

# REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE CARCANS

## DIAGNOSTIC SOCIO-ECONOMIQUE ET URBAIN



MAITRE D'OUVRAGE :

COMMUNE DE CARCANS  
2A, Route de Hourtin  
33121 CARCANS



Agence  
**METAPHORE**  
ARCHITECTURE  
URBANISME PAYSAGE

[www.agencemetaphore.fr](http://www.agencemetaphore.fr)  
0 5 . 5 6 . 2 9 . 1 0 . 7 0

38, quai de Bacalan 33300 Bordeaux  
S.A.R.L au capital de 54000€  
R.C.S. Bordeaux 385 341 102  
SIRET 385 341 102 00015 APE 7111Z



# SOMMAIRE

PREAMBULE .....	1
I. DIAGNOSTIC SOCIO-ECONOMIQUE ET URBAIN.....	7
I.1. LE CONTEXTE.....	8
I.1.1. Situation géographique : Carcans, une commune littorale au carrefour du médoc et de Bordeaux .....	8
I.1.2. Le SCoT Médoc Atlantique .....	10
I.1.3. La Loi Littoral de 1986 .....	11
I.1.4. Le Parc Naturel Régional Médoc (PNR) .....	11
I.1.5. Le contexte administratif .....	12
I.1.6. La situation communale en matière de document d'urbanisme .....	12
I.1.7. Quelques traces d'histoire .....	13
I.2. EVOLUTIONS DEMOGRAPHIQUES .....	14
I.2.1. Le Médoc : un territoire en pleine expansion .....	14
I.2.2. La CDC Médoc Atlantique : un territoire qui profite de l'attractivité du littoral.....	14
I.2.3. Carcans : une commune en croissance ralentie .....	16
I.2.4. La croissance de Carcans en soldes naturels et migratoires .....	16
I.2.5. La CDC Médoc Atlantique : un faible indice de jeunesse en contraste avec le territoire médocain .....	17
I.2.6. Carcans : un indice de jeunesse parmi les plus élevés de la CDC Médoc Atlantique .....	18
I.2.7. Une taille des ménages en légère baisse à l'échelle de la commune et de la CDC .....	18
I.2.8. Articulation avec les dispositions du SCOT Médoc atlantique .....	19
I.3. ANALYSE DU TISSU ECONOMIQUE.....	20
I.3.1. La CDC de Médoc atlantique : un territoire actif sujet aux mobilités intra-territoriales .....	20
I.3.2. Un tissu économique tripartite/en trois pôles .....	22
I.3.3. Diagnostic forestier .....	24
I.3.4. Diagnostic agricole .....	25
I.4. RESEAUX ET EQUIPEMENTS PUBLICS .....	27
I.4.1. Le réseau d'eau potable .....	27
I.4.2. La collecte et le traitement des eaux usées .....	29
I.4.3. Assainissement non-collectif .....	30
I.4.4. Les eaux pluviales .....	31
I.4.5. Les eaux de baignade .....	31
I.4.6. La collecte et le traitement des déchets .....	32
I.4.7. La défense contre l'incendie .....	32
I.4.8. Les équipements de superstructure .....	33
I.4.9. Les infrastructures de communication numérique .....	35
I.5. HABITAT .....	37
I.5.1. Les caractéristiques du parc de logements de la CDC Médoc Atlantique .....	37
I.5.2. Le parc des logements de Carcans : un profil touristique marqué .....	38
I.5.3. Un parc de logements monofonctionnel de type individuel, de grande taille et majoritairement en accession à la propriété .....	40
I.5.4. Le Plan Départemental de l'Habitat (PDH) .....	41
I.5.5. L'offre d'accueil à destination des gens du voyage .....	42
I.5.6. Articulation avec les dispositions du SCOT Médoc Atlantique .....	42
I.6. FONCTIONNEMENT TERRITORIAL ELARGI ET COMMUNAL .....	44
I.6.1. L'organisation et le fonctionnement du territoire élargi : le Médoc .....	44
I.6.2. L'organisation DU territoire de la communauté de communes Médoc Atlantique .....	45
I.6.3. Structuration urbaine, fonctionnement et dynamique du territoire carcanais .....	46
I.6.4. Le développement des mobilités douces .....	49
I.6.6. La desserte du territoire par les transports en commun .....	51
I.6.7. L'inventaire des capacités de stationnement .....	52
I.7. DEVELOPPEMENT URBAIN, BILAN DE LA CONSOMMATION FONCIERE 2011-2020 .....	54
I.7.1. CARCANS: accélération du rythme de construction DEPUIS 2019 et faible diversité des formes urbaines .....	54
I.7.2. Bilan de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers 2011/ 2020 .....	55



## PREAMBULE

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est le document de planification qui organise le développement de la commune en définissant une stratégie globale relative à l'aménagement et au développement durable de son territoire, et en déterminant des prescriptions et des orientations écrites et graphiques.

### Le cadre légal

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est un document de planification, créé par la loi Solidarité et Renouvellement Urbains en décembre 2000.

Il s'agit d'un outil de gestion du développement territorial et urbain qui permet de concrétiser une véritable démarche de projet de territoire.

Le PLU, présente précisément les choix retenus par la commune en matière de développement et de renouvellement urbains à travers :

- Les principes de développement et d'aménagement durables dans le PADD,
- Les choix concrets de destination des sols dans les pièces graphiques du règlement,
- Certains outils de gestion du devenir du territoire comme les emplacements réservés, les servitudes pour la mixité sociale, etc...

Le volet urbanisme de la loi portant Engagement National pour l'Environnement (Grenelle de l'environnement) vise à appliquer les principes de développement durable aux documents de planification. Elle encourage un urbanisme plus stratégique que réglementaire.

La révision du PLU de Carcans devra permettre d'élaborer un document conforme aux principes du développement durable, fixés par les lois :

- Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) du 13 décembre 2000,
- Urbanisme et Habitat (UH) du 2 juillet 2003,
- Engagement National pour l'Environnement (Grenelle II) du 12 juillet 2010
- Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) du 24 mars 2014
- Evolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN) du 23 novembre 2018
- Climat et Résilience du 22 août 2021

Le PLU de Carcans devra respecter les objectifs du développement durable définis à l'article L.101-2 du Code de l'Urbanisme imposant :

#### 1° L'équilibre entre :

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
- b) Le renouvellement urbain, le développement urbain et rural maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la lutte contre l'étalement urbain ;
- c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
- d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;
- e) Les besoins en matière de mobilité ;

#### 2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, notamment les services aux familles, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

#### 4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

6° bis La lutte contre l'artificialisation des sols, avec un objectif d'absence d'artificialisation nette à terme ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables ;

8° La promotion du principe de conception universelle pour une société inclusive vis-à-vis des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie dans les zones urbaines et rurales.

## La composition du dossier de PLU

Le dossier de PLU de la commune de Carcans est constitué de documents complémentaires qui forment un ensemble cohérent et qui s'articulent entre eux.

Conformément à l'article L.151-2 du Code de l'Urbanisme, il comprend :

- un rapport de présentation,
- un projet d'aménagement et de développement durables (PADD),
- des orientations d'aménagement et de programmation (OAP),
- un plan de zonage et un règlement d'urbanisme
- des annexes.

Chacun de ces éléments peut comprendre un ou plusieurs documents graphiques.

### → Le rapport de présentation

Le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Il s'appuie sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces et de développement agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, notamment en matière de biodiversité, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de services.

Il analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'approbation du plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâties, en tenant compte des formes urbaines et architecturales.

Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers. Il justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques.

Il établit un inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités.

### → Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.

### → Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain, favoriser la densification et assurer le développement de la commune ;

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

3° (Abrogé) :

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, renaturer, notamment par l'identification de zones propices à l'accueil de sites naturels de compensation, de restauration et de renaturation, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36 ;

7° Définir les actions et opérations nécessaires pour protéger les franges urbaines et rurales. Elles peuvent définir les conditions dans lesquelles les projets de construction et d'aménagement situés en limite d'un espace agricole intègrent un espace de transition végétalisé non artificialisé entre les espaces agricoles et les espaces urbanisés, ainsi que la localisation préférentielle de cet espace de transition ;

8° Dans les communes non couvertes par un schéma de cohérence territoriale, identifier les zones d'accélération pour l'implantation d'installations terrestres de production d'énergies renouvelables arrêtées en application de l'article L. 141-5-3 du code de l'énergie.

La commune de Carcans n'étant pas autorité compétente pour l'organisation des transports urbains (AOT), les OAP ne tiennent pas lieu de Plan de Déplacements Urbains.

### → Le plan de zonage et le règlement d'urbanisme

Le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés aux articles L.101-1 à L.101-3 du Code de l'urbanisme.

Le règlement est constitué d'une partie écrite et d'une partie graphique, laquelle comporte un ou plusieurs documents.



Seule la partie écrite et le ou les documents composant la partie graphique du règlement peuvent être opposés au titre de l'obligation de conformité définie par l'article L.152-1 du Code de l'Urbanisme.

## → Les annexes

Les annexes contiennent, s'il y a lieu, les éléments suivants :

- 1° Les périmètres délimités par une délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent dans lesquels l'article L.111-16 ne s'applique pas ;
- 2° Le plan d'exposition au bruit des aérodromes, établi en application de l'article L.112-6 ;
- 3° Les périmètres d'intervention délimités en application de l'article L.113-16 pour la protection et la mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains ;
- 4° Le périmètre des zones délimitées en application de l'article L.115-3 à l'intérieur desquelles certaines divisions foncières sont soumises à déclaration préalable ;
- 5° Les schémas d'aménagement de plage prévus à l'article L.121-28 ;
- 6° L'arrêté du préfet coordonnateur de massif prévu au 1° de l'article L.122-12 ;

## L'évaluation environnementale du PLU

La révision du PLU de Carcans doit intégrer une évaluation environnementale.

En effet, en application de l'article R.104-11 du Code de l'urbanisme :

« Les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une **évaluation environnementale** à l'occasion :

1° De leur élaboration ;

2° **De leur révision** :

a) Lorsqu'elle permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ;

b) **Lorsque l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune décide de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables** ;

c) Dans tous les autres cas où une révision est requise en application de l'article L. 153-31, sous réserve des dispositions du II.

Dès lors, conformément à l'article R.104-18 du Code de l'urbanisme :

« Les documents d'urbanisme mentionnés à la section 1 qui ne comportent pas de rapport en application d'autres dispositions sont accompagnés d'un rapport environnemental comprenant :

1° Une présentation résumée des objectifs du document, de son contenu et, s'il y a lieu, de son articulation avec les autres documents d'urbanisme et les autres plans et programmes mentionnés à l'article L.122-4 du code de l'environnement avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte ;

2° Une analyse de l'état initial de l'environnement et des perspectives de son évolution en exposant notamment les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du document ;

3° Une analyse exposant :

a) Les incidences notables probables de la mise en œuvre du document sur l'environnement ;

b) Les problèmes posés par l'adoption du document sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, en particulier l'évaluation des incidences Natura 2000 mentionnée à l'article L. 414-4 du code de l'environnement ;

4° L'exposé des motifs pour lesquels le projet a été retenu au regard des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national et les raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du document ;

5° La présentation des mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du document sur l'environnement ;

6° La définition des critères, indicateurs et modalités retenus pour suivre les effets du document sur l'environnement afin d'identifier, notamment, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées ;

7° Un résumé non technique des éléments précédents et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée. »

## Objectifs de la révision du PLU de Carcans

La Commune de Carcans qui compte aujourd'hui environ 2 500 habitants permanents, de par ses caractéristiques environnementales et paysagères qualitatives, sa situation géographique avantageuse et son statut de station touristique du littoral girondin, a connu ces deux dernières décennies une croissance de son parc de logements en corrélation avec une augmentation de sa population.

### → DES TENDANCES SOCIO-DÉMOGRAPHIQUES À INTÉGRER

Dans un contexte de forte inflation des prix du foncier et de pression immobilière, la commune est confrontée aux conséquences de l'héliotropisme du littoral : arrivée de population retraitée, vieillissement de la population, tensions sur le marché immobilier tant locatif que de l'accession, jeunes ménages actifs et employés saisonniers en difficulté pour se loger...

Sur la base des documents « cadres » tels que le SRADDET et le SCOT Médoc-Atlantique, il y aura lieu de dresser des perspectives d'évolution démographique et d'évaluer les besoins en logement de manière quantitative et qualitative.

### → DE NOUVELLES RÉPONSES AUX BESOINS EN MATIÈRE D'HABITAT

Le contexte foncier et immobilier tendu, les évolutions socio-démographiques et les nouveaux modes de vie qui en découlent amènent à se poser la question de nouvelles formes correspondant à des modes d'habiter diversifiés.

De plus, les enjeux actuels de modération de la consommation des espaces Naturels, Agricoles ou Forestiers, (NAF), de préservation de la biodiversité, de résilience climatique peuvent questionner l'aspiration, (souvent légitime de la part de l'individu) à la maison pavillonnaire qui peut être de plus en plus difficilement « soutenables » collectivement.

Face aussi à la réduction de la taille des parcelles, on arrive aux limites de la forme urbaine pavillonnaire, (jardins « résiduels », absence d'intimité, conflits de vue et d'usage, perte de qualité des espaces libres et publics), d'autres formes urbaines sont à promouvoir.

Au regard du caractère atypique de la commune de Carcans qui dispose aujourd'hui de 72% de résidences secondaires dans son parc de logements, il apparaît souhaitable que la commune augmente la part de résidences principales dans sa production de logements.

Il s'agira dans le cadre des études du PLU, (Étude foncière permettant de répondre aux besoins en résidences principales) de renforcer le caractère résidentiel de la commune, et de mettre en perspective les outils fonciers.

### → DES « PATRIMOINES » À PRÉSERVER ET VALORISER

La richesse et la diversité des milieux naturels et des paysages de Carcans constituent un vecteur d'attractivité touristique estivale et un facteur d'attractivité résidentielle.

Outre le patrimoine remarquable tel que l'église Saint-Martin, le Moulin, et certains édifices publics, la commune de Carcans possède un patrimoine bâti d'origine agro-pastorale médocain qu'il convient de protéger et de mettre en valeur.

Sur la base des recommandations issues de la charte du Parc Naturel Régional du Médoc, il s'agira d'intégrer des dispositions réglementaires dans le PLU qui permettront de préserver les caractéristiques architecturales de ces constructions.

### → UNE MEILLEURE ACCEPTABILITÉ DE LA DENSIFICATION À PROMOUVOIR

Sur la période récente, une grande partie des logements réalisés ont concerné essentiellement les enveloppes urbaines constituées du « Bourg » et de « Montaut-Maubuisson », ce qui a permis de limiter la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.

Ce mode de développement peut être considéré comme vertueux mais engendre souvent des craintes et des réticences de la part des habitants qui voient leur voisinage, leur cadre de vie changer.

Dans le cadre des études du PLU, (Évaluation du potentiel de densification), il s'agira, à travers une caractérisation de la forme urbaine des différents tissus s'appuyant sur le recensement du patrimoine végétal, d'identifier le foncier mutable et surtout de définir les conditions d'une urbanisation qualitative, (gestion des limites, préservation des structures végétales, implantations des constructions, vues, hauteurs, limitation de l'imperméabilisation, re-végétalisation, ...).

Notre objectif est la recherche d'un équilibre entre un développement urbain vertueux et préservation du cadre de vie et la re-contextualisation des projets qui ne doit pas se limiter à la recherche d'une expression architecturale balnéaire, mais se préoccuper de la prise en compte du « déjà-là », de la bonne gestion des limites, des transitions d'échelles de bâtis et des principes bioclimatiques passifs.

### → UNE DYNAMIQUE TOURISTIQUE À CONFIRMER

Lancée à l'été 2018, la conduite de la démarche « Aménagement Durable des Stations » (ADS) du Lac de Carcans-Hourtin était confrontée à un premier défi : réussir à construire à l'échelle du lac (peu investie jusqu'alors) une lecture partagée des enjeux pour aboutir à un positionnement commun.

L'étude a permis de conclure que le site du lac ne réclame pas de changements radicaux, mais des ajustements permettant de faire mieux ce que l'on faisait déjà (ex : protection de la richesse environnementale du lac, exploitation des infrastructures cyclables...), de faire davantage (inciter à plus de coopérations, à plus de diversité dans l'offre d'animation ou dans l'offre d'hébergements) et, parfois, de faire autrement (afin de faire émerger de nouveaux projets privés).

Le projet est construit autour de six objectifs :

- Intégrer les évolutions environnementales et adapter les activités en conséquences
- Accueillir mieux : vers un tourisme plus durable
- Créer une station sport-nature à l'échelle du lac
- Passer de la station de l'enfance à la destination jeunesse
- Inciter au renouvellement de la qualification de l'offre en hébergements
- Structurer l'accompagnement des porteurs de projets et des professionnels du tourisme

La révision du PLU sera l'occasion de faire l'inventaire des différents projets touristiques tant en matière d'hébergement (développement de certains campings, ...) qu'en matière d'infrastructures ou de superstructures (développement du réseau de pistes piétonnes et cyclables, ...) et de considérer leur faisabilité par rapport aux dispositions réglementaires de la loi littoral.

## ➔ DES DÉPLACEMENTS À DIVERSIFIER

La situation géographique, l'étendue et la multipolarité de la commune, les grandes échelles de distance et les échanges avec les territoires voisins, (agglomération bordelaise, Nord du Bassin d'Arcachon notamment), font de la voiture le principal mode de déplacement des actifs.

Face aux enjeux climatiques, le report modal est de plus en plus d'actualité avec les limites que l'on connaît (offre limitée en matière de transport en commun), malgré les atouts du territoire avec la présence d'un réseau de pistes cyclables développé.

Les différentes études réalisées ou en cours, (Etude ADS, ...), font ressortir un certain nombre de liaisons cyclables ou plus généralement « douces ou actives » dont il conviendra de faire la synthèse en s'appuyant également sur le Schéma Directeur Cyclable réalisé par le Parc Naturel Régional du Médoc.

Les choix d'urbanisme en matière de développement urbain prioritairement focalisé sur les polarités du bourg, de Maubuisson-Montaut et de Carcans-Plage et le maillage de liaisons douces constituent autant de facteurs visant à limiter les déplacements motorisés et d'assurer un meilleur partage de l'espace public dans les différents quartiers et sur les espaces publics centraux.

De plus, les conclusions de l'étude Aménagement Durable des Stations (ADS) en matière de mobilité et stationnement devront être pris en compte, notamment la mise en place récente du stationnement payant à Maubuisson et Carcans-Plage.

## ➔ PRISE EN COMPTE DES RISQUES ET DÉVELOPPEMENT D'UNE RESILIENCE FACE AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

Au regard de l'actualité de l'été 2022 marquée par les grands incendies, il s'agira de traduire la prise en compte de l'Aléas Incendie de forêt, en intégrant d'éventuelles nouvelles données (arrêté interdépartemental de protection de la forêt contre les incendies) ; les autres risques tels que la remontée de nappe seront traduits dans le règlement d'urbanisme écrit.

D'autres dispositions réglementaires seront traitées notamment celles liées à la prise en compte du recul du trait de côte sur Carcans-Plage.

Des arbitrages et des priorités de développement devront être opérés à l'échelle communale mais aussi intercommunale et du SCOT Médoc-Atlantique dans le cadre de la territorialisation des objectifs de la Loi Climat et Résilience pour répartir la consommation entre les collectivités.

## ➔ L'APPLICATION DE LA LOI LITTORAL

La Commune est confrontée depuis l'approbation du PLU en 2016 à des difficultés sur le plan juridique avec un certain nombre de contentieux.

Il s'agira de prendre en compte la problématique de la constructibilité des secteurs urbanisés en lien avec la définition des agglomérations et villages, des Secteurs Déjà Urbanisés, (SDU) et l'adaptation des Espaces Proches du Rivage en fonction de la réalité des lieux et des enjeux.

La redéfinition du classement des campings sera remise à plat au regard de la situation en continuité ou pas des villages de Carcans-bourg et de Maubuisson-Montaut au sens de la loi littoral.

Ainsi, il sera nécessaire de remettre à plat l'application de la Loi Littoral sur la commune, en concertation avec le syndicat mixte du SCOT Médoc-Atlantique.

## ➔ L'ARTICULATION AVEC LE SCOT MEDOC-ATLANTIQUE ET AUTRES DOCUMENTS « CADRE » VIS À VIS DE LA CONSOMMATION D'ESPACES « NAF »

En dehors des difficultés liées à l'application de la loi Littoral qui sont évoquées ci-dessus, il y aura lieu d'engager une démarche « itérative » entre le SCOT Médoc-Atlantique et le PLU de Carcans afin que leurs analyses respectives se retrouvent.

La loi Climat & Résilience d'août 2021 fixe un objectif de diminution par deux de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (NAF) d'un territoire entre 2021 et 2030 par rapport à la consommation d'espace de l'année 2011 à l'année 2020 (inclus), qui représente selon les données du Cerema pour Carcans, une surface de 24 hectares.

Pour respecter la tendance générale fixée par la loi – déclinée ou en cours de déclinaison dans le SRADDET ou le SCOT Médoc-Atlantique – la consommation d'espace d'ici à 2030 devrait tendre vers une surface de 12 hectares environ ; soit en moyenne 1,2 ha par an.

Dans le cadre des études de la révision du PLU, nous serons amenés à nous projeter sur la consommation sur 10 ans, (2021-2031) en prenant en compte la consommation NAF de la période 2021-2024 selon la méthodologie détaillée plus loin.



## I. DIAGNOSTIC SOCIO-ECONOMIQUE ET URBAIN

## I.1. LE CONTEXTE

### I.1.1. SITUATION GEOGRAPHIQUE : CARCANS, UNE COMMUNE LITTORALE AU CARREFOUR DU MEDOC ET DE BORDEAUX

La commune de Carcans est située à 45 km au nord-ouest du centre-ville de Bordeaux. Elle se trouve entre la pointe de Grave et le Bassin d'Arcachon et fait partie de ce que l'on appelle la presqu'île médocaine. Elle bénéficie donc d'un positionnement privilégié entre forêts, lac et littoral atlantique. Sa richesse territoriale est d'ailleurs reconnue et protégée par le Parc Naturel Régional du Médoc auquel la commune adhère et soumise à la charte.

De par sa localisation, Carcans est soumise à la loi littoral instituée en 1986. En effet, cette commune est située sur le littoral atlantique mais est également en bordure du lac d'Hourtin, l'un des plus grands lacs naturels d'eau douce en France.

Carcans, commune située sur la côte Atlantique, est donc à ce titre concernée par le Schéma de Cohérence Territoriale Médoc Atlantique approuvé le 22 février 2024.

Station balnéaire réputée, la commune est divisée en trois pôles distincts que sont Carcans-Ville, Maubuisson en bordure du lac d'Hourtin et Carcans-Plage/océan. La commune connaît une forte fréquentation estivale. Elle s'inscrit ainsi pleinement dans la dynamique touristique du Médoc Atlantique.

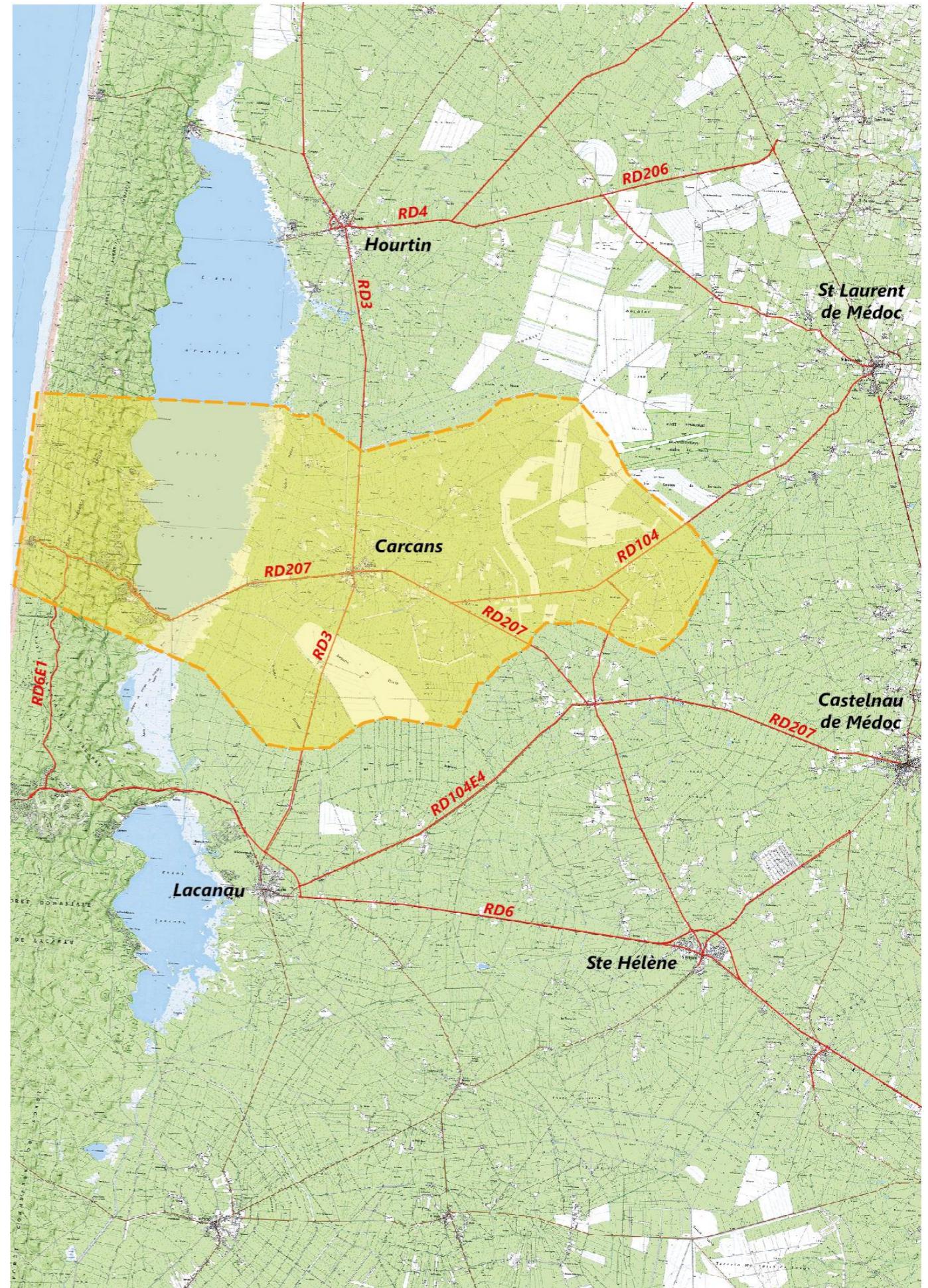
La commune est desservie par plusieurs axes routiers structurants, dont la route départementale RD 3, qui traverse le territoire communal du nord au sud et relie Hourtin à Lacanau, et la RD 207, qui permet de rejoindre rapidement les communes voisines et les plages océanes. Ces axes favorisent les déplacements intra-territoriaux et renforcent l'accessibilité de Carcans depuis les grands pôles de la région.

Les principaux axes de communication desservant Carcans sont :

- **La RD 3**, axe structurant orienté Nord/Sud, reliant Lacanau à Hourtin en traversant le bourg de Carcans. Elle est classée en 2ème catégorie au Schéma Directeur de voirie départementale.
- **La RD 207**, orientée Est/Ouest, assure la liaison entre le bourg de Carcans et la commune de Brach, en direction de Bordeaux. Elle facilite l'accès au reste du Médoc depuis l'intérieur des terres. Elle est également classée en 2ème catégorie.

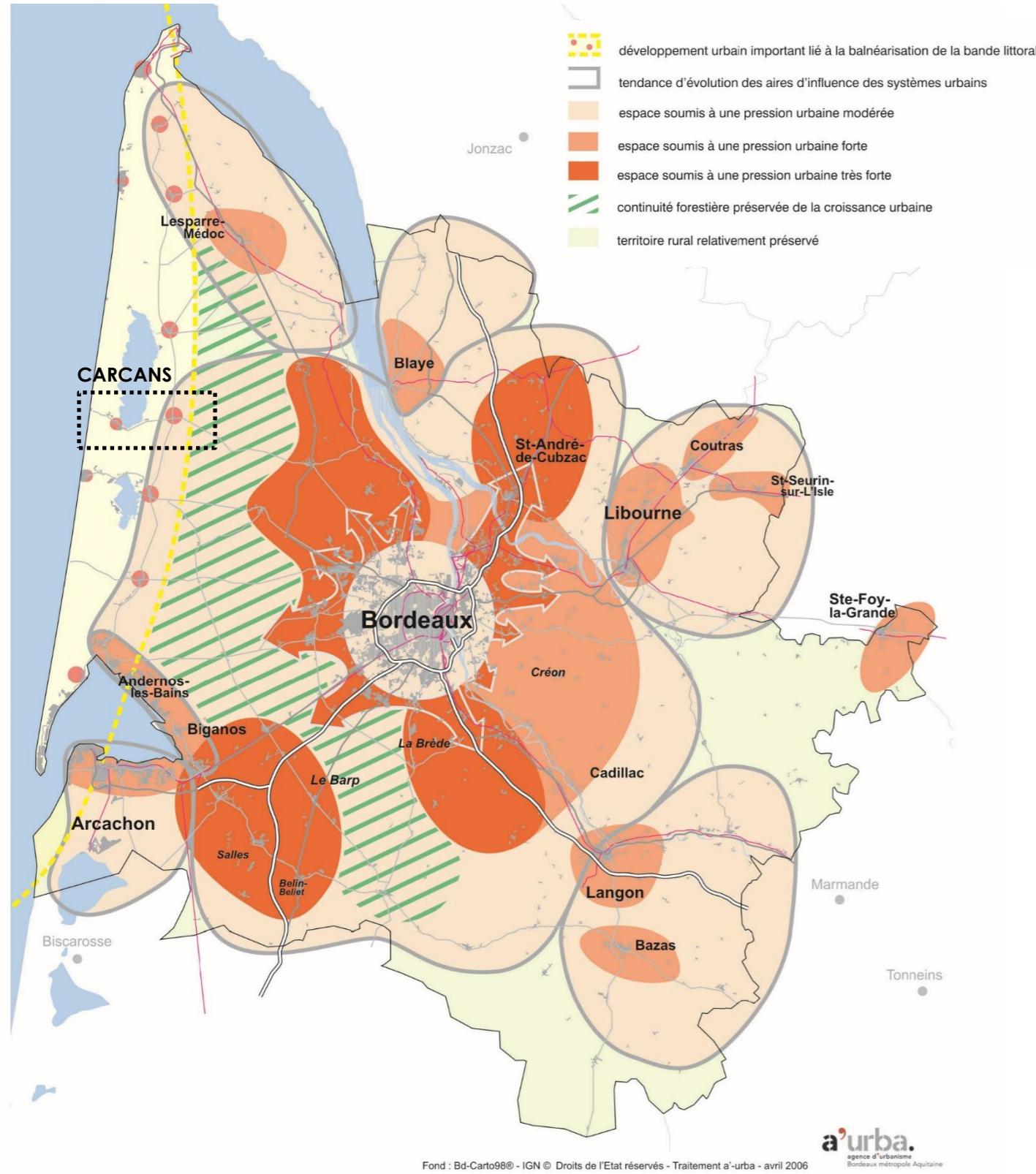
La commune ne dispose pas de gare ferroviaire, mais est desservie par des lignes de transports interurbains (Réseau TransGironde) permettant de rejoindre les pôles de Lacanau, Lesparre ou Bordeaux.

Bien que située en retrait des grands pôles urbains, Carcans bénéficie d'une accessibilité croissante et s'inscrit dans l'aire d'influence élargie de la métropole bordelaise. Son attractivité repose sur la qualité de son environnement naturel, la diversité de son offre touristique et sa connexion progressive aux réseaux de mobilité régionaux.



Source : Carte Michelin

CARTE DE L'ARMATURE DES POLARITES URBAINES DE LA GIRONDE

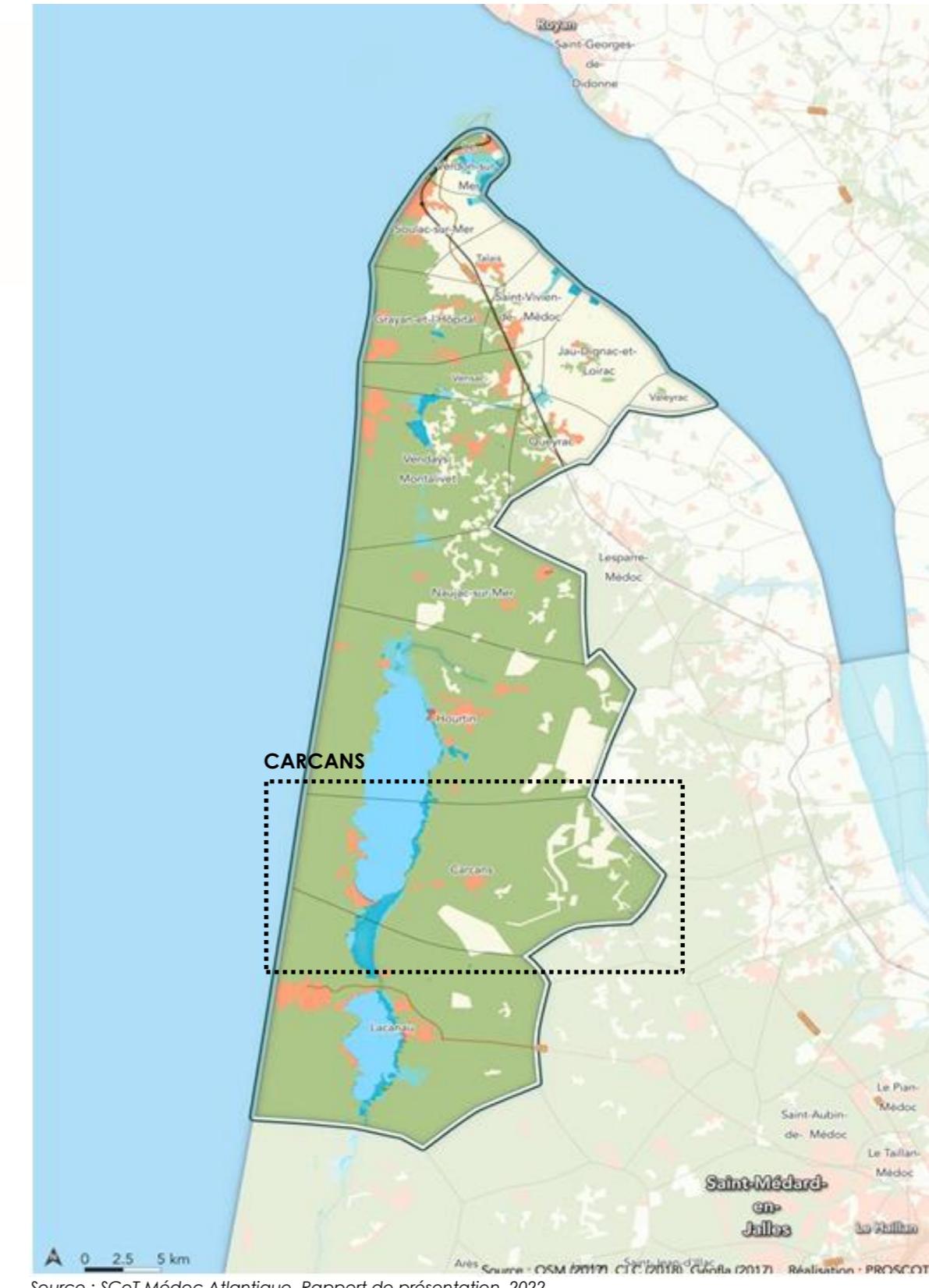


Source : Schéma Départemental de l'Habitat Durable, 2008

Le territoire carcanais est situé à la limite de l'aire d'influence de la métropole bordelaise et est impactée par celle-ci. En effet, le développement urbain de Carcans est quelque peu influencé par la métropole bordelaise et est soumis une légère pression urbaine mais son territoire reste bien distinct de celle-ci.

La commune de Carcans est concernée par le SCoT Médoc Atlantique rassemblant ainsi toutes les communes du littoral atlantique impactée par les dynamiques métropolitaines bordelaises sans pour autant avoir la même typologie de territoire.

CARTE DU PERIMETRE DU SCOT MEDOC ATLANTIQUE



Source : SCoT Médoc Atlantique, Rapport de présentation, 2022

## I.1.2. LE SCOT MEDOC ATLANTIQUE

Le SCoT, est un document d'urbanisme, de planification intercommunale, destiné à servir de cadre aux projets d'aménagement du territoire, l'enjeu prioritaire étant de répondre aux besoins d'aujourd'hui tout en pensant aux besoins des générations qui suivront. La réflexion vise à répondre aux objectifs suivants :

- un développement du territoire cohérent,
- assurer l'équilibre entre les différentes fonctions du territoire (habiter, travailler, se déplacer...)
- un développement urbain maîtrisé, avec une utilisation économe de l'espace,
- tout en préservant l'environnement.

La commune de Carcans s'inscrit dans le périmètre du SCOT Médoc Atlantique approuvé le 22 février 2024, qui décline les objectifs territoriaux suivants :

1. Valoriser et préserver l'identité et les ressources patrimoniales du territoire
2. Protéger les habitants des risques pour un territoire vivant et dynamique
3. Promouvoir le développement et la reconnaissance du territoire

En termes d'urbanisation, le SCoT expose des principes de gestion du développement urbain en accord avec la loi littoral à laquelle la commune est soumise. L'idée ici est donc d'urbaniser en extension des zones déjà urbanisées et de reconnaître des enveloppes urbaines pour limiter l'urbanisation en dehors de ces enveloppes. La tendance souhaitée est donc à la densification et le renforcement des centralités. Le SCoT préconise également le respect des coupures d'urbanisation et une valorisation du patrimoine architectural et végétal notamment le triptyque littoral, lac et forêts. Pour finir, le territoire étant très exposé aux risques naturels tels que le recul du trait de côte, les feux de forêts et la submersion, il doit développer une urbanisation limitée et prenant en compte ces risques et assurant la sécurité de ses habitants.

Au titre du code de l'urbanisme, le PLU doit être compatible avec un certain nombre de documents supra-communaux, dont les SCoT.

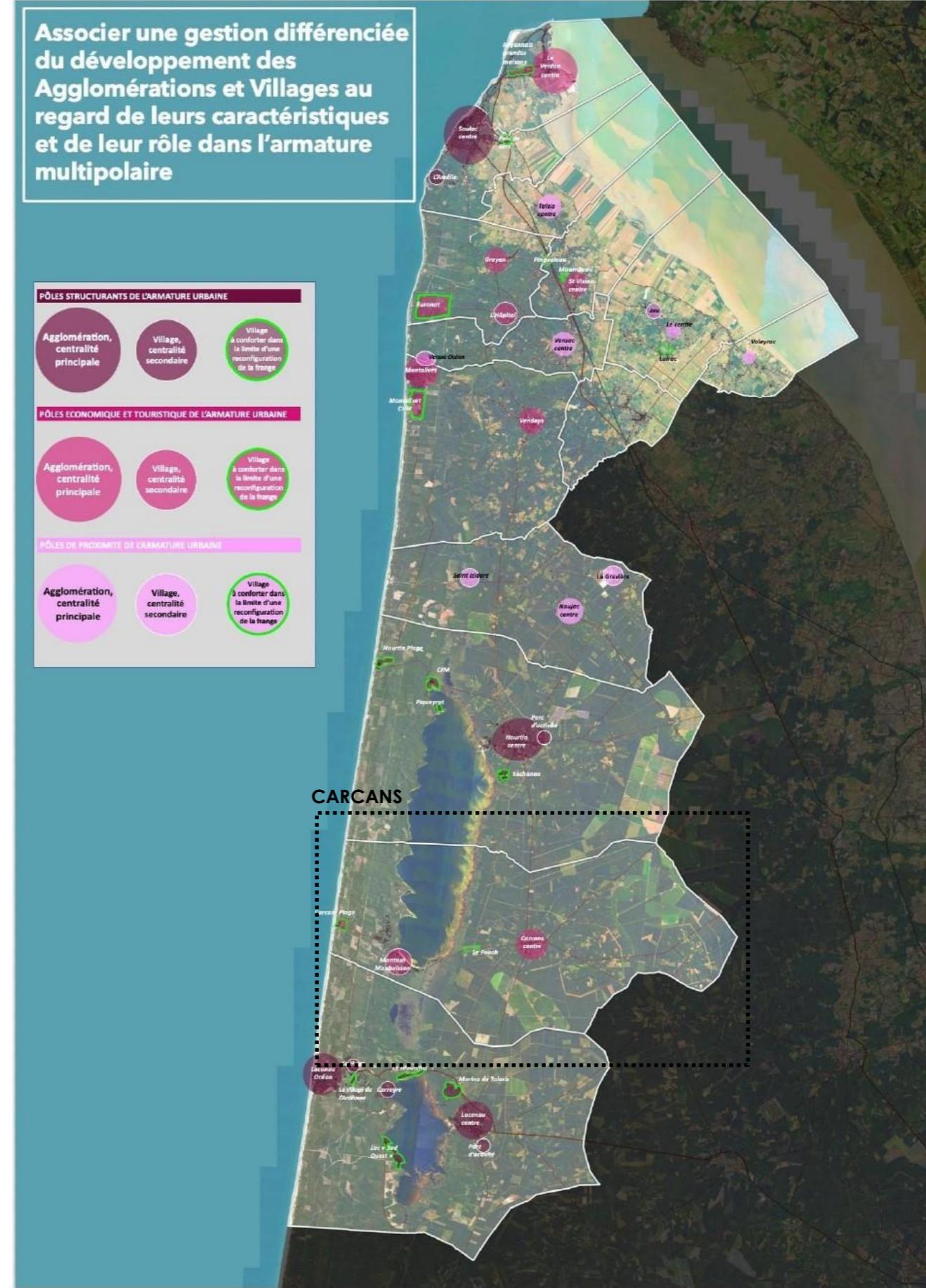
Afin de cerner au plus près ce rapport de compatibilité, défini comme le fait que "les dispositions d'un document ne fassent pas obstacle à l'application des dispositions du document de rang supérieur, ne soient pas contradictoires et concourent à leur mise en œuvre et non leur à leur mise en cause", le rapport de présentation abordera pour les principales thématiques du diagnostic, les orientations du Document d'Orientation et d'Objectif (DOO) du SCoT.

Le Document d'Orientation et d'Objectif guide la mise en œuvre des objectifs du Projet d'aménagement et de développement durables (PADD) et constitue le volet prescriptif du SCoT. Il précise, au travers de ses orientations et de ses documents graphiques, la manière dont doivent être traduits les objectifs du PADD et quelles réponses leur seront données dans les documents d'urbanisme locaux.

Le contenu du DOO peut être doublement appréhendé selon qu'il fixe des prescriptions ou qu'il donne des orientations :

- Dans les cas de prescriptions, les documents de rang inférieur, dont notamment les documents d'urbanisme locaux, sont astreints à une obligation positive de mise en œuvre des objectifs fixés par le SCoT. Ils doivent à la fois permettre la réalisation des objectifs pour la période d'application du PLU et ne pas compromettre la réalisation des objectifs et options retenus pour une phase ultérieure. Les prescriptions du D2O correspondent à des règles à respecter, dans un rapport de compatibilité.
- Dans le cas d'orientations, le registre de recommandations a été privilégié selon un mode incitatif.

## CARTE DE L'ORGANISATION URBAINE ET TERRITORIALE DU SCOT PRENANT EN COMPTE LA LOI LITTORAL



Source : SCoT Médoc Atlantique approuvé le 22/02/2024, extrait du DOO

### I.1.3. LA LOI LITTORAL DE 1986

Source : Ministère de l'aménagement du territoire et de la décentralisation

La commune de Carcans est comptée parmi les 1212 communes soumises à la loi littoral.

Adoptée le 3 janvier 1986, la Loi Littoral (loi n° 86-2) ou loi relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral vise à encadrer l'aménagement des zones côtières françaises, afin de protéger les espaces naturels, préserver les équilibres écologiques et limiter l'urbanisation des bords de mer, tout en permettant un développement économique raisonnable. Face à la pression urbaine, aux phénomènes d'érosion ou de submersion marine subis par ces territoires, elle tente de concilier préservation et développement du littoral.

Quand on parle loi Littoral, on parle des communes de bord de mer mais aussi des grands lacs, des estuaires et des deltas. « Les communes littorales », sont définies par l'article L. 321-2 du code de l'environnement comme les communes de métropole et des départements d'outre-mer :

- Riveraines des mers et océans, des étangs salés, des plans d'eau intérieurs d'une superficie supérieure à 1 000 hectares
- Riveraines des estuaires et des deltas lorsqu'elles sont situées en aval de la limite de salure des eaux et participent aux équilibres économiques et écologiques littoraux. La liste de ces communes est fixée par décret en Conseil d'État, après consultation des conseils municipaux intéressés.

Dans les 1212 communes concernées par la loi littoral on retrouve :

- 975 communes riveraines de la mer ou de l'océan dont 885 en métropole et 90 en outre-mer (hors Mayotte).
- 87 communes riveraines d'un lac, d'un estuaire ou d'un delta.
- 150 communes riveraines d'un lac de plus de 1 000 hectares.
- 

**Carcans** est une commune riveraine d'un lac en raison de sa proximité avec le lac d'Hourtin mais aussi riveraine de l'océan puisqu'elle est située sur le littoral aquitain.

Les objectifs principaux de cette loi résident dans :

- Préserver les espaces naturels, agricoles et forestiers du littoral.
- Prévenir les risques (érosion, submersion, montée des eaux).
- Encadrer l'urbanisation, notamment en limitant l'étalement urbain.
- Garantir l'accès du public au rivage et aux espaces naturels.

La loi littoral impose certains principes d'urbanisation qui doivent être obligatoirement pris en compte dans les documents d'urbanisme locaux tels que le PLU et ou le SCoT :

- Constructibilité en continuité : Les constructions doivent se faire en continuité des agglomérations ou villages existants. Pas de "mitage" ou d'habitat isolé dans les zones naturelles.
- Bande des 100 mètres : Sur les côtes, toute construction est en principe interdite dans une bande de 100 mètres à partir du rivage, sauf dérogations très strictes.
- Préservation des espaces remarquables : Dunes, forêts littorales, marais, zones humides, etc., sont protégés contre toute forme d'urbanisation.
- Extension limitée des urbanisations : L'urbanisation de secteurs vierges est possible uniquement si elle est justifiée et compatible avec la préservation du site.

Le PLU de Carcans devra donc mettre en place des dispositions réglementaires conformes à la loi littoral et de proposer une stratégie urbaine cohérente avec les objectifs de cette loi.

### I.1.4. LE PARC NATUREL REGIONAL MEDOC (PNR)

La commune de Carcans s'inscrit en outre dans le périmètre du Parc Naturel Régional Médoc (PNR).

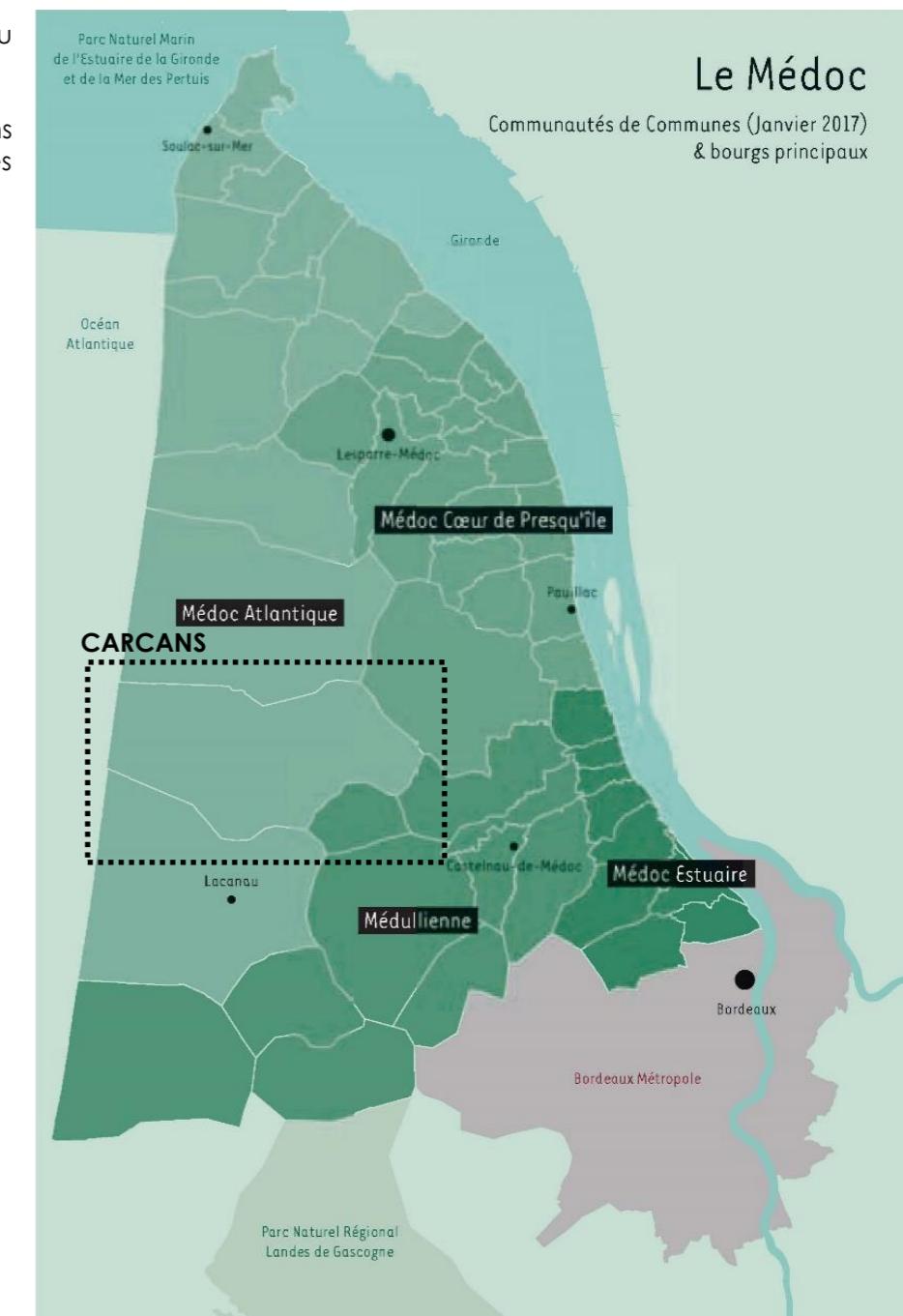
Un Parc Naturel Régional est un territoire rural habité, reconnu au niveau national pour sa forte valeur patrimoniale et paysagère, qui s'organise autour d'un projet concerté de développement durable fondé sur la protection et la valorisation de son patrimoine ; cette disposition est particulièrement adaptée aux territoires fragiles en mutation.

Le PNR est doté d'une charte, qui précise les vocations, les orientations et les mesures à respecter en matière d'économie, d'environnement, de paysage, de tourisme, de santé, de culture, de vie sociale, complétée d'un plan qui illustre et traduit spatialement ces dispositions.

Après une procédure de création qui a duré presque 10 ans, le décret ministériel de classement du PNR Médoc a été signé le 24 mai 2019.

La charte 2017/2032 est disponible au public.

Les dispositions du PLU de Carcans devront être compatibles avec celles de la charte du PNR Médoc.



### I.1.5. LE CONTEXTE ADMINISTRATIF

La commune de Carcans est membre de la Communauté de Communes Médoc-Atlantique qui regroupe les 14 communes suivantes (identifiées en vert foncé sur la carte ci-après) :

1. CARCANS
2. GRAYAN-ET-L'HÔPITAL
3. HOURTIN
4. JAU-DIGNAC-ET-LOIRAC
5. LACANAU
6. LE-VERDON-SUR-MER
7. NAUJAC-SUR-MER
8. QUEYRAC
9. SAINT-VIVIENT-DE-MEDOC
10. SOULAC-SUR-MER
11. TALAIRS
12. VALEYRAC
13. VENDAYS-MONTALIVET
14. VENSAC

La Communauté de Communes Médoc Atlantique intervient principalement dans le développement économique, le domaine social et l'entretien de la voirie communautaire. Il exerce les compétences suivantes :

#### A titre obligatoire :

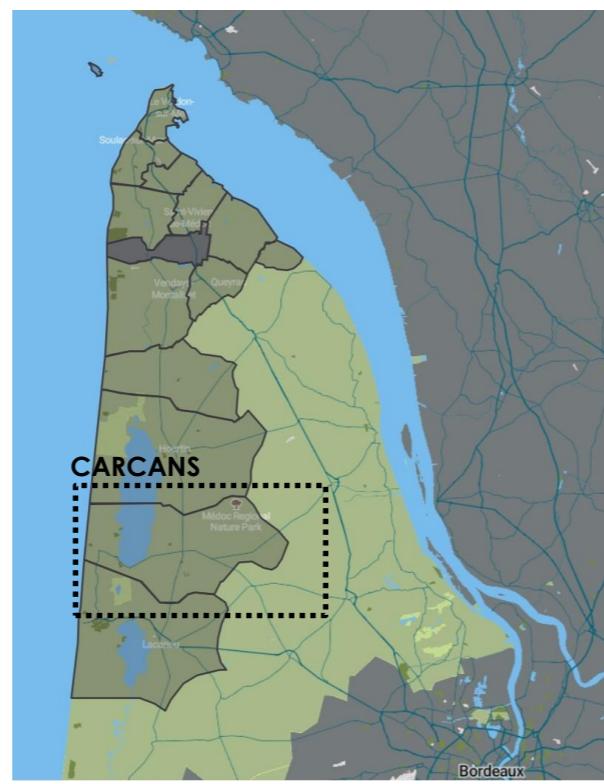
- Création, aménagement, entretien et gestion de zones d'activité industrielle, commerciale, tertiaire, artisanale, touristique, portuaire et aéroportuaire
- Stratégie de développement économique et touristique
- Politique locale du commerce et de l'artisanat
- Promotion du tourisme
- Aménagement de l'espace pour la conduite d'actions d'intérêt communautaire
- Schéma de cohérence territoriale (SCOT) et schéma de secteur
- Collecte et traitement des déchets
- Création, aménagement, entretien et gestion des aires d'accueil
- Entretien et aménagement des cours d'eau, canaux, lacs, plans d'eau...
- Défense contre les inondations et l'océan
- Protection et restauration des sites, des écosystèmes aquatiques...

#### Au titre des compétences optionnelles :

- Politique du logement et du cadre de vie
- Actions en faveur du logement des personnes défavorisées
- Protection et mise en valeur de l'environnement
- Création, aménagement et entretien de la voirie
- Développement et aménagement
- Création et gestion de maisons de services au public
- Diagnostic du territoire et définition des orientations du contrat de ville
- Action sociale d'intérêt communautaire

#### Au titre des compétences facultatives :

- Gestion des voies et équipements « itinérance douce » : pistes cyclables, circuits de randonnées pédestres et équestres
- Aménagement, promotion, amélioration des services et des conditions d'accueil des ports
- Aménagement de l'espace de la Zone industrialo-portuaire du Verdon-sur-Mer
- Contribution au SDIS (Sécurité et Protection des Personnes) en lieu et place des communes membres
- Gestion des sites Natura 2000 des Lacs Médocains
- Soutien et accompagnement aux initiatives, aux évènements et manifestations du territoire et du Médoc
- Soutien financier aux communes pour des manifestations et fêtes communales
- Entretien des plans plages océaniques communaux



Source : CDC Médoc Atlantique, carte interactive

### I.1.6. LA SITUATION COMMUNALE EN MATIERE DE DOCUMENT D'URBANISME

Le Plan d'Occupation des Sols de la commune de Carcans a été initialement approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 12 septembre 1997. Ce document a fait l'objet de plusieurs modifications.

Nature de l'évolution	Date d'approbation
Modification n°1	10/06/99
Modification n°2	30/03/00
Modification n°3	18/09/01
Modification n°4	04/10/02
Modification n°5	22/10/03
Modification n°6	19/11/11
Révision simplifiée n°1	15/12/09

Source : extrait du rapport de présentation du PLU approuvé le 25/06/2016

En 2007, a été approuvé par délibération la prescription du changement du POS en PLU. Ce PLU fut approuvé en 2016.

Il s'agit donc ici de réviser ce document dernièrement approuvé en 2016. Cette évolution du PLU de Carcans permettra de s'adapter aux nouveaux enjeux auxquels est confronté la commune et de remplir ces objectifs :

#### HABITAT

- ➔ Évaluer les besoins en logements au vu des perspectives démographiques
- ➔ Répondre aux nouveaux besoins en matière d'habitat notamment en résidences principales
- ➔ Renforcer le caractère résidentiel
- ➔ Mettre en perspective les outils fonciers
- ➔ Favoriser la densification en recherchant un équilibre entre le développement urbain et la qualité du cadre de vie

#### PATRIMOINE

- ➔ Protéger le patrimoine bâti issu de l'agropastoralisme médocain
- ➔ Intégrer des dispositions réglementaires en accord avec le PNR Médoc pour la préservation du patrimoine naturel

#### TOURISME

- ➔ Inventorier les différents projets touristiques
- ➔ Considérer la faisabilité des nouveaux projets touristiques au regard d'un développement du tourisme durable et de la loi littoral

#### MOBILITES

- ➔ Développer les liaisons douces pour réduire la place de la voiture
- ➔ Favoriser le développement urbain sur les trois polarités de la commune que sont Carcans-Ville, Carcans-Plage et Maubuisson

#### RISQUES

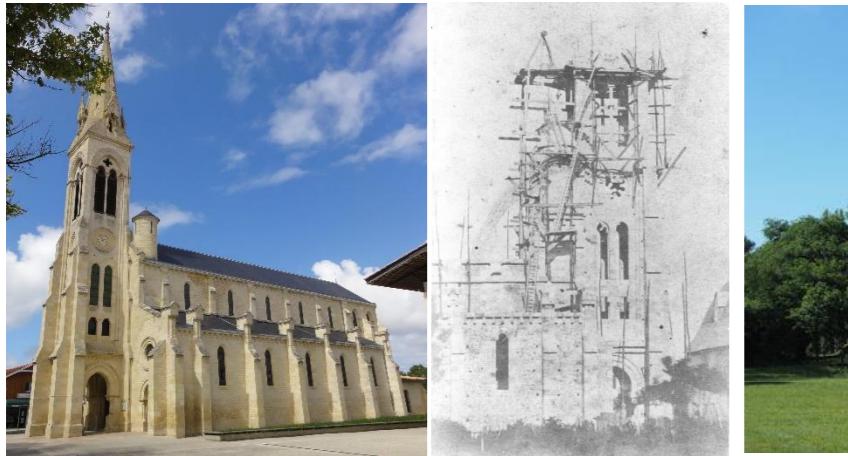
- ➔ Prendre en compte les risques liés au territoire face au changement climatique afin de le rendre plus résilient

#### REGLEMENTATIONS

- ➔ Veiller à la bonne articulation entre le SCOT Médoc Atlantique et les autres documents concernant notamment la consommation d'espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (NAF)
- ➔ Remettre à plat l'application de la loi littoral en concertation avec le SCOT Médoc Atlantique
- ➔ Prendre en compte les nouvelles dispositions législatives et réglementaires en vigueur depuis la dernière version des PLU

### I.1.7. QUELQUES TRACES D'HISTOIRE ...

Carcans est une commune dont le développement a été étroitement lié à son environnement naturel entre océan, forêt et lacs. Historiquement, le bourg de Carcans est un village rural ancien, centré autour de l'église Saint-Martin, avec une trame urbaine typique des villages médocains (petites rues, habitat dispersé, et forte relation à l'agropastoralisme).



**L'église Saint-Martin :** L'ancienne église de Carcans fondée en 1099, fût le siège d'un prieuré jusqu'au XI<sup>e</sup> siècle. Carcans était un relais pour les pèlerins de St Jacques de Compostelle venant de Saintonge (actuellement SAINTES dans le département des Charentes). L'église actuelle a été construite en 1870 dans le style néogothique ; l'autel de la même époque est en marbre polychrome. L'orgue du cœur, de facture allemande, a été monté en 1971, lors de la restauration de l'église.

Cependant, des traces médiévales subsistent dans le paysage Carcanais avec notamment la présence du Moulin de Carcans. Situé sur un promontoire, ce moulin témoigne d'une histoire médiévale passée dont il ne reste que très peu de traces aujourd'hui. On suppose donc la présence d'une motte castrale historique et de la présence ancienne d'un château.

Au XX<sup>e</sup> siècle la commune connaît un développement important porté par l'essor du tourisme balnéaire et de l'aménagement du littoral aquitain. En effet, en 1926 le prolongement de la route entre le canal de jonction entre le lac d'Hourtin et de Lacanau et Maubuisson permit de développer la station proche du lac d'Hourtin. En 1930, la départementale desservant Carcans jusqu'à Maubuisson fut construite et prolongée jusqu'à l'océan en 1934. Carcans se dote au même moment de nouvelles structures pour accueillir les vacanciers.

C'est l'affirmation de Carcans-Plage et surtout de la station Maubuisson. Ces stations balnéaires ont été construites selon les principes de l'urbanisme moderne : intégration paysagère, respect des dunes et des pinèdes, grands espaces ouverts, séparation des flux piétons et automobiles. Ce développement s'inscrit dans la dynamique de la mission Racine en Languedoc ou des politiques similaires en Nouvelle-Aquitaine, cherchant à encadrer l'expansion touristique tout en préservant les milieux naturels.



Carcans-Maubuisson - Le Montaut  
Source : Agence des allées, « Histoire de notre station balnéaire »

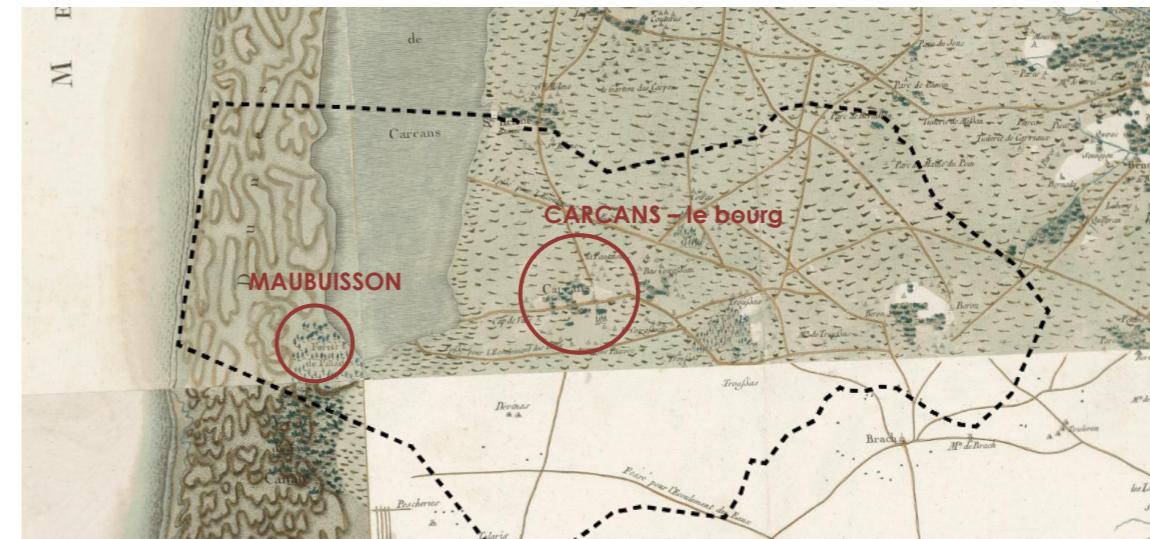


Carcans-Maubuisson - Les prémisses de la route départementale

Suite à la construction de ces infrastructures routières et touristiques du milieu du XX<sup>e</sup> siècle Carcans se structure autour de 3 pôles que sont :

- ➔ Carcans-Ville, le bourg historique, centre administratif et résidentiel
- ➔ Maubuisson, station touristique au bord du lac de Hourtin-Carcans
- ➔ Carcans-Plage, tourné vers l'océan Atlantique

Ci-dessous les cartes de Cassini (XVIII<sup>e</sup> siècle), la photo aérienne de 1950 ainsi que la photo aérienne de 2024 pour observer l'évolution et l'apparition de ces polarités qui organisent aujourd'hui le territoire de Carcans.



## I.2. EVOLUTIONS DEMOGRAPHIQUES

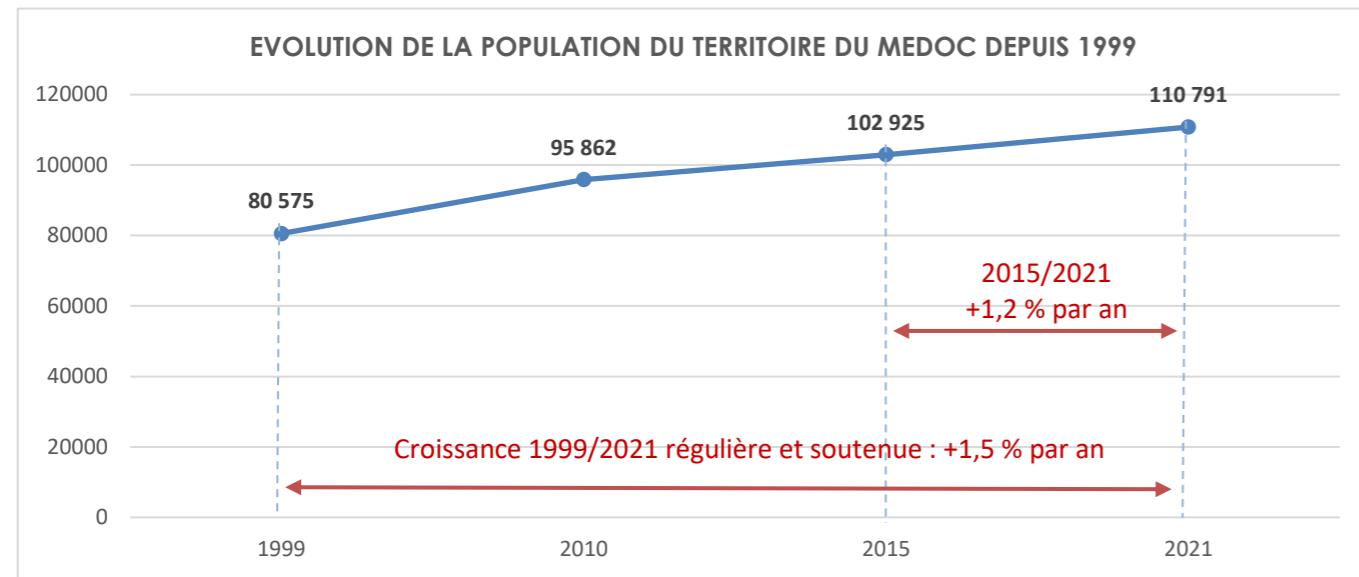
### I.2.1. LE MEDOC : UN TERRITOIRE EN PLEINE EXPANSION

Le Médoc, en tant que territoire composé des 4 Communautés de Communes suivantes :

1. CDC Médoc Cœur de Presqu'île (fusion de CC Cœur Médoc et Centre Médoc au 01/01/2017)
2. **CDC Médoc Atlantique** (fusion CDC Pointe du Médoc et CDC Lacs Médocains au 01/01/2017)
3. CDC Médoc Estuaire
4. CDC Médullienne

Le Médoc est un territoire qui enregistre une dynamique démographique soutenue depuis 1999, avec un gain de 30 216 habitants en une vingtaine d'années, soit un TCAM (Taux de Croissance Annuel Moyen) de +1,5 % par an.

Ce rythme de croissance démographique fléchit légèrement sur la période récente, en passant à +1,2 % par an entre 2015 et 2021.



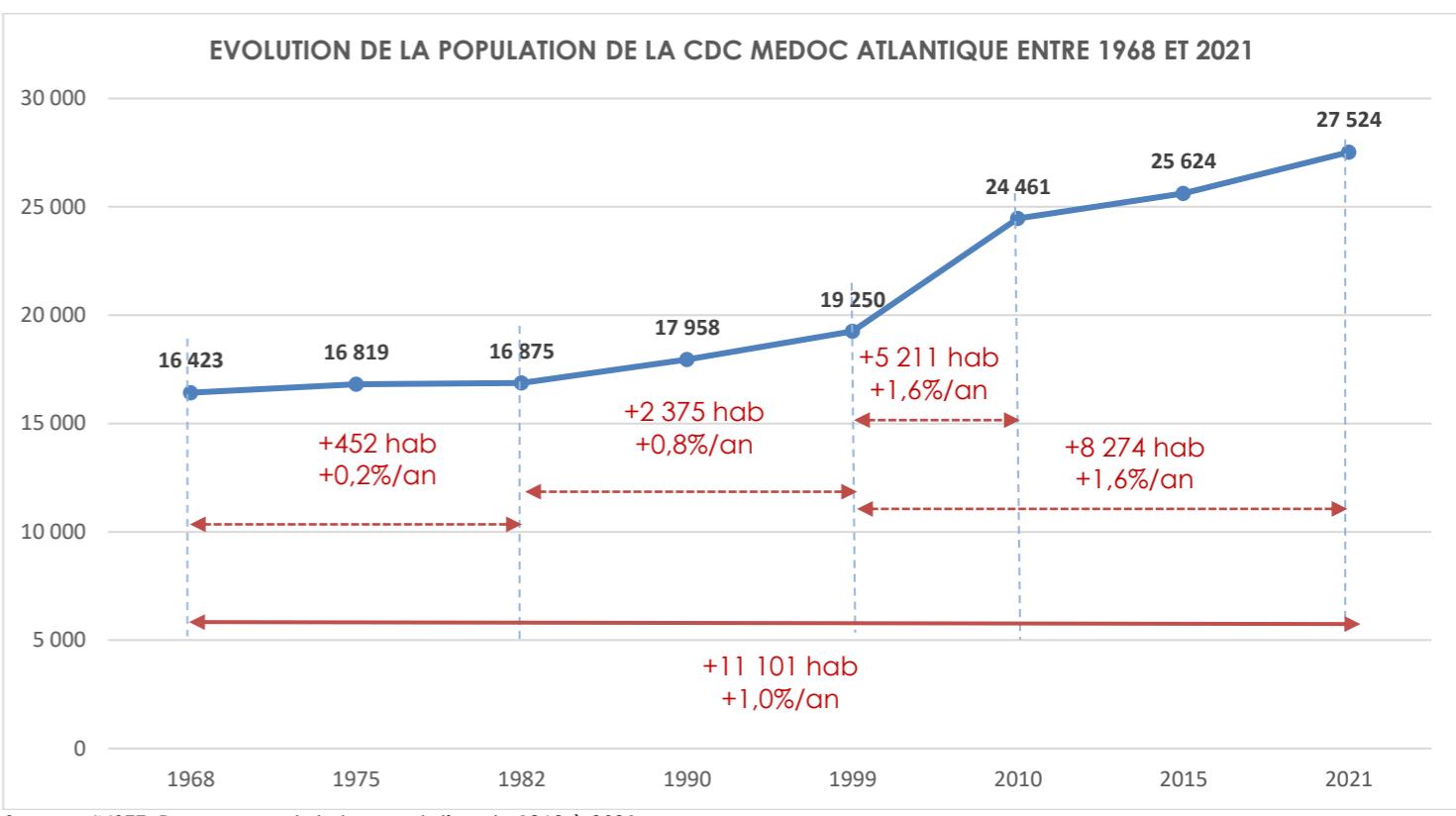
Source : INSEE, Recensement de la population de 1999 à 2021

Le Médoc contribue activement à la dynamique girondine, à savoir environ 10 % de la croissance démographique depuis 1999, alors qu'il ne représente que 6,7 % des girondins.

Cette dynamique est en partie portée par le phénomène de desserrement de la métropole bordelaise. Toutefois elle est inégalement répartie parmi les territoires communautaires qui composent le Médoc.

### I.2.2. LA CDC MEDOC ATLANTIQUE : UN TERRITOIRE QUI PROFITE DE L'ATTRACTIVITE DU LITTORAL

Depuis la fin des années 1960, le territoire de la Communauté de Communes Médoc Atlantique est marqué par une dynamique de croissance démographique importante. En effet, avec plus de 10 000 habitants supplémentaires entre 1968 et 2021, la population du territoire communautaire a presque doublé ces cinquante dernières années.



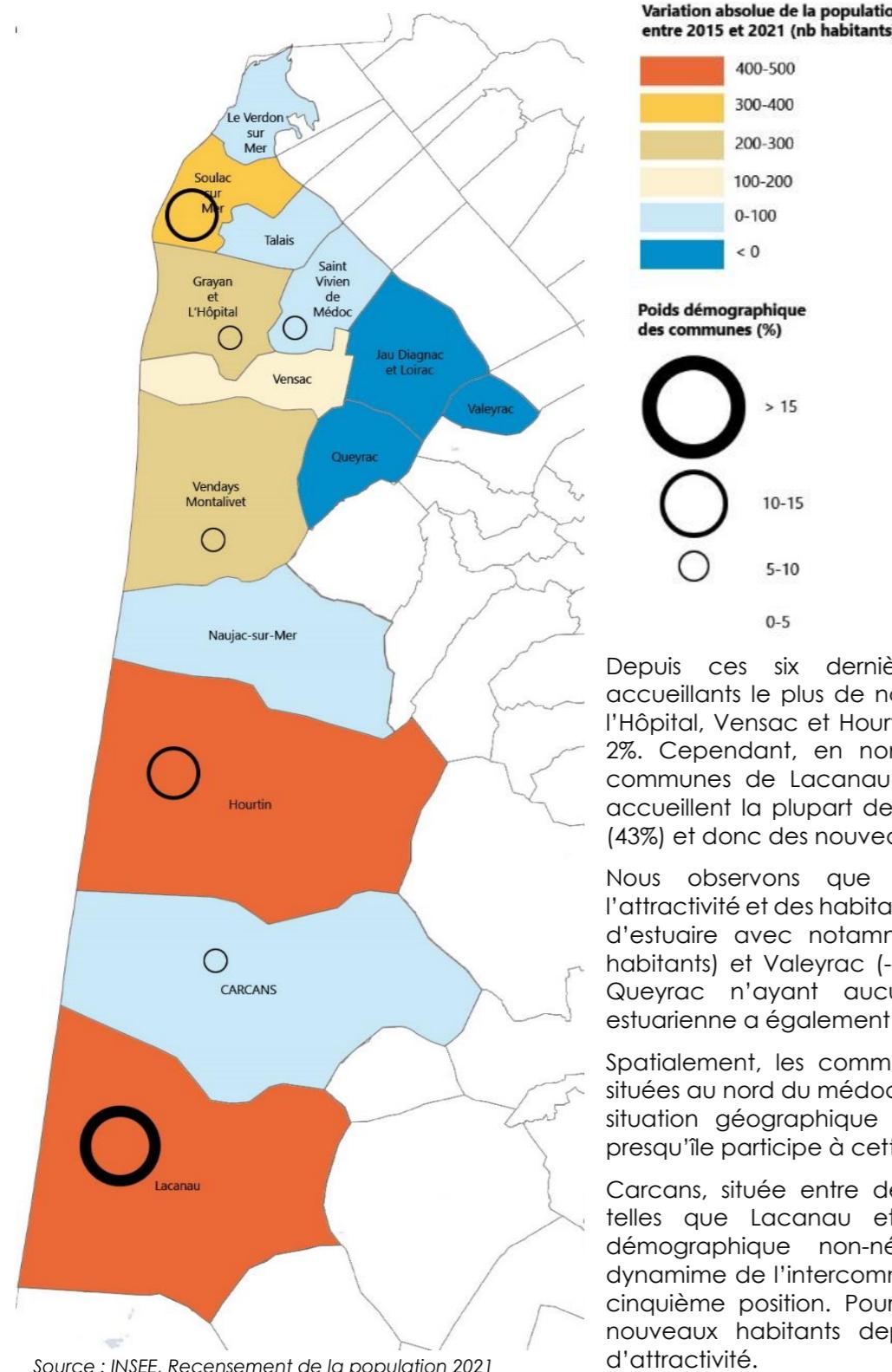
Le graphique ci-dessus montre que la croissance démographique observée sur la Communauté de Communes Médoc Atlantique peut être analysée en 4 périodes :

L'attraction du littoral atlantique est un phénomène globalisé sur les façades maritimes de la métropole française. Depuis les années 1970, avec l'aménagement progressif du littoral et le développement du tourisme, la façade atlantique accueille des nouvelles populations régulièrement. Le maillage routier départemental se structure permettant l'accès au littoral depuis les grandes villes.

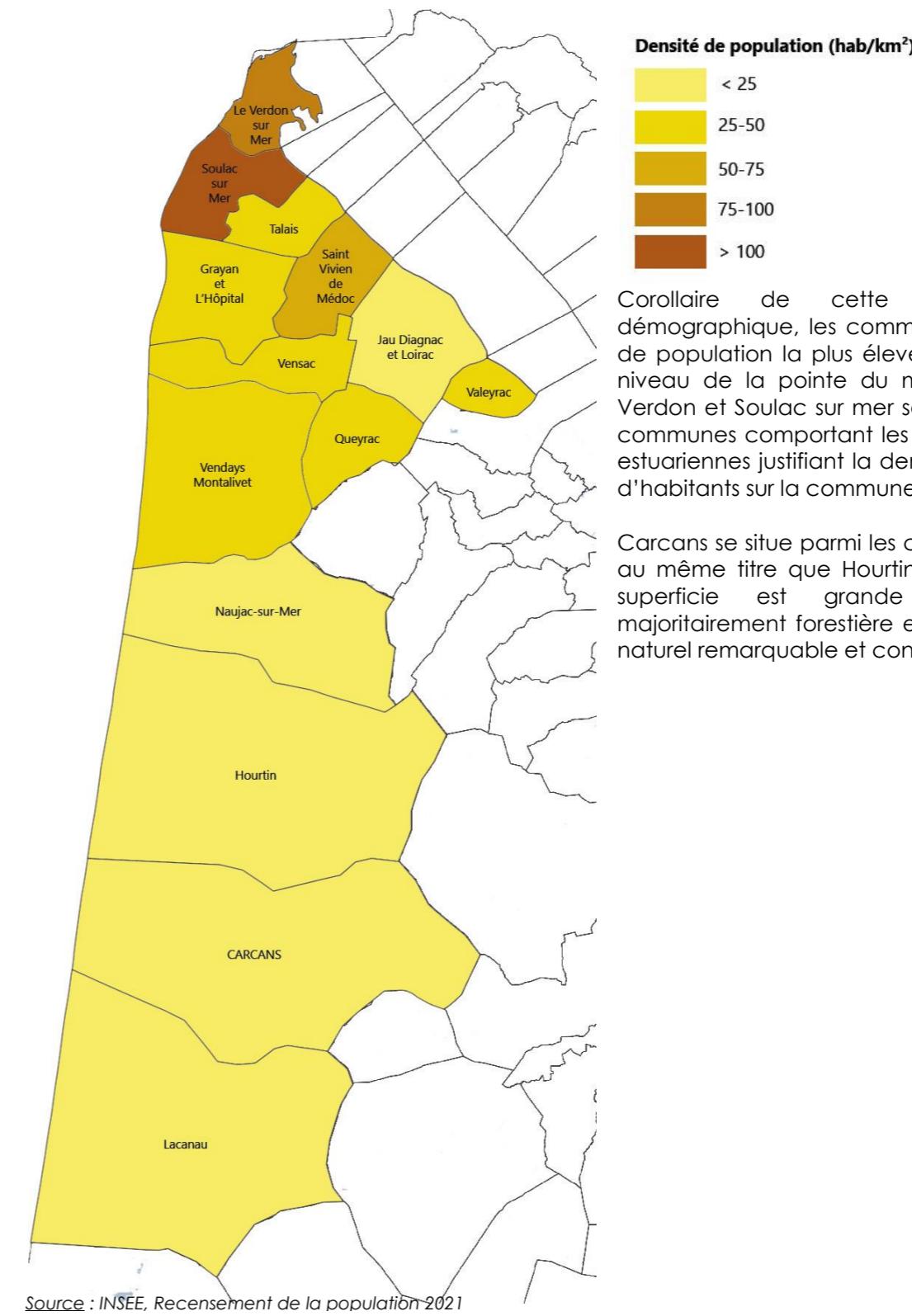
Sur le territoire médocain atlantique, cette croissance d'attractivité est visible surtout depuis les années 1980. Avant, la population reste plutôt stable. Dès les années 1980, un essor démographique est visible jusqu'à accueillir plus de 5000 habitants entre 1999 et 2010. Le nombre de décès restant toujours supérieur au nombre de naissances sur le territoire, cet accroissement de la population se justifie par l'installation de nombreux nouveaux résidents. L'accessibilité au littoral depuis Bordeaux et la construction importante de résidences d'habitation et touristiques permettent cette installation d'une nouvelle population. Cette croissance soudaine et exponentielle entre les années 1999 et 2010 est constatable dans les 14 communes de la CDC Médoc Atlantique. Avec un taux de croissance annuel moyen (TCAM) de 1,6%, le territoire de la CDC Médoc Atlantique fait partie des territoires littoraux où l'accroissement de la population est supérieur à la moyenne nationale.

Cette croissance s'est stabilisée depuis les années 2010 sur la totalité du territoire de la CDC Médoc Atlantique accueillant seulement 3000 habitants sur la même durée. Une disparité entre les communes est observable. Certaines communes continuent d'accueillir des nouveaux habitants pendant que certaines en perdent notamment Jau-Dignac-et-Loirac, Queyrac et Valeyrac situées sur la façade estuarienne.

## CARTE VARIATION ABSOLUE DE LA POPULATION ENTRE 2015 ET 2021 ET POIDS DEMOGRAPHIQUE DES DIFFERENTES COMMUNES



## CARTE DE LA DENSITE DEMOGRAPHIQUE SUR LA CDC MEDOC ATLANTIQUE



### I.2.3. CARCANS : UNE COMMUNE EN CROISSANCE RALENTIE

La situation démographique de Carcans suit la même tendance que celle observée à l'échelle de la Communauté de Communes Médoc Atlantique.

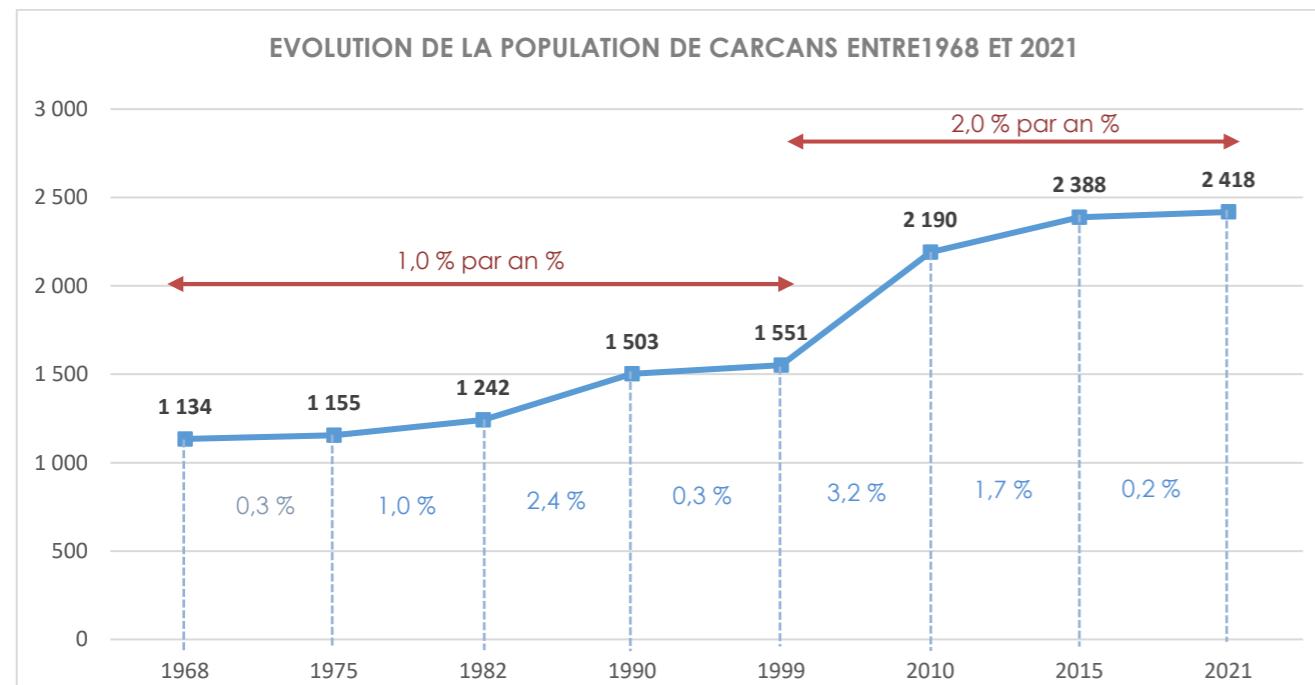
Des années 1968 à 1982 la population était plutôt stable légèrement croissante. Un pic dans les années 1980 lié à l'aménagement du littoral ressentie à l'échelle de la communauté de communes a également été observé sur la commune de Carcans avec l'arrivée de 309 habitants entre 1980 et 1999.

A partir des années 2000, la croissance de la population communale est exponentielle et ce, pendant 10 ans avec un TCAM d'une valeur de 3,2%. Cette croissance rapide est due non seulement aux arrivées de nouveaux habitants sur le littoral mais se justifie aussi par la jeunesse des ménages qui se sont installés. De jeunes parents sont arrivés sur la commune faisant augmenter le taux de natalité par exemple (voir 1.2.4 en suivant)

Carcans est cernée par les communes de Lacanau au sud et Hourtin au nord portant à elles deux 32% de la population intercommunale et ayant le poids démographique le plus élevé. Elle a donc largement profité pendant quelques années de cette attractivité produite par ses communes adjacentes.

Cette croissance s'est nettement ralenti en 2010 pour passer d'un gain de 639 habitants entre 1999 et 2010 à seulement 198 habitants entre 2010 et 2015. En 2021, avec ses 2 418 habitants (chiffre INSEE 2021 entré en vigueur au 01/04/2025), la commune de Carcans est en croissance ralentie depuis ces 5 dernières années n'ayant gagné que 30 habitants depuis 2015.

Si l'on se réfère au précédent PLU approuvé en 2016, la population de Carcans est inférieure à l'hypothèse basse présentée dans les scénarios tendanciels. Cette croissance ralentie, était selon le rapport de présentation, un désir exprimé par la commune de conserver un TCAM inférieur à 1% et de maîtriser la croissance de sa population.



Source : INSEE, série historique de la population de 1968 à 2021

### I.2.4. LA CROISSANCE DE CARCANS EN SOLDES NATURELS ET MIGRATOIRES

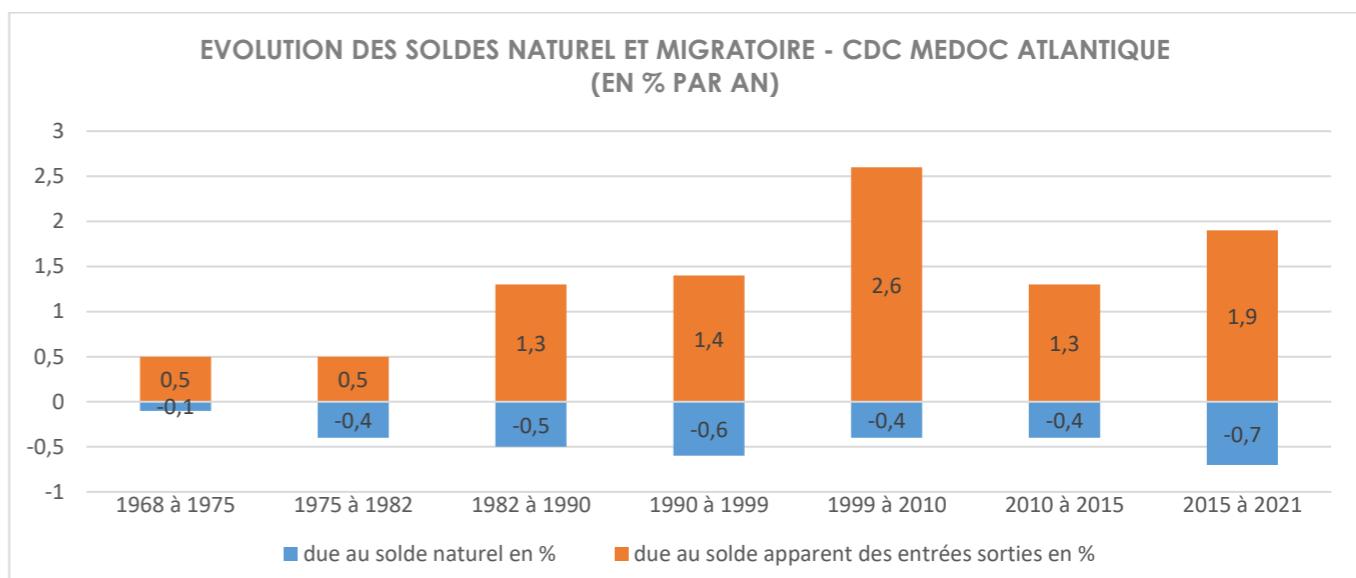
L'analyse des composantes de la croissance démographique, à savoir les soldes naturels et les soldes migratoires, permet de caractériser les tendances observées précédemment, sur la base :

- du solde naturel qui correspond à la différence entre le nombre de naissance et le nombre de décès.
- du solde migratoire qui correspond, quant à lui, à la différence entre les nouveaux résidents sur une commune et les personnes qui quittent le territoire.

Ainsi, cette analyse permet de voir si la croissance démographique observée entre 1968 et 2021 est due à un phénomène d'attractivité du territoire ou au contraire à un phénomène endogène naturel.

#### ➤ La situation de la Communauté de Communes Médoc Atlantique

A l'échelle du territoire communautaire, il ressort que la croissance démographique observée depuis 50 ans se caractérise majoritairement par un phénomène migratoire puisque le solde migratoire apparaît toujours exédentaire et supérieur au solde naturel. Nous pouvons surtout observer cette tendance entre les années 1999 et 2010.



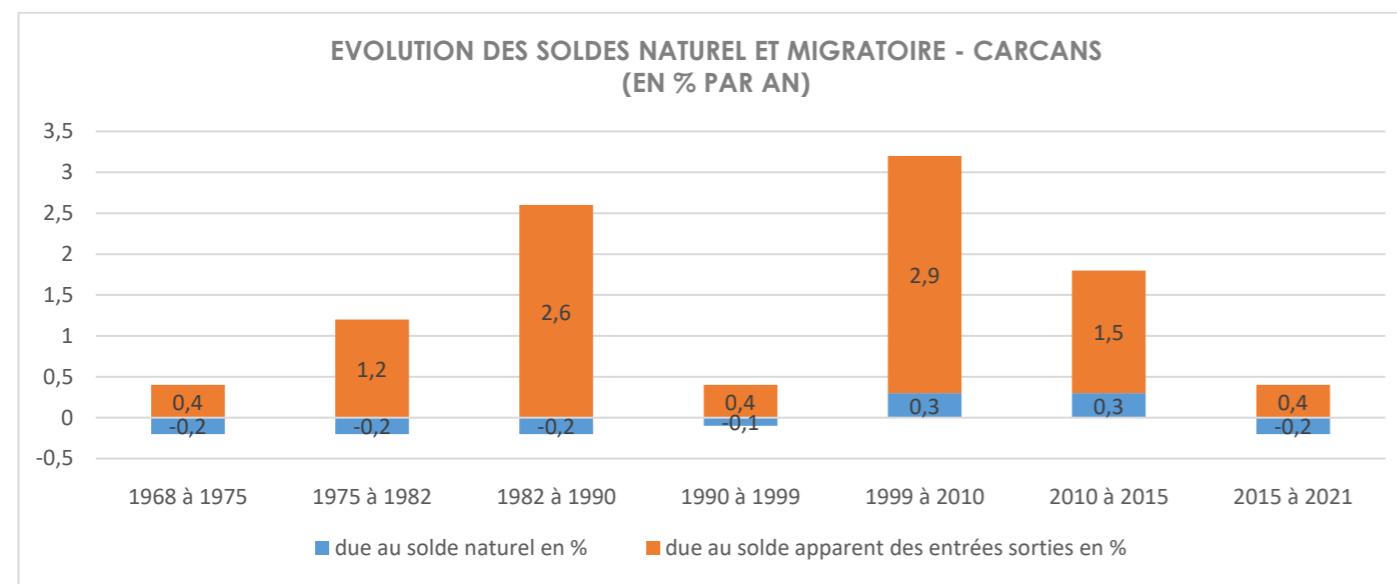
Source : INSEE, Recensement de la population de 1968 à 2021

## ➤ La situation de Carcans

Carcans s'inscrit complètement dans la dynamique intercommunale connaissant un solde migratoire toujours excédentaire comparé au solde naturel. Ceci témoigne de l'attractivité globale du territoire, notamment de Carcans.

Cependant, la différence observée sur le territoire carcanais est que la commune a connu deux vagues de migration que l'on n'observe pas concrètement à l'échelle de la communauté de communes Médoc Atlantique. Un premier pic migratoire est observé en 1982. Ce pic est largement supérieur à la moyenne intercommunale durant cette période témoignant d'un territoire attractif et bien aménagé pour accueillir de nouveaux habitants. Cette population presque stabilisée pendant 9 ans retrouve un deuxième pic de migration durant le début des années 2000. Ces apports de population par vague ont demandé au territoire de s'adapter pour pouvoir les accueillir dans de bonnes conditions.

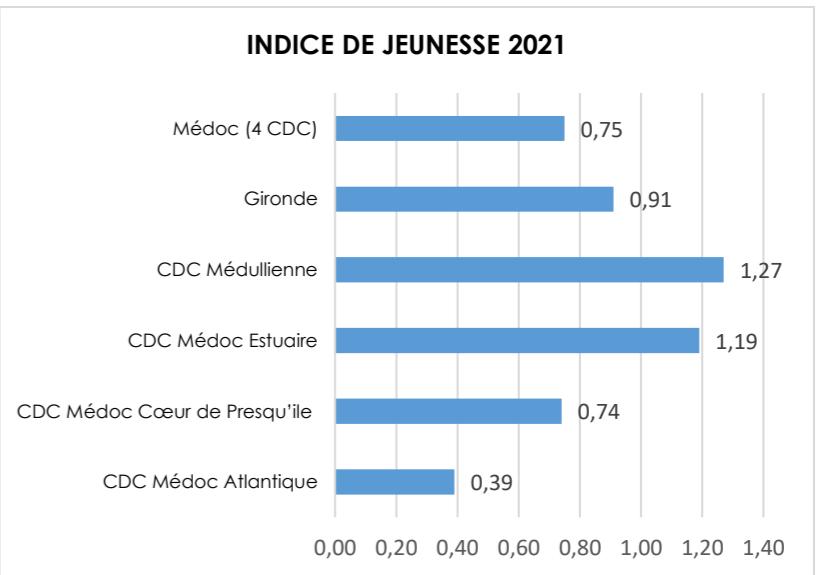
Depuis 2010, le solde migratoire se rapproche progressivement du solde naturel montrant un vieillissement de la population et des ménages installés n'étant pas en âge d'avoir des enfants.



## I.2.5. LA CDC MEDOC ATLANTIQUE : UN FAIBLE INDICE DE JEUNESSE EN CONTRASTE AVEC LE TERRITOIRE MEDOCAIN

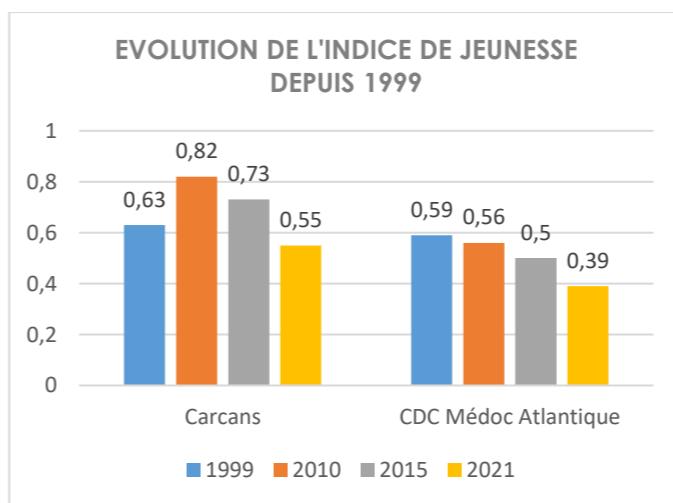
L'indice de jeunesse<sup>1</sup> du territoire communautaire qui s'établissait à 0,55 en 2021, qui traduit un rapport intergénérationnel en baisse.

La valeur associée au Médoc dans son ensemble<sup>2</sup> (0,75) résulte de la moyenne des quatre communautés de communes du territoire. Les communes à fort dynamisme intergénérationnel sont surtout celles du Médoc Estuaire (1,19) et Médullienne (1,27) influencées par l'aire métropolitaine bordelaise. Les plus éloignées de cette aire d'influence, les communautés de communes du nord médocain sont elles, en perte de vitesse (Médoc Atlantique (0,39) et Cœur de Presqu'île (0,74)).



Source : INSEE, Recensement de la population 2021

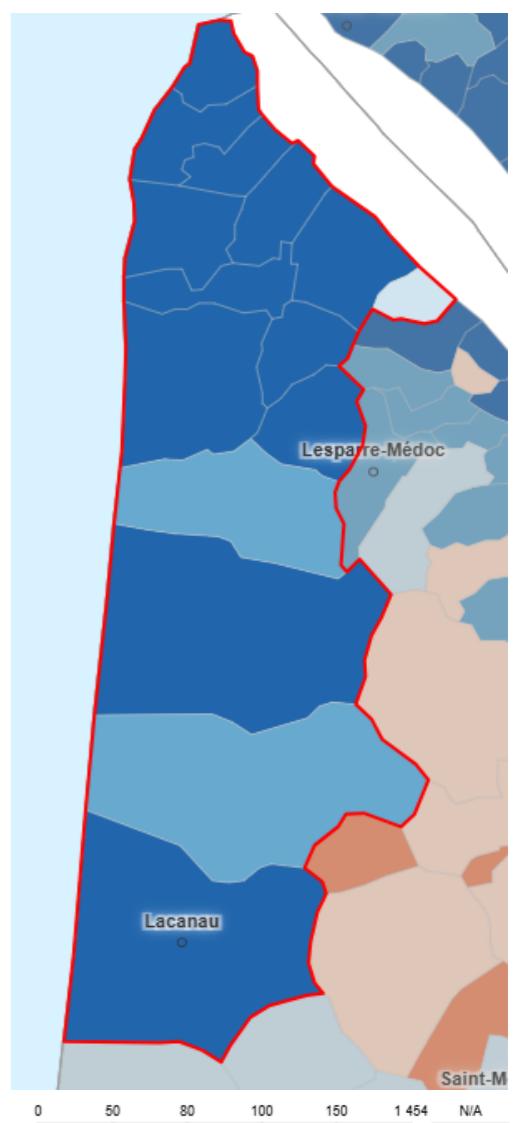
## CARTE DE L'INDICE DE JEUNESSE EN 2021 SUR LE TERRITOIRE INTERCOMMUNAL CDC MEDOC ATLANTQUE



Source : INSEE, Recensement de la population 2021

Tout d'abord, la CDC Médoc Atlantique se situe dans les indices de jeunesse les plus bas du territoire médocain. Ceci témoigne d'un certain vieillissement de la population observé depuis 1999. La tendance est à la baisse de façon régulière depuis 50 ans.

Sur le territoire carcanais, l'indice de jeunesse a connu un pic en 2010 lié à l'installation de jeunes ménages sur son territoire. Depuis, cet indice faibli restant légèrement supérieur à la valeur intercommunale.



Source : Observatoire des territoires – ANCT – données 2024

<sup>1</sup> Indice de jeunesse : rapport entre la population âgée de moins de 20 ans et celle des 60 ans et plus. Inférieur à 1, les personnes âgées sont plus nombreuses que les jeunes et vice-versa. Il affiche donc le niveau de vieillissement d'une population.

<sup>2</sup> Territoire défini comme composé des 4 CDC de Médoc Cœur de Presqu'île, Médoc Atlantique, Médoc Estuaire et Médullienne.

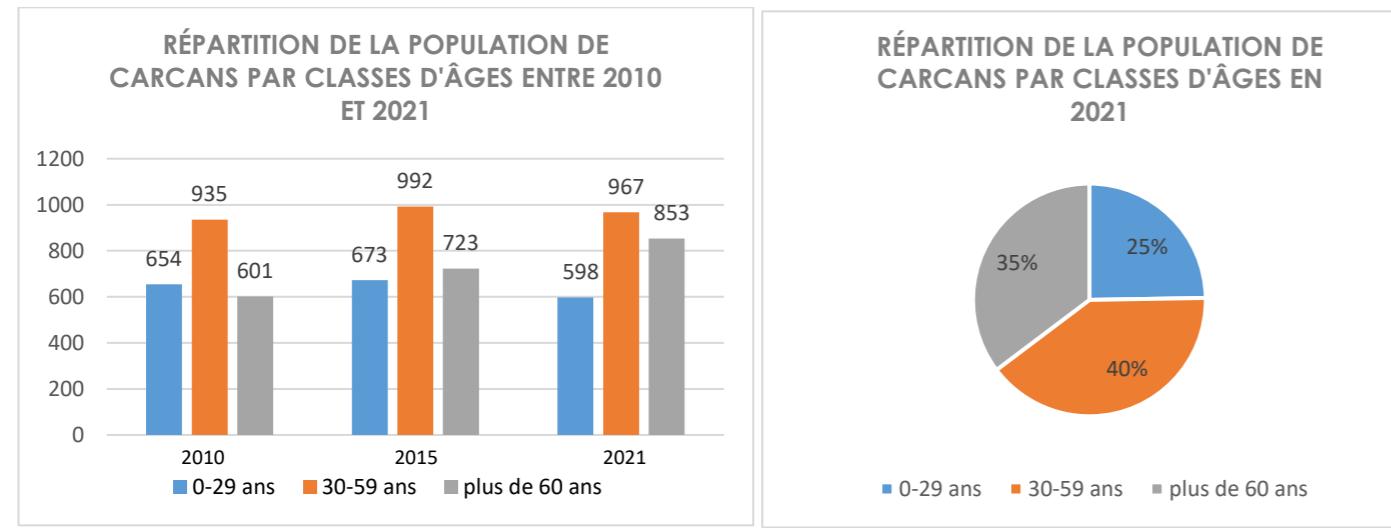
## I.2.6. CARCANS : UN INDICE DE JEUNESSE PARMI LES PLUS ELEVES DE LA CDC MEDOC ATLANTIQUE

Les résultats du dernier recensement de la population de 2021 montrent que la répartition de la population en faveur des plus jeunes tend à se dégrader. L'analyse de l'évolution de la population par classe d'âge au cours de la décennie 2010/2021 indique une augmentation significative de la classe des plus de 60 ans (+252 habitants, soit +42%), tandis que la classe des moins de 30 ans a baissé de manière similaire (-56 habitants, soit -9%).

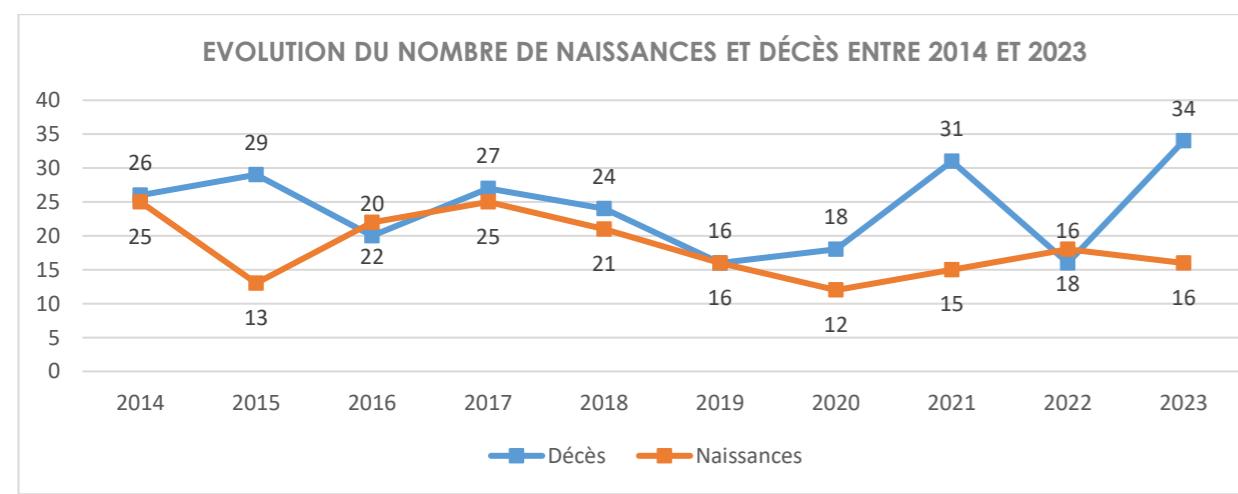
Le rythme d'évolution démographique en hausse depuis 2010, alimenté essentiellement par un solde migratoire positif, a suscité un rapport intergénérationnel proche de 1 en 2010 c'est-à-dire presque un équilibre entre les personnes de moins de 20 ans et les personnes de 60 ans et plus. Avec les années, le solde migratoire a largement diminué, la population s'est donc peu renouvelée. Les jeunes ménages installés dans les années 1990-2000 ont vu leurs enfants grandir, puis quitter le foyer ou atteindre à leur tour l'âge adulte ce qui explique l'augmentation des 0-29 ans jusqu'en 2015 puis leur diminution en 2021.

Cependant, malgré un indice de jeunesse qui faiblit ces 10 dernières années, l'indice de jeunesse de Carcans reste parmi les plus élevés de la communauté de communes Médoc Atlantique. Comme vu précédemment, l'indice de jeunesse de Carcans reste supérieur à la valeur intercommunale.

Si l'on étudie les classes d'âges et leur évolution depuis 2010, nous voyons que la part des 30-59 ans reste bien supérieure aux autres classes. Encore en 2021, les 30-59 ans représentaient 40% de la population communale.



Avec un indice de jeunesse de 0,55 en 2021, la commune de Carcans voit sa vitalité démographique diminuer légèrement au fil du temps. De plus, du au vieillissement des ménages, le nombre de naissances diminue limitant le renouvellement de la population. La commune a enregistré sur la décennie 2014/2023, 183 naissances pour 241 décès. Encore une fois, la volonté de la commune restant dans la maîtrise de la croissance de sa population, Carcans atteint ses objectifs en continuant d'offrir du confort à ses habitants.



## I.2.7. UNE TAILLE DES MENAGES EN LEGERE BAISSE A L'ECHELLE DE LA COMMUNE ET DE LA CDC

Depuis plusieurs décennies, que ce soit à l'échelle de la Communauté de Communes Médoc Atlantique ou à l'échelle de Carcans, la taille des ménages est en légère baisse.

Ce constat n'a rien de surprenant à l'instar du territoire français, outre la dénatalité et le vieillissement de la population, la décohabitation se combine pour influer sur la densité d'occupation des logements. La décohabitation se traduit par la diminution constante du nombre moyen d'occupants par logement provenant du départ de jeunes et de l'évolution des familles qui ne souhaitent plus la cohabitation entre plusieurs générations.

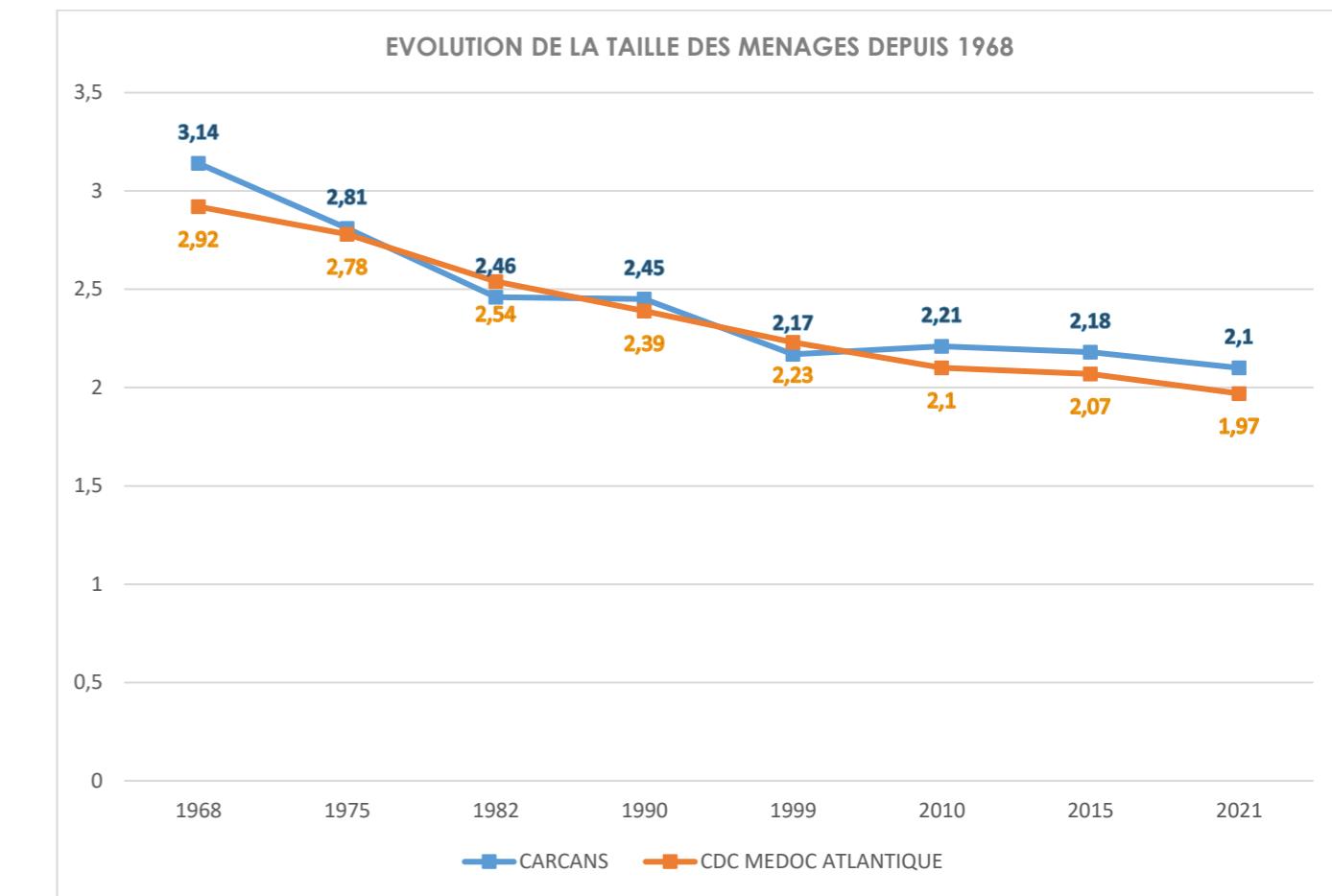
Depuis 1968, toutes les communes ont enregistré ce phénomène de baisse de la densité d'occupation des logements.

Le territoire communal suit de près la tendance départementale. En effet, en 2021, la moyenne en Gironde est de 2,11 pour 2,10 à Carcans. Par contre, ces deux moyennes restent légèrement supérieures à la moyenne communautaire étant de 1,97. La CDC Médoc Atlantique suit la tendance globale avec un chiffre inférieur. Les résultats montrent une diminution entre 2010 et 2021 de -0,09 pour la Gironde, -0,13 pour la CDC et de -0,11 pour Carcans.

EVOLUTION DE LA TAILLE DES MENAGES ENTRE 2010 ET 2021

	2010	2015	2021
CARCANS	2,21	2,18	2,10
CDC Médoc Atlantique	2,10	2,07	1,97
Gironde	2,20	2,16	2,11

EVOLUTION DE LA TAILLE DES MENAGES DEPUIS 1968



## I.2.8. ARTICULATION AVEC LES DISPOSITIONS DU SCOT MEDOC ATLANTIQUE

En matière de politique de développement démographique et urbain, plusieurs orientations sont déclinées dans le DOO. Nous pouvons décliner plusieurs thèmes évoqués dans le SCoT qui permettent d'encadrer et anticiper le développement communal.

- **Préservation du territoire** : Globalement, c'est un équilibre entre le développement urbain et de services avec la préservation du territoire et de ses ressources qui est recherché. La loi littoral donne des exigences au développement du territoire et le SCoT précise sa mise en œuvre. Plusieurs prescriptions traduisent cette volonté de protéger la richesse du littoral et de la combiner avec le développement urbain.

Prescriptions associées que l'on retrouve dans la partie 2.1. Définir une capacité d'accueil cohérente et compatible avec les enjeux climatiques et les risques naturels : **P28** Protéger les espaces remarquables du littoral ; **P29** Protéger les coupures d'urbanisation révélant les paysages littoraux, estuariens et lacustres emblématiques du territoire ; **P30** Mettre en œuvre une densification maîtrisée et localisée au sein des espaces proches du rivage en cohérence avec la valorisation patrimoniale, la gestion des risques littoraux, et des « villes océanes à l'année » (dont Carcans fait partie).

On retrouve également une sous-partie 1.2.1. Préserver « l'esprit des lieux » porté par les paysages de Médoc Atlantique évoquant le maintien de la qualité paysages du Médoc Atlantique (**P12**) ou encore la reconnaissance du patrimoine delà qualités des paysages urbains, littoraux et forestiers (**P14**) faisant notamment la particularité et la richesse de la commune de Carcans.

- **Risques naturels** : Il est essentiel de considérer que le développement de la commune de Carcans, du fait de son triptyque paysager (forêts, lac et littoral) doit prendre en compte les risques naturels auxquels sont exposés les habitants. Ces risques concernent surtout les feux de forêts et l'érosion du littoral. Dans le DOO ce type d'orientation est visible dans la partie 2.3. Organiser l'aménagement du territoire pour prévenir des risques naturels. Le SCoT recommande tout d'abord de renforcer la culture du risque par la sensibilisation, le développement de la mémoire du risque et de la diffusion de l'information. Certaines prescriptions de cette partie proposent des dispositions à mettre en place pour une meilleure prise en compte des risques dans le développement et l'aménagement du territoire. Par exemple : **P44** Mettre en œuvre les PPRn (Plan de Prévention des Risques) et prendre en compte d'autres informations sur les aléas potentiels au regard des changements majeurs ; **P45** Anticiper sur l'érosion littorale et l'élévation du niveau des mers, liés au changement climatique ; **P46-47-48** Prévenir les risques inondation, feux de forêts et technologiques

- **Démographie** : Le territoire Médoc Atlantique ne recherche pas une croissance démographique absolue mais cherche plutôt à adapter son territoire et sa qualité d'accueil. La commune de Carcans exprime les mêmes objectifs. La 36<sup>e</sup> prescription traduit parfaitement cette volonté : Favoriser une offre de services de proximité qui contribue à la qualité de vie.

Carcans joue un rôle important dans l'armature multipolaire urbaine de Médoc Atlantique et est considérée comme un pôle « d'équilibre économique et touristique » :

« Il s'agit de communes indispensables à un fonctionnement efficient du territoire sur le plan de l'habitat et de ses services associés (approvisionnement, éducation, maison de retraite, service enfance, services récréatifs...), de l'hébergement touristique et de l'activité économique. En effet, les communes de Carcans (Maubuisson-Bombannes), de Grayan-et-l'Hôpital (Euronat) et Vendays Montalivet (CHM) ont des capacités d'hébergement touristique et de services qui complètent et confortent l'offre existante sur les pôles structurants. »

Les communes doivent traduire dans leur projet de développement les objectifs de renforcement de l'armature urbaine décrite par le SCoT (document ci-après). En effet, les centralités secondaires dont Carcans fait partie ont vocation à constituer la capacité d'accueil complémentaire que la centralité principale n'est pas en mesure d'accueillir mais aussi de faire vivre un lieu de vie dynamique de la commune. Située entre Lacanau et Hourtin, deux pôles structurants, Carcans doit être complémentaire de ces pôles sans être le centre d'attractivité.

Armature urbaine des pôles de Médoc Atlantique	OBJECTIFS POPULATION 2040				
	évolution maximale souhaitée de la population à 2040	objectif Taux de variation population	Poids de population 2019	Poids de population projeté en 2040	niveau d'effort sur la période d'ici 2040
STRUCTURANTS	Lacanau	8 000	2,09%		
	Hourtin	5 000	1,24%	44%	47%
	Soulac-sur-Mer	4 300	1,93%		
DÉQUILIBRES ÉCONOMIQUE & TOURISTIQUE	Vendays-Montalivet	3 400	1,58%		
	Carcans	3 000	0,99%		
	Saint-Vivien-de-Médoc	2 300	1,14%	35%	33%
	Grayan-et-l'Hôpital	2 000	1,36%		
DE PROXIMITÉ	Le Verdon-sur-Mer	1 500	0,56%		
	Queyrac	1 700	1,00%		
	Vensac	1 300	1,12%		
	Naujac-sur-Mer	1 200	0,47%	21%	19%
	Jau-Dignac-et-Loirac	1 100	0,64%		
	Talais	1 000	1,23%		
	Valeyrac	650	0,85%		
	<b>TOTAL</b>	<b>36 450</b>	<b>1,40%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

Le niveau d'effort sur la période d'ici 2040 définit la part de population qu'il faut accueillir pendant cette période pour atteindre le poids de population consolidé à 2040

- **Tourisme** : En partie basé sur le tourisme, le développement de la commune de Carcans doit anticiper et prévoir l'accueil du tourisme saisonnier chaque année. Le DOO du SCoT décline des prescriptions pour encadrer le développement urbain au regard du tourisme littoral. Les objectifs donnés par le SCoT concernent la mutation vers un tourisme innovant et durable. [3.1.2. Faciliter les mutations pour un tourisme innovant et diversifié]. Les prescriptions **P53 à P57** prônent la mise en place de chemins cyclables et de randonnées plus évidents, la mise en valeur des points d'intérêts touristiques, le rallongement de la saison ainsi que la favorisation d'un tourisme durable. Carcans même si elle doit intégrer ces dispositions reste un pôle secondaire avec comme zone d'accueil majeure Maubuisson près du lac de Carcans.

### EN SYNTÈSE SUR LA DÉMOGRAPHIE

Carcans est une commune qui a connu des vagues de migrations et des pics de croissance démographique en raison de sa position stratégique littorale et de sa richesse paysagère. Une population jeune s'est installée dans les années 1980. Même si elle reste dynamique et majoritairement inférieure à 60 ans, on observe un vieillissement de sa population.

En réalité, Carcans est un territoire à faible croissance démographique planifiée, avec une stratégie axée sur la densification interne, la limitation de l'extension urbaine, et la réorientation de l'offre résidentielle vers des logements principaux plutôt que secondaires.

Au titre de l'armature territoriale du SCoT, Carcans s'inscrit dans les pôles secondaires « d'équilibre économique et touristique » pour lesquels l'enjeu est de compléter l'offre des communes structurantes telles que Lacanau et Hourtin et de maîtriser leur croissance urbaine en axant le développement urbain et démographique sur le renouvellement urbain et la densification.

## I.3. ANALYSE DU TISSU ECONOMIQUE

### I.3.1. LA CDC DE MEDOC ATLANTIQUE : UN TERRITOIRE ACTIF SUJET AUX MOBILITES INTRA-TERRITORIALES

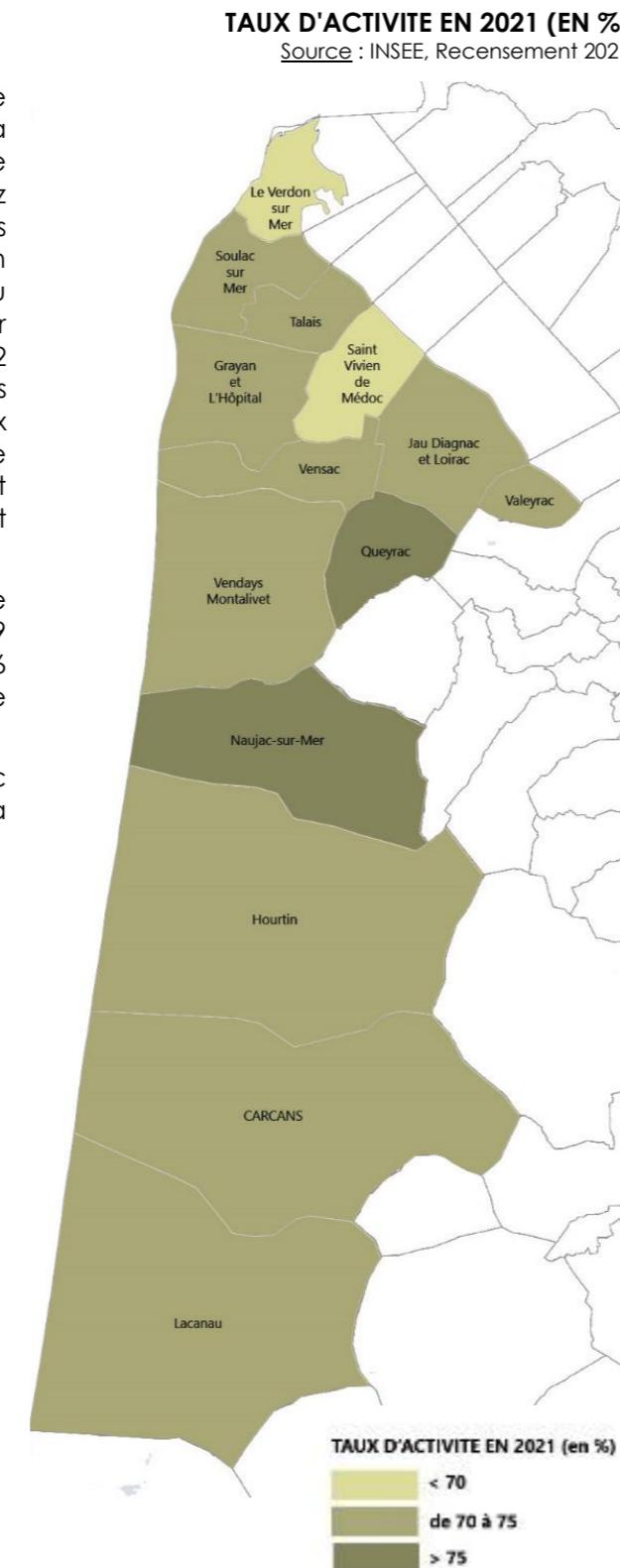
En 2021, la Communauté de Communes Médoc Atlantique accueillait une population active de 10792 personnes avec une progression de + 4,5 % en une décennie.

#### ➤ Le taux d'activité : un territoire actif et diversifié

Avec un taux d'activité de 76,1 %, la Communauté de Communes Médoc Atlantique se situe au-dessus de la moyenne nationale et départementale respectivement de 74,7% et 75,8%. Il s'agit par conséquent d'un territoire assez actif au regard d'autres secteurs. Etant donné que 35% des habitants de la CDC ont entre 30 et 59 ans, ils sont donc en âge de travailler et participent pleinement au dynamisme du territoire. De plus, le tourisme prenant une place importante sur le territoire et génère de nombreux emplois. Avec 12 communes ayant un taux d'activité supérieur à 70%, elles participent ainsi à faire augmenter le taux d'activité (le taux d'activité considérant le lieu de résidence et non le lieu de travail). Seules 2 communes dépassent les 100 et sont identifiées comme des pôles d'emplois : Le Verdon-sur-Mer et Soulac-sur-Mer.

La commune de Carcans a également connu une légère croissance de sa population active. Celle-ci est passée de 979 actifs en 2010 à 1069 actifs en 2021, soit une évolution de + 3,6 %. Cette évolution est proche de celle enregistrée à l'échelle communautaire (+4,5%).

Ainsi, au sein de la Communauté de Communes Médoc Atlantique et notamment de Carcans, l'augmentation de la population s'est effectuée davantage en faveur des actifs.



#### ➤ Indicateurs sur l'emploi : de fortes migrations pendulaires évidentes

**CARTE DE L'ICE EN 2021**  
Source : Observatoire des territoires : ANCT et recensement INSEE 2021

Bien que la Communauté de Communes Médoc Atlantique présente un taux d'activité élevé (76,1%), le territoire reste peu autonome économiquement. Les indices de concentration d'emploi permettent de le démontrer.

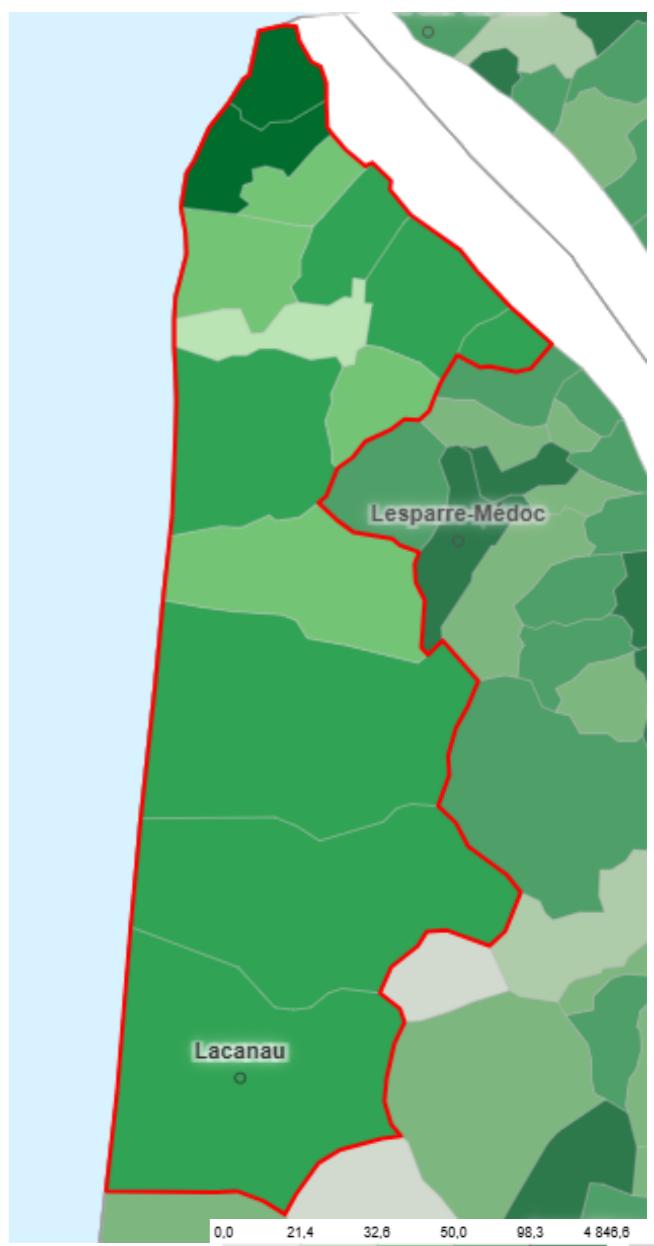
« L'indice de concentration (ICE) de l'emploi mesure le rapport entre le nombre d'emplois total proposés sur un territoire et le nombre d'actifs occupés (actifs en emploi) qui y résident.

Cet indicateur permet d'apprécier la fonction de pôle d'emploi ou la fonction résidentielle d'un espace. Si cet indice est supérieur à 100 alors le nombre d'emplois proposés localement est plus important que le nombre d'actifs qui y résident et qui ont un emploi. Dans ce cas, le territoire considéré occupe une fonction de pôle d'emploi. »

Proche de 100, la CDC Médoc Atlantique présente un indice de concentration d'emploi de 74,7. Le territoire permet de répondre en partie aux besoins des actifs de l'intercommunalité. Encore proche de l'aire d'influence de la métropole bordelaise et du Médoc estuaire, les actifs de la CDC Médoc Atlantique auront tendance à résider sur le territoire intercommunal et à travailler sur les intercommunalités voisines offrant un plus grand nombre d'emplois.

L'indice de concentration d'emploi de Carcans (57,8) montre une forte mobilité domicile-travail des actifs, principalement vers des communes voisines ou des pôles d'emploi intermédiaires. La population active carcanaise se dirige surtout sur les communes de Lacanau avec un ICE de 92,7, du nord Médoc ou de la métropole bordelaise. Carcans n'échappe donc pas à ce « schéma pendulaire ».

L'ICE de la commune de Carcans est marqué par une certaine instabilité depuis ces 10 dernières années malgré une augmentation assez importante du nombre d'emplois sur le territoire (+70 emplois entre 2010 et 2021). Ce chiffre renforce la fonction résidentielle de la commune hébergeant une population active qui n'est pas nécessairement employée sur place.



EMP T5 - Emploi et activité sur la commune de Carcans	2010	2015	2021
Nombre d'emplois dans la zone	486	509	556
Actifs ayant un emploi résidant dans la zone	868	957	962
Indicateur de concentration d'emploi	56	53,2	57,8

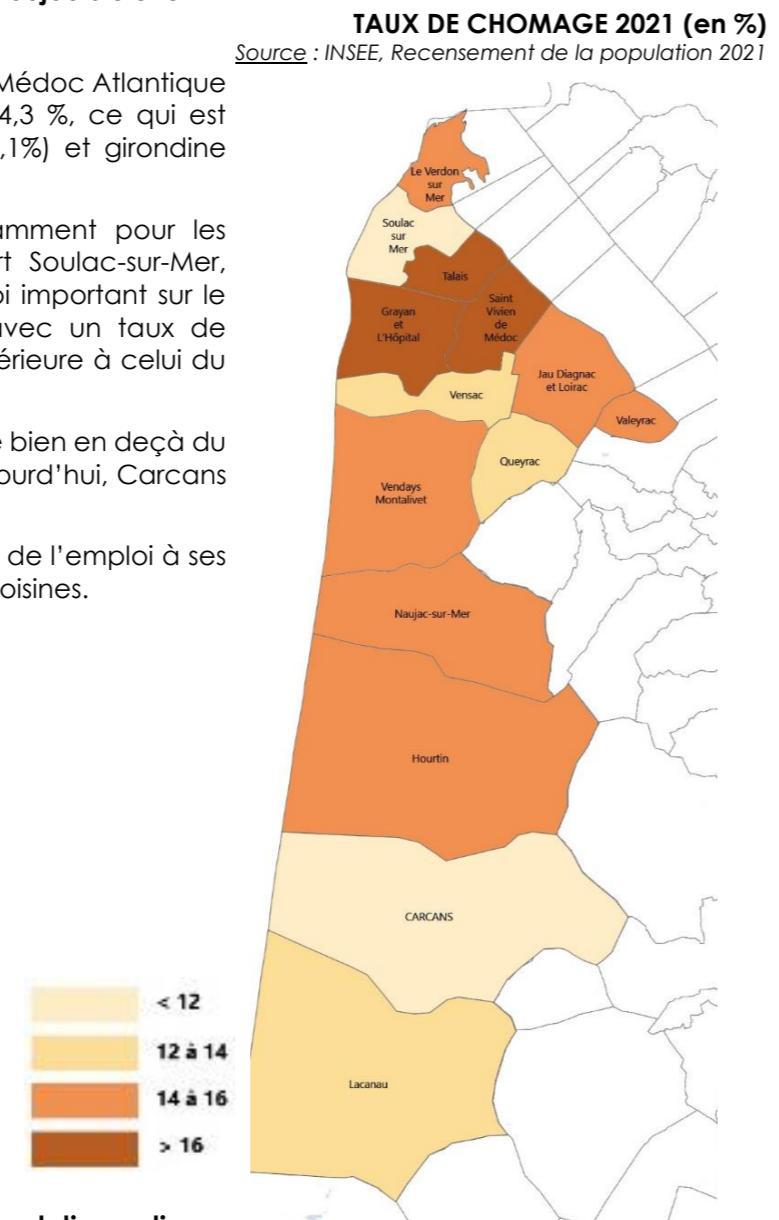
## ➤ Un niveau de chômage en diminution mais toujours élevé

En 2021, le nombre d'actifs sans emploi sur la CDC Médoc Atlantique s'élevait à 1545, soit un taux de chômage de 14,3 %, ce qui est largement supérieur à la moyenne nationale (12,1%) et girondine (11,2%).

On note toutefois des disparités spatiales, notamment pour les communes situées dans le nord Médoc. A part Soulac-sur-Mer, identifié précédemment comme un pôle d'emploi important sur le territoire, le nord du Médoc reste un secteur avec un taux de chômage supérieur à 14% et donc largement supérieure à celui du département.

Avec 11,3 % de chômeurs en 2021, Carcans se situe bien en deçà du taux de l'intercommunalité Médoc-Atlantique. Aujourd'hui, Carcans se situe dans la moyenne girondine.

Carcans reste donc un territoire dynamique offrant de l'emploi à ses habitants sur sa commune et dans les communes voisines.



## ➤ Une tendance à la tertiarisation de la population active

Source : INSEE, Recensements de la population 2010, 2021

La population active de la Communauté de Communes Médoc Atlantique a augmenté depuis la fin des années 2000, passant de 24 461 en 2010 à 27 254 en 2021.

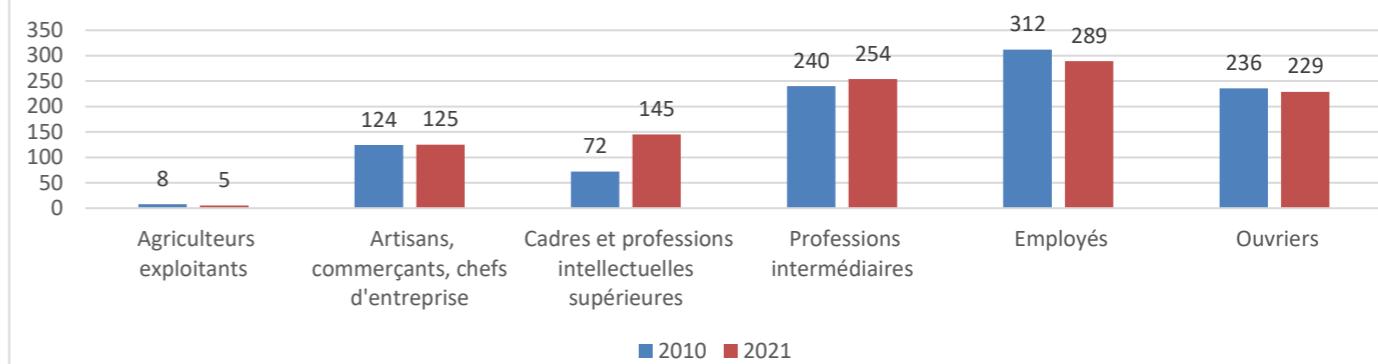
On constate une tendance à la tertiarisation de la population active, qui se traduit par

- Une faible part d'agriculteurs exploitants (qui ne cesse de baisser nonobstant un caractère relativement rural du territoire),
- Une baisse de la part de la catégorie socio-professionnelle (CSP) ouvriers,
- Une faible part de la CSP Artisans/commerçants/chefs d'entreprise,
- Une part croissante des CSP Professions intermédiaires et employés

Sur le territoire intercommunal, la part de la CSP Cadres et Professions intellectuelles supérieures a enregistré une croissance importante sur le territoire communal de +59% entre 2010 et 2021. Cette croissance est à considérer en parallèle avec le nombre d'actifs augmentant également. Celle-ci reste tout de même bien supérieure aux autres CSP avec par exemple +36% des professions intermédiaires. La chute de la CSP des agriculteurs exploitants et des ouvriers est marquante avec -23% pour la première et -13% pour la deuxième. Cette faible présence n'est pas le signe d'une gentrification<sup>1</sup> du territoire.

<sup>1</sup> La gentrification est un phénomène social qui se caractérise par la transformation des habitants d'un territoire dont la catégorie sociale augmente. En d'autres termes, la gentrification voit le profil social d'un lieu se modifier, s'embourgeoiser.

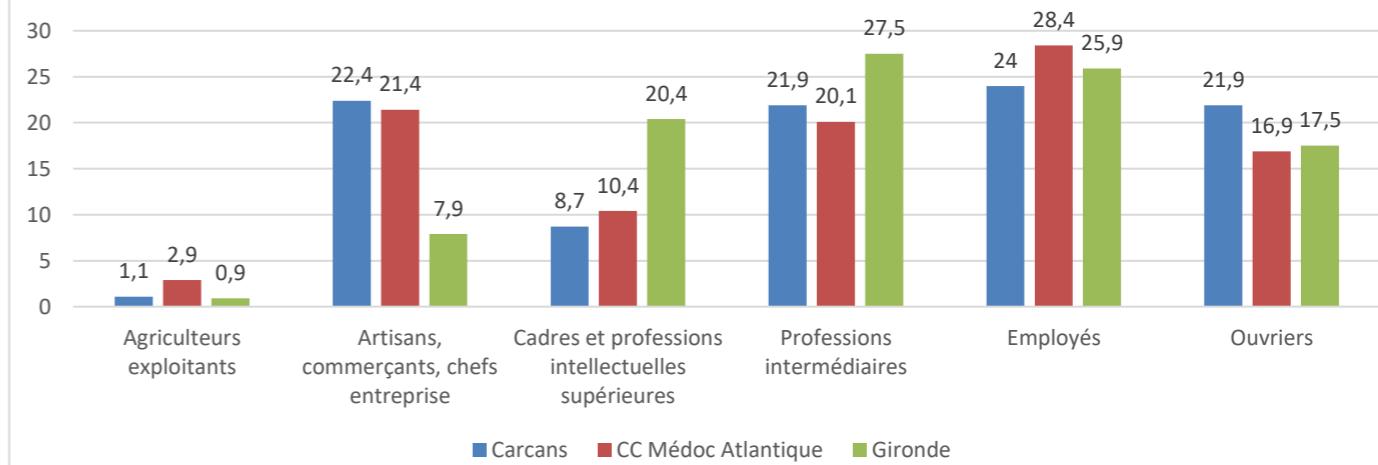
## EVOLUTION DE LA REPARTITION DE LA POPULATION ACTIVE SELON LES CATEGORIES SOCIO-PROFESSIONNELLES DE CARCANS ENTRE 2010 ET 2021



La commune de Carcans ne déroge pas à cette caractérisation socio-professionnelle en cours de tertiarisation même si elle garde une forte part d'ouvriers (22%). En effet, en 2021, à Carcans, la part du secteur tertiaire représente 66 % des emplois du secteur contre 63 % en 2010. A titre de comparaison et pour rappel, à l'échelle de la Communauté de Communes Médoc Atlantique, le secteur tertiaire représente 65 % des actifs.

L'activité agricole sur le territoire carcanais est en déclin. Elle ne représente en 2021 qu'1% des emplois sur commune contre 3% à l'échelle de la CDC Médoc Atlantique. Par contre, elle a développé les CSP des artisans, commerçants ces 10 dernières années ce qui la place au-dessus des moyennes communautaire et départementale.

## REPARTITION DES EMPLOIS SELON LES CATEGORIES SOCIO-PROFESSIONNELLES EN 2021 (en %)



L'augmentation des effectifs de la population active exerçant une profession intellectuelle supérieure ou intermédiaire a compensé la baisse des effectifs des agriculteurs exploitants. Cependant, même si la part des cadres et professions intellectuelles supérieures a augmenté de 101% cette dernière décennie, elle garde une faible part dans les emplois de la commune (9%) et reste encore faible comparé aux chiffres communautaire (10%) et girondins (20%).

### I.3.2. UN TISSU ECONOMIQUE TRIPARTITE/EN TROIS POLES

Le tissu économique et commercial de Carcans se divise en réalité en trois parties correspondant au développement urbain du territoire selon les trois pôles de Carcans le centre bourg, Maubuisson et Carcans-Plage. Chacun offre des commerces et des services différents selon leur emplacement et leur fonction.

#### ➤ Le centre-bourg de Carcans : un tissu économique sommaire

Le centre-bourg de Carcans dispose d'un tissu commerce et de services de proximité sommaire mais complet qu'il conviendra de renforcer.

Ces services sont concentrés à l'intersection de la D207 et de la D3 représentant les deux axes structurants du bourg et même de la commune de Carcans et à l'emplacement de l'église Saint-Martin.

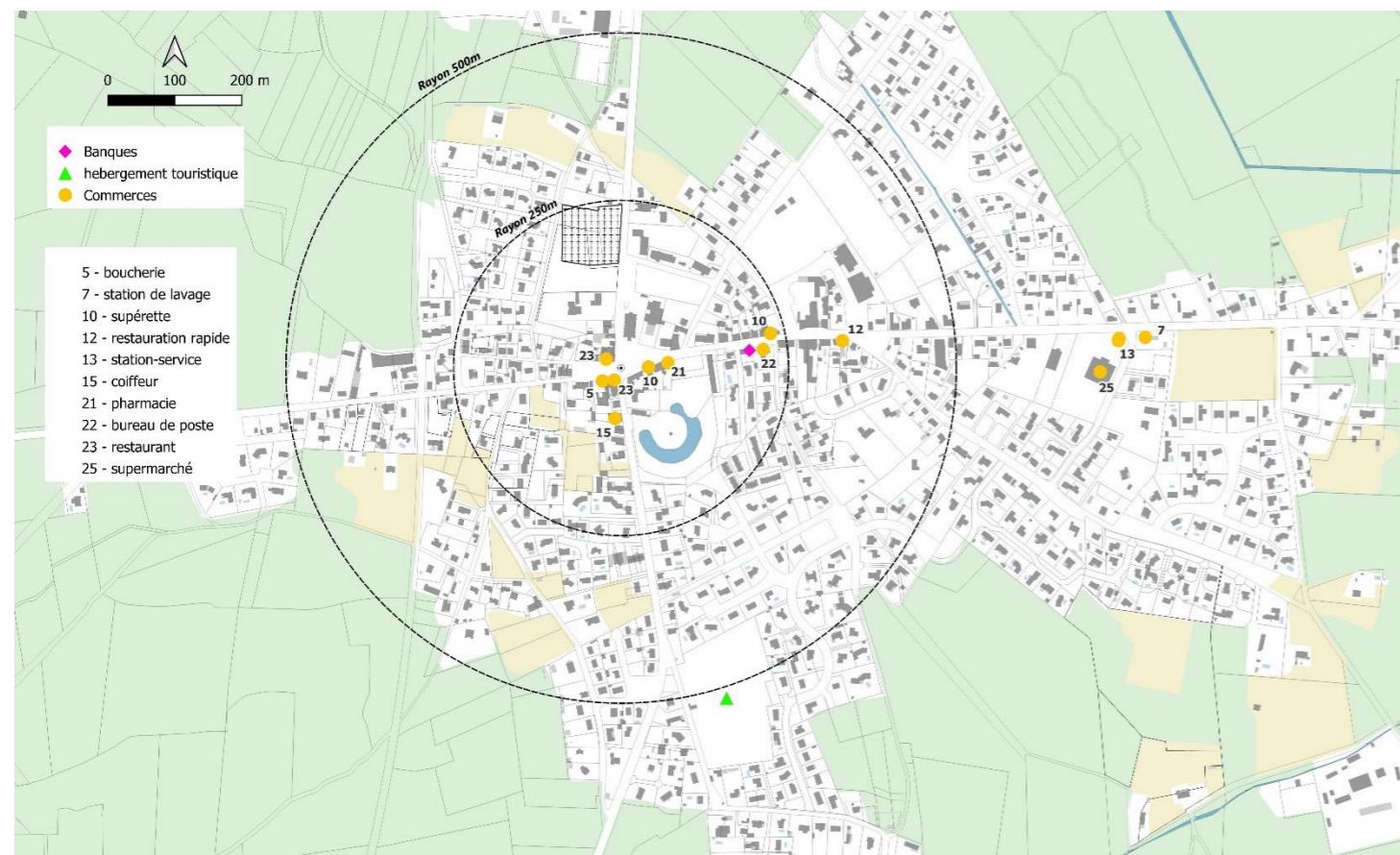
Le centre-bourg dispose dans les 500 mètres autour de cette intersection :

- 1 boucherie
- 2 supérettes
- 1 coiffeur
- 1 pharmacie
- 1 bureau de poste
- 2 restaurants (« La Brasserie » et « L'auberge du résinier »)
- 2 services de restauration rapide
- 1 banque

Au-delà du rayon des 500 mètres, la commune dispose de services complémentaires en entrées de ville :

- A l'ouest du centre-bourg : un complexe Carrefour comprenant un supermarché accompagné d'une station-service mais aussi une station de lavage
- A l'entrée sud, un camping « Le Paradis Carcans Lacanau »

#### TRAME COMMERCIALE ET DE SERVICES DU CENTRE-BOURG DE CARCANS



#### ➤ Maubuisson : une économie dense orientée vers le tourisme lacustre

Maubuisson est le pôle touristique de Carcans. Le camping de Maubuisson est l'hébergement touristique principal et comporte près de 500 emplacements. Les services et commerces sont nombreux, diversifiés et concentrés autour du boulevard du Lac et l'avenue de Maubuisson, centre historique de Maubuisson. La dimension touristique de Maubuisson se retrouve surtout dans la multiplication et la diversité des services mais également dans les activités de loisirs qu'ils suggèrent (vélo, cinéma...).

Des services similaires au centre-bourg sont retrouvés ici qui répondent à des besoins communs tels que :

- 1 boulangerie
- 1 supérette
- 1 coiffeur
- 1 laverie
- 1 bureau de poste
- 2 banques

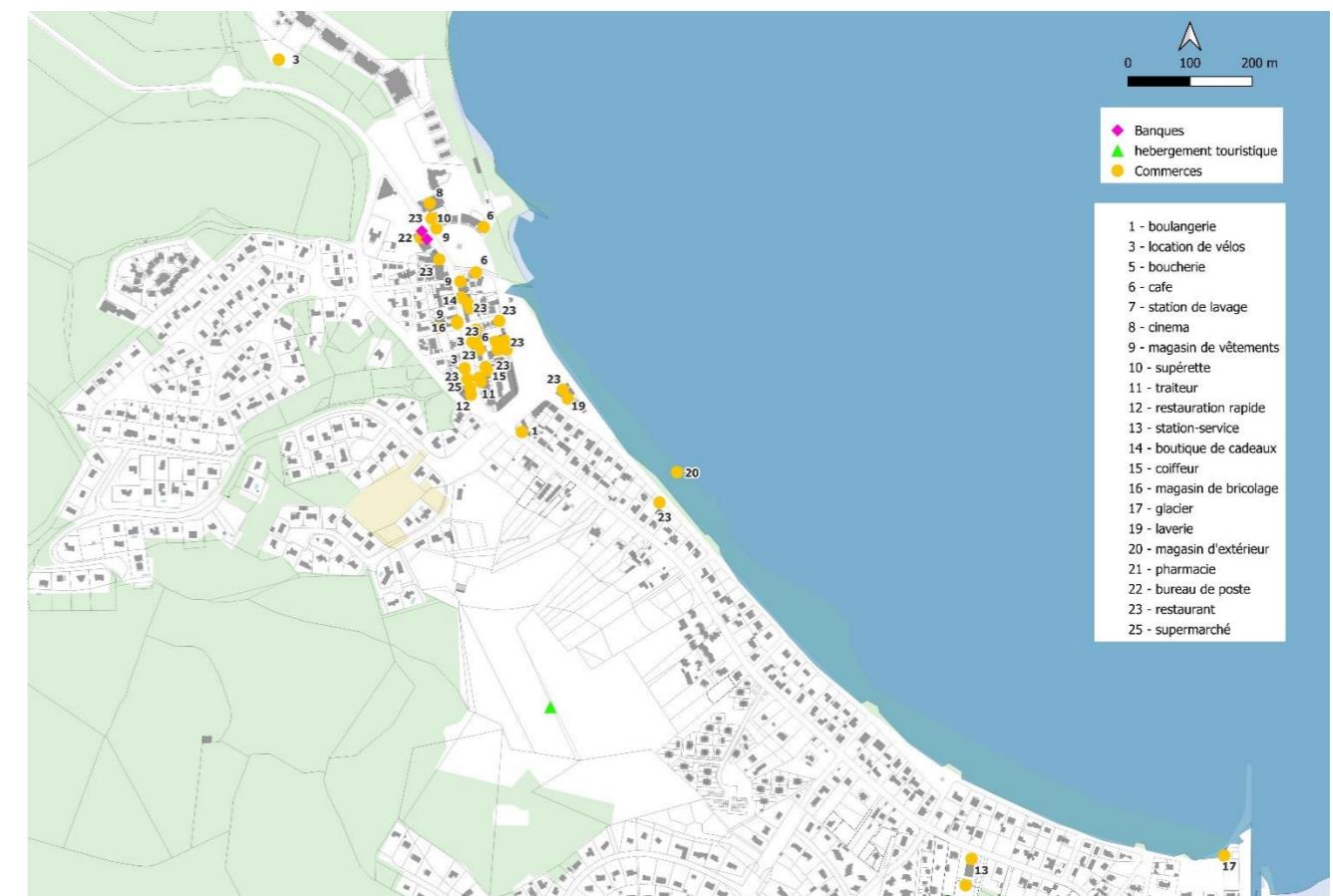
Une grande offre de restauration est développée ici avec :

- 1 dizaine de restaurants
- 3 cafés
- 1 boulangerie
- 1 traiteur

Plusieurs structures développent des activités liées au loisir et au tourisme et proposent ainsi :

- 2 services de location de vélo
- 3 magasins de vêtements,
- 1 cinéma
- 1 boutique souvenir/de cadeaux
- 1 glacier
- 1 magasin d'extérieur

#### TRAME COMMERCIALE ET DE SERVICES DU MAUBUISSON



## ➤ Carcans-Plage : un tissu économique lâche et orienté vers le tourisme océanique

Le secteur de Carcans-Plage est un hameau balnéaire répondant à un besoin essentiellement touristique et journalier. Deux campings aux alentours permettent d'accueillir les visiteurs de Carcans-Plage. Ce hameau offre des services et commerces diversifiés mais majoritairement de restauration liés au tourisme. Sa proximité avec l'océan induit des activités sportives et de loisirs notamment la baignade ou le surf et justifie la présence de magasins de sport.

Ainsi, on retrouve :

- 1 boulangerie
- 1 glacier
- 1 bar
- 1 service de restauration rapide
- 1 supérette
- 1 kiosque
- 1 bureau de poste
- 5 restaurants
- 2 magasins de sport

### TRAME COMMERCIALE ET DE SERVICES DE CARCANS-PLAGE



## EN SYNTHESE SUR LE TISSU ECONOMIQUE

Sur la commune de Carcans, on retrouve trois tissus économiques distincts et dont leur typologie diffère complètement. Le centre-bourg de Carcans correspond à un tissu économique primaire de ville moyenne et permettant de répondre aux besoins de ses habitants.

Maubuisson, avec sa dimension touristique développe une grande offre de service à destination majoritaire de visiteurs saisonniers avec des hébergements touristiques associés.

Carcans-plage conserve cette dynamique économique tournée vers le tourisme mais dont le tissu, moins dense, répond plus à un tourisme quotidien avec des offres essentiellement de restauration et de rafraîchissement. En commun, Maubuisson et Carcans-Plage disposent de services liés aux activités estivales et touristiques telles que le vélo, le surf ou le cinéma par exemple.

Un des enjeux de la révision du PLU consistera à conforter les services du centre-bourg de Carcans mais aussi de Maubuisson et de Carcans-Plage. Même si les problématiques diffèrent, le sujet reste la complémentarité des services. Il s'agira également de développer l'offre touristique pour proposer une plus grande diversité d'activités de loisirs. Pour finir, il n'existe que très peu de services de santé avec une seule pharmacie dans le bourg de Carcans. Il s'agira donc de faciliter l'installation de services médicaux ou de maison de santé dans le bourg.

### I.3.3. DIAGNOSTIC FORESTIER

Source : CNPF Nouvelle Aquitaine

« La surface boisée de L'Aquitaine est évaluée à 1.788.000 ha, soit un taux de boisement de 43 %. Ces forêts sont privées à 90 %. Ces données moyennes traduisent déjà deux particularités régionales. On peut en effet rappeler que le taux de boisement moyen en France est de 28 % et que la forêt privée représente 74 % de la surface boisée nationale. »

La forêt aquitaine se distingue selon trois principaux ensembles forestiers que sont Dordogne-Garonne, les Landes de Gascogne et les forêts Adour-Pyrénées. La commune de Carcans se situe au sein de l'ensemble forestier des Landes de Gascogne. Spécifiquement, la forêt des Landes du Médoc.

La forêt des Landes du Médoc se caractérise par des conditions très particulières dues aux « sables des landes » limitant le champ des essences et des sylvicultures possibles. Cela justifie la forte présence des conifères et des Pins maritimes surtout. Aussi, sur le territoire médocain, il faut évoquer le cas particulier des dunes littorales où la forêt, souvent publique joue un rôle important dans la protection de l'érosion côtière (éolienne majoritairement).

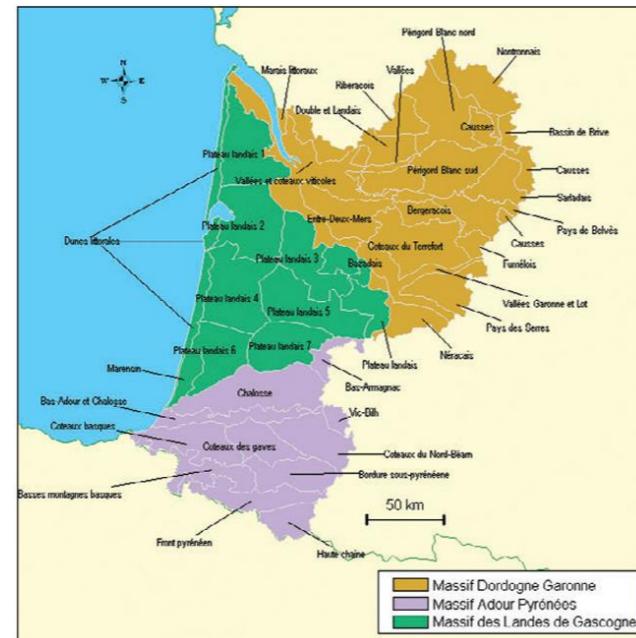
La superficie moyenne des propriétés forestières privées du massif des Landes de Gascogne est bien supérieure à la moyenne nationale (14 ha toutes propriétés confondues et 47 ha pour les propriétés de plus de 4 ha). Sur la commune de Carcans, plus de 80% de la surface des propriétés est de plus de 10ha. Plus de 30 Plans Simples de Gestions sont mis en place.

La forêt couvre 11 721 Ha de forêt sur un territoire communal d'une superficie totale de 19895 Ha. Près de 3 000 Ha de cette forêt sont communaux et leurs exploitations représentent une part non négligeable des revenus de la commune. La forêt de Carcans est donc essentiellement privée et exploitée. Elle est donc un acteur économique essentiel de la ville et à ce titre, son entretien, son exploitation et sa protection restent des enjeux majeurs pour la commune

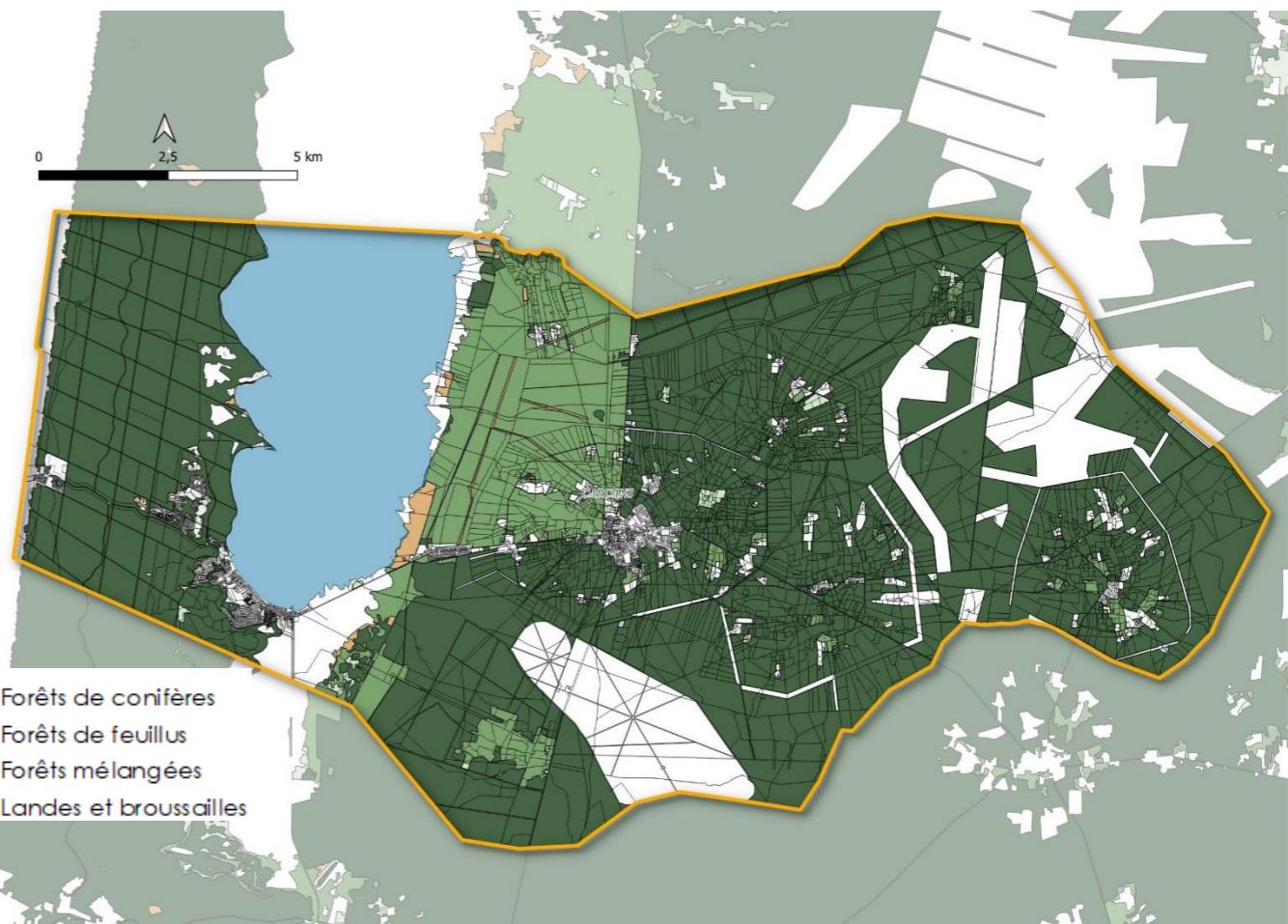
Sont référencées dans l'annuaire des mairies datant d'avril 2025 :

- 15 exploitations forestières
- 46 exploitations sylvicoles (et autres activités forestières)

En attente des données du CRPF - pour mémoire



CARTE DES ESPACES FORESTIERS DE LA COMMUNE



Source : Référentiel néo aquitain d'occupation du sol, 2023

#### I.3.4. DIAGNOSTIC AGRICOLE

Les données du RGA 2010/2020 permettent d'appréhender un profil agricole du territoire communal de Carcans. Les zones de culture sont situées au nord-est et au sud du bourg de Carcans. Les cultures majoritaires sont celles du maïs à 67% selon le RGA 2023.

##### ➤ Les sièges d'exploitation agricole

On distingue une vingtaine de sièges d'exploitation agricole ce qui reste constant depuis les années 2000. Selon l'annuaire des mairies mis à jour en avril 2025, sont référencées sur territoire Carcanais 23 entreprises dans le secteur de l'agriculture :

- 1 cultivant des plantes à épices, aromatiques, médicinales et pharmaceutiques
- 4 cultivant des légumes, melons, racines et tubercules
- 1 cultivant d'autres cultures non permanentes
- 1 cultivant des fruits à pépins et à noyau
- 1 cultivant de la vigne
- 4 cultivant des céréales (à l'exception du riz), des légumineuses et des graines oléagineuses
- 1 associant la culture et l'élevage
- 2 élevages de volailles
- 8 élevages d'autres animaux

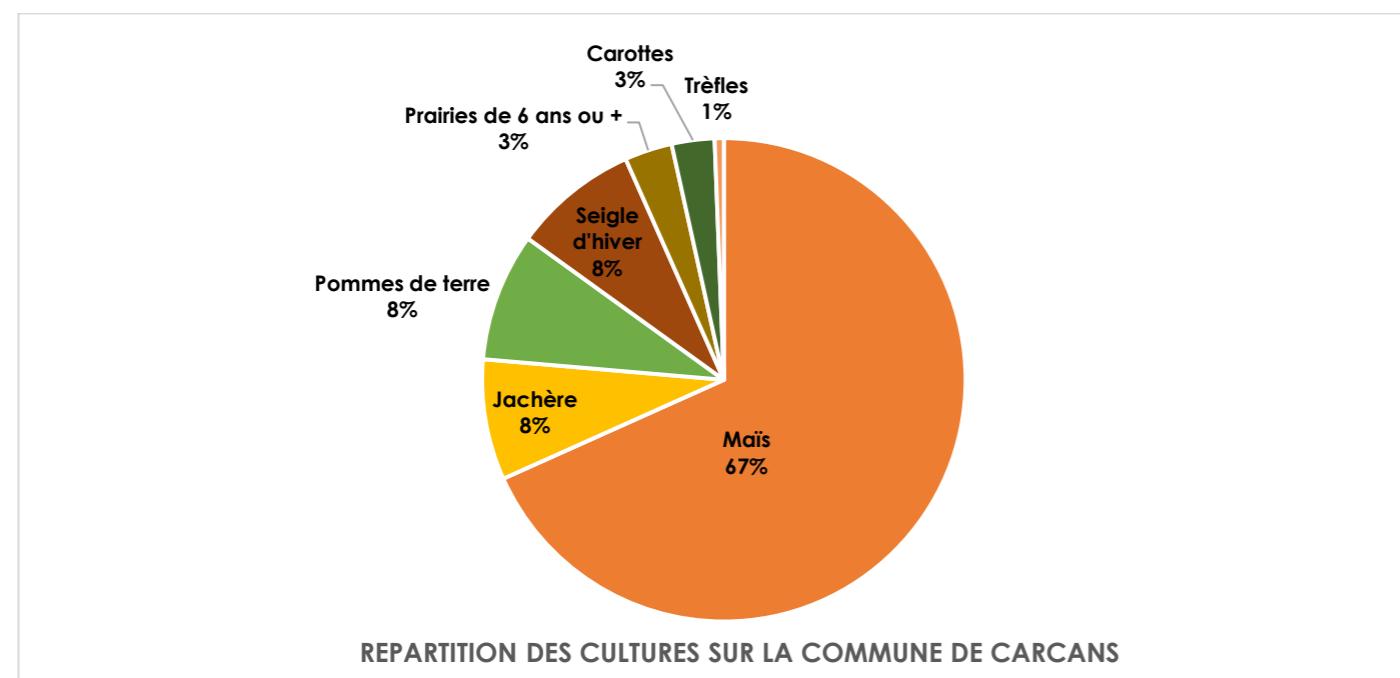
##### ➤ Les exploitations agricoles

On compte sur la commune de Carcans 23 exploitations agricoles, principalement à caractère maïsicole.

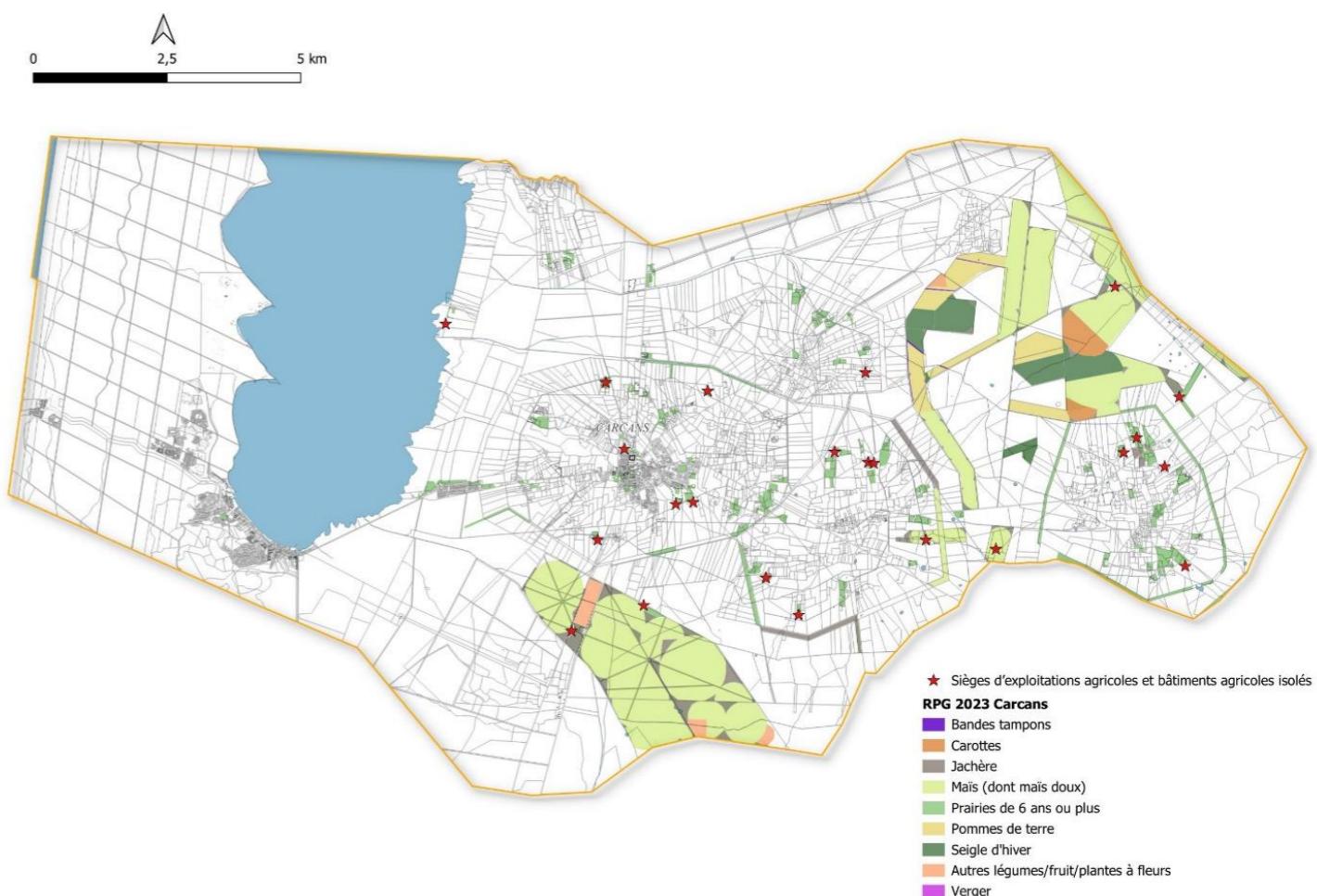
Le nombre d'hectares consacré à l'agriculture diminue régulièrement depuis ces deux dernières décennies sur la commune. Composée de 2 353 ha de surface agricole en 2010, la commune avait déjà perdu 261 ha depuis les années 2000. Aujourd'hui, avec 2071 ha de surface agricole, Carcans a perdu 282 ha de production depuis 2010 soit -12% de sa surface agricole.

La surface agricole se répartie avec une majorité de production de maïs. Cette part s'est considérablement accrue depuis 2000 avec une augmentation de 843% entre 2000 et 2010 passant de 186 à 1754 ha. Aujourd'hui la surface de cultures de maïs représente 67% soit 1384 ha. On observe une légère diminution de la culture maïsicole restant toujours majoritaire (-21%).

Les autres surfaces agricoles majoritaires sont des prairies, du seigle d'hiver et des parcelles en jachère. Avec 150 ha en 2010, elle détient aujourd'hui 164 ha de parcelles en jachère soit une augmentation de 8,5% en 10 ans. En baisse entre 2000 et 2010, ce pourcentage recommence à augmenter.



#### CARTE DES ESPACES AGRICOLES ET DES SIEGES D'EXPLOITATIONS AGRICOLES



Source : Registre Parcellaire Graphique 2023

##### ➤ L'emploi agricole

Notons qu'en 2021, selon les données INSEE (recensement 2021), le nombre d'agriculteurs exploitants ne s'élève qu'à 5 actifs.

##### ➤ Les indices de protection géographique (IGP)

Source : INAO

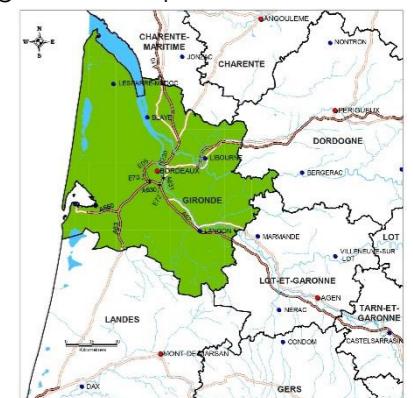
La commune de Carcans est concernée par deux IGP :

- Agneau de Pauillac (carte du haut)

« L'agneau de Pauillac est un agneau élevé en bergerie, non sevré, et âgé de 80 jours maximum. Il est nourri essentiellement au lait de sa mère. Cette viande est le résultat d'un savoir-faire lié à la transhumance des troupeaux dans une région riche en herbages (propices au pâturage des brebis). »

- Bœuf de Bazas (carte du bas)

« Issu des races bovines à viande bazadaise et blonde d'Aquitaine, le bœuf de Bazas fait partie du patrimoine régional. Animal de trait, il fut utilisé pour le travail de la vigne, le débardage du bois et tous les travaux de traction animale. Réputé pour l'excellence de sa viande rouge, il est élevé selon un élevage extensif qui permet de valoriser les paysages ruraux de son territoire. »



## ➤ Bâtiments en installation classée pour l'environnement (ICPE)

Il est distingué :

- Les installations classées soumises à **déclaration**
- Les installations classées soumises à **enregistrement**
- Les installations classées soumises à **autorisation**

Sur la commune de Carcans, un établissement en activité est visé par la législation des ICPE, soumis au régime de **l'Enregistrement** est implanté sur le territoire (hors « carrières » et « déchets ») : Société ROCHELLE – 15 route de Hourtin. Son activité principale tient au sciage de planches et chevrons destinés à la fabrication de palettes, moulures et lambris ainsi que du traitement du bois. Ce site fait l'objet d'une fiche BASOL<sup>1</sup>. A noter que le site de la mairie de Carcans, ancienne décharge, fait également l'objet d'une fiche BASOL.

## ➤ A l'échelle du SCoT Médoc Atlantique

Dans son Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO), le SCoT Médoc Atlantique a développé quelques prescriptions pour permettre la valorisation de l'agriculture et la production locales. Pourtant majoritairement axées sur les cultures liées à l'estuaire et à la viticulture, deux prescriptions préconisent la diversification et la valorisation de la production locale.

En effet, apparaissent dans la partie dédiée au développement des richesses et des ressources du territoire on peut lire (p.100-103) :

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

#### **Prescription 50 : Accompagner la mutation et la diversification de l'agriculture**

« A cette fin, les documents d'urbanisme locaux :

- Mettent en œuvre les objectifs concernant la gestion économique de l'espace et notamment priorisent l'urbanisation dans les enveloppes urbaines définies ;
- Prennent en compte les besoins fonctionnels de l'agriculture (circulations, servitudes de réciprocité...) dans les projets d'urbanisation et d'infrastructures ;
- Intègrent les enjeux de reconquête du territoire estuaire et des facultés, d'implantation et d'installations dans les espaces remarquables, hors espace proches du rivage, qui sont nécessaires au maintien de l'élevage. Dans ce cadre, les exploitations en IGP « Bœuf de Bazas » et « Agneau de Pauillac » font l'objet d'une attention particulière afin de protéger voire développer ces productions labellisées.

Les documents d'urbanisme locaux prévoient :

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

#### **Prescription 52 : Soutenir et promouvoir les circuits courts et la vente directe au service de la promotion de la qualité de vie du territoire**

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

#### **EN SYNTHÈSE SUR LE PROFIL AGRICOLE DU TERRITOIRE :**

- Une commune à caractère maïsicolle et céréalière
- Un nombre d'exploitations stable (autour de 20) depuis les années 2000
- Un élevage presque disparu
- Une perte d'agriculture tant en termes de surface qu'en termes d'actifs
- Peu d'accompagnement et de valorisation de l'agriculture de la part des documents supra-communaux

#### **EN SYNTHESE SUR L'ECONOMIE**

Le profil économique de Carcans se caractérise par :

- > Une population active en légère croissance avec de plus en plus de migrations vers des pôles d'emplois extérieurs
- > une augmentation considérable de professions tertiaires au contraire d'une diminution voire disparition des métiers agricoles
- > Un tissu économique en trois parties avec trois typologies différentes adaptées aux demandes (centre-bourg, Maubuisson, Carcans-Plage)
- > Un développement économique global tourné vers le tourisme et la saison estivale
- > Une agriculture principalement maïsicolle en diminution avec une augmentation de terres en jachère
- > Un SCoT et une commune qui n'œuvre pas tant à la préservation le maintien de l'activité agricole sur le territoire

<sup>1</sup> BASOL est une base nationale recensant les sites et sols pollués et potentiellement pollués (sites industriels abandonnés ou en activité) susceptibles d'engendrer une pollution de l'environnement nécessitant une intervention des pouvoirs publics à titre préventif ou curatif.

## I.4. RESEAUX ET EQUIPEMENTS PUBLICS

### I.4.1. LE RESEAU D'EAU POTABLE

Source : RPQS 2019

#### ➤ Organisation administrative du service

La commune de Carcans est en charge du service d'eau potable soit en charge de la production, du transfert et de la distribution sur son territoire communal. Le service comprend uniquement la commune de Carcans et dépend de l'agence de l'eau Adour-Garonne.

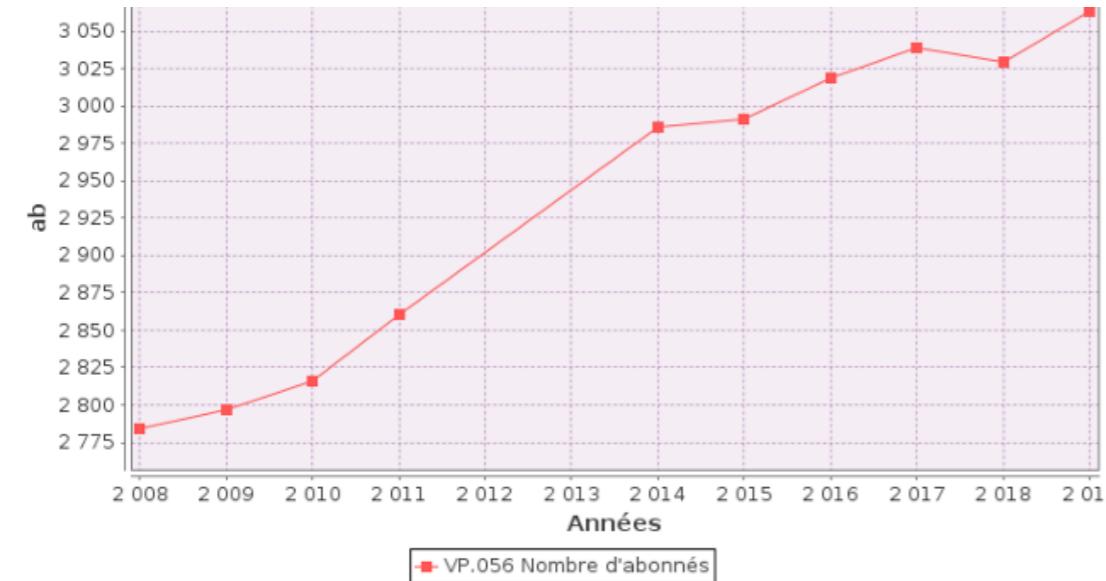
Le service est exploité en délégation selon un contrat avec VEOLIA Compagnie des eaux d'une durée de 10 ans allant du 01/01/2018 au 31/12/2028.

Le service public d'eau potable desservait 2447 habitants au 31/12/2019.

Le linéaire du réseau de canalisations du service public d'eau potable est de 150 kilomètres au 31/12/2019.

#### ➤ Nombre d'abonnés

Abonnements	2018	2019	Variation
<b>Nombre total d'abonnements</b>	3 029	<b>3 063</b>	+1,1%



#### ➤ Ressource en eau

La commune de Carcans dispose de 4 forages sur sa commune :

Ressource et implantation	Volume prélevé durant l'exercice 2018 (m <sup>3</sup> )	Volume prélevé durant l'exercice 2019 (m <sup>3</sup> )	Variation
<b>Forage Z.A.C.</b>	90 617	<b>101 554</b>	12.1%
<b>Forage MAUBUISSON</b>	90 289	<b>84 128</b>	-6.8%
<b>Forage BOMBANES</b>	35 941	<b>35 991</b>	0.1%
<b>Forage du POUCH</b>	183 803	<b>159 410</b>	-13.3%
<b>Total</b>	<b>400 650</b>	<b>381 083</b>	-4.9%

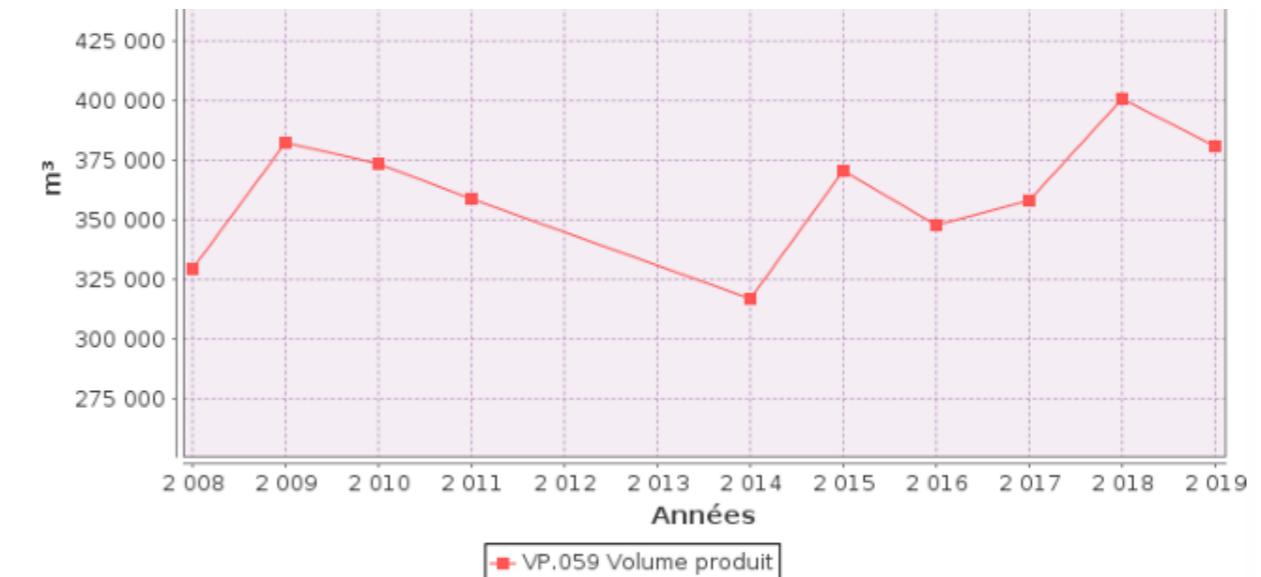
La nature des ressources utilisées sont uniquement des eaux souterraines.

#### ➤ Volumes mis en distribution et vendus

Le service dispose de deux stations de traitement. Le volume produit total peut différer du volume prélevé (usines de traitement générant des pertes par exemple).

#### VOLUMES PRODUITS AU COURS DE L'EXERCICE 2018-2019

Ressource	Volume produit durant l'exercice 2018 en m <sup>3</sup>	Volume produit durant l'exercice 2019 en m <sup>3</sup>	Variation des volumes produits en %	Indice de protection de la ressource exercice 2019
Forage Z.A.C	90 617	101 554	12,1%	80
Forage MAUBUISSON	90 289	84 128	-6,8%	40
Forage BOMBANES	35 941	35 991	0,1%	40
Forage du POUCH	183 803	159 410	-13,3%	80
<b>Total du volume produit (V1)</b>	<b>400 650</b>	<b>381 083</b>	<b>-4,9%</b>	<b>67,39</b>



La densité linéaire d'abonnés (nombre d'abonnés par km de réseau hors branchement) est de 20,42 abonnés/km au 31/12/2019 (20,19 abonnés/km au 31/12/2018).

La consommation moyenne par abonné (consommation moyenne annuelle domestique + non domestique rapportée au nombre d'abonnés) est de 100,95 m<sup>3</sup>/abonné au 31/12/2019. (109,72 m<sup>3</sup>/abonné au 31/12/2018).

#### VOLUMES VENDUS AU COURS DE L'EXERCICE 2018-2019

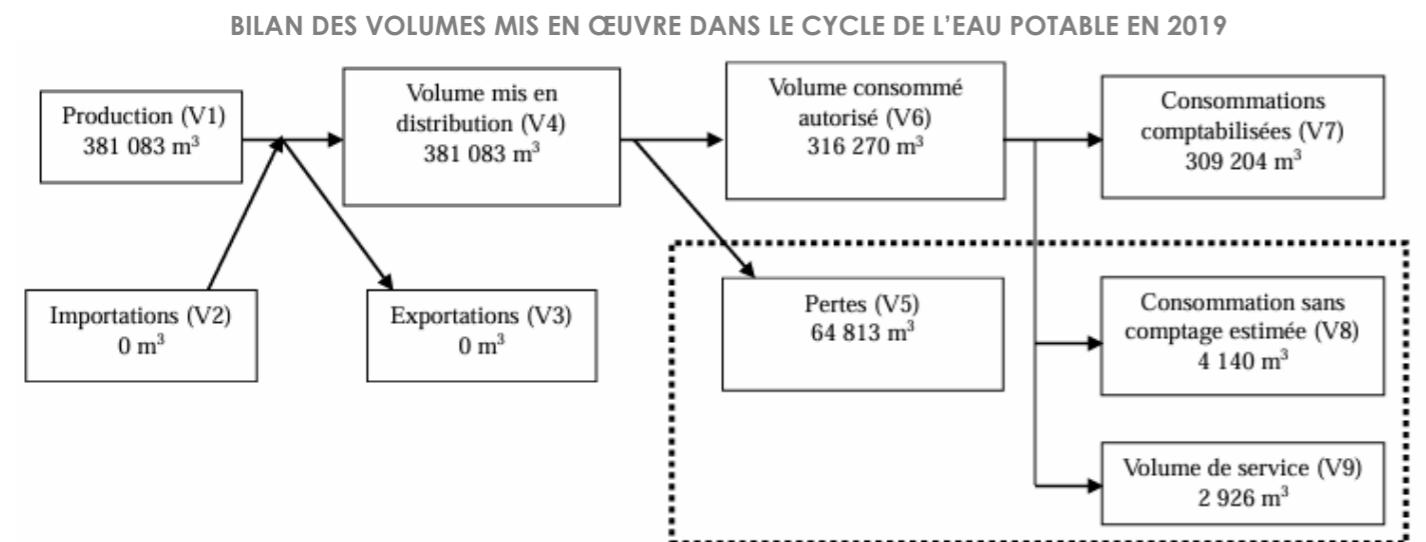
Acheteurs	Volumes vendus durant l'exercice 2018 en m <sup>3</sup>	Volumes vendus durant l'exercice 2019 en m <sup>3</sup>	Variation en %
Abonnés domestiques <sup>(1)</sup>	332 341	309 204	-7%
Abonnés non domestiques	—	0	— %
<b>Total vendu aux abonnés (V<sub>1</sub>)</b>	<b>332 341</b>	<b>309 204</b>	<b>-7%</b>
Service de <sup>(2)</sup>			
Service de <sup>(2)</sup>			
<b>Total vendu à d'autres services (V<sub>3</sub>)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>— %</b>

Le total des recettes de vente d'eau au 31/12/2019 était de 596 859€, avec un prix moyen de 1,40€ TTC/m<sup>3</sup>.

## ➤ Performance du réseau

Le rendement du réseau de distribution permet de connaître la part des volumes introduits dans le réseau de distribution qui est consommée ou vendue à un autre service. Sa valeur et son évolution sont le reflet de la politique de lutte contre les pertes d'eau en réseau de distribution.

	Exercice 2018	Exercice 2019	Exercice 2020	Exercice 2021	Exercice 2022	Exercice 2023
Rendement du réseau de distribution	85%	83%	83,3%	84,7%	82,1%	84%



Les consommations sans comptage (en particulier incendie) sont évaluées à 4 140 m<sup>3</sup> par l'exploitant.

Les volumes de service (vidanges, purges, lavages de réservoir, ...) sont évalués à 2 926m<sup>3</sup> par l'exploitant.

Pour l'année 2019, l'indice linéaire des pertes est de 1,2m<sup>3</sup>/j/km.

## ➤ Desserte du bâti

En attente de données - pour mémoire

## ➤ Qualité de l'eau

Source : Agence Régionale de Santé (ARS) - résultat des analyses du contrôle sanitaire des eaux destinées à la consommation humaine

Depuis début 2025, Veolia Eaux CGE a effectué 7 prélèvements dans le cadre du contrôle sanitaire défini par le Code de la santé publique.

Le prélèvement le plus récent date du 12/05/2025. Sa conclusion sanitaire confirme que l'eau d'alimentation est conforme aux exigences de qualité en vigueur pour l'ensemble des paramètres mesurés.

L'eau distribuée est conforme en matière de bactériologie et de physico-chimie. Elle respecte les références de qualité.

### RESULTATS D'ANALYSES AU 12/05/2025

Paramètre	Valeur	Limite de qualité	Référence de qualité
Entérocoques /100ml-MS	0 n/(100mL)	≤ 0 n/(100mL)	
Bact. aér. revivifiables à 22°-68h	1 n/mL		
Bact. aér. revivifiables à 36°-44h	0 n/mL		
Bactéries coliformes /100ml-MS	0 n/(100mL)	≤ 0 n/(100mL)	
Escherichia coli /100ml - MF	0 n/(100mL)	≤ 0 n/(100mL)	
Température de l'eau *	18,6 °C	≥ et ≤ °C	≥ et ≤ 25 °C
Température de mesure du pH	20,5 °C		
Coloration	<2,5 mg(Pt)/L		≤ 15 mg(Pt)/L
Aspect (qualitatif) *	Aspect normal		
Odeur (qualitatif) *	Aucun changement anormal		
Saveur (qualitatif) *	Aucun changement anormal		
Turbidité néphéломétrique NFU	<0,2 NFU		≤ 2 NFU
Chlore libre *	0,48 mg(Cl2)/L		
Chlore total *	0,5 mg(Cl2)/L		
pH	7,9 unité pH		≥6,5 et ≤ 9 unité pH
Conductivité à 25°C	410 µS/cm		≥200 et ≤ 1100 µS/cm
Fer total	7 µg/L		≤ 200 µg/L
Ammonium d'origine naturelle	0,31 mg/L		≤ 0,5 mg/L

Source : ARS

## ➤ Protection de la ressource en eau

La réglementation définit une procédure particulière pour la protection des ressources en eau (captage, forage, etc.). En fonction de l'état d'avancement de la procédure, un indice est déterminé selon le barème suivant :

- 0% Aucune action de protection
- 20% Études environnementales et hydrogéologiques en cours
- 40% Avis de l'hydrogéologue rendu
- 50% Dossier déposé en préfecture
- 60% Arrêté préfectoral
- 80% Arrêté préfectoral complètement mis en œuvre (terrains acquis, servitudes mises en place, travaux terminés, etc.)
- 100% Arrêté préfectoral complètement mis en œuvre et mise en place d'une procédure de suivi de son application En cas d'achats d'eau à d'autres services publics d'eau potable ou de ressources multiples, l'indicateur est établi pour chaque ressource et une valeur globale est calculée en pondérant chaque indicateur par les volumes annuels d'eau produits ou achetés.

	Exercice 2018	Exercice 2019	Exercice 2020	Exercice 2021	Exercice 2022	Exercice 2023
Indice d'avancement de protection des ressources en eau	67,4%	67,4%	69,8%	71,5%	69,8%	69,1%

#### I.4.2. LA COLLECTE ET LE TRAITEMENT DES EAUX USEES

##### ➤ Organisation administrative et schéma directeur

Source : RQPS 2019, services eau France

Dans chaque commune ou groupement de communes, il existe un service public d'assainissement.

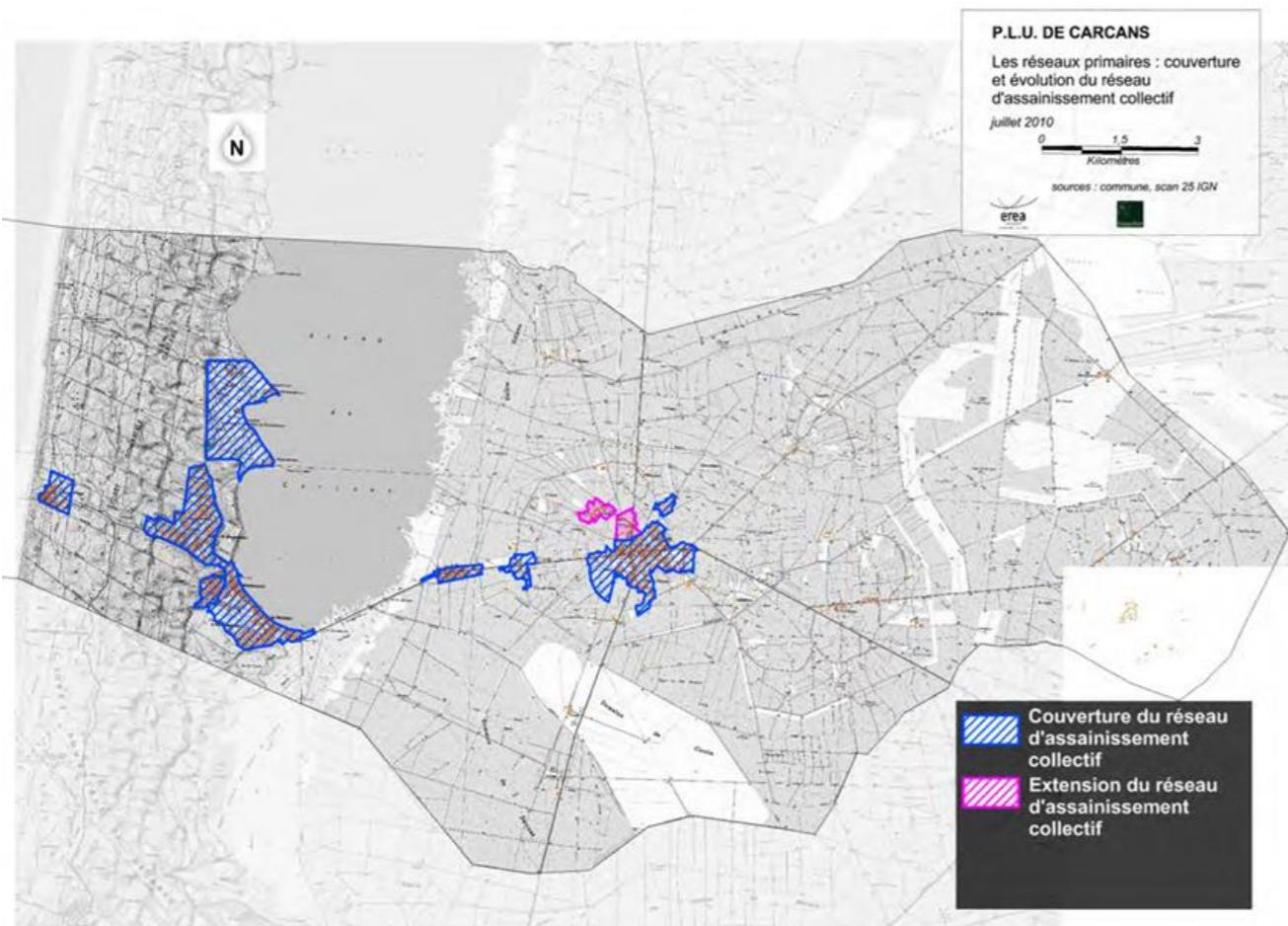
Un règlement du service public d'assainissement définit les prestations assurées par le service et les obligations de l'exploitant, des usagers et des propriétaires. Le service public contrôle la qualité d'exécution du raccordement au réseau communal d'assainissement. Le contrôle est effectué en cas de nouveau raccordement ou de modification sur un raccordement existant. Il est valable 10 ans. Les logements non raccordables pour des raisons techniques sont contrôlés par le service public d'assainissement non collectif.

De même que pour l'alimentation en eau potable, l'assainissement collectif sur la commune de Carcans est une compétence communale exploitée par délégation à Veolia selon un contrat affermage établi sur 10 ans de 2018 à 2028. Cette compétence recouvre la collecte, le transport et la dépollution des eaux usées.

Le zonage d'assainissement a été approuvé le 10/08/2002 conforme à la Loi sur l'Eau et délimite les zones d'assainissement collectif et non collectif. Le règlement a, lui, été approuvé le 08/12/2017.

Ce Schéma Directeur d'Assainissement répond au souci de préservation de l'environnement. Il doit permettre également de s'assurer de la mise en place des modes d'assainissement adaptés au contexte local et aux besoins du milieu naturel.

CARTE DU ZONAGE D'ASSAINISSEMENT DE CARCANS



Source : Rapport de présentation, PLU 2016

##### ➤ Assainissement collectif

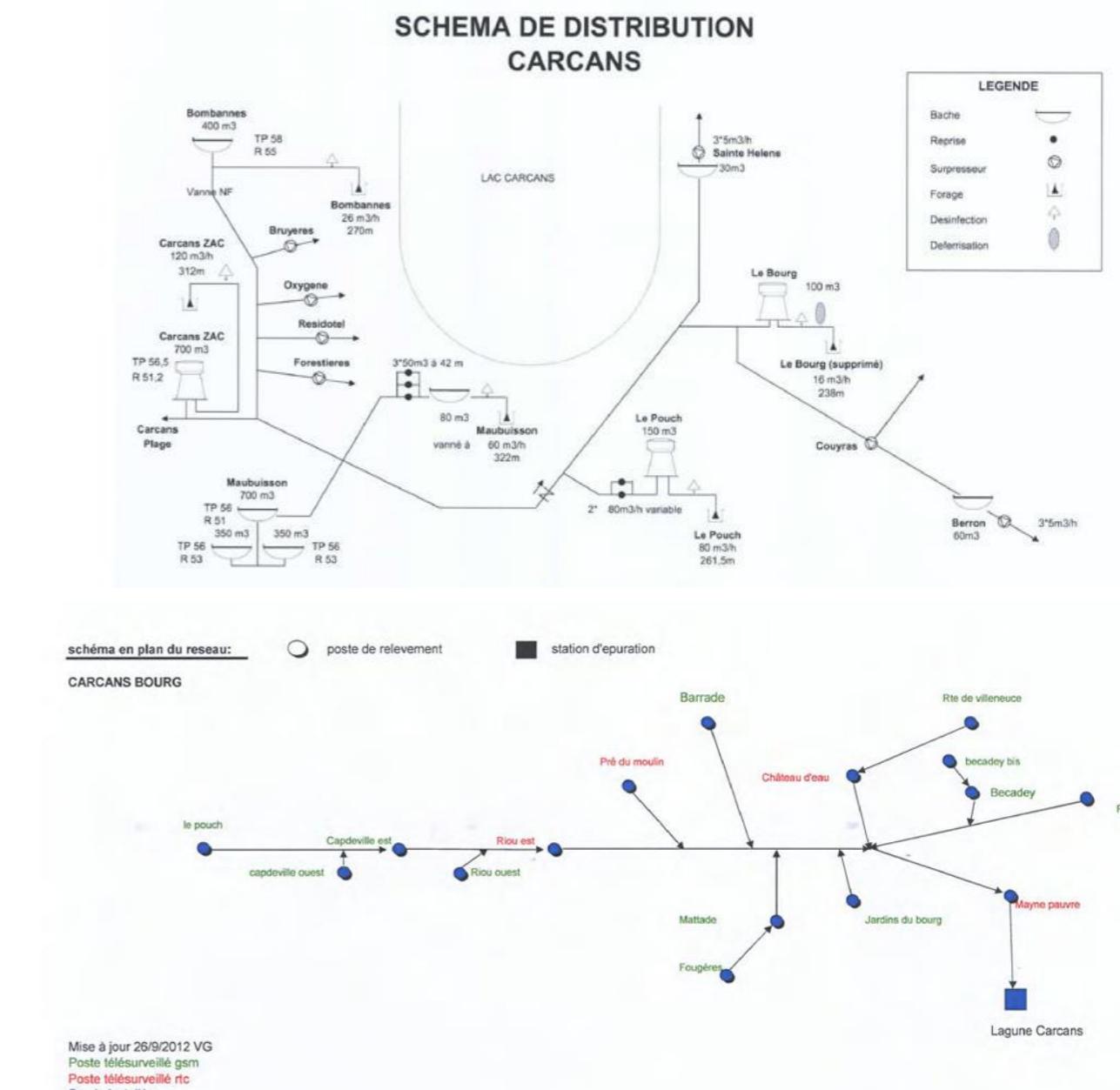
Source : RQPS 2019, services eau France

Le réseau d'assainissement collectif sur Carcans représente 61,81kms de linéaire de collecte. Il desservait 2447 habitants au 31/12/2019. En nombre d'abonnés le service public dessert 2671 abonnés.

Commune	Nombre total d'abonnés 31/12/2018	Nombre d'abonnés domestiques au 31/12/2019	Nombre d'abonnés non domestiques au 31/12/2019	Nombre total d'abonnés au 31/12/2019	Variation en %
Carcans					
<b>Total</b>	<b>2 690</b>			<b>2 671</b>	<b>-0,7%</b>

La densité linéaire d'abonnés (nombre d'abonnés par km de réseau hors branchement est de 43,21 abonnés/km) au 31/12/2019.

CARTE DU RESEAU D'ASSAINISSEMENT COLLECTIF DE CARCANS



Source : Rapport de présentation, PLU 2016

## ➤ Ouvrages d'épuration des eaux usées

Source : Assainissement collectif Ministère de la transition écologique, de la biodiversité, de la forêt, de la mer et de la pêche, 2023

Le service gère 2 stations de traitement des eaux usées (STEU) avec leur point de rejet associé :

### - STEU N°1 : Lagune de Carcans Bourg

Station de traitement des eaux usées de CARCANS BOURG 2

Charge maximale en entrée **1 907 EH**

Capacité nominale 4 000 EH

Débit arrivant à la station

Valeur moyenne 581 m<sup>3</sup>/j

Percentile95 1 267 m<sup>3</sup>/j

Débit de référence retenu **1 267 m<sup>3</sup>/j**

Production de boues 0 TMS/an

Milieu récepteur Adour-Garonne – bassin d'Arcachon, les lacs et étangs littoraux

Point de rejet Craste de Hesse – eau douce de surface

### - STEU N°2 : Station d'épuration (STEP) de Carcans ZAC Maubuisson

Station de traitement des eaux usées de CARCANS (CARCANS ZAC BOMBANNES)

Charge maximale en entrée **6 215 EH**

Capacité nominale 12 000 EH

Débit arrivant à la station

Valeur moyenne 651 m<sup>3</sup>/j

Percentile95 1 482 m<sup>3</sup>/j

Débit de référence retenu **1 482 m<sup>3</sup>/j**

Production de boues 18 TMS/an

Milieu récepteur Adour-Garonne – littoral atlantique

Point de rejet Infiltration dunaire – sol

Les services de la Police de l'Eau contrôlent la conformité des équipements des stations de traitement des eaux usées. Un indicateur – de valeur 0 (non-conforme) ou 100 (conforme) pour chaque station de traitement des eaux usées d'une capacité > 2000 EH – est déterminé. Un indice de conformité global pour le service est ensuite obtenu en pondérant par les charges brutes de pollution organique pour le périmètre du système de traitement de chaque station de traitement des eaux usées.

Durant l'exercice 2019, la conformité des équipements a été affirmée (100). Il en est de même pour la collecte des effluents et la performance des ouvrages d'épuration.

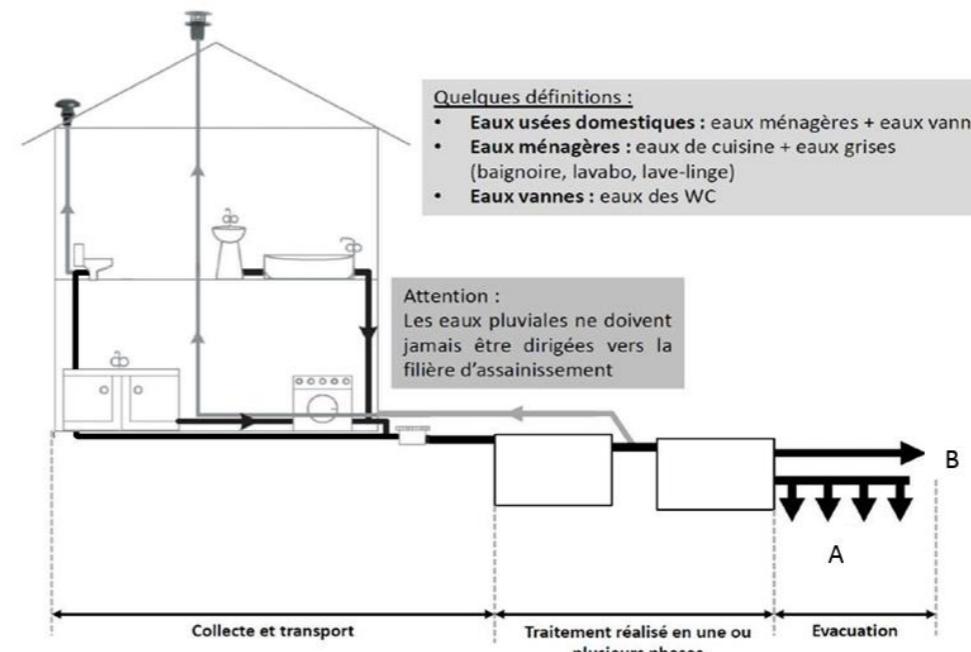
## LOCALISATION DES STEU DE CARCANS



## I.4.3. ASSAINISSEMENT NON-COLLECTIF

Les habitations non desservies par un réseau public de collecte des eaux usées (égouts) doivent être équipées d'une installation autonome dite « d'assainissement non collectif » pour traiter leurs eaux usées domestiques. Si l'objectif prioritaire est de prévenir tout risque sanitaire, il est aussi de limiter l'impact sur l'environnement et de participer ainsi à l'effort national de protection de la ressource en eau.

Une installation d'assainissement non collectif désigne toute installation d'assainissement assurant la collecte, le transport, le traitement et l'évacuation de l'ensemble des eaux usées domestiques (à l'exception des eaux pluviales).



Source : Mairie de Carcans, guide d'information sur les installations, 2012

Dans le cas d'une maison individuelle, le nombre de pièces principales (PP) permet de définir la relation avec l'équivalent-habitant (EH), selon la formule PP = EH. Dans les autres cas, il convient de se référer à une étude particulière pour définir la capacité d'accueil et le dimensionnement en conséquence de l'installation. Sont concernés :

- les établissements recevant du public, pour lesquels le dimensionnement est réalisé sur la base de la capacité d'accueil ;
- les maisons d'habitation individuelles pour lesquelles le nombre de pièces principales est disproportionné par rapport au nombre d'occupants.

L'assainissement non collectif exige une surface minimale sur la parcelle en tenant compte des distances à respecter vis-à-vis de l'habitation, des limites de propriété, des arbres, des puits privés, etc. Certaines distances recommandées peuvent être réduites, sur justification, en cas de réhabilitation.

Les zones qui nécessitent un assainissement collectif sont localisées dans le zonage d'assainissement.

#### I.4.4. LES EAUX PLUVIALES

Le développement de l'urbanisation a pour effet de modifier sensiblement le cycle naturel de l'eau. L'imperméabilisation des sols diminue les possibilités d'absorption des effluents. Les voiries, parkings, toitures, accroissent les volumes d'eaux ruisselées et favorisent leur restitution rapide vers le milieu récepteur, contribuant ainsi à accentuer la stagnation des eaux de pluies.

La surcharge des réseaux pluviaux en place devra être évitée lors de nouvelles réalisations immobilières : résidences, lotissements, groupe d'habitations, implantation d'activités économiques. A cet effet, les possibilités d'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement devront être prioritairement envisagées, conduisant, après étude, à la réalisation de bassins d'infiltration, puits filtrants, ouvrages de stockage et de régulation, selon les potentialités du site.

Par ailleurs, il conviendra de protéger et d'entretenir l'ensemble des ruisseaux et des fossés de la commune qui joue un rôle important dans l'évacuation des eaux de pluies.

L'eau constitue un élément très fort du territoire communal on retrouve sur Carcans

- L'Océan
- Le lac de Carcans-Hourtin
- Les étangs
- Un réseau de fossés qui drainent le territoire

L'équilibre hydraulique du territoire, en raison de la forte présence de l'eau et des zones humides, dépend du réseau de crastes et de fossés. Les cours d'eau sont souvent non-domaniaux à Carcans c'est-à-dire appartenant à un propriétaire privé.

Concernant l'entretien des fossés, il revient en premier lieu au propriétaire du terrain. Toutefois, l'article L. 211-7 du Code de l'environnement permet aux communes d'invoquer le Code rural et de la pêche maritime pour pouvoir réaliser des travaux de maîtrise des eaux pluviales et de ruissellement, lorsque ces travaux présentent un caractère d'intérêt général ou bien d'urgence.

#### I.4.5. LES EAUX DE BAIGNADE

Source : ARS Nouvelle Aquitaine

La réglementation relative aux baignades relève des dispositions fixées par la directive européenne 2006/7/CE du Parlement européen et du Conseil du 15 février 2006 concernant la gestion de la qualité des eaux de baignade et abrogeant la directive 76/160/CEE. Cette directive a été transposée en droit français aux articles D.1332-14 à D.1332-38-1 du code de la santé publique (CSP). Le classement des eaux de baignade est réalisé à la fin de la saison balnéaire de l'année en cours en utilisant les résultats d'analyse des paramètres réglementés dans le cadre du contrôle sanitaire (*Escherichia coli* et entérocoques intestinaux) sur une période d'évaluation de 4 années.

##### ➤ Détermination des sites de baignade

Le contrôle sanitaire porte sur l'ensemble des zones accessibles au public où la baignade est habituellement pratiquée par un nombre important de baigneurs et qui n'ont pas fait l'objet d'une interdiction permanente.

Les eaux de baignade, qu'elles soient aménagées ou non, sont recensées annuellement par les communes. Le recensement s'effectue avant le début de chaque saison balnéaire et prévoit de prendre en considération l'avis du public exprimé au cours de la saison précédente. A cette fin, des registres sont mis à la disposition du public en mairie.

##### ➤ Choix du ou des points de prélèvement de contrôle

La qualité des eaux de baignade est déterminée sur la base de résultats d'analyses sur des échantillons prélevés en un point de surveillance défini par l'ARS et le gestionnaire. Ce ou ces points de prélèvement(s) toujours identique(s) est (sont) défini(s) dans la zone de fréquentation maximale des baigneurs ou dans la zone qui présente le plus grand risque de pollution.

##### ➤ Qualification des prélèvements

Pour les eaux de mer :

Qualification d'un prélèvement	<i>Escherichia coli</i> (UFC/100mL)	Entérocoques intestinaux (UFC/100mL)
Bon	≤ 100	≤ 100
Moyen	> 100 et ≤ 1000	> 100 et ≤ 370
Mauvais	> 1000	> 370

Pour les eaux douces :

Qualification d'un prélèvement	<i>Escherichia coli</i> (UFC/100mL)	Entérocoques intestinaux (UFC/100mL)
Bon	≤ 100	≤ 100
Moyen	> 100 et ≤ 1800	> 100 et ≤ 660
Mauvais	> 1800	> 660

##### ➤ La qualité de l'eau de baignade à Carcans

Sur la commune de Carcans, 4 points de contrôle ont été déterminés dont

- 3 d'eau douce autour du lac Carcans-Hourtin à la plage du Montaut, Maubuisson et Bombannes
- 1 d'eau de mer dans l'océan au niveau de Carcans-Plage



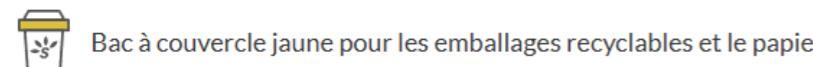
Tous les sites ont été classés « excellent » dans le classement de qualité des eaux de baignade.

#### I.4.6. LA COLLECTE ET LE TRAITEMENT DES DECHETS

Source : SMICOTOM

La structure administrative compétente qui collecte et traite les ordures ménagères est le syndicat médocain SMICOTOM. Le SMICOTOM est un établissement public administratif. Depuis 1986, il assure une mission d'intérêt général de collecte et de traitement des déchets affirmée par l'autorité politique d'un territoire composé de 32 communes (Médoc Atlantique et Médoc Cœur de Presqu'île).

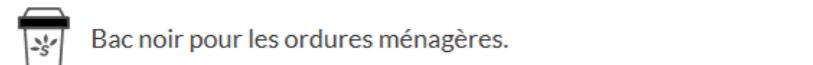
Le SMICOTOM dote les habitations du territoire de 3 bacs pour faciliter le geste de tri :



Bac à couvercle jaune pour les emballages recyclables et le papier,



Bac vert pour les déchets alimentaires (fourni avec seau pour la cuisine et poches compostables),



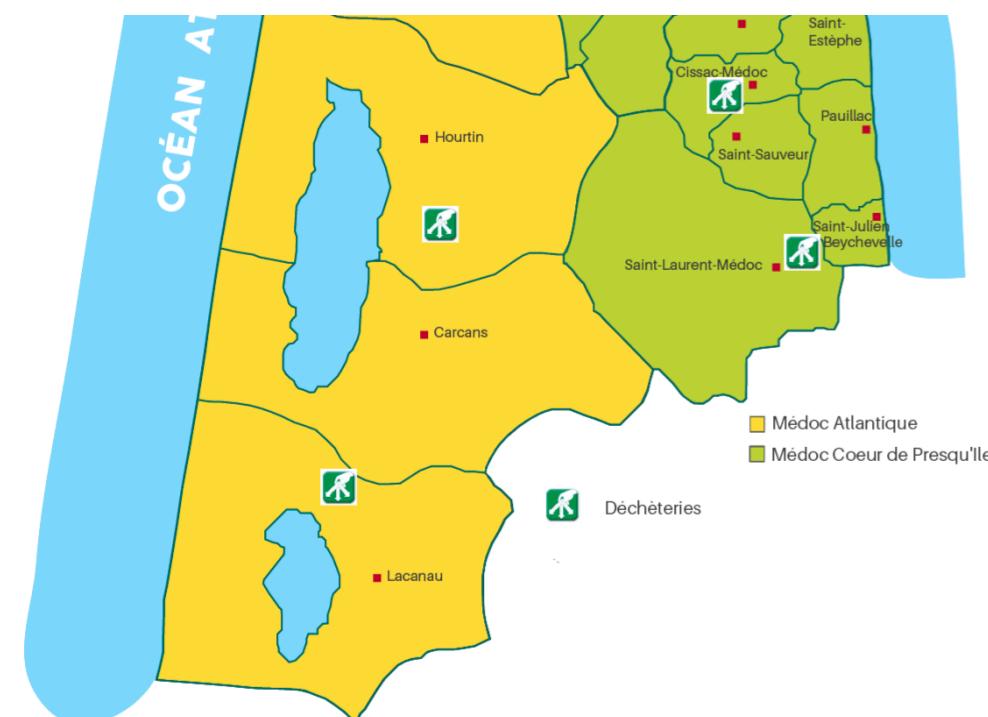
Bac noir pour les ordures ménagères.

Le syndicat assure la prise en charge des déchets ménagers (déchets de consommation domestique) et assimilés (déchets d'activités). La collecte des ordures ménagères a lieu à domicile chaque semaine le vendredi matin pour les emballages papier et le mardi matin pour les déchets alimentaires et résiduels. La SEMMGED assure cette collecte pour le compte du syndicat sur l'ensemble du territoire. En 2023, le syndicat a collecté 26 898 tonnes de déchets en porte à porte, 5 136 en point d'apport volontaire et réceptionné 20 992 tonnes de déchets en déchèterie.

Les déchets triés (bac jaune et bac vert) sont orientés vers le recyclage ou la valorisation. Les déchets non-triés sont enfouis (bac noir). Le syndicat gère trois installations :

- Une plateforme de compostage à Naujac-sur-Mer : 9 612 tonnes de déchets compostés en 2023
- Un centre de stockage des déchets à Naujac-sur-Mer : 24 397 tonnes de déchets enfouis en 2023.
- Un quai de transfert des recyclables à Saint-Laurent-Médoc : 10 844 tonnes de déchets réceptionnés en 2023.

SMICOTOM dispose d'un réseau de 9 déchèteries sur l'ensemble du territoire nord-médocain (ratio de 1 pour 6 570 habitants). Il n'y a pas de déchèteries sur la commune de carcans. La plus proche est située au sud d'Hourtin ou au nord de Lacanau.

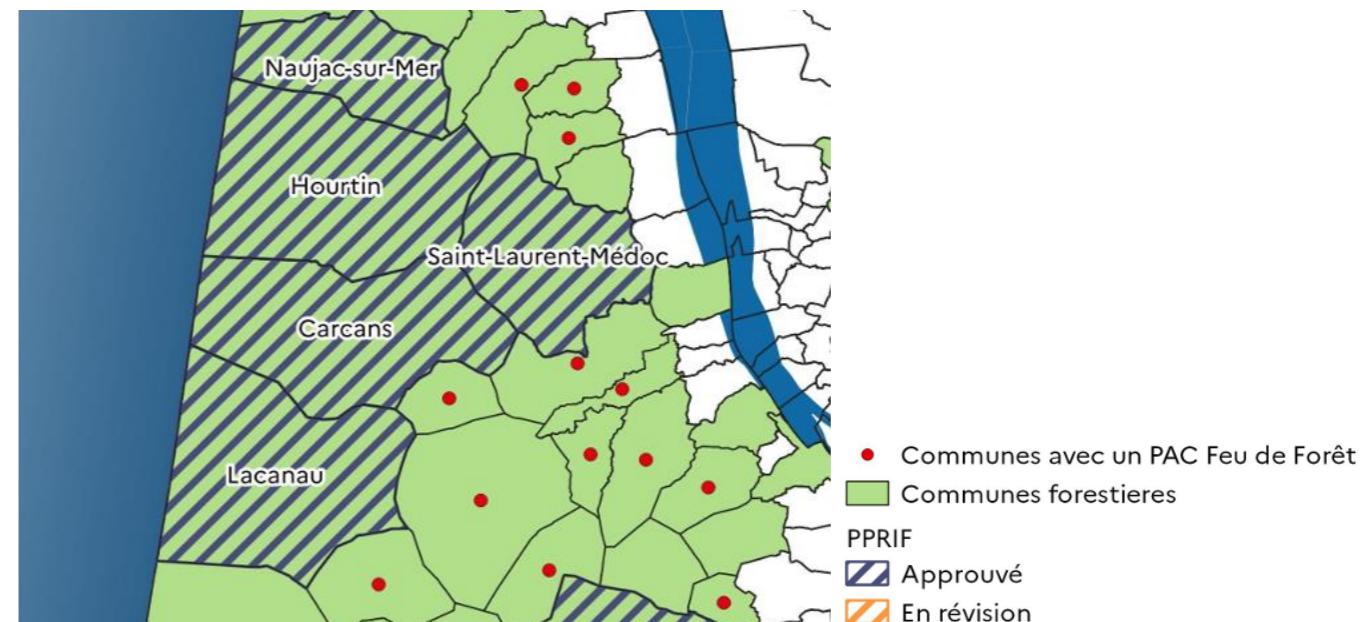


Source : SMICOTOM

#### I.4.7. LA DEFENSE CONTRE L'INCENDIE

La Gironde est le 1<sup>er</sup> département français en nombre de départs de feu. En effet, la forêt couvre 483 000 hectares soit 48% de la superficie du département. 159 communes sont à dominante forestières dans le département dont Carcans. En effet, elle est couverte à 60% de forêt soit 11 721ha. La commune de Carcans est donc très exposée au risque incendie sur son territoire.

CARTE DE SYNTHESE DU RISQUE FEU DE FORET AU 01/07/2020



Source : DDRM de la Gironde, 2020

Dans sa stratégie de lutte contre les incendies de forêts, Carcans a adopté un Plan de Prévention du Risque Incendie et Feux de forêt (PPRIF) en 2010 qui décline des mesures de prévention et de protection suivant les zones de la commune. Ces zones sont définies dans le PPRIF selon leur exposition au risque feu de forêt (aléa fort inconstructible, moyen, faible ou moyen avec une bonne défendabilité, libre de toute prescription).

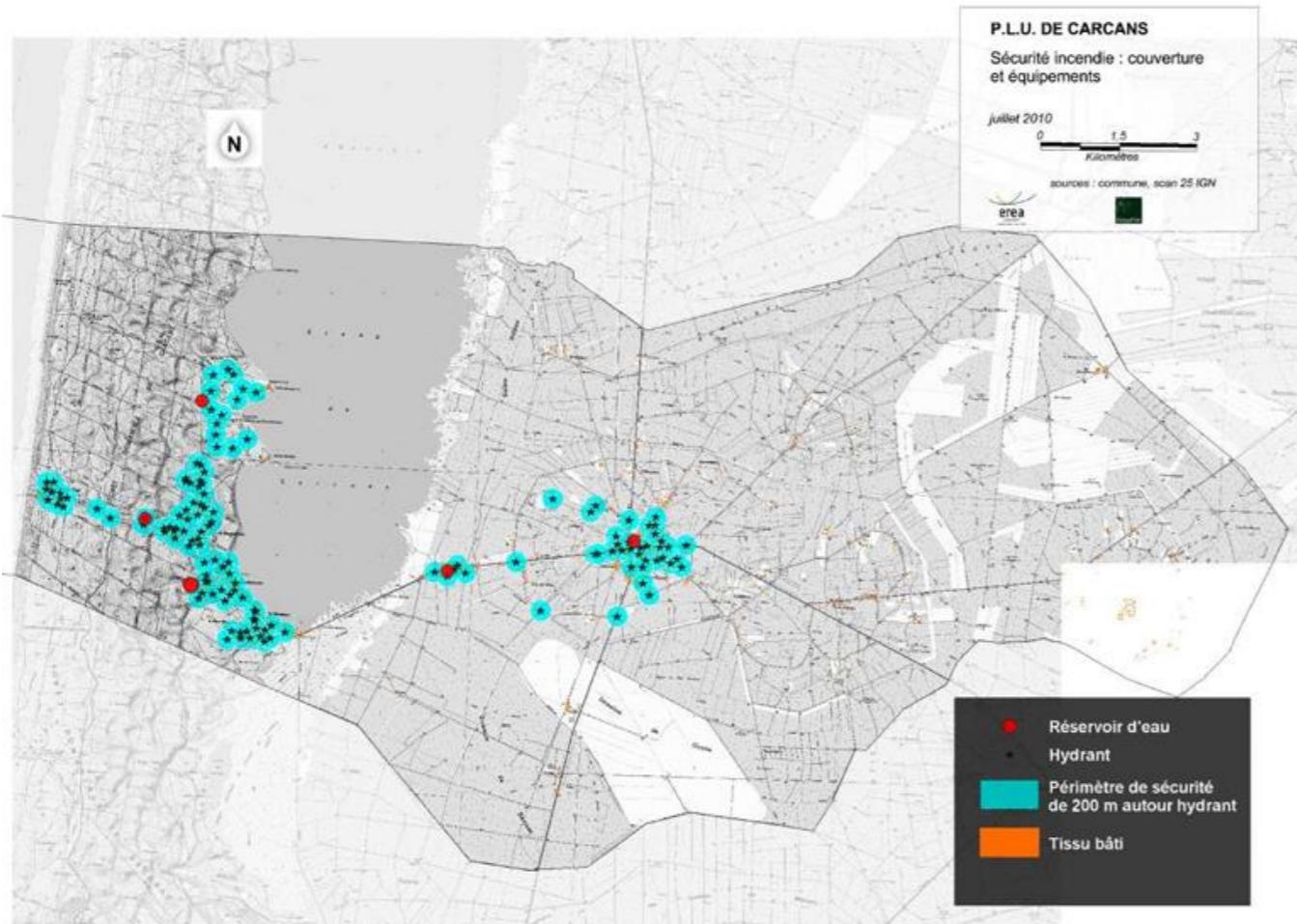
Le SDIS (Service Départemental d'Incendie et de Secours) de la Gironde est déployée sur l'ensemble du territoire girondin. A Carcans, dans le secteur du bourg, la présence d'un Centre d'Incendie et de Secours (CIS) permet une réduction des délais d'intervention en cas d'incendie.

Pour conforter la lutte contre le risque incendie la commune applique plusieurs principes :

- L'OLD (Obligation Légale de Débroussaillage) : Conformément au règlement interdépartemental et en application du code forestier (articles L 133-1 et L134-6 du Code forestier), le débroussaillage est obligatoire dans les zones exposées situées à moins de 200 m de bois et forêts (massifs de plus de 0,5 ha), sur l'ensemble du département depuis 1985. Il s'agit de débroussailler, à l'intérieur de ce zonage les abords des constructions sur une profondeur minimale de 50 mètres et les voies privées sur une profondeur maximale de 10 mètres de part et d'autre de la voie.
- Des mesures de prévention grand public : panneaux informatifs, sensibilisation, réunions publiques (conformément à la loi du 30/07/2003)
- Un tissu de crastes, canaux et fossés étendu
- Un niveau de mobilisation des services de secours proportionnel au risque incendie
- Un maillage du territoire permettant une surveillance des secteurs à risques et une réduction des délais d'intervention
- Elaboration de cahiers de prescriptions de sécurité incendie
- Des clôtures adaptées et permettant l'accès aux véhicules de lutte contre les incendies

Selon le PLU approuvé en 2016 : L'analyse des hydrants incendie effectué par le SDIS en 2012 sur le contrôle des points d'eau de la commune fait apparaître quelques faiblesses :

- 3 hydrants sont indisponibles : secteurs route de Couyras, route de Lacanau et route du lac
- 5 hydrants présentent une insuffisance du débit d'eau : Route du lac, La dune aux Pins, Les Bruyères-route Macau, les Dunes Châteaux, rue du château d'eau.



Source : PLU 2016

#### I.4.8. LES EQUIPEMENTS DE SUPERSTRUCTURE

Carcans dispose d'une offre diversifiée de services et d'équipements sur son territoire avec des équipements administratifs, scolaires, sportifs, culturels et techniques répartis sur les trois pôles urbains de la commune. On remarque toutefois les équipements dédiés aux loisirs et aux activités balnéaires concentrées sur les secteurs de Maubusson et de Carcans-Plage. Au contraire, nous trouvons dans le centre-bourg des équipements basiques mais essentiels tels qu'une école, la mairie, l'église, un pôle sportif et une bibliothèque. L'offre est développée mais cette répartition des équipements est assez représentative du profil touristique de la commune.

##### ➤ Les équipements scolaires et périscolaires

###### • Petite enfance

Un ALSH (accueil de loisirs sans hébergement) est présent les mercredis pendant la période scolaire pour les enfants de moins de 3 ans à 11 ans scolarisés.

Pendant les vacances scolaires l'ALSH permet l'accueil d'enfants pendant les vacances scolaires du lundi au vendredi de 9h à 17h. Durant ces journées les enfants accueillis de moins de 3 ans à 11 ans scolarisés font des activités et des loisirs éducatifs intérieurs et extérieurs.

###### • Enseignement maternelle et primaire

La commune possède un groupe scolaire composé d'une section maternelle et d'une école primaire : l'école publique Pierre Vigneau située dans le bourg de Carcans.

La commune assure un accueil périscolaire tous les jours en période scolaire pour les enfants scolarisés de la petite section au CM2 à l'école de Carcans. Cet accueil est possible les lundis-mardis-jeudis-vendredis de 7h15 à 9h et de 16h30 à 18h30.

Pour les élèves du CP au CM2, Carcans propose un accompagnement à la scolarité nommé CLAS ou Contrat Local d'Accompagnement Scolaire. Des animateurs/accompagnateurs installent des temps et des lieux pour échanger avec les enfants durant les récréations, les temps d'enseignement et les temps d'animation. Cet accompagnement se fait généralement les mardis et jeudis en période scolaire de 16h30 à 18h.

###### • Enseignement en collège

La commune de Carcans dépend du collège Jules Chambrelent à Hourtin.

###### • Enseignement au lycée

Concernant le lycée, la commune dépend du lycée général et technologique Odilon Redon de Pauillac. Les lycées de Bordeaux peuvent être rejoints par le bus de Trans Gironde.

###### • Enseignement sportif

Carcans dispose d'une Ecole Multisport soutenue par le département de la Gironde et permet aux enfants scolarisés du CP au CM2 à l'école de Carcans de s'initier à différentes activités sportives. Cette école est ouverte les mardis et jeudis de 16h30 à 18h.

Au niveau de Carcans-Plage, le secteur dispose de plusieurs écoles de surf proposant des locations libres, des cours et des stages de surfs et de bodyboards par saison, par semaine, par jour et/ou par heure pour tous les âges.

Ces écoles sont toutes situées à Carcans-Plage :

- Les Loubines
- Carcans-Océan Surf Club
- La Sud
- Inspir-Océan
- He'enalu Surfschool and Nature
- Les passeurs de barre
- Summersurf

### ➤ Les équipements administratifs et techniques

La commune de Carcans dispose en matière d'équipements administratifs et techniques de :

- La mairie
- La gendarmerie
- La police municipale
- La poste
- Le centre d'incendie et de secours (CIS)

### ➤ Les équipements sportifs, culturels et de loisirs

Carcans dispose d'un pôle d'équipements sportifs dans le centre-bourg concentrant des stades de football, des salles de sport et des cours de tennis. Elle dispose également de musées et d'équipements culturels liés au tourisme balnéaire dont

- 1 cinéma de l'Estran (bourg)
- 1 bibliothèque municipale (bourg)
- 1 hôtel de ville
- 2 musées : Musée du souvenir à la maison du Combattant (bourg) et la maison des arts et traditions (Maubuisson)
- 1 café-théâtre (bourg)
- 1 église « St Martin » (bourg)
- 1 cimetière
- 1 salle des fêtes « La Bugade » (bourg)
- 1 club-house
- 1 parcours sportif (bourg)
- 7 écoles de surf (carcans-plage)
- 1 skatepark (bourg)
- 1 marché hebdomadaire tous les vendredis matins (bourg) et de juin à septembre le mercredi (Maubuisson) et le lundi (Carcans-plage)
- 2 stades municipaux « Max Lambert » (bourg)
- 2 terrains de tennis (bourg)
- 1 salle omnisport (bourg)
- 1 gymnase (bourg)
- 1 école de glisse (Maubuisson)
- 1 salle de sport (Maubuisson)
- 1 club de plage structures gonflables (Maubuisson)
- 1 poste de secours (Carcans-Plage)
- 1 village sportif UCPA (Union nationale des Centres sportifs de Plein Air) (domaine de Bombannes)



Pôle d'équipements sportifs dans le centre-bourg de Carcans



Hôtel de ville (bourg)



Café-théâtre (bourg)



Maison des arts et tradition (Maubuisson)



Ecole de surf « La Sud » (carcans-plage)

#### I.4.9. LES INFRASTRUCTURES DE COMMUNICATION NUMÉRIQUE

##### ➤ Les enjeux

La prise en compte de l'aménagement numérique dans les documents d'urbanisme, tel que les SCOT notamment au regard de leur échelle de réflexion, est devenu un enjeu majeur pour le développement du territoire. En effet, le déploiement d'infrastructures numériques et de réseaux de communications électroniques impacte le territoire en termes d'attractivité, de compétitivité pour les entreprises, mais aussi d'égalité face à l'accès à de nouveaux services et usages pour les citoyens. Les usages liés à l'Internet modifient les modes de vie, et donc les pratiques sur le territoire. Mais ils constituent surtout un réel enjeu de développement et de cohésion sociale, et par là un potentiel de croissance durable.

##### ➤ Les objectifs nationaux

L'aménagement numérique d'un territoire est le processus par lequel les acteurs publics améliorent les conditions d'accès aux ressources de la société de l'information, pour la population (particuliers et entreprises) de ce territoire.

Concrètement, cela se traduit par :

- Le déploiement de réseaux de communications électroniques sur le territoire,
- Le développement d'une offre de services répondant aux besoins de la population du territoire considéré,
- L'accompagnement de la population dans l'appropriation des outils.

Depuis 2018, le Programme Société Numérique de l'ANCT appuie les collectivités et l'ensemble des acteurs de proximité sur les questions liées aux usages numériques. Chargé de la mise en œuvre de la feuille de route nationale d'inclusion numérique, France Numérique Ensemble, Société numérique agit plus généralement en faveur d'un numérique d'intérêt général, via la coordination de la démarche Numérique En Commun[s] et le développement d'un regard critique sur le numérique via le Labo Société numérique.

Le programme Société numérique assure le pilotage et le déploiement, pour le compte de l'Etat, des dispositifs suivants :

- Conseiller numérique
- Aidants connect
- Numérique en commun[s]

Adoptée à l'issue de travaux de concertation dans le cadre du Conseil National de la Refondation Numérique, France Numérique Ensemble constitue la feuille de route partagée entre l'État, les collectivités territoriales et les acteurs de la société civile en faveur de l'inclusion numérique pour la période 2023-2027. Prenant la suite de la Stratégie Nationale pour un Numérique Inclusif qui avait posé les bases d'une politique nationale, France Numérique Ensemble porte l'objectif de permettre à tous les Français de développer leur culture numérique et de diversifier les usages qu'ils ont des services numériques.

##### ➤ A l'échelle départementale

Gironde Numérique est le syndicat mixte ouvert qui développe le réseau numérique sur le territoire girondin. Deux objectifs majeurs guident ses actions :

- Amener le très haut débit partout en Gironde d'ici 2025 et raccorder 100% du territoire en fibre optique
- Accompagner les collectivités territoriales dans leur transition vers le numérique

##### Le très haut débit :

Le Très Haut (TH) Débit fixe est un service offrant un accès à Internet avec un débit supérieur à 30 Mbits. L'alimentation se fait via la fibre optique, développée sur le département par Gironde Numérique. Ce service est proposé aux entreprises principalement. En effet, le Haut Débit suffit pour un accès aux services les plus couramment utilisés d'Internet, alors qu'il faut un accès TH débit pour des services plus spécifiques au monde professionnel, notamment la e-santé.

Le réseau de fibre optique déployé par Gironde Numérique permet de relier toutes les infrastructures publiques, type écoles, collèges, lycées, hôpitaux, maisons de retraite, casernes de pompiers, maisons de

la solidarité et de l'insertion (MDSI), mais aussi plusieurs zones d'activités. Le raccordement au réseau THD est en effet disponible pour les bâtiments publics.

Gironde Numérique déploie un réseau public de fibre optique « Gironde Haut Méga » depuis 2009 pour amener le Très Haut Débit sur la totalité du territoire girondin. Avec près de 1 500 chantiers répartis sur le territoire, l'objectif de Gironde Haut Méga était de raccorder 510 000 habitations à la fibre entre 2018 et 2025. En mars 2025, le réseau de fibre est déployé sur l'ensemble du territoire.

Un plan d'urgence avait eu lieu entre 2016 et 2017 consistait à remettre en connexion 39 communes prioritaires jusqu'à lors hors du réseau de fibre optique et dont les réseaux étaient saturés en raison de l'augmentation des usages et de la consommation du débit internet.

##### ➤ Etat des lieux des réseaux numériques sur la commune de Carcans

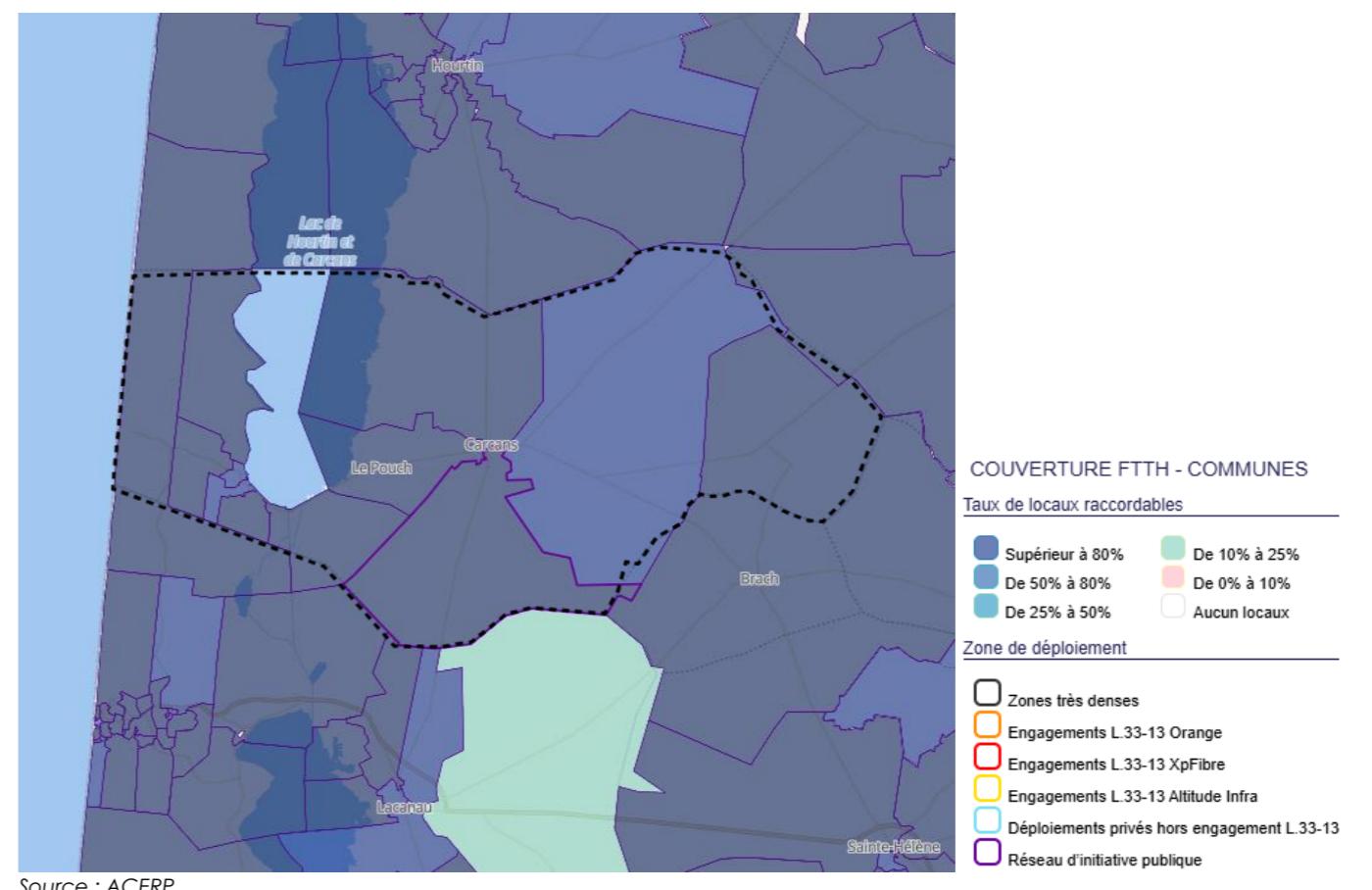
La commune de Carcans est donc depuis peu desservie par le réseau de fibre optique. Un réseau de fibre optique ou FttH (fiber to the home) désigne un ensemble de lignes en fibre optique permettant de relier des utilisateurs aux réseaux des opérateurs fournissant des services de communications électroniques présents localement.

L'arrêt des services du réseau cuivre n'est pas encore prévu dans la commune de Carcans mais intervient d'ici à 2030.

La couverture FttH sur la commune de Carcans est relativement complète. Une carte du déploiement de la fibre en France produite par l'ARCEP (Autorité de Régulation des Communications Electroniques, des Postes et de la distribution de la presse).

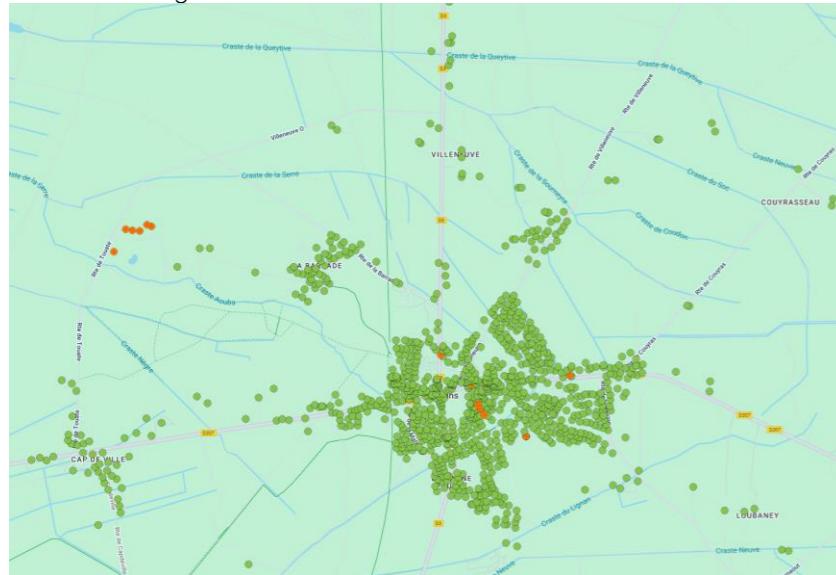
Couverture de la FttH de Carcans :

Locaux raccordables en FttH : 3 175  
 Couverture : Entre 50% et 80%  
 Département : Gironde  
 Code Insee : 33097  
 Opérateur d'infrastructure : Gironde Très Haut Débit  
 Zone réglementaire : Zones moins denses



## CARTE D'ELIGIBILITE AUX RESEAUX HAUT-DEBITS

Secteur du bourg :



Secteur de Maubuisson :



Secteur de Carcans-Plage :



Source : Gironde Numérique, Gironde Haut Méga

## EN SYNTHESE SUR LES EQUIPEMENTS ET RESEAUX PUBLICS

La commune de Carcans dispose d'un niveau de réseau et d'équipements publics :

- Satisfaisant pour le volet eau potable, tant en production qu'en stockage et distribution
- Satisfaisant pour le volet eaux usées puisqu'équipée de deux stations de traitement des eaux usées fonctionnelles et conformes
- Satisfaisant pour le volet traitement des déchets étant donné l'organisation intercommunale et le ramassage hebdomadaire (absence tout de même de déchèterie sur la commune)
- Satisfaisant sur le volet défense incendie, puisque couverte par un PPRIF et disposant d'un CIS. Toutefois, quelques faiblesses identifiées lors de la révision du PLU en 2016 au niveau des secteurs route de Couyras, route de Lacanau, route du lac, la dune aux Pins, Les Bruyères-route Macau, les Dunes Châteaux et rue du château d'eau.
- Satisfaisant pour le volet équipements scolaires, sportifs et de loisirs avec une diversification à rechercher puisque les équipements sont très sectorisés selon les pôles urbains (Maubuisson et Carcans-Plage avec des équipements touristiques et le bourg avec des équipements essentiels mais communs)
- Satisfaisant pour le volet numérique, car le territoire communal est couvert par le réseau de fibre optique

## I.5. HABITAT

### I.5.1. LES CARACTÉRISTIQUES DU PARC DE LOGEMENTS DE LA CDC MEDOC ATLANTIQUE

Le parc de logements de la Communauté de Communes Médoc Atlantique a évolué au cours de la décennie 2010/2021 à un rythme moins soutenu (+12%) que la moyenne girondine (+20%).

Les deux évolutions aux niveaux communautaire et départementale sont bien différentes. Avec une alimentation de la croissance des logements par les résidences principales pour la CDC Médoc Atlantique (+20%), ce sont plutôt les résidences secondaires et logements occasionnels qui ont alimenté celle du parc de logements à l'échelle girondine (+26%).

Pourtant, en terme de ventilation du parc des logements, les tendances sont à l'inverse. La Gironde est dominée par les résidences principales (85%) alors que sur la communauté de communes Médoc Atlantique, ce sont les résidences secondaires (60,6%) qui sont en majorité traduisant une vocation touristique qui n'est réelle qu'à l'échelle communautaire.

EVOLUTION DU PARC DES LOGEMENTS DE LA CDC MEDOC ATLANTIQUE ENTRE 2010/2021

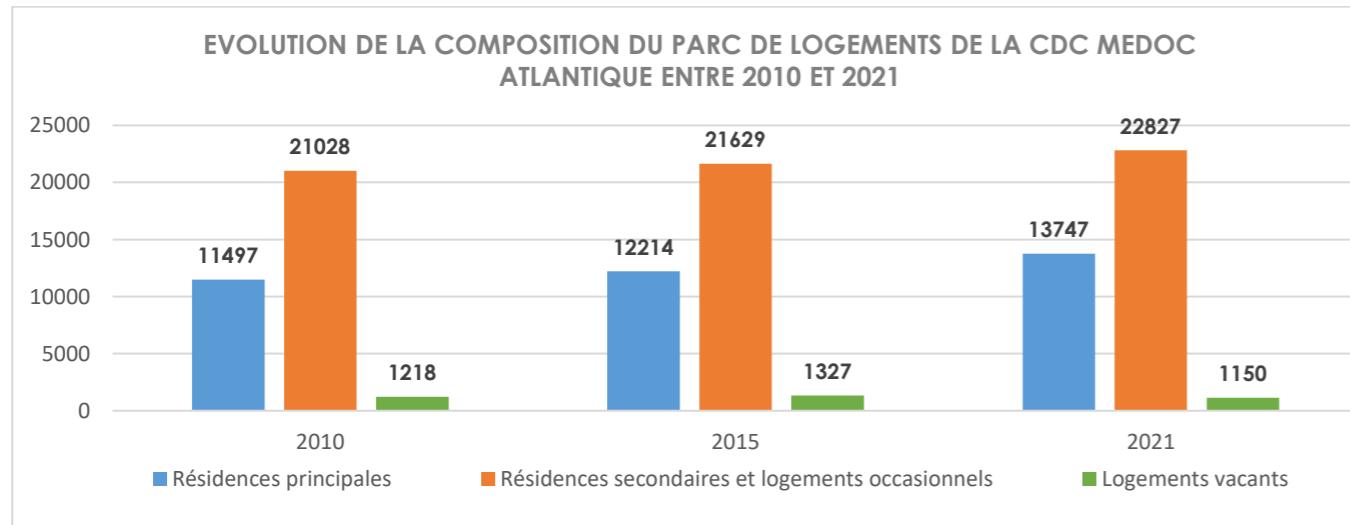
CDC MEDOC ATLANTIQUE	2010		2021		Évolution 2010/2021	
			CDC MA	GIRONDE	CDC MA	GIRONDE
Résidences principales	11 497	34,1%	13 747	36,4%	84,9%	+19,6% +19,8%
Résidences secondaires et logements occasionnels	21 028	62,3	22 827	60,6%	8,9%	+8,6% +26%
Logements vacants	1218	3,6%	1 150	3%	6,2%	-5,6% +21,4%
total logements	33 743	100%	37 724	100%	100%	+11,8% +20,4%

Source : INSEE, Recensement de la population 2010, 2021

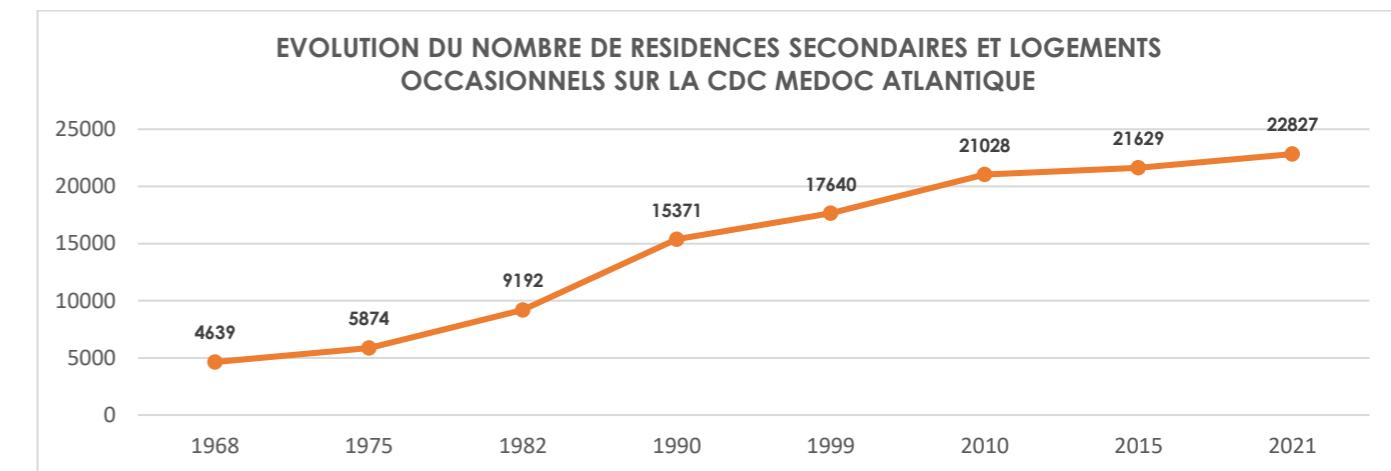
Sur la CDC Médoc Atlantique, la répartition des parts du parc des logements indique une composition bien différente de la répartition girondine à savoir :

- Un parc de logements vacants de 3% contre 6% pour la Gironde,
- Des résidences secondaires à 61% contre 8,9% pour la Gironde,
- Un parc de résidences principales de 36% contre 85% pour la Gironde.

Depuis ces dix dernières années et même depuis 1975, la part des résidences secondaires a toujours été supérieure, avec une moyenne autour de 60%, à la part des résidences principales.



Source : INSEE, Recensement de la population 2010-2021



Source : INSEE, Recensement de la population 1968-2021

Entre 2010 et 2021, un gain de 1 799 de résidences secondaires a été observé. Cette part n'est que croissante depuis les années 1970 et continue de croître. C'est une tendance que l'on trouve à l'échelle communautaire mais également dans les différentes communes du territoire.

Le parc des logements vacants connaît quelques variations depuis 50 ans. Avec un sommet dans les années 1980, le nombre de logements vacants a largement chuté entre 1980 et 1990 en cohérence avec le pic de croissance démographique vu précédemment (cf. partie 1.2.3). Depuis, on observe une croissance au rythme d'une centaine de logements vacants supplémentaires par décennie. C'est seulement depuis 2015 que cette part commence à diminuer au profit de la croissance du nombre de résidences principales avec +12% des résidences principales et une baisse de -13% du nombre de logements vacants.

Bien que la part des logements vacants constitue une croissance notable entre 1990 et 2015 (+572 unités, soit +75%), son poids dans le parc total reste stable (entre 3 et 4%). Il reste également inférieur à la moyenne girondine étant plus proche des 6%.

Avec sa façade estuarienne, le parc immobilier communautaire de Médoc Atlantique a sensiblement la même tendance à la dévitalisation que les territoires estuariens connaissent (près de 2 000 logements vacants sur la CDC Médoc Cœur de Presqu'île). Le parc de 1150 logements vacants constitue un potentiel de renouvellement urbain et de réponse aux besoins en logements des nouvelles populations susceptible de constituer une alternative à la consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers.

### I.5.2. LE PARC DES LOGEMENTS DE CARCANS : UN PROFIL TOURISTIQUE MARQUE

Le parc de logements de la commune de Carcans a évolué au cours de la décennie 2010/2021 au même rythme que la moyenne communautaire (+20%). Concernant Carcans, cette croissance a été largement alimentée par l'augmentation des logements vacants (+41,8%). A l'échelle communautaire, ce sont majoritairement les résidences secondaires qui ont participé à cette croissance (+26%).

EVOLUTION DU PARC DES LOGEMENTS DE CARCANS - 2010/2021

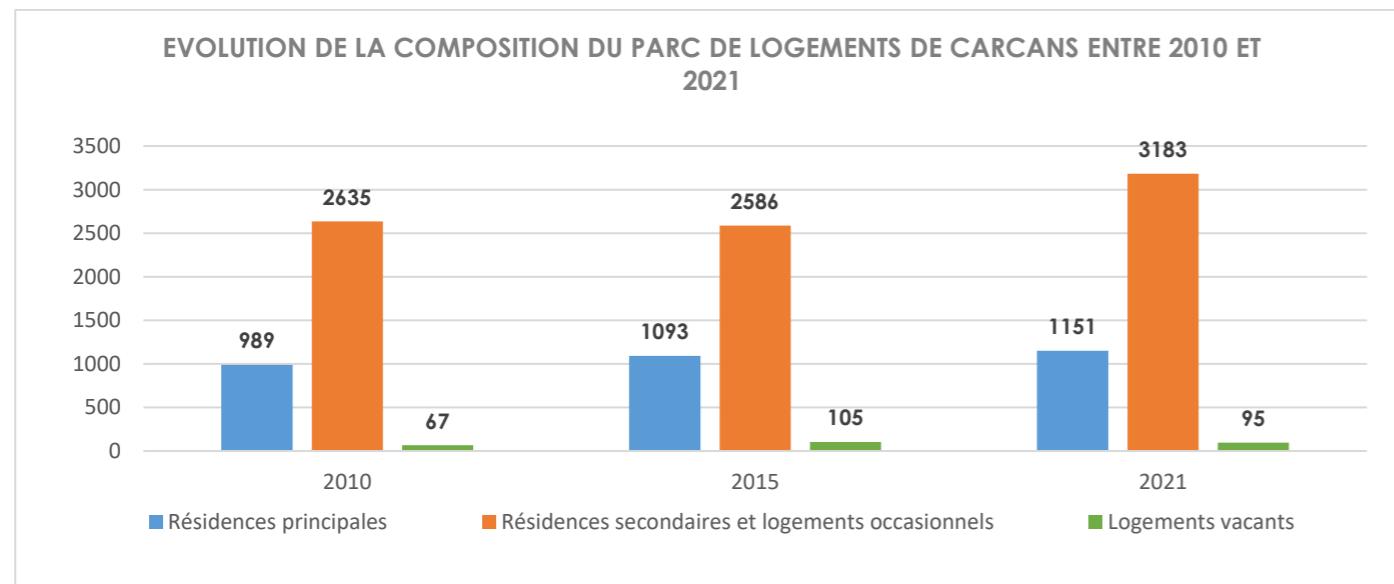
CARCANS	2010	2021	Évolution 2010/2021	
			CARCANS	CDC MA
Résidences principales	989	26,8%	1151	26%
Résidences secondaires et logements occasionnels	2635	71,4%	3183	71,8%
Logements vacants	67	1,8%	95	2,2%
total logements	3691	100%	4429	100%
			+16,4%	+19,8%
			+20,8%	+26%
			+41,8%	+21,4%
			+20%	+20,4%

Source : INSEE, Recensement de la population 2009, 2020

Le profil du parc des 4 429 logements recensés en 2021 à Carcans est caractérisé à 71,8% par des logements résidentiels secondaires et logements occasionnels. Cette caractéristique se retrouve également à l'échelle de l'intercommunalité Médoc Atlantique avec une moyenne moins élevée de 60,5%.

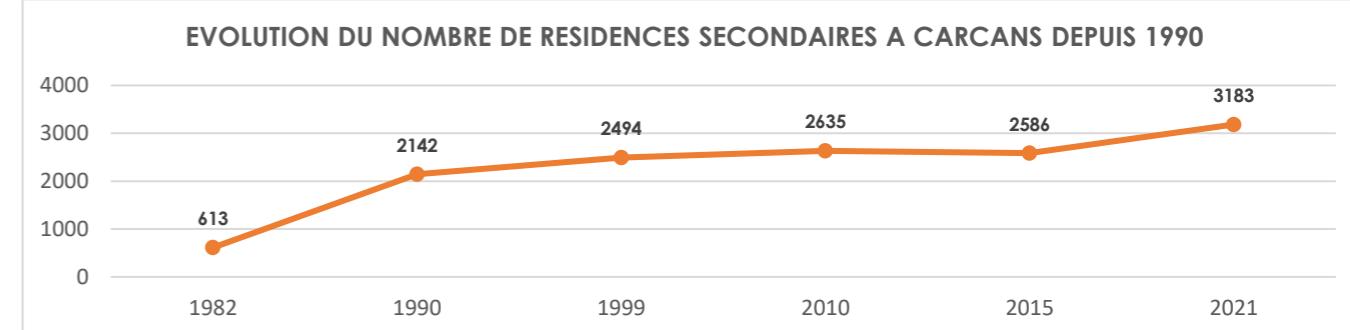
Le taux de résidences principales est certes la deuxième plus grande part du parc de logement de Carcans (26%) mais elle reste bien inférieure à la part de résidences secondaires

Globalement, sur cette dernière décennie les parts du parc de logements sur la commune Carcans sont restées équivalentes avec une large part dédiée aux résidences secondaires et un taux de logements vacants assez faible autour de 2%.



Source : INSEE, Recensement de la population 2009 à 2020

Après avoir connu un pic dans les années 1980, le parc des résidences secondaires connaît une croissance permanente. Au cours de la décennie (2010/2021) une forte augmentation a eu lieu (+548 unités) laissant les résidences secondaires dominer largement le parc des logements carcanais avec une moyenne autour de 70%. Cette part montre à quel point la commune est marquée par sa vocation touristique ne laissant que peu de place aux résidences principales.



Source : INSEE, Recensement de la population 1990-2021

Le taux de vacance a par contre augmenté de manière assez significative avec un gain de 28 unités représentant une évolution de 41,8% sur les 10 dernières années à l'échelle de la commune. La vacance est importante avec 105 logements recensés en 2015 et 95 logements en 2021. Cette situation s'explique sans doute par la présence d'un parc de logements ne correspondant plus aux besoins de la population (taille des logements, localisation, confort thermique, baisse démographique...).

#### ➤ Les hébergements touristiques sur la commune

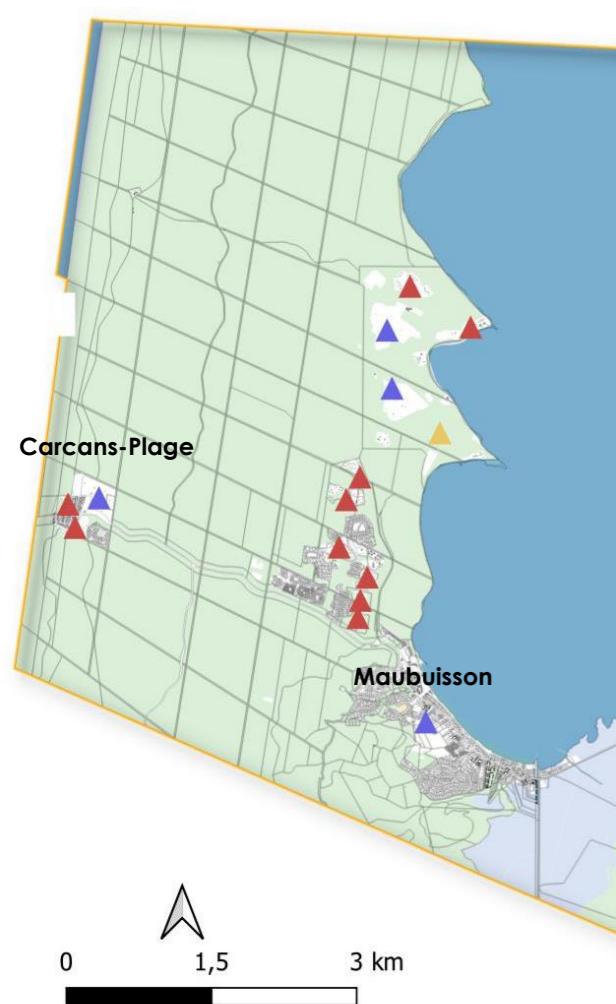
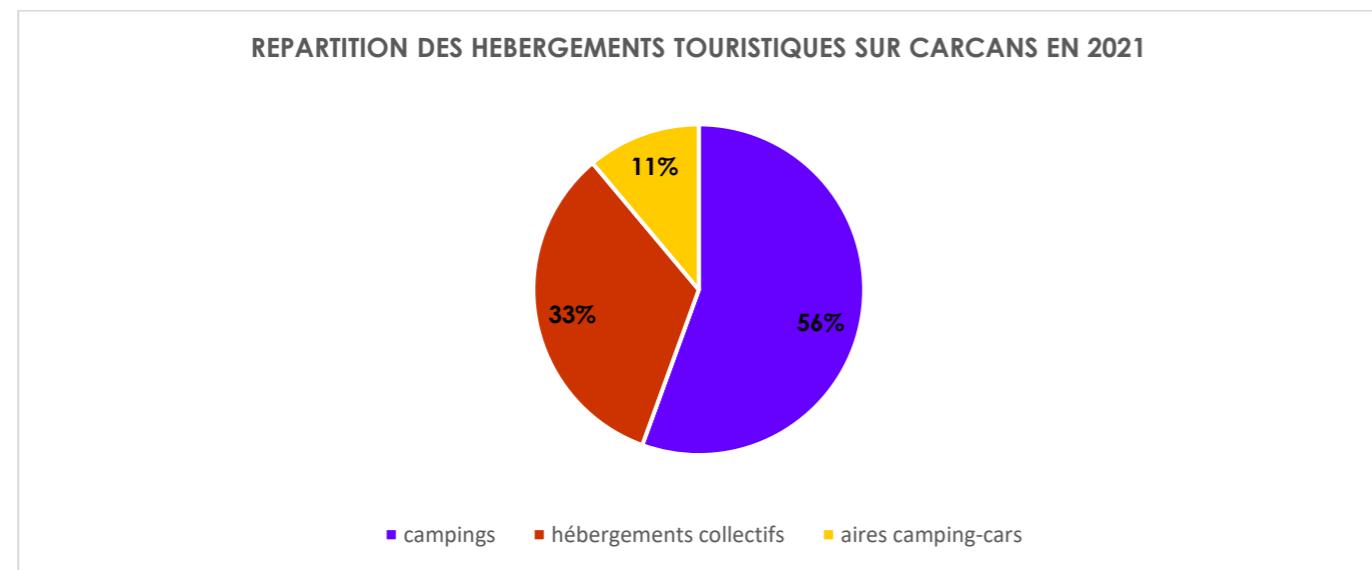
A partir de la fin des années 60, le territoire médocain devient le support d'un développement touristique balnéaire important. La partie littorale du Médoc a été entièrement aménagée par et pour le tourisme balnéaire et représente aujourd'hui un espace touristique renommé. Il est important de rappeler le rôle de la MIACA (Mission Interministérielle d'Aménagement de la Côte Aquitaine) dans la structuration du territoire. À l'initiative de l'État, la Mission élabore le Schéma d'Aménagement de la Côte Aquitaine, une vaste opération d'aménagement touristique du littoral aquitain. Cette opération a permis de développer et de pérenniser la vocation touristique du territoire Médoc-Atlantique en les dotant d'infrastructures et d'équipements de qualité au niveau de plusieurs stations littorales et lacustres.

Formant anciennement une intercommunalité à elles-seules, les communes de Carcans, Lacanau et Hourtin ont créé la marque « Médoc-Océan » en 2006 afin de promouvoir au sein d'une même structure touristique leur territoire. Elles se sont positionnées sur la complémentarité de leurs stations océanes et lacustres respectives pour attirer une clientèle élargie. Carcans se positionne sur un tourisme résidentiel familial et de nature, alors que Lacanau et Hourtin sont plus axées sur la jeunesse et les sports de glisse.

Commune ou intercommunalité	Type d'hébergement	Nombre d'infrastructures	Part en %
CARCANS	Campings	15	56%
	Hôtels	0	0%
	Hébergements collectifs	9	33%
	Aires de camping-cars	3	11%
MEDOC OCEAN	Campings	34	47%
	Hôtels	7	10%
	Hébergements collectifs	26	36%
	Aires de camping-cars	6	8%
CDC MEDOC ATLANTIQUE	Campings	59	43%
	Hôtels	17	13%
	Hébergements collectifs	44	32%
	Aires de camping-cars	16	12%

Source : Office du tourisme Médoc Atlantique, 2025

Selon les données de l'office du tourisme Médoc Atlantique, on remarque qu'à toutes échelles, la part des campings est plus importante que les hébergements collectifs types villages vacances ou résidences touristiques. Plus élevée à Carcans, cette part représente environ 50% des hébergements touristiques.



Basé sur le tourisme estival, Carcans accueille près de 40 000 habitants l'été contre 2 455 habitants l'hiver. Les pôles touristiques de la commune s'organisent autour du lac et de l'océan donc des pôles de Maubuisson et de Carcans-Plage.

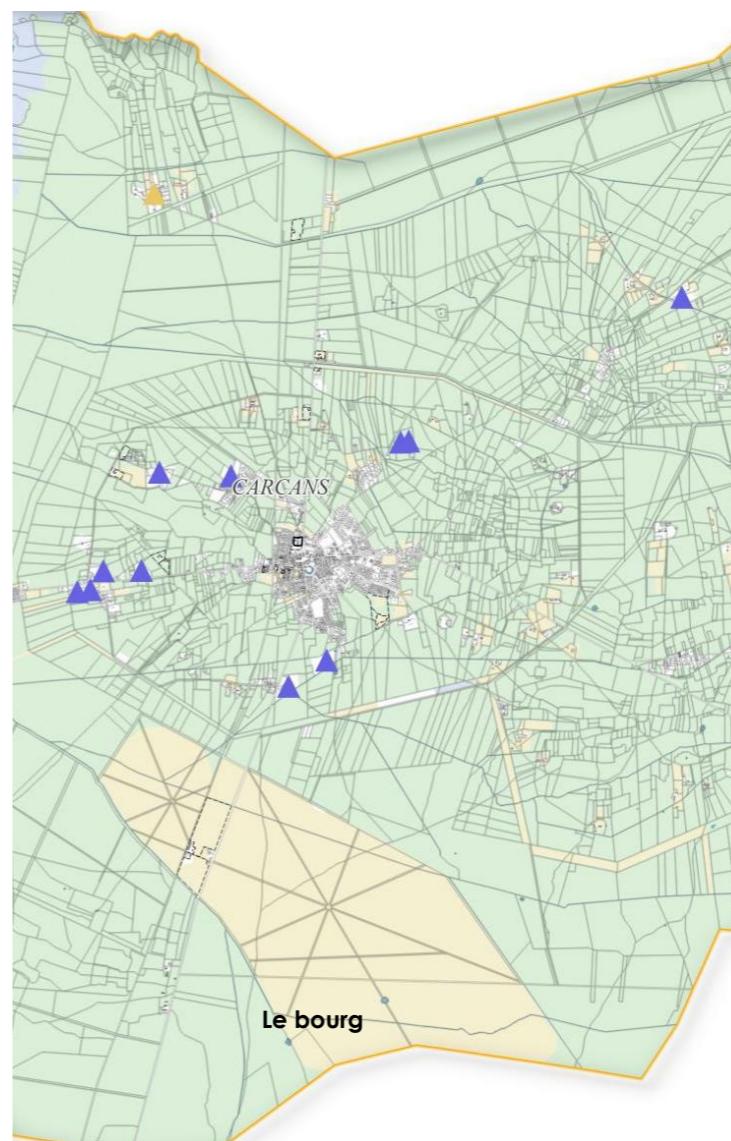
Sur les deux secteurs, l'offre d'hébergement touristique est diversifiée et composée de campings, villages vacances, résidences touristiques et sportives, chambres d'hôtes ou encore maisons familiales...

La totalité des hébergements collectifs de type villages vacances ou résidences touristiques se situent au sein de ces deux pôles : 2 sont à Carcans-Plage et 8 à Maubuisson. La rive Ouest du lac de Maubuisson, dans une épaisseur de 1km, est essentiellement dédiée au tourisme (hébergements et activités).

Les campings sont un mode d'hébergement répandu et associé au tourisme estival et littoral. Les campings de Carcans offrent au sein-même de leur structure des typologies de logements diversifiées s'adaptant aux besoins des visiteurs (emplacements nus, bungalows, tentes, mobil-homes...). A Maubuisson même, il existe un camping de 554 emplacements. Autour du lac, deux autres campings sont implantés de 280 et 296 emplacements.

Au niveau de Carcans-Plage, on trouve le Camping de l'Océan constitué de 447 emplacements.

Des chalets familiaux sont également implantés sur toute la commune permettant d'accueillir des familles/groupes de 2 à 8 personnes. Les localisations et les propriétaires (particuliers ou de grande enseigne) sont variés permettant de correspondre à divers profils de visiteurs.



Au niveau du bourg, l'absence d'hébergements collectifs laisse place aux campings. On retrouve dans la périphérie du bourg 11 campings soit 73% des campings. Pourtant, leur capacité d'accueil ne représente que 50% avec seulement 587 emplacements. Les campings du bourg sont majoritairement des campings de plein air et de plus petite taille. Le profil touristique des visiteurs de ces campings est plus orienté vers la nature et la forêt que les activités de loisirs plus développées autour de Maubuisson et de Carcans-Plage.

Type d'hébergements	Nombre d'infrastructures	Nombre d'emplacements/lits
Campings	15	2164
Résidences de tourisme et hébergement assimilés	5	783
Villages vacances et maisons familiales	4	2689
Auberges de jeunesse et centres sportifs	1	316
<b>Total</b>	<b>25</b>	<b>5952</b>

Source : croisement des données du recensement INSEE 2021 et de l'office du tourisme Médoc Atlantique

En résumé, le caractère touristique de Carcans est très marqué notamment dans le parc de logements avec une prédominance de résidences secondaires ainsi que la forte présence d'hébergements touristiques sur la totalité de la commune. L'offre d'hébergements touristiques est très variée ce qui représente un atout pour la commune et permet de valoriser tous ses aspects et ses qualités paysagères locales. Divers tourisms peuvent être pratiqués, cela diversifie le profil touristique des visiteurs.

### **I.5.3. UN PARC DE LOGEMENTS MONOFONCTIONNEL DE TYPE INDIVIDUEL, DE GRANDE TAILLE ET MAJORITAIREMENT EN ACCESION A LA PROPRIETE**

#### ➤ Un presque équilibre entre habitat individuel et collectif

L'ensemble de la Communauté de Communes Médoc Atlantique est marqué, du fait de son caractère rural, par une forte prédominance de l'habitat individuel (maisons) puisqu'il représentait en 2020, 87% du total des logements. La part des logements collectifs (appartements), est à hauteur de 12% sur l'ensemble du parc communautaire.

Les communes ayant le plus de déséquilibre entre habitats individuels et collectifs sont celles situées en bordure d'estuaire telles que Talais (95%), St-Vivien-de-Médoc (91%) et Jau-Dignac-et-Loirac (96%). Les communes de Queyrac et Vensac situées au centre du Médoc sont des communes très rurales et donc très déséquilibrées avec 95% d'habitat individuel pour Queyrac et 98% pour Vensac.

Finalement, la commune de Carcans, en raison de sa façade Atlantique et de sa vocation touristique marquée a une diversité d'habitats plus équilibrée que sur le territoire communautaire ; en effet, en 2021, Carcans comptait 70% de logements individuels contre 30% de logements collectifs. Elle est la commune ayant le moins de différence sur l'intercommunalité Médoc Atlantique.

#### ➤ Une prédominance des logements de grande taille

En ce qui concerne la taille des logements, la Communauté de Communes Médoc Estuaire se caractérise par une part importante de logements de grandes tailles. En 2021, on dénombrait presque 70 % de logements de 4 pièces et plus, alors que les logements de petites tailles (T1, T2) représentaient moins de 10% du parc.

Ces éléments se vérifient également sur Carcans où la sous-représentation des petits logements est encore plus accrue avec seulement 7% de logements T1, T2 et 76 % de logements de 4 pièces ou plus.

	Résidence principale	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces ou plus
<b>Carcans</b>	1 151	16	66	200	380	490
		1,4%	5,7%	17,3%	33%	42,6%
<b>CDC Médoc Atlantique</b>	13 747	2%	7,1%	21,9%	32,2%	36,8%

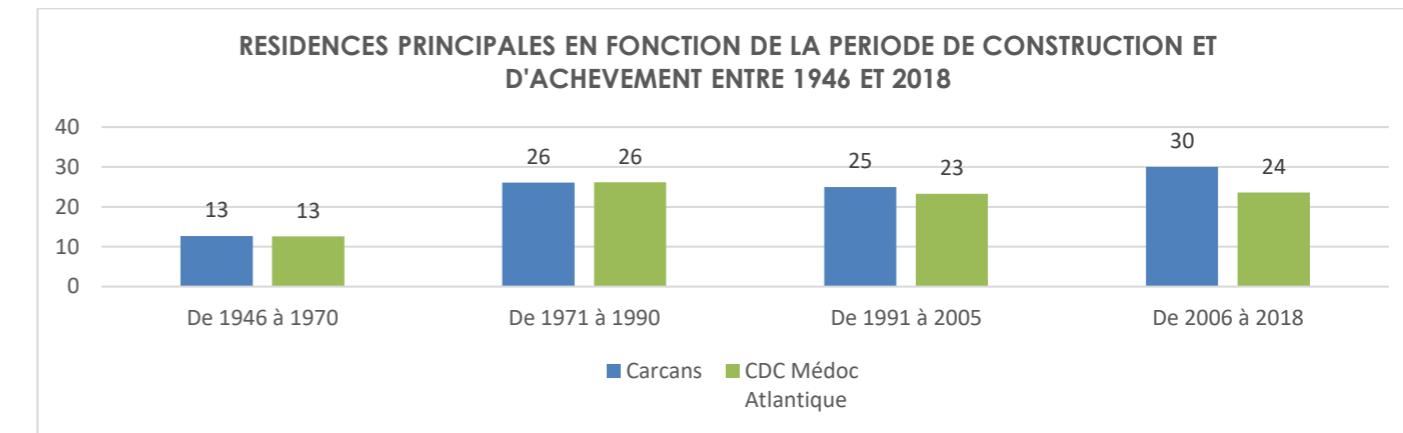
Source : INSEE, Recensement de la population 2021

Cette disparité de l'offre en logements engendre des problèmes pour répondre aux besoins des populations de primo-accédants qui souhaitent se maintenir sur la commune ou encore de personnes âgées. En effet, la hausse du niveau de charge foncière ou encore l'inadaptabilité du parc de logements à certain type de population (familles monoparentales, jeunes déco-habitants, personnes âgées seules...) sont autant de causes qui favorisent l'exode de ces populations vers d'autres territoires où le parc de logements est plus diversifié.

#### ➤ Un parc de logements récent, construit à 55 % depuis 1990

En ce qui concerne l'âge du parc de logements sur Carcans, le rythme de construction soutenu depuis les années 1990 a permis de produire plus de 600 logements jusqu'en 2018 soit 55% des constructions de la commune. Le nombre de logements construits avant 1945 ne représentent que 6% du parc.

Ces données sont intimement liées la vague démographique des années 1900-2000 et se démontre également par l'ancienneté des ménages. En effet, sur la commune de Carcans, la majorité des ménages ont emménagé sur la commune depuis plus de 10 ans (50% depuis plus de 10 ans et 25% depuis plus de 20 ans).



La nouveauté du parc à l'échelle communautaire est sensiblement la même avec 47% des constructions produites depuis 1990 et 14% avant 1945.

#### ➤ Prédominance d'une occupation en accession à la propriété

Aussi bien à l'échelle de la Communauté de Communes Médoc Atlantique que de Carcans, on constate une part importante de propriétaires par rapport aux locataires :

	PROPRIETAIRES		LOCATAIRES		LOGE GRATUITEMENT		TOTAL
	nombre	%	nombre	%	nombre	%	
<b>Carcans</b>	861	75	249	22	40	3	1151
<b>CDC Médoc Atlantique</b>	10 080	74	3201	23	467	3	13 747

Source : INSEE, Recensement de la population 2021

En 2021, le nombre de logements occupés par des propriétaires représentait 74% du parc de la Communauté de Communes Médoc Atlantique. La commune de Carcans se situe légèrement au-dessus de cette moyenne (75%).

Bien que non majoritaire, le taux de logements occupés par un locataire s'élève malgré tout à 1 logement sur 5 (environ 20%) sur la CDC Médoc Atlantique et sur Carcans. La commune compte en effet 249 logements à caractère locatif, mais ce chiffre a quelque peu augmenté ces 10 dernières années, puisqu'il était de 219 logements en 2010.

La prédominance des logements occupés par un propriétaire est liée au mode d'urbanisation, majoritairement tourné vers la maison individuelle.

La faible proportion de logements à statut locatif induit un faible taux de rotation de ce parc, qui ne permet pas la satisfaction de tous les besoins en matière d'habitat qui s'expriment sur la commune.

A noter la statut d'occupation « logé gratuitement », forme d'occupation héritée d'usages à caractère agricole, qui perdure encore sur le territoire communautaire (467 logements, soit un taux de 3% des résidences principales), qui remplit une fonction non négligeable en terme d'offre en habitat. Toutefois, cette forme d'occupation a pratiquement disparu sur la commune de Carcans (40 logements).

#### ➤ Un parc social public sur la CDC Médoc Atlantique particulièrement faible

Le parc des logements sociaux sur le territoire communautaire s'élevait au recensement INSEE 2021, à 425 logements soit 3 % des résidences principales. Soulac-sur-Mer, Lacanau et Le-Verdon-sur-Mer sont les 3 communes principales participant le plus à éléver cette part avec un pourcentage de 5% de résidences principales dédiées au logement social.

Carcans dénombre seulement 27 logements sociaux ne représentant que 2% de ses résidences principales. Ce chiffre, en dessous de la moyenne communautaire positionne tout de même Carcans dans les 5 communes les plus actives. En effet, 6 des 14 communes de la CDC Médoc Atlantique n'ont aucun logement social sur leur commune.

#### 1.5.4. LE PLAN DEPARTEMENTAL DE L'HABITAT (PDH)

La commune de Carcans est soumise au Plan Départemental de l'Habitat de la Gironde 2024-2029 (PDH) signé officiellement par le président du département et le préfet en avril 2024.

Sur la base d'un diagnostic partagé avec les territoires et les acteurs de l'habitat, ce PDH entend répondre aux besoins en logements des territoires et des différents publics tout en prenant mieux en compte les enjeux environnementaux et d'équilibres territoriaux.

Ce document développe :

- Un diagnostic :** Le Plan Départemental de l'Habitat repose sur un diagnostic des dynamiques socio-démographiques de l'habitat en Gironde, réalisé à l'appui de données statistiques et de cartographies élaborées notamment par l'Agence d'urbanisme (A'urba). Ce document permet de partager la connaissance fine du territoire girondin et de ses enjeux en matière d'habitat.
- Des orientations stratégiques :** Le document d'orientations développe la feuille de route de la stratégie départementale de l'habitat déclinée en 4 défis et 10 orientations, avec pour ambition de construire un nouveau modèle de l'habitat pour demain : accessible face à la pression renforcée des besoins mais aussi, sensible, sobre et résilient face aux enjeux d'adaptation climatique de nos territoires.
- Un programme d'actions :** En plus de ses 4 grands défis et ses 10 orientations, le Plan Départemental de l'Habitat comprend 22 fiches actions qui déclinent des objectifs opérationnels thématiques et ciblent des outils pérennes et dynamiques, ainsi que les partenariats attendus et les indicateurs d'évaluation de chaque action.

Après la réalisation du diagnostic, le PDH a estimé les besoins des communes en termes de Plan Local de l'Habitat. Actuellement, aucune intercommunalité du Médoc n'a développé de PLH reprenant les objectifs du PDH Girondin et adapté à son territoire. La problématique de l'habitat reste un fait communal.

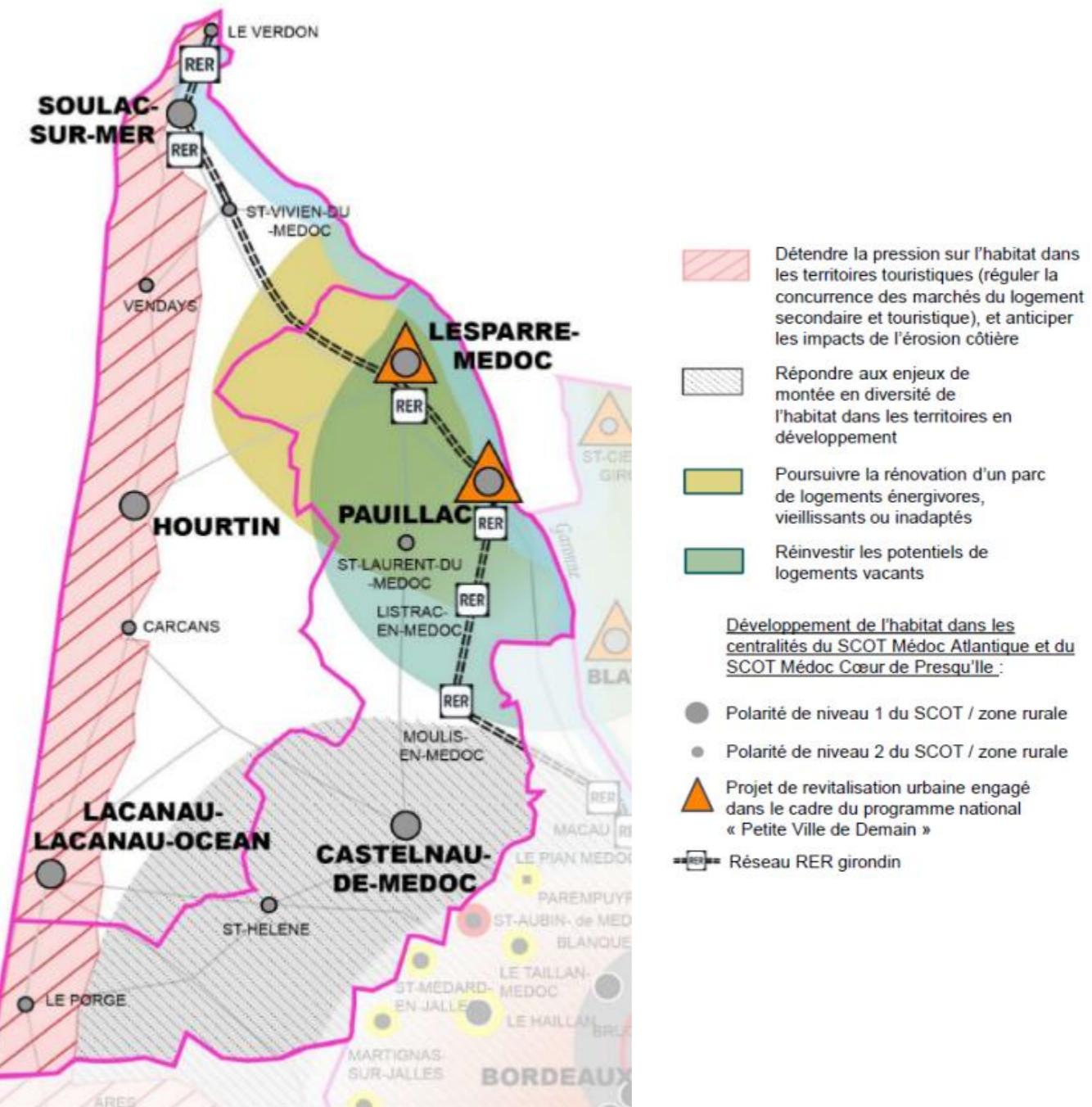
Pour assurer une cohérence territoriale et proposer des orientations stratégiques adaptées à tous les territoires girondins le PDH décline des fiches territoriales. Cette approche territorialisée des enjeux de l'habitat et du logement permet de guider le SCoT et le PLU notamment dans l'établissement de leurs objectifs sans pour autant s'y substituer. Une fiche territoriale spécifique existe sur le territoire Médoc dans lequel la commune de Carcans est comprise.

Pour guider ses politiques en matière d'habitat, les communes médocaines, dont Carcans, se réfèrent donc aux fiches territoriales du PDH de la Gironde et du SCoT Médoc Atlantique.

Carcans est identifié dans ces documents comme un pôle secondaire qualifié dans le SCoT de « pôle d'équilibre économique et touristique » et dans le PDH de « polarité de niveau 2. » Les enjeux identifiés sur ce pôle tiennent surtout dans la réduction de pression sur l'habitat permanent qui a tendance à s'effacer au profit de logements secondaires et touristiques. Aussi, sa proximité avec le littoral l'expose au risque naturel de l'érosion côtière, essentielle à prendre en compte dans le développement du territoire.

Il s'agit donc de « détendre la pression sur l'habitat dans les territoires touristiques (réguler la concurrence ces marchés du logement secondaire et touristique) et anticiper les impacts de l'érosion côtière » (p.7 du PDH).

#### LES GRANDS ENJEUX HABITAT DU TERRITOIRE



Source : Plan Départemental de l'Habitat de Gironde, 2024-2029

### **I.5.5. L'OFFRE D'ACCUEIL A DESTINATION DES GENS DU VOYAGE**

La loi du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage vise à mettre en place un dispositif d'hébergement temporaire ou permanent des gens du voyage dans chaque département défini par un Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage qui prévoit le type d'aire d'accueil et leur secteur d'implantation.

Le Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage (SDAHGV) prévoit :

- Les aires d'accueil. Elles sont destinées à accueillir les gens du voyage itinérants, dont les durées de séjour peuvent aller jusqu'à plusieurs mois sans que ceux-ci ne se sédentarisent. Leur capacité ne doit pas normalement être inférieure à 15 places et supérieure à 50 places.
- Les aires de grand passage. Elles sont réservées aux rassemblements de 50 à 200 caravanes. Leur durée de stationnement est généralement d'une semaine.
- Les conditions dans lesquelles l'Etat intervient pour assurer le bon déroulement de ces rassemblements traditionnels ou occasionnels et des grands passages ;
- La nature des actions à caractère social destinées aux gens du voyage

Le SDAHGV de la Gironde 2019-2024 a été publié le 01/10/2019 et approuvé par un arrêté signé par la préfète de la région Nouvelle-Aquitaine et le président du Conseil départemental de la Gironde. Ce document est structuré en deux chapitres :

- **Les orientations** : A partir d'un rappel du cadre d'élaboration des propositions, sont énoncées les orientations générales s'appuyant sur les éléments du diagnostic. Elles portent sur les différents volets constitutifs du schéma départemental relatifs à l'accueil des itinérants, à l'accueil des groupes de grand passage, à la sédentarisation et aux actions à caractère social. Un sous-chapitre apporte un éclairage sur la déclinaison des orientations à l'échelle territoriale des arrondissements du département de la Gironde telles que présentées et définies lors des conférences territoriales.
- **Les prescriptions et le programme d'actions** : A partir des orientations sont présentées les prescriptions obligatoires à mettre en place, puis dans un second temps le programme d'actions à même d'accompagner la mise en œuvre du schéma et de compléter le volet obligatoire. Plus précisément ce sous-chapitre prend la forme de fiches-actions portant sur les outils d'animation et de suivi du schéma ainsi que sur les actions relatives à l'accompagnement des situations de sédentarisation et les actions à caractère social.

La CDC Médoc Atlantique a en charge la compétence de l'aménagement, l'entretien et la gestion des aires d'accueil des gens du voyage. Deux aires d'accueil sont aménagées sur le territoire dont :

- Une aire de grand passage à Lacanau (200 places)
- Une aire d'accueil saisonnier à Vendays-Montalivet (25 places)

A Carcans, il n'existe pas d'aire d'accueil de gens du voyage car l'une des prescriptions du SDAHGV 2011-2017 approuvé en 2011 était :

*« Une aire d'accueil de grand passage réalisée à Lacanau prendra la place des aires d'accueil de Carcans et de Lacanau » (p.126).*

Par conséquent, l'aire d'accueil de « petits passages » qu'il existait à Carcans jusqu'en 2014 a été restituée à l'espace naturel en raison de l'aménagement de l'aire de « grand passage » sur la commune de Lacanau.

### **I.5.6. ARTICULATION AVEC LES DISPOSITIONS DU SCOT MEDOC ATLANTIQUE**

En matière de politique de l'habitat et de développement urbain, plusieurs orientations sont déclinées dans le DOO :

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

Prescription 16 : *Valoriser le patrimoine bâti et permettre la transformation et la réutilisation du bâti existant.*

Le SCoT s'appuie sur l'attractivité du territoire et sa maîtrise de l'urbanisation pour privilégier l'utilisation du bâti existant et sa réutilisation. Les documents d'urbanisme locaux veilleront à faciliter les extensions du bâti dans une perspective de valorisation. L'approche doit être différenciée selon la qualité du bâti faisant l'objet de la rénovation et la qualité du bâti adjacent. A cette fin, les documents d'urbanisme veilleront :

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

Prescription 17 : *Mettre en place une politique foncière et immobilière pour créer des logements accessibles.*

L'évolution du marché immobilier à la hausse dans les espaces littoraux, en particulier ceux peu éloignés des métropoles, s'est trouvée accentuée par la crise COVID. Si l'arrivée de nouveaux ménages plus aisés peut avoir un impact positif en permettant une valorisation du bâti existant (cf. prescription 16), ce type de projet peut s'avérer onéreux pour des « primo-accédants ». L'objectif est de préserver une offre accessible aux jeunes actifs, notamment ceux qui travaillent sur le territoire, impliquant la mise en place d'une politique foncière. En application du schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage, une aire d'accueil saisonnier de 25 places est prévue à Vendays-Montalivet. Les collectivités identifient, dans les PLU, les emprises foncières dans l'enveloppe urbaine ou en extension en continuité, qui permettent de réaliser des opérations dans le cadre d'un coût maîtrisé pour en assurer la maîtrise foncière. Elles mettent en place des outils favorisant cette maîtrise notamment : par des emplacements réservés, des servitudes de mixité, des objectifs de mixité sociale dans une OAP ou le règlement, pour encadrer la faisabilité des opérations au travers de modes de financement imposés garantissant la réalisation de logements aidés, soit en location, soit en accession, soit au travers de baux réels et solidaires. Les formes urbaines recherchées pour répondre aux besoins des actifs impliquent la réalisation de jardins ou d'autres espaces extérieurs privés.

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

Face à cette pression, l'objectif est de maîtriser la croissance pour mieux endiguer l'étalement urbain tout en gérant la densification dans une perspective de valorisation patrimoniale et de l'esprit des lieux. La maîtrise de cette croissance doit être organisée au service de l'objectif de faire de Lacanau, Soulac-sur-Mer et Vendays-Montalivet, des « villes océanes à l'année » et de renforcer la centralité également structurante de Hourtin. Elle aboutit à envisager une croissance prévisionnelle portée par la tendance de l'ordre de 1,4% par an. Cette prévision dépendra du niveau de réutilisation du parc existant puisque le besoin en logement est évalué à environ 7 500 logements nouveaux dans le cadre de cet objectif au travers, notamment, de la diminution de la proportion des résidences de vacances en particulier par réutilisation du parc.

Prescription 33 : *Organiser une croissance maîtrisée au service de l'objectif de faire vivre des villes océanes à l'année et de renforcer la structuration du territoire autour de Soulac-sur-Mer, Hourtin et Lacanau.*

Le SCoT s'engage, à son échelle, à respecter le cadre de la loi pour le climat qui implique de réduire de 50 % par tranche de 10 ans. En effet, appliqué au SCoT, il s'agissait de plafonner la consommation d'espace à 285 hectares/2 soit 142,5 hectares pour la première phase de 10 ans (2021-2030 révolu) et l'artificialisation à 71,25 hectares pour la deuxième phase de 10 ans (2031-2040 révolu) soit à 214 hectares à échéance du SCoT. Avec 166 hectares maximum en extension, le SCoT fixe des objectifs très inférieurs aux possibilités légales compte tenu de ses prescriptions qualitatives sur la densification et la part de réinvestissement prévue dans le bâti existant. Les collectivités s'appuient sur les tableaux ci-après pour définir la capacité d'accueil maximale de leurs documents d'urbanisme au regard du besoin en logements à créer et de la gestion de l'espace.

## BESOINS EN LOGEMENTS A 2040 (révolu)

Armature urbaine des pôles de Médoc Atlantique	OBJECTIFS POPULATION 2040					Variables retenues			
	évolution maximale souhaitée de la population à 2040	objectif Taux de variation population	Poids de population 2019	Poids de population projeté en 2040	niveau d'effort sur la période d'ici 2040	population en moyenne par RP (Résid. Ppale) à 2040	taux RS actuel (résid. secondaires)	part des RS à 2040 dans la nouvelle offre	Besoins de logements à créer
STRUCTURANTS	Lacanau	8 000	2,09%			1,95	72%	50%	2 399
	Hourtin	5 000	1,24%	44%	47%	58%	1,95	45%	918
	Soulac-sur-Mer	4 300	1,93%			1,95	69%	50%	1 216
D'EQUILIBRES ECONOMIQUE & TOURISTIQUE	Vendays-Montalivet	3 400	1,58%			1,85	66%	50%	834
	Carcans	3 000	0,99%			2,10	71%	50%	425
	Saint-Vivien-de-Médoc	2 300	1,14%	35%	33%	29%	1,95	24%	355
DE PROXIMITÉ	Grayan-et-l'Hôpital	2 000	1,36%			1,90	72%	50%	455
	Le Verdon-sur-Mer	1 500	0,56%			1,77	60%	50%	161
	Queyrac	1 700	1,00%			2,04	21%	18%	204
RESIDENTIELLES	Vensac	1 300	1,12%			2,02	28%	20%	178
	Naujac-sur-Mer	1 200	0,47%	21%	19%	13%	2,20	34%	73
	Jau-Dignac-et-Loirac	1 100	0,64%			2,01	26%	18%	93
DE PROXIMITÉ	Talais	1 000	1,23%			2,09	32%	20%	142
	Valeyrac	650	0,85%			2,20	13%	10%	60
	<b>TOTAL</b>	<b>36 450</b>	<b>1,40%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>1,96</b>	<b>61%</b>	<b>30%</b>

Les taux actuels de résidences secondaires appliqués aux communes de Carcans, Grayan-et-l'Hôpital, Lacanau, Le Verdon-sur-Mer, Soulac-sur-Mer et Vendays-Montalivet sont à nuancer en fonction des statuts des logements, dans les villages et centres de vacances, pris en considération au titre de résidences secondaires.

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

## GESTION DE L'ESPACE DE L'OFFRE RESIDENTIELLE A 2040 (révolu)

Armature urbaine des pôles de Médoc Atlantique	Besoins de logements à créer	GESTION DE L'ESPACE				PHASAGE			
		logements à créer dans l'enveloppe urbaine (dents creuses renouvellement et transformation RS)	logements potentiellement réalisés en extension	objectifs de densité en extension mais hors intégration d'espaces naturels communs à fonction environnemental	consommation maximale en ha	Consommation maximale NAF 2020-2030	Artificialisation urba (Leg +Reg) 2030-2040		
STRUCTURANTS	Lacanau	2 399	70%	1 679	720	22	40	27	13
	Hourtin	918	80%	735	184	22	9	6	3
	Soulac-sur-Mer	1 216	60%	730	486	22	25	17	8
D'EQUILIBRES ECONOMIQUE & TOURISTIQUE	Vendays-Montalivet	834	60%	501	334	20	18	12	6
	Carcans	425	50%	213	213	20	12	8	4
	Saint-Vivien-de-Médoc	355	50%	177	177	17	11	8	4
DE PROXIMITÉ	Grayan-et-l'Hôpital	455	50%	228	228	17	15	10	5
	Le Verdon-sur-Mer	161	50%	81	81	17	5	3	2
	Queyrac	204	50%	102	102	17	7	4	2
RESIDENTIELLES	Vensac	178	50%	89	89	13	8	5	3
	Naujac-sur-Mer	73	50%	37	37	13	3	2	1
	Jau-Dignac-et-Loirac	93	50%	46	46	13	4	3	1
DE PROXIMITÉ	Talais	142	50%	71	71	13	6	4	2
	Valeyrac	60	50%	30	30	13	3	2	1
	<b>TOTAL</b>	<b>7 515</b>	<b>63%</b>	<b>4 718</b>	<b>2 797</b>	ces densités intègrent les équipements hors environnementaux	<b>166</b>	<b>110</b>	<b>55</b>

Les objectifs de densité figurant dans le tableau ci-dessus s'entendent comme un seuil de référence, en particulier pour les pôles structurants et les pôles d'équilibre. Pour la première période (2020-2030), tous les espaces non bâties dont la superficie est supérieure à 5 000 m<sup>2</sup>, inclus dans des espaces urbanisés et générant une consommation, seront pris en compte dans la consommation totale des espaces NAF. Pour la deuxième période (2030-2040), les PLU devront comptabiliser le solde net de l'artificialisation des sols au sein des enveloppes urbaines conformément à la nomenclature figurant à l'article R 101.1 du code de l'urbanisme, sans dépasser la consommation d'espace prévue dans le tableau relatif à la gestion de l'espace de l'offre résidentielle (cf. ci-dessus).

**Prescription 34 : Optimiser la réutilisation du bâti et la réduction de la vacance (en articulation avec la prescription 16).**

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

**Prescription 35 : Assurer l'accès au logement pour les ménages les moins aisés et aux actifs primo-accédants (en articulation avec la prescription 17) et donner une utilité sur le long terme aux nouveaux espaces urbanisés en extension**

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

Les formes urbaines recherchées pour répondre aux besoins des actifs avec enfants impliquent la réalisation de jardins ou d'autres espaces extérieurs privés, en portant une attention particulière aux formes urbaines, respectueuses des gabarits traditionnels. Dans les communes soumises à une activité estivale saisonnière, les PLU s'attacheront à identifier des possibilités foncières ou immobilières nécessaires à l'habitat des travailleurs saisonniers, à savoir zone de camping saisonnier, location d'immeubles ou d'appartements destinés à l'habitat des saisonniers...

Est mentionné dans cette prescription l'intérêt du Plan Départemental de l'Habitat de la Gironde 2024-2029 évoquant ses objectifs et la nécessité d'établir un diagnostic sur chaque commune afin d'évaluer la nécessité de décliner un Programme Local de l'Habitat (PLH) spécifique à la commune.

## EN SYNTHESE SUR L'HABITAT

En matière d'habitat, Carcans se caractérise selon :

- > un parc de logements récent construit depuis les années 1990
- > un parc de logement qui subit la pression du tourisme littoral avec un profil touristique marqué de par le nombre de résidences principales et logements occasionnels bien supérieur aux résidences principales depuis les années 1980 (essor touristique et aménagement du littoral)
- > un nombre d'hébergements touristiques en croissance et dont l'offre se diversifie mais qui reste dominé par les campings
- > des logements tournés vers la maison individuelle et en accession à la propriété
- > un pôle urbain mis à l'écart du développement et de la diversification de l'habitat : le centre-bourg
- > un parc de logement social très faible

## I.6. FONCTIONNEMENT TERRITORIAL ELARGI ET COMMUNAL

### I.6.1. L'ORGANISATION ET LE FONCTIONNEMENT DU TERRITOIRE ELARGI : LE MEDOC

Le Médoc, contrairement au Libournais, ou encore au Blayais, n'est pas polarisé autour d'une ville principale, mais c'est la métropole elle-même, extraterritoriale, qui joue ce rôle.

#### ➤ Organisation et desserte du territoire

Le triangle médocain est organisé autour de trois axes nord-sud qui convergent vers la pointe du Médoc et qui desservent toutes les communes à savoir la route D1215/N215, axe majeur et central, la RD3 à l'ouest passant à l'arrière des lacs (devenant D101 passé Hourtin) et la RD2 le long de l'estuaire à l'est. De façon complémentaire, un maillage développé de routes secondaires orientation est-ouest relie ces trois axes structurants entre eux.

Chaque pôle structurant du Médoc est situé sur un des axes nord-sud du territoire. Carcans se situe au croisement de la RD3, axe structurant nord-sud, et d'un axe est-ouest qu'est la RD207. Transversale, on accède, depuis Carcans, au littoral et à la métropole bordelaise par la RD207. La RD104 permet elle, de relier Carcans à l'est du Médoc.

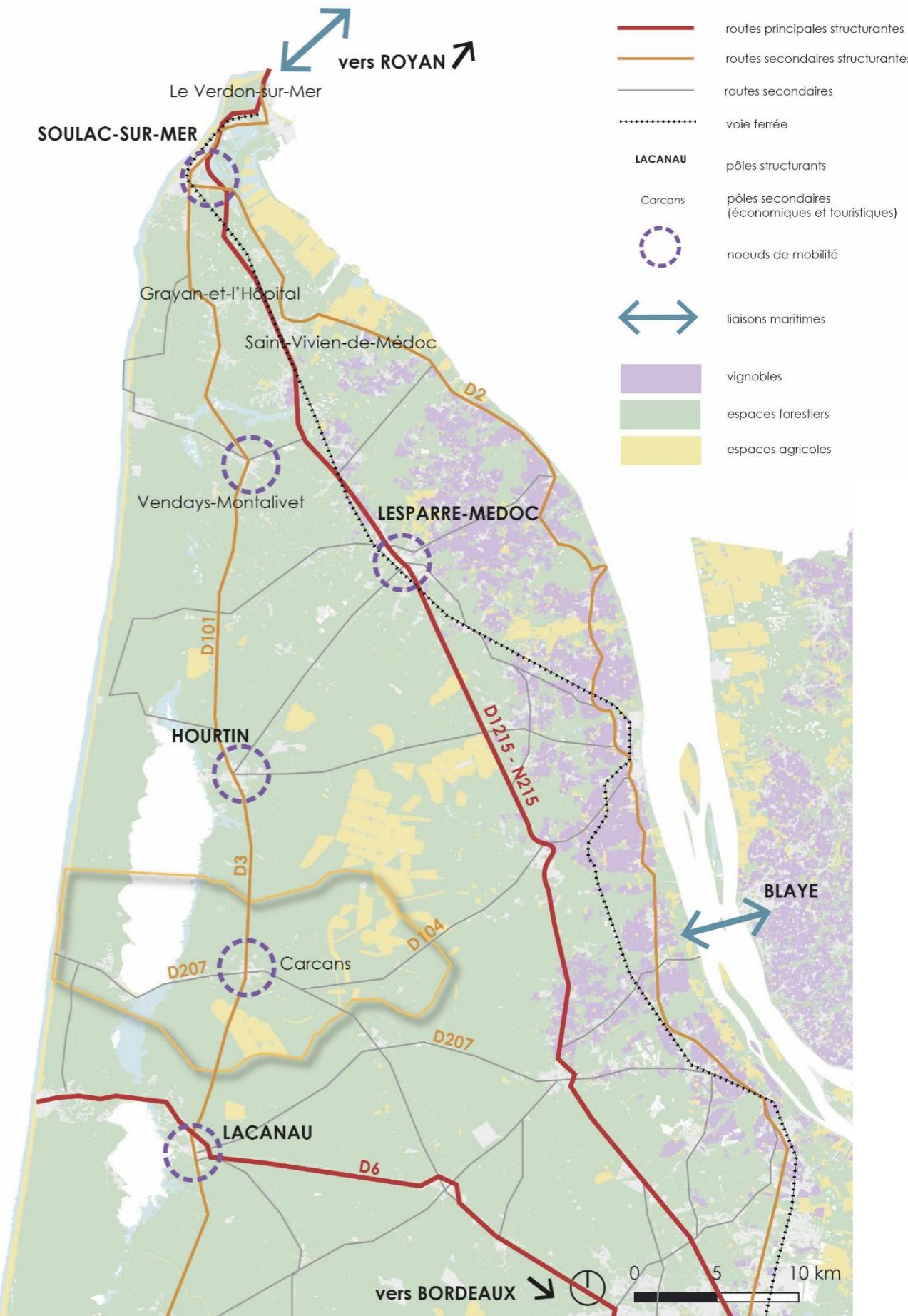
#### ➤ Structure paysagère

En termes paysagers, le Médoc est très diversifié. Cerné par l'estuaire à l'est et l'Atlantique à l'ouest, on retrouve une grande diversité de paysages qui compose le territoire du Médoc. Porté par des activités fluviales et viticoles depuis plusieurs siècles, l'est du Médoc est caractérisé par la présence de marais, de patrimoine lié aux activités fluvio-maritimes et par des coteaux viticoles. Le centre du Médoc regorge de forêts diversifiées composées de feuillus et de conifères tandis que l'ouest est rythmé par le littoral et ses activités. En effet, les paysages de l'ouest sont façonnés par les lacs, les dunes et l'océan et caractérisé par des activités touristiques et de loisirs principalement.

#### ➤ Dynamique et attractivité

Cette diversité fait du Médoc un territoire attractif en matière de tourisme. Sa proximité avec la métropole bordelaise permet une activation du territoire et participe à sa dynamique. Cependant, le fait d'être situé entre estuaire et océan enclave d'une certaine façon le territoire ne permettant que très peu d'accès vers celui-ci. La polarité de la métropole bordelaise limite le développement autonome du territoire médocain et lui fait peu à peu perdre son attractivité annuelle.

## SCHEMA DE L'ORGANISATION TERRITORIALE DU MEDOC



Source : cartographie Agence METAPHORE

## **I.6.2. L'ORGANISATION DU TERRITOIRE DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES MEDOC ATLANTIQUE**

En matière de structuration urbaine, le territoire communautaire s'organise autour de l'axe routier central qu'est la RD104 et de plusieurs pôles structurants tels que Lacanau, Hourtin et Soulac-sur Mer.

### ➤ Structure urbaine et desserte du territoire

Le développement urbain de l'intercommunalité est centré sur l'activité touristique et de loisir d'où la présence des pôles structurants situés à la pointe du médoc entre estuaire et océan ainsi qu'à Lacanau et Hourtin proches des lacs médocains et de l'océan Atlantique.

La plupart des villes du Médoc Atlantique ont décliné leur polarité centrale historique en version littorale composant ainsi des communes avec différentes polarités urbaines tels que : polarité historique de centre-bourg et pôle touristique, station littorale. Pour exemple, on retrouve Lacanau Ville et Lacanau Océan, Carcans et Carcans Plage. Il en est de même avec Hourtin et Hourtin Plage, Vendays-Montalivet et Montalivet-les-Bains.

La RD104 permet la desserte de la totalité de l'ouest du Médoc. Aussi appelée la route des lacs, elle traverse chaque commune par leur centre-bourg en passant par l'arrière des dunes et des lacs médocains. Cette route départementale est parfois coupée par des axes routiers perpendiculaires secondaires permettant la liaison entre les centre-bourgs en léger retrait et les espaces littoraux et lacustres.

Dans l'ordre d'importance voici les axes transversaux du Médoc :

- La RD 6 relie Lacanau Océan à Lacanau Ville jusqu'à la métropole bordelaise
- La RD 207 au niveau de Carcans qui relie le centre-bourg à Carcans-Plage en passant par Maubuisson (lac)
- La RD 102 qui permet la liaison entre Vendays-Montalivet et Montalivet-les-Bains
- La RD 101E7 reliant Hourtin derrière son lac à Hourtin-Plage en passant par Cartignac et Contaut (village lacustre)

D'autres routes permettent de relier les pôles secondaires aux espaces littoraux et plages sur la totalité de la façade Atlantique du Médoc de l'ouest.

Un des atouts du Médoc Atlantique est de s'allonger le long du littoral permettant ainsi sa connexion avec la métropole bordelaise par le sud par Lacanau et Carcans et son lien avec l'autre côté de l'estuaire notamment Royan par une liaison maritime partant du Verdon-sur-mer (Pointe de Grave).

### ➤ Structure paysagère

Entre littoral, lac et forêts, le Médoc Atlantique détient une identité paysagère plurielle faisant l'une de ses richesses. Ces ambiances différentes accueillent une biodiversité riche et précieuse. Elles constituent une matrice dans laquelle s'inscrivent les projets de développement du territoire. Ces projets doivent se développer tout en préservant ces équilibres et composition paysagère qui font l'identité et l'attractivité du territoire. Elles sont support d'une qualité de cadre de vie remarquable pour les habitants et d'une attractivité touristique importante.

### ➤ Dynamique et attractivité

Sa diversité paysagère et sa proximité avec la métropole bordelaise fait du sud de la communauté de communes une polarité touristique importante centrée autour des activités de plein air. Autour des lacs de Lacanau et de Carcans-Hourtin on retrouve une forme de tourisme différente de celle des polarités proches de l'Océan. On retrouve ces différences dans la forme des hébergements, des activités proposées et des commerces et services. Encore une autre forme de tourisme moins balnéaire est développée à l'arrière des dunes et des lacs offrant des activités touristiques associées aux forêts.

A noter que le sud et la pointe du Médoc Atlantique forment des polarités touristiques mettant quelque peu à l'écart le centre du territoire et participe à la diminution de leur dynamisme au profit des polarités touristiques ce qui crée des écarts de développement et d'évolution de la population et des activités sur les communes de la CDC.

## **SCHEMA GENERAL DE L'ORGANISATION TERRITORIALE ET DES INFRASTRUCTURES DE TRANSPORT**

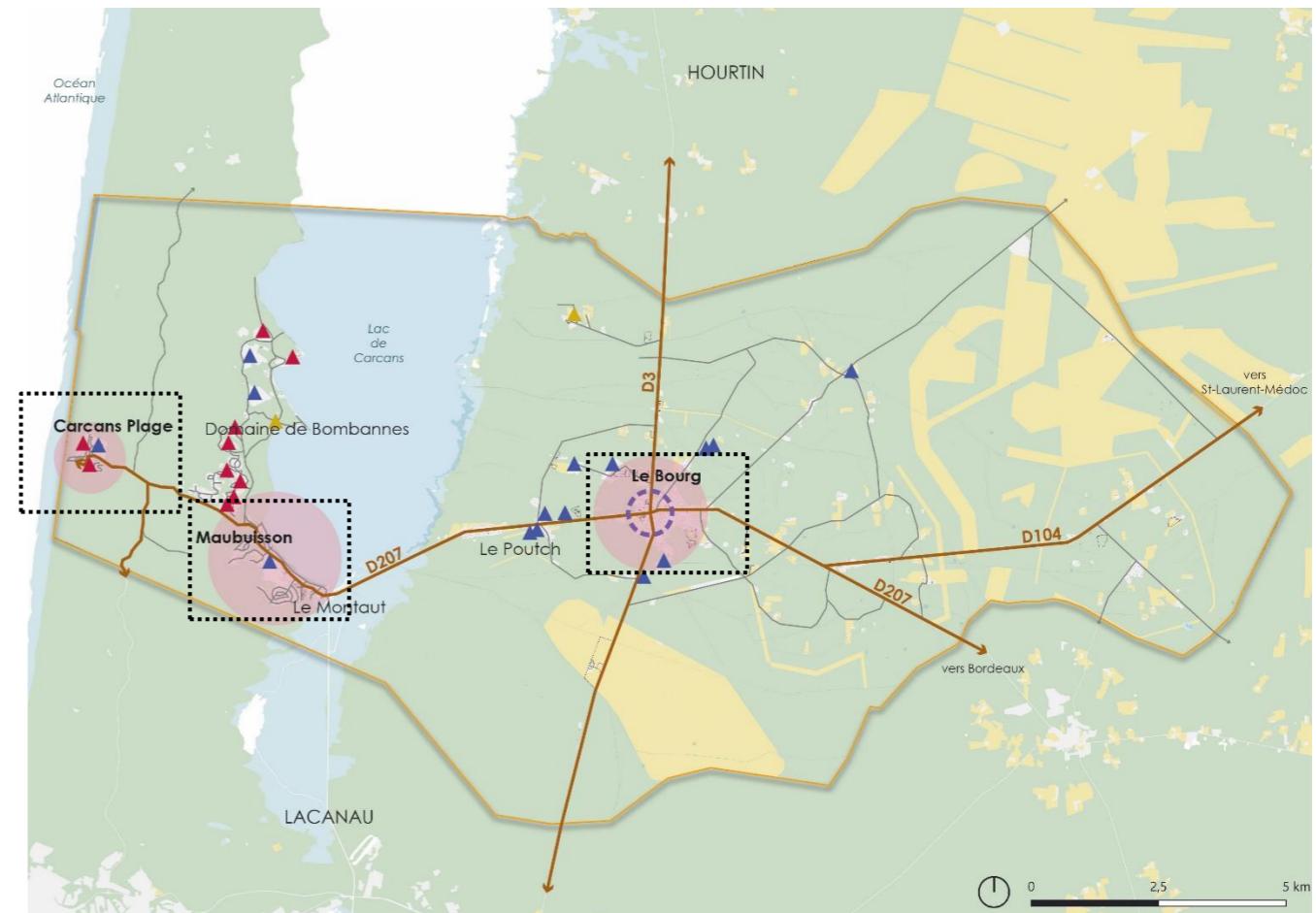


Source : SCoT Médoc Atlantique, diagnostic, 2024 – Source citée : E.A.U., 2019 – cartographie Agence METAPHORE base SCoT Médoc Atlantique

### I.6.3. STRUCTURATION URBAINE, FONCTIONNEMENT ET DYNAMIQUE DU TERRITOIRE CARCANAIS

Comme dans beaucoup d'autres domaines, Carcans suit la dynamique et la logique d'organisation de la communauté de communes. Avec son axe nord-sud structurant et sa départementale transversale est-ouest, Carcans est positionné à un nœud de mobilité important tant au niveau communal que communautaire.

Carcans est structuré autour de trois pôles urbains : son centre-bourg historique, Maubuisson et Carcans Plage. Ces trois pôles sont reliés par la route départementale 207 qui permet d'aller jusqu'à Bordeaux. Les différentes activités et hébergements touristiques, commerces et services sont répartis autour des différents pôles urbains et ont chacun leurs caractéristiques (cf. I.3.2 Un tissu économique en trois pôles p.22).



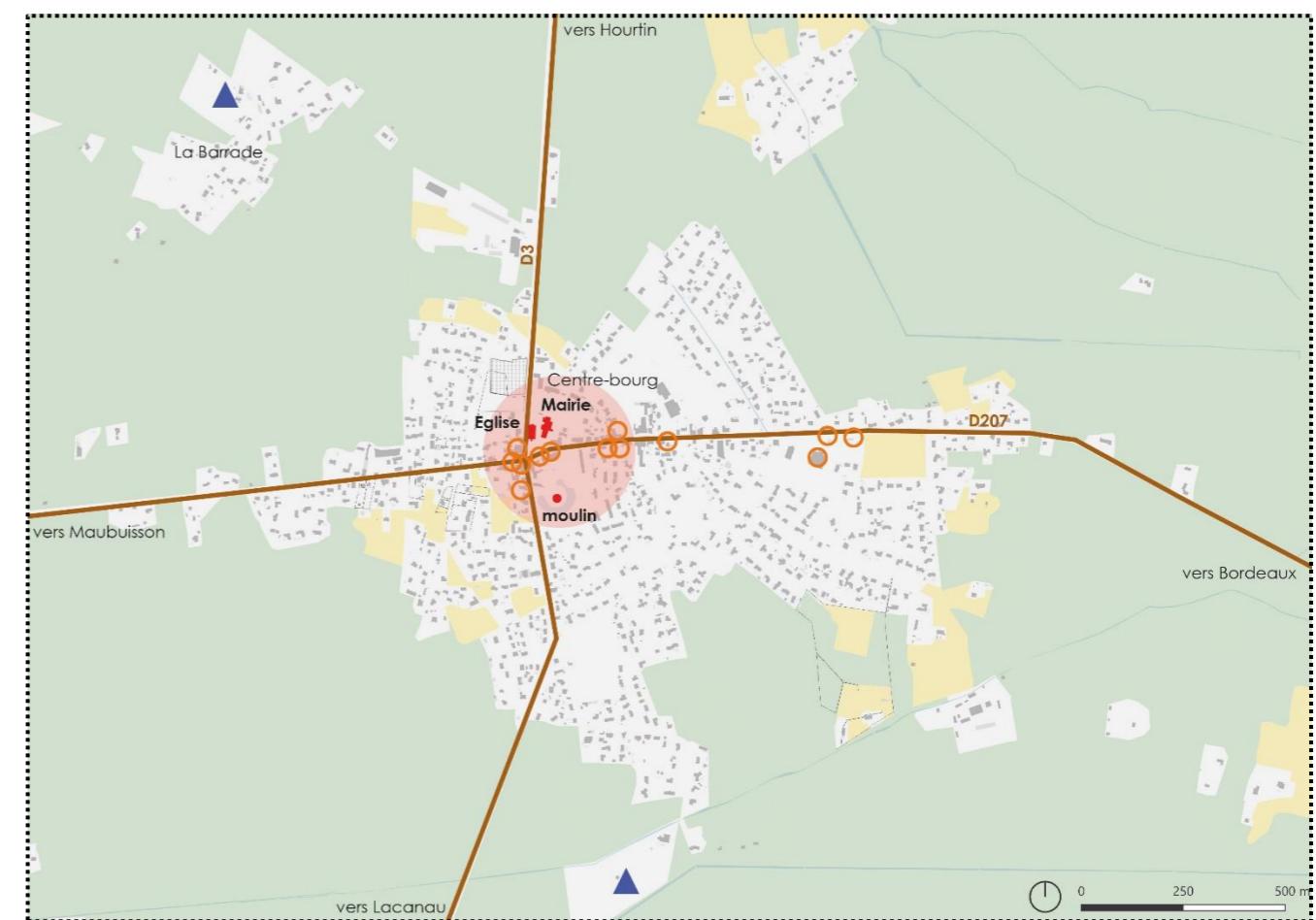
#### ➤ Centre-bourg

Au croisement des deux départementales structurant la commune, le centre-bourg est l'origine historique de la ville de Carcans. C'est ici que l'on retrouve l'église St-Martin et la mairie. On retrouve aussi un élément de patrimoine qu'est le moulin. Le développement urbain s'est fait de manière radioconcentrique en partant de l'église comme centre. Les commerces et services se sont développés autour de ce centre historique. Il n'existe que très peu de services assez élémentaires dans le centre-bourg. Il existe cependant un marché hebdomadaire qui anime la place de l'église St-Martin de Carcans.

Certains campings se sont installés en périphérie du bourg. Ce pôle urbain n'a pas de réelle vocation touristique et est quelque peu victime de sa localisation géographique l'identifiant plutôt comme un carrefour et lieu de passage qu'un lieu où l'on s'arrête et on vit. En effet, les seuls commerces que l'on trouve sont situés autour de l'intersection des deux routes départementales.



Place de l'église Saint-Martin de Carcans



### ➤ Maubuison

Si l'on suit la route départementale D207 jusqu'à Carcans-Plage on passe par le lac de Carcans et donc la station lacustre de Maubuison.

A l'origine, seul le lieu-dit « Le Montaut » était prisé pour la chasse et la pêche. Des chemins aménagés ont permis l'accès plus facilement au lac attirant ainsi de la population et des activités. Depuis toujours, Carcans-Maubuison et Le Montaut furent des lieux d'évasion et d'activités touristiques. Au contraire du bourg de Carcans, on se trouve ici sur un réel pôle urbain à vocation touristique.

Après la construction de plusieurs lotissements, campings et résidences touristiques, Maubuison est devenu un réel pôle d'attractivité touristique. Des activités et des services se sont développés autour du centre de Carcans. Aujourd'hui, on observe une forte concentration des services autour de l'avenue de l'Océan et du boulevard du Lac. Ces services sont majoritairement de la restauration et des activités tournées vers le lac (vélo, baignade...).

Au nord de Maubuison, le long du lac, une base de sports et loisirs s'est construite sur le domaine de Bombannes sur 220 ha. Gérée par l'UCPA depuis les années 2000, elle affirme Maubuison comme un pôle touristique à rayonnement départemental.

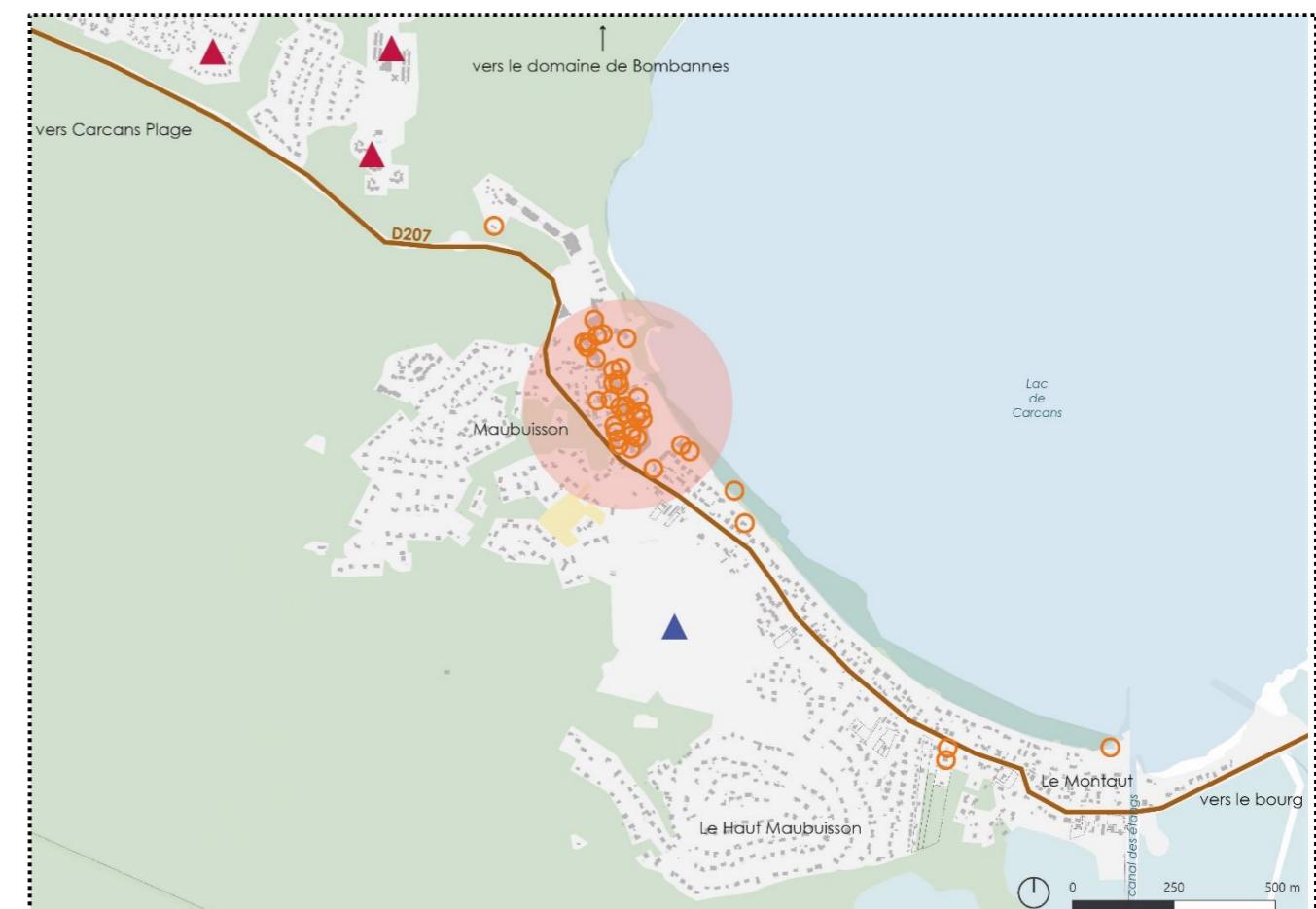
Le réseau viaire principal permet de traverser Maubuison relie le hameau à Carcans-Plage d'un côté et le bourg de l'autre. Le réseau viaire secondaire permet essentiellement de desservir les hébergements touristiques situés aux alentours.



Camping de Maubuison



Bord du lac de Carcans



### ➤ Carcans-Plage

En 1930 fut construite la départementale permettant ainsi la liaison jusqu'à l'Océan et menant à la création de Carcans-Plage. Ce troisième pôle carcanais que l'on peut qualifier de hameau littoral est largement orienté vers l'océan. En effet, des accès à la plage sont aménagés. Les quelques services que l'on trouve sont des services de restauration adaptés à des venues journalières et les commerces sont principalement tournés vers le sport et les activités océanes telles que la baignade et le surf par exemple. Il y a deux hébergements collectifs sur ce hameau ainsi que deux campings dont un spécialisé dans les séjours de formation de surf. Il existe également un spot de décollage de parapente.

Ce pôle urbain a une vocation touristique saisonnière puisque liée au littoral océanique et principalement sportive. Il est structuré autour de l'Avenue de la Plage et de la place Marcel Prévôt où sont concentré les commerces.

En matière de réseau routier, Carcans-Plage est uniquement desservi par la D207. Il est par contre le départ de circuits cyclables et piétons que nous verrons par la suite avec le développement des mobilités douces.

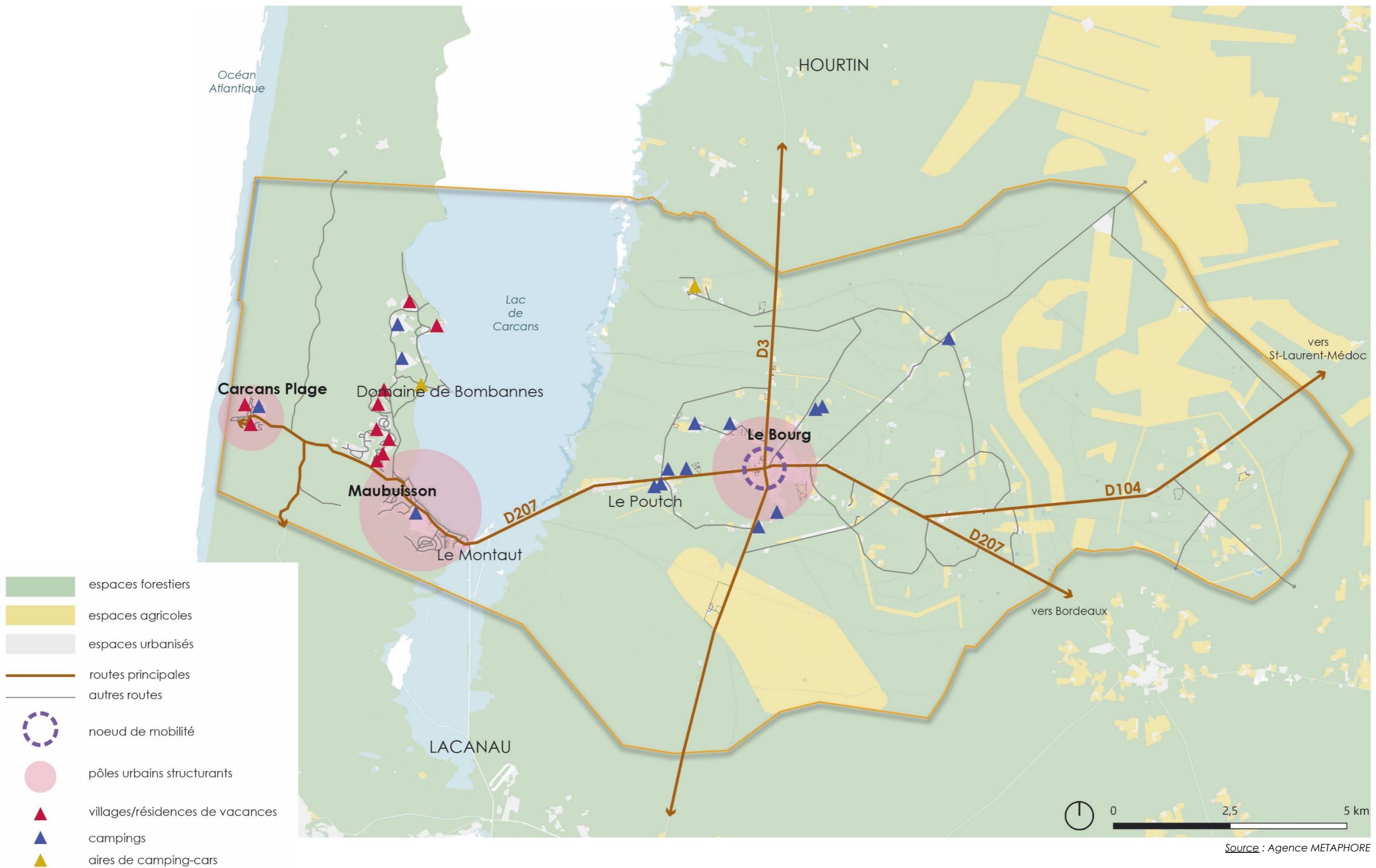


Vue aérienne de Carcans-Plage



Place Marcel Prévôt

## CARTE GLOBALE DU FONCTIONNEMENT URBAIN DE LA COMMUNE DE CARCANS



#### I.6.4. LE DEVELOPPEMENT DES MOBILITES DOUCES

De par sa vocation touristique, Carcans a développé depuis ces dernières années un réseau de mobilités douces permettant de parcourir son territoire. Avec ses chemins pédestres et son maillage cyclable Carcans dispose d'un réseau bien formé de déplacements doux.

Ces cheminements permettent l'accessibilité et la valorisation du patrimoine naturel de Carcans, support touristique et écologique important au niveau local et au rayonnement départemental. En effet, les activités touristiques carcanaises et plus globalement sur le littoral aquitain sont centrées sur les activités de plein air et le sport.

##### ➤ Les chemins pédestres

Il existe sur la commune de Carcans plusieurs boucles pédestres balisées permettant de parcourir le territoire et ses différents paysages. Tout d'abord le lac de Carcans-Hourtin dispose de sentiers aménagés sous forme de boucles autour du lac et entre le lac et l'océan. Les parcours pédestres sont surtout développés entre Maubuisson et Carcans-Plage et dans le domaine de Bombannes.

Des parcours d'orientation, sportifs et de santé permettent aux visiteurs d'explorer le domaine de Bombannes toujours dans cet esprit de tourisme de plein air et d'ainsi parcourir les forêts lacustres et océanes de manière ludique.

Pour finir, le chemin littoral de Saint-Jacques de Compostelle traverse la commune Carcans du nord au sud en passant par l'ouest de celle-ci. Ce chemin par « la voie de Soulac » relie part du Verdon-sur-Mer et traverse Hourtin, Carcans et Lacanau avant de continuer vers le sud.



Balisage du chemin de St Jacques



Balisage des boucles pédestres et cyclables autour du lac



Itinéraires de running et parcours sportifs sur Carcans et Maubuisson  
Source : Médoc Atlantique Tourisme



##### ➤ Le réseau cyclable

Si l'on regarde à l'échelle communautaire, la concentration du maillage cyclable se fait surtout autour des lacs Médocains de Lacanau et Carcans-Hourtin. Carcans fait partie de ce triptyque de communes fortement parcourues à vélo.

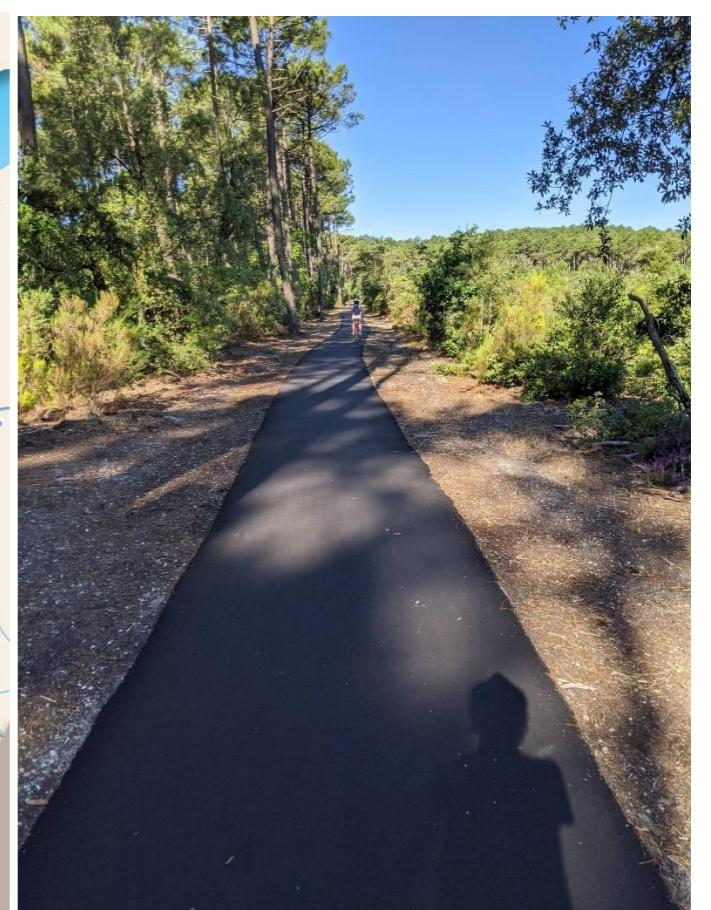
Autour du lac de Carcans, un parcours cyclable de 55 kms est aménagé et permet de faire la totalité du tour du lac. Une autre boucle permet de faire le tour du lac de Lacanau. Ces deux boucles sont reliées par une piste cyclable traversant la réserve de l'étang de Cousseau.

Sur Carcans des pistes cyclables permettent de relier Carcans-Maubuisson à Carcans-Plage et aux plages océanes et proposent des parcours dans les forêts d'arrière-dune. En effet, un maillage important de pistes cyclables est développé au sein du domaine de Bombannes reliant les espaces sportifs aux espaces de loisirs, de baignade et de résidences traversant les forêts pour relier les espaces lacustres aux espaces océans. Seule une piste cyclable qui longe la départementale RD207 permet de relier le centre-bourg de Carcans aux deux pôles touristiques de Maubuisson et Carcans-Plage.

Au niveau interdépartemental, c'est la Vélodyssée qui joue un rôle clé. Ce circuit véloroute reliant la côte bretonne jusqu'à la côte basque depuis le sud de l'Angleterre, longe toute la côte atlantique. Le médoc Atlantique est intégré à ce parcours et permet ainsi de relier les communes médocaines entre elle et participe à faire rayonner Carcans au niveau départemental et presque national.



Parcours de la Vélodyssée  
Source : vélodysée.com



Piste cyclable dans le domaine Bombannes (boucle des plages)  
Source : komoot

## CHEMINS DE RANDONNEES ET PISTES CYCLABLES SUR LES COMMUNES D'HOURTIN, CARCANS ET LACANAU



Source : SIAEBVELG

Source : SCoT Médoc Atlantique 2024, diagnostic

## RESEAU CYCLABLE ET PROJET DE PISTES CYCLABLES AUTOUR DES LACS MEDOCAINS



#### I.6.6. LA DESSERTE DU TERRITOIRE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

Comme toutes les communes du Médoc Atlantique et des communes du littoral girondin en général, les connexions se font essentiellement en bus. Les fréquences sont adaptées en saison estivale pour répondre à la demande croissante liée au tourisme. Cependant, ce mode de transport favorise largement l'utilisation des véhicules individuels permettant une circulation plus flexible pour les vacanciers. En hiver, le territoire est très peu relié aux communes alentours et à Bordeaux réduisant l'attraction du territoire aux résidents permanents surtout aux jeunes actifs parfois sans voiture.

Les lignes de bus des communes littorales permettent la liaison entre la métropole bordelaise et les communes littorales dont Carcans. Toutefois, elles ne permettent pas de liaison entre ces communes entre elles.

Le SCOT Médoc Atlantique mentionne d'ailleurs : « En lien avec la Métropole bordelaise, des solutions partenariales doivent permettre l'amélioration de la desserte en transport collectif des stations balnéaires de Lacanau et Carcans, ainsi que les liaisons, depuis la Métropole. » (p.28)

### ➤ Le réseau de bus

La commune de Carcans est reliée à Bordeaux par la ligne 421. Plus précisément, elle relie la gare St-Jean de Bordeaux à Carcans du bourg jusqu'à l'Océan en passant par Maubuisson.

Cette ligne circule à trois rythmes différents durant l'année :

- 5 allers-retours quotidiens 7 jours du 7 durant la saison estivale (juillet-août)
  - 4 allers-retours du lundi au dimanche durant la mi-saison (septembre-octobre et mai-juin)
  - 3 allers-retours du lundi au vendredi en hiver (novembre à avril)

Sous la délégation de la région Nouvelle-Aquitaine, la commune organise son transport scolaire. Ce service est gratuit pour les familles, financé en totalité par la région Nouvelle-Aquitaine. Ce bus circule le lundi, mardi, jeudi et vendredi entre 8h00 et 9h00 et entre 16h30 et 17h30. Le circuit de transport scolaire

## ➤ Le réseau de bacs

Deux services de bacs et transports maritimes permettent de franchir la Gironde avec sa voiture.

Le premier, le plus au nord, permet de relier Royan à la Pointe de Grave et d'éviter ainsi le long détour de l'estuaire et le franchissement de deux ponts sur la Dordogne et la Garonne. Située à l'embouchure de l'estuaire de la Gironde, cette liaison maritime relie Le Verdon-sur-Mer à Royan. La traversée dure environ 20-25 minutes pour une distance de 6 kilomètres. Deux navires *La Gironde* et *L'Estuaire* assurent la traversée avec 8 rotations par jour en hiver et au moins 18 en été.

Le second, de plus petite capacité, relie Blaye au port de Lamarque, et permet de se retrouver en plein cœur du Médoc à partir de la Haute-Gironde et vice-versa. La traversée sur l'amphidrome Sébastien Vauban dure environ 20 minutes pour une distance de 4,5 kilomètres. Un navire assure la traversée pour 6 rotations par jour en hiver et 10 en été.

Carcans se situe à 60 kilomètres de l'embarquement du Verdon-sur-Mer et 30 kilomètres de Lamarque.

### ➤ Le réseau ferré

Le Médoc est relié à l'agglomération bordelaise par la ligne TER n°42 (Bordeaux/Lesparre/Le Verdon). La gare la plus proche de Carcans est celle de Lesparre Médoc située à 30 kilomètres de la commune.

## **DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN A L'ECHELLE DU MEDOC**



Source : Transports en Nouvelle-Aquitaine, car régionaux, Gironde

### I.6.7. L'INVENTAIRE DES CAPACITES DE STATIONNEMENT

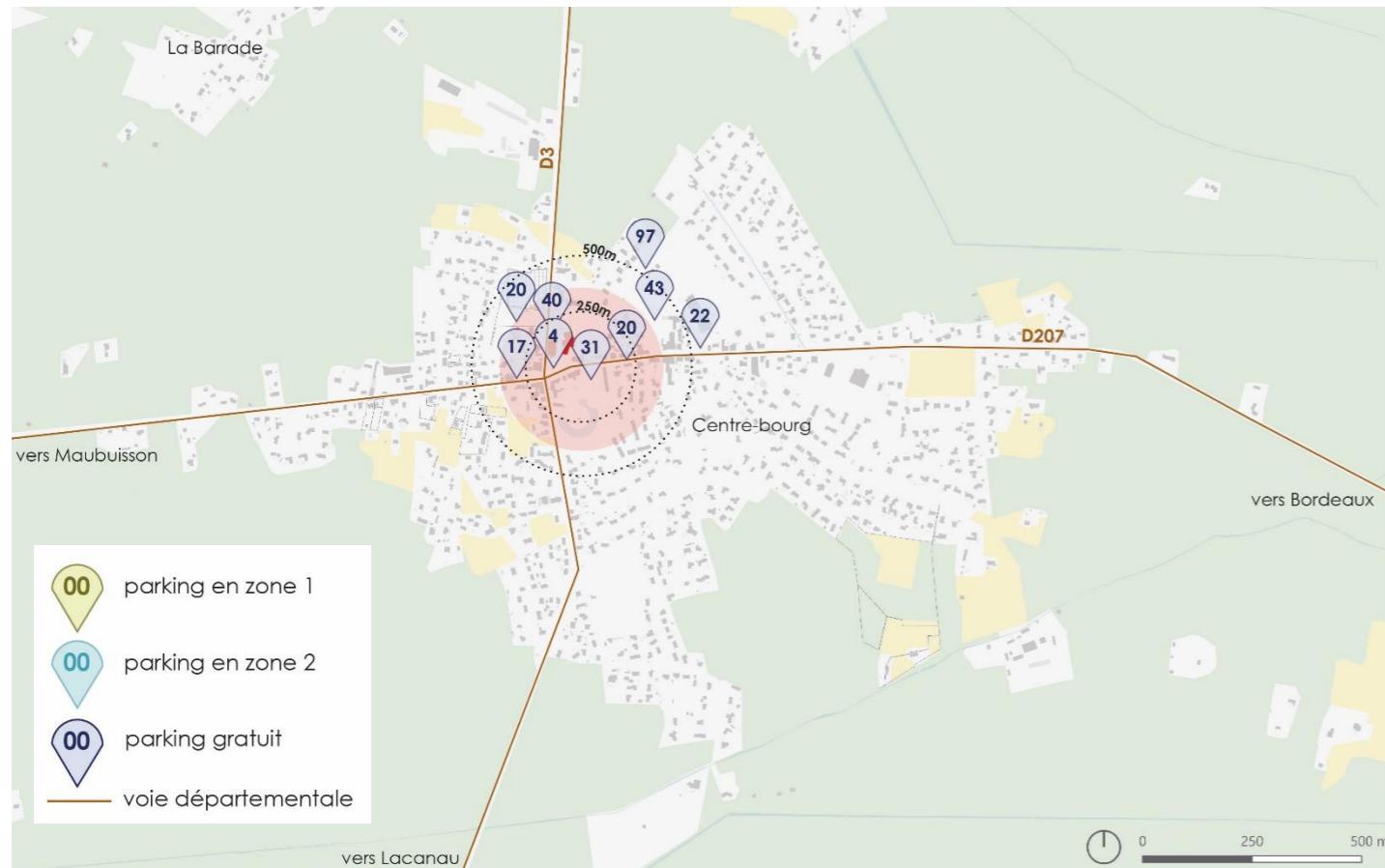
Au titre de l'article L.123-1-2 du Code de l'urbanisme, il y a lieu d'établir un inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités.

Sur la commune de Carcans il existe plusieurs poches de stationnement sur les trois pôles du bourg, Maubuisson et Carcans-Plage.

#### ➤ Le stationnement dans le centre bourg

Le centre bourg est constitué de plusieurs petits groupes de stationnement localisés dans le centre-bourg autour du carrefour principal et des commerces ainsi qu'autour du stade et des infrastructures sportives. Ce sont principalement des poches de stationnements en bataille ou en épi sauf le long de la rue de Villeneuve où l'on trouve une centaine de créneaux de chaque côté.

Au total, on dénombre 294 stationnements dans le centre-bourg de Carcans.

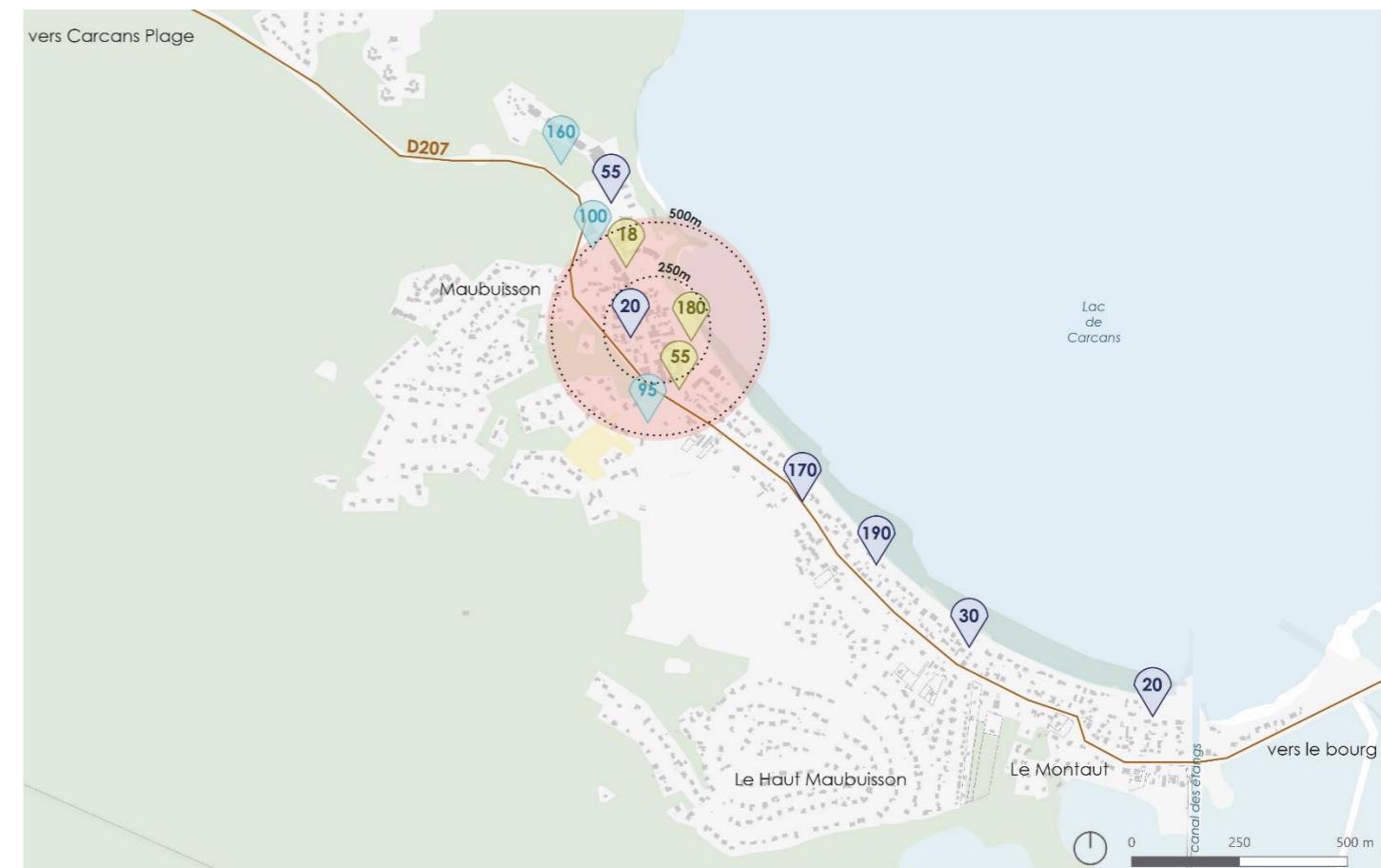


#### ➤ Le stationnement à Maubuisson

A Carcans-Maubuisson, la capacité de stationnements est bien supérieure à celle du centre-bourg avec au total 1 093 places de stationnement formelles et bien d'autres non formelles/matérialisées.

La plupart sont situées le long des routes en crêneaux de chaque côté de la chaussée. Quelques parkings sont formalisés surtout au niveau du centre de Maubuisson avec une concentration importante de places (parking du rossignol, 180 places). Ces parkings donnent accès au centre-ville à une partie de la plage de Maubuisson et aux événements.

Les parkings situés en centre-ville sont pour la plupart payants en saison estivale.



## ➤ Le stationnement à Carcans-Plage

Dans le secteur de Carcans-Plage, les stationnements sont répartis selon 4 grandes poches de stationnements permettant d'accueillir les flux journaliers vers l'océan. Les rues secondaires disposent de quelques stationnements aménagés sous forme de créneaux d'une trentaine de places par rue.

Aucun parking n'est gratuit dans ce secteur en saison estivale. On compte au total sur Carcans-Plage 911 stationnements.



## ➤ Le stationnement payant

Le stationnement est payant du 1<sup>er</sup> mai au 30 septembre dans les deux pôles touristiques que sont Maubuisson et Carcans-Plage. Le stationnement payant permet d'entretenir les parcs de stationnement, les voiries, les plages, de lutter contre l'érosion et de donner une plus grande place aux circulations des piétons et des vélos.

Il existe deux zones de stationnement payant avec des tarifs distincts représentés sur la carte :

### ZONE 1 TARIFS

BASSE SAISON	HAUTE SAISON
du 1 <sup>er</sup> mai au 30 juin du 1 <sup>er</sup> au 30 septembre	du 1 <sup>er</sup> juillet au 31 août
Tarif horaire : 0,80 €	Tarif horaire : 1,40 €
Forfait 5h : 3 €	Forfait 5h : 5 €
Forfait 9h : 5 €	Forfait 9h : 8 €
FPS : 30 €	FPS : 30 €

### ZONE 2 TARIFS

BASSE SAISON	HAUTE SAISON
du 1 <sup>er</sup> mai au 30 juin du 1 <sup>er</sup> au 30 septembre	du 1 <sup>er</sup> juillet au 31 août
Tarif horaire : 0,50 €	Tarif horaire : 1 €
Forfait journée : 3 €	Forfait journée : 5 €
FPS : 30 €	FPS : 30 €

Des abonnements saisonniers sont possibles selon le statut des personnes demandeuses (travailleurs saisonniers, commerçants, propriétaires de mobil-homes, PMR). Des tarifs à la semaine existent également pour les vacanciers d'une semaine en relation avec la temporalité des locations de campings.

## EN SYNTHÈSE SUR L'ORGANISATION ET LE FONCTIONNEMENT TERRITORIAL

- > l'enclavement du territoire qui freine son déploiement
- > le maillage lâche et sommaire du réseau routier limite l'interaction entre les communes d'une même intercommunalité et du Médoc lui-même
- > Carcans, de par sa position géographique bénéficie d'une attraction particulière puisqu'à l'intersection d'axes nord-sud et est-ouest
- > la commune bénéficie d'atouts paysagers qu'elle met en valeur par un maillage resserré de mobilités douces (vélos et piétons)
- > l'accessibilité à la commune de Carcans est aisée depuis Bordeaux mais l'est moins par les communes qui la bordent notamment en termes de transports en commun dont l'offre est particulièrement restreinte (absence de voie ferrée, seulement quelques lignes de bus provenant de Bordeaux)
- > Carcans s'adapte à sa saisonnalité en terme d'organisation territoriale et d'accessibilité
- > Le centre-bourg malgré sa position géographique stratégique est quelque peu mis à l'écart en terme de développement de services, commerces, mobilités et stationnements.

## I.7. DEVELOPPEMENT URBAIN, BILAN DE LA CONSOMMATION FONCIERE 2011-2020

### I.7.1. CARCANS: ACCELERATION DU RYTHME DE CONSTRUCTION DEPUIS 2019 ET FAIBLE DIVERSITE DES FORMES URBAINES

#### → Préambule méthodologique :

Les statistiques de construction de logements utilisées ci-après sont élaborées à partir de Sit@del2, base de données qui rassemble des informations contenues dans les formulaires de permis de construire. Les séries retracent le nombre de logements et leur surface pour les différents types de logement (individuel pur, groupé, collectif, en résidence) et leur statut (permis autorisés et les permis mis en chantier). Ces données sont utilisées dans une 1<sup>ère</sup> approche à une échelle macro (échelle communautaire) afin de cerner la tendance générale du secteur et repositionner la commune dans cette tendance ; toutefois ces données sont moins fines que celles du fichier des PC qui est utilisé dans une 2<sup>ème</sup> approche.

#### → Analyse :

Le rythme de production de logements sur la commune de Carcans s'est opéré depuis 2011 sur une base modérée de 10 à 46 logements/an, soit une moyenne de 30 logements/an.

Huit années enregistrent une activité immobilière plus soutenue, 2011/2018 avec des pointes à 37 et 46 logements, liée à la mise sur le marché d'opérations d'aménagement (lotissement/DP pour division), qui s'inscrivent avec un décalage d'1 année, dans le pic de production de 300 logements observé précédemment sur le territoire communautaire.

A noter, le décalage qui peut se constater entre les données Logements commencés Sidatel2 et les fichiers fonciers utilisés au paragraphe suivant, lié à l'effet de mise en œuvre entre la date de l'autorisation administrative et la date d'engagement des travaux.

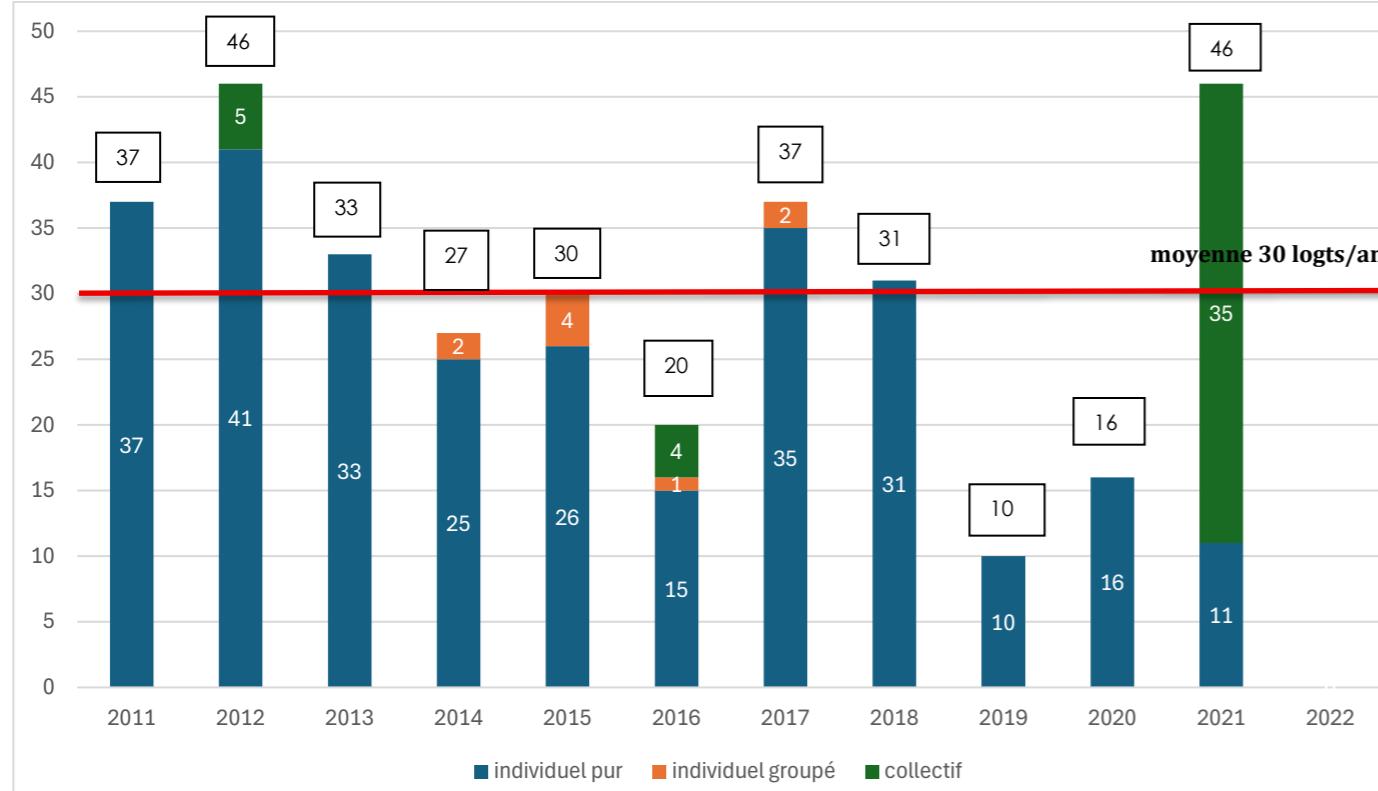
Sur la période 2011/2021, la commune de Carcans a enregistré 333 logements commencés, soit une moyenne lissée sur 11 ans établie à **30 commencés /an**.

La ventilation des 333 logements commencés entre 2011/2021 par type (habitat individuel/habitat individuel groupé/collectif) indique une production immobilière, bien que dominée par l'habitat individuel pur (280 logements soit 84%), la production d'une certaine diversité en matière de formes urbaines plus compactes comme l'habitat individuel groupé (maisons de ville, maisons accolées par le garage, ..) qui a représenté 9 logements, soit seulement 3 % du total des logements commencés.

Concernant l'habitat collectif, même si l'année 2021 est caractérisée par la réalisation d'une opération de logements collectifs de 35 logements, cette forme d'habitat plus dense reste assez peu représentée sur la commune (44 logements seulement soit 13%).

Il pèse donc sur la production immobilière à venir, un enjeu d'accompagnement de cette tendance vers des formes urbaines plus diversifiées, notamment plus économies en termes de consommation foncière.

NOMBRE DE LOGEMENTS COMMENCES SUR LA COMMUNE DE CARCANS  
ENTRE 2011 ET 2021



Source : Sit@del2 - Logements commencés (2011-2020) - données arrêtées à fin mai 2022

## I.7.2. BILAN DE LA CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS 2011/ 2020

### 1.7.3.1 METHODOLOGIE

► **Définition juridique de la consommation d'espaces/naturels agricoles et forestiers selon le fascicule de mise en œuvre de la réforme ZAN du Ministère de la Transition Ecologique et de la Cohésion des Territoires**

A travers les dispositions introduites par la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets (dite « Loi Climat et résilience ») la France s'est fixée **l'objectif d'atteindre le « zéro artificialisation nette des sols » en 2050**, avec un **objectif intermédiaire de réduction de moitié de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers pour la période 2021-2030** (en se basant sur les données observées entre le 01/01/2011 et le 31/12/2020).

Les dispositions introduites par la loi ont été complétées par la loi n° 2023-630 du 20 juillet 2023 visant à faciliter la mise en œuvre des objectifs de lutte contre l'artificialisation des sols et à renforcer l'accompagnement des élus locaux.

**Pour la période 2021-2030, il s'agit de raisonner en consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.**

Au sens de la loi Climat et résilience, « **la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers est entendue comme la création ou l'extension effective d'espaces urbanisés sur le territoire concerné** » (article 194 de la loi Climat et résilience)

C'est le passage, pour une surface donnée, d'un état « naturel, agricole ou forestier » à un état « urbain ».

Même si cette définition semble floue, le caractère urbanisé d'un espace est lié à **l'usage qui en est fait**.

La consommation d'ENAF traduit un changement d'usage. A titre d'exemple, un bâtiment agricole artificialise mais ne consomme pas d'espaces naturels, agricoles et forestiers.

Les espaces urbanisés peuvent être appréciés par un faisceau d'indices jurisprudentiels comprenant :

- la quantité et la densité de l'urbanisation (aménagements, constructions, espaces attenants au bâti, etc...)
- La continuité de l'urbanisation (et donc l'absence de coupure d'urbanisation)
- Sa structuration par des voies de circulation, des réseaux d'accès ou de raccordement aux services publics
- La présence d'équipements ou de lieux collectifs publics ou privés.

Le bilan de la consommation effective d'ENAF correspond ainsi au décompte de la transformation effective d'ENAF en espaces urbanisés par un processus d'urbanisation observé sur le territoire entre 2011 et 2030.

Sa mesure est totalement indépendante des zonages réglementaires liés aux documents d'urbanisme (PLU(i) ou cartes communales).

⇒ **A partir de 2031, il s'agira de raisonner en artificialisation des sols.**

L'artificialisation nette est définie comme « le solde de l'artificialisation et de la renaturation des sols constatées sur un périmètre et sur une période donnée » (article L.101-2-1 du code de l'urbanisme).

L'artificialisation des sols traduit un changement de couverture physique.

Au niveau national, l'artificialisation est mesurée par l'occupation des sols à grande échelle (OCS-GE), en cours d'élaboration.

► **L'obligation de réalisation un rapport triennal local de suivi de l'artificialisation des sols**

La loi « Climat et Résilience » du 22 août 2021 établit l'obligation de produire un rapport triennal sur l'artificialisation des sols.

"Le maire d'une commune ou **le président de l'établissement public de coopération intercommunale** doté d'un plan local d'urbanisme, d'un document d'urbanisme en tenant lieu ou d'une carte communale **présente** au conseil municipal ou à l'assemblée délibérante, au moins **une fois tous les trois ans, un rapport relatif à l'artificialisation des sols sur son territoire au cours des années civiles précédentes.**"

La mobilisation des données de consommation foncière n'a pas vocation à enfermer la réflexion dans une vision purement comptable, mais bien de poursuivre la réflexion d'un aménagement du territoire stratégique en matière de sobriété foncière.

**Jusqu'en 2030 (première tranche de 10 ans après la promulgation de la loi LCR), le rapport ne porte que sur la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (NAF)**, exprimée en hectares, et la transformation effective d'espaces urbanisés ou construits en espaces naturels, agricoles et forestiers du fait d'une renaturation.

Le suivi de l'artificialisation des sols ne fera l'objet du rapport triennal qu'à partir de 2031, à l'aide de l'occupation du sol à grande échelle (OCS GE).

L'objectif de ce premier rapport triennal est de saisir de la question de l'objectif Zéro Artificialisation Nette (ZAN) et du respect de sa trajectoire de réduction.

Sachant que pour la période 2011-2020, les données des SRADDET Nouvelle-Aquitaine et Occitanie constitueront les données de référence pour le PETR ACT **l'analyse de la consommation effective d'ENAF portera sur la période postérieure à 2020 soit du 01/01/2021 au 31/12/2024 puis une actualisation annuelle, telle que demandé dans le cadre des tranches optionnelles pour les années 2025, 2026 et 2027.**

### 1.7.3.2 EVALUATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS AGRICOLES ET FORESTIERS

#### ► Le choix de l'outil d'analyse de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers

« Le choix de la ou des référence(s) principale(s) utilisée(s) pour estimer la consommation d'espaces maximale, issue de l'application des objectifs du SRADDET, n'est pas imposé et relève de la responsabilité des collectivités/établissements auteurs des documents locaux ». (Fascicule des règles du SRADDET)

Il existe plusieurs outils d'évaluation pour l'analyse de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers :

- La mobilisation des fichiers fonciers traités par le CEREMA
- La mobilisation des données issues de l'Observatoire National de l'occupation des sols à grande échelle utilisées par l'État (OCS GE)
- La mobilisation des données issues de l'Observatoire NAFU de la Région Nouvelle-Aquitaine (OCS NAFU).

Contrairement à l'Observatoire national de l'artificialisation utilisé par l'État, l'OCS NAFU est spatialisé, localisé, et peut être cartographié. Il permet ainsi une meilleure compréhension et appréhension par les élus et les usagers des consommations des espaces naturels, agricoles et forestiers.

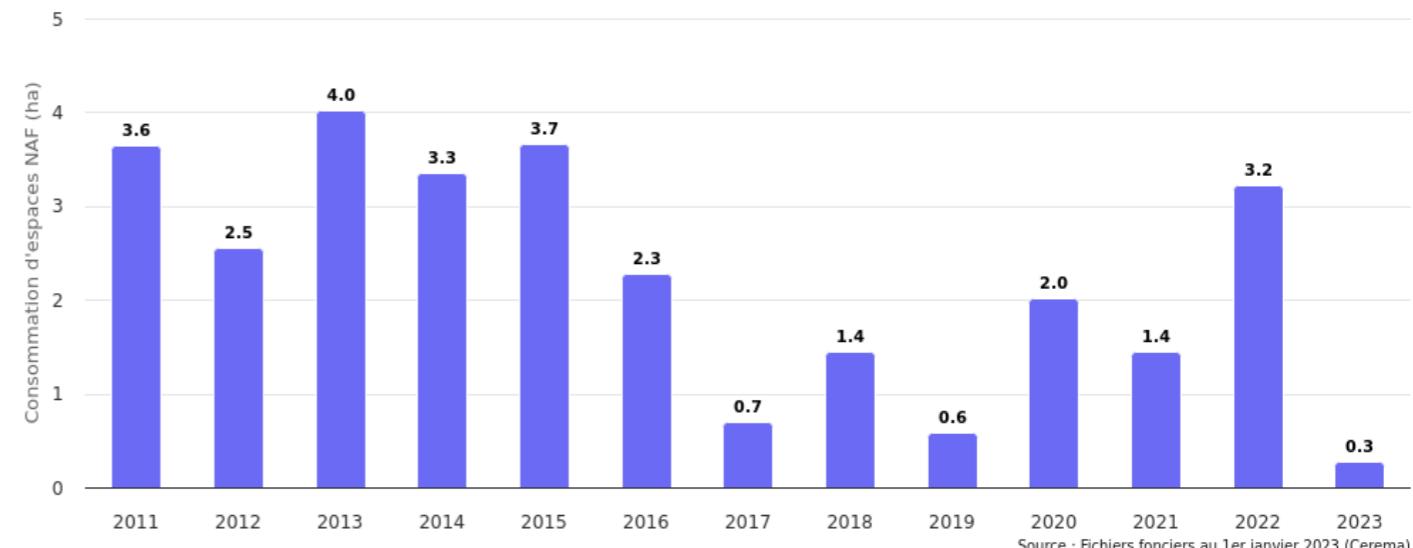
Il propose deux niveaux de précisions de la donnée : les espaces NAF sont décrits avec une précision d'un hectare et les espaces urbanisés avec une précision de 1 000 m<sup>2</sup> qui correspondent correctement à l'échelle du SCoT.

- La mobilisation des données ADS fournis par le service instructeur.

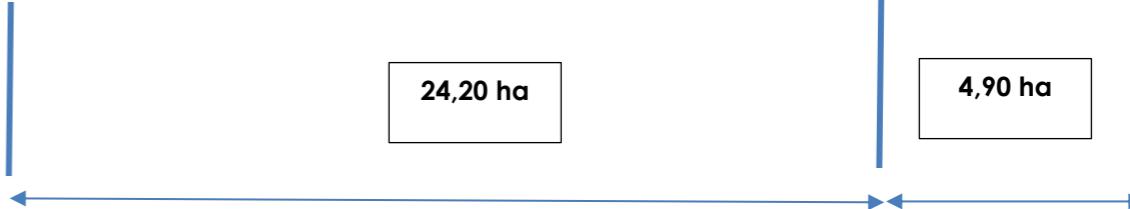
#### ► Détail de la consommation d'espaces (en ha) sur la période 2011-2023

La loi Climat & Résilience d'août 2021 fixe un objectif de diminution par deux de la consommation d'espace d'un territoire entre 2021 et 2031 par rapport à la consommation d'espace de l'année 2011 à l'année 2020 (inclus), qui représente pour Carcans une surface de 24.20 hectares.

**Consommation d'espaces NAF à Carcans entre 2011 et 2023 (en ha)**

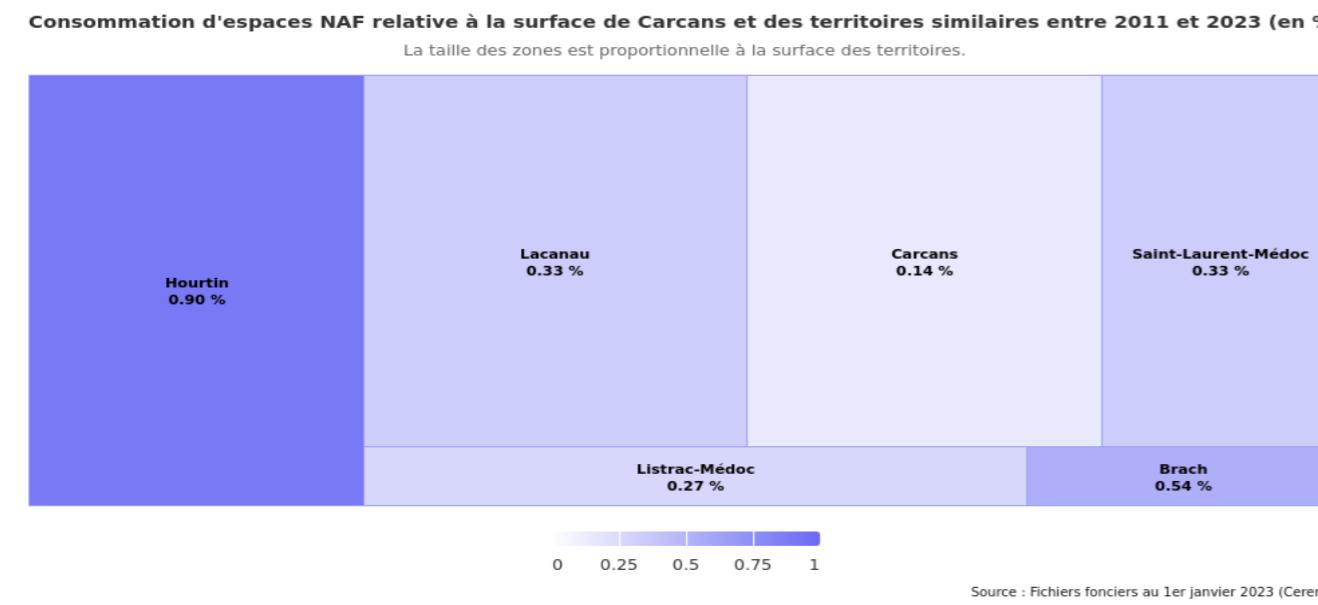
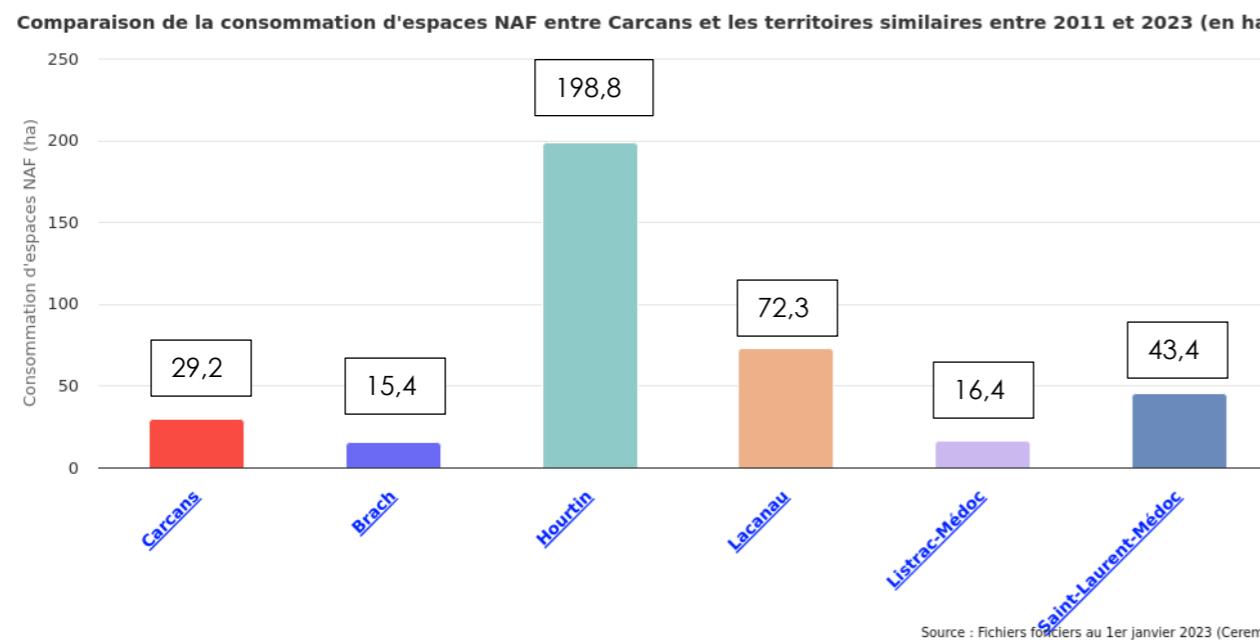


	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	Total 2011-2023
Carcans	3.6	2.5	4.0	3.3	3.7	2.3	0.7	1.4	0.6	2.0	1.4	3.2	0.3	29.1



## → Comparaison avec les territoires voisins

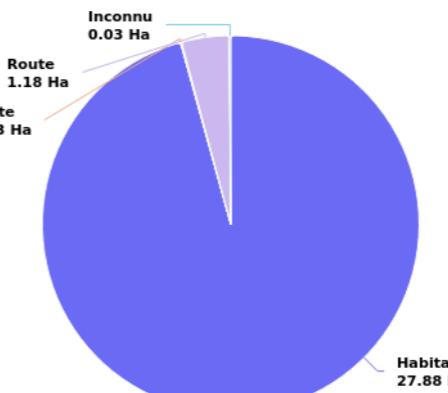
Voici 2 graphiques. Le premier présente la consommation brute annuelle de votre territoire et de celui de vos voisins. Le graphique suivant présente la consommation relative à la surface de chaque territoire.



	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	Total
Carcans	3.64	2.54	4.01	3.34	3.66	2.28	0.69	1.44	0.57	2.01	1.45	3.22	0.27	29.13
Brach	0.82	0.71	0.03	4.93	1.74	0.00	1.53	1.50	0.00	0.00	2.00	2.13	0.05	15.44
Hourtin	7.55	7.63	9.97	9.08	8.12	8.85	4.64	98.89	7.76	2.94	2.03	4.74	26.65	198.86
Lacanau	12.00	0.69	1.38	7.72	12.63	5.84	18.87	1.79	1.48	0.74	0.34	4.46	4.38	72.33
Listrac-Médoc	3.69	1.33	1.35	1.12	0.62	1.05	0.82	0.68	1.38	0.76	0.17	1.44	2.05	16.45
Saint-Laurent-Médoc	1.33	1.78	3.28	0.93	4.58	3.63	2.05	2.01	13.20	4.84	1.74	0.78	5.18	45.31

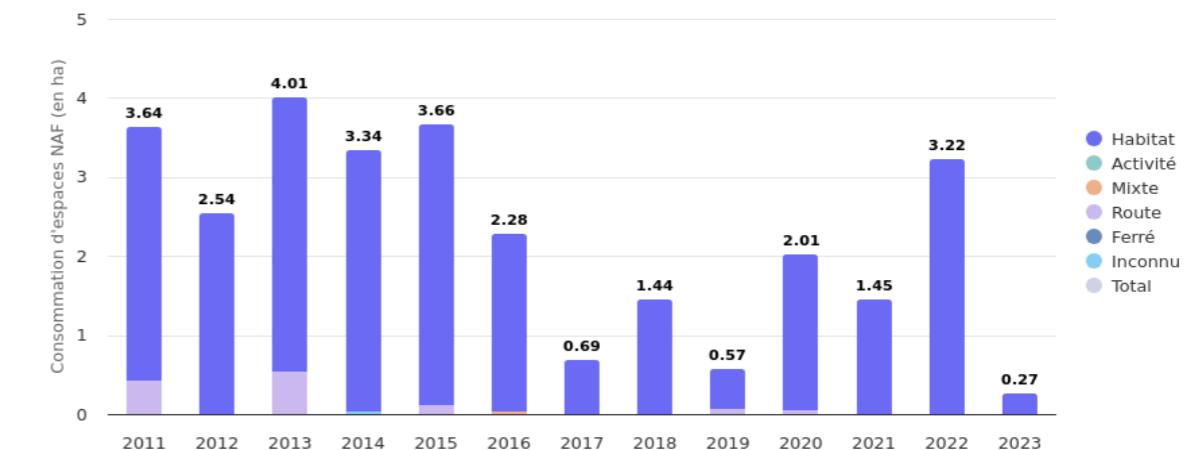
## → Déterminants de la consommation d'espace

### Destinations de la consommation d'espaces NAF de Carcans entre 2011 et 2023 (en ha)



Source : Fichiers fonciers au 1er janvier 2023 (Cerema)

### Consommation annuelle d'espaces NAF par destination de Carcans entre 2011 et 2023 (en ha)



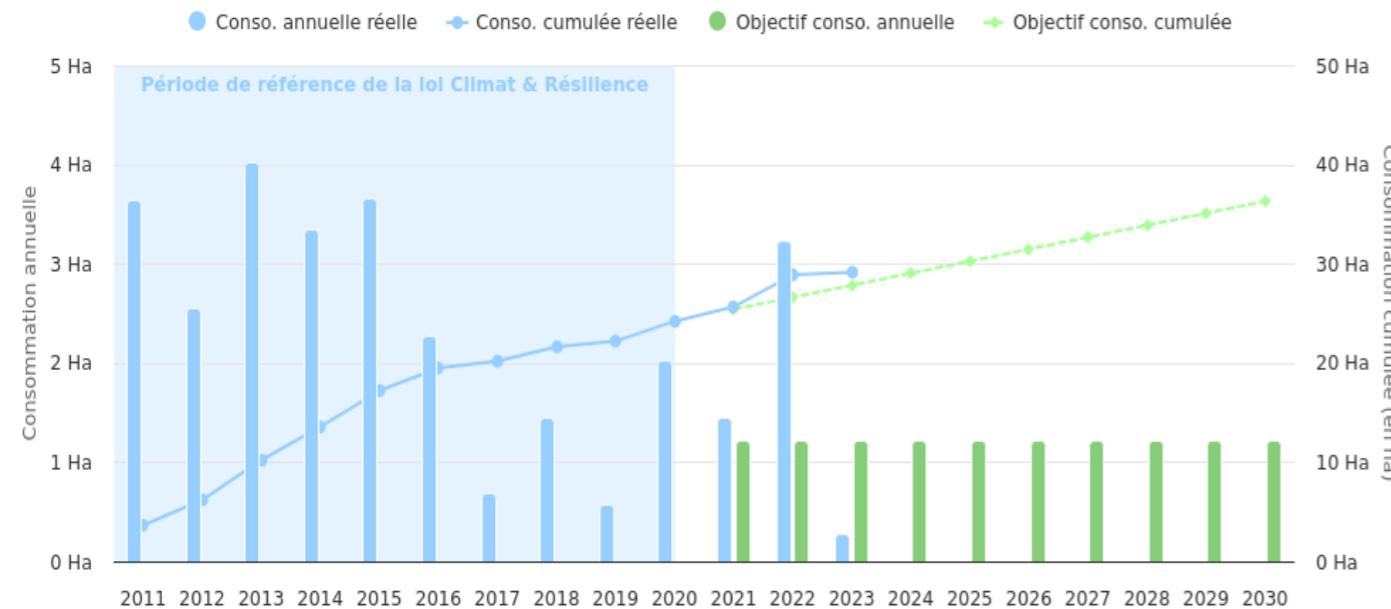
Source : Fichiers fonciers au 1er janvier 2023 (Cerema)

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	Total
Habitat	3.21	2.54	3.48	3.31	3.54	2.24	0.69	1.44	0.51	1.97	1.44	3.22	0.27	27.88
Activité	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Mixte	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.03	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.03
Route	0.42	0.00	0.53	0.00	0.12	0.00	0.00	0.00	0.06	0.05	0.00	0.00	0.00	1.18
Ferré	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Inconnu	0.00	0.00	0.00	0.03	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.03
Total	3.64	2.54	4.01	3.34	3.66	2.28	0.69	1.44	0.57	2.01	1.45	3.22	0.27	29.13

## → Projection 2030 selon la trajectoire de réduction de la consommation d'espaces NAF

Pour respecter la tendance générale fixée par la loi – déclinée ou en cours de déclinaison dans le SRADDET ou le SCoT de votre territoire – **la consommation d'espace d'ici à 2030 devrait tendre vers une surface de 12 hectares environ.**

la consommation d'espace NAF est mesurée à partir des fichiers fonciers produits et diffusés par le CEREMA à partir des fichiers MAJIC<sup>1</sup> de la DGFIP<sup>2</sup>.



### En bleu : période de référence

1er jan. 2011 - 31 déc. 2020, 10 ans

Consommation cumulée de référence : 24.20 ha

Consommation annuelle de référence : 2.40 ha

### En vert : réduction de 50%

1er jan. 2021 - 31 déc. 2030, 10 ans

Pendant la période de réduction, la loi prévoit que le territoire ne consomme que 50% de ce qui a été consommé pendant la période de référence. Par conséquent, la consommation cumulée du 1er janvier 2021 au 31 décembre 2030 doit être égale à la consommation du 1er janvier 2011 au 31 décembre 2020 divisée par 2.

### Objectif de consommation cumulée 2030 : 12 ha

Consommation annuelle moyenne : 1,2 ha

<sup>1</sup> MAJIC : Mise à Jour des Informations Cadastrales : donnée fiscale servant à calculer la taxe foncière en particulier.

<sup>2</sup> DGFIP : Direction Générale des Finances Publiques

### 1.7.3.3 **ANALYSE APPROFONDIE DE LA CONSOMMATION FONCIERE 2011-2020 EN DISTINGUANT DENSIFICATION ET CONSOMMATION D'ENAF**

=> Analyse effectuée par Metaphore à partir des fichiers fonciers produits et diffusés par le CEREMA à partir des fichiers fonciers transmis par la DGFIP

=> Référence à l'enveloppe urbanisée définie par l'OCS 2009

=> Distinction entre Consommation ENAF (qui constitue la référence pour l'objectif de modération 2021-2030) et densification

Les fichiers fonciers permettent d'avoir une lecture fine de l'espace cadastré et des dates de construction (de logements, de locaux d'activités...) ou d'extension de ces constructions.

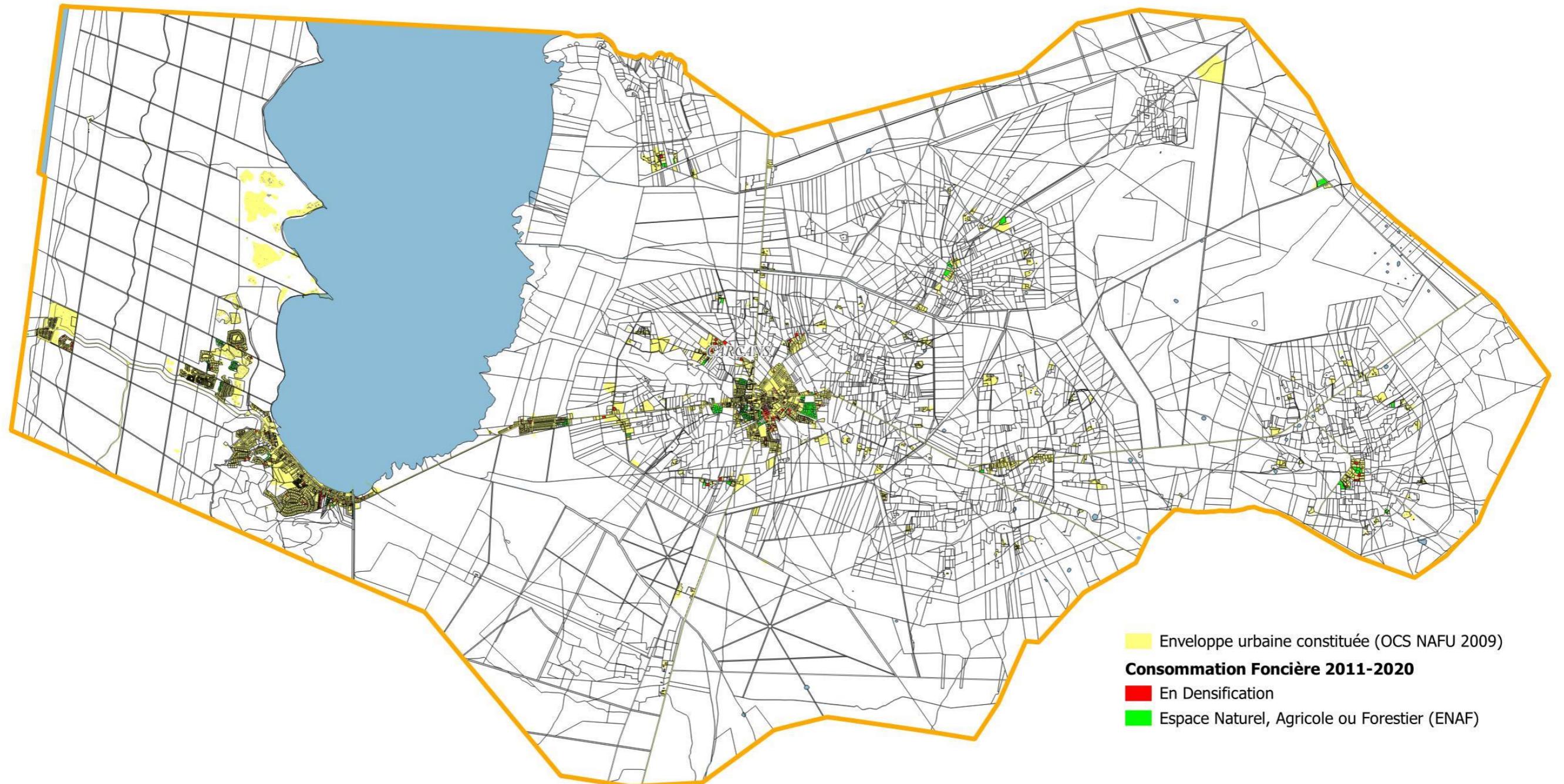
Les cartes pages suivantes illustrent :

- La consommation foncière globale entre 2011 et 2020 en distinguant ce qui relève de la densification de ce qui relève de la consommation d'espaces naturels agricoles ou forestiers (ENAF)
- les parcelles cadastrales sur lesquelles un local a été construit depuis 2011 avec une couleur dépendant de l'année de construction.

Ces illustrations permettent d'avoir une vision claire de la consommation foncière entre 2011 et 2020 en distinguant ce qui relève de la densification en agglomération (remplissage de dents creuses, divisions foncières) et de ce qui relève de la consommation d'espaces NAF.

	CONSOMMATION FONCIERE 2011-2020		
	DENSIFICATION (en ha)	CONSOMMATION ENAF (en ha)	TOTAL (en ha)
TOTAL	13,30 ha	23,07 ha	36,37 ha

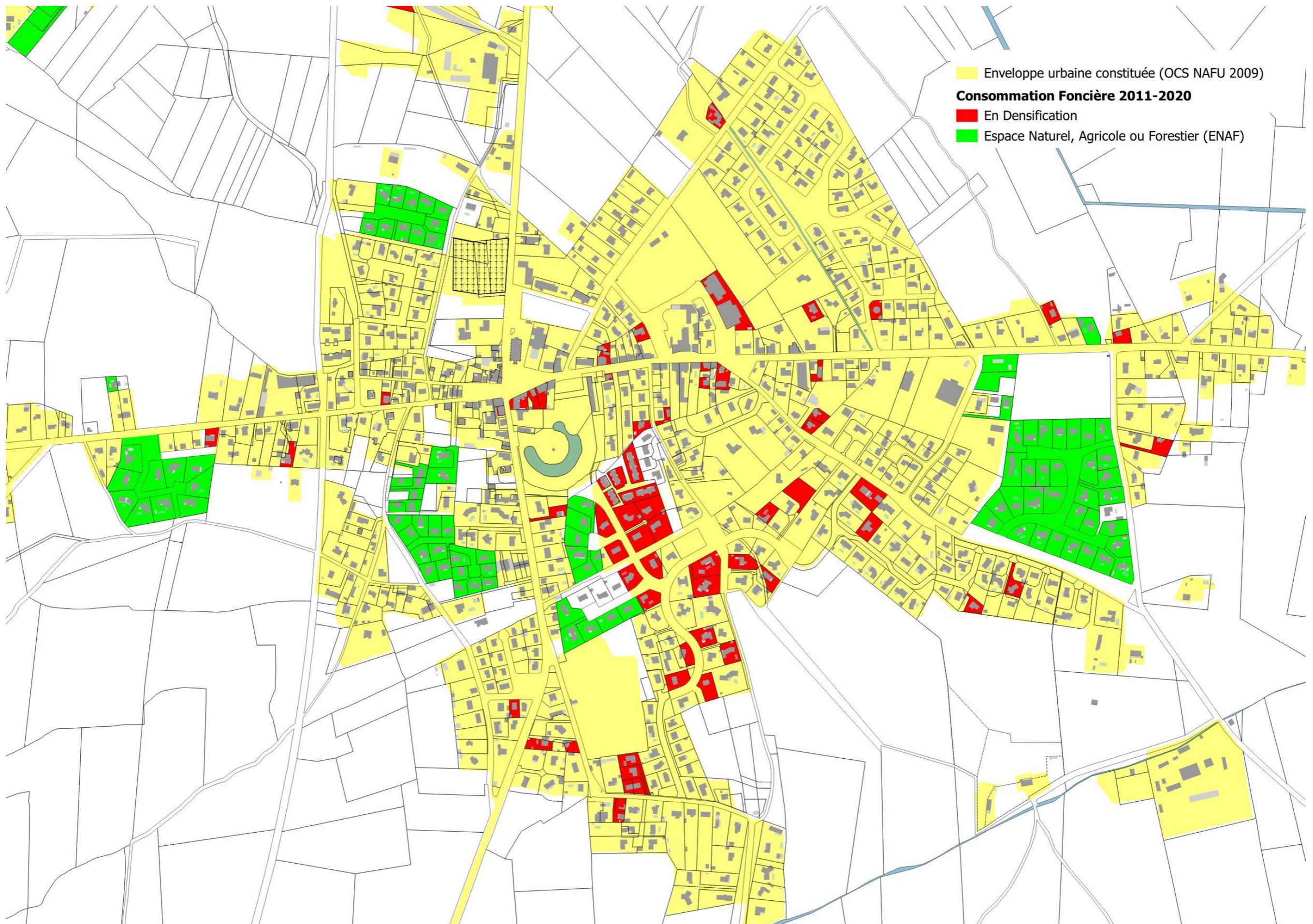
## BILAN DE LA CONSOMMATION FONCIERE 2011/2020



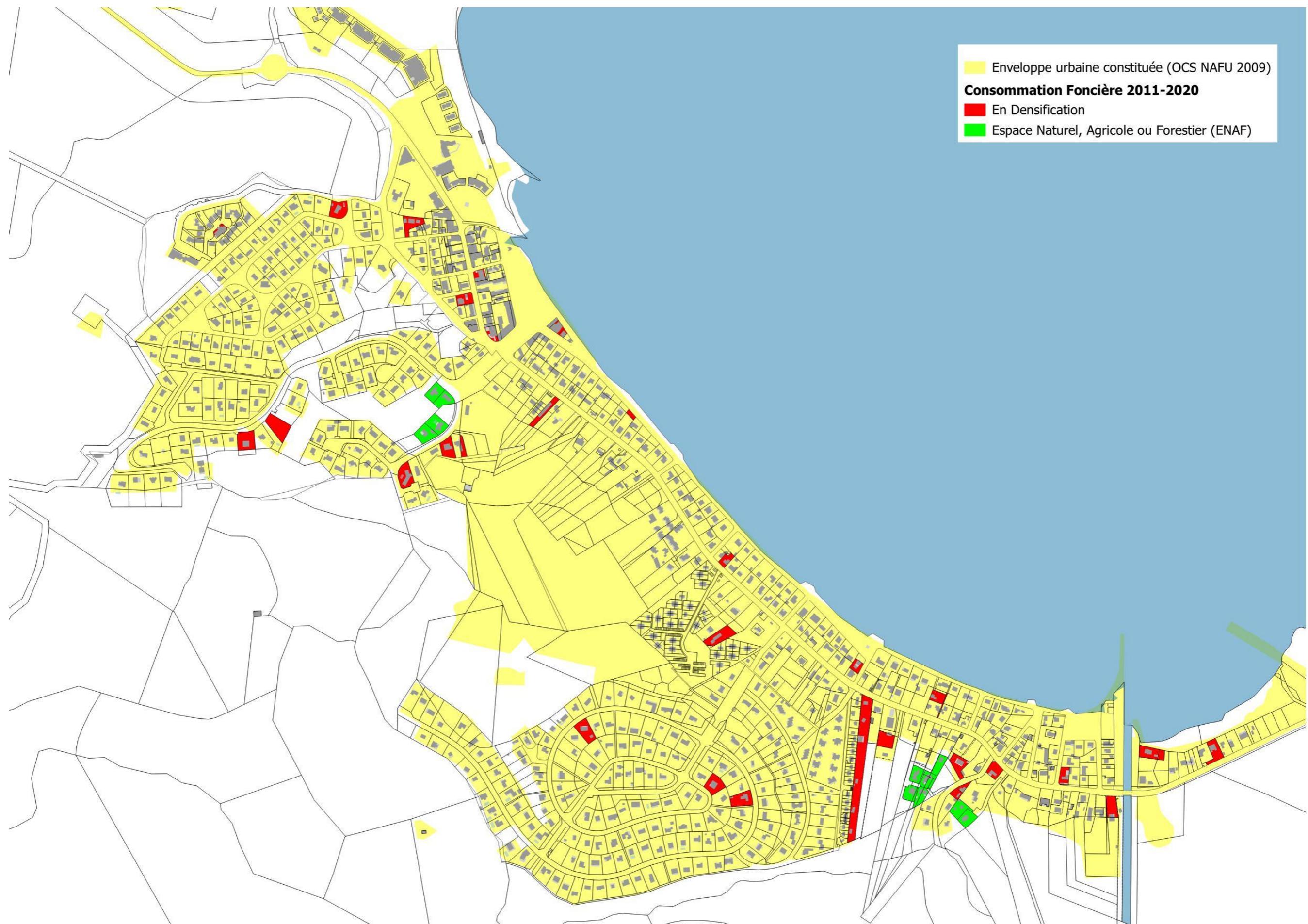
Source : Fichier fonciers Majic, DGFP

Agence METAPHORE - GERA

BILAN DE LA CONSOMMATION FONCIERE 2011/2020 – SECTEUR DU BOURG DE CARCANS



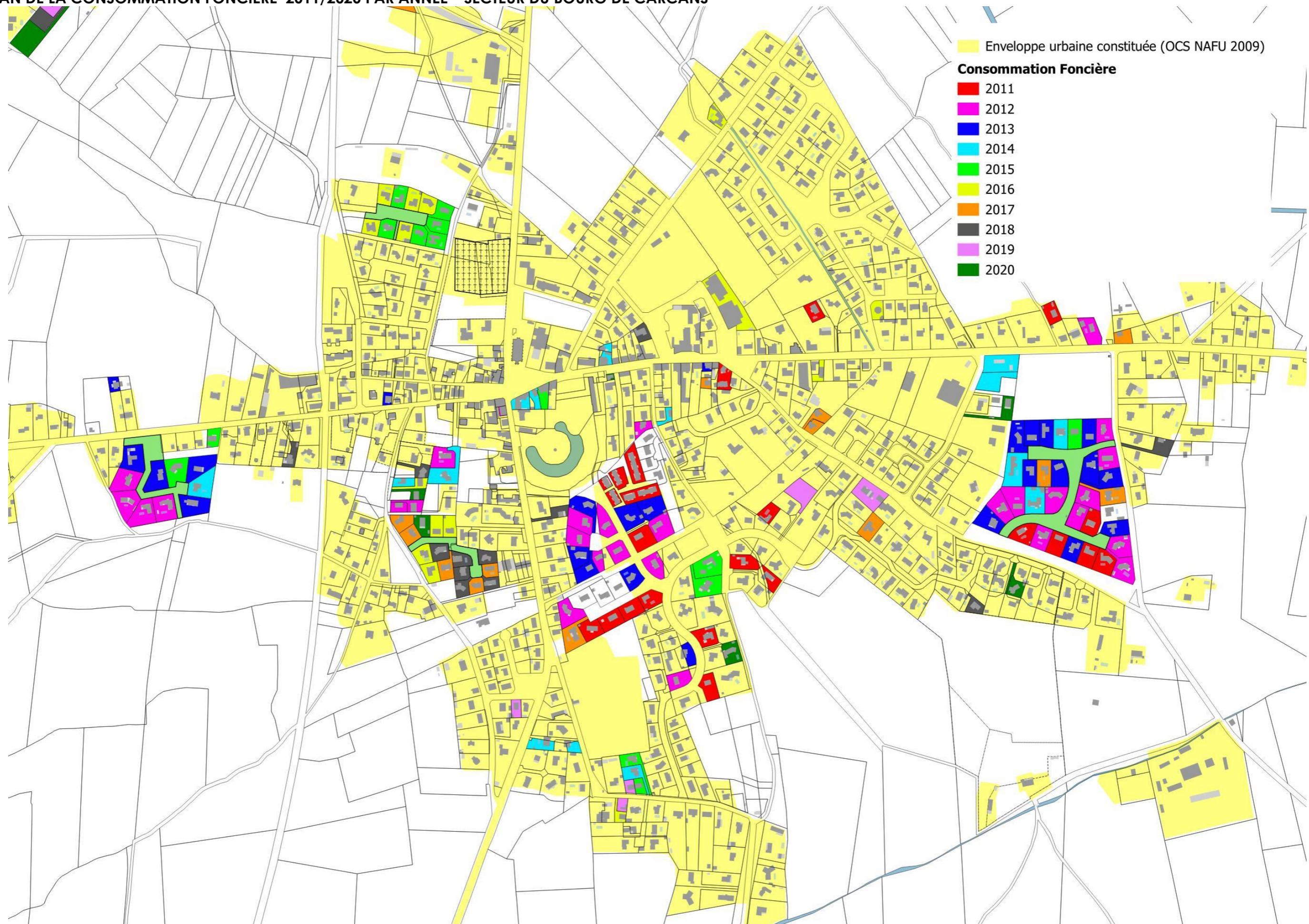
BILAN DE LA CONSOMMATION FONCIERE 2011/2020 – SECTEUR DU BOURG DE MAUBUISSON



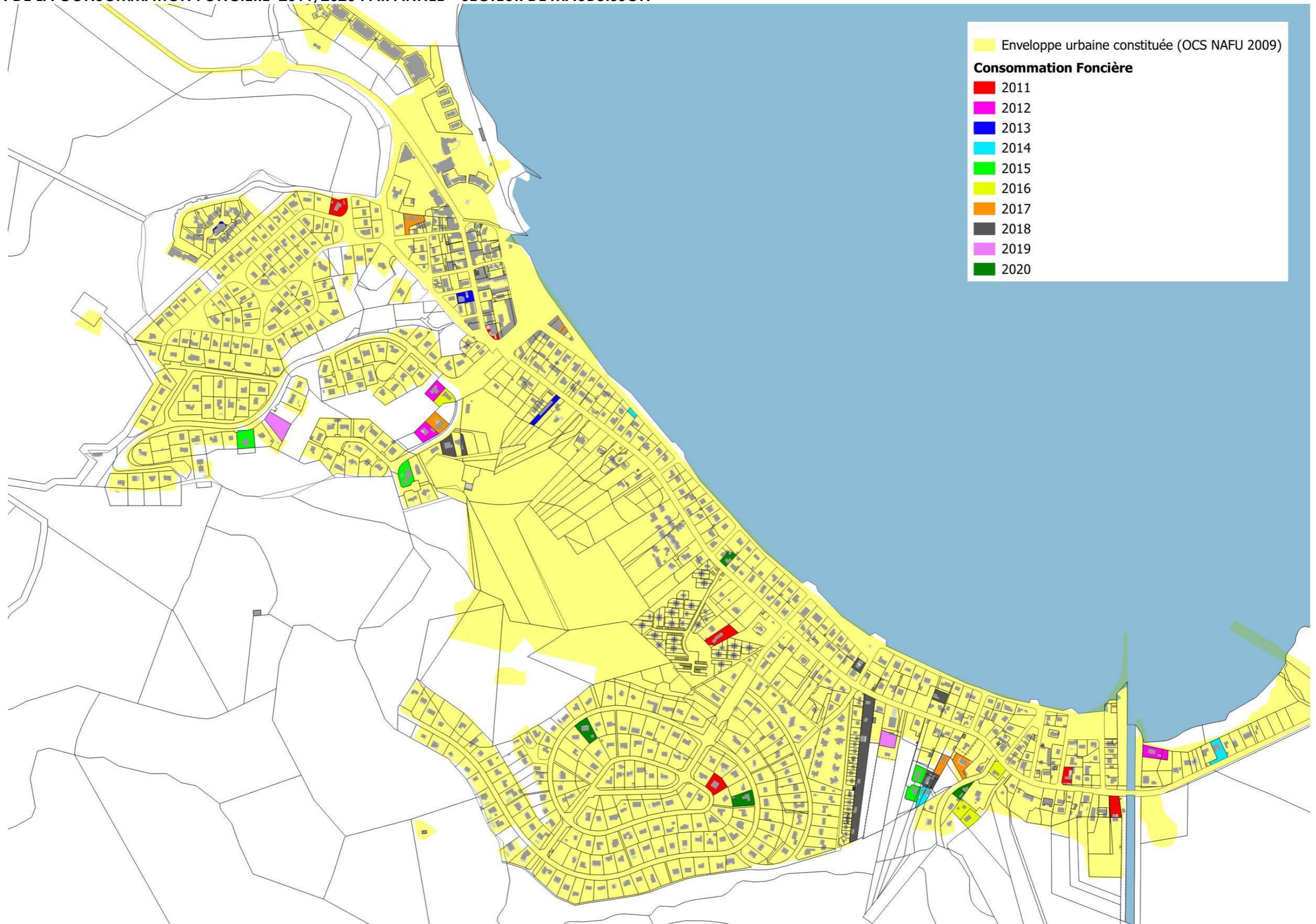
BILAN DE LA CONSOMMATION FONCIERE 2011/2020 – SECTEUR DE CARCANS PLAGE



BILAN DE LA CONSOMMATION FONCIERE 2011/2020 PAR ANNEE – SECTEUR DU BOURG DE CARCANS



**BILAN DE LA CONSOMMATION FONCIERE 2011/2020 PAR ANNEE – SECTEUR DE MAUBUISSON**



BILAN DE LA CONSOMMATION FONCIERE 2011/2020 PAR ANNEE – SECTEUR DE CARCANS PLAGE



