

# PLAN LOCAL D'URBANISME



## COMMUNE DE CARCANS

Pièce n° 1.0

RAPPORT DE PRÉSENTATION



RÉVISION PRESCRITE PAR DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL : 20 NOVEMBRE 2007

RÉVISION ARRÊTÉE PAR DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL : 10 JUILLET 2015

RÉVISION APPROUVÉE PAR DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL : 25 JUIN 2016

Vu pour être annexé à la décision du Conseil Municipal  
en date du .....

Le Maire





<b>Préambule .....</b>	<b>7</b>
<b>1. Contexte de la révision.....</b>	<b>9</b>
1.1. L'évolution du document d'urbanisme révisé.....	9
1.2. Situation communale .....	9
1.3. Le contexte territorial et de planification .....	10
<b>2. Résumé non technique .....</b>	<b>13</b>
2.1. État initial de l'environnement .....	13
2.2. Le diagnostic communal .....	17
2.3. Le projet .....	18
2.4. Effets du projet sur l'environnement et mesures correctrices .....	20
<b>Partie 1 Analyse de l'état initial de l'environnement.....</b>	<b>25</b>
<b>1. Le milieu physique .....</b>	<b>27</b>
1.1. La topographie .....	27
1.2. La géologie.....	28
1.3. La pédologie .....	29
1.4. La climatologie .....	29
1.5. Les eaux superficielles.....	31
1.6. L'hydrogéologie.....	33
1.7. Occupation du sol et consommation d'espace.....	33
<b>2. Le milieu naturel.....</b>	<b>37</b>
2.1. Les grandes entités écologiques de la commune.....	37
2.2. Les périmètres de protection et d'inventaire .....	41
2.3. Détermination des habitats et des espèces floristiques et faunistiques .....	49
<b>3. La trame verte et bleue .....</b>	<b>61</b>
3.1. Les composantes de la TVB .....	61
3.2. L'identification des grandes fonctions.....	62
3.3. La trame verte et bleue de Carcans.....	64
3.4. Les continuités à rétablir et les espaces à restaurer.....	64
<b>4. La sensibilité des zones d'intérêt écologique.....</b>	<b>67</b>
<b>5. La gestion des ressources naturelles.....</b>	<b>69</b>
5.1. Les ressources en eau.....	69
5.2. La gestion du sol.....	75
5.3. Le potentiel énergétique renouvelable.....	75
5.4. La gestion des déchets .....	76
5.5. La qualité de l'air.....	76
5.6. Le rôle de la chasse et la pêche dans la gestion des milieux.....	77
<b>6. Les paysages .....</b>	<b>79</b>
6.1. Les grandes unités du paysage.....	79
6.2. La préservation de paysages exceptionnels.....	88
<b>7. Patrimoine et identité communale.....</b>	<b>91</b>
7.1. L'histoire de Carcans .....	91
7.2. Les grands édifices de caractère .....	91
7.3. Le patrimoine bâti et le « petit patrimoine » .....	93
7.4. Les zones de protections archéologiques .....	94
<b>8. Les risques, nuisances et pollutions .....</b>	<b>95</b>
8.1. Les risques littoraux.....	95
8.2. Le risque incendie de forêt.....	98
8.3. Le risque de remontées de nappes phréatiques .....	100

8.4. Le risque de retrait-gonflement des sols.....	102
8.5. Le risque sismique.....	102
8.6. Les risques industriels et de pollution des sols.....	104
8.7. Les nuisances sonores : le bruit des infrastructures de transport terrestre.....	107
8.8. Les arrêtés de catastrophe naturelle.....	108
<b>9. Synthèse de l'état initial de l'environnement et enjeux d'évolution.....</b>	<b>111</b>
<b>Partie 2 Diagnostic communal.....</b>	<b>113</b>
<b>1. Démographie.....</b>	<b>115</b>
1.1. Un contexte territorial attractif.....	115
1.2. La commune de Carcans.....	117
1.3. Perspectives d'évolutions démographiques tendanciennes.....	121
1.4. Synthèse et enjeux.....	122
<b>2. Les activités économiques et l'emploi.....</b>	<b>123</b>
2.1. Une population active.....	123
2.2. Un tissu économique qui se renforce.....	124
2.3. Le tourisme.....	129
2.4. Agriculture et sylviculture : des activités modestes.....	136
2.6. Perspectives d'évolution économique.....	140
2.7. Synthèse et enjeux.....	141
<b>3. Formes urbaines et habitat.....</b>	<b>143</b>
3.1. Morphologie et fonctionnement urbain.....	143
3.2. Habitat et logement.....	159
3.3. L'évolution de la tâche urbaine de 1950 à 2010.....	167
3.4. L'analyse des capacités foncières et de densification du tissu urbain.....	168
3.5. Synthèse et enjeux.....	173
<b>4. Mobilités et transports.....</b>	<b>175</b>
4.1. Une mobilité accrue.....	175
4.2. Le réseau routier.....	178
4.3. Le stationnement.....	179
4.4. Les transports collectifs.....	180
4.5. Les déplacements doux.....	180
4.6. Synthèse et enjeux.....	183
<b>5. Réseaux, équipements et services collectifs.....</b>	<b>185</b>
5.1. Les réseaux primaires et numériques.....	185
5.2. Les équipements et services publics.....	194
5.3. Synthèse et enjeux.....	197
<b>6. Synthèse du diagnostic territorial et enjeux d'évolution.....</b>	<b>199</b>
<b>Partie 3 Justification du projet.....</b>	<b>201</b>
<b>1. Les choix retenus pour établir le PADD.....</b>	<b>203</b>
1.1. Les hypothèses de développement.....	203
1.2. Justification du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).....	207
1.3. Justification des Orientations d'Aménagement et de Programmation.....	218
<b>2. Le contenu du PLU.....</b>	<b>227</b>
2.1. Les différentes zones.....	227
2.2. Les prescriptions.....	264
<b>3. Les surfaces des zones et les capacités d'accueil du zonage.....</b>	<b>275</b>
3.1. Les superficies du zonage.....	275

# SOMMAIRE GENERAL

3.2. Les évolutions par rapport au P.O.S. approuvé en 1997.....	277
3.3. Les capacités d'accueil du PLU.....	280
<b>4. La mise en œuvre de la loi littoral.....</b>	<b>287</b>
4.1. La loi littoral et ses principales dispositions.....	287
4.2. Les principales dispositions de l'article L. 146-2.....	287
4.3. Les principales dispositions de l'article L. 146-3.....	289
4.4. Les principales dispositions de l'article L. 146-4.....	289
4.5. Les principales dispositions de l'article L. 146-5.....	295
4.6. Les principales dispositions de l'article L. 146-6.....	295
4.7. Les principales dispositions de l'article L. 146-7.....	297
4.8. Les principales dispositions de l'article L. 146-8.....	298
4.9. En conclusion.....	298
<b>Partie 4 Évaluation environnementale du PLU.....</b>	<b>299</b>
<b>1. Principes et organisation de la procédure.....</b>	<b>301</b>
1.1. Réglementation.....	301
1.2. Organisation.....	301
<b>2. Articulation du P.L.U. avec les autres Plans, Programmes, Schémas.....</b>	<b>303</b>
<b>3. Les incidences du projet communal (PADD) sur l'environnement.....</b>	<b>307</b>
3.1. Le PADD de Carcans et ses incidences sur l'environnement.....	307
3.2. Synthèse de l'analyse des incidences du PADD.....	314
<b>4. Les évolutions du zonage entre P.O.S. et PLU.....</b>	<b>317</b>
4.1. Présentation générale du zonage du PLU.....	317
4.2. Les évolutions du zonage entre le P.O.S. et le PLU.....	317
4.3. L'évolution des zones naturelles.....	318
<b>5. Les incidences du zonage et du règlement du P.L.U. sur l'environnement.....</b>	<b>321</b>
5.1. Site 1 – Route du lac.....	322
5.2. Site 2 – Capdeville Sud.....	324
5.3. Site 3 – Mayne Pauvre.....	326
5.4. Site 4 – Haut Maubuisson.....	329
5.5. Site 5 – Oxygènes-Les-Cavales.....	333
<b>6. Évaluation des incidences du P.L.U. sur les zones Natura 2000.....</b>	<b>335</b>
6.1. Prise en compte des sites Natura 2000 par le PLU.....	335
6.2. Incidences directes de la mise en œuvre du P.L.U. sur les sites Natura 2000.....	341
6.3. Incidences indirectes de la mise en œuvre du P.L.U. sur les sites Natura 2000.....	342
<b>7. Incidences cumulées du P.L.U. sur l'environnement et mesures envisagées pour supprimer, réduire ou compenser ces incidences.....</b>	<b>349</b>
7.1. Incidences et mesures sur la thématique milieu physique.....	349
7.2. Incidences et mesures sur la thématique milieu naturel.....	350
7.3. Incidences et mesures sur la thématique des risques et nuisances.....	351
7.4. Incidences et mesures sur la thématique paysage et patrimoine.....	352
<b>8. Indicateurs de suivi.....</b>	<b>353</b>
<b>9. Analyse des méthodes et apports de l'évaluation environnementale.....</b>	<b>357</b>
<b>Conclusion.....</b>	<b>361</b>
<b>Équipe d'étude.....</b>	<b>362</b>



# Préambule

---



1. Contexte de la révision .....	9
2. Résumé non technique .....	13





## 1. Contexte de la révision

### 1.1. L'évolution du document d'urbanisme révisé

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 ensuite connu plusieurs évolutions.

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

La délibération prescrivant la révision pour transformer le P.O.S. en P.L.U. a été prise le 20/11/2007.

### 1.2. Situation communale

La commune de Carcans est située à une cinquantaine de kilomètres à l'Ouest de l'agglomération bordelaise. Elle accueille plus de 2 200 habitants en 2011.

La commune est très étendue : elle couvre 20 145 ha, soit 1/50<sup>e</sup> du département de la Gironde. 25 kilomètres séparent ses pointes les plus extrêmes. C'est la 8<sup>ième</sup> commune de France Métropolitaine en terme de surface. Près des 2/3 de son étendue sont couverts par de la forêt de pinède et plus de 12 % par un lac.

Carcans se trouve dans un site naturel originel caractéristique des communes du littoral médocain qui s'identifie d'Est en Ouest, selon 4 grands ensembles naturels : le cordon dunaire littoral et pré-littoral, les milieux humides d'arrière dune et le plateau landais.

La commune se structure autour de quatre entités urbaines distinctes : le bourg, le hameau du Pouch, Maubuisson et Carcans-Plage.

Le réseau routier est constitué de deux axes principaux qui établissent un carrefour routier au niveau de Carcans-Bourg :

- la RD 207 qui la traverse d'Est en Ouest, reliant Bordeaux à Carcans
- La RD 3 ou « la route des lacs » qui la parcourt du Nord au Sud, joignant Lacanau à Hourtin. Cette dernière est le trait d'union entre les 4 principales entités.

## PREAMBULE

La Mission Interministérielle d'Aménagement de la Côte Aquitaine a eu un rôle important dans les années 80 dans la politique d'aménagement et de développement touristique de la commune. Cette dernière s'est appuyée sur la valorisation de ce cadre naturel afin de créer le pôle touristique de Carcans-Maubuisson au bord du lac, tel qu'il existe encore aujourd'hui. Avec la base de sport et loisirs de Bombannes et Carcans-Plage, ils constituent les atouts et attraits touristiques de la commune.

### 1.3. Le contexte territorial et de planification

#### 1.3.1. La Communauté de Communes des Lacs Médocains

La Communauté de Communes des Lacs Médocains a été créée le 1<sup>er</sup> janvier 2003 et regroupe **trois communes** : **Hourtin, Carcans et Lacanau**.

Son territoire s'étend sur 579 km<sup>2</sup>, dont 75 % de forêt et 14 % de surface lacustre. Il regroupe plus de 9 500 habitants en 2009, soit à peine plus de 15 habitants au km<sup>2</sup>.

Les trois communes ont transféré les compétences suivantes à l'intercommunalité :

- **Compétences obligatoires :**
  - Développement économique (accueil des entreprises, zones artisanales de la Meule et du Huga à Lacanau et des Bruyères à Hourtin),
  - Aménagement de l'espace (SCOT).
- **Compétences optionnelles :**
  - Voirie (création, aménagement et entretien)
  - Déchets des ménages et assimilés
  - Service Public d'Assainissement Non collectif (SPANC)
  - Entretien des forêts domaniales et plages océanes.

#### 1.3.2. Le Schéma de Cohérence Territorial des Lacs Médocains

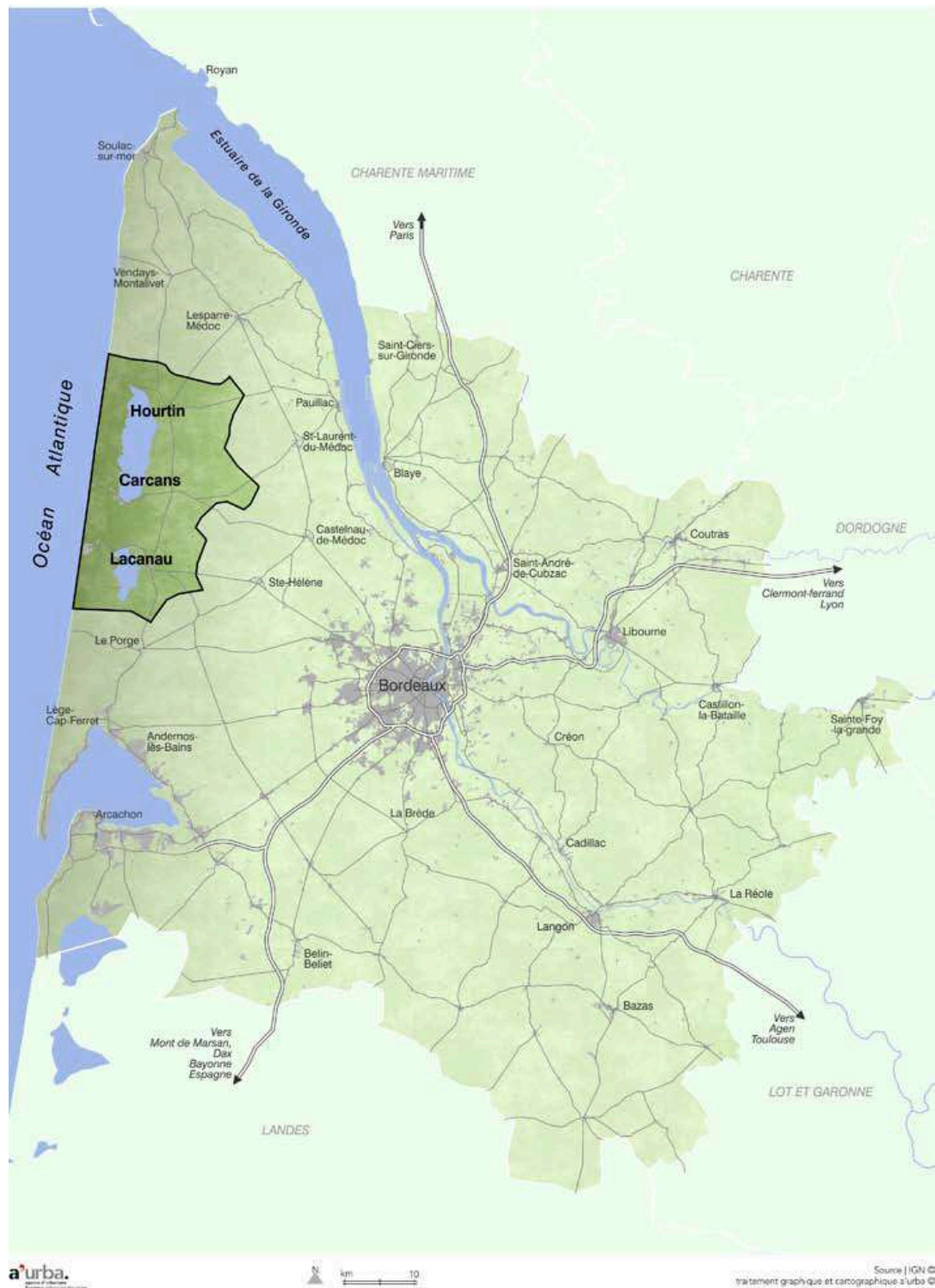
La commune de Carcans est intégrée au périmètre du Schéma de Cohérence Territorial (SCOT) des Lacs Médocains. Ce dernier reprend les limites de la Communauté de Communes des Lacs Médocains. Il comprend donc uniquement ses trois communes : **Hourtin, Carcans et Lacanau**.

Approuvé le **6 avril 2012**, le SCOT est un document de planification supra communal qui s'impose à la commune de Carcans.



# PREAMBULE

La Communauté de Communes des Lacs Médocains dans le département de la Gironde



Source : A'URBA

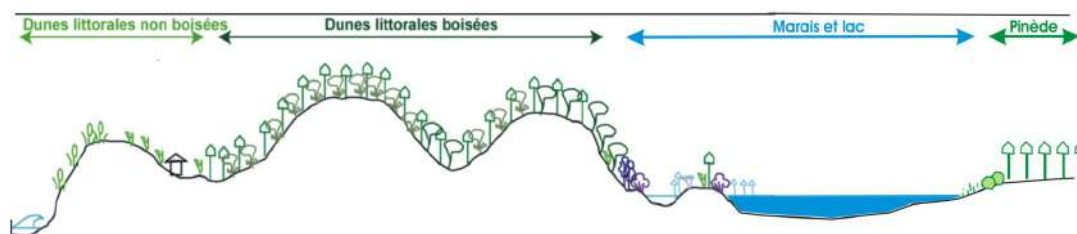
# PREAMBULE

## 2. Résumé non technique

### 2.1. État initial de l'environnement

#### 2.1.1. Milieu physique

Le territoire communal est principalement coupé en 2 parties d'un point de vue topographique avec à l'Ouest un espace dunaire avec des altitudes pouvant atteindre plus de 65 m NGF et à l'Est un relief nul sur le plateau de pinède.



*Coupe schéma du relief d'Est en Ouest de Carcans*

Les sols et sous-sols de Carcans sont essentiellement constitués de formations sableuses mélangées ou non à des graves.

Le climat sur la commune est de type océanique tempéré avec les températures moyennes les plus faibles en hiver accompagnées des plus fortes pluies. Les hivers restent relativement doux (5,6 °C de moyenne entre novembre et avril).

L'eau constitue un élément très fort du territoire communal. On retrouve sur Carcans :

- L'Océan ;
- Le lac d'Hourtin-Carcans ;
- Les étangs ;
- Un réseau de fossés (crastes).

La nappe souterraine la moins profonde présente une vulnérabilité aux polluants (nitrates et pesticides) soulignant l'enjeu que représente la ressource en eau pour le territoire.

#### 2.1.2. Le milieu naturel

La commune de Carcans présente un milieu naturel globalement remarquable, qui se différencie en trois grandes entités :

- La forêt des Landes Médocaines.
- Le lac de Carcans-Hourtin et ses zones humides associées.
- La zone littorale.

## PREAMBULE

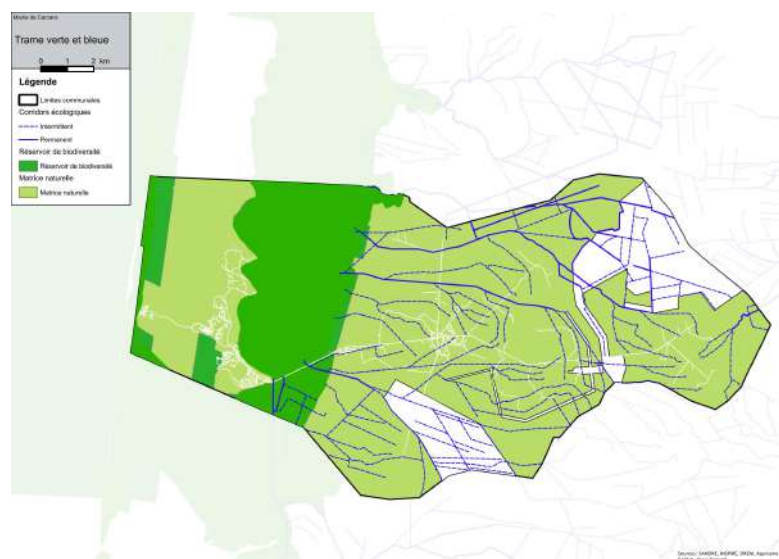


*Les 3 grandes entités naturelles de Carcans*

Au sein de ces trois espaces, c'est plus particulièrement les zones humides qui font l'objet de zones d'inventaires et de protections réglementaires particulières soulignant la diversité des sites et le caractère riche du patrimoine naturel de Carcans. On y recense ainsi : une Z.I.C.O., deux Z.N.I.E.F.F. de type II, trois Z.N.I.E.F.F. de type I, une réserve naturelle, des Espaces Naturels Sensibles et leur zone de préemption, ainsi que 6 sites du réseau Natura 2000.

Les habitats les plus remarquables d'un point de vue écologique sont : les habitats littoraux, les habitats aquatiques non littoraux, les habitats tourbeux, la lande et les boisements patrimoniaux.

Le territoire de Carcans possède un maillage et des fonctionnalités écologiques qui s'appuient sur les trois grandes entités naturelles que compte la commune : le milieu dunaire, les milieux lacustres et la forêt. Ce sont les sites Natura 2000, Z.N.I.E.F.F. et Z.I.C.O. qui forment ses réservoirs de biodiversité. Les différents ruisseaux, crastes et berles, forment des corridors écologiques. Ils sont différenciés en fonction de leur état (permanent ou non).



*La trame verte et bleue*

## PREAMBULE

### 2.1.3. La gestion des ressources naturelles

Le S.D.A.G.E. Adour-Garonne sur le bassin Adour Garonne et les S.A.G.E. des Lacs Médocains et des Nappes profondes de Gironde à plus petite échelle s'attachent à préserver la ressource en eau sur le territoire.

L'alimentation en eau potable et le réseau d'assainissement de la commune sont bien dimensionnés et fonctionnement de manière satisfaisante.

Le massif forestier occupe près de 90 % de l'espace communal terrestre de Carcans et la forêt de production représente près des 3/4 de cet espace.

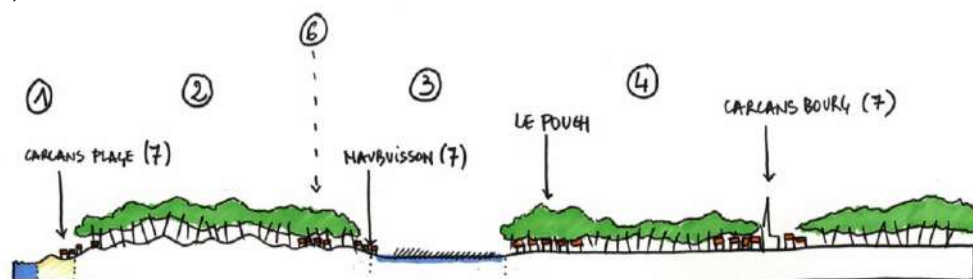
Un taux d'ensoleillement et une présence de vent propice aux énergies renouvelables.

Au niveau de la gestion des déchets, sur les près de 650kg/hab/an, près de 50% de déchets sont valorisés. Aucune station de mesure de la qualité de l'air n'est présente sur Carcans, la station la plus proche se situe au Temple à 29 km.

La chasse et la pêche sont des activités traditionnelles de la culture locale qui participent par leurs pratiques à la préservation des milieux naturels.

### 2.1.4. Les paysages

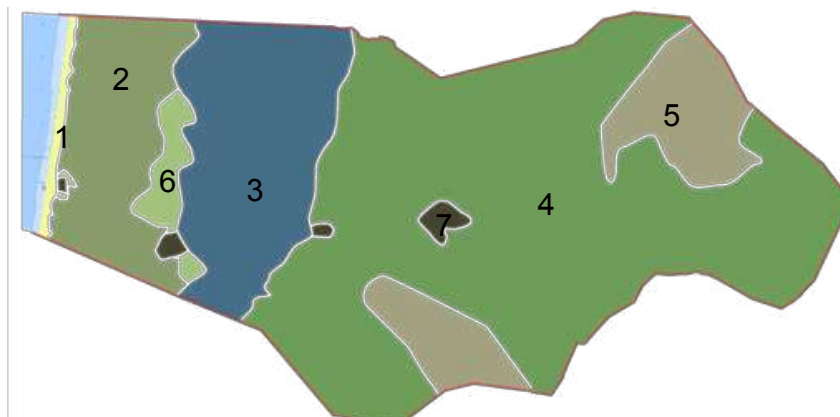
À Carcans, le paysage est organisé « en bandes » plus ou moins parallèles : côte et dunes, forêts, lacs...



*Un paysage organisé « en bandes »*

Les différents paysages rencontrés sont de 7 types :

- 1) Le littoral et la dune,
- 2) La dune boisée,
- 3) Le lac et les marais ; les paysages d'eau,
- 4) La pinède ; la forêt exploitée,
- 5) Les espaces ouverts ; les zones de culture,
- 6) La forêt aménagée,
- 7) Les espaces urbains : les villages, la station balnéaire et leurs extensions.



### 2.1.5. Patrimoine et identité communale

La commune ne possède pas de monument historique reconnu et protégé comme tel.

Néanmoins, plusieurs édifices et éléments du petit patrimoine bâti présentent un intérêt de préservation, car ils racontent l'histoire de la commune et participent ainsi à son identité culturelle.

### 2.1.6. Les risques, nuisances et pollutions

Plusieurs risques sont identifiés sur la commune de Carcans :

- Le risque d'érosion marine et d'avancée dunaire ; il fait l'objet d'un plan de prévention des risques,
- Le risque de feu de forêt ; il fait l'objet d'un plan de prévention des risques,
- Le risque remonté de nappes phréatiques ;
- Le risque de mouvement de terrain ;
- Les risques potentiels de pollutions des sols.

La commune est affectée également par les nuisances sonores, mais uniquement sur les secteurs bordant la RD 207 en raison des niveaux de trafics routiers qu'elle enregistre.

Ce sont les risques littoraux et le risque incendie de feux de forêt, et plus particulièrement ce dernier en raison de son étendue, qui font peser le plus de contraintes sur l'aménagement et le développement communal.



### 2.2. Le diagnostic communal

En 2011, Carcans accueille 2 246 habitants et a connu un gain de près de 500 habitants depuis 1999.

La commune a une vocation touristique marquée, dont témoigne la spécificité de son parc de logements : 71,5 % de ce dernier est de la résidence secondaire. C'est le bourg qui concentre l'essentiel de la population résidente. Maubuisson et Carcans-Plage regroupent quant à eux l'essentiel des résidences secondaires.

En terme d'activités en 2011, la commune regroupe près de 500 emplois (salariés et non-salariés) et accueille 535 établissements. Bien qu'en progression depuis 1999, ce niveau d'emplois se révèle insuffisant pour répondre aux besoins de l'ensemble de sa population active qui dépend des pôles d'emplois de Lacanau et plus largement de ceux de l'agglomération bordelaise.

La commune offre un tissu économique relativement diversifié pour sa taille, dans laquelle dominent les commerces et services, dont le tourisme. L'agriculture et la sylviculture bien qu'occupant des surfaces importantes apparaissent comme des activités secondaires en matière d'emplois. Le taux de chômage atteint 9 % de la population active en 2011.

Elle compte la présence de nombreuses activités ayant un caractère saisonnier, car liées au tourisme (hébergements, commerces et services). Carcans dispose d'une capacité d'accueil en matière d'hébergements marchands conséquente avec 10 300 lits, dont 55 % sont de l'hébergement de plein air.

L'offre touristique est implantée principalement sur 3 sites : la station océane de Carcans-Plage, la station lacustre de Maubuisson et la base de loisirs de Bombannes. Toutefois, le bourg dispose de quelques campings et sa périphérie accueille quelques aires naturelles de campings.

La commune a une structuration urbaine particulière : elle est organisée autour de 4 ensembles urbains distincts qui s'étirent le long de la RD 207 : le bourg, le hameau du Pouch, Maubuisson et Carcans-Plage. En dehors de ces entités, l'urbanisation a un caractère diffus relativement marqué, à la fois par un développement historique et par la volonté délibérée de promouvoir un modèle d'aménagement touristique immergé dans le tissu forestier.

Seuls les pôles de Maubuisson et du bourg possèdent les équipements et les services collectifs les plus développés de la commune, aptes à accueillir de nouvelles populations permanentes. Les réseaux primaires ont une capacité de desserte plus faible à l'extérieur des 4 principales entités urbaines, notamment en ce qui concerne l'assainissement collectif et l'adduction en eau potable. Les zones urbaines de la commune sont couvertes par les réseaux numériques.

Au niveau des transports et des déplacements, la commune est desservie par la RD 3 et la RD 207. C'est notamment cette dernière qui accueille les trafics routiers les plus importants, notamment lors de la saison estivale avec les flux touristiques se déplaçant vers les stations lacustres et océanes. En raison de la faiblesse de l'offre d'emploi local, les déplacements domicile/travail sortants de la commune sont les plus nombreux, notamment à destination de l'agglomération bordelaise. La commune dispose d'un maillage de cheminements doux particulièrement développé et étendu, reliant tous les pôles urbains et touristiques entre eux.

### 2.3 Le projet

Le projet communal s'organise autour de 4 thèmes principaux :

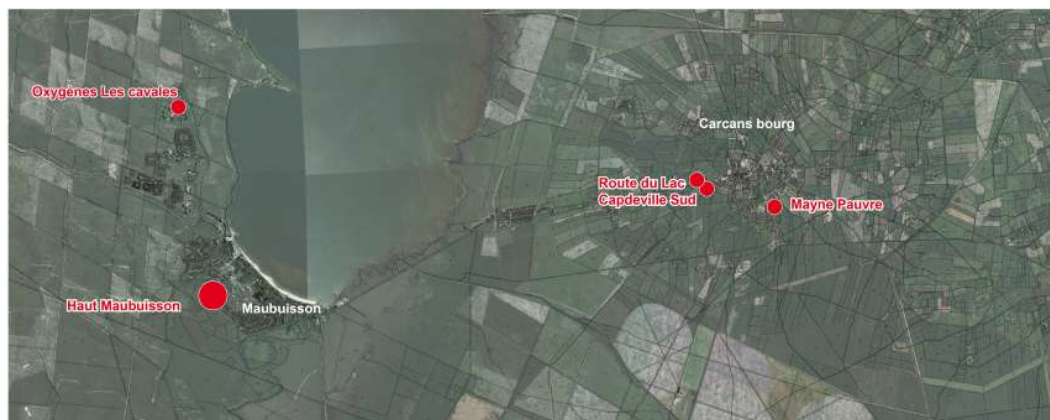
- La protection et la valorisation du territoire communal
- La politique urbaine
- La mobilité et les infrastructures
- Le développement économique

Il souhaite protéger durablement et rigoureusement son patrimoine naturel, notamment par la création d'une zone naturelle protégée regroupant tous les sites remarquables et les principaux espaces constituant la trame verte et bleue.

La commune prévoit un développement démographique d'ici à quinze ans d'environ 300 nouveaux habitants, avec une croissance annuelle moyenne de 1 % par an. Le projet vise à renforcer les deux principaux pôles urbains aptes à recevoir de nouvelles populations touristique et permanente : le bourg de Carcans et Maubuisson. La commune souhaite favoriser la pérennité de sa vocation et de ses installations et infrastructures touristiques qui sont en partie vieillissante, notamment sur le site de Bombannes et la partie Nord-Ouest de Maubuisson.

Les besoins pour le projet urbain s'appuient sur une estimation de 150 logements à construire pour l'accueil des nouveaux habitants et de 100 logements pour l'offre en résidence secondaire. Pour ce faire, une moitié des capacités d'accueil sont issues de la densification du tissu urbain existant. L'autre moitié est liée à de l'extension sur des espaces naturels. Au total, 5 sites ont été retenus et font l'objet d'orientations d'aménagement spécifiques : 4 dédiés à l'habitat et un à l'hébergement touristique.

- Entrée Ouest – Route du Lac
- Entrée Ouest – Capdeville Sud
- Mayne Pauvre
- Haut-Maubuisson
- Oxygènes-Les-Cavales (hébergement touristique).



*Carte de localisation synthétique des secteurs d'aménagement*

## PREAMBULE

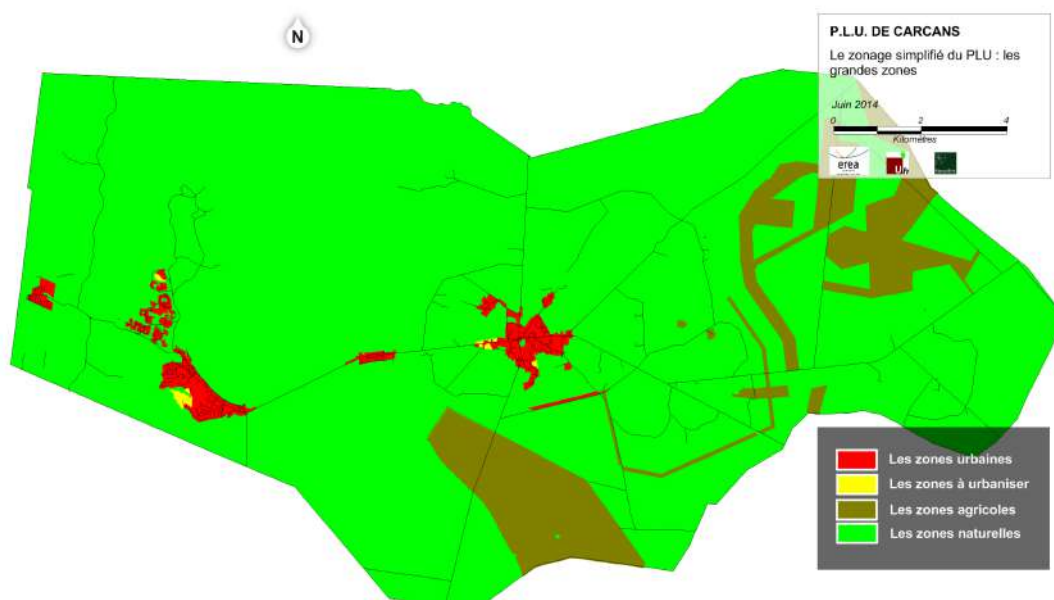
Le projet urbain ainsi défini permet un recours réduit aux espaces naturels avec une quasi-division par deux de la consommation d'espace par rapport à la précédente décennie.

La traduction spatiale du projet global se traduit :

- en matière d'occupation des sols : le recul du tissu urbain, un recours moindre des espaces naturels pour l'urbanisation et une protection plus étendue des espaces agricoles et forestiers. Ainsi, en terme de surfaces globales des grandes zones :

Type zones	POS (surface en ha)	PLU (surface en ha)	Evolution
<b>Urbaines</b>	499	395	-21%
<b>A urbaniser</b>	169	26	-85%
<b>Agricole et forestière</b>	19472	19719	1%

- en matière de développement urbain : l'ouverture de 5 sites à urbaniser sur 25,6 ha : près de 16 ha à court terme et 9,6 à moyen/long terme;
- Les Espaces Boisés Classés inscrits dans le P.L.U. de la commune recouvrent une surface désormais de plus de 3 544 ha. Ils sont en progression de +15 % par rapport à ceux inscrits dans le P.O.S. (3 088 ha);
- La commune a prévu la réalisation de 31 emplacements réservés.



Plan de zonage synthétique du P.L.U. de Carcans par grands types de zone.

### 2.4 Effets du projet sur l'environnement et mesures correctrices

Le projet de P.L.U. peut avoir des incidences à la fois positives et négatives sur l'environnement. Tout au long de la démarche, la prise en compte des enjeux environnementaux a permis de supprimer ou réduire les incidences négatives les plus importantes.

Le Projet communal (PADD) par ses 4 axes principaux pourra permettre principalement des incidences positives sur l'environnement. On soulignera les incidences suivantes :

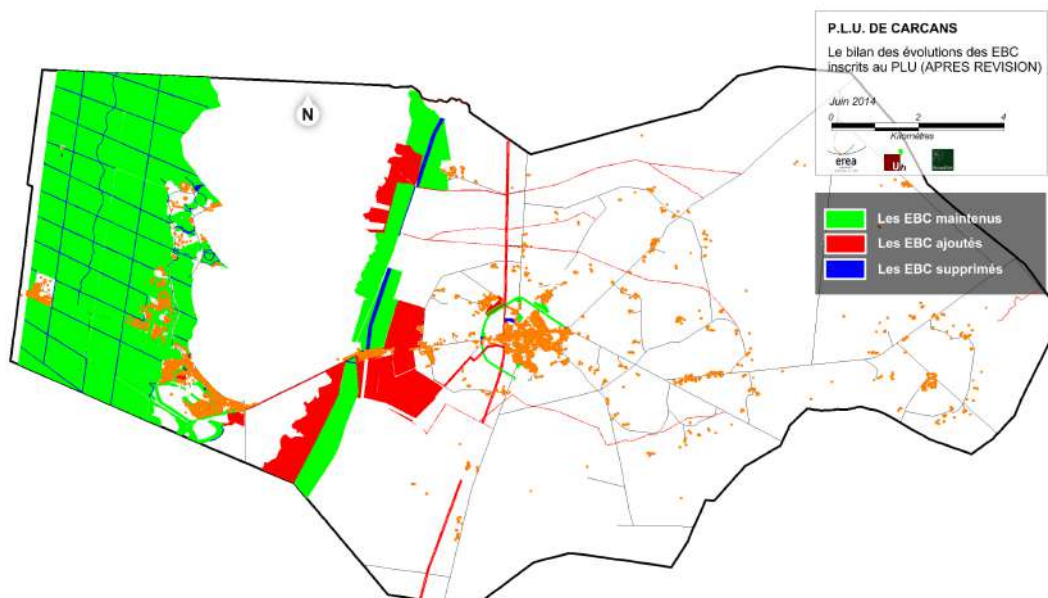
- Protection de la trame verte et bleue par la réglementation et la gestion de la fréquentation des sites ;
- Préservation des coupures d'urbanisation ;
- Meilleure prise en compte des risques naturels dans l'aménagement communal ;
- Préservation des cônes de vue importants ;
- Amélioration de l'accessibilité des sites et du patrimoine par le public ;
- Augmentation des espaces naturels de transition ;
- Amélioration de la prise en compte du risque incendie ;
- Amélioration de la qualité des eaux de surface et des eaux souterraines ;
- Meilleure prise en compte du paysage ;
- Limitation de la consommation d'espace et l'étalement urbain.

Entre le document d'urbanisme en vigueur (POS) et le projet (PLU), le zonage du territoire a évolué de manière positive pour l'environnement. En effet, les espaces classés comme urbains ont été diminués de -21%, les zones d'urbanisation futures ont été diminuées de -85% et les zones naturelles augmentées de 168%.

Ces modifications de zonages entraînent donc des incidences positives sur l'environnement telles que la limitation de l'artificialisation des sols, la préservation de larges coupures d'urbanisation, la préservation des espaces naturels de transitions, la conservation des grands paysages, etc.

Les Espaces Boisés Classés (EBC) qui permettent une protection des boisements voient également leur superficie augmenter (+15%). Il s'agit ici également d'une incidence positive sur l'environnement, car ils viennent conforter durablement et spatialement la protection d'espaces remarquables et garantir l'intangibilité physique de grands espaces naturels.

## PREAMBULE



*Carte d'évolution des Espaces Boisés Classés entre le P.O.S. et le P.L.U. de Carcans*

Le projet urbain porté par le P.L.U. s'appuie pour moitié sur la densification du tissu urbain existant et l'autre moitié se réalise par une extension de l'urbanisation, reposant sur l'ouverture à l'urbanisation de 5 sites.

Le projet ainsi défini permet de réduire de presque de moitié la consommation d'espace par rapport aux 10 dernières années passées.

**Une démarche d'évitement, réduction, compensation, des incidences potentielles de ces 5 sites a été réalisée en matière de :**

- Consommation et artificialisation d'espace naturel ;
- Imperméabilisation du sol ;
- Pollution potentielle des eaux de surface et des eaux souterraines par les eaux usées et les eaux pluviales ;
- Perturbation de la trame verte et bleue ;
- Destruction d'habitat d'espèces protégées.

Sur chacun des sites destinés à l'urbanisation, un inventaire des sensibilités écologiques a été mené afin de participer à la réflexion sur le découpage des zones et leur zonage en tant qu'espace à aménager ou non.

Ainsi, les zones de forte sensibilité écologique ont été évitées. C'est notamment le cas sur le site de Haut-Maubuisson où la zone à aménager a été réduite de près de 300% afin d'éviter les zones humides les plus riches biologiquement.

## PREAMBULE

Au-delà de cette méthode générale de suppression des incidences en amont du dessin de projet, des mesures de réduction/compensation des incidences ont été proposées pour chaque site :

Site d'urbanisation future	Mesures
Site 1 – Route du lac	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Limiter l'emprise au sol des constructions afin de restreindre l'imperméabilisation des sols (20% de la surface totale en zone 1AU, 12% en zone 1AUt)</li><li>▪ Rendre obligatoire pour les nouvelles constructions le raccordement aux réseaux d'assainissement</li><li>▪ Préserver au maximum les boisements du site.</li><li>▪ Bande débroussaillée de 50 m inconstructible périmétrique, incluant une bande d'accès aux engins du SDIS dans le site permettant de lutter contre le risque incendie.</li></ul>
Site 2 - Capdeville Sud	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Limiter l'emprise au sol des constructions afin de restreindre l'imperméabilisation des sols (20% de la surface totale en zone 1AU, 12% en zone 1AUt)</li><li>▪ Rendre obligatoire pour les nouvelles constructions le raccordement aux réseaux d'assainissement</li><li>▪ Espaces boisés (pins et chênes) conservés ou plantés en périphérie</li><li>▪ Bande débroussaillée de 50 m inconstructible périmétrique, incluant une bande d'accès aux engins du SDIS dans le site permettant de lutter contre le risque incendie.</li></ul>
Site 3 - Mayne Pauvre	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Limiter l'emprise au sol des constructions afin de restreindre l'imperméabilisation des sols (20% de la surface totale en zone 1AU, 12% en zone 1AUt)</li><li>▪ Rendre obligatoire pour les nouvelles constructions le raccordement aux réseaux d'assainissement</li><li>▪ Programmer le défrichage en dehors de la période de reproduction de l'avifaune (mars-juillet)</li><li>▪ Conservation et plantation d'espaces boisés en périphérie du site pour favoriser son insertion</li><li>▪ Bande débroussaillée de 50 m inconstructible périmétrique, incluant une bande d'accès aux engins du SDIS dans le site permettant de lutter contre le risque incendie.</li></ul>

## PREAMBULE

Site d'urbanisation future	Mesures
Site 4 - Haut-Maubuisson	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Préservation de 2 coulées vertes et d'îlots boisés au sein de l'emprise de la zone ;</li> <li>▪ Limiter l'emprise au sol des constructions afin de restreindre l'imperméabilisation des sols (20% de la surface totale en zone 1AU, 12% en zone 1AUt)</li> <li>▪ Mesures en phase chantier afin de limiter les risques d'impact sur la lande humide voisine (balisage, plan de chantier, gestion des eaux, trafic...)</li> <li>▪ Rendre obligatoire pour les nouvelles constructions le raccordement aux réseaux d'assainissement</li> <li>▪ Conservation du plus grand nombre d'arbres en place pour chaque construction et pour les parkings</li> <li>▪ Inscription des nouvelles constructions dans le relief pour l'insertion paysagère</li> <li>▪ Bande débroussaillée de 50 m inconstructible périmétrique, incluant une bande d'accès aux engins du SDIS dans le site permettant de lutter contre le risque incendie.</li> </ul>
Site 5 - Oxygènes-Les-Cavales	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Rendre obligatoire pour les nouvelles constructions le raccordement aux réseaux d'assainissement ;</li> <li>▪ Intégration paysagère par la préservation du maximum de pins ;</li> <li>▪ Limiter l'emprise au sol des constructions afin de restreindre l'imperméabilisation des sols (20% de la surface totale en zone 1AU, 12% en zone 1AUt)</li> <li>▪ Interdiction d'aménagement des sommets de pentes afin de limiter les co-visibilités ;</li> <li>▪ Préservation d'un corridor écologique sur la crête d'une largeur de 30 à 40 m au sud du site ;</li> <li>▪ Aménagement d'un « cœur vert ».</li> </ul>

Afin de limiter les risques de pollutions de la ressource en eau, tous les sites retenus bénéficient d'une couverture par l'assainissement collectif (Maubuisson ou bourg) et sont éloignés de plus de 350 m au minimum d'éléments du réseau hydrographique.

## PREAMBULE

L'impact du projet de P.L.U. de Carcans sur les sites Natura 2000 a également été évalué.

Les choix de localisation, de superficie et d'aménagement des zones à urbaniser permettent de limiter au maximum les incidences indirectes sur les milieux naturels fréquentés (alimentation, reproduction, repos) par les espèces d'intérêt communautaire ayant justifié le classement en sites Natura 2000 de Carcans.

**Aussi, le projet ne devrait présenter aucune incidence significative sur les sites Natura 2000.**

Zone	Distance au site Natura 2000 le plus proche	Effet d'emprise	Incidence
Mayne Pauvre	2,5 km	Non	Aucune incidence significative
Route du lac	2,5 km	Non	Aucune incidence significative
Capdeville Sud	2,5 km	Non	Aucune incidence significative
Haut Maubuisson	350 m	Non	Aucune incidence significative
Oxygène les Cavales	500 m	Non	Aucune incidence significative

Il convient de préciser que les sites Natura 2000 sont des zonages réglementaires, et donc que chaque projet ayant un impact sur ces zones doit faire l'objet d'une étude d'incidences, au titre de l'article L414-4 du Code de l'Environnement (loi n°2008-757 du 1er août 2008 - art. 13).



# Partie 1

## Analyse de l'état initial de l'environnement

---



<b>1. Le milieu physique .....</b>	<b>27</b>
<b>2. Le milieu naturel .....</b>	<b>37</b>
<b>3. La trame verte et bleue .....</b>	<b>61</b>
<b>4. La sensibilité des zones d'intérêt écologique .....</b>	<b>67</b>
<b>5. La gestion des ressources naturelles .....</b>	<b>69</b>
<b>6. Les paysages .....</b>	<b>79</b>
<b>7. Patrimoine et identité communale .....</b>	<b>91</b>
<b>8. Les risques, nuisances et pollutions .....</b>	<b>95</b>
<b>9. Synthèse de l'état initial de l'environnement et enjeux d'évolution .....</b>	<b>111</b>



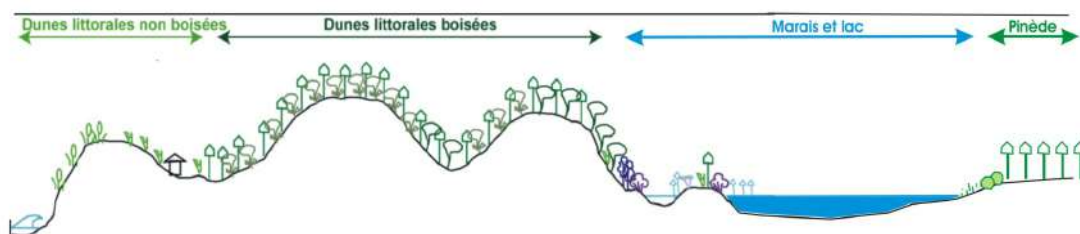
## 1. Le milieu physique

### 1.1. La topographie

La topographie dessine un territoire bipartite, dont le lac constitue la rupture :

- à l'Est, un plateau qui suit une déclivité d'Est en Ouest offre des pentes très faibles,
- Le lac en partie centrale,
- à l'Ouest le système dunaire en perpétuel mouvement crée un relief mouvementé.

Le point haut de la commune se situe au sud du cordon dunaire avec une altitude supérieure à 65 m.



*Coupe schéma du relief d'Est en Ouest de Carcans*

Malgré cette altitude, il n'y a pas de panorama sur l'ensemble de la commune. Seuls, s'offrent des points de vue sur les rivages lacustres, notamment à partir des dunes boisées le bordant à l'Ouest. La façade littorale n'est visible que depuis les dunes côtières.

Cette topographie duale participe à l'organisation des activités communales. Ainsi, la faible déclivité sur la partie Est de la commune a favorisé le développement des activités de production sylvicoles et de céréaliculture sur de grands espaces.

La partie Ouest, plus accidentée à l'approche des dunes bordant le lac connaît une succession de dépressions et de combes boisées plus ou moins profondes dans lesquelles les pentes sont plus ou moins prononcées.

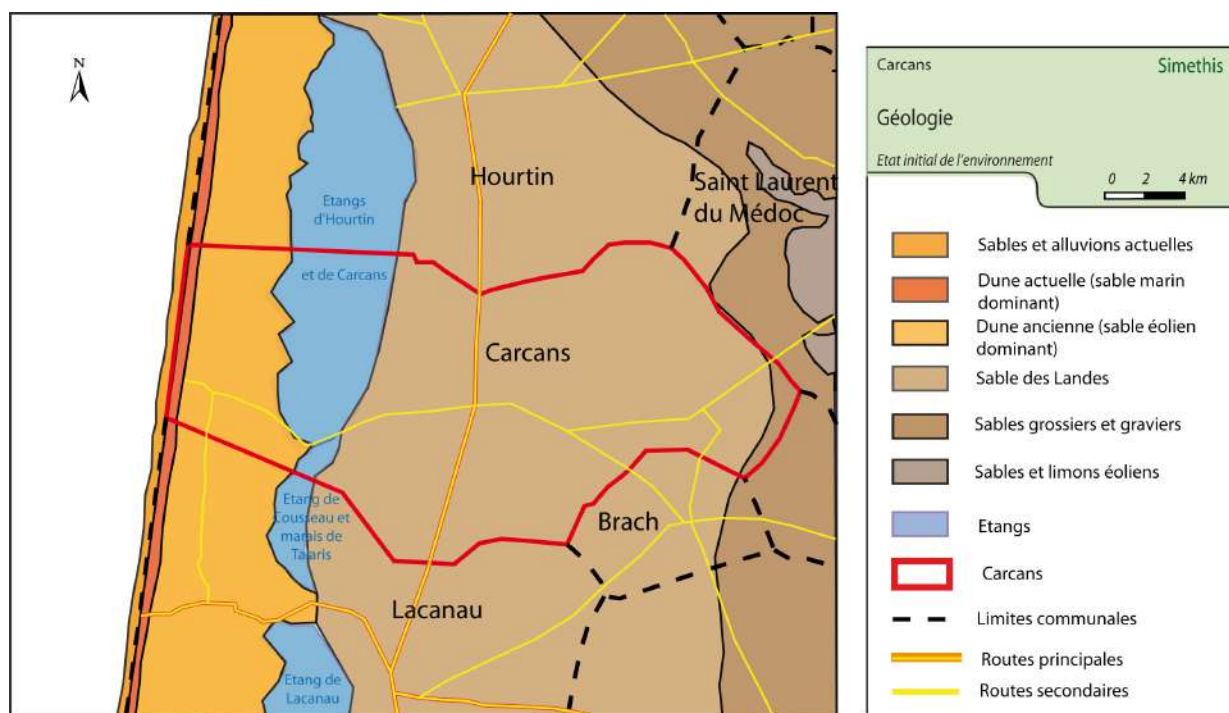
Ainsi, certains amphithéâtres naturels ont pu être investis par l'urbanisation en adaptant les formes de constructions aux pentes, notamment sur Maubuisson.

## 1.2. La géologie

La géologie du territoire est caractérisée par les affleurements de vastes formations sablo-graveleuses et argileuses plio-quaternaires surmontant des terrains tertiaires composés de grès, marnes et calcaires.

Elle fait apparaître :

- À l'Ouest des lacs, les dunes historiques ou dunes modernes. Elles se présentent sous forme de barkhanes constituées de sables bien classés.
- **La zone des étangs** se distingue par la présence de sables tourbeux (marais de Talaris et de Montaut) accompagnés de dépôt d'alluvions actuelles (vases et sables) dans les bordures surtout Est des étangs,
- À l'Est des lacs, **les sables des Landes** laissent ensuite place à des sables plus grossiers et des graviers. Le type de sol le plus répandu sur le sable des Landes est le podzol humo-ferrique avec accumulation plus ou moins forte dans l'horizon B (alios).



Géologie et relief de la commune de Carcans

### 1.3. La pédologie

On distingue trois types de sols :

- Les sols hydromorphes au niveau des zones humides.
- Les sols peu évolués d'apport éolien qui caractérisent la dune moderne.
- Les sols podzoliques et les podzols.

Si les formations sableuses des sols permettent de faciliter l'infiltration des eaux pluviales, toutefois sur les zones de reliefs dunaires elles nécessitent de réaliser des dispositifs techniques de stabilisation pour les futures constructions.

### 1.4. La climatologie

#### 1.4.1. Un climat tempéré de type océanique

La météorologie de Carcans a été caractérisée à partir des données issues des stations météorologiques les plus proches celle de Lacanau, et de celle de Vendays-Montalivet.

Le climat est tempéré de type océanique. Il est marqué par des hivers doux et humides, ainsi que des températures estivales plutôt chaudes. Les températures moyennes sont de 5,6 °C pour la période hivernale (de novembre à avril) et de 15,7 °C pour la période estivale (de mai à octobre)

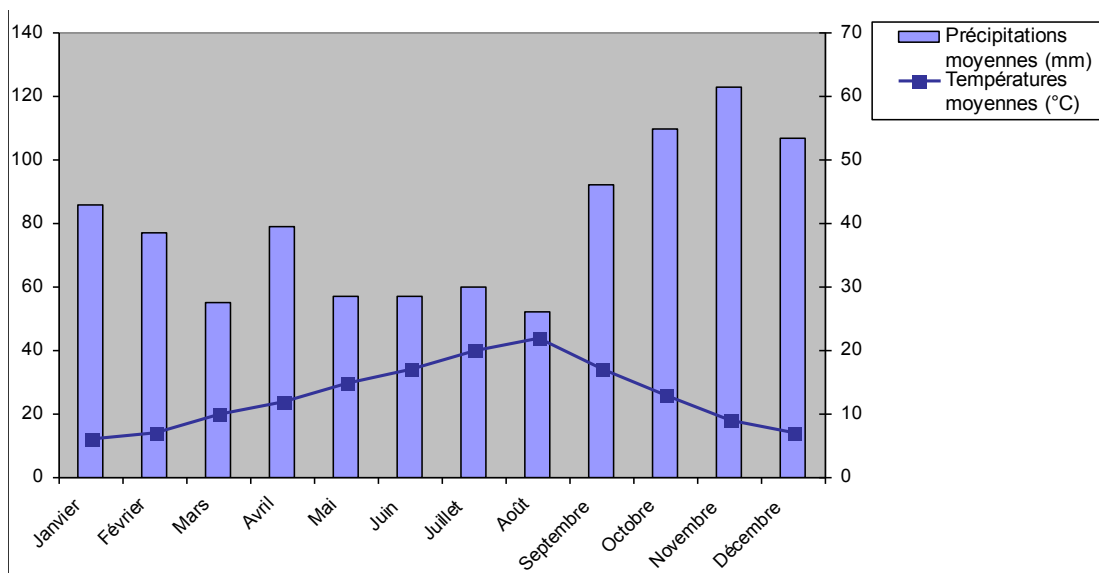


Diagramme ombrothermique pour la station de Lacanau pour la période de 1987 à 2006

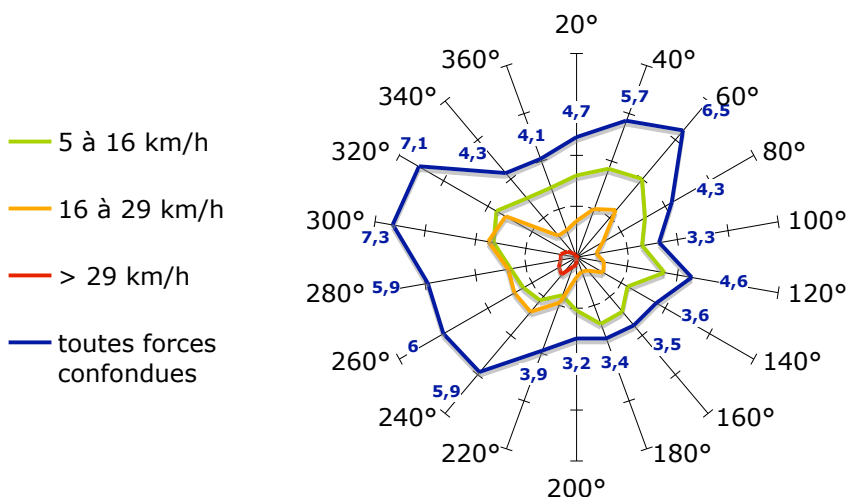
La pluviométrie est très variable, influencée par la proximité de l'Océan Atlantique. La pluviosité croît du Nord au Sud et diminue d'Est en Ouest. Le cumul moyen des précipitations à l'année atteint 940 mm. Les précipitations les plus abondantes se produisent en hiver et en automne en raison des perturbations venant de l'océan Atlantique. Les sols secs à cette période de l'année peuvent présenter des difficultés d'absorption et d'infiltration pouvant provoquer ponctuellement des phénomènes de ruissellements.

L'ensoleillement est important, particulièrement sur la bande littorale. La commune bénéficie de 2 300 heures d'ensoleillement par an. Ce niveau d'ensoleillement est intéressant pour la valorisation de l'énergie solaire.

### 1.4.2. Les vents

Deux directions caractérisent les vents dominants sur la région médocaine :

- Pour les fortes vitesses : les vents soufflant de l'Ouest, traduisant l'influence de l'Océan Atlantique ;
- Pour les moyennes et faibles vitesses : les vents du Nord-Est, sont liés à la présence de l'estuaire de la Gironde.



Rose des vents moyenne établie à la station de référence de Vendays-Montalivet  
Source : Météofrance, période janvier 1986 à décembre 1999

Le territoire communal est influencé par les vents océaniques dominants de secteur Ouest réguliers et d'intensité généralement forte pouvant parfois dépasser les 30 km/h. Les autres vents importants sont les secteurs Sud-Est et Nord-Est, assez fréquents en période estivale, et d'intensité moyenne. La présence de vent tout au long de l'année est intéressante pour la valorisation de l'énergie éolienne.

Le massif forestier de la commune permet de limiter l'influence du vent sur l'arrière littoral.

L'évaporation du sol et de la végétation peut être accentuée par les vents. Les risques d'incendie sont liés à la perte d'eau provoquée par l'évaporation physique et la transpiration biologique de la végétation (évapotranspiration). Ces phénomènes sont de nature à présenter un risque en matière de déclenchement et de propagation des feux.

Le contexte climatique offre à Carcans des conditions favorables à un développement touristique estival et à la valorisation des énergies renouvelables. De plus, l'absence de période d'aridité prononcée avec une pluviométrie répartie tout au long de l'année est propice aux activités agricoles et sylvicoles. Cependant, les variations pluviométriques interannuelles peuvent impacter les besoins en eau des cultures et ainsi générer un besoin d'irrigation et de prélèvement de la ressource en eau non négligeable.

### 1.5. Les eaux superficielles

L'eau constitue un élément marquant le territoire de Carcans, que ce soit avec la présence de l'Océan, des étangs et marais d'eau douce et saumâtre.

Le territoire communal fait partie du bassin versant des lacs médocains qui peut se décomposer plus précisément :

- Le bassin versant du lac de Hourtin-Carcans : 411 km<sup>2</sup>
- Le bassin versant du lac de Lacanau et du canal du Porge (alimenté par le précédent) : 572 km<sup>2</sup>
- Le bassin versant de la côte dunaire.

Ce dernier est caractérisé par un fonctionnement indépendant des deux autres principaux bassins versants. Son exutoire correspond à une nappe phréatique et non une rivière. Cette nappe est plus ou moins en contact direct avec la nappe salée de l'océan.

Le lac de Hourtin-Carcans, d'une superficie de 66 km<sup>2</sup>, présente une profondeur maximale moyenne respectivement de 11 m et de 3,4 m. Sa durée de renouvellement des eaux est estimée à 2 ans.<sup>1</sup> Il se jette dans celui de Lacanau par l'intermédiaire du canal des étangs au lieu-dit « *Le Montaut* » qui a une longueur proche de 7,5 km. Un barrage situé à l'amont du canal permet de réguler la hauteur d'eau du lac de Hourtin-Carcans. L'exutoire de ces lacs est le Bassin d'Arcachon, relié par le canal du Porge. **Par la nature du réseau, le territoire n'est pas soumis au risque d'inondation.**

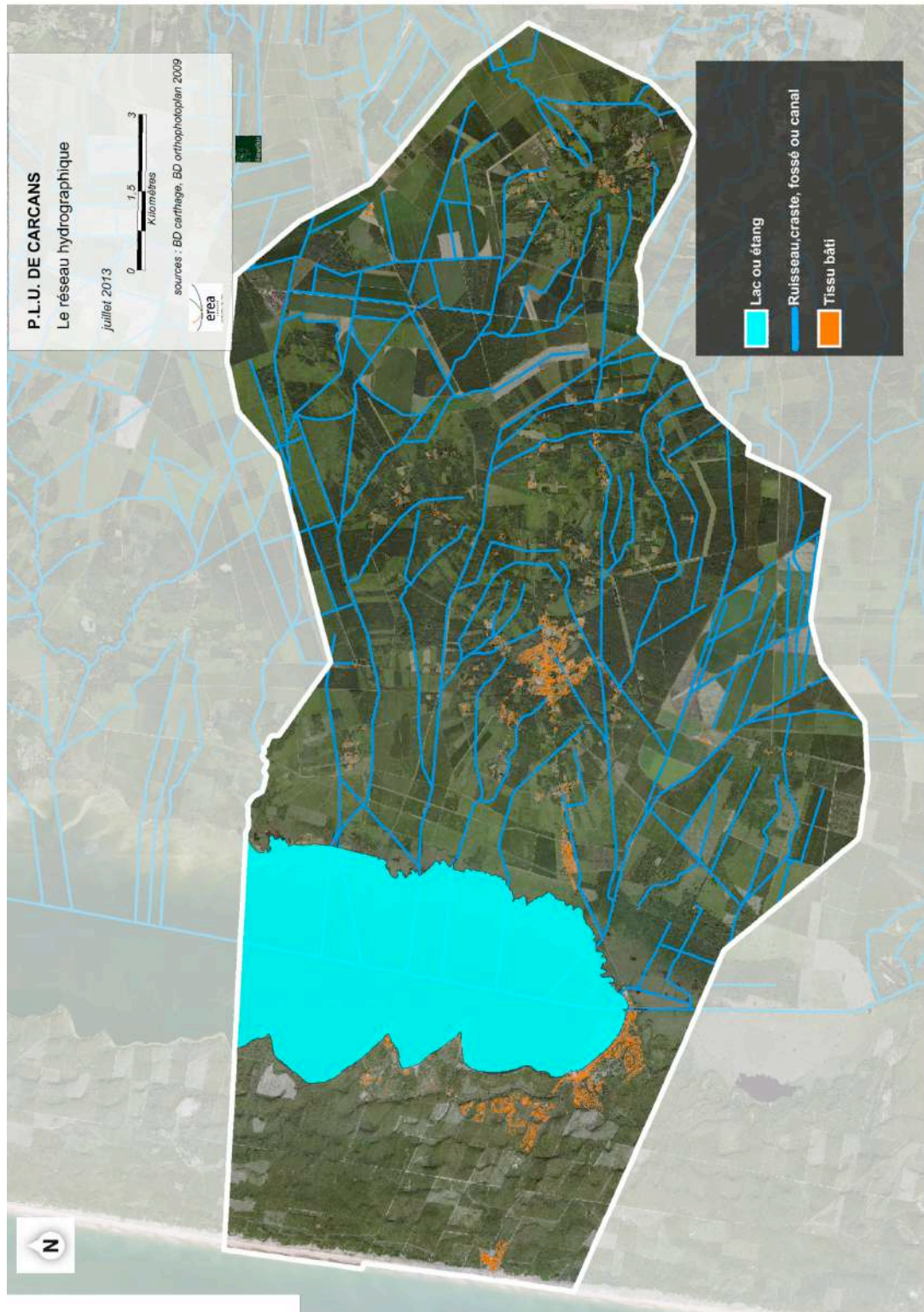
Le lac est alimenté par un réseau de crastes, qui avaient pour vocation de drainer les marais. Ces crastes font partie des nombreux aménagements hydrauliques qui ont été réalisés pour que la production forestière et, dans de moindres mesures, l'agriculture se développent sur ce secteur. Les niveaux des lacs sont directement liés aux débits des crastes et à la hauteur de la nappe phréatique. Ils sont par conséquent fortement liés à la pluviométrie. La gestion de leur niveau a donc nécessité l'aménagement d'ouvrages de régulation.

Sur Carcans, ce sont 5 crastes principales qui participent à la régulation hydraulique du lac :

- craste La Garroueyre Lambert,
- craste de Piperous,
- craste Queytive,
- craste Nègre de l'Etang
- craste Lambrusse

---

<sup>1</sup> Source : Cemagref, 2007





Les zones humides jouent un rôle primordial dans la régulation du débit des cours d'eau ; elles absorbent l'excès d'eau en périodes hivernales et automnales, puis la restituent progressivement lors des périodes de déficit hydrique. Elles participent ainsi à l'alimentation en eau des nappes phréatiques superficielles.

Toutefois, les zones humides lacustres et les marais médocains en général connaissent une dynamique d'évolution qui tend vers une accumulation des sédiments et une fermeture végétale. L'intérêt écologique s'en trouve globalement altéré. Il apparaît néanmoins nécessaire de préserver une diversité d'habitats naturels à des stades d'évolutions variés afin de conserver les habitats et les espèces qui leur sont inféodées.

## 1.6. L'hydrogéologie

Le territoire de Carcans se situe sur un système d'aquifère libre correspondant à la vaste multicouche sablo-argileuse composée par les formations du Miocène supérieur au Quaternaire. Elles sont situées entre les ensembles Gironde-Garonne, Adour-Midouze et le littoral et recouvrant 13 500 km<sup>2</sup>.

Cet aquifère du plioquaternaire est le moins profond. Il présente une certaine vulnérabilité aux nitrates et pesticides en fonction des activités de surface. Sa recharge est relativement rapide d'une année sur l'autre et son niveau évolue annuellement en fonction des phénomènes climatiques et des prélèvements agricoles. Il présente un enjeu économique essentiel par sa faible profondeur et de ses réserves importantes.

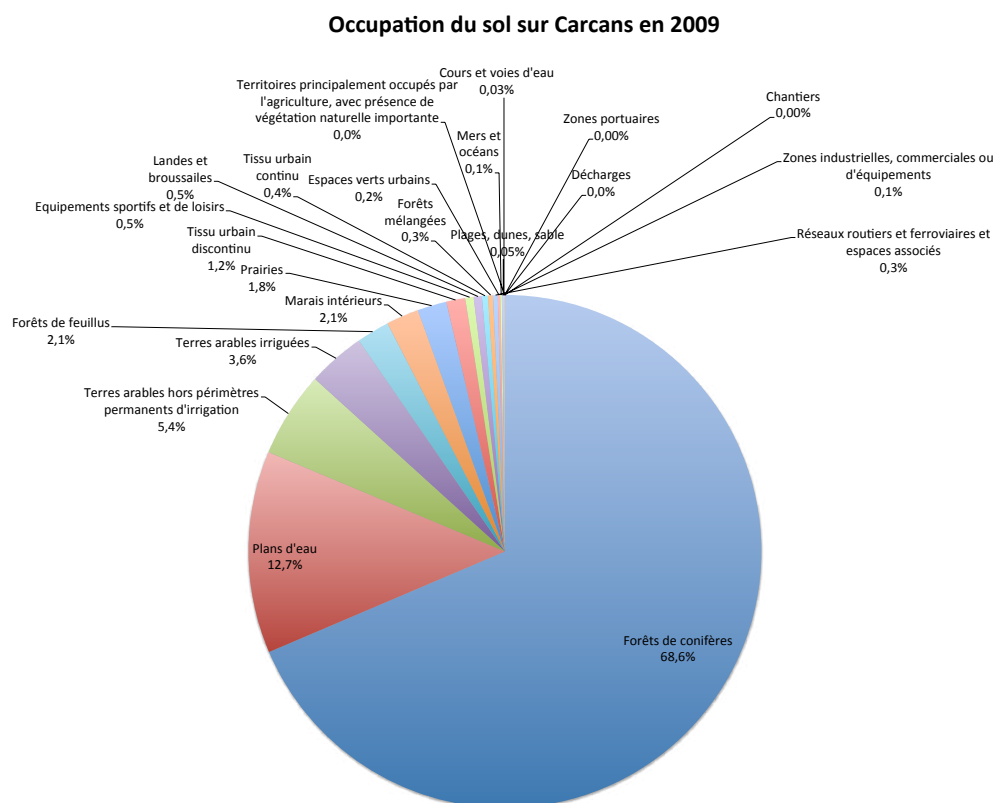
Par sa façade Atlantique, la présence d'étangs, d'un réseau hydrographique important et d'une ressource souterraine sollicitée, l'eau constitue un élément omniprésent sur le territoire de Carcans, mais fragile. De sa qualité et de sa quantité dépendent la pérennité des activités touristique et sylvo-agricole, des milieux humides et des secteurs d'habitat de la commune.

## 1.7. Occupation du sol et consommation d'espace

### 1.7.1. Occupation du sol en 2009

La plus grande partie du territoire de la commune est non artificialisée grâce à l'étendue de la surface du lac, du tissu forestier exploité et des terres cultivées. Sur la base de l'analyse de l'occupation du sol traitée par le GIP Littoral Aquitain pour 2009, ces trois espaces couvrent à eux seuls 90 % du territoire communal.

Ainsi, l'urbanisation sous ses diverses composantes de l'utilisation (infrastructures, équipements, habitat et activités) représente moins de 500 ha, soit à peine 2,5 % de l'espace communal. Il s'agit donc d'une commune ayant conservé un fort caractère naturel.



### 1.7.2. Consommation d'espace agricole et naturel sur 10 ans

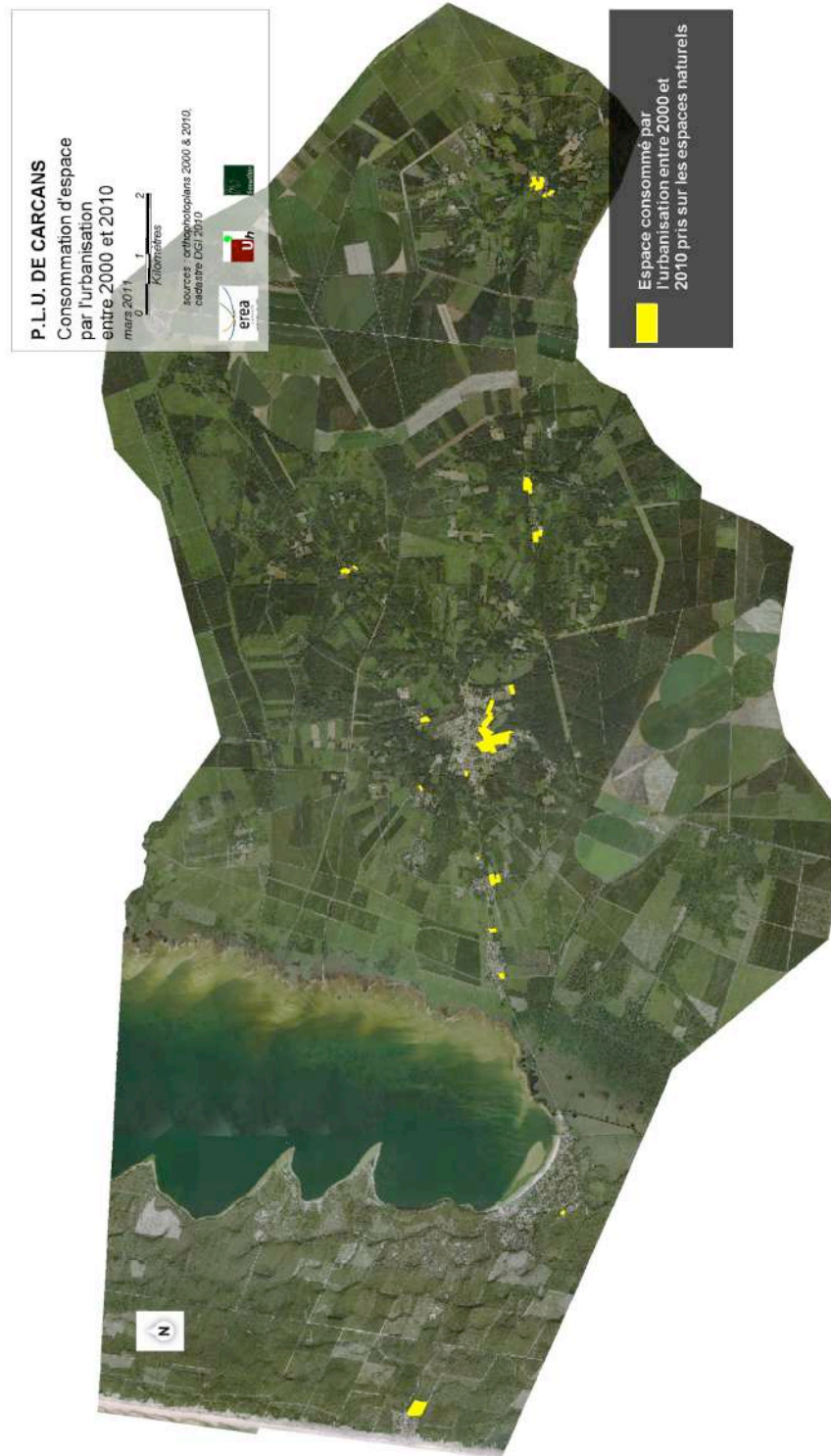
L'analyse comparative de l'occupation au sol à partir des photographies aériennes de 2000/2009 et du cadastre de 2010 sur la commune de Carcans permettent d'illustrer la consommation d'espace pour son développement durant une décennie.

Durant cette période, la commune s'est étendue sur près de 40 ha d'espaces non bâtis, dont l'occupation au sol peut être rattachée à une vocation naturelle et notamment forestière.

La consommation d'espace sur ces dix années se répartit pour près des 2/3 sur le renforcement des pôles urbains :

- Près de 19 ha principalement sur la frange Sud du Bourg,
- Plus de 5 ha sur la frange Est de Carcans-Plage,
- Près de 15 ha sur l'épaississement de hameaux.

Dans le cadre du développement de la commune, il convient de réduire cette consommation d'espaces naturels, notamment en limitant la dispersion des constructions hors des pôles urbains et en valorisant le tissu urbain déjà constitué.



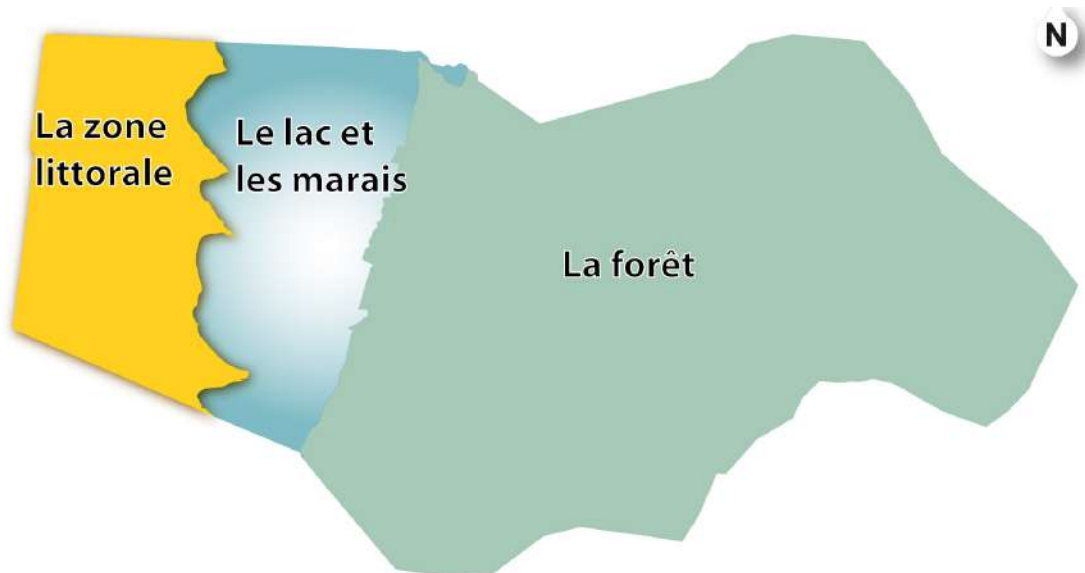


## 2. Le milieu naturel

### 2.1. Les grandes entités écologiques de la commune

La commune de Carcans présente un milieu naturel globalement remarquable, qui se différencie en trois grandes entités bien distinctes :

- La forêt des Landes Médocaines.
- Le lac de Carcans-Hourtin et ses zones humides associées.
- La zone littorale.



L'intérêt environnemental des deux dernières entités est souligné par le nombre d'inventaires et des protections variées qui les recouvrent.

Toutefois, il est important de souligner que ces trois entités offrent un ensemble de zones humides diversifiées qui revêtent un grand intérêt pour la faune et la flore.

### 2.1.1. La forêt des Landes Médocaines

La pinède de production qui s'étend à l'Est du lac accueille une flore assez pauvre et une faune sylvicole généralement commune.

D'un point de vue floristique, le sous-bois traduit principalement un caractère moyennement humide à humide avec la présence de :

- Lande à Molinie bleue et Fougère aigle.
- Lande à Molinie bleue.

Par contre, les milieux humides intérieurs apportent une diversité dans la pinède, notamment :

- Landes humides qui peuvent accueillir des habitats et des espèces patrimoniales.
- Les crastes et leurs bords boisés par des feuillus.
- Les lagunes. Elles sont nombreuses sur le territoire communal, dans des états de conservation divers. Elles accueillent pour certaines des habitats et des espèces patrimoniaux.



*Lande à Molinie bleue*



*Lagune dans le massif forestier*

La présence de zones humides comme les lagunes et les crastes au sein de la forêt participent à la biodiversité de ce territoire. Elles présentent une richesse faunistique qui résulte de biotopes originaux déterminés par l'ancienne occupation du sol : landes rases, tourbières, zones inondées.

Cette richesse est permise par la concentration en éléments nutritifs qui assurent les ressources alimentaires diversifiées pour la faune ainsi que par les fonctions d'abris, de refuge et de repos que les zones humides remplissent.

Les lagunes constituent ainsi une zone idéale pour la reproduction des poissons d'eau douce lors des remontées de nappes phréatiques en hiver. Les conditions de vie extrêmes de ces points d'eau (forte acidité de l'eau, variations importantes des températures et de l'oxygénation) permettent à une faune aquatique ou semi-aquatique très particulière de vivre au milieu de la pinède : tritons palmés et marbrés, rainettes vertes, lézards vivipares, etc.

### 2.1.2. Le lac de Carcans-Hourtin et ses zones humides associées.

Le littoral médocain se caractérise par la présence d'une chaîne de zones humides composée d'étangs et de marais qui constituent un ensemble d'écosystèmes aquatiques unique en Europe.

La dissymétrie morphologique des rives avec la présence du massif dunaire à l'Ouest et les terrains plats à l'Est induit une composition végétale très différente :

- À l'Ouest, on observe tout de suite la dune et la pinède. La végétation humide est très peu développée.
- À l'Est, la faible pente permet le développement d'une végétation aquatique puis hygrophile, puis d'arbustes de plus en plus denses, puis, enfin de boisements (Saules, Bouleaux, Aulne et Chêne pédonculé). On relève la présence d'habitats (pelouses à Littorelle) et d'espèces patrimoniaux (Isoète de Bory, Littorelle à une fleur).
- Au Sud, s'étend les marais qui correspondent à d'anciennes étendues d'eau aujourd'hui comblées et peuplées d'une végétation caractéristique des zones humides : roselière, landes à molinie, bois hygrophiles.



*Rive Ouest du lac, au niveau de Bombannes*



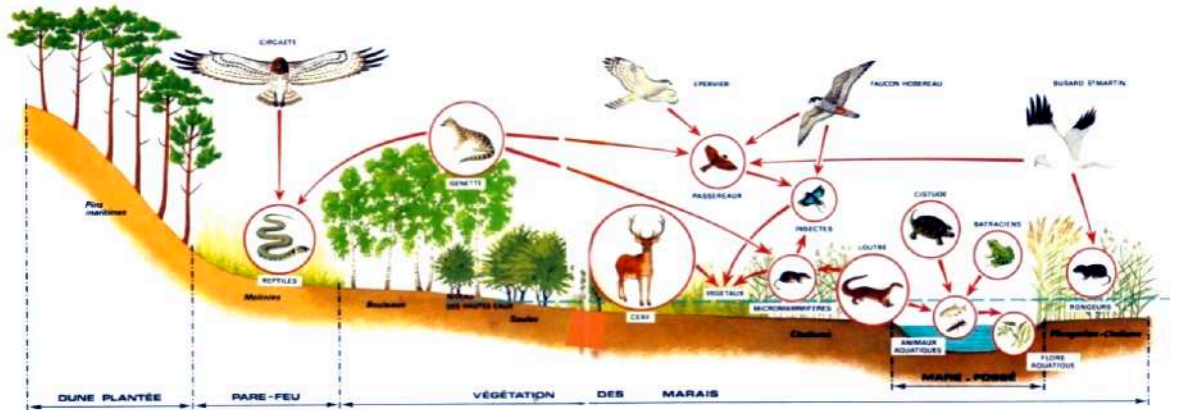
*Rive Est du lac, au niveau de Craste Nègre*

Le lac abrite un peuplement piscicole de deuxième catégorie bien diversifié.

Les marais sont des lieux privilégiés de nidification ou d'hivernage de l'avifaune (passereaux, anatidés, rapaces) qui constituent l'intérêt faunistique majeur de ce milieu. De nombreuses espèces de passereaux peuvent être observées autour des Lacs Médocains : la Rousserole effarvate, le Bruant des roseaux, le Phragmite des joncs, la Locustelle lucinoïde, la Cisticole des joncs et la Bouscarle de Cetti, dont certaines sont assez rares. De plus, la bordure atlantique représente un axe privilégié de parcours pour les espèces migratrices qui vont hiverner : la Sarcelle d'hiver, les Foulques macroules, les bécassines, les Vanneaux, la Bécasse.

Outre le lac, il faut signaler l'intérêt de sites particuliers comme celui de La Chapelle (berle de Garroueyre) au Nord, les rives orientales (à l'est), et le marais du Montaut au Sud.

Ces zones humides abritent une faune aquatique qui présente un intérêt patrimonial en raison de la présence potentielle de la cistude d'Europe et du vison d'Europe. Toutefois, il est à noter la présence d'espèces invasives comme le Lagarosiphon et le Ragondin.



Les relations dans l'écosystème des marais du littoral médocain, source : GERE

Enfin, les zones humides sont importantes, car elles agissent comme un filtre épurateur physique et biologique :

- physique, car elles favorisent les dépôts de sédiments y compris le piégeage d'éléments toxiques tels que les métaux lourds.
- biologique, car elles sont le siège privilégié de dégradations biochimiques par les bactéries, de désinfection par destruction des gènes pathogènes grâce aux ultraviolets, d'absorption et de stockage par les végétaux de substances polluantes telles que les nitrates, les phosphates, les pesticides...

Ainsi, les zones humides contribuent ainsi au maintien et à l'amélioration de la qualité de l'eau.

### 2.1.3. La zone littorale.

Le littoral regroupe trois entités :

- **L'estran et la plage** : des milieux « extrêmes », une faune spécialisée : faune marine, faune des laisses de mer.
- **La dune littorale**. Elle comporte la dune blanche, mobile et fixée par la plantation d'Oyats et la dune grise. Elle se caractérise par présence d'habitats patrimoniaux et d'espèces végétales et animales rares.
- **Les dunes modernes** (barkhanes) artificiellement fixées par l'homme au début du XIX<sup>e</sup> siècle par la plantation de pins maritimes. Les boisements de Pin maritime et de chêne vert sont un habitat d'intérêt communautaire. La forêt est domaniale.





La plage et l'estran



La dune blanche



La dune grise



La forêt sur la dune moderne

Il est à noter la présence de zones humides qui méritent une attention particulière au sein de ces espaces sableux :

- les lettes sont des dépressions interdunaires. Elles sont alimentées par l'eau de pluie ainsi que par l'affleurement de la nappe phréatique. Elles forment souvent des plans d'eau pour la faune,
- les barins désignent les dépressions formées entre les dunes. Elles s'apparentent aux lettes et sont localisées sur la rive Ouest des étangs, sans communication hydraulique directe avec eux,
- les tourbières acides correspondent à des zones de mauvais écoulement naturel des eaux sur substrat sableux ou à des formations de tapis végétaux flottant sur le pourtour des eaux stagnantes. Les conditions écologiques particulières favorisent la présence d'espèces végétales rares ou endémiques.

À ce titre, les barins de Clarence se distinguent par les différentes végétations qu'ils accueillent selon la proximité de la nappe phréatique et de l'altitude de la dépression.

## 2.2. Les périmètres de protection et d'inventaire

### 2.2.1. Les Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique

Une Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (Z.N.I.E.F.F.) est un secteur du territoire revêtant des enjeux écologiques d'importance. Elle participe en effet au maintien de grands équilibres naturels, de milieu de vie d'espèces animales et végétales.

Ces Zones ont fait l'objet d'un inventaire scientifique national sous l'autorité du Muséum National d'Histoire Naturelle (MNHN) pour le compte du Ministère de l'Environnement. Lancé en 1982, l'inventaire des Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (Z.N.I.E.F.F.) a pour objectif d'identifier et de décrire des secteurs présentant de fortes capacités biologiques et un bon état de conservation. L'objectif est donc de constituer un inventaire de zones naturelles qui devra être consulté avant tout projet d'aménagement.

Les Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (Z.N.I.E.F.F.) sont de deux types :

- Les zones de type I : intérêt biologique remarquable,
- Les zones de type II : recouvrent les grands ensembles naturels.

Sur la commune de Carcans, deux Z.N.I.E.F.F. de type II et trois Z.N.I.E.F.F. de type I sont présentes.

### **a) Z.N.I.E.F.F. II : Marais et étangs d'arrière dune du littoral Girondin**

La Z.N.I.E.F.F. « *Marais et étangs d'arrière dune du littoral Girondin* » est de type 2 et s'étend sur 11 500 ha.

Son intérêt réside dans la présence de zones humides présentant de grands plans d'eau, et faisant partie d'un ensemble de marais d'arrière dune unique en Europe. Elle constitue un ensemble de milieux très diversifiés qui abritent une flore spécifique de milieux humides avec présence d'espèces rares et endémiques.

L'ensemble de la zone se situe sur un axe de migration des oiseaux du Nord-Ouest de l'Europe. Ces conditions écologiques particulières assurent la présence d'une avifaune riche et diversifiée et de mammifères originaux et rares.

Les menaces et les dégradations identifiées prévisibles ou potentielles sont :

- une pression de chasse excessive ;
- une extension de la sylviculture en pratiquant l'assainissement ;
- un problème du maintien du niveau d'eau constant ;
- une forte pression touristique.

### **b) Z.N.I.E.F.F. II : Dunes littorales entre le Verdon et Lacanau**

La Z.N.I.E.F.F. « *Dunes littorales entre le Verdon et Lacanau* » est de type 2 et s'étend sur 3 830 ha.

Son intérêt réside dans la présence d'une flore spécifique à ce type d'habitats naturels, qui comporte de nombreuses espèces rares ou endémiques, avec une diversité maximale dans la région du Gurg (au Nord de la zone). La faune entomologique<sup>2</sup>, spécifique également, est particulièrement riche en coléoptères adaptés au milieu. En ce qui concerne l'avifaune, le site représente un couloir de migration pour de nombreuses espèces et le Circaète Jean-le-blanc est présent dans le secteur du Gurg.

La principale menace identifiée est l'impact de la pénétration touristique (routes, piétinement...).

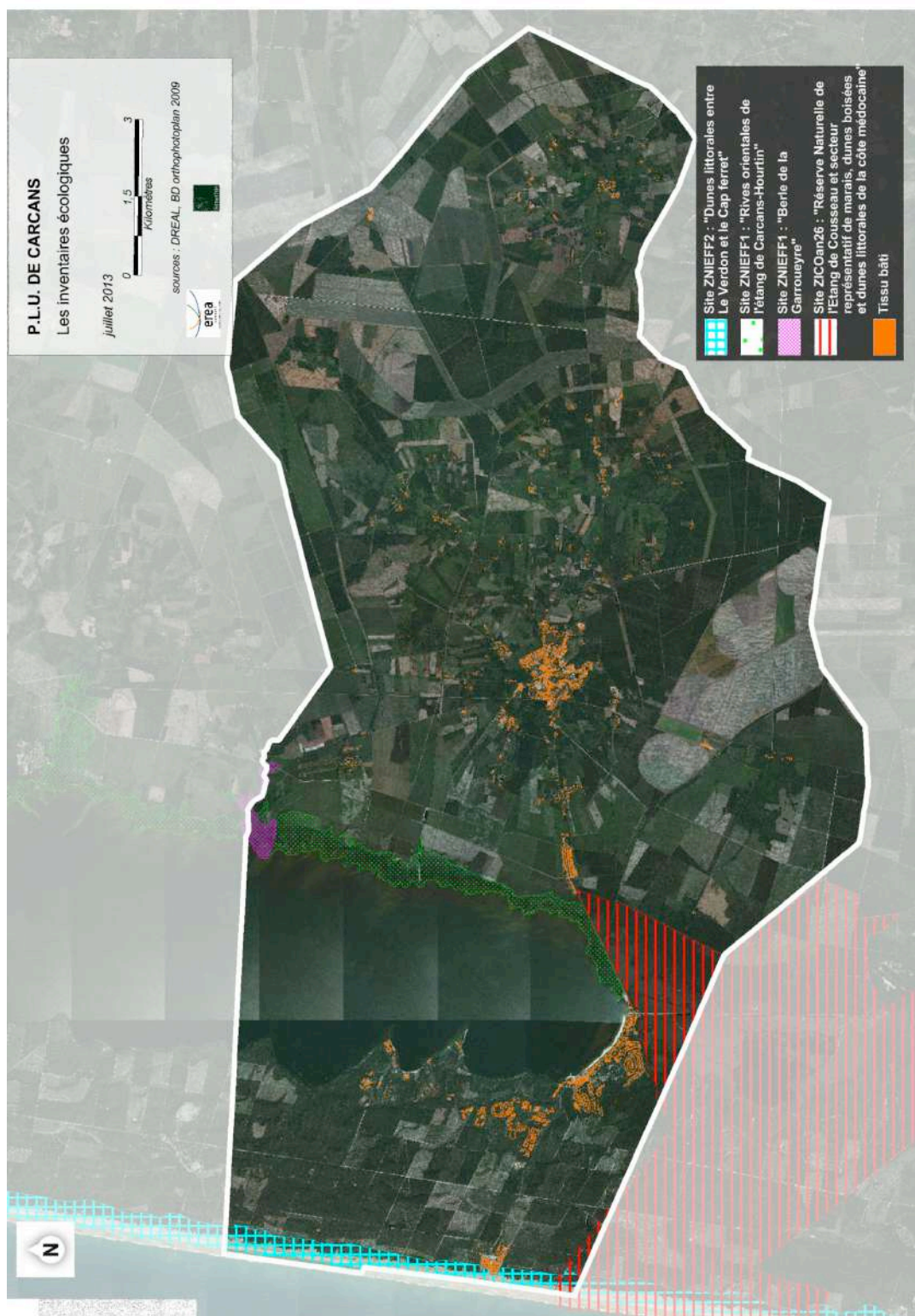
### **c) Z.N.I.E.F.F. I : Berle de la Garroueyre**

La Z.N.I.E.F.F. « *Berle de la Garroueyre* » est de type 1. Cette zone humide s'étend en limite communale Ouest de Carcans et Hourtin sur 58 ha.

### **d) Z.N.I.E.F.F. I : étang de Cousseau et marais environnants de Talaris et du Montaut**

La Z.N.I.E.F.F. « *étang de Cousseau et marais environnants de Talaris et du Montaut* » est de type 1 et recouvre 808 ha.

<sup>2</sup> Relative à l'étude des insectes



Cette zone humide abrite une flore et une faune originale.

Les principales menaces et dégradations identifiées ou prévisibles sont :

- le stade d'évolution très avancé de l'étang, qui est en voie de comblement par les roseaux ;
- la modification de l'écosystème de l'étang par des activités antérieures motonautiques, de drainage, d'assainissement.

### **e) Z.N.I.E.F.F. I : Barin de Clarence**

La Z.N.I.E.F.F. « *Barin de Clarence* » est de type 1.

Cette zone de 64 ha en limite du marais du Montaut et de l'Etang de Cousseau recèle des espèces végétales peu communes.

## **2.2.2. Les zones importantes pour la conservation des oiseaux**

Les zones importantes pour la conservation des oiseaux (Z.I.C.O.) sont des sites qui ont été identifiés comme importants pour certaines espèces d'oiseaux (aires de reproduction, de mue, d'hivernage, zones de relais de migration).

Si ces zones ne confèrent pas aux sites une protection réglementaire, elles servent toutefois à prendre en compte la conservation des oiseaux lors des projets d'aménagement ou de gestion du territoire.

En outre, les Z.I.C.O. sont à la base des propositions de sites d'intérêt communautaire (SIC) pour la constitution des Zones de Protection Spéciale dans le cadre de la directive Oiseaux.

Une Z.I.C.O., code AN26, intitulée « *Côte Médocaine : dunes boisées et dépressions humides* », est présente sur la commune de Carcans. Sa superficie totale est de 3 900 ha et les espèces avicoles observées sont :

- le Milan noir (20 à 25 couples), le Busard des Roseaux (1 à 3 couples), l'Autour des palombes, le faucon hobereau (3 couples), et la Pie-grièche écorcheur, qui nichent sur le site,
- la Grue cendrée en hivernage (1 000 à 2 000 couples),
- le Balbuzard pêcheur, le faucon émerillon, le Busard cendré, la Guifette noire ainsi que le Milan noir et la Grue cendrée.

Cette Z.I.C.O. est devenue aujourd'hui une Zone de protection Spéciale (ZPS).

### 2.2.3. La réserve naturelle de l'étang de Cousseau

L'objectif du classement d'un site en Réserve Naturelle, dicté par la loi du 10 juillet 1976, est la protection réglementaire stricte du milieu naturel sous tous ses aspects, contre toute intervention artificielle susceptible de le modifier.

La réserve naturelle de l'Etang de Cousseau, créée en 1976, couvre 609 ha et se situe sur les communes de Lacanau et de Carcans. L'État en a confié la gestion à la SEPANSO, Association de Protection de la Nature, qui est donc chargée de la surveillance, de l'animation, du suivi scientifique, de l'accueil du public, du maintien et de l'amélioration de la richesse écologique du milieu.

L'intérêt particulier de ce site tient du fait qu'il représente le symbole des Landes de Gascogne en regroupant quatre milieux différents : la pinède dominante, les dunes littorales, les plans d'eau et les marais. De plus, certaines espèces en voie de disparition sont présentes comme la Cistude d'Europe et la loutre.

### 2.2.4. Les espaces naturels sensibles

À l'initiative des conseils départementaux, les Espaces Naturels Sensibles (E.N.S.) ont pour objectif de protéger un patrimoine naturel, paysager ou géologique de qualité, qui se révèle menacé ou vulnérable par l'urbanisation, le développement d'activités ou des intérêts privés.

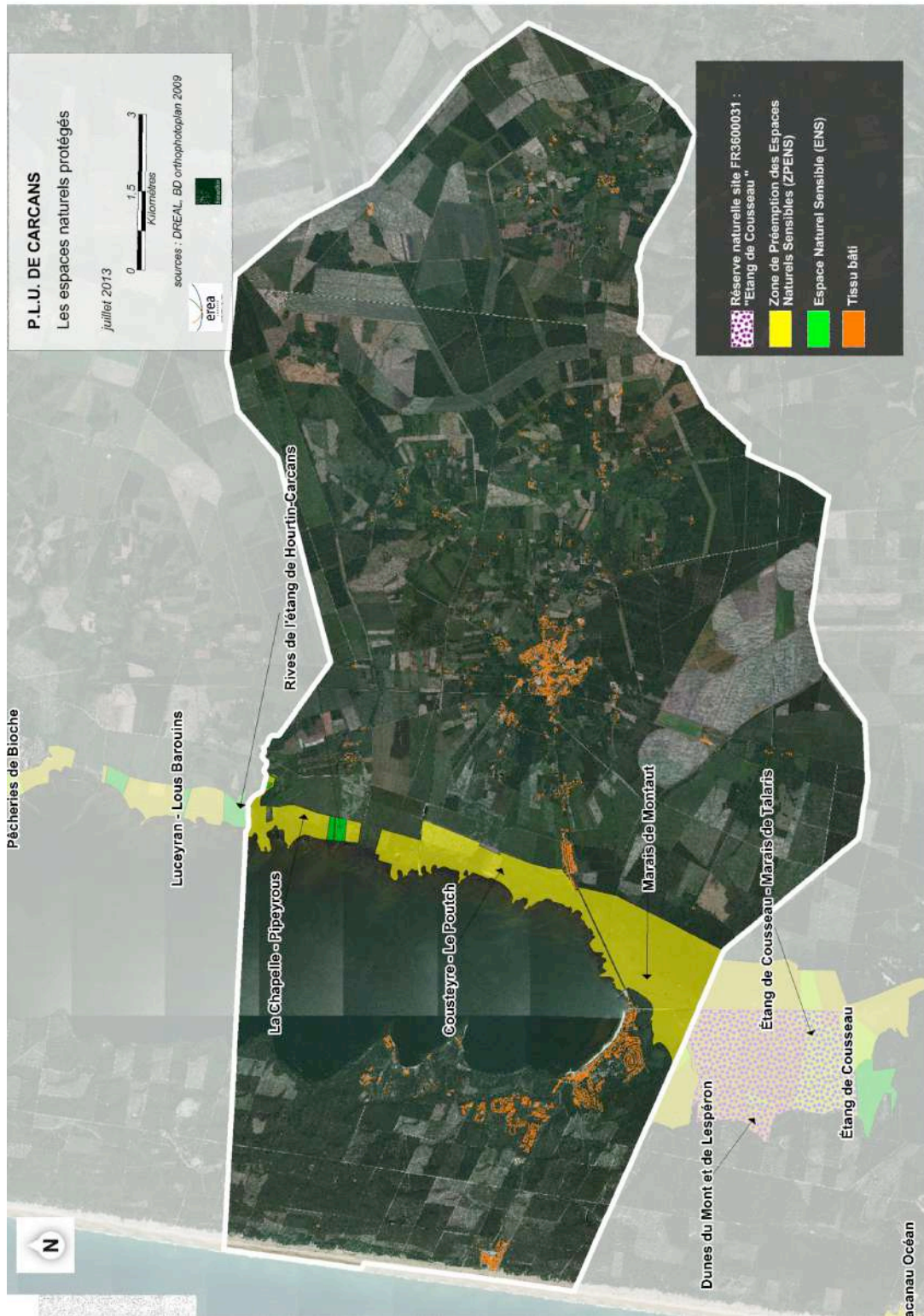
En sus de cette mission de conservation, les E.N.S. ont aussi une mission d'accueil du public et de sensibilisation, au moins dans certains lieux et à certaines périodes de l'année si cela n'est pas incompatible avec la fragilité des sites.

De plus, des zones de préemption au titre des espaces naturels sensibles (Z.P.E.N.S.) peuvent être définies en vue de leur acquisition par le département, le Conservatoire de l'espace littoral et des rivages lacustres, les communes ou par des établissements publics compétents.

Deux ENS, nommés « *rives de l'étang de Carcans-Hourtin* » représentant un peu plus de 14 ha ont été acquis : l'un par le Conseil Départemental de la Gironde, l'autre par le conservatoire du littoral.

La quasi-totalité de la rive Est du lac de Carcans-Hourtin est définie en Z.P.E.N.S.. Sur la commune de Carcans, elles recouvrent trois sites distincts pour une surface de 800 ha :

- La Z.P.E.N.S. de la Chapelle-Pipeyrous,
- La Z.P.E.N.S. de Cousteyre-Le Pouch,
- La Z.P.E.N.S. des marais de Montaut.



### 2.2.5. Les sites Natura 2000

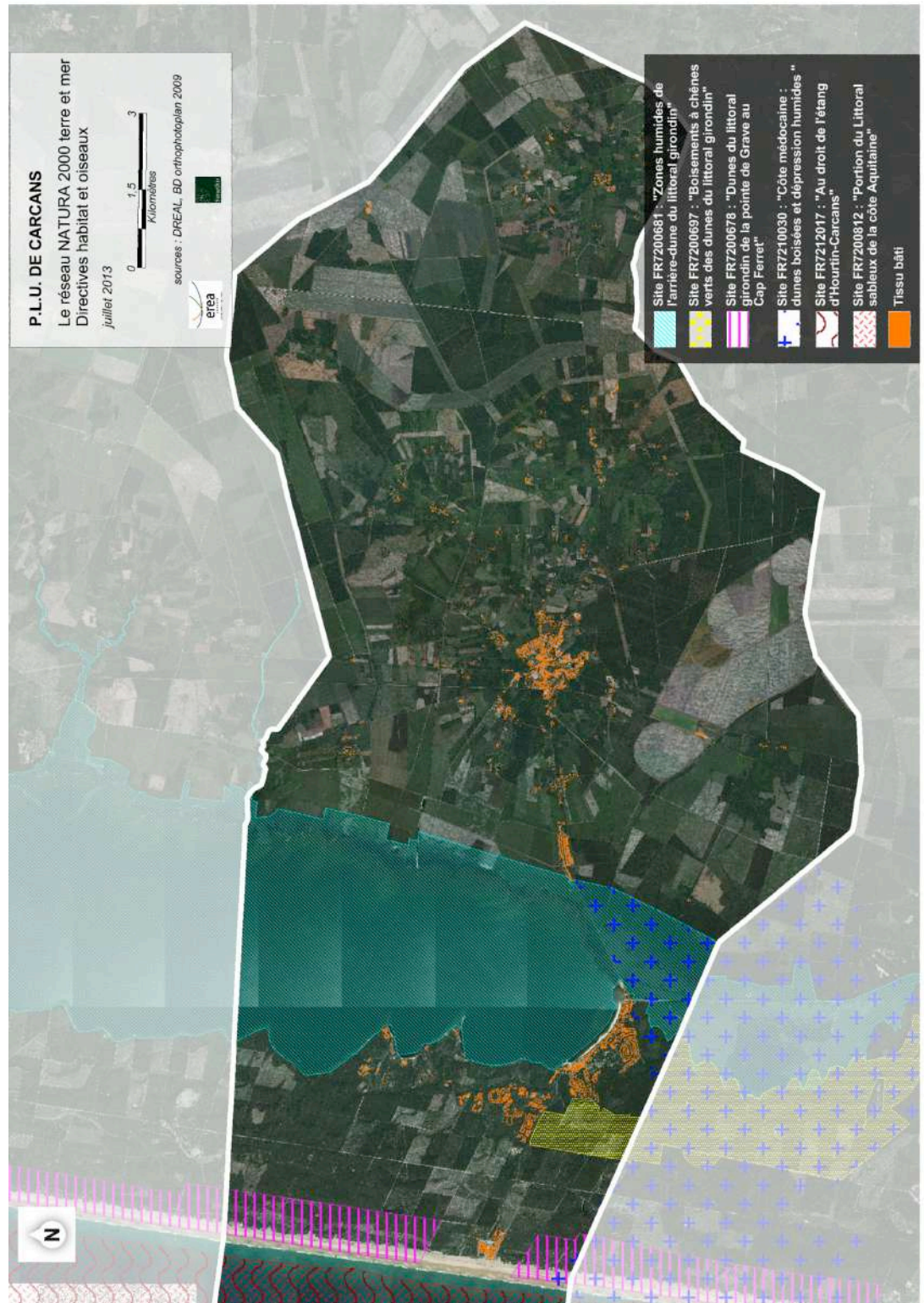
Le réseau Natura 2000 a pour objectif de répertorier, conserver, voire rétablir, les zones pour lesquelles la conservation des habitats naturels, de la faune et de la flore sauvage, représentent un intérêt communautaire au titre de la Directive Européenne du 21 mai 1992.

Les sites du réseau Natura 2000 intègrent deux types de sites et sont basés sur les inventaires nationaux de Z.N.I.E.F.F. :

- Les **Zones Spéciales de Conservation** proviennent des Sites d'Importance Communautaire (SIC) en référence à la directive Habitat. Ils seront dénommés Zone Spéciale de Conservation quand ces sites seront passés d'un état d'inventaire à un état réglementaire ;
- Les **Zones de Protection Spéciale** se réfèrent à la Directive Oiseaux et s'appuient sur les Zones Importantes pour la Conservation des Oiseaux.

#### a) Les Sites d'Intérêt Communautaires

Référence	Caractéristiques	Intérêt
Site FR7200678 : Dunes du littoral girondin de la pointe de Grave au Cap Ferret	Il couvre une superficie totale de 6 015 ha, dont environ 510 ha sur la commune de Carcans.  Le Document d'Objectif (DOCOB) a été finalisé et animé par l'O.N.F..	Il représente un vaste ensemble dunaire de la façade Atlantique où sont présentes des plantes rares et protégées.  Le site possède également un intérêt mycologique et entomologique élevé.
Site FR7200681 : Zones humides de l'arrière dune du littoral girondin	Il couvre une superficie totale de 11 200 ha dont environ 3 190 ha sur la commune de Carcans.	Il est composé d'un système de dunes anciennes boisées, de marais et d'étangs plus ou moins bien conservés.
Site FR7200697 : Boisements à Chênes verts des dunes du littoral girondin	Il couvre une superficie de 1 633 ha dont environ 150 ha sur la commune de Carcans.  Le Document d'Objectif (DOCOB) a été finalisé et animé par l'O.N.F..	Il est composé de :  - Pinèdes diversifiées avec présence des Chênes verts, tauzins et pédonculés. Le relief prononcé favorise la présence d'une gamme de milieux humides à très secs  - Systèmes de dunes anciennes fixées.
FR7200812 - Portion du littoral sableux de la côte aquitaine	Il couvre une superficie de 50 716 ha sur l'espace marin et de l'estran au droit de la façade littorale de la commune de Carcans.	Il s'agit d'une vaste zone marine à forte concentration trophique qui attire poissons pélagiques et avifaune marine.



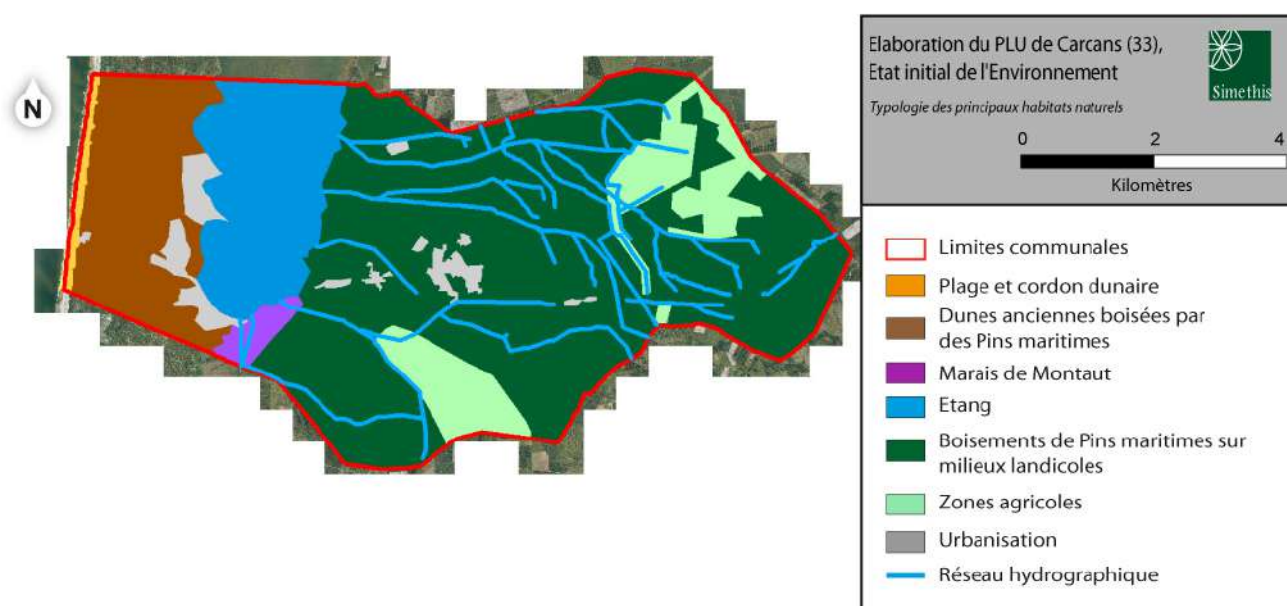


**b) Les Zones de Protection Spéciale**

Référence	Caractéristiques	Intérêt
Site FR7210030 : côte Médocaine : Dunes boisées et dépressions humides	Il couvre une superficie de 3 920 ha dont environ 522 ha sur la commune de Carcans.	Il est constitué d'un vaste ensemble dunaire de la façade atlantique, d'un système de dunes anciennes boisées, de marais et d'étangs bien conservés. Sur ce site se succèdent plages, dunes modernes et dunes intérieures, forêts de résineux et forêts humides, marais et étangs.
FR7212017 - Au droit de l'étang d'Hourtin-Carcans	Il couvre une superficie de 50 716 ha sur l'espace marin et de l'estran au droit de la façade littorale de la commune de Carcans.	Il est constitué du continuum terre-mer, et des bancs de sable à couverture d'eau permanente.

**2.3. Détermination des habitats et des espèces floristiques et faunistiques**

La carte ci-dessous localise schématiquement les 6 grands types d'habitats naturels présents sur la commune de Carcans.



### 2.3.1. Description des habitats remarquables

Les habitats décrits ci-dessous relèvent de la Directive européenne « *Habitat-Faune-Flore* » et sont présentés au vu de la présence sur Carcans des différents sites Natura 2000.

#### *a) Habitats littoraux*

Les habitats dunaires sont des milieux en constante évolution. Ils comportent plusieurs stades :

- Plage et haut de plage
- Dune blanche ou embryonnaire
- Dune grise
- Dépressions humides
- Ourlet préforestier
- Dune boisée.

Des espèces protégées peuvent être observées comme la Linaire à feuilles de thym (*Linaria thymifolia*).

Ce sont des milieux fragiles, menacés et en régression pour certains. Sont en cause, la fréquentation touristique (piétinement...) associée à la destruction des habitats, au drainage, à l'artificialisation et modification dynamique sédimentaire, au nettoyage mécanique des plages, etc. La régression de ces habitats nuit à une diversité floristique et faunistique particulièrement spécifique.

La commune de Carcans dispose de dépressions humides, de dunes embryonnaires, grises et boisées.

Deux habitats ont été identifiés comme prioritaires :

- Dunes côtières fixées à végétations herbacées (dunes grises)
- Dunes avec forêts de *Pinus pinea* et/ou *Pinus pinaster*

Par conséquent, la commune doit s'engager à préserver ces milieux riches.

#### *b) Habitats aquatiques non littoraux*

Ces habitats englobent les mares, les étangs et les lacs. Deux habitats ont été répertoriés :

- Des eaux oligotrophes des plaines sablonneuses. Des gazons vivaces amphibies héliophiles se développent préférentiellement sur les rives atterries. Les principales menaces sont les incendies, la destruction des milieux dunaires, les aménagements touristiques ou portuaires, l'urbanisation littorale, l'eutrophisation, etc.
- Des lacs eutrophes, voire mésotrophes, colonisés par des macrophytes. Les principales menaces sont l'envasement, la destruction des habitats, la régression due à des espèces végétales et animales invasives, la disparition par la mise en assec durable du lac, etc.

### c) Habitats tourbeux

Les tourbières sont des zones humides avec une flore associée. Elles sont souvent protégées.

Deux habitats ont été identifiés :

- La végétation à Marisque est un habitat prioritaire se développant principalement sur des substrats organiques tourbeux. Cet habitat est en forte régression à la suite des travaux de drainage, de l'intensification des pratiques agricoles, de la pollution des eaux d'alimentation, etc. L'abandon favorise la fermeture des milieux entraînant la disparition de l'habitat.
- La dépression sur substrats tourbeux du Rhynchosporion est un stade pionnier des groupements des tourbières. Il s'agit le plus souvent de groupements de cicatrisation se développant sur des substrats humides acides et oligomésotrophes mis à nu à la suite d'un remaniement du sol. Les principales menaces sont liées à la destruction des habitats et à la fermeture de ces milieux due à leur abandon. Les décapages ou étrépages permettent de remédier à ce dernier phénomène en favorisant l'ouverture du milieu et ainsi le développement des communautés pionnières.

Ces formations peuvent abriter des espèces protégées comme les Rossolis (*Drosera sp.*). Ces habitats tourbeux sont en nette régression et sont nécessaires à préserver, car ils renferment une faune et une flore spécifique souvent protégées.

### d) Landes

Sur Carcans, deux sortes de landes ont été identifiées : sèches et humides. Le caractère hygrophile ou non du sol conditionne donc la végétation en place. Ce sont des milieux intéressants autant pour la faune que la flore, avec des espèces protégées comme la Gentiane des marais (*Gentiana pneumonanthe*).

La principale menace, concernant ces milieux, est leur fermeture due à une dynamique naturelle. En effet, les landes sont des milieux évoluant vers des couverts boisés si aucune gestion n'est mise en place. Les landes humides ont été identifiées comme étant prioritaires, en raison de l'abandon des activités agricoles. En régression nette, il est important aujourd'hui de les conserver afin de maintenir des biocénoses spécifiques.

### e) Boisements

Les boisements patrimoniaux sont diversifiés. On note la présence de forêts alluviales, de vieilles chênaies acidiphiles des plaines sablonneuses, des chênaies galico-Portugaises et des pinèdes méditerranéennes. Ces dernières sont très diversifiées. En effet, certaines sont dégradées et à l'abandon suite aux différentes tempêtes. On note ainsi le retour des milieux landicoles, intéressants d'un point de vue écologique. Au contraire, la sylviculture intensive de Pins possède un enjeu écologique faible.

Enfin, les ripisylves (forêts alluviales) sont d'intérêt prioritaire et constituent des corridors écologiques. Ces boisements possèdent donc une sensibilité forte.

### 2.3.2. Description des espèces remarquables

Les espèces remarquables recensées dans les différents sites Natura 2000 sont les suivantes :

Liste espèces végétales et animales protégées	Habitat
Flore	
Oseille des rochers ( <i>Rumex rupestris</i> )	Plage et cordon dunaire
Faux cresson de Thore ( <i>Thorella verticillatundata</i> )	Étang et marais
Entomofaune	
Lucane cerf-volant ( <i>Lucanus cervus</i> )	Dunes boisées
Grand Capricorne ( <i>Cerambyx cerdo</i> )	Dunes boisées
Cordulie à corps fin ( <i>Oxygastra curtisii</i> )	Étang, marais, réseau hydrographique
Fadet des laïches ( <i>Coenonympha oedippus Fabricius</i> )	Marais
Herpétofaune	
Cistude d'Europe ( <i>Emys orbicularis</i> )	Étang, marais, réseau hydrographique
Mammifères	
Loutre d'Europe ( <i>Lutra lutra</i> )	Étang, marais, réseau hydrographique
Vison d'Europe ( <i>Mustela putorius</i> )	Étang, marais, réseau hydrographique

#### a) Espèces floristiques

##### L'Oseille des rochers (*Rumex rupestris*)

En Aquitaine, elle est présente uniquement en Gironde où elle est considérée comme rare et très localisée.

Cette espèce est citée dans la description du site Natura 2000 « *Dunes du littoral Girondin de la Pointe de Grave au Cap Ferret* ». Elle a été observée au niveau des suintements d'eau douce présents aux pieds de falaises dunaires dans le nord Médoc (au niveau de la forêt Domaniale du flamand).



*Rumex rupestris*

##### Le Faux cresson de Thore (*Thorella verticillatundata*)

Cette espèce est citée dans la description du site Natura 2000 « *Zones humides de l'arrière dune du littoral girondin* ».

C'est une plante vivace de type géophyte<sup>3</sup> à rhizome.

L'habitat communautaire 3110 est susceptible de l'accueillir : Eaux oligotrophes très peu minéralisées des plaines sablonneuses, présent sur la commune.

En France, son aire de répartition actuelle est disjointe et limitée à trois départements littoraux atlantiques : Loire-Atlantique (marais de Brière), Gironde (étang de Carcans, lac de Lacanau) et dans les Landes (lacs de Biscarosse, de Parentis, à Léon et à Soustons sur les rives nord de l'Étang blanc).

<sup>3</sup> Géophyte : plante vivace qui possède des organes souterrains pérennants (bulbes, rhizomes, etc..)

L'espèce peut être menacée par la destruction directe de ses stations : du fait d'opérations de drainage, d'aménagements telles que la construction de ports de plaisance, notamment sur les rives des sites girondins et landais, de la mise en culture des zones humides.

L'abandon progressif des activités agricoles traditionnelles, en rapport avec les zones humides (pâturage, fauche, récolte du roseau pour la confection de toitures, extraction de la tourbe), conduit à la disparition des habitats pionniers favorables au Faux cresson de Thore.



*Thorella verticillatunundata*

Le milieu se ferme et connaît alors une évolution vers la cariçaie à Laiche élevée, la phragmitaie à Roseau commun (*Phragmites australis*) ou la saulaie à Saule roux (*Salix acuminata*) qui s'accompagne d'une surélévation du niveau du sol (atterrissement).

Le maintien d'un niveau d'eau élevé durant la période estivale perturbe le cycle biologique de l'espèce, l'absence de période d'exondation empêche la formation des ombelles.

L'assèchement des zones humides par des plantations de résineux, le drainage constitue une autre altération de l'habitat de l'espèce. La colonisation des groupements aquatiques et amphibies par les espèces envahissantes, en particulier la Jussie à grandes fleurs (*Ludwigia grandiflora*) forme une autre dégradation des milieux propices.

## **b) Espèces faunistiques**

### **□ L'ENTOMOFAUNE**

#### *Le Lucane Cerf-volant (Lucanus cervus):*

Cette espèce est citée dans la description du site Natura 2000 « *Dunes du littoral Girondin de la Pointe de Grave au Cap Ferret* ».

L'habitat larvaire de ce coléoptère est le système racinaire de souches ou d'arbres dépérissant. Cette espèce a une place importante dans les écosystèmes forestiers par son implication majeure dans la décomposition de la partie hypogée des arbres feuillus où l'adulte évolue. Les adultes sont aussi généralement présents dans des souches de vieux arbres feuillus dépérissants.



*Lucanus cervus*

Les habitats communautaires 2180-2 sont susceptibles de l'accueillir : Dunes boisées littorales thermoatlantiques à Chêne vert ainsi que les autres boisements arrière dunaires, présents sur la commune.

Cette espèce est bien représentée en France et assez commune en Aquitaine.

Les risques de diminution ou de disparition des populations relèvent de plusieurs facteurs :

- La présence de prédateurs : oiseaux, reptiles, batraciens
- Les coupes rases,
- L'urbanisation, les incendies et les produits phytosanitaires.

*Le Grand Capricorne (Cerambix cerdo):*

Cette espèce est citée dans la description du site Natura 2000 « *Dunes du littoral Girondin de la Pointe de Grave au Cap Ferret* ».

Ce coléoptère est une espèce principalement de plaine qui peut se rencontrer dans tout type de milieux comportant des chênes relativement âgés, dans les milieux forestiers, mais aussi dans des arbres isolés en milieu parfois très anthropisé (parcs urbains, alignements de bords de route).



*Cerambix cerdo*

Les habitats communautaires 2180-2 sont susceptibles d'accueillir le Grand Capricorne : Dunes boisées littorales thermoatlantiques à Chêne vert ainsi que les boisements arrière dunaires, présents sur la commune.

Très commune dans le Sud de la France, elle se raréfie au fur et à mesure que l'on monte dans le Nord. Elle est très présente en Aquitaine.

Les risques de diminution ou de disparition des populations relèvent de plusieurs facteurs :

- La présence de prédateurs : oiseaux, reptiles, batraciens
- L'intensification des pratiques sylvicoles (coupe rase des feuilles),
- L'urbanisation, les incendies, les produits phytosanitaires.

*La Cordulie à corps fin (Oxygastra curtisii):*

Cette espèce est citée dans la description du site Natura 2000 « *Zones humides de l'arrière dune du littoral girondin* ».

Cet Odonate (Libellule) est inféodé aux habitats lotiques et lentiques bordés d'une abondante végétation aquatique et riveraine, jusqu'à plus de 1 300 m d'altitude en France.



*Oxygastra curtisii*

Ceux-ci sont situés dans un environnement varié comme les régions de plaine et celles au relief accentué, les zones littorales constituées par des secteurs forestiers ou boisés, des prairies, des friches, des champs bordés de haies, des vignes, etc. Les rivières et les fleuves constituent d'une manière générale ses habitats typiques. Il se développe aussi dans les canaux, les lacs et dans d'autres milieux stagnants comme les grands étangs, les plans d'eau résultant d'anciennes exploitations de carrières ou les lagunes et les étangs littoraux.

Les risques de diminution ou de disparition des populations relèvent de plusieurs facteurs :

- Des modifications écologiques naturelles (compétition interspécifique, évolution du climat...),
- Des agressions anthropiques directes sur son habitat et son environnement (rectification des berges avec déboisement, entretien ou exploitation intensive des zones terrestres riveraines, etc.) ;
- De la pollution des eaux, résultante des activités agricoles, industrielles, urbaines et touristiques.

*Le Fadet des Laiches (Coenonympha oedippus Fabricius):*

Cette espèce est citée dans la description du site Natura 2000 « Zones humides de l'arrière dune du littoral girondin ».

Ce lépidoptère (papillon) se rencontre dans les marais tourbeux inondables en hiver et des prairies humides. Ces milieux doivent renfermer des groupements végétaux à molinie et/ou Choin noirâtre. Certaines populations de Gironde et des Landes se développent sur des landes humides fauchées ou brûlées envahies par *Molinia caerulea*.



*Coenonympha oedippus Fabricius*

L'habitat communautaire 7210, végétation à Marisque, présent sur la commune est susceptible d'accueillir le Fadet des Laiches. En effet, ces formations, considérées comme prioritaires, peuvent renfermer des îlots de Molinie et de Choin noirâtre où peut se développer le Fadet des Laiches.

En France, cette espèce n'est présente de façon importante qu'en Gironde et dans les Landes.

Les risques de diminution ou de disparition des populations relèvent de plusieurs facteurs :

- l'assèchement des zones humides dans le cadre d'une urbanisation ou d'aménagements touristiques non maîtrisés, et de certaines pratiques agricoles,
- Le développement des ligneux, dans le cadre d'une recolonisation naturelle (abandon des prés à litière) ou à la suite de plantations artificielles, provoque la disparition des plantes hôtes.
- Les incendies sur de grandes surfaces (dans le sud-ouest) peuvent provoquer une régression importante des populations.

## □ LES REPTILES

### *La Cistude d'Europe (Emys orbicularis):*

Cette espèce est citée dans la description du site Natura 2000 « Zones humides de l'arrière dune du littoral girondin ».

La Cistude d'Europe habite généralement les zones humides ; les étangs, les lacs, marais d'eau douce ou saumâtre, mares, cours d'eau lents ou rapides, canaux, etc.

L'habitat communautaire 3150 est susceptible d'accueillir la Cistude d'Europe : Lacs eutrophes naturels avec végétation du Magnopotamion ou de l'Hydrocharition, présent sur la commune.



*Emys orbicularis*

Le Sud Ouest de la France accueille l'une des principales populations connues. Elle est en régression sur l'ensemble de l'Europe centrale du fait des changements climatiques, mais aussi sous l'influence de l'anthropisation.

Les risques de diminution ou de disparition des populations relèvent de plusieurs facteurs :

- Disparition des zones humides par anthropisation : assèchement par drainage, fragmentation du milieu, endiguement des rivières, etc. ;
- Évolution défavorable du climat entraînant un déficit d'insolation lié à l'Atlantisation et à la reforestation spontanée ;
- Dégradation de la qualité des eaux par l'intensification des pratiques agricoles et piscicoles ;
- Limitation de la végétation aquatique et de la roselière par des moyens mécaniques ou chimiques ;
- Destruction des pontes par mise en culture et retournement des prairies ;
- Régression des roselières sous l'impact des ragondins (*Myocastor coypus*) ;
- Destruction des femelles lors de la période de ponte par la fauche des prés ;
- Régression des populations sous l'effet des incendies dans le sud de la France ;
- Concurrence avec des espèces introduites, notamment la Tortue de Floride ;
- Capture par des terrariophiles ou le grand public malgré le statut d'espèce protégée.



## □ LES MAMMIFÈRES

### *La Loutre d'Europe (Lutra Lutra):*

Cette espèce est citée dans la description du site Natura 2000 « Zones humides de l'arrière dune du littoral girondin ».

La Loutre est inféodée aux milieux aquatiques dulcicoles, saumâtres et marins. Elle se montre très ubiquiste dans le choix de ses habitats et de ses lieux d'alimentation. En revanche, les milieux réservés aux gîtes diurnes sont choisis en fonction de critères de tranquillité et de couvert végétal.



*Lutra Lutra*

En France, l'espèce se rencontre dans les principaux types d'habitats suivants :

- Les rivières oligotrophes et mésotrophes, associées à certains milieux complémentaires comme les étangs et les lacs (en Bretagne, dans les zones de montagnes et dans les collines du Massif central) ;
- Les grands marais de l'Ouest s'étirant de la Loire à la Gironde sont constitués essentiellement de zones humides subsaumâtres poldérisées et de marais bocagers dulcicoles inondables ;
- Les lacs et les étangs acidophiles des zones sableuses du sud-ouest de la France (Gironde et Landes de Gascogne) ainsi que les grands lacs, neutrophiles et mésotrophes, de Grand Lieu et de la forêt d'Orient ;
- Les rivières encaissées et les gorges du sud du Massif central ;
- Quelques rares cours d'eau oligotrophes, au régime torrentiel, du contrefort des Alpes, bordés par des ripisylves arbustives ;
- Quelques basses vallées et marais méditerranéens (Camargue) ;
- Les rivages et îles atlantiques (côtes bretonnes, vendéennes, charentaises, girondines et îles d'Oléron, de Noirmoutier, archipel de Molène...).

Les habitats communautaires suivants, présents sur la commune, sont susceptibles d'accueillir la Loutre.

- 2190 : Dépressions humides intradunales,
- 3150 : Lacs eutrophes naturels avec végétation du Magnopotamion ou de l'Hydrocharition,
- 7210 : Marais calcaires à *Cladium mariscus* et espèces du Caricion *davallianae* (habitat prioritaire),
- 91 E0 : Forêts alluviales à *Alnus glutinosa* et *Fraxinus excelsior* (habitat prioritaire).

Les risques de diminution ou de disparition des populations relèvent de plusieurs facteurs :

- la destruction des habitats aquatiques et palustres,
- la pollution et l'eutrophisation de l'eau (avec comme corollaire la raréfaction du peuplement piscicole),
- la contamination par les biocides (pesticides, PCB et métaux lourds),
- les facteurs de mortalité accidentelle (collisions routières, captures par engins de pêche) ou volontaire
- le dérangement (tourisme nautique et sports associés).

*Le Vison d'Europe (Mustela lutreola):*

Cette espèce est citée dans la description du site Natura 2000 « *Zones humides de l'arrière dune du littoral girondin* ».

L'espèce est strictement inféodée aux milieux aquatiques et ne quitte le voisinage de l'eau que pour passer d'un bassin hydrographique à un autre.

L'ensemble des habitats communautaires humides présents sur la commune est susceptible d'accueillir le Vison d'Europe.



*Mustela lutreola*

En France, tous les types de zones humides sont susceptibles d'être occupés. Toutefois, il ne semble être présent que dans les cinq départements d'Aquitaine (Dordogne, Gironde, Lot-et-Garonne, Landes et Pyrénées-Atlantiques) ainsi que dans le sud de la région Poitou-Charentes (Charente et Charente-Maritime).

Les risques de diminution ou de disparition des populations relèvent de plusieurs facteurs :

- La destruction des habitats ;
- Les destructions directes ;
- La compétition avec le Vison d'Amérique ;
- L'apparition d'une pathologie nouvelle.

## **□ L'AVIFAUNE**

L'avifaune remarquable est largement représentée sur la commune et plus particulièrement au sein du site Natura 2000 « *Côte Médocaine : Dunes boisées et dépressions humides* » qualifiées de Zone de Protection Spéciale.

Le tableau suivant récapitule l'avifaune remarquable potentiellement présente sur la commune, les statuts de protection dont elle bénéficie et les sites Natura 2000 dans laquelle elle est citée.

Nom vernaculaire	Nom latin	Statut de protection			Site Natura 2000	Statut de l'espace
		Communautaire	International	National		
Alouette lulu	<i>Lullula arborea</i>	DO I	C. de Berne II	Oiseaux protégés : Art. 1	* Cote médocaine : Dunes boisées et dépression humides * Dunes du littoral Girondin de la Pointe de Grave au Cap Ferret	* Nicheur * Hivernant * Etape migratoire
Engoulevent d'Europe	<i>Caprimulgus europaeus</i>	DO I CITES B	C. de Berne II C. de Washington II	Oiseaux protégés : Art. 1 Oiseaux protégés : Art. 5	* Cote médocaine : Dunes boisées et dépression humides * Dunes du littoral Girondin de la Pointe de Grave au Cap Ferret	* Nicheur * Etape migratoire
Fauvette pitchou	<i>Sylvia undata</i>	DO I	C. de Berne II C. de Bonn II	Oiseaux protégés : Art. 1 Oiseaux protégés : Art. 5	* Cote médocaine : Dunes boisées et dépression humides * Dunes du littoral Girondin de la Pointe de Grave au Cap Ferret	* Nicheur * Hivernant * Etape migratoire
Gravelot à collier interrompu	<i>Charadrius alexandrinus</i>	DO I	C. de Berne II C. de Bonn II C. de Bonn : Accord AEW A	Oiseaux protégés : Art. 1 Oiseaux protégés : Art. 5	* Dunes du littoral Girondin de la Pointe de Grave au Cap Ferret	* Nicheur * Etape migratoire
Huppe fasciée	<i>Upupa epops</i>	/	C. de Berne II	Oiseaux protégés : Art. 1 Oiseaux protégés : Art. 5	* Dunes du littoral Girondin de la Pointe de Grave au Cap Ferret	* Nicheur * Etape migratoire
Pie-grièche écorcheur	<i>Lanius collurio</i>	DO I	C. de Berne II	Oiseaux protégés : Art. 1 Oiseaux protégés : Art. 5	* Cote médocaine : Dunes boisées et dépression humides * Dunes du littoral Girondin de la Pointe de Grave au Cap Ferret	* Nicheur * Etape migratoire
Pipit rousseline	<i>Anthus campestris</i>	DO I	C. de Berne II	Oiseaux protégés : Art. 1 Oiseaux protégés : Art. 5	* Cote médocaine : Dunes boisées et dépression humides * Dunes du littoral Girondin de la Pointe de Grave au Cap Ferret	* Nicheur * Etape migratoire
Tourterelle des bois	<i>Sterptopelia turtur</i>	DO II/2 CITES A	C. de Berne III	Oiseaux protégés : Art. 5	* Dunes du littoral Girondin de la Pointe de Grave au Cap Ferret	* Nicheur
Aigrette garzette	<i>Egretta garzetta</i>	DO I CITES A	C. de Berne II C. de Bonn : Accord AEW A	Oiseaux protégés : Art. 1 Oiseaux protégés : Art. 5	* Cote médocaine : Dunes boisées et dépression humides	* Hivernant * Etape migratoire
Autour des palombes	<i>Accipiter gentilis</i>	CITES A	C. de Berne II C. de Bonn II C. de Washington II	Oiseaux protégés : Art. 1 Oiseaux protégés : Art. 5 Oiseaux protégés : Art. 4 bis	* Cote médocaine : Dunes boisées et dépression humides	* Nicheur * Etape migratoire
Avocette élégante	<i>Recurvirostra avosetta</i>	DO I	C. de Berne II C. de Bonn II C. de Bonn : Accord AEW A	Oiseaux protégés : Art. 1 Oiseaux protégés : Art. 5	* Cote médocaine : Dunes boisées et dépression humides	* Etape migratoire
Balbusard pêcheur	<i>Pandion haliaetus</i>	DO I CITES A	C. de Barcelone II C. de Berne II C. de Bonn II C. de Washington II	Oiseaux protégés : Art. 1 Oiseaux protégés : Art. 5	* Cote médocaine : Dunes boisées et dépression humides	* Etape migratoire
Bécasse des bois	<i>Scolopax rusticola</i>	DO II/1 DO III/2	C. de Berne III C. de Bonn II C. de Bonn : Accord AEW A	Oiseaux protégés : Art. 5	* Cote médocaine : Dunes boisées et dépression humides	* Nicheur * Hivernant * Etape migratoire
Bécassine sourde	<i>Lymnocyptes minimus</i>	DO II/1 DO III/2	C. de Berne III C. de Bonn II C. de Bonn : Accord AEW A	Oiseaux protégés : Art. 5	* Cote médocaine : Dunes boisées et dépression humides	* Hivernant
Bernache cravant	<i>Branta bernicla</i>	DO II/2	C. de Berne III C. de Bonn II C. de Bonn : Accord AEW A	Oiseaux protégés : Art. 1 Oiseaux protégés : Art. 5	* Cote médocaine : Dunes boisées et dépression humides	* Etape migratoire
Bihoreau gris	<i>Nycticorax nycticorax</i>	DO I	C. de Berne II C. de Bonn : Accord AEW A	Oiseaux protégés : Art. 1 Oiseaux protégés : Art. 5	* Cote médocaine : Dunes boisées et dépression humides	* Etape migratoire
Blongios nain	<i>Ixobrychus minutus</i>	DO I	C. de Berne II C. de Bonn : Accord AEW A	Oiseaux protégés : Art. 1 Oiseaux protégés : Art. 5 Vertébrés menacés d'extinction	* Cote médocaine : Dunes boisées et dépression humides	* Nicheur
Bondrée apivore	<i>Pernis apivorus</i>	DO I CITES A	C. de Berne II C. de Bonn II C. de Washington II	Oiseaux protégés : Art. 1 Oiseaux protégés : Art. 5	* Cote médocaine : Dunes boisées et dépression humides	* Nicheur
Bruant ortolan	<i>Emberiza hortulana</i>	DO I	C. de Berne III	Oiseaux protégés : Art. 1 Oiseaux protégés : Art. 5	* Cote médocaine : Dunes boisées et dépression humides	* Etape migratoire
Busard cendré	<i>Circus pygargus</i>	DO I CITES A	C. de Berne II C. de Bonn II C. de Washington II	Oiseaux protégés : Art. 1 Oiseaux protégés : Art. 5	* Cote médocaine : Dunes boisées et dépression humides	* Etape migratoire
Busard des roseaux	<i>Circus aeruginosus</i>	DO I CITES A	C. de Berne II C. de Bonn II C. de Washington II	Oiseaux protégés : Art. 1 Oiseaux protégés : Art. 5	* Cote médocaine : Dunes boisées et dépression humides	* Nicheur * Hivernant * Etape migratoire
Busard Saint-Martin	<i>Circus cyaneus</i>	DO I CITES A	C. de Berne II C. de Bonn II C. de Washington II	Oiseaux protégés : Art. 1 Oiseaux protégés : Art. 5	* Cote médocaine : Dunes boisées et dépression humides	* Hivernant * Etape migratoire
Butor étoilé	<i>Botaurus stellaris</i>	DO I	C. de Bonn : Accord AEW A	Oiseaux protégés : Art. 1 Oiseaux protégés : Art. 5	* Cote médocaine : Dunes boisées et dépression humides	* Hivernant

Nom vernaculaire	Nom latin	Statut de protection			Site Natura 2000	Statut de l'espèce
		Communautaire	International	National		
Caille des blés	<i>Coturnix coturnix</i>	DO II/2	C. de Berne III	Oiseaux protégés : Art. 5	* Cote médocaine : Dunes boisées et dépression humides	* Nicheur * Etape migratoire
Canard colvert	<i>Anas platyrhynchos</i>	DO II/1 DO III/2	C. de Berne III C. de Bonn II C. de Bonn : Accord AEW	/	* Cote médocaine : Dunes boisées et dépression humides	* Nicheur * Hivernant
Canard pilet	<i>Anas acuta</i>	DO II/1 DO III/1 CITES C	C. de Berne III C. de Bonn II C. de Bonn : Accord AEW	Oiseaux protégés : Art. 5	* Cote médocaine : Dunes boisées et dépression humides	* Hivernant
Chevalier gambette	<i>Tringa totanus</i>	DO II/2	C. de Berne III C. de Bonn II C. de Bonn : Accord AEW	Oiseaux protégés : Art. 5	* Cote médocaine : Dunes boisées et dépression humides	* Etape migratoire
Chevalier guignette	<i>Actitis hypoleucos</i>	/	C. de Berne II C. de Bonn II C. de Bonn : Accord AEW	Oiseaux protégés : Art. 1 Oiseaux protégés : Art. 5	* Cote médocaine : Dunes boisées et dépression humides	* Etape migratoire
Chevalier sylvain	<i>Tringa glareola</i>	DO I	C. de Berne II C. de Bonn II C. de Bonn : Accord AEW	Oiseaux protégés : Art. 1 Oiseaux protégés : Art. 5	* Cote médocaine : Dunes boisées et dépression humides	* Etape migratoire
Cigogne blanche	<i>Ciconia ciconia</i>	DO I	C. de Berne II C. de Bonn II C. de Bonn : Accord AEW	Oiseaux protégés : Art. 1 Oiseaux protégés : Art. 5	* Cote médocaine : Dunes boisées et dépression humides	* Etape migratoire
Cigogne noire	<i>Ciconia nigra</i>	DO I CITES A	C. de Berne II C. de Bonn II C. de Bonn : Accord AEW C. de Washington II	Oiseaux protégés : Art. 1 Oiseaux protégés : Art. 5	* Cote médocaine : Dunes boisées et dépression humides	* Etape migratoire
Circaète Jean-le-blanc	<i>Circaetus gallicus</i>	DO I CITES A	C. de Berne II C. de Bonn II C. de Washington II	Oiseaux protégés : Art. 1 Oiseaux protégés : Art. 5	* Cote médocaine : Dunes boisées et dépression humides	* Nicheur * Etape migratoire
Combattant varié	<i>Philomachus pugnax</i>	DO I DO II/2	C. de Berne III C. de Bonn II C. de Bonn : Accord AEW	Oiseaux protégés : Art. 5	* Cote médocaine : Dunes boisées et dépression humides	* Etape migratoire
Crabier chevelu	<i>Ardeola ralloides</i>	DO I	C. de Berne II C. de Bonn : Accord AEW	Oiseaux protégés : Art. 1 Oiseaux protégés : Art. 5	* Cote médocaine : Dunes boisées et dépression humides	* Etape migratoire
Echasse blanche	<i>Himantopus himantopus</i>	DO I	C. de Berne II C. de Bonn II C. de Bonn : Accord AEW	Oiseaux protégés : Art. 1 Oiseaux protégés : Art. 5	* Cote médocaine : Dunes boisées et dépression humides	* Etape migratoire
Epervier d'Europe	<i>Accipiter nisus</i>	CITES A	C. de Berne II C. de Bonn II C. de Washington II	Oiseaux protégés : Art. 1 Oiseaux protégés : Art. 5 Oiseaux protégés : Art. 4bis	* Cote médocaine : Dunes boisées et dépression humides	* Nicheur * Etape migratoire
Faucon émerillon	<i>Falco columbarius</i>	DO I CITES A	C. de Berne II C. de Bonn II C. de Washington II	Oiseaux protégés : Art. 1 Oiseaux protégés : Art. 5	* Cote médocaine : Dunes boisées et dépression humides	* Hivernant * Etape migratoire
Faucon hobereau	<i>Falco subbuteo</i>	CITES A	C. de Berne II C. de Bonn II C. de Washington II	Oiseaux protégés : Art. 1 Oiseaux protégés : Art. 5	* Cote médocaine : Dunes boisées et dépression humides	* Hivernant * Etape migratoire
Faucon pèlerin	<i>Falco peregrinus</i>	DO I CITES A	C. de Berne II C. de Bonn II C. de Washington I	Oiseaux protégés : Art. 1 Oiseaux protégés : Art. 5	* Cote médocaine : Dunes boisées et dépression humides	* Etape migratoire
Foulque macroule	<i>Fulica atra</i>	DO II/1 DO III/2	C. de Berne III C. de Bonn : Accord AEW	Oiseaux protégés : Art. 5	* Cote médocaine : Dunes boisées et dépression humides	* Hivernant * Etape migratoire
Fuligule nyroca	<i>Aythya nyroca</i>	DO I CITES A	C. de Berne III C. de Bonn I C. de Bonn : Accord AEW	Oiseaux protégés : Art. 1 Oiseaux protégés : Art. 5	* Cote médocaine : Dunes boisées et dépression humides	* Etape migratoire
Garrot à oeil d'or	<i>Bucephala clangula</i>	DO II/2	C. de Berne III C. de Bonn : Accord AEW	Oiseaux protégés : Art. 5	* Cote médocaine : Dunes boisées et dépression humides	* Etape migratoire
Gorgebleue à miroir	<i>Luscinia svecica</i>	DO I	C. de Berne II	Oiseaux protégés : Art. 1 Oiseaux protégés : Art. 5	* Cote médocaine : Dunes boisées et dépression humides	* Etape migratoire

Ainsi, ce sont pas moins de 43 espèces qui sont recensées au sein des habitats remarquables présents sur le territoire communal

### 3. La trame verte et bleue

Le territoire de Carcans possède un maillage et des fonctionnalités écologiques qui s'appuient sur les trois grandes entités naturelles que compte la commune : le milieu dunaire, les milieux lacustres et la forêt.

La trame verte et bleue (TVB) est issue du processus du Grenelle de l'Environnement et a pour objectifs d'assurer une continuité biologique entre les grands ensembles naturels et les milieux aquatiques. Elle permet donc de :

- **Préserver et renforcer les richesses environnementales du territoire** en renforçant ses capacités d'adaptation aux changements climatiques.
- Mieux accompagner les transformations du paysage pour **éviter une fragmentation supplémentaire ou irrémédiable** liée à l'aménagement, à la banalisation ou/et à l'urbanisation de l'espace.
- **Valoriser l'ensemble des espaces naturels et forestiers** pour préserver le cadre de vie des habitants et des visiteurs.

Ces objectifs se complètent par la nécessité de traiter de façon particulière les espaces de contact entre zones urbaines et espaces naturels, agricoles et forestiers.

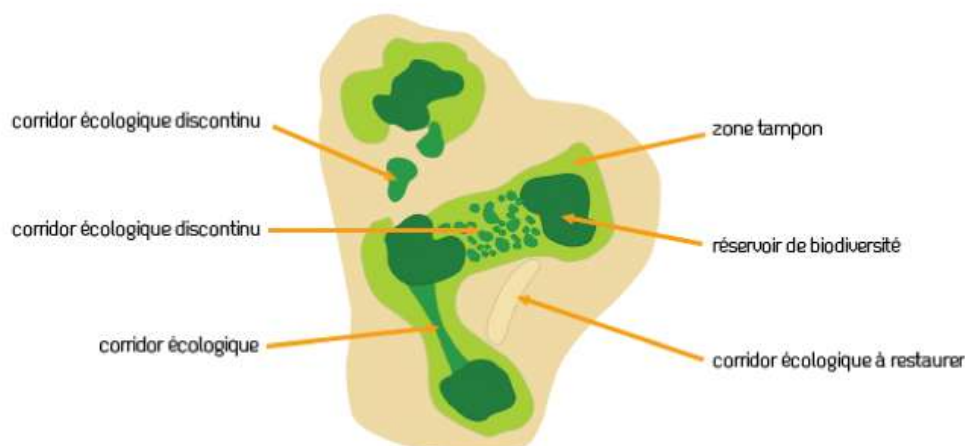
La loi n°2009-967 du 3 août 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement (Grenelle 1) et la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement (Grenelle 2) inscrivent à la fois dans le Code de l'environnement et dans le Code de l'urbanisme la « Trame verte et bleue » comme outil d'aménagement durable du territoire.

#### 3.1. Les composantes de la TVB

La trame verte et bleue se compose de 2 grands éléments : les corridors écologiques et les réservoirs de biodiversité.

Les **corridors écologiques** sont les espaces permettant le déplacement dans des conditions favorables de la faune entre plusieurs zones refuges. Ils comprennent les espaces naturels ou semi-naturels ainsi que les formations végétales linéaires ou ponctuelles permettant de relier les réservoirs de biodiversité, et les couvertures végétales permanentes le long des cours d'eau mentionnées à l'article L. 211-14 du code de l'environnement (article L. 371-1 II et R. 371-19 III du code de l'environnement).

Les **réservoirs de biodiversité** sont des espaces naturels riches au sein desquels il existe une forte biodiversité et qui permettent aux différentes espèces d'effectuer l'ensemble ou la majorité de leur cycle de vie. Ils comprennent tout ou partie des espaces protégés et les espaces naturels importants pour la préservation de la biodiversité (article L. 371-1 II et R. 371-19 II du code de l'environnement).



### Représentation schématique des composantes de la TVB

(source : Site officiel du Schéma Régional de Cohérence Écologique de Basse-Normandie)

## 3.2. L'identification des grandes fonctions

### 3.2.1. Les fonctions écologiques à l'échelle du milieu physique

Sur la commune de Carcans, le milieu physique notamment le réseau hydrographique permet de nombreuses fonctions écologiques.

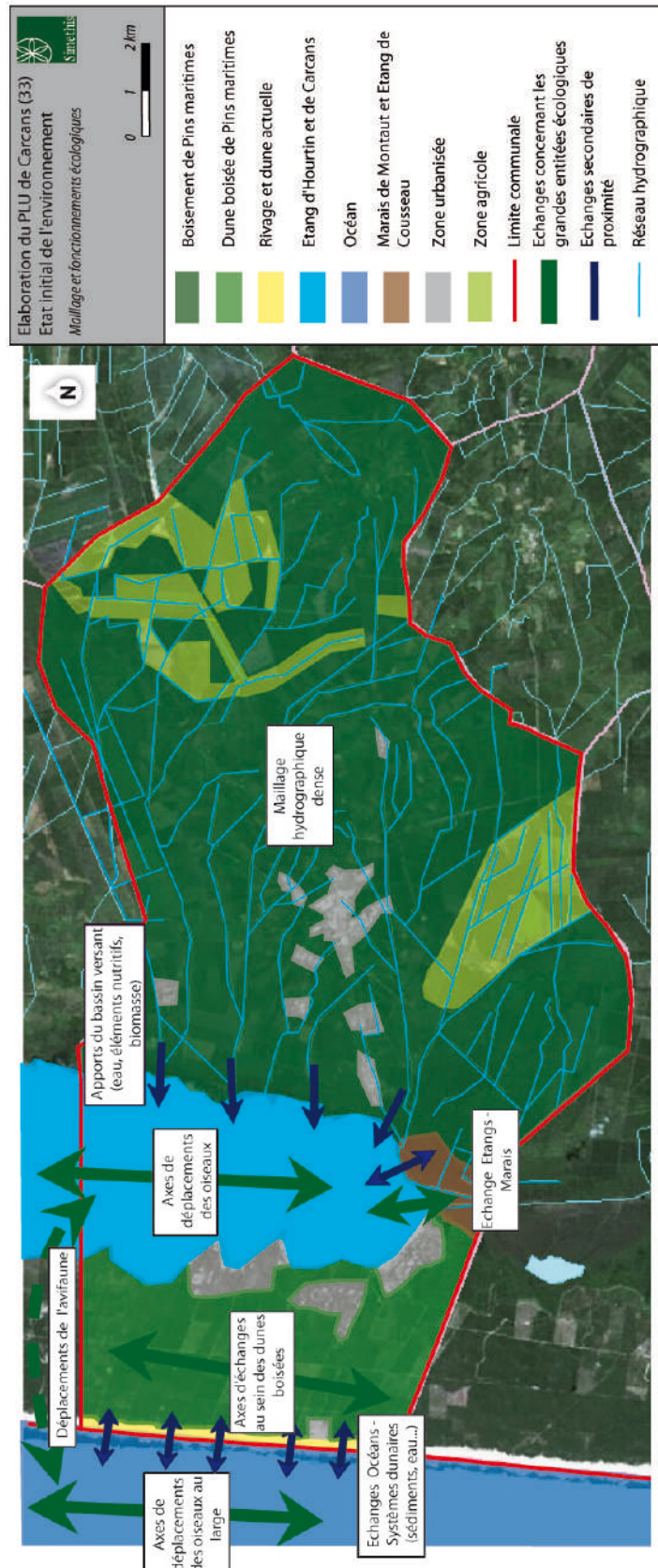
- Des échanges (sédiments, eau, etc.) sont possibles entre l'Océan et les systèmes dunaires ;
- Des échanges se réalisent entre le lac et les marais ;
- Le bassin versant apporte à l'étang de l'eau, des éléments nutritifs et de la biomasse nécessaire à son bon fonctionnement.

### 3.2.2. Les fonctions écologiques à l'échelle du milieu naturel

La présence très majoritaire d'espaces naturels sur Carcans entraîne des fonctions écologiques supplémentaires.

- Un réseau hydrographique dense permettant des déplacements de la faune du lac jusqu'aux têtes de bassin ;
- Plusieurs axes (Nord-Sud) de déplacements de l'avifaune : au niveau de l'océan, le long des dunes boisées et par le biais du lac ;
- Des échanges faunistiques et floristiques entre le lac et les marais.

Le maillage hydrographique est donc important à préserver, comme l'espace littoral, qui est le siège de nombreux échanges.



### 3.3. La trame verte et bleue de Carcans

#### 3.3.1. L'identification de la TVB communale

L'identification des « réservoirs de biodiversité » de Carcans repose sur le croisement de différents éléments :

- Les zonages naturels réglementaires (arrêtés préfectoraux de protection de biotope, sites classés, sites Natura 2000...);
- Les zonages d'inventaires écologiques (Z.N.I.E.F.F., Z.I.C.O.);
- Les sites non inventoriés officiellement, mais contenant des éléments biologiques importants.

La localisation des corridors écologiques sur le territoire communal s'est appuyée sur :

- L'interprétation visuelle des photographies aériennes ;
- La connaissance du réseau hydrographique ;
- Les différents documents disponibles (SCOT, données régionales D.R.E.A.L....).

#### 3.3.2. Les éléments constitutifs de la TVB

Sur la commune de Carcans, les sites Natura 2000, les Z.N.I.E.F.F. et Z.I.C.O. forment des réservoirs de biodiversité :

- Natura 2000 - Dunes du littoral girondin, de la pointe de Grave au Cap Ferret ;
- Natura 2000 - Zones humides de l'arrière dune du littoral girondin ;
- Natura 2000 - Boisements à Chênes verts des dunes du littoral girondin ;
- Natura 2000 - Portion du littoral sableux de la côte aquitaine ;
- Natura 2000 - Côte Médocaine : Dunes boisées et dépressions humides ;
- Natura 2000 - Au droit de l'étang d'Hourtin-Carcans ;

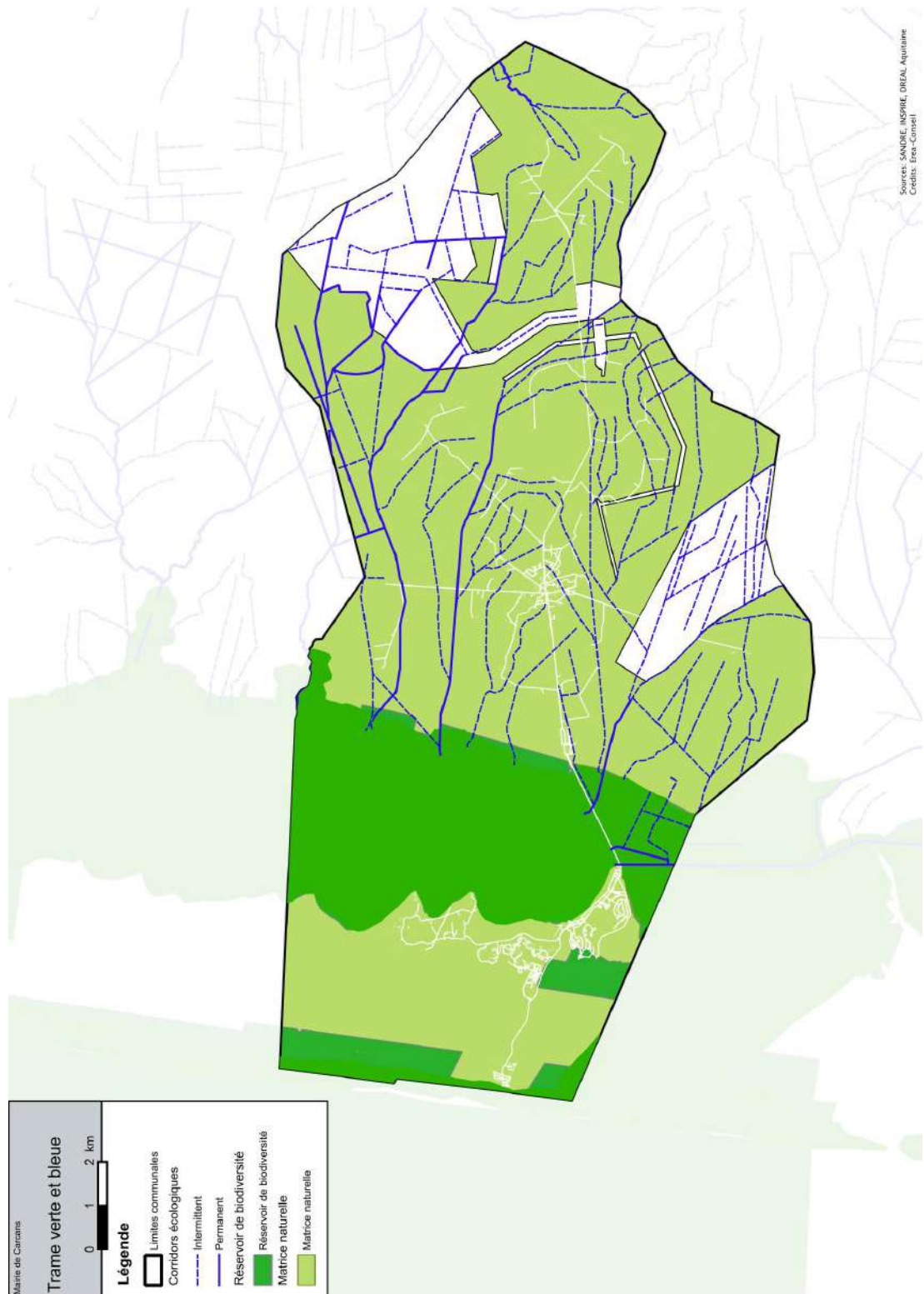
**Les différents ruisseaux, crastes et berles, forment des corridors écologiques.** Ils sont différenciés en fonction de leur état (permanent ou non).

### 3.4 Les continuités à rétablir et les espaces à restaurer

Afin d'améliorer les fonctionnalités écologiques du milieu naturel communal il convient de favoriser la remise en état de certains espaces. Sur la commune de Carcans, il s'agit principalement des zones suivantes :

- Les lagunes situées dans le massif forestier (enfrichement/défrichement pour pinède) ;
- Les ripisylves des ruisseaux qui apparaissent soit dégradées, soit colonisées par des espèces invasives.







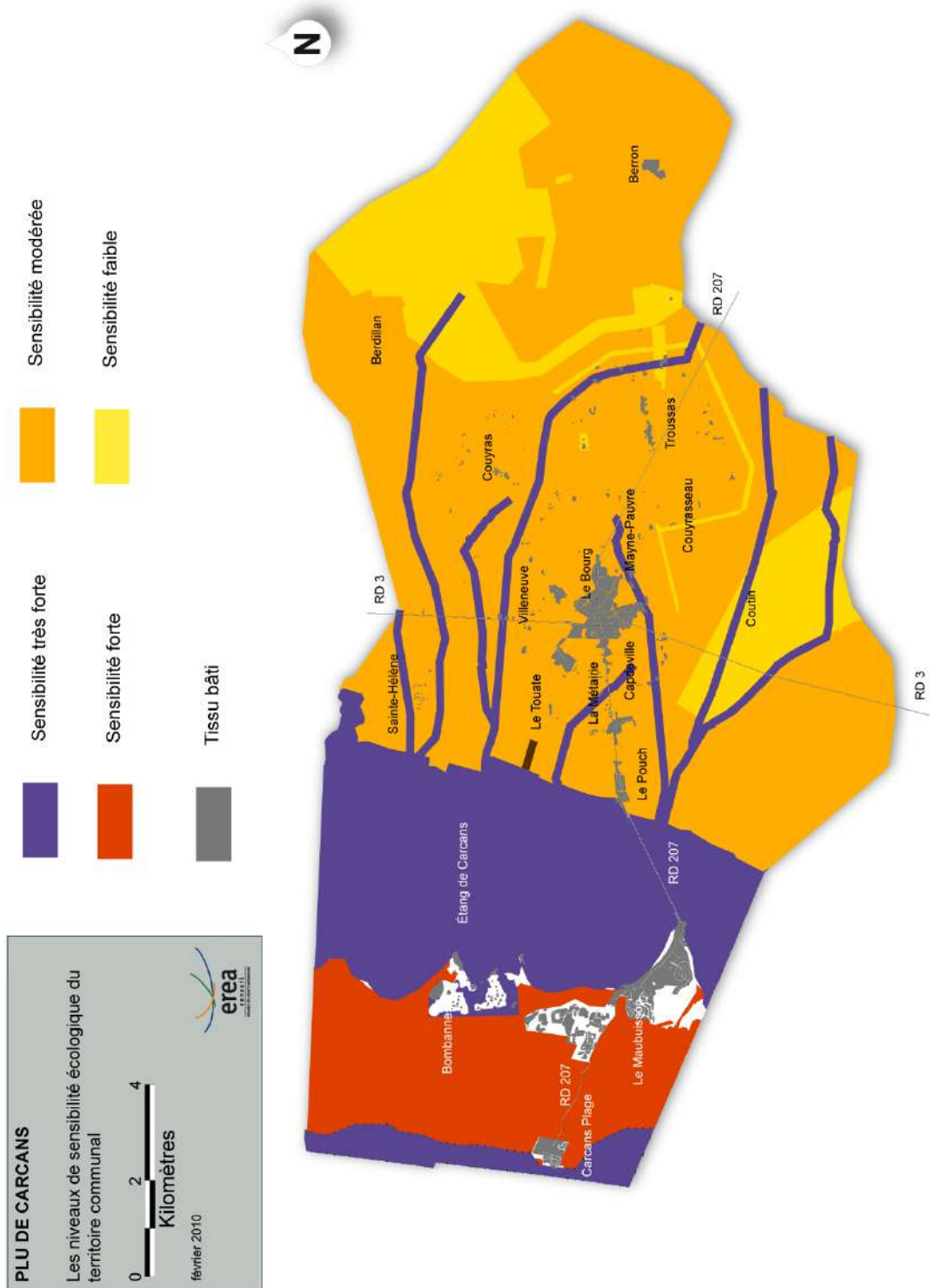
## 4. La sensibilité des zones d'intérêt écologique

En fonction de la nature des habitats et des espèces, animales et végétales, une carte des sensibilités écologiques a été élaborée dans le but d'identifier les secteurs à enjeux.

En fonction des sensibilités révélées, la délimitation de ces espaces permet d'élaborer les stratégies de gestion et d'aménagement qui seront mises en œuvre dans le PLU.

4 niveaux de sensibilité des espaces ont été définis.

- Les secteurs à sensibilité très forte : ce sont toutes les zones humides terrestres reconnues, c'est-à-dire du lac de Carcans, le marais de Montaut et les principaux affluents du réseau hydrographique du lac. De même sont incluses les zones humides maritimes et dunaires. Ces espaces très riches, extrêmement fragiles, sont largement identifiés et protégés au niveau réglementaire et administratif (Natura 2000, E.N.S. et ZPENS, site inscrit, Z.N.I.E.F.F....). Ils permettent en outre d'accueillir de nombreux migrateurs. Toutefois, la fragilité de ces espaces dépend de la ressource en eau, tant en terme qualitatif que quantitatif, ainsi que de la gestion de la fréquentation sur les franges les plus touristiques. Il est impératif de protéger durablement ces espaces. Pour assurer leur pérennité, il est nécessaire d'y limiter strictement toute possibilité d'aménagement et de construction.
- Les secteurs à sensibilité forte : ils concernent principalement le massif forestier de la partie rétro littorale, des massifs dunaires jusqu'aux limites avec le lac et autour de l'urbanisation de Bombannes et de Maubuisson. Ce secteur possède une sensibilité forte en raison des habitats dunaires spécifiques qu'il recouvre. Par leur positionnement entre la station lacustre et la station balnéaire, ils jouent le rôle d'espaces récréatifs et sont vulnérables à la destruction ou au dérangement par la fréquentation humaine. Il est donc nécessaire de protéger ces espaces et d'y limiter strictement toute possibilité d'aménagement et de construction. Il est impératif de protéger durablement ces espaces. Pour assurer leur pérennité, il est nécessaire d'y limiter strictement toute possibilité d'aménagement et de construction.
- Les secteurs à sensibilité modérée : ils sont positionnés sur la partie Est de la commune et correspondent au massif forestier de pins exploité et aux boisements mixtes qui y sont inclus. En effet, il s'agit d'un espace presque d'un seul tenant dans lequel émergent des clairières, l'urbanisation et l'agriculture. Ici, les risques portent sur les évolutions de ce tissu forestier avec des transformations en landes, la dégradation des boisements, la disparition des milieux landicoles et l'extension de l'agriculture intensive. Dans cet espace exploité, il convient de préserver la vocation de ces espaces qui devra s'accompagner d'une restriction d'implantation de nouvelles constructions en dehors de toute continuité avec les espaces déjà urbanisés.
- Les secteurs présentant une moindre sensibilité sont ceux qui accueillent l'agriculture au sein de grandes clairières. Une majorité de ces espaces sont dédiés à la pratique intensive de culture de céréales qui nécessite d'importants prélèvements sur la nappe phréatique. Ils constituent pour de nombreux migrateurs des sites d'alimentation complémentaires aux sites majeurs des zones humides qui les accueillent. Il est nécessaire de préserver la vocation de ces espaces qui devra s'accompagner d'une restriction d'implantation de nouvelles constructions en dehors de toute continuité avec les espaces déjà urbanisés.



## 5. La gestion des ressources naturelles

### 5.1. Les ressources en eau

#### 5.1.1. Les outils de gestion intégrés de l'eau et des milieux aquatiques

Plusieurs documents et procédures s'appliquent sur la commune pour gérer, planifier et préserver la ressource en eau superficielle ou souterraine.

Ils visent à limiter les pressions en matière de prélèvements et à en améliorer la qualité afin de réduire les incidences sur les milieux aquatiques qui en dépendent.

##### *a) Le S.D.A.G.E. Adour-Garonne*

**Le S.D.A.G.E. Adour Garonne, en vigueur pour la période 2010 à 2015, a été approuvé le 01 décembre 2009, par le préfet coordonnateur de bassin.**

Le S.D.A.G.E., projet pour l'eau du bassin Adour-Garonne, traite à cette échelle :

- Les règles de cohérence, continuité, solidarité entre l'amont et l'aval, à respecter par les différents S.A.G.E.. Par exemple, les questions de débit, de qualité, de crues et de poissons migrateurs.
- Les enjeux significatifs à l'échelle du bassin. Par exemple certains milieux aquatiques exceptionnels, les points noirs toujours dénoncés de la politique de l'eau.
- Les orientations relevant de la responsabilité ou de l'arbitrage des organismes de bassin : priorités de financement, banques de données sur l'eau, organisation institutionnelle de la gestion...

Le socle du S.D.A.G.E. 2010-2015 est constitué de 6 orientations fondamentales. Ces nouvelles priorités tiennent compte des dispositions du S.D.A.G.E. 1996 et des objectifs de la DCE :

- Priorité 1 : Créer les conditions favorables à une bonne gouvernance : Optimiser l'acquisition des données et le partage des savoirs, apporter un soutien financier à la mise en œuvre d'une gestion concertée.
- Priorité 2 : Réduire l'impact des activités sur les milieux aquatiques : Limiter l'impact au maximum pour atteindre les objectifs de bon état des eaux, identifier les points noirs, réduire la pollution et appliquer et respecter les normes environnementales.
- Priorité 3 : Gérer durablement les eaux souterraines et préserver et restaurer les fonctionnalités des milieux aquatiques et humides : cours d'eau à poissons migrateurs, milieux aquatiques à forts enjeux environnementaux et plans de gestion des cours d'eau.
- Priorité 4 : Assurer une eau de qualité pour les activités et les usages : Procéder à des aménagements selon le type d'usage (eau potable, baignade et pisciculture).

- Priorité 5 : Maîtriser la gestion quantitative de l'eau dans la perspective du changement climatique : Concilier le développement des activités avec la préservation et la protection des milieux et des ressources.
- Priorité 6 : Privilégier une approche territoriale et placer l'eau au cœur de l'aménagement du territoire : Faire des choix clairs dans les politiques de l'urbanisme et de l'aménagement du territoire.

### ***b) Le S.A.G.E. des Lacs Médocains***

Le S.A.G.E. des Lacs Médocains révisé a été adopté à l'unanimité par la Commission Locale de l'Eau du 9 octobre 2012.

Le périmètre du S.A.G.E., défini par l'arrêté préfectoral du 30 mai 2001, représente un territoire de 1000 km<sup>2</sup> regroupant partiellement ou totalement 13 communes : Carcans, Hourtin, Lacanau, St Laurent, Ste Hélène, Le Porge, Brach, Salaunes, Saumos, Arès, Lège-Cap Ferret, Lanton, Le Temple.

Le périmètre du S.A.G.E. ou bassin versant des lacs médocains est constitué des milieux aquatiques suivants :

- deux lacs d'eau douce, Carcans-Hourtin et Lacanau,
- un réseau de 500 km de crastes majeures, tributaires des lacs,
- le canal des étangs et le canal du Porge-Lège,
- la nappe du plioquaternaire.

Le S.A.G.E. comprend 6 principaux enjeux et 12 objectifs pour la gestion de l'eau et des milieux aquatiques du bassin versant :

- ENJEU A : La qualité de l'eau
- ENJEU B : La gestion quantitative de l'eau
- ENJEU C : La biodiversité
- ENJEU D : Les milieux aquatiques
- ENJEU E : Les activités et loisirs liés à l'eau
- ENJEU F : La mise en œuvre du S.A.G.E.

Dans son diagnostic, le S.A.G.E. identifie 6 masses d'eau à évaluer au titre de la Directive Cadre européenne sur l'Eau. Le lac de Carcans-Hourtin présentait un bon état écologique et chimique en 2009.

Aussi, les eaux du Canal des Etangs sont de bonne qualité mais elle diminue parfois en raison des matières en suspension dans l'eau.

Le lac est soumis à des risques de pollutions liés en partie :

- aux rejets des assainissements collectifs et individuels,
- à l'utilisation de fertilisants et de produits phytosanitaires dans les pratiques agricoles et sylvicoles,
- aux activités nautiques motorisées
- à la présence d'une ancienne activité militaire (hydravion 1940)

Les pollutions générées et notamment le phosphore favorisent le développement de cyanobactéries, du phytoplancton et de plantes invasives contribuant à l'eutrophisation du lac.

Il est à noter que le S.A.G.E. des Lacs Médocains ne concerne pas l'usage « eau potable ».

En effet, la production d'eau potable prélevée des nappes souterraines profondes (Oligocène et Éocène) est prise en compte par le S.A.G.E. Nappes profondes de Gironde. Carcans fait partie du Syndicat Intercommunal d'Aménagement des Eaux du Bassin Versant des Étangs du Littoral Girondin (SIAEBVELG) qui se compose de 13 communes. Il a pour mission la gestion qualitative et quantitative des eaux superficielles et de nappes, ainsi que la conservation et la valorisation de ce patrimoine.

### c) Le S.A.G.E. Nappes profondes de Gironde

Le S.A.G.E. « Nappes profondes de Gironde », porté par le SMEGREG<sup>4</sup>, est applicable depuis son approbation par le préfet de la Gironde le 25 novembre 2003. **Sa révision a fait l'objet d'une approbation le 18 juin 2013.**

Le S.A.G.E. Nappes profondes de Gironde s'attache à comprendre et préserver la ressource en eau souterraine qui correspond à celle prélevée pour l'eau potable. Il intègre le territoire de Carcans dans le secteur « littoral » des nappes.

	Centre	Médoc-estuaire	Littoral		Nord		Sud
Miocène	Non déficitaire	Non déficitaire	Non déficitaire		pas de réservoir miocène		Non déficitaire
Oligocène	A l'équilibre	Non déficitaire	Non déficitaire		pas de réservoir oligocène		Non déficitaire
Eocène sup   inf à moy	Déficitaire	A l'équilibre	Non déficitaire	Non déficitaire	Non déficitaire	Non déficitaire	non testé pas de valeur de VMPO
Campano-Maastrichtien	Déficitaire	A l'équilibre	Non déficitaire		Non déficitaire		Non déficitaire
Cénomano-Turonien	Non déficitaire	Non déficitaire	non testé pas de valeur de VMPO		non testé pas de valeur de VMPO		Non déficitaire

Classement des unités de gestion

<sup>4</sup> Syndicat Mixte d'Etudes pour la Gestion de la Ressource en Eau du département de la Gironde.

Les nappes d'eau profondes sont classées « non déficitaires » pour le Miocène, l'Oligocène, l'éocène et le Campano-Maastrichtien.

Au niveau qualitatif, la ressource reste sensible au Manganèse et au Chlorure.

### 5.1.2. Pressions et usages en matière de prélèvements d'eau

Les principales pressions sur la ressource en eau sont les prélèvements effectués dans le milieu naturel pour les usages domestiques, agricoles ou industriels. Elles ont 3 origines qui ont des incidences différentes selon la durée de leur recharge :

- en eau de surface (cours d'eau, lacs et retenues artificielles),
- en nappe phréatique (nappe à renouvellement rapide, non séparée de la surface du sol par une couche imperméable, sources),
- en nappe captive (nappe à renouvellement long, séparée de la surface du sol par une couche imperméable).

#### a) L'alimentation en eau potable

La commune dispose d'une production d'eau potable à partir de 4 forages profonds (éocène et oligocène) sur son territoire. La capacité de production potentielle maximale de ces 4 forages est de 2 500 000 m<sup>3</sup>/an (voir partie « diagnostic communal » sur les réseaux primaires pour le descriptif du réseau d'eau potable).

Trois types de critères permettent d'apprécier la gestion de l'eau potable au travers l'efficacité du système de production et de distribution de cette ressource sur Carcans en 2012 :

- **au niveau du bilan hydraulique :**
  - 351 215 m<sup>3</sup> ont été prélevés,
  - 291 300 m<sup>3</sup> ont été véritablement consommés et facturés, en baisse de -2,2 % depuis 2008, soit une consommation moyenne individuelle évaluée à 260 l/j/abonné.
- **Au niveau de la qualité des prélèvements :**
  - un taux de conformité de 100 % des prélèvements sur les eaux distribués réalisés au titre du contrôle sanitaire par rapport aux limites de qualités de microbiologie et des paramètres physico-chimiques
- **Au niveau de la performance du réseau :**
  - La perte en eau potable par le réseau s'élève à 74 000 m<sup>3</sup> sur l'année, elle a doublé depuis 2008,
  - Le rendement du réseau de distribution<sup>5</sup> s'élève à 80 %,
  - l'indice d'avancement de la protection de la ressource en eau<sup>6</sup> est de 70 %. Seuls deux forages bénéficient d'un périmètre de protection.

<sup>5</sup> C'est le rapport entre le volume d'eau consommé par les usagers (particuliers, industriels) et le service public (pour la gestion du dispositif d'eau potable) et le volume d'eau potable d'eau introduit dans le réseau de distribution.

<sup>6</sup> Cet indicateur traduit l'avancement des démarches administratives et de terrain mises en œuvre pour protéger les points de captage.



- La part de branchement public encore en plomb restant à modifier ou à supprimer est faible avec 0,07 % du linéaire de canalisations.

Le niveau de consommation journalière peut paraître élevé<sup>7</sup>, toutefois il s'agit d'une part d'une consommation par foyer et d'autre part elle est liée à l'accroissement de population estivale avec la fréquentation touristique de la commune.

L'accroissement des pertes en eau potable traduit un état du vieillissant réseau qui se dégrade. Cela impose une action volontariste de recherche et de réparation active des fuites, ainsi qu'une politique de renouvellement de celui-ci.

Globalement, la pression sur les nappes utilisées pour l'eau potable est faible. En effet, la consommation a baissé depuis 2008 et les volumes prélevés ne représentent que 11 % de la capacité de production potentielle des 4 forages. La ressource est de bonne qualité et ne présente pas de risques sanitaires.

### ***b) Les besoins en eau pour l'agriculture***

L'activité agricole sur Carcans est principalement tournée vers la maïsiculture (60% de la surface agricole utile en 2010). La culture du maïs nécessite une irrigation importante en été.

Ainsi, le volume d'eau prélevé en 2012 dans les nappes phréatiques s'élève à 6 178 494 m<sup>3</sup> à partir de 49 points de prélèvements. **Il représente 95 % de l'ensemble des prélèvements d'eau réalisés sur la commune à cette date.**

### ***c) Les besoins en eau pour les activités industrielles***

En 2012, le volume d'eau prélevé sur Carcans pour les activités dites industrielles est de 321 700 m<sup>3</sup> à partir de deux ouvrages ponctionnant les nappes phréatiques.

## **5.1.3. Pressions et usages en matière de rejets domestiques et urbains**

La commune dispose d'un réseau d'assainissement collectif qui couvre une large partie du territoire communal, notamment les principaux secteurs d'habitat groupés et dense : près de 90 % des habitations sont raccordées.

Le dispositif de traitement repose sur deux équipements : une lagune sur Carcans bourg et une station d'épuration de Maubuisson (voir « diagnostic communal » sur les réseaux primaires pour le descriptif du réseau d'assainissement collectif).

<sup>7</sup> La consommation moyenne d'eau potable par habitant et par jour s'établit en France à 150 l.

Deux types de critères permettent d'apprécier la gestion des eaux usées au travers l'efficacité du système de collecte et de traitement de cette ressource sur Carcans en 2012 :

- **au niveau du bilan hydraulique :**
  - 356 307 m<sup>3</sup> reçus en entrée du traitement, en hausse de +4,4 % depuis 2008,
  - 229 686 m<sup>3</sup> assujettis à l'assainissement, soit une production moyenne individuelle d'eaux usées évaluée à 243 l/j/abonné.
- **Au niveau de la performance du réseau et des équipements :**
  - Nombre de points noirs<sup>8</sup> 3,24/100 km,
  - Conformité de la performance des ouvrages d'épuration<sup>9</sup>,
  - la lagune sur Carcans bourg n'a pas respecté les limites de qualité fixées par son autorisation de rejets sur une analyse : 43 % de rendement moyen épuratoire des DCO au lieu de 60 % fixé,
  - La STEP de Maubuisson respecte les limites de qualités fixées par son autorisation de rejets,
  - La STEP de Maubuisson a produit 34,2 t de matière sèche

Le niveau de production d'eaux usées par abonné apparaît relativement élevé<sup>10</sup>, toutefois il s'agit d'une moyenne par foyer et la présence de nombreux hébergements touristiques, accroît fortement la population communale notamment en saison estivale.

La « faiblesse » momentanée du rendement épuratoire de la lagune sur Carcans bourg peut s'expliquer par la forte pluviométrie qui a été enregistrée sur l'ensemble de cette année, conduisant à un afflux important d'eaux pluviales dans le système de collecte.

#### 5.1.4. Qualité des eaux pour la baignade

Le contrôle de la qualité des eaux de baignade rend compte de l'efficacité des moyens engagés par les collectivités pour limiter les rejets polluants dans les milieux aquatiques.

Carcans possède par sa position sur la façade littorale et lacustre quatre zones de baignade qui font l'objet d'un suivi de qualité des eaux par l'Agence Régionale de la santé (A.R.S.).

Qu'ils s'agissent des mesures en lacs ou océan, les résultats en 2013 issus des données de l'ARS affichent une qualité des eaux de baignade "excellente". Ces résultats montrent une amélioration constante des eaux de baignade depuis une dizaine d'années.

Par ailleurs, en 2015, 4 Plages sont labellisées "Pavillon bleu 2015" : Carcans Océan, Maubuisson, Bombannes, Plage du Montaut.

<sup>8</sup> Nombre de points du réseau de collecte nécessitant des interventions fréquentes de curage pour 100 km de linéaire de canalisation.

<sup>9</sup> Cet indicateur permet d'évaluer la conformité de la performance de l'ensemble des stations d'épuration d'un service d'assainissement, au regard des dispositions réglementaires issues de la directive européenne ERU.

<sup>10</sup> A l'image de la consommation moyenne d'eau potable, la production moyenne d'eaux usées par habitant et par jour s'établit en France à 150 l.

## 5.2. La gestion du sol

Au niveau de l'usage du sol, la commune accueille des activités agricoles et sylvicoles qui valorisent cette ressource.

Les activités agricoles se concentrent à l'Ouest de la commune au sein de grandes clairières. Plusieurs exploitations se sont spécialisées depuis plusieurs années sur la culture de céréale. En 2010, la Surface Agricole Utilisée sur la commune s'élève à environ 1920 ha.

Le patrimoine forestier sur la commune de Carcans est omniprésent et diversifié : boisements littoraux, cordon dunaire, forêts alluviales, boisements mixtes et boisements de feuillus.

Le massif forestier occupe près de 90 % de l'espace communal terrestre de Carcans. La forêt de production représente près des 3/4 de cet espace. Elle est constituée principalement par la culture du Pin maritime. Son exploitation repose sur sa transformation pour la production de résine, de bois d'industrie pour la pâte à papier et le bois d'œuvre.

Une partie de ce massif est sous le Régime Forestier<sup>11</sup>, car propriété communale. Ainsi, la forêt communale de Carcans s'étend sur 5 188 ha, gérée par l'O.N.F..

Dans le cadre du P.O.S. et de l'application de loi littoral, les boisements littoraux entre l'océan et le lac ont été protégés, car définis comme des Espaces Boisés Classés.

Post tempête de 1999, le taux de boisement du massif Médocain était de 65%.

En 2009, la forêt privée s'étend sur 8 616 ha et reste très morcelée. Elle se répartit entre plus de 570 comptes ou propriétaires. Sur cette partie privée du massif, le nombre de plans de gestion atteint 61.

## 5.3 Le potentiel énergétique renouvelable

Le territoire possède plusieurs atouts climatiques favorables au développement d'énergies renouvelables. Ainsi, Carcans dispose de :

- Un taux d'ensoleillement élevé favorable à l'énergie solaire (+2 000 h/an). Une production potentielle photovoltaïque évaluée à 1 450 kW/m<sup>2</sup>/an.
- Un couloir de vent propice à l'énergie éolienne avec une production potentielle éolienne estimée entre 150 à 250 w/m<sup>2</sup>/an à 50 m du sol. Aucune Zone de Développement Éolien (Z.D.E.) n'est envisagée sur le territoire.

Ces éléments illustrent que les capacités de production potentielles d'énergies renouvelables ne sont pas négligeables sur le territoire communal. Elles peuvent être valorisées par la collectivité et par les particuliers notamment à travers l'implantation d'équipements de production.

<sup>11</sup> Le régime forestier est un ensemble de règles spéciales protégeant ou renforçant la protection des intérêts des collectivités propriétaires de forêts en France. Il est applicable aux forêts appartenant à l'État, aux collectivités territoriales ou à des établissements publics et d'utilité publique. Il constitue un véritable statut de protection du patrimoine forestier contre les aliénations, les défrichements, les dégradations, les surexploitations et les abus de jouissance.

### 5.4. La gestion des déchets

La commune de Carcans adhère au SMICOTOM (Syndicat Mixte Intercommunal pour la Collecte et le Traitement des Ordures Ménagères en Médoc) regroupant 33 communes et près de 50 000 habitants.

Comme dans de nombreuses communes touristiques, Carcans a une large part de la production de déchets liée à sa fréquentation par une population touristique estivale et à la présence de nombreuses résidences secondaires.

Type déchets	OMR	Emballages	Verre	Papier	Bio déchets	Déchets déchèteries	Déchets professionnels	Total
Tonnages collectés	19 211	2 363	3 702	1 790	1 885	14 495	868	44 314
Tonnages dirigés vers une filière de valorisation	0	2 363	3 702	1 790	1 885	11 509	319	21 568
Taux de valorisation	0 %	100 %	100 %	100 %	100 %	79 %	38 %	49 %

Ainsi, en matière de collecte, la production de déchets individuels s'accroît et atteint en 2008 près de 650 kg/hab/an. Avec un taux avoisinant 50 % de déchets valorisés, le processus de valorisation s'est largement amélioré. Toutefois, l'importance des Ordures Ménagères Résiduelles non valorisées reste encore significative (0 % de valorisé).

### 5.5. La qualité de l'air

Il n'existe pas une station de suivi de qualité de l'air sur Carcans. La plus proche, basée au Temple (à 27 km de Carcans), se charge de la surveillance de la pollution atmosphérique de fond en se concentrant notamment sur deux polluants : l'Ozone (O3) et les Oxydes d'azote (NOx).

En 2009, il n'y a eu aucune alerte sur la qualité de l'air, qui est restée bonne. De plus, les pics de valeurs sont demeurés inférieurs aux objectifs de qualité fixés par l'O.M.S. :

- pour le dioxyde d'azote (NO2), un pic à 18 µg/m3 < à la moyenne annuelle de 42 µg/m3
- pour les oxydes d'azote (NOX), un pic à 14 µg/m3 < à la moyenne annuelle de 30 µg/m3
- pour l'ozone (O3), un pic à 78 µg/m3 < à la valeur moyenne 120 µg/m3 sur 8 heures.

Les teneurs sont en dessous des seuils fixés par la réglementation. Le risque d'exposition aux pollutions atmosphériques sur Carcans est faible, hormis celle de l'Ozone en été en raison du fort ensoleillement et de la stagnation de l'air ainsi que celle générée par les trafics routiers estivants (les plus nombreux).

## 5.6. Le rôle de la chasse et la pêche dans la gestion des milieux

La chasse et la pêche sont des activités traditionnelles de la culture locale. Outre la gestion des ressources cynégétiques et piscicoles du territoire, elles participent par leurs pratiques à la préservation des milieux naturels.

### 5.6.1. La chasse

La chasse participe à la gestion équilibrée des ressources. Elle s'appuie sur la présence de l'Association Communale de Chasse Agréée (ACCA) qui compte 450 adhérents.

Une part importante (75%) du territoire est ouverte à la chasse. Néanmoins, la commune compte 3 réserves de chasse et de faune sauvage sur 915 ha, sur la frange Ouest du territoire entre lac et océan. Ils assurent aux animaux des espaces de quiétude pour leur repos, leur alimentation et leur reproduction.



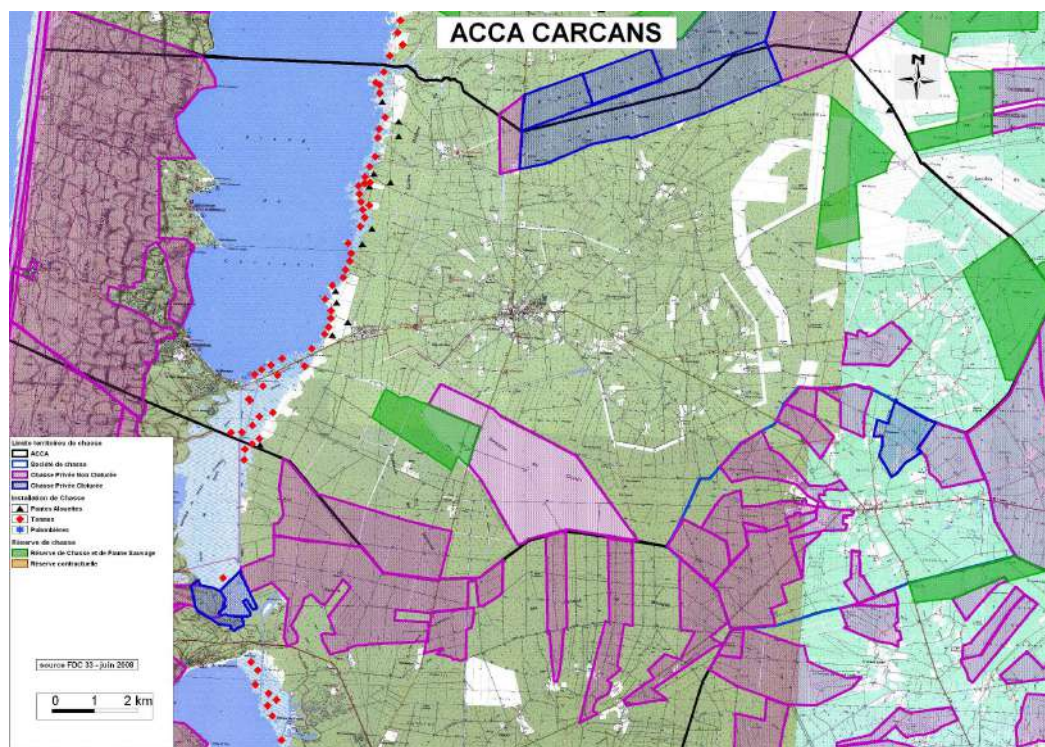
*Chasse à la pante*



*Chasse à la tonne*

L'abondance du gibier favorise la diversité des pratiques (chasse à la pante, chasse à la tonne...). Cependant, les grands gibiers et les espèces nuisibles nécessitent des régulations lorsque leur nombre devient trop important et entraîne des dégradations dans les zones de cultures et les secteurs forestiers, pouvant impacter les écosystèmes entiers. Les régulations effectuées par les chasseurs permettent de maintenir cet équilibre fragile entre espèces et espaces.

De plus, cette activité participe à l'entretien des milieux humides lacustres. En effet, la présence de 34 tonnes et de 12 pantes sur les rives Est du lac impose de pratiquer un entretien des marais et des rives pour éviter leur enfrichement, voire de leur fermeture.



Localisation des territoires et des installations de chasse sur la commune de Carcans

### 5.6.2. La pêche

La pêche est une activité relativement développée sur Carcans avec 400 licenciés. Les pratiques sont diverses : en bateau, à la ligne et à l'engin. Les usages du lac sont, toutefois, bien équilibrés entre la chasse et le nautisme et les espaces protégés.

La ressource piscicole est diversifiée et souligne la bonne qualité des eaux du lac (carnassiers, poissons blancs). Les campagnes de pêche aux nuisibles (calicobat, poisson-chat, silure, écrevisse...) participent à maintenir un certain équilibre entre les espèces aquatiques.



Calicoba



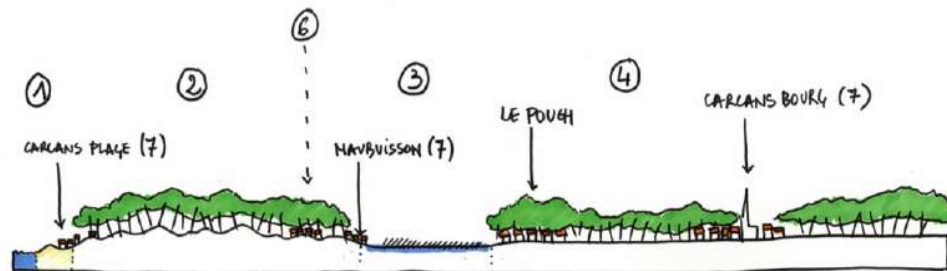
sandre

## 6. Les paysages

La commune offre une grande variété de paysages, dont plusieurs protections soulignent l'intérêt patrimonial et le caractère exceptionnel de certains sites.

### 6.1. Les grandes unités du paysage

À Carcans, le paysage est organisé « en bandes » plus ou moins parallèles : côte et dunes, forêts, lacs...

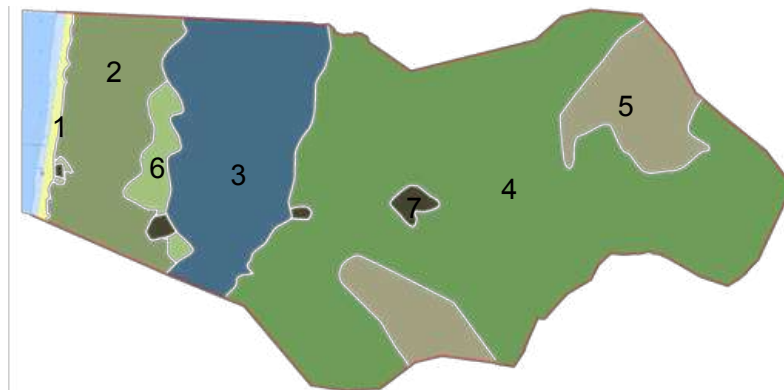


Un paysage organisé « en bandes »

L'urbanisation s'insère plus ou moins bien dans ce système sous la forme de villages constitués et de forêts aménagées. Cette structure territoriale est un héritage du schéma d'aménagement de la côte aquitaine, s'appuyant sur un découpage en espaces fonctionnels, parallèles au littoral.

Les différents paysages rencontrés sont de 7 types :

- 1) Le littoral et la dune,
- 2) La dune boisée,
- 3) Le lac et les marais ; les paysages d'eau,
- 4) La pinède ; la forêt exploitée,
- 5) Les espaces ouverts ; les zones de culture,
- 6) La forêt aménagée,
- 7) Les espaces urbains : les villages, la station balnéaire et leurs extensions.



### 6.1.1. Le littoral et la dune

La qualité de la découverte et des perceptions du littoral est un enjeu très important.

Le parcours de la RD 207 d'Est en Ouest offre un passage sans transition de la pinède dense avec ses vues courtes et cloisonnées au sommet du cordon dunaire, qui lui s'ouvre sur des perspectives infinies.

L'arrivée à la plage est marquée par un contexte sonore (les vagues, le vent...) qui s'accroît à son approche.

La frange littorale est constituée par un paysage ouvert loin sur l'horizon. La plage de sable est un espace plus ou moins tenu, selon la marée, par une dune peu végétalisée et soumise à l'érosion marine.

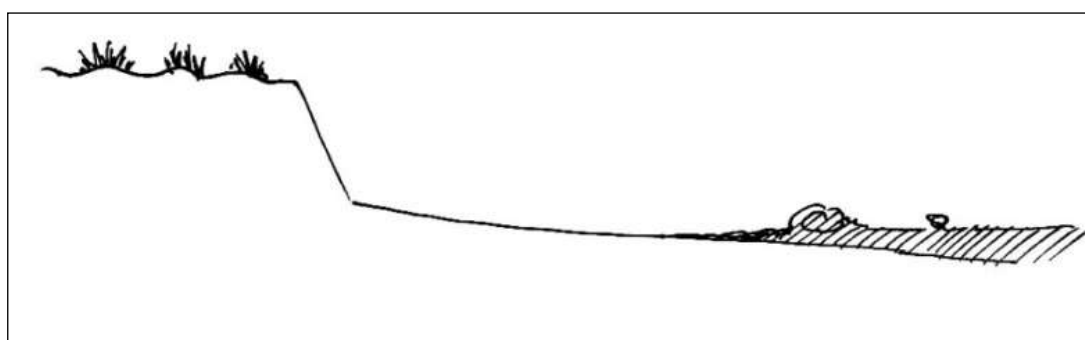
C'est un espace attractif majeur de la commune, dont les aménagements légers (ganivelles, caillebotis, plantations...) préservent les qualités environnementales et esthétiques des dunes.



*L'accès à la plage*



*La dune côtière, la plage puis l'horizon océanique*



*Connexion entre le cordon dunaire et la plage*

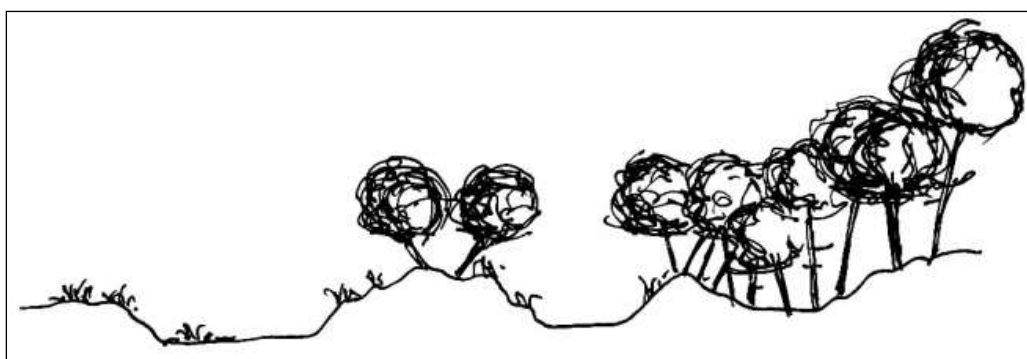


### 6.1.2. La dune boisée

La pinède sur massif dunaire se distingue du massif forestier classique par son vallonement. Ce paysage mérite une attention en raison de quelques aspects caractéristiques :

- La zone verte et vallonnée qui borde le littoral forme un repère fort pour la lisibilité des paysages. Elle représente en effet une transition claire entre les dunes sablonneuses et la pinède plate à l'intérieur ;
- Le relief et les lettres (ou lèdes) et les tracés sinueux, des routes et des sentiers, qui en résultent sont tout à fait représentatifs.

C'est un paysage homogène animé par la complexité du relief. Les troncs dégagés des pins organisent une ambiance graphique qui constitue un filtre au travers duquel on perçoit l'étendue de la bande dunaire.



*Transition végétale entre la côte et l'intérieur : l'alternance entre dunes et lettres (fonds plats)*

Le sous-bois est souvent clairsemé, car partiellement couvert par une végétation semi-arbustive (bruyère et arbousiers) que les floraisons animent et l'entretien sylvicole régulier.

La route serpente au grès du relief et l'on découvre progressivement l'épaisseur de la bande boisée.

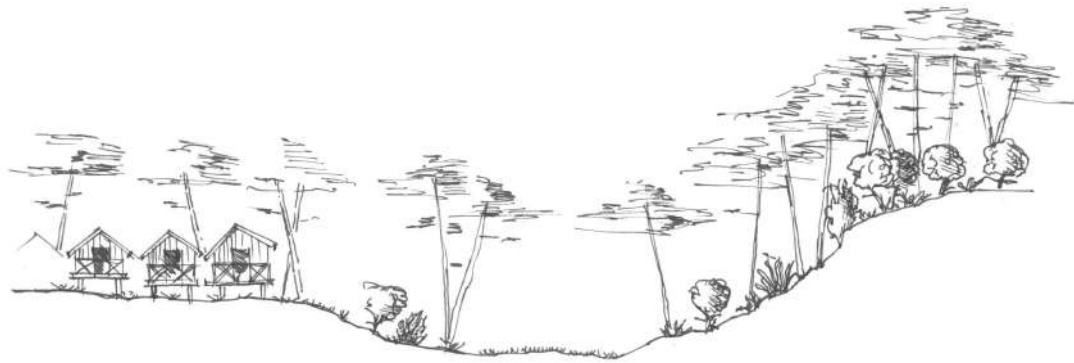


*La RD 207 entre Maubuisson et Carcans-Plage*

### 6.1.3. La forêt aménagée

Sur la partie Nord-Ouest de Maubuisson et sur Bombannes, la forêt dunaire accueille un grand nombre d'équipements liés au tourisme (logements locatifs, campings, aires de sports).

Le relief joue ici un rôle significatif dans l'organisation et la compartimentation du paysage dans ces espaces. Il crée une transition de pinèdes vallonnées plus ou moins escarpées et aérées, entre le massif forestier plus dense exploité à l'Ouest et l'immense espace aquatique que constitue le lac à l'Est, d'où émergent çà et là quelques îlots bâtis.



*Le panorama séquentiel typique des combes aménagées*

Les voiries se jouent du relief et de la végétation par des tracés en boucles pour former des îlots adaptés au mouvement des dunes. L'urbanisation y est constituée en petit groupe de constructions sous la forme de villages indépendants les uns des autres. Ils sont disposés en amphithéâtre sur les pentes Ouest (les moins pentues) des cirques naturels constitués par le relief éolien de la côte dunaire.

L'ensemble de ces espaces a préservé une atmosphère naturelle du fait du respect du couvert végétal en place et de disposition particulière pour leur intégration : faible hauteur, architecture intégrée, couleur du bâti...

Les aménagements forment des paysages de sous bois habités en continuité des secteurs urbanisés. Ce sont des paysages secrets, peu visibles depuis la RD 207 ou de la route de Bombannes, dont l'accès s'organise par un réseau important de petites voies secondaires.



*Partie Nord-Ouest de Maubuisson*



*Bombannes*

### 6.1.4. Les lacs et les marais

Le lac de Carcans-Hourtin constitue un des espaces aquatiques caractéristiques du littoral médocain. La qualité de ce type d'espace dépend étroitement de leur limite visuelle et des aménagements le bordant, c'est-à-dire les rives et leurs occupations. Par son étendue, notamment dans l'axe Nord-Sud, il offre des échappées visuelles presque sans limites ou se devine à peine le contour des rives opposées.

La dissymétrie morphologique des rives explique la composition végétale différente et très spécifique et des paysages à voir :

- À l'Est, les interfaces avec les marais se font au niveau de roselières où les niveaux d'eau fluctuent suivant les saisons. Les marais sont marqués par l'horizontalité des paysages composés de végétations basses qui forment parfois un ensemble occultant. Les espaces en eaux ne sont pas toujours perceptibles. Ces espaces sont par le fait difficilement accessibles ;
- À l'Ouest, les espaces en pieds de dune sont plus pentus. Les dunes sont colonisées par les pins qui forment des franges forestières franches. Au contact du lac, on retrouve des paysages de rives avec des plages de sable blanc.

Dans cet espace, l'urbanisation du village de Maubuisson apparaît comme un marqueur ou repère visuel sur cette immensité lisse entourée de pinèdes, davantage que la partie de Bombannes bordant le lac. Ce lieu de vie et de détente permet d'apprécier l'étendue du lac et de donner une échelle lorsqu'il est visible à partir des rives voisines ou opposées.

Le marais naturel de Talaris-Montaut représente un paysage naturel particulier en raison de ses immenses espaces de roselières. Les limites visuelles à l'Est et à l'Ouest de ce marais sont très fortes et assez complexes : délimité à l'Est par un grand boisement humide et des pinèdes de part et d'autre, la limite Ouest se dessine avec la présence d'un grand nombre de feuillus sur le massif dunaire. Il est bordé à l'Ouest par une zone de transition intéressante entre la pinède et les marais formée par plusieurs barins.



*Vue oblique sur la partie Sud du lac de Carcans-Hourtin et le bourg de Maubuisson*



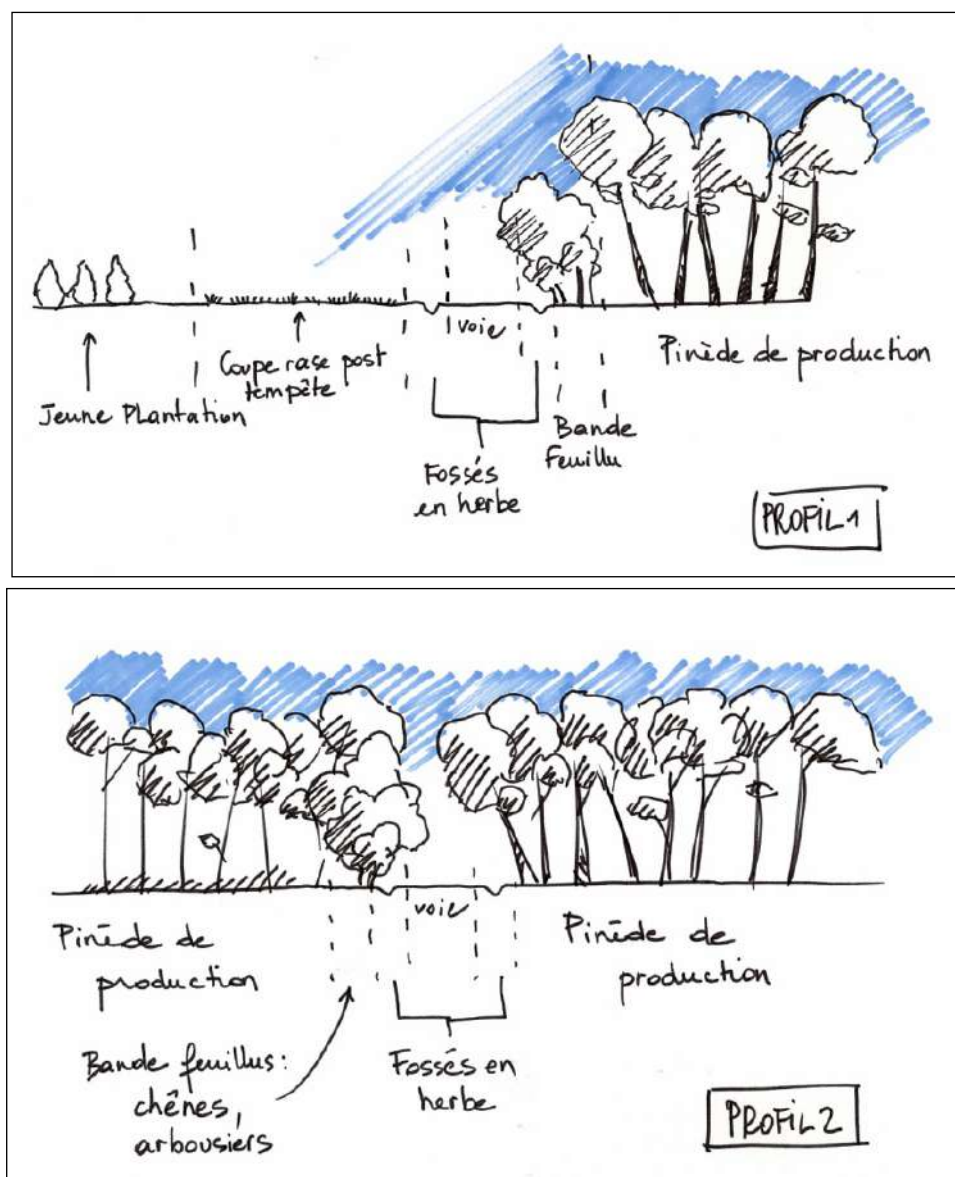
*Plage de Maubuisson, l'étendue du lac offre une vue sur l'horizon*

### 6.1.5. La pinède

La forêt d'exploitation est implantée sur un espace plan, drainé par un ensemble de fossés de tailles variées (crastes). Ce sont des paysages monotones, car traversés par des routes rectilignes, par l'aspect de monoculture et par l'étendue des parcelles concernées.

Toutefois, la tempête du 27 décembre 1999 a provoqué des dégâts considérables en faisant tomber plus d'un tiers des pins cultivés sur la commune.

De ces parcelles dévastées, couvertes par les chablis, il ne subsiste aujourd'hui que quelques stigmates paysagers : des espaces ras encore non replantés, un certain nombre de pins plus ou moins inclinés, des sous-bois qui se sont enrichis, car non entretenus.



les profils de l'espace forestier



*De grands espaces ouverts encore non replantés après la tempête de 1999*

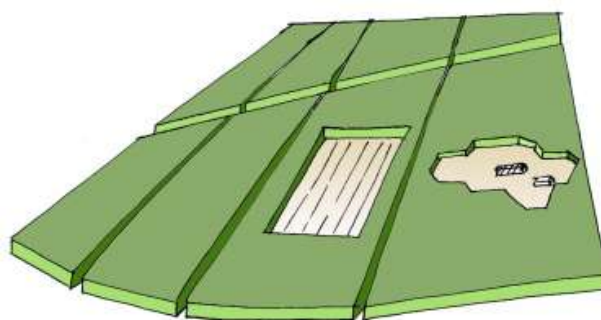
Néanmoins, de grandes clairières dédiées à l'agriculture irriguée s'ouvrent au sein de la forêt. Elles se caractérisent par des cultures intensives organisées et marquées par les rampes d'irrigation (en cercle).



*Cultures intensives sur le quartier de Berron*

La forêt landaise n'en reste pas moins un lieu de vie.

Les airiaux représentent un mode d'occupation traditionnel, dans lequel plusieurs habitations et dépendances sont regroupées dans un espace ouvert. Au sein de ces clairières était pratiqué l'élevage qui a disparu.



*Massif exploité, forêt usagère et airial*

Aujourd'hui, ce paysage a évolué et présente qu'un faible d'intérêt en raison de ses transformations. Il s'est dégradé par l'évolution des pratiques culturales (sylviculture et céréaliculture) et l'intensification du mitage d'habitations nouvelles. Ce phénomène s'est particulièrement développé à proximité du bourg et le long de la RD 207.

### 6.1.6. Les villages, les stations balnéaires et leurs extensions

À l'image des autres communes du littoral médocain, Carcans est avant tout rurale jusqu'au milieu du XIX<sup>ième</sup> siècle. La création de la forêt des Landes de Gascogne par Napoléon III permet d'affirmer une vocation sylvicole forte qui cohabite avec une polyculture vivrière (blé, millet, moutons, miel...).

L'activité touristique s'est développée à partir de 1920 au moment de la prolongation de la voie entre Carcans et Maubuisson. L'aménagement de Maubuisson et l'installation de la base UCPA à Bombannes ont fait entrer la commune dans le tourisme de masse.

Le territoire s'organise autour de quatre entités urbaines distinctes le long de la RD 207 :

- Carcans, le centre administratif, qui est le pôle principal le plus développé et dédié aux résidents permanents,
- Le Pouch, le « lotissement rue » isolé, entre Maubuisson et le Bourg,
- Maubuisson, la station touristique lacustre, c'est le centre de la vie estivale de la commune, qui est le second pôle urbain de la commune,
- Carcans-Plage, l'îlot urbain balnéaire niché au pied des dunes.

Cette organisation s'appuie sur le schéma d'aménagement de la MIACA des années 70 qui a contribué à développer la station lacustre de Maubuisson et à contenir le développement de Carcans-Plage.

Au contact d'espaces naturels remarquables (forêts, dunes, océan, lac et marais), chaque entité présente des caractères architecturaux et des atmosphères paysagères qui lui sont propres. Cet ensemble contribue à créer une richesse d'ambiances.



*Carcans-Plage*



*Le pôle de Maubuisson*



*Le Pouch*



*Le bourg*

### 6.1.7. Les enjeux paysagers

Ils portent principalement sur la préservation du caractère séquencé de l'organisation des paysages. En outre, il s'agit aussi de valoriser les particularités de chaque entité paysagère en étant vigilant aux franges et aux effets de seuil :

- La dune littorale :
  - Conserver et mettre en valeur les spécificités de la dune, maîtriser l'accès à ces paysages fragiles.
- La forêt dunaire :
  - Préserver des portions non aménagées garantant d'une continuité paysagère « naturelle » à l'échelle du littoral girondin (héritage de la MIACA).
  - Maîtriser la privatisation des paysages du lac par la forêt en ménageant des accès publics aux rives.
- Les paysages de l'eau :
  - Concentrer les activités humaines autour du pôle de Maubuisson et éviter l'étalement des activités et des constructions vers les zones humides.
- La forêt landaise :
  - Préserver l'urbanisation des modèles traditionnels d'occupation et de structuration de l'espace (airial).
  - Limiter les phénomènes de mitage de l'espace forestier et d'épaississement des hameaux isolés.
- La forêt aménagée :
  - Maîtriser le développement de ces espaces qui gagnent au sein de milieux naturels remarquables.
  - Préserver le caractère léger des équipements et infrastructures à venir et les inscrire de façon douce dans les sites.
  - Faire perdurer le caractère cosmopolite et novateur de l'hébergement touristique en pleine nature en favorisant une architecture contemporaine audacieuse s'inscrivant avec harmonie dans l'espace forestier (volumétrie, implantation, relief, hauteur, typologie, aspect, couleur...)
- Les espaces urbains
  - Renforcer les pôles urbains dynamiques (Carcans Bourg et Maubuisson), en faciliter la perception paysagère (travail sur les entrées de bourg, les traversées, clarification des limites de l'urbanisation).
  - Réserver des coupures d'urbanisation entre les pôles
  - Arrêter les extensions linéaires le long des voies et remplir les espaces interstitiels restants.
  - Encadrer le développement des pôles urbains au contexte paysager sensible : Carcans-Plage et Maubuisson Montaut.

## 6.2. La préservation de paysages exceptionnels

Les sites classés sont des lieux dont le caractère exceptionnel justifie une protection de niveau national : éléments remarquables, lieux dont on souhaite conserver les vestiges ou la mémoire pour les événements qui s'y sont déroulés...

L'inscription est une reconnaissance de la qualité d'un site justifiant une surveillance de son évolution, sous forme d'une consultation de l'architecte des Bâtiments de France sur les travaux qui y sont entrepris.

Deux sites classés et un site inscrit sont présents sur la commune de Carcans et témoignent ici de leur valeur paysagère particulière au niveau national :

- Le Site Inscrit des étangs girondins (1967), d'une superficie de près de 39 500 ha, s'étend sur les communes de Carcans, Hourtin, Lacanau et Le Porge, de l'océan à la RD 3,
- le Site Classé consacré aux étangs eux-mêmes sur 7 600 ha,
- Le Site Classé des étangs de Carcans et Hourtin (rives) s'étend sur une superficie de 574,8 ha.

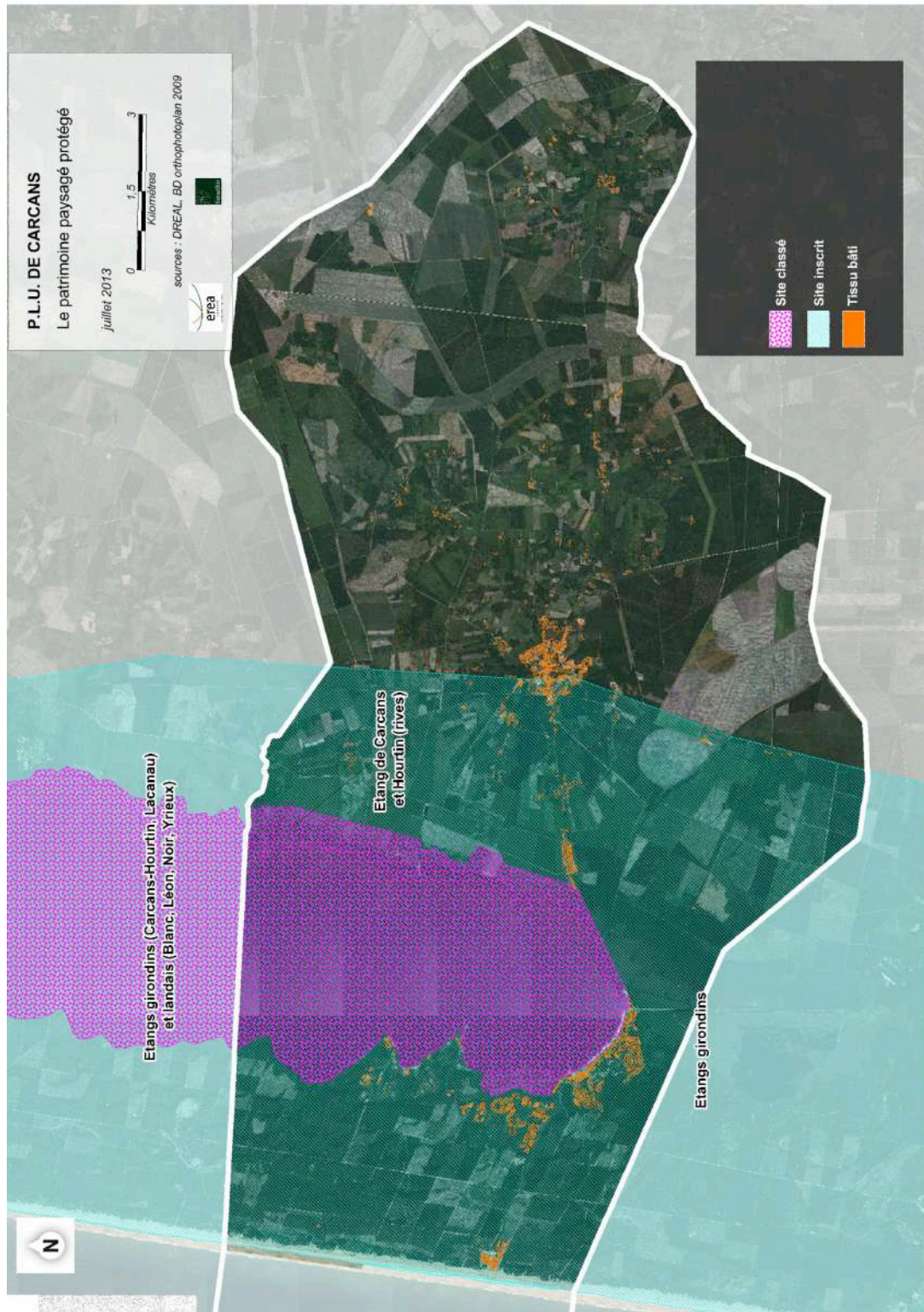
Ils forment une bande nord-sud présentant en succession rapprochée 3 types de paysages très différents et pittoresques, contrastant avec la monotonie de la plaine à pinède : vastes étangs/forêt dunaire vallonnée/littoral océanique sableux.

C'est pour préserver ces sites des pressions fortes liées à l'urbanisation et à leur fréquentation touristique qu'ils ont été protégés. Néanmoins, le développement urbain s'est étendu sur les espaces et milieux naturels environnants. La pression induite par l'accroissement de la fréquentation touristique à proximité des rives et des zones naturelles (ruisseaux, zones humides et leur cortège de forêts feuillues) s'est accentuée. Ainsi, l'extension des lotissements, l'ouverture de zones artisanales et commerciales, ou le durcissement de nombreux campings dont l'aspect a complètement changé ont entraîné des changements définitifs de ces paysages uniques. De plus, la demande foncière ne cesse de croître dans ces espaces contraints.

Ces espaces portent des enjeux forts pour lutter contre les différentes pressions auxquelles ils sont soumis, afin d'assurer leur pérennité et leur transmission aux générations futures :

- conserver les paysages lacustres naturels et les paysages qui leur sont liés (ruisseaux, canaux et courants) :
  - conserver le caractère naturel de ces étangs, et pour cela les aménagements réalisés pour accueillir le public nombreux en été doivent s'intégrer parfaitement au site et être très légers.
  - La pinède qui constitue l'arrière-plan des étangs, tout en conservant sa vocation de forêt de production, doit faire l'objet d'une gestion préservant cet écrin vert
- maintenir les discontinuités urbaines entre chaque grande entité urbaine, et entre les hameaux et quartiers isolés,
- maîtriser le développement de Maubuisson aux abords Sud du lac,
- adapter les niveaux de protection aux enjeux paysagers autour des espaces bâtis.







## 7. Patrimoine et identité communale

La commune ne possède pas un seul monument historique reconnu et protégé comme tel.

Néanmoins, plusieurs édifices et éléments du petit patrimoine présentent un intérêt patrimonial par leur aspect architectural, leur histoire ou leur témoignage culturel d'un mode de vie passé. Ils participent ainsi à l'identité communale.

### 7.1. L'histoire de Carcans

Il existe plusieurs hypothèses sur l'origine du nom « Carcans ». La plus logique Carcans viendrait de l'anthroponyme romain « Carcus ». L'autre hypothèse celle provenant du latin « carcer » qui signifie prison, et de « canneu » qui désigne une enceinte de roseaux. Il existe aussi une origine, plus fantaisiste selon les historiens, qui serait « quartus canalis » soit : le quatrième canal.

La présence de silex taillés, de haches, de pointes de flèches et de harpons sur la rive est du Lac nous permet de confirmer l'existence de l'homme sur la commune depuis la préhistoire. C'est peut-être à l'époque gallo-romaine que le village de Carcans voit le jour, car les Romains, dit-on, portaient un grand intérêt à l'exploitation forestière notamment le pin maritime et les chênaies situées sur les dunes anciennes entre Carcans et Lacanau. Le 1er témoignage historique de la commune date de 1099, année où le Seigneur de Lesparre attribue aux moines bénédictins de Sainte Croix à Bordeaux, les églises de Carcans - Lacanau et Sainte-Hélène de l'Étang. Carcans est situé sur le Chemin de Saint-Jacques-de-Compostelle partant de Soulac : « Voie de Soulac ». Un manuscrit du XIIIe siècle nous révèle l'importance de la religion à Carcans et surtout le culte de Saint Jean Baptiste.

Avant 1857, les carcanais vivaient pauvrement de leurs maigres cultures (seigle et millet) et de l'élevage (moutons, brebis et abeilles). La paroisse était constituée de 6 villages : le Bourg, Couyras, Couyrasseau, Troussas, Devinas et Berron. Mais c'est sous Napoléon III, avec la création du massif forestier des Landes de Gascogne, qu'elle va trouver sa vocation sylvicole. Carcans doit une grande part de son histoire et de son économie à l'immense forêt de pins maritimes qui la traverse : les Landes du Médoc, où l'on a pratiqué le gemmage pendant de nombreuses années. Une distillerie de la gemme était implantée à Carcans, elle séparait l'essence de térébenthine de la colophane, artisanale au début elle devient une coopérative en 1922 et son rayon d'action s'étend alors sur tout le Médoc. Rénovée vers 1950, elle disparut en 1985.

### 7.2. Les grands édifices de caractère

Deux monuments implantés dans le bourg de Carcans présentent un intérêt patrimonial et historique pour la commune :

- Le Moulin de la Motte et son parc arboré.
- L'église rénovée.

Il s'agit d'un ancien moulin à vent établi sur une motte féodale qui accueille à sa base une habitation. Il ne possède plus ses ailes. L'ancien point de fixation des ailes a laissé place à une ouverture. Il y a un fossé entourant la motte et un parc arboré de qualité relativement ouvert, laissant entrevoir le moulin depuis l'espace public.

Il fut construit à l'emplacement de ce qui est appelé le château. La première mention officielle du monument date du 15 juillet 1627. Depuis cette date, il reste la propriété de la famille d'Arbouet jusqu'en 1761, ensuite il passe dans celle des Lagonnelle, chirurgien à Carcans. Le 23 fructidor an XI (1803), un certain Jean Bon devient propriétaire de la totalité du moulin. Cette propriété s'est poursuivie jusqu'à nos jours. Dans une étude détaillée du moulin de Carcans, l'abbé Bertruc parle des armes du vieux moulin : ce dernier possédait au-dessus de la porte d'entrée une pierre qui servait de linteau ; on y voit un écu surmonté d'une couronne à 9 branches perlées. Au centre s'élève un pin sur lequel s'appuient deux animaux, un loup, un lion. Seraient-ce des armes anglaises ?

Fondée en 1099, l'église de Carcans fut d'abord le siège d'un prieuré. À cette époque, elle fut érigée en paroisse. Carcans était un relais pour les pèlerins de Saint-Jacques de Compostelle venant de Saintonge. En souvenir, l'église conserve une statue de Saint-Jacques en costume de pèlerin datant du XVIII<sup>e</sup> siècle. De temps immémoriaux, Saint-Martin de Carcans fut un lieu de pèlerinage à Saint-Jean Baptiste : on venait de très loin vénérer la tête de Saint-Jean, pierre sculptée, d'origine byzantine, portant des cheveux en crin de cheval - œuvre d'un réalisme effrayant. Une statue de Saint-Jean du XVIII<sup>e</sup> siècle domine l'autel de ce saint.

L'église est un événement paysager fort, car par la hauteur de son clocher elle est un repère visuel du bourg. D'autre part, sa récente restauration (2007) a permis de restituer ses qualités architecturales. Elle a été construite en 1870 dans le style néogothique, l'autel de la même époque est en marbre polychrome. L'orgue du chœur, de facture allemande, a été monté en 1971, lors d'une précédente restauration de l'église.



*L'église de Carcans bourg*



*Le Moulin de Carcans*

L'église ne mérite pas de vigilance pour sa sauvegarde, car elle appartient à la commune qui l'a déjà restaurée et en assure l'entretien. Le vieux Moulin ou Moulin de la Motte ainsi que son jardin mérite une attention particulière. En effet, le moulin a connu quelques évolutions de son aspect extérieur, et celui-ci accueille à sa base une habitation susceptible d'évoluer. La motte, le fossé, et les boisements structurent le parc l'entourant qui lui donne un rôle d'espace vert urbain, car situé en plein centre-ville et visible depuis l'espace public.

### 7.3 Le patrimoine bâti et le « petit patrimoine »

Le tissu bâti présent sur Carcans se compose d'une mosaïque de styles architecturaux qui explore à la fois le style traditionnel de l'habitat du médoc, des landes de Gascogne, de l'agropastoralisme et les différentes modes architecturales des stations balnéaires du début du XXe siècle aux plus récentes années.

Toutefois, beaucoup de ces constructions typiques ont évolué et ne présentent plus le même caractère initial. Ainsi, nombre de constructions balnéaires du début du XXe siècle sur le bourg, Maubuisson et Carcans-Plage ont subi des extensions/rajouts, des rénovations, ou des transformations. À cela s'ajoute leur dilution dans des ensembles urbains renouvelés qui ont réduit fortement l'intérêt patrimonial attaché à leur style originel.

Le patrimoine de Carcans est aussi formé par l'ensemble des petits monuments qui jalonnent la forêt, les airiaux et les hameaux. Ils sont le témoignage de la vie quotidienne et de savoir-faire locaux anciens. Ainsi, il subsiste de nombreuses bergeries, granges et maisons forestières, cabane de résinier.



*Bergerie en bardage bois, parc de Camin*



*Bergerie en brique plate, Berron*



*Cabane de résinier, Maubuisson*



*Maison forestière, Le Crohot des Cavales*

Ces vestiges participent à l'identité locale et à la mémoire de la culture régionale, notamment de l'agropastoralisme médocain, de la sylviculture et du gemmage. Il importe aussi d'en préserver les éléments les plus représentatifs.

#### 7.4. Les zones de protections archéologiques

« Constituent des éléments du patrimoine archéologique tous les vestiges et autres traces de l'existence de l'humanité, dont la sauvegarde et l'étude, notamment par des fouilles ou des découvertes, permettent de retracer le développement de l'histoire de l'humanité et de sa relation avec l'environnement naturel » (article L.510-1 du code du patrimoine).

Le Code du Patrimoine dans ses articles L.114-1 à L.114-6 protège les vestiges archéologiques de toute dégradation ou destruction intentionnelle.

Les demandes d'autorisation d'urbanisme qui portent sur des terrains concernés par les sites archéologiques font l'objet d'une consultation de la D.R.A.C. (service de l'archéologie). Il est rappelé que le Code du Patrimoine, par son article L.531-14, impose la déclaration de toute découverte archéologique fortuite auprès du Maire de la commune, qui avertit le préfet. Celui-ci avise l'autorité administrative compétente en matière d'archéologie.

Par ailleurs, conformément à l'article R.111-4 du code de l'urbanisme, un permis de construire peut-être refusé ou assorti de prescriptions spéciales si le projet est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

**Sur la commune, deux zones de protection archéologique ont été inventoriées. Elles concernent principalement des occupations préhistoriques et de l'époque médiévale :**

- Sur le bourg, Le Moulin : la motte castrale médiévale ;
- Sainte-Hélène-de-L'Étang : des vestiges préhistoriques.



Périmètre du site du bourg



Périmètre du site de Sainte-Hélène-de-L'Étang

## 8. Les risques, nuisances et pollutions

Les risques naturels et technologiques conditionnent fortement l'ouverture de nombreux secteurs à l'urbanisation.

Afin de réduire les dommages lors de la réalisation de certains aléas, il est nécessaire d'identifier les zones à risques et de diminuer la vulnérabilité des zones déjà urbanisées (gestion du risque dans l'aménagement).

**Plusieurs risques sont identifiés sur la commune de Carcans :**

- **Le risque d'érosion marine et avancée dunaire**
- **Le risque de remontée de nappes phréatiques**
- **Le risque de feu de forêt**
- **Le risque de mouvement de terrain**
- **Les risques potentiels de pollutions des sols**

### 8.1. Les risques littoraux

Deux phénomènes naturels concernent le littoral de Carcans : le recul du trait de côte et l'avancée dunaire. C'est principalement la station de Carcans-Plage qui est menacée.

L'érosion marine se traduit par un déplacement, vers l'intérieur des terres, de la limite entre le domaine marin et le domaine continental. Ce recul du trait de côte sableuse, accompagné parfois de destruction d'équipements et de bâtiments côtiers, est accéléré lors des fortes tempêtes. La zone concernée par ces risques s'étend sur près de 14 km. Elle est presque rectiligne avec une orientation sensiblement Nord/Sud. Elle est soumise essentiellement aux agitations d'Ouest et de Nord-Ouest qui introduisent un transit sédimentaire Nord/Sud de l'ordre de 500 000 à 600 000 m<sup>3</sup>/an. Le recul du trait de côte apparaît fluctuant selon les périodes : de 1,5 à 1,6 m/an entre 1875 et 1967, 1,8 m/an entre 1936 et 1979, et 1,3 m/an pour les mesures de 1995.

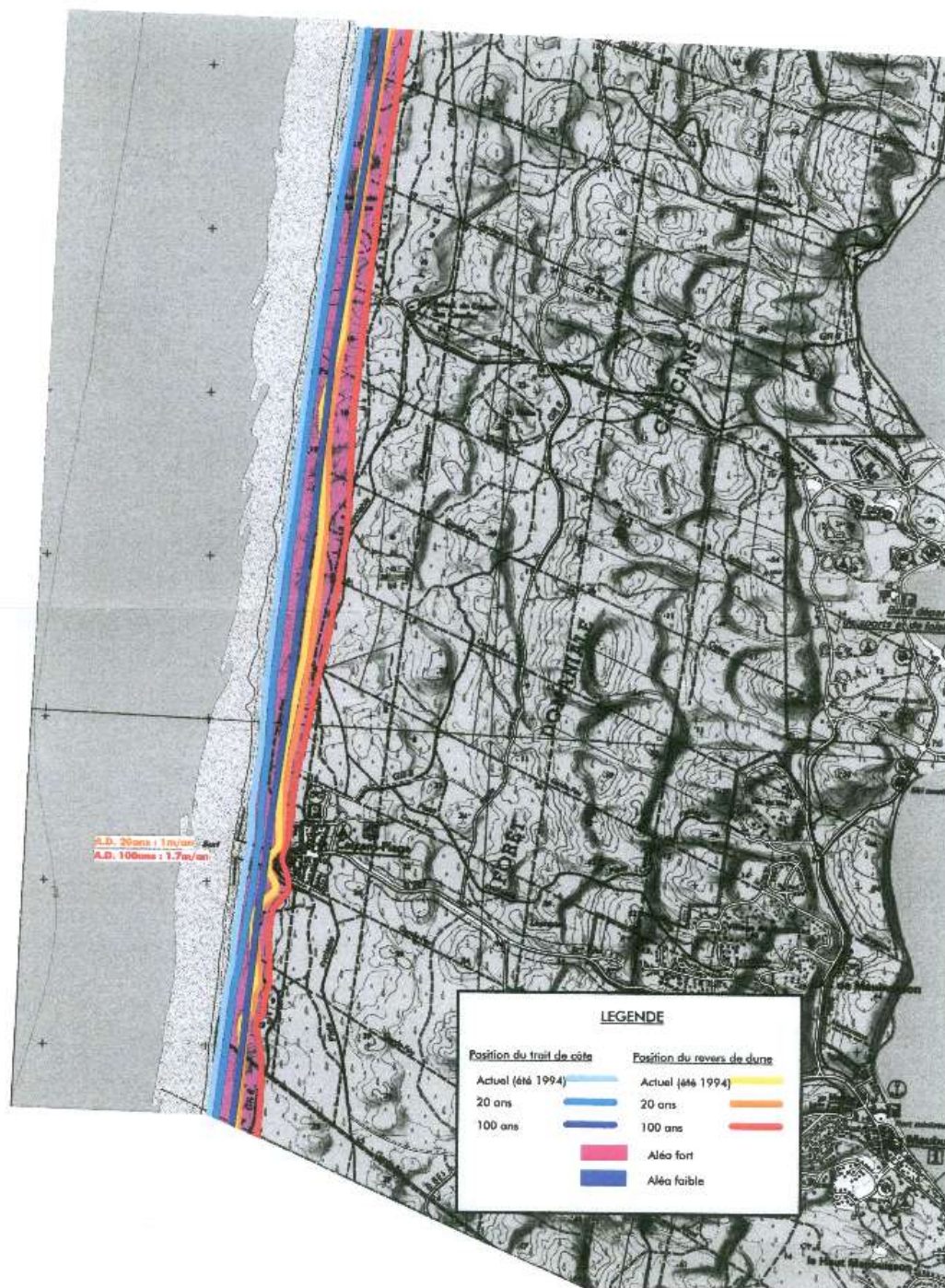
L'avancée dunaire quant à elle effectue un mouvement de sable de la même manière vers l'intérieur des terres, en raison de la poussée des vents de la mer sur la dune côtière. L'avancée dunaire a été de 1,7 mètre par an entre 1957 et 1991 à 1 mètre par an entre 1985 et 1994. La commune se situe actuellement dans un secteur de stabilité apparente. Le massif dunaire est mieux entretenu actuellement.

Hormis l'entretien des dunes réalisé par l'O.N.F., il n'y a pas d'ouvrage de protection spécifique. En particulier, aucun ouvrage figeant le trait de côte n'est construit sur la commune.

Le trait de côte à 100 ans est évalué sur la base d'un taux de recul entre 1,5 et 1,8 m/an, soit une évolution entre 150 et 180 m du trait actuel sur le littoral de la commune. À 100 ans, la valeur moyenne du déplacement du massif dunaire est de 1,7 m/an, soit un tracé à 170 m en arrière de l'abrupt actuel.

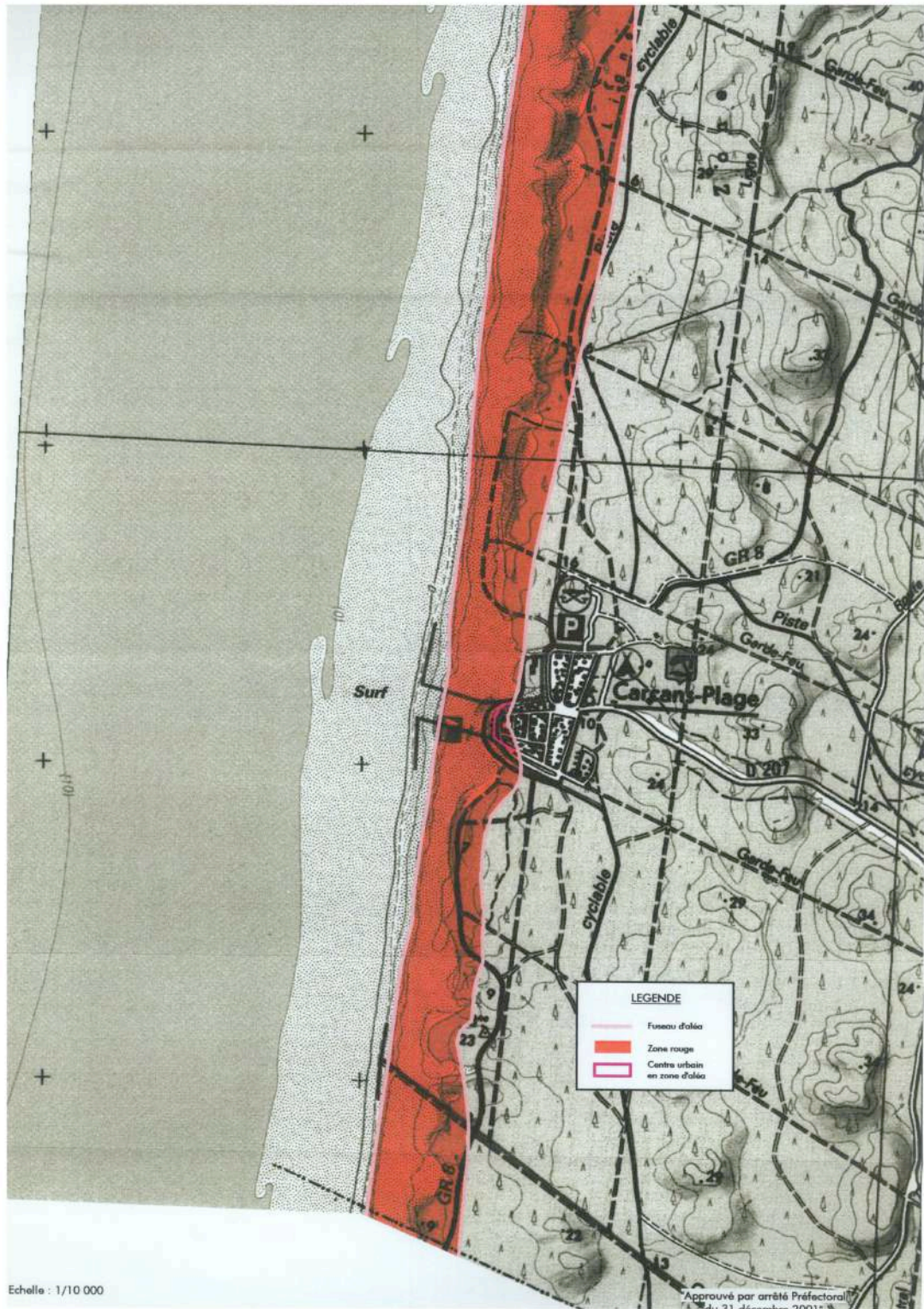
**Le phénomène d'avancée dunaire menace à moyen terme (20 ans) une douzaine de constructions sur Carcans-Plage, celles qui sont au contact de la dune.**

CARTE D'ALEA  
PHENOMENES RECUIL DU TRAIT DE COTE ET AVANCEE DUNAIRE  
COMMUNE DE CARCANS





Carte de zonage du PPRL - zoom Carcans-Plage



Un Plan de Prévention du Risque Littoral (PPRL) du recul du trait de côte et de l'avancée dunaire a été approuvé sur la commune de Carcans par arrêté préfectoral en date du 31 décembre 2001. Il définit une zone inconstructible dans le fuseau d'aléa fort et une zone constructible en centre urbain à condition d'ouvrages efficaces et pérennes pour fixer le trait de côte et/ou l'avancée dunaire.

Il est nécessaire de bien délimiter sur Carcans-Plage les constructions incluses dans la zone d'aléa fort et d'y empêcher toute nouvelle construction ou extension de l'existant pour ne pas y augmenter l'exposition des biens et de personnes.

## 8.2. Le risque incendie de forêt

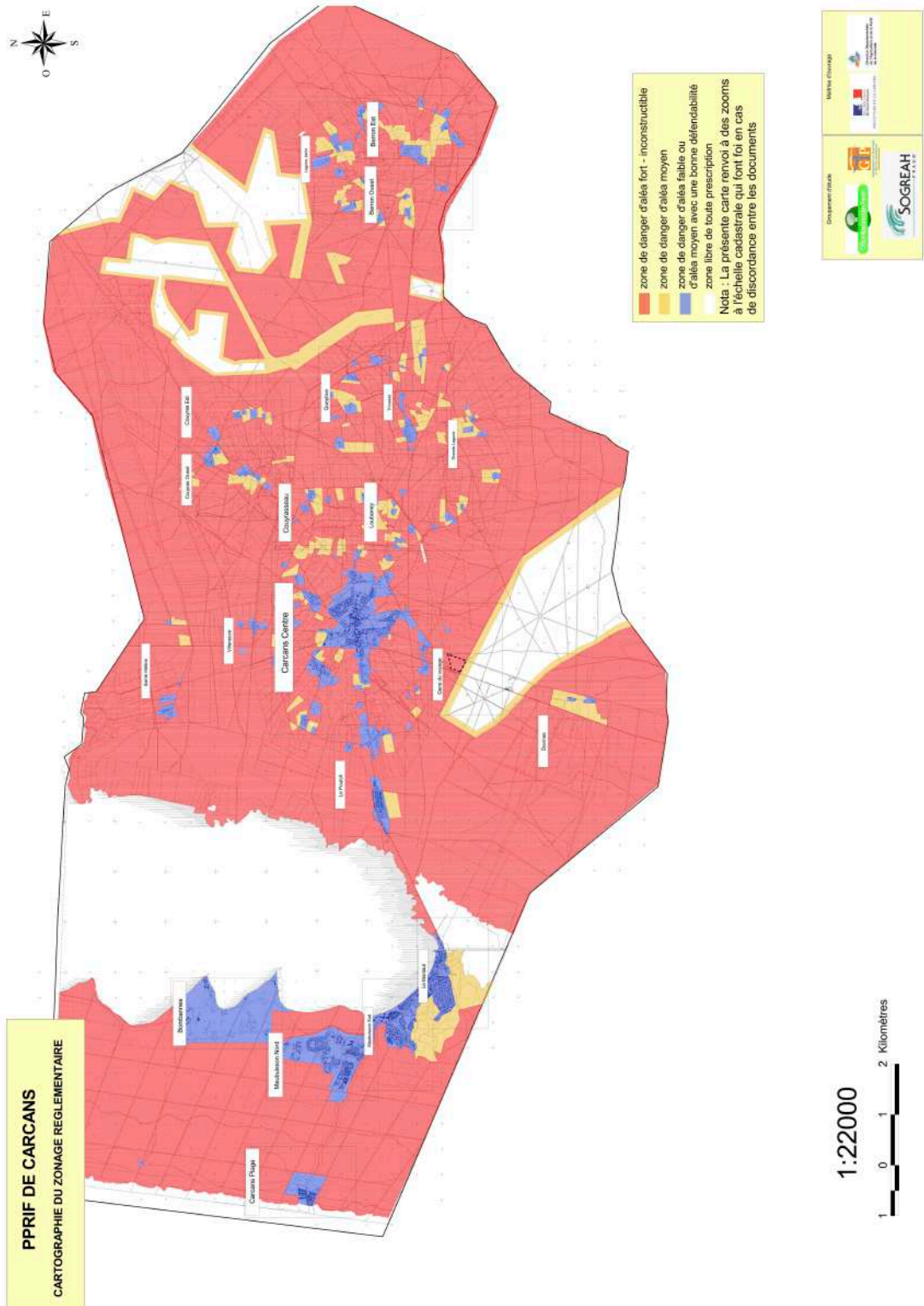
La commune de Carcans, en raison de l'importance de la couverture forestière (15 000 ha soit près de 90% du territoire terrestre) et du nombre de départ de feu de surface enregistré (587 feux soit 3 007 ha de superficie brûlée entre 1984 et 2005 sur les communes de Carcans et d'Hourtin), est classée comme étant exposée au risque feu de forêt.

**La commune fait l'objet d'un Plan de Prévention des Risques Incendie de Forêt (PPRIF) approuvé par arrêté préfectoral le 30 mars 2010 qui couvre les communes de Carcans et d'Hourtin. Quatre niveaux d'exposition ont été définis :**

- Zone rouge ou zone d'aléa fort : principe de l'inconstructibilité.
- Zone orange ou zone d'aléa moyen : une certaine constructibilité est admise sous réserve du respect de certaines prescriptions.
- Zone bleue ou zone d'aléa faible : les extensions éventuelles ainsi que toute nouvelle implantation sont donc subordonnées à des prescriptions particulières visant à en améliorer le niveau de protection. Cette zone est tout naturellement appelée à se développer et à se densifier.
- Zone blanche : zone libre de toute prescription particulière au titre du présent plan de prévention.

**Il s'agit de prendre plus particulièrement en compte ce risque sur les zones soumises à l'aléa majeur feu de forêt et notamment à proximité immédiate. Ce sont ainsi une dizaine de zones d'habitats qui sont très exposées, car au contact de l'aléa majeur :**

- La partie Nord-Ouest de Maubuisson
- La base de loisir de Bombannes
- Carcans-plage
- Le Pouch
- La périphérie du Bourg de Carcans
- Lieux-dits : Berron, Couyras, Troussas, Sainte Hélène de l'Étang.



De plus, Carcans étant classée comme commune forestière, les règles de débroussaillage imposées par la loi n°2001-602 du 9 juillet 2001 doivent être respectées. Le débroussaillage est obligatoire dans les zones situées à moins de 200 m de terrains de bois, forêts, landes. Il doit être fait sur 50 m aux abords de constructions de toute nature et sur 10 m de part et d'autre de leurs voies d'accès privées. En zone urbaine, les propriétaires doivent débroussailler la totalité de leur parcelle (article L. 322-3 du Code Forestier).

Des mesures de prévention sont donc à mettre en œuvre afin de réduire ce risque pour accroître les moyens de lutte et améliorer la défendabilité des secteurs d'habitat existants et futurs :

- Création d'accès de secours,
- Création de zones tampons au contact des zones d'aléa majeur,
- Refus de constructions isolées au sein du massif forestier,
- Respecter les règles de débroussaillage
- Créer des espaces libres entre les propriétés clôturées
- Reculer les bâtiments industriels et ICPE de l'espace forestier,
- Assurer la présence d'un point d'eau au maximum à 200 mètres de la zone à risque,
- Établir une largeur minimale des voies d'accès afin de permettre le passage des engins Service Départemental d'Incendie et de Secours en cas d'intervention.

### 8.3. Le risque de remontées de nappes phréatiques

Les nappes phréatiques sont également dites « libres », car aucune couche imperméable ne les sépare du sol. Elles sont alimentées par la pluie, dont une partie s'infiltré dans le sol et rejoint la nappe.

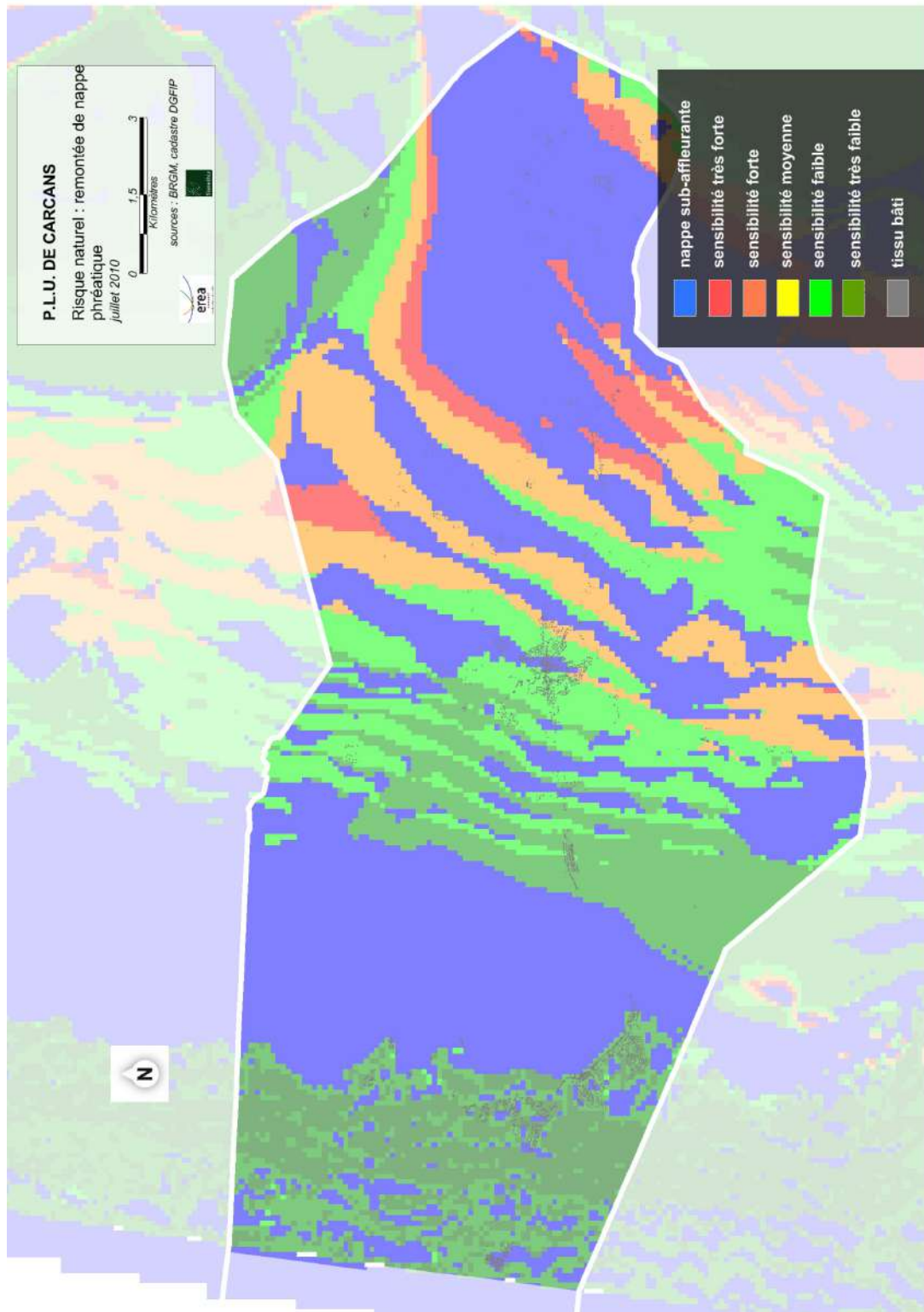
Lorsque le sol est saturé d'eau, il arrive que la nappe affleure et qu'une inondation spontanée se produise. Ce phénomène concerne particulièrement les terrains bas ou mal drainés et peut perdurer.

**La commune de Carcans est globalement très concernée par la présence de ce risque, avec deux secteurs fortement impactés à l'Est du lac :**

- sur la frange Est du lac, sur une partie centrale le long de la RD 3, sur Carcans bourg, Le Pouch qui sont deux zones urbanisées,
- sur la partie Ouest, de Troussas à Berdillan qui sont des zones peu urbanisées, car organisées sous forme de hameaux isolés et peu denses.

Sur ces secteurs des précautions doivent être prises pour éviter les dégâts les plus importants :

- déconseiller la réalisation de sous-sol dans les secteurs sensibles, ou réglementer leur conception,
- ne pas prévoir d'aménagements ou d'infrastructures de type collectifs (routes, voies ferrées, trams, édifices publics, etc.) dans ces secteurs.



#### 8.4. Le risque de retrait-gonflement des sols

Désigné aussi sous le vocable de « *mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation* » ou « *risque de subsidence* », le retrait-gonflement de sols qualifie la propriété de ces sols à changer de volume en fonction de leur capacité d'absorption.

Les sols les plus sensibles à ce risque sont principalement d'assise argileuse. Ils se comportent comme « une éponge » en se gonflant (augmentant leur volume) lorsqu'ils s'humidifient et au contraire, en se tassant (rétractation) en période de sécheresse.

Ces retraits-gonflement successifs de matériaux argileux, accentués par la présence d'arbres à proximité dont les racines précipitent le processus, engendrent des dommages importants sur les constructions qui peuvent compromettre la solidité de l'ouvrage : fissures des murs et cloisons, affaissements de dallage, rupture de canalisations enterrées...

**La commune de Carcans est peu concernée par la présence de ce risque qui reste très marginal et localisé à sa frange Est avec un niveau d'aléa faible et moyen. Aucune construction n'est concernée sur ces secteurs.**

Des dispositions sont préconisées pour les constructions neuves en zone exposée :

- Fondations et sous-sols : dimensionner leur nature et leur profondeur par une étude géotechnique.
- Structure du bâti : adapter sa conception pour résister aux efforts induits par la déformation du sol (semelles continues armées, chaînages horizontaux et verticaux, joints plancher sur vide sanitaire, dallage armé aux semelles...).
- Végétation : prévoir une distance de plantation de 6 à 10 mètres des murs (en particulier pour les saules, peupliers et chênes).

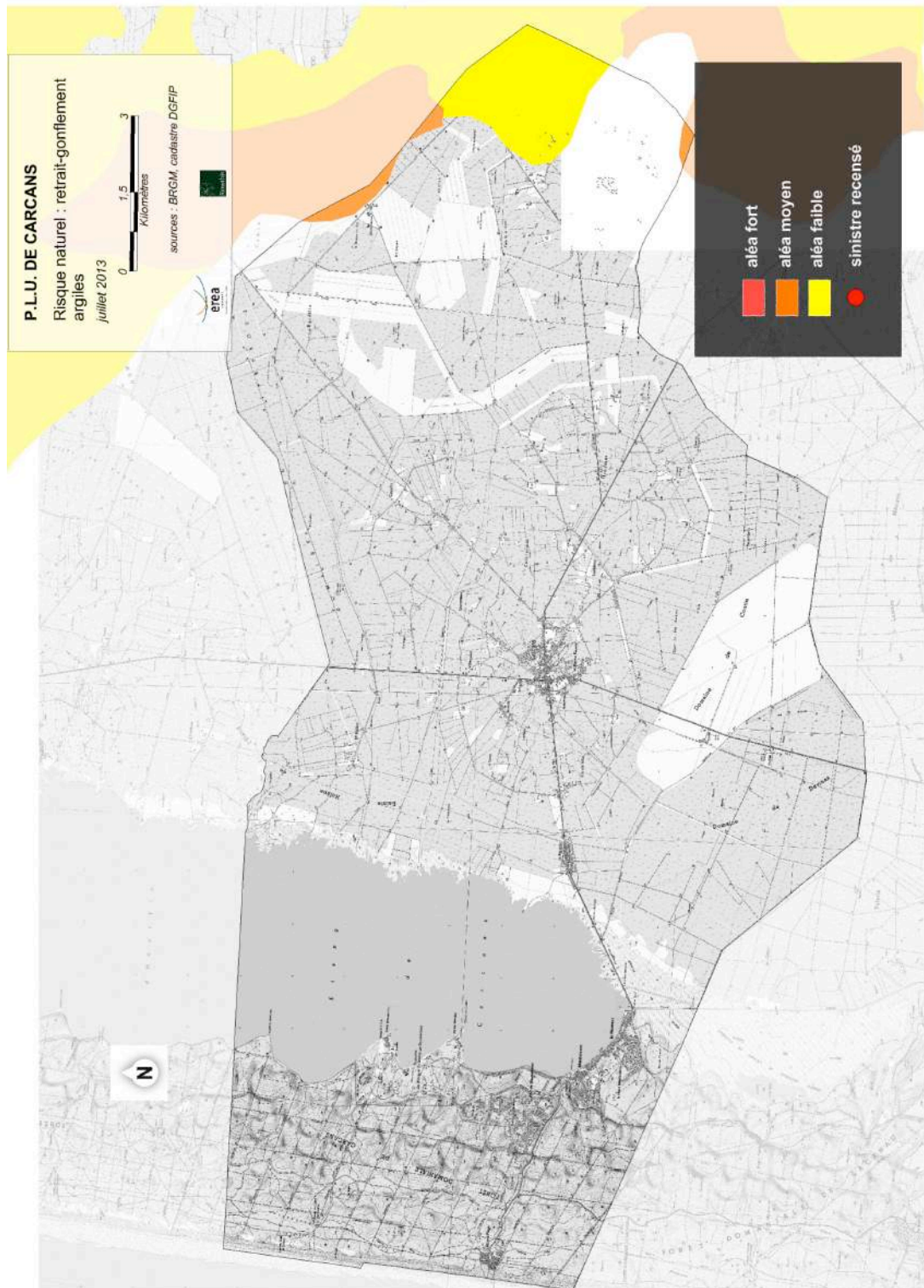
#### 8.5. Le risque sismique

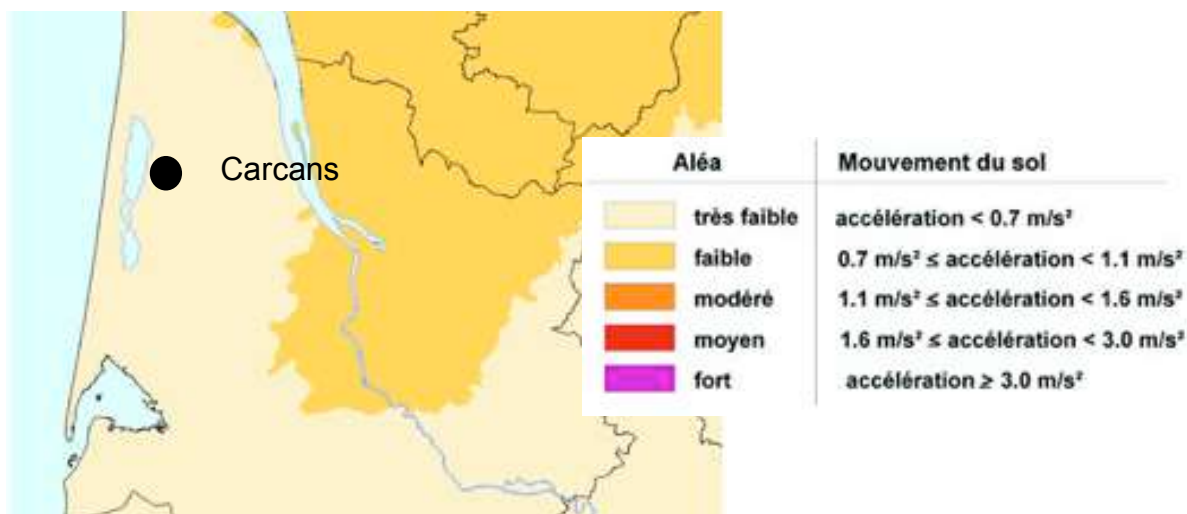
L'analyse de la sismicité historique et l'identification des failles actives permettent de définir l'aléa sismique d'une région, c'est-à-dire la probabilité qu'un séisme survienne.

Depuis le 1<sup>er</sup> mai 2011, une nouvelle réglementation est entrée en vigueur. Ainsi, dans ce cadre, pour l'application des mesures de prévention du risque sismique aux bâtiments, équipements et installations de la classe dite « à *risque normal* », le territoire national est divisé en cinq zones de sismicité croissante.

Ce nouveau classement tient ainsi compte de certaines secousses d'origine tellurique, de moyennes puissances régulièrement enregistrées. **Avec cette nouvelle réglementation, une partie du Nord du département de la Gironde est classé en zone de sismicité faible.**

**La commune de Carcans apparaît en zone de sismicité très faible.**





Carte de zonage sismique de Carcans

## 8.6. Les risques industriels et de pollution des sols

Certaines activités par les produits qu'elles fabriquent ou qu'elles stockent peuvent présenter des risques de pollution des sols, de l'air ou de l'eau.

Par ailleurs, des sites ayant accueilli des établissements qui n'existent plus aujourd'hui peuvent être contaminés ou suspectés d'être pollués par les activités précédemment exercées.

### 8.6.1 La présence d'Installations Classées

Toute exploitation industrielle ou agricole susceptible de créer des risques ou de provoquer des pollutions ou nuisances notamment pour la sécurité et la santé des riverains est une Installation Classée pour l'Environnement (I.C.P.E.).

Les activités relevant de la législation des installations classées sont énumérées dans une nomenclature qui les soumet à un régime d'autorisation ou de déclaration en fonction de l'importance des risques ou des inconvénients qui peuvent être engendrés :

- **Déclaration** : pour les activités les moins polluantes et les moins dangereuses. Une simple déclaration en préfecture est nécessaire,
- **Enregistrement** : conçu comme une autorisation simplifiée visant des secteurs pour lesquels les mesures techniques pour prévenir les inconvénients sont bien connues et standardisées.
- **Autorisation** : pour les installations présentant les risques ou pollutions les plus importants. L'exploitant doit faire une demande d'autorisation avant toute mise en service, démontrant l'acceptabilité du risque. Le préfet peut autoriser ou refuser le fonctionnement.



En 2012, sur la commune, il n'y a qu'une activité qui relève du régime des I.C.P.E. Il s'agit de l'entreprise Rochette ETS qui exerce une activité de sylviculture et d'exploitation forestière. Elle est soumise à un régime d'autorisation en raison du risque d'inflammation du bois qu'elle utilise et stocke pour son activité de scierie. Elle se situe au Nord du bourg, dans la zone d'activité artisanale communale.

Il importe de veiller à ne pas accroître le risque sur ce site et notamment à maîtriser l'urbanisation à son abord. Par ailleurs, la présence de ce type d'établissement dans le tissu urbain peut être circonscrite au sein d'un zonage spécifique les y autorisant.

### 8.6.2 Des sols pollués et des sites susceptibles de l'être

La direction générale de la prévention des risques définit un sol pollué par un terrain qui, du fait d'anciens dépôts de déchets ou d'infiltration de substances polluantes, présente une pollution susceptible de provoquer une nuisance ou un risque pérenne pour les personnes et / ou l'environnement.

#### *a) Deux sites pollués par des activités industrielles ou assimilées*

La base de données BASOL, créée par le Ministère de l'Écologie, du Développement Durable, des Transports et du Logement (MEDDTL), recense les sites pollués ayant fait l'objet d'une action menée par les pouvoirs publics.

Un premier site identifié comme pollué correspond à l'ancienne décharge d'ordures ménagères et déchets assimilés exploitée de 1972 à 1997 par la commune de Carcans. Le terrain est situé au nord de la commune, à proximité du lieu-dit « Villeneuve ». Il occupe une surface d'environ 2 ha. Actuellement, la moitié de la surface de la décharge a été recouverte par des pins maritimes et le site abrite un stand de tir. Depuis 2006, ce site fait l'objet d'une surveillance constante des eaux superficielles.

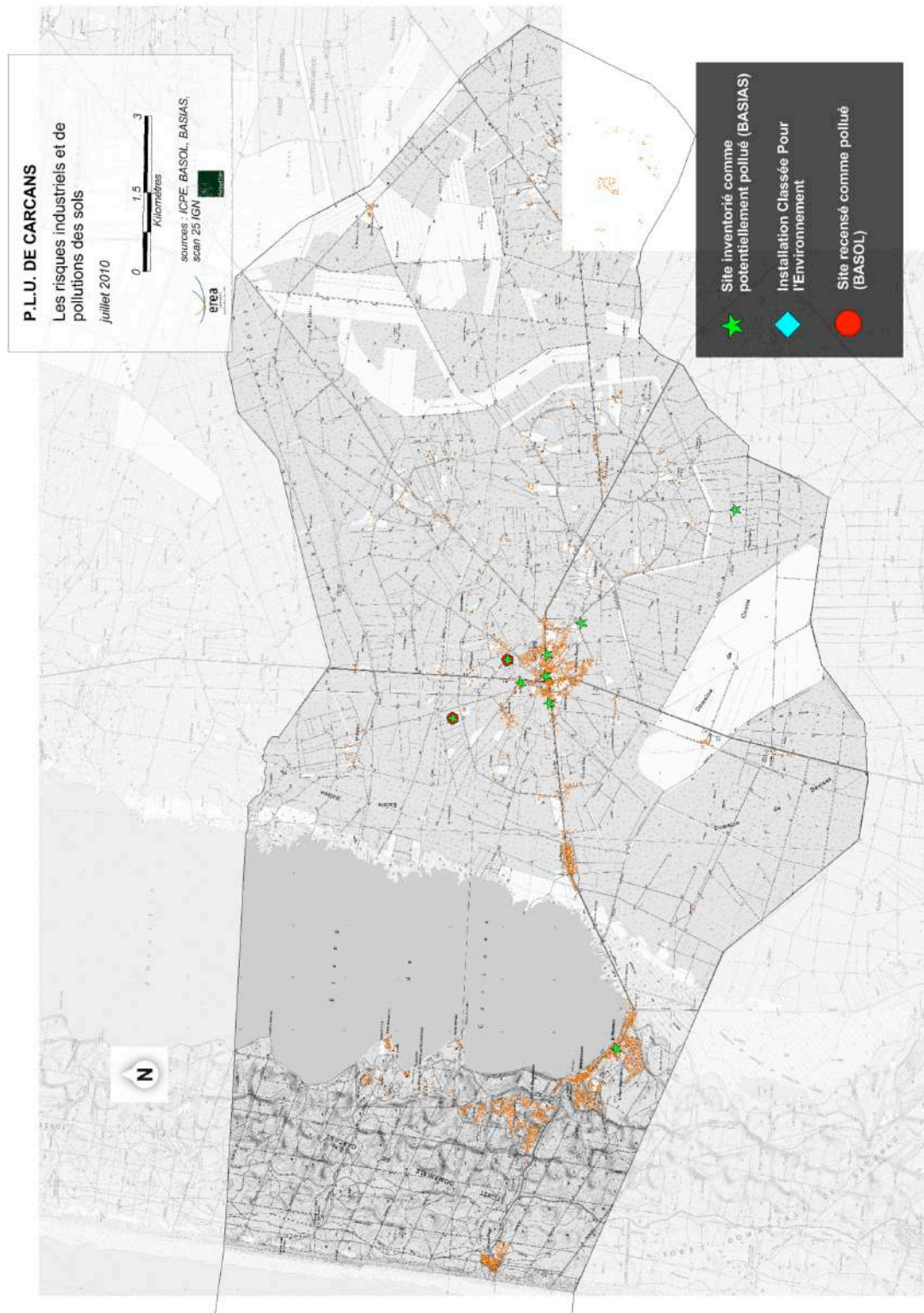
Il y a des restrictions d'usage concernant ce site qui s'appuient sur l'arrêté du 11/10/2006 fixant les interdictions suivantes :

- de constructions à usage d'habitation,
- de travaux de voirie sauf ceux nécessaires à l'accès du site et à son entretien,
- de tous travaux d'affouillements, de sondage et de forage,
- de cultures agricoles, potagères et de pâturage.

Le second site concerne l'entreprise Rochette ETS encore en fonctionnement notamment pour son activité de traitement de bois pouvant polluer la nappe phréatique proche. Depuis 2003, ce site fait l'objet d'une surveillance constante des eaux superficielles.

#### *b) Des sites potentiellement pollués*

La base de données BASIAS, également créée par le MEDDTL, fait l'inventaire d'anciens sites industriels (abandonnés ou non), susceptibles d'engendrer une pollution de l'environnement. L'objectif de cette démarche est de conserver la mémoire de ces sites et de fournir des informations utiles aux acteurs de l'urbanisme, du foncier et de la protection de l'environnement.



En 2012, ce sont 9 sites qui sont recensés dans la base de données BASIAS sur la commune de Carcans.

Il s'agit de sites industriels et activités de service, pouvant avoir occasionné une pollution des sols : 5 sont encore en activité, 4 sites ont cessé toute activité.

Entreprises et type d'activités	Adresse	État d'occupation du site
Éts Rochette Scierie de Bois	15 Route Hourtin	Activité terminée
Scierie La Rousselière, Scierie Maintrosse	Chemin départemental 207	Activité terminée
Usine de Produits Chimiques Coopérative de Résineux	Chemin de Ceinture	Activité terminée
VIGIER J. Station-service TOTAL	Route départementale 207, bourg	En activité
VIGIEZ Station-service TOTAL	Route départementale 207, Maubuisson	En activité
Décharges d'ordures ménagères	Villeneuve Ouest	Activité terminée
ROCHETTE, BENETEAU	-	Activité terminée
TILLEUL Station-service AVIA	-	Activité terminée
Forage pétrolier	-	Activité terminée

*Inventaire des sites industriels et activités de service à Carcans*

*Source : basis.brgm.fr*

Il est à noter que l'entreprise Éts Rochette figure en tant qu'ICPE, dans les listes BASOL et BASIAS. De même, l'ancienne décharge est référencée dans BASOL et BASIAS.

Sur les sites identifiés comme pollués actuellement et dont la dépollution n'a pas été avérée, l'urbanisation devra en être fortement limitée, sans qu'il soit possible d'y réaliser des logements ni des équipements publics.

Sur les sites suspectés d'être pollués, il s'agira avant de permettre une nouvelle affectation des terrains, d'engager une vérification de l'état du sol, afin de déterminer ou d'infirmer la présence d'éventuelles pollutions suspectées par l'activité exercée.

## 8.7. Les nuisances sonores : le bruit des infrastructures de transport terrestre

En bordure de certains axes, des secteurs soumis à des nuisances de bruit sont délimités, pour lesquels des prescriptions particulières ayant pour objet une meilleure protection contre le bruit s'imposent, en application de l'arrêté ministériel du 6 octobre 1978, de la loi n°92-1444 du 31 décembre 1992 et de l'arrêté 30 mai 1996 relatif aux modalités d'isolement acoustiques des constructions dans les secteurs concernés.

La commune de Carcans est concernée par l'application de ces prescriptions pour la RD 207 sur l'ensemble de sa traversée de la commune. Toutefois, son classement diffère selon le niveau d'urbanisation des secteurs traversés et la zone affectée par le bruit :

- **En catégorie 3, la largeur affectée par le bruit est de 100 m :**
  - Depuis la RD 104 à la limite de commune avec BRACH,
  - Depuis la fin de la limitation à 70 km/h à la RD 104,
- **En catégorie 4, la largeur affectée par le bruit est de 30 m :**
  - Depuis de la sortie d'agglomération de CARCANS-Plage à l'entrée d'agglomération de MAUBUISSON,
  - Depuis la sortie d'agglomération de MAUBUISSON à l'entrée d'agglomération LE POUCH,
  - Depuis l'entrée d'agglomération LE POUCH à la sortie d'agglomération LE POUCH,
  - Depuis la sortie d'agglomération LE POUCH à l'entrée d'agglomération de CARCANS-BOURG,
  - Depuis la sortie d'agglomération de CARCANS-BOURG à la fin de la limitation à 70 km/h,
  - Depuis la RD3 à la sortie d'agglomération de CARCANS-BOURG
- **En catégorie 5, la largeur affectée par le bruit est de 10 m :**
  - Depuis la fin de route à la sortie d'agglomération de CARCANS-Plage
  - Depuis l'entrée d'agglomération de MAUBUISSON à la sortie d'agglomération de MAUBUISSON,

Le centre bourg de Carcans et celui de Maubuisson apparaissent assez impactés par bruit de la RD 207, notamment en raison de l'importance des trafics routiers qui la parcourent, notamment durant la saison estivale pour relier l'océan.

Les secteurs affectés par le bruit sont reportés dans les annexes du Plan Local d'Urbanisme afin d'informer les futurs habitants qu'ils sont dans une zone de bruit et que les constructions doivent respecter des normes d'isolation acoustique (voir annexe 55-PLU CARCANS- Prescriptions d'isolation acoustique). Ils sont également reportés sur le plan de zonage.

## 8.8. Les arrêtés de catastrophe naturelle

La liste des Arrêtés de Catastrophes Naturelles sur les 30 dernières années dans la commune identifie les événements qui ont causé des dégâts sur la commune.

Ainsi, ce sont **cinq événements majeurs** qui se sont produits, dont deux liés à des tempêtes de vent et de houle. Toutefois, il est à noter que ces deux événements étaient exceptionnels tant par leur caractère et leur ampleur qui a atteint l'échelle régionale.

Type de catastrophe	Début le	Fin le	Arrêté du	JO du
Tempête	06/11/1982	10/11/1982	30/11/1982	02/12/1982
Inondations et coulées de boue	08/12/1982	31/12/1982	11/01/1983	13/01/1983
Inondations et coulées de boue	16/07/1983	27/07/1983	05/10/1983	08/10/1983
Inondations, coulées de boue, glissements et chocs mécaniques liés à l'action des vagues	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999
Inondations et chocs mécaniques liés à l'action des vagues	24/01/2009	27/01/2009	28/01/2009	29/01/2009

Mise à jour 24/04/2015



## 9. Synthèse de l'état initial de l'environnement et enjeux d'évolution

Cette synthèse a pour objet d'évaluer :

- Les atouts et les faiblesses de l'environnement dans la commune, en particulier au regard des évolutions récentes.
- Les perspectives d'évolution de l'environnement.

Elle permet notamment d'estimer la sensibilité des zones susceptibles d'être affectées par la mise en œuvre du P.L.U. et les pistes de réflexion.

	Sensibilités – Points forts et faibles	Perspectives d'évolution et d'enjeux
Topographie	Une partie Est sous forme de plateau et un relief plus marqué à l'ouest avec une succession de dunes	Adapter le développement urbain au relief, en particulier sur la partie Ouest de la commune
Géologie et pédologie	Globalement, l'ensemble des sols de la commune est constitué de sables	Adapter les constructions aux propriétés physiques des sols sablonneux
Hydrologie	Les eaux superficielles sont très présentes Présence d'un aquifère sensible aux pollutions. Un lac et des zones humides dont l'équilibre hydraulique dépend du réseau de crastes et fossés	Garantir la qualité de l'eau et sa disponibilité tant pour les habitants que pour les activités économiques qui en dépendent (tourisme, agriculture et sylviculture).
Milieus et patrimoines naturels	Une large présence de zones humides terrestre et maritimes présentant un intérêt écologique Un vaste tissu forestier couvrant plus des 3/4 de la commune La présence de nombreux inventaires naturels et zonage règlementaires et des espaces protégés qui soulignent la richesse et la qualité du patrimoine naturel présent sur la commune. La présence de grands espaces naturels à vocation de corridors écologiques	Préserver et mettre en valeur des espaces naturels à valeur écologique. Limiter la fréquentation des secteurs les plus sensibles et y limiter tout développement urbain Pérenniser l'intégrité des espaces constituant la trame verte et bleue Préserver les boisements significatifs

	Sensibilités - Points forts et faibles	Perspectives d'évolution et d'enjeux
Risques naturels et technologiques	Plusieurs risques sont présents et bien identifiés dans leur localisation sur la commune (érosion marine, remontée de nappes, feu de forêt, mouvement de terrain). Seuls les risques littoraux et incendies sont encadrés par des Plans de Prévention des Risques	Prendre en compte les risques naturels et technologiques dans les choix d'implantation  Limiter l'urbanisation sur les secteurs exposés à ces risques  Améliorer la gestion de ces risques
Paysages	7 types de paysage recensés sur la commune : littoral, dune boisée, lac et marais, pinède, zones de culture, forêt aménagée.  Des exemples réussis de formes urbaines et d'îlots d'aménagement parfaitement intégrés au tissu forestier et à la topographie de la commune	Préserver les caractéristiques propres à chaque entité paysagère  Favoriser l'intégration paysagère des nouvelles constructions et s'inspirer des expériences passées
Petit patrimoine	L'absence de patrimoine protégé, mais la présence d'éléments bâtis caractéristiques présentant un intérêt historique et identitaire La présence de 2 zones de protection archéologique.	Identifier et valoriser le patrimoine vernaculaire pour préserver la culture régionale et l'identité communale





# Partie 2

## Diagnostic communal

---



1. Démographie.....	115
2. Les activités économiques et l'emploi .....	123
3. Formes urbaines et habitat.....	143
4. Mobilités et transports .....	175
5. Réseaux, équipements et services collectifs .....	185
6. Synthèse du diagnostic territorial et enjeux d'évolution .....	199



## 1. Démographie

### 1.1. Un contexte territorial attractif

#### 1.1.1. Des dynamiques démographiques variées au sein de la Communauté de communes

En 2011, la Communauté de communes des Lacs Médocains compte 9 956 habitants.

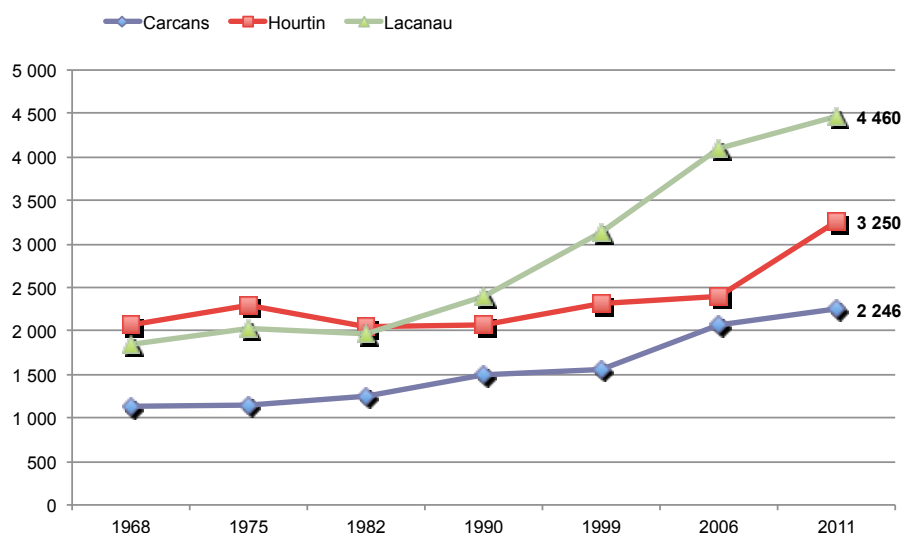
Carcans est la plus petite commune de la Communauté de Communes, avec 2 246 habitants en 2011, soit environ le quart de la population intercommunale.

La Communauté de Communes des Lacs Médocains connaît depuis 50 ans une **forte croissance de sa population** :

- depuis 1968, sa population a presque doublé,
- + 66 % depuis 20 ans, soit environ 4 000 habitants supplémentaires.

Toutefois, cette croissance est essentiellement « portée » par Lacanau. En effet, cette dernière commune est responsable de 50% du gain de population de la Communauté de Communes depuis 1990.

Evolution démographique de la communauté de communes des Lacs Médocains depuis 1968



Source : INSEE – RGP 1968 à 2011

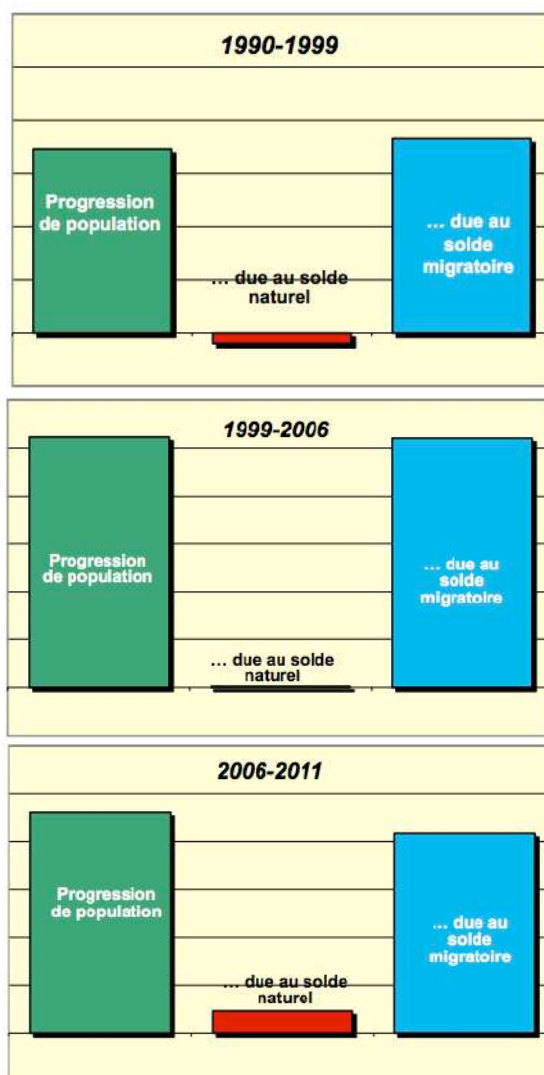
### 1.1.2. Un dynamisme lié à une forte attractivité du littoral

La Communauté de communes apparaît comme un territoire dynamique depuis 1982, mais une attractivité encore plus importante est à signaler sur les dernières années.

Cette augmentation est due à un solde migratoire largement positif, essentiellement lié au desserrement de l'agglomération bordelaise. Les relations entre les communes du SCOT et l'agglomération bordelaise sont de plus en plus fortes. Les ménages qui y travaillent trouvent sur le territoire de la Communauté de Communes des Lacs Médocains un cadre de vie plus rural et préservé, ainsi qu'un foncier plus abordable au regard des coûts pratiqués dans l'agglomération.

Ces apports de nouvelles populations contrebalancent un solde naturel faible, mais qui augmente durant les dernières décennies.

#### Progression de population et attractivité sur la CDC depuis 1990



Source : INSEE - RGP - 1990-1999-2006-2011

## 1.2. La commune de Carcans

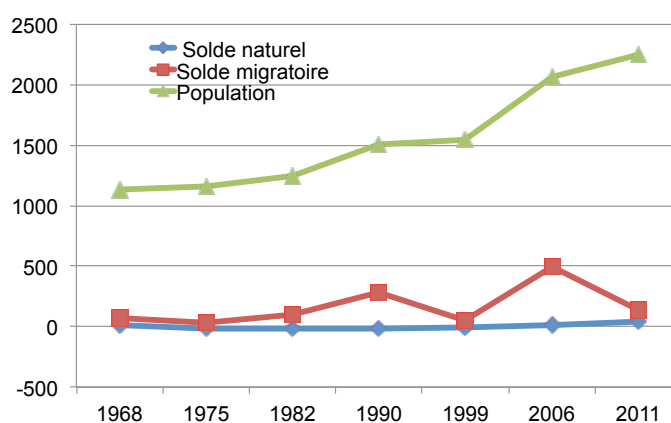
### 1.2.1. Une commune en croissance

La commune de Carcans a vu doubler sa population depuis 1968. Elle possède aujourd'hui 2 246 habitants.

Entre 1999 et 2006, la croissance s'accélère, avec un gain de plus de 500 nouveaux habitants (+ 33 %) sur la période, ce qui correspond à un taux de croissance annuel moyen de 4%.

Cette croissance a ensuite décéléré entre 2006 et 2011, la commune n'accueillant ensuite « que » 185 nouveaux résidents. Le taux moyen de croissance annuelle est alors de 1,7%, ce qui reste beaucoup plus élevé que celui observé pendant la décennie 1990-1999.

**Les composantes de l'évolution démographique de Carcans de 1968 à 2011**



Source : INSEE – RGP 1968 à 2011

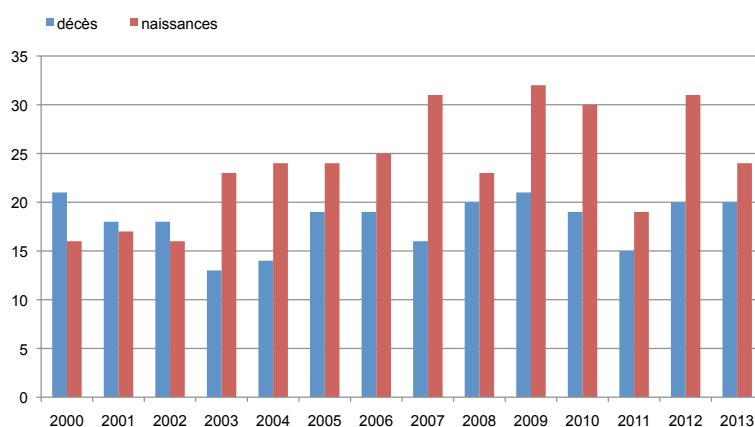
Ce développement est étroitement lié à :

- un solde migratoire important, bien qu'en baisse depuis 2006,
- un solde naturel qui devient positif depuis 2003, grâce à une croissance continue de la natalité depuis 2000, alors que le nombre de décès reste relativement stable.

La rupture dans l'évolution du solde naturel, c'est-à-dire l'inversement de tendance entre naissances et décès, montre bien l'incidence de l'accueil de nouvelles populations et notamment l'arrivée de jeunes ménages fondant des familles sur la commune depuis 1999.

Grâce à cette arrivée de nouvelle population, la natalité augmente donc, permettant ainsi de rajeunir une population qui devenait vieillissante.

Evolution du solde naturel de Carcans entre 1999 et 2013



Source : INSEE – relevé état civil 2000-2011

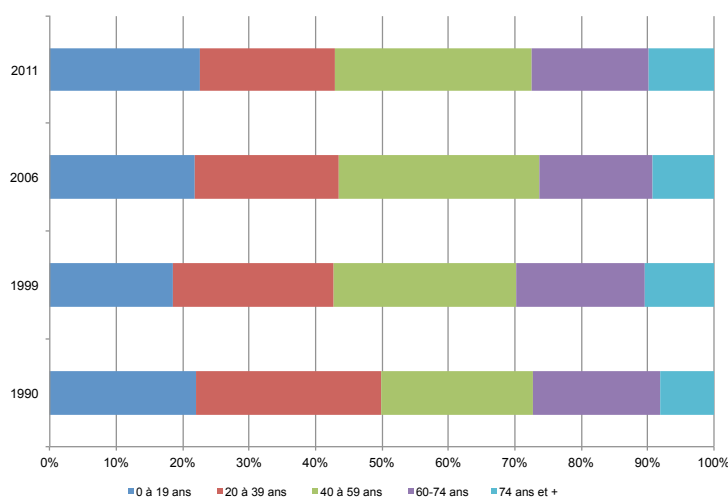
Cependant, cette hausse de la natalité n'est pas encore suffisante pour permettre le rajeunissement de sa population. Le phénomène de migration reste encore indispensable au renouvellement générationnel la commune.

### 1.2.2. Une structure par âge favorable

La structure par âge de la commune de Carcans a peu évolué depuis 1982. En 2011, cette structure apparaît toujours légèrement déséquilibrée :

- Les moins de 20 ans représentent plus de 22 % de la population communale.
- 1 personne sur 4 est âgée de plus de 60 ans.

Évolution de la structure par âge de la population de Carcans entre 1990 et 2011



Source : INSEE – RGP 1982 à 2011

Ainsi, l'évolution du rapport entre personnes de moins de 20 ans et celles âgées de plus de 60 ans depuis 30 ans montre que la commune a un profil de population âgée, mais qui tend à se réduire avec l'accueil de nouveaux habitants plus jeunes et l'amélioration de la natalité.

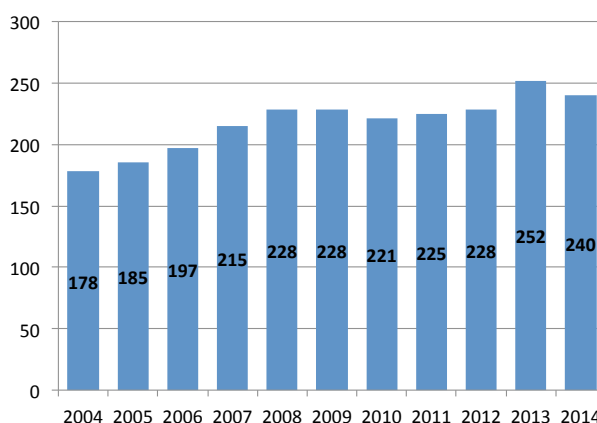
La part des jeunes actifs diminue par contre depuis 1990, en faveur des enfants, de la catégorie des 40-59 ans, et de celle des plus de 75 ans.

### 1.2.3. La croissance des effectifs scolaires

Ainsi, ce phénomène migratoire participe à l'accroissement des effectifs scolaires et au rajeunissement de la population :

- 240 élèves sont scolarisés à Carcans à la rentrée 2014/2015,
- Les effectifs connaissent un gain de 62 élèves depuis 10 ans (+ 35%),

Evolution des effectifs scolaires de Carcans de 2004 à 2014



Source : mairie de Carcans effectifs de 2004 à 2014

L'année 2013 marque un maximum des élèves inscrits depuis 10 ans. À cette date, les établissements scolaires communaux ont presque atteint leur capacité maximale de fréquentation possible.

Ainsi, l'attractivité de Carcans a une incidence positive sur sa démographie, qui lui assure un certain renouvellement par l'accueil de jeunes enfants qui se traduit par une fréquentation accrue de son groupe scolaire.

En effet, ce phénomène migratoire lui permet de limiter la tendance au vieillissement de sa population et de compenser la faiblesse de sa natalité.

### 1.2.4. Des ménages plus nombreux

L'arrivée de jeunes couples depuis 1999 influence la structure familiale de la population de Carcans, qui a vu son nombre de ménages augmenter de 26% entre 1999 et 2006.

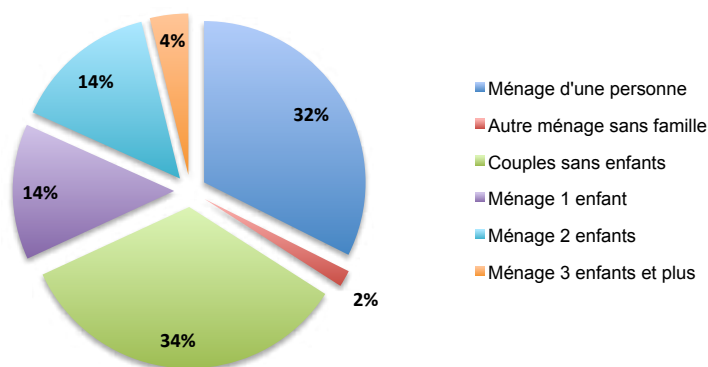
En 2011, 1 014 foyers sont comptabilisés, ce qui représente une hausse de 12% depuis 5 ans. Cette croissance est en perte de vitesse depuis 2006, ce qui est à corrélérer avec l'évolution démographique de cette période.

Le nombre moyen de personnes dans un ménage carcanais est de 2,4. Il est en légère augmentation et demeure sensiblement plus élevé que pour l'ensemble de la France métropolitaine (2,3) et que celui du département de la Gironde.

Il est à noter que depuis 2006 :

- deux tiers des ménages sont composés de 1 à 2 personnes
- une augmentation de la proportion de personnes vivant seules (+2,8%),
- le nombre de famille monoparentale s'est multiplié par près de 1,5, passant ainsi de 4% des ménages à 9%. Ces familles monoparentales contiennent en moyenne 2,6 membres.

Structure des ménages de Carcans en 2011



Source : INSEE – RGP 2011



### 1.3. Perspectives d'évolutions démographiques tendanciennes

Des projections démographiques de Carcans à l'horizon des 10 à 15 prochaines années peuvent être déterminées à l'aune des cinq dernières décennies passées.

En effet, selon la ou les périodes considérées depuis 1968, la croissance de la population de la ville a été plus ou moins forte.

Ainsi, 3 rythmes de croissance distincts peuvent être dégagés et définir 3 hypothèses d'évolution, reflétant un contexte démographique particulier de la ville :

- **une hypothèse basse**, s'appuyant sur l'évolution de longue période, 1968-2011, soit un rythme croissance annuelle faible de la population de 1,6 %
- **une hypothèse médiane**, s'appuyant sur l'évolution de la période 1982-2011, soit un rythme croissance annuel modéré de la population de 2 %,
- **une hypothèse haute**, s'appuyant sur l'évolution de la période 1999-2011, soit un rythme croissance annuel fort de la population de 3 %.

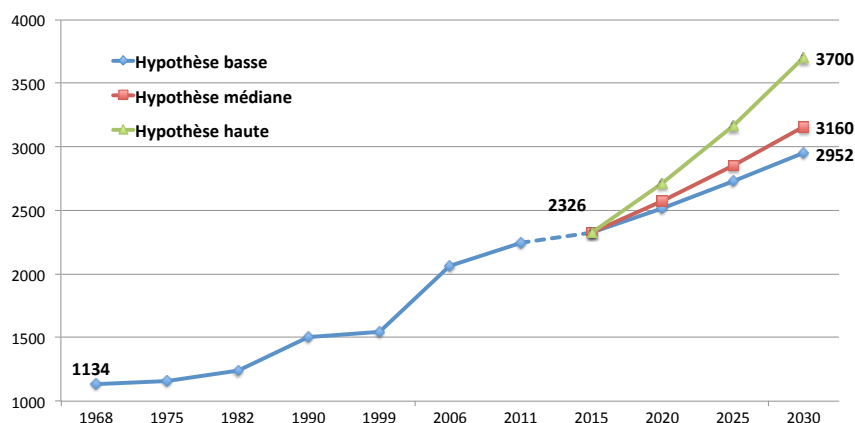
Pour ce faire, la population en 2015 a été estimée à partir des données issues du RGP de l'INSEE en 2011 complété par les données relatives aux logements commencés entre janvier 2011 et décembre 2014 (données SITADEL) sur lesquelles a été évalué la part de résidences principales.

Calculs d'évolution et de projection démographique de 2015 à 2030

	Population en 2015*	Population à 5 ans (2020)	Population à 10 ans (2025)	Population à 15 ans (2030)	Evolution de la population sur 15 ans	Gain d'habitants sur 15 ans	Rythme annuel d'accueil de population
Hypothèse basse	2326	2518	2726	2952	27%	626	39
Hypothèse médiane	2326	2576	2853	3160	36%	834	52
Hypothèse haute	2326	2715	3170	3700	59%	1375	86

En aucun cas, ces calculs ne s'appuient sur les capacités d'accueil foncières ou immobilières de la ville, ils sont simplement la reproduction de tendances observées sur la commune.

### Perspective d'évolution démographique à 15 ans de Carcans



Selon le rythme de croissance annuelle retenu, le gain de population potentiel pour 2030 s'étend de +600 jusqu'à près de 1 400 nouveaux habitants sur la commune. Les incidences en termes d'accueil de cette nouvelle population, notamment pour répondre à ses besoins en matière d'emploi, de transport et de mobilité, de logement, d'équipements et de services, seraient considérables.

Toutefois, ces projections tendanciennes ne correspondent pas au choix de Carcans. En effet, la commune souhaite construire son projet sur une croissance démographique très maîtrisée. Il s'agit d'adopter une évolution se situant autour de 1 %/an, soit une projection plus basse que l'hypothèse basse évoquée ici, c'est-à-dire inférieure à la tendance de long terme qu'a connue la commune ces 50 dernières années.

## 1.4. Synthèse et enjeux

Depuis une quinzaine d'années, Carcans a connu une croissance démographique importante, particulièrement entre 1999 et 2011, lui permettant de dépasser le seuil des 2 000 habitants. Cette croissance démographique s'explique, en partie par sa natalité ainsi que par un apport migratoire important, en particulier de jeunes ménages avec enfants, qui ont globalement participé à rajeunir la commune.

Les établissements scolaires communaux du primaire ne sont pas saturés. Avec son nouveau collège, Lacanau a largement la capacité d'accueillir les élèves du secondaire provenant de Carcans.

Le P.L.U. devra donc répondre aux enjeux suivants :

- **favoriser le maintien des jeunes sur la commune,**
- **répondre au vieillissement de la population.**

## 2. Les activités économiques et l'emploi

### 2.1. Une population active

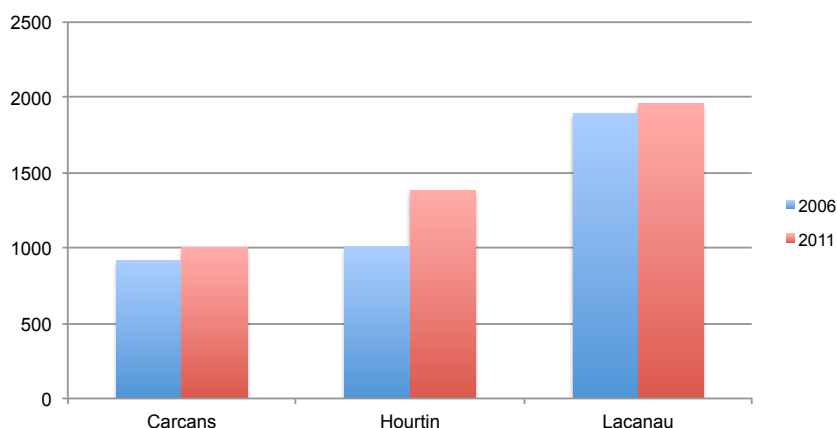
#### 2.1.1. Un contexte territorial limité

En 2011, la Communauté de communes des Lacs Médocains compte plus de 6 000 actifs soit une hausse de + 11 % depuis 2006. Presque **un actif sur 4 réside à Carcans**.

Le taux de chômage<sup>12</sup> parmi les actifs reste élevé, puisqu'il s'établit à 10,4 % en 2011. Il connaît une augmentation de 1,2 % depuis 2006.

Le territoire de l'intercommunalité offre ainsi près de 2 600 d'emplois salariés, dont plus de la moitié est localisée sur la ville de Lacanau. Toutefois, ce volume d'emploi reste insuffisant pour satisfaire l'ensemble des actifs des 3 communes : il ne couvre en effet que 43,7 % des besoins.

Evolution de la population active entre 2006 et 2011 sur l'intercommunalité



Source : INSEE – RGP 2006 et 2011

#### 2.2.2. Une évolution sociale de la population communale

En 2011, le taux d'activité de la population de Carcans est de 72,5 % et le taux de chômage parmi les actifs s'élève à 9 %. Il est de 8,6 % à l'échelle départementale.

La commune connaît également une transformation sociale, comme en témoigne l'analyse de la répartition des catégories socioprofessionnelles de la population carcanaise :

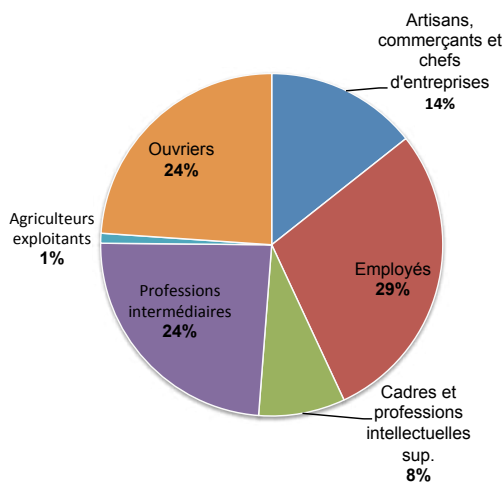
- une personne active sur trois appartient à la catégorie «employé», et la moitié des actifs sont soit ouvriers, soit de profession intermédiaire,

<sup>12</sup> Il s'agit ici, ainsi que tout au long de ce diagnostic communal, du taux de chômage défini par l'INSEE

- sur la période 2006-2011, les exploitants agricoles sont en diminution de 50 %, alors que les professions intellectuelles supérieures, bien que minoritaires, augmentent de 43%,
- s'ils restent minoritaires, le nombre d'artisans, commerçants et chefs d'entreprise en activité augmentent d'environ 70% depuis 2006.

Les catégories socioprofessionnelles supérieures sont donc de plus en plus représentées sur la commune.

Répartition des actifs occupés de la commune par catégories socio-professionnelles en 2011



Source : INSEE – RGP 2011

## 2.2. Un tissu économique qui se renforce

### 2.2.1. Une base économique modeste

#### 2.2.1.1. Les activités et l'emploi

En 2011, la commune dispose de près de 492 emplois, chiffre en baisse de 5 % depuis 2006, alors que le nombre d'actifs sur la même période a augmenté :

- le niveau d'emploi ne permet pas de couvrir les besoins en emploi des actifs de la commune (seulement 48 %),
- la moitié des actifs ayant un emploi doivent se déplacer en dehors du territoire de Carcans,
- la commune est donc dépendante des pôles d'emplois externes.

D'après le fichier SIRENE de l'INSEE, 535 établissements sont présents sur le territoire communal en 2012 :

- le secteur majeur regroupant presque 70% des entreprises présentes sur le territoire communal est le commerce, transports et service divers,

- 1/5 des activités présentes sur la commune concerne l'agriculture, la sylviculture et la pêche.

Au niveau de l'emploi salarié, il représente 252 postes en 2012. L'offre salariée est donc en baisse de 10% depuis 2006. Les postes sont concentrés pour les 2/3 sur deux activités :

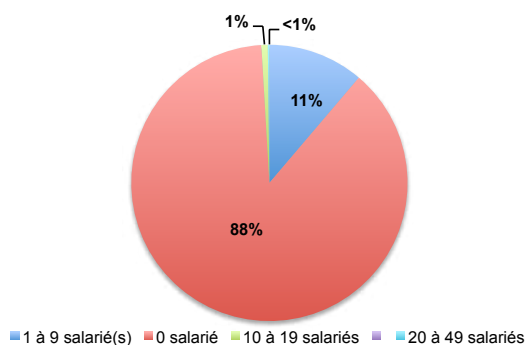
- le commerce, transports et services divers (41%),
- l'Administration publique, la santé et l'action sociale (30%).

La commune de Carcans est marquée par une vocation touristique. Aussi, ce sont 50 établissements qui ont une activité saisonnière en 2009. Ils permettent d'accroître de près d'un quart l'emploi communal en période estivale.

### 2.2.1.2. Un tissu économique relativement récent et peu pourvoyeur d'emplois

Ce tissu économique est essentiellement composé de Très Petites Entreprises (TPE) : près de 90% des entreprises n'ont aucun employé. Elles étaient 76 % en 2006.

**Etablissements actifs par nombre d'employés au 31 décembre 2012**



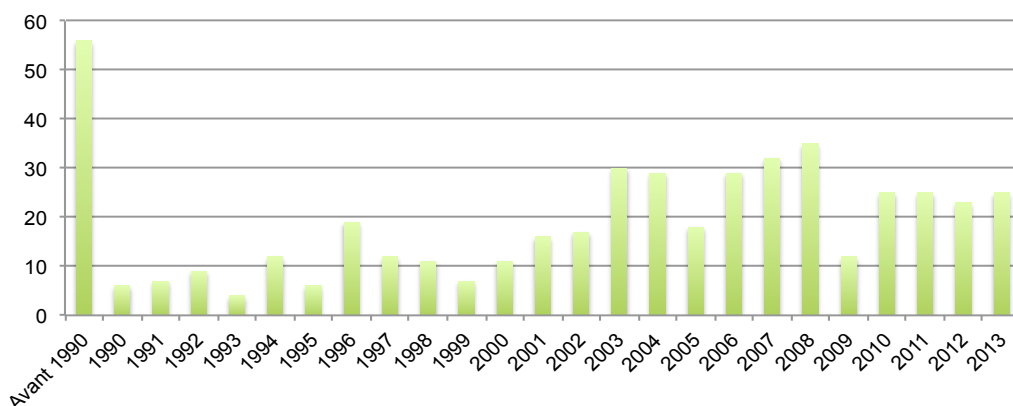
Source : Insee-RGP 2013

La commune dispose d'un seul établissement permanent offrant plus d'une vingtaine d'emplois : la mairie.

Bien que peu génératrice d'emplois salariés, la commune bénéficie d'un tissu économique assez récent et renouvelé :

- 70 % des établissements ont moins de 10 ans,
- 50% des entreprises ont été créées entre 2008 et 2012, dont les 2/3 après 2010 : la dynamique de création d'entreprises semble donc se renforcer ces dernières années. Le statut d'autoentrepreneur, créé en 2008, peut expliquer cette part importante des entreprises récentes.

Date de création des entreprises implantées à Carcans



Source : INSEE-SIRENE 2013

Ce phénomène semble indiquer que la création d'entreprises est plébiscitée en partie pour apporter une réponse à la faiblesse et la chute de l'emploi salarié local.

### 2.2.2. L'implantation des activités économiques : un tissu dispersé

La commune compte qu'une seule zone dédiée à l'accueil d'activités économiques située au Nord du bourg. Il s'agit d'une zone d'activité artisanale communale de près de 7 ha, dont plus de la moitié est occupée par une scierie. Cette zone n'a pas vocation à se développer, mais à permettre aux activités déjà présentes de s'y étendre.

Pour le reste du tissu économique sur Carcans, il se répartit au sein des trois principales entités urbaines, principalement établies en linéaire le long de la RD 3 :

- le bourg qui regroupe principalement les activités commerciales et de services de proximité à l'année, le long de la RD 3 et de la RD 207,
- Maubuisson concentre une large part des activités saisonnières liées au commerce, service, ainsi que d'hébergement touristique (camping et résidence hôtelière). Ces activités sont principalement implantées le long de la RD 207, de l'avenue de Maubuisson et le boulevard du lac.
- Carcans-Plage qui dispose d'un petit linéaire commercial le long de l'avenue de la plage et d'hébergements touristique (camping et résidences).



Carcans-Bourg-zone artisanale



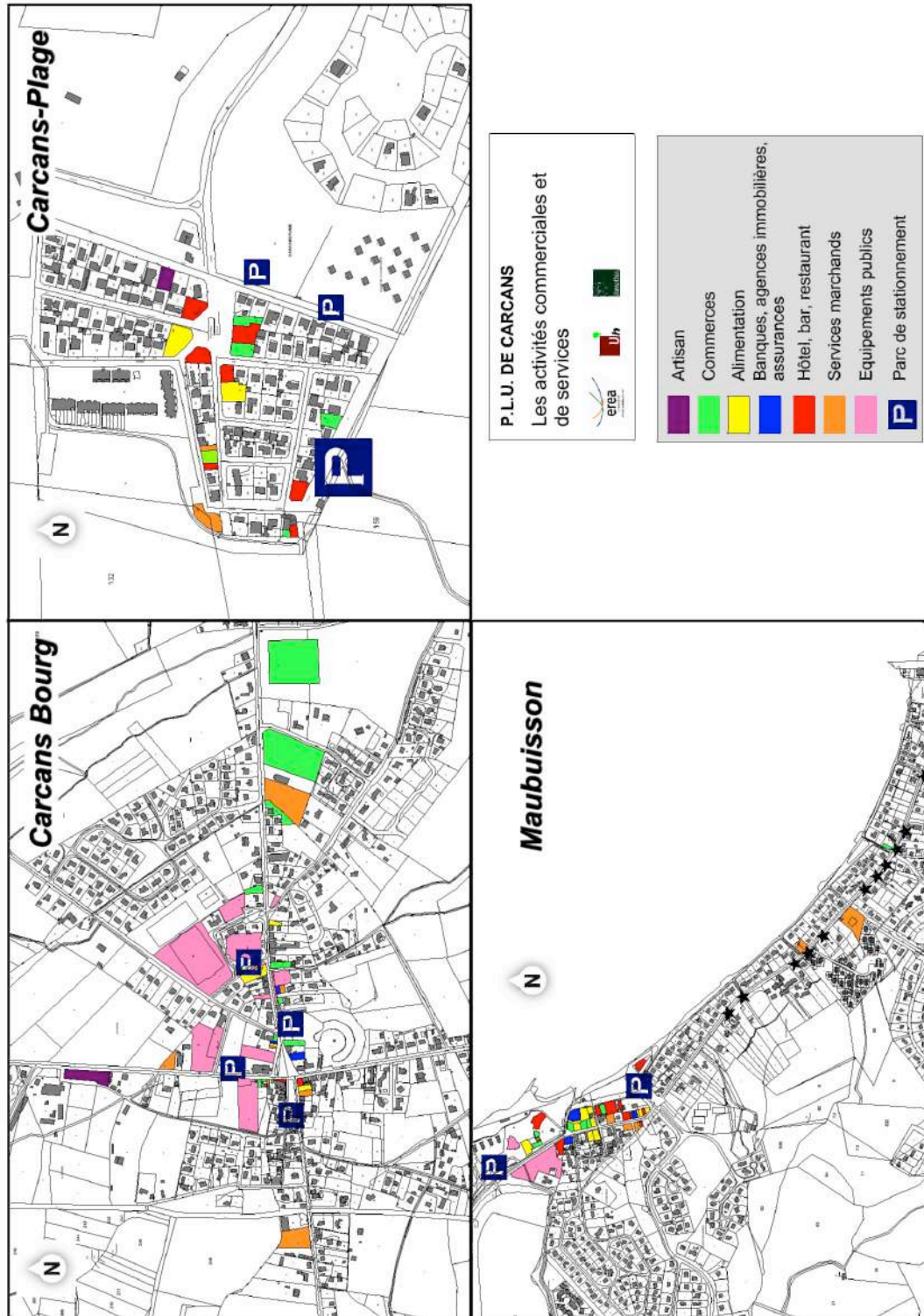
*Carcans-bourg : commerces le long de la RD 207*



*Maubuisson : commerces le long de l'avenue de Maubuisson*



*Carcans-Plage : commerces le long de l'avenue de la plage*





## 2.3. Le tourisme

### 2.3.1. Un développement initié par la MIACA

C'est à partir de la fin des années 60 que le territoire médocain devient le support d'un développement touristique balnéaire prometteur. Cette portion du littoral médocain 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 des Lacs Médocains en les dotant d'infrastructures et d'équipements de qualité au niveau de plusieurs stations littorales et lacustres.

La MIACA a été créée le 20 octobre 1967. Elle était chargée de définir le programme général d'aménagement, d'en déterminer les moyens d'exécution et d'en suivre la réalisation. Son action se présentait en deux phases :

- une phase préparatoire de 1970 à 1974 où elle a défini les thèmes généraux d'aménagement de la côte aquitaine, engagé une politique foncière et exécuté des travaux d'équipements en infrastructure,
- une phase opérationnelle de 1974 à 1988 où elle a mis en œuvre des schémas d'aménagement avec la réalisation des premières stations touristiques et des programmes de développement du tourisme et de la protection de l'environnement.

Cette politique publique d'aménagement touristique volontariste a créé un lien fort entre les communes de Lacanau, Carcans et Hourtin en orientant de manière durable leur développement économique vers le tourisme et en renforçant leur image fondée sur la conjonction de l'océan, de la forêt et des lacs. La proximité de la métropole bordelaise permet à la Communauté de Communes des Lacs Médocains d'affirmer son ambition de territoire de loisirs, mais également de lieu d'accueil pour de nombreux actifs de l'agglomération bordelaise.

Sur Carcans, l'intervention de la MIACA a conduit à l'aménagement de la station lacustre de Maubuisson et à sa constitution en véritable pôle urbain. Afin de réaliser des aménagements touristiques sur ce site, une Zone d'Aménagement Concertée (Z.A.C.) de près de 140 ha a été créée en 1977, puis déclarée achevée en 2006 après la réalisation de la totalité des équipements programmés.

Les finalités de cette Z.A.C. reposaient sur trois grands points :

- constituer un projet de développement global en prolongeant la saison touristique à 120 jours avec la création d'activités permanentes, d'hébergements et la conduite d'une expérience d'éco-développement, certainement en avance sur son temps.
- valoriser des activités à dominante sport – santé – nature autour du lac, à l'Océan et dans le massif forestier.

### 2.3.2. Une offre conséquente et structurée, mais âgée

#### 2.3.2.1. Le développement de la marque « Médoc-Océan »

Depuis 2006, les communes de Carcans, Lacanau et Hourtin ont créé la marque « Médoc-Océan » 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 satisfaire une clientèle élargie et offrir différentes gammes de produits.

Chacune de ces communes possède un office de tourisme mis en réseau dans le cadre de « Médoc-Océan ».

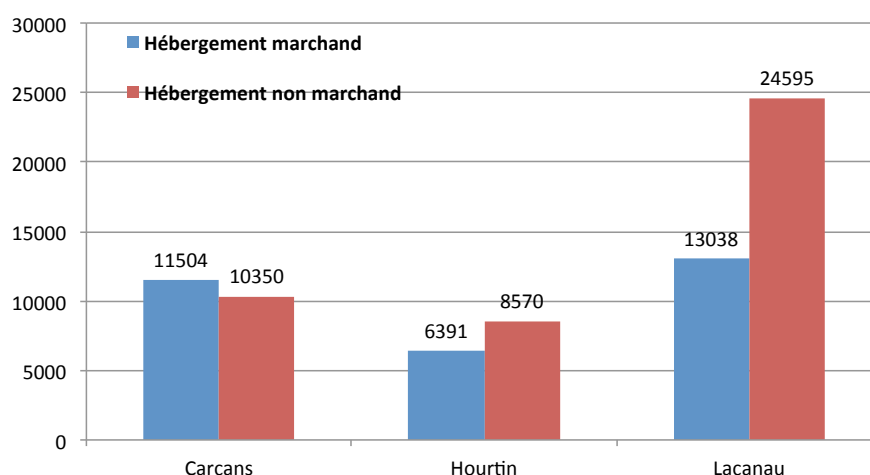
La mise en œuvre d'un schéma de développement touristique sur l'intercommunalité des Lacs Médocains a conduit à élaborer des stratégies de développement et de clientèles touristiques différentes pour chacune des trois communes.

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. C'est pour cela que le tourisme de Carcans est davantage orienté sur sa station lacustre de Maubuisson et le pôle de Bombannes.

L'offre globale d'accueil sur « Médoc Océan » s'établit à près de 74 500 lits, dont 42 % sont constituées par de l'hébergement marchand. La part de résidences secondaires est très importante dans les capacités d'accueil.

Un hébergement sur deux est implanté sur la ville de Lacanau. C'est également la commune qui possède 42 % de l'ensemble de l'offre marchande de « Médoc-Océan ».

Les capacités d'hébergement de Medoc Océan en 2009



Source : office de tourisme de Carcans 2009

### 2.3.2.2. Des capacités d'accueil importantes, mais des équipements vieillissants

Carcans possède une capacité totale de 21 850 lits, dont 53 % sont composées d'hébergements marchands.

La commune offre une très grande diversité de mode d'hébergements locatifs :

- des hébergements de plein air : 20 campings dont 9 aires naturelles, 3 aires de camping-car,
- des hébergements en résidence locative, résidence de tourisme, village vacance et hébergement collectif (UCPA Bombannes et Carcans-plage),
- des hébergements en location : chambre d'hôte, location de résidence sur l'ensemble de la commune.

Carcans		
	Capacité en lits	Part
Hôtellerie de plein air	5767	26%
Villages de vacances	3188	15%
Aires de service camping-car	0	0%
Aires naturelles de camping	150	1%
Hôtels	0	0%
Résidences de tourisme	1685	8%
Chambres d'hôtes	19	0%
Locations de meublés	695	3%
<b>TOTAL HEBERGEMENT MARCHAND</b>	<b>11504</b>	<b>53%</b>
Locations meublées non déclarées	4450	20%
Résidences secondaires au sens strict	5900	27%
<b>TOTAL HEBERGEMENT NON MARCHAND</b>	<b>10350</b>	<b>47%</b>
<b>TOTAL LITS CARCANS</b>	<b>21854</b>	

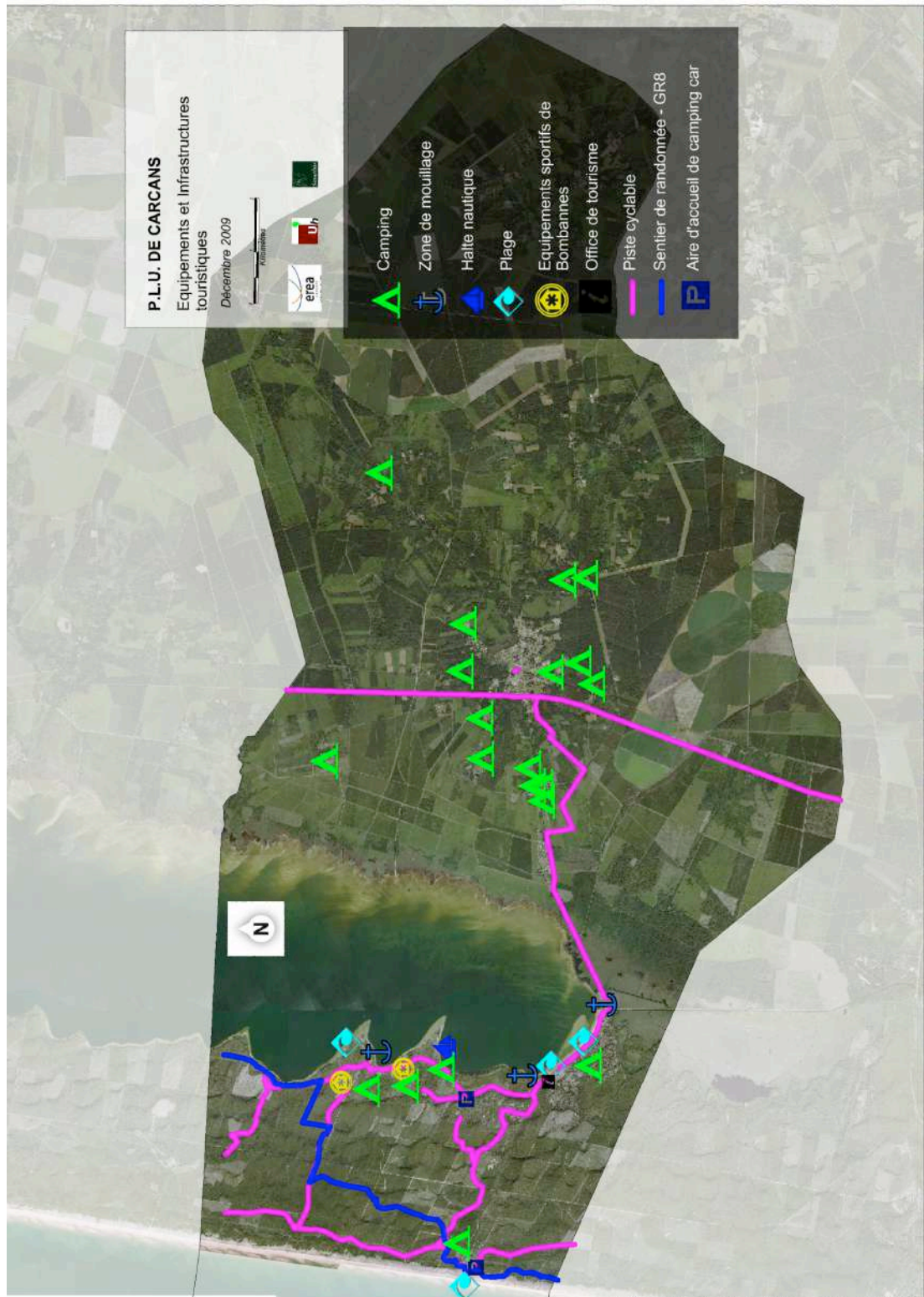
Source : office de tourisme de Carcans 2009

Les campings offrent à eux seuls plus de la moitié de la capacité d'accueil marchand de la commune, soit près de 5 800 lits.



Maubuisson : une offre locative diversifiée

Les hébergements marchands sont relativement dispersés sur la commune, notamment l'offre de plein air présente autour du bourg, sur Maubuisson, Carcans-Plage et Bombannes. Toutefois, une grande partie des hébergements en dur se concentrent sur le pôle de Maubuisson, ainsi que dans une moindre mesure sur Bombannes.



Les produits d'hébergements proposés sont diversifiés dans leur forme et leur type : chalet, bungalow bois et toilé, mobil-home, chalet, petit collectif, chambre, appartement du T1 au T4.... De plus, selon le type de bien, ils peuvent disposer de plus ou moins d'espace privatif autour de l'habitation.

En terme de positionnement tarifaire, celui-ci est globalement orienté sur la moyenne gamme. Si ce positionnement poursuit la volonté de la MIACA de développer un tourisme « social », accessible au plus grand nombre, ce dernier s'explique en partie par l'âge des constructions. Ainsi, il convient de souligner que près de 40 % de la structure d'accueil est vieillissante, c'est-à-dire est âgée de près de 30 ans. Ainsi, une majorité des hébergements en dur, ont été construits lors des opérations d'aménagement de l'ancienne ZAC de Maubuisson, initiée en 1977, qui ont permis alors de proposer des produits très innovants. Toutefois, depuis cette période ces logements et aménagements de plein air n'ont pas fait l'objet de rénovation ou de réhabilitation.

### **2.3.3. Un tourisme orienté vers les loisirs de nature et l'accueil de public spécifique**

Carcans offre aux touristes de nombreux supports d'activités ludiques, sportives et culturelles qui en font une station à part entière sur la côte aquitaine :

- Le lac de Carcans-Hourtin :
  - un plan d'eau de 18 km par 5 km,
  - une halte nautique et 3 zones de mouillage
  - 3 plages avec pavillon bleu,
- 7 km de plages océanes,
- la présence d'infrastructures de cheminements doux :
  - 34 km de pistes cyclables qui offrent des liaisons bourg/Océan, et des connexions aux pistes d'Hourtin et de Lacanau, ainsi que du réseau départemental,
  - 10 km de sentiers de randonnées : GR 8 (Hourtin-Sare) et de nombreuses boucles locales,
- Les équipements sportifs et ludiques du domaine de Bombannes,
- Un Musée des arts et traditions populaires sur Maubuisson.

Par ailleurs, Carcans a choisi de développer des structures spécifiques pour accueillir les handicapés et proposer la garde des enfants :

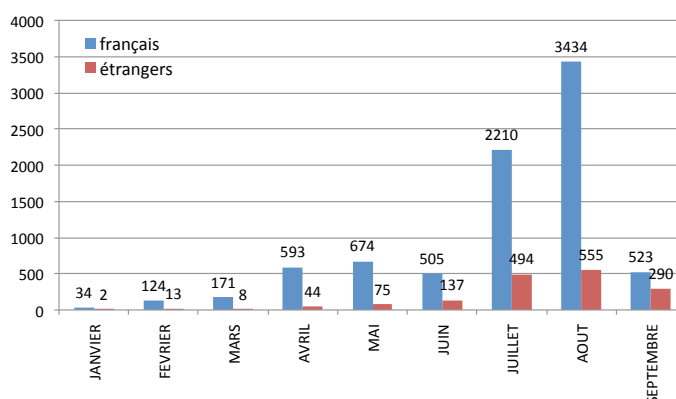
- L'Office de Tourisme de Carcans-Maubuisson est labellisé Tourisme & Handicap.
- Des activités et des hébergements qui sont labellisés pour le handicap.
- Au sein des villages vacances, il existe 4 clubs enfants afin de garder les enfants pendant que les parents pratiquent une activité.

### 2.3.4. Attractivité et fréquentation

La fréquentation globale de la commune se chiffre entre 30 000 et 35 000 touristes par jour en saison estivale. Les données de l'office de tourisme pour la saison 2009 permettent d'apprécier l'attractivité et le public cible :

- Près de 10 000 touristes à l'Office de tourisme, en hausse de +11 % depuis 2007.
- 84 % de touristes français, principalement du Sud-Ouest.
- Une baisse de -13 % des étrangers depuis 2007.

Fréquentation de l'office de tourisme de Carcans en 2009



Source : Office de Tourisme de Carcans 2009

Les données montrent que l'intensité de la fréquentation touristique de la commune reste marquée par la saisonnalité des mois d'été et que la part des touristes étrangers se réduit.

Si la capacité d'accueil est relativement bien calibrée, elle doit évoluer dans ses formes, car ses structures ont vieilli et ne sont plus forcément adaptées à la demande locative qu'elle soit de plein air ou en dur. Cette évolution permettrait en partie de pouvoir étendre la saison touristique au-delà des deux mois d'été, d'attirer de nouveau des publics étrangers et de dynamiser l'activité économique permanente sur Maubuisson et Bombannes

### 2.3.5. Les projets

#### 2.3.5.1. L'enjeu de la réhabilitation et de la modernisation de l'ensemble de l'offre d'hébergements

Aujourd'hui, après plus de 30 ans d'exploitation il importe de pouvoir réhabiliter, rénover, réaménager ce parc d'hébergements vieillissants pour l'adapter à la demande actuelle et future, afin d'assurer à Carcans une attractivité dans les prochaines décennies.

En effet, les standards des modes d'hébergement imaginés il y a plus de trente ans ont beaucoup évolué en matière d'équipement, de confort et d'insertion dans l'espace, mais également vis-à-vis des attentes des clients. Ainsi, plusieurs structures gestionnaires de résidence hôtelières ne peuvent plus entretenir ces biens et pratiquent la « vente à la découpe » des logements. La dernière décennie a connu une accélération de ce processus qui a largement augmenté le parc de logements. Il importe de pouvoir prendre en compte et accompagner cette transformation d'hébergements touristique en logements, mais également de permettre règlementairement l'entretien, la rénovation et le réaménagement de ce bâti spécifique.

### **2.3.5.2. Le site Oxygène-Les-Cavales**

Le gestionnaire de villages vacances « Belambra » désirerait moderniser le type d'habitat sur le site d'Oxygène-Les-Cavales. Il propose de s'étendre sur l'autre moitié de la combe qu'il occupe actuellement. Sur cette seconde partie, il s'agirait de proposer des hébergements plus spacieux et offrir davantage d'espace privatif autour de ces derniers. Ce projet a déjà conduit à la révision simplifiée du P.O.S. afin de permettre la réalisation de ce projet. Il convient de reconduire la possibilité à ce site et à cet opérateur de pouvoir mener à son terme son projet qui outre d'offrir une offre d'hébergement renouvelée y assure le maintien, voir la création d'emplois.

### **2.3.5.3. Le site de Bombannes**

L'O.N.F. souhaiterait sur le site de Bombannes principalement adapter et réhabiliter l'offre d'hébergements ainsi que de renouveler une partie des équipements ludiques et sportifs vieillissants.

Suite à son ouverture gratuite au public en 2012, le site fait l'objet d'un projet global d'aménagement. Outre une meilleure gestion des flux sur le domaine, le projet cible la modernisation de l'offre afin de répondre aux exigences d'une clientèle plus large.

Le plan d'action de l'O.N.F. vise une intégration paysagère de l'ensemble des projets,

- Une amélioration des déplacements doux et une limitation de la circulation automobile;
- Une limitation de l'artificialisation des sols en utilisant au maximum des structures déjà existantes pour les nouveaux projets : ainsi sur 24 113 m<sup>2</sup> bâtis initialement, 2 160 m<sup>2</sup> ont été ou vont être démolis, les projets de constructions portent sur 930 m<sup>2</sup>
- Une limitation de la co-visibilité depuis les berges du lac;
- réorganiser la capacité d'accueil des campings;
- La préservation de « l'esprit des lieux » en favorisant le mobilier en bois et valorisant les éléments caractéristiques et historiques du site (pagode et fronton) ;
- La limitation de l'impact des activités sur l'environnement en ayant recours à des éco-matériaux, aux énergies renouvelables et aux économies d'énergie

Il sera nécessaire d'intégrer la modernisation de ce site et donc du projet de l'O.N.F. afin d'en permettre la réalisation et de préserver une large partie de l'emploi touristique communal qui s'y concentre.

## 2.4. Agriculture et sylviculture : des activités modestes

### 2.4.1. Une activité agricole qui se spécialise

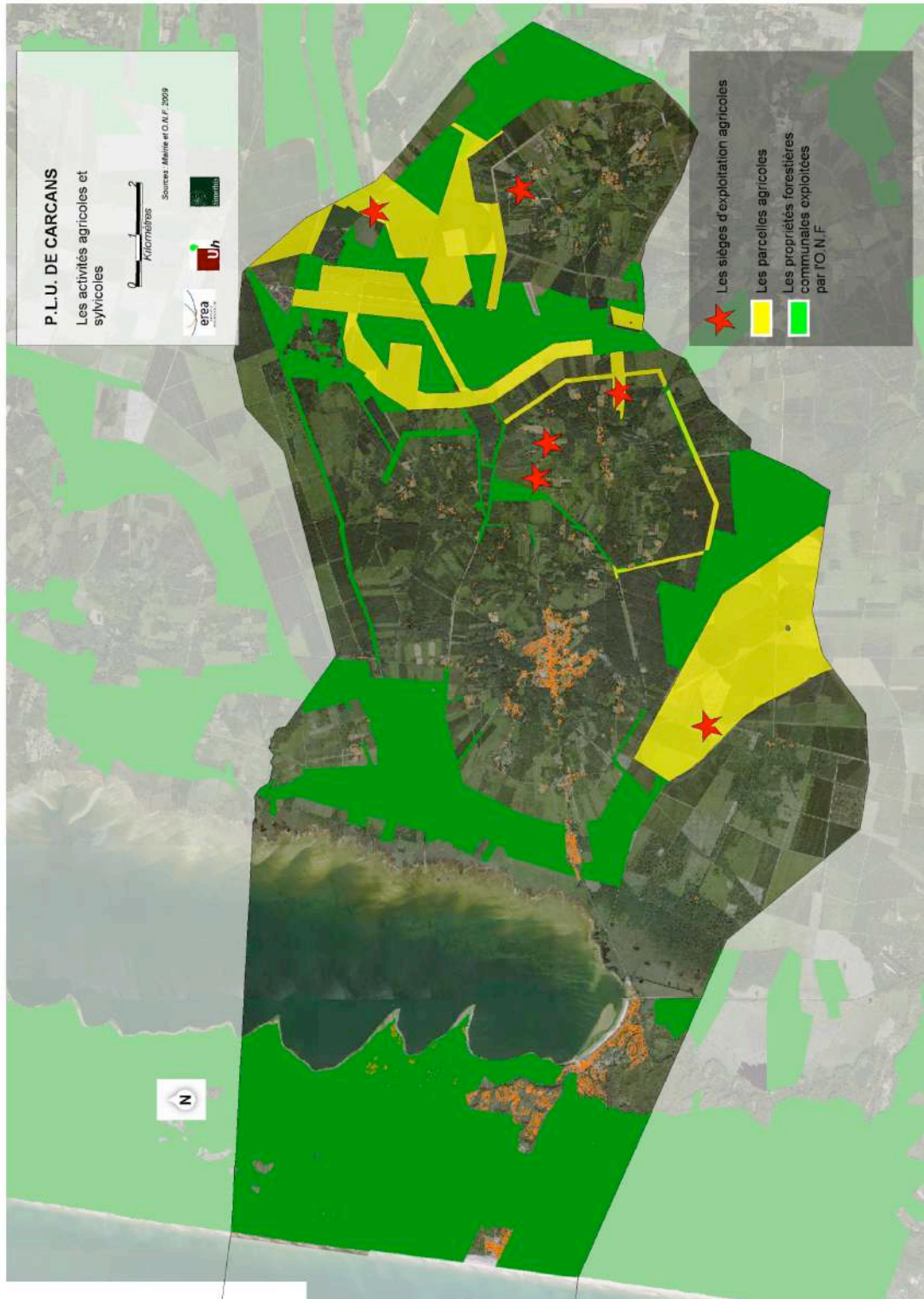
#### 2.4.1.1. Le contexte : les données du RGA

Le recensement agricole réalisé en 2010 permet d'appréhender l'activité agricole sur la commune de Carcans.

Bien que synthétique dans ses données, il confirme la mutation des pratiques agricoles qui s'est opérée sur Carcans depuis plusieurs décennies :

- 20 exploitations agricoles ont leurs sièges sur la commune, montrant une parfaite stabilité depuis 2000.
- La Surface Agricole Utilisée (S.A.U.) par les sièges d'exploitations présents sur la commune est de 2 353 hectares en 2010. Elle a ainsi perdu 261 hectares, soit -10 % depuis 2000.
- Au niveau des surfaces utilisées :
  - La surface en terres labourable est restée stable à 2 279 ha ;
  - les surfaces enherbées ont quant à elles fortement décliné de -60 % pour s'établir à 74 ha, en lien avec la disparition de l'élevage,
  - La surface des terres mises en jachère s'élève à 150 ha, en baisse depuis 10 ans de -46%.
- Au niveau des pratiques :
  - Au niveau des orientations technico-économiques, la commune est passée de la polyculture et du polyélevage aux céréales et oléoprotéagineux en une décennie.
  - cultures :
    - ✓ La part du maïs grain et semence s'est considérablement accrue en 10 ans. La surface exploitée est passée de 186 à 1 754 hectares sur l'intervalle, soit une multiplication de 9,5 fois (843 % de hausse). Cette production représente 75 % de la S.A.U. totale de la commune en 2010.
    - ✓ 10% de la S.A.U. sont concernés par la production de légumes frais, fraises, melons et 5 % par les fourrages et surfaces toujours en herbe.
  - Au niveau de l'élevage, le cheptel de gros bétail a pratiquement disparu, il ne reste que 16 unités. La baisse depuis 10 ans est -94 %. L'élevage de volaille a disparu totalement.
- Au niveau de l'emploi : 5 chefs d'exploitation travaillent à temps complet à Carcans. 69 Unités de Travail Annuelle, soit près de 49 salariés sont estimés.
- Les besoins en irrigation : 2 100 ha de terres sont irriguées, entraînant une consommation d'eau supérieure à plus de 6 millions de m<sup>3</sup> en 2010.





### 2.4.1.2. La situation communale

Il convient de préciser la SAU strictement « communale », c'est à dire les terres effectivement à vocation agricole et utilisées sur Carcans, est de 1 920 ha. Ainsi, il y a deux grandes zones de culture qui sont présentes au Sud et à l'Ouest du territoire communal sur les secteurs de Berdillan, Troussas, Berron et Coutin.

De même, il importe de préciser que seuls 5 sièges d'exploitations sont recensés sur la commune comme ayant une activité professionnelle. La pérennité de ces exploitations est assurée pour les prochaines décennies soit par une reprise soit par un âge inférieur à 50 ans de l'exploitant. De plus, ces exploitations (bâtimens et foncier agricole) ne sont pas menacées par l'urbanisation, car elles sont éloignées des pôles urbains et sont encadrées par des espaces naturels qui n'ont pas vocation à accueillir de nouvelles constructions ni infrastructures.

La disparition de l'élevage et le renforcement de la céréaliculture, notamment de la maïsiculture témoignent d'une réorientation des pratiques agricoles. Ainsi, la perte de la diversification des usages des terres agricoles pour cette spécialisation risque de favoriser une monoculture sur le territoire communal. Aussi, ce phénomène n'est pas sans incidences sur les paysages et les besoins en ressources en eau qu'elle nécessite. Il est nécessaire de contenir l'extension de cette culture afin de réduire les conflits d'usage potentiels d'eau qui pourrait en résulter tant sur la quantité que la qualité, notamment avec la présence de nombreux milieux humides naturels fragiles bordant ces espaces (lagune, ripisylve, crastes, ruisseaux...).

### 2.4.2. La sylviculture : un massif de production fragile

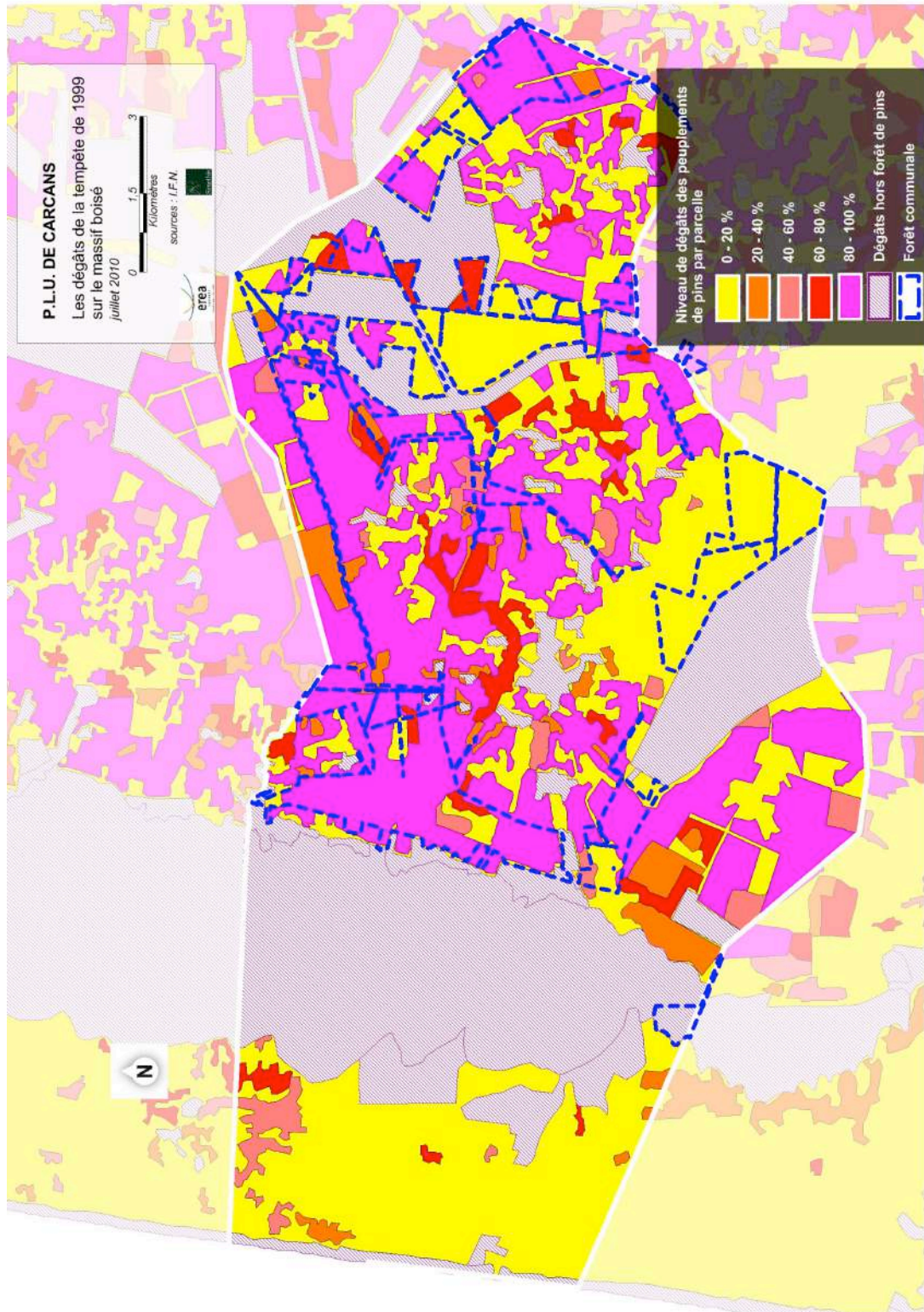
Le massif forestier occupe près de 90 % de l'espace communal terrestre de Carcans. La forêt de production représente près du 3/4 de cet espace. Elle est constituée principalement par la culture du Pin maritime. Son exploitation repose sur sa transformation pour la production de résine, de bois d'industrie pour la pâte à papier et le bois d'œuvre.

Une partie de ce massif est sous le Régime Forestier<sup>13</sup>, car propriété communale. Ainsi, la forêt domaniale de Carcans s'étend sur 5 188 ha, elle est gérée par l'Office National des Forêts.

L'autre partie de ce massif est de statut privé (bois + landes). Elle est marquée par un morcellement parcellaire important :

- elle représente 8 616 ha, soit 50 % de la surface des terres communales.
- 571 comptes sont répertoriés, dont la moitié concerne des superficies inférieures à 1 ha.
- Les propriétés privées sont pour la plupart gérées par 61 Plans Simples de Gestion couvrant 6 140 ha.

<sup>13</sup> Le régime forestier est un ensemble de règles spéciales protégeant ou renforçant la protection des intérêts des collectivités propriétaires de forêts en France. Il est applicable aux forêts appartenant à l'État, aux collectivités territoriales ou à des établissements publics et d'utilité publique. Il constitue un véritable statut de protection du patrimoine forestier contre les aliénations, les défrichements, les dégradations, les surexploitations et les abus de jouissance.



Toutefois, ce massif forestier reste fragile. Il a été durement touché par la tempête de 1999. Ainsi ce sont près de 8 200 ha de peuplement qui ont été détruits à plus de 60 %. Le risque feux de forêt est très présent et des incendies majeurs ont eu lieu en 1990, 2002 et 2012.

À cela s'ajoutent les risques phytosanitaires qui ne sont pas négligeables avec le développement de chenilles processionnaires et d'insectes sous-corticaux. Ils se sont particulièrement développés après la tempête de 1999.

En termes d'activités et d'emploi, malgré l'importance de la couverture communale du massif forestier son incidence sur l'activité économique locale demeure très modeste. En effet, d'après les données issues du fichier SIRENE, on compte en 2008 une trentaine d'entreprises, occupant 8 emplois salariés sur la commune. Cette faible part dans l'activité et de l'emploi local s'explique par le fait que ce sont souvent des Très Petites Entreprises qui sont le fait de salariés indépendants. D'autre part, il faut évoquer le recours de plus en plus souvent à une sous-traitance externe, voire étrangère, initiée par le surcroît de travail pour dégager les chablis issus de la tempête de 1999.

### 2.5. Perspectives d'évolution économique

Il est très difficile de dresser des perspectives ou projections économiques, d'autant plus sur des territoires de faible importance économique et démographique, comme celui de Carcans.

Néanmoins, Carcans a montré qu'elle a su maintenir et développer de l'emploi sur son territoire depuis plusieurs décennies. Toutefois, celui-ci ne permet pas de satisfaire aux besoins de sa population active. Son dynamisme économique et le niveau de son emploi restent portés par les activités de commerces et services, dont une large part est liée à sa vocation touristique.

En effet, ici la sylviculture et l'agriculture, bien qu'occupant une surface communale importante, n'en restent pas moins au niveau du nombre d'établissements et d'emplois proposés des activités très secondaires. Ces dernières ne sont donc pas appelées à être des vecteurs de la croissance économique communale future.

Par ailleurs, même si la commune dispose d'un espace dédié à l'accueil des activités économiques artisanales, dans le cadre d'une gestion intercommunale celui-ci est voué à rester d'un intérêt communal. Ainsi, il n'est pas envisagé d'en accroître les capacités d'accueil.

L'enjeu et les perspectives d'évolution de l'activité économique sur la commune reposent principalement sur le dynamisme de l'activité touristique. Il sera difficile pour la commune d'accompagner conjointement à la croissance démographique celle d'un emploi autre que résidentiel. Toutefois, il lui revient de mettre en œuvre toutes les dispositions permettant de valoriser l'attractivité touristique et de soutenir l'ensemble des acteurs de cette filière sur son territoire. Cela passe nécessairement par une gestion qualitative de ses espaces récréatifs et une adaptation de son offre touristique aux nouvelles tendances.

Parallèlement, Carcans pourra s'appuyer sur un cadre économique élargi, celui de l'espace intercommunal structuré autour de Lacanau pour réduire petit à petit sa dépendance aux pôles d'emplois de l'agglomération bordelaise.

## 2.6. Synthèse et enjeux

Bien que le niveau d'emploi local se soit accru depuis 1999, il demeure modeste et insuffisant pour répondre aux besoins des actifs de la commune. Ces éléments soulignent la dépendance aux pôles d'emplois externes, dont ceux de l'agglomération bordelaise.

Le tourisme demeure un axe de développement économique et d'emplois important pour la commune. Toutefois, celui-ci reste marqué par la saisonnalité. Si le niveau d'équipement et la capacité d'accueil sont des atouts importants, leur vieillissement questionne sur la viabilité de cette activité à moyen/long terme. Aussi, la pérennité de cette activité et l'attractivité de la commune doivent être assurées, mais certaines évolutions doivent être encadrées par le P.L.U. :

- la compatibilité et le périmètre des activités touristiques avec les sites naturels sensibles,
- la réhabilitation des structures d'hébergement,
- la possibilité d'un accroissement de l'offre touristique dans un cadre limité et qualitatif.

La commune bénéficie d'un espace forestier majeur qui participe à l'image « nature » de la commune et à la diversité des composantes paysagères. Outre la vocation récréative et identitaire, c'est avant tout un support à la sylviculture, dont l'activité reste très modeste. C'est un espace fragile soumis à plusieurs menaces dont il importe de limiter les usages et d'assurer sa vocation naturelle afin d'assurer sa pérennité.

Un tissu agricole reste présent à Carcans. Si la question de la pérennité des exploitations ne se pose pas, la spécialisation de ses pratiques n'est pas sans effets sur la ressource en eau et les paysages, son évolution doit être encadrée.

Ainsi, le diagnostic économique de la commune a permis d'illustrer les faits suivants :

- **un niveau de chômage un peu plus élevé par rapport à la moyenne girondine,**
- **une dépendance de l'emploi par rapport aux pôles générateurs de l'agglomération bordelaise,**
- **un tissu économique de commerces et de services qui se maintient,**
- **le tourisme carcanais restant une activité saisonnière, mais pourvoyeuse d'emplois,**
- **des activités structurantes que sont la sylviculture et l'agriculture.**

Le P.L.U. devra donc répondre aux enjeux suivants :

- **le renforcement des centralités économiques et commerciales locales,**
- **la pérennisation des activités sylvicoles et agricoles,**
- **la favorisation de l'attractivité touristique et l'encadrement des capacités d'accueil.**





### 3. Formes urbaines et habitat

#### 3.1. Morphologie et fonctionnement urbain

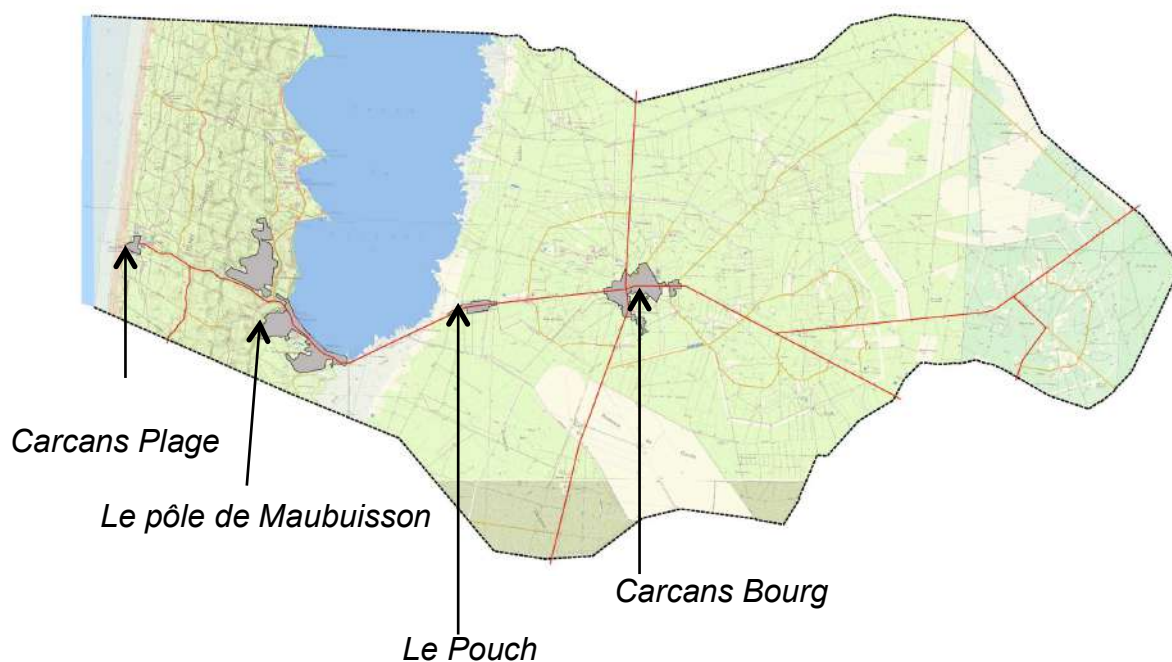
##### 3.3.1. L'organisation urbaine d'ensemble

La commune de Carcans comporte quatre ensembles urbains dissociés aux fonctionnalités différentes :

- **Carcans-bourg** : il s'agit d'un bourg de type « village rues », caractéristique des communes du littoral aquitain où sont concentrés les habitations à usage permanent, les activités commerciales fonctionnant tout au long de l'année, les équipements publics et quelques activités artisanales
- **Le Pouch** : à proximité du lac et bénéficiant de l'essor touristique de Carcans, s'est développé il y a une vingtaine d'années en accueillant des résidences secondaires.
- **Maubuisson** : c'est la station touristique en bordure du lac où sont concentrées les habitations à vocation touristique (campings, village vacance, résidence hôtelière...). Ville nouvelle dotée d'un vaste espace récréatif, elle est tournée vers les activités sportives de loisir comme la base de loisirs de Bombannes.
- **Carcans-Plage** : un îlot urbain balnéaire protégé au pied des dunes.

L'identité de chacune de ces entités urbaines est valorisée par la présence de coupures d'urbanisation franches et un environnement forestier omniprésent.

En dehors de ces entités urbaines bien définies, il existe une urbanisation plus diffuse et éparpillée dans l'espace naturel, issues d'un processus historique de développement ainsi que résultant d'une volonté d'aménagement spécifique.



### 3.3.1.1. Le Bourg

C'est un « bourg clairière » organisé autour de deux axes de composition forts :

- **une implantation à partir du carrefour des voies historiques** RD 207 et RD 3 ;
- **la proximité de la forêt** qui fixe les limites du bourg et dont le caractère de clairière habitée dépend de la compacité du tissu bâti et de son évolution.

Si le développement du bourg au début du XXe siècle est essentiellement lié aux activités agricoles, à l'industrie du bois et du gemmage, la baisse de cette activité vers 1950 a stoppé ce développement. Ce n'est qu'avec le développement touristique engagé depuis les années 80 que le bourg s'étend.

Aujourd'hui, le bourg conserve encore un caractère rural, avec un bâti en semi-continuité dans le centre le long de la RD 207 et un ensemble plus diffus et en discontinuité à l'arrière de celle-ci et le long de la RD 3.

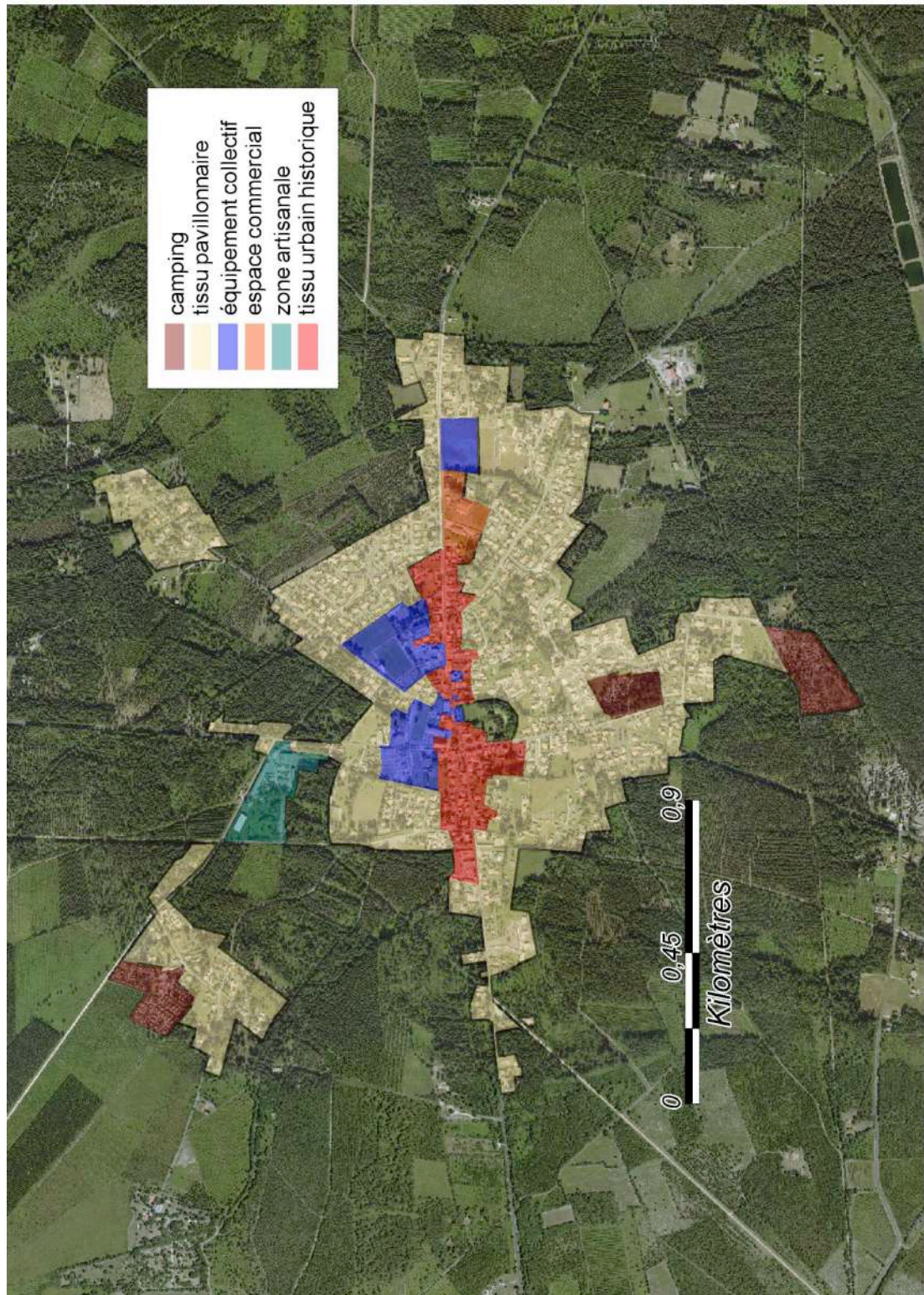
La perception de sa centralité est plus distendue en raison des extensions récentes qui étendent son périmètre vers l'Ouest et le Sud et offrent une trame bâtie plus lâche.

Le bourg se caractérise par :

- une trame historique organisée autour de l'église et de la mairie,
- un périmètre aggloméré urbain qui s'étire désormais sans discontinuités vers le Nord, l'Est et le Sud :
  - avec l'aménagement de plusieurs groupes de lotissements importants qui se sont implantés en continuité du bâti jusqu'à l'entrée Est et en remplissage vers le Sud vers le Mayne Pauvre,
  - la jonction au Nord avec les quartiers constitués de Villeneuve et de la Barade, s'appuyant sur la présence de corridors de déplacements de la faune et de la flore,
- une mixité des fonctions avec la présence d'activités économiques diversifiées dans le tissu urbain : 3 campings, une zone artisanale, un petit espace commercial, une forte présence de commerces et services de proximité le long de la RD 207 qui participent à l'étirement de l'urbanisation le long de cet axe, car ils profitent d'un « effet vitrine » des flux transitant vers le lac ou l'océan,
- des entrées de villes Est et Ouest marquées, car constituées par des aménagements de sécurité récents sur la RD 207 (opération de Convention d'Aménagement de Bourg). Elles contribuent à créer une rupture avec les airiaux et les hameaux proches. Cependant, l'entrée Ouest par le quartier Capdeville, contrairement à l'entrée Est, offre une urbanisation plus éparse et donc plus distendue avec le reste du tissu aggloméré du bourg qui pourra être renforcée.
- la présence de plusieurs services et équipements collectifs à vocation scolaire, administrative, sportive et ludique.

Par la nature des équipements collectifs, services publics et commerces présents qui fonctionnent de manière permanente à l'année, le bourg est le principal pôle urbain de la commune.





### 3.3.1.2. Le Pouch, un hameau dense

L'origine du hameau date des années 1940 et correspond à des concessions accordées à cette époque sur les anciens terrains des « *eaux et forêts* » pour la construction de « *cabanes de loisirs* ». La constitution du hameau est plus tardive et résulte de l'adjonction d'opérations de lotissements dans les années 1970 et 1980.

Aujourd'hui, il s'agit d'un ensemble pavillonnaire développé de part et d'autre de la RD 207. Il se caractérise par une organisation sous forme de quadrillage s'appuyant sur un parcellaire dense et régulier organisé en plusieurs lignes successives. Cet ensemble urbain est dépourvu de commerces et d'équipements collectifs, mais il compte plus d'une centaine d'habitations et la présence de plusieurs campings.



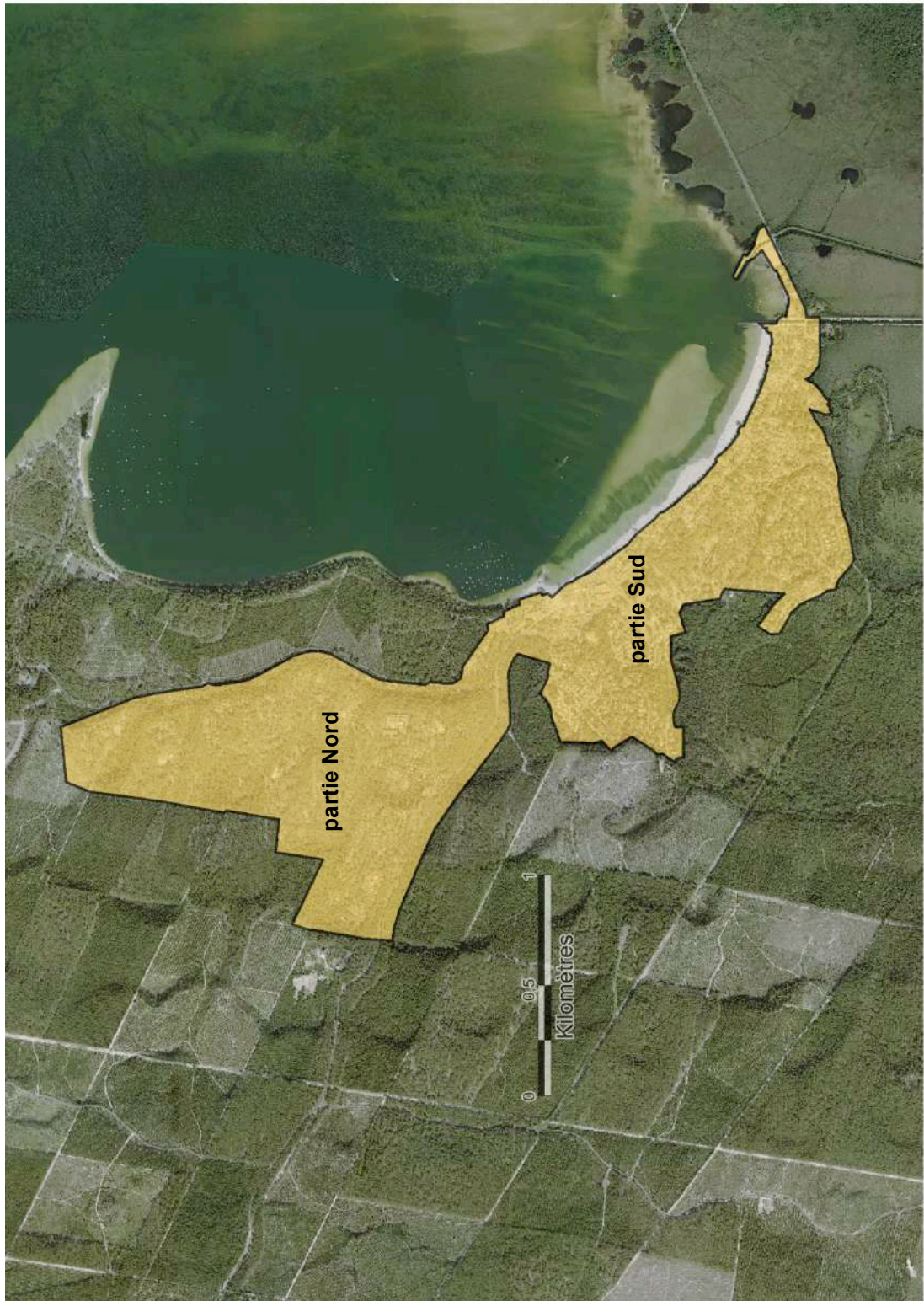
Carcans, hameau du Pouch

### 3.3.1.3. Maubuisson : une station touristique tournée vers le lac

**Maubuisson est une station nouvelle au service du développement touristique** née de la MIACA (Mission Interministérielle d'Aménagement de la Côte Aquitaine) pour développer une activité touristique lacustre sur Carcans.

Ce pôle singulier comporte une organisation urbaine particulière qui couvre un périmètre aggloméré considérable (de plus de 270 ha) et des espaces variés :

- **le long de la RD 207 s'étend au bord du lac la centralité principale :**
  - **un quadrillage urbain plus ou moins dense qui longe le front de lac** depuis les dunes boisées et se prolonge jusqu'au canal, reliant le lac de Carcans-Hourtin à celui de Lacanau. Il est constitué par les quartiers de Maubuisson et du Montaut,
  - **à l'arrière de la RD 207, les lotissements successifs** dessinent des espaces privés de très grande taille repliés sur eux-mêmes et disposés sur d'anciens espaces dunaires,
- **la partie Nord-Ouest**, correspondant à l'ancienne Zone d'Aménagement Concertée, elle est constituée en îlots. Elle propose une architecture plus variée et audacieuse, plus lâche, car plus intégrée à l'espace forestier et au relief dunaire dans lequel elle est immergée. Elle peut être considérée comme un lieu d'expérimentation.



*Carcans, le pôle de Maubuisson dans son ensemble*

### a) Le pôle central

Les lieux dits du Montaut et de Maubuisson étaient au début du XXe siècle réduits à quelques habitations le long de l'actuelle RD 207. Leur densification s'est opérée d'abord en bordure du lac et le long de la route pour se poursuivre vers l'Ouest avec le premier lotissement de *Maubuisson Fleuri*.

Depuis cette période, les vides se sont comblés par la réalisation de vastes opérations d'ensemble de résidences secondaires (*le Haut Maubuisson, Super Maubuisson*) peu denses et des groupes d'habitations qui se sont succédés (*le Winch, le Surf, les villas de Maubuisson,...*).

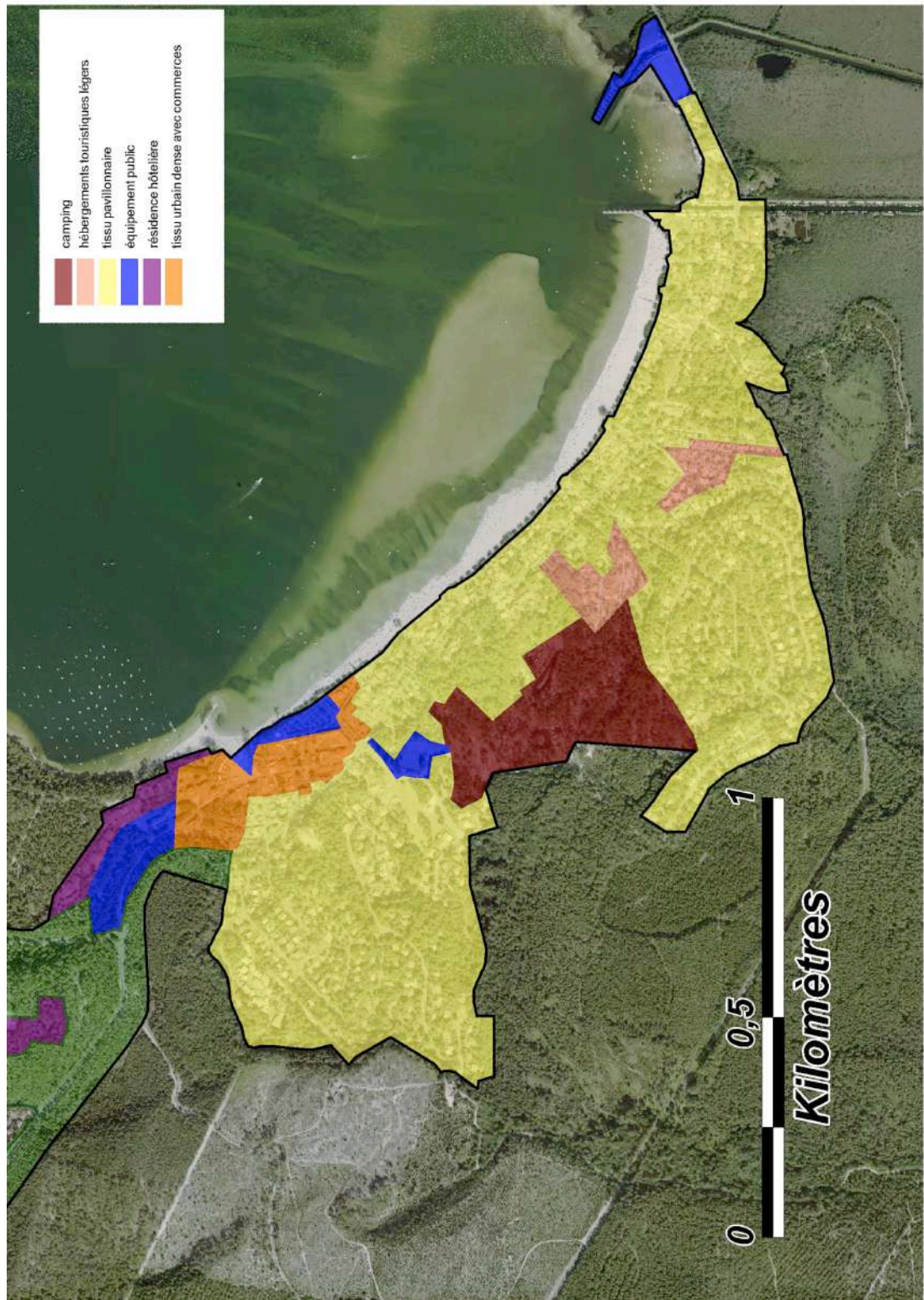
Aujourd'hui, c'est sur la partie Nord de cet ensemble, au pied des dunes boisées bordant le lac, que la **centralité s'est affirmée avec la présence** :

- **d'une place centrale**, construite au bout de la promenade, tenue sur tout un coté par une architecture unique et forte et bordée de commerces et de points de restauration,
- **de nombreux équipements et services publics saisonniers** (administratif, poste, office de tourisme, culturel...), identifiables par une architecture identitaire à base de brique de Brach, en font un pôle d'intérêt tant pour les touristes que pour les résidents,
- **d'hébergements touristiques** sous forme de résidences de loisirs qui se transforment peu à peu en logements à cause de ventes à la découpe,
- **d'un tissu de commerces et services** assez conséquent en saison estivale,
- **d'une large plage publique** s'étendant du canal des étangs au Montaut jusqu'au relief des dunes, au niveau du pôle de Maubuisson, bordée par une promenade piétonne.

Au sein de cet espace, l'urbanisation y est relativement dense et le bâti y est implanté souvent en continuité, parfois en semi continuité. C'est ici que se trouvent les édifices comportant les hauteurs les plus importantes de la commune (supérieures à 10 m et composé de 3 niveaux), car ils accueillent de nombreux logements résidentiels collectifs.

Plus au Sud, se trouvent les vastes ensembles pavillonnaires implantés successivement, de façon plus ou moins lâche sur le reste du tissu urbain depuis le lac vers l'arrière. La taille des parcelles varie de 400 à plus de 1 300 m<sup>2</sup> aux abords de la forêt. Cet espace accueille un camping et des hébergements touristiques sous forme de bungalows. Ce tissu par sa plus faible densité bâti accueille une trame verte urbaine boisée qui limite l'impact visuel du modèle pavillonnaire standardisé.

Des travaux de réaménagement de la place du pôle ont été engagés pour améliorer la qualité de l'espace public sur ce site central. Les voies d'accès ont été mises en sens unique afin d'améliorer la circulation des véhicules lors de la traversée de cette zone centrale et pour sécuriser les piétons.



Carcans, Maubuisson partie Sud

### b) La partie Nord-Ouest de Maubuisson

Ce prolongement Nord-Ouest de Maubuisson s'est constitué à partir d'une douzaine d'îlots en 1978, dont plusieurs se sont agglomérés par la suite.

Initialement, l'aménagement de l'ancienne Z.A.C. de Carcans-Maubuisson s'est réalisé en utilisant la Surface Hors Œuvre Nette (S.H.O.N.) attribuée à chaque îlot. Par sa réglementation, il s'agissait de limiter les résidences secondaires traditionnelles pour favoriser au contraire tous les types d'hébergement, hôteliers ou parahôteliers d'abord, locatifs de toutes catégories ensuite. Pour des raisons de rentabilité économique du projet, la limitation des résidences secondaires a été supprimée dès 1987.

Bien que conçues pour répondre à un tourisme familial ouvert au plus grand nombre, les constructions à vocation touristique ont su se distinguer par leur inventivité en termes de conception architecturale et d'intégration paysagère. Structuré en village pour regrouper les logements et les équipements, chaque îlot a développé ses caractéristiques architecturales propres.

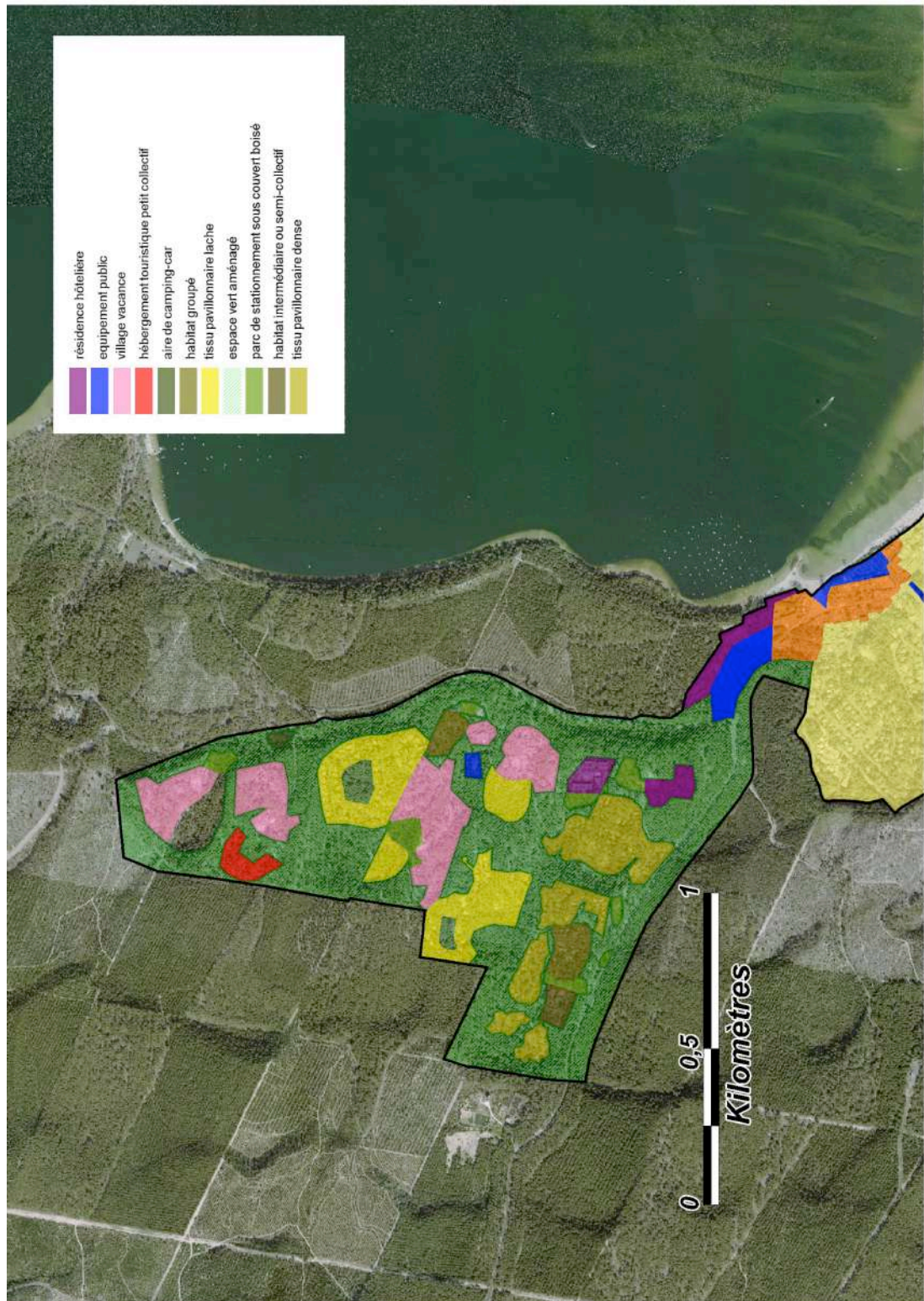
Ainsi, il existe une grande variété de produits touristiques se distinguant par leur volume, leurs surfaces et les services proposés à la clientèle : bungalow, chalet, studio, appartement et chambre. L'implantation des hébergements locatifs s'y présente sous plusieurs configurations :

- en maison individuelle, soit en habitat discontinu, soit en bande avec la juxtaposition d'unités implantées en mitoyenneté. L'utilisateur jouit de la majeure partie de la parcelle d'implantation comme d'un espace privatif. La contrainte de laisser libre de tout aménagement le fond des combes a amené plusieurs villages de vacances à disposer des bungalows en amphithéâtre,
- en habitat groupé ou en bande pour former un tissu organisé, homogène et continu. La surface d'implantation étant réduite, chaque unité dispose d'une petite superficie d'espace privatif,
- en habitat intermédiaire ou semi-collectif : il regroupe des unités d'hébergements individuelles structurées sur plusieurs niveaux avec interpénétration des espaces construits. Chaque unité est dotée d'un accès autonome, d'un espace de transition (patio, terrasse...), mais ne dispose d'aucun espace privatif extérieur à l'emprise bâtie des constructions,
- en résidence hôtelière de tourisme : il est constitué d'un ensemble de bâtis spécifiques aux chambres ou aux appartements disposés en unités collectives, aux équipements propres (piscine, salle de sport...) et aux services (bar, restaurant, discothèque...).

Moins présent que sur la partie Sud de Maubuisson, l'habitat résidentiel s'y est tout de même développé avec la réalisation de quelques opérations de lotissements, mais également par la vente au détail de logements touristiques.

Le bâti y apparaît plus ou moins dense selon les surfaces d'implantation qui varient entre 200 et 800 m<sup>2</sup>. Celui-ci n'est pas dispersé, mais regroupé. Ainsi, les bâtiments annexes des constructions principales sont accolés à ces dernières.

L'implantation des maisons individuelles n'est pas uniforme : elles ne sont pas alignées par rapport aux voies et emprises publiques, mais plutôt positionnées en recul, selon les surfaces des parcelles les constructions sont en ordre continu, semi- continu ou discontinu.



Carcans, Maubisson partie Nord-Ouest

Finalement, l'ensemble bâti crée une harmonie dans la variété et préserve au maximum la continuité du paysage forestier :

- un choix d'architectures discrètes, variées et contemporaines des édifices, évitant toute référence à des formes architecturales d'autres régions,
- peu de constructions isolées,
- le regroupement des hébergements en ensembles homogènes et aussi compacts que possible pour laisser subsister de vastes espaces boisés autour du bâti,
- une hauteur de construction basse, respectant l'échelle des pins,
- des pentes de toitures suivant autant que possible la pente du terrain naturel,
- une recherche des dispositifs de constructions permettant de s'affranchir des contraintes du relief (pilotis, pieux...),
- une gestion des formes et volumes, épousant et prolongeant les reliefs dans une adaptation souple,
- la préservation au maximum du tissu végétal existant sur la parcelle lors de la phase travaux et la réalisation d'un accompagnement végétal après construction.

#### **3.3.1.4. Carcans plage, un îlot urbain en pied de dune**

La station côtière se situe à l'arrière du cordon dunaire. Constitué de quelques habitations à l'origine (5 familles en 1930), le hameau de l'océan s'est développé rapidement avec la construction de la route de Maubuisson à Carcans-Plage en 1932. Cependant, à cette époque cette extension a été limitée à l'Ouest par la forêt domaniale qui l'enveloppe.

Son réel développement est plus tardif et demeure lié à la politique d'aménagement de la MIACA avec les schémas d'aménagement des stations touristiques sur le littoral aquitain.

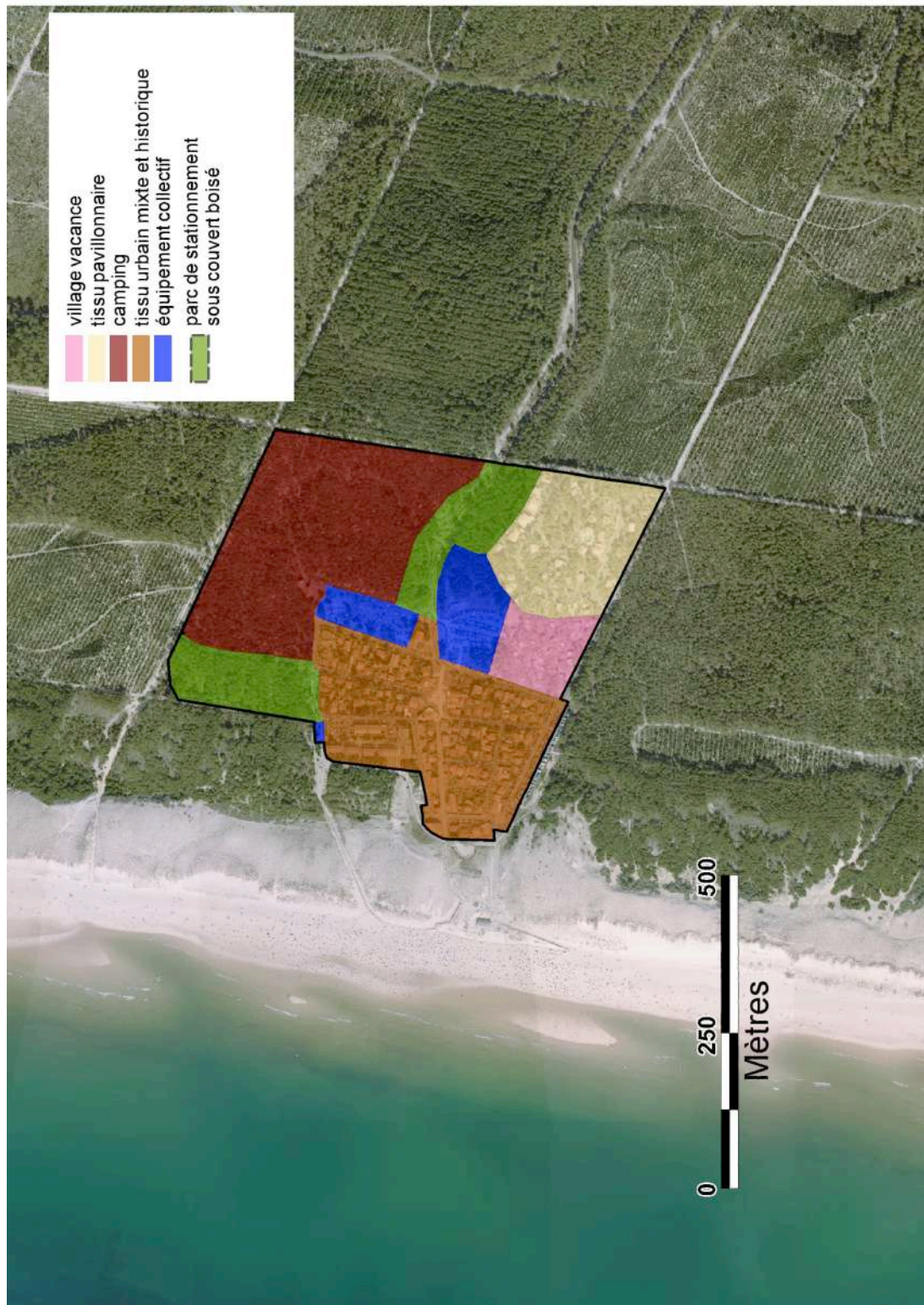
Son aménagement a commencé dès 1990 par la protection de la dune et de son environnement naturel (stabilisation et plantation de la dune). Par la suite pour permettre, mais aussi de canaliser le flux des visiteurs pendant la saison estivale, un aménagement complet a été réalisé : aménagement paysager piétonnier de l'accès à la plage depuis de nouveaux parcs de stationnement.

Carcans-Plage, malgré les évolutions récentes, reste une station balnéaire préservée de l'étalement urbain et demeure relativement compacte dans sa forme :

- un îlot central au parcellaire régulier créant une unité au tissu urbain : un habitat dense avec une grande diversité architecturale qui explore de nombreux styles des années 1930 à nos jours. C'est au sein de cet espace que se concentrent les activités économiques saisonnières,
- un espace public central dédié au piéton entouré de commerces et services qui marquent la centralité de cet ensemble,
- sur la frange Est ce sont principalement des extensions à vocation d'hébergement touristique qui ont émergé (camping et village vacance).

La station se caractérise par un habitat dense sur un petit parcellaire. Ce sont en majorité des résidences secondaires de type pavillonnaire intégrées dans une logique de lotissements urbains. Les résidences collectives se sont développées aux marges de la station.





### 3.3.1.5. Une urbanisation diffuse et éparpillée sur le reste du territoire communal

Une autre particularité de la commune, c'est l'importance du bâti dispersé. En effet, on compte près de 200 constructions qui sont implantées à l'extérieur de l'un des 4 principaux ensembles urbains précédemment décrits. Cette urbanisation revêt un caractère diffus et relativement éparpillé au vu de leur faible densité et de leur éloignement. Cet ensemble bâti assez disparate recouvre des constructions à usage d'habitation, des équipements collectifs, ainsi que des hébergements touristiques.

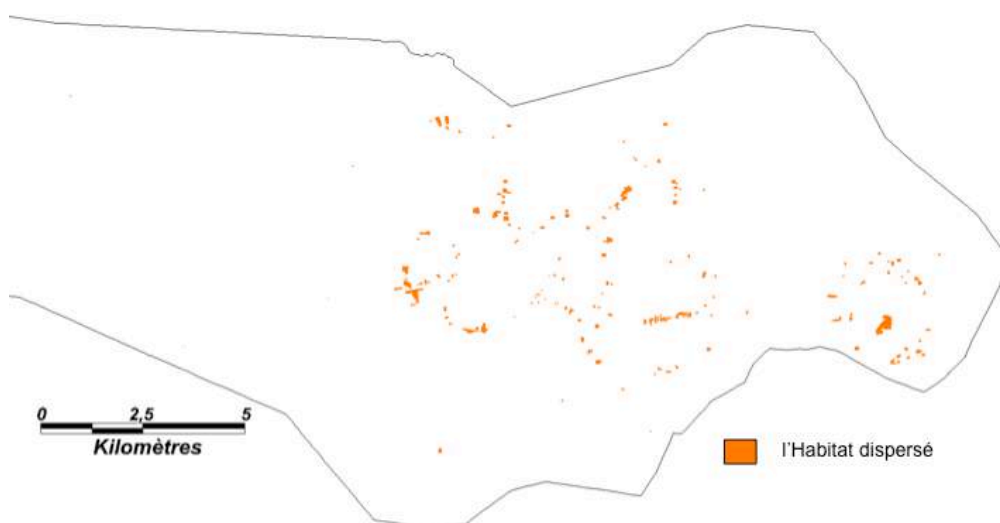
Une partie de ce tissu bâti dispersé est issue de la transformation en habitat, d'un "héritage" ou du développement historique de constructions liées à une vocation agropastorale ou à l'exploitation forestière. Toutefois, une autre partie de ces constructions, plus récente, résulte d'une volonté délibérée de concevoir un aménagement touristique spécifique.

#### a) Le tissu d'habitat diffus

La commune accueille un tissu bâti traditionnel forestier et agricole important, historiquement isolé et dispersé, aujourd'hui en partie réhabilité et occupé en tant que logement :

- maison forestière,
- bâtiment d'exploitation agricole,
- maison de métayer,
- cabane d'exploitant forestier,
- bergerie,
- grange...

Cela représente près de 170 constructions, plus ou moins isolées ou regroupées dans l'un des principaux hameaux : Berron, Couyras, Couyrasseau, Troussas Nord, Troussas Sud, Sainte-Hélène, Capdeville, Le Mayne Pauvre Ouest. Il importe de pouvoir continuer à faire vivre ce bâti sans l'étendre.



*L'habitat dispersé sur la commune*

### b) La base de loisirs de Bombannes

Il s'agit d'une base de loisirs de près de plus de 170 ha, correspondant au domaine de Bombannes, établie depuis 1970.

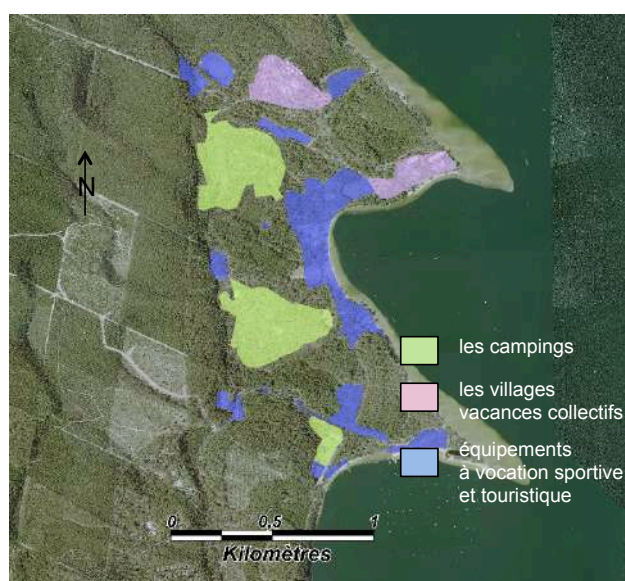
Cet espace est affecté aux loisirs sportifs, culturels et de détente. Il a pour vocation l'accueil du public et l'hébergement des pratiquants.

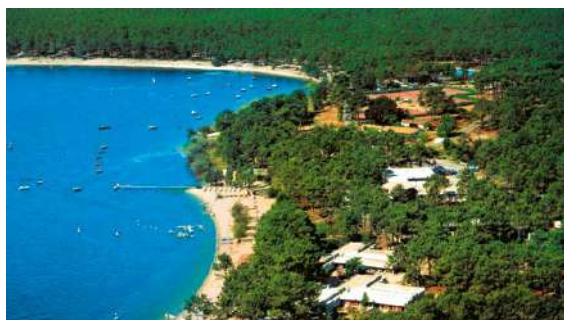
Le site se situe dans la forêt domaniale qui appartient à l'État. L'Office National des Forêts (O.N.F.) gère le patrimoine forestier et les aires d'accueil, la plupart des infrastructures touristiques étant quant à elles concédées à des structures privées (8).

Les surfaces bâties s'élèvent à plus de 24 000 m<sup>2</sup>.



La base de loisirs de Bombannes - vue d'ensemble





À l'intérieur de cet ensemble sont définies 8 concessions dans lequel sont implantés différents aménagements et interviennent plusieurs acteurs :

- UCPA sur 31 ha, gère un centre de vacances sportives, un camping, un snack et diverses activités sportives
- HUTTOPIA SA: gère un camping sur 15 ha
- CEVEO: gère sur 7ha un village Vacances
- CVBCM (Cercle de Voile de Bordeaux Carcans Maubuisson) : sur 1,6 ha, club et école de voile
- SNCB (Ski Nautique Carcans Bombannes) : sur 0,5 ha, école de ski nautique;
- Supérette Vival : magasin d'alimentation générale ouvert du 15 juin au 15 septembre;
- Association des pelotaris Bombannes: sur l'aire du fronton d'une surface de 0,38 ha;
- Commune de Carcans: sur 0,23 ha, partie située en arrière de la plage centrale (un poste de secours, une aire d'atterrissage d'hélicoptère (OZ) avec une zone d'envol).

Ainsi, sur ce site coexistent de manière dispersée différents types d'hébergements touristiques ainsi que les bâtiments communs liés à leur exploitation, des commerces et services, des installations et équipements sportifs et ludiques.

### 3.3.2. Une grande diversité d'espaces publics sur le territoire

#### 3.3.2.1. Carcans-Bourg



- Un espace conséquent entre la Mairie et l'église qui met en valeur le patrimoine et offre des lieux de vies en arrière (aire de jeux pour enfants),
- De nombreuses aires de stationnement de qualités variables,
- Des circulations piétonnes facilitées par l'aménagement des trottoirs.

#### 3.3.2.2. Maubuisson



- Une place centrale importante réaménagée,
- Un axe principal dédié aux circulations douces,
- Un front de lac aménagé en promenade urbaine,
- Des stationnements nombreux s'intercalant entre la promenade et les commerces.

#### 3.3.2.3. Carcans-Plage



- Une entrée sur une place centrale dédiée aux piétons qui offre un lieu de vie saisonnier,
- Des stationnements excentrés à améliorer sur le plan paysager,
- Un traitement naturel de l'accès à l'espace dunaire.

### 3.3.3. Synthèse et enjeux

En matière de fonctionnement urbain et préservation du cadre de vie, le P.L.U. devra donc répondre aux enjeux suivants :

- **Respecter l'identité et les caractéristiques paysagères de chaque pôle :**
  - Développer des espaces urbanisés dans le respect des équilibres urbains s'inscrivant pleinement dans les contextes paysagers et urbains,
  - Promouvoir des architectures différentes en fonction des pôles (volumétrie, matériaux, clôtures, végétation...),
  - Mettre en valeur le patrimoine architectural et paysager de chaque entité.
- **Être vigilant face aux phénomènes de banalisation des paysages urbains :**
  - Identifier et aménager les entrées de ville,
  - Arrêter le phénomène d'urbanisation linéaire le long des voies.
- **Améliorer la qualité de vie par un urbanisme de lien :**
  - Proposer la mise en lien des nouvelles zones avec le tissu urbain en place,
  - Continuer à améliorer la qualité des espaces publics et des zones d'accueil,
  - Favoriser les liaisons douces (existantes ou à créer).



## 3.2. Habitat et logement

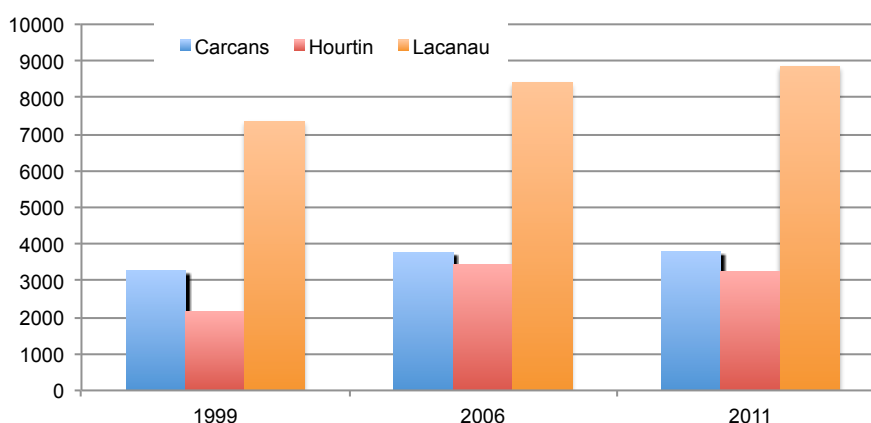
### 3.2.1. Le parc de logements

#### 3.2.1.1. Un contexte territorial de forte croissance

La Communauté de communes des Lacs Médocains compte 15 893 logements en 2011. Depuis 10 ans, ce parc s'est accru de plus de 3 100 logements, soit une hausse de 25% :

- si plus d'un logement sur deux est implanté sur Lacanau en 2011, la commune de Hourtin a le plus contribué à la croissance de ce parc entre 1999 et 2006 (45%),
- près d'un quart des logements sont édifiés sur **Carcans, soit 3 800 logements.**

Evolution du parc de logements entre 1999 et 2011 sur la Communauté de Commune des lacs Médocains



Source : RGP INSEE 2011

La comparaison entre le gain d'habitants (+1 567) et l'évolution du nombre de logements construits (+2 848) entre 1999 et 2011 illustre que moins d'un tiers des constructions sur cette période n'était pas destiné à l'accueil de nouvelles populations, mais très largement à l'accueil touristique.

Ces dernières années, le rapport entre l'évolution du nombre de logements et le gain démographique a tendance à s'équilibrer (3 976 nouveaux habitants contre 3 127 constructions). Cet équilibre ne traduit pour autant pas forcément une augmentation des constructions de résidences principales. En effet, sur la période 2006-2011 :

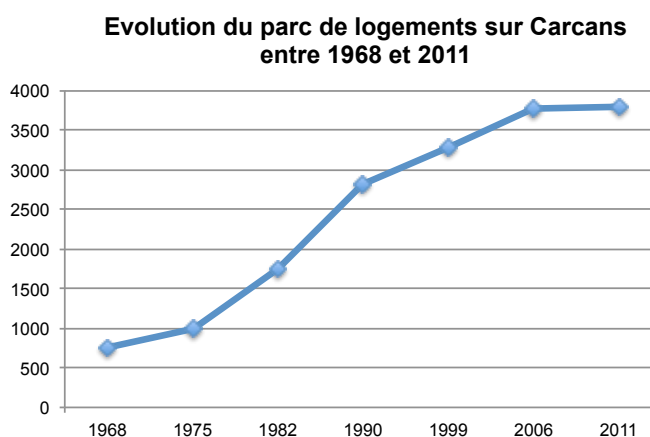
- la commune de Hourtin a connu la croissance démographique la plus importante de l'intercommunalité, alors que son parc immobilier a diminué,
- 96% des nouveaux logements se situent sur Lacanau, alors que la commune n'a connu un apport « que » de 355 habitants.

### 3.2.1.2. Une évolution du parc communal lié à la MIACA

Même si la croissance du parc de logements sur Carcans est la plus faible de l'intercommunalité, en 50 ans, le nombre logements construits a été multiplié par 5.

C'est durant les phases opérationnelles de la MIACA sur la commune des années 80 à 90 que la croissance du parc a été la plus importante avec une multiplication par 3 du nombre de logements.

Depuis 1999, le parc a progressé de 16 %, avec la construction de 528 logements. Cette croissance s'est ralentie depuis 2006 (20 nouveaux logements construits sur la période).



Source : RGP INSEE 2011

## 3.2.2. Les caractéristiques du parc de logements

### 3.2.2.1. Une commune de villégiatures

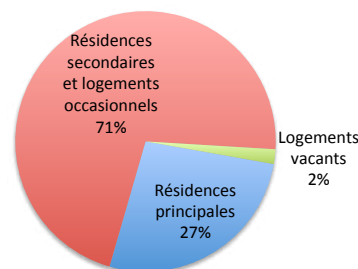
La commune est très marquée par sa vocation touristique : 71,5 % sont des résidences secondaires en 2011.

Cette part semble cependant se réduire depuis 1999 au profit des résidences principales (+ 2,7 %).

Il s'agit essentiellement d'un parc de propriétaires. La part de locatif est conforme avec 22 % des résidences principales.

Avec moins de 2 % de logements vacants, le marché immobilier apparaît relativement tendu.

**Répartition des logements par type  
sur Carcans en 2011**



Source : INSEE – RP 2011



### 3.2.2.2. Un parc moderne

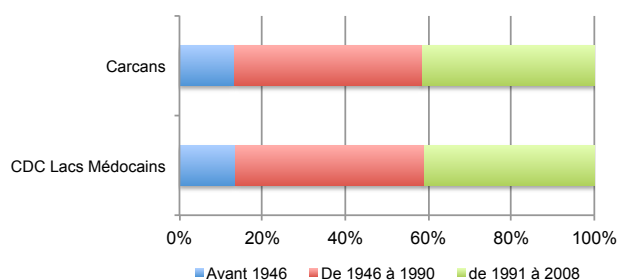
Comme vu précédemment, le développement du parc de logement de la Communauté de Communes des Lacs Médocains est relativement récent et étroitement lié à la construction des infrastructures touristiques de la MIACA à partir de la fin des années 1970.

Ainsi, près de deux tiers des résidences ont été construites depuis 1975. Parallèlement à l'attrait touristique, l'évolution récente de l'accroissement du parc s'explique également par le desserrement de l'agglomération bordelaise. En effet, de nombreux jeunes ménages trouvent sur ce territoire de meilleures conditions d'accession à la propriété.

Sur Carcans, 41,5 % des résidences principales ont été construites sur les vingt dernières années.

Ainsi, seulement 13,5 % des constructions ont plus de 70 ans.

Résidences principales en fonction de l'époque d'achèvement



Source : INSEE-RGP 2011

### 3.2.2.3. Des logements de grande taille

Sur la commune de Carcans, 58 % des logements comptent au moins 4 pièces.

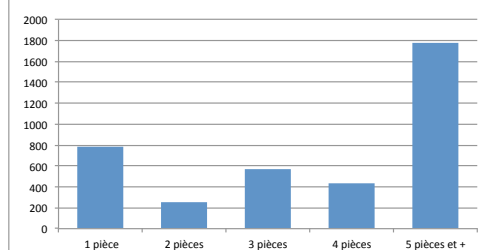
Au vu de sa vocation touristique, cela signifie que les constructions de logements à destination des résidences secondaires et d'hébergements touristiques sont des logements de grande superficie, destinée à accueillir plusieurs personnes, dont des familles.

21% des logements sont des T1, mais il y a peu de petits logements à destination des résidents permanents.

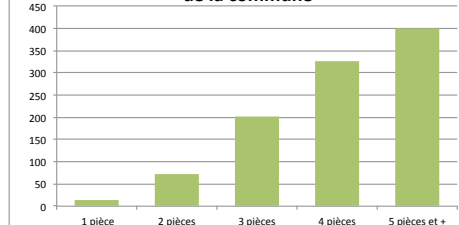
En effet, à peine 8,5 % du parc des résidences principales se composent de T1 et T2, alors que deux tiers des ménages ne sont constitués que d'une seule personne.

En 2011, 80% des 69 logements vacants sont d'ailleurs des T3 et des T4.

Taille des logements de la commune



Taille des résidences principales de la commune



Sources : INSEE – RP 2011

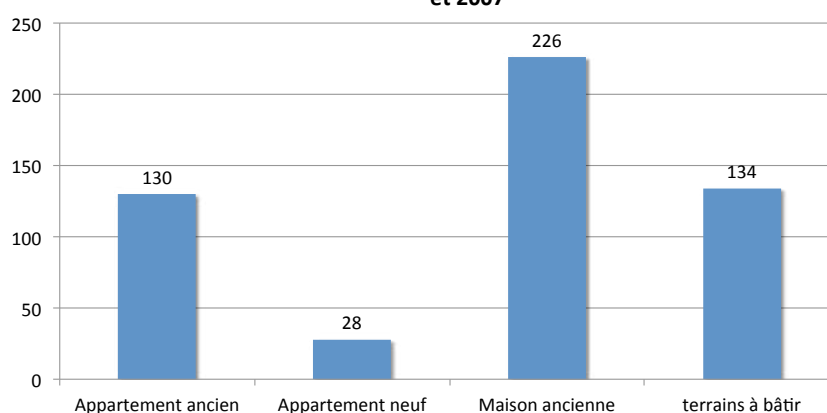
### 3.2.3. Un marché immobilier très actif

L'attraction du littoral engendre un accroissement des prix et des tensions sur le marché immobilier.

À ce titre, Carcans a enregistré entre 2002 et 2007 plus de 500 transactions immobilières :

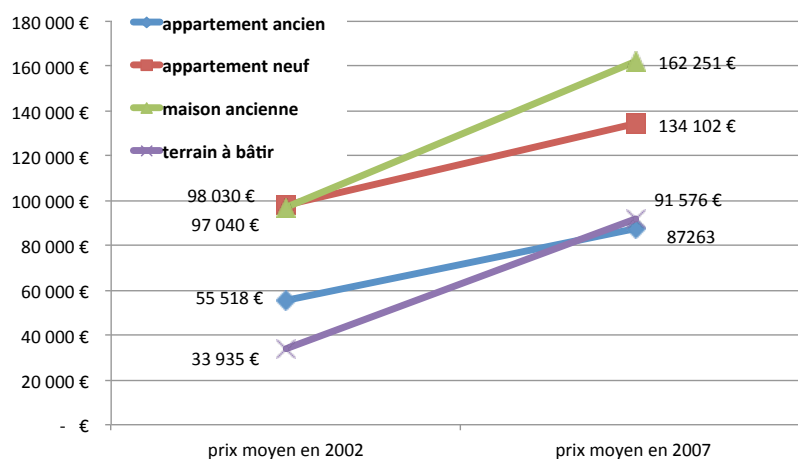
- 44 % concernent des achats de maisons anciennes,
- en 5 ans, une évolution sensible (+37 %) à forte du prix moyen de transaction (+170 %) selon le type de bien considéré.

Les transactions immobilières enregistrées sur Carcans entre 2002 et 2007



Source : PERVAL 2002-2007

Evolution du prix moyen des transactions immobilières de 2002 à 2007 sur Carcans



Source : Perval 2002-2007

Le marché immobilier de Carcans est bien segmenté, avec :

- 87 % des appartements sont des studios ou T2,
- 57 % des maisons ont plus de 4 pièces,
- la moitié des terrains à bâtir a une surface comprise entre 600 et 900 m<sup>2</sup>.

Enfin, il ressort que les acquéreurs sont essentiellement des personnes extérieures à la commune :

- 1 acquéreur sur 2 vient du reste de la Gironde, et seuls 13 % sont de Carcans,
- 1 acquéreur sur 2 est âgé de 30 à 50 ans.

### 3.2.4. Le logement solidaire

#### 3.2.4.1. Le logement social

La commune n'est pas soumise à l'obligation réglementaire issue de l'article 55 de la loi SRU, puis complétée par la loi du 18 juillet 2013, de respecter 25 % de son parc de résidences principales en logements conventionnés (logements locatifs sociaux).

Néanmoins en 2014, Carcans dispose de 38 logements locatifs sociaux<sup>14</sup>, du T2 au T4. Leur gestion a été confiée à 2 bailleurs sociaux « Gironde habitat » et LOGEVIE. La dernière opération menée par la commune date de 2011 et concerne un lotissement intergénérationnel de 15 logements (T2/T3/T4), dont certains équipés pour le handicap. Ce parc se concentre sur le centre bourg de Carcans.

Une étude préalable à un Programme Local de l'Habitat (PLH) menée par le Pays Médoc en 2012 montrait qu'il n'y avait pas de problématiques fortes de l'habitat ni de demande spécifique pour du logement locatif social sur la commune.

#### 3.2.4.2. L'accueil des gens du voyage

Une aire d'accueil saisonnière de 15 emplacements existait sur le secteur de Coutin Nord au bord de la RD 3 jusqu'en 2014.

*Carcans, l'aire d'accueil des gens du voyage à Coutin*



<sup>14</sup> Donnée issue du recensement préfectoral sur la présence de logements locatifs sociaux au premier janvier 2014.

Le schéma départemental d'accueil des gens du voyage de la Gironde pour la période sexennale 2011-2017 a prescrit la réalisation de 30 places à Carcans.

Cependant, une demande de révision auprès de la Commission consultative de suivi de ce schéma, a été sollicitée en 2014 et entérinée, pour supprimer cette aire de « petit passage » sur Carcans, eu égard à la décision de la Communauté de Communes des Lacs Médocains (qui détient dorénavant la compétence) de réaliser une aire de « grand passage » sur le territoire de l'EPCI, localisée sur la Commune de Lacanau.

Cet équipement n'est donc plus nécessaire sur Carcans. Le terrain peut être restitué à l'espace naturel.

### 3.2.5. La construction neuve

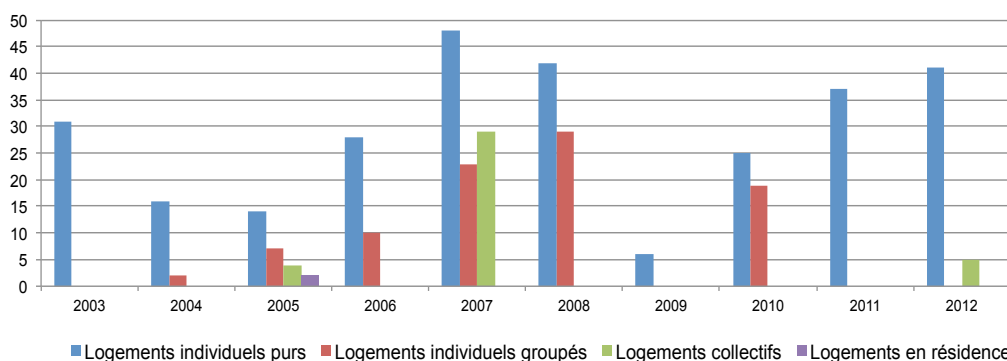
Entre 2003 et 2013, ce sont 438 logements qui ont été commencés sur la commune de Carcans :

- 66 % sont des logements individuels purs, c'est-à-dire ne comportant qu'un seul logement,
- 38 logements collectifs ont été réalisés, dont cinq ont commencé en 2012.

Le rythme de construction durant cette période a été fluctuant, mais soutenu :

- une moyenne de 44 constructions par an,
- un pic en 2007 avec 100 constructions.

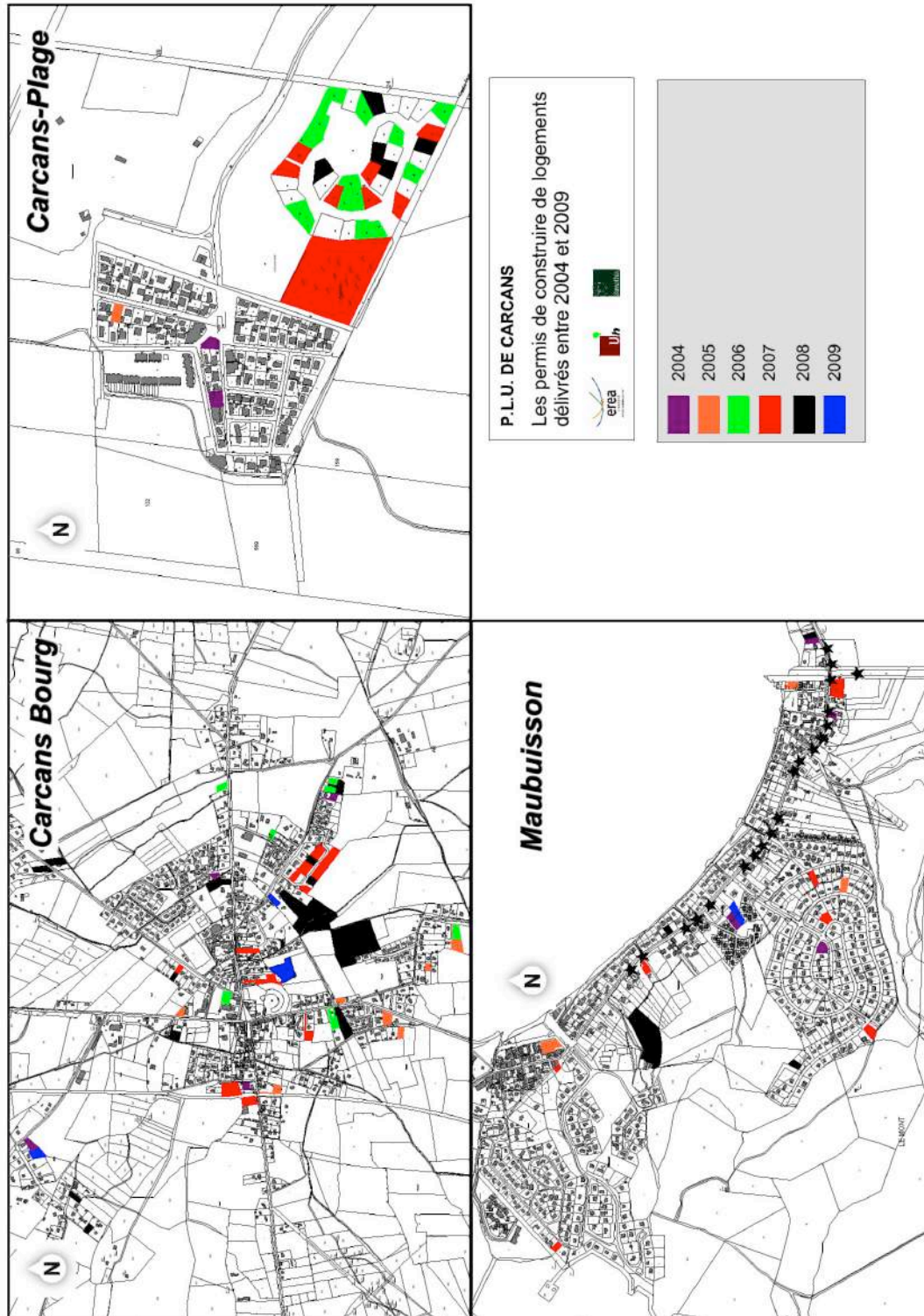
Les logements commencés sur Carcans entre 2003 et 2012



Source : Sitadel2 logements commencés 2003-2012

Ces constructions ont induit des évolutions du tissu urbain :

- le renforcement du bourg par le Sud par l'implantation de plusieurs lotissements d'importance, supérieurs à 20 lots,
- la densification de Maubuisson par le comblement de « dents creuses »,
- l'extension Est de Carcans-plage par des résidences touristiques et secondaires,
- la densification et l'épaississement de hameaux : Le Pouch, Troussas, Mayne et Berron.



### 3.2.6. L'étude du point mort : le calcul des besoins en logement

Le calcul du « point mort » consiste à estimer le seuil minimal de logements à réaliser pour maintenir le niveau démographique communal sur une période donnée, c'est-à-dire pour ne pas perdre de la population.

Cet indice prend en compte :

- le desserrement de la population, correspondant aux décohabitations (divorces, départs des jeunes du foyer familial...),
- le renouvellement du parc, correspondant aux logements abandonnés, détruits ou transformés,
- les variations du nombre de résidences secondaires et de logements vacants.

Si l'évaluation du point mort sur Carcans montre qu'il est corrélé à l'accroissement de population, celui-ci intègre également la dynamique d'attractivité touristique de la commune.

Sur la période 2006-2011, 283 logements ont été construits sur la commune (estimation du nombre de nouveaux logements construits à partir des données SITADEL-logements autorisés) :

- 199 ont permis le maintien de la population communale à son niveau de 2006, et la création de nouvelles résidences secondaires. Ici, il est difficile de distinguer quelle est la part de l'un et de l'autre.
- 84 ont permis l'accueil des 185 habitants supplémentaires de ces 5 dernières années.

	Période 2006-2011	Rythme annuel 2006-2011
Variation de Logements vacants et de résidences secondaires	-89	-10
Renouvellement urbain	263	29
Desserrement des ménages	25	3
<b>Point mort</b>	<b>199</b>	<b>22</b>
Logements construits*	283	31
Effet de l'accueil démographique	84	9

\*Estimation à partir des données SITADEL

Ces logements ont été destinés à compenser :

- la variation du parc de logements vacants et de résidences secondaires : malgré la forte vocation touristique de la commune le nombre de résidences secondaires décroît (-76 logements), de même le parc de logements vacants a baissé également (-13 logements),

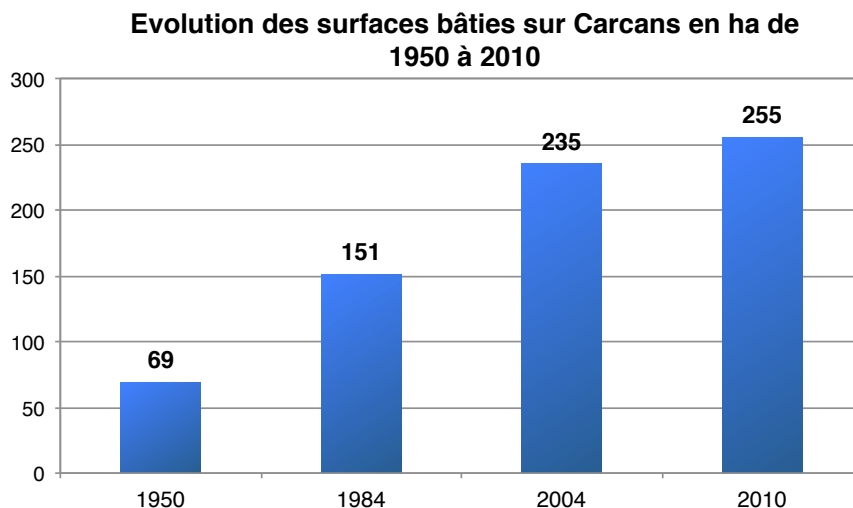
- le renouvellement : il correspond à la compensation des logements détruits, désaffectés ou transformés. Ici, ce renouvellement est très important, signe que de nombreux logements ont été créés sur la commune, du fait de constructions et du fait de transformations (ex : un logement scindé en deux), ou de leur changement d'affectation (hébergements touristiques ou commerces devenant des logements).
- Le desserrement : il correspond à l'impact de la variation du nombre moyen d'occupants par logement. Son résultat positif ici, signifie qu'entre 2006 et 2011, il y a eu une diminution de la composition des foyers.

Sur Carcans, seuls 30 % des logements construits servent réellement à l'accueil de nouvelles populations résidentes durant ces 5 dernières années. Il est nécessaire de nuancer ce chiffre, car durant cette période il y a eu la transformation en logement de très nombreux hébergements touristiques avec la vente à la découpe d'appartements issus de résidences touristiques sur Maubuisson. Ce phénomène a perturbé le calcul du point mort.

Le point mort devra être pris en compte pour l'estimation des besoins en logements à construire pour déterminer la part pour : l'accueil de nouvelle population, le renouvellement urbain et le desserrement des ménages, et pour les résidences secondaires.

### 3.3. L'évolution de la tâche urbaine de 1950 à 2010

La commune de Carcans a connu presque un quadruplement de son emprise urbaine bâtie en 60 ans. En 1950, l'emprise du tissu bâti était inférieure à 70 ha. Il atteint en 2010, près de 250 ha.



*Carcans : données Cadastre DGFIP et orthophotoplan 1950-2010-analyse erea-conseil*

Ces données illustrent les besoins d'espace dédiés à l'urbanisation et l'évolution des densités bâties durant ces six dernières décennies :

- en 60 ans, la densité bâtie s'est réduite ; la commune est passée de 15 hab/ha en 1950 à 9 hab/ha en 2009. Ceci s'explique par la vocation touristique de la commune avec l'importance du parc de constructions dédiées aux résidences secondaires et aux hébergements touristiques,

- en matière d'utilisation de l'espace, ce sont en moyenne 3 ha/an depuis 1950 qui ont été utilisés pour le développement urbain. Toutefois, il y a un ralentissement depuis 2000. Ce phénomène de forte consommation d'espace entre 1984 et 2004 s'explique par la mise en œuvre de la ZAC sur la partie Nord-Ouest de Maubuisson au début des années 80 et qui a pris fin dans les années 2000.

De même, au niveau des formes du développement urbain, l'organisation et la structure urbaine de la commune ont fortement évolué en 60 ans :

- en 1950, le développement urbain était contenu et aéré. Il se résumait à deux types d'espaces urbanisés :
  - le bourg et Carcans-Plage, les deux entités urbaines,
  - un bâti relativement dispersé et éloigné du bourg, constitué principalement en hameaux et avec la présence de constructions isolées de type traditionnel en arial et d'exploitations forestières,
- de 1950 à 2010, outre sur le bourg, l'urbanisation se développe sur le littoral et le lac :
  - l'épaississement du bourg,
  - le mitage de l'espace forestier,
  - l'épaississement des hameaux,
  - la création des pôles de Maubuisson et de Bombannes,
  - la « dilatation » du Pouch par l'agrégation de nombreux lotissements qui devient une entité à part entière.

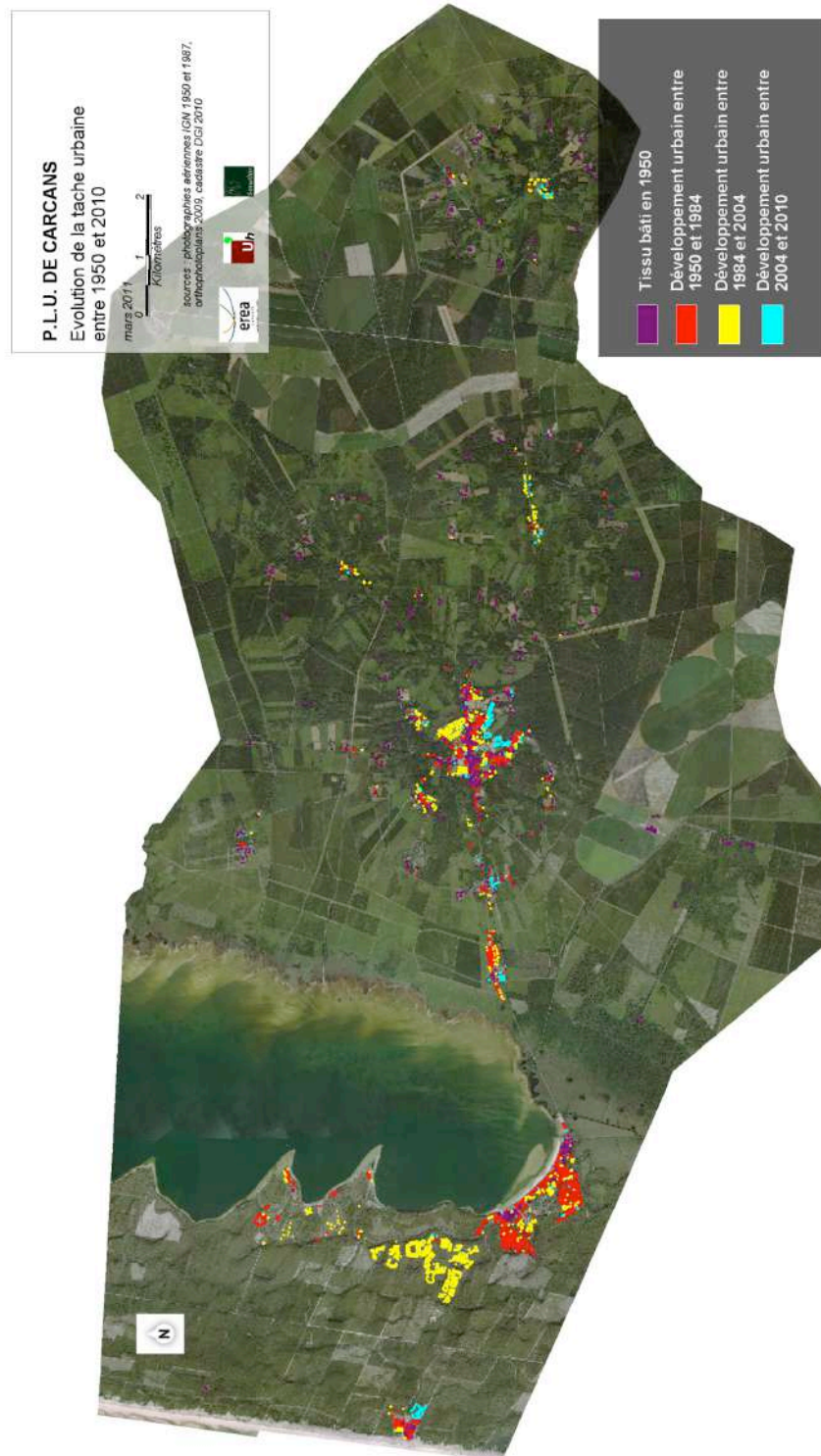
### 3.4. L'analyse des capacités foncières et de densification du tissu urbain

Afin de limiter la consommation d'espace agricole et/ou naturel, il importe de vérifier s'il existe d'autres disponibilités ou « gisements », pouvant être mobilisé pour le développement urbain et notamment la construction de nouveaux logements. L'analyse du parc de logements montre qu'il n'existe pas de « gisement » mobilier existant et immédiatement disponible pour l'accueil de nouvelle population.

En effet, avec moins de 2% de logements vacants présents sur la commune, cette ressource très faible montre qu'elle ne peut être mobilisée à cette fin, car témoignant d'un marché immobilier assez tendu et peu fluide. D'autre part, le phénomène de « résidentialisation » à partir de résidences secondaires, c'est-à-dire leur transformation en résidence principale demeure très faible. Par ailleurs, il n'existe pas de friche urbaine ou d'ancien site d'activités, sur la commune ou d'espace appelant à une requalification ou une réhabilitation urbaine.

Sur la commune de Carcans, seule la recherche de foncier disponible dans le tissu urbain révèle un potentiel offrant des droits à construire immédiatement mobilisables. Il existe deux sources de foncier : les parcelles urbaines détachées et non bâties ou "dent creuse" et les parcelles accueillant déjà une ou des constructions et dont la taille est suffisamment grande (> 1000 m<sup>2</sup>) pour envisager un découpage potentiel de celle-ci par division parcellaire.





L'application de la loi littoral conjuguée à la loi ALUR, ainsi que la faible capacité des réseaux hors des principales centralités urbaines conduisent à écarter de cette analyse les hameaux, les écarts et quartiers isolés. En effet, il ne sera plus possible d'y construire un nouveau logement. Ces secteurs d'habitat isolés disposeront de droits à construire limités permettant uniquement de "faire vivre" les constructions principales existantes.

Ressources foncières à mobiliser		
dent creuse	division parcellaire	Surface totale théorique brute en ha
8,49	7,00	15,49

L'ensemble des capacités d'accueil recensées dans le tissu urbain est présent principalement sur le bourg et Maubuisson, ainsi que dans une moindre mesure sur Le Pouch.

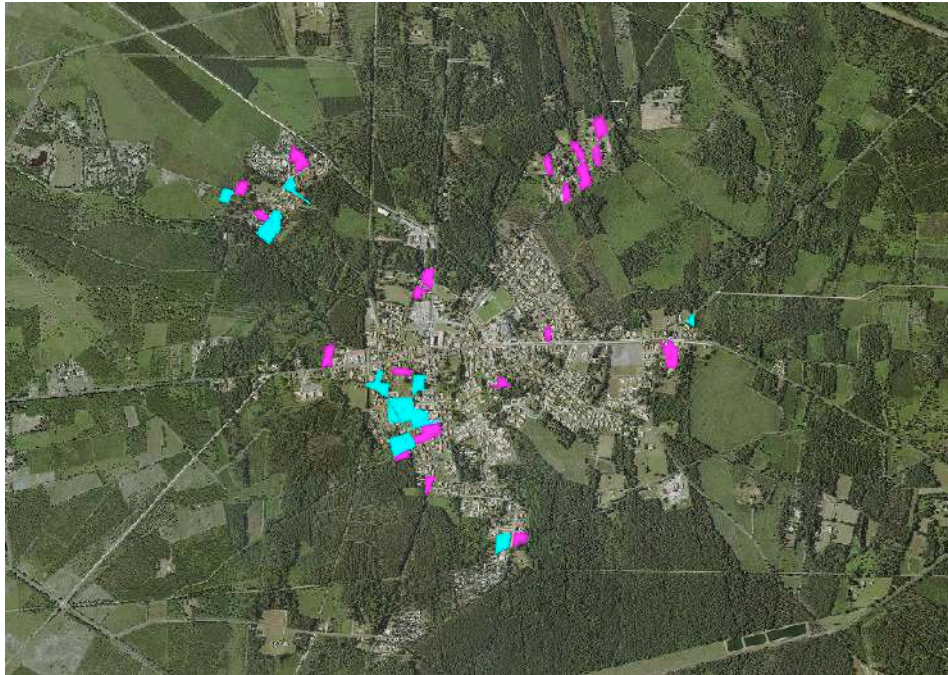
Le potentiel cumulé ainsi défini atteint 15,5 ha. Toutefois, il convient de préciser qu'il s'agit en **l'état d'un potentiel foncier "théorique"**, car il s'agit d'un simple inventaire. Ce dernier ne tient pas compte de plusieurs paramètres importants quant à l'urbanisation réelle des parcelles :

- les conditions réelles d'accès et de desserte du terrain,
- des conditions et contraintes d'aménagement pour la future construction,
- de la rétention foncière du propriétaire à vendre son bien selon le motif : jardin d'agrément, investissement à moyen long terme, lègue d'un patrimoine...
- des conditions règlementaires lorsque la parcelle se situe dans un lotissement et soumises à des restrictions (règlement pouvant interdire la division parcellaire, la construction des espaces libres restants, vote des copropriétaires...),
- l'adéquation de l'offre foncière à la demande sur le marché local,
- le niveau de concurrence (surface et prix) avec des produits disponibles en lotissement,
- le niveau de prix des terrains selon la surface choisie...

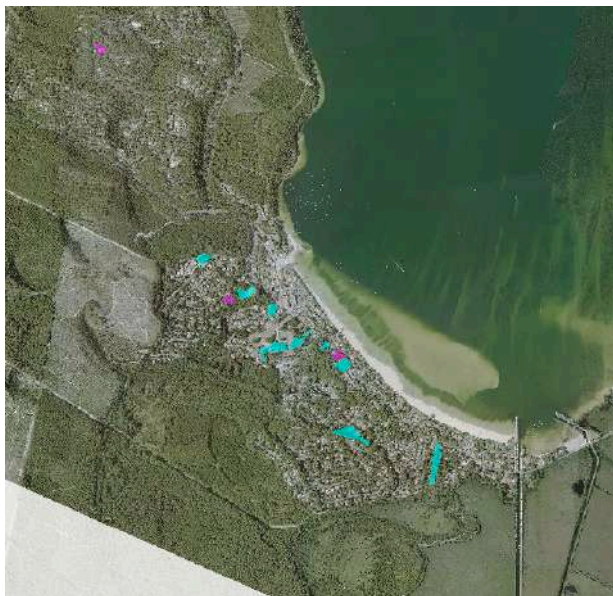
Enfin, il convient de rappeler que le développement de l'habitat sur la commune s'est principalement réalisé jusqu'ici par des opérations d'ensemble groupées sous la forme de lotissement.

Afin d'appréhender au mieux la réelle disponibilité de ces parcelles urbaines, il est nécessaire de s'appuyer sur ces facteurs pour définir des coefficients de rétention foncière minorant la mobilisation potentielle de ces espaces.





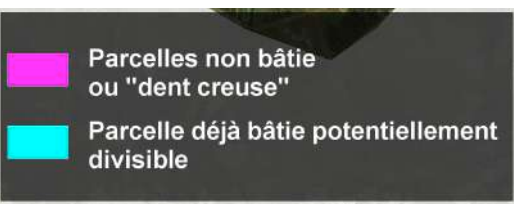
*Zoom sur les capacités résiduelles du tissu bâti du bourg*



*Zoom sur les capacités résiduelles du tissu bâti de Maubuisson*



*Zoom sur les capacités résiduelles du tissu bâti sur Le Pouch*



Pour les "dents creuses", il subsiste de nombreuses parcelles non construites depuis de plusieurs décennies sur le bourg de Carcans et sur Maubuisson. Aussi, le coefficient de rétention foncière peut être estimé à 30 %.

Pour les parcelles déjà bâties et potentiellement détachables, le phénomène de division parcellaire est encore très peu développé sur la commune. Aussi, le coefficient de rétention foncière peut être estimé à 50 %.

Ressources foncières à mobiliser	Surface totale théorique brute en ha	Coefficient de rétention foncière	Surface potentiellement disponible
<b>dent creuse</b>	8,49	30%	5,94
<b>division parcellaire</b>	7,00	50%	3,50
<b>Total</b>	<b>15,49</b>		<b>9,44</b>

Au total, ce sont près de 9,5 ha de terrains qui offrent des capacités d'accueil résiduelles de construction au sein du tissu déjà urbanisé.

Il importe donc que ces potentialités foncières soient maintenues dans un zonage urbain afin d'être mobilisées et participer à réduire le recours à la consommation d'espaces naturels, forestiers et/ou agricoles.

### 3.5. Synthèse et enjeux

Ces problématiques d'habitat et de forme urbaine se sont traduites sur le territoire communal de Carcans par :

- une forte croissance du parc de logements lors des dernières décennies, liées aux opérations d'aménagement touristique de la MIACA,
- un tissu bâti caractérisé à la fois par un type balnéaire et traditionnel girondin, des ensembles touristiques à la conception originale, une standardisation de l'habitat individuel dans les extensions récentes au sein des lotissements,
- un parc de logement majoritairement à vocation touristique, et une diversification récente, mais lente de l'habitat,
- un marché immobilier tendu et actif, avec des acheteurs dont 1 sur 2 provient du reste de la Gironde et globalement de communes autres que Carcans (87% des acheteurs),
- sur certains secteurs bien identifiés, une urbanisation soumise à des risques naturels importants (incendies, avancée dunaire) et des contraintes éventuelles de remontée de nappes phréatiques,
- des capacités d'accueil et d'urbanisation potentiellement mobilisables au sein des principaux pôles urbains.

Dans ce contexte communal actuel, le P.L.U. devra donc répondre aux enjeux suivants :

- **diversifier le parc immobilier et assurer une mixité urbaine, par un renforcement des résidences principales,**
- **élaborer un projet urbain confortant les principaux pôles d’habitats et d’équipements, notamment sur le bourg et Maubuisson,**
- **développer un urbanisme de qualité valorisant les paysages d’eau et l’ambiance forestière.**

## 4. Mobilités et transports

### 4.1. Une mobilité accrue

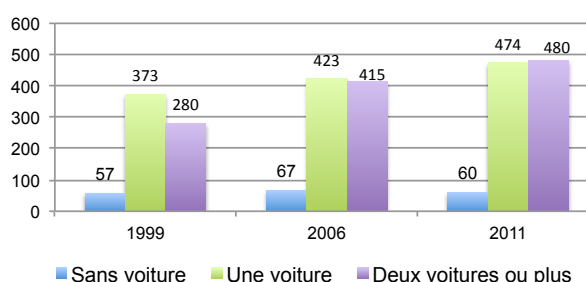
#### 4.1.1. Une augmentation de l'équipement automobile

Le taux d'équipement automobile est particulièrement élevé à Carcans, puisque seuls 6 % des ménages n'ont pas un seul véhicule en 2011.

De plus, ce taux s'est accru avec la possession de plusieurs véhicules au sein d'un même foyer.

Ainsi, par rapport à 2006, la part du nombre de ménages possédant au moins 2 véhicules et plus continue à augmenter (+2%), alors que celle du nombre de ménages possédant une voiture stagne à 47%.

Equipements automobiles des ménages entre 1999 et 2011



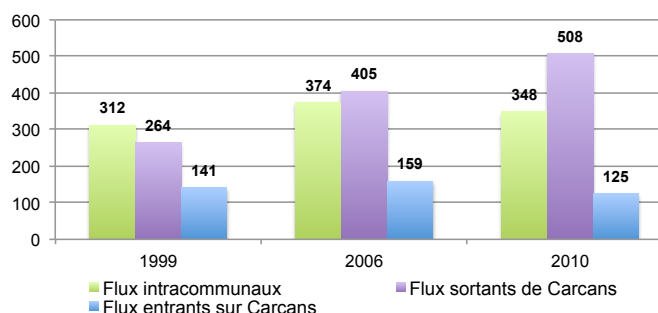
Source : INSEE-RGP 1999, 2006 et 2011

#### 4.1.2. La dépendance vers les pôles d'emploi externes

En 2010, 981 déplacements domicile-travail quotidiens ont été comptabilisés en moyenne.

Depuis 1999, ces flux quotidiens ont augmenté de +37 % et leur structure a considérablement évolué.

Les déplacements domicile-travail entre 1999 et 2010



Source : INSEE-RP 1999, 2006, 2010

En effet, les flux sortant de la commune sont désormais majoritaires sur l'ensemble des déplacements domicile-travail. Parmi ceux-ci, 45% des trajets ont pour destination Bordeaux Métropole.

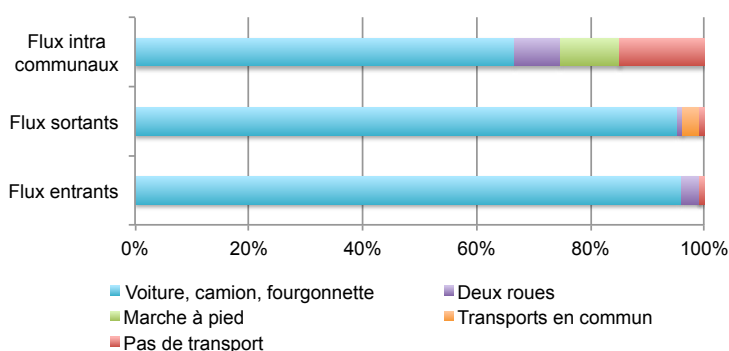
Seules 348 personnes (35,5%) résidant à Carcans travaillent sur place. Ce nombre est en augmentation par rapport à 1999 et 2006, mais sa part diminue (-2,3% depuis 2006).

Cette évolution est relativement classique, elle est en effet liée à la baisse du nombre d'emplois disponible sur Carcans, alors que la population communale continue à croître. Au niveau des moyens de transport, les déplacements domicile-travail sont 85% à s'effectuer par un véhicule motorisé privé. Le reste des moyens de déplacement sont donc extrêmement minoritaires : 4 % pour la marche, 4 % en deux roues, et 1 % en transport en commun.

Ces parts modales<sup>15</sup> s'expliquent par :

- l'importante superficie communale,
- le peu d'alternatives possibles à l'automobile, au vu de la quasi-absence de transports en commun sur le territoire pour desservir les villes voisines et les trajets vers l'agglomération bordelaise.

**Les modes de déplacements domicile-travail en 2010**



Source : INSEE-RP 1999, 2006, 2011

Globalement, la croissance démographique de Carcans s'est accompagnée d'une augmentation des besoins en mobilité concernant la commune, comme l'exprime la croissance importante du parc automobile des habitants.

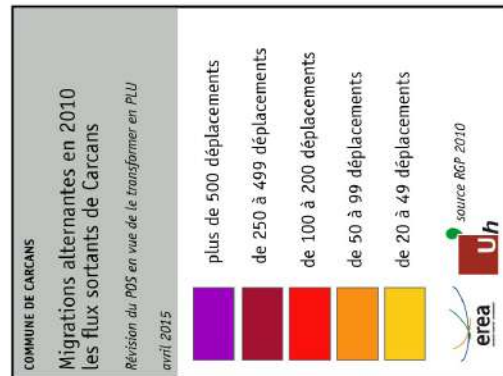
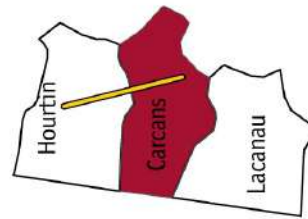
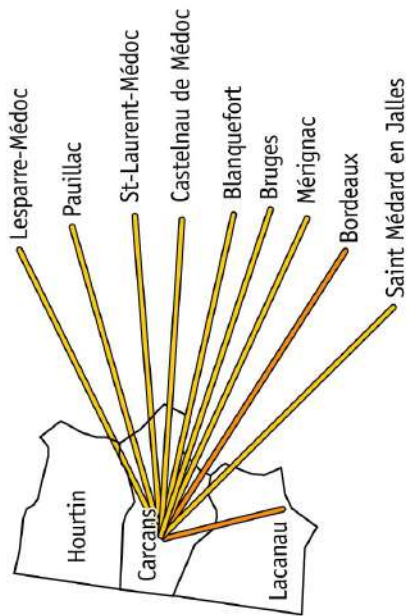
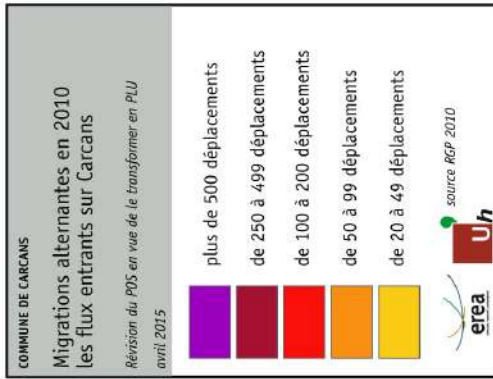
Cette croissance s'explique par le nombre de carcanais toujours plus nombreux devant se rendre à l'extérieur de la ville pour travailler.

La commune est ainsi dépendante :

- des pôles d'emplois externes, notamment sur la métropole bordelaise,
- de l'utilisation de la voiture, par la faiblesse de sa desserte en transport en commun.

<sup>15</sup> La part modale est la proportion d'un certain trafic effectué par un mode de transport particulier.





## 4.2. Le réseau routier

Le réseau routier est constitué de deux axes principaux qui établissent un carrefour routier au niveau de Carcans-Bourg :

- la RD 207 qui la traverse d'Est en Ouest, reliant Bordeaux à Carcans,
- La RD 3 ou « la route des lacs » qui la parcourt du Nord au Sud, joignant Lacanau à Hourtin. Cette dernière est le trait d'union entre les 4 principales entités.

### 4.2.1. Une évolution du trafic routier

La RD 207 est la voie la plus circulée en 2013 :

- 3 850 véhicules par jour entre Carcans et Carcans-Plage.
- 4 090 véhicules par jour entre Carcans et Brach.

Entre 2008 et 2013, deux axes ont connu une évolution significative de leur trafic :

- +20 % sur la section de la RD 3 entre Carcans et Hourtin,
- -20 % entre Carcans et Brach.



Les trafics routiers en 2013

En raison des trafics routiers supportés qui génèrent d'importantes nuisances sonores, plusieurs voies sont concernées par l'application de marges de reculs qui s'imposent pour l'implantation de nouvelles constructions hors agglomération :

- Les RD 3 et 207 sont classées en 2<sup>ième</sup> catégorie : habitation 25 m de l'axe, autres 20 m de l'axe,
- La RD 6<sup>e</sup>1 est classée en 3<sup>ième</sup> catégorie : habitation 15 m de l'axe, autres 10 m de l'axe,
- La RD 104<sup>e</sup>4 est classée en 4<sup>ième</sup> catégorie : habitation 10 m de l'axe, autres 8 m de l'axe.

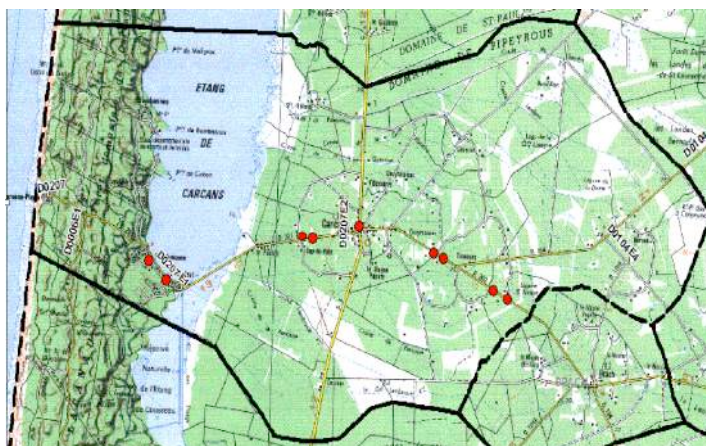
Concernant les protections à apporter en matière de bruit générées par les infrastructures, la RD 207 est classée en catégories 3, 4 et 5 d'après l'arrêté préfectoral du 6 avril 2011 dans sa traversée de Carcans. Ce classement impose des prescriptions d'isolement acoustiques supplémentaires qui doivent être pris en compte dans la construction des bâtiments compris dans les secteurs affectés par le bruit (voir annexe 55-PLU CARCANS-Prescriptions d'isolement acoustique).

### 4.2.2. Un nombre d'accidents faible, mais ciblés

10 accidents se sont produits entre 2004 et 2008 sur le réseau routier de Carcans. La gravité des collisions est avérée avec 2 tués et 7 blessés graves.

La RD 207 entre Brach et Carcans-Plage concentre l'ensemble de ces accidents.

Ces accidents sont principalement liés aux trafics des flux estivaux se rendant à Carcans-Plage.



Localisation des accidents sur Carcans entre 2004 et 2008

### 4.3. Le stationnement

La loi ALUR impose que soit dressé un "inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos dans les parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités."

Aussi, il convient préalablement de définir le terme de "parc de stationnement de véhicules motorisés ouverts au public". Dans la pratique, il s'agit d'un emplacement qui permet le remisage des véhicules automobiles et de leurs remorques en dehors de la voie publique, à l'exclusion de toute autre activité. D'autre part, il est difficile d'apprécier la notion de mutualisation lorsqu'il s'agit de l'usage de parcs ouverts au public. En effet, les parcs ouverts au public, lorsqu'ils sont communaux ne sont pas réservés à un seul usage ou type d'utilisateur (aucune interdiction à l'entrée des parcs ni de barrière), mais ils couvrent des besoins et usages multiples, surtout en centre ville.

La commune ne dispose pas d'aménagement ou d'espace répondant à la définition de parc de stationnement. Il y a seulement la présence de 4 espaces de stationnements communaux présents sur la voirie publique proposant une capacité d'environ 300 places :

- Sur Carcans bourg, derrière l'église et la mairie, pour accéder à l'ensemble des équipements collectifs et services administratifs du centre-bourg.
- Sur Maubuisson-Nord-Ouest qui sont des parcs sous boisements utilisés par les résidents de zone d'habitat. Ils sont issus de la volonté d'aménagement initial de la ZAC de dissocier stationnement et habitation,
- Sur Carcans-plage qui servent principalement aux touristes l'été pour accéder à la plage. Ils sont intégrés au plan-plage.

Les espaces de stationnement de Carcans-plage et Maubuisson par leurs spécificités peuvent s'inscrire dans un cadre de mutualisation des usages. Par ailleurs, la commune ne dispose pas de places de stationnement dédiées aux véhicules hybrides et électriques, ni aux vélos.

#### 4.4. Les transports collectifs

Le service de transports collectifs est très limité pour les usagers de Carcans. Hors période estivale, il se limite au passage de la ligne 784 (Lacanau-Lesparre Médoc) desservant les entreprises de Lesparre-Médoc sur un seul arrêt communal, à raison d'un aller-retour par jour.

Durant l'été, seule la ligne 710 (Carcans – Bordeaux via Sainte-Hélène) dessert la commune sur 9 arrêts dont le Bourg, Maubuisson, Bombannes ou l'Océan avec 4 allers-retours par jour depuis ou vers l'agglomération bordelaise. Des bus dits de loisirs desservent alors également la commune en provenance de Bordeaux.

En dehors de la période estivale et touristique, il n'y a pas de service sur la commune. Pour rallier l'agglomération bordelaise en transports collectifs, il faut que l'utilisateur se déplace à Lacanau (à 12 km) ou Sainte-Hélène (à 20 km) pour atteindre la ligne 702, reliant Lacanau – à Bordeaux avec 7 allers-retours par jour.



Le réseau TRANSGIRONDE en 2015

#### 4.5. Les déplacements doux

La commune est le support de mobilités douces depuis de nombreuses années. En effet, par son positionnement touristique, elle dispose de nombreuses infrastructures cyclables et des sentiers de randonnée pédestre qui valorisent son patrimoine naturel.

L'étendue des liaisons proposées qui maillent son territoire couvre le territoire d'Est en Ouest, du Nord au Sud en s'interconnectant avec les cheminements doux des communes contigües.

### 4.5.1. Les circuits de randonnée

En dehors des sentiers de balades possibles en forêt, autour du lac ou à l'océan, deux itinéraires balisés sont proposés :

- le GR8 : il longe le lac d'Hourtin-Carcans par l'Ouest avant de redescendre vers Carcans-Plage, puis de poursuivre sur Lacanau-Océan,
- le chemin littoral de Saint-Jacques de Compostelle : la voie de Soulac suit le littoral aquitain en passant par Hourtin, Carcans, Lacanau. Il est balisé de bornes revêtues d'une signalétique jaune et bleue, ou est représentée une coquille Saint-Jacques.

### 4.5.2. Les itinéraires cyclables

Un véritable maillage de pistes cyclables relie les 3 stations Lacanau, Carcans-Maubuisson et Hourtin : plus de 150 km de pistes cyclables répartis sur 3 000 km<sup>2</sup> de forêt.

3 boucles « Découverte » sont balisées entre lacs, dunes et forêt :

- A Lacanau : boucle du Lion : 18 km - 1 h 15 à 2 h 30
- À Carcans-Maubuisson : boucle des Cavalles : 12 km - 1 à 2 h
- À Hourtin : boucle des Genêts : 14 km - 1 à 2 h

Une piste cyclable bien entretenue part du débarcadère de la Pointe de Grave et va jusqu'au Bassin d'Arcachon en passant par Carcans, entre l'océan et le lac. Le circuit des Lacs médocains s'y greffe, en offrant un long itinéraire composé majoritairement de pistes cyclables sillonnant entre lacs et marais. Il traverse des espaces sauvages protégés avec des passages sur des chemins forestiers et des sentiers balisés pour la plupart.

Plus récemment, une piste reliant les centres-bourgs de Lacanau, Carcans et Hourtin a été créée. Le Conseil Général de la Gironde et la Communauté de Communes des Lacs Médocains se sont entendus pour déléguer à celle-ci la maîtrise d'ouvrage des études et travaux de la piste cyclable départementale RD 807 Lacanau-Carcans-Hourtin sur l'emprise de l'ancienne voie ferrée d'intérêt local.



*Borne de Saint-Jacques de Compostelle  
bordant le parcours littoral*



*Piste cyclable sur Carcans-Plage*

L'utilisation de ce réseau est très importante en période estivale, car il permet de relier l'ensemble des pôles et hébergements touristiques au lac et à l'Océan. De plus, il offre la possibilité d'approcher et de découvrir de nombreux sites naturels bordant les lacs médocains, la frange littorale et le massif forestier.



Plan des pistes cyclables et des sentiers de randonnées sur Médoc-Océan

### 4.5.3. Les services liés aux modes doux

Il convient de préciser que Médoc Océan est le 1er Office de Tourisme en France à être labellisé Accueil Vélo. Ce qui signifie la garantie d'un accueil privilégié et de services adaptés aux touristes à vélo sur l'une des trois communes, dont Carcans :

- des kits « légers » de réparation pour les petites avaries sont disponibles dans les offices de tourisme Médoc-Océan,
- la présence de prestataires pour l'entretien et la location des cycles est assuré sur chaque commune : sur Carcans au moins 4 loueurs sont présents sur Carcans bourg, Maubuisson, Bombannes et Carcans-Plage.

Ces prestations de services alliées à une offre étoffée de cheminements permettent d'attirer un public touristique familial et étranger, sensible aux modes doux.

### 4.6. Synthèse et enjeux

Les constats communaux liés au déplacement peuvent être listés ainsi :

- mobilité et besoins de déplacements se sont largement accrus depuis 10 ans, portés par le mode automobile, et pour lesquels l'offre de transports collectifs ne peut répondre,
- les déplacements hors saison estivale concernent principalement les pôles d'emplois de la région bordelaise,
- un axe routier largement emprunté, surtout en période estivale : la RD 207,
- une offre de déplacements doux en cours de développement sur le bourg.

Le P.L.U. devra donc répondre aux enjeux suivants :

- **l'organisation du développement communal en gérant l'accroissement des flux de déplacements internes et externes sur les principaux axes,**
- **l'aménagement et la requalification des principaux axes, notamment dans la traversée du bourg,**
- **l'élaboration d'un véritable réseau maillé de cheminements doux ayant plusieurs vocations.**







## 5. Réseaux, équipements et services collectifs

### 5.1. Les réseaux primaires et numériques

#### 5.2.1. Le réseau d'adduction en eau potable

En matière d'eau potable, la commune a délégué la gestion de la production, le traitement et la distribution d'eau potable à la société La Lyonnaise des Eaux. Il s'agit d'un contrat en affermage qui couvre la période de 2006 à 2017.

Le réseau d'Adduction d'Eau Potable (AEP) sur Carcans se compose de :

- 4 forages profonds : « *Maubuisson* », « *Bombannes* », « *Le Pouch* », « *Z.A.C.* », captant la nappe de l'éocène pour les trois premiers et la nappe de l'oligocène pour le dernier. Les forages de l'ancienne Z.A.C. de Maubuisson et du Pouch sont dotés des périmètres de protection. Leur capacité de production cumulée potentielle atteint 286 m<sup>3</sup>/h,
- un réseau de canalisation de 149 km, desservant tous les secteurs urbanisés et hameaux accueillants de l'habitat,
- 8 postes de pompage et de relevage,
- une capacité de stockage (châteaux d'eau et réservoirs) s'établissant à 2 050 m<sup>3</sup>.

Il est à noter que la partie du réseau de distribution finale, desservant les nombreux hameaux isolés et situés en dehors des secteurs urbains, n'offre pas la capacité suffisante pour y accepter une densification supplémentaire de l'habitat.

La capacité de production issue des forages de la commune est largement suffisante pour couvrir les besoins de sa population permanente et celle de la population touristique estivale, car elle atteint près de 46 000 équivalent/habitants<sup>16</sup>.

En 2012, le réseau compte 2 914 clients raccordés, dont 2 232 habitants, qui ont consommé 291 300 m<sup>3</sup> d'eau potable. Cette consommation ne représente que 11 % de la capacité de production potentielle.

Si la consommation a baissé de -2,2 % depuis 2008, en revanche dans le même temps les volumes annuels perdus par le réseau ont doublé. Ainsi, le rendement du réseau de distribution atteint près de 80 %. Aussi, les améliorations du réseau AEP devront porter sur les économies d'eau à travers la réduction des pertes ainsi que le renouvellement d'une partie de ce dernier notamment sur les canalisations anciennes.

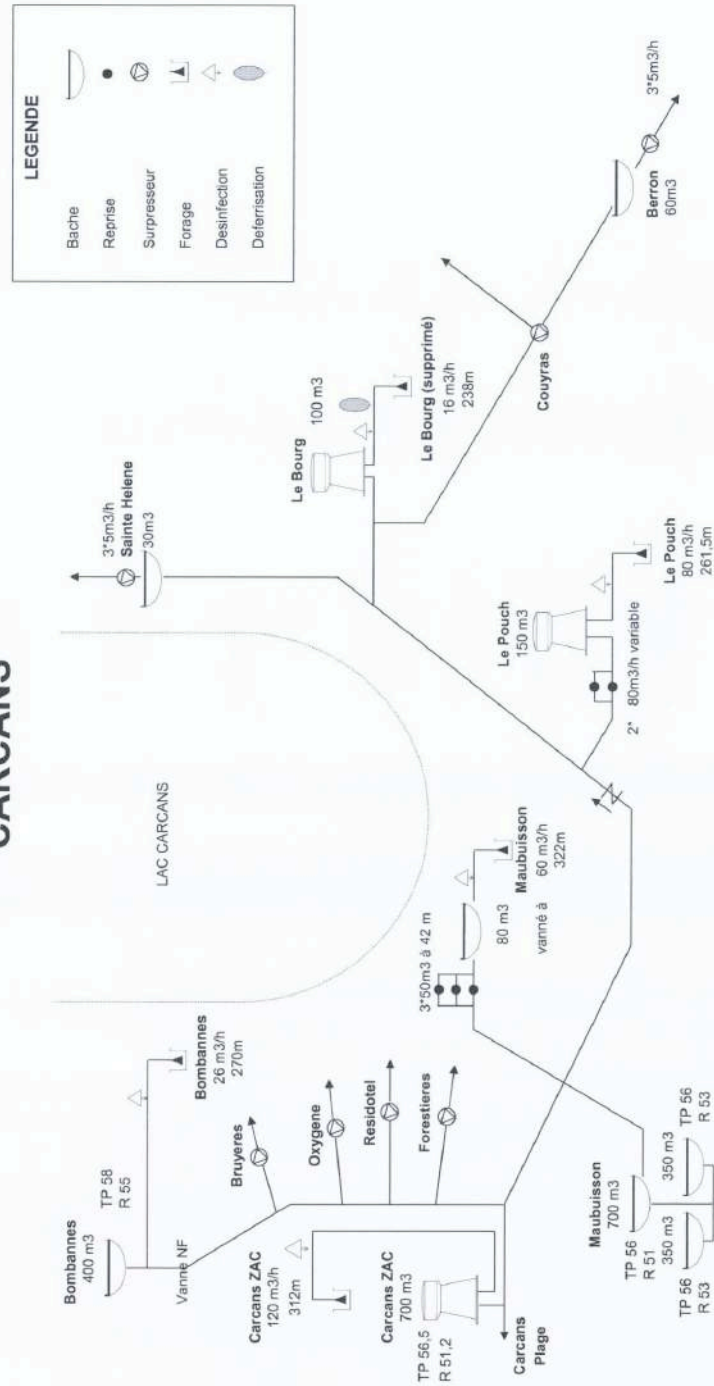
#### 5.2.2. Le réseau d'assainissement

La commune de Carcans a délégué à la société la Lyonnaise des Eaux la gestion de ses eaux usées. Il s'agit d'un contrat d'affermage qui a pris effet en 2006 et se conclut en 2017.

La commune a approuvé son schéma d'assainissement collectif en 2002.

<sup>16</sup> Estimation établie sur la base d'une consommation quotidienne de 150 l par jour et par personne.

### SCHEMA DE DISTRIBUTION CARCANS



Le réseau d'assainissement collectif sur Carcans se compose de :

- 2 station d'épurations : une station de lagunage sur Carcans-bourg et une station d'épuration sur Maubuisson. Elles offrent une capacité de traitement cumulée de soit 657 000 m<sup>3</sup>/an,
- un linéaire de canalisations de 61,7 km, qui se partage pour plus des 2/3 en réseau séparatif eaux usées et 1/3 en linéaire de refoulement,
- 46 postes de relèvement,
- deux points de rejets :
  - les effluents traités par la station de Maubuisson sont renvoyés hors du bassin versant par infiltration dans le cordon dunaire vers l'océan, afin de limiter l'eutrophisation du lac de Carcans-Hourtin et les risques de pollution microbiologique,
  - les rejets émis par la station de lagunage du Bourg sont conduits vers un fossé communiquant avec la craste de Hesse,

La capacité de traitement épuratoire des eaux usées de la commune est largement suffisante pour couvrir la production de sa population permanente et celle de la population touristique estivale, car elle atteint près de 14 000 équivalent/habitants<sup>17</sup>.

Le réseau d'assainissement collectif couvre les principaux secteurs urbains de l'ensemble de la frange Ouest, là où se concentre l'essentiel de la population résidente et touristique : le bourg, Le Pouch, Maubuisson, Bombannes et Carcans-Plage. Au total, près de 90 % des habitations sont raccordées. En dehors de ces secteurs, les nombreux hameaux et constructions isolées sont soumis à l'assainissement individuel.

En 2012, le réseau compte 2 487 clients raccordés qui ont produit 229 686 m<sup>3</sup> d'eaux usées. Le volume d'eaux usées collectées a baissé de -1 % depuis 2008. Le traitement de ces eaux usées a conduit à la production de 34,7 t de matière sèche par la station d'épuration de Maubuisson.

Le volume d'eaux usées produit ne représente que 35 % de la capacité de traitement potentielle globale. Cela s'explique par le fait que cette capacité soit calibrée pour répondre principalement au pic de production d'eaux usées qu'engendre la fréquentation touristique estivale.

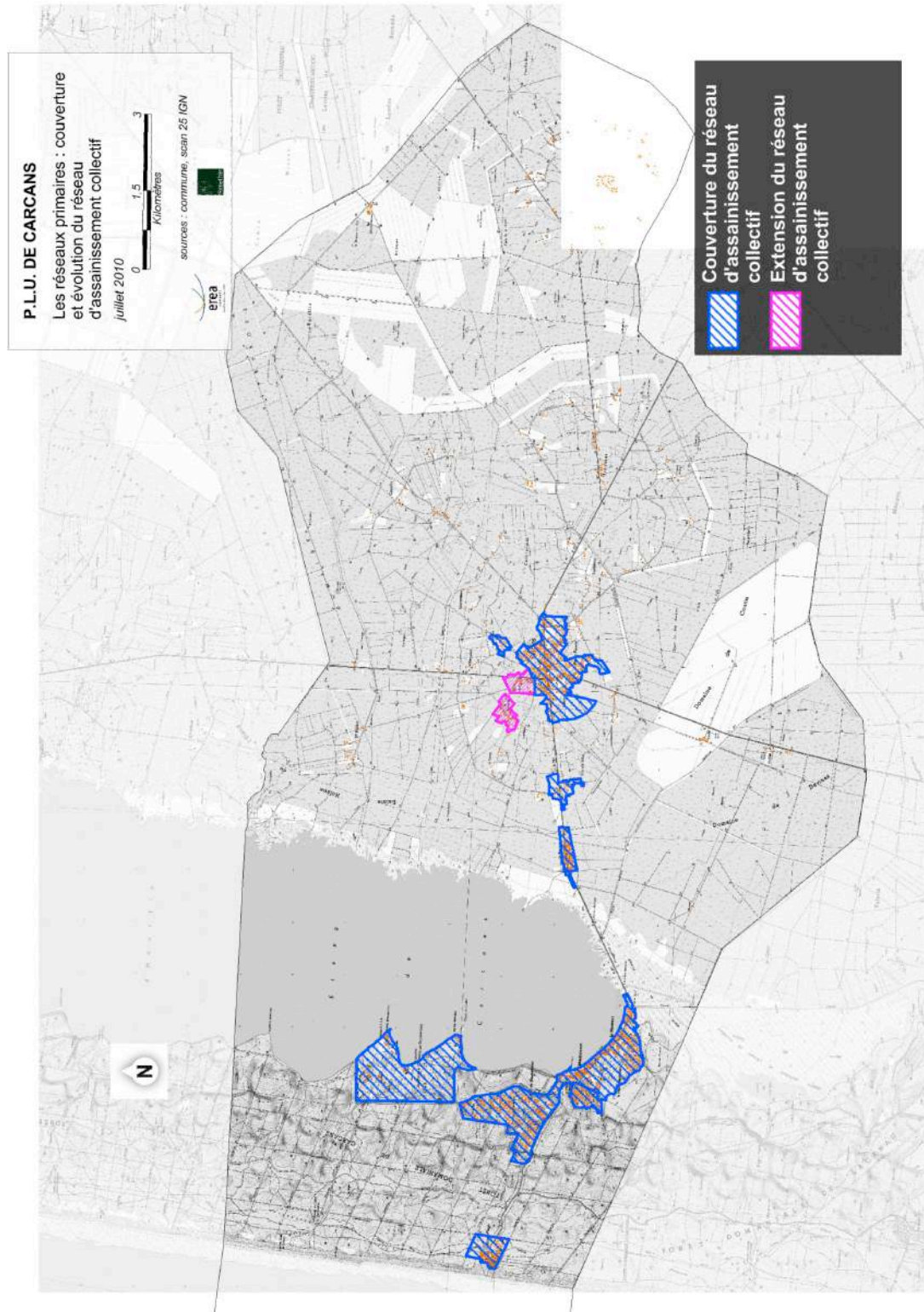
Au niveau de l'amélioration de la qualité des eaux traitées, il est envisagé entre autres de :

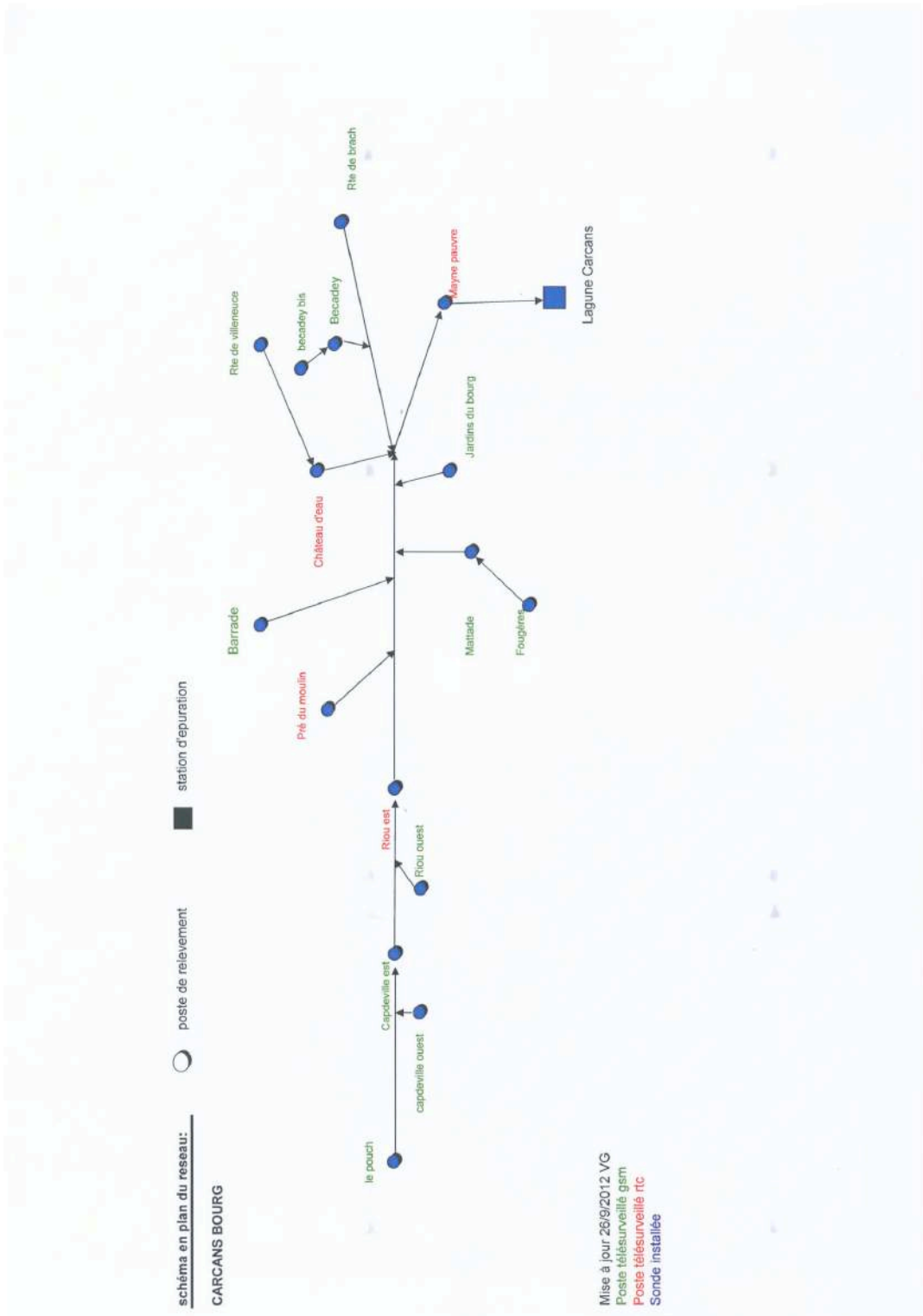
- réaliser la mise en conformité de la station de Carcans-bourg,
- éliminer les eaux pluviales de la collecte des eaux usées sur Carcans-bourg,
- installer un dispositif de traitement du Sulfure d'Hydrogène (H<sub>2</sub>S) au chlorure ferrique sur la base de Bombannes.

Au niveau de l'évolution du réseau d'assainissement lui-même, il est prévu une extension pour desservir la partie Nord de Carcans-Bourg ainsi que le quartier de La Barrade. Cette évolution est inscrite au Schéma directeur d'Assainissement Collectif de la commune.

La capacité globale des installations et ouvrages d'assainissement collectif est parfaitement en mesure d'assurer l'accroissement de population supplémentaire (résidente et touristique) sur le bourg et Maubuisson.

<sup>17</sup> Estimation établie sur la base d'une production quotidienne d'eaux usées de 150 l par jour et par personne





### 5.2.3. La sécurité incendie

La défense incendie fait partie des préoccupations majeures qu'il convient de prendre en compte dans le domaine de l'urbanisme, sachant qu'elle relève, au titre de la sécurité publique, de la responsabilité communale.

Les points d'eau ne doivent pas être distants de plus de 200 m du risque. Toutefois, cette distance peut être portée à 400 m pour la défense incendie du risque faible.

La commune de Carcans dispose de nombreux moyens de lutte lui offrant une bonne couverture pour répondre au risque incendie sur son territoire :

- un centre de défense incendie présent sur la commune (SDIS),
- 36 hydrants avec de nombreuses prises d'accès sur le réseau d'eau,
- 3 réservoirs d'eau et de nombreux points d'eau dans le massif forestier,
- un tissu de crastes, canaux et fossés relativement étendus et pourvus en eau toute l'année,
- une accessibilité relativement bonne :
  - une cinquantaine de kilomètres de pistes forestières et une centaine de kilomètres de chemins forestiers,
  - une cinquantaine de pare-feu parcourant et segmentant le massif boisé,

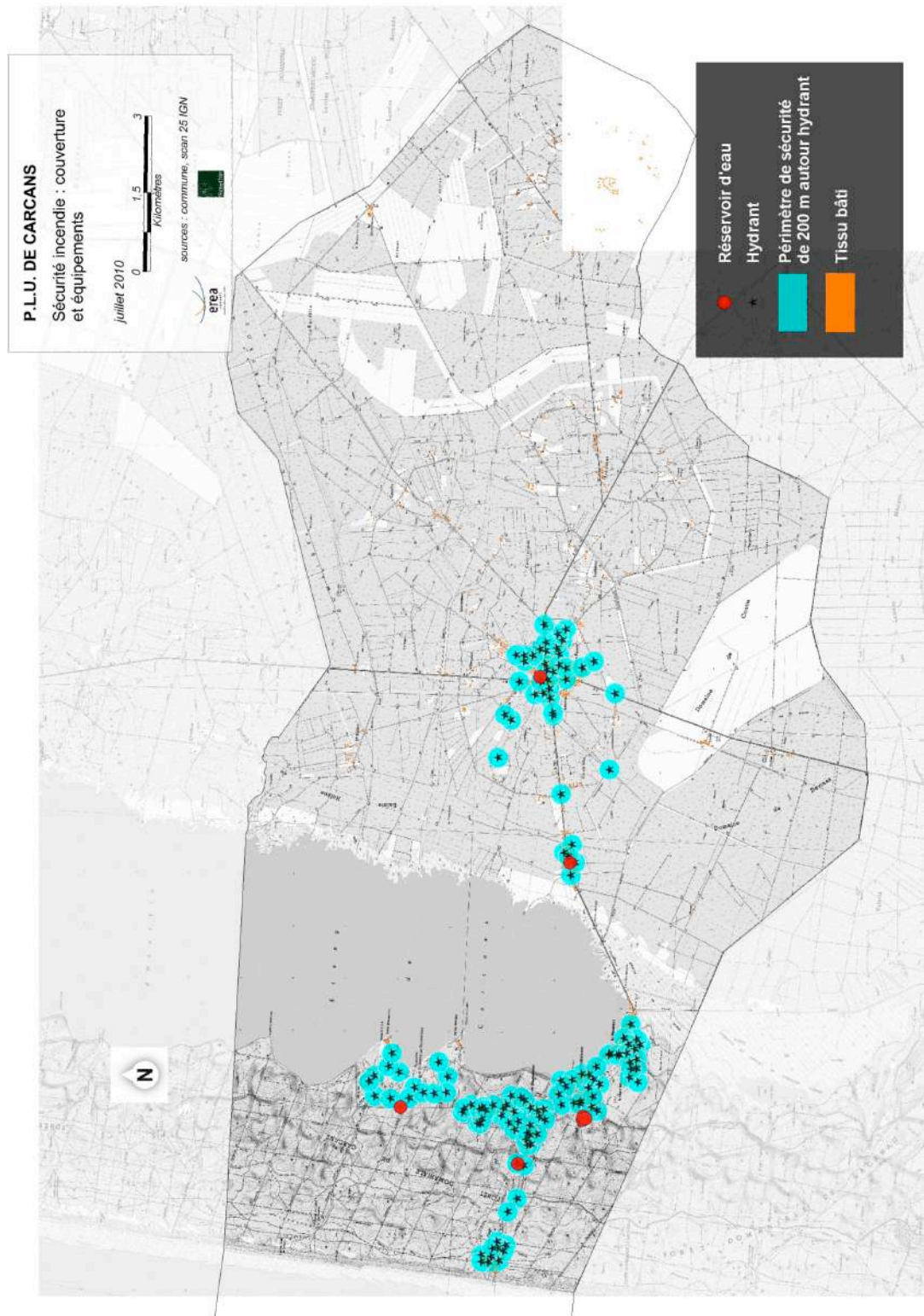
L'analyse des hydrants incendie effectué par le SDIS en 2012 sur le contrôle des points d'eau de la commune fait apparaître quelques faiblesses :

- 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.

Cet ensemble de moyens de lutte contre l'incendie participe à créer un maillage couvrant l'intégralité du territoire communal et à assurer une bonne défense. La protection incendie assurée par l'ensemble des hydrants seuls (200 m de rayon) permet de couvrir plus de 80% des secteurs habités. Néanmoins, plusieurs secteurs ont une défense incendie plus faible en raison de leur éloignement (>200 m) d'un poteau incendie :

- le lieu-dit Berron,
- le lieu-dit Couyras
- le lieu-dit Troussas,
- le lieu-dit Sainte Hélène de l'étang.

Sur ces secteurs, soumis à l'aléa majeur feu de forêt, il importe de ne pas y renforcer l'urbanisation et de palier à la carence en eau, notamment en y implantant des moyens hydrauliques adaptés.



### 5.2.4. Le réseau numérique : l'accès internet

Le haut débit est aujourd'hui un service essentiel. Il repose essentiellement sur la technologie de l'ADSL<sup>18</sup> qui améliore les performances de communication électronique du réseau téléphonique classique. Néanmoins, il demeure bridé dans son évolution et ses débits.

Le syndicat mixte Gironde Numérique, autorisé par arrêté préfectoral du 1<sup>er</sup> août 2007, est le porteur du projet d'investissement dans l'aménagement durable de la Gironde. Il est en charge du déploiement du réseau haut débit de la Gironde hors Communauté Urbaine de Bordeaux et à l'usage des opérateurs de télécommunications.

Il développe également un projet de mutualisation de services numériques à destination de ses adhérents. Le but de cette mutualisation est de :

- résorber les zones blanches, zones où l'accès à internet haut débit est impossible,
- améliorer les débits insuffisants qu'on trouve en zones dites « grises » (débits inférieurs à 2 Mb/s),
- déployer les infrastructures haut débit et préparer l'arrivée du très haut débit (THD) par des technologies comme la fibre optique.

Gironde Numérique a élaboré un schéma directeur territorial d'aménagement numérique afin de définir les objectifs d'aménagement numérique sur l'ensemble du département.

En 2013 sur Carcans, près de 1 800 lignes téléphoniques sont actives qui permettent une couverture de l'internet en ASDL. La commune ne connaît pas de zone « blanche », malgré le nombre important de hameaux et constructions isolées.

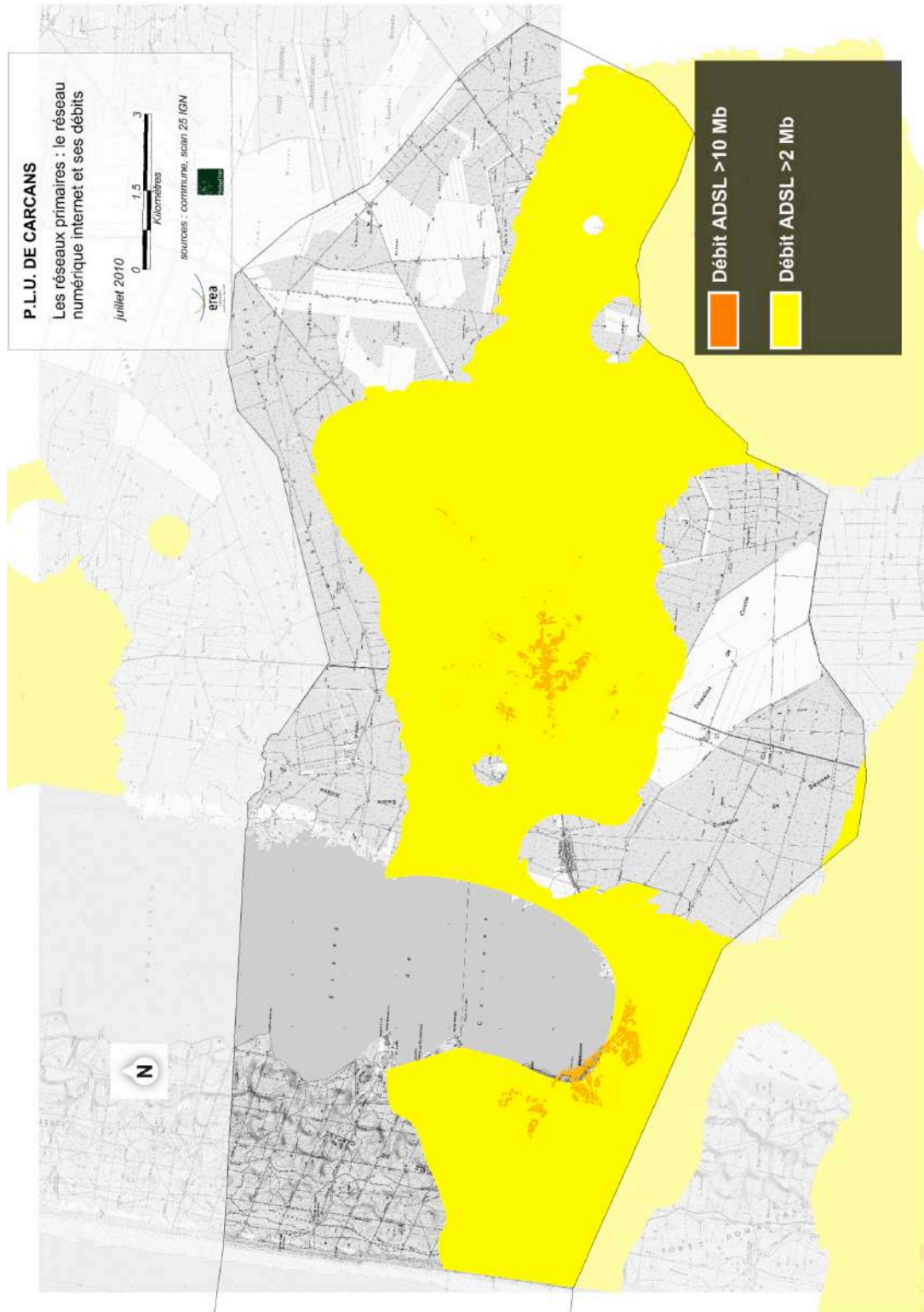
Carcans dispose de 3 niveaux de débits ADSL : 512 Kbit/s, 2 Mbit/s et 10 Mbit/s. Ainsi, le bourg de Carcans et Maubuisson bénéficient de la connectivité la plus rapide (>10 MB/s), alors que le reste de la commune est couvert par des débits nettement plus faibles.

Département 33	716 765	212	7 019	1 604	99,77%	719 845	99,82%	402 567	94,72%
CU8	345 371	0	465	607	99,82%	344 734	99,82%	117 714	95,64%
PPP33	373 120	212	6 715	1 017	99,73%	1 747	99,74%	1 000	82,95%
Commune	Situation actuelle								
Commune	Nombre de lignes	Technologies de couverture	Nombre de lignes en zone blanche devenues éligibles (uniquement la différence)	Nombre de lignes restant en zone blanche (max ou affaiblissement sup à 78 dB)	Taux de couverture 512 kbits (en pourcentage des lignes de la commune)	Nombre de lignes à 512 kbits	Taux de couverture 2 Mbits (en pourcentage des lignes de la commune)	Nombre de lignes à 2 Mbits	Taux de couverture 8 Mbits (en pourcentage des lignes de la commune)
CARCANS	1755		0	0	100%	1747	95%	1650	91%

Source : Gironde Numérique 2013

<sup>18</sup> Terme anglais signifiant Asymmetrical Digital Subscriber Line, soit en français : Ligne asymétrique numérique.





## 5.2. Les équipements et services publics

L'essentiel des équipements et services publics, répondant aux besoins de la population permanente sont localisés au bourg de Carcans et ceux destinés à la population touristique sont implantés à Maubuisson.

### 5.2.1. Les équipements et services d'intérêt collectifs

#### 5.2.1.1. Carcans

Les équipements administratifs et techniques :

- la mairie,
- le Service de Défense Incendie et de Secours,
- la gendarmerie,
- la police municipale,
- La poste.

Sont regroupés au centre bourg, les équipements scolaires et les services liés à l'enfance et à la jeunesse qui permettent de répondre largement aux besoins des familles résidentes :

- au niveau de la scolarisation, un groupe scolaire public « Pierre Vigneau » rassemble des classes de maternelles et élémentaires, accueillant 240 élèves à la rentrée 2013/2014. Avec ce niveau d'effectifs scolarisés, les établissements sont proches de leur capacité maximale. En effet, bien qu'ils soient en meure d'accepter encore une quinzaine d'élèves, ils n'ont pas la capacité physique de s'étendre pour créer des classes supplémentaires.
- au niveau des structures d'accueil enfance et jeunesse :
  - un accueil de Loisirs Sans Hébergement (ALSH) accueille les enfants de 3 à 13 ans,
  - un accueil Péri-scolaire (APS),
  - « l'École Multisports » (EMS) permet aux enfants de découvrir diverses activités sportives encadrées par un éducateur sportif,
  - la « Structure Jeunesse » permet aux adolescents, à partir de 11 ans, de mettre en place et de réaliser différents projets,
- Au niveau de la Petite Enfance : le Relai d'Assistantes Maternelles qui est un service intercommunal.

En matière d'action sociale, le bourg accueille un Centre Communal d'Action Sociale.

En outre, le bourg offre de nombreuses aménités aux administrés au travers la présence d'équipements culturels, culturels et sportifs ;

- l'église,
- un cimetière,
- un musée du souvenir et maison du combattant,
- une bibliothèque,
- une salle de musique,
- des terrains de tennis et un club house de tennis,
- un skatepark,
- une salle culturelle
- une salle omnisport/gymnase,
- un stade et un club house de football,
- un city-stade,
- un terrain de pétanque
- des courts de tennis extérieurs



*Bâtiment municipal rassemblant la bibliothèque,*



*Les équipements sportifs sur le bourg de Carcans*

Le tissu associatif est très développé contribuant à l'animation de la ville avec près d'une cinquantaine d'associations principalement dans les domaines du sport et de la culture.

### **5.2.1.2. Maubuisson**

Le bourg de Maubuisson possède quelques équipements administratifs et techniques principalement ouverts en saison estivale :

- une mairie annexe,
- un office de tourisme,
- un bureau de Poste annexe,
- un poste de secours.

En matière culturelle, Maubuisson possède aussi quelques équipements :

- un cinéma,
- un musée des arts et traditions populaires de la Lande Médocaine,
- un espace artisanal,
- un centre culturel

Outre les infrastructures de loisirs liées au nautisme, Maubuisson dispose de courts de tennis avec club house.

Il est à noter qu'à la pointe de la partie Nord-Ouest de Maubuisson, la commune propose une aire de stationnement dédiée aux camping-cars.

### 5.2.1.3. Bombannes et Carcans-Plage

Bombannes et Carcans-Plage, hormis des quelques équipements sportifs et touristiques ne disposent pas d'autres équipements collectifs que :

- 2 aires de stationnement dédiées aux camping-cars,
- 1 poste de secours,
- la maison de la glisse.

### 5.2.2. La gestion des déchets

La commune de Carcans adhère au **SMICOTOM** (Syndicat Mixte de Collectes et de Traitement des Ordures Ménagères). Le territoire de ce syndicat s'étend sur la partie Nord du Médoc. Il rassemble aujourd'hui 4 Communautés de Communes : Lacs Médocains, Centre Médoc, Pointe du Médoc et Cœur Médoc.

Le syndicat a pour compétence la collecte et le traitement des déchets. Il a instauré depuis 2001 une collecte de déchets sélective (OMR, bio-déchets, papier, verre, emballage).

- Les ordures ménagères sont acheminées au centre de stockage des déchets ultimes de Naujac <sup>s</sup>/Mer (traitement par enfouissement). L'extension de ce centre de stockage a été approuvée par la préfecture (18 alvéoles de 3 700 m<sup>2</sup>).
- Les bio-déchets traités sur une plateforme de compostage à Naujac <sup>s</sup>/Mer débouchant sur un substrat de culture.
- Le papier, le verre et les emballages sont transportés au centre de tri de Saint-Laurent du Médoc.

Types de déchets	Tonnages collectés sur la commune de Carcans en 2012
Ordures ménagères résiduelles (non recyclées)	<b>1 350 t</b>
Biodéchets (déchets fermentescibles)	<b>110 t</b>
Emballages recyclables et papiers	<b>220 t</b>
Verre	<b>150 t</b>

Source : SMICOTOM



Centre de tri St Laurent du Médoc



Centre de Stockage Naujan/Mer

### 5.3. Synthèse et enjeux

La Commune a montré qu'elle avait eu la capacité d'accueillir plus de 500 nouveaux habitants pendant la dernière décennie et de gérer la fréquentation de ses stations touristiques lacustre et balnéaire.

Elle dispose ainsi d'un niveau et d'une offre en matière d'équipements et services adaptés à sa fréquentation touristique saisonnière et à la satisfaction des besoins de sa population résidente. Cependant, avec le rajeunissement de la population, de nouveaux équipements de sports et de loisirs dédiés à une population jeune pourraient finir de compléter l'offre actuelle.

Par ailleurs, grâce à son rattachement avec la Communauté de Communes des Lacs Médocains, elle bénéficie d'équipements et services d'intérêts collectifs communautaires. Cette politique communautaire permet aussi la mutualisation des moyens et des investissements pour les adapter aux projets de développement des 3 communes.

Le constat est donc le suivant :

- 2 pôles d'équipements et de services collectifs : Carcans-bourg (à destination de la population résidente) et Maubuisson (à vocation touristique),
- Des réseaux primaires qui sont en mesure d'assurer une augmentation supplémentaire de population (résidente et touristique) sur le bourg et Maubuisson. Toutefois, une extension de l'urbanisation difficile en dehors de ces 2 pôles, notamment sur certains hameaux éloignés en regard de la faiblesse de leur desserte par l'adduction d'eau, l'absence de possibilité de développer une filière d'assainissement collectif,
- Des établissements scolaires présents uniquement sur le bourg qui disposent encore de capacités d'accueil, mais dont l'évolution des effectifs devront être étalés dans le temps,
- Des travaux d'embellissement des espaces publics sur Maubuisson et sur le bourg de Carcans qui améliorent la qualité des espaces et l'attractivité des lieux publics,
- Une couverture relativement bonne des zones urbanisées par les réseaux numériques.

Le P.L.U. devra donc répondre aux enjeux suivants :

- **Resserrer le développement urbain sur les pôles d'équipement et d'habitat,**
- **Poursuivre la dynamique d'embellissement des espaces publics amorcée sur le bourg, Carcans-plage et Maubuisson,**
- **Améliorer les équipements et infrastructures pour permettre l'ancrage de la population et répondre aux besoins futurs.**





## 6. Synthèse du diagnostic territorial et enjeux d'évolution

Cette synthèse du diagnostic communal permet de dresser :

- les points forts et faibles du contexte socio-économique communal,
- les perspectives d'évolution et d'établir les besoins par rapport à sa capacité d'accueil

La sensibilité des zones susceptibles d'être affectées par le P.L.U. et les pistes de réflexion autour de ce dernier y sont donc inscrites.

	Sensibilité Points forts et faibles	Perspectives d'évolution et enjeux
Démographie	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Une croissance soutenue depuis 15 ans, liée principalement au phénomène migratoire</li> <li>- Une évolution sociale de la population, liée à l'impact des nouveaux arrivants, notamment des jeunes</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Accompagner au mieux la croissance de la population permanente dans un cadre urbain maîtrisé</li> <li>- Favoriser le maintien des jeunes sur la commune</li> <li>- Répondre au vieillissement de la population</li> </ul>
Économie	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Un niveau de chômage plus élevé que la moyenne girondine</li> <li>- Une dépendance de l'emploi par rapport aux pôles générateurs de l'agglomération bordelaise</li> <li>- Un tissu économique de commerces et de services qui se maintient</li> <li>- Le tourisme carcanais restant une activité saisonnière, mais pourvoyeuse d'emplois</li> <li>- Des activités structurantes que sont la sylviculture et l'agriculture</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Renforcer les centralités économiques et commerciales locales</li> <li>- Pérenniser des activités sylvicoles et agricoles</li> <li>- Favoriser l'attractivité touristique et l'encadrement des capacités d'accueil</li> </ul>

	Sensibilité Points forts et faibles	Perspectives d'évolution et enjeux
Habitat	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Un tissu bâti de type balnéaire et traditionnel, des ensembles touristiques à la conception originale</li> <li>- Standardisation de l'habitat dans les extensions récentes</li> <li>- Un parc de logement majoritairement touristique</li> <li>- Diversification lente de l'habitat</li> <li>- Une urbanisation soumise à des risques naturels importants</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Diversifier le parc immobilier par un renforcement des résidences principales</li> <li>- Assurer une mixité urbaine</li> <li>- Élaborer un projet urbain confortant les principaux pôles d'habitat et d'équipement, notamment sur le bourg et Maubuisson</li> <li>- Développer un urbanisme de qualité valorisant les paysages d'eau et l'ambiance forestière</li> </ul>
Transports	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Mobilité et besoins de déplacements largement accrus depuis 10 ans, portés par le mode automobile</li> <li>- Une offre de transports collectifs ne proposant pas une alternative à la voiture</li> <li>- Des déplacements hors saison estivale concernant les pôles d'emplois de la région bordelaise</li> <li>- Un axe largement emprunté, surtout en période estivale : la RD 207</li> <li>- Une offre de déplacements doux en cours de développement sur le bourg</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Répondre aux besoins de mobilité actuels et futurs de la population permanente et touristique</li> <li>- Organiser le développement communal en gérant l'accroissement des flux de déplacements internes et externes sur les principaux axes</li> <li>- Aménager et requalifier les principaux axes, notamment dans la traversée du bourg</li> <li>- Élaborer un véritable réseau maillé de cheminements doux ayant plusieurs vocations</li> </ul>
Équipements	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 2 pôles d'équipements et de services collectifs : Carcans-bourg et Maubuisson</li> <li>- Bonne capacité globale des installations et ouvrages d'assainissement collectif</li> <li>- Une extension impossible de certains hameaux en regard des réseaux d'adduction d'eau et d'assainissement collectif</li> <li>- Couverture satisfaisante du territoire par les réseaux numériques</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Améliorer les équipements et infrastructures pour permettre l'ancrage de la population et répondre aux besoins futurs</li> <li>- Resserrer le développement urbain sur les pôles d'équipement et d'habitat</li> <li>- Poursuivre la dynamique d'embellissement des espaces publics amorcée sur le bourg, Carcans-plage et Maubuisson</li> </ul>



# Partie 3

## Justification du projet

---



1. Les choix retenus pour établir le PADD .....	203
2. Le contenu du PLU .....	227
3. Les surfaces des zones et les capacités d'accueil du zonage .....	275
4. La mise en œuvre de la loi littoral.....	287



## 1. Les choix retenus pour établir le PADD

### 1.1. Les hypothèses de développement

#### 1.1.1. Le cadre général

Le calcul des hypothèses de développement à 10/15 ans sur la commune est une étape importante de la justification du PLU. Il doit permettre de procurer des ordres de grandeur suffisamment fiables pour caler les objectifs politiques du PADD. Ces estimations étayent et justifient les superficies urbanisables retenues dans les documents graphiques.

Comme tout exercice de prospective face aux incertitudes récurrentes de la conjoncture, les estimations présentées incitent à la plus grande prudence lorsqu'il s'agit de proposer des hypothèses réalistes de développement communal qui sous-tendent l'économie générale du PLU.

Bien entendu, cet exercice tient compte d'un contexte régional et local, notamment des objectifs de développement du SCOT des Lacs Médocains approuvé qui fonde la croissance de Carcans sur des tendances lourdes à moyen terme, même en considérant les enjeux de développement durable ou de renchérissement de l'énergie.

##### 1.1.1.1. Le contexte régional

Ainsi, selon les prévisions de l'INSEE, la région Aquitaine devrait compter 3 880 000 habitants en 2040, soit 23 % de plus qu'en 2007 si les tendances démographiques actuelles se poursuivent. L'Aquitaine fera partie des cinq régions métropolitaines connaissant le rythme de croissance de population le plus élevé sur la période 2007-2040, avec Languedoc-Roussillon, Midi-Pyrénées, Pays de la Loire et Bretagne.

Cette hausse de population résulterait d'un solde migratoire positif. Les nouveaux Aquitains viendront surtout d'Île-de-France et de Midi-Pyrénées. En revanche, le solde naturel freinera la croissance de la population. Les décès dépasseront les naissances vers 2020. Le solde migratoire positif et élevé devrait se confirmer entre 2007 et 2040.

À l'intérieur du territoire régional, la Gironde, département le plus peuplé, continuerait à échanger de nombreux habitants avec les quatre autres départements. En ce qui concerne le solde naturel, la Gironde se démarque des autres départements de la région. Malgré une légère baisse par rapport à la période 1990-2007, la contribution de ce solde devrait rester positive entre 2007 et 2040.

##### 1.1.1.2. Les objectifs du SCOT des Lacs Médocains

Pour construire sa prospective démographique à 20 ans à l'horizon 2030, le SCOT des Lacs Médocains s'est appuyé sur 4 hypothèses, dont 3 reproduisant des tendances observées :

- l'hypothèse haute, correspondant à l'évolution 1999-2008, soit un taux de croissance annuel moyen de +3,2 %,

- l'hypothèse médiane, correspondant à l'évolution 1990-2008, soit un taux de croissance annuel moyen de +2,5 %,
- l'hypothèse basse, correspondant à l'évolution 1990-1999, soit un taux de croissance annuel moyen de +1,8 %,
- la croissance modérée fixant une croissance maîtrisée autour de 1%.

Le SCOT ne fixe aucun objectif communal à 2030, sachant que les hypothèses de tendances démographiques tablent sur une fourchette comprise entre 18 500 (soit le prolongement de la tendance adoptée à l'horizon 2020) et 13 700 habitants avec une option médiane à 16 000.

Par ailleurs, il juge qu'au "regard du projet d'accueil à 2020, l'hypothèse basse (13 700) de l'horizon 2030 ne semble pas pertinente dans la mesure où cela obligerait à limiter de façon drastique la croissance démographique sur la seconde décennie. Or, cela paraît difficilement conciliable en respect d'un principe de développement visant à assurer « sans discrimination les besoins (...) en matière d'habitat et d'activité économique »."

Dans cette perspective, il revient à la commune de définir le choix de sa trajectoire démographique pour les 15 prochaines années à partir de ce cadre.

## 1.1.2. Le choix d'une trajectoire communale

### 1.1.2.1. L'objectif de croissance démographique

La commune a repris les scénarios de croissance à l'horizon des 10 à 15 prochaines années, formulés par le SCOT, à l'aune de ces propres évolutions au cours des dernières décennies passées.

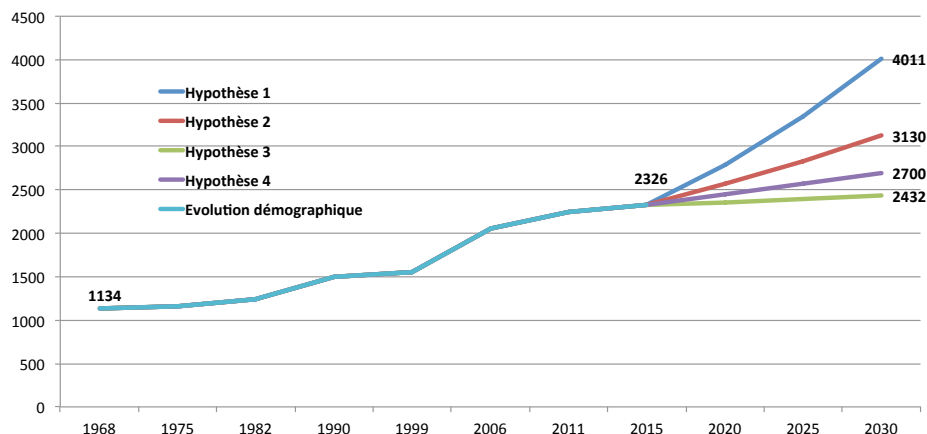
Ainsi, quatre rythmes de croissance ont été analysés, reflétant le contexte démographique particulier de la commune et marquant les extrêmes de la fourchette des évolutions envisageables :

- l'hypothèse haute, correspondant à l'évolution 1999-2008, soit un taux de croissance annuel moyen de +3,7 %,
- l'hypothèse médiane, correspondant à l'évolution 1990-2008, soit un taux de croissance annuel moyen de +2 %,
- l'hypothèse basse, correspondant à l'évolution 1990-1999, soit un taux de croissance annuel moyen de +0,3 %,
- la croissance modérée fixant une croissance maîtrisée autour de 1%.

Le graphique ci-après visualise les évolutions escomptées aux différents horizons évoqués ci-dessus.

Ainsi selon les 4 projections de croissance retenues par le SCOT, la population de Carcans pourrait osciller à 2030 entre 2 400 et 4 000 habitants.

Les hypothèses de développement démographiques du SCOT des Lacs Médocains reportées pour Carcans à l'horizon 2030



La commune de Carcans s'est fixée un choix de développement maîtrisé, s'établissant sur un gain de +300 habitants supplémentaires permanents à partir de la date de mise en application du PLU. Cet objectif correspond à un taux de croissance annuel moyen s'établissant environ à 1 %.

#### 1.1.2.2. L'objectif de croissance économique

Il est bien difficile de proposer des prévisions économiques compte tenu du contexte économique actuel et de la crise mondiale. Les hypothèses qui auraient pu être établies il y a encore deux ou trois ans seraient aujourd'hui complètement erronées. Le devenir économique d'un territoire n'est donc pas seulement du fait de la politique communale.

Bien qu'elle accueille un tissu d'activités et d'emplois diversifié pour sa taille, la commune n'a pas vocation à être un pôle économique d'importance à l'échelle du SCOT. Toutefois, elle souhaite maintenir son attractivité touristique, garantir le dynamisme des activités qui y sont liées, et surtout permettre la modernisation des structures d'accueil et d'hébergements.

Aussi, cet objectif n'induit pas de nouveaux besoins spécifiques en matière de foncier pour l'accueil d'activités économiques.

#### 1.1.2.3. L'estimation des besoins en termes de logements et de consommation d'espace

Il s'agit, à ce stade, de traduire ces objectifs démographiques en perspectives d'accueil en termes de logements et de consommation d'espace qui devront permettre, *in fine*, de vérifier la pertinence des choix d'urbanisation opérés par le document d'urbanisme, que ce soit en matière de « reconquête urbaine » ou d'ouverture à l'urbanisation.

Il convient de préciser que le caractère très touristique de la commune induit une limite à cette prospective dans la mesure où une partie de la construction neuve sera captée par les résidences secondaires et les locations touristiques. Or, l'analyse du marché de la construction locale constatée ces dernières années montre que plus de la moitié de la production récente s'est destinée au logement secondaire ou touristique. De même, l'étude du point mort a confirmé un besoin en construction neuve relativement élevé pour compenser ce phénomène et permettre l'accueil de nouvelle population résidente.

Les calculs réalisés sont établis sur :

- Une occupation basée sur une taille moyenne de terrain consommé par logement (parcelles + voirie + espaces verts extérieurs<sup>19</sup>) de 750 m<sup>2</sup>. En effet, la municipalité a choisi de **privilégier une densité compatible avec le caractère forestier** de la plus grande partie du territoire communal, en établissant des projections sur une taille moyenne de parcelle sensiblement plus réduite que ce qui est constaté aujourd'hui. Toutefois, on notera que la municipalité ne souhaite pas de rupture trop brutale et entend maintenir la densité du bâti à un niveau socialement acceptable.
- Une taille moyenne des ménages dans la commune de 2 personnes, tenant compte de la baisse de la taille des ménages à 15 ans.
- Une part des logements produits destinés à la résidence secondaire inférieure à 40 % pour tenir compte d'un effet de résidentialisation à moyen/long terme.

**Les objectifs que s'est fixés la municipalité se traduisent par la construction à l'horizon 2030 :**

- d'environ 150 nouveaux logements pour l'accueil des nouveaux habitants résidents à l'année,
- d'environ 100 nouveaux logements pour l'accueil de nouveaux habitants non permanents.

Il convient aussi d'y ajouter le besoin en logement lié au renouvellement urbain et au desserrement des ménages pouvant être estimé à 1/4 de la production globale, soit 75 logements. Le besoin en logements pourrait ainsi atteindre 325 logements neufs.

Sur une quinzaine d'années, cela correspondrait à un rythme de construction pouvant osciller entre 16 et 21 logements en moyenne annuelle.

---

<sup>19</sup> Sur la base d'une surface de parcelle majorée de 25% pour la voirie et les espaces verts extérieurs qui y sont rattachés. Cette taille moyenne tient compte d'écarts de tailles de parcelles entre les constructions individuelles et celles de logements collectifs.

Ainsi, ce choix pourrait entraîner un besoin en consommation foncière de l'ordre de 32 hectares tenant compte de la « rétention foncière »<sup>20</sup>. Ce besoin représente au maximum 0,16 % du territoire communal. Toutefois, il convient de préciser que cette surface ne tient pas compte des conditions réelles d'aménagement des sites à urbaniser (topographie, risques, aménagements paysagers...).

Dans le cadre d'une gestion plus économe des espaces, cette surface sera à partager entre la « valorisation du foncier urbain » et la consommation d'espaces agricoles ou naturels.

## 1.2. Justification du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

### 1.2.1. Rappel du contexte réglementaire

En introduisant l'obligation d'élaborer dans le plan local d'urbanisme (PLU), un Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), la loi « *Solidarité et Renouveau Urbains* » (SRU) fait du plan local d'urbanisme (PLU) plus qu'un simple document administratif et réglementaire. La loi met la collectivité en situation de repenser, à travers son PADD, l'organisation urbaine et l'évolution de ses différents territoires ainsi que les paysages bâtis et naturels qui les constituent.

Le PADD fixe les orientations du projet de développement à moyen terme, tout en traçant des perspectives pour le long terme. Il implique une démarche prospective pour réfléchir aux profils et contours de la commune dans les prochaines années, héritage des générations futures. Il exprime les orientations du projet de développement du territoire communal.

Ce projet s'appuie sur les éléments fondamentaux du diagnostic et répond à l'ensemble des enjeux et besoins identifiés du plan local d'urbanisme et rassemble les grandes orientations concernant l'organisation et l'aménagement du territoire communautaire avant leur transcription spatiale et réglementaire dans le PLU. Il forme ainsi un véritable projet politique pour l'avenir.

### 1.2.2. Les grands thèmes

Les choix retenus ci-après constituent la structure du Projet d'Aménagement et de Développement Durables à partir du diagnostic et des enjeux qu'il a permis de soulever.

<sup>20</sup> En tenant compte d'une rétention foncière estimée à 30% des terrains potentiellement constructibles. Ce phénomène concerne des terrains non bâtis et réputés constructibles qui ne sont pas mis sur le marché pour plusieurs raisons d'origines différentes : des contraintes d'accès qui entraînent des difficultés à optimiser l'espace disponible, l'attachement à un bien patrimonial, l'usage pour une autre destination notamment agricole ou forestière (préservation de son outil de travail) et, enfin, la « spéculation » financière (la terre est considérée comme un « placement » qui pourra en outre permettre de faire face à des besoins financiers ultérieurs). On a considéré, au vu du marché foncier récent, que la rétention foncière peut être élevée (30%) sur de nombreux secteurs et notamment dans le cadre de divisions parcellaires.

Le PADD de Carcans se structure autour de quatre grandes orientations permettant de couvrir l'ensemble des problématiques et des objectifs politiques de la commune :

- 1 – Protection et valorisation du territoire communal.
- 2 – La politique urbaine.
- 3 – La mobilité et les infrastructures.
- 4 – Le développement économique.

### **1.2.2.1. Protection et valorisation du territoire communal**

La commune de Carcans dispose d'un patrimoine paysager et environnemental qui, par certains côtés, apparaît exceptionnel. Il présente de réelles qualités qui participent à l'identité, à la qualité du cadre de vie communal et à son attractivité touristique. Toutefois, l'équilibre en place demeure fragile et implique à la fois des mesures de protection et de valorisation qui ne figent pas cet existant, mais le place plutôt dans un processus d'évolution contrôlée et d'une meilleure synergie avec le nécessaire développement urbain. C'est dans le respect de ce cadre que la municipalité affiche le souhait d'élaborer son projet.

**Il s'agit donc pour la commune de poursuivre la gestion et la valorisation des ressources naturelles riches, mais sensibles déjà engagée depuis plusieurs décennies. L'objectif est de « capitaliser » les atouts communaux en matière environnementale, de patrimoine et de cadre de vie, en valorisant l'environnement naturel, agricole et paysager et en maîtrisant l'urbanisation.**

#### **a) Protéger durablement et rigoureusement les espaces sensibles**

Dans le respect de la réglementation, la commune entend préserver l'ensemble des espaces définissant un réseau écologique cohérent d'intérêt majeur. Il s'agit de protéger durablement et efficacement les secteurs qui présentent le plus d'intérêt en termes de biodiversité. Cela recouvre l'ensemble des sites identifiés dans les espaces remarquables au titre de la loi littoral auxquels s'ajoutent des espaces périphériques et connexes, nécessaires à leur fonctionnement écologique et indispensable pour leur pérennité. Ainsi, ce sont trois types d'entités qui sont identifiés :

- les sites majeurs : l'espace maritime, le cordon dunaire et ses boisements, le lac et ses rives, les marais, la forêt sur dune ancienne et les zones humides des arrières dunes forestières,
- les entités complémentaires qui participent à leur fonctionnement : la pinède entre le lac et l'océan, le Canal des étangs, les 5 principales crastes et leurs affluents qui alimentent le lac, leurs ripisylves identifiables dans les massifs forestiers, les lagunes,
- les secteurs naturels en cours de réhabilitation sur les rives Est et Sud du lac (ENS, ZPENS).

Aussi, ces ensembles de qualité font l'objet d'un traitement spécifique sur le plan de zonage en bénéficiant d'un classement en zone naturelle protégée (NP) très restrictive, conjugué à une protection de leurs boisements par des Espaces Boisés Classés (EBC).



Sur ces espaces sensibles, il importe également de maîtriser la fréquentation du public, notamment des flux touristiques qui sont nombreux en saison estivale. En effet, une fréquentation non maîtrisée des sites peut induire des dégradations des espaces et un dérangement plus ou moins permanent de la faune. Pour ce faire, il est donc nécessaire d'encadrer les nouvelles implantations de projets touristiques à leurs abords, de limiter les nouveaux aménagements d'infrastructures les parcourant qui pourraient accroître le passage du public en leur sein, et de contrôler les pratiques qui peuvent participer également à leur détérioration.

Dans le cadre de la loi littoral, les coupures d'urbanisation participent à fixer clairement les limites des pôles urbains et à marquer des ruptures. Pour la commune, il s'agit d'affirmer le cloisonnement des principales entités urbaines déjà constituées qui ne pourront plus s'étaler le long des axes de la RD 207 et de la RD 3 : Carcans-Plage, Maubuisson, le Pouch, et le bourg. Ainsi, les espaces interstitiels entre ces coupures sont des espaces à vocation non urbaine qui contribuent à la constitution de la trame verte en garantissant des corridors de connexion et de déplacement relativement étendus.

La commune est exposée à deux risques naturels majeurs qui menacent des biens et des activités : le risque incendie de forêt et les risques littoraux. Ces deux risques sont couverts par des Plans de Prévention des Risques, qui ont valeur de servitude d'utilité publique et s'imposent au PLU. Ils ont donc conditionné les choix de développement urbain de la commune.

Au niveau du risque littoral, c'est l'avancée dunaire qui menace à moyen terme plusieurs constructions sur Carcans-Plage. Aussi, la délimitation des constructions menacées a été reportée dans le plan de zonage du P.L.U. par la création d'un secteur urbain spécifique.

Pour la lutte et la défense contre les incendies, Carcans a respecté d'une stricte délimitation des espaces urbains et de leur extension lorsqu'ils étaient couverts par la défense incendie. Par ailleurs, la commune a adopté des mesures complémentaires limitant les possibilités de propagation. Il s'agit de la préconisation de plantation d'essences locales mixtes et de dispositions d'aménagement spécifiques (recul, accès, défrichage, fossé...) dans les sites de développement urbain (voir Orientations d'Aménagement). À ce titre, la commune souhaite permettre le maintien des pratiques traditionnelles de la chasse sur le lac qui en participant à l'entretien de ses zones humides réduisent la présence de friches et donc les possibilités d'incendie.

### **b) Préserver le cadre identitaire en valorisant le patrimoine bâti et végétal**

La commune dispose d'un patrimoine naturel et architectural, porteur de l'histoire et de l'identité médocaine et agrosylvicole. Celui-ci demeure souvent méconnu de ses habitants. Pour la commune, inventorier et révéler ce patrimoine dans le fonctionnement quotidien peut être l'un des moyens de sa sauvegarde.

Il s'agit d'en faire un élément actif du développement de la commune, par sa découverte et par son appropriation par les habitants eux-mêmes. Des mesures de protection du patrimoine bâti ont donc été prises par la commune au titre de l'article L 123-1-5-III<sup>2</sup> : plusieurs éléments représentatifs du patrimoine local sont ainsi protégés. Plus largement, il convient de faire vivre le bâti rural ancien en facilitant sa réhabilitation, en permettant son extension et son changement destination. Une pièce spécifique, en annexe du règlement, identifie et caractérise ces éléments de patrimoine et émet de prescriptions pour assurer leur sauvegarde.

De plus, ce patrimoine peut être valorisé en s'appuyant sur un réseau de cheminements et une signalétique adaptée qui peut être l'un des moyens de sa (re)connaissance auprès des habitants et de sa préservation.

Outre la stricte protection des espaces les plus sensibles, la commune s'emploie à préserver également les fenêtres visuelles, notamment sur le lac, car il offre les plus beaux panoramas de la commune. Cette action peut s'appuyer sur l'entretien des marais, le maintien des fronts boisés le long de ses rives, et de la qualité des espaces publics de Maubuisson. De même, la forêt aménagée au Nord de Maubuisson constitue une expérience unique d'urbanisation touristique qui présente de grandes qualités esthétiques et constitue un modèle en la matière. Aussi, la commune souhaite y maintenir les prescriptions architecturales et paysagères initiales qui ont participé ici à garantir la qualité de l'intégration du bâti sous le couvert boisé.

C'est aussi améliorer la qualité du cadre de vie et du tissu bâti par la consolidation de la trame verte urbaine. Le principe est d'étendre la protection des boisements qui agrémentent le tissu pavillonnaire ou en constituent des espaces de respiration, ainsi que le long des infrastructures. Ainsi, la commune a largement étendu la protection de ses espaces naturels, couvrant désormais 75 % de son territoire, et a accru la surface des Espaces Boisés Classés de +465 ha.

### **c) Mettre en place une gestion responsable et durable des espaces**

Une grande partie des espaces remarquables sont liés aux milieux humides et dépendent du niveau d'eau du réseau hydrographique. Ils sont donc sensibles à la quantité et à la qualité des eaux. Pour les préserver, la commune souhaite agir sur la qualité de la ressource en eau en luttant contre toutes les formes de pollutions potentielles ; cela passe par le contrôle des activités génératrices de flux polluants, l'amélioration du traitement des eaux usées,...

De même, il est nécessaire d'assurer un niveau d'eau constant, par le rechargement et par la limitation des sources de prélèvements supplémentaires dans les eaux de surfaces. Pour la commune, le principe est d'encadrer les pratiques agricoles ayant d'importants besoins en irrigation en limitant les zones de culture y recourant et en favorisant une gestion des eaux pluviales intégrée à la parcelle dans les zones urbaines et à urbaniser.

### **d) Répondre aux enjeux climatiques de demain en favorisant une urbanisation plus responsable et soucieuse de son environnement**

La prise en compte du changement climatique impose une gestion des gaz à effet de serre pour les limiter et contenir leurs incidences à moyen et long terme. L'urbanisation, par ses choix de développement et les modalités de construction de l'habitat peut être un contributeur important notamment de carbone par sa consommation d'énergies fossiles (chauffage, déplacements...).

C'est dans cette perspective que la commune s'est inscrite. Elle a souhaité favoriser d'une part un modèle urbain limitant les déplacements en la recentrant sur les principaux pôles urbains, mais surtout de favoriser l'usage des énergies renouvelables dans un cadre domestique. Le principe est de favoriser les constructions et les modes de constructions économes en matière énergétique en rendant compatibles les dispositions réglementaires avec ces dernières. Par ailleurs, l'idée est de faciliter aussi pour toutes les constructions, neuves et anciennes, l'implantation d'équipements ou installations individuelles de production d'énergie renouvelable (panneaux solaires, chauffe-eau solaire, pompe à chaleur...), notamment en assurant leur intégration au cadre urbain et naturel de la commune. À cette fin, des préconisations d'installations ont été réalisées dans un "*Cahier d'orientations et de recommandations urbanistiques, architecturales et paysagères*" annexé au dossier de PLU.

### **1.2.2.2. Un développement urbain diversifié et maîtrisé**

La commune connaît une croissance démographique soutenue depuis 15 ans, liée principalement aux phénomènes migratoires. Parallèlement, cet accueil s'est accompagné d'un accroissement du parc de logements. Si le tissu bâti se caractérise à la fois par un type balnéaire et traditionnel, le parc de logements demeure majoritairement à vocation touristique dans laquelle s'opère une diversification lente de l'habitat. Par ailleurs, plusieurs contraintes pèsent sur le territoire communal et conditionnent les choix en matière d'aménagement et développement urbain avec l'application de la loi littoral, la présence de risques naturels importants (incendie, littoraux), la capacité des réseaux primaires limitée en dehors des principaux pôles (eau potable, assainissement collectif, sécurité incendie...) ainsi que celle des établissements scolaires.

**Aussi, la commune a choisi d'accompagner la croissance de la population permanente dans un cadre urbain maîtrisé. Il s'agit donc d'élaborer un projet urbain confortant les principaux pôles d'habitat et d'équipements, tout en veillant à la diversification et la mixité de l'habitat pour favoriser le maintien des jeunes sur la commune et répondre au vieillissement de la population. Afin de garantir la qualité du cadre de vie, le principe est de développer un urbanisme de qualité valorisant les paysages d'eau et l'ambiance forestière, mais également de poursuivre la dynamique d'embellissement des espaces publics amorcée sur les principales centralités urbaines.**

#### **a) Mettre en place les conditions d'un développement résidentiel maîtrisé**

Face à la dynamique démographique et de construction qu'a connue la commune ces dernières décennies, la municipalité a souhaité encadrer le phénomène en réduisant ses capacités d'accueil foncières issues du P.O.S. pour les quinze prochaines années. La commune exprime la volonté de pratiquer un développement raisonné en cohérence avec la capacité des équipements et services collectifs communaux, ainsi qu'avec ceux de la Communauté de Communes des Lacs Médocains.

Pour ce faire, la commune a décidé d'encadrer la demande d'accueil en matière résidentielle à l'année et secondaire en la limitant à 550 logements sur 15 ans. Toutefois, dans cette perspective d'évolution, elle privilégie l'accroissement de la population permanente qui représente les 2/3 de cette capacité d'accueil.

L'objectif est de gérer cet accueil par une croissance de population maîtrisée, s'établissant entre 1,2 et 1,5 % au maximum par an. Pour ce faire, le développement urbain s'appuiera sur la densification du tissu urbain (le remplissage de dents creuses et quelques détachements parcellaires) et sur l'ouverture de nouvelles zones à urbaniser. Pour ces dernières, une partie sera ouverte à court terme et l'autre à moyen long terme.

### **b) Resserrer le développement urbain sur les pôles d'habitat et d'équipements**

Ainsi, il s'est agi de "resserrer" une partie des capacités d'évolution du tissu urbain actuel, notamment dans les anciennes zones NCa du POS, et des futurs secteurs de développement avec la suppression de -90 ha de réserves foncières précédemment inscrites au P.O.S. en zones INA et IINA.

C'est le choix d'une extension mesurée de l'urbanisation, centrée uniquement sur les pôles urbains et d'équipements ayant les capacités d'accueillir dans les meilleures conditions les futurs habitants. C'est à ce titre que les centralités de Carcans-bourg et de Maubuisson ont été retenues. Seuls ces deux pôles accueillent des zones d'urbanisation futures, dont la surface totale atteint 25 ha.

Sur le bourg, le principe est d'en renforcer l'attractivité en s'appuyant d'une part sur la densification du tissu urbain existant. En effet, un certain nombre de parcelles en zone urbaine offrent des droits à construire immédiats par le remplissage de "dents creuses" et d'autres déjà bâties, mais qui sont suffisamment grandes pour générer des détachements parcellaires également constructibles. D'autre part, il s'agit de structurer l'urbanisation sur des espaces distendus à partir de zones à urbaniser définies. Celles-ci se situent sur l'entrée de ville Ouest le long de la RD 207, sur le secteur de Capdeville et au sud du bourg sur le Mayne Pauvre Sud. La réorganisation du bâti à l'entrée Ouest du bourg, permet de préfigurer une stratégie de rééquilibrage du développement du bourg à moyen/long terme sur sa façade Ouest.

Sur Maubuisson qui demeure un pôle touristique, il s'agit d'y accroître la population permanente afin d'atteindre une "masse critique" de résidents permanents. Cette stratégie vise à favoriser l'ouverture à l'année des commerces et des services de proximité pour ces résidents. Si l'urbanisation peut s'appuyer sur la présence de quelques dents creuses et de détachements parcellaires, il s'agit de finaliser l'urbanisation de cette station initiée par la MIACA. Le principe est de réaliser la dernière opération d'aménagement permettant de créer un bouclage entre les quartiers de Hauts de Maubuisson et de Super Maubuisson. Sur ce site au caractère forestier et marqué par la présence de dunes, la commune a souhaité s'inspirer des prescriptions d'aménagement de l'ancienne ZAC de Maubuisson qui reste un modèle d'intégration du bâti au tissu forestier et au relief.

Parallèlement, le respect de l'application de loi littoral en matière d'extension limitée et la prise en compte de la capacité des réseaux primaires ont conduit la commune à encadrer strictement les possibilités de développement du tissu bâti hors des principaux pôles urbains. Aussi, la commune s'est attachée à stopper le mitage produit ces dernières décennies en délimitant les quartiers et hameaux au plus près des constructions déjà existantes. Sur ces écarts, comme pour les constructions dispersées et isolées qui sont très nombreuses sur le territoire, la commune a souhaité identifier les constructions existantes à vocation d'habitat pour leur permettre à elles seules d'évoluer dans une certaine mesure (extension limitée, création d'annexe et de piscine...) et y interdire toute autre nouvelle construction de logement.

Pour répondre aux besoins et évolutions démographiques, la commune s'est engagée à conduire une diversification de son parc immobilier afin d'améliorer la mixité urbaine. Sur la base du constat qu'aujourd'hui la part de résidence secondaire dépasse les 70 % du parc de logement, le principe est de réduire la part des constructions neuves dédiées aux résidences secondaires à moins de 50 %. D'autre part, elle souhaite dans les sites faisant l'objet d'orientation d'aménagement proposer une organisation urbaine favorisant la diversification foncière et immobilière pour quelle soit accessible financièrement au plus grand nombre. C'est à cette fin que les orientations proposent de réaliser des tailles et des formes variées du parcellaire, d'implanter de différents types de logements, de réaliser des aménagements complémentaires...

Enfin, c'est aussi encourager l'entretien du patrimoine bâti, notamment ancien et lui permettre de "continuer à vivre" en lui permettant de recevoir des extensions et en adoptant des mesures réglementaires spécifiques.

### ***1.2.2.3. Diversifier la mobilité et améliorer les infrastructures***

Le bourg et Maubuisson sont les deux principaux pôles d'équipements et de services collectifs qui permettent de répondre largement aux besoins actuels des habitants et d'envisager l'accueil de nouveaux résidents. Depuis dix ans, les besoins de mobilité se sont largement accrus, et demeurent portés par le mode automobile. Une grande partie des déplacements des habitants sont liés à l'emploi, principalement vers les pôles d'emplois de l'agglomération bordelaise. Aussi, la RD 207 est un axe très emprunté notamment en saison estivale. En l'état actuel, l'offre de transports collectifs ne peut pas s'inscrire comme une véritable alternative aux déplacements automobiles. Toutefois, la commune dispose d'une offre étoffée de déplacements doux à vocation ludique, qui participe à la mise en valeur touristique des espaces naturels de la commune.

**Aussi, la commune souhaite améliorer les équipements et infrastructures pour permettre l'ancrage de la population et répondre aux besoins futurs de celle-ci. Il s'agit d'organiser le développement communal en gérant l'accroissement des flux de déplacements sur les principaux axes. Le principe est d'aménager et requalifier les principaux axes, notamment dans leur traversée du bourg, d'élaborer un véritable réseau maillé de cheminements doux. Pour accompagner l'accroissement de population, la commune compte développer les équipements collectifs permettant d'améliorer les conditions d'accueil et de vie des résidents actuels et futurs.**

#### **a) Améliorer la gestion des flux de circulation interne et externe**

La RD 3 et la RD 207 sont les principaux axes de desserte de Carcans, mais ils ont aussi une vocation de transit également pour relier Lacanau/Hourtin ou atteindre la façade océanique. Lors de la saison estivale, les flux de circulation, notamment touristiques y sont très importants. L'urbanisation de ces dernières décennies a conduit à multiplier les accès individuels sur ces voies dans leur traversée des principales centralités (Bourg et Maubuisson). Ce phénomène conduit à rendre difficile leur circulation et pose des questions de sécurité notamment. Il importe donc d'y maintenir des conditions de circulation fluide en limitant strictement l'aménagement d'accès directs individuels et en engageant des travaux de sécurité sur les principales intersections du Pouch (RD 207) et sur le bourg au niveau de la Barade.

Au niveau de la mobilité interne, il convient de prendre en compte les besoins liés à l'accueil de nouvelles populations, notamment pour favoriser des déplacements de courtes distances en mode dit "actif" (piétons et vélo). Il est proposé de connecter les futurs secteurs de développement au tissu bâti environnement à partir d'un maillage de voiries interconnectées évitant les voies en impasse et dotées de cheminements doux.

### **b) Poursuivre les aménagements paysagers et la requalification des axes traversant le bourg**

Dans le prolongement de la sécurisation des déplacements et de la circulation sur le bourg, il s'agit ici de poursuivre la mise en œuvre de la convention de bourg initiée en 2007 sur la RD 207 et la RD 3.

Cette opération vise à requalifier toutes les entrées de bourg afin de préciser et marquer l'entrée dans l'agglomération et augmenter la sécurité des différents usagers (aménagement de zones ralentissement, réduction de voirie, marquage au sol, enfouissement de réseaux...). Elle est complétée par la réalisation de réaménagements route de Bordeaux et sur la route de Lacanau pour améliorer la cohabitation des différents modes de déplacements dans le centre bourg de Carcans (élargissement des trottoirs...).

### **c) Élaborer un maillage de circulations douces**

La réalisation de l'ancienne ZAC de Maubuisson et du site Bombannes se sont accompagnées de la création de nombreuses liaisons cyclables et pédestres, afin d'inciter les touristes à ne pas utiliser leur véhicule. Celles-ci ont été interconnectées avec les autres stations touristiques médocaines. Toutefois, ce réseau se limitait initialement à la desserte du lac et de la façade atlantique, puis à offrir plus récemment une jonction avec le bourg.

Pour favoriser les déplacements de courtes distances en modes actifs également sur la partie Est de son territoire, la mairie a souhaité renforcer ce maillage de modes doux à vocation ludique, mais également fonctionnel sur les principaux pôles d'habitat voués à accueillir des secteurs de développement. Le principe est de constituer une armature s'appuyant sur de nouveaux cheminements sur le bourg et sur une desserte des principaux générateurs et d'offrir une liaison avec les centres bourgs des communes voisines :

- la desserte des principaux équipements (scolaires, sportifs...), et sites d'intérêt touristique (patrimoines bâtis, espaces naturels peu sensibles, curiosités, point de vue...),
- la desserte des principaux quartiers et leur connexion au centre-ville,
- une continuité piétonne le long de la RD 207, dans sa traversée du bourg, afin d'assurer l'accès à l'ensemble des commerces et des services,
- des jonctions vers la piste cyclable Hourtin/Carcans/Lacanau,
- la réalisation d'un jalonnement des cheminements doux et des principaux points d'intérêt touristique de la ville.

#### **d) Développer les équipements collectifs pour améliorer les conditions d'accueil et de vie**

Afin d'anticiper les besoins liés à un accroissement de sa population, la commune souhaite améliorer les conditions d'accueil en renforçant les équipements collectifs.

Carcans-bourg dispose d'un pôle sportif et ludique dédié à la jeunesse. Elle envisage d'y aménager de nouvelles structures ludiques et sportives supplémentaires (skate park, mini terrain de jeu...).

Afin de pouvoir accueillir plus de public et d'offrir un meilleur confort de la salle communale, la commune désire améliorer les performances énergétiques et de confort de la salle de l'Estran. Au Sud du Bourg, sur le secteur Mayne Pauvre-Est elle souhaite préserver un espace dédié à accueillir un projet d'équipement collectif.

#### **1.2.2.4. Conforter le dynamisme économique**

Carcans a connu une évolution sociale de la population liée à l'impact des nouveaux arrivants, avec notamment une présence plus importante de jeunes. Au niveau de l'emploi, elle reste dépendante de l'emploi offert par les pôles de l'agglomération bordelaise et offre un niveau de chômage supérieur à la moyenne départementale. La commune dispose d'un tissu économique diversifié :

- les principaux pôles urbains accueillent de nombreux commerces et de services de proximité,
- les activités liées au tourisme sont très présentes sur le bourg, le lac et l'océan, mais elles demeurent liées à la saisonnalité,
- la sylviculture et l'agriculture sont des activités structurantes de l'occupation du sol et des paysages, mais elles demeurent secondaires en raison du peu d'emploi qu'elles génèrent.

**Dans le cadre de l'intercommunalité et du SCOT, la commune de Carcans n'a pas vocation à devenir un pôle d'emploi d'importance ni de développer de nouveaux sites économiques d'intérêt communautaire. Carcans a pour objectif de soutenir les activités économiques garantes du maintien des populations permanentes. Pour cela, elle souhaite renforcer les centralités économiques et commerciales locales déjà présentes.**

**Au niveau de l'activité touristique, l'ambition est de tendre vers une attractivité touristique compatible avec le cadre naturel et urbain de la commune, mais dont la saison puisse être étendue au-delà de l'été.**

**Pour les activités sylvicoles et agricoles, le principe est de pérenniser leur espace de production et de favoriser le développement des exploitations là où elles sont compatibles avec la sensibilité de l'environnement naturel.**

### **a) Conforter l'économie urbaine**

Il s'agit ici de considérer les 3 centralités commerciales déjà présentes le long de la RD 207, sur le Bourg, sur Maubuisson et sur Carcans-Plage. Au sein de ces centralités urbaines, il est vital que la présence d'activités de commerce et de services de proximité soit maintenue pour répondre aux besoins de la population permanente et touristique. Outre la délimitation de cette présence au sein de zones et secteurs urbains pour contenir cette implantation, il convient que cette vocation soit autorisée et les besoins d'évolutions pris en compte dans les dispositions réglementaires afin de garantir et renforcer leur présence dans ces pôles.

Parallèlement à ses réponses réglementaires pour maintenir la présence de ce tissu commercial, il s'agit d'améliorer l'accès aux commerces par les habitants et les touristes. La requalification de la RD 207 sur Carcans-Bourg dans le cadre de la convection de bourg doit faciliter cet accès en offrant la sécurisation des parcours piétons avec la création de trottoirs sur l'intégralité et en optimisant l'organisation du stationnement avec la création d'espaces de stationnement sur voirie. Sur le centre de Maubuisson, la réalisation de la déviation sera l'occasion de piétonner l'avenue de Maubuisson ce qui renforcera et sécurisera l'accès aux commerces.

La commune accueille une zone d'activités artisanales implantée au Nord du bourg depuis plusieurs décennies. Dans le cadre du POS, son emprise inclut des réserves foncières pour l'accueil de nouvelles activités. Comme il a été évoqué précédemment, Carcans n'a pas vocation à être un pôle économique majeure au sein de l'Intercommunalité des Lacs Médocain. Si la commune souhaite maintenir sa présence en tant qu'espace d'accueil pour des activités artisanales communales elle entend aujourd'hui restituer une partie des emprises inoccupées à l'espace naturel. Par ailleurs, la préconisation de plantations dans les dispositions réglementaires devrait permettre d'améliorer l'insertion paysagère des constructions et stockage autorisés dans cette zone artisanale.

### **b) Pérenniser les activités agricoles et sylvicoles**

Le tissu forestier recouvre plus des 3/4 de la surface communale. Il s'agit d'un massif exploité par la sylviculture depuis de nombreuses décennies. Afin d'assurer la pérennité de l'activité sylvicole sur Carcans, il s'est agi d'inscrire l'intégralité du massif forestier de production de la commune en zone naturelle et d'y limiter toute autre occupation et utilisation du sol.

Sur Carcans, la superficie des secteurs agricoles utilisés est inférieure à 10 % de la surface communale. L'usage principal de ces terres est lié à la pratique de la maïsiculture, grande consommatrice d'eau. Pour garantir à l'agriculture un territoire d'expression satisfaisant et durable, la commune à souhaiter protéger les terres cultivées et les exploitations par la définition d'une zone spécifique, une zone agricole, afin de ne pas compromettre la pérennité de cette activité. Toutefois, il s'est agi de contenir l'activité là où elle est parfaitement compatible avec le niveau de sensibilité de l'espace naturel, notamment en raison des besoins en eau liés à l'irrigation des cultures de céréales et de leurs incidences possibles sur le réseau hydrographique et les zones humides.



### c) Favoriser l'attractivité touristique et encadrer l'évolution des capacités d'accueil

L'hébergement touristique de plein air sur Carcans est très présent, avec plus d'une douzaine de campings implantés principalement en zone naturelle et pour une petite partie en zone urbaine. C'est le premier mode d'hébergement marchand. La commune estime que les capacités d'accueil actuellement développées en la matière suffisent à répondre à la demande touristique saisonnière. Toutefois, la demande des clients sur l'hébergement de plein air tend vers un accroissement du besoin de confort. Peu à peu la tente est délaissée au profit de structures abritées de type mobil-home voire en dure avec des habitations légères de loisirs. De nombreux gestionnaires de campings sont tentés de suivre cette mode. Aussi la commune veut limiter ce phénomène de "durcissement" en encadrant l'évolution de la capacité d'accueil et la diversification des structures d'hébergement des campings. En effet, celle-ci doit demeurer compatible avec leur environnement proche d'un point de vue paysager, qu'il soit naturel ou urbain, mais également avec l'application de la loi littoral.

Les sites de Maubuisson et de Bombannes ont été aménagés il y a près de 40 ans sous l'impulsion de la MIACA. Sur ces sites, différents modes et types d'hébergements ont y été réalisés pour répondre à un développement de l'offre de "tourisme social". Le site de Bombannes est géré par l'O.N.F.. Elle y propose des concessions à louer. Aujourd'hui de nombreux hébergements construits à cette époque sur ces sites sont désormais vieillissants et leur état ne permet plus de les louer à des gestionnaires touristiques pour les exploiter. De plus, beaucoup de ces hébergements innovant à l'époque ne correspondent plus aux normes de confort et de besoins de modernisme de la clientèle actuelle. Devant le risque d'abandon de ces bâtiments et installations, la commune décide de :

- permettre la réhabilitation et le réaménagement des hébergements touristiques présents notamment sur Maubuisson et Bombannes, respectant leur environnement proche, qu'il soit naturel ou urbain ;
- favoriser leur reconversion touristique en autorisant également une utilisation résidentielle afin de favoriser leur acquisition par des habitants et assurer leur entretien. Cela participera notamment à accroître la population résidente à l'année ;
- de s'appuyer sur le projet développé par l'O.N.F. pour le site de Bombannes pour permettre d'y développer des activités touristiques en dehors de la saison estivale ;
- permettre le réaménagement et l'extension du site Oxygène-les-Cavales, afin d'y réhabiliter et renouveler l'offre d'hébergements touristiques individuels ;
- Requalifier le site Sport Santé à Maubuisson sur des objectifs publics et/ou parapublics (Hôtel, activités artistiques, culturelles...).
- Identifier un site avec une forte notoriété pour en faire un pôle d'animation et d'activité s'articulant autour des traditions locales.

En complément de ces dispositions, la commune souhaite valoriser les composantes patrimoniales qu'il s'agisse du bâti traditionnel, la forêt ou les sites naturels remarquables à condition qu'ils soient compatibles avec une certaine fréquentation. Le principe sera de proposer la création d'itinéraires de découvertes et/ou thématiques s'appuyant sur le réseau de cheminements doux.

### 1.3. Justification des Orientations d'Aménagement et de Programmation

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) proposent une dimension plus technique et plus prescriptive que le PADD et à une échelle beaucoup plus resserrée.

**Elles s'attachent à définir les partis d'aménagement des secteurs appelés à connaître une évolution significative au sein du territoire communal.**

Les principes d'aménagements sont ponctuellement traduits dans le règlement et le zonage, ce qui permet à l'aménageur de percevoir précisément le cadre réglementaire dans lequel doit s'inscrire son opération. Ces schémas d'organisation générale devront être respectés dans l'esprit par les aménageurs selon une triple gradation proposée par les textes accompagnant les pièces graphiques décrivant les principes d'implantation des différentes composantes des aménagements préconisés :

- Des dispositions ayant un caractère obligatoire traduites dans le Règlement et le Zonage.
- Des dispositions soumises à compatibilité, dont l'esprit doit être respecté.
- Des dispositions indicatives, à simple titre de conseil.

#### 1.3.1. La mise en œuvre

##### 1.3.1.1. Les principes d'aménagement

La mise en relation entre les secteurs urbains futurs et les secteurs existants est apparue indispensable pour assurer la cohérence urbaine entre les quartiers et leur intégration paysagère.

Ainsi, Carcans affiche à travers le présent document sa volonté de maîtriser la forme urbaine de ses futurs « *quartiers* » en imposant des principes d'organisations et d'intégration paysagère aux aménageurs (publics ou privés).

#### Structure et organisation urbaine

En termes de structure et d'organisation urbaine, les Orientations d'Aménagement et de Programmation définissent les principes d'aménagements suivants :

- Des **principes de desserte** le plus souvent établie en voies traversantes ou en boucle afin de faciliter les liaisons entre les quartiers.
- La **définition d'espaces « structurants »** ayant vocation à augmenter la qualité du cadre urbain des quartiers, associé à des **principes d'alignement des futures constructions** par rapport aux voies et à certains espaces publics visant à recréer des espaces rues identitaires.

- La **réserve de franges vertes ou d'espaces boisés périphériques** s'accompagne de la plantation de haies ou d'alignement le long de certaines voies ou en limite de zone (contact avec l'espace agricole). Ces éléments doivent permettre d'assurer l'intégration dans le paysage de ces futurs ensembles à urbaniser ou de leur offrir une certaine intimité à l'image lorsqu'ils sont constitués en hameaux.

Cette dernière mesure permet plus particulièrement de résoudre les effets de nuisances éventuelles entre un espace d'habitat et une voirie, ou entre un espace naturel forestier et un secteur d'urbanisation future.

### **1.3.1.2. Densité et mixité**

Concernant la mixité sociale, il est important de rappeler que la commune de Carcans, n'atteint pas le seuil des 3 500 habitants aujourd'hui, ni demain après la mise en œuvre du PLU. Aussi, elle n'est pas contrainte de proposer un taux de logement social au moins égal à 20 % de ses résidences principales.

La municipalité a souhaité développer des formes d'habitat individuel, car elle ne rencontre pas de demande pour d'autres formes d'habitat, notamment en collectif. Toutefois, elle soucieuse de proposer une diversification des produits immobiliers et fonciers pouvant satisfaire ainsi une pluralité d'acquéreurs et améliorer le parcours résidentiel sur la commune. Cela se traduit par la proposition de densités à bâtir au sein des zones à urbaniser supérieures ou au minimum égale à celle observée sur les opérations d'ensemble les plus récentes du centre bourg. En effet, en réduisant les surfaces moyennes de terrains constructibles, cela permet d'abaisser les coûts d'acquisition du foncier pour les futurs résidents et d'agir ainsi sur la mixité de la population pouvant être accueillie.

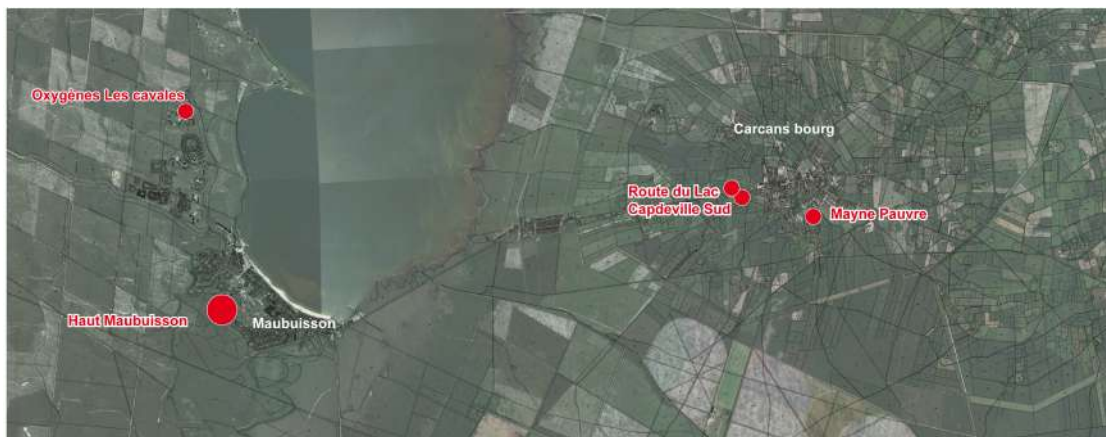
**Ainsi, les orientations d'aménagement fixent, par zone, une densité qui concourt à délimiter l'enveloppe de logements à bâtir.**

Ces seuils de densités diffèrent selon la localisation des zones et le contexte naturel du site. Ainsi, les densités proposées sur les différents sites dédiés à l'habitat varient de 10 logements/ha dans les secteurs à forts enjeux paysagers inclus dans les Espaces Proches du Rivage à 20 logements/ha sur le bourg de Carcans.

### **1.3.2. Les zones**

**Ainsi, 5 sites ont été retenus pour faire l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation :**

- Entrée Ouest – Route du Lac, à vocation résidentielle,
- Entrée Ouest – Capdeville Sud, à vocation résidentielle,
- Mayne Pauvre, à vocation résidentielle,
- Haut-Maubuisson, à vocation résidentielle,
- Oxygènes-Les Cavales à vocation d'hébergement touristique.



### 1.3.2.1. L'Entrée Ouest de Carcans Bourg

Entre le quartier de Capdeville et l'entrée du bourg de Carcans, la route du lac (RD 207) a fait l'objet d'une requalification urbaine récente sur ce secteur pour en faire l'entrée d'agglomération Ouest du bourg. En s'appuyant sur ces aménagements, le principe est de restructurer l'urbanisation sur ce secteur qui reste marquée par un tissu bâti lâche, distendu et déconnecté du bourg.

Aussi, l'objectif est de favoriser le remplissage de plusieurs espaces interstitiels en organisant de façon cohérente leur aménagement et leur accessibilité à partir de cet axe routier et de relier ainsi l'ensemble de ce secteur au bourg.

#### a) Route du Lac

L'aménagement de ce site s'organise autour de trois îlots non continus et reliés entre eux par la création d'une nouvelle voirie parallèle à la RD 207. Il préfigure dans un avenir à moyen/long terme, les prochains développements urbains possibles du bourg de Carcans sur son quadrant Ouest en s'appuyant sur un possible raccordement de cette nouvelle voie à la RD 3.

Ces 3 îlots sont destinés à accueillir de l'habitat, sous forme individuelle. Toutefois, positionnés en extrémités des réseaux primaires, ces derniers sur ce secteur ont une capacité actuellement insuffisante, notamment l'adduction d'eau et l'assainissement collectif, pour assurer la desserte de l'ensemble des constructions attendues, principalement sur l'îlot n°3. Il s'agit donc d'une opération qui sera ouverte à l'urbanisation à moyen terme, une fois les réseaux adaptés.

Afin de limiter les accès directs et les intersections sur la RD 207, il est proposé de créer une seule voirie, à double sens de circulation pour desservir les 3 îlots. Elle sera également le support de mobilités douces en adoptant un usage partagé. Celle-ci est implantée en limite Nord des 3 îlots afin de maximiser l'implantation des futures constructions, contraintes par un recul de 10 m par rapport à la RD 207, et pour permettre d'éventuelles futures connexions de voiries. De plus, l'implantation de cette voirie améliore la défense incendie de l'ensemble de ce quartier en offrant un accès arrière aux véhicules de lutte contre l'incendie.

Sur ces espaces périphériques, la densité proposée varie de 10 à 15 logements à l'hectare afin de tenir compte de la faible densité du bâti existant et pour créer une transition avec le tissu forestier attenant.

Le principe d'aménagement de chacun des îlots vise à offrir une certaine intimité en limitant les vis-à-vis directs des constructions depuis la route du lac (RD 207) :

- Pour l'îlot n°1, il s'agit de créer une implantation s'inspirant de hameau ancien : des constructions regroupées autour d'un espace collectif : ici, il est proposé une cour dédiée au stationnement;
- Pour l'îlot n°2, il s'agit d'observer une implantation linéaire en retrait de la nouvelle voie, car le site est très exigü et pour limiter les covisibilités directes avec les constructions existantes qui l'enserrent de part et d'autre;
- Pour l'îlot n°3, s'agit d'observer une implantation linéaire en retrait de la nouvelle voie, car le site offre peu de profondeur pour envisager une urbanisation sur deux lignes.

Les espaces communs constitués en cours communes ont pour objectif d'accueillir et de rassembler le stationnement des constructions.

Afin de favoriser de l'insertion paysagère et maintenir l'ambiance forestière, il est recherché l'intégration des nouvelles constructions en :

- conservant un maximum les boisements existants en périphérie des îlots, qui pourront être agrémentés de nouvelles plantations sous forme de lisières de boisements mixtes pour favoriser l'intimité et limiter les covisibilités extérieures,
- bordant la voie de desserte d'espaces végétalisés et en conservant des bosquets boisés au sein des îlots pour procurer une ambiance naturelle au sein des îlots.

Des secteurs classés en zone de danger d'aléa moyen à fort au risque d'incendie et de feu de forêt jouxtent le site. Afin de tenir compte des prescriptions du PPRIF qui s'appliquent, il importe que soit aménagé :

- Une bande périmétrique de 50 m de largeur qui doit être préservée débroussaillée et demeurer inconstructible au contact du tissu forestier,
- Une piste périphérique permettant un accès par tous temps des services d'incendie et de secours (véhicules de lutte de 26 tonnes) doit être créée, s'il n'y a pas de voirie. Elle aura une largeur minimale de 5 m hors fossés. Un accès normalisé à la forêt sera aménagé tous les 200 m.

### b) Capdeville Sud

L'aménagement de ce site s'organise autour de deux îlots situés de part et d'autre d'un pare-feu transformé en voirie et connecté à la route du lac (RD 207) pour mieux les desservir. Cet aménagement constitue le pendant de l'opération du site " route du lac". Il est bordé plus au Sud par la piste cyclable reliant le bourg à Maubuisson.

Ces deux îlots sont destinés à accueillir de l'habitat, sous forme individuelle. Comme pour le site "route du lac", les réseaux primaires ont une capacité actuellement insuffisante, notamment l'adduction d'eau et l'assainissement collectif, pour assurer la desserte de l'ensemble des constructions attendues. Il s'agit donc d'une opération qui sera ouverte à l'urbanisation à moyen terme, une fois les réseaux adaptés.

Afin de limiter les accès directs et les intersections sur la RD 207, il est proposé de s'appuyer sur le pare-feu existant pour le transformer en voirie de desserte pour les deux îlots. Elle sera également le support de mobilités douces en adoptant un usage partagé.

Sur ces espaces périphériques, la densité proposée varie de 15 à 20 logements à l'hectare afin de tenir compte de la densité du bâti existant qui s'appuie notamment sur la réalisation récente d'un lotissement attenant sur la façade Est.

Le principe d'aménagement de ces îlots vise à offrir une certaine intimité en limitant les vis-à-vis directs des constructions depuis la RD 207 :

- Pour l'îlot n°1, il s'agit d'une organisation du bâti inspirée de la forme de hameau ancien s'appuyant sur la constitution de groupes de 3 ou 4 constructions organisées autour de cours communes. Le bâti est regroupé autour du tracé d'une voirie interne, reliée à la voie connectant les deux îlots
- Pour l'îlot n°2, il s'agit de s'inspirer d'une implantation sous forme d'airial et de partager un espace enherbé

Afin de favoriser de l'insertion paysagère et maintenir l'ambiance forestière, il est recherché l'intégration des nouvelles constructions en :

- conservant un maximum les boisements existants en périphérie des îlots, qui pourront être agrémentés de nouvelles plantations sous forme de lisières de boisements mixtes pour favoriser l'intimité,
- bordant la voie de desserte d'espaces végétalisés et en conservant des bosquets boisés au sein des îlots pour procurer une ambiance naturelle au sein des îlots.

Des secteurs classés en zone de danger d'aléa fort au risque d'incendie et de feu de forêt jouxtent le site. Afin de tenir compte des prescriptions du PPRIF qui s'appliquent, il importe que soit aménagé :

- Une bande périmétrique de 50 m de largeur qui doit être préservée débroussaillée et demeurer inconstructible au contact du tissu forestier,
- Une piste périphérique permettant un accès par tous temps des services d'incendie et de secours (véhicules de lutte de 26 tonnes) doit être créée, s'il n'y a pas de voirie. Elle aura une largeur minimale de 5 m hors fossés. Un accès normalisé à la forêt sera aménagé tous les 200 m.

### **1.3.2.2. Mayne Pauvre**

Il s'agit d'un ensemble foncier situé au Sud du Bourg. Il faisait partie d'une ancienne INA du P.O.S. qui n'a pas été consommée intégralement qui peut s'apparenter à une enclave non bâtie. En effet, ce dernier se situe dans le prolongement d'un tissu pavillonnaire récent au-dessus et assure la continuité au-dessous avec des constructions individuelles formant un tissu plus lâche.

Ce site est destiné à accueillir de l'habitat, sous forme individuelle. Se situant à l'extrémité des réseaux primaires, ces derniers ont une capacité actuellement insuffisante, notamment en matière l'assainissement collectif, pour assurer la desserte de l'ensemble des

constructions attendues. Il s'agit donc d'une opération qui sera ouverte à l'urbanisation à moyen terme, une fois les réseaux adaptés.

Le principe de l'aménagement de ce site vise à le connecter au lotissement se situant au-dessus et au tissu bâti se prolongeant en dessous par la création d'une voirie traversante, en zigzag du Nord au Sud de l'ensemble foncier afin d'y limiter la vitesse de la circulation automobile. Par ailleurs, il vise à offrir une certaine intimité en limitant les vis-à-vis directs des constructions l'entourant en recentrant l'urbanisation en son centre : le bâti y est regroupé autour de cours communes développées de part et d'autre de la voirie, de manière à recréer l'ambiance de hameau.

Sur cet espace proche de la limite Sud du Bourg, la densité proposée varie de 15 à 20 logements à l'hectare afin de tenir compte de la densité du bâti existant qui s'appuie notamment sur la réalisation récente d'un lotissement attenant sur les parties Nord et Ouest.

Afin de favoriser l'insertion paysagère et maintenir l'ambiance forestière, il est recherché l'intégration des nouvelles constructions en :

- conservant un maximum les boisements existants en périphérie des îlots, qui pourront être agrémentés de nouvelles plantations sous forme de lisières de boisements mixtes pour favoriser l'intimité,
- bordant la voie de desserte d'espaces végétalisés.

Des secteurs classés en zone de danger d'aléa fort au risque d'incendie et de feu de forêt jouxtent le site. Afin de tenir compte des prescriptions du PPRIF qui s'appliquent, il importe que soit aménagé :

- Une bande périmétrique de 50 m de largeur qui doit être préservée débroussaillée et demeurer inconstructible au contact du tissu forestier,
- Une piste périphérique permettant un accès par tous temps des services d'incendie et de secours (véhicules de lutte de 26 tonnes) doit être créée, s'il n'y a pas de voirie. Elle aura une largeur minimale de 5 m hors fossés. Un accès normalisé à la forêt sera aménagé tous les 200 m.

### **1.3.2.3. Haut Maubuisson**

Il s'agit d'un ensemble foncier se situant sur la partie sud de Maubuisson, sur le quartier Haut Maubuisson. Il faisait partie d'une ancienne INA du P.O.S. qui n'a pas été consommée intégralement. Il s'agit ici de conduire la dernière opération d'aménagement pour la constitution du pôle de Maubuisson, initié il y a plus de 30 ans. Le principe est d'assurer un bouclage et une connexion entre les quartiers de Super Maubuisson et du Haut Maubuisson.

Ici ce sont les caractéristiques topographiques, paysagères et naturelles qui dictent les conditions d'aménagement de ce site. En effet, le site n'offre que peu de plat, intègre une dune boisée et jouxte sur sa partie Nord une zone naturelle présentant une certaine sensibilité. Aussi, le principe d'aménagement retenu s'inspire des prescriptions d'aménagement de l'ancienne ZAC de Maubuisson (située sur la partie Nord-Ouest de Maubuisson). En effet, présentant des caractéristiques d'environnement physique et naturel similaires à ce site, celle-ci reste un modèle d'intégration du bâti au tissu forestier et au relief, respectant la sensibilité de l'espace lacustre.

Le principe d'aménagement du site repose sur :

- la constitution de 6 îlots distincts, détachés les uns des autres et constitués en hameau. À l'intérieur de ces îlots, sont définis des secteurs d'implantation du bâti qui sera regroupé autour d'espaces communs (placette et espace de stationnement),
- la préservation d'espaces interstitiels conséquents regroupant des fragments de pinède relativement conséquents, pour conserver des continuités écologiques entre les secteurs d'intérêts écologiques identifiés au Nord et plus au Sud, ainsi que pour obtenir un effet d'habitat immergé dans la forêt.
- une implantation des constructions étagée dans la pente et des effets de densité pourront être ponctuellement recherchés,
- la création d'une voie à double sens reliant Super Maubuisson au Haut Maubuisson, dont le tracé n'est pas rectiligne, mais perpendiculairement aux pentes autant que possible. Elle devra limiter les coupures de la dune boisée qui doit être préservée au maximum. Une boucle pourra être créée pour desservir en profondeur la partie Ouest. Il s'agira d'une voie partagée avec les usagers piétons et cyclistes.
- une limitation de l'espace dédié aux déplacements motorisés au profit des modes actifs (piétons et cyclable) ainsi que de l'espace dédié au stationnement qui devra être limité et regroupé. Les îlots seront parcourus par des circulations douces structurantes, afin de desservir les habitations, les relier entre eux, et offrir des jonctions avec les quartiers attenants. Des parkings seront localisés entre la voie de desserte et les îlots bâtis proprement dits pour constituer des espaces de transition entre la voie et l'îlot.

Afin de favoriser l'insertion paysagère et maintenir l'ambiance forestière, il est recherché l'intégration des nouvelles constructions en :

- la préservation de coulées verte de boisements conséquents, jouant le rôle de coupure d'urbanisation interne et ayant valeur de corridors écologique et paysager
- conserver un maximum d'arbre et de bosquets boisés au sein des îlots, au sein des espaces dédiés au stationnement
- appliquant au bâti une hauteur inférieure au couvert forestier.

Il convient de préciser qu'à ce titre un cahier d'orientations architecturales et paysagères a été réalisé, reprenant nombre de conseils formulés lors de l'aménagement de la ZAC. Il s'agit d'une pièce constitutive des annexes du dossier de PLU.

Des secteurs classés en zone de danger d'aléa moyen à fort au risque d'incendie et de feu de forêt jouxtent le site. Afin de tenir compte des prescriptions du PPRIF qui s'appliquent, il importe que soit aménagé :

- Une bande périmétrique de 50 m de largeur qui doit être préservée débroussaillée et demeurer inconstructible au contact du tissu forestier,



- Une piste périphérique permettant un accès par tous temps des services d'incendie et de secours (véhicules de lutte de 26 tonnes) doit être créée, s'il n'y a pas de voirie. Elle aura une largeur minimale de 5 m hors fossés. Un accès normalisé à la forêt sera aménagé tous les 200 m.

#### 1.3.2.4. Oxygène les Cavales

Cette orientation reprend le projet inscrit précédemment au P.O.S. au secteur INAt et qui a fait l'objet d'une révision simplifiée spécifique approuvée en 2011. Toutefois, l'opérateur "Belambra" n'a pas encore réalisé cet aménagement. C'est pour cela que ce projet est repris dans le PLU.

Le site se situe dans la partie Nord Ouest de Maubuisson. Il s'inscrit dans une combe boisée restée non aménagée par l'ancienne ZAC de Maubuisson. Il s'agit d'y accueillir des nouveaux aménagements à vocation d'hébergements touristiques sous la forme d'un village vacance regroupant une cinquantaine de chalets individuels modulables. Il est destiné à constituer l'extension ou le pendant d'un premier village vacance existant attenant pour former un îlot d'un seul tenant.

Ici encore, le principe vise à préserver l'esprit d'aménagement initial de l'ancienne Z.A.C de Maubuisson, afin d'assurer la meilleure intégration possible du bâti dans le site. Ainsi, les principes d'aménagement du site reposent sur :

- une implantation des constructions complétant l'aménagement en amphithéâtre de cette combe, préservant les secteurs de fortes pentes et la partie basse plane (« lette »).
- la formation de groupes de quelques unités bâties, recréant l'ambiance de petits hameaux, distribués le long de desserte piétonne.
- la limitation des déplacements motorisés au profit des modes dits "actifs" (piétons et cyclistes) en éloignant voirie et stationnement des hébergements.

Afin de favoriser l'insertion paysagère et maintenir l'ambiance forestière, il est recherché l'intégration des nouvelles constructions en :

- implantant le bâti de façon étagée dans la pente.
- un défrichage réduit aux seuls pins situés sur l'emplacement des futurs hébergements, afin d'assurer l'immersion des constructions dans le couvert boisé.
- préservant les sommets de pentes de tout aménagement, afin de limiter les covisibilités avec les autres îlots voisins.
- constituant des espaces verts au centre et au Nord de celui-ci, afin de maintenir des espaces de respiration et de transition.



## 2. Le contenu du PLU

### 2.1. Les différentes zones

Conformément aux dispositions réglementaires, ce chapitre expose les motifs des limitations administratives à l'utilisation du sol, apportées par le règlement et le zonage.

Pour chaque zone du P.L.U., on précisera ci-dessous les motivations principales de sa création et ses caractéristiques essentielles. Seront ensuite détaillés les emplacements réservés et espaces boisés classés à conserver.

**Au total, 14 zones distinctes ont été définies pour tenir compte de la diversité du territoire et des contraintes réglementaires :**

**9 zones urbaines** : des zones déjà urbanisées où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter

- Zone UA + secteurs UAa
- Zone UB
- Zone UC + secteurs UCa, UCB et sous-secteur UCc
- Zone UD + secteurs UDa, UDb, UDC
- Zone UE
- Zone UK
- Zone UT + secteurs UTa, UTa1, UTb, UTc
- Zone UX
- Zone UZ + secteurs UZb, UZc, UZd

**2 zones à urbaniser** : les zones à caractère naturel de la commune destinées à être ouvertes à l'urbanisation. Les constructions y sont autorisées sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble. L'ouverture de certaines sera différée dans le temps.

- Zone 1AU + secteur 1AUt
- Zone 2AU

**3 zones naturelles ou agricoles et forestières** à valoriser et à protéger

- Zone A
- Zone N + secteurs Nh, Nk, Nka, Nle, Nlh, Nlk, Nn, Ns1, Ns2
- Zone NP

Tableau de synthèse du zonage et règlement

Type zone	Intitulée zone	Destination/vocation zone	Secteur et sous-secteur	Spécificité	
<b>Urbaine</b> : zone déjà urbanisée ou les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter	UA	Tissu bâti ancien du bourg	UAa	Secteur commercial	
	UB	Tissu bâti des quartiers Nord du bourg			
	UC	Tissu bâti de Carcans-Plage	UCa UCal UCb	Secteur de commerces, équipements et services Sous-secteur bâti soumis au risque littoral (PPRL zone rouge) Secteur résidentiel dense	
	UD	Tissu bâti récent	UDa UDb UDc	Activités commerciales et de services peu denses Hébergements touristiques sous formes de bungalow regroupés Activités commerciales et de services denses	
	UE	Equipements publics			
	UK	Camping urbain			
	UT	Hébergements touristiques de la partie Nord-Ouest de Maubuisson	UTa UTa1 UTb UTc	Hébergement touristique de type village, vacance Hébergement touristique de type individuel individuel avec espace privatif Hébergement touristique de type semi collectif Hébergement touristique de type hôtelier ou para hôtelier	
	UX	Zone d'activités artisanales			
	UZ	Tissu résidentiel de la partie Nord-Ouest de Maubuisson	UZb UZc UZd	Habitat résidentiel moyennement dense Habitat résidentiel groupé-dense Habitat résidentiel groupé très dense-multi-proprété	
	<b>A urbaniser</b> : zone à caractère naturel de la commune destinée à être ouverte à l'urbanisation. Les constructions y sont autorisées sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble. L'ouverture de certaines sera différée dans le temps.	1AU	Zone à urbaniser à court terme	1AU	
		2AU	Zone à urbaniser à moyen/long terme	1AUT	Extension à vocation d'hébergement touristique
	<b>Naturelles ou agricoles et Forestières</b> à valoriser et à protéger	A	Zone Agricole	Nh Nk Nka Nle Nlh Nlk Ns1 Ns2	Habitat dispersé Camping en zone naturelle Aire naturelle de camping limité à 25 emplacements /ha Site de bombannes - Equipement à vocation sportive et touristique Site de bombannes - village vacance collectif Site de bombannes - camping Port de Montaut Aire de stationnement sous boisements Aire de camping-car
		N	Zone naturelle		
NP		Zone naturelle protégée			

### 2.1.1. Les zones urbaines résidentielles mixtes

#### 2.1.1.1. La zone UA

##### a) Caractère, vocation et périmètre de la zone

La zone UA proprement dite caractérise le **bourg de Carcans** et elle a une superficie de l'ordre de 14,2 ha.

Cette zone correspond au secteur central et ancien de Carcans bourg, rassemblant de l'habitat et l'essentiel des commerces et des services établis autour du croisement de la RD 3 et de la RD 207.

Cette zone accueille de l'habitat, des commerces, des services et des équipements publics. En ce sens, elle peut être qualifiée de « généraliste ».

D'un point de vue des caractéristiques morphologiques de son tissu bâti, elle présente un faciès très urbain et ancien avec une réelle densité. L'implantation par rapport aux routes départementales se situe le plus souvent à l'alignement et continue par rapport aux limites séparatives.

Elle comprend un secteur UAa, plus lâche, réservé en priorité aux commerces. Ce secteur établi le long de la RD 207 dans la section vers Brach accueille plusieurs structures commerciales, dont un supermarché.

**La zone ne présente aucune capacité d'accueil résiduelle.**

**Les principales évolutions par rapport au P.O.S. :**

- l'intégration deux constructions anciennes, attenantes à la zone UA. Celles-ci n'y avaient pas été rattachées initialement alors qu'elles possédaient les mêmes caractéristiques morphologiques.
- Le détournage du parc arboré du moulin situé sur le centre bourg de Carcans de la zone urbaine UA qui a été intégrée à la zone N pour y être préservé de toute construction afin de préserver ses qualités paysagères.

##### b) Principales dispositions du règlement

Il s'agit d'une zone dans laquelle les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions. Par ailleurs, elle est entièrement desservie par l'assainissement collectif.

La vocation de cette zone est de renforcer la mixité fonctionnelle entre habitat, commerces, services et équipements publics. Son règlement est donc organisé en conséquence.

Ainsi sont interdites tous les types de constructions qui ne sont pas compatibles avec cette vocation première d'habitat et les besoins des habitants. Sont interdites également toutes les activités qui pourraient occasionner d'éventuelles nuisances de voisinage (les constructions nouvelles destinées à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière ou à la fonction stockage).

La commune souhaite également favoriser le maintien, voire le développement, d'un tissu de commerces et services de proximité en centre bourg. L'ambition est d'assurer la vitalité du bourg. Dans la zone UA proprement dite, le règlement leur permet de s'y implanter et de s'y développer à condition que leur nature soit compatible avec le caractère d'habitat de la zone. Le secteur UAa, est quant à lui dédié à l'accueil plus spécifique de surfaces commerciales.

La commune souhaite garantir la sécurité des déplacements et l'accès aux parcelles de cette zone quel que soit le mode utilisé, ainsi que l'homogénéisation des infrastructures routières. Aussi, il est imposé le respect de dimensionnement des voies adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et satisfaire aux règles de sécurité.

Pour préserver la forme urbaine dominante relevée dans le centre bourg, tout en poursuivant une certaine densification, le règlement n'y autorise qu'une implantation soit à l'alignement des voies (sauf pour le secteur UAa), soit en recul de 4 m. Pour le secteur UAa, il est proposé que les activités commerciales est une certaine liberté d'implantation avec un recul à partir de 4 m. Il prévoit également de conserver une certaine liberté de forme, en autorisant les implantations en continu et en semi-continu par rapport aux limites de parcelles. Par rapport au reste de la commune, la zone UA présente l'une des densités de logements les plus importantes. La municipalité a la volonté de la renforcer sans pour autant remettre en cause la qualité de son cadre de vie. Par ailleurs, le règlement n'impose aucune limite à l'emprise au sol. De même, la hauteur des constructions est limitée à 9,4 mètres à l'égout des toitures, soit un rez-de-chaussée + 2 niveaux. Afin de garder un tissu bâti "aéré" sur les parcelles et pour des motifs de sécurité incendie au vu du classement de la commune face à ce risque, une distance de 4 m a été fixée pour les nouvelles constructions non contiguës présentes sur la même unité foncière, ainsi que la hauteur fixée pour les annexes est largement inférieure à celle de la construction principale.

Toutefois, pour ne pas empêcher la réalisation de quelques constructions et installations spécifiques, des exceptions à ses dispositions d'implantation sont prévues.

Au niveau de l'aspect extérieur des constructions, la commune ne privilégie aucun style particulier, mais elle impose des dispositions pour gérer les clôtures, assurer la qualité de traitement des constructions principales et de leurs annexes. Par ailleurs, il est pris en compte l'usage des énergies renouvelables et des dispositifs de développement durable, pour les constructions nouvelles comme anciennes.

Afin de limiter le recours de l'espace public pour le stationnement, il est imposé pour toutes les occupations et utilisations autorisées de respecter un nombre de places de stationnement automobile à produire. De même, il a été tenu compte des possibilités de transformations du bâtiment ou de changement de sa destination. Pour favoriser l'usage du vélo, il a été intégré également des normes quantitatives de création de place de stationnement pour toutes les occupations et utilisations autorisées.

Pour assurer une qualité paysagère et l'insertion des nouvelles constructions dans le tissu bâti environnant, la collectivité impose le maintien et la plantation d'arbres. Dans le cadre d'opération d'habitat importante (>1ha), elle impose qu'une partie de l'emprise foncière soit dédiée à la création d'espaces libres (au moins 10 %).

**Les principales évolutions par rapport au P.O.S. sont :**

- la possibilité de réaliser des constructions en toiture-terrasse,
- les normes et les dispositions pour le stationnement vélo,
- la prise en compte des places de stationnement pour visiteurs et handicapés ainsi que la prise en compte de transformation et évolution de la destination de la construction dans les modalités de calcul des places de stationnement automobile.

Ces éléments d'évolution sont intégrés à l'ensemble de zones.

**2.1.1.2. La zone UB****a) Caractère, vocation et périmètre de la zone**

La zone UB proprement dite caractérise les secteurs au Nord-Est et au Nord-Ouest du centre-ville (les quartiers de Villeneuve-Ouest et de La Barade) et elle a une superficie de l'ordre de 18 ha.

Il s'agit de deux secteurs recouvrant à la fois du bâti ancien et plus récent.

Cette zone accueille principalement de l'habitat, dont le bâti est moins dense et plus disparate qu'au centre bourg : en partie à l'alignement ou en retrait, en ordres continu ou semi-continu.

**La zone présente quelques capacités d'accueil**, notamment lié à la présence de quelques grandes parcelles qui pourraient faire l'objet de divisions parcellaires.

**Les principales évolutions par rapport au P.O.S.** sont liées à la création de cette zone qui n'existait pas précédemment en tant que telle. Ces parcelles étaient alors couvertes par des zones NB et UD. Depuis, ces secteurs se sont densifiés et offrent aujourd'hui un caractère bien plus urbain et une quasi-continuité bâtie avec le bourg de Carcans.

**b) Principales dispositions du règlement**

Il s'agit d'une zone dans laquelle les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions. Par ailleurs, elle est entièrement desservie par l'assainissement collectif.

La vocation de cette zone est de principalement favoriser l'accueil de l'habitat et d'y développer une certaine mixité des fonctions urbaines. Outre la présence de l'habitat, il s'agit d'y permettre l'accueil d'un tissu d'activités compatibles avec l'habitat, car il y a un camping attenant à cette zone. Son règlement est donc organisé en conséquence.

Ainsi sont interdites tous les types de constructions qui ne sont pas compatibles avec cette vocation première d'habitat et les besoins des habitants. Sont interdites également toutes les activités qui pourraient occasionner d'éventuelles nuisances de voisinage (les constructions nouvelles destinées à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière ou au stockage). Aussi, le règlement autorise aux commerces et aux services de proximité de s'y implanter et de s'y développer à condition que leur nature soit compatible avec le caractère d'habitat de la zone.

La commune souhaite garantir la sécurité des déplacements et l'accès aux parcelles de cette zone, quel que soit le mode utilisé, ainsi que l'homogénéisation des infrastructures routières. Aussi, il est imposé le respect de dimensionnement des voies adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et satisfaire aux règles de sécurité.

C'est pour prendre en compte la diversité des constructions anciennes et récentes constituant ce tissu bâti, et lui permettre d'évoluer, que le règlement offre une certaine liberté d'implantation. Ainsi, il autorisant un recul minimum à partir de l'alignement des voies. Il prévoit également de conserver une certaine liberté de forme, en autorisant les implantations en semi-continu ou en discontinuité par rapport aux limites de parcelles, en respectant un recul minimum de 4 m.

Ce tissu est constitué de grandes parcelles qui lui confèrent une trame bâtie très ouverte et très aérée dans laquelle les jardins plantés et arborés assurent une transition douce avec le massif forestier attenant. Afin de conserver ces caractéristiques paysagères et encadrer le processus de densification du bâti, le règlement limite à 15 % l'emprise au sol. De même, la hauteur des constructions est limitée à 6 mètres à l'égout des toitures, soit un rez-de-chaussée + 1 niveau. Afin de garder un tissu bâti "aéré" sur les parcelles et pour des motifs de sécurité incendie au vu du classement de la commune face à ce risque, une distance de 4 m a été fixée pour les nouvelles constructions non contiguës présentes sur la même unité foncière, ainsi que la hauteur fixée pour les annexes est largement inférieure à celle de la construction principale.

Toutefois, pour ne pas empêcher la réalisation de quelques constructions et installations spécifiques, des exceptions à ses dispositions d'implantation sont prévues.

Au niveau de l'aspect extérieur des constructions, la commune ne privilégie aucun style particulier, mais elle impose des dispositions pour gérer les clôtures, assurer la qualité de traitement des constructions principales et de leurs annexes. Par ailleurs, il est pris en compte l'usage des énergies renouvelables et des dispositifs de développement durable, pour les constructions nouvelles comme anciennes.

Afin de limiter le recours de l'espace public pour le stationnement, il est imposé pour toutes les occupations et utilisations autorisées de respecter un nombre de places de stationnement automobile à produire. De même, il a été tenu compte des possibilités de transformations du bâtiment ou de changement de sa destination. Pour favoriser l'usage du vélo, il a été intégré également des normes quantitatives de création de place de stationnement pour toutes les occupations et utilisations autorisées.

Pour assurer une qualité paysagère et l'insertion des nouvelles constructions dans le tissu bâti environnant, la collectivité impose le maintien et la plantation d'arbres. Dans le cadre d'opération d'habitat importante (>1ha), elle impose qu'une partie de l'emprise foncière soit dédiée à la création d'espaces libres (au moins 15 %).

**Les principales évolutions par rapport au P.O.S. sont liées à la création *ex nihilo* de cette zone qui n'existait pas précédemment. Néanmoins, afin de ne pas créer de rupture dans leur évolution, les principales dispositions d'implantation et de volumétrie ont été reprises de leur ancienne affectation dans le P.O.S. (zones NB et UD).**



### 2.1.1.3. La zone UC

#### a) Caractère, vocation et périmètre de la zone

La zone UC correspond au centre de Carcans-plage et elle a une superficie de l'ordre de 8,5 ha.

Elle est marquée par la présence d'habitat, de commerces et services. Son tissu bâti est constitué par un ensemble varié, mêlant bâti ancien de type balnéaire, résidentiel collectif et tissu pavillonnaire.

Afin de tenir compte de ses différentes composantes urbaines, elle comprend 2 secteurs :

- un secteur UCa, destiné à accueillir plus particulièrement les activités de commerces, de services et les équipements. Les bâtiments y sont construits le plus fréquemment à l'alignement de la rue centrale, en ordre continu, mais également en ordre semi-continu. Ce dernier inclus un sous-secteur UCa1, correspondant à l'espace exposé aux risques littoraux -recul du trait de côte et avancée dunaire- et pour lequel s'applique les dispositions du Plan de Prévention des Risques.
- Un secteur UCb, destiné à accueillir plus particulièrement de l'habitat résidentiel plus dense.

**La zone ne présente aucune capacité d'accueil résiduelle.**

**Les principales évolutions par rapport au P.O.S.** sont liées à la création du sous-secteur UCa1 pour intégrer la gestion du risque littoral sur le tissu bâti qui y est exposé. Son tracé est une retranscription du zonage réglementaire issu du PPRL déterminant la zone d'aléa. Aussi, cette évolution a été rendue obligatoire par l'approbation du PPRL, intervenue après l'approbation du POS.

#### b) Principales dispositions du règlement

Il s'agit d'une zone dans laquelle les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions. Par ailleurs, elle est entièrement desservie par l'assainissement collectif.

La vocation de cette zone est de maintenir la mixité fonctionnelle entre habitat, commerces, services et équipements publics à l'échelle de la station. Toutefois, il s'agit de respecter la centralisation des activités de commerces et de services pour éviter leur dispersion dans le reste du tissu bâti et de garantir leur attractivité et leur accessibilité. Son règlement est donc organisé en conséquence en secteur spécifique.

Ainsi, la zone UC proprement dite est dédiée uniquement à l'accueil de l'habitat. Aussi sont interdits tous les types de constructions, dont le commerce, les bureaux et les équipements collectifs ainsi que celles qui ne sont pas compatibles avec cette vocation et qui pourraient occasionner d'éventuelles nuisances de voisinage avec cette dernière.

La commune souhaite favoriser la pérennité du tissu de commerces et services de proximité ainsi que la présence d'aménités pouvant satisfaire les touristes et les résidents dans les parties du centre de Carcans-Plage où ils sont déjà présents. Ici le principe est de ne pas étendre ces activités au-delà du secteur UCa dans lequel elles sont uniquement présentes

actuellement. Aussi, ce secteur UCa a pour objectif de maintenir la mixité d'habitat et d'activités de commerces et services qu'il abrite. C'est pour cela que le règlement de ce secteur autorise ces activités qui sont compatibles avec la présence de l'habitat et interdit celles qui pourraient occasionner d'éventuelles nuisances de voisinage.

C'est pour prendre en compte les dispositions réglementaires de la zone urbaine exposée aux risques littoraux qu'a été créé un sous-secteur spécifique UC1 sur la station de Carcans. Pour ce sous-secteur, ce sont les dispositions du PPRL qui s'appliquent pour la gestion de l'occupation et l'utilisation du Sol et notamment de la constructibilité qui y est strictement encadrée.

La commune souhaite garantir la sécurité des déplacements et l'accès aux parcelles de cette zone, quel que soit le mode utilisé, ainsi que l'homogénéisation des infrastructures routières. Aussi, il est imposé le respect de dimensionnement des voies adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et satisfaire aux règles de sécurité.

C'est pour prendre en compte la diversité et le type des constructions (anciennes/récents, commerces/habitat...) constituant ce tissu bâti, et lui permettre d'évoluer que le règlement y différencie l'organisation des implantations par secteur. Ainsi, dans la zone UC proprement dite qui est périmétrique et au contact du massif forestier, l'objectif est de garder un tissu d'habitat lâche afin de créer une transition douce avec ce dernier, en entretenant une certaine "désorganisation" et limitation à l'uniformisation de son implantation par rapport aux voies. C'est pour cela qu'il est imposé un recul minimum de 3 m des constructions. Au contraire pour le secteur UCa, le bâti y offre un aspect de front urbain le long des voies, relativement uniforme. Pour ce secteur, il s'agit donc d'y maintenir cette apparence structurée en imposant une implantation soit à alignement, soit en recul à 3 m. Au niveau de l'implantation par rapport aux limites latérales, le règlement prévoit de conserver une certaine liberté de forme, en autorisant les implantations en semi-continu ou en discontinuité par rapport aux limites de parcelles, en respectant un recul minimum de 4 m.

Compte tenu des différences de morphologie et de densité du bâti présent dans cette zone, deux emprises au sol ont été définies. Positionné dans les espaces proches du rivage, il s'agit aussi d'encadrer leur densification afin d'assurer leur compatibilité avec la loi littoral. Afin de conserver les caractéristiques paysagères et limiter le processus de densification du bâti dans la zone UC, le règlement y limite à 30 % l'emprise au sol. De même, la hauteur des constructions est limitée à 3,1 m à l'égout des toitures, soit un rez-de-chaussée. Sur les secteurs UCa et UCb, ayant un caractère plus urbain, l'emprise au sol y est supérieure et ne peut excéder 80 %. De même, sur ces deux secteurs la hauteur des constructions principales peut y être plus élevée : 5,4 m à l'égout des toitures, soit un rez-de-chaussée + 1 niveau.

Afin de garder un tissu bâti "aéré" sur les parcelles et pour des motifs de sécurité incendie au vu du classement de la commune face à ce risque, une distance de 4 m a été fixée pour les nouvelles constructions non contiguës présentes sur la même unité foncière, ainsi que la hauteur fixée pour les annexes est largement inférieure à celle de la construction principale.

Toutefois, pour ne pas empêcher la réalisation de quelques constructions et installations spécifiques, des exceptions à ses dispositions d'implantation sont prévues.

Au niveau de l'aspect extérieur des constructions, la commune ne privilégie aucun style particulier, mais elle impose des dispositions pour gérer les clôtures, assurer la qualité de traitement des constructions principales et de leurs annexes. Par ailleurs, il est pris en

compte l'usage des énergies renouvelables et des dispositifs de développement durable, pour les constructions nouvelles comme anciennes.

Afin de limiter le recours de l'espace public pour le stationnement, il est imposé pour toutes les occupations et utilisations autorisées de respecter un nombre de places de stationnement automobile à produire. De même, il a été tenu compte des possibilités de transformations du bâtiment ou de changement de sa destination. Pour favoriser l'usage du vélo, il a été intégré également des normes quantitatives de création de place de stationnement pour toutes les occupations et utilisations autorisées.

Pour assurer une qualité paysagère et l'insertion des nouvelles constructions dans le tissu bâti environnant, la collectivité impose le maintien et la plantation d'arbres. Dans le cadre d'opération d'habitat importante (>1ha), elle impose qu'une partie de l'emprise foncière soit dédiée à la création d'espaces libres (au moins 15 %).

**Les principales évolutions par rapport au P.O.S. sont :**

- la création du sous-secteur UCal qui n'existait pas précédemment pour gérer le risque littoral et limiter la constructibilité des biens exposés, ainsi que les occupations et utilisations possibles du sol;
- la définition d'une emprise au sol afin d'encadrer la densification de cette zone, située dans les espaces proches du rivage.

#### **2.1.1.4. La zone UD**

##### **a) Caractère, vocation et périmètre de la zone**

La zone UD caractérise les développements urbains récents, dont les ensembles de quartiers pavillonnaires dédiés principalement à l'habitat forment la plus grande partie de la zone agglomérée du bourg de Carcans, de Maubuisson et du Pouch. Elle a une superficie de l'ordre de 227 ha.

Les bâtiments sont construits en majeure partie en retrait des voies et en ordre discontinu.

Afin de tenir compte de ses différentes composantes urbaines, elle comprend 3 secteurs :

- un secteur UDa pour gérer principalement les activités commerciales et de services peu denses et regroupées à l'Est de Maubuisson.
- un secteur UDb pour gérer initialement les hébergements touristiques implantés sur Maubuisson, sous formes de bungalow regroupés, et dont une partie est désormais transformée en habitat résidentiel.
- un secteur UDC ayant une vocation initialement de centre d'animation pour Maubuisson et de gérer principalement les activités commerciales et de services implantées densément, et dont une partie est désormais transformée en habitat résidentiel.

**La zone présente des capacités d'accueil résiduelles.**

**Les principales évolutions par rapport au P.O.S. ont été guidées par la nécessité de faire** de la zone UD une seule et même zone pour gérer l'ensemble du tissu bâti récent de Maubuisson, de Carcans Bourg et du hameau Le Pouch :

- la création de 3 secteurs : UDa UDb, UDC :
  - l'ancienne zone UB regroupant les commerces, services et équipements sur Maubuisson a été supprimée et ses éléments intégrés pour composer les nouveaux secteurs UDa et UDC,
  - un secteur UDb a été créé pour distinguer les constructions, liées à l'hébergement touristique, présentes sous forme de bungalows et pour définir des règles adaptées à leur morphologie particulière. Ces constructions étaient présentes dans l'ancien secteur UDa.
- la suppression du secteur UDz pour le transformer désormais en zone "UZ",
- l'habitat pavillonnaire identifié dans l'ancien secteur UDa a été absorbé dans la zone UD proprement dite,
- les zones 1NA ayant été bâties depuis leur création au P.O.S. ont été intégrées à la zone UD proprement dite, afin de gérer l'évolution de ce tissu bâti principalement pavillonnaire qui ne constitue plus une zone naturelle.

### **b) Principales dispositions du règlement**

Il s'agit d'une zone dans laquelle les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions. Par ailleurs, elle est entièrement desservie par l'assainissement collectif.

La vocation de cette zone est de maintenir la mixité fonctionnelle entre habitat, commerces, services et équipements publics à l'échelle de la station. Toutefois, il s'agit de respecter la centralisation des activités de commerces et de services pour éviter leur dispersion dans le reste du tissu bâti et de garantir leur attractivité et leur accessibilité. Son règlement est donc organisé en conséquence en secteur spécifique.

La zone UD proprement dite confirme une vocation exclusivement résidentielle en y interdisant l'implantation de nouveaux commerces. Aussi sont interdits tous les types de constructions qui ne sont pas compatibles avec cette vocation et qui pourraient occasionner d'éventuelles nuisances de voisinage avec cette dernière.

La commune souhaite favoriser la pérennité du tissu de commerces et services de proximité ainsi que la présence d'aménités pouvant satisfaire les touristes et les résidents dans les parties centrales de Maubuisson où ils sont déjà présents. Ici le principe est de ne pas étendre ces activités au-delà des secteurs UDa et UDb dans lesquels elles sont uniquement présentes actuellement. Aussi, ces deux secteurs ont pour objectif de garder la mixité habitat et activités de commerces et services qu'ils abritent. C'est pour cela que le règlement de ces secteurs autorise ces activités qui sont compatibles avec la présence de l'habitat et interdit celles qui pourraient occasionner d'éventuelles nuisances de voisinage. Ces deux secteurs diffèrent par leur intensité urbaine et commerciale : le secteur UDa accueille quelques commerces dont le bâti est très lâche et peu étendu, alors que le secteur UDC concentre l'ensemble des commerces et services de Maubuisson et offrent les densités bâties les plus importantes de la commune. Il accueille désormais également de l'habitat résidentiel. Ce dernier constitue une véritable polarité commerciale.

La commune souhaite garantir la sécurité des déplacements et l'accès aux parcelles de cette zone, quel que soit le mode utilisé, ainsi que l'homogénéisation des infrastructures routières. Aussi, il est imposé le respect de dimensionnement des voies adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et satisfaire aux règles de sécurité.

C'est pour prendre en compte la diversité et le type des constructions (anciennes/récentes, commerces/habitat/hébergements...) constituant ce tissu bâti, et lui permettre d'évoluer que le règlement y différencie l'organisation des implantations par secteur. Afin de conserver l'organisation urbaine et l'enveloppe bâtie spécifique des secteurs UDc et UDa, les principales dispositions d'implantation dont ils bénéficiaient dans leurs zones respectives du P.O.S. ont été reprises et intégrées.

Ainsi, dans la zone UD proprement dite l'objectif est de garder un tissu d'habitat pavillonnaire organisé de manière homogène pour gérer son évolution et sa densification. Afin de prendre en compte les conditions de sécurité des axes de circulation qui la parcourt, des reculs minimums sont imposés pour les parcelles bordant les voies départementales et communales. Cette distance prend en compte l'importance des flux supportés par ces voies.

Les secteurs UDb et UDc sont à l'écart des flux de circulation importants. Aussi, les constructions peuvent s'implanter soit à l'alignement soit en recul des voies à une distance de 4 m pour le secteur UDc. Pour le secteur UDb qui accueille des hébergements touristiques sur de très petites parcelles, l'implantation des constructions par rapport aux voies se fait dans une bande comprise entre 0 et 5 m.

Au niveau de l'implantation par rapport aux limites latérales, le règlement prévoit de conserver une certaine liberté de forme sauf pour le secteur UDc, en autorisant les implantations en semi-continu ou en discontinuité par rapport aux limites de parcelles, en respectant un recul minimum de 4 m.

En effet pour le secteur UDc, dont le bâti offre un aspect de front urbain uniforme le long de la RD 207, il s'agit donc d'y maintenir cette apparence structurée en imposant une implantation, soit en continuité, soit en semi-discontinuité par rapport aux limites de parcelles, en respectant un recul minimum de 4 m.

Compte tenu des différences de morphologie, de densité et de vocation du bâti présent dans cette zone, plusieurs règles d'emprises au sol ont été définies. Positionné pour une large part dans les espaces proches du rivage, il s'agit aussi d'encadrer leur densification afin d'assurer leur compatibilité avec la loi littoral. Afin de conserver les caractéristiques paysagères et limiter le processus de densification du bâti dans la zone UD proprement dite, le règlement y limite à 25 % l'emprise au sol pour l'habitation et bonifie à 35 % pour la vocation de bureau, artisanat et commerce pour en assurer la mixité des fonctions. De même, la hauteur des constructions est limitée à 6 m à l'égout des toitures, soit un rez-de-chaussée + 1 niveau.

Dans le secteur UDa où il s'agit d'y renforcer prioritairement la présence des activités économiques, l'emprise au sol ne peut excéder 35 % pour les constructions à vocation d'habitation et 70 % pour celles à vocation de commerces, bureau ou artisanat. La hauteur des constructions principales ne peut excéder 6,8 mètres à l'égout des toitures.

Sur le secteur UDb où il importe de garder des espaces libres autour des hébergements touristiques afin d'offrir un cadre paysager non urbain, l'emprise au sol ne peut excéder 30 %.

Sur le secteur UDc ayant un caractère urbain très affirmé et qui constitue le tissu le plus dense de la commune, l'emprise au sol n'y est pas limitée. De même, la hauteur des constructions y est l'une des plus élevées, aussi la hauteur des constructions principales ne peut excéder 9,4 mètres à l'égout des toitures, soit un rez-de-chaussée + 2 niveaux.

Afin de garder un tissu bâti "aéré" sur les parcelles et pour des motifs de sécurité incendie au vu du classement de la commune face à ce risque, une distance de 4 m a été fixée pour les nouvelles constructions non contigües présentes sur la même unité foncière, ainsi que la hauteur fixée pour les annexes est largement inférieure à celle de la construction principale.

Toutefois, pour ne pas empêcher la réalisation de quelques constructions et installations spécifiques, des exceptions à ses dispositions d'implantation sont prévues.

Au niveau de l'aspect extérieur des constructions, la commune ne privilégie aucun style particulier, mais elle impose des dispositions pour gérer les clôtures, assurer la qualité de traitement des constructions principales et de leurs annexes. Par ailleurs, il est pris en compte l'usage des énergies renouvelables et des dispositifs de développement durable, pour les constructions nouvelles comme anciennes.

Afin de limiter le recours de l'espace public pour le stationnement, il est imposé pour toutes les occupations et utilisations autorisées de respecter un nombre de places de stationnement automobile à produire. De même, il a été tenu compte des possibilités de transformations du bâtiment ou de changement de sa destination. Pour favoriser l'usage du vélo, il a été intégré également des normes quantitatives de création de place de stationnement pour toutes les occupations et utilisations autorisées.

Pour assurer une qualité paysagère et l'insertion des nouvelles constructions dans le tissu bâti environnant, la collectivité impose le maintien et la plantation d'arbres. Dans le cadre d'opération d'habitat importante (>1ha), elle impose qu'une partie de l'emprise foncière soit dédiée à la création d'espaces libres (au moins 15 %).

**Les principales évolutions par rapport au P.O.S. sont liées à la création des 3 nouveaux secteurs UDa, UDc, UDb** correspondants à des constructions relativement récentes, mais dont les destinations sont spécifiques et les morphologies bâties assez différentes. Néanmoins, afin de ne pas créer de rupture dans leur évolution, les principales dispositions d'implantation et de volumétrie ont été reprises de leur ancienne affectation dans le P.O.S. (zones UB et secteur UDa).

## 2.1.2. Les zones urbaines à vocation spécifique

### 2.1.2.1. La zone UE

#### a) Caractère, vocation et périmètre de la zone

Cette zone urbaine « *spécialisée* » est destinée à accueillir les **équipements collectifs et de services publics et privés** : administratifs, éducatifs, socioculturels, sportifs, parc de stationnement public, etc., bénéficiant de dispositions réglementaires adaptées afin de tenir compte des caractéristiques spécifiques des constructions et installations visées (en matière de volumes et d'aspect notamment).

Cette zone est présente au sein des 3 principaux pôles urbains de la commune : Carcans-Bourg, Maubuisson et Carcans-Plage. Au total, elle couvre une superficie de l'ordre de 37 ha.

Les ensembles considérés sont bien distincts, dans leur configuration et leur fonctionnement, de l'environnement urbain proche à vocation d'habitat ou d'activités économiques. À ce titre, il est nécessaire de les circonscrire pour leur permettre d'évoluer dans la mesure des besoins répertoriés, des caractéristiques architecturales des bâtiments existants, de la nature et de l'usage des espaces libres (stationnements, circulations...).

la zone UE conserve les marges de manœuvre nécessaires à l'exploitation, à la restructuration et aux évolutions envisageables des édifices en place dans la mesure de l'accueil de nouvelles populations et le renforcement des services proposés aux habitants de la commune.

**Les principales évolutions par rapport au P.O.S. sont :**

- l'ajout des parcs de stationnement public qui étaient précédemment rattachés à différentes zones urbaines, voir naturelle selon leur localisation, sur Maubuisson et Carcans-plage,
- le rattachement de la parcelle incluant la station d'épuration du bourg et des terrains nécessaires à son extension pour l'amélioration de son fonctionnement,
- le rattachement des parcelles comprenant les locaux des services techniques communaux.

**b) Principales dispositions du règlement**

Il s'agit d'une zone dans laquelle les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions. Par ailleurs, elle est entièrement desservie par l'assainissement collectif.

Dans cette première zone « spécialisée », seules sont autorisées les constructions et installations à usage de services publics ou d'intérêt collectif, qu'elles soient publiques ou privées, selon une nomenclature très large. À ceux-ci peuvent être adjointes des constructions à usage d'habitation pour les personnes dont la présence est indispensable pour assurer le fonctionnement ou le gardiennage des installations.

La commune souhaite garantir la sécurité des déplacements et l'accès aux parcelles de cette zone, quel que soit le mode utilisé, ainsi que l'homogénéisation des infrastructures routières. Aussi, il est imposé le respect de dimensionnement des voies adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et satisfaire aux règles de sécurité.

Compte tenu de la diversité de type de bâti qui caractérise les équipements collectifs et pour ne pas porter préjudice à ceux que la commune devra réaliser en tenant compte du critère d'intérêt général, le règlement tend à une certaine souplesse tant dans les conditions d'implantation que le volume pouvant y être réalisé.

Afin de prendre en compte les conditions de sécurité des axes de circulation qui la parcourt, des reculs sont imposés pour les parcelles bordant les voies départementales et communales. Cette distance prend en compte l'importance des flux supportés par ces voies.

Au niveau des limites latérales, le règlement impose la discontinuité avec un recul de 4 m au minimum.

Pour garder un tissu bâti "aéré" sur les parcelles et pour des motifs de sécurité incendie au vu du classement de la commune face à ce risque, une distance de 4 m a été fixée pour les nouvelles constructions non contiguës présentes sur la même unité foncière, ainsi que la hauteur fixée pour les annexes est largement inférieure à celle de la construction principale

Pour tenir compte de cette diversité des vocations, la hauteur maximale des constructions à usage d'équipement collectif ne peut excéder 10 m à l'égout du toit et 7 m pour les constructions à usage d'habitation. Afin de permettre, la construction d'équipement collectif d'importance, il n'est pas fixé d'emprise au sol.

Les projets devront viser à la qualité architecturale des bâtiments publics qui se distingueront obligatoirement par leur valeur exemplaire et par le respect de l'environnement. Pour le reste, le règlement est volontairement ouvert pour permettre l'implantation de types de bâtiments nécessairement disparates en tenant compte du critère d'intérêt général.

Il s'agira en matière de stationnement de réaliser tant pour l'automobile que pour les vélos un nombre de places selon le type d'équipement collectif et le niveau de fréquentation attendue.

Pour assurer une qualité paysagère et l'insertion des nouvelles constructions dans le tissu bâti environnant, la collectivité impose le maintien et la plantation d'arbres.

**Au niveau des principales évolutions par rapport au POS, il n'y a eu aucune modification apportée.**

### **2.1.2.2. La zone UK**

#### **a) Caractère, vocation et périmètre de la zone**

Cette zone spécialisée est exclusivement réservée aux modes d'**hébergement touristique** pour une clientèle qui ne peut y élire domicile, sous forme de terrains aménagés de **camping** et de **caravanage** à l'intérieur desquels peuvent également être implantés **des mobil-homes ou de bungalows** conformément à la réglementation en vigueur. Ils peuvent également inclure les équipements communs et, éventuellement, les activités de commerce et de restauration qui y sont liées.

Elle s'applique aux campings intégrés à l'enveloppe urbaine des 3 principaux pôles : Carcans-Bourg, Maubuisson et Carcans-Plage. Au total, elle couvre une superficie de l'ordre de 31,4 ha.

**Les principales évolutions par rapport au P.O.S. sont :**

- l'intégration la zone INA située sur Maubuisson et transformée en camping;
- l'intégration du camping du quartier de La Barade au Nord du bourg de Carcans, classé initialement en NBk.



### b) Principales dispositions du règlement

Il s'agit d'une zone dans laquelle les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions. Par ailleurs, elle est entièrement desservie par l'assainissement collectif.

Dans cette zone « *spécialisée* », seuls sont autorisés les terrains de camping régulièrement créés et aménagés conformément à la réglementation en vigueur.

Afin d'assurer le fonctionnement de ces sites, d'autres constructions sont nécessaires, dont des aménagements et des activités qui sont liés à l'exploitation de ces hébergements touristiques (équipements communs, logement du gardien, commerce et restauration, équipement sportif...) à condition de respecter des normes d'urbanisme, d'insertion dans les paysages, d'aménagement, d'équipement et de fonctionnement.

La commune souhaite garantir la sécurité des déplacements et l'accès aux parcelles de cette zone, quel que soit le mode utilisé, ainsi que l'homogénéisation des infrastructures routières. Aussi, il est imposé le respect de dimensionnement des voies adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et satisfaire aux règles de sécurité.

Les dispositions du règlement traduisent cette vocation particulière. Dans cette perspective, afin de promouvoir un aménagement aéré et « vert » :

- Les constructions nouvelles (y compris les résidences mobiles de loisirs et les habitations légères de loisirs), doivent être implantées à une distance d'au moins 10 mètres par rapport aux voies et emprises publiques et aux voies privées ouvertes à la circulation automobile et 15 m des routes départementales.
- Le règlement impose un recul minimum de 5 mètres par rapport aux limites séparatives. La distance entre deux constructions principales non contiguës édifiées sur une même unité foncière n'est pas, quant à elle, réglementée.
- Afin de limiter l'impact visuel sur les paysages naturels environnants seuls les constructions et aménagements communs peuvent avoir une hauteur allant jusqu'à 8 m à l'égout du toit. Pour les autres constructions, la hauteur est limitée à 3,1 m à l'égout du toit (rez-de-chaussée uniquement). De même, c'est pour ces motifs que sont limités les constructions et le nombre d'emplacements possibles. Ainsi, l'emprise au sol est réglementée à 15 % au maximum pour les constructions et la superficie des emplacements ne doit pas excéder plus de 70 % de la surface de terrain.

Au niveau de l'aspect extérieur des constructions, la commune ne privilégie aucun style particulier, mais elle impose des dispositions pour gérer les clôtures, assurer la qualité de traitement des constructions principales et de leurs annexes. Par ailleurs, il est pris en compte l'usage des énergies renouvelables et des dispositifs de développement durable, pour les constructions nouvelles comme anciennes.

Pour que les touristes disposent d'un stationnement pour leur véhicule, il est imposé aux campings de réaliser 1 place de stationnement par emplacement.

Afin d'améliorer l'intégration paysagère des campings il est imposé plusieurs dispositions pour gérer les espaces libres : la répartition et la superficie des emplacements, la création d'espaces libres sur 25 % de la surface occupée et la plantation d'arbres.

**Au niveau des principales évolutions par rapport au P.O.S. :**

- la réactualisation de l'article UK 2 pour tenir compte de l'évolution réglementaire liées à la formulation des articles R. 111-45 et R.111-46 du Code de l'Urbanisme;
- la réactualisation de l'article UK 13 pour tenir compte de l'évolution réglementaire liée au contenu des articles R. 111-45 et R.111-46 du Code de l'Urbanisme et notamment des obligations en matière d'aménagement paysager.

**2.1.2.3. La zone UT**

**a) Caractère, vocation et périmètre de la zone**

Cette zone spécialisée est principalement réservée aux modes d'hébergement touristique pour une clientèle qui ne peut y élire domicile, principalement sous forme de village vacances ou de résidences touristiques et complexe hôtelier, proposant ainsi une grande variété de logements (individuels, groupés ou collectif) sur la partie Nord-Ouest de Maubuisson.

Au total, elle couvre une superficie de l'ordre de 22 ha.

Afin de tenir compte de ses différentes composantes urbaines, elle comprend 3 secteurs :

- Un secteur UTa réservé à l'hébergement touristique sous la forme de villages de vacances. Il inclut un sous-secteur UTa1 qui correspond aux hébergements touristiques individuels peu denses, et notamment ceux disposant d'espace privatif.
- Un secteur UTb réservé à l'hébergement touristique sous la forme d'habitat intermédiaire ou semi-collectif.
- Un secteur UTc réservé à l'hébergement touristique sous la forme de résidences de tourisme et de complexes hôteliers avec les services qui s'y rattachent. L'habitat résidentiel y est autorisé.

**Au niveau des principales évolutions par rapport au POS**, elles sont liées au retrait de plusieurs résidences de tourisme (zone UTc), dont les appartements ont été vendus à la découpe. Ces hébergements ont été vendus par leur société propriétaire comme des logements individuels. C'est pour permettre aux nouveaux propriétaires individuels d'entretenir et de faire évoluer ce bâti que ces biens immobiliers ont été transférés dans une zone à vocation d'habitat correspondant, le secteur UDc.

**b) Principales dispositions du règlement**

Il s'agit d'une zone dans laquelle les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions. Par ailleurs, elle est entièrement desservie par l'assainissement collectif.

Dans cette zone « spécialisée », seules sont autorisées les résidences de tourisme et les constructions à usage d'hébergement dans le cadre d'un village de vacances régulièrement créés et aménagés conformément à la réglementation en vigueur.

Afin d'assurer le fonctionnement de ces sites, d'autres constructions sont nécessaires, dont des aménagements et des activités qui sont liés à l'exploitation de ces hébergements touristiques (équipements communs, logement du gardien, commerce et restauration, équipement sportif...) à condition de respecter des normes d'urbanisme, d'insertion dans les paysages, d'aménagement, d'équipement et de fonctionnement.

La commune souhaite garantir la sécurité des déplacements et l'accès aux parcelles de cette zone, quel que soit le mode utilisé, ainsi que l'homogénéisation des infrastructures routières. Aussi, il est imposé le respect de dimensionnement des voies adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et satisfaire aux règles de sécurité.

Les dispositions du règlement traduisent cette vocation particulière. Dans cette perspective, afin de promouvoir un aménagement aéré et « vert » :

- Les constructions nouvelles ne seront pas implantées à l'alignement de voies et emprises publiques et aux voies privées ouvertes à la circulation automobile.
- Le règlement impose un recul minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives. La distance entre deux constructions principales non contiguës édifiées sur une même unité foncière n'est pas, quant à elle, réglementée.
- Afin de limiter l'impact visuel sur les paysages naturels environnants les hauteurs des hébergements, bâtiments communs et annexes sont limitées. Toutefois, pour tenir compte des différences de morphologies entre les principaux types d'hébergement, chaque secteur dispose d'une hauteur spécifique. De même, les bâtiments communs par leurs fonctions et usages profitent de bonifications d'élévation de 20 % à condition de réduire d'autant l'emprise au sol du bâtiment.
- Dans cette perspective, l'emprise au sol ne permet aucune évolution du bâti ni densification, il s'agit d'une prise en compte de l'enveloppe du tissu existant. Toutefois, pour tenir compte des différences de morphologies entre les principaux types d'hébergement, chaque secteur dispose d'une emprise au sol spécifique :
  - 12 % de la surface du terrain dans le secteur UTa,
  - 15 % de la surface du terrain dans le secteur UTb et dans le sous-secteur UTa1.
  - 25 % de la surface du terrain dans le secteur UTc,

Au niveau de l'aspect extérieur des constructions, la commune renvoie en partie sur les recommandations formulées par le cahier d'orientations complémentaires d'urbanisme et d'architecture qui constitue une annexe particulière au dossier de PLU. Par ailleurs, il est pris en compte l'usage des énergies renouvelables et des dispositifs de développement durable, pour les constructions nouvelles comme anciennes.

Pour que les touristes disposent d'un stationnement pour leur véhicule ou pour leur vélo, il est imposé selon le type d'hébergement ainsi que pour les équipements collectifs de réaliser des places de stationnement automobile et cyclable, soit par surface de plancher soit selon le nombre d'unités d'habitation réalisées.

Afin d'améliorer l'intégration paysagère des campings il est imposé plusieurs dispositions pour gérer les espaces libres : la répartition et la superficie des emplacements, la création d'espaces libres sur 10 % de la surface occupée et la plantation d'arbres.

#### **Au niveau des principales évolutions par rapport au P.O.S. :**

- la réactualisation de l'article UK 2 pour tenir compte de l'évolution réglementaire liée à la formulation des articles R. 111-45 et R.111-46 du Code de l'Urbanisme;
- la réactualisation de l'article UK 13 pour tenir compte de l'évolution réglementaire liée au contenu des articles R. 111-45 et R.111-46 du Code de l'Urbanisme et notamment des obligations en matière d'aménagement paysager.

#### **2.1.2.4. La zone UX**

##### **a) Caractère, vocation et périmètre de la zone**

Cette zone urbaine spécialisée est réservée à **l'accueil d'activités artisanales et industrielles**.

La vocation de cette zone est l'accueil spécifique des activités économiques, principalement de type artisanal et industriel ainsi qu'à leurs services annexes, entrepôts et stationnement.

Elle concerne la seule **zone d'Activités communales** qui est située au Nord du bourg de Carcans. Actuellement, elle est le lieu d'implantation privilégiée des entreprises artisanales et industrielles de la commune. Ce site unique recouvre une surface de 4 ha.

À l'image de la zone UE, l'ensemble considéré est bien distinct, dans sa configuration et son fonctionnement, de l'environnement urbain proche à vocation d'habitat ou d'équipements. À ce titre, il est nécessaire de le circonscrire pour lui permettre d'évoluer dans la mesure des besoins répertoriés, des caractéristiques architecturales des bâtiments existants, de la nature et de l'usage des espaces libres (stationnements, circulations, stockage...).

**Les principales évolutions par rapport au P.O.S. sont liées à la création de cette zone qui s'appuie sur une partie des surfaces de l'ancienne zone INAY du POS.** Ainsi, le périmètre initial de cette zone a été réduit pour être circonscrit aux seuls terrains actuellement occupés par des activités. Ainsi, une partie des parcelles constituant des réserves foncières pour l'accueil potentiel d'entreprises ont été supprimées et restituées à la zone naturelle.

##### **b) Principales dispositions du règlement**

Cette troisième zone « *spécialisée* » est destinée à accueillir des activités industrielles, artisanales, de bureaux et commerciales, ainsi que les services qui peuvent leur être nécessaires et les entrepôts.

Le règlement de la zone UX vise à affirmer la vocation artisanale et industrielle des terrains concernés par cette zone et à y réglementer très strictement la présence d'habitat qui ne peut y être admis que sous réserve d'être intégrées au bâtiment d'activité, sauf réglementation spécifique dans le domaine de l'hygiène et de la sécurité.

Compte tenu de la diversité des types de bâti qui caractérise les zones économiques, le règlement laisse des possibilités d'aménagement relativement souples.

Toutefois, des exigences ont été fixées en matière de qualité d'implantation et de sécurisation des voies de circulation :

- Une obligation de recul de 25 m par rapport à l'axe de la Route Départementale et un retrait de 4 m à partir de l'axe des autres voies.
- Le règlement impose un recul minimum de 8 mètres par rapport aux limites séparatives. Il sera porté à 10 mètres au contact des autres zones.
- Une distance de 4 mètres entre deux bâtiments devra être respectée, notamment pour des raisons de sécurité (limiter la propagation de feux d'un bâtiment à l'autre et permettre au service incendie d'intervenir au plus près de celui-ci).

L'objectif n'est pas la densification de cette zone, mais la restructuration des entreprises existantes et l'aménagement des espaces encore disponibles. Pour cela, le règlement indique que :

- L'emprise au sol ne doit pas excéder 40 %.
- La hauteur maximale des constructions de bâtiments est fixée à 8 mètres à l'égout des toitures.
- Les espaces libres de toute construction ou de circulation doivent être aménagés ou plantés dans la proportion d'au moins 5 % de la surface du terrain.

Pour que les employés et les clients de ses activités disposent d'un stationnement pour leur véhicule, il est imposé selon le type d'activités de réaliser des places de stationnement par surface de plancher.

Enfin, compte tenu de l'implantation à proximité de la RD 3, quelques exigences sont fixées en matière d'aspect extérieur des constructions pour qu'elles s'intègrent dans le contexte urbain et paysager environnant et pour que les façades des constructions et de leurs annexes soit traitées avec le même soin. Par ailleurs, il est pris en compte l'usage des énergies renouvelables et des dispositifs de développement durable, pour les constructions nouvelles comme anciennes.

**Au niveau des principales évolutions par rapport au POS, il n'y a eu aucune modification apportée.**

### **2.1.2.5. La zone UZ**

#### **a) Caractère, vocation et périmètre de la zone**

Cette zone recouvre uniquement des ensembles résidentiels implantés dans la partie Nord-Ouest de Maubuisson, correspondant au périmètre de l'ancienne Zone d'Aménagement Concertée de Maubuisson. Son urbanisation est particulière puisqu'organisée en îlots distincts.

Elle recouvre des ensembles pavillonnaires et d'anciens d'hébergements touristiques revendus à la découpe. Elle vise à préserver les principes et la qualité de l'intégration des constructions dans les secteurs de dunes et de combes boisées qui a prévalu initialement lors de l'aménagement touristique de cet espace, afin d'assurer une bonne cohérence entre les réalisations actuelles et futures. Au total, elle couvre une superficie de l'ordre de 32,2 ha.

Afin de tenir compte de ses différentes composantes urbaines, elle comprend trois secteurs :

- un secteur UZb correspondant à un habitat pavillonnaire,
- un secteur UZc correspondant aux anciens hébergements touristiques sous forme d'habitat groupé et offrant un habitat dense,
- un secteur UZd correspondant aux anciens hébergements touristiques sous forme d'habitat groupé et mitoyen, voir semi-collectif, et offrant un habitat très dense.

**La zone ne présente qu'une très faible capacité d'accueil résiduelle.**

**Les principales évolutions par rapport au P.O.S. sont :**

- la création de cette zone qui reprend l'intégralité du périmètre du secteur
- supprimé. Cette évolution a été guidée d'une part par le souci de simplifier le règlement, notamment celui de la zone UD, et d'autre part de préserver les particularités de ce tissu bâti unique sur la commune de Carcans au travers de règles qui lui sont dédiées bien, s'inspirant des prescriptions du règlement de l'ancienne ZAC.

### **b) Principales dispositions du règlement**

Il s'agit d'une zone dans laquelle les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions. Par ailleurs, elle est entièrement desservie par l'assainissement collectif.

Cette zone confirme une vocation exclusivement résidentielle en y interdisant l'implantation d'activités économiques, quelles qu'elles soient. Aussi sont interdits tous les types de constructions qui ne sont pas compatibles avec cette vocation et qui pourraient occasionner d'éventuelles nuisances de voisinage avec cette dernière.

La commune souhaite garantir la sécurité des déplacements et l'accès aux parcelles de cette zone, quel que soit le mode utilisé, ainsi que l'homogénéisation des infrastructures routières. Aussi, il est imposé le respect de dimensionnement des voies adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et satisfaire aux règles de sécurité.

C'est pour prendre en compte la diversité et le type des constructions d'habitat (pavillon, logement groupé, petit collectif, ancienne résidence touristique...), la taille des parcelles caractérisant ce tissu bâti, et lui permettre d'évoluer, que le règlement y différencie l'organisation des implantations selon 3 secteurs. Afin de conserver l'organisation urbaine et l'enveloppe bâtie spécifique des 3 secteurs UZb, UZc et UZd, les principales dispositions d'implantation dont ils bénéficiaient dans leurs sous-secteurs respectifs du P.O.S. (UDzb, UDzc et UDzd) ont été reprises et intégrées.

Ainsi pour le secteur UZb, l'objectif est de garder un tissu d'habitat pavillonnaire organisé de manière homogène pour gérer son évolution et sa densification, mais sur des parcelles dont les surfaces varient du simple au double. C'est pour prendre en compte la profondeur des parcelles et donc la variabilité des distances de recul entre le bâti que l'implantation est imposée dans une bande de recul s'étalant de 5 à 15 m des voies.

Pour le secteur UZc qui accueillait des hébergements touristiques sur de très petites parcelles, et le secteur UZd qui habitait les résidences collectives l'implantation des constructions par rapport aux voies se fait dans une bande comprise entre 0 et 5 m afin de garder une urbanisation groupée, voire resserrée.

Au niveau de l'implantation par rapport aux limites latérales, le règlement prévoit de conserver une certaine liberté de forme, en autorisant les implantations en semi-continu ou en discontinuité par rapport aux limites de parcelles, en respectant un recul minimum de 4 m.

Compte tenu des différences de morphologie, de densité et de vocation du bâti présent dans cette zone, plusieurs règles d'emprises au sol ont été définies. Positionné dans les espaces proches du rivage, il s'agit aussi d'encadrer leur densification afin d'assurer leur compatibilité avec la loi littoral.

Afin de conserver les caractéristiques urbaines d'îlot, l'ambiance paysagères initiale et limiter le processus de densification du bâti, l'emprise au sol y est limitée à :

- 25 % de la surface du terrain dans le secteur UZb,
- 30 % de la surface du terrain dans le secteur UZc,
- 40 % de la surface du terrain dans le secteur UZd.

Afin d'assurer l'intégration paysagère des constructions, la hauteur y est limitée pour que celle-ci reste discrète en étant largement inférieure à celle du couvert forestier et en tenant compte du relief des combes. Toutefois, ici, les hauteurs ont été harmonisées et ajustées sur la plus les constructions les plus hautes parmi les îlots bâtis composant cette zone. Ainsi la hauteur ne peut excéder 6 mètres à l'égout des toitures, soit un rez-de-chaussée + 1 niveau.

Ici la distance entre plusieurs bâtiments au sein d'une même unité foncière n'a pas été règlementée, car comme de nombreuses parcelles sont très étroites, cela empêcherait la réalisation d'annexes sur celles-ci.

Pour ne pas empêcher la réalisation de quelques constructions et installations spécifiques, des exceptions à ses dispositions d'implantation sont prévues.

Au niveau de l'aspect extérieur des constructions, la commune renvoie en partie sur les recommandations formulées par le cahier d'orientations complémentaires d'urbanisme et d'architecture qui constitue une annexe au dossier de PLU. Ces dernières s'inspirent des préconisations rédigées dans le cadre du règlement de l'ancienne ZAC et qui sont à l'origine de ce tissu bâti. Des dispositions sont fixées pour gérer les clôtures, assurer la qualité de traitement des constructions principales et de leurs annexes. Par ailleurs, il est pris en compte l'usage des énergies renouvelables et des dispositifs de développement durable, pour les constructions nouvelles comme anciennes. Il sera proposé ici de suivre les recommandations édictées dans le cahier d'orientations quant à leur insertion sur les constructions.

Afin de limiter le recours de l'espace public pour le stationnement, il est imposé de réaliser un nombre de places de stationnement automobile en fonction du nombre de logements produits. De même, il a été tenu compte des possibilités de transformations du bâtiment ou de changement de sa destination. Pour favoriser l'usage du vélo, il a été intégré également des normes quantitatives de création de place de stationnement pour toutes les occupations et utilisations autorisées.

Pour assurer une qualité paysagère et l'insertion des nouvelles constructions dans le tissu bâti environnant, la collectivité impose le maintien et la plantation d'arbres. Dans le cadre d'opération d'habitat importante (>1ha), elle impose qu'une partie de l'emprise foncière soit dédiée à la création d'espaces libres (au moins 15 %).

**Les principales évolutions par rapport au P.O.S. sont :**

- la création *ex nihilo* de cette zone qui n'existait pas précédemment, mais qui reprend de nombreuses dispositions de l'ancien secteur UDz.
- l'uniformisation des hauteurs des constructions principales établies sur les constructions les plus hautes afin de pouvoir réaliser deux véritables niveaux, soit un rez-de-chaussée + 1 niveau ce qui n'était pas possible précédemment pour de nombreuses constructions.

### 2.1.3. Les zones à urbaniser

Il s'agit de zones d'urbanisation future, qui peuvent être urbanisées à l'occasion de la réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble ou de constructions compatibles avec un aménagement cohérent de la zone. Leurs principes sont arrêtés dans le P.A.D.D. et dans les orientations d'aménagement et de programmation.

#### 2.1.3.1. La zone 1AU

##### a) Caractère, vocation et périmètre de la zone

Cette zone d'urbanisation future a pour vocation principale l'accueil des logements, tout en autorisant une certaine mixité (bureaux et services publics ou d'intérêt collectif).

Le principe retenu pour la localisation des sites d'urbanisation future est la continuité immédiate de l'enveloppe bâtie actuelle et leur raccordement aux réseaux primaires existants ayant les capacités de répondre à leur urbanisation. La zone 1AU proprement dite concerne un site sur le quartier de Haut-Maubuisson, dédié à de l'habitat. Elle recouvre des secteurs identifiés au PPRIF en zone de danger d'aléa moyen à fort au risque incendie et feux et forêt.

Elle comprend également un secteur 1AUt situé sur la partie Nord-Ouest de Maubuisson, le quartier de Oxygène-les-cavales qui réservé uniquement à l'hébergement touristique sous la forme de villages vacances, ainsi qu'aux commerces et services associés.

Ces deux sites pourront être ouverts à l'urbanisation à court/moyen termes dans cadre de l'application du P.L.U. La zone 1AU recouvre une superficie totale de près de 16 ha.



**Les principales évolutions par rapport au P.O.S. sont :**

- la création *ex nihilo* de cette zone qui n'existait pas précédemment, mais qui s'apparente aux zones Naturelles à Urbaniser de court terme ou zones "INA" du P.O.S. ayant la même vocation,
- la suppression de 90 ha de réserves foncières inscrites dans le P.O.S. en zones Naturelles à Urbaniser ou zones "INA", car n'ayant plus vocation à être constructible et qui sont désormais rendues à la zone naturelle.

**b) Principales dispositions du règlement**

Les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone. Les projets devront être mis en œuvre dans le respect des orientations d'aménagement et du règlement d'urbanisme. La volonté municipale, clairement affirmée dans ces orientations, est de **promouvoir un urbanisme de qualité** tenant compte des caractéristiques de chaque site (topographie, écoulement des eaux superficielles, caractéristiques pédologiques) et de son environnement immédiat (paysages urbains ou naturels, agriculture, voirie). Aujourd'hui, l'ensemble de cette zone est entièrement desservi par l'assainissement collectif.

Les règles énoncées pour la zone 1AU proprement dite s'inspirent de celles de la zone UD, car le bâti visé est similaire, il s'agit d'habitat pavillonnaire récent. De même, pour le secteur 1AUt, les dispositions édictées reprennent en partie celles du secteur UTa, car il s'agit également d'hébergements de type bungalow qui s'organiseront en village vacance.

L'aménagement de la zone AU de Maubuisson intègre des secteurs identifiés en zone de danger d'aléa moyen à fort au risque incendie et feux et forêt. Aussi, les prescriptions du PPRIF s'appliquent sur ces secteurs.

Comme les zones UA, UB et UC, UD, la zone 1AU proprement dite est une zone « généraliste » à vocation principale d'habitat. Ainsi se retrouvent les mêmes interdictions touchant les types de constructions qui ne sont pas compatibles avec cette vocation première d'habitat et qui pourraient occasionner d'éventuelles nuisances de voisinage (les constructions nouvelles destinées à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière ou à la fonction d'entrepôt et à l'artisanat). Outre l'habitat, elle entend proposer une certaine mixité fonctionnelle en autorisant la présence de services et d'équipements publics. Toutefois, elle y interdit le commerce pour éviter sa dispersion et favoriser sa concentration de préférence sur les pôles et centralités commerciales déjà existantes.

Le règlement de cette zone naturelle vouée à une urbanisation organisée est rédigé afin de gérer des opérations d'ensemble à vocation d'habitat dans le respect des orientations d'aménagement définies par la commune. Dans ce but, la taille d'une opération ne peut être inférieure à 0,5 ha. En contrepartie, les constructions isolées, dissociées ou indépendantes de toute opération d'aménagement groupée, sont donc interdites.

Le secteur 1AUt constitue un secteur « spécialisé » dans l'hébergement touristique. Ainsi seules sont autorisées les résidences de tourisme et les constructions à usage d'hébergement dans le cadre d'un village de vacances, régulièrement créés et aménagés conformément à la réglementation en vigueur.

Afin d'assurer le fonctionnement de ces sites, d'autres constructions sont nécessaires, dont des aménagements et des activités qui sont liés à l'exploitation de ces hébergements touristiques (équipements communs, logement du gardien, commerce et restauration, équipement sportif...) à condition de respecter des normes d'urbanisme, d'insertion dans les paysages, d'aménagement, d'équipement et de fonctionnement.

La commune souhaite garantir la sécurité des déplacements et l'accès aux parcelles de cette zone, quel que soit le mode utilisé, ainsi que l'homogénéisation des infrastructures routières. Aussi, il est imposé le respect de dimensionnement des voies adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et satisfaire aux règles de sécurité.

Dans la zone 1AU proprement dite, l'objectif est de garder un tissu d'habitat pavillonnaire organisé de manière homogène pour gérer son évolution et sa densification. Afin de prendre en compte les conditions de sécurité des axes de circulation qui la parcourt, des reculs sont imposés pour les parcelles bordant les voies départementales et communales. Cette distance prend en compte l'importance des flux supportés par ces voies : soit 25 m de recul pour les routes départementales et 5 m pour les voies communales.

Pour le secteur 1AUt, accueillant des hébergements touristiques sur une seule et même parcelle, il est nécessaire de ne pas uniformiser les implantations et ce d'autant plus qu'ils devront s'étager sur la pente de la combe qui constitue le site. Aussi, il est imposé que ces constructions ne soient pas implantées à l'alignement.

Au niveau de l'implantation par rapport aux limites latérales, le règlement prévoit de créer une apparence structurée en imposant une implantation sauf pour le secteur 1AUt, soit en continuité ou soit en discontinuité par rapport aux limites latérales de parcelles, en respectant un recul minimum de 4 m. En effet pour le secteur 1AUt, dont le bâti sera implanté sur une seule parcelle et qui doit rester relativement aéré, il est imposé un recul par rapport aux limites séparatives de 3 m.

Compte tenu des différences de type et de vocation du bâti présent dans cette zone, plusieurs règles d'emprises au sol ont été définies. Positionné dans les espaces proches du rivage, il s'agit aussi d'encadrer la densification afin d'assurer la compatibilité de cette zone avec la loi littoral. Afin de conserver les caractéristiques paysagères et limiter le processus de densification du bâti dans la zone 1AU proprement dite, le règlement y limite à 20 % l'emprise au sol. De même, la hauteur des constructions est limitée à 6 m à l'égout des toitures, soit un rez-de-chaussée + 1 niveau.

Dans le secteur 1AUt, il importe que l'urbanisation y soit faible et éparse pour qu'il y ait des espaces libres autour des hébergements touristiques suffisamment importants pour recréer une ambiance de village immergé sous le couvert forestier. C'est pour cela que l'emprise au sol y est limitée à 12 % et que la hauteur y est fixée à 5,5 m. Par ailleurs, les bâtiments communs par leurs fonctions et usages profitent de bonifications d'élévation de 20 % à condition de réduire d'autant l'emprise au sol du bâtiment.

Afin de garder un tissu bâti "aéré" sur les parcelles et pour des motifs de sécurité incendie au vu du classement de la commune face à ce risque, une distance de 4 m a été fixée pour les nouvelles constructions non contiguës présentes sur la même unité foncière, ainsi que la hauteur fixée pour les annexes est largement inférieure à celle de la construction principale.

Toutefois, pour ne pas empêcher la réalisation de quelques constructions et installations spécifiques, des exceptions à ses dispositions d'implantation sont prévues.

Au niveau de l'aspect extérieur des constructions, la commune ne privilégie aucun style particulier, mais elle impose des dispositions distinctes pour l'habitat et pour l'hébergement touristique : pour gérer les clôtures, assurer la qualité de traitement des constructions principales et de leurs annexes. Par ailleurs, il est pris en compte l'usage des énergies renouvelables et des dispositifs de développement durable, pour les constructions nouvelles comme anciennes.

Afin de limiter le recours de l'espace public pour le stationnement, il est imposé pour toutes les occupations et utilisations autorisées de respecter un nombre de places de stationnement automobile à produire. De même, il a été tenu compte des possibilités de transformations du bâtiment ou de changement de sa destination. Pour favoriser l'usage du vélo, il a été intégré également des normes quantitatives de création de place de stationnement pour toutes les occupations et utilisations autorisées.

Pour assurer une qualité paysagère et l'insertion des nouvelles constructions, la collectivité impose le maintien et la plantation d'arbres, ainsi que la création d'espaces libres. Ainsi, pour la zone 1AU proprement dite, cela concerne les opérations d'ensemble >0,5 ha qui devront créer 20 % d'espaces libres. Pour le secteur 1AUt, cela concerne les opérations d'ensemble >1 ha qui devront créer 30 % d'espaces libres.

**Les principales évolutions par rapport au P.O.S. sont liées** à la création *ex nihilo* de cette zone qui n'existait pas précédemment, mais qui reprend de nombreuses dispositions de la zone UD proprement dite et du secteur UTa. Elle s'apparente aux anciennes zones INA du POS.

### 2.1.3.2. La zone 2AU

#### a) Caractère, vocation et périmètre de la zone

La zone 2AU est une des zones à caractère naturel de la commune, destinée à être ouverte à l'urbanisation.

Les zones 2AU correspondent à des secteurs pour lesquels la collectivité envisage une urbanisation à moyen ou long terme. Le transfert du 2AU (moyen, long terme) vers le 1AU (court terme) peut se faire à l'occasion du renforcement des équipements et réseaux nécessaires ou d'une simple modification du document d'urbanisme. Son urbanisation sera définie précisément à cette occasion et les orientations d'aménagement et de programmation développeront alors les principes qui guideront les opérations compatibles avec une organisation cohérente de la zone.

3 sites sont identifiés en zones 2AU sur le bourg de Carcans, couvrant une surface totale de 9,7 ha. Le site de Capdeville et celui de la Route du lac situés sur la RD 207 recouvrent une partie du tissu classé initialement au P.O.S. en zone UD et NB. Le site du Mayne Pauvre s'appuie sur une ancienne zone INA du P.O.S. qui n'a pas été consommée intégralement.

Comme pour les zones 1AU, le principe retenu pour leur localisation est de se situer dans la continuité immédiate de l'enveloppe bâtie actuelle. Toutefois ici, ces sites se situent "en bout de ligne" des réseaux primaires et ces derniers présentent des capacités insuffisantes pour les ouvrir immédiatement à l'urbanisation. De même, les équipements scolaires n'ont pas la capacité physique de s'étendre pour créer des classes supplémentaires. Proches actuellement de leur capacité maximale, ils ne peuvent donc pas accueillir à court terme un afflux important d'élèves lié à la création conjointe de logements par la densification du tissu urbain existant et par l'ouverture simultanée de tous les sites d'urbanisation future.

Il est donc nécessaire de moduler l'ouverture des zones d'urbanisation future. C'est pour tenir compte de ces éléments que sur le bourg, la priorité est donnée à la création de logements par le remplissage des dents creuses et par le phénomène de divisions parcellaires.

Elle recouvre des secteurs identifiés au PPRIF en zone de danger d'aléa moyen à fort au risque incendie et feux et forêt.

**Les principales évolutions par rapport au P.O.S. sont :**

- la création *ex nihilo* de cette zone qui n'existait pas précédemment, mais qui s'apparente aux zones Naturelles à Urbaniser de moyen/long terme ou zones "IINA" du P.O.S. ayant la même vocation,
- la suppression de 50 ha de réserves foncières inscrites dans le P.O.S. en zones Naturelles à Urbaniser ou zones "IINA" et qui ont été désormais rendues à la zone naturelle.

### **b) Principales dispositions du règlement**

Comme il a été évoqué précédemment, c'est parce que les réseaux et les équipements révèlent une insuffisance pour desservir ces sites qu'il faudra procéder à une modification du PLU. Celle-ci ne pourra être effective après que préalablement ces réseaux et équipements aient démontrés qu'ils ont la capacité à desservir les logements attendus sur ces sites.

Il s'agit donc d'une zone non équipée destinée à l'urbanisation future, elle bénéficie d'un règlement qui empêche en l'état toute construction et utilisation du sol.

**Les principales évolutions par rapport au P.O.S. sont liées** à la création *ex nihilo* de cette zone qui n'existait pas précédemment, mais qui s'apparente aux anciennes zones IINA du POS.

## **2.1.4. Les zones agricoles : la zone A**

### **2.1.4.1. Caractère, vocation et périmètre de la zone**

La zone A est une zone de richesses naturelles, à protéger en raison notamment de la valeur agricole des terres ou de la richesse du sol ou du sous-sol.

La protection de ces activités et la pérennité des exploitations imposent que l'on y interdise toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles qui leur sont directement liées.

La zone A proprement dite concerne un ensemble de clairières de culture, de tailles très dissemblables, dispersées sur la partie Est du territoire communal au cœur du massif forestier. Elle recouvre intègre des secteurs identifiés au PPRIF en zone de danger d'aléa moyen à fort au risque incendie et feux et forêt.

Il s'agit concrètement de restreindre les possibilités d'extension des zones urbaines ou toutes autres zones induisant des aménagements non liés à l'activité agricole sur les abords de ces exploitations. Il s'agit de veiller à ne pas engendrer des phénomènes d'enclavement

tant des sièges d'exploitation que des parcelles cultivées. La délimitation de cette zone s'est appuyée sur les périmètres de la SAU communale.

Les autres richesses dont l'existence est directement liée à l'espace, au sol, au sous-sol, et dont l'exploitation est en cours ou envisageable, sont également protégées par la zone A. La protection consiste à interdire des occupations ou utilisations du sol qui en compromettraient ou en rendraient plus onéreuse l'exploitation.

Il convient de noter que les ensembles agricoles ainsi définis spatialement ne sont pas "mités" par la présence de constructions qui ne sont pas liées à l'activité agricole. La zone A recouvre une surface de près de 1 920 ha.

Elle recouvre des secteurs identifiés au PPRIF en zone de danger d'aléa moyen à fort au risque incendie et feux et forêt.

**Les principales évolutions par rapport au P.O.S. sont :**

- la création *ex nihilo* de cette zone qui n'existait pas précédemment, mais qui s'apparente aux zones Naturelles à Conserver ou zone "NC", qui incluait les espaces à vocation agricole, naturelle et forestière;
- la réduction de la zone "NC" aux seuls espaces à vocation purement agricole. Cette distinction et ce découpage ont été guidés par la sensibilité et la nature des milieux naturels qu'elle comprenait. Ainsi pour les préserver de certaines atteintes (destruction, pollution, prélèvement d'eau, assèchement des ruisseaux...), il fallait encadrer la localisation de certaines pratiques culturales, dont la maïsiculture, et empêcher le risque de mitage par la dispersion du bâti, notamment par l'implantation de nouveaux sièges d'exploitation. C'est pour cela que la délimitation de la zone A reprend le périmètre défini par la SAU communale, soit 1 920 ha.
- le détournement des exploitations agricoles encore en activité ainsi que les bâtiments liés à leurs activités.

**2.1.4.2. Principales dispositions du règlement**

Conformément au Code de l'Urbanisme, la zone A est conçue comme une zone de protection stricte du potentiel agronomique des sols et du potentiel agricole.

La protection de ces activités et de la pérennité des exploitations impose que l'on y interdise toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles qui leur sont directement liées et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. De plus, cette zone se caractérise par la faiblesse des réseaux primaires et l'absence de l'assainissement collectif.

Compte tenu du caractère de la zone A et des modes d'exploitation présents, le règlement n'y autorise donc que les occupations et utilisations du sol directement liées aux exploitations agricoles, excluant les habitations, ainsi que leurs annexes.

Comme la zone intègre des secteurs identifiés en zone de danger d'aléa moyen à fort au risque incendie et feux et forêt, aussi, les prescriptions du PPRIF s'appliquent sur ces secteurs.

Les exigences réglementaires sont corrélatives à la nature de la zone appelée à rester très peu bâtie et favoriser la pérennité des exploitations :

- La construction est autorisée uniquement en discontinu à une distance minimale de 4 m, tandis qu'obligation est faite de respecter un recul minimum par rapport aux voiries afin que les bâtiments d'exploitation soient relativement éloignés de la circulation.
- pour des motifs de sécurité incendie, les constructions doivent être distantes les unes des autres de 4 m.
- à l'image des autres zones, la hauteur des constructions à usage d'habitation est limitée à 6 m à l'égout des toitures, soit un rez-de-chaussée + 1 niveau. Toutefois, la hauteur des bâtiments d'exploitation est plus élevée et ne peut excéder à 9 mètres à l'égout des toitures.
- ni l'emprise et ni le stationnement ne sont réglementés.

Enfin, l'aspect des constructions agricoles fait l'objet de quelques dispositions visant à la qualité sans pour autant peser sur les coûts de réalisation. Les habitations respectent les dispositions générales du P.L.U.. De même est encouragée l'utilisation des énergies renouvelables.

**Les principales évolutions par rapport au P.O.S. sont liées** à la création *ex nihilo* de cette zone qui n'existait pas précédemment, mais qui reprend de nombreuses dispositions de la zone NC, notamment pour le bâti agricole.

## 2.1.5. Les zones naturelles

### 2.1.5.1. La zone N

#### a) Caractère, vocation et périmètre de la zone

La zone N est une zone à protéger en raison, d'une part, de l'existence de risques ou de nuisances, d'autre part, de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.

Elle concerne plus particulièrement les sites naturels de la commune, dignes d'être protégés, en dehors des zones bénéficiant d'une protection spécifique au titre de la Loi Littoral. Ils présentent toutefois des caractères assez différents, allant d'ensembles ne manifestant pas une sensibilité élevée, et susceptible d'accueillir des aménagements (existant ou à créer) qui peuvent s'insérer dans un cadre naturel, à des sites d'un réel intérêt demandant une protection forte. C'est ce dernier point qui la distingue de la zone NP, décrite ci-après, qui, elle, impose une protection stricte.

Elle comprend :

- Un secteur Nh, couvrant les implantations bâties isolées au sein du massif forestier sur des parcelles de taille et de capacité limitées où seront autorisées des extensions des constructions existantes,

- Un secteur Nk dédié exclusivement à la gestion des campings,
- Un secteur Nka dédié exclusivement à la gestion des campings comprenant au maximum 25 emplacements sur une surface maximale de 1 hectare,
- Un secteur Ni dédié à la gestion du site de Bombannes, affecté aux loisirs sportifs, culturels et de détente, spécialement aménagée et doté des équipements nécessaires à la pratique des activités et ayant pour vocation l'accueil du public et l'hébergement des pratiquants. Il comprend 3 sous-secteurs :
  - un sous-secteur Nle, dédié aux équipements à vocation touristique et sportive,
  - un sous secteur Nlh, dédié à la gestion des villages de vacances collectifs,
  - un sous-secteur Nlk, dédié à la gestion des campings.
- Un secteur Nn, dédié exclusivement à la gestion du port de Montaut à Maubuisson, des équipements et des activités nautiques qui y sont rattachées
- Un secteur Ns1, ayant pour vocation exclusive le stationnement automobile et de deux-roues,
- Un secteur Ns2, ayant pour vocation exclusive le stationnement de camping-car

Ces secteurs visent à prendre en compte la présence d'une urbanisation dispersée historiquement et développée plus récemment par une politique touristique. En effet, celle-ci s'appuie sur :

- la présence d'un tissu bâti traditionnel forestier et agricole important, historiquement isolé et dispersé, aujourd'hui en partie réhabilité et occupé en tant que logement : maison forestière, ancien bâtiment d'exploitation agricole, aïrial, maison de métayer, maison d'exploitant forestier, bergerie, grange...
- les choix de développement touristique initiés par la MIACA sur la commune, s'appuyant sur la création d'une nouvelle offre d'hébergements de plein air et de loisirs immergée dans la forêt, notamment autour du lac et du domaine de Bombannes. Ces aménagements ont délibérément participé à la dispersion des hébergements, installations et équipements dans la zone naturelle actuelle et le tissu forestier pour des motifs paysagers qui en ont forgé l'identité touristique. Toutefois aujourd'hui un certain nombre de ces constructions et aménagements sont vieillissants et doivent être modernisés sous peine d'être abandonnés.

Il importe donc de pouvoir faire vivre ces constructions qui participent à l'économie et à la vie de la commune en créant des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée (S.T.E.C.A.L.).

Comme la zone intègre des secteurs identifiés en zone de danger d'aléa moyen à fort au risque incendie et feux et forêt, aussi, les prescriptions du PPRIF s'appliquent sur ces secteurs.

**Les principales évolutions par rapport au P.O.S. :**

- la création ex nihilo de cette zone qui n'existait pas précédemment, mais qui s'appuie sur l'intégration d'une partie des espaces issus de l'ancienne zone NC, nomment ceux ayant un caractère naturel plutôt qu'une vocation strictement agricole.
- l'intégration des espaces boisés et non aménagés au sein du tissu urbain de la partie Nord-Ouest de Maubuisson, ainsi que ceux présents dans la zone aménagée de Bombannes, car ils jouent un rôle paysager important dans l'identité de ces secteurs qui doit être maintenue et affirmée.
- Le détournage du parc arboré du moulin situé sur le centre bourg de Carcans de la zone urbaine UA et intégré à la zone N pour y être préservé de toute construction.
- la création de plusieurs secteurs de taille et de capacité limitée afin de gérer la constructibilité spécifique d'habitations (Nh), d'équipements collectifs (Nn, Nle) ainsi que pour des hébergements touristiques (Nk, Nka, Nlh et Nlk) positionnés au sein de la zone naturelle.

**b) Principales dispositions du règlement**

La zone N rassemble les espaces de richesses naturelles, à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt écologique.

Elle regroupe des espaces naturels réclamant une protection, mais susceptibles d'accueillir des aménagements (installations et travaux divers) liés à l'ouverture au public des espaces naturels et à la valorisation de la zone, ainsi que des constructions nécessaires à l'activité agricole et sylvicole.

De plus, cette zone se caractérise par la faiblesse des réseaux primaires et l'absence de l'assainissement collectif en dehors du site de Bombannes (secteur NI) qui bénéficie lui du raccordement aux réseaux de Maubuisson.

Comme la zone intègre des secteurs identifiés en zone de danger d'aléa moyen à fort au risque incendie et feux et forêt, aussi, les prescriptions du PPRIF s'appliquent sur ces secteurs.

**Afin de mettre en œuvre ce principe rigoureux de protection, le règlement interdit tout changement de destination (sauf en secteur NI).**

**Dans la zone N proprement dite, est autorisé :**

- Les constructions nouvelles liées à l'ouverture au public des espaces naturels et à la valorisation de la zone et aux activités qui y sont traditionnellement implantées (chasse) sous réserve qu'il s'agisse d'installations légères.
- Les constructions et installations techniques nécessaires aux équipements publics, aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route, dans le cas de contraintes techniques justifiées.



- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ainsi qu'à la mise en valeur des ressources naturelles, à l'exception de la création de nouveaux sièges d'exploitation.

À l'aune de la réécriture de l'article L123-1-5, après les lois ALUR et LAAF, le choix préférentiel de la commune à définir des STECAL en zone naturelle s'appuie sur la volonté de ne pas développer de nouvelles constructions, mais de « pouvoir faire vivre » certaines constructions existantes et de pérenniser les activités économiques et leurs emplois déjà présentes, dispersées et isolées en zone naturelle. Le principe est d'appliquer des dispositions règlementaires strictes pour encadrer le champ des évolutions possibles. Le principe est également de limiter le risque de travaux et d'interventions non déclarées et illégales sur ces constructions souvent éloignées et donc peu visibles.

À cette fin, la mairie a présenté un dossier à la Commission Départementale de Consommation des Espaces Agricoles (CDCEA) au titre de l'article L.123-1-5 II°6 du C.U pour lui présenter les STECAL définis dans la zone naturelle. La CDCEA a émis en date du 3 juin un avis favorable en demandant pour le secteur Nh de revoir l'enveloppe constructible dédiée à l'extension des constructions principales ainsi que pour celle concernant la création d'annexes.

**La commune a tenu compte de cet avis et a fait évoluer les dispositions du règlement du secteur Nh dans ce sens pour correspondre à celui présenté ci-après. Ainsi la commune a abaissé les droits constructibles fixés initialement en proposant :**

- une surface maximale cumulée pour l'extension de la construction principale fixée à 60 m<sup>2</sup> à partir de la date d'approbation du P.L.U. plutôt qu'un plafond maximum de surface de plancher total s'appliquant pour l'ensemble de la construction principale (250 m<sup>2</sup>),
- l'abaissement de 100 à 50 min 2 s de la surface totale maximale cumulée pour la création d'annexes à partir de la date d'approbation du PLU.

Ainsi, l'objectif global est de :

- Maintenir la vocation d'habitat des constructions principales existantes et occupées à ce titre sans en accroître le nombre, en leur permettant d'évoluer « raisonnablement » par des extensions dans une enveloppe plafonnée. De même, il est nécessaire de permettre la réalisation d'annexe tels que garage ou piscine dans une enveloppe plafonnée. Par ailleurs, l'interdiction de changement de destination qui s'applique à l'ensemble de la zone, excepté au secteur NI (site de Bombannes), permet d'éviter la densification de ces STECAL habitat avec à partir de la transformation d'annexe par ce processus.
- Permettre la gestion, l'exploitation et la modernisation des hébergements touristiques existants, notamment sur Bombannes, tels que les campings, les villages vacances et résidences, sans les étendre et en prenant en compte les autres bâtiments liés à leur exploitation (commerces et services, bâtiments communs, équipements sportifs...). Il pourra s'agir de permettre la démolition de bâtiments communs qui pourront être reconstruits sur le même site et dans la même enveloppe.

- Gérer, adapter et mettre à niveau des équipements collectifs : le port de Maubuisson, les aires de stationnement, l'aire d'accueil de camping-car, les équipements sportifs sur Bombannes. Il pourra s'agir de permettre leur reconstruction pour satisfaire leur mise aux normes ou répondre à des impératifs de sécurité, notamment sur le site de Bombannes.

Au niveau des principes d'aménagement propre à chacun de ces secteurs :

- sur le secteur Nn, le principe est de pouvoir permettre sur cet espace public :
  - les travaux de rénovation du port de plaisance
  - La gestion de l'accueil du public et le stationnement lié
  - l'entretien du quai et de sa promenade
  - l'accueil de l'école de char à voile sur le site dont la pratique s'y réalise déjà
- sur les secteurs Ns1 et Ns2, le principe est de pouvoir permettre sur ces espaces publics l'entretien de ces aires de stationnement, tout en préservant le cadre naturel dans lequel ils s'inscrivent.
- sur le secteur Ni, le principe est d'autoriser la rénovation des bâtis et équipements présents ainsi que l'implantation de nouvelles installations sportives, tout en préservant le cadre naturel dans lequel ils s'inscrivent.
  - sur le sous-secteur Nlk, il s'agit de permettre l'exploitation et la gestion de ces campings et des activités connexes, sans en accroître la superficie ni la capacité d'accueil, ni favoriser leur « durcissement » par la présence de mode d'hébergements qui ne soit pas de plein air.
  - sur le sous-secteur Nlh, le principe est de permettre l'exploitation et la réhabilitation des villages vacances ainsi que des extensions pour les bâtiments techniques notamment pour assurer le stockage des matériels, tout en préservant le cadre naturel dans lequel ils s'inscrivent.
  - sur le sous-secteur Nle, il s'agit donc de permettre la rénovation des bâtis et équipements collectifs présents ainsi que l'implantation de nouvelles installations sportives, tout en préservant le cadre naturel dans lequel ils s'inscrivent.
- sur les secteurs Nk et Nka, il s'agit de permettre l'exploitation et la gestion de ces campings et des activités connexes, sans en accroître la superficie ni la capacité d'accueil, ni favoriser leur « durcissement » par la présence de mode d'hébergements qui ne soit pas de plein air.
- sur le secteur Nh, le principe est de pouvoir faire « vivre » au sein de chacune des habitations existantes inventoriées en y interdisant toute nouvelle implantation. Il s'agit donc plus particulièrement de permettre une extension limitée du logement lui-même et d'y créer une annexe ou deux sur la base d'une enveloppe plafonnée déterminée s'appliquant à la parcelle concernée. Aucune nouvelle construction d'habitation n'y sera possible.

Pour ce faire, le règlement autorise :

- **Dans le secteur Nh** : l'aménagement, la réfection, la démolition/reconstruction et l'extension des constructions à usage d'habitation existantes, dans la limite d'une surface de plancher totale cumulée de 60 m<sup>2</sup> au maximum à partir de la date d'approbation du P.L.U., ainsi que la construction d'annexes attenantes ou isolées de la construction principale dans la limite d'une surface totale de plancher cumulée de 50 m<sup>2</sup> au maximum à partir de la date d'approbation du P.L.U.
- Les hébergements touristiques, condition qu'ils ne compromettent pas l'équilibre des espaces naturels concernés et la qualité des paysages et que les aménagements respectent un principe de réversibilité et d'intégration environnementale :
  - **Dans le secteur Nk**, les campings ne pouvant accueillir que des tentes, des caravanes, ou des résidences mobiles comme mode d'hébergement.
  - **Dans le secteur Nka**, les campings comprenant au maximum 25 emplacements sur une surface maximale d'un hectare et ne pouvant accueillir que des tentes, des caravanes, ou des résidences mobiles comme mode d'hébergement.
  - **Dans le sous-secteur Nih**, la rénovation des constructions à usage d'hébergement dans le cadre d'un village de vacances.
  - **Dans le sous-secteur Nlk**, les campings comprenant au maximum 45 emplacements par hectare et ne pouvant accueillir que des tentes, des caravanes, ou des résidences mobiles comme mode d'hébergement.
  - Afin d'assurer le fonctionnement de ces sites, d'autres constructions sont nécessaires, dont des aménagements et des activités qui sont liés à l'exploitation de ces hébergements touristiques (équipements communs, logement du gardien, commerce et restauration, équipement sportif...) à condition de respecter des normes d'urbanisme, d'insertion dans les paysages, d'aménagement, d'équipement et de fonctionnement.
- Les équipements collectifs :
  - **Dans le sous-secteur Nle**, à condition qu'ils ne compromettent pas l'équilibre des espaces naturels concernés et la qualité des paysages et que les aménagements respectent un principe de réversibilité et d'intégration environnementale :
    - les équipements sportifs et de loisirs;
    - les aires d'accueil et de pique-nique;
    - les aires de stationnement sous couvert forestier;
    - les constructions destinées au commerce et à la restauration;
    - les ateliers techniques;
    - les logements de fonction.
- **Dans le secteur Nn**, les installations et constructions nécessaires au fonctionnement du port de Montaut ainsi qu'aux activités nautiques et qu'au stationnement qui y sont liés, à condition qu'elles ne compromettent pas le caractère naturel et paysager de la zone.

- **Dans le secteur Ns1**, l'aménagement d'aires de stationnement automobile et de deux-roues, à condition qu'elles ne compromettent pas le caractère naturel et paysager de la zone
- **Dans le secteur Ns2**, l'aménagement d'aires d'accueil de camping-car, à condition qu'elles ne compromettent pas le caractère naturel et paysager de la zone.

Comme la zone intègre des secteurs identifiés en zone de danger d'aléa moyen à fort au risque incendie et feux et forêt, aussi, les prescriptions du PPRIF s'appliquent sur ces secteurs.

Comme pour les autres zones, et bien que celle-ci ne soit pas vouée à voir renforcer son urbanisation la commune souhaite y garantir également la sécurité des déplacements et l'accès aux parcelles, quel que soit le mode utilisé, ainsi que l'homogénéisation des infrastructures routières. Aussi, il est imposé le respect de dimensionnement des voies adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et satisfaire aux règles de sécurité.

Les exigences réglementaires sont corrélatives à la nature de la zone appelée à rester très peu bâtie et favoriser la pérennité des activités économiques déjà présentes, notamment touristiques :

- La construction est autorisée uniquement en discontinu à une distance minimale de 4 m (sans distance pour le secteur NI), tandis qu'obligation est faite d'un recul minimal par rapport aux voies afin d'offrir une certaine quiétude aux résidents et garder un tissu bâti lâche. C'est pour tenir compte de la faible emprise des campings des secteurs Nk et Nka, que ces reculs par rapport aux voiries sont abaissés à 15 et 10 m,
- pour des motifs de sécurité incendie, les constructions doivent être distantes les unes des autres de 4 m, à l'exception du secteur NI où de nombreuses constructions existantes ne respectent pas ces distances actuellement.
- les emprises sont réglementées uniquement pour les campings afin d'assurer leur intégration paysagère et limiter leur densification, ainsi que pour les secteurs d'équipements de Bombannes à 15 %. Par ailleurs pour les campings, elle s'accompagne d'un nombre maximum d'emplacements à réaliser par hectare afin de respecter la législation selon leur classification.
- afin de conserver les qualités paysagères d'un bâti inférieur au couvert forestier dans lequel il est immergé, la hauteur des constructions principales qu'elle soit à vocation d'habitation, d'équipements ou liée à de l'hébergement touristique est limitée à 6 m à l'égout des toitures, soit un rez-de-chaussée + 1 niveau. Toutefois, la hauteur des bâtiments d'exploitation est plus élevée et ne peut excéder à 9 mètres à l'égout des toitures.

L'aspect des constructions fait l'objet de quelques dispositions selon leur nature visant leur discrétion architecturale et à la qualité de leur inscription paysagère dans le tissu boisé. De même est encouragée l'utilisation des énergies renouvelables.

Pour que les touristes disposent d'un stationnement pour leur véhicule ou pour leur vélo, il est imposé selon le type d'hébergement ainsi que pour les équipements collectifs de réaliser

des places de stationnement automobile et cyclable, soit par surface de plancher soit selon le nombre d'unités d'habitation réalisée.

Afin d'améliorer l'intégration paysagère des hébergements touristiques plus particulièrement, il est imposé plusieurs dispositions pour gérer les espaces libres : la répartition, l'aménagement et la superficie des emplacements, ainsi que la création d'espaces libres plantés d'arbres.

**Les principales évolutions par rapport au P.O.S. sont liées à la création *ex nihilo* de cette zone qui n'existait pas précédemment, mais qui s'appuie sur un certain nombre des dispositions issues des anciennes zones UL, NBk et NBka et NC.**

### 2.1.5.2. La zone NP

#### a) Caractère, vocation et périmètre de la zone

La zone NP est une zone de richesses environnementales, à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.

Elle concerne à la fois la partie du territoire communal sur le littoral désigné par la collectivité comme des espaces et milieux à préserver au titre de l'article L. 146-6 du Code de l'Urbanisme et à l'ensemble des milieux naturels de la plus grande valeur et dont une partie est protégée par la zone Natura 2000.

C'est la zone où les restrictions pesant sur toutes les formes d'aménagement, conformément à la réglementation en vigueur sont les plus fortes.

L'objectif de cette zone est de protéger les sites remarquables et les principaux espaces constituant la trame verte et bleue de la commune : c'est-à-dire l'ensemble des espaces définissant un réseau écologique cohérent d'intérêt majeur.

Elle comprend donc :

- **Les sites majeurs** qui sont constitués par les espaces remarquables identifiés au titre de la loi littoral. Ils sont présents majoritairement sur la frange Ouest de la commune, depuis la façade lacustre à la façade océanique. Ils recouvrent ainsi l'espace maritime, le cordon dunaire et ses boisements, le lac et ses rives, les marais, la forêt sur dune ancienne et les zones humides des arrières dunes forestières. Ces espaces patrimoniaux sont constitués principalement par la réserve naturelle, le site classé du lac, les Z.N.I.E.F.F. et les 6 sites Natura 2000 qu'abrite la commune :
  - Site FR7200678 : Dunes du littoral girondin de la pointe de Grave au Cap Ferret
  - Site FR7200681 : Zones humides de l'arrière dune du littoral girondin
  - Site FR7200697 : Boisements à Chênes verts des dunes du littoral girondin
  - Site FR7200812 - Portion du littoral sableux de la côte aquitaine

- Site FR7210030 : Côte Médocaine : Dunes boisées et dépressions humides
- Site FR7212017 - Au droit de l'étang d'Hourtin-Carcans
- **les entités complémentaires** qui participent à leur fonctionnement : la pinède entre le lac et l'océan, le Canal des étangs, les 5 principales crastes et leurs affluents principaux qui alimentent le lac et leurs ripisylves identifiables dans les massifs forestiers, les lagunes.
- **les secteurs naturels en cours de réhabilitation** sur les rives Est et Sud du lac constitués par les Espaces Naturels Sensibles et leur zone de préemption.

Elle recouvre des secteurs identifiés au PPRIF en zone de danger d'aléa moyen à fort au risque incendie et feux et forêt.

#### Les principales évolutions par rapport au P.O.S. :

- La création ex nihilo de cette zone qui n'existait pas précédemment, mais qui s'appuie sur l'intégration des anciennes zones ND et NDL,
- L'intégration du Canal des étangs, des 5 principales crastes et leurs affluents principaux qui alimentent le lac et leurs ripisylves identifiables dans les massifs forestiers, les lagunes.
- Par rapport aux anciennes zones ND et NDL, le détournement de la RD 207 sur 50 m de part et d'autre de son axe sur le tronçon reliant Maubuisson à Carcans-Plage, ainsi que sur le tronçon de Maubuisson à Le Pouch sur 10 m par rapport à son axe, afin de faciliter la gestion et l'entretien de cette voirie.

#### b) Principales dispositions du règlement

En raison de la qualité des biotopes présents, de leur fragilité et de leur rareté, il importe de contraindre la construction sur ces sites pour en limiter l'empreinte et les nuisances sur l'ensemble de l'écosystème qu'ils recouvrent. De plus, cette zone se caractérise par la faiblesse des réseaux primaires et l'absence de l'assainissement collectif.

Comme la zone intègre des secteurs identifiés en zone de danger d'aléa moyen à fort au risque incendie et feux et forêt, aussi, les prescriptions du PPRIF s'appliquent sur ces secteurs.

Dans cette zone sont uniquement autorisés les aménagements légers, notamment ceux définis et autorisés au titre de l'application de l'article L146-6 du code de l'urbanisme, et qui permettent une réversibilité ou un retour à l'état naturel du site :

- pour la valorisation des espaces ouverts au public : les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune, les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité;

- Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile, ni cimentées, ni bitumées;
- à l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes : les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières ne créant pas plus de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher;
- Les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti.

Comme pour les autres zones, et bien que celle-ci ne soit pas vouée à voir renforcer son urbanisation la commune souhaite y garantir également la sécurité des déplacements et l'accès aux parcelles, quel que soit le mode utilisé, ainsi que l'homogénéisation des infrastructures routières. Aussi, il est imposé le respect de dimensionnement des voies adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et satisfaire aux règles de sécurité.

Compte tenu des contraintes soulignées ci-dessus, la plupart des articles du règlement de la zone sont peu réglementés. Pour des motifs de sécurité et d'inscription paysagère, il est imposé un recul minimal par rapport aux voies, ainsi qu'une implantation en discontinuité en recul de 4 m des limites séparatives, afin de garder un tissu bâti lâche.

Afin de favoriser leur insertion dans le milieu naturel et rendre leur présence la plus discrète possible, la hauteur des constructions est limitée à 3,1 mètres à l'égout du toit.

#### **Au niveau des principales évolutions par rapport au P.O.S. :**

- la création ex nihilo de cette zone qui n'existait pas précédemment, mais qui s'appuie sur un certain nombre des dispositions issues des anciennes zones ND et NDL,
- la réactualisation de l'article 2 repris de l'ancien article ND 2 du P.O.S. pour intégrer la formulation de l'article L.146-6 du code de l'urbanisme relatif aux aménagements légers autorisés.

## 2.2. Les prescriptions

### 2.2.1. Les Espaces Boisés Classés

D'une manière générale, un P.L.U. peut classer des espaces boisés à protéger, à conserver, ou à créer, au titre de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme. Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Il autorise par contre l'exploitation normale de ces bois.

Le choix et l'organisation des espaces boisés à conserver ou à protéger retenus dans le présent document obéissent principalement aux motivations suivantes :

- La prise en compte de la qualité paysagère, qui a amené à protéger les entités boisées de toute taille lorsque leur importance dans l'organisation de ce paysage était reconnue.
- La prise en compte des sensibilités écologiques lorsque ces boisements présentent un fort intérêt écologique (cœur de biodiversité) et/ou participent à la consolidation de la trame verte communale (éléments de corridors).

Ces boisements ont été identifiés à partir de l'analyse des photographies aériennes, vérifiée systématiquement par les relevés de terrain.

Sur la commune, il existe de nombreux ensembles boisés :

- des boisements de dunes, de la façade lacustre à la façade océanique,
- des boisements en bordure Est du lac,
- des corridors écologiques boisés autour du bourg,
- des coupures d'urbanisation boisées, entre le lac et le bourg,
- des espaces boisés internes aux secteurs urbanisés dans les dunes telles qu'à Maubuisson ou au bord du lac comme sur le site de Bombannes,
- le massif de pinède exploité proprement dit, s'étendant depuis les rives Est du lac jusqu'à la limite Est de la commune.

La protection des espaces boisés les plus significatifs a conduit à protéger plus particulièrement au titre des EBC :

- la forêt littorale et rétro littorale (forêt sur dunes) qui est largement protégée au titre des espaces naturels qu'elle recouvre, entre océan et lac. Dans ce vaste ensemble, seuls sont détournés les secteurs d'urbanisation de Carcans plage, Maubuisson et Bombannes;



- les boisements situés à l'est du lac sur une épaisseur de plus de 100 m en moyenne. Ces protections recouvrent les espaces naturels sensibles du département et leur zone de préemption, des enjeux écologiques forts (Z.N.I.E.F.F.), ainsi que des enjeux paysagers (cf. projet de protection au titre des sites). Par ailleurs, cet intérêt est confirmé par leur statut d'espace remarquable du littoral;
- les boisements entre le bourg de Carcans et le lac, permettant ainsi de conforter cette coupure d'urbanisation importante pour l'organisation de l'espace;
- les abords des crastes et cours d'eau, permettant ainsi une protection de la trame bleue et son inscription durable dans le paysage (notamment pour ce qui concerne le système d'assainissement ancien du pourtour du bourg);
- les abords des pistes cyclables (sur une largeur de 20 m), en vue de garantir un environnement agréable à ces infrastructures.
- des corridors écologiques boisés, notamment entre le bourg et des secteurs urbanisés au nord (Villeneuve Est et Ouest, la Barade) afin de garantir des passages à la faune et à la flore entre ces tissus urbains et limiter l'urbanisation linéaire sur ces axes.
- Une partie des EBC entourant le bourg sont des protections paysagères liées au projet d'aménagement d'une voie de contournement périphérique de ce dernier qui a été depuis plusieurs années annulée;
- les espaces boisés à l'intérieur des urbanisations de Maubuisson nord, Bombannes, ainsi que dans le secteur prévu pour l'extension à Maubuisson Sud. Ils sont protégés afin de permettre le maintien de l'identité paysagère caractérisant un tissu bâti sous couvert forestier propre à ces secteurs. Ils contribuent à un équilibre interne entre îlots d'urbanisation et réseau boisé, ainsi qu'à la protection des secteurs dunaires sensibles.

Le tissu boisé protégé s'étend sur l'ensemble de la commune, mais c'est sur la moitié Ouest que les EBC sont les plus nombreux.

Le secteur forestier à l'Est du lac et autour du bourg qui a une vocation essentielle de production n'est pas retenu au titre de la protection d'EBC. Néanmoins, la limitation stricte de l'urbanisation et l'application d'un règlement de zone naturelle permettent une protection de l'essentiel de ces ensembles exploités.

**Ainsi, les EBC inscrits dans le P.L.U. de la commune recouvrent une surface désormais plus de 3 544 ha. Ils sont en progression de +15 % par rapport à ceux inscrits dans le P.O.S. (3 088 ha).**

**Par rapport à ce dernier, ce sont 2 966 hectares d'Espaces Boisés Classés qui sont maintenus, 124 hectares supprimés et 578 hectares créés.**

**Ainsi, plus d'une centaine d'hectares d'EBC ont été supprimés, car :**

- recouvrant des voiries, des constructions ou des aires de stationnement;

- se situant sur des zones urbaines et empêchant toute évolution des constructions existantes;
- se situant sur des zones à urbaniser empêchant leur aménagement;
- une absence de boisements sur les parcelles concernées;
- des différences de recollement parcellaire avec la mise à jour entre les documents papier (1996) et numériques (cadastre numérique datant de 2012 et orthophotoplans géoréférencés de 2012);
- recouvrement de servitude d'utilités publiques, notamment celle liée aux canalisations électriques (14) qui nécessite l'absence de boisements sous les lignes électriques;
- recouvrant des pare-feu et empêchant leur remise en fonction pour réduire le risque incendie.
- Le recouvrement de la station d'épuration de Maubuisson.

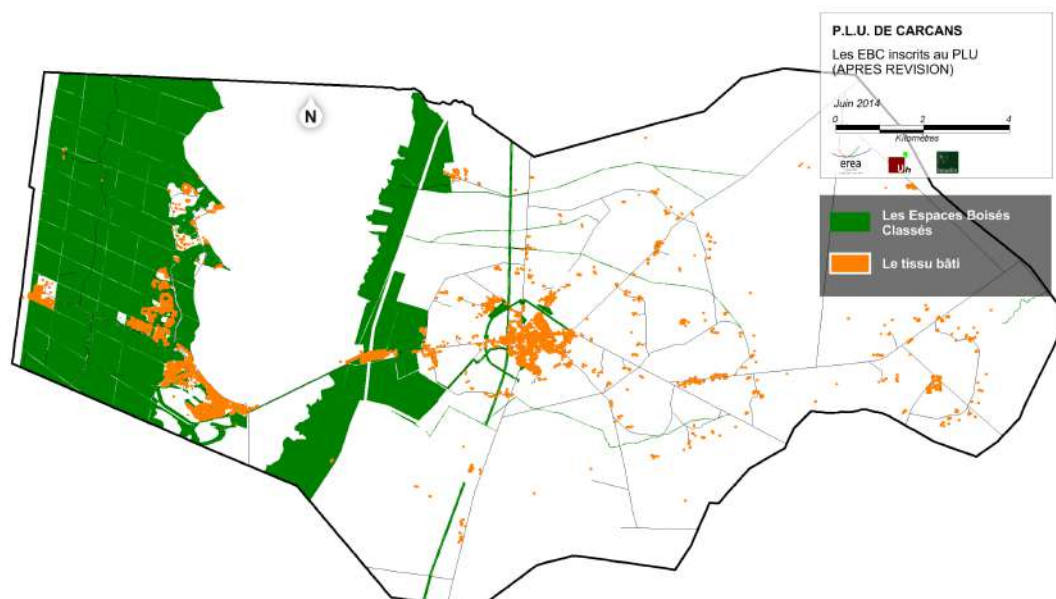
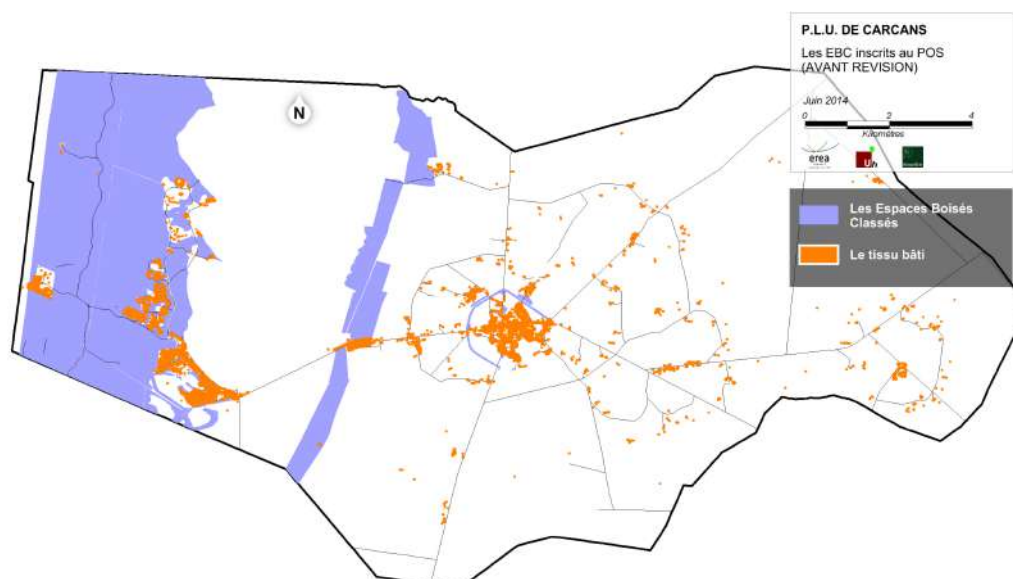
Ces deux derniers points sont à l'origine de 85 % de cette réduction.

**Près de 580 d'hectares d'EBC ont été ajoutés pour :**

- pérenniser des zones tampons entre les entités urbaines, afin de préserver les corridors de déplacements écologiques;
- assurer des espaces d'aération et de coupure entre des îlots urbains avec la création d'espace vert limitant les covisibilités entre les espaces bâtis;
- préserver les espaces non bâtis de toute construction et aménagement importants pour des espaces tampon suffisant pour garantir un corridor de déplacement pour la faune et la flore;
- constituer des massifs boisés mixtes de grandes superficies;
- protéger les ripisylves des principaux cours d'eau et ruisseaux participant à l'équilibre hydrographique du lac sur une épaisseur de 5 m de part et d'autre de leurs berges;
- créer des bandes paysagères boisées le long des pistes cyclables les plus récentes sur une largeur de 20 m;
- intégrer les boisements constituant les espaces remarquables identifiés dans le SCOT des Lacs Médocains, notamment sur la partie Est du lac.

Ce dernier motif est à l'origine de 85 % des EBC qui ont été ajoutés.

**Ces évolutions d'EBC ont été présentées à la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites, au titre de l'article L.146-6 du Code de l'urbanisme, qui a émis un avis favorable en date du 10/10/2014.**



### 2.2.2. Les emplacements réservés

Au total, on relève **31 emplacements réservés**, au bénéfice de la Commune et du département de la Gironde. Ils se situent sur les deux principaux pôles urbains de Carcans : le bourg et Maubuisson. Ils concernent tous des aménagements de voirie et visent principalement à assurer la sécurité des usagers et améliorer la desserte des quartiers.

**Ces emplacements nécessitent l'acquisition de près de 20,6 ha. L'importance de ce foncier est liée majoritairement aux besoins d'élargissement de voirie, dont la RD 3 et de la RD 207 par le département de la Gironde.**

N°	Objet	Surface en m2	Destinataire	Justification
1	création d'une voie de liaison de 10 m	2227	Commune	Aménagement de voie permettant d'améliorer la dessertes et les conditions d'accès au camping de Maubuisson
2	création d'une voie d'accès de 10 m	875	Commune	Aménagement de voie permettant le désenclavement de parcelles à l'arrière de la RD 207 sur Maubuisson
3	aménagement d'une esplanade piétonnière	1578	Commune	Création de cheminements doux pour améliorer l'accessibilité à Maubuisson des piétons depuis la RD 207 au lac le long du canal
4	élargissement de la voie à 10 m	1819	Commune	Aménagement de voirie pour assurer la sécurité de la circulation sur la route de la poste. Cet élargissement permet de créer une liaison efficace de délestage pour les déplacements locaux entre la RD 3 et la RD 207 et mieux desservir les quartiers situés au Nord-Ouest du bourg.
5	élargissement de la voie à 11 m	1152	Commune	Aménagement de voirie pour assurer la sécurité de la circulation route de la Poste. Cet élargissement permet de mieux desservir les quartiers Sud du bourg
6	création d'un parc de stationnement	1849	Commune	Amélioration de l'accessibilité des commerces, services et équipements collectifs du centre bourg de Carcans situés le long de la RD 207
7	création d'un parc de stationnement	756	Commune	Amélioration de l'accessibilité des commerces et services du centre bourg de Carcans situés le long de la RD 3
8	création d'une voie de 11 m d'emprise à Mayne Pauvre	2744	Commune	Aménagement de voirie entre la RD 207 et le chemin de l'industrie (Carcans bourg) pour désenclaver des parcelles et améliorer la desserte des quartiers Sud du bourg de Carcans
9	élargissement à 8 m du chemin de l'industrie	95	Commune	Aménagement de voirie pour la sécurité de la circulation sur le carrefour du chemin de l'industrie (bourg de Carcans) avec la RD 3.
10	élargissement de la voie à 8 m	223	Commune	Aménagement de voirie pour assurer la sécurité de la circulation route de la poste. Cet élargissement permet de mieux desservir les quartiers Sud du bourg
11	élargissement de la RD 3 à 26 m	66294	Département	Aménagement de voirie pour assurer la sécurité de la circulation sur la RD 3 depuis la sortie d'agglomération Sud du bourg de Carcans jusqu'à la limite avec la commune de Lacanau
12	élargissement de la RD 3 à 26 m	40822	Département	Aménagement de voirie pour assurer la sécurité de la circulation sur la RD 3 depuis l'entrée d'agglomération Nord du bourg de Carcans jusqu'à la limite avec la commune d'Hourtin
13	aménagement de l'entrée de la route de Philibert	547	Commune	Aménagement de carrefour pour assurer la sécurité de la circulation route de Phibert (bourg de Carcans) en améliorant les condition de visibilité à ce point de jonction avec la RD 3

N°	Objet	Surface en m2	Destinataire	Justification
14	élargissement à 10 m de la route du Mayne Pauvre	25	Commune	Aménagement de voirie pour assurer la sécurité de la circulation du chemin de l'industrie (bourg de Carcans) depuis son intersection au Nord avec la route des joncs à sa jonction au Sud avec la route de la résine. Cet élargissement permet d'améliorer la desserte des quartiers situés au Sud-Est du bourg.
15	élargissement à 10 m de la route du Mayne Pauvre	404	Commune	
16	élargissement à 10 m de la route du Mayne Pauvre	340	Commune	
17	élargissement de la RD 207 à 26 m	44094	Département	Aménagement de voirie pour assurer la sécurité de la circulation sur la RD 207 depuis la sortie d'agglomération Est du bourg de Carcans jusqu'à à la limite avec la commune de Brach
18	élargissement de la RD 207 à 26 m	19021	Département	
19	élargissement de la RD 207 à 26 m	14737	Département	
20	élargissement de la RD 207 à 26 m	1375	Département	
21	élargissement de la route de Phibert à 8 m	253	Commune	Aménagement de voirie dans un virage pour assurer la sécurité de la circulation sur la route de Phibert (Carcans bourg) pour mieux desservir les quartiers Sud et la zone à urbaniser de Mayne Pauvre
22	création d'une voirie de 6 m d'emprise se terminant par une aire de retournement	558	Commune	Aménagement de voirie sur le quartier de la Barade pour désenclaver des parcelles
23	élargissement de la route de Philibert à 8 m	61	Commune	Aménagement de voirie pour assurer la sécurité de la circulation sur la route de Phibert (Carcans bourg) pour mieux desservir les quartiers Sud et la zone à urbaniser de Mayne Pauvre
24	élargissement de la route de La Mattade à 8 m	75	Commune	Aménagement de voirie pour assurer la sécurité de la circulation sur la route de la Mattade (bourg de Carcans) depuis son intersection au Nord avec la RD 207 à sa jonction au Sud avec la RD 3. Cet élargissement permet de créer une liaison efficace de delestage pour les déplacements locaux entre ces deux principaux axes et mieux desservir les quartiers situés au Sud-Ouest du bourg.
25	élargissement de la route de La Mattade à 10 m	49	Commune	
26	élargissement de la route de La Mattade à 10 m	168	Commune	
27	élargissement de la route de La Mattade à 8 m	180	Commune	
28	élargissement de la route de La Mattade à 8 m	49	Commune	
29	élargissement de la route de La Mattade à 8 m	36	Commune	

N°	Objet	Surface en m2	Destinataire	Justification
30	rectification du carrefour sur voirie communale	129	Commune	Aménagement de voirie pour assurer la sécurité de la circulation sur la route de Phibert (Carcans bourg) pour mieux desservir les quartiers Sud et la zone à urbaniser de Mayne Pauvre
31	aménagement d'une esplanade piétonnière	3741	Commune	Création de cheminements doux pour améliorer l'accessibilité à Maubuisson des piétons depuis la RD 207 au lac le long du canal

### 2.2.3. Les éléments protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme

Conformément à l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme, le règlement *peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation.*






Si le tissu bâti présent sur Carcans recouvre de nombreux styles architecturaux, explorant à la fois le style traditionnel de l'habitat du médoc, des landes de Gascogne, de l'agropastoralisme et les différentes modes architecturales des stations balnéaires du début du siècle aux plus récentes, nombre de ces constructions typiques ont évolué et ne présentent plus le même caractère initial.






Toutefois, la commune abrite de nombreux petits monuments qui jalonnent la forêt, les airiaux et les hameaux, relatant la vie quotidienne et de savoir-faire locaux anciens. Ce patrimoine peu reconnu, mais souvent bien conservé, porte l'identité carcanaise et participe à la mémoire de la culture régionale.

**C'est pour ce motif que Carcans souhaite préserver ce "petit" patrimoine, notamment les éléments les plus représentatifs, au travers de l'application de l'article 151-19 du code de l'urbanisme.**

Ainsi, ce sont 12 éléments du patrimoine bâti local qui ont été répertoriés sur la commune au titre de l'article L 151-19. Il s'agit essentiellement de bergeries, granges et maisons forestières, cabane de résinier.

Cette identification est reportée sur les pièces graphiques et écrites du règlement d'urbanisme. Outre cet inventaire, ces éléments sont analysés plus précisément dans l'annexe au règlement sous la forme d'un cahier de prescriptions, dressant leur état de conservation et fixant des règles quant à leur entretien et leurs possibles évolutions.

<b>Fiche n°1</b>	
<p><b>Adresse :</b> Maubuisson</p> <p><b>Typologie :</b> Cabane de résinier</p> <p><b>Datation approximative :</b> XIXe siècle</p> <p><b>Référence cadastrale :</b> BH n° 20</p> <p><b>Zonage PLU :</b> N</p>	
<b>Fiche n°2</b>	
<p><b>Adresse :</b> Centre bourg</p> <p><b>Typologie :</b> moulin</p> <p><b>Datation approximative :</b> XVIIe siècle</p> <p><b>Référence cadastrale :</b> CW n°8</p> <p><b>Zonage PLU :</b> N</p>	
<b>Fiche n°3</b>	
<p><b>Adresse :</b> Crohot des Cavales</p> <p><b>Typologie :</b> Maison Forestière</p> <p><b>Datation approximative :</b> XIXe siècle</p> <p><b>Référence cadastrale :</b> BP n°4</p> <p><b>Zonage PLU :</b> N et Nh</p>	
<b>Fiche n°4</b>	
<p><b>Adresse :</b> Parc de Camin</p> <p><b>Typologie :</b> bergerie</p> <p><b>Datation approximative :</b> XIXe siècle</p> <p><b>Référence cadastrale :</b> AT n°49</p> <p><b>Zonage PLU :</b> N</p>	
<b>Fiche n°5</b>	
<p><b>Adresse :</b> Route du Touate</p> <p><b>Typologie :</b> bergerie</p> <p><b>Datation approximative :</b> XIXe siècle</p> <p><b>Référence cadastrale :</b> BP n°4</p> <p><b>Zonage PLU :</b> N</p>	

<p><b>Fiche n°6</b></p> <p><b>Adresse :</b> Sainte Hélène de l'Etang</p> <p><b>Typologie :</b> bergerie</p> <p><b>Datation approximative :</b> XIXe siècle</p> <p><b>Référence cadastrale :</b> AB n° 166</p> <p><b>Zonage PLU :</b> N</p>	
<p><b>Fiche n°7</b></p> <p><b>Adresse :</b> Pipeyrous Ouest</p> <p><b>Typologie :</b> bergerie</p> <p><b>Datation approximative :</b> XIXe siècle</p> <p><b>Référence cadastrale :</b> AE n°70</p> <p><b>Zonage PLU :</b> N</p>	
<p><b>Fiche n°8</b></p> <p><b>Adresse :</b> Couyras</p> <p><b>Typologie :</b> bergerie</p> <p><b>Datation approximative :</b> XIXe siècle</p> <p><b>Référence cadastrale :</b> AD n°251</p> <p><b>Zonage PLU :</b> N</p>	
<p><b>Fiche n°9</b></p> <p><b>Adresse :</b> Berdillant-Sud</p> <p><b>Typologie :</b> bergerie</p> <p><b>Datation approximative :</b> XIXe siècle</p> <p><b>Référence cadastrale :</b> AK n°57</p> <p><b>Zonage PLU :</b> N</p>	
<p><b>Fiche n°10</b></p> <p><b>Adresse :</b> Troussas Nord-Est</p> <p><b>Typologie :</b> bergerie</p> <p><b>Datation approximative :</b> XIXe siècle</p> <p><b>Référence cadastrale :</b> AP n°63</p> <p><b>Zonage PLU :</b> N</p>	

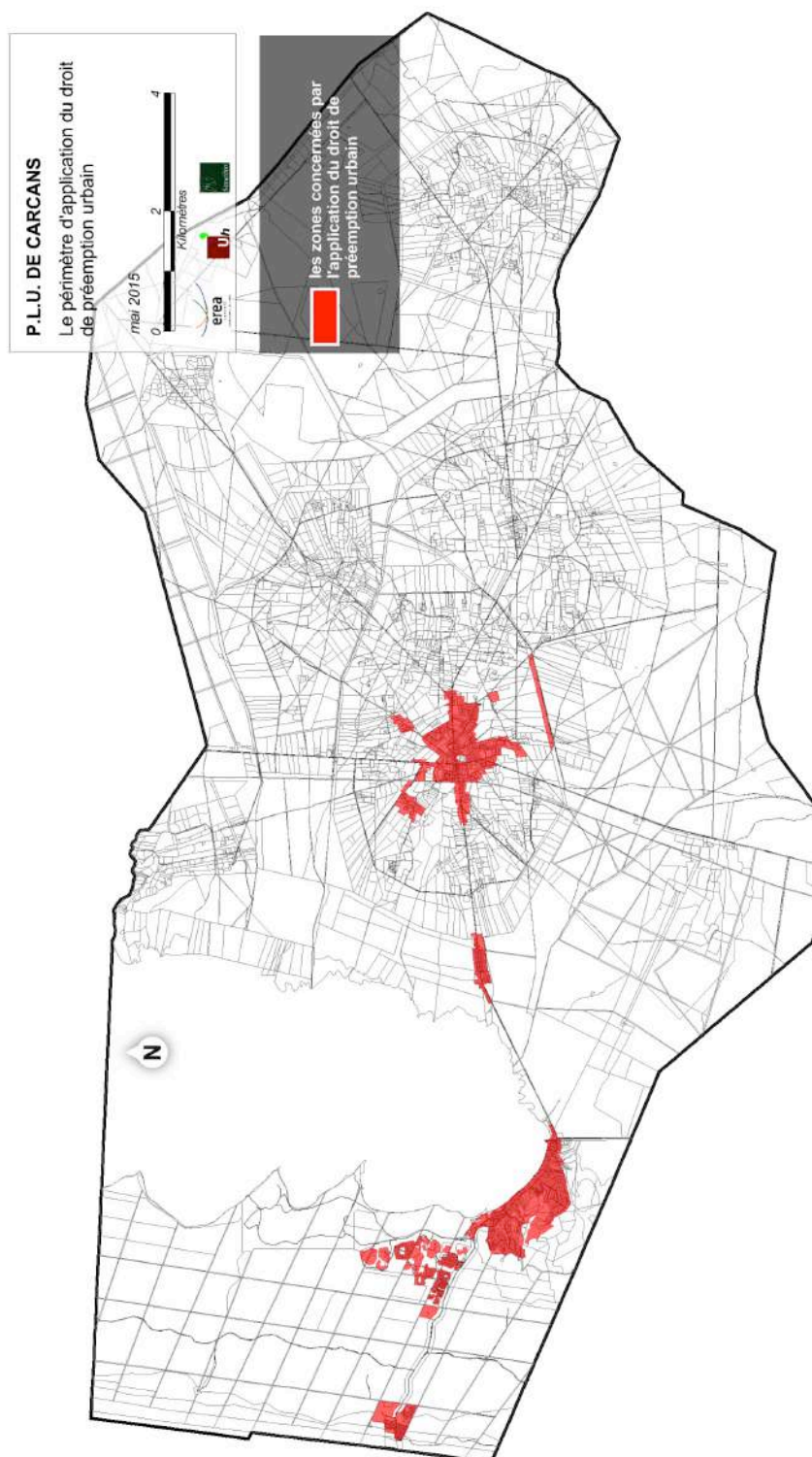


<b>Fiche n°11</b>	
<b>Adresse :</b> Le Pouch  <b>Typologie :</b> Maison forestière  <b>Datation approximative :</b> fin XIXe siècle  <b>Référence cadastrale :</b> BE n°45  <b>Zonage PLU :</b> Nh	
<b>Fiche n°12</b>	
<b>Adresse :</b> Queytive  <b>Typologie :</b> Maison de pêcheur  <b>Datation approximative :</b> XXe siècle  <b>Référence cadastrale :</b> AC n°69  <b>Zonage PLU :</b> N	

#### 2.2.4. L'application du droit de préemption urbain

La mairie de Carcans applique le droit de préemption urbain sur l'ensemble des zones urbaines et à urbaniser de son PLU.

L'application de ce droit constitue une pièce annexée au dossier de P.L.U. qui précise son périmètre. Une cartographie extraite de cette pièce est présentée ci-après.



### 3. Les surfaces des zones et les capacités d'accueil du zonage

#### 3.1. Les superficies du zonage

Le tableau récapitulatif ci-après, indique de manière synthétique la part des grands types de zones définies par le PLU, par rapport à la superficie communale.

L'analyse de la répartition des superficies démontre que les grandes orientations voulues par la municipalité trouvent leur traduction dans l'organisation du zonage :

- La valorisation et la protection des espaces « *protégés* » agricoles et naturels (A+N+NP)<sup>21</sup> s'inscrivent fortement dans le P.L.U. : leur superficie (19 719 ha) représente au total la majorité (98 %) de la surface cadastrée du territoire communal. Ainsi, le zonage entérine le statut d'une commune à caractère rural et naturel, dont le tourisme devra rester compatible.
- Les zones urbanisées (habitat et spécialisées) couvrent 395 ha et représentent 2 % du territoire communal. Parmi, celles-ci :
  - les zones urbanisées à vocation principale d'habitat couvrent 301 ha et représentent 1,5 % du territoire communal.
  - Les zones spécialisées occupent, quant à elles, des superficies moins importantes (53 ha) tandis que les espaces réservés aux équipements collectifs existants n'occupent que 36 ha.
- Les zones d'urbanisation future ont une superficie de 25,6 ha, soit une superficie de 0,1 % de la commune. Elles permettent une évolution de l'ordre de 6 % des surfaces bâties sur la commune à long terme. Parmi celles-ci :
  - les zones à urbaniser à vocation d'habitat à court terme (1AU) ont une superficie de 13,4 ha, soit 0,1 % du territoire communal. Les zones d'urbanisation future d'urbanisation à long terme (2AU), réservées à l'habitat, imposant une modification du document d'urbanisme représentent, quant à elles, 9,7 ha au total (0,03 % de la surface cadastrée totale).
  - les zones à urbaniser spécialisées ont une superficie de 2,5 ha, soit 0,01 % de la commune.

Le tableau qui suit établit le détail des surfaces inscrites au document graphique du règlement par zone.

<sup>21</sup> À l'exception des secteurs Ne, Nh, Nn, Nk et Ni qui recouvrent des ensembles déjà bâtis.

Tableau général des surfaces inscrites au plan de zonage

Zone	Secteur indice	Superficie (ha)	% de la superficie communale
<b>Zones urbaines</b>			
UA		11,70	0,1%
	a	2,50	0,0%
total UA		14,19	0,1%
UB		18,02	0,1%
UC		4,75	0,0%
	a	1,46	0,0%
	al	1,20	0,0%
	b	1,05	0,0%
total UC		8,48	0,0%
UD		214,37	1,1%
	a	1,40	0,0%
	b	4,70	0,0%
	c	6,99	0,0%
total UD		227,46	1,1%
UE		37,08	0,2%
UK		31,41	0,2%
UT	a	10,93	0,1%
	a1	7,00	0,0%
	b	1,51	0,0%
	c	2,68	0,0%
total UT		22,11	0,1%
UX		4,06	0,0%
UZ	b	27,83	0,1%
	c	3,32	0,0%
	d	1,09	0,0%
total UZ		32,24	0,2%
Sous total		395,06	2,0%
<b>Zones d'urbanisation future</b>			
1AU		13,43	0,1%
	t	2,51	0,0%
total 1AU		15,93	0,1%
2AU		9,70	0,0%
Sous total		25,63	0,1%
<b>Zones agricoles</b>			
A		1915,19	9,5%
<b>Zones naturelles</b>			
N		11433,26	56,8%
	h	110,96	0,6%
	k	13,52	0,1%
	ka	13,76	0,1%
	le	29,06	0,1%
	lh	11,49	0,1%
	lk	30,54	0,2%
	n	1,64	0,0%
	s1	8,28	0,0%
	s2	0,34	0,0%
total N		11652,86	57,9%
NP		6151,25	30,5%
Sous-total		17804,12	88,4%
<b>TOTAL</b>		<b>20140,00</b>	<b>100,0%</b>

### 3.2. Les évolutions par rapport au P.O.S. approuvé en 1997

Même s'il n'est pas possible de comparer zone à zone l'évolution des superficies entre le P.O.S. et le nouveau PLU, en raison des changements législatifs et le changement de vocations de certaines zones, il est toutefois possible de le faire pour les grands types de zones.

Le tableau ci-après fait apparaître le détail de ces évolutions. Les principaux enseignements sont les suivants :

- la baisse de la surface des zones urbaines de -100 ha, soit -22%. Elle résulte principalement de la disparition de la zone UL, spécifique au domaine de Bombannes. Celle-ci devient une zone naturelle partiellement urbanisée. D'autre part, un détournement fin des zones urbaines a été mené pour en exclure les secteurs réellement non bâtis. Par ailleurs, les anciennes zones naturelles à urbaniser INA et IINA bâties ont à l'inverse été basculées en zone urbaine UD;
- la chute des surfaces dédiées au développement urbain futur de -143,4 ha, soit -87%. Elle est liée à l'abandon d'importantes réserves foncières (INA et IINA) qui n'ont pas été reconduites dans le PLU. Ces dernières ont été reversées à la zone naturelle N.
- l'augmentation des surfaces naturelles et agricoles de +247 ha, soit +1%. Elle résulte principalement de la restitution d'anciennes zones à urbaniser et de zones urbaines non bâties. Au sein de cette zone naturelle et agricole, des réajustements ont été conduits. Aujourd'hui, à contrario de l'ancienne zone NC du POS, la zone A ne concerne que les espaces valorisés par l'exploitation agricole *stricto sensu*. Elle témoigne bien du souci d'étendre la protection aux espaces les plus sensibles.

Type	Appellation de zone	Surface des zones du POS approuvé en 1997	Surface des zones du projet de PLU	Remarques	Evolutions
Zones urbaine	UA	14,9	14,2		-21%
	UB	4,5	18,0	Vocation différente entre POS et PLU	
	UC	8,5	8,5		
	UD	223,7	227,5	Zone remaniée au PLU	
	UE	23,7	37,1		
	UK	17,4	31,4		
	UL	182,9			
	UT	23,0	22,1		
	UX		4,1		
	UZ		32,2		
	sous total	498,6	395,1		
Zones à urbaniser	INA	95,5			-85%
	IINA	54,5			
	INAY	11,4			
	INAZ	5,1			
	INAT	2,5			
	1AU		15,9		
	2AU		9,7		
		sous total	169,0	25,6	
Zone naturelle et agricole	NB	99,2			1%
	NC	12742,9			
	A		1915,2		
	ND	2495,7			
	NDL	4134,6			
	N		11652,9		
	NP		6151,3		
	sous total	19472,4	19719,3		
<b>Total</b>		<b>20140,0</b>	<b>20140,00</b>		

**Enfin, l'évolution du P.L.U. se traduit par un renforcement de la protection des espaces naturels et agricoles, au détriment des espaces urbains et à urbaniser. Il s'agit donc d'un resserrement de l'enveloppe constructible sous l'effet d'une prise en compte accrue des caractéristiques naturelles et agricoles de la commune.**

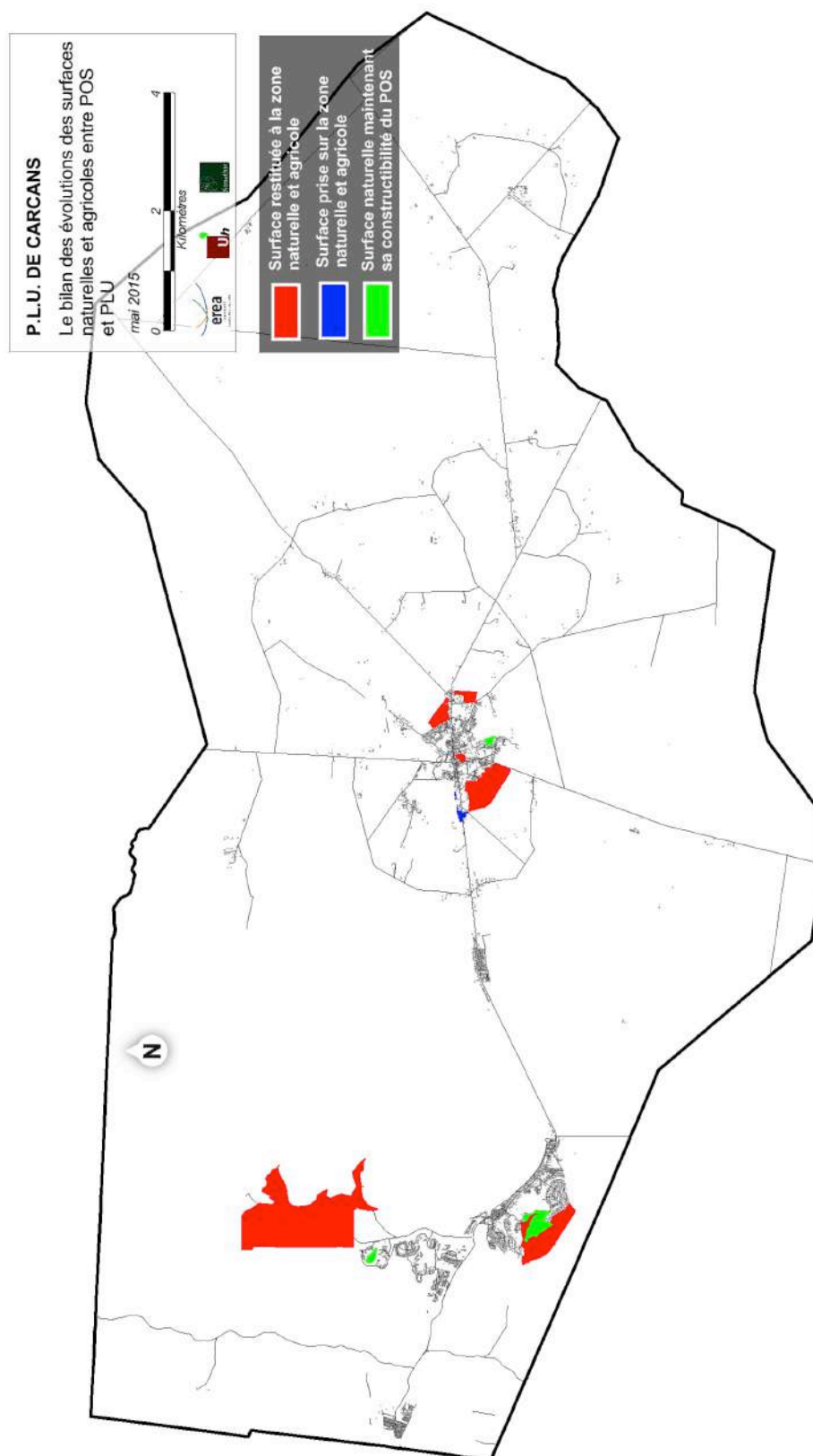
**Ainsi, le P.L.U. rend à la zone naturelle et agricole plus de 257 ha initialement constructibles au P.O.S. de 1997.** Les grands secteurs reclassés en A ou N sont localisés :

- Autour du bourg de Carcans, dans les quadrants Sud-Ouest, et Nord-Est, qui correspondent à la suppression d'anciennes réserves foncières INA et IINA. Ces espaces sont restitués à la zone N;
- Au Sud de Maubuisson, qui correspondent à la suppression d'anciennes réserves foncières INA et IINA. Ces espaces sont restitués en partie à la zone N et à la zone ND;
- Sur Bombannes, l'intégralité de l'enveloppe urbaine a été supprimée, remplacée par la création d'une zone N et s'accompagne de plusieurs secteurs de taille et de capacité limitée pour prendre en compte le bâti et les installations déjà existantes. Il s'agit de ne pas densifier ce secteur et d'y préserver les caractéristiques paysagères;
- Le détournement du parc arboré du moulin situé sur le centre bourg de Carcans de la zone urbaine UA et intégré à la zone N pour y être préservé de toute construction.

**En contrepartie, le P.L.U. classe quelques terrains non constructibles au P.O.S. de 1997 en zone urbaine ou à urbaniser (près de 2,5 ha).** Ces terrains permettent la réalisation des projets municipaux portés par le PADD. Il s'agit d'une partie de la zone à urbaniser du site Route du Lac et de celle de Capdeville Sud sur l'entrée Ouest du bourg de Carcans qui déborde de l'enveloppe urbaine pour en remplir les interstices jusqu'aux anciennes zones NB.

Il convient de préciser que ne sont pas inclus ici les espaces classés comme naturels, mais ayant déjà un caractère plus ou moins urbanisé/artificialisé, dont :

- 3 zones à urbaniser situées sur Oxygènes-Les cavales, Haut-Maubuisson, Mayne-Pauvre Sud qui s'inscrivent au sein d'anciennes zones INA qui n'ont pas été complètement urbanisées depuis l'approbation du P.O.S. et qui ont été reprises dans le PLU. En effet, les parcelles de ces sites ont donc gardé leur vocation constructible initiée depuis le POS. Au total, il y a 17 ha de surfaces naturelles et agricoles qui ont conservé leur constructibilité inscrite depuis le P.O.S. et qui est maintenue dans le PLU;
- Les quartiers de la Barade et de Villeneuve qui étaient précédemment inscrits en zone NB et qui du fait de leur densification basculent en zone urbaine UB;
- La transformation d'une majorité des écarts, groupe d'habitations isolées et de hameaux, caractérisés par une urbanisation diffuse, correspondant aux anciennes zones NB, qui a été réintégrée à la zone naturelle N, au sein de secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée.



### 3.3. Les capacités d'accueil du PLU

La capacité d'accueil du zonage a été estimée, **pour chaque zone affectée principalement à l'habitat**, par deux types de calculs complémentaires :

- Pour les zones urbaines (UA, UB, UC, UD et UZ).
- Pour les zones d'urbanisation future à vocation d'habitat (1AU et 2AU).

On soulignera qu'il ne peut s'agir que d'**ordres de grandeur**, basés sur des paramètres de calcul calés sur les observations des phénomènes passés. Elles permettent de fixer une borne supérieure à l'usage des surfaces offertes à la construction pour les prochaines années.

#### 3.3.1. Calcul pour les zones urbaines

Dans le diagnostic a été dressé le potentiel d'espace foncier pouvant être mobilisé dans le tissu urbain à vocation d'habitat pour l'urbanisation. Il est repris et détaillé ici par zone urbaine du PLU. Des différences de capacité assez sensibles apparaissent selon la morphologie foncière et des règles édictées quant à l'implantation du bâti sur chaque zone :

- Pour **la zone UA**, qui est l'une des zones les plus denses, les capacités d'accueil résiduelles y sont extrêmement faibles.
- Pour **la zone UB**, qui correspond à la transformation d'anciennes zones NB sur les quartiers Nord du Bourg de la Barade et de Villeneuve, celle-ci dispose encore de capacités liées en partie à la présence de grandes parcelles et d'interstices non bâtis.
- **Pour la zone UC** la situation est différente, car cette zone correspond uniquement à Carcans-plage. Les capacités d'accueil résiduelles sont inexistantes, car le détournement de la trame urbaine y est très resserré, qu'il y a le risque littoral qui limite toute urbanisation nouvelle et qu'il n'y plus de lots libres au sein du dernier lotissement.
- **Pour la zone UD**, le développement spontané et plus ou moins organisé de ces tissus urbains a laissé subsister en de nombreux endroits des « *dents creuses* ». De plus, de nombreuses parcelles bâties sont très vastes et peuvent faire l'objet d'un redécoupage dont il faut tenir compte.
- **Pour la zone UZ**, qui s'applique uniquement sur le bâti résidentiel de la partie Nord-Ouest de Maubuisson, les prescriptions initiales qui ont prévalu lors de l'aménagement de ce secteur ont limité les capacités d'évolutions et de densification de ce bâti. Aujourd'hui, les capacités d'accueil résiduelles y sont extrêmement faibles.



Zone	Ressource foncière à mobiliser		Surface totale théorique brute en ha
	dent creuse	division parcellaire	
UA	0,38	0,15	0,53
UB	1,37	2,69	4,06
UD	6,74	4,00	10,74
UZ		0,16	0,16
<b>Total</b>	<b>8,49</b>	<b>7,00</b>	<b>15,49</b>

Au niveau des modalités de calculs du potentiel, comme indiqué dans la partie précédente du diagnostic, il convient d'appliquer sur ce potentiel théorique un coefficient de rétention. En effet ce dernier doit tenir compte des réalités du marché immobilier local pour déterminer la capacité d'accueil potentiel véritablement constructible à partir de ce gisement foncier.

C'est principalement sur le bourg que les capacités d'accueil sont les plus importantes, et de manière plus secondaire sur le pôle de Maubuisson.

Pour des terrains non bâtis ou non et réputés constructibles qui ne sont pas mis sur le marché, ce phénomène a plusieurs raisons d'origines différentes : des contraintes d'accès qui entraînent des difficultés à optimiser l'espace disponible, l'attachement à un bien patrimonial, l'usage pour une autre destination notamment agricole ou forestière (préservation de son outil de travail) et, enfin, la « *spéculation* » financière (la terre est considérée comme un « *placement* » qui pourra en outre permettre de faire face à des besoins financiers ultérieurs). Ici, la dynamique de remplissage de "dent creuse" est lente.

Pour les parcelles déjà bâties et suffisamment grandes pour accueillir de nouvelles constructions par processus de détachement parcellaires, plusieurs motifs peuvent en limiter la pratique : des contraintes d'accès qui entraînent des difficultés à optimiser l'espace disponible restant, l'attachement à un bien patrimonial, l'usage de l'espace libre comme de jardins et espace de détente, la faible demande pour ce type de bien particulier, la concurrence avec d'autres offres foncières plus facilement mobilisables, la problématique des servitudes privées... Ici, ce phénomène n'est pas encore identifié et visible sur la commune.

Les éléments de calculs qui sont appliqués :

- **Pour les dents creuses**, un coefficient de rétention foncière estimée à 30%,
- **Pour les divisions parcellaires**, un coefficient de rétention estimée à 50%.
- **Pour le calcul du nombre de logements attendus par surface est appliquée une densité de construction** fixée pour toutes les zones à 17 logements/ha ici. Cette densité correspond à un terrain de moins de 600 m<sup>2</sup> en moyenne par logement. Cela correspond à la taille des lots moyenne proposée actuellement dans les lotissements sur le bourg.

- **Prendre en compte l'utilisation des nouveaux logements en résidence permanente et résidence secondaire en raison de la vocation touristique de la commune** : il convient ici de fixer une répartition moyenne de 75 % pour de la résidence principale sur ces secteurs moins touristiques, car éloignés des aménités touristiques et qui visent à favoriser prioritairement la population permanente.

### 3.3.2. Calcul pour les zones d'urbanisation future à vocation d'habitat

Le calcul ici reprend la surface totale de chacune des zones 1AU et 2AU, à laquelle sont appliqués différents coefficients pour estimer le nombre de logements potentiels pouvant être construits :

- **Prise en compte de 100 % de la surface de la zone disponible** pour la construction, car ces espaces ne sont pas encore urbanisés.
- **Application d'un premier coefficient d'abattement pour tenir compte des superficies nécessaires à l'installation des réseaux primaires et des espaces publics**, estimé à partir des Orientations d'Aménagement, entre 30 et 50 %. Ce taux relativement élevé est justifié par le fait que certaines zones laissent une grande place aux aménagements paysagers, aux coupures vertes, aux cheminements et espaces collectifs, notamment sur le site de Haut Maubuisson... Il permet de définir la part du foncier réellement urbanisable.
- **Pour les sites devant appliquer des prescriptions du PPRIF** l'intégration d'une bande périmétrique de 50 m d'épaisseur débroussaillée et inconstructible avec une bande d'accès aux engins du SDIS réduit considérablement la constructibilité des zones définies. Aussi, les surfaces non aménageables atteignent 50 % des sites Entrée Ouest-route du Lac et Capdeville, ainsi que sur Mayne Pauvre.
- **Pour le calcul du nombre de logements attendus par surface est appliqué une densité de construction**, variant selon le contexte urbain et naturel environnant, les capacités offertes par les dispositions réglementaires pour faire évoluer le bâti. Selon les zones considérées la densité est oscillée entre 12 et 17 logements/ha, soit un terrain entre 830 et 600 m<sup>2</sup>.
- **Prendre en compte l'utilisation des nouveaux logements en résidence permanente et résidence secondaire en raison de la vocation touristique de la commune** : il convient ici de fixer une répartition moyenne de 75 % pour de la résidence principale sur les secteurs les moins touristiques, ceux du bourg, car éloignés des aménités touristiques et qui visent à favoriser prioritairement la population permanente. Seul le site 1AU de Haut Maubuisson pourrait voir 70 % de sa production neuve devenir des résidences secondaires en raison de sa localisation sur la station lacustre. Il convient de préciser qu'aujourd'hui encore le parc d'habitat communal est composé au 3/4 de résidences secondaires.

### 3.3.3. Évaluation de la capacité de production de logements neufs

Le tableau ci-après propose le résultat de ces calculs en terme de logements potentiellement constructibles.

Capacité d'accueil du projet en matière d'habitat				Total			Habitat permanent		Habitat secondaire	
				Nombre de logements attendus	Répartition	%	Répartition	Nombre de logements	Répartition	Nombre de logements
Densification tissu urbain existant <i>(dents creuses et divisions parcellaires)</i>	Dents creuses	Capacité potentielle totale du PLU	8,5 ha	101	33%	52%	75%	76	25%	25
		Rétention foncière	30%							
		Densité estimée	17 log/ha							
	Détachement parcellaire	Capacité potentielle totale du PLU à partir des surfaces libres	7,0 ha	60	19%		75%	45	25%	40
		Rétention foncière	50%							
		Densité estimée	17 log/ha							
Nouvelles zones à urbaniser	site 1 Entrée Ouest route du Lac (2AU)	Superficie totale	4,3 ha	22	7%	48%	75%	17	25%	6
		Part urbanisable	50%							
		Densité estimée	12 log/ha							
	site 2 Entrée Ouest Capdeville (2AU)	Superficie totale	3,3 ha	27	9%		75%	20	25%	7
		Part urbanisable	50%							
		Densité estimée	17 log/ha							
	site 3 Mayne Pauvre (2AU)	Superficie totale	2,0 ha	19	6%		75%	14	25%	5
		Part urbanisable	60%							
		Densité estimée	17 log/ha							
	site 4 Haut Maubuisson (1AU)	Superficie totale	13,4 ha	80	26%		30%	24	70%	56
		Part urbanisable	50%							
		Densité estimée	12 log/ha							
<b>TOTAL</b>				<b>309</b>			<b>196</b>		<b>139</b>	

Au total, le P.L.U. offre une capacité globale estimée à près de 310 nouveaux logements, se partageant pour environ moitié dans la densification du tissu urbain existant et dans l'ouverture de nouvelles zones à urbaniser :

- À partir des capacités résiduelles des zones urbaines, le nombre de nouveaux logements que la commune peut potentiellement encore accueillir peut être estimé à environ 160 nouveaux logements.
- Sur l'ensemble des zones à urbaniser (1AU+2AU), l'estimation du nombre de logements potentiellement constructibles se situe donc autour de 150 logements neufs.

Cette répartition montre qu'elle devrait théoriquement permettre à la commune de gérer l'accueil de population avec progressivité, car le phénomène de densification se produit à un rythme plus faible que celui engendré par des opérations d'ensemble.

On soulignera qu'il s'agit, bien sûr, du chiffre résultant de l'exploitation de tout le potentiel constructible qui ne correspond pas nécessairement au choix de tous les opérateurs ni de celle de la demande foncière et immobilière pour les prochaines années.

### 3.3.4. Cohérence du projet global en matière d'accueil

Compte tenu de la vocation de la commune, il est nécessaire au préalable de distinguer plus précisément la destination de cette production de logements neufs :

- le nombre de logements neufs dédiés strictement à l'accueil de la future population résidente;
- le nombre de logements neufs utilisés comme résidence secondaire;
- le nombre de logements nécessaires au maintien de la population résidente.

À partir des objectifs fixés précédemment en matière d'affectation des logements neufs permanents/secondaires modulés selon la localisation des sites, la production se répartit comme suit :

- 196 logements produits pour de l'habitat permanent, soit les 2/3 de l'offre globale;
- 139 logements produits pour de la résidence secondaire, soit 1/3 de l'offre globale.

Le niveau du point mort retenu pour établir le nombre de logements neufs nécessaires pour maintenir le niveau de la population communale de 2011 à l'horizon de 10 à 15 ans, est fixé à 10 % de la production globale compte tenu de :

- le décompte des nouvelles résidences secondaires produites dont la part dans la construction neuve est fixée à moins de 50 %,
- un besoins pour le renouvellement urbain nul, car alimenté par la vente à la découpe et le changement destination d'habitats touristiques en logement,
- un desserrement continu des ménages s'appuyant sur l'hypothèse retenue par le SCOT des Lacs Médocains qui fixe à 2,1 personnes par foyer à l'horizon de 15 ans, soit une réduction de -0,45 % par an.
- un rythme moyen de construction d'environ 20 logements par an,

Au total, sur 309 logements qui pourraient être construits dans le cadre de ce P.L.U. :

- 31 seraient utilisés pour maintenir la population de 2011;
- 139 logements devenant des résidences secondaires à terme ;
- 139 logements pour l'accueil des nouvelles populations.

Aussi, la population attendue permanente qui pourrait être accueillie à partir de ce projet est évaluée à environ 300 personnes<sup>22</sup>. La population communale passerait à terme à un peu plus de 2 600<sup>23</sup> habitants d'ici à 2025/2030.

<sup>22</sup> soit 139 logements x 2,1 personnes.

Les objectifs communaux s'étaient fixés à 150 nouveaux logements pour l'accueil de nouvelles populations à l'année et 100 pour la construction de résidences secondaires. La population permanente supplémentaire escomptée à l'horizon de 15 ans était de 315 personnes, soit à terme près de 2 650 résidents.

**Au vu des objectifs communaux définis précédemment, les capacités d'accueil du projet paraissent globalement cohérentes avec les orientations de développement fixées par la municipalité et décrites précédemment. Par ailleurs, la commune garde la maîtrise de cette croissance avec la gestion de l'ouverture d'une partie des zones urbanisables, notamment celles de moyen ou long terme (près de 70 logements).**

---

<sup>23</sup> à partir de l'estimation de population résidente faite pour 2015.



## 4. La mise en œuvre de la loi littoral

### 4.1. La loi littoral et ses principales dispositions

Rappelons que l'occupation et l'utilisation de l'espace sur les communes du littoral répondent aux règles générales d'aménagement et d'urbanisme, complétées par la loi littoral, publiée le 3 janvier 1986 et par les divers textes d'application qui ont suivi.

Les règles générales (articles L.110 et L.121-1 du Code de l'Urbanisme) mentionnent l'appartenance du littoral au patrimoine commun de la nation et la nécessité de la gestion économe et équilibrée de l'espace. Elles impliquent l'harmonisation des décisions de l'État et des collectivités locales.

Les documents d'urbanisme doivent être compatibles avec les dispositions des articles L.146-1 à L.146-9 du Code de l'Urbanisme issus de la loi littoral, qui s'appliquent à toute personne publique ou privée pour toutes les occupations et utilisations du sol.

Rappelons que le périmètre du SCOT des Lacs Médocains regroupant les territoires des Communautés de Communes des Lacs Médocains a été approuvé par arrêté préfectoral du en avril 2012.

Néanmoins, les dispositions de ces articles sont présentées pour décrire comment localement les choix d'aménagement du P.L.U. de Carcans les respectent<sup>24</sup>.

### 4.2. Les principales dispositions de l'article L. 146-2

L'article L. 146-2 stipule notamment que :

*« Pour déterminer, la capacité d'accueil des espaces urbanisés ou à urbaniser, les documents d'urbanisme doivent tenir compte :*

- *De la préservation des espaces et milieux mentionnés à l'article L. 146-6 (voir plus loin)*
- *De la protection des espaces nécessaires au maintien ou au développement des activités agricoles pastorales forestières et maritimes »*

On notera, en outre, que *« dans les espaces urbanisés, ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation des opérations de rénovation des quartiers ou de réhabilitation de l'habitat existant, ainsi qu'à l'amélioration, l'extension ou la reconstruction des constructions existantes »*.

Le maintien de la dimension naturelle du territoire au travers de l'étendue des zones N et A, au sein de la zone naturelle et agricole, l'identification des zones répondant aux critères de l'article L. 146-6, a conditionné la délimitation des zones urbaines et à urbaniser.

<sup>24</sup> Précisons que, seuls les articles L. 146-2 à L. 146-8 sont à considérer. L'article L. 146-1 ne contient pas de dispositions opposables, mais décrit le champ d'application des articles L.146-1 à L.146-9. Quant à l'article L. 146-9, ses dispositions visent des cas qui ne concernent pas la commune.

Les espaces nécessaires aux activités agricoles dont la pérennité d'exploitation est certaine ont été pris en compte. **La SAU communale identifiée par les zones A représente près de 1920 ha, soit une part de 9,5 % du territoire communal et manifeste très clairement une présence modeste de l'activité agricole à Carcans.**

De même, **les espaces forestiers, classés principalement en zones N et NP, occupent plus de 88 % du territoire communal** (17 800 ha) et font l'objet de mesures de protection, en dehors, bien entendu, des espaces nécessaires à l'extension de l'urbanisation.

L'article L. 146-2 précise également que « *les P.L.U. doivent prévoir des espaces naturels présentant le caractère de **coupure d'urbanisation**.* »

Dans le PLU, la zone NP qui constitue une zone de richesses environnementales, à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, ainsi que les Espaces Boisés Classés par la conjugaison de leurs dispositions réglementaires strictes en matière d'aménagement définissent un espace "théoriquement" inconstructible.

Outre la définition de périmètres agglomérés stricts dans leur délimitation des tissus bâtis, c'est en s'appuyant principalement sur la zone NP et les EBC qu'ont été affirmés des espaces de discontinuité urbaine. Leur mise en œuvre s'est traduite par la création d'espaces tampons non constructibles entre Carcans-Plage, Maubuisson et Le Pouch, situés dans les espaces proches du rivage. Seule la RD 207 constitue le seul lien entre ces différentes entités urbaines distantes et désormais confinées :

- Carcans-Plage, qui se retrouve enserré du Nord au Sud par la protection des espaces remarquables, constituée la protection à l'Ouest du massif forestier, au Nord et au Sud par les espaces dunaires ainsi que sur la façade Océanique par la présence du site Natura 2000 mer. De plus, le zonage NP et les EBC permettent par leur étendue le long de la RD 207 de préserver un large corridor écologique entre la façade lacustre et la façade océanique,
- le pôle urbain de Maubuisson qui se retrouve enveloppé par la protection du massif forestier à l'Est, ainsi que celle des boisements dunaires, du lac et des zones de marais à l'Ouest et au Sud. De plus, sur sa partie Nord-Ouest, au sein de son périmètre aggloméré le classement de la trame végétale urbaine en EBC entre chaque îlot bâti empêche toute extension et densification de chacun d'eux au sein de cet ensemble urbain. Par ailleurs, il existe une coupure secondaire avec le site Bombanne plus au Nord qui se matérialise par une zone naturelle protégée associée à des une trame EBC.
- le hameau du Pouch, jouxte sur la partie Ouest la protection du lac et de ses rives au titre des espaces remarquables, mais c'est surtout la présence renforcée d'EBC depuis les boisements des rives du lac au Nord et largement étendue jusqu'à la limite externe des espaces proches du rivage à l'Est qui contribuent à empêcher tout prolongement vers le bourg le long de la RD 207..

Le bourg quant à lui reste confiné à l'intérieur d'un espace ceinturé par une trame d'EBC et dans lesquels les interstices sont protégés par le classement en zone naturelle (N) et dont la protection conjointe vise à préserver des corridors écologiques. Ces protections déterminent les bornes maximums d'évolution du bourg empêchant ainsi notamment tout prolongement au Nord comme au Sud le long de la RD 3.

Enfin, dans les zones AU, les opérations d'aménagement d'ensemble doivent inclure des espaces verts collectifs.



### 4.3. Les principales dispositions de l'article L. 146-3

L'article L. 146-3 stipule notamment que :

*« Les opérations d'aménagement admises à proximité du rivage organisent ou préservent le libre accès du public à celui-ci ».*

À Carcans Plage, aucune nouvelle opération n'est prévue à proximité du rivage. De même, au bord du lac, à Maubuisson aucune nouvelle opération n'est prévue à proximité du rivage. Sur ce dernier, la commune vise par l'application de deux emplacements réservés positionnés le long du canal depuis la RD 207, à valoriser les abords du lac et son attractivité pour le public en aménageant des cheminements doux.

### 4.4. Les principales dispositions de l'article L. 146-4

#### 4.4.1. Le principe de continuité ou de hameau nouveau intégré à l'environnement

L'article L. 146-4 stipule en premier lieu que :

*« I- L'extension de l'urbanisation doit se réaliser, soit en continuité avec les agglomérations et villages existants, soit en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement. »*

L'organisation urbaine de Carcans s'appuie sur les principales 4 entités : le bourg, Le Pouch, Maubuisson et Carcans-Plage. Les autres constructions, bien que parfois regroupées sont considérées comme dispersées dans l'espace naturel.

#### *La qualification des entités urbaines du périmètre*

##### **a) Le bourg, un des villages**

Il constitue l'une des premières centralités de la commune par le nombre de ses habitants permanents, la nature des équipements collectifs et services collectifs proposés à l'année à la population, ainsi que par la présence d'un tissu commercial et de services de proximité relativement étoffée. Il intègre deux campings également. Son périmètre aggloméré s'étend sans discontinuité sur 157 ha depuis la RD 207 du quartier Capdeville, marquant l'entrée Ouest, au quartier du Mayne Pauvre. De même, il s'étend le long de la RD 3 au Sud depuis le camping "le Paradis" à la zone d'activité artisanale communale au Nord. Il comprend sur la partie Nord-Ouest le quartier de La Barade et sur la partie Nord-Est le quartier de Villeneuve. Bénéficiant de l'assainissement collectifs, ces quartiers attenants au bourg observent chacun une micro coupure de moins d'une centaine de mètres. Elle est matérialisée par une zone naturelle N et renforcée par une trame d'Espace Boisée Classée d'une dizaine de mètres d'épaisseur. Ces protections ont pour vocation d'une part de préserver les corridors écologiques entre ces quartiers et le bourg pour le déplacement de la faune cynégétique, ainsi que d'autre part pour stopper le développement de l'urbanisation linéaire. Les extensions développées sur le bourg portent sur deux sites : l'entrée Ouest, le long de la RD 207 et au Sud du bourg. Ils ont une surface cumulée de 9,7 ha.

Deux sites d'aménagement sont positionnés sur l'entrée Ouest. Ces aménagements ont pour objectif de restructurer l'urbanisation sur ce secteur qui reste marquée par un tissu bâti lâche, distendu et déconnecté du bourg. Aussi, l'objectif est de favoriser le remplissage de plusieurs espaces interstitiels en organisant de façon cohérente leur aménagement et leur accessibilité à partir de cet axe routier et de relier ainsi l'ensemble de ce secteur au bourg.

Le site d'extension positionné au Sud du bourg constitue en quelque sorte une enclave urbaine non bâtie. Il ne conduit pas à étirer davantage le bourg, mais au contraire à le rendre plus compact sur cet espace laissé vacant en le remplissant.

#### **b) Le Pouch, un hameau au caractère urbain**

Adossé à la rive Est du lac de Carcans, s'est développé depuis les années 70 sur le lieu-dit Le Pouch un ensemble pavillonnaire qui n'a cessé de croître. Aujourd'hui, ce dernier constitue une zone urbaine à part entière relativement importante de 19 ha et dense, comprenant plus de 160 habitations. Il ne bénéficie de la présence d'aucun équipement collectif ni de commerces. Aussi, malgré son caractère urbain marqué, recouvert par une zone UD, le Pouch ne constitue qu'un hameau qui n'accueille aucune extension et ne dispose plus de capacités d'accueil résiduelles, car enveloppé entièrement par des EBC.

#### **c) Maubuisson, un village étendu**

Le pôle de Maubuisson constitue la seconde centralité de la commune. Développé comme un pôle touristique, il renforce peu à peu son rôle de pôle de vie à l'année. En effet, il structure la vie locale, sociale et économique du lac à l'océan en raison de la présence de nombreux commerces et services de proximité (bars, restaurants, supérette...), complétés par l'implantation d'équipements collectifs publics : office de tourisme, bureau de Poste, musée de l'artisanat...

Maubuisson possède un tissu bâti important et relativement dense constitué par deux ensembles historiques :

- la partie Sud s'est développée initialement le long de la RD 207, depuis la route de Bombannes jusqu'au port de Montaut, sans discontinuité avec noyau central dense regroupant équipements et commerces. Elle s'est épaissie avec des extensions pavillonnaires successives qui se sont greffées de part et d'autre de cet axe, et notamment sur la partie Sud.
- le prolongement Nord-Ouest est issu du périmètre d'urbanisation de l'ancienne Z.A.C.. Il s'étendait depuis l'arrière de la RD 207 jusqu'en limite avec le site Bombannes et en se connectant à la partie dense de Maubuisson. Ici l'organisation urbaine s'est formée à partir d'une douzaine d'îlots urbains au sein de combes boisées, dont les espaces interstitiels avaient une vocation paysagère, en maintenant une trame boisée autour du bâti, et une autre environnementale, en constituant des corridors écologiques. Néanmoins, avec le temps de nombreux îlots se sont élargis, densifiés et agglomérés avec d'autres ensembles bâtis, n'offrant plus le cloisonnement initial.

Aujourd'hui, cet espace détermine un périmètre aggloméré d'une superficie de plus de 230 ha. Il recouvre plus de 1 000 logements et dispose d'une capacité d'accueil touristique de près de 4 000 lits. Soumis à la saisonnalité des activités et de son tissu bâti, ce sont près de 500 personnes environ qui y vivent à l'année.

#### d) Carcans-Plage, un village confiné

Carcans-plage se situe à l'extrémité de la RD 207, reliant toutes les entités urbaines de la commune. Cette station touristique littorale, dont le développement remonte au début du XX<sup>e</sup> siècle est organisée autour d'une rue principale qui offre en saison estivale toutes les aménités pour les touristes. Ce tissu bénéficie d'une zone urbaine dédiée UC. Cette station regroupe plusieurs centaines de constructions, dont des habitations, des hébergements touristiques sous diverses formes, des commerces et services, ainsi que des équipements publics (parkings publics, accès plage...). Son périmètre aggloméré atteint près de 30 ha et accueille près d'une centaine de résidents à l'année. Aujourd'hui, elle est désormais confinée dans son enveloppe principalement à l'Ouest par l'avancée du massif dunaire, à l'Est par la protection du massif forestier, au Nord et au Sud par la protection des dunes classées Natura 2000. Il s'agit bien d'un village au sens de la loi littoral, toutefois dans lequel il n'y subsiste presque aucune possibilité de construction.

#### e) Les autres espaces urbanisés

La commune est le support d'une urbanisation dispersée relativement importante qui concerne à la fois de l'habitat individuel, des équipements et infrastructures collectifs, ainsi que des hébergements touristiques. En effet, cette dissémination du bâti dans l'espace naturel résulte d'une part de "raisons historiques", liées à l'exploitation forestière et à l'agropastoralisme, d'autre part il découle d'une volonté délibérée de la MIACA de produire un modèle d'aménagement touristique immersif et intégré à l'espace forestier (site de Bombannes). Ainsi la commune dénombre plus de 200 constructions plus ou isolées ou groupées à l'extérieur des pôles urbains.

Ainsi malgré leur distance de plusieurs dizaines de kilomètres de L'océan, en raison de leur faible densité bâtie, les principaux quartiers d'habitat et écarts ne peuvent être assimilés à des hameaux : Berron, Couyras, Couyrasseau, Troussas Nord, Troussas Sud, Sainte-Hélène, Capdeville, Le Mayne Pauvre Ouest.

La base de loisirs de Bombannes et son bâti spécifique constitue une organisation urbaine particulière dans laquelle il a été privilégié l'intégration paysagère dans l'espace naturel. Bien que disposant d'une mixité de fonctions urbaines et d'équipements collectifs conséquents, c'est l'importance et la nature des espaces interstitiels entre les bâtiments qui confèrent au site un caractère naturel.

Afin de pouvoir encadrer l'évolution de ce tissu bâti, il a été classé en zone naturelle au sein de STECAL, détourné au plus juste des constructions existantes, respectant les vocations spécifiques : habitat, hébergements touristiques, équipements collectifs.

### 4.4.2. L'extension limitée de l'urbanisation dans les espaces proches du rivage

*« Il – L'extension limitée de l'urbanisation des espaces proches du rivage (...) doit être justifiée et motivée, dans le plan local d'urbanisme, selon des critères liés à la configuration des lieux ou à l'accueil d'activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.*

*Toutefois, ces critères ne sont pas applicables lorsque l'urbanisation est conforme aux dispositions d'un schéma de cohérence territoriale ou d'un schéma d'aménagement régional ou compatible avec celles d'un schéma de mise en valeur de la mer.*

*En l'absence de ces documents, l'urbanisation peut être réalisée avec l'accord du représentant de l'État dans le département. Cet accord est donné après que la commune a motivé sa demande et après avis de la commission départementale des paysages et des sites appréciant l'impact de l'urbanisation sur la nature. Le plan local d'urbanisme doit respecter les dispositions de cet accord. »*

#### **4.4.2.1. La délimitation des espaces proches du rivage**

Selon l'article L. 146-4 du Code de l'urbanisme, l'extension limitée de l'urbanisation des espaces proches du rivage ou des rives des plans d'eau intérieurs désignés à l'article 2 de la loi n° 86-2 du 3 janvier 1986 doit être justifiée et motivée dans le P.L.U. selon des critères liés à la configuration des lieux ou à l'accueil d'activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau. **Il convient donc de délimiter précisément ces espaces proches du rivage.**

Le Conseil d'État précise que doivent être considérés comme espaces proches du rivage, « les terrains contigus au rivage et visibles depuis celui-ci dans toute son étendue, sans qu'aucun accident de terrain y fasse obstacle » (Conseil d'État, 27 juillet 2005, n° 264336, Comité de sauvegarde du port Vauban Vieille-Ville et Antibes-Est). Un arrêté un peu plus ancien du même Conseil d'État indique, en outre, que « des terrains séparés du rivage par une distance de 800 mètres et sans aucune covisibilité entre les terrains et la mer, ne peuvent être considérés comme un espace proche du rivage au sens de l'article L. 146-4 » (Conseil d'État, Madame Barrière, 3 mai 2004, req. 251534).

Initialement, ce travail a été réalisé en Gironde par les services de l'État à travers la note de cadrage de l'association de l'État au SCOT des Lacs Médocains, produite en 2004. La démarche repose sur une approche multicritères :

- Covisibilité avec la mer ou le lac.
- Secteurs soumis à la pression touristique ou balnéaire.
- Présence d'éléments caractérisant la présence de la mer ou du lac.
- Pénétration d'eau salée, eau saumâtre, zones humides, marais.
- Végétation typique des milieux marins ou lacustres.
- Architecture balnéaire ou paysage marin ou lacustre.
- Occupation du sol.
- Présence d'une barrière physique : route, chemin, piste cyclable, cours d'eau.
- Cohérence avec les principes adoptés dans les documents d'urbanisme des communes voisines (schéma directeur de la Pointe Médoc, P.L.U. du Porge et de Naujac).
- Cohérence avec la politique des sites classés et inscrits.

La RD 3 constitue donc la limite pour les espaces proches du lac ou de la mer. En effet, l'uniformité d'un paysage fermé (forêt sylvicole) limitant l'appréhension visuelle à grande échelle, ainsi que la planéité du territoire entre lacs et océan ou entre lac et RD3 ne permettent pas de se fonder sur une ligne de crête. Seul le réseau routier constitue un repère fiable. Toutefois, la distance appliquée est supérieure à la limite de 2 000 m.

**Aussi le P.L.U. a repris cette délimitation sur son territoire. De fait, Carcans-plage, Maubuisson et le hameau du Pouch se situent au sein des Espaces Proches du Rivage.**

#### 4.4.2.2. Les extensions définies dans les Espaces Proches du Rivage (EPR)

Seul le village de Maubuisson accueille des extensions dans ces EPR : l'une sur le site d'Oxygène-Les-Cavales (1AUt) sur le prolongement Nord-Ouest, l'autre sur la partie Sud dans le quartier Haut Maubuisson.

Le site à urbaniser Oxygène-les-Cavales s'inscrit pleinement à l'intérieur du périmètre aggloméré de Maubuisson. Puisqu'il constitue l'extension du village vacance existante de "Belambra" au sein d'un même amphithéâtre naturel. Il ne participe pas à étendre l'enveloppe bâtie de la partie Nord-Ouest de Maubuisson, mais plutôt à sa densification. L'objectif est d'accueillir une cinquantaine de chalets individuels de 50 min 2 s chacun pour l'hébergement touristique.

**Lové au cœur d'une combe boisée, le site n'offre aucune covisibilité avec l'extérieur.** Il n'y a aucune perspective visuelle avec l'océan ni avec le lac de Carcans, dont il est distant de plus de 500 m. Il est séparé visuellement du lac par le cordon dunaire boisé situé à l'Ouest, dessinant une « ligne de crête » d'une hauteur moyenne de 45 m entre ces deux entités, sur l'ensemble de sa longueur.

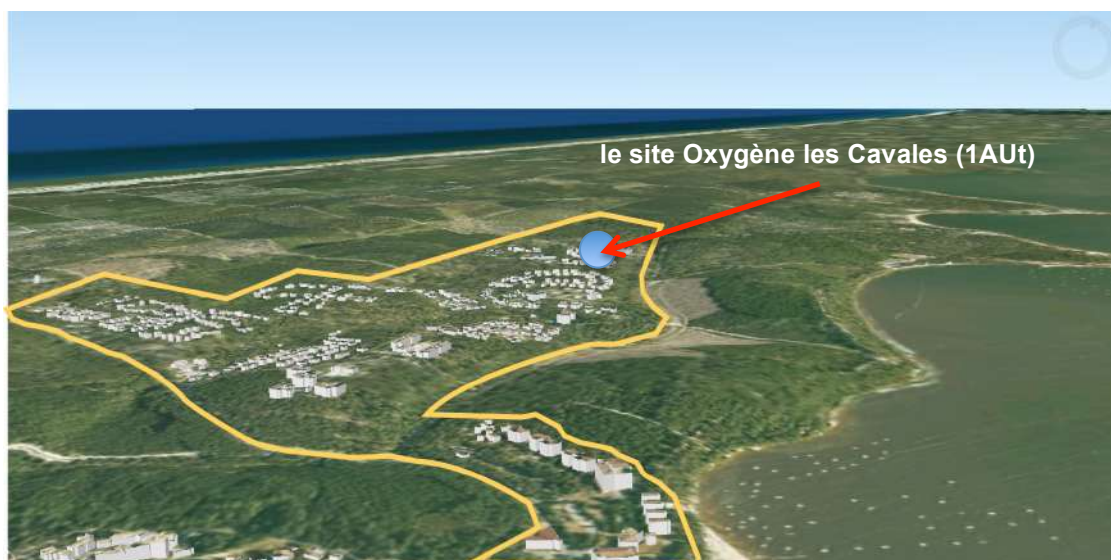


Image 3D du relief et du tissu bâti de la partie Nord-Ouest de Maubuisson, source : IGN, GEOPORTAIL 2009

Le second site se développe sur la partie Sud de Maubuisson sur 13,4 ha. Il vient créer une jonction urbaine entre les deux quartiers pavillonnaires de Haut Maubuisson et de Super Maubuisson. Il constitue une extension de l'enveloppe agglomérée de Maubuisson vers le Sud. Il est voué à accueillir 80 à 90 logements sur cet ensemble foncier au sein d'îlots prédéfinis, il offrira une densité bâtie d'une dizaine de logements à l'hectare.

Positionné à l'arrière d'une dune boisée, sur un ensemble foncier en pente orienté d'Est en Ouest, **le site n'offre aucune covisibilité avec l'extérieur.** Il est situé à plus de 350 m du lac, derrière un camping qui se trouve lui-même derrière un tissu pavillonnaire.



Image 3D du relief et du tissu bâti de la partie Sud de Maubuisson, source : google maps 2009

Finalement ces deux zones à urbaniser ne renforcent pas significativement la densité de Maubuisson ni ne constitue un prolongement excessif de son enveloppe urbaine. Ainsi, dans une analyse et une vision extensive de cette urbanisation, ces deux extensions ne produiraient qu'une extension de +5% du périmètre aggloméré actuel.

#### 4.4.3. La règle d'inconstructibilité dans la bande littorale des cent mètres

L'article L 146-4, en son alinéa III, du Code de l'Urbanisme précise enfin que :

*« En dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de cent mètres à compter de la limite haute du rivage... »*

*Le plan local d'urbanisme peut porter la largeur de la bande littorale visée au premier alinéa du présent paragraphe à plus de cent mètres, lorsque les motifs liés à la sensibilité des milieux ou à l'érosion des côtes le justifient. »*

Concernant la **matérialisation de cette bande littorale** sur les pièces graphiques du Plan de Zonage, le P.L.U. a adopté des solutions adaptées à la sensibilité du contexte, sachant que le code de l'urbanisme n'impose pas l'obligation de reporter celle-ci sur le plan de zonage si la nécessité ne s'en fait pas sentir :

- Pour **le lac**, il n'est donc pas apparu nécessaire de faire figurer la bande d'inconstructibilités, car il n'y a pas de pressions urbaines sur ses rives. L'urbanisation de Maubuisson est contenue dans son enveloppe et ses extensions portent à l'intérieur du prolongement Nord-Ouest et au Sud. D'autre part, le site de Bombannes gère ses équipements, activités et hébergements dans des STECAL principalement en retrait de cette limite. Seuls des équipements et infrastructures liés aux activités de nautisme sont à la proximité immédiate des rives. De plus, la zone ND qui recouvre le lac avec son règlement extrêmement restrictif déborde sur les rives bien au-delà des 100 mètres de la bande littorale.

- En ce qui concerne **le littoral de l'océan**, outre la difficulté de définir clairement le « *trait de côte* », il n'y a pas d'enjeux de pression urbaine : le village de Carcans-plage, positionné à l'arrière derrière les dunes à plusieurs centaines de mètres y est confiné sur cette partie par la présence des risques littoraux, matérialisés par le secteur UCal sur le bâti exposé.

**Le P.L.U. ne prévoit aucune possibilité de construction ou d'aménagement dans la bande de 100 mètres en dehors des espaces urbanisés.**

#### 4.5. Les principales dispositions de l'article L. 146-5

L'article L. 146-5 stipule notamment que :

*« L'aménagement et l'ouverture de terrains de camping ou stationnement de caravanes en dehors des espaces urbanisés sont subordonnés à la délimitation de secteurs prévus à cet effet par le plan local d'urbanisme.*

*Ils respectent les dispositions du présent chapitre relatives à l'extension de l'urbanisation et ne peuvent, en tout état de cause, être installés dans la bande littorale définie à l'article L. 146-4. »*

Conformément à ces dispositions, **les campings font l'objet d'un zonage spécifique**, y compris dans les espaces urbanisés. Les campings situés en zone naturelle, ils sont identifiés au sein de la zone Nk et ceux localisés en milieu urbain sont rattachés à la zone UK.

#### 4.6. Les principales dispositions de l'article L. 146-6

##### 4.6.1. La délimitation des espaces naturels remarquables

L'article L. 146-6 stipule en premier lieu que :

*« Les documents et décisions relatifs à la vocation de la zone ou à l'occupation et à l'utilisation des sols préservent les espaces terrestres et marins, sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral, et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques. Un décret fixe la liste des espaces et milieux à préserver, comportant notamment, en fonction de l'intérêt écologique qu'ils présentent, les dunes et les landes côtières, les plages et lidos, les forêts et zones boisées côtières, les îlots inhabités, les parties naturelles des estuaires, des rias ou abers et des caps, les marais, les vasières, les zones humides et milieux temporairement immergés ainsi que les zones de repos, de nidification et de gagnage de l'avifaune désignée par la directive européenne n° 79-409 du 2 avril 1979 concernant la conservation des oiseaux sauvages.*

*Toutefois, des aménagements légers peuvent y être implantés lorsqu'ils sont nécessaires à leur gestion, à leur mise en valeur notamment économique ou, le cas échéant, à leur ouverture au public. Un décret définit la nature et les modalités de réalisation de ces aménagements.*

*En outre, la réalisation de travaux ayant pour objet la conservation ou la protection de ces espaces et milieux peut être admise, après enquête publique suivant les modalités de la loi n° 83-630 du 12 juillet 1983 précitée. »*

**Le P.L.U. a identifié une zone ND qui inclue tous les espaces protégés au titre des articles L. 146-6 et R. 146-1 du code de l'urbanisme.**

Les espaces remarquables définis dans le SCOT s'étendent sans discontinuité des rives Est du lac à la façade océanique. Ils recouvrent ainsi l'espace maritime, le cordon dunaire et ses boisements, le lac et ses rives, les marais, la forêt sur dune ancienne et les zones humides des arrières dunes forestières.

Ces espaces remarquables sont constitués principalement par les 6 sites Natura 2000 qu'abrite la commune, les E.N.S. et ZPENS, le site inscrit du lac, et les Z.N.I.E.F.F., ainsi qu'une large partie de la forêt d'usage. Outre, la reconnaissance de leur sensibilité et leur intérêt écologique, cette zone limitera la construction aux aménagements légers. Toutefois, les pare-feu, les sentiers de randonnée, les pistes cyclables et les constructions isolées, notamment de l'O.N.F. en ont été exclus. Ces éléments d'infrastructures et de constructions sont inscrits dans la zone naturelle N, moins restrictive afin de faciliter leur gestion et leur fonctionnement.

Au total, la superficie de la zone ND est de **6 052 ha** dont 51 % couvrant des sites terrestres.

#### **4.6.2. La protection des ensembles boisés existants les plus significatifs de la commune**

L'article L. 146-6 dispose également que :

*« Le plan local d'urbanisme doit classer en espaces boisés, au titre de l'article L. 130-1 du présent code, les parcs et ensembles boisés existants les plus significatifs de la commune ou du groupement de communes, après consultation de la commission départementale des sites. »*

**En application de cet article, un travail d'identification des espaces boisés de la commune méritant cette protection a conduit à protéger plus de 3 550 ha, soit près de 18 % du territoire. Ils sont en progression de +15 % par rapport à ceux inscrits dans le P.O.S. (3 088 ha).**



Le choix et l'organisation des espaces boisés à protéger retenus dans le présent document obéissent principalement aux motivations suivantes :

- La prise en compte de la **qualité paysagère**, principal critère au regard de l'article L. 146-6 du code de l'urbanisme;
- La prise en compte des **sensibilités écologiques**.

Sur la commune, les principaux espaces boisés significatifs protégés à ce titre sont :

- les boisements de dunes, de la façade lacustre à la façade océanique,
- les boisements en bordure Est du lac,
- les corridors écologiques boisés autour du bourg,
- les coupures d'urbanisation boisées, entre le lac et le bourg
- les espaces boisés internes aux secteurs urbanisés dans les dunes telles qu'à Maubuisson ou au bord du lac comme sur le site de Bombannes.

Il existe d'autres EBC, mais qui ne relèvent pas de l'application de l'article L146-6 (voir partie III sur les prescriptions et les EBC).

#### 4.7. Les principales dispositions de l'article L. 146-7

L'article L. 146-7 stipule que :

*« La réalisation de nouvelles routes est organisée par les dispositions du présent article. Les nouvelles routes de transit sont localisées à une distance minimale de 2000 mètres du rivage. Cette disposition ne s'applique pas aux rives des plans d'eau intérieurs.*

*La création de nouvelles routes sur les plages, cordons lagunaires, dunes ou en corniche est interdite.*

*Les nouvelles routes de desserte locale ne peuvent être établies sur le rivage ni le longer. Toutefois, les dispositions des deuxième, troisième et quatrième alinéas ne s'appliquent pas en cas de contraintes liées à la configuration des lieux ou, le cas échéant, à l'insularité.*

*La commission départementale des sites est alors consultée sur l'impact de l'implantation de ces nouvelles routes sur la nature. »*

**La commune n'a aucun projet de création de voiries dans ces espaces.**

#### 4.8. Les principales dispositions de l'article L. 146-8

L'article L. 146-8 stipule que :

*« Les installations, constructions, aménagements de nouvelles routes et ouvrages nécessaires à la sécurité maritime et aérienne, à la défense nationale, à la sécurité civile et ceux nécessaires au fonctionnement des aérodromes et des services publics portuaires autres que les ports de plaisance ne sont pas soumis aux dispositions du présent chapitre lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative. »*

**La commune n'est pas concernée par ces dispositions.**

#### 4.9. En conclusion

**Le Plan Local d'Urbanisme de Carcans respecte les principes énoncés par la loi littoral, que ce soit, plus particulièrement, au niveau de la protection des espaces naturels les plus remarquables qu'en termes d'extension limitée de l'urbanisation dans les espaces proches du rivage.**

# Partie 4

## Évaluation environnementale du PLU

---



1. Principes et organisation de la procédure.....	301
2. Articulation du P.L.U. avec les autres Plans, Programmes, Schémas.....	303
3. Les incidences du projet communal (PADD) sur l'environnement .....	307
4. Les évolutions du zonage entre P.O.S. et PLU.....	317
5. Les incidences du zonage et du règlement du P.L.U. sur l'environnement .....	321
6. Évaluation des incidences du P.L.U. sur les zones Natura 2000.....	335
7. Incidences cumulées du P.L.U. sur l'environnement et mesures envisagées pour supprimer, réduire ou compenser ces incidences.....	349
8. Indicateurs de suivi.....	353
9. Analyse des méthodes et apports de l'évaluation environnementale .....	357



## 1. Principes et organisation de la procédure

L'évaluation environnementale a pour objectif d'identifier les incidences notables sur l'environnement que la mise en œuvre du document d'urbanisme est susceptible d'engendrer. Elle répond à un cadre réglementaire précis.

### 1.1. Règlements

La procédure d'évaluation environnementale est issue de l'ordonnance n°2004-489 du 3 juin 2004 portant transposition de la Directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement qui vient renforcer la démarche d'évaluation déjà introduite par la loi SRU (Solidarité Renouvellement Urbain).

La réalisation d'une évaluation environnementale est codifiée par le Code de l'Urbanisme à l'article R.121-14. Ce dernier liste les différents plans, schémas et programmes soumis à évaluation environnementale. De même, les modifications, sous certaines conditions, de ces plans, schémas et programmes sont soumises également à évaluation environnementale au titre de l'article R121-16 du Code de l'Urbanisme.

Ainsi, les P.L.U. par leur évolution qui permettent la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 sont soumis à une évaluation environnementale systématique.

**Aussi, le P.L.U. de Carcans est soumis à une évaluation environnementale, car la commune abrite plusieurs sites NATURA 2000. Pour conduire et encadrer cette procédure, la commune a adressé par courrier en date du 13 juin 2012 une demande de note de cadrage à la D.R.E.A.L. Aquitaine après à l'élaboration du PADD et des Orientations d'aménagement. Toutefois, l'administration n'y a pas répondu.**

### 1.2. Organisation

Le contenu de l'évaluation environnementale d'un P.L.U. est indiqué à l'article R\*123-2-1 du Code de l'Urbanisme. L'article R\*123-2-1 indique qu'au sein du rapport de présentation du PLU, l'évaluation environnementale se compose :

- Exposé du diagnostic et description de l'articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou 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 considération ;
- Analyse de l'état initial de l'environnement et des perspectives de son évolution ;
- Analyse des incidences notables prévisibles de la mise en œuvre du plan sur l'environnement et exposé des conséquences éventuelles de l'adoption du plan sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement telles que les zones Natura 2000 ;

- Explication des choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable (PADD), au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement, et, le cas échéant, les raisons qui justifient le choix opéré par rapport aux autres solutions envisagées. Il expose les motifs de la délimitation des zones, des règles qui y sont applicables et des orientations d'aménagement. Il justifie l'institution des secteurs des zones urbaines où les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement sont interdites en application du a de l'article L. 123-2 ;
- 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 plan sur l'environnement;
- Définition des critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'application du plan prévue par l'article L. 123-12-2
- Résumé non technique des éléments précédents et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée.

L'évaluation environnementale est une démarche itérative avec la réalisation du PLU. Tout au long du processus, des échanges constants entre les différentes parties auront permis d'améliorer la prise en compte environnementale.

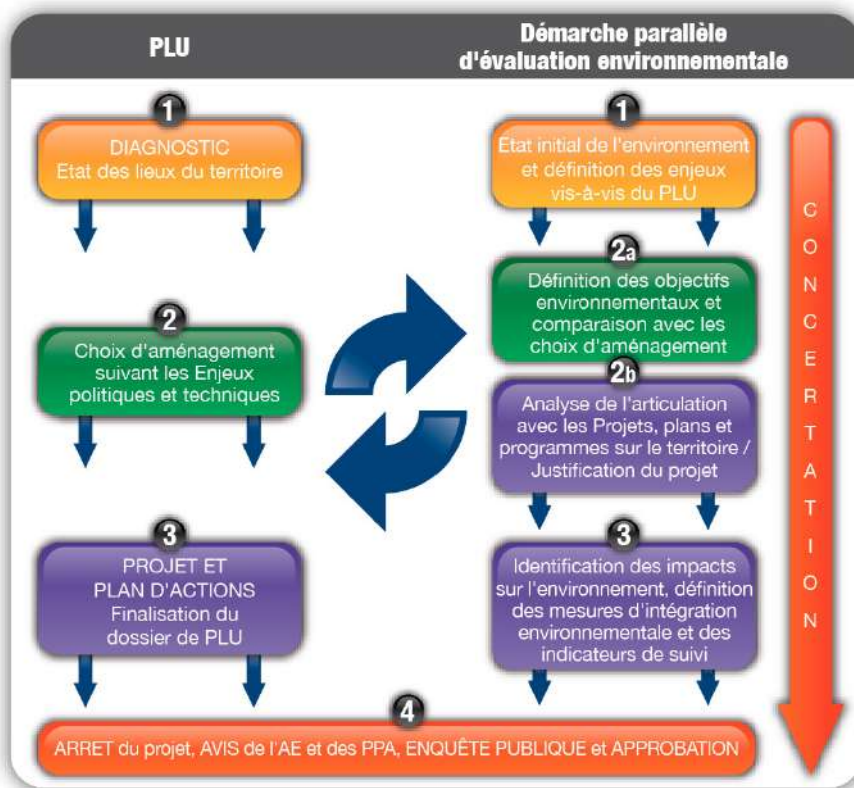


Schéma de présentation de la démarche d'évaluation environnementale – Crédits: Erea-Conseil

## 2. Articulation du P.L.U. avec les autres Plans, Programmes, Schémas

Tel que défini par l'article L.123-1 du Code de l'urbanisme : « Le plan local d'urbanisme doit, s'il y a lieu, être compatible avec les dispositions du schéma de cohérence territoriale, du schéma de secteur, du schéma de mise en valeur de la mer et de la charte du parc naturel régional ou du parc national, ainsi que du plan de déplacements urbains et du programme local de l'habitat. Il doit également être compatible avec les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par les schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux en application de l'article L. 212-1 du code de l'environnement ainsi qu'avec les objectifs de protection définis par les schémas d'aménagement et de gestion des eaux en application de l'article L. 212-3 du même code. »

Notons que le **SCOT des Lacs Médocains, approuvé le 6 avril 2012**, a fait l'objet d'une évaluation environnementale. Le SCOT devant être lui aussi compatible ou cohérent avec les différents plans, programmes et schéma prévus par le Code de l'Urbanisme, seule la compatibilité du P.L.U. de Carcans avec le SCOT des Lacs Médocains sera étudiée.

Les plans/programmes/schémas approuvés depuis le 6 avril 2012 seront aussi étudiés.

Plan, programme, schéma	Principaux objectifs	Prise en compte par le P.L.U. de Carcans
SCOT des Lacs Médocains	1 Promouvoir la cohésion de l'urbanisation 2 Garantir l'équilibre social de l'habitat 3 Confirmer la vocation touristique du territoire 4 Encourager la diversification économique comme une alternative au tourisme 5 Maîtriser l'accès au territoire et l'impact des déplacements 6 Protéger les paysages 7 Prémunir les biens et les personnes des risques naturels et limiter les pressions sur l'environnement	1 – Le P.L.U. de Carcans prévoit un développement urbain (sur les zones 1AU et 2AU) au sein de quartiers déjà existants tels que définis par le SCOT. 2 – Le projet communal vise à développer à la fois l'offre de résidences principales, mais aussi de résidences secondaires. Aussi, la réhabilitation des logements notamment dans un objectif d'amélioration énergétique est inscrite dans le PADD de Carcans. 3 – Un des axes forts du PADD de Carcans vise à « favoriser l'attractivité touristique et encadrer l'évolution des capacités d'accueil ». 4- Les activités agricoles et sylvicoles seront pérennisées. Les activités économiques locales (zones d'activités et commerces)

Plan, programme, schéma	Principaux objectifs	Prise en compte par le P.L.U. de Carcans
		<p>seront également renforcées.</p> <p>5 – L'amélioration des flux de circulation, les aménagements paysagers des entrées de bourg, le maillage des modes doux sont autant d'objectifs du P.L.U. en lien avec le SCOT.</p> <p>6 – De nombreuses actions visent la protection du paysage, notamment en maintenant les espaces agricoles, en protégeant les milieux naturels, en améliorant la qualité des espaces publics, etc.</p> <p>7 – Les risques naturels (feu de forêt et recul du littoral) sont pris en compte dans la définition des projets d'aménagements et dans la rédaction du règlement du P.L.U. de Carcans.</p>
SRCAE Aquitaine	<p>A- Sensibilisation et dissémination d'une culture énergie climat pour une prise de conscience généralisée des enjeux</p> <p>B- Approfondissement des connaissances des acteurs du territoire, préalable à une définition adaptée des actions</p> <p>C- Construction d'un cadre de gouvernance préalable à une démarche partagée et partenariale</p> <p>D- Développement d'outils financiers et juridiques pour réussir le changement d'échelle</p> <p>E- Déploiement généralisé des actions air énergie climat sur le territoire aquitain</p>	<p>A – Le P.L.U. de Carcans vise à développer les constructions HQE et BBC, ainsi que la rénovation énergétique des bâtiments. Ces actions répondent notamment aux orientations B-OR5 et E-OR2.</p> <p>B – Le maintien des activités agricoles et sylvicoles participera à respecter l'orientation OR2.</p> <p>E – Les actions du P.L.U. en faveur des modes de transports durables sont en cohérence avec l'orientation T-OR3. Les possibles installations de production d'électricité renouvelable sur les bâtiments peuvent répondre à l'orientation B-OR5.</p>
SRCE Aquitaine	OBJECTIF 3.4 : Préserver les continuités écologiques en milieu urbain et périurbain	Le P.L.U. classe en zone naturelle protégée les territoires constituant la trame verte et bleue



Plan, programme, schéma	Principaux objectifs	Prise en compte par le P.L.U. de Carcans
	<p>OBJECTIF 5.1 : Préserver les zones humides et les continuités latérales des cours d'eau</p> <p>OBJECTIF 8.2 : Préserver et remettre en état les continuités écologiques des milieux ouverts, humides et feuillus</p> <p>OBJECTIF 11.1 : Préserver la continuité Nord/Sud du massif dunaire et les falaises du littoral basque</p>	<p>En conformité avec la loi littoral, il conforte le rôle des coupures d'urbanisation</p> <p>Il entend préserver le massif dunaire en utilisant les dispositions nécessaires</p>
S.D.A.G.E. Adour-Garonne	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Créer les conditions favorables à une bonne gouvernance</li> <li>• Réduire l'impact des activités sur les milieux aquatiques</li> <li>• Gérer durablement les eaux souterraines, préserver et restaurer les fonctionnalités des milieux aquatiques et humides</li> <li>• Assurer une eau de qualité pour les activités et usages respectueux des milieux aquatiques</li> <li>• Maîtriser la gestion quantitative de l'eau dans la perspective du changement climatique</li> <li>• Privilégier une approche territoriale et placer l'eau au cœur de l'aménagement du territoire</li> </ul>	Le P.L.U. vise à la protection de la trame verte et bleue et à la reconstitution des connexions écologiques notamment des corridors aquatiques
S.A.G.E. des Lacs Médocains	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ENJEU A : La qualité de l'eau</li> <li>• ENJEU B : La gestion quantitative de l'eau</li> <li>• ENJEU C : La biodiversité</li> <li>• ENJEU D : Les milieux aquatiques</li> <li>• ENJEU E : Les activités et loisirs liés à l'eau</li> <li>• ENJEU F : La mise en œuvre</li> </ul>	<p>Le P.L.U. de Carcans dans son PADD ambitionne de préserver l'environnement et de contrôler l'urbanisation notamment au droit des zones de contact. La trame bleue est en particulier identifiée comme espace remarquable. Les enjeux A, B, C et D du S.A.G.E. sont donc pris en compte par le P.L.U. de Carcans.</p> <p>Aussi, les activités et loisirs liés à l'eau seront également maintenus et développés par les actions</p>

Plan, programme, schéma	Principaux objectifs	Prise en compte par le P.L.U. de Carcans
	du S.A.G.E.	prévues dans le PLU.

### 3. Les incidences du projet communal (PADD) sur l'environnement

#### 3.1. Le PADD de Carcans et ses incidences sur l'environnement

Le PADD de Carcans est basé sur 4 axes principaux en cohérence avec le SCOT des Lacs Médocains :

- 1 - Protection et valorisation du territoire communal ;
- 2 - Un développement urbain diversifié et maîtrisé ;
- 3 - Diversifier la mobilité et améliorer les infrastructures ;
- 4 - Conforter le dynamisme économique.

Au sein de ces 4 grands axes, à l'issue de la définition des enjeux, plusieurs mesures et orientations sont détaillées.

##### 3.1.1. Protection et valorisation du territoire communal

###### *Objectif 1.1 - Protéger durablement et rigoureusement les espaces sensibles*

Le PADD vise le classement en zone naturelle protégée, des sites remarquables et des principaux espaces constituant la trame verte et bleue communale. La limitation de la fréquentation des sites en contrôlant le développement des activités touristiques à leurs abords et les aménagements favorisant l'accès au public est un second objectif du PADD. Le rôle que jouent les coupures d'urbanisation s'étendant entre Carcans-Plage et Maubuisson, Maubuisson et le Pouch ainsi qu'entre Le Pouch et le bourg devra être conforté.

Une gestion stricte des risques naturels dans l'aménagement sera adoptée par l'intégration des dispositions réglementaires des Plans de Prévention des Risques Naturels « feu de forêt » et « érosion dunaire et recul du trait de cote » et la poursuite du partenariat avec les associations locales pour l'entretien des zones humides.

Thématique(s) impactée(s)	Incidences sur l'environnement
- Milieu naturel	Protection de la trame verte et bleue par la réglementation et la gestion de la fréquentation des sites
- Eau	
- Risques naturels	Préservation des coupures d'urbanisation
- PaySTECAL	Meilleure prise en compte des risques naturels dans l'aménagement communal

### **Objectif 1.2 - Préserver le cadre identitaire en valorisant le patrimoine bâti et végétal**

L'ambition du projet communal est de protéger et renforcer la trame végétale urbaine dont les entités constituent la charpente du tissu bâti, en protégeant les alignements d'arbres et les arbres remarquables isolés, en privilégiant les plantations d'essences locales, par le classement en Espaces Boisés Classés, les principaux ensembles boisés avec une vocation d'interface ou d'espace de respiration ou encore par de nouvelles plantations.

Le PADD vise également à identifier et préserver le patrimoine bâti : principaux monuments, sites et curiosités qui constituent les repères historiques de l'identité communale.

Il s'agit également d'entretenir les perspectives visuelles des paysages de la façade lacustre, mais aussi de la forêt aménagée. Enfin, l'appropriation par le public des sites et du patrimoine sera visée par la création de parcours basés sur un maillage de cheminements doux et une signalétique adaptée.

Thématique(s) impactée(s)	Incidences sur l'environnement
- Milieu naturel - Paysage - Patrimoine	Meilleure protection d'éléments naturels (EBC, etc.) Préservation des cônes de vue importants Amélioration de l'accessibilité des sites et du patrimoine par le public

### **Objectif 1.3 - Mettre en place une gestion responsable et durable des espaces**

Le PADD souhaite la création d'espaces de transition entre les espaces naturels et les futurs espaces urbanisés par la création de coulées verte et la reconstitution de lisières permettant la lutte contre les feux de forêt.

La préservation de la qualité des eaux est visée par le respect des prescriptions du S.A.G.E., des dispositifs et aménagements paysagers (noue, bassins d'infiltrations ..) permettant une meilleure infiltration des eaux pluviales, le contrôle des activités potentiellement polluantes et la restructuration de la station d'épuration du bourg.

La gestion durable des espaces passera également par la réduction de la consommation d'espaces naturels et agricoles.

Thématique(s) impactée(s)	Incidences sur l'environnement
- Milieu naturel - Risques naturels - Eau - Paysage	Augmentation des espaces naturels de transition Amélioration de la prise en compte du risque incendie Amélioration de la qualité des eaux de surface et des eaux souterraines Meilleure prise en compte du paysage

**Objectif 1.4 - Répondre aux enjeux climatiques de demain en favorisant une urbanisation plus responsable et soucieuse de son environnement**

Adoption de dispositions réglementaires permettant de soutenir l'usage domestique des énergies renouvelables et de favoriser les constructions économes en énergie.

Thématique(s) impactée(s)	Incidences sur l'environnement
- Énergie - GES	Augmentation de la part des énergies renouvelables dans la production énergétique communale Réduire les consommations énergétiques dans l'habitat et les constructions

### 3.1.2. Un développement urbain diversifié et maîtrisé

**Objectif 2.1 - Mettre en place les conditions d'un développement résidentiel maîtrisé**

Création potentielle de 130 logements pour accueillir 300 nouveaux résidents permanents et de 100 logements pour accueillir 250 nouveaux résidents secondaires. Pratiquer un développement raisonné en cohérence avec la capacité des équipements et services collectifs communaux et ceux de la Communauté de Communes.

Thématique(s) impactée(s)	Incidences sur l'environnement
- Consommation d'espace	Limiter la consommation d'espace et l'étalement urbain

**Objectif 2.2 - Resserrer le développement urbain sur les pôles d'habitat et d'équipements**

Il s'agira d'encadrer strictement les possibilités de constructions nouvelles et d'évolution du bâti existant dans les hameaux et en parallèle de renforcer l'attractivité et la densité du bourg. L'urbanisation de Maubuisson devra être finalisée en incitant prioritairement l'urbanisation des « dents creuses » et en fixant une limite Sud au périmètre de Maubuisson.

Thématique(s) impactée(s)	Incidences sur l'environnement
- Consommation d'espace	Limiter la consommation d'espace et l'étalement urbain

### **Objectif 2.3 - Diversifier le parc immobilier et assurer la mixité urbaine**

Proposer des produits immobiliers et fonciers diversifiés (taille, locatif, social, accession...) afin de s'adapter aux évolutions sociales. Encadrer et encourager la rénovation du bâti ancien.

Thématique(s) impactée(s)	Incidences sur l'environnement
X	X

### **Objectif 2.4 - Promouvoir une urbanisation de qualité s'intégrant à l'environnement proche**

Constitution d'une zone de transition végétale et aménagement de coulées vertes internes afin de renforcer la qualité des contacts entre les zones à urbaniser et les zones naturelles. Maillage de liaisons afin d'organiser les nouveaux quartiers en lien avec les pôles de vie et autres quartiers de Carcans.

Thématique(s) impactée(s)	Incidences sur l'environnement
- Milieu naturel - Paysage	Renforcement des zones de transition entre espaces urbanisés et espaces naturels

### **Objectif 2.5 - Assurer la qualité des espaces publics**

Le PADD souhaite poursuivre la dynamique d'embellissement des espaces publics notamment par la requalification du centre-bourg et l'amélioration de l'aménagement du parc de stationnement à l'entrée de Carcans-Plage.

Thématique(s) impactée(s)	Incidences sur l'environnement
- Paysage et patrimoine	Amélioration de la qualité paysagère et urbaine du centre bourg

### 3.1.3. Diversifier la mobilité et améliorer les infrastructures

#### *Objectif 3.1 - Améliorer la gestion des flux de circulation interne et externe*

Limiter la multiplication des accès routiers directs individuels afin de maintenir, l'accessibilité, la sécurité et la fluidité des principaux axes routiers. Créer de nouvelles voies connectant les nouveaux secteurs urbains à ceux existants afin d'assurer la mobilité interne (schéma de voirie, et cheminements doux). Améliorer la sécurité au niveau de plusieurs intersections sur la commune.

Thématique(s) impactée(s)	Incidences sur l'environnement
X	X

#### *Objectif 3.2 - Poursuivre les aménagements paysagers et la requalification des axes traversant le bourg*

Le PADD souhaite requalifier toutes les entrées du bourg afin de marquer l'entrée dans l'agglomération. Les réaménagements route de Bordeaux et route de Lacanau permettront également d'améliorer la cohabitation des différents modes de déplacement en centre-ville.

Thématique(s) impactée(s)	Incidences sur l'environnement
X	X

#### *Objectif 3.3 - Élaborer un maillage de circulations douces*

Cette action vise à développer un véritable réseau de cheminements piétons et cyclables s'appuyant sur la desserte des principaux équipements et sites d'intérêt touristique, la desserte des principaux quartiers, une continuité piétonne le long de la RD 207 et des jonctions vers la piste cyclable Hourtin/Carcans/Lacanau. Ce réseau devra être complété par un jalonnement des cheminements doux et des principaux points d'intérêt touristique.

Thématique(s) impactée(s)	Incidences sur l'environnement
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Paysage et patrimoine</li> <li>- Qualité de l'air</li> <li>- GES</li> </ul>	Développement de la pratique de la marche de loisir et « pratique » permettant de réduire l'utilisation de la voiture sur la commune et d'augmenter la visibilité du patrimoine et des paysages notamment pour les habitants

### **Objectif 3.4 - Développer les équipements collectifs pour améliorer les conditions d'accueil et de vie**

Aménager des structures ludiques et sportives au sein du pôle sportif route de Villeneuve afin d'améliorer les équipements et structures dédiés à la jeunesse. Moderniser les aménagements de l'espace dédié au stationnement des nomades. Enrichir les équipements collectifs culturels, ludiques et sportifs en améliorant les performances énergétiques et de confort de la salle de l'Estran et en préservant un espace dédié sur le Mayne Pauvre Est.

Thématique(s) impactée(s)	Incidences sur l'environnement
X	X

### **3.1.4. Conforter le dynamisme économique**

#### **Objectif 4.1 - Renforcer les centralités économiques locales**

Il s'agit de conforter l'économie urbaine en renforçant les centralités commerciales sur le Bourg de la RD 207, l'avenue centrale de Maubuisson et sur Carcans-Plage, mais également en maintenant la zone d'activité communale à vocation artisanale, implantée sur le nord du Bourg (tout en améliorant son intégration paysagère). L'accès aux commerces et services devra être amélioré par la sécurisation des parcours piétons et l'optimisation du stationnement automobile.

Thématique(s) impactée(s)	Incidences sur l'environnement
- Qualité de l'air	Réduction des distances parcourues pour accéder aux commerces et développement des modes alternatifs pour les trajets « utilitaires »

#### **Objectif 4.2 - Pérenniser les activités agricoles et sylvicoles**

Le PADD vise à assurer la pérennité de l'activité sylvicole en inscrivant l'intégralité du massif forestier de production de la commune en zone naturelle.

Le projet communal a pour ambition de garantir à l'agriculture un territoire d'expression satisfaisant et durable, en protégeant les terres cultivées et les exploitations par la définition d'une zone spécifique, afin de ne pas compromettre la pérennité de cette activité



Thématique(s) impactée(s)	Incidences sur l'environnement
- Paysage - Consommation de l'espace	Confirmation de la vocation agricole ou sylvicole d'espaces communaux Préservation de ces 2 composantes du paysage communal

### ***Objectif 4.3 - Favoriser l'attractivité touristique et encadrer l'évolution des capacités d'accueil***

Encadrer l'évolution de la capacité d'accueil et la diversification des structures d'hébergement des campings, afin qu'elle demeure compatible avec leur environnement proche, qu'il soit naturel ou urbain.

Permettre la réhabilitation et le réaménagement des hébergements touristiques présents notamment sur Maubuisson et Bombannes, respectant leur environnement proche, qu'il soit naturel ou urbain.

Valoriser les composantes patrimoniales de la commune, le bâti balnéaire, la forêt, les sites naturels remarquables (compatible avec une certaine fréquentation) par la création d'itinéraires de découvertes et/ou thématiques s'appuyant sur un réseau de cheminements doux.

Permettre au site de Bombannes de développer des activités touristiques hors saison estivale. Permettre le réaménagement et l'extension du site Oxygène-les-Cavales, afin d'y réhabiliter et renouveler l'offre d'hébergements touristiques individuels.

Requalifier le site « Sport Santé » à Maubuisson sur des objectifs publics et/ou parapublics (Hôtel, activités artistiques, culturelles....).

Identifier un site avec une forte notoriété pour en faire un pôle d'animation et d'activité s'articulant autour des traditions locales.

Thématique(s) impactée(s)	Incidences sur l'environnement
- Patrimoine	Valorisation et remise en état du patrimoine bâti communal et amélioration de l'accessibilité aux sites naturels

## 3.2. Synthèse de l'analyse des incidences du PADD

Mesure	Thématique(s) impactée(s)	Incidences sur l'environnement
1.1. Protéger durablement et rigoureusement les espaces sensibles	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Milieu naturel</li> <li>- Eau</li> <li>- Risques naturels</li> <li>- Paysage</li> </ul>	<p>Protection de la trame verte et bleue par la réglementation et la gestion de la fréquentation des sites</p> <p>Préservation des coupures d'urbanisation</p> <p>Meilleure prise en compte des risques naturels dans l'aménagement communal</p>
1.2. Préserver le cadre identitaire en valorisant le patrimoine bâti et végétal	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Milieu naturel</li> <li>- Paysage</li> <li>- Patrimoine</li> </ul>	<p>Meilleure protection d'éléments naturels (EBC, etc.)</p> <p>Préservation des cônes de vue importants</p> <p>Amélioration de l'accessibilité des sites et du patrimoine par le public</p>
1.3. Mettre en place une gestion responsable et durable des espaces	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Milieu naturel</li> <li>- Risques naturels</li> <li>- Eau</li> <li>- Paysage</li> </ul>	<p>Augmentation des espaces naturels de transition</p> <p>Amélioration de la prise en compte du risque incendie</p> <p>Amélioration de la qualité des eaux de surface et des eaux souterraines</p> <p>Meilleure prise en compte du paysage</p>
1.4. Répondre aux enjeux climatiques de demain en favorisant une urbanisation plus responsable et soucieuse de son environnement	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Énergie</li> <li>- GES</li> </ul>	<p>Augmentation de la part des énergies renouvelables dans la production énergétique communale</p> <p>Réduire les consommations énergétiques dans l'habitat et les constructions</p>

Mesure	Thématique(s) impactée(s)	Incidences sur l'environnement
2.1. Mettre en place les conditions d'un développement résidentiel maîtrisé	- Consommation d'espace	Limitier la consommation d'espace et l'étalement urbain
2.2. Resserrer le développement urbain sur les pôles d'habitat et d'équipements	- Consommation d'espace	Limitier la consommation d'espace et l'étalement urbain
2.3. Diversifier le parc immobilier et assurer la mixité urbaine		
2.4. Promouvoir une urbanisation de qualité s'intégrant à l'environnement proche	- Milieu naturel - Paysage	Renforcement des zones de transition entre espaces urbanisés et espaces naturels
2.5. Assurer la qualité des espaces publics	- Paysage et patrimoine	Amélioration de la qualité paysagère et urbaine du centre bourg

Mesure	Thématique(s) impactée(s)	Incidences sur l'environnement
3.1. Améliorer la gestion des flux de circulation interne et externe		
3.2. Poursuivre les aménagements paysagers et la requalification des axes traversant le bourg		
3.3. Élaborer un maillage de circulations douces	- Paysage et patrimoine - Qualité de l'air - GES	Développement de la pratique de la marche à pied loisir et « pratique » permettant de réduire l'utilisation de la voiture sur la commune et d'augmenter la visibilité du patrimoine et des paysages notamment pour les

Mesure	Thématique(s) impactée(s)	Incidences sur l'environnement
		habitants
3.4. Développer les équipements collectifs pour améliorer les conditions d'accueil et de vie		

Mesure	Thématique(s) impactée(s)	Incidences sur l'environnement
4.1. Renforcer les centralités économiques locales	- Qualité de l'air	Réduction des distances parcourues pour accéder aux commerces et développement des modes alternatifs pour les trajets « utilitaires »
4.2. Pérenniser les activités agricoles et sylvicoles	- Paysage - Consommation de l'espace	Confirmation de la vocation agricole ou sylvicole d'espaces communaux Préservation de ces 2 composantes du paysage communal
4.3. Favoriser l'attractivité touristique et encadrer l'évolution des capacités d'accueil	- Patrimoine	Valorisation et remise en état du patrimoine bâti communal et amélioration de l'accessibilité aux sites naturels

## 4. Les évolutions du zonage entre P.O.S. et PLU

### 4.1. Présentation générale du zonage du PLU

Le territoire communal de **Carcans se compose très majoritairement d'espaces naturels et agricoles** avec respectivement 17 809ha (soit 88,5% du territoire) et 1 918ha (soit 9,5% du territoire). Les zones urbaines ou d'urbanisation future ne représentent qu'environ du territoire communal.

Zones	Surface (en ha)	Part du territoire communal
Urbaines	395	2%
D'urbanisation future	25,6	0,1%
Agricoles	1 915	9,5%
Naturelles	17804	88%

*Répartition des zonages sur le P.L.U. de Carcans*

### 4.2. Les évolutions du zonage entre le P.O.S. et le PLU

#### 4.2.1. Principales évolutions du zonage

Le P.L.U. entraîne des évolutions de zonage sur la commune. Très majoritairement les évolutions vont dans le sens d'un **développement des secteurs classés en zones naturelles N (+ 165%)**.

Dans le même temps, **les surfaces classées en zones d'urbanisation future diminuent très fortement (-85%)** en passant de 169 ha classés dans le P.O.S. à 25,6 ha classés en zones AU dans le PLU.

Zones	Surface au P.O.S. (en ha)	Surface au P.L.U. (en ha)	Évolution entre le P.O.S. et le PLU
Urbaines	499	395	-21%
D'urbanisation future	169	25,6	-87%
Agricoles	12742	1 915	-85%
Naturelles	6731	17804	+165%

*Répartition des zonages sur le P.L.U. de Carcans*

### 4.2.2. Incidences sur l'environnement

De nombreuses zones classées « à urbaniser » au P.O.S. (zones INA, IINA et IIINA) ont été transformées en zones naturelles ou agricoles au sein du PLU.

Ces évolutions ont une incidence très positive sur l'environnement en limitant les possibilités de consommation de l'espace, en protégeant des espaces naturels et en conservant les paysages de Carcans.

### 4.3. L'évolution des zones naturelles

#### 4.3.1. Évolution et répartition des zones N

Sur le territoire communal, ce sont plus de 17 808 ha qui sont classés en zones naturelles (tous indices confondus).

Les zones naturelles représentent donc plus de 85% de la commune.

Aussi, par rapport au POS, la surface des zones classées « naturelles » augmente de 165% dans le P.L.U. (de 6 731ha à 17 804ha).

Zones	Secteur indice	Surface (en ha)	Part du territoire communal
N		11433,26	56,8%
	h	110,10	0,6%
	k	13,52	0,1%
	ka	13,76	0,1%
	le	29,06	0,1%
	lh	11,49	0,1%
	lk	30,54	0,2%
	n	1,64	0,0%
	s1	8,28	0,0%
	s2	0,34	0,0%
<b>Sous total N</b>		11652,86	57,9%
NP		6152,25	30,5%
<b>TOTAL</b>		<b>17804,13</b>	<b>88,4%</b>

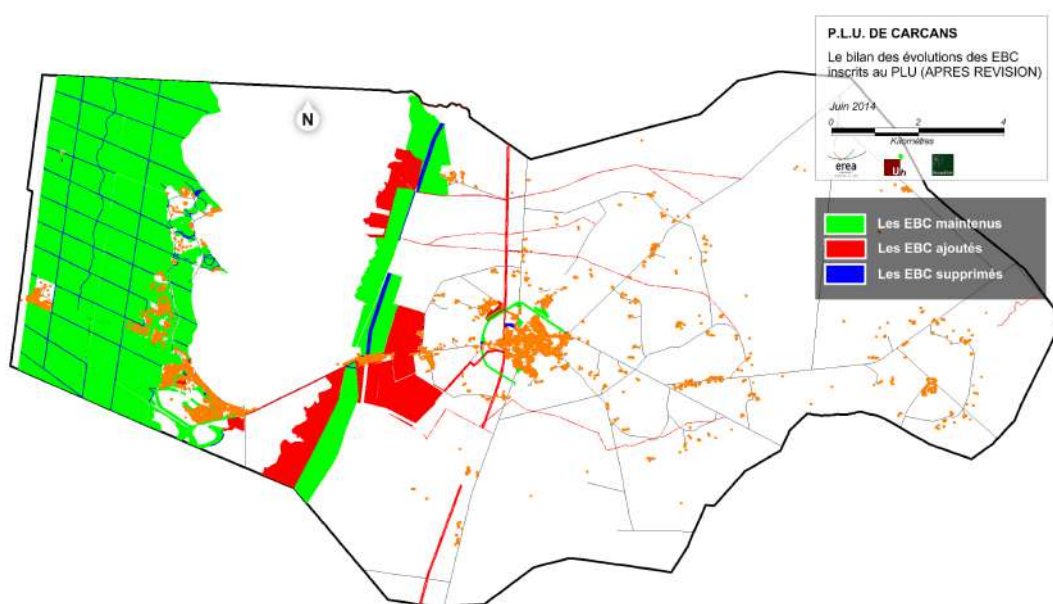
*Répartition des zones naturelles dans le futur PLU*

#### 4.3.2. Évolution des EBC sur la commune

Les **Espaces Boisés Classés (EBC)** entraînent un niveau fort de protection des espaces naturels boisés. En effet, au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme, toute coupe ou tout abattage d'arbre est soumis à autorisation dans ces espaces.

Les **Espaces Boisés Classés**, représentent **3 544 ha** dans le **PLU**, soit une **augmentation de 15% de la surface protégée** au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme par rapport au P.O.S. (3 088 ha).

EBC	Surface PLU (en ha)	Surface P.O.S. (en ha)	Évolution entre P.O.S. et PLU
EBC	3 545	3 088	+15%



*Carte d'évolution des Espaces Boisés Classés entre le P.O.S. et le P.L.U. de Carcans*

Le P.L.U. aura donc une incidence positive sur l'environnement en étendant la superficie totale protégée par le biais des EBC.

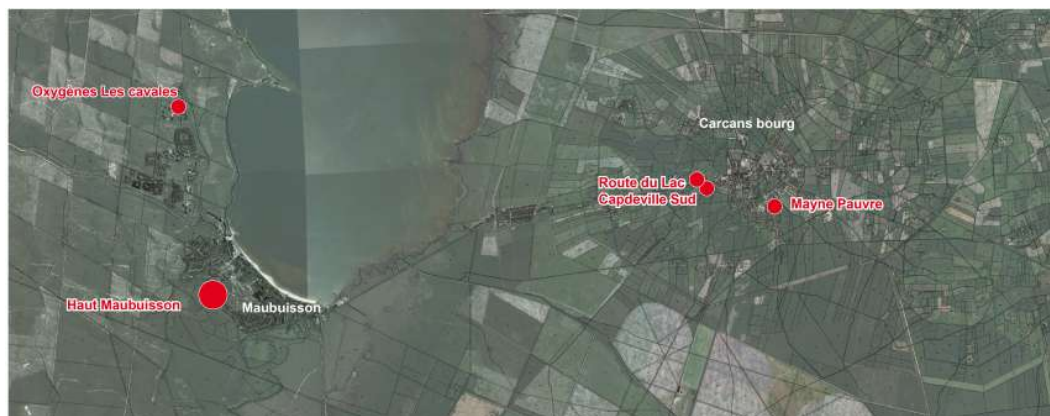




## 5. Les incidences du zonage et du règlement du P.L.U. sur l'environnement

Le P.L.U. permettra une ouverture à l'urbanisation de 5 sites sur l'ensemble de la commune de Carcans.

- 1 – Entrée Ouest – Route du Lac
- 2 – Entrée Ouest – Capdeville Sud
- 3 – Mayne Pauvre
- 4 – Haut-Maubuisson
- 5 – Oxygènes-Les-Cavales



*Carte de localisation synthétique des secteurs d'aménagement*

## 5.1. Site 1 – Route du lac



Cartographie du site 1 – Route du lac

Nom	Zonage au PLU	Superficie (en ha)	Estimation du nombre de logements potentiels	Densité
Route du lac	2AU	4,29	20 à 30	10 à 15 logements/ha

## Enjeux environnementaux



## Enjeux

- Lande à Fougère aigle et lande boisée : habitats de faible valeur patrimoniale ;
- Boisements mixtes d'une valeur patrimoniale moyenne et boisements linéaires de Chêne pédonculé d'une valeur patrimoniale assez forte ;
- Une faune sylvicole banale ;
- Présence de deux coléoptères patrimoniaux dans deux vieux Chênes pédonculés dans la zone Est.
- Proximité de Zone d'aléa fort pour le risque feu de forêt.



*La lande à Fougère aigle*



*Un Chêne adulte.*



*Le Grand Capricorne.*

## Incidences et mesures

Thématique impactée	Incidence
Consommation de l'espace	Imperméabilisation et anthropisation des sols (2,6 ha)
Milieu naturel	Destruction d'habitats d'espèces protégées et patrimoniales (mais communes) : lande à Fougère aigle, lande boisée, chênaie acidiphile atlantique et boisements mixtes
Milieu physique	Incidence possible sur les eaux de surface et les eaux souterraines

## Mesures

- Limiter l'emprise au sol des constructions afin de restreindre l'imperméabilisation des sols (20% de la surface totale en zone 1AU, 12% en zone 1AUt)
- Rendre obligatoire pour les nouvelles constructions le raccordement aux réseaux d'assainissement
- Préserver au maximum les boisements du site.
- Application des prescriptions du PPRIF : bande périmétrique de 50 m débroussaillée et inconstructible, incluant une piste pour les engins du SDIS

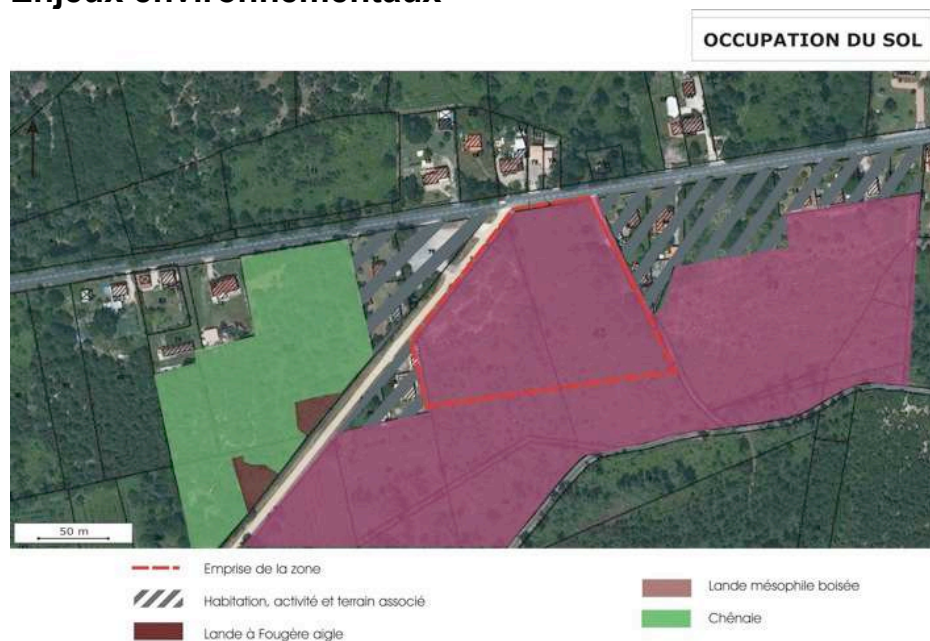
## 5.2. Site 2 – Capdeville Sud



Cartographie du site 2 – Capdeville Sud

Nom	Zonage au PLU	Superficie (en ha)	Estimation du nombre de logements potentiels	Densité
Capdeville-Sud	2AU	3,3	20 à 30	15 à 20 logements/ha

## Enjeux environnementaux



## Enjeux

- Présence d'habitats de faible valeur patrimoniale : lande à Fougère aigle et lande boisée ;
- Présence de taillis de chêne de valeur patrimoniale moyenne à proximité du site ;
- Proximité de Zone d'aléa fort pour le risque feu de forêt.



*Lande avec présence importante de jeunes pins*

## Incidences

Thématique impactée	Incidence
Consommation de l'espace	Imperméabilisation et anthropisation des sols (3,3 ha)
Milieu naturel	Destruction d'habitats d'espèces protégées et patrimoniales (mais communes) Suppression de 2,4 ha de lande boisée et de 0,4 ha de taillis de chêne
Milieu physique	Incidence possible sur les eaux de surface et les eaux souterraines

## Mesures

- Limiter l'emprise au sol des constructions afin de restreindre l'imperméabilisation des sols (20% de la surface totale en zone 1AU, 12% en zone 1AUt)
- Rendre obligatoire pour les nouvelles constructions le raccordement aux réseaux d'assainissement
- Espaces boisés (pins et chênes) conservés ou plantés en périphérie
- Application des prescriptions du PPRIF : bande périmétrique de 50 m débroussaillée et inconstructible, incluant une piste pour les engins du SDIS

### 5.3. Site 3 – Mayne Pauvre



Cartographie du site 3 – Mayne Pauvre

Nom	Zonage au PLU	Superficie (en ha)	Estimation du nombre de logements potentiels	Densité
Mayne Pauvre	2AU	2	15 à 20	15 à 20 logements/ha



La pinède sur le site de Mayne Pauvre



La lande à Fougère aigle piquetée de Chênes

## Enjeux environnementaux

## OCCUPATION DU SOL



 Emprise de la zone	 Lande mésophile boisée
 Fossé	 Chênaie
 Habitation, activité et terrain associé	 Pinède
 Lande à Fougère aigle	

## Enjeux

- Habitats de faible valeur patrimoniale : pinède, taillis de Chênes, lande à Fougère aigle boisée ;
- Faune banale
- Habitats partie intégrante du massif boisé communal et de la trame verte
- Proximité de Zone d'aléa fort pour le risque feu de forêt.

## Incidences

Thématique impactée	Incidence
Consommation de l'espace	Imperméabilisation et anthropisation des sols (2 ha)
Milieu naturel	Suppression de 1,6 ha de lande mésophile boisée, de pinède et de taillis de Chêne  Faible destruction d'habitats d'espèces protégées et patrimoniales (mais communes)
Milieu physique	Incidence possible sur les eaux de surface et les eaux souterraines

## Mesures

- Limiter l'emprise au sol des constructions afin de restreindre l'imperméabilisation des sols (20% de la surface totale en zone 1AU, 12% en zone 1AUt)
- Rendre obligatoire pour les nouvelles constructions le raccordement aux réseaux d'assainissement
- Programmer le défrichage en dehors de la période de reproduction de l'avifaune (mars-juillet)
- Conservation et plantation d'espaces boisés en périphérie du site pour favoriser son insertion
- Plantation d'arbres le long de la voie de desserte
- Application des prescriptions du PPRIF : bande périmétrique de 50 m débroussaillée et inconstructible, incluant une piste pour les engins du SDIS



## 5.4. Site 4 – Haut Maubuisson

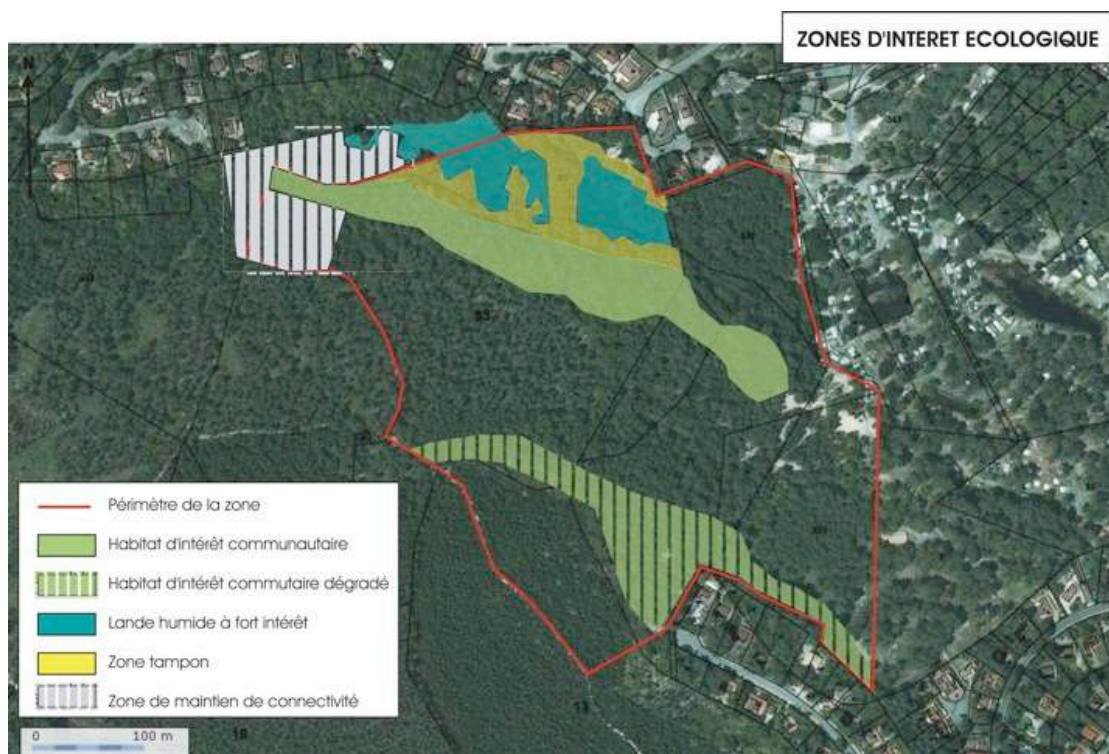


Cartographie du site 4 – Haut Maubuisson

Nom	Zonage au PLU	Superficie (en ha)	Estimation du nombre de logements potentiels	Densité
Haut Maubuisson	1AU	13,4	60 à 100	5 à 15 logements/ha

## Enjeux environnementaux





## Enjeux

- Pinède à sous-bois de Chêne vert (habitat d'intérêt communautaire) ;
- Zones de lande humide à fort intérêt patrimonial accueillant le Fadet des Laïches (espèce protégée en France et inscrite aux annexes II et IV de la directive « Habitats ») ;
- Pinède de producteur à faible valeur patrimoniale ;
- Faune banale ;
- Zone d'aléa moyen pour le risque feu de forêt.



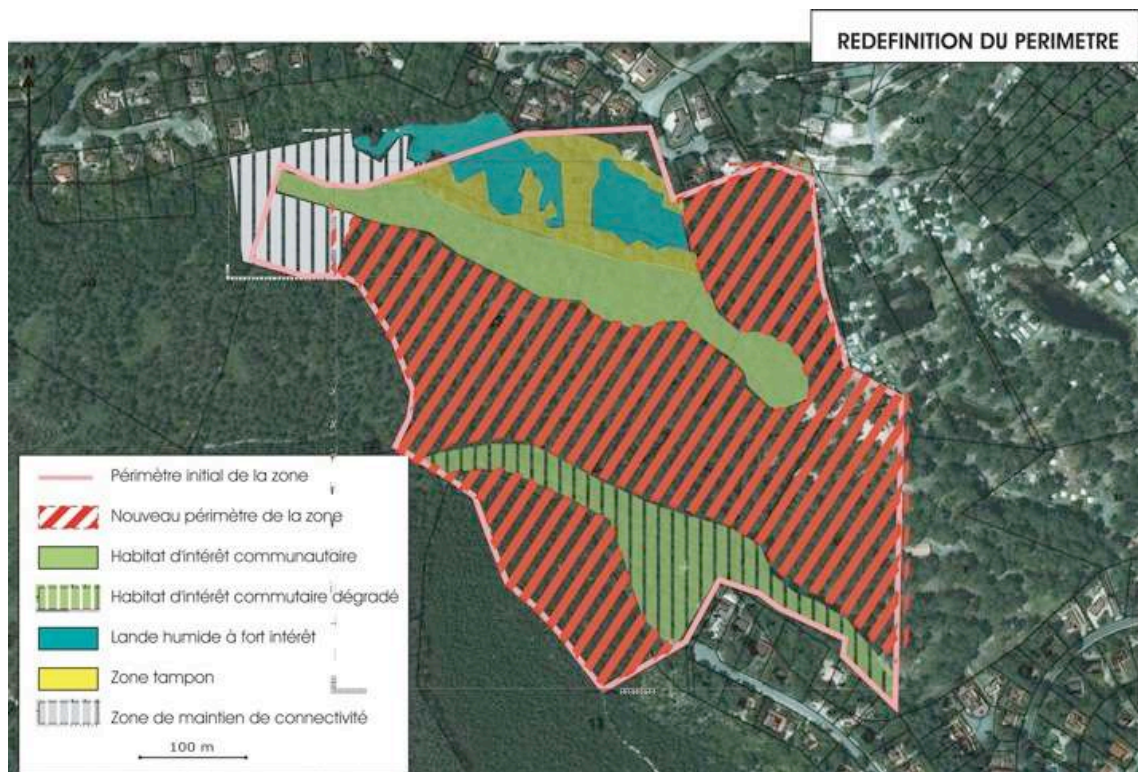
*La lande humide au Nord du site*



*Fadet des Laïches*

### Incidences

Thématique impactée	Incidence
Consommation de l'espace	Imperméabilisation et anthropisation des sols (13,4 ha)
Milieu naturel	Suppression de 12,7 ha de pinède dont, 2,2 avec un sous-bois à Chêne vert  Destruction d'habitats d'espèces protégées et patrimoniales (mais communes)  Risque d'impact sur la lande humide voisine
Milieu physique	Incidence possible sur les eaux de surface et les eaux souterraines
Risques	Augmentation de la vulnérabilité des populations vis-à-vis du risque feu de forêt



## Mesures

- Redéfinition de la zone afin d'éviter les milieux au plus fort intérêt environnemental (Dune boisée à Chêne vert ; Lande humide à Molinie abritant le Fadet des Laïches, zone tampon autour de la zone humide et zone de maintien de la connectivité au nord du site)
- Préservation de 2 coulées vertes et d'îlots boisés au sein de l'emprise de la zone ;
- Limiter l'emprise au sol des constructions afin de restreindre l'imperméabilisation des sols (20% de la surface totale en zone 1AU, 12% en zone 1AUt)
- Mesures en phase chantier afin de limiter les risques d'impact sur la lande humide voisine (balisage, plan de chantier, gestion des eaux, trafic...)
- Rendre obligatoire pour les nouvelles constructions le raccordement aux réseaux d'assainissement
- Conservation du plus grand nombre d'arbres en place pour chaque construction et pour les parkings
- Inscription des nouvelles constructions dans le relief pour l'insertion paysagère
- Application des prescriptions du PPRIF : bande périmétrique de 50 m débroussaillée et inconstructible, incluant une piste pour les engins du SDIS

### 5.5. Site 5 – Oxygènes-Les-Cavales



Cartographie du site 5 – Oxygènes-Les-Cavales

Nom	Zonage au PLU	Superficie (en ha)	Estimation du nombre de logements potentiels	Densité
Oxygènes-les-Cavales	1AUt	2,5	50 chalets	20 hébergements/ha

#### Enjeux environnementaux

- Pinède de production à faible valeur patrimoniale
- Faune banale
- Sensibilité forte à très forte au risque « feu de forêt » à proximité immédiate

#### Incidences

Thématique impactée	Incidence
Consommation de l'espace	Imperméabilisation et anthropisation des sols (2,5 ha)
Milieu naturel	Destruction d'habitats d'espèces protégées et patrimoniales (mais communes)
Milieu physique	Incidence possible sur les eaux de surface et les eaux souterraines

#### Mesures

- Rendre obligatoire pour les nouvelles constructions le raccordement aux réseaux d'assainissement ;
- Intégration paysagère par la préservation du maximum de pins ;
- Limiter l'emprise au sol des constructions afin de restreindre l'imperméabilisation des sols (20% de la surface totale en zone 1AU, ici 12% en zone 1AUt)
- Interdiction d'aménagement des sommets de pentes afin de limiter les co-visibilités ;

- Préservation d'un corridor écologique sur la crête d'une largeur de 30 à 40 m au sud du site ;
- Aménagement d'un « cœur vert » sur la partie basse qui est plate.

## 6. Évaluation des incidences du P.L.U. sur les zones Natura 2000

### 6.1. Prise en compte des sites Natura 2000 par le PLU

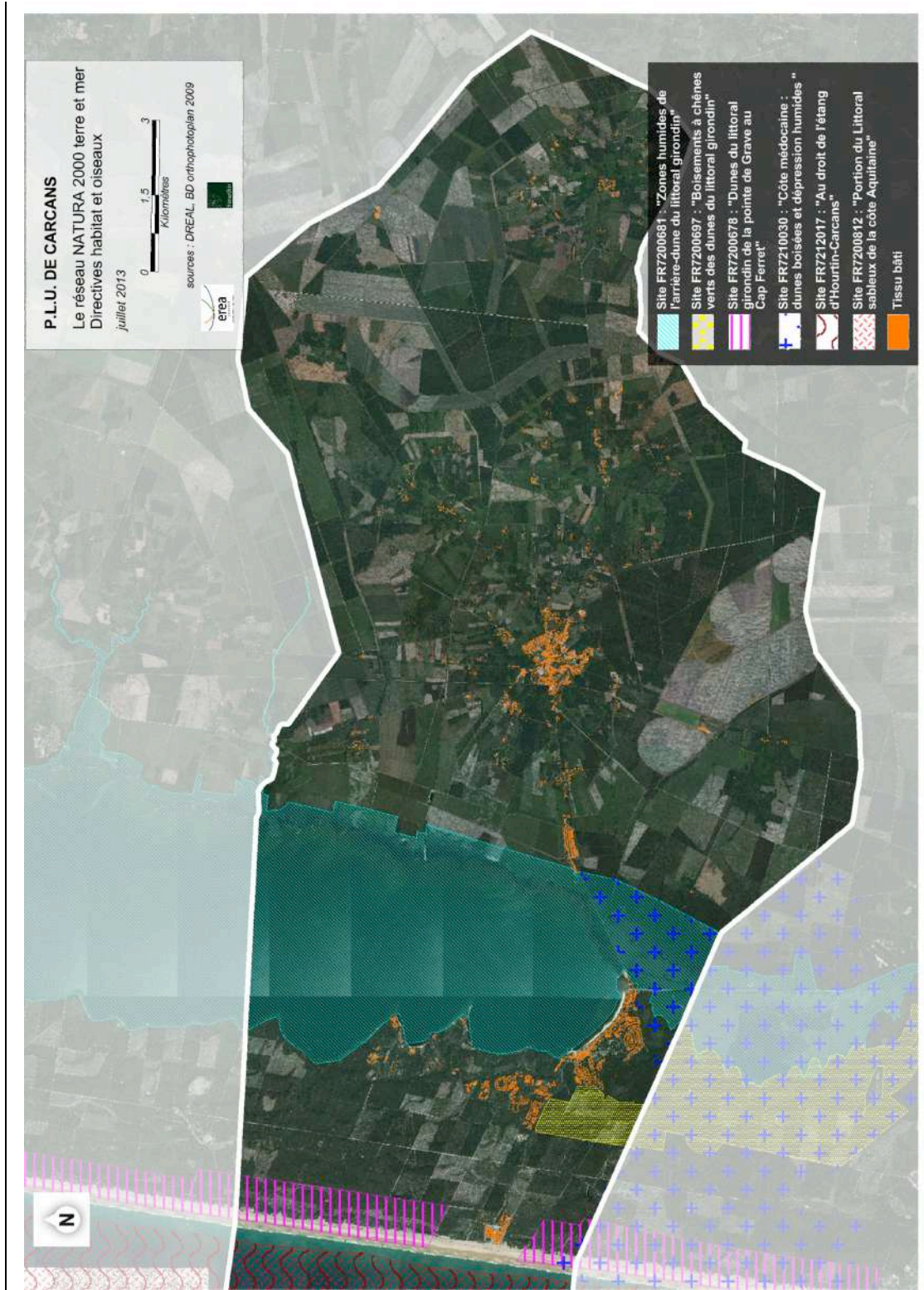
Pour rappel, 4 sites Natura 2000 se situent pour partie sur la commune de Carcans auxquels s'ajoutent 2 sites Natura 2000 mer.

Site Natura 2000	Habitats	Espèces
<b>FR7200678</b> - Dunes du littoral girondin de la Pointe de Grave au Cap Ferret	2110 - Dunes mobiles embryonnaires 2120 - Dunes mobiles du cordon littoral à <i>Ammophila arenaria</i> (dunes blanches) 2130 - Dunes côtières fixées à végétation herbacée (dunes grises) 2170 - Dunes à <i>Salix repens</i> spp. <i>argentea</i> ( <i>Salicion arenariae</i> ) 2180 - Dunes boisées des régions atlantique, continentale et boréale 4030 - Landes sèches européennes	- Oseille des rochers
<b>FR7200681</b> - Zones humides de l'arrière dune du littoral girondin	2180 - Dunes boisées des régions atlantique, continentale et boréale 2190 - Dépressions humides intradunaires 3110 - Eaux oligotrophes très peu minéralisées des plaines sablonneuses ( <i>Littorelletalia uniflorae</i> ) 3150 - Lacs eutrophes naturels avec végétation du Magnopotamion ou de l'Hydrocharition 4020 - Landes humides atlantiques tempérées à <i>Erica ciliaris</i> et <i>Erica tetralix</i> 7150 - Dépressions sur substrats tourbeux du <i>Rhynchosporion</i> 7210 - Marais calcaires à <i>Cladium mariscus</i> et espèces du <i>Caricion davallianae</i> 9190 - Vieilles chênaies acidophiles des plaines sablonneuses à <i>Quercus robur</i> 91E0 - Forêts alluviales à <i>Alnus glutinosa</i> et <i>Fraxinus excelsior</i> ( <i>Alno-Padion</i> , <i>Alnion incanae</i> , <i>Salicion albae</i> ) 9230 - Chênaies galicio-portugaises à <i>Quercus robur</i> et <i>Quercus pyrenaica</i>	- Loutre d'Europe - Vison d'Europe - Cistude d'Europe - Fadet des Laïches - Cordulie à corps fin - Thorella
<b>FR7200697</b> - Boisements à chênes verts des dunes du littoral girondin	2180 - Dunes boisées des régions atlantique, continentale et boréale 2190 - Dépressions humides intradunaires 2270 - Dunes avec forêts à <i>Pinus pinea</i> et/ou <i>Pinus pinaster</i> * 4020 - Landes humides atlantiques tempérées à <i>Erica ciliaris</i> et <i>Erica tetralix</i> 9230 - Chênaies galicio-portugaises à <i>Quercus robur</i> et <i>Quercus pyrenaica</i> 9540 - Pinèdes méditerranéennes de pins mésogéens endémiques	
<b>FR7210030</b> - Côte médocaine : dunes		<i>Phalacrocorax carbo</i> <i>Ixobrychus minutus</i>

Site Natura 2000	Habitats	Espèces
boisées et dépression humides		<i>Egretta alba</i> <i>Anas platyrhynchos</i> <i>Pernis apivorus</i> <i>Milvus migrans</i> <i>Circaetus gallicus</i> <i>Circus aeruginosus</i> <i>Accipiter gentilis</i> <i>Accipiter nisus</i> <i>Falco subbuteo</i> <i>Coturnix coturnix</i> <i>Rallus aquaticus</i> <i>Vanellus vanellus</i> <i>Scolopax rusticola</i> <i>Caprimulgus europaeus</i> <i>Alcedo atthis</i> <i>Lullula arborea</i> <i>Anthus campestris</i> <i>Sylvia undata</i> <i>Lanius collurio</i> <i>Gavia stellata</i> <i>Phalacrocorax carbo</i> <i>Botaurus stellaris</i> <i>Egretta garzetta</i> <i>Egretta alba</i> <i>Anas crecca</i> <i>Anas platyrhynchos</i> <i>Anas acuta</i> <i>Circus aeruginosus</i> <i>Circus cyaneus</i> <i>Falco columbarius</i> <i>Fulica atra</i> <i>Grus grus</i> <i>Pluvialis apricaria</i> <i>Lymnocyptes minimus</i> <i>Gallinago gallinago</i> <i>Scolopax rusticola</i> <i>Alcedo atthis</i> <i>Sylvia undata</i> <i>Nycticorax nycticorax</i> <i>Ardeola ralloides</i> <i>Bubulcus ibis</i> <i>Egretta garzetta</i> <i>Ardea purpurea</i> <i>Ciconia nigra</i> <i>Ciconia ciconia</i> <i>Platalea leucorodia</i> <i>Anser anser</i> <i>Branta bernicla</i> <i>Aythya nyroca</i> <i>Bucephala clangula</i> <i>Milvus migrans</i> <i>Milvus milvus</i> <i>Haliaeetus albicilla</i> <i>Circaetus gallicus</i> <i>Circus aeruginosus</i> <i>Circus cyaneus</i> <i>Circus pygargus</i> <i>Accipiter gentilis</i>

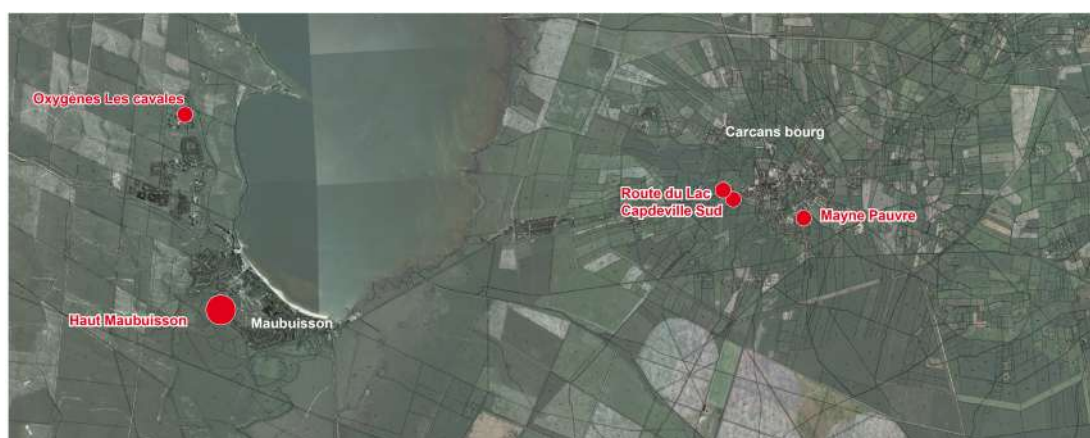


Site Natura 2000	Habitats	Espèces
		<i>Accipiter nisus</i> <i>Pandion haliaetus</i> <i>Falco columbarius</i> <i>Falco subbuteo</i> <i>Falco peregrinus</i> <i>Coturnix coturnix</i> <i>Fulica atra</i> <i>Grus grus</i> <i>Tetrax tetrax</i> <i>Himantopus himantopus</i> <i>Recurvirostra avosetta</i> <i>Burhinus oedicnemus</i> <i>Pluvialis apricaria</i> <i>Philomachus pugnax</i> <i>Gallinago gallinago</i> <i>Scolopax rusticola</i> <i>Tringa totanus</i> <i>Tringa glareola</i> <i>Actitis hypoleucos</i> <i>Sterna hirundo</i> <i>Sterna albifrons</i> <i>Chlidonias hybridus</i> <i>Chlidonias niger</i> <i>Asio flammeus</i> <i>Caprimulgus europaeus</i> <i>Alcedo atthis</i> <i>Lullula arborea</i> <i>Anthus campestris</i> <i>Luscinia svecica</i> <i>Sylvia undata</i> <i>Lanius collurio</i> <i>Emberiza hortulana</i>



Dans le projet communal, 5 sites seront ouverts à l'urbanisation sur la commune de Carcans. Pour rappel, il s'agit des sites suivants :

- Mayne Pauvre ;
- Route du lac ;
- Capdeville Sud ;
- Haut Maubuisson ;
- Oxygène les Cavales.



**Les orientations du PADD de Carcans affichent clairement une volonté de renforcer la protection des espaces naturels.**

Cela se traduit notamment par les orientations suivantes :

- Protéger durablement et rigoureusement les espaces sensibles ;
- Mettre en place une gestion responsable et durable des espaces ;
- Resserrer le développement urbain sur les pôles d'habitat et d'équipements ;
- Promouvoir une urbanisation de qualité s'intégrant à l'environnement proche.

**Aussi, un zonage destiné à la protection des espaces les plus sensibles a été mis en place avec la création de la zone Np et qui est complétée par une zone N**

La zone Np est décrite de la façon suivante :

« La zone NP est une zone de richesses environnementales, à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique. Elle concerne à la fois la partie du territoire communal sur le littoral désigné par la collectivité comme des espaces et milieux à préserver au titre de l'article L. 146-6 du Code de l'Urbanisme et à l'ensemble des milieux naturels de la plus grande valeur et dont une partie est protégée par la zone Natura 2000. C'est la zone où les restrictions pesant sur toutes les formes d'aménagement, conformément à la réglementation en vigueur sont les plus fortes. »



**Plusieurs dispositions du P.L.U. vont dans le sens d'une préservation du patrimoine naturel protégé, notamment :**

- Inscription des sites Natura 2000 du territoire en zone Np ;
- Classement en EBC de la majorité des boisements des sites Natura 2000 ;
- Redécoupage de certaines orientations d'aménagement afin d'éviter les espaces les plus sensibles.

**Le projet de P.L.U. s'est donc bien construit dans une optique de préservation des sites Natura 2000.**

## 6.2. Incidences directes de la mise en œuvre du P.L.U. sur les sites Natura 2000

Aucune incidence négative directe suite à la mise en place du P.L.U. n'est à prévoir sur les sites Natura 2000 de Carcans. En effet, aucun projet de développement urbain ne se situe sur les sites Natura 2000 du territoire.

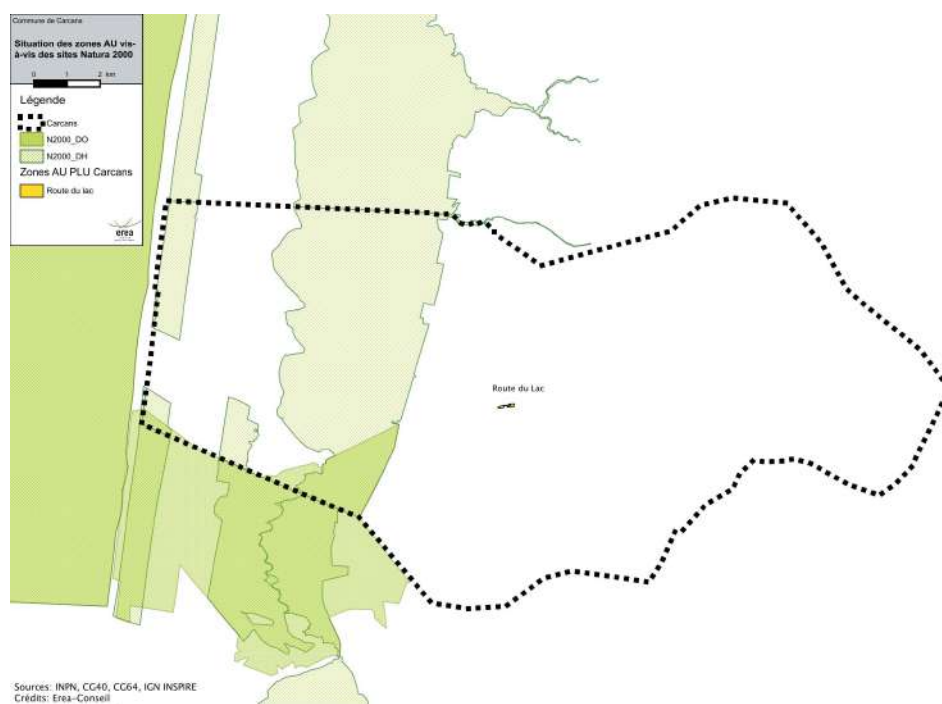


Le PADD et le zonage du P.L.U. permettront une protection renforcée de ces espaces à fort enjeu patrimonial.

### 6.3. Incidences indirectes de la mise en œuvre du P.L.U. sur les sites Natura 2000

Les incidences indirectes du P.L.U. sur les sites Natura 2000 peuvent être liées à la destruction de milieux naturels susceptibles d'être fréquentés par des espèces ayant justifié la désignation des sites Natura 2000, ou encore le dérangement ou la destruction d'espèces d'intérêt communautaire.

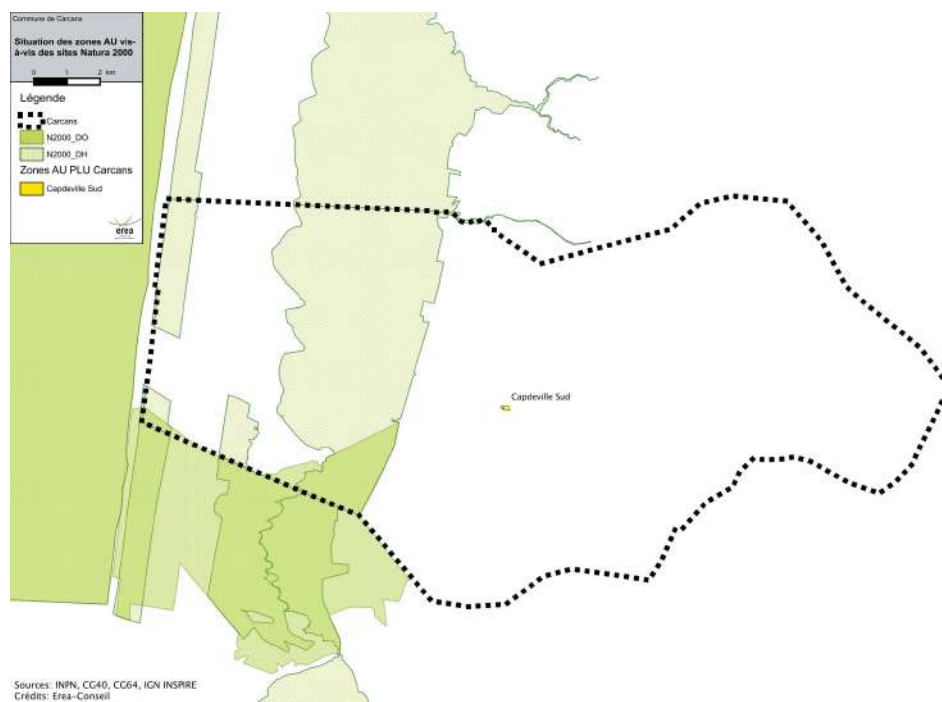
#### 6.3.1. Entrée Ouest – Route du Lac



Le site « Route du lac » est relativement distant de tout site Natura 2000 (plus de 2,5 km). Cette zone ouverte à l'urbanisation ne comprend aucune espèce recensée dans les sites Natura 2000 identifiés sur la commune.

Aussi, étant donné les mesures compensatoires prévues vis-à-vis des eaux pluviales et des eaux usées (infiltration dans le sol et raccordement aux réseaux obligatoires notamment), aucune incidence indirecte n'est prévue sur les sites Natura 2000.

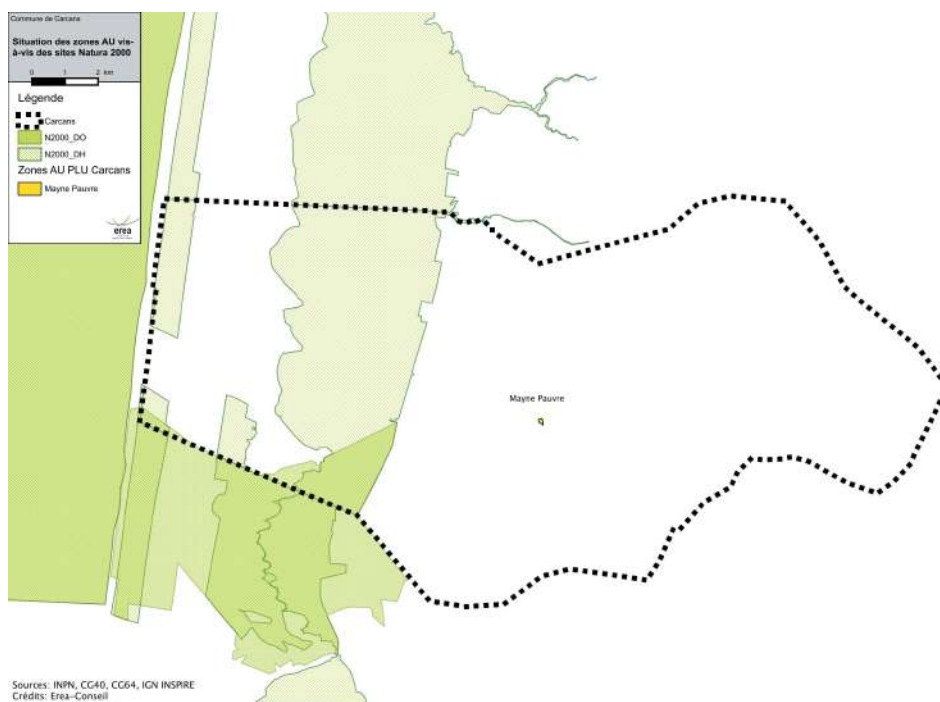
### 6.3.2. Entrée Ouest – Capdeville Sud



Le site « Capdeville Sud » est relativement distant de tout site Natura 2000 (plus de 2,5 km). Cette zone ouverte à l'urbanisation ne comprend aucune espèce recensée dans les sites Natura 2000 identifiés sur la commune.

Aussi, étant donné les mesures compensatoires prévues vis-à-vis des eaux pluviales et des eaux usées (infiltration dans le sol et raccordement aux réseaux obligatoires notamment), aucune incidence indirecte n'est prévue sur les sites Natura 2000.

## 6.3.3. Mayne Pauvre



Le site « Mayne Pauvre » est relativement distant de tout site Natura 2000 (plus de 2,5 km). Cette zone ouverte à l'urbanisation ne comprend aucune espèce recensée dans les sites Natura 2000 identifiés sur la commune.

Aussi, étant donné les mesures compensatoires prévues vis-à-vis des eaux pluviales et des eaux usées (infiltration dans le sol et raccordement aux réseaux obligatoires notamment), aucune incidence indirecte n'est prévue sur les sites Natura 2000.



### 6.3.4. Haut-Maubuisson



Le site « Haut-Maubuisson » se situe à environ 350 m du premier site Natura 2000 (*Boisements à chênes verts des dunes du littoral girondin*).

Aucune incidence indirecte n'est prévue sur habitats d'intérêt communautaire des sites Natura 2000, étant donné les mesures compensatoires prévues vis-à-vis des eaux pluviales et des eaux usées (infiltration dans le sol et raccordement aux réseaux obligatoires notamment).

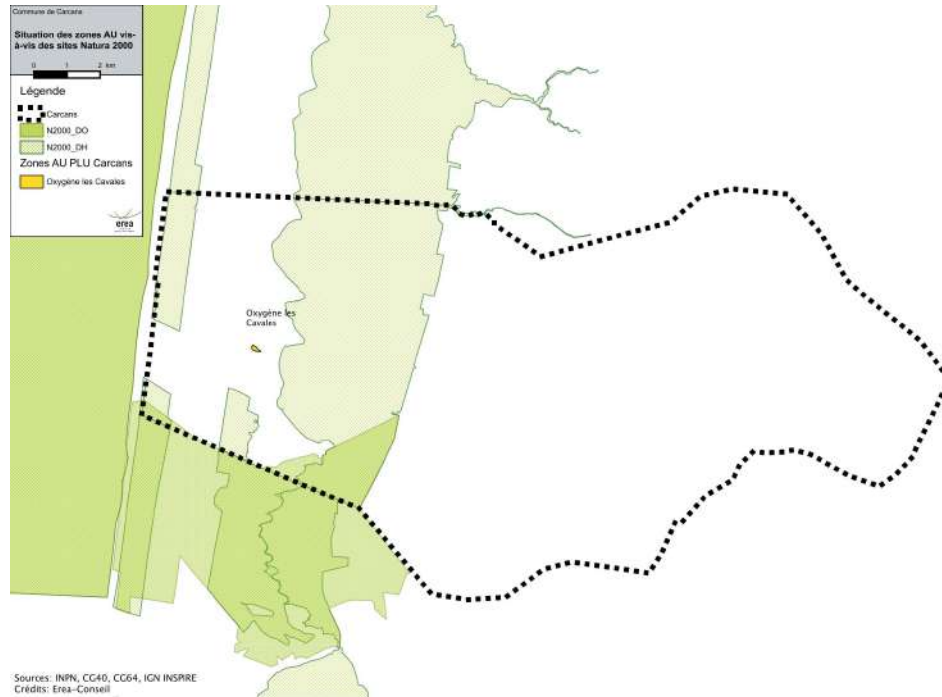
Concernant la faune, le Fadet des laïches a été répertorié sur ce secteur, au niveau de landes humides à molinie bleue. Afin de ne pas impacter la population de l'espèce sur ce secteur, la commune a redéfini le périmètre du site à urbaniser, excluant les zones humides favorables à ce papillon. La connectivité avec les pinèdes à l'Ouest a également été maintenue, permettant à l'espèce de se disperser vers de nouvelles zones humides.

Les dunes boisées (habitat d'intérêt communautaire) ont également été exclues du périmètre d'aménagement d'origine.

Des « espaces tampons » ont également été mis en œuvre permettant de limiter toute incidence sur la faune et la flore.

**Les mesures mises en place pour éviter les zones d'intérêt écologique permettent de ne pas avoir d'incidence sur la population de Fadet des laïches et les habitats d'intérêt communautaire, ainsi que sur les sites Natura 2000 proches.**

## 6.3.5. Oxygènes-Les Cavales



Le site « Oxygène-les-Cavales » se situe à environ 500 m du premier site Natura 2000 (*Zones humides de l'arrière dune du littoral girondin*). Cette zone ouverte à l'urbanisation ne comprend aucune espèce recensée dans les sites Natura 2000 identifiés sur la commune.

Aussi, étant donné les mesures compensatoires prévues vis-à-vis des eaux pluviales et des eaux usées (infiltration dans le sol et raccordement aux réseaux obligatoires notamment), aucune incidence indirecte n'est prévue sur les sites Natura 2000.

### 6.3.6. Conclusion

Les choix de localisation, de superficie et d'aménagement des zones à urbaniser du P.L.U. permettent de limiter au maximum les incidences indirectes du P.L.U. sur les milieux naturels fréquentés (alimentation, reproduction, repos) par les espèces d'intérêt communautaire ayant justifié le classement en sites Natura 2000 de Carcans.

Zone	Distance au site Natura 2000 le plus proche	Effet d'emprise	Incidence
Mayne Pauvre	2,5 km	Non	Aucune incidence significative
Route du lac	2,5 km	Non	Aucune incidence significative
Capdeville Sud	2,5 km	Non	Aucune incidence significative
Haut Maubuisson	350 m	Non	Aucune incidence significative
Oxygène les Cavales	500 m	Non	Aucune incidence significative

Il convient de préciser que les sites Natura 2000 sont des zonages réglementaires, et donc que chaque projet ayant un impact sur ces zones doit faire l'objet d'une étude d'incidences, au titre de l'article L414-4 du Code de l'Environnement (loi n°2008-757 du 1er août 2008 - art. 13).



## 7. Incidences cumulées du P.L.U. sur l'environnement et mesures envisagées pour supprimer, réduire ou compenser ces incidences

### 7.1. Incidences et mesures sur la thématique milieu physique

#### 7.1.1. Qualité de l'air, GES et énergie

L'augmentation de la population communale entrainera une hausse des trafics routiers et donc des quantités de polluants atmosphériques d'origine routière ainsi que des Gaz à Effet de Serre (GES) liés. De même, la création d'activités et d'habitats entrainera la hausse de ces émissions.

Plusieurs orientations du P.L.U. visent à limiter l'usage de la voiture au profit de la marche à pied et du vélo ainsi que la rénovation du bâti ou la construction axée sur des normes environnementales :

- Limitation de l'étalement urbain par la diminution des zones à urbaniser et leur concentration dans des secteurs déjà urbanisés ;
- Développement du maillage de voies cyclables et de chemins piétonniers ;
- Facilitation du développement des énergies renouvelables par le biais du règlement ;
- Objectif de rénovation du bâti ancien afin d'améliorer les performances énergétiques ;
- Développement des constructions BBC ou HQE sur le territoire.

#### 7.1.2. Eaux

L'urbanisation des sols peut entrainer différentes incidences directes et indirectes sur les eaux superficielles ou souterraines. En effet, lorsque des sols sont imperméabilisés, le ruissellement de surfaces augmente et avec lui des hausses notables du niveau des cours d'eau. Ce phénomène peut aboutir à un développement des phénomènes de débordement. Les rejets d'eaux usées ou d'eaux pluviales altérées issues de l'urbanisation peuvent également modifier la qualité des eaux de surface et des eaux souterraines.

Le projet communal de Carcans vise à protéger de nombreuses zones naturelles à forte valeur patrimoniale, mais aussi des espaces boisés, haies ou zones humides par le biais des zones Np, des EBC, mais aussi des choix d'aménagements faits lors des phases d'études. Ces orientations permettant une protection du réseau hydrographique communal et une certaine protection des eaux souterraines.

Aussi, dans les futures zones urbanisées (zone 1AU), le **règlement du P.L.U.** impose des **règles** permettant de **limiter voire supprimer** ces **possibles incidences sur les eaux**.

En effet le règlement du P.L.U. de Carcans stipule que :

*« a) Toute construction ou installation sanitaire doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau public d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce dernier (réseau séparatif).*

*b) Le rejet des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonné à une autorisation préalable, en fonction de la nature des effluents. Par ailleurs, cette autorisation fera l'objet d'une convention spéciale de déversement avec le service gestionnaire du réseau qui précisera les modalités techniques de la mise en place d'ouvrage de prétraitements éventuels »*

*« a) Les eaux pluviales doivent prioritairement être absorbées par le terrain. Celles qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être dirigées vers les canalisations, fossés ou réseaux prévus à cet effet, conformément à la réglementation en vigueur.*

*b) Les fossés et ouvrages d'assainissement pluvial à ciel ouvert devront être conservés. »*

## 7.2. Incidences et mesures sur la thématique milieu naturel

De nombreuses orientations du PADD de Carcans et la définition même des contours des zones AU visent à protéger le milieu naturel riche de Carcans.

Ainsi, rappelons que les surfaces classées en EBC augmentent entre le P.O.S. et le PLU, mais aussi que les zones naturelles voient leur superficie gagner près de 165%.

En outre, toutes les zones d'urbanisation future ont fait l'objet de modifications pour prendre en compte les secteurs naturels à enjeux. Enfin, le développement des « dents creuses » est priorisé ce qui présente une incidence moindre sur le milieu naturel.

On notera également qu'en terme de **consommation d'espace**, le projet de P.L.U. devrait permettre une réduction significative de ces consommations. Sur les 10 dernières années, le rythme de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, s'établissait à environ 4ha/an (40ha de consommés en 10 ans). Pour le projet de PLU, se sont 22ha au maximum qui pourraient être consommés pour le développement de la commune, soit une **réduction de près de 50% du rythme de consommation de l'espace**.

**Globalement, l'incidence du projet de P.L.U. est donc largement positive pour le milieu nature.**

Les principales incidences négatives du P.L.U. sur le milieu naturel sont donc concentrées sur les zones ouvertes à l'urbanisation du P.L.U. de Carcans dans les espaces qui accueilleront des constructions ou voiries dont les impacts sont analysés dans des sections dédiées du rapport (notamment « Incidences du zonage et du règlement du P.L.U. sur l'environnement »).

### 7.3. Incidences et mesures sur la thématique des risques et nuisances

#### 7.3.1. Risques naturels

Prise en compte des risques naturels identifiés sur la commune de Carcans (Feu de forêt, Phénomène de recul du littoral et avancée dunaire) dans l'identification des sites à ouvrir à l'urbanisation, le PADD et les orientations d'aménagement.

**Aucun site ouvert à l'urbanisation n'est implanté à proximité des zones d'aléa du phénomène de recul du trait de côte et d'avancée dunaire.**

Concernant le **risque feu de forêt**, 4 des 5 sites se situent en contiguïté zone de danger d'aléa fort, tandis que le 5<sup>e</sup> site ouvert à l'urbanisation (Maubuisson-Haut) se trouve dans une zone de danger d'aléa moyen.

Aussi, les **prescriptions du PPRIF** (Plan de Prévention du Risque Incendie Feu de forêt) sont **respectées** dans les orientations d'aménagement et de programmation avec l'identification de bandes périmétriques de 50 m débroussaillées et inconstructible, incluant une piste pour les engins du SDIS comme demandé par le règlement.

#### 7.3.2. Risques industriels

Aucune incidence particulière n'est à prévoir étant donné la situation initiale de la Commune.

#### 7.3.3. Nuisances

Le zonage et le règlement du P.L.U. encadrent l'installation d'activités pouvant être source de nuisances pour les riverains. L'établissement d'entreprises soumises au régime des ICPE est limité par le règlement dans ses articles UA2, UB2, UC2, UD2, UE2, UK2, UT2, UZ2, 1AU2, N2. **L'installation de ce type d'établissement est directement conditionnée à l'absence de nuisances pour les riverains (compatibilité avec « l'habitat »).**

Concernant le bruit issu des infrastructures de transport, tout bâtiment à construire dans un tel secteur affecté par le bruit doit respecter un isolement acoustique minimal déterminé selon les spécifications de l'arrêté du 30 mai 1996 (modifié par l'arrêté du 23 juillet 2013).

Aussi, les orientations du PADD de Carcans visent notamment à développer les circulations douces et ainsi favoriser les modes de **déplacements alternatifs à la voiture** (Grand thème n° 3 du PADD « *Diversifier la mobilité et améliorer les infrastructures* ») ce qui permettra d'aller dans le sens d'une **diminution des niveaux sonores**.

### 7.4. Incidences et mesures sur la thématique paysage et patrimoine

Le P.L.U. a tenu compte de la dimension « paysagère et environnementale » de l'aménagement, à la fois au niveau de la délimitation des zones, naturelles ou urbaines, et au niveau du règlement, suivant les dispositions de la Loi Paysages et suivant les différentes prescriptions du Code de l'Urbanisme déjà en vigueur avant la loi du 8 janvier 1993 et en particulier des articles L 110, L. 121-1 et R. 111-21.

La préservation du paysage et du patrimoine de la commune de Carcans est intégrée en tant qu'un des objectifs du PADD : « Préserver le cadre identitaire en valorisant le patrimoine bâti et végétal ».

Plusieurs actions participeront à remplir cet objectif dont notamment l'inventaire des éléments du patrimoine végétal et bâti à conserver au titre de l'article L-123.1.7° du Code de l'Urbanisme, le classement en EBC des principaux ensembles boisés qui constituent des espaces de respiration, de nouvelles plantations, l'entretien des perspectives visuelles de la façade lacustre et de la forêt aménagée sur Maubuisson.

La conservation des milieux naturels d'intérêt ainsi que la préservation des espaces agricoles de Carcans participeront également au maintien des paysages majeurs de la commune. Chaque site destiné à être ouvert à l'urbanisation (zone 1AU et 2AU) du projet de P.L.U. a été analysé d'un point de vue paysager. Une attention particulière a été portée à l'insertion des constructions et à leur intégration dans l'espace naturel pour qu'il reste le plus discret possible et se fonde au mieux dans le paysage.

Ainsi le traitement paysager futur de ces sites à la fois est déjà intégré dans le schéma d'organisation et d'aménagement de ces espaces (voir le DOAP). Elles sont complétées par des prescriptions paysagères fixées par les dispositions du règlement de zone (cf. article 13), ainsi que par des recommandations dans le cadre d'un "cahier d'orientations urbanistiques, architecturales et paysagères" (cf. annexe du dossier de P.L.U. du même nom).

Les principes de composition des orientations d'aménagement et de programmations sont présentés dans le document d'orientations d'aménagement et de programmation (DOAP).

**En conclusion, seules des modifications bien localisées du paysage sont envisagées sans que celles-ci aient un impact sur les grands paysages de Carcans.**



## 8. Indicateurs de suivi

Une **démarche de suivi est indispensable pour évaluer l'efficacité des actions** et les mesures mises en place dans le cadre du P.L.U. de Carcans. Ce suivi permet d'apprécier les résultats des actions engagées et de les réajuster si celles-ci s'écartent des objectifs prévus.

On soulignera que les indicateurs de suivi retenus sont souvent transversaux ; ils permettent le suivi des incidences de **l'ensemble du projet** sur l'environnement, et non pas des incidences d'une action seule.

Indicateur n°1 – Consommation d'espace	Thématique(s) environnementale(s) concernée(s)	Source d'information	Fréquence de suivi
Évolution de la consommation de terres agricoles ou naturelles	- Milieu naturel - Paysage	Mairie de Carcans	Annuelle

Indicateur n°2 – Espaces boisés	Thématique(s) environnementale(s) concernée(s)	Source d'information	Fréquence de suivi
Évolution des surfaces boisées et des EBC	- Milieu naturel - Paysage	Mairie de Carcans	Annuelle

Indicateur n°3 – Linéaire de cheminements doux	Thématique(s) environnementale(s) concernée(s)	Source d'information	Fréquence de suivi
Évolution du linéaire métrique du réseau de cheminements doux (piétons et vélos) sur la commune en phase avec le PADD	- Qualité de l'air - GES - Énergie	Mairie de Carcans	Annuelle

Indicateur n°4 – Qualité des eaux	Thématique(s) environnementale(s) concernée(s)	Source d'information	Fréquence de suivi
Évolution de la qualité des eaux de surface et des eaux souterraines	- Eaux	- Agence de l'eau Adour-Garonne - S.A.G.E. - D.R.E.A.L. Aquitaine - Mairie de Carcans	À l'occasion des mises à jour des bases de données de l'Agence de l'eau et du S.A.G.E.

Indicateur n°5 – Eaux usées	Thématique(s) environnementale(s) concernée(s)	Source d'information	Fréquence de suivi
Suivi du réseau d'assainissement et des installations de traitement	- Eaux	Mairie de Carcans et délégataire	Annuelle

Indicateur n°6 – Eau potable	Thématique(s) environnementale(s) concernée(s)	Source d'information	Fréquence de suivi
Suivi du réseau et des pertes sur le réseau	- Eaux	Mairie de Carcans et délégataire	Annuelle

Indicateur n°7 – Rénovation du bâti	Thématique(s) environnementale(s) concernée(s)	Source d'information	Fréquence de suivi
Comptage du nombre de bâtiments ayant reçu une rénovation énergétique sur la commune	- Qualité de l'air - GES - Énergie	Mairie de Carcans	Annuelle

Indicateur n°8 – Bâti durable	Thématique(s) environnementale(s) concernée(s)	Source d'information	Fréquence de suivi
Pourcentage des nouvelles constructions BBC et/ou HQE et nombre d'installations de production d'énergie renouvelable	- Qualité de l'air - GES - Énergie	Mairie de Carcans	Annuelle



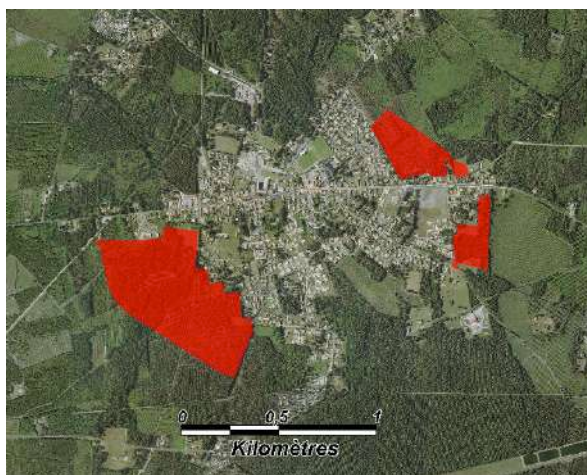
## 9. Analyse des méthodes et apports de l'évaluation environnementale

**L'évaluation environnementale a été réalisée conformément au cadre réglementaire en vigueur.** Elle s'est plus précisément, basée sur le document technique de Référence du CGDD « *L'évaluation environnementale des documents d'urbanisme - Le Guide* » de 2011 définissant le contenu des évaluations environnementales pour les documents d'urbanisme.

**Les apports de l'évaluation environnementale** concernent toutes les phases de la conception du P.L.U. de Carcans.

On notera en particulier que grâce aux itérations entre la rédaction de l'évaluation environnementale et la rédaction du PLU, la **superficie ouverte à l'urbanisation par rapport au P.O.S. a été diminuée de plus de 87%**.

Initialement le projet s'est basé les zones naturelles à urbaniser (INA et IINA) du P.O.S. disponibles sur le bourg et Maubuisson et la volonté de la commune de maîtriser l'accueil de population en se fixant un plafond de + 300 nouveaux résidents à l'horizon de la mise en œuvre du PLU.



*Les zones INA et IINA du P.O.S. sur le bourg de Carcans qui ont été restituées à la zone naturelle*



*Les zones INA et IINA du P.O.S. sur le Maubuisson qui ont été restituées à la zone naturelle*

À la suite de l'analyse des enjeux de l'état initial de l'environnement et de la constitution de la trame verte et bleue communale, une large partie de ces zones naturelles à urbaniser ont été abandonnées. En effet, elles étaient disproportionnées par rapport au projet d'accueil de population et pour certaines elles recouvraient des zones sensibles. De plus, le diagnostic communal a montré qu'il existait des capacités résiduelles d'urbanisation au sein du tissu urbain non négligeable qui méritaient d'être valorisées.

Il a été décidé que le développement urbain ne pourrait être conduit que sur les 2 principaux pôles : Carcans-bourg et Maubuisson, car eux seuls disposaient des réseaux et des équipements dont les capacités étaient largement suffisantes pour répondre à l'accueil de nouvelles populations.

Ainsi la prise en compte du gisement foncier existant sur ces deux pôles a limité le besoin de recourir à l'ouverture de nouveaux sites à urbaniser, et donc à consommer de l'espace naturel et agricole.

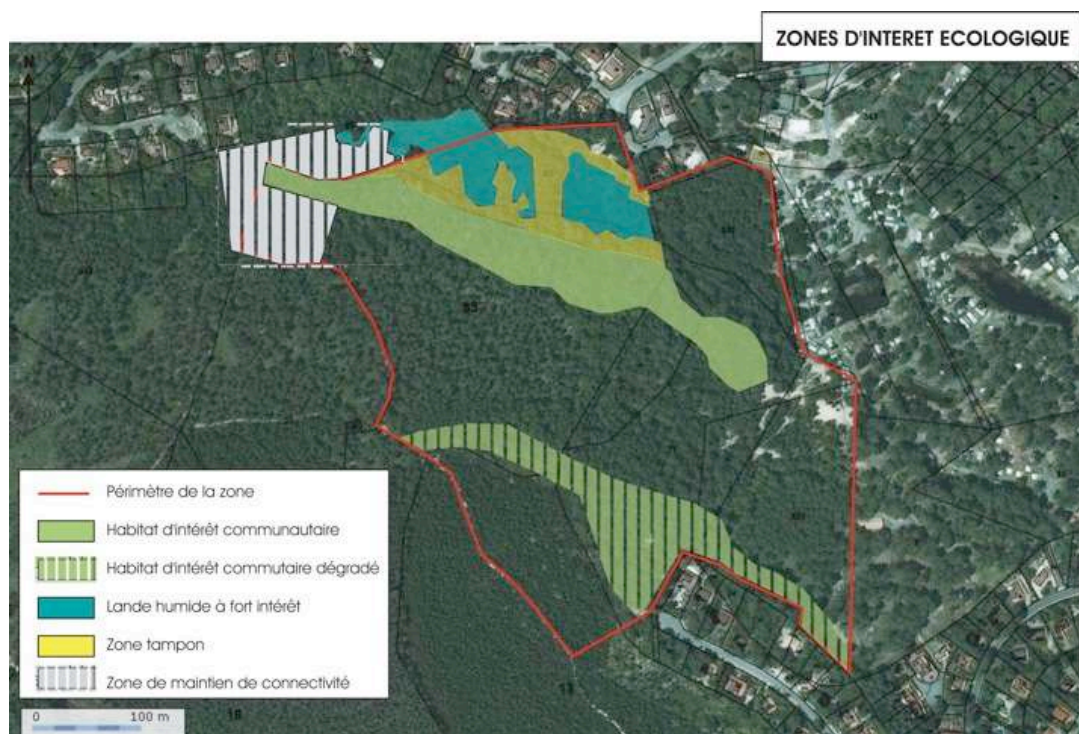
C'est pour cela que seulement 5 sites d'extension urbaine ont été retenus :

- 4 sites dédiés à l'habitat résidentiel : Mayne Pauvre, Route du lac, Capdeville Sud, et Haut Maubuisson ;
- la reconduction d'un site dédié à l'hébergement touristique, celui d'Oxygène-Les Cavales, inscrit précédemment dans le P.O.S. suite à une révision simplifiée menée en 2010, car ce dernier n'avait pu être encore aménagé par son opérateur.

Pour chacun de ces sites, les **investigations écologiques et les enjeux environnementaux** (paysage, risque, milieu physique, etc.) ont **participé au dessin des projets d'aménagement**.

**Afin de limiter la consommation d'espaces naturels ou agricoles** identifiée dans l'état initial de l'environnement, **une partie des capacités d'accueil de la commune s'appuie sur la densification des zones urbaines** (remplissage de dents creuses et processus de détachement parcellaire).

Aussi, les **principales zones qui seront urbanisées seront concentrées sur des secteurs déjà aménagés** (utilisation des **dents creuses**) et la zone AU la plus large a été **redessinée** afin de prendre en compte les enjeux écologiques soulignés par les expertises naturalistes. **Le secteur de Haut-Maubuisson a vu sa superficie divisée par 3 afin d'éviter les zones à plus fort enjeu environnemental.**



Enfin, la prise en compte de la **trame verte et bleue** et ses enjeux a contribué au **projet de P.L.U.** par le biais des **Espaces Boisés Classés** et du zonage **Np** :

- Les 5 principaux cours d'eau du territoire ont été protégés par la protection la plus forte en terme de constructibilité, la zone NP ;
- Les ripisylves ont été protégées en EBC sur une bande de 5 mètres de chaque côté des berges ;
- Une protection étendue sur les espaces naturels sensibles de la rive Est du Lac dont notamment ceux en cours de reconstitution, avec l'intégration des E.N.S. et de leurs espaces de préemption (zonage NP) ;
- La création d'espaces tampons autour des sites à enjeux (zones N) ;
- La délimitation des zones agricoles à l'extérieur des espaces naturels à enjeux (zone A) permettant également de limiter le mitage par l'implantation de nouvelles exploitations.

**Le diagnostic et les analyses ont été réalisés par différents experts d'erea-conseil** cabinet en charge de l'étude à savoir :

- Pierre TIXIER, chef de projet, urbaniste et économiste
- Christophe HERBETEAU, Paysagiste
- Arthur VIGNACQ, Chargé d'étude environnement.
- Stéphane LETERTRE, expert naturaliste
- Gérard GARBAYE, expert naturaliste.

Les moyens utilisés pour réaliser l'état des lieux sont les suivants :

- **Les investigations de terrain.** Des visites spécifiques ont été réalisées en 2011 puis réactualisées en 2012.
- **l'utilisation des orthophotoplans** concernant le territoire communal de 2000, 2010 et 2012.
- **les ressources des données numériques géoréférencées** à partir du site de la D.R.E.A.L. aquitaine et de la plateforme PIGMA.

Outre les documents et guides techniques communs au plan national, l'équipe a collecté des sources documentaires locales nombreuses sur l'ensemble des thèmes. La plupart des sources étant citées en référence dans le diagnostic, sont listés ci-dessous les organismes et documents les plus contributeurs :

- Les données de Porter à Connaissance de la préfecture de la Gironde (DDT 33).
- Météo France.
- Infoterre, banque du sous-sol.
- Les données disponibles auprès des bases du BRGM : BASIAS, remontées de nappe - Carte géologique de France au 50 000<sup>e</sup>.

- Les données de l'Agence de l'eau Adour Garonne concernant la qualité des eaux et l'état de la ressource.
- Les données concernant les usages de l'eau et la santé disponible auprès de l'ARS Aquitaine.
- Les données disponibles auprès de la Commune.
- Le S.D.A.G.E. Adour Garonne 2010 - 2015.
- Les données du site GEST'EAU (<http://gesteau.eaufrance.fr/presentation/sage>).
- Les données concernant les zonages milieu naturel et paysager disponible auprès de l'INPN, le MNHM et de la DR.E.A.L. Aquitaine.
- Les données du Conseil Régional concernant les études de cartographie de la Trame Verte et Bleue Régionale (<http://www.patrimoine-naturel.aquitaine.fr/>).
- Ministère de l'Écologie : Bases de données Prim.net et BASOL.
- Préfecture de la Gironde, Dossier Départemental des Risques Majeurs.
- Inventaire des sites concernés par l'aléa retrait et gonflement des argiles, BRGM.
- Données ATMO Aquitaine.
- L'ADEME Aquitaine.

Les **difficultés** rencontrées et limites de l'étude sont essentiellement liées aux évolutions réglementaires et à la durée de la procédure (procédure longue nécessitant une mise à jour des données en cours d'étude).

Aussi, pour cette dernière raison, les inventaires écologiques de terrain pour le diagnostic ont été menés plusieurs mois avant l'arrêt du document.



# Conclusion

---

Le P.L.U. de Carcans s'inscrit totalement dans la philosophie d'aménagement du territoire, définie par le nouveau Code de l'Urbanisme.

Il préserve à la fois un espace naturel de qualité conséquent, tout en permettant la réalisation d'un développement démographique et urbain modéré et économe en ressources.

Le zonage retenu ménage des potentialités de développement clairement définies pour les quinze prochaines années en tenant compte de l'évolution actuelle de la commune et de la volonté municipale de maîtriser l'évolution projetée dans un cadre urbain rigoureusement délimité.

Carcans se dote à travers ce document d'un outil rigoureux, mais disposant de la souplesse nécessaire pour conduire sans heurt un aménagement et un développement durable de son territoire.

# Equipe d'étude

---

## Étude réalisée par :

- Pierre TIXIER, chef de projet (urbaniste et économiste)
- Christophe HERBRETEAU (paysagiste)
- Stéphane LETERTRE (expert naturaliste)
- Gérard GARBAYE (expert naturaliste)
- Arthur VIGNACQ (évaluation environnementale)

## Sous la direction de :

- Philippe PARIS