

VENDAYS-MONTALIVET



Elaboration du PLU prescrite par D.C.M. du 27/04/2007
Projet de PLU arrêté par D.C.M. du 22 juin 2015
Dossier soumis à Enquête publique du 22 août 2016 au 30 septembre 2016
PLU approuvé par D.C.M. du 17 mars 2017
1ère modification simplifiée approuvée par D.C.M du 1er juin 2018
2ème modification de droit commun approuvée par D.C.M du 29 août 2019

PLAN LOCAL d'URBANISME

2.0 PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

METROPOLIS, atelier d'urbanisme
10 rue du 19 mars 1962
33 130 BEGLES



ATELIER DE PAYSAGE B et JN TOURNIER, paysagistes
35 rue Buhan
33 000 BORDEAUX



Frédérique HYDULPHE, architecte dplg
1971 – 2010 (†)

PREAMBULE

Pour répondre aux enjeux de son territoire, le Conseil municipal de Vendays-Montalivet a décidé de réviser son Plan d'occupation des sols (POS) et de le remplacer par un Plan local d'urbanisme (PLU).

Cette procédure est l'occasion pour les élus, pour leurs partenaires institutionnels, comme pour les habitants de Vendays-Montalivet de se pencher sur les problématiques, les atouts et les opportunités qui sont ceux de leur commune. Ce moment de réflexion partagé est également l'occasion de dessiner les contours et le contenu d'un projet de territoire qui mêle ambition et réalisme, développement et aménagement, court et long termes.

Le Projet d'aménagement et de développement durable (PADD) constitue le cadre de référence et de cohérence pour l'aménagement de Vendays-Montalivet. Il définit, dans le respect des principes énoncés aux articles L. 110 et L. 121.1 du Code de l'urbanisme, les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune afin de :

- trouver un équilibre entre, d'une part, renouvellement urbain et extension maîtrisée de l'urbanisation, et d'autre part, préservation des espaces et des paysages naturels ;
- assurer la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale de l'habitat ;
- garantir une utilisation économe et équilibrée des espaces, la maîtrise des déplacements, la préservation de la qualité du cadre de vie, la protection du patrimoine, la réduction des nuisances et des risques.

Dans ce cadre le projet prend acte de la nécessité de « répondre aux besoins du présent sans compromettre les besoins des générations futures ». Les orientations générales du PADD ont été élaborées en fonction d'un diagnostic concerté. Le présent document énonce donc les grandes orientations d'aménagement et de développement qui sous-tendent et structurent le projet de territoire de la commune.

Les dimensions et le positionnement géographique de la commune, sur le littoral aquitain, lui assurent un grand potentiel de développement, notamment vis-à-vis de sa vocation touristique. Elle bénéficie, de surcroît, d'un patrimoine bâti et, surtout, naturel et paysager remarquable. Cette situation lui procure des atouts certains, mais l'exposent également à bon nombre de pressions et de contraintes.

Le PADD a pour objectif d'exploiter au mieux les atouts de la commune afin de conforter son caractère et son identité, tout en assurant un aménagement urbain de qualité visant à permettre un développement sur le long terme, dans un espace littoral sensible.

Dans ce cadre, la stratégie de développement durable de Vendays-Montalivet s'articule autour de 4 grandes thématiques :

- *La valorisation des sites naturels majeurs de la commune.*
- *La préservation de la vocation agricole et forestière du territoire communal, qui permet, notamment, l'entretien des paysages.*
- *La nécessité d'accueillir de nouveaux habitants en leur offrant un cadre de vie agréable.*
- *Le développement du rôle touristique de la commune.*

I. PRESERVER LES ESPACES REMARQUABLES ET LA QUALITE DU CADRE DE VIE

Vendays-Montalivet dispose de vastes espaces naturels, agricoles et forestiers qu'il convient de ménager en tant que garants de l'occupation traditionnelle du territoire et de ses principaux échanges écologiques. Ils constituent un cadre, dans lequel doit s'inscrire le projet de développement urbain, mais aussi des vecteurs de projets, sur lesquels appuyer une politique de développement durable ainsi qu'une ambition pour l'ensemble du territoire.

Soucieuse de la préservation de ses paysages et de son environnement, Vendays-Montalivet souhaite s'inscrire dans une démarche plus globale de développement durable et le PLU doit être un outil parmi d'autre pour réaliser des avancées significatives dans ce domaine.

PRESERVER LES ESPACES NATURELS SENSIBLES

La dimension rurale et l'attrait touristique de la commune reposent en grande partie sur son intérêt paysager et sur ses espaces naturels. Si les espaces littoraux apparaissent comme des ressources stratégiques vis-à-vis de l'activité touristique, d'autres milieux jouent un rôle régulateur indispensable.

Il s'agit, tout d'abord, son littoral, des dunes, des boisements et des zones humides ou « semi-humides » (Marais du Gua), classés ZNIEFF et *Natura* 2000, qui constituent des entités importantes en plein cœur du territoire communal. La protection de ces espaces naturels sensibles doit être garantie.

Les massifs boisés existants (distincts de la forêt d'exploitation), doivent être préservés, notamment lorsqu'ils se situent près de hameaux. En plus de l'apport paysager, ils jouent un rôle dans le maintien des sols et ralentissent l'écoulement des eaux pluviales, car ils se situent le plus souvent à proximité des marais et des zones humides.

Leur rôle est particulièrement important quand ils supportent un espace tampon entre les secteurs urbanisés et les zones humides ou le cordon dunaire. Ce dernier est également remarquable en tant que milieu d'accueil d'une végétation littorale particulière et pour le rôle qu'il est susceptible de jouer dans la stabilisation du trait de côte. Enjeu de l'activité et de l'attractivité estivale, élément de protection du territoire communal, de ses ressources touristiques et de certains de ses espaces urbanisés, le cordon dunaire est un espace particulièrement sensible. La protection de la végétation dunaire ou des boisements d'arrière de dune, sont essentiels en ce qu'ils garantissent la stabilisation des plages et la durabilité du développement communal.

Le Plan local d'urbanisme propose des mesures compensatoires à la création de nouvelles zones urbaines, tant au niveau environnemental (imperméabilisation des sols, replantation d'espaces verts par parcelles, par groupements d'habitations...), que paysager (arbres de hautes tiges, création de nouvelles lisières plantées en « tampon » autour des secteurs à construire...).

PRESERVER LES ESPACES AGRICOLES ET FORESTIERS

L'activité et les paysages agricoles caractérisent essentiellement la partie est de la commune, parfois ponctuée d'ensembles bâtis remarquables (notamment dans les hameaux et le bourg de Vendays). Ce sont des éléments incontournables de la qualité du cadre de vie rural.

Le projet de valorisation du paysage communal entend s'appuyer sur ces espaces et sur leurs qualités en les préservant du mitage et des pressions urbaines, tout en permettant les évolutions des bâtiments qui s'y trouvent (nécessaires à leur occupation et à leur entretien). Il s'agit notamment des espaces où la pratique de l'agriculture repose sur des entités confortables pour le travail et la pérennité des exploitations, où il est donc nécessaire de limiter les conflits d'usage entre agriculture et habitat et où il est souhaitable de privilégier la vue sur les espaces cultivés.

Si Vendays-Montalivet possède quelques rares surfaces classées en AOC Médoc, d'ailleurs non plantées de vignes, la commune ne s'inscrit pas dans la Gironde viticole, mais plutôt dans la continuité du massif des Landes de Gascogne. Caractérisant essentiellement la partie ouest de la commune, entre zones humides et dune littorale, la forêt d'exploitation représente un vaste espace tampon, ménageant la qualité paysagère de la transition entre les principaux espaces naturels. Peu touchée par l'urbanisation, elle est également représentative d'une activité rurale traditionnelle, à protéger, et qui pourrait ponctuellement compléter l'intérêt touristique de la commune à travers des animations de découverte.

Les espaces agricoles existants seront donc confirmés et pérennisés dans le zonage, après repérage et vérification des différents sièges d'exploitation ainsi que des bâtiments d'exploitation liés, et nécessaires, aux activités de l'agriculture.

Les spécificités culturelles différents secteurs agricoles seront prises en compte, afin correspondre le mieux possible aux réalités de l'agriculture sur le terrain.

Une faible densité résidentielle devra être conservée dans les hameaux afin de ménager la transition paysagère douce avec l'environnement agricole et naturel.

FORMALISER DES CONTINUITÉS VERTES SUR L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE

La volonté municipale est de développer une politique de gestion de l'ensemble du territoire communal, en s'appuyant sur une logique de trames bleue et verte. À partir du Marais du Gua, la majeure partie des secteurs humides et du chevelu d'affluents qui définissent le cadre naturel, seront préservés de façon à ménager des corridors écologiques sur le territoire. Ils s'appuieront également sur un premier zonage d'espaces naturels classés en ZNIEFF ou *Natura 2000*.

Parallèlement, les ensembles boisés existants, notamment le long du cordon dunaire de part et d'autre de Montalivet mais aussi le long du réseau hydrographique, seront eux-aussi préservés. L'objectif est de compléter et de densifier les forêts alluviales et ripisylves accompagnant la trame bleue précédemment décrite.

Dans la logique de trame verte, les forêts de feuillus les plus importantes de la commune, au nord du territoire, seront préservées. La commune protégera les principaux massifs boisés par leur classement en Espace Boisé Classé (EBC).

Le réseau écologique de la commune de Vendays Montalivet se décline en une trame bleue et une trame verte qui s'organisent sur l'ensemble du territoire et se callent sur les éléments du patrimoine naturel identifié. S'articulant avec la « trame humaine », celles-ci sont constituées de réservoirs de biodiversité reliés entre eux par des corridors écologiques afin d'assurer les libres déplacements et la pérennité des espèces vivant dans ces différents types de milieux (boisés, humides, etc.) à long terme.

De façon à affirmer la volonté de la commune en matière de développement durable, l'équipe municipale souhaite également favoriser dans son PLU :

- la recherche de production d'énergie renouvelable (pose de panneau photovoltaïque pour la production d'électricité, encouragement à l'éolien domestique, développement du bois-énergie, ...);
- les matériaux ou techniques innovantes relevant d'une démarche de haute qualité environnementale (HQE) ou de l'utilisation d'énergies renouvelables ;

II. MAITRISER L'EXTENSION URBAINE TOUT EN PERMETTANT L'ACCUEIL D'HABITANTS

L'essentiel de l'urbanisation communale s'est effectuée à partir des bourgs de Vendays et de Montalivet. Chacune de ces entités possède néanmoins des particularités qu'il convient de prendre en compte dans le projet de territoire. Il existe également un certain nombre d'espaces urbanisés situés au sein des zones naturelles, parfois proches des zones agricoles. Si des développements de l'urbanisation apparaissent nécessaires aux vues des besoins d'habitats, d'équipement et dans l'intérêt de l'économie locale, un équilibre, compatible avec les principes de préservation déjà évoqués et du Scot de la Pointe Médoc, peut être trouvé. Une attention toute particulière est apportée au respect de la loi littoral et à l'obligation d'urbaniser en continuité des bourgs existants, à travers les principes suivants.

APPLIQUER UN PRINCIPE DE GESTION DANS LES HAMEAUX

Soumise à la loi littoral, la commune de Vendays-Montalivet se doit d'être particulièrement attentive aux obligations d'économie de l'espace et de lutte contre le mitage qui sont celles du code de l'urbanisme. Ces obligations s'appliquent tout particulièrement aux différents hameaux d'origine agricole dispersés autour du bourg de Vendays, mais qui ont presque systématiquement perdus leur vocation d'origine.

Prenant acte de ses obligations et des principes de développement durables dont elles découlent, la commune a décidé d'appliquer un principe de gestion de l'urbanisation dans ces hameaux. Les travaux d'entretien, de réhabilitation ou d'extension raisonnable des constructions existantes doivent demeurer possibles. De même que les aménagements nécessaires aux changements de destination des constructions agricoles, lorsqu'elles ont perdu leur vocation d'origine. Ces dispositions sont nécessaires à la préservation de constructions anciennes et de patrimoines bâtis, notamment d'origine agricole, ainsi qu'au maintien de bonnes conditions d'habitabilité et d'agrément de nombreux logements. Les travaux susceptibles d'améliorer les performances thermiques et environnementales des logements participent de ces conditions d'habitabilité.

En revanche, les possibilités de constructions entièrement nouvelles et d'extension de l'urbanisation sont fortement circonscrites. Ce principe général de gestion de l'urbain incorpore différents objectifs. Il doit permettre de ménager les coupures d'urbanisation, notamment dans les hameaux en discontinuité du bourg (Trebioley – les Payots) ou de limiter les pressions éventuelles sur les zones humides (Gordelian, Deycart).

OPERER LE RENOUVELLEMENT URBAIN DU BOURG DE VENDAYS

Centre urbain stratégique pour la commune, l'urbanisation de Vendays doit être pensée à court, moyen et long terme. Le bourg de Vendays dispose de nombreuses dents creuses et cœurs d'îlots non bâtis, ou encore de vastes parcelles divisibles, qui sont prioritaires afin d'accueillir de nouvelles populations. Mais elles sont, en même temps, relativement qualitatives d'un point de vue paysager, permettant des respirations dans les tissus urbains et contribuant à une image et à une qualité de vie rurale.

La logique de préservation de ce cadre rural, impose de limiter les constructions qui viendraient le remettre en cause. Il s'agira notamment de limiter les constructions « en seconde ligne », forme susceptible de nuire à la qualité de la composition urbaine comme à la sécurité des entrées sur la voirie publique.

L'objectif est de parvenir à composer une urbanisation relativement dense tout en ménageant des boisements et des paysages, traduite dans les orientations d'aménagement. La réussite du projet se mesurera dans sa capacité à créer une identité urbaine de « village », avec tout ce que cela peut supposer d'attention pour les implantations des constructions et, surtout, de qualité apportée aux espaces publics. La recomposition de certains espaces publics devra être l'occasion de mettre en valeur et de mieux signaler la présence des équipements publics majeurs de la commune.

La densité et la diversité des opérations doit garantir la capacité de la commune à accueillir une plus grande mixité de population, notamment en développant une offre à destination des jeunes ménages. Un traitement paysager soigné doit être pensé pour prendre en compte les spécificités du site, en particulier sa proximité avec des espaces agricoles et boisés qui valorisent les paysages alentours.

Le projet de développement notamment démographique de la commune s'appuie également sur la nécessité de pérenniser les équipements scolaires publics. Cet équipement est l'un des garants pour les années à venir du maintien d'un certain dynamisme de la vie locale dans le Bourg. De ce fait, la pérennisation de l'équipement scolaire passe par une croissance de population permettant à Vendays Montalivet de renouveler ses habitants d'ici à 2025.

CONCENTRER LE DEVELOPPEMENT URBAIN EN CONTINUITÉ DU BOURG DE VENDAYS

Le bourg de Vendays rassemble les principaux équipements, commerces et services de la commune. Il constitue un noyau à partir duquel il est prioritaire de développer de nouvelles extensions urbaines. L'application d'un principe de continuité entre urbanisation future et urbanisation existante permet de rester compatible avec les ambitions du développement durable, notamment en garantissant aux nouveaux habitants un bon niveau d'accès aux aménités du centre-bourg. C'est également une obligation de la loi littoral de n'étendre que les bourgs constitués.

Le développement urbain et démographique de la commune est nécessaire pour renforcer la population permanente, dans l'intérêt d'une économie locale encore extrêmement saisonnière. Il doit également permettre de mieux mettre à profit (et donc de mieux rentabiliser) des équipements existants, calibrés en fonctions des besoins ponctuels de la population estivale (le système d'assainissement collectif par exemple). Il assurera, enfin, la pérennité d'équipements dédiés à la population permanente, qu'il s'agisse des équipements scolaires existants ou de projets intercommunaux tels qu'une crèche.

La continuité du bourg de Vendays propose déjà des espaces qui, urbanisés, permettraient à la commune de remplir les objectifs du SCoT de la Pointe Médoc. Le projet communal entend concentrer les extensions urbaines en privilégiant ces espaces, notamment lorsqu'ils sont susceptibles de redonner davantage de cohérence et d'épaisseur à une forme urbaine jusqu'à présent trop marquée par l'urbanisation linéaire. Certains de ces terrains ont également un caractère stratégique pour compléter et améliorer les équipements de la commune, en fonction des besoins induits par l'arrivée de nouveaux habitants.

Compte tenu de leur importance pour le développement communal, l'organisation de ces secteurs voués à être urbanisés sera l'objet d'orientation d'aménagement et de programmation (OAP), afin que les terrains à vocation d'équipement soient repérés et que le déploiement de l'urbanisation y respecte des principes de desserte, d'économie de l'espace et de compensation des impacts. Les nouvelles constructions et les nouveaux quartiers devront pouvoir s'intégrer aux formes urbaines environnantes et laisser une grande place aux modes de déplacement doux, davantage susceptibles de favoriser le lien social.

Dans une logique de continuité avec l'offre déjà existante dans la commune, et dans un souci de pouvoir accueillir le plus grand nombre, notamment les jeunes, la mixité sociale pourra être développée de manière raisonnée et équilibrée en fonction du niveau d'équipement de la commune. Afin de parvenir à une certaine diffusion de cette offre dans le parc de logement, un ratio de logements locatifs sera demandé en fonction de la taille de l'opération réalisée.

L'ouverture de nouvelles zones à urbaniser doit permettre de rationaliser et de phaser dans le temps le développement urbain. Ce principe va dans le sens d'une meilleure structuration de l'espace urbanisé et d'une meilleure intégration des futures zones d'habitats, notamment destinée à stopper le développement linéaire le long des axes de communication.

OPERER LE RENOUVELLEMENT URBAIN DU BOURG DE MONTALIVET

Le Bourg de Montalivet participe grandement, du fait notamment de la présence des campings, des centres de vacances et des commerces, au rôle touristique majeur que joue la commune au niveau local, principalement lors de la période estivale. Le maintien de ces commerces (ainsi que dans le bourg de Vendays) et le maintien ainsi que le renforcement des équipements touristiques reste primordial. La commune souhaite également permettre le développement du tourisme, via la possibilité de l'implantation d'un hôtel, de résidences hôtelières, d'équipements de ce type, et la préservation voire le développement des cheminements piétons et cyclables sur son territoire.

→ Montalivet dispose d'une forme architecturale balnéaire typique. Cependant, ce bourg dispose de nombreuses dents creuses qui sont prioritaires afin d'accueillir de nouvelles populations, mais qui sont en même temps relativement qualitatives d'un point de vue architectural, paysager, et du point de vue de la forme urbaine. De nombreuses constructions « contemporaines » ont parasité la lecture de la forme urbaine de cette station balnéaire historique.

Il convient donc de parvenir à marier une urbanisation relativement dense et la préservation de la forme urbaine et architecturale, des jardins et des paysages. La réussite du projet se mesurera à la capacité de ce quartier à créer :

- Une identité urbaine de « village balnéaire touristique » avec tout ce que cela peut supposer dans le respect des implantations des constructions traditionnelles et dans la qualité apportée aux espaces publics. Cela garantira également la capacité de la commune à accueillir une plus grande variété de touristes ;
- Un traitement architectural et paysager particulièrement pensé afin de prendre en compte les spécificités du site, la proximité des espaces agricoles et boisés qui valorisent les paysages alentours.

Conformément aux orientations d'aménagement mises en place, il convient donc que Montalivet ait une urbanisation pensée à court, moyen et long terme.

La prise en compte du risque de l'érosion du littoral s'inscrit dans le projet communal. En application du SCOT de la Point Médoc, le projet de la municipalité de Vendays Montalivet inscrit sur sa façade atlantique, le principe d'une bande littorale inconstructible de 100 m d'épaisseur, portée à au moins 300 mètres (à partir de la limite haute du rivage) en dehors des zones construites ou occupées par de l'hébergement touristique.

Le développement de la prévention se fera aussi par l'application des dispositions prévues par le plan de prévention des risques liés à l'avancée dunaire et au recul du trait de côte sur les communes océanes, mais en prenant également en compte les impacts de certains de ces aménagements sur des secteurs situés en aval des courants, afin d'éviter de traiter un point de côte en aggravant involontairement la situation d'un autre point de côte :

- Aménagements de protection : mise en place d'épis, de perrés, de brise-lames, de digues, de front de mer pour lutter contre le recul du trait de côte
- Rechargement de plages
- Entretien de la dune côtière et végétalisation

Plusieurs ouvrages de protection permettant de lutter contre l'érosion du littoral ont été mis en place dès le 19ème siècle. Ainsi, des travaux de défense ont été réalisés comme des moellons à Montalivet.

Ces ouvrages de protection devront être pérennisés, renforcés, et si nécessaire, le cas échéant, développés afin d'améliorer la protection des zones littorales atlantiques en tout ou partie urbanisées.

Le repli de l'urbanisation est donc envisagé dans le projet de la municipalité de Vendays Montalivet vers des secteurs moins ou non soumis à risques (plus éloigné du littoral, sur des points plus hauts) à l'est de Montalivet. Cependant, le souhait de maintenir les équipements publics nécessaires à la proximité de l'eau (poste de surveillance, ...) est nettement affiché afin d'assurer la sécurité sur la façade atlantique surveillée de Montalivet.

Par ailleurs, s'appuyant sur le constat d'une trop grande consommation d'espace par logement depuis 2000 (897 m² en moyenne sur Montalivet et 1417 m² en moyenne sur Vendays), la matérialisation de son document d'urbanisme est l'occasion pour la commune de se fixer pour objectif :

- Réduire la surface à urbaniser sur les espaces naturels et agricoles à un peu plus de 20ha,
- Imposer une densité moyenne de 15 logements à l'hectare dans les zones à urbaniser (cf. DOG SCOT Pointe Médoc page 18),
- Mobiliser le foncier disponible en zones urbaines : soit plus de 40ha, c'est-à-dire que plus de 66% de la capacité d'accueil du PLU se localise en zone urbaine dont un tiers mobilisé sur Montalivet et le reste sur les zones urbaines de Vendays, ce qui est largement supérieur aux prescriptions du SCoT de la Pointe Médoc (page 13 DOG SCOT Pointe Médoc, 40%).

III. MAITRISER LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

PERENISER L'ACTIVITE TOURISTIQUE A MONTALIVET

Station touristique de création ancienne, le bourg de Montalivet rassemble l'essentiel de l'activité touristique et des résidences secondaires de la commune. Sa situation, entre littoral et forêt de pins, implique un certain nombre de contraintes. Mais l'importance du tourisme est telle pour l'économie locale qu'un projet de développement cohérent se doit d'accorder une attention toute particulière à son avenir et à ses exigences.

La pérennité de l'activité touristique est tout d'abord dépendante de la capacité d'accueil, ce qui implique, outre le renouvellement urbain de Montalivet, l'ouverture de nouveaux espaces résidentiels dédiés, afin de compenser le risque de retrait du trait de côte et de permettre un relatif développement. Compte tenu du cadre fixé par la loi littoral, la commune entend regrouper cette urbanisation en continuité du bourg de Montalivet tout en respectant les coupures d'urbanisation identifiées le long de la côte, ainsi que les milieux sensibles. Des compensations paysagères sont souhaitables afin de limiter l'impact visuel de ces constructions et de ménager les limites de ce secteur, notamment par rapport à la forêt environnante.

En tant que moteurs de l'activité, de nouvelles plages surveillées vont être créées dans le but de renforcer et de sécuriser le potentiel estival de la commune. Ces plages seront positionnées, comme celles existantes, au niveau de Montalivet, afin de limiter l'ampleur et l'impact des aménagements inhérents et pour tirer partie des proximités de la station balnéaire : stationnements, équipements, aménités, mais aussi et surtout, lieux de résidences des touristes et possibilités de circulations douces.

Une part de la tradition touristique de Montalivet est liée à la présence de colonies de vacances. Sur le secteur dit « des colonies », cette activité doit pouvoir perdurer, en tenant compte de nouveaux besoins d'accueil. La rénovation ou la reconversion d'espaces d'accueil abandonnés doit pouvoir concourir au développement touristique de Montalivet, que ce soit en renouvelant l'offre, en la complétant ou en réalisant des équipements nécessaires et complémentaires à l'accueil des touristes.

Conformément au SDAGV de la Gironde (approuvé par l'État et le Conseil Général le 27 février 2003) et pour répondre au besoin identifié « du printemps à l'automne », la commune et l'intercommunalité ont décidé de la création d'une aire d'accueil saisonnière des gens du voyage. Celle-ci, au même titre que les projets de camping sur le secteur, bénéficiera de la proximité du bourg de Montalivet et d'un environnement de qualité, arboré.

Mais la pérennité du tourisme passe également par une amélioration de l'offre commerciale et de loisirs. Une zone commerciale, encore embryonnaire, doit être créée au niveau du château d'eau afin de compléter l'offre de proximité du bourg de Montalivet. Elle devra cependant offrir davantage de garanties architecturales et d'implantation à travers une orientation d'aménagement et un règlement adapté aux problématiques commerciales en entrée de ville. L'aire de pique-nique adjacente doit demeurer une espace convivial et étendu. Les vues sur les futures constructions impliquent un travail de compensations paysagères afin de limiter leur impact depuis la principale route d'accès à Montalivet.

Un parc de loisirs peut également prendre place à l'est du stade, lieu où il bénéficiera d'un cadre arboré, d'espaces de stationnement et d'une complémentarité avec les activités environnantes. Ce positionnement permet, là encore, de ne pas impacter le rivage littoral, plus sensible du point de vue environnemental. La même logique, et les mêmes opportunités d'implantation, président à l'extension du camping voisin. C'est l'ensemble de ce secteur, à vocation commerciale et de loisirs, qui sera l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation.

CONFORTER LA STRATEGIE TOURISTIQUE PAR DES PROJETS ET DES INSTALLATIONS DURABLES

L'appropriation des richesses patrimoniales et paysagères du territoire ne doit pas se réduire à la perception de l'automobiliste. C'est particulièrement vrai dans un contexte touristique. Le réseau de circuits cyclables et pédestres reliant Montalivet aux espaces forestiers ou aux zones humides participe donc de cette logique de développement durable. L'ambition communale est de le compléter et de le valoriser.

En dehors de Montalivet, plusieurs campings s'ajoutent à l'offre touristique communale. Structures légères et bien intégrées dans le paysage, elles nécessitent tout de même des aménagements d'accueil et d'agrément. Lorsque ces campings se situent en discontinuités des principaux bourgs, le principe de gestion s'y applique.

Enfin, le long de la côte, les implantations du CHM et de l'ACM doivent également pouvoir être pérennisées. Là encore, dans le respect des coupures d'urbanisation recensées le long de la côte et de la loi littoral, leur translation est permise vers l'intérieur des terres, en fonction du recul constaté du trait de côte.

La commune entend mettre à profit la continuité de ces installations en vue de projets intégrés à sa démarche de développement. Dans le prolongement de l'ACM, un projet d'équipement dédié à la pratique du golf, de type *Pitch and Putt*, implantation légère et qui ménagera une bande arborée en bordure de la voie (de manière à limiter l'impact visuel le long de l'Avenue de l'Europe), permettra de renforcer et de compléter l'offre de loisirs touristiques communale et intercommunale.