

# *Commune de Lacanau*

## *Appel à idées pour l'aménagement du front de mer de Lacanau Océan et du site pilote au nord de la station*

**Nolwenn Dinel**

Magistère 3  
Ecole Polytechnique de l'Université de  
Tours  
Département Aménagement

Maître de stage : Joël Miquel, architecte  
DPLG  
Tuteur : Hervé Amiot, architecteur

*Note de présentation*

Septembre 2007

# SOMMAIRE

|                                                                                         |           |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| UN TERRITOIRE AUX PORTES DE L'ATLANTIQUE : LACANAU OCEAN .....                          | 3         |
| DEUX SITES D'ETUDE POUR UNE REQUALIFICATION URBAINE .....                               | 6         |
| <b>ANALYSE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.....</b>                                       | <b>8</b>  |
| <i>Un environnement naturellement attractif mais vulnérable .....</i>                   | <i>9</i>  |
| • Un cordon dunaire fragile : une " barrière mobile" .....                              | 9         |
| • Une forêt immense mais menacée .....                                                  | 12        |
| • Un espace naturel fragile mais protégé .....                                          | 13        |
| • Conclusion .....                                                                      | 15        |
| <i>Un paysage marqué par trois éléments identitaires.....</i>                           | <i>16</i> |
| • Un front de mer imprégné par les activités touristiques.....                          | 16        |
| • Un espace bâti qui tourne le dos à l'océan .....                                      | 20        |
| • La forêt, un trait d'union paysager entre l'océan et l'espace bâti.....               | 21        |
| • Conclusion .....                                                                      | 22        |
| <i>Bilan : Atouts et contraintes.....</i>                                               | <i>23</i> |
| <b>ANALYSE DES PROJETS ET ENJEUX DE DEVELOPPEMENT URBAIN .....</b>                      | <b>25</b> |
| <i>Une morphologie urbaine marquée par le développement du tourisme .....</i>           | <i>26</i> |
| • Des opérations d'aménagement en lien avec la croissance touristique .....             | 26        |
| • Des morphologies urbaines marquées par les différentes étapes d'aménagement .....     | 29        |
| • Un « théâtre urbain » entre océan et forêt qui évolue par « tâches » successives..... | 30        |
| • Conclusion .....                                                                      | 31        |
| <i>Une urbanisation emmêlée et hétérogène.....</i>                                      | <i>32</i> |
| • Des formes d'habitat distinctes .....                                                 | 32        |
| • Un patrimoine architectural riche, non valorisé et en danger .....                    | 35        |
| • Des espaces publics envahis par la présence des voitures .....                        | 36        |
| • Conclusion .....                                                                      | 37        |
| <i>Bilan : Atouts et contraintes.....</i>                                               | <i>38</i> |
| <b>ANALYSE DES USAGES ET DE LA GESTION .....</b>                                        | <b>40</b> |
| <i>De nombreux conflits d'usage.....</i>                                                | <i>41</i> |
| • Des acteurs aux intérêts multiples.....                                               | 41        |
| • Une zone de conflits récurrents.....                                                  | 42        |
| • Conclusion .....                                                                      | 45        |
| <i>Une difficile gestion de la saisonnalité.....</i>                                    | <i>45</i> |
| • Un réseau automobile omniprésent .....                                                | 45        |
| • Un système de stationnement inadapté .....                                            | 46        |
| • Un tissu urbain rythmé par le tourisme .....                                          | 48        |
| • Conclusion .....                                                                      | 48        |
| <i>Bilan : Atouts et contraintes.....</i>                                               | <i>49</i> |
| <b>CONCLUSION ET ORIENTATIONS GLOBALES D'INTERVENTION .....</b>                         | <b>51</b> |



# UN TERRITOIRE AUX PORTES DE L'ATLANTIQUE : LACANAU OCEAN

*Pour répondre de façon cohérente à l'appel à idées relatif à l'aménagement du front de mer de Lacanau Océan et du site pilote, il est essentiel de connaître le territoire dans lequel se trouvent les zones à étudier. A partir de données collectées dans les différentes études et documents d'urbanisme existants, une présentation succincte du territoire peut être effectuée.*

|                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|--------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Géographie         | <p><u>Une station balnéaire de la côte Atlantique</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Département de la Gironde ; 60km au nord-ouest de Bordeaux ; Entre la Pointe des Graves et le Bassin d'Arcachon</li> <li>• Lacanau est divisé en 3 pôles : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Lacanau ville : le bourg</li> <li>- Lacanau lac : 20km<sup>2</sup> entouré de hameaux</li> <li>- Lacanau Océan : station balnéaire ; principal pôle touristique</li> </ul> </li> <li>• Superficie totale de Lacanau : 214km<sup>2</sup> dont 16km de plage et plus de 17000 ha de forêt</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | <p><u>Une population en fluctuation</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 1500 hab. à Lacanau Océan (1999) mais forte croissance en raison d'un solde migratoire positif issu de la périurbanisation des ménages bordelais et la littoralisation des classes sociales supérieures</li> <li>• Double phénomène : vieillissement de la population (45-59 ans) / dynamisme des jeunes actifs (30-44ans). Classe d'âge majoritaire : 30-59 ans → évolution des besoins de la population et nécessité d'adaptation des aménagements.</li> <li>• Flux saisonniers extrêmes (100 000 hab./jour) : conséquences irréversibles sur le territoire</li> <li>• Surreprésentation des résidences secondaires (5000 en 2005 pour moins de 4000 habitants permanents dans Lacanau; 80% du parc de logement)</li> <li>• Très forte pression foncière</li> </ul> |
| Economie et emploi | <p><u>Une économie dépendante du tourisme</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Faible proportion d'emplois annuels locaux</li> <li>• Déclin de l'activité sylvicole sous la pression de l'urbanisation et du tourisme</li> <li>• Diminution de l'activité agricole, déjà faible, malgré une augmentation des surfaces utilisées</li> <li>• Faible et récent développement des activités maritimes</li> <li>• Double facette du tourisme et cercle vicieux <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ressources énormes et indispensables au développement de la station</li> <li>- Impacts négatifs : <ul style="list-style-type: none"> <li>o Economique : Saisonnalité (emplois précaires et taux de chômage élevé), surcapacité des équipements hors-saison et difficulté à les rentabiliser</li> <li>o Environnementaux : Dégradation des espaces naturels, multiplication des risques, banalisation et artificialisation du paysage</li> <li>o Sociologique : Ségrégation sociale pour l'accès aux logements du littoral, manque de mixité sociale, perte de l'identité locale</li> </ul> </li> </ul> </li> </ul> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |

### Documents dont l'application est obligatoire

- **Plan d'Occupation du Sol** : va être modifié en Plan Local d'Urbanisme
- **Schéma de Cohérence Territoriale** : en cours de rédaction
- **Loi littoral** ou loi du 3 janvier 1986(consolidée au 12 octobre 2005) relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral.
  - Objectifs de la loi :
    - o préserver les espaces rares et sensibles,
    - o gérer de façon économe la consommation d'espace notamment par l'urbanisation et les aménagements touristiques,
    - o ouvrir plus largement le rivage au public, comme les plages, afin d'accueillir en priorité sur le littoral les activités dont le développement est lié à la mer.
  - Dispositions intégrées au code de l'urbanisme :
    - o L'extension de l'urbanisation doit se réaliser soit en continuité avec les agglomérations et villages existants (de préférence en profondeur plutôt que parallèle au rivage), soit en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement. Cependant, la rénovation, l'amélioration ou la réhabilitation de quartiers ou habitats existants sont autorisés.
    - o 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 ou des plus hautes eaux pour les plans d'eau intérieurs. Le PLU peut porter la largeur de la bande à plus de 100m lorsque des motifs liés à la sensibilité des milieux ou à l'érosion des côtes le justifie.
    - o Les nouvelles routes de transit sont localisées à une distance minimale de 2 000 mètres du rivage.
    - o La création de nouvelles routes sur les plages, cordons lagunaires, dunes ou en corniche est interdite.
    - o L'aménagement de routes dans la bande littorale définie est possible dans les espaces urbanisés ou lorsqu'elles sont nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.
    - o La circulation et le stationnement des véhicules (hors secours et représentants de l'Etat) sont interdits en dehors des chemins aménagés.
    - o La présence de coupures d'urbanisation est obligatoire.
    - o La continuité du cheminement des piétons doit être assurée ainsi que leur libre accès au rivage.
    - o Le PLU doit classer en espaces boisés les parcs et ensembles boisés existants les plus significatifs, les espaces remarquables ou caractéristiques du littoral doivent être préservés.
    - o Seuls des aménagements légers peuvent être implantés sur des sites protégés lorsqu'ils sont nécessaires à leur gestion, à leur mise en valeur notamment économique ou, le cas échéant, à leur ouverture au public.
    - o Les terrains de campings ou stationnements de caravanes ne sont autorisés que sur les espaces prévus à cet effet au PLU.

### Documents dont l'application n'est pas obligatoire

- **Contrat de Projet Etat-Région 2007-2013** : 10 grands projets ont été contractualisés pour le développement de l'Aquitaine pour les 6 prochaines années. Parmi eux, le Grand Projet n°9 est relatif à la zone côtière: Promouvoir une gestion intégrée et durable du littoral aquitain

Quatre priorités stratégiques ont été définies dont deux applicables au littoral canaulais :

- 1) Préservation de l'environnement et accueil du public dans le cadre de la Gestion Intégrée des Zones Côtières (GIZC) (Priorité 9.2)

→ Protection des espaces naturels, modernisation des équipements d'accueil touristique (rénovation des plans plages et développement du réseau de pistes cyclables)

- 2) Accompagner le développement des activités économiques du littoral (Priorité 9.3)

→ Soutien le développement des différents secteurs d'activité et favorise l'émergence de nouvelles filières.

- **L'Agenda 21 de la Gironde 1er Programme d'actions 2007-2008** : Elaboré en 2004, ce programme d'actions est organisé autour de 7 axes stratégiques accompagnés d'actions concrètes qui peuvent, pour certaines, avoir un impact sur la qualité de vie de Lacanau.

Quelques exemples d'actions :

- Etablir un schéma départemental de l'habitat « durable »
- Elaborer un plan de déplacement à vélo
- Elaborer une Charte départementale du tourisme durable

- **Charte pour l'environnement de la Gironde** : Validé en 1996, ce document contractuel entre l'Etat et le Conseil général de la Gironde repose sur un programme d'actions portant sur trois domaines dont celui de la préservation des espaces naturels et des paysages.

- **Livre bleu du Littoral** : L'Etat a réalisé, en relation avec la Région aquitaine, un état des lieux du littoral aquitain présenté sous la forme d'un « livre bleu » au Conseil Supérieur du Littoral aquitain lors de sa session du 29 Octobre 2002.

## DEUX SITES D'ETUDE POUR UNE REQUALIFICATION URBAINE

*Dans une logique de requalification urbaine, la station balnéaire de Lacanau Océan entame une démarche de réflexion pour moderniser ses espaces de vie et répondre de manière plus qualitative aux aspirations de ses habitants et des touristes. L'appel à idée propose une réflexion sur l'aménagement de deux zones qui serait bénéfique à l'image de la station et à la qualité de vie de ses usagers.*

Le **premier site** sur lequel porte la réflexion est le front de mer, espace public emblématique de la station balnéaire. Cependant, dans une logique de cohérence territoriale, l'aménagement du front de mer canaulais ne peut être envisagé sans tenir compte de la rue principale qui le dessert et qui est un espace emblématique de Lacanau Océan. Ainsi, la réflexion sur le réaménagement de ce site concerne les allées Ortal et le front de mer (de l'extrémité sud des allées Lacaze à la Maison de la Glisse). La requalification de cet espace est un enjeu essentiel pour la station et devra alors tenir compte, entre autre, des problèmes relatifs à la circulation, à la place du piéton, à l'intégration paysagère et au respect de l'environnement.

Tout en privilégiant la qualité de l'accueil, des espaces publics ainsi que l'apaisement de la circulation dans ce secteur, il faudra également prendre en compte l'indispensable préservation des infrastructures relatives au développement économique de la station. Il s'agit donc de trouver des modes de fonctionnement et projets d'aménagement permettant de concilier l'ensemble des usages dans un cadre de qualité.

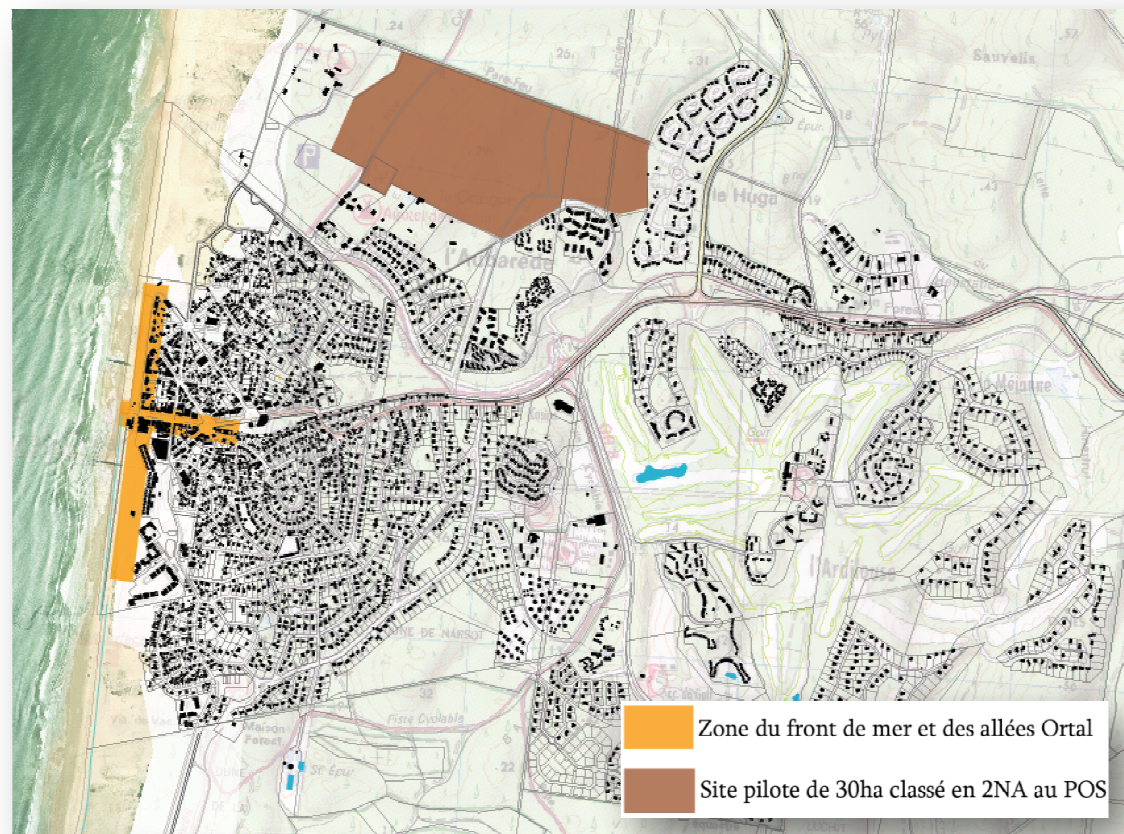
Le **second site** étudié est un espace de 30ha environ au nord de la station. Cette propriété publique est actuellement classée au POS en zone IINA et n'a pas vocation à être densifiée. La réflexion doit alors permettre de proposer un projet innovant pour la station, lui permettant de se démarquer des autres, dans une logique de développement durable et de respect environnemental et paysager. L'aménagement peut intégrer de l'habitat permanent ou touristique ou encore une mixité avec une activité économique et d'éventuels services publics. La réflexion est donc ouverte mais le projet doit être innovant.

Quelques soient les projets proposés, ils doivent prendre en compte l'évolution à moyen et long terme de Lacanau Océan, ne pas négliger la présence des risques naturels (avancée dunaire, érosion, incendie), s'intégrer au paysage et respecter l'environnement.

**Le diagnostic, mené à l'échelle urbaine et territoriale, s'attache à mettre en évidence l'impact possible à l'échelle globale des projets sur les deux sites d'action.**

Aussi, le contexte territorial dans lequel s'inscrit la ville, la morphologie urbaine et son fonctionnement, les pratiques et usages qui en découlent sont successivement analysés dans les chapitres qui vont suivre.

Cette **vision à l'échelle globale** de la ville et du territoire permettra de mettre en évidence les interactions existantes entre les éléments et celles qu'il reste peut être à établir dans le cadre des projets d'aménagement.



**Carte 1 : Situation des sites étudiés dans Lacanau Océan**

# ANALYSE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

*Un des principaux atouts de la cité balnéaire de Lacanau Océan réside en sa grande richesse environnementale qui s'accompagne d'un climat attractif, propice aux loisirs et au tourisme. Si le front de mer est l'élément caractéristique du paysage de la station, l'intérêt environnemental de ce territoire est principalement dû à la juxtaposition de quatre types de milieux différents : la dune, le plan d'eau, les marais et la forêt. La faible densité de population (15hab/km<sup>2</sup>) a permis de conserver et de préserver ces espaces de qualité mais fragiles. Une analyse du paysage et de l'environnement des zones étudiées est indispensable pour pouvoir réfléchir à de nouvelles formes d'aménagement dans des milieux en perpétuelle évolution.*

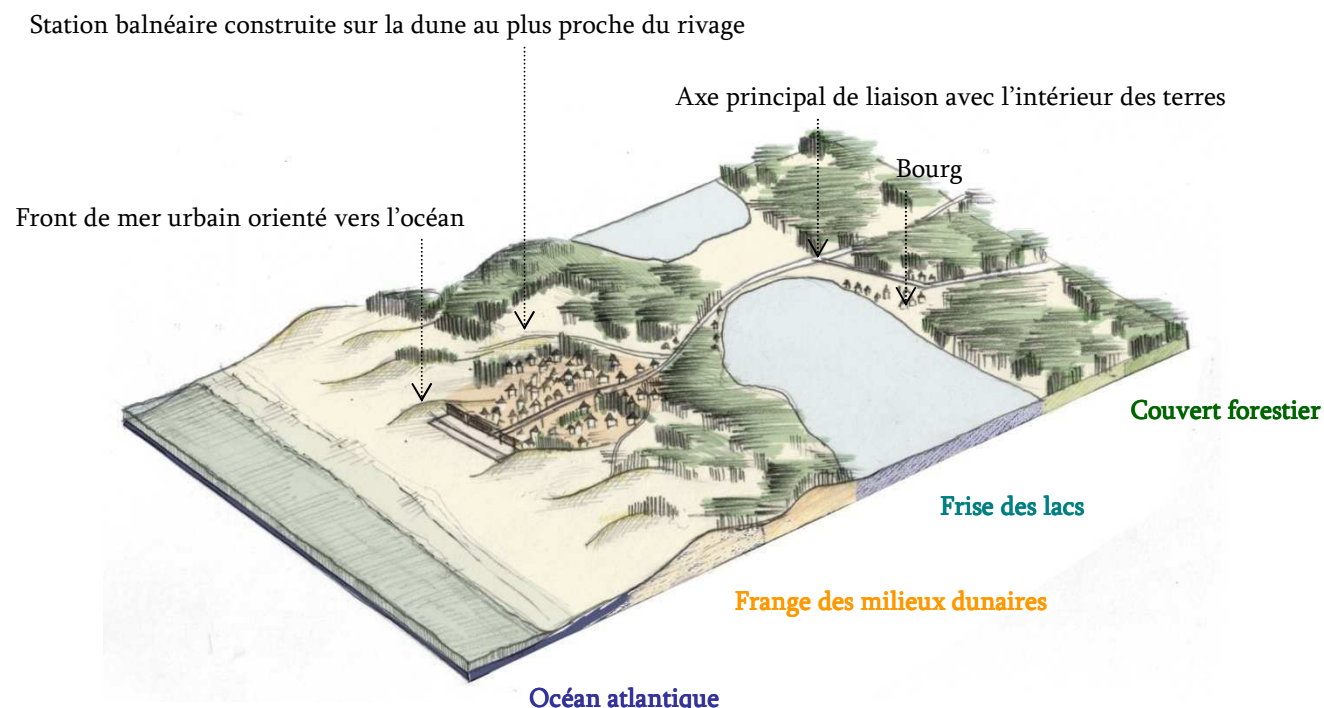


Figure 1 : Lacanau Océan, un « théâtre urbain » entre océan et forêt



## Un environnement naturellement attractif mais vulnérable

- Un cordon dunaire fragile : une “ barrière mobile”

Situé entre l’océan et le plateau landais, le front de mer canaulais est marqué par la côte sableuse qui se compose d’un système de plages de sable, de dunes et d’une forêt bordière. Les dunes s’étirent des bords de plages jusqu’à l’intérieur des terres, dissimulées aujourd’hui par l’immense forêt littorale. Elles s’échelonnent tout le long de la côte, formant un trait d’union vivant entre les plages et l’intérieur des terres.

La végétation colonisatrice se diversifie au fur et à mesure que l’on progresse vers l’intérieur des terres jusqu’à atteindre le couvert forestier de pins. Différents milieux s’organisent en parallèle de l’océan. Cependant, les dunes forment une **barrière mobile** qui évolue sous l’action du climat (vents, marées...) et de l’homme. Soumises au vent et au grignotage de la mer, elles progressent dangereusement.



Photo 1 : Dunes le long du littoral canaulais

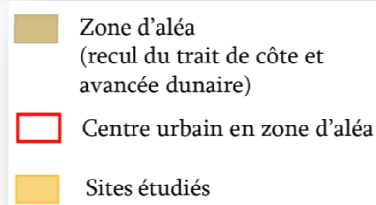


Figure 2 : Un front de mer qui évolue avec l'avancée dunaire



**Carte 2 : Phénomène du recul du trait de côte et de l'avancée duniaire le long du littoral canaulais**

Source : PPR Littoral, 2001



Actuellement, le front de mer canaulais est marqué par deux phénomènes physiquement distincts sur le territoire : le **recul du trait de côte** et **l'avancée duniaire**. Ainsi, les zones nord et sud sont soumises à l'avancée duniaire et à l'ensablement de la ville alors que le recul du trait de côte menace la plage centrale. Le Plan de Prévention des Risques Littoraux traite de ces deux phénomènes et des actions ont été mises en place pour protéger la station. Ainsi, face à l'avancée duniaire, de nombreux investissements ont été engagés et traduits sur le terrain par des actions de fixation de la dune et de plantations. La situation s'est alors stabilisée pour quelques années mais la vigilance reste indispensable. Le problème lié au recul du trait de côte est d'une gravité supérieure car aucune solution technique ne s'est avérée réellement efficace. Avant la première guerre mondiale, une très large dune séparait la plage en pente douce du boulevard littoral mais celle-ci a énormément diminué. Au cours de la dernière décennie, l'agression de la mer a nécessité le battage de pieux en pied de dune. Plus récemment, des enrochements ont été posés pour tenter d'enrayer l'actuelle érosion en l'absence d'ouvrages conséquents. Cependant, le rivage de Lacanau continue son **recul à raison d'1 ou 2 mètres par an en moyenne** et, d'après les prévisions des scientifiques, cette tendance va s'aggraver. Même si ce phénomène est courant, les conséquences pour Lacanau Océan seront gravissimes à moyen et long terme car cette station est une des plus urbanisée sur le littoral sableux de la côte aquitaine. Une véritable ville sur l'océan doit donc faire face au grignotage de la côte.

Ainsi, le trait de côte et, par conséquent, le système duniaire, sont aujourd'hui menacés alors qu'ils sont un attrait touristique indéniable. Cependant, l'affaiblissement de leur stabilité et leur évolution est liée à la croissance de la fréquentation littorale. L'ouverture de ces espaces aux populations est réglementée mais les pratiques humaines (traversées hors sentiers notamment) fragilisent ces milieux.



De plus, dans ce système de station balnéaire les accès au littoral sont concentrés en quelques points générant, outre la protection de ces espaces, une augmentation de la pression en ces zones de passage. L'Office National des Forêts - auquel incombe la gestion des dunes atlantiques - exerce une surveillance constante du littoral canaulais et met en place les travaux d'entretien et de stabilisation dans le but de préserver ces milieux tout en accueillant le public.

La sur fréquentation du cordon dunaire et la trop forte pression qu'il subit par endroits concourent à sa dégradation. Une réflexion particulière devra être engagée sur la création ou le renforcement d'accès au regard de la **grande fragilité** de ce milieu. Des mesures cohérentes et durables (accès diffus ou canalisé) devront être trouvées pour assurer la protection du littoral de Lacanau.

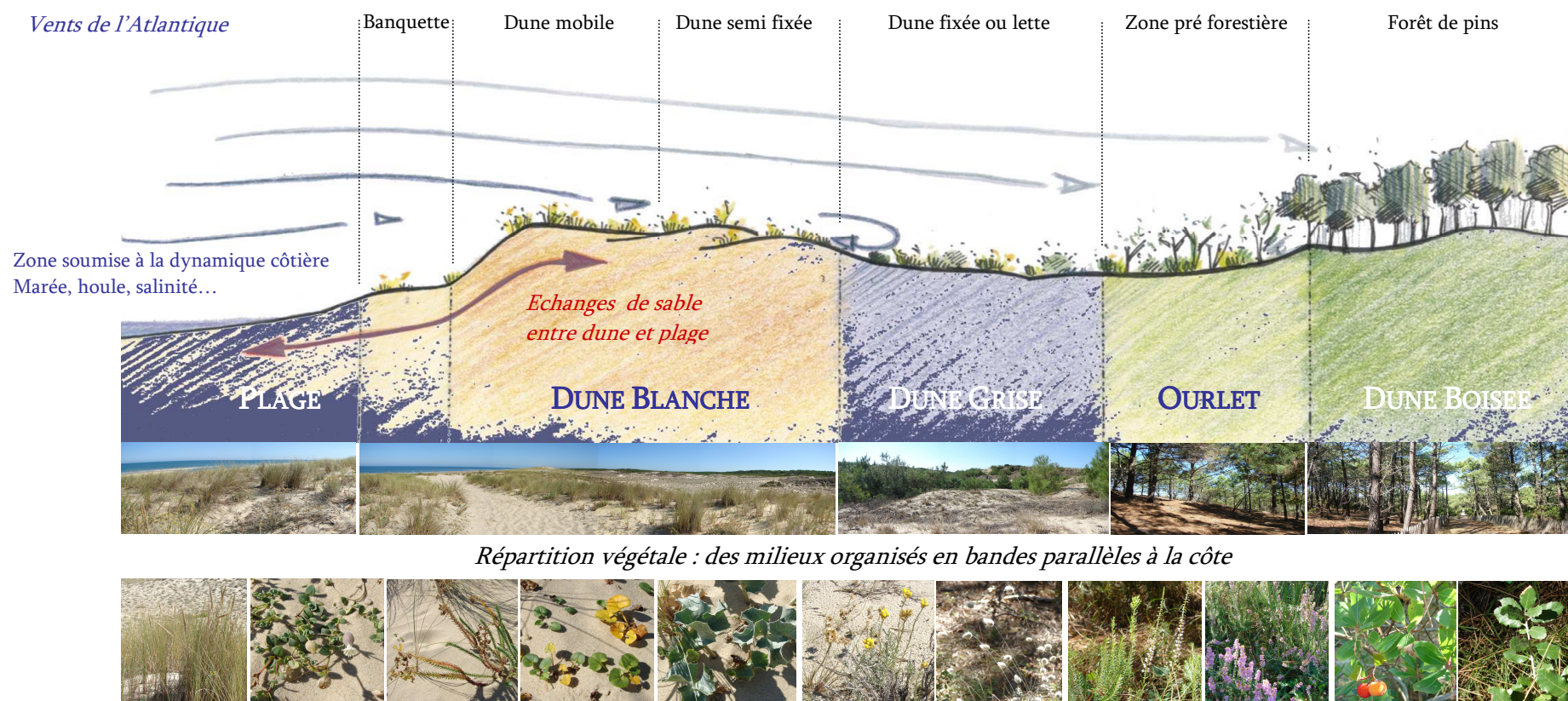


Figure 3 : La frange littorale, un paysage mouvant qui évolue au rythme du temps et des phénomènes climatiques

- Une forêt immense mais menacée

L'assainissement des marais au XIX<sup>ème</sup> siècle a été réalisé dans l'objectif de faire du Médoc une terre de production. La forêt d'exploitation, aujourd'hui industrielle **évolue au rythme des coupes successives**. Essentiellement composée de pins maritimes, elle est le symbole du territoire médocain, des « Landes Girondines ». Le pin se mêle au chêne vert, à l'arbousier, la fougère aigle et le houx selon les endroits... mais les zones d'intérêt biologique correspondent essentiellement aux zones humides (lacs, marais, lagunes et ripisylves). Majoritairement gérée par l'ONF, cette entité est la principale occupation du sol de Lacanau puisqu'elle recouvre plus de **80% du territoire communal**. Sa position sur le cordon littoral lui confère un **rôle de protection** de première ampleur pour le maintien des dunes. Composante paysagère caractéristique de l'arrière pays de la commune, elle constitue aujourd'hui le cadre de nombreux aménagements (pistes cyclables, parkings et accès à la plage...) qui lui confèrent un nouveau rôle de loisir, offrant un attrait touristique supplémentaire au territoire.

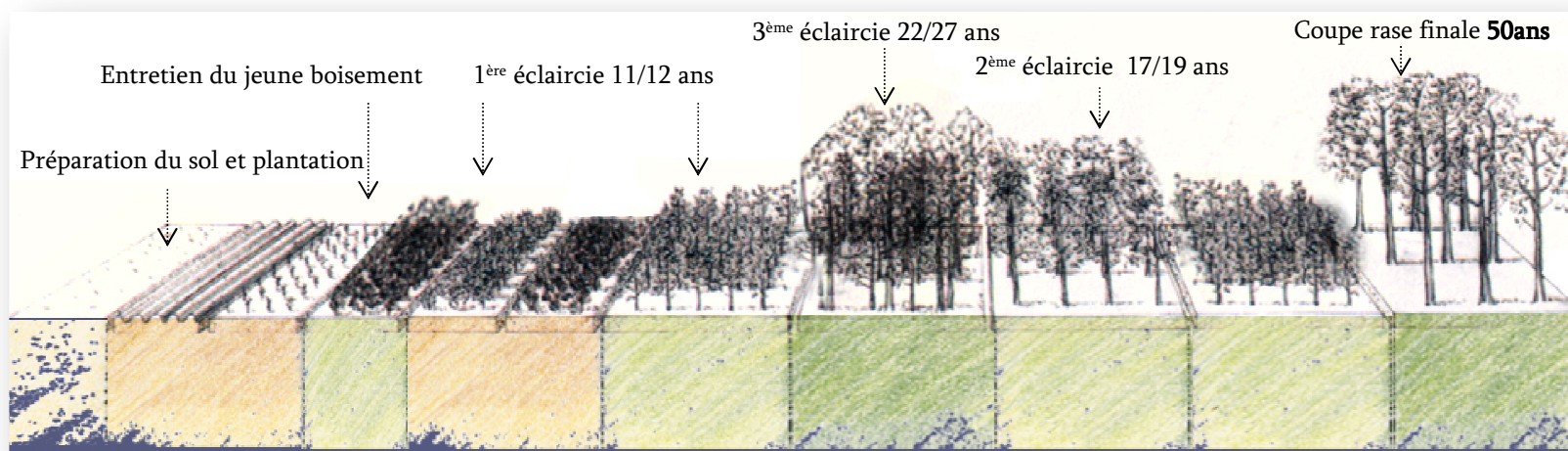


Figure 4 : Un milieu forestier qui évolue au rythme de la sylviculture

Cependant, la forêt est **vulnérable** et sa pérennité est liée, entre autre, au maintien du cordon dunaire et à la lutte active et préventive contre les incendies. La présence de ce risque a motivé la mise en place d'un système spécifique de Défense des Forêts Contre l'Incendie (DFCI). Ainsi, plus de 10 000 km de pistes intercommunales de DFCI, la constitution de pare-feu et le creusement de fossés d'assainissement permettent l'isolement d'éventuels sinistres et l'accès à toute époque aux parcelles. De plus, un Plan de Prévention des Risques liés aux Feux de Forêt est en train d'être créé. La politique de protection de la forêt ou des milieux dunaires doit donc nécessairement s'insérer dans une politique globale d'aménagement prenant en compte tous les espaces naturels.

- **Un espace naturel fragile mais protégé**

Outre la loi Littoral, une grande partie des espaces naturels (espaces les plus sensibles et/ou les plus caractéristiques) de Lacanau Océan sont protégés par des outils et directives nationaux et européens. Ainsi, les espaces dunaires, étangs et zones humides sont presque intégralement couverts par des ZNIEFF (Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique) ou des ZICO (Zones Importantes pour la Conservation des Oiseaux) et /ou sont classés en zones Natura 2000 qui permettent d'assurer la préservation de la biodiversité de la faune et de la flore.

### PATRIMOINE NATUREL (ZNIEFF, ZICO)

#### **ZNIEFF**

L'inventaire des ZNIEFF constitue le principal inventaire national du patrimoine naturel mais n'a pas valeur d'une mesure de protection réglementaire. L'objectif est de préserver les milieux identifiés en aidant à la décision en matière d'aménagement du territoire.

D'après la Direction Régionale de la Nature, les ZNIEFF peuvent être de deux types :

- les ZNIEFF de type I : Elles correspondent à des secteurs de superficie en général limitée, définis par la présence d'espèces ou de milieux rares, remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel national ou régional.
- les ZNIEFF de type II : Elles correspondent à des grands ensembles naturels, riches ou peu modifiés, ou offrant des potentialités biologiques importantes.

La commune de Lacanau est inventoriée sur cinq ZNIEFF de type 1 et deux ZNIEFF de type 2 parmi lesquelles sont préservées le cordon dunaire de la station ou encore les marais et étangs d'arrière dune.



**Carte 3 : Zones protégées de Lacanau Océan**

Source : DIREN Aquitaine





## ZICO

Ces zones découlent de la Directive Européenne du 6 avril 1979, dite « Directive Oiseaux » dont l'objet est d'assurer la protection, la gestion et la régulation des oiseaux vivant naturellement à l'état sauvage sur le territoire des pays membres, en particulier les espèces migratrices. Ainsi, les ZICOs sont des zones d'intérêt majeur qui hébergent des effectifs d'oiseaux sauvages jugés d'importance européenne.

La station de Lacanau Océan est proche du territoire d'une ZICO qui s'étend entre l'étang de Carcans et de Lacanau, jusqu'au littoral. Il s'agit de la ZICO « Côte médocaine : dunes boisées et dépressions humides (n°AN26) ».

## NATURA 2000

Natura 2000 a pour objectif de préserver la diversité biologique en Europe par la constitution d'un réseau des sites naturels les plus importants. La préservation des espèces protégées et la conservation des milieux visés passent essentiellement par le soutien des activités humaines et des pratiques qui ont permis de les sauvegarder jusqu'à ce jour. Le réseau Natura 2000 est constitué de sites désignés pour assurer la conservation de certaines espèces d'oiseaux (Directive « Oiseaux » de 1979) et de sites permettant la conservation de milieux naturels et d'autres espèces (Directives « Habitat » de 1992).

Certaines parties du territoire de Lacanau Océan, et principalement le cordon dunaire, font partie des zones Natura 2000.

## LES ACQUISITIONS DU CONSERVATOIRE DU LITTORAL

Le Conservatoire de l'espace littoral et des rivages lacustres, a engagé une politique d'acquisitions foncières visant à la protection définitive des espaces naturels et des paysages sur les rivages maritimes et lacustres. Le Conservatoire a acquis entre 1996 et 1998 plusieurs sites sur le territoire (Etang de Cousseau, Vire-Vieille) et peut en acquérir d'autres dans les prochaines années.

Cela a permis :

- **la protection de zones dunaires à proximité de zones habitées,**
- la remise en eau de polders ou le maintien de dunes libres,
- l'ouverture de grands domaines privés au public,
- la restauration de zones humides dégradées ou transformées pour les activités économiques disparues,
- le maintien ou l'installation d'exploitants agricoles,
- **l'élaboration de projets innovants pour la connaissance des milieux naturels**

- Conclusion

Avec le cordon dunaire et la forêt, Lacanau Océan possède des espaces remarquables et sensibles dont la protection limite le développement de la station et son étalement urbain. L'intérêt que porte la commune pour la préservation de l'environnement et la qualité écologique de son territoire est important. La station veut montrer au public son implication dans ces domaines et le prouve notamment en participant au programme Pavillon Bleu. La commune a obtenu le label cette année encore pour la qualité de ses eaux de baignade. Cela contribue à renforcer l'image « nature » de la station et représente une source supplémentaire d'attraction touristique.



Photo 2 : Plage de Lacanau Océan

**La richesse environnementale de Lacanau Océan est réelle et représente un atout touristique indéniable.** Malgré les mesures mises en place en faveur de la préservation de l'environnement naturel, le développement du tourisme et la concentration des activités contribuent à la fragilisation des milieux. La pression touristique est source de dégradations pour l'environnement et de multiplication des risques sur le territoire. Le dynamisme de l'activité touristique reposant sur la richesse environnementale, il semble indispensable de trouver un **équilibre entre le développement économique et le maintien d'un cadre de vie attractif** basé sur la protection, la préservation et la valorisation de l'environnement canalais.

Aussi, il apparaîtra important de considérer ces milieux dans les **dynamiques d'évolution** qui les animent et les renouvellent afin de proposer des réponses en terme d'aménagement ou de découverte touristique qui prennent en compte et s'inscrivent dans ces transformations temporelles.

**L'image de Lacanau s'appuie sur la qualité environnementale et la spécificité de son milieu naturel. La dégradation de ses atouts, à terme, risque d'entraîner une baisse de la fréquentation touristique.**



## *Un paysage marqué par trois éléments identitaires*

La mise en valeur du paysage canaulais est récente car liée au développement touristique de la commune. Ainsi, jusqu'à la fin du XVI<sup>ème</sup> siècle, le Médoc était constitué de terres ingrates sans intérêt paysager. Les dunes littorales mobiles ont généré l'ensablement de l'arrière-pays côtier et le territoire a longtemps eu peu de ressources naturelles, l'eau salubre était absente et les routes d'accès peu nombreuses. La plantation de la forêt de pins maritimes dès le XVII<sup>ème</sup> siècle a permis de fixer les dunes littorales et les arrières dunes mobiles et donc de constituer un cordon bordier littoral protecteur. Après la seconde guerre mondiale, les nouvelles activités humaines telles que l'agriculture, la sylviculture et le tourisme ont changé le visage de la zone côtière. Le paysage de Lacanau Océan est actuellement marqué par trois éléments : le littoral, l'espace bâti et la forêt. Les vastes zones naturelles présentes sur le territoire créent un certain équilibre entre le pôle urbain de l'intérieur et l'espace touristique du littoral.

- **Un front de mer imprégné par les activités touristiques**

Lacanau Océan est, comme son nom l'indique, fortement marqué par le paysage littoral avec plus de 16km de côte atlantique. La plage de sable fin est donc un élément essentiel du paysage de la station. Soumise à la Loi littoral et à de nombreux outils de protection, l'extension de l'urbanisation de cette zone reste aujourd'hui limitée. Cependant, cet espace est le pôle touristique de la commune et le développement de cette activité économique a contribué à d'irréversibles modelages paysagers.



Le rond point de la plage, un belvédère sur l'océan



La plage dans les années 1960



La plage à la fin du XX<sup>ème</sup> siècle



La plage dans les années 90/2 000

**Figure 5 : Un front de mer touristique depuis les origines de la station**

### UN FRONT DE MER URBAIN AU PLUS PROCHE DE L'OCEAN

La zone côtière du territoire de Lacanau a évolué depuis de nombreuses années. Cette évolution est naturelle mais elle est tout de même accélérée par les activités humaines et principalement par le tourisme de masse qui a forgé les paysages. Ainsi, le littoral canaulais est passé à de nombreux endroits d'une forme naturelle à une forme beaucoup plus urbaine en raison du développement de nombreuses infrastructures. Il est désormais marqué par le bétonnage des abords des plages avec parkings, commerces, routes et résidences de tourisme avec vue sur l'océan. Les aménagements permettant d'accueillir la forte population touristique estivale sont règlementés mais contribuent à la fragilisation du milieu. De plus, ces espaces urbanisés en bordure littorale sont peu valorisés et non intégrés dans le paysage car les immeubles en front de mer n'ont pas de limite de hauteur ni de contrainte architecturale.

**L'aspect minéral très présent**, accentué par la quasi-absence de végétation et d'espaces verts sur le front de mer, contraste avec les massifs boisés environnants et l'espace littoral.

Ainsi, l'absence de continuité paysagère est extrêmement marquée et une véritable **rupture visuelle et fonctionnelle existe entre le front de mer, le centre ancien et l'environnement naturel**. L'urbanisation et la poussée de l'activité touristique ont généré une frontière entre le littoral et la forêt alors que ces deux entités sont les images représentatives de Lacanau et que leur union, leur rencontre, est le symbole de la station. Une réflexion sur la rénovation de ces immeubles mériterait donc d'être menée. De plus, ces secteurs à vocation touristique sont marqués par des ambiances différentes en fonction des saisons. La forte fréquentation estivale contraste avec la fermeture des commerces et restaurants hors-saison, laissant aux habitants permanents une ambiance et un paysage « vide », « peu vivant ».



Profil de front de mer sur l'avenue



Résidence l'Océanide



Arrière dune qui progresse au nord de la ville

Figure 6 : Les différents visages du front de mer canaulais



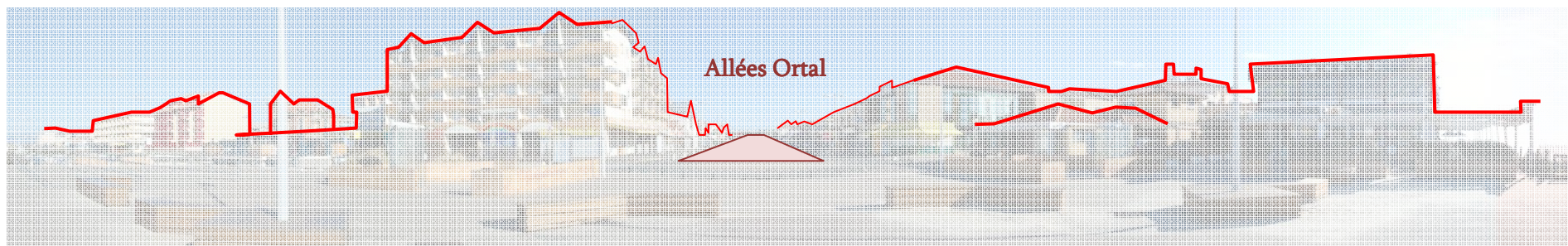


Figure 7 : Des hauteurs et des typologies architecturales multiples dessinent la façade d'un front de mer touristique



Figure 8 : Le front de mer canalais : des influences architecturales variées, des matériaux hétéroclites



### LES PLAGES NORD ET SUD : DES AMENAGEMENTS QUI VEULENT S'INTEGRER AU MILIEU NATUREL

Le paysage n'est tout de même pas homogène le long du littoral canaulais et les fronts de mer des plages nord et sud ont su préserver leur caractère naturel et sauvage. La communion entre l'océan et la forêt est retrouvée et l'ambiance qui s'en dégage est beaucoup plus calme et reposante que sur la plage centrale.

Cependant, la fréquentation du littoral canaulais ne cesse d'augmenter et contribue, malgré les précautions mises en place par l'Office National des forêts, à l'accentuation de la fragilité et de la dégradation des milieux. Or, ces milieux et paysages sont une des raisons de la fréquentation touristique.

Le développement des espaces encore relativement préservés devra tenir compte de la **fragilité des milieux** et de leur **évolutivité**. Il s'agira de penser l'aménagement de ces zones (site pilote de l'étude classé en 2NA au POS notamment) dans une logique de développement durable (respect environnemental et paysager) et de préservation patrimoniale.



Piste cyclable en bordure de la voie nord

Parking de la plage nord

Accès piétons aux plages sous couvert forestier

Voie d'accès à la plage Sud

**Figure 9 : Aménagement des accès aux plages Nord et Sud de la station**



- Un espace bâti qui tourne le dos à l'océan



Figure 10 : La configuration du Boulevard de la plage et l'éclectisme des Allées Ortal forment une frontière visuelle entre la ville et l'océan

L'espace bâti de Lacanau Océan peut être scindé en deux parties : l'urbanisation du front de mer, marquée par le développement touristique moderne, et le patrimoine plus ancien, issu des différentes étapes de création de la station balnéaire implantée entre océan et forêt.

L'espace bâti de Lacanau Océan est marqué par une rue principale dont le rôle est de lier le front de mer à l'arrière pays et donc de mettre en relation la ville, et la forêt qui l'englobe, avec l'océan. Cette rue, appelée '**les Allées Ortal**' du nom du créateur de la station, est la voie emblématique de Lacanau Océan et représente un lieu de passage extrêmement utilisé pour accéder à la plage centrale et au front de mer. En ce sens, les Allées Ortal sont, d'un point de vue paysager, une ouverture de la ville sur l'océan et un point d'entrée de l'océan dans la ville. Actuellement submergée par les commerces et les usages multiples, cet axe majeur de la ville ne parvient plus à jouer ce rôle. La multitude de panneaux publicitaires de toute forme et de toute taille, le manque de cohérence architecturale et les multiples dysfonctionnements routiers génèrent un encombrement paysager et une frontière visuelle face à l'océan. En période estivale, une fourmilière d'activité s'étend petit à petit des allées jusqu'au front de mer. Ces espaces ne contribuent donc pas à lier le littoral et le centre urbain marqué, entre autre, par un patrimoine riche, typique des stations balnéaires. En ce sens, l'espace bâti semble tourner le dos à l'océan.

Un travail sur l'**aspect paysager** et sur la **gestion des usages** permettrait de mettre en valeur cette rue qui pourrait de nouveau jouer son rôle originel. Une trame visuelle de qualité entre le front de mer et les Allées Ortal, basée entre autre sur l'introduction du végétal dans l'espace public et l'amélioration qualitative du mobilier urbain permettrait de revaloriser ces espaces publics emblématiques pour la station en exprimant l'idée d'une mise relation de la ville avec son environnement.

De plus, une stratégie doit être mise en place pour limiter les usages, et donc les dysfonctionnements, dans cette rue. Rendre aux piétons les Allées Ortal et le front de mer, du moins en période estivale, est une solution à envisager car elle permettrait de calmer l'agitation, d'élargir l'accessibilité visuelle à l'océan et de rendre agréable cette 'promenade' du front de mer en y développant une nouvelle ambiance. De façon générale, quelque soit la stratégie de développement déterminée pour les Allées Ortal, le front de mer sera également concerné par les modifications car, dans une logique de cohérence territoriale, ces deux zones forment un ensemble et ne peuvent être aménagées distinctement.

- La forêt, un trait d'union paysager entre l'océan et l'espace bâti

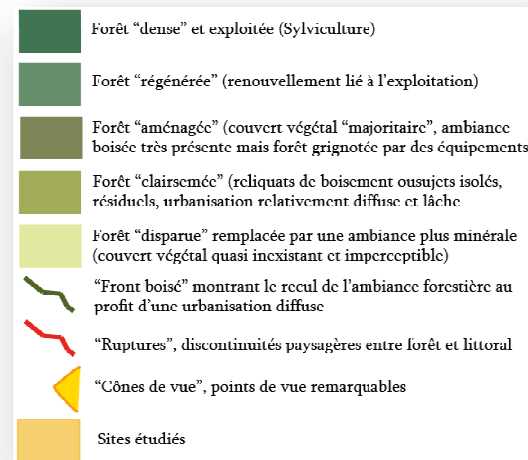
Présente sur la majorité du territoire canaulais, la forêt est fortement préservée dans la station balnéaire. Ainsi, on la retrouve principalement sur la bande littorale, et plus précisément sur les dunes, autour du centre urbain mais également dans quelques endroits de l'espace bâti, sous une forme beaucoup plus diffuse. Le paysage boisé et vallonné, issu de la présence de la forêt dans la station, permet d'apaiser l'atmosphère étouffante générée par la forte concentration de l'espace bâti (principalement en front de mer). La forêt représente donc une zone d'équilibre entre l'océan, espace naturel vaste et reposant, et l'espace bâti, zone de concentration, de pression et d'agitation. Cet espace de transition paysagère est une trame visuelle qui permet de mettre en relation l'océan et le centre urbain. Cependant, l'urbanisation moderne issue de la pression touristique a généré la disparition de la forêt dans l'espace urbain proche de l'océan ce qui accentue la frontière paysagère entre ces deux zones et le manque de continuité avec l'ensemble du territoire. La forêt a différentes formes en fonction de sa localisation et plus elle approche le centre urbain 'touristique', plus elle se fait rare.

Ainsi, le site pilote au nord de la station est constitué d'une forêt dense alors que le végétal est quasi inexistant sur la zone du front de mer et les allées Ortal. En raison de son rôle tampon mais également de son importance paysagère et patrimoniale, la forêt doit être préservée sur la station de Lacanau Océan. Il semble important d'intégrer les nouveaux aménagements à l'espace forestier (dans les zones urbanisables) et de renforcer **l'aspect végétal des zones urbaines** du littoral afin de recréer un lien avec la forêt, symbole de la station, et plus largement avec l'environnement naturel.



Figure 11 : Le milieu forestier dans la ville : cadre d'implantation de constructions anciennes et récentes





Carte 4 : Les différentes formes de forêt sur le territoire de Lacanau Océan

## • Conclusion

Le paysage canalais est marqué par l'océan, la forêt et l'espace bâti. L'union de ces trois entités fait la particularité de la station mais, sous la pression du tourisme et de l'urbanisation, la relation a évolué. Ainsi, l'artificialisation de la zone côtière banalise le paysage et constitue une barrière entre l'océan et la ville. La forêt disparaît peu à peu du centre urbain pour laisser la place à des immeubles touristiques et à des hébergements ne respectant aucune homogénéité architecturale.

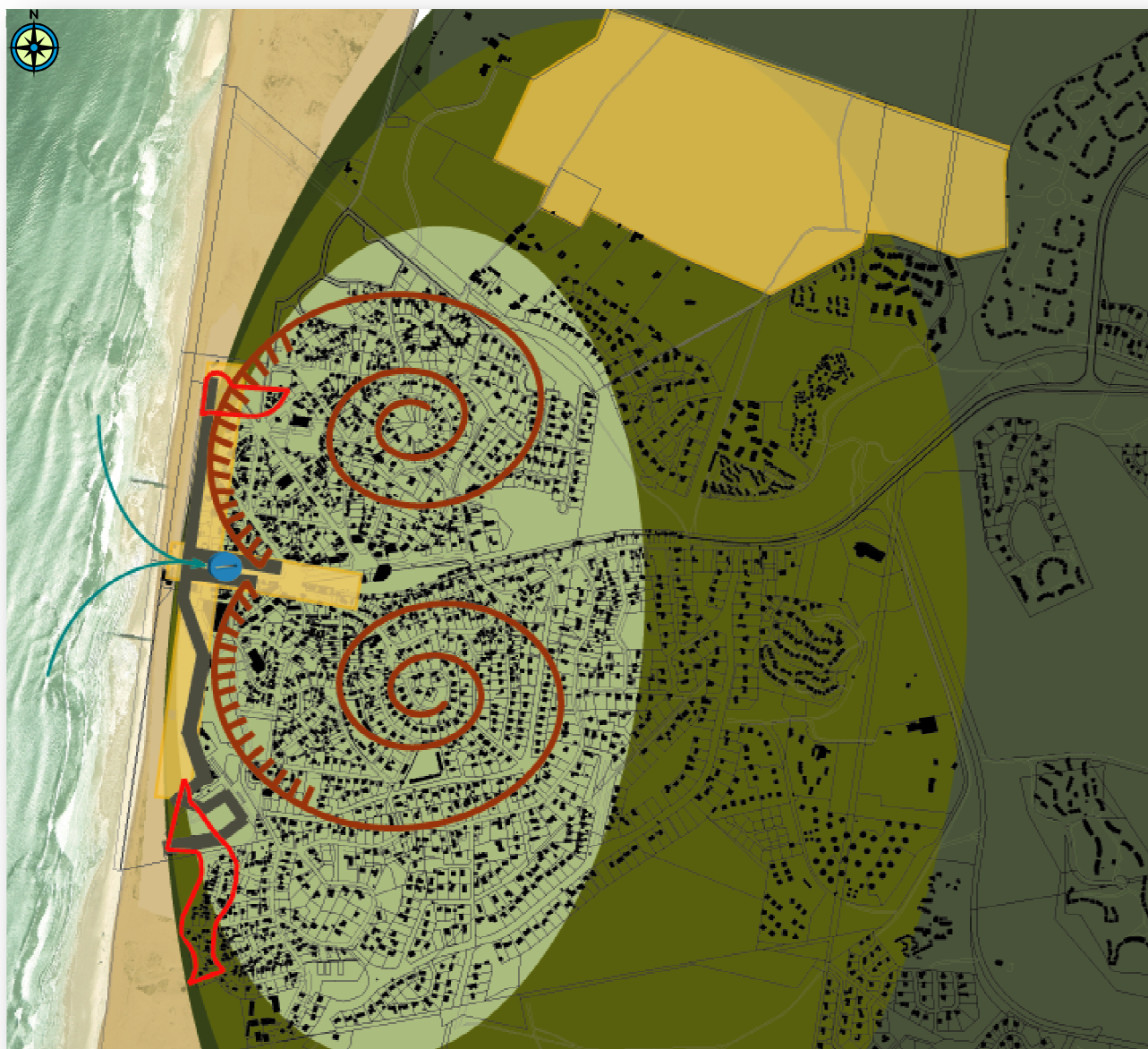
L'océan, la ville et la forêt sont totalement dissociés et représentent, de façon générale, **trois entités distinctes**. La station balnéaire a donc peu de relation avec l'environnement naturel alors que tout devrait être lié car l'image de Lacanau repose sur ce concept. Les Allées Ortal et le front de mer ont un rôle essentiel à jouer dans cette mise en relation.

**Leur réaménagement devra donc permettre de faire entrer l'océan dans la ville et de lier ces deux entités par une trame 'verte', symbole de la forêt.**



## Bilan : Atouts et contraintes

|                       | ATOUTS                                                                                                                                                                                              | CONTRAINTES                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | ENJEUX                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|-----------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Environnement naturel | <p>Richesses environnementales et atouts paysagers : dune, forêt, zones humides</p> <p>Espaces remarquables et sensibles protégés par des outils réglementaires qui limitent l'étalement urbain</p> | <p>Des espaces naturels menacés par l'avancée dunaire et le recul du trait de côte</p> <p>Une augmentation de la dégradation des milieux et des risques naturels par la fréquentation des touristes à la recherche d'un environnement préservé</p>                                                                                                                                                                                                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Aménager les zones urbanisables et assurer l'accès du public aux espaces sensibles dans un souci de préservation environnementale et paysagère</li> <li>• Prendre en compte la notion du risque et de dégradation des milieux naturels dans les perspectives d'évolution et de développement de Lacanau</li> <li>• Utiliser le milieu dunaire (organisé en bandes successives parallèles à l'océan) comme source de projet à l'échelle du front de mer de la station permettant de faire le lien avec la ville et la forêt</li> <li>• Recréer un lien entre l'océan, la ville et la forêt : Créer des perméabilités entre ces différentes entités paysagères</li> </ul> |
| Paysage               | <p>Trois composantes environnementales et paysagères : l'océan, l'espace bâti, la forêt</p> <p>Une image touristique basée ces trois éléments identitaires</p>                                      | <p>Le front de mer : une façade urbaine artificialisée qui crée une frontière visuelle et fonctionnelle avec le bâti ancien</p> <p>Les allées Ortal : un espace minéral et hétérogène qui ne s'ouvrent plus visuellement sur l'océan de par la configuration actuelle de la côte</p> <p>La forêt : cadre d'implantation de la ville qui évolue au rythme des coupes (culture du pin, grignotage de l'urbanisation sous la pression touristique)</p> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |



#### Des espaces naturels variés mais fragiles

- Cordon dunaire attractif mais soumis aux phénomènes naturels : érosion et avancée dunaire
- Forêt immense mais de moins en moins dense à l'approche du littoral touristique
- Centres urbains particulièrement exposés aux risques naturels

#### Une station balnéaire qui tourne le dos à l'océan

- Frontière visuelle et fonctionnelle due aux grands ensembles touristiques du front de mer
- Lieu théorique d'entrée de l'océan dans la ville
- Blocage de la relation entre l'océan et la ville
- Centre bâti ancien qui tourne le dos au littoral
- Centre bâti ancien centré sur lui même sans ouverture vers le littoral

Sites étudiés

Carte 5 : Schéma bilan de l'analyse environnementale et paysagère

## ANALYSE DES PROJETS ET ENJEUX DE DEVELOPPEMENT URBAIN

*Jusque dans les années 60, le littoral aquitain conserve un aspect quasi sauvage mais la promotion immobilière impacte de plus en plus lourdement sur la station balnéaire de Lacanau. Afin d'organiser l'inévitable développement touristique, l'Etat met en place la Mission Interministérielle pour l'Aménagement de la Côte Aquitaine dont les objectifs ne se cantonnent pas à augmenter la fréquentation touristique et à doter les territoires des équipements nécessaires. Elle vise un développement harmonieux fondé sur le triptyque océan-forêt-lac et un équilibre écologique humain. Malgré cela, la croissance touristique et les intérêts économiques qui y sont liés ont fortement influencé l'urbanisation de Lacanau Océan.*



## *Une morphologie urbaine marquée par le développement du tourisme*

Les différentes formes urbaines existantes dans la station de Lacanau Océan sont liées aux **vagues successives de développement** survenues avec **la montée du tourisme**. Le front de mer étant la zone la plus convoitée, l'urbanisation y est totalement liée. Ainsi, le littoral est marqué par une forte densité de l'habitat et par une utilisation touristique et ponctuelle des équipements. Le plan de voirie est réalisé sur la forme d'un quadrillage régulier organisé à partir du front de mer littoral (routes perpendiculaires ou parallèles au boulevard de l'Océan et introduction de diagonales). Les lotissements résidentiels se sont quant à eux développés en retrait et épousent la morphologie de la dune.

- Des opérations d'aménagement en lien avec la croissance touristique



Figure 12 : Plan du lotissement de la société immobilière de Lacanau (1903)

Née du rêve d'un particulier, **Pierre Ortal**, la station balnéaire de Lacanau Océan a commencé à se développer dès **1905** avec le prolongement de **la voie ferrée Bordeaux-Lacanau jusqu'au lieu-dit « l'Océan »** et avec la création de la route entre Lacanau et Lacanau Océan en 1910. Mais dès 1903 le lotissement de la « Société Immobilière de Lacanau » était dessiné. Son urbanisation s'est développée entre 1906 et 1935. En 1927, le lotissement Mathio a été créé et s'est développé jusqu'en 1970.

**Dès les années 60, le développement urbain s'est très fortement tourné vers le tourisme.** Ainsi, en 1960, l'ouverture du Camping des grands pins a été suivi par d'autres campings et « air hôtels ». En 1964, un établissement de restauration, actuellement appelé le Kayoc, a vu le jour sur les dunes. Ces aménagements liés au tourisme balnéaire se sont accompagnés de la construction de structures d'hébergements touristiques diverses avec, entre 1968 et 1975, le Het Club du Huga, la villa touristique familiale la Forestière ou encore la Résidence de l'Océanide. Des actions ont également été entreprises pour les habitants permanents avec en 1968 la construction d'un premier programme de logements sociaux, la résidence Océane, et jusqu'en 1970 le remaniement et la finition du lotissement Mathio.

Ces aménagements liés à la croissance touristique suivent la logique de développement urbain définie par la **MIACA créée en 1967**. Son action est basée sur l'organisation de l'espace avec un parti pris de **répartition hétérogène des aménagements**. Le littoral est alors marqué par une alternance de zones de concentration des équipements et des activités et de vastes espaces consacrés à la protection des milieux. Pour imposer ce découpage, la MIACA mène une politique foncière active avec notamment l'ouverture de nombreuses ZAC. Ainsi, Lacanau Océan s'est doté en 1974 de la ZAC de l'Ardilouse constituée de golfs, de lotissements d'habitation, d'équipements et d'hébergements touristiques. Cette ZAC a été définie comme étant « Un maillage subtil d'habitations dispersées en forêt et reliées à des pôles d'équipements de détente et de sports liés à la nature et à l'eau. » (R.Magnon, 2006)

Malgré l'objectif de la MIACA de conserver les paysages du littoral en rejetant l'urbanisation nouvelle à l'intérieur des terres, perpendiculairement à la côte, des **ensembles immobiliers** ont vu le jour sur les dunes du front de mer dans **les années 80**. Les résidences « Les terrasses de l'Atlantique », « Les horizons marins » et « Bleu Marine » sont donc une des preuves du poids économique que représente l'industrie du tourisme. La croissance de l'urbanisation s'est accompagnée du développement des infrastructures routières. Ainsi, le Boulevard de la Plage et ses stationnements ont été aménagés en 1988, la pénétrante Nord ainsi que la route du Baganais ont été créées dès 1990, et la déviation du Moutchic a vu le jour en 1996. La MIACA a cependant permis de conserver autour de cet espace urbanisé, de vastes espaces naturels qui sont aujourd'hui la base de l'attraction touristique. Devenue obsolète après la décentralisation, cette Mission disparaît en 1988 mais ses objectifs et stratégies de développement ont été conservés, et même étendus à l'ensemble du littoral national, à travers la Loi Littoral.

A partir de 2000, les derniers lots de la ZAC de l'Ardilouse sont urbanisés. La **vague pavillonnaire** du Golf et du Baganais avance et génère l'extension de la résidentialisation des dunes boisées intérieures. Depuis 2006, une réflexion prospective a été engagée pour le devenir de la station entière et l'aménagement d'une zone au nord de la station classée en IINA au POS.

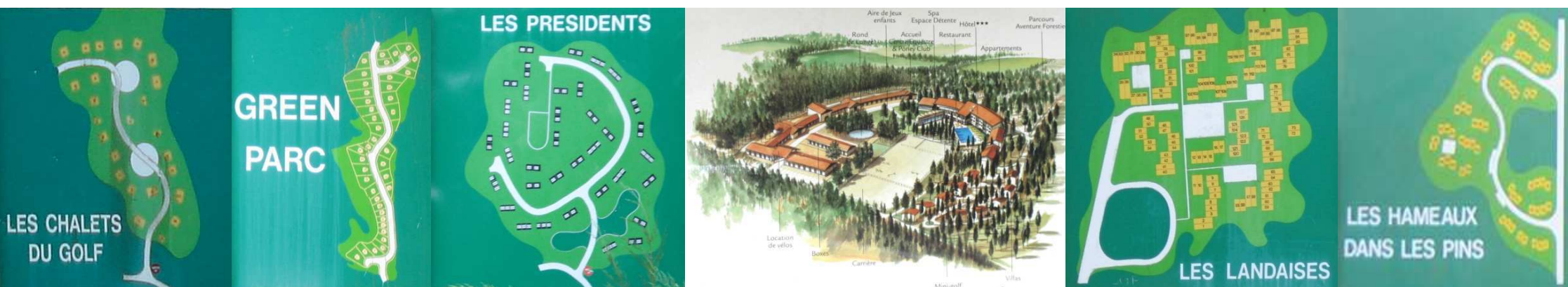


Figure 13 : La vague « pavillonnaire » : multiplication de formes urbaines pensées de façon autonomes, sans volonté de connexion entre elles ou avec le tissu urbain existant

| Période   | Tendance                                                                                                                    | Etapes clés                                                                                              | Evolution des constructions                                                                     |
|-----------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1903-1950 | La station balnéaire planifiée par les pionniers                                                                            | 1903 : Dessin du lotissement                                                                             | 1906 : Début des constructions                                                                  |
|           |                                                                                                                             | 1905 : Prolongement de la voie ferrée                                                                    | 1950 : env. 500 villas et hôtels sur 2 lotissements                                             |
|           |                                                                                                                             | 1910 : Route Lacanau-Lacanau Océan                                                                       |                                                                                                 |
|           |                                                                                                                             | 1906-1935 : Développement de l'urbanisation du lotissement                                               |                                                                                                 |
|           |                                                                                                                             | 1927 : Lotissement Mathio                                                                                |                                                                                                 |
| 1960-1975 | Vers une véritable station touristique                                                                                      | 1960 : Camping des Grands Pins                                                                           | 1970 : env. 1000 villas construites sur 150 ha lotis                                            |
|           |                                                                                                                             | 1964 : Restaurant touristique Le Kayoc                                                                   |                                                                                                 |
|           |                                                                                                                             | 1968-1975 : Structures d'hébergements touristiques : le Het Club du Huga, le Forestière, l'Océanide      |                                                                                                 |
|           |                                                                                                                             | 1968 : Logements sociaux : l'Océanide                                                                    |                                                                                                 |
|           |                                                                                                                             | Jusqu'en 1970 : Remaniement de Mathio                                                                    |                                                                                                 |
|           |                                                                                                                             | 1974 : ZAC de l'Ardilouse                                                                                |                                                                                                 |
| 1980-2000 | L'apogée de l'urbanisation en front de mer et la conquête des dunes boisées intérieures, fruits de la politique de la MIACA | 1980's : Ensembles immobiliers en front de mer                                                           | 1978 : Début des réalisations immobilières de la ZAC de l'Ardilouse                             |
|           |                                                                                                                             | 1988 : Stationnements en front de mer                                                                    |                                                                                                 |
|           |                                                                                                                             | 1990 : Pénétrante Nord et Route du Baganais                                                              |                                                                                                 |
|           |                                                                                                                             | 1996 : Déviation du Moutchic                                                                             |                                                                                                 |
| 2000-2006 | L'extension de la résidentialisation des dunes boisées intérieures                                                          | 2000-2006 : Urbanisation des derniers lots de la ZAC de l'Ardilouse                                      | 2006 : env. 5000 résidences secondaires pour moins de 5000 habitants ; 400 ha de terrains lotis |
|           |                                                                                                                             | 2006-2007 : Réflexion prospective pour la station entière et l'aménagement d'un nouveau morceau de ville |                                                                                                 |



Carte 6 : Evolution de la tâche urbaine de Lacanau Océan



- **Des morphologies urbaines marquées par les différentes étapes d'aménagement**

Les multiples opérations d'aménagement, liées à la poussée du tourisme, ont donné naissance à la forme actuelle de Lacanau Océan qui est constituée de plusieurs morphologies urbaines spécifiques et bien différenciées au sein même de la station.

- Le tissu ancien

Le tissu ancien de Lacanau Océan est composé à l'origine de villas et hôtels situés le long des axes menant à l'océan et suivant un plan semi radioconcentrique autour du front de mer, typique des stations balnéaires. Ce tissu ancien a peu à peu été encombré par les constructions récentes qui se mêlent au patrimoine ancien sans toujours respecter une cohérence architecturale.

- Les grands ensembles touristiques

Cet espace est constitué de logements collectifs construits dans les années 60-70 sur la façade océanique. Ces ensembles touristiques ne sont soumis à aucune charte architecturale et l'aspect des bâtiments n'est pas coordonné. Par conséquent, leur présence sur le front de mer banalise et dénature le paysage et ils génèrent une frontière visuelle entre l'océan et le reste de la ville. De plus, ces ensembles sont actuellement vieillissants et ne répondent plus toujours à la demande de confort, de qualité, de calme et d'authenticité exprimée par les consommateurs.

- L'habitat pavillonnaire sous forme de lotissements

Cette forme d'habitat est relativement récente (années 60-70) et liée aux opérations d'aménagement groupées réalisées à travers la ZAC. Ce tissu pavillonnaire est omniprésent en arrière-dune, il est consommateur d'espace.

- Résidences implantées dans le massif forestier

Ces résidences sont intégrées au paysage forestier mais contribuent, à terme, à sa disparition. Ces logements sont attractifs car ils insistent sur le côté « nature » de Lacanau Océan et permettent aux résidents de se détendre dans un cadre privilégié.

- Habitat touristique temporaire

Cette forme d'habitat est constituée de campings, mobils homes, chalets ou même camping cars et peuvent poser de nombreux problèmes car ils sont souvent implantés de façon illégale. Dans ce cas, cette forme d'habitat temporaire contribue à la fragilisation des milieux et constitue souvent un véritable « point noir » paysager.

Ainsi, de façon générale, la morphologie urbaine de Lacanau est marquée par **deux formes d'urbanisation différentes** physiquement mais également non semblables en termes d'impacts sur l'environnement :

- Vers l'intérieur des terres, **le développement du tissu résidentiel** classique a accentué la forme de « **théâtre urbain** » **dessiné par la station**.
- Sur le cordon littoral, **la construction d'immeubles hauts** (jusqu'à 4 niveaux) **marque une rupture avec l'urbanisme ancien**. La ville tourne alors le dos à l'océan à cause de la bande minérale générée par les ensembles touristiques du front de mer.

La systématisation des formes d'urbanisation touristique dans les parties Centrale et Sud provoque un véritable traumatisme urbain tant du point de vue paysager que sociologique. Les aménagements successifs ont généré l'apparition d'une **frontière visuelle entre l'océan et la ville** mais ont également donné naissance à une ségrégation sociale en réservant le bord de mer aux classes les plus aisées. Le tourisme est devenu le moteur du développement de la station quelques fois au détriment de la population permanente. Les différentes opérations d'aménagements réalisées depuis la création de la station se traduisent physiquement par une évolution de la tâche urbaine qui reste encore relativement concentrée. Cependant, les coupures d'urbanisation sont de plus en plus grignotées, notamment par l'implantation de résidences secondaires, et l'urbanisation est quasi continue entre l'océan et le lac.

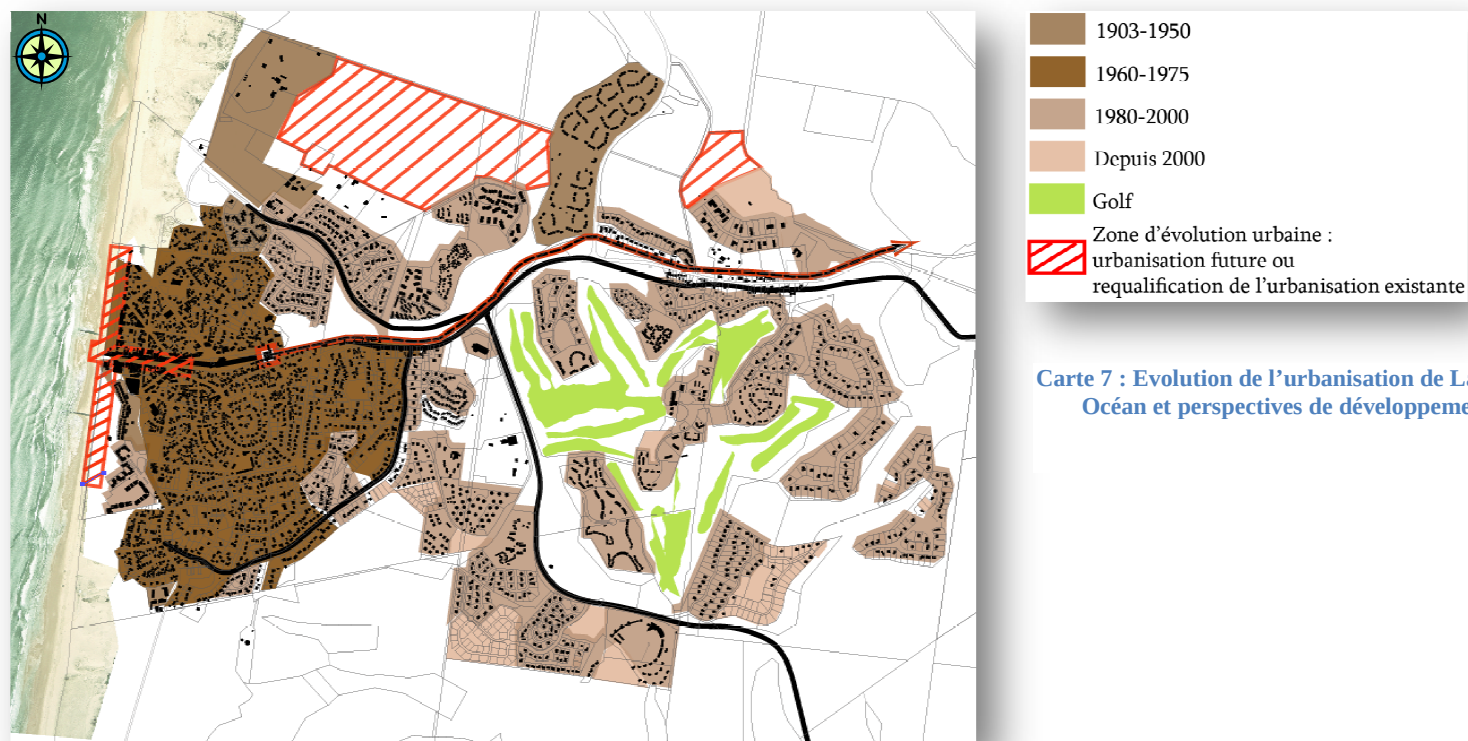
- **Un « théâtre urbain » entre océan et forêt qui évolue par « tâches » successives**

Même si le rythme de construction s'est accéléré avec la croissance du tourisme, la consommation des espaces naturels reste faible. L'urbanisation se fait par **« poches » successives** essentiellement le long des axes, en bordure de la station littorale et des hameaux. La pression foncière est élevée, comme dans toute station littorale, mais elle reste tout de même relativement faible pour le territoire car la surface dédiée à la construction (zones U, INA et 2NA à usage d'habitation) représente à peine 8% pour Lacanau. Ceci s'explique par la part importante d'espaces protégés, et de zones déterminées non constructibles par la Loi littoral, qui contraignent la croissance urbaine de la station.

Cependant, bien que la surface occupée par l'urbanisation soit relativement faible, la consommation de cet espace urbanisable a été extrêmement rapide. En effet, le développement urbain récent s'est fait principalement sous la forme d'opérations groupées (lotissement résidentiel) qui génèrent une consommation démesurée du foncier. Ainsi, le développement urbain est aujourd'hui sous tension car les **perspectives d'évolution sont désormais limitées** par la faible part de terrains urbanisables. Outre le site pilote du nord de la station classé en zone 2NA au POS, Lacanau Océan ne possède quasiment plus de secteurs urbanisables. Les **nouvelles perspectives de développement urbain apparaissent alors principalement sous la forme de secteurs à requalifier** à travers des opérations de rénovation et de revalorisation du patrimoine. Ainsi, la faible disponibilité foncière ainsi que les opérations de renouvellement urbain concourent à augmenter la pression immobilière. La demande reste extrêmement importante tant en terme de logements touristiques que permanents malgré une hausse des prix qui suit la tendance de la majorité des communes littorales.

**L'enjeu lié à l'aménagement du site pilote** est donc important. Cette zone de 33ha située à proximité de la pénétrante Nord de Lacanau Océan, entre deux zones d'hébergements touristiques, est classée en zone 2NA au POS. Le site a donc vocation à être une zone d'urbanisation future pour l'habitat, de préférence, les activités économiques ou les loisirs. Des réflexions ont déjà été menées sur le devenir de ce site mais rien n'a pour l'instant été réalisé. Ainsi, les propositions d'aménagement émises étaient les suivantes :

- Développer des activités sportives liées à l'océan et à la nature et des services à la personne (*extrait de l'étude touristique de Mars 2005, Planeth Consultants*)
- Transférer la médiathèque de la mairie annexe ; créer une halle couverte ainsi qu'un parc aquatique ludique couvert et découvert pour une baignade en toute saison avec pique nique et restauration possible sur place ; créer une salle de spectacle et d'animation et un grand équipement public autour du surf (*extrait du plan d'action pour le développement touristique de Médoc Océan, Septembre 2005, Planeth Consultants*)



**Carte 7 : Evolution de l'urbanisation de Lacanau Océan et perspectives de développement**

## • Conclusion

Le **tourisme** est le moteur du développement de Lacanau Océan et a ainsi largement marqué **la morphologie urbaine de la station**. Le tissu ancien est envahi par les nouveaux aménagements destinés à augmenter la capacité d'accueil de la station. Le centre ancien a donc été « modernisé » et étendu vers l'intérieur des terres alors que les immeubles du front de mer s'étalent sur le cordon littoral et génèrent une rupture entre l'océan et la ville. Les espaces naturels sont tout de même préservés en périphérie de ce centre urbain.

L'évolution de la tâche urbaine montre que l'urbanisation a été rapide et que les perspectives de développement sont aujourd'hui limitées. La pression foncière est très forte et la station ne peut répondre à la demande.

**Les enjeux pour Lacanau Océan sont désormais de gérer les risques et préserver l'environnement tout en optimisant les perspectives de développement urbain.** Il s'agit également d'engager simultanément une **gestion parcimonieuse du foncier urbanisable restant** et une réflexion relative au **renouvellement urbain** sur le long terme.



## *Une urbanisation emmêlée et hétérogène*

Lacanau Océan est une station balnéaire dont l'importante emprise urbaine est marquée par la diversité de la morphologie urbaine et, par conséquent, par la diversité de l'habitat. Les constructions sont nombreuses et sont le symbole des étapes successives de l'évolution de la station. Cependant, plus on s'approche du front de mer, plus la densité est élevée et les constructions enchevêtrées les unes aux autres. L'image de Lacanau est basée sur cette diversité des formes d'habitat mais une étude du bâti le plus représentatif semble utile pour analyser de façon plus claire et plus rigoureuse le paysage urbain.

- **Des formes d'habitat distinctes**

Les nombreuses formes d'habitat existantes à Lacanau Océan peuvent être regroupées en **4 types**.

### **L'HABITAT COLLECTIF**

On le retrouve essentiellement sur le front de mer. Ce type d'habitat est le fruit d'une logique de renouvellement urbain (après destruction du bâti ancien, comme la villa Primavera par exemple) ou de colonisation du cordon dunaire (l'Océanide). La densité de ces constructions est forte du fait de la hauteur (jusqu'à 18 m) et de la continuité de chaque élément bâti (jusqu'à 70 m). Ces ensembles d'habitats sont considérés comme des frontières visuelles entre la ville et l'océan car ils sont organisés de façon concentrique sous forme de bande minérale tournée uniquement sur l'océan. Utilisé principalement en tant qu'hébergement touristique, ce genre d'habitat évolue généralement vers un usage permanent (malgré de grandes différences selon les résidences). Construits dès les années 70 et directement exposés aux aléas naturels du front de mer, ces bâtiments collectifs vieillissent. Dans un objectif d'intégration paysagère et pour s'adapter à l'évolution de la demande touristique, la question du renouvellement ou de la rénovation de ces ensembles immobiliers devra être soulevée. Cependant, les possibilités de renouvellement sont souvent limitées en raison de problèmes liés à la copropriété. De plus, ce type d'habitat est soumis au risque naturel et dépend donc largement de l'évolution de l'érosion et de l'avancée dunaire. Le recul du trait de côte étant la principale menace, les aménagements doivent tenir compte de la probable accélération de ce recul à long terme.

### **L'HABITAT INDIVIDUEL « GROUPE » : LA ZAC DE L'ARDILOUSE**

Ce type d'habitat est le fruit d'une logique de développement des capacités d'hébergement touristique de la station, ou pour les opérations plus récentes, il est le résultat de l'optimisation du foncier restant. La densité perçue de ces constructions est relativement faible en raison du peu de hauteur des habitations et de leur intégration dans la forêt. La présence du golf et de nombreuses activités de plein air contribue également à diminuer visuellement la densité. Implanté au cœur de la forêt, cet habitat est intégré dans un cadre aménagé pour mettre en valeur l'environnement naturel de Lacanau Océan. Ainsi, les habitations sont généralement situées sur de grands terrains sans vis-à-vis et sont entourées d'équipements et de nombreuses activités de plein air au milieu des bois. Le vieillissement de ces logements va largement dépendre de l'évolution de l'environnement dans lequel ils sont implantés. Le maintien du cordon dunaire et de la forêt sont les garants d'une meilleure évolution de ce type d'habitat individuel « groupé ».

### L'HABITAT INDIVIDUEL « PROGRAMMEE »

Constitué de lotissements dans la périphérie du centre urbain, sa densité est élevée car elle répond aux besoins exprimés par les touristes et les nouveaux habitants de Lacanau Océan.

### L'HABITAT INDIVIDUEL « LIBRE »

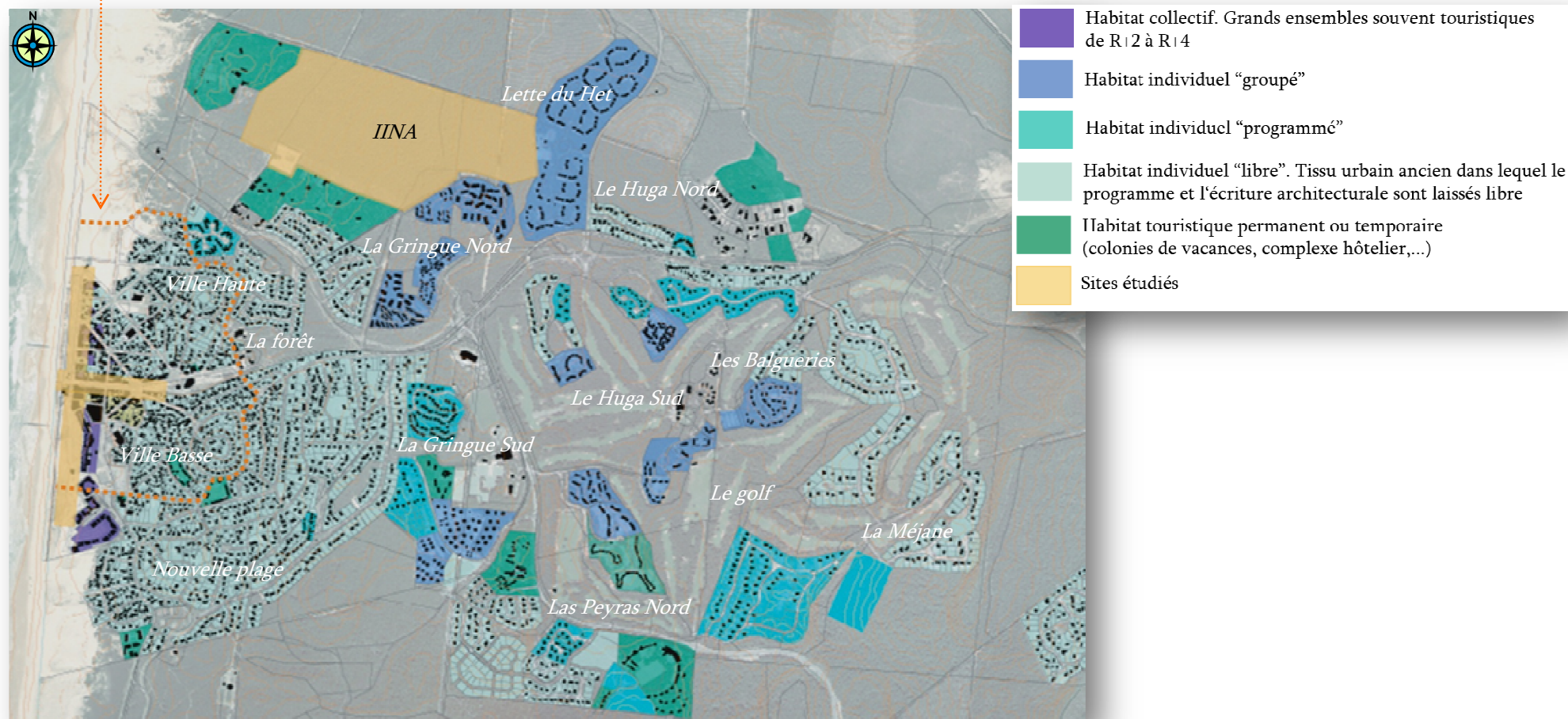
Localisé dans le centre urbain ancien, ce dernier type d'habitat ne répond à aucune norme et homogénéité architecturale. Il apparaît parfois en contraste avec le patrimoine ancien hérité du lotissement de la Société Immobilière de Lacanau. Or, les quartiers pavillonnaires et constructions à l'architecture balnéaire qui le caractérisent, sont **les témoins de l'histoire de la station**.

Cent trente quatre villas ont été édifiées entre 1906 et 1924 à Lacanau Océan. Ils restent aujourd'hui des constructions disséminées dans tissu urbain qui s'est homogénéisé progressivement par l'arrivée de constructions nouvelles. Certaines sont caractéristiques d'une architecture balnéaire de la Côte d'Argent, d'autres inspirées du style de l'architecte de la station (Pierre Durand). Ces bâtisses cossues appelées villas ou chalet sont reconnaissables par :

- des façades agrémentées de galeries, balcons de bois ou loggias, et bordées d'arcades
- une volumétrie complexe (pignons, ailes, tourelles, et avant corps et volumes couverts mais ouverts)
- une maçonnerie mixte de pierres et de briques
- des détails architecturaux qui personnalisent les villas : décors, noms gravés ou apposés dans un cartouche et escaliers majestueux

Vers la fin des années 1930-1940, des constructions dans le style de la côte aquitaine et basque sont apparues. Quelque soit leur époque, les villas ont été construites en cœur de parcelle et sont entourées par des jardins fournis. Les clôtures sont souvent imposantes car constituées de piliers massifs ou de palissades en bois peint montées le plus fréquemment sur des murets.

**Emprise urbaine du lotissement de 1903 : Domaine de la Société de Lacanau**



**Carte 8 : Des formes d'habitat distinctes, des unités urbaines conçues de façon autonome, déconnectées les unes des autres formant un archipel urbain dans la forêt de pins**

- Un patrimoine architectural riche, non valorisé et en danger



Figure 14 : La richesse du patrimoine architectural canaulais

Le centre ancien de Lacanau Océan, correspondant au périmètre du premier lotissement existant, est marqué sur le plan architectural et paysager par la présence d'un patrimoine ancien riche constitué de **villas et d'hôtels** centenaires. Ainsi, de nombreuses bâtisses sont encore présentes dans les rues canaulaises sous les noms de Villa Stella, Villa Plaisance, Hôtel Marian, etc...

Cependant, le développement de l'urbanisation, poussé par la pression touristique, génère l'envahissement de ce patrimoine par les bâtiments neufs qui ne respectent aucune unité architecturale et paysagère. Les villas ne sont pas valorisées et disparaissent peu à peu dans le paysage canaulais en raison **de leur destruction et de leur enclavement**. En effet, malgré la richesse historique et culturelle qu'il représente, ce patrimoine n'est pas classé et les propriétaires peuvent quasiment y effectuer les travaux qu'ils désirent, même si l'avis de l'architecte des Bâtiments de France est demandé. La commune n'a pas encore engagé de **réflexion sur la protection et la mise en valeur de ces villas** mais une prise de conscience relative à l'indispensable préservation de ce patrimoine est en train d'émerger. La ville a donc engagé une démarche de rénovation d'une des villas de la station, la Villa Plaisance.

Ainsi, sur le front de mer et les allées Ortal, les villas et hôtels sont visuellement masqués par les résidences d'habitat collectif ainsi que les commerces et leurs enseignes démesurées. Cependant, lorsque l'on s'enfonce dans le centre ancien, hors des zones de passage, deux espaces patrimoniaux apparaissent, en correspondance avec le plan d'aménagement du lotissement initialement dessiné au début du XX<sup>ème</sup> siècle.

**L'ambiance qui se dégage de ces zones ainsi que la beauté de l'architecture font l'originalité et la particularité de la station et, en ce sens, la protection patrimoniale du centre ancien mérite d'être renforcée d'autant plus qu'aujourd'hui encore, des villas sont menacées de destructions.**



- Des espaces publics envahis par la présence des voitures

La plage, et par conséquent le front de mer, est l'espace public essentiel de Lacanau Océan. Cependant, à la fin des années 1990, le littoral était « la véritable honte de Lacanau » selon les propriétaires de la station. Afin de faire entrer Lacanau Océan dans la phase de « tourisme international » prônée par la MIACA dès 1975, les élus ont engagé une démarche de réaménagement et de revitalisation de la station. Ainsi, parmi les travaux réalisés, l'aménagement du front de mer, appelé le **Boulevard de la Plage**, a été extrêmement marquant pour la vie de la station. Le Syndicat Mixte a donc réhabilité les trottoirs le long des immeubles du front de mer et les a rendu inaccessibles aux voitures. Une voie de 6 mètre de large a été construite pour permettre la circulation automobile le long de l'océan et des parkings ont été placés en contrebas. De plus, un espace piéton a été créé à travers une promenade le long de la plage qui s'accompagne de petites places aménagées avec un mobilier urbain permettant aux promeneurs de se reposer. Les espaces publics sont donc présents le long du littoral canalais mais ils sont tout de même encadrés par les voitures. Ces zones ne permettent pas aux utilisateurs de profiter du calme et de la sérénité de l'océan sur un front de mer envahi par la circulation et les stationnements.

La commune de Lacanau doit élaborer un Plan de Référence afin de cadrer la politique d'investissement communal en matière d'espaces et d'équipements publics pour la prochaine décennie. Sur le territoire de Lacanau Océan, ces problèmes sont largement conditionnés par les réponses que la ville souhaite apporter au développement du tourisme et plus précisément aux problèmes **de gestion et d'utilisation du territoire liés à la saisonnalité des activités**. La station de Lacanau Océan étant totalement dépendante du tourisme, les aménagements et équipements subissent par conséquent les effets négatifs de cette activité et doivent y être adaptés.



Aménagement du boulevard de la Plage à la fin des années 1980

Aménagement récent des Allées Ortal

Des emprises de voies larges jusqu'à l'intérieur de la ville

**Figure 15 : Une dominante minérale forte des espaces publics qui accentue des contrastes de saisonnalité**

- **Conclusion**

L'espace bâti de Lacanau Océan est marqué par un **enchevêtrement de formes urbaines et d'usages**. L'habitat est marqué par une très large diversité qui s'articule difficilement dans le paysage canaulais. Des efforts ont été faits pour minimiser l'impact de cet habitat sur l'environnement mais le résultat est variable selon les opérations de construction.

En arrière-dune, l'intégration de l'habitat dans la forêt participe de la mise en valeur d'une image « nature » de la station. Cependant, plus l'urbanisation s'approche du littoral, plus l'habitat est dense et dissocié de son environnement. L'habitat collectif du front de mer est la preuve de la mauvaise intégration paysagère des constructions. Les richesses patrimoniales sont nombreuses sur la station mais elles ne sont pas valorisées et sont envahies par les constructions neuves. A cet enchevêtrement de types d'habitat s'ajoute l'envahissement des espaces publics par la voiture et par les multiples usages durant la saison touristique.

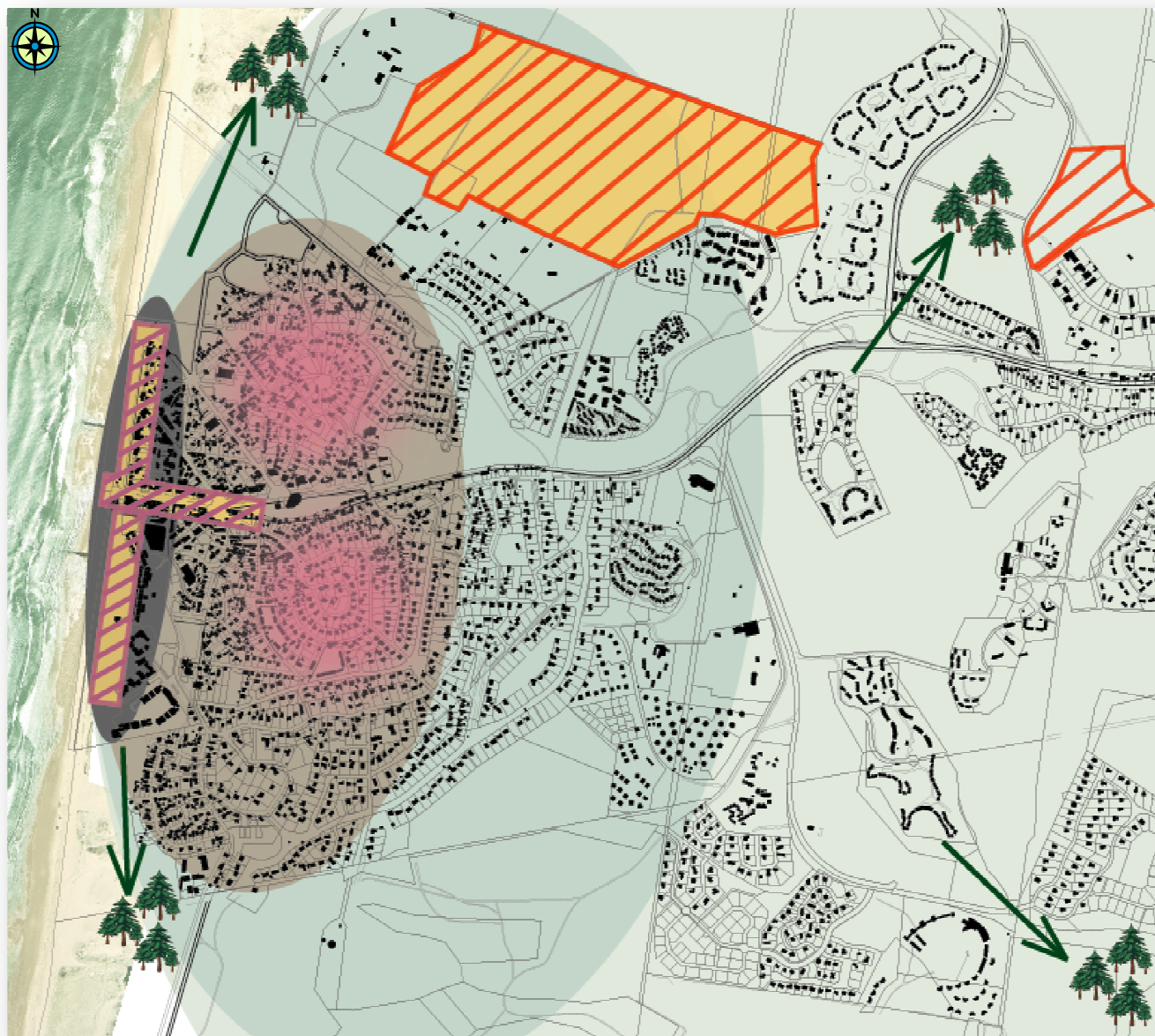
La station s'est construite par étapes successives portées par le développement du tourisme qui a importé des **modèles architecturaux** caractéristiques de chaque période de développement (architecture balnéaire, villas de style aquitain ou basques, unités de logement collectif, lotissements...). **Le tissu urbain actuel, éclectique et hétérogène, est aussi riche de ces mélanges.** Il est l'**héritage d'influences multiples** qui ont accentué des différences au fil des années et des étapes de développement. Le patrimoine de la ville est fondé sur cet héritage.

La mise en perspective du développement actuel ne doit pas s'extraire de cette logique. Il est donc essentiel de veiller à la connexion entre les entités urbaines par les espaces publics, mais il faut également, en matière de développement urbain, s'inscrire dans la continuité d'un héritage fait **d'éclectisme et de modèles importés.**

**L'enjeu est désormais de mettre en valeur les typicités de la station pour lui rendre son originalité et affirmer son caractère balnéaire. Lutter contre la banalisation du paysage canaulais et préserver son image de station « nature » sont les objectifs à suivre pour sa revalorisation.**

## Bilan : Atouts et contraintes

|                     | ATOUTS                                                                                                                                                                                                                                                                                | CONTRAINTES                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | ENJEUX                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|---------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Morphologie urbaine | <p>Urbanisation perpendiculaire à la côte et présence de coupures vertes (politique de la MIACA).</p> <p>Expansion urbaine freinée par des contraintes naturelles (un développement qui doit se penser dans un renouvellement)</p>                                                    | <p>Un front de mer urbain et un envahissement du tissu ancien par des aménagements touristiques</p> <p>Une forêt grignotée par le développement urbain</p>                                                                                                                                                                                                                                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Gérer rigoureusement le foncier urbanisable restant en tenant compte du risque et de la préservation l'environnement</li> <li>• Réfléchir aux possibilités de renouvellement urbain</li> <li>• Penser l'aménagement de la zone IIAU dans le respect du milieu forestier : intégrer un programme mixte d'habitat et d'équipement dans une cadre paysager préservé</li> <li>• Protéger le patrimoine bâti ancien</li> <li>• Penser la requalification des espaces publics en tant qu'éléments de liaisons entre les différentes entités paysagères : océan/ville/forêt</li> <li>• Développer l'image de station « nature » que porte Lacanau en pensant les aménagements dans une logique de développement durable</li> </ul> |
| Espace bâti         | <p>Bonne intégration paysagère de certains types d'habitats implantés dans la forêt</p> <p>Des richesses patrimoniales témoignant d'une diversité de styles et de modèles architecturaux</p> <p>Une opportunité d'extension urbaine de qualité au contact de la forêt : zone IIAU</p> | <p>Des types d'habitats liés aux différentes formes touristiques : augmentation de la hauteur à l'approche du front de mer avec difficultés d'intégration paysagère</p> <p>Aucune réflexion globale de préservation du patrimoine historique (villas/hôtels)</p> <p>Une dominante minérale forte des espaces publics dont le rôle fonctionnel est prédominant (circulation/stationnement)</p> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |



### Des perspectives de développement limitées par des espaces naturels protégés

-  Coupures d'urbanisation : zones naturelles autour du centre urbain
  -  Grignotage grandissant des coupures d'urbanisation sous la pression du tourisme
  -  Perspectives de développement : zone d'urbanisation future
  -  Perspectives de développement : zone de rénovation ou requalification urbaine
- ### Un espace bâti riche mais envahi par l'urbanisation touristique
-  Zone de richesse patrimoniale non valorisée
  -  Augmentation de la hauteur et de la densité du bâti en approchant du littoral
  -  Urbanisation touristique du littoral mal intégrée au paysage et envahissant le patrimoine ancien
  -  Sites étudiés

Carte 9 : Schéma bilan de l'analyse des projets et enjeux de développement urbain



## ANALYSE DES USAGES ET DE LA GESTION

*En tant que pôle d'attraction touristique, la station balnéaire de Lacanau Océan voit son nombre d'habitants et d'usagers fluctuer au cours de la saison. Le territoire est donc utilisé de différentes façons en fonction des acteurs qui le fréquentent et de leurs intérêts. Les nombreux intérêts en jeu sont sources de conflits et intensifient les difficultés de gestion liées au phénomène de saisonnalité. Les multiples usages du territoire, les intérêts des différents acteurs ainsi que les modes de gestion suivis, doivent donc être étudiés afin d'imaginer des aménagements cohérents et durables pour la requalification de la station.*



Figure 16 : Evolution du paysage et des pratiques au fil des saisons

## *De nombreux conflits d'usage*

### • Des acteurs aux intérêts multiples

Un grand nombre d'acteurs participe à la vie de la station balnéaire de Lacanau Océan et ceux-ci évoluent en fonction des saisons. Parmi cette multitude d'acteurs, ceux qui ont le plus d'influence sur l'évolution de la station sont les touristes, les commerçants, les habitants permanents, les habitants secondaires et les élus. Il semble donc intéressant de comprendre les intérêts de ces **principales « catégories » d'acteurs** afin de mettre en place une gestion et des aménagements cohérents, tenant compte du point de vue du plus grand nombre. En effet, le développement durable et harmonieux de la station passe nécessairement par l'intégration des acteurs dans les processus décisionnels afin de promouvoir compatibilité et équilibre entre la multitude d'utilisateurs. Cependant, la coopération entre tous ces acteurs n'est pas toujours simple car les intérêts sont quelques fois extrêmement divergents.

Ainsi, de façon générale, les intentions des acteurs peuvent être résumées comme telles :

- **Touristes** : Cette catégorie d'acteurs désire profiter pleinement du cadre naturel de la station, et principalement de la plage, tout en ayant à proximité des services et commerces ainsi que des activités leur permettant de se divertir. Les touristes canaulais sont principalement des jeunes attirés par le côté « fun » de la station avec le surf, mais également des familles qui recherchent le calme ainsi que la qualité de l'offre et de l'environnement.

- **Commerçants** : Ces acteurs ont une forte influence sur les prises de décision de la station car ils sont totalement liés à l'activité touristique qui apporte l'essentiel des revenus de Lacanau. Les commerçants désirent profiter pleinement de la saison touristique (qui s'étale de plus en plus) et assurer une accessibilité maximale à leurs magasins.

- **Habitants permanents** : La présence d'activités et de services hors saison ainsi que la préservation et le respect de l'environnement naturel et social canaulais sont les principaux intérêts des habitants de la station.

- **Habitants secondaires** : Ces acteurs, ayant tendance à se sédentariser sur la station à long terme, ont plus ou moins les mêmes intérêts que les habitants permanents.

- **Elus** : Le principal intérêt de la commune de Lacanau est de préserver l'activité touristique dont les revenus assurent son développement. Cependant, les élus désirent s'adapter à l'évolution de la demande (qualité, détente, étalement de la saison,...), et mettre en valeur l'environnement, source d'attraction touristique, qui tend à se dégrader si aucune action n'est engagée.

Ainsi, les consensus entre ces multiples intérêts ne sont pas toujours aisés à trouver et des conflits naissent et se répercutent, entre autre, sur les aménagements et l'utilisation des équipements.

- Une zone de conflits récurrents



- Front de mer (Boulevard de la Plage)
- Allées Ortal et fin de l'Avenue de l'Europe

**Figure 17 : Des espaces emblématiques qui souffrent de conflits d'usages récurrents**

Le tourisme n'est pas seul responsable des contentieux existants sur la station mais il est une source majeure de conflits entre les multiples acteurs. En effet, le nombre d'usages augmente en saison estivale avec la multiplication de la population et, outre les zones de dysfonctionnement urbain liées à une mauvaise gestion de la saisonnalité, des conflits apparaissent. Ceux-ci sont principalement situés sur la zone menant au front de mer constituée par la fin de l'avenue de l'Europe, les allées Ortal et le boulevard de la Plage. Cette zone, concentrant sur une faible distance une multitude d'acteurs et d'activités est extrêmement complexe à gérer. Emblème de la station, cet espace est un lieu de passage incontournable qui mêle automobilistes (voitures, campings cars, camions de livraison), piétons et cyclistes au milieu des commerces, des habitations permanentes et des résidences de tourisme. Ainsi, les plagistes y côtoient les canaulais et les promeneurs venus faire les magasins et chacun erre à son rythme générant de multiples conflits.

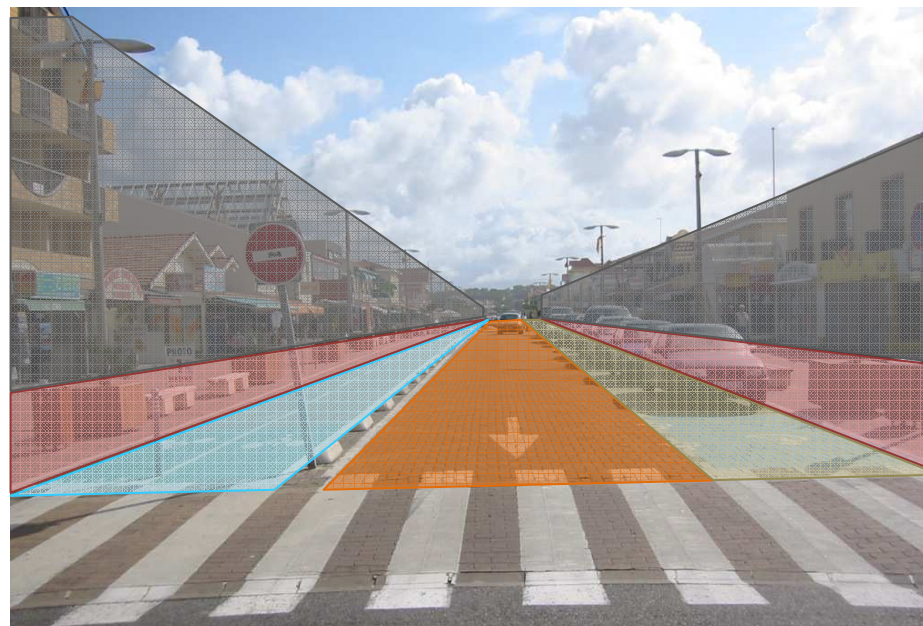
La fonction urbaine de cette zone est multiple et intense (commerces, circulation, accès à la plage, accès aux parkings, détente, promenade,...) et la congestion y est fréquente. De plus, la présence des **stationnements sur le front de mer** envenime la situation. Les touristes étant à la recherche du plus proche accès à la plage, ces parkings sont extrêmement convoités mais ils sont également conflictuels car ils ont un **usage multiple** : résidentiel, commercial et balnéaire. Ces parcs de stationnement destinés à plusieurs usages augmentent donc les difficultés de circulation et sont sources de conflits entre les habitants permanents et les touristes. Les flux perturbateurs sont donc nombreux sur cet espace en quête d'apaisement en saison estivale.

Les conflits d'usage ont depuis toujours existé sur cet espace mais les solutions pour y remédier ne sont pas faciles à trouver en raison justement de la multitude d'acteurs. Il semble cependant que, malgré les réticences des commerçants qui craignent de perdre leur clientèle, la solution la plus efficace soit liée à la suppression des voitures sur cette zone, du moins en période estivale. **Redonner le front de mer aux piétons** contribuerait également à **revaloriser cette zone dont l'identité souffre à l'heure actuelle de ces conflits d'usages et d'intérêts.**



## Usages multiples des Allées Ortal et de l'Avenue De l'Europe

-  Immeubles : commerces, résidences principales, secondaires et touristiques
-  Espace piéton aménagé
-  Piste cyclable
-  Route à sens unique
-  Parc de stationnement payant



*Autour des Allées Ortal, des profils de voies sur dimensionnés mais propices à des réaménagements*



## Usages multiples du front de mer :

-  Plage aménagée et accès
-  Espace vert interdit au public.  
Végétation pour fixer la dune
-  Espace piéton aménagé
-  Parc de stationnement payant
-  Route à double sens
-  Trottoir et piste cyclable
-  Immeubles : commerces, résidences principales, secondaires et touristiques



- Conclusion

Les acteurs sont nombreux sur la station balnéaire et leurs intérêts sont majoritairement liés **aux pratiques touristiques**. La requalification de Lacanau Océan doit tenir compte de ces multiples intérêts et trouver des solutions aptes à limiter les conflits. Les nombreux problèmes apparaissant sur le front de mer sont dus à une mauvaise gestion des usages et à un manque de délimitation et de cadrage entre les différentes utilisations possibles de l'espace. L'enjeu est donc de diminuer le nombre d'usages existants actuellement sur le front de mer canaulais, du moins en période estivale, et d'améliorer la cohabitation entre les usages restants afin de redonner de la lisibilité et de la clarté à la station. Le front de mer et les allées Ortal étant des éléments identitaires de Lacanau Océan, une gestion plus stricte de leur fréquentation apportera une valeur supplémentaire à la station. Afin de développer une ambiance calme et sereine et de rétablir la relation entre la ville et l'océan, il semble intéressant de réserver le front de mer aux piétons. Les questions relatives aux commerces, aux livraisons et à la gestion de la saisonnalité devront être soulevées et réfléchies mais tous les acteurs trouveront un intérêt dans une telle opération.

**Ainsi, l'opération de la revalorisation du front de mer et des allées Ortal permettra d'esquisser une nouvelle image pour la ville, sur ces espaces publics emblématiques dont l'identité souffre actuellement de nombreux conflits d'usages et d'intérêts.**

### *Une difficile gestion de la saisonnalité*

- Un réseau automobile omniprésent

Le réseau automobile est fortement développé sur la station balnéaire car il s'est adapté à la sur fréquentation estivale. Ce réseau présente de nombreux dysfonctionnements car son utilisation optimale est concentrée sur les deux mois d'été, et désormais également sur les week-ends et mercredis dès le mois d'avril. Ainsi, de nombreux problèmes apparaissent et ont des impacts sur la vie des habitants et des touristes de Lacanau Océan.

Tout d'abord, la circulation est fortement concentrée sur deux zones qui sont comparables à des « goulots » étroits, laissant difficilement passer les éléments. Ainsi, les points de congestion principaux sont le rond-point du Baganais ainsi que la zone du front de mer constituée du Boulevard de la Plage et des Allées Ortal. Ces **points de congestion** correspondent aux zones d'accès à la plage et doivent être gérées rapidement car ils déterminent les conditions de circulation de l'ensemble de la ville.

Ces **problèmes de saturation des équipements** sont à mettre en relation avec la **défaillance du jalonnement routier**. Tous les automobilistes sont orientés vers le centre-ville alors que d'autres itinéraires existent pour rejoindre les plages nord et sud. Cependant, bien que la structure viaire soit défailante dans les deux cas, la situation n'est pas la même pour les deux plages. Ainsi, pour la plage sud, aucune liaison évidente n'est mise en valeur entre l'entrée de ville et cette plage alors que le Chemin des Manchets pourrait être un itinéraire très intéressant à développer. L'accès aux plages nord est quant à lui, marqué par une hiérarchisation extrêmement mauvaise depuis le centre ville. Le trafic est, une fois de plus, concentré sur l'avenue de l'Europe et les allées Ortal. Ce manque de hiérarchie et de jalonnement est donc préjudiciable à la lisibilité de la ville et des problèmes de sécurité routière apparaissent autour de la Place de l'Europe et des pénétrantes. Ces dernières jouent leur rôle car elles permettent de désengorger le centre ville mais elles occasionnent de véritables problèmes de sécurité liés à une vitesse excessive et à un manque de visibilité. De plus, les routes sont quelquefois difficilement accessibles pour les véhicules de secours.

Enfin, **le réseau doux**, largement développé, reste incomplet. Les pistes cyclables longeant la route vers Bordeaux (avenue de l'Europe et route de l'Atlantique) sont particulièrement dangereuses (manque d'éclairage nocturne). La circulation des piétons, et principalement des personnes handicapées, est quelque fois gênée en raison de l'envahissement des trottoirs par le stationnement sauvage ou illicite. Ce problème est récurrent aux abords des plages et principalement sur le secteur de la plage sud. Cependant, le réseau de pistes cyclables et de sentiers pédestres est tout de même particulièrement développé et fonctionnel sur la partie littorale du territoire. D'un attrait touristique indéniable, il permet de faciliter l'accès aux sites sensibles par des infrastructures légères.

### • Un système de stationnement inadapté

L'offre de stationnement proposée à Lacanau Océan est marquée par la forte fréquentation touristique mais ne répond cependant pas toujours efficacement à la saisonnalité de la vie canaulaise. La station compte actuellement 7 parkings dont 3 gratuits. Le stationnement payant sur Lacanau consiste en un parking couvert (Carnot) et trois parkings de plein air gérés par horodateur (Mail, Foirail, Front de Mer).

La répartition de ces stationnements n'est pas toujours adaptée aux besoins :

- Au nord, la quantité est suffisante mais l'offre n'est pas valorisée ni adaptée au plan de circulation et les parkings ne sont pas jalonnés.
- Au sud, le manque de parking est important et le stationnement sauvage se développe en augmentant le nombre de conflits d'usage.

Ainsi, les parcs de stationnement ne sont pas tous convenablement exploités : des parkings sont peu utilisés alors que le stationnement illicite se développe sur certaines parties de la ville. Ces zones sont souvent situées en secteur résidentiel d'où l'accès à la plage est très proche et facilement praticable. La commune doit également gérer le problème du stationnement des campings cars. Le besoin moyen est estimé à 200 emplacements, or les deux aires spécifiques (le Huga et le Moutchic) ne totalisent que 70 places. Ce problème prend énormément d'ampleur lors du Lacanau Pro. Enfin, le stationnement des motos pose également de nombreux problèmes sur le rond-point de la plage, de même que celui des cars et des camping-cars sur ce même endroit.

**Parkings et voitures sont omniprésents dans le paysage canalais depuis la création de la station.** Cependant, leur développement étant étroitement lié à la croissance touristique, les aménagements des stationnements doivent être **mieux gérés afin de limiter leurs impacts sur la qualité du cadre de vie.**



Figure 18 : Difficultés de stationnement depuis la création de Lacanau Océan





#### Stationnement

- Parc de stationnement à vocation quasi unique
- Parc de stationnement à vocation multiple
- Zone de stationnement illicite des "baigneurs" en secteur résidentiel
- 167 Capacité des parcs de stationnement
- Accès direct aux plages aménagées

#### Circulation

- Piste cyclable
- Cheminement doux
- X Rupture de circulation douce
- Zone de congestion
- Problème de jalonnement : manque de lisibilité
- Zone de conflits d'usage
- Sites étudiés

Carte 10 : Dysfonctionnements du réseau de circulation et de stationnement de Lacanau Océan



- **Un tissu urbain rythmé par le tourisme**

Le niveau d'équipement de Lacanau Océan est globalement satisfaisant compte tenu du nombre de services et d'établissements de base présents et de son accessibilité. Néanmoins, trois problématiques méritent d'être soulevées :

- Les commerces et équipements, très souvent saisonniers, n'offrent pas le même niveau de services aux résidents au fil des mois. Ainsi, en période hivernale, certains hameaux ou villages sont loin d'accueillir l'ensemble des services ou équipements de base nécessaires à la population locale. Cette saisonnalité de l'activité implique une dépendance envers les pôles voisins dont l'activité est plus constante le long de l'année.
- Les communes sont très vastes et la distance à parcourir par les résidents pour se rendre dans les commerces et services est parfois très importante. La faiblesse du réseau de transports collectifs peut isoler certaines populations.
- Les services de centralité sont peu nombreux et le rayonnement du bourg sur les communes voisines est donc souvent limité.

La problématique des équipements et services sur la station est étroitement liée à la saisonnalité des activités. En-dehors de la saison touristique, les équipements (réseau routier, assainissement,...) sont surdimensionnés au regard des besoins de la population, et les commerces fonctionnent au ralenti voire cessent leur activité. La majorité des commerces se situant sur les Allées Ortal et le front de mer, ces rues sont fortement marquées par la **saisonnalité des activités. Le paysage urbain est totalement modifié entre la saison touristique et le reste de l'année et la léthargie du tissu commercial hors-saison remet en cause l'aménagement de cet espace.** Cependant, il convient de se demander si, à long terme, l'augmentation du nombre de résidents permanents sur la commune ne parviendra pas à combler ce décalage ?

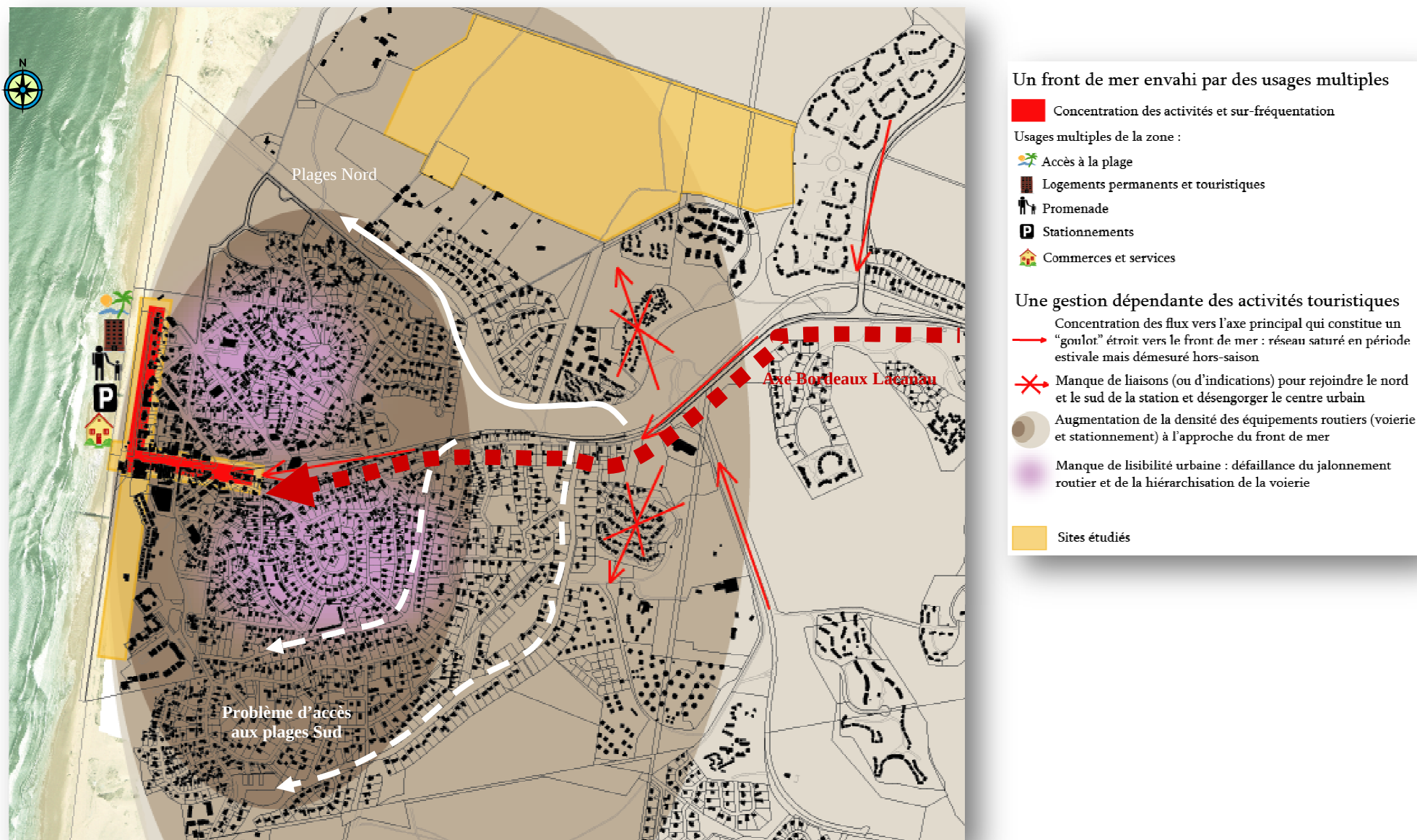
La question des services se pose également en terme d'accessibilité. Compte tenu du fonctionnement actuel du territoire, une part importante de la population ne réside pas à proximités immédiates des commerces et services fonctionnant à l'année, essentiellement localisées au niveau du centre ville. Ce fait permet de réfléchir au problème de l'organisation générale du territoire et de son fonctionnement. Ainsi, faut-il assurer pour tous une accessibilité égale aux équipements et services (sur une commune multipolaire et de grande superficie) ou s'agit-il de réfléchir à une organisation spatiale plus équilibrée, en lien avec celle de l'urbanisation existante ?

- **Conclusion**

L'activité touristique détermine les stratégies de gestion de Lacanau Océan mais, malgré l'ancienneté de la station, la saisonnalité reste le problème le plus complexe. Etant basé sur le tourisme, Lacanau Océan a su adapter ses équipements et aménagements à la forte fréquentation mais ceux-ci sont surdimensionnés hors-saison. **La station a « deux visages »** : l'été, le territoire est vivant et animé, bien équipé et desservi ; l'hiver, Lacanau Océan redevient un petit village dont les magasins sont fermés et les équipements démesurés. Malgré les efforts réalisés pour s'adapter à la sur fréquentation du territoire, le réseau routier et les stationnements sont marqués par des dysfonctionnements qui génèrent des problèmes dans la station. Il convient d'améliorer le jalonnement et la hiérarchisation des voies afin de diminuer les problèmes de congestion, favoriser la lisibilité de la ville et limiter les conflits. L'enjeu est également d'adapter les équipements et aménagements aux besoins et notamment de diminuer les problèmes liés au stationnement afin de **limiter leurs impacts négatifs sur les pratiques urbaines.**

## Bilan : Atouts et contraintes

|         | ATOUTS                                                                                                                                                 | CONTRAINTES                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | ENJEUX                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|---------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Usages  | Le front de mer et les allées Ortal : des espaces publics emblématiques largement fréquentés par différents usagers                                    | <p>Grand nombre d'acteurs aux intérêts multiples et souvent divergents par rapport à la question du tourisme</p> <p>Des espaces publics forts dont l'identité souffre aujourd'hui de conflits d'usages et d'intérêts</p>                                                                                                                                                                                                                                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Tenir compte des multiples intérêts dans la requalification urbaine de Lacanau afin de limiter les conflits</li> <li>• Diminuer le nombre d'usages sur la zone du front de mer : redonner lisibilité et clarté à cet espace public en rétablissant une relation entre ville et océan</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                   |
| Gestion | <p>Une concentration d'équipements et de services dans le centre ville</p> <p>Accès et protection des espaces sensibles assurés par le réseau doux</p> | <p>Une congestion automobile liée à une défaillance du jalonnement routier et de la hiérarchisation viaire (axe de desserte prédominant)</p> <p>Un réseau doux parfois dangereux qui manque de continuités au niveau de la ville (notamment dans les liaisons nord/sud)</p> <p>Des stationnements nombreux à l'impact fort sur la qualité du cadre urbain</p> <p>Des contrastes forts de saisonnalité (sur capacité des infrastructures et équipements)</p> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Affirmer les relations transversales Nord/Sud entre les quartiers en créant des circulations douces ou valorisant les liaisons routières existantes</li> <li>• Limiter la place de la voiture sur les espaces publics, repenser les déplacements dans le centre ville et la création de nouvelles poches de stationnement</li> <li>• Repenser les accès aux plages nord/sud : revoir le jalonnement routier, envisager la création de voies dans le but de décongestionner le centre-ville notamment vers la plage sud</li> </ul> |



Carte 11 : Schéma bilan de l'analyse des usages et de la gestion

## CONCLUSION ET ORIENTATIONS GLOBALES D'INTERVENTION

*Mené à l'échelle large, ce diagnostic s'est attaché à mettre en évidence l'impact des projets d'intervention des deux sites à l'étude sur la ville et son territoire. En effet, l'aménagement du front de mer comme celui du site pilote au nord de la station vont imposer des modifications profondes dans le fonctionnement même de la ville mais bénéfiques à l'image de la station et à la qualité du cadre de vie de ses résidents et touristes.*

Le visage de Lacanau océan exprime aujourd'hui le décalage entre une image balnéaire révolue et des usages contemporains multiples et évolutifs au long d'une année, peu mis en scène dans l'aménagement des espaces publics si ce n'est d'un point de vue fonctionnel.

Au delà "d'un désir de rivage et de l'invention de la plage" \* qui s'est concrétisé dans la "mise en accord de l'espace et du désir" \* par la création de promenades, jetées, pontons, esplanades, villas tournées vers la plage au début des stations balnéaires (fin XIXème/début XXème siècles), il s'agit aujourd'hui de repenser l'image de Lacanau en accord avec son paysage. L'objectif est donc de recréer la rencontre entre un paysage littoral, développé en lignes parallèles à l'océan, composé de milieux singuliers et fragiles et en perpétuelle mouvement, avec le grand massif boisé typique de l'environnement canaulais. De plus, aux vues de l'évolution inévitable de la zone côtière, il s'agit désormais de ne plus aller à l'encontre des phénomènes naturels mais de les intégrer dans le projet afin de transformer la contrainte en atout. Les aménagements vont donc pouvoir évoluer et le projet prendra en compte la mouvance du territoire.

\* extrait du livre de Corbain Alain, Le territoire du vide - L'occident et le désir du rivage, édition Champs Flammarion; 1997, 407p



Figure 19 : retrouver l'image « nature » de Lacanau Océan



Ainsi, la posture de projet se décline dans une vision globale du paysage urbain de Lacanau et se développe selon trois principales lignes de forces :

- ***Créer un véritable jardin littoral à la rencontre entre le milieu dunaire "naturel" et un jardin dunaire urbain,***
- ***Requalifier les espaces publics de Lacanau océan autour de l'idée de développer l'image d'une ville jardinée entre rivage et forêt,***
- ***Prolonger l'identité de forêt habitée dans la gestion du paysage d'archipel urbain périphérique et les extensions urbaines à venir***

Ces trois objectifs s'intégreront dans un souci de **gestion globale** des milieux naturels, à mettre en place dans le cadre de partenariats existants entre les collectivités territoriales (Commune, Conseil général de la Gironde, Région Aquitaine) et les organismes de gestion ou de recherche qui veillent à l'équilibre de ces milieux (Conservatoire du littoral, ONF, DIREN, IFREMER, ...). Dans un objectif de pérennité, il s'agira d'envisager des outils pour les aménagements qui permettent de garantir un équilibre entre les différentes activités (résidence, tourisme...) et les dynamiques naturelles des milieux à préserver et à valoriser.

#### **LE JARDIN LITTORAL :**

Aménager le front de mer sous la forme d'un jardin dunaire urbain, reflet de l'organisation en bande des milieux dunaires à proximité :

- Créer une promenade jardinée au devant du front urbain qui laisse une place large au piéton (enjeu qui va nécessiter de repenser le stationnement et les circulations dans la station)
- Trouver une nouvelle saisonnalité dans les pratiques du front de mer en mettant en évidence une collection de plantes littorales (rôle de découverte)
- Penser des aménagements inscrits dans les dynamiques naturelles des lieux et porteurs d'une prise de conscience de leur vulnérabilité (rôle pédagogique)

#### **LA VILLE JARDINEE :**

Mettre en place un projet de requalification des espaces publics qui crée de nouvelles perméabilités entre ville et milieux naturels :

- Faire des Allées Ortal le lieu privilégié de cette mise en relation
- Valoriser les liaisons transversales dans la ville, depuis le littoral
- Mettre en place une stratégie de plantation adaptée en fonction des enjeux des différents espaces publics

#### **LA FORET HABITEE :**

Développer un programme mixte d'habitat et d'équipement au contact du milieu forestier :

- Définir un projet d'éco-quartier qui pose la question de la limite urbaine au nord de la ville et d'innovation architecturale en lien avec les problématiques de développement durable
- Concevoir l'aménagement du site en pensant le renouvellement dans le temps et la gestion du milieu forestier urbain. Cette question de la gestion du milieu forestier urbain devra être développée à l'échelle de la ville de Lacanau

## Une ville jardinée née de



**1- Un jardin littoral :** Aménager le front de mer  
Retrouver un contact avec le littoral et ses milieux

Le front de mer : un jardin littoral, reflet de l'organisation en bande des milieux dunaires

L'avenue de la plage : une promenade jardinée (collection de plantes littorales) qui laisse une large place au piéton

**2- Une vill**  
Créer de n

V

L