



Élaboration du SCoT du Born

Commissions thématiques

>>> Volet habitat, paysages, formes urbaines



5 Novembre
2013



CITADIA



Horizon
CONSEIL
imaginons les transports, dépléons les horizons



even
Conseil



ECOTONE
recherche et environnement



[INTELLIGENCE DES TERRITOIRES]

Déroulé de la réunion

- Présentation rapide du cadre d'intervention
- Présentation des premiers éléments et enjeux liés à l'habitat, aux paysages et formes urbaines
- Les données à creuser
- *Echanges en continu*



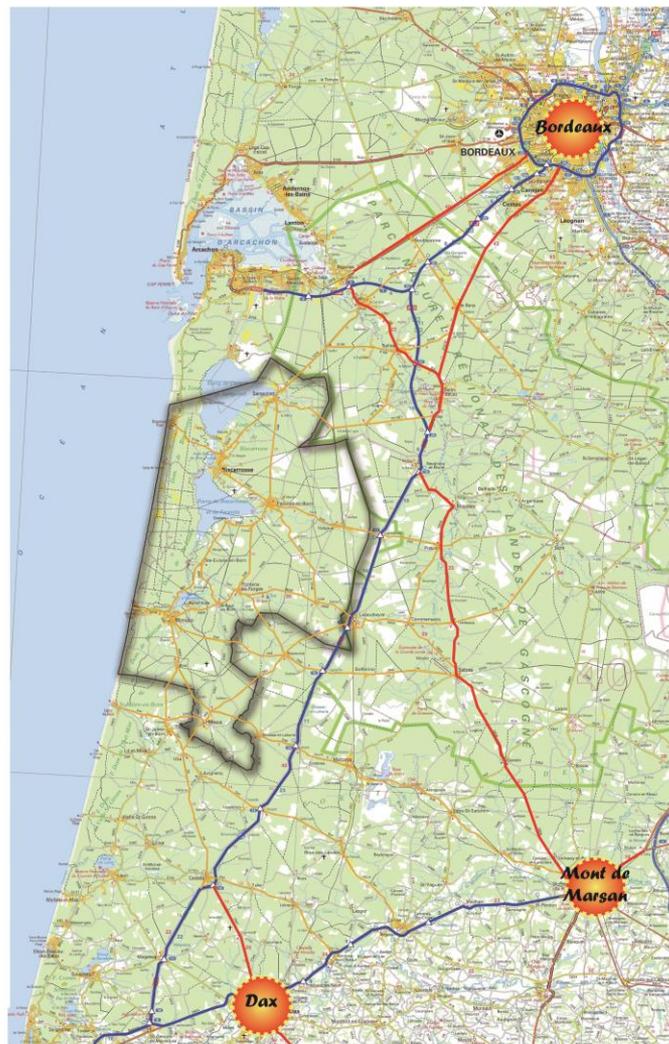
Le cadre d'intervention

**5 Novembre
2013**

Présentation du cadre d'intervention

5 Novembre 2013

Schema de Coherence Territoriale du BORN



Fond : d'après Bdtopo©IGN, Bdortho2012©IGN, 2013

0 5 10Km

- 13 communes, 2 EPCI
- 938,9 km²
- 29364 habitants permanents (1999)
- 36997 habitants permanents (2010)
- Population touristique (supplémentaire) : **+34 211** sur l'année
- Entre 1999 et 2010 :
 - Pop permanente : +26%
 - Logements : +25,8%

○ L'objectif du SCoT

Définir une stratégie de développement du territoire à 20 ans (2015/2035) pour :

- ✓ Anticiper sur les politiques et équipements à mettre en œuvre (*combien d'habitants, comment répartir les logements, où développer l'emploi, ...?*)
- ✓ Assurer un développement cohérent et équitable du territoire (*comment permettre à chacun de se développer, en respectant les équilibres ?*)
- ✓ Analyser les impacts croisés des différentes dimensions de l'aménagement (*interface « équipements/logements/emplois /commerces »*)

○ L'organisation de la démarche

3 phases de travail imbriquées



- Diagnostic et état initial de l'environnement
- Projet d'Aménagement
- Document d'Orientations et explications (rapport de présentation)

Une évaluation en continu

1 phase finale de validation « administrative »

Présentation du cadre d'intervention

○ Le SCoT vise à fixer les objectifs du/des :

- Politiques publiques d'urbanisme
- Logement
- Transports et déplacements
- Implantation commerciale
- Equipements structurants
- Développement économique, touristique et culturel

Présentation du cadre d'intervention

- Développement des communications électroniques
- Protection et de mise en valeur des espaces naturels, agricoles et forestiers et des paysages
- Préservation des ressources naturelles
- Lutte contre l'étalement urbain
- Préservation et de remise en état des continuités écologiques

L'organisation des commissions

○ **4 commissions thématiques pour cadrer ces 11 entrées :**

- Environnement
- Habitat / Formes Urbaines
- Economie
- Déplacements / Equipements

○ **1 commission transversale**

Déroulé de la réunion

- Présentation rapide du cadre d'intervention
- Présentation des premiers éléments et enjeux liés à l'habitat, aux paysages et formes urbaines
- Les données à creuser
- *Echanges en continu*

○ Présentation des premiers éléments et enjeux liés à l'habitat, aux paysages et aux formes urbaines

- La démographie
- Le logement
- Les grands paysages
- Les formes urbaines
- La Loi Littoral



DEMOGRAPHIE et HABITAT

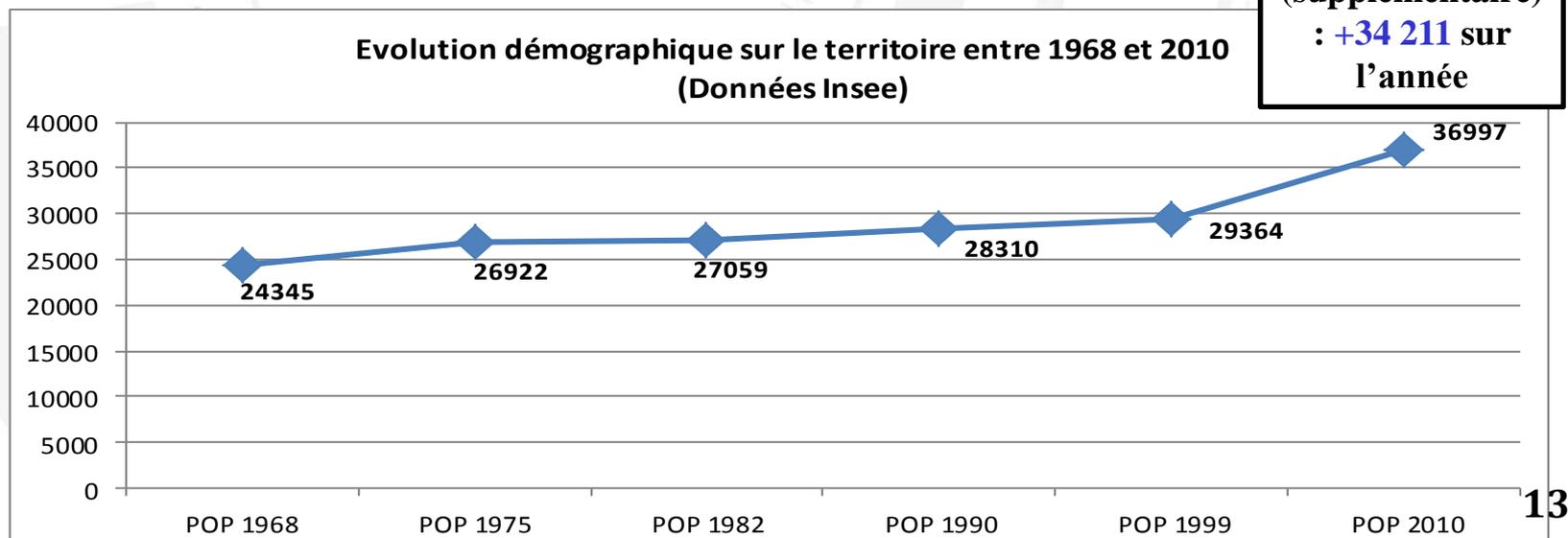
Formes urbaines

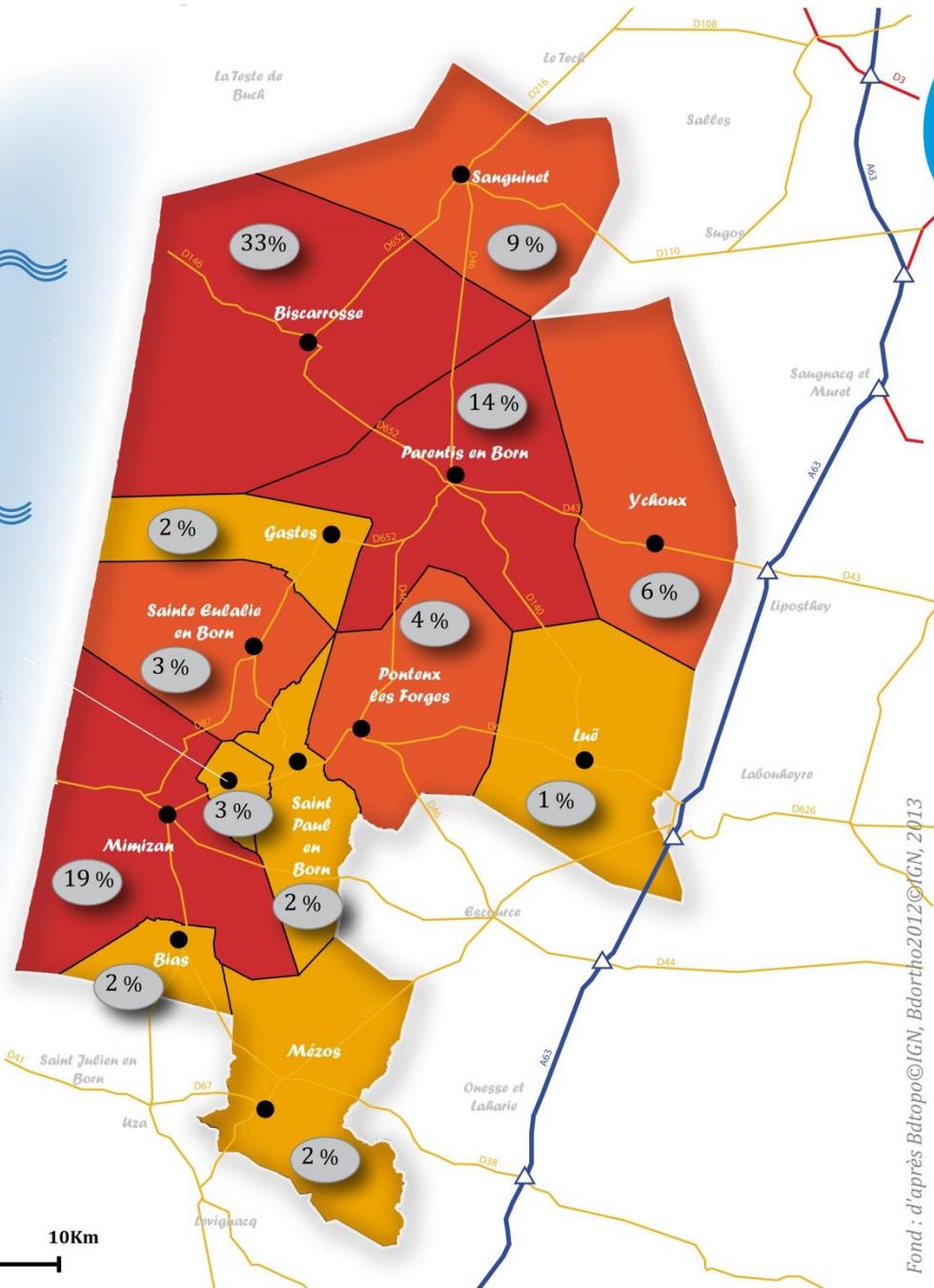
900
800
700
600
500
400
300
200
100
0

○ Une population (permanente) qui ne cesse de croître depuis plus de 40 ans, par apport migratoire

- Depuis 1975, le rythme d'accroissement ne cesse d'augmenter, passant de 0,5% entre 1975 et 1982 à 26% entre 1999 et 2010
- Ces taux de croissance sont pour la plupart supérieurs à ceux enregistrés dans le département des Landes (+ 17,4 % entre 1999-2010) dans la Région Aquitaine (+ 11,1 %) ou même sur l'aire urbaine de Mimizan (+ 11,4 %) □ □
- Le territoire du BORN enregistré entre 1990 et 1999 une croissance annuelle de la population près de 2 fois supérieure à celle enregistrée au niveau du département.

○ Une population qui vieillit





Diagnostic Socio-démographique

Nombre d'habitants en 2010 et répartition communale en %

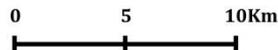
- > à 5000
- De 1000 à 5000
- De 500 à 1000
- De 0 à 500
- Territoire du Born : 36 997 habitants
- xx % Répartition de la population en 2010 (en %)

Source : d'après les données INSEE - Recensement général de la population

Réalisation : CITADIA Conseil

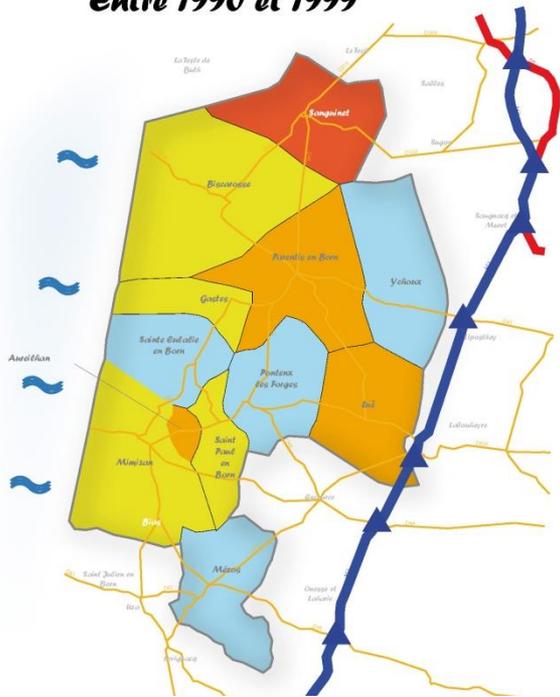


Octobre 2013

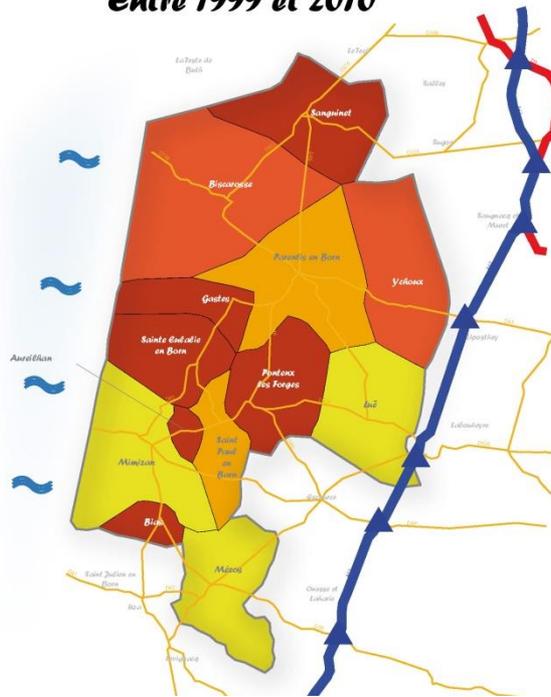


Fond : d'après Bdtopo©IGN, Bdortho2012©IGN, 2013

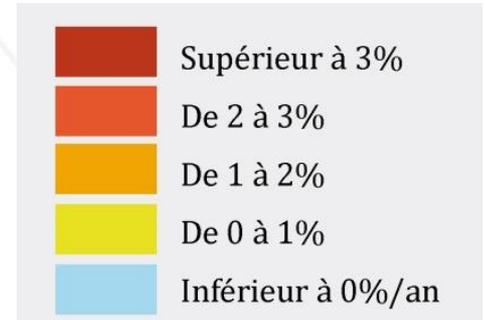
Entre 1990 et 1999



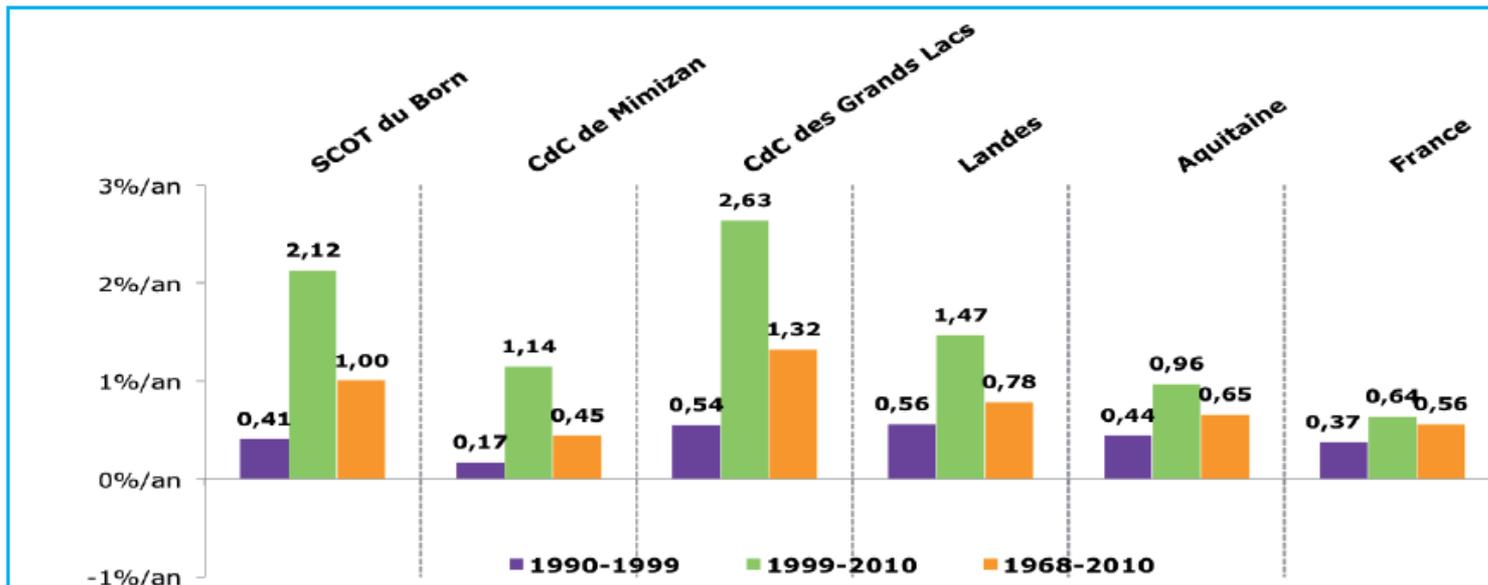
Entre 1999 et 2010



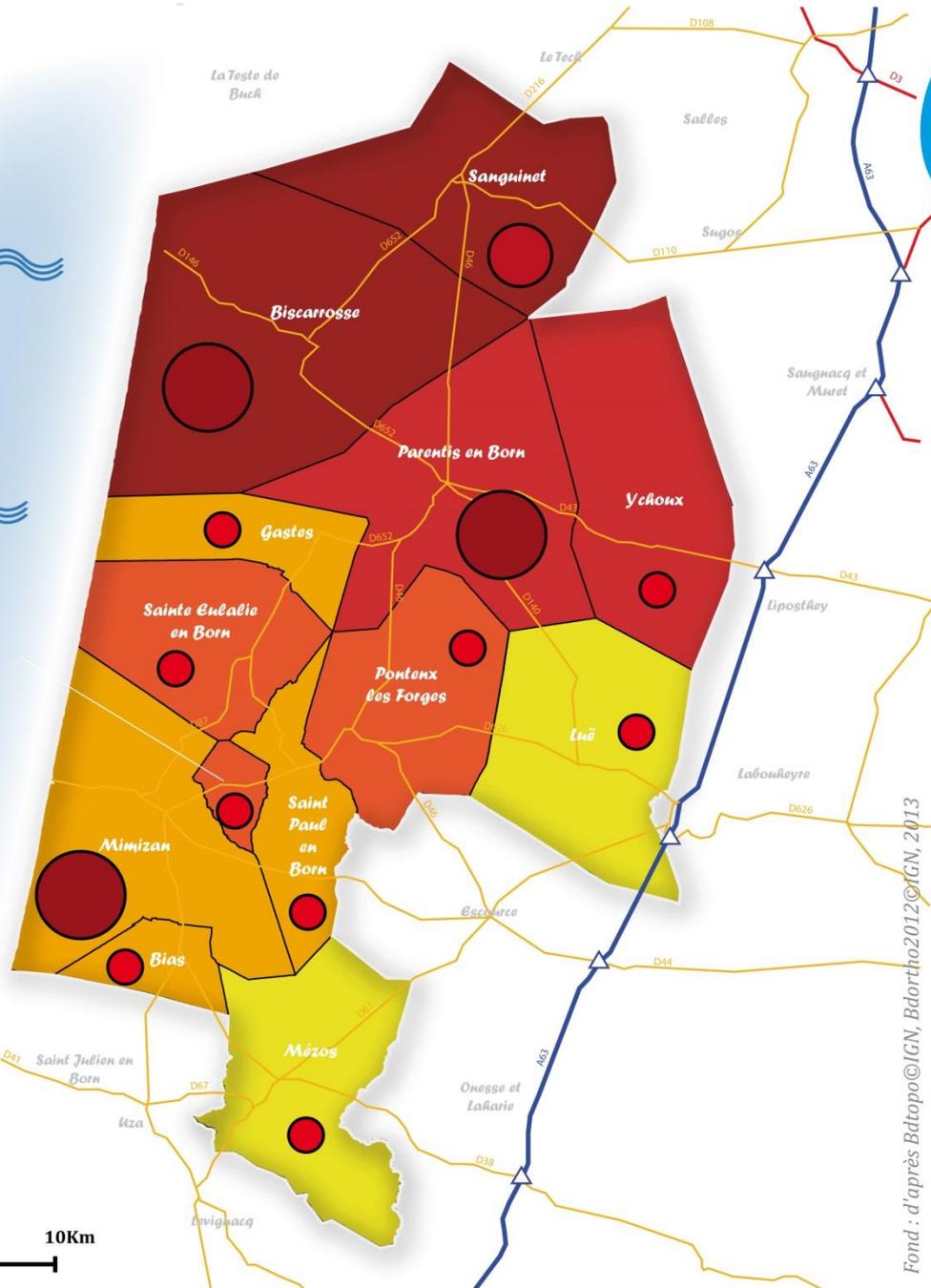
Taux de croissance démographique annuel lié au solde migratoire



Taux de croissance annuel



Source : ADACL, Observatoire Territorial



Diagnostic Socio-démographique

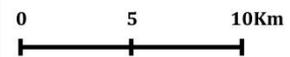
Nombre d'habitants accueillis entre 1999 et 2010

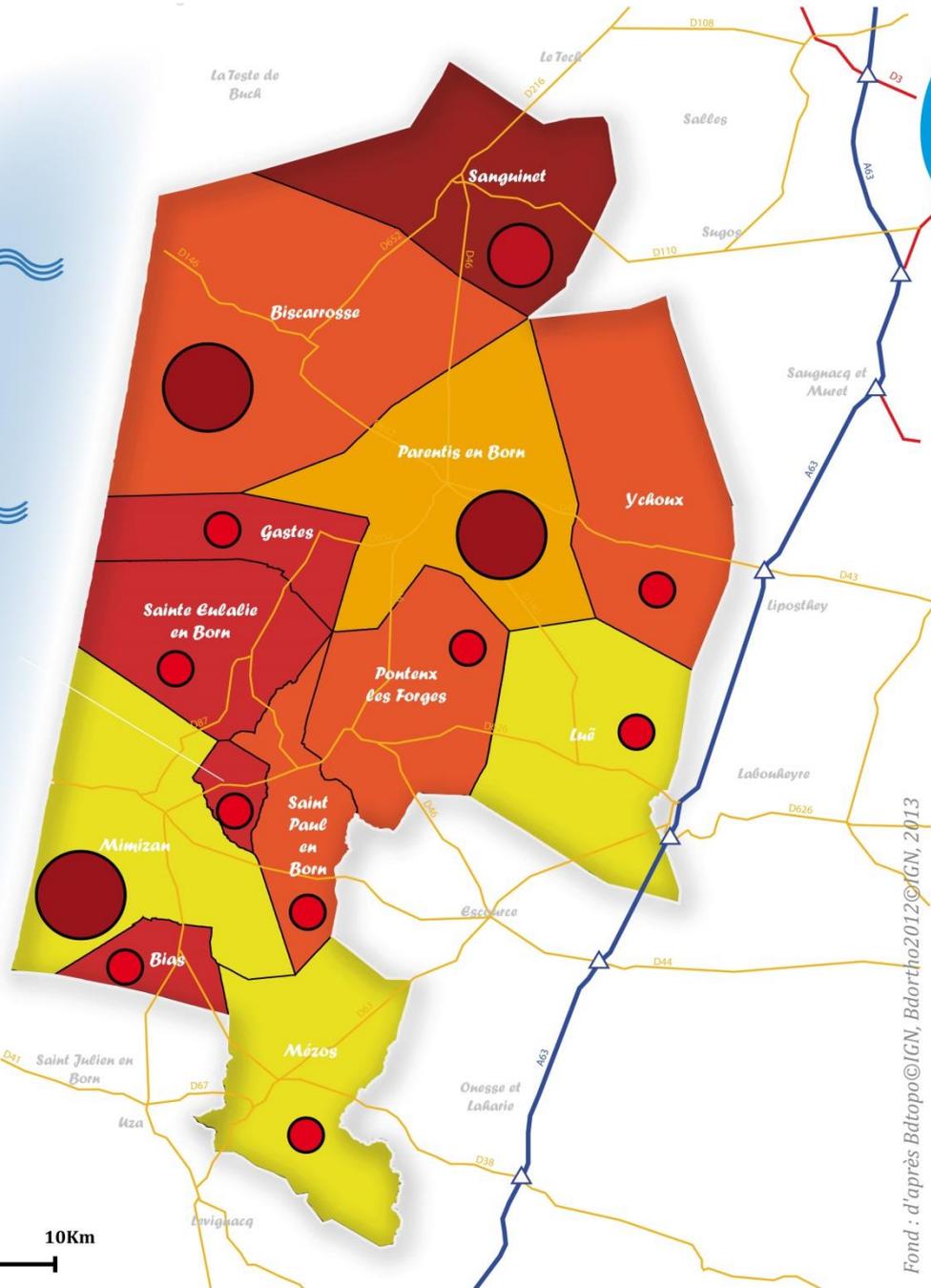
- > à 900
- De 600 à 900
- De 300 à 600
- De 100 à 300
- De 0 à 100
- Territoire du Born : + 7 633 habitants

Villes les plus peuplées en 2010

- Plus de 5000 habitants
- Entre 2500 et 5000 habitants
- Moins de 2500 habitants

Source : d'après les données INSEE - Recensement général de la population
 Réalisation : CITADIA Conseil





Diagnostic Socio-démographique

Taux de croissance annuel moyen de la population entre 1999 et 2010

- > à 4 %/an
- De 3 à 4 %/an
- De 2 à 3 %/an
- De 1 à 2 %/an
- De 0 à 1 %/an
- Territoire du Born : 2,12%/an %/an

Villes les plus peuplées en 2010

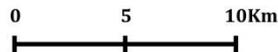
- Plus de 5000 habitants
- Entre 2500 et 5000 habitants
- Moins de 2500 habitants

Source : d'après les données INSEE - Recensement général de la population

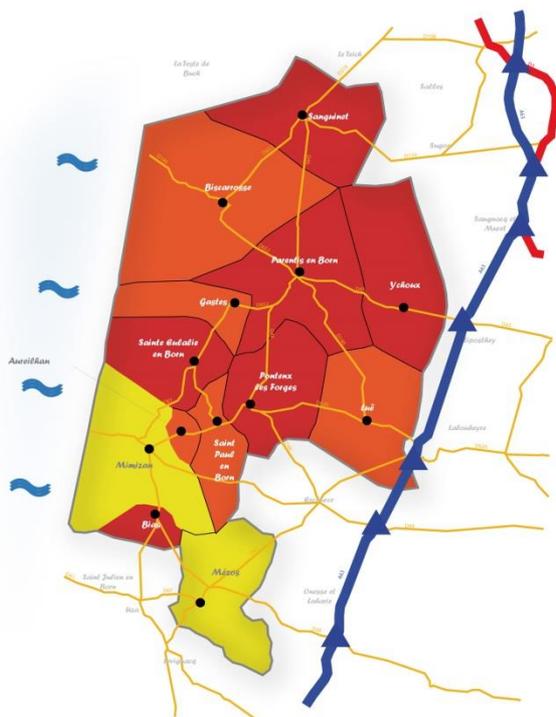
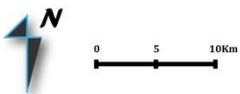
Réalisation : CITADIA Conseil



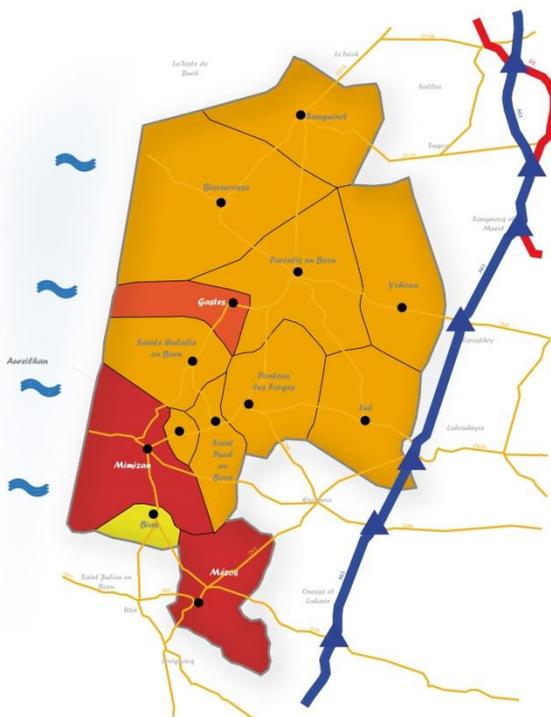
Octobre 2013



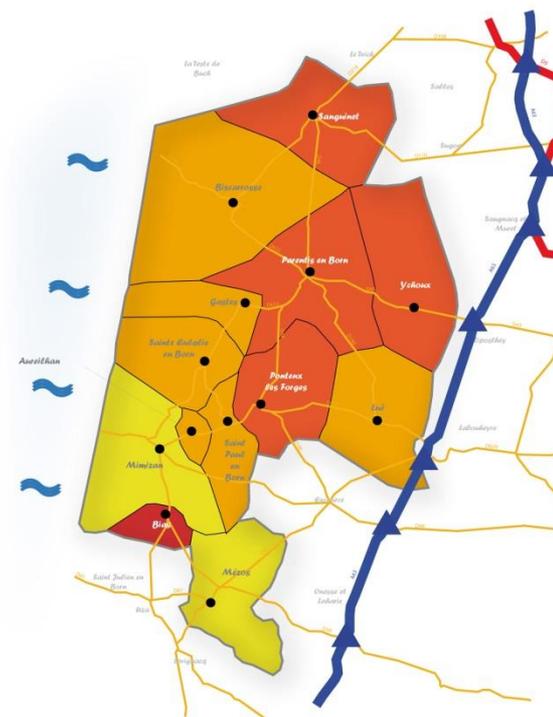
Fond : d'après Bdtopo©IGN, Bdortho2012©IGN, 2013



Territoire du Born : 15.5%



Territoire du Born : 19.9%



Territoire du Born : 0.72

Population des moins de 20 ans en 2010



Population des plus de 60 ans en 2010



Indice de jeunesse en 2010

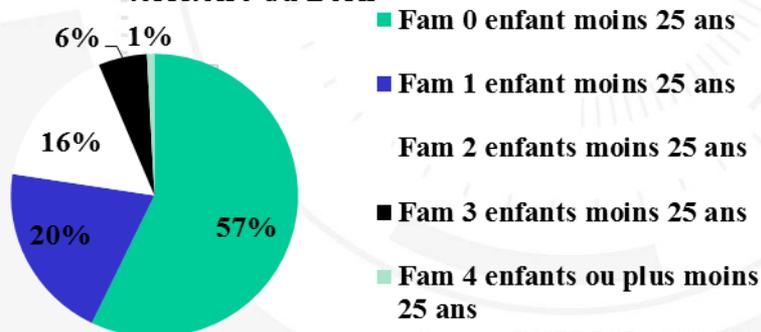


Sur le territoire du BORN, l'indice de jeunesse en 2010 était de 0,72 et était en légère baisse par rapport à 1999 : 0,83. Cette donnée signifie que l'on compte sur le territoire près de 7 jeunes de moins de 20 ans pour 10 personnes de plus de 60 ans.

Chiffres-clés de l'habitat

- Un rythme de constructions « effréné » et inégalement réparti
- Un parc de logements principaux en majorité individuel, « monotypé »
- 1 ménage sur 3 est locataire de son logement
- Des ménages qui ont changé de structure et qui ont des besoins spécifiques en logements

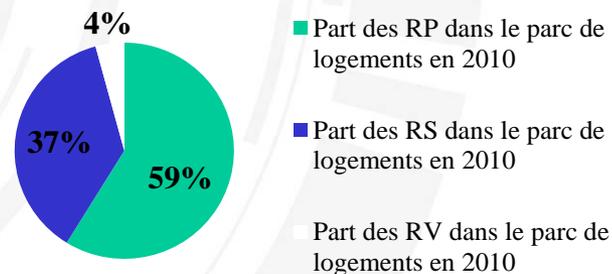
Nombre d'enfants par ménages en 2010 sur le territoire du Born



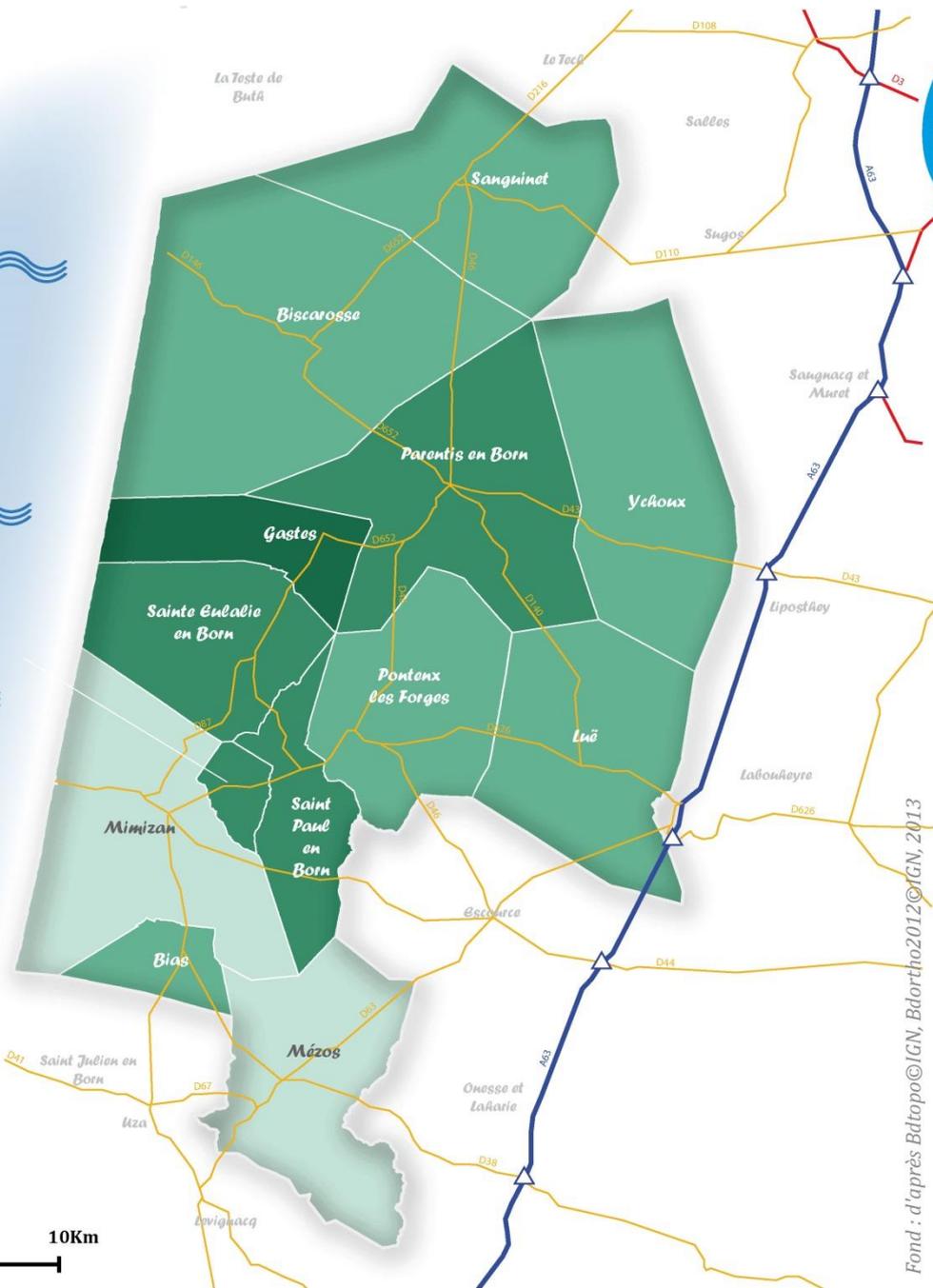
Source : INSEE RGP 1999-2010

A l'échelle du territoire du BORN, le nombre de personnes par ménages est de 2,20, de la même manière qu'à l'échelle départementale et régionale.

Répartition du parc de logements en 2010



La répartition en 1999 était similaire, Les RP ont néanmoins augmenté de 4 points entre 1999 et 2010,



Diagnostic Socio-démographique

Evolution du nombre de logements entre 1999 et 2010

- Supérieur à 60%
- De 40 à 60%
- De 20 à 40%
- De 0 à 20%

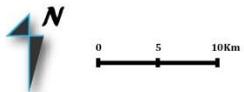
Territoire du Born : 25.8%

Une commune a connu une explosion de son nombre de logements entre 1999 et 2010 : Gastes (+89,3%). 4 communes ont connu une très forte évolution du nombre de logements comprise entre 40 % et 70 % : Saint-Paul-En-Born (50,5%), Aureilhan (+48,3%), Parentis-en-Born (+44%) et Sainte-Euralie-en-Born (+41,4%).

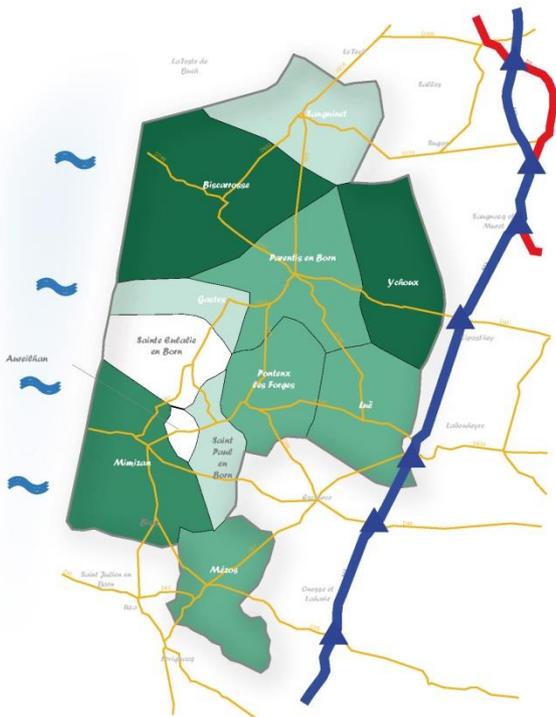
Fond : d'après Bdtopo©IGN, Bdorthio2012©IGN, 2013



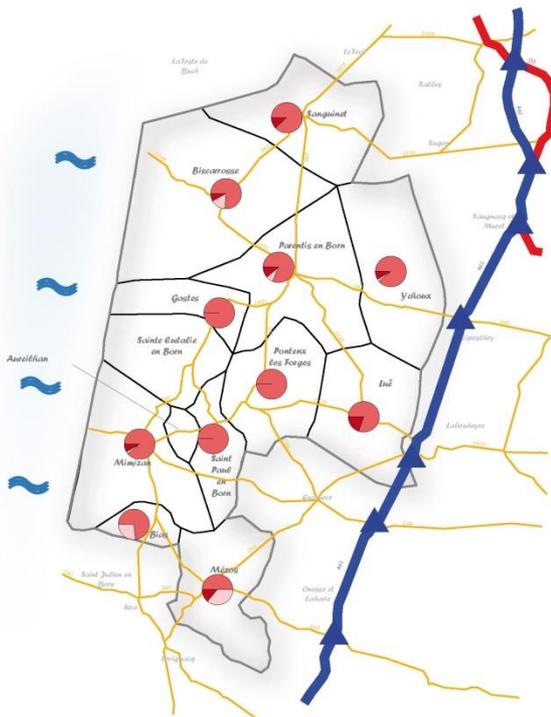
Octobre 2013



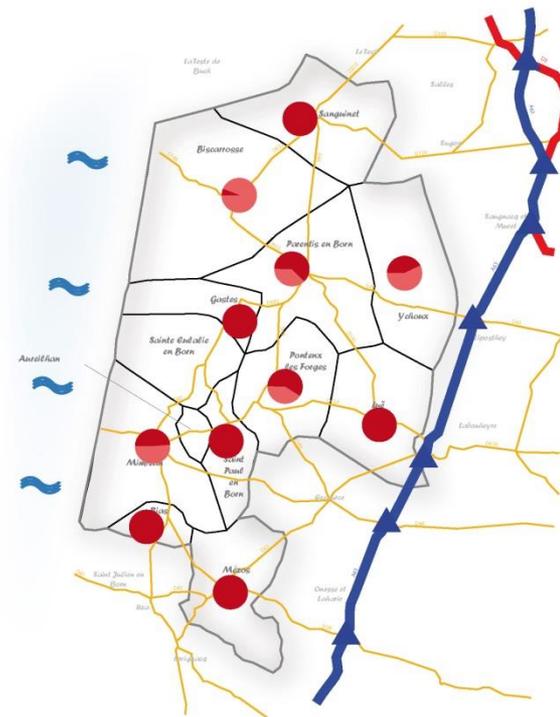
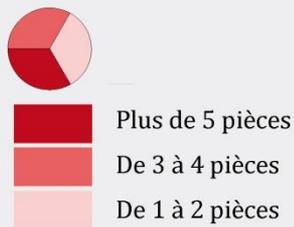
EVOLUTION / Socio-démographie



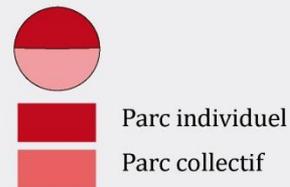
Part des logements sociaux en 2010

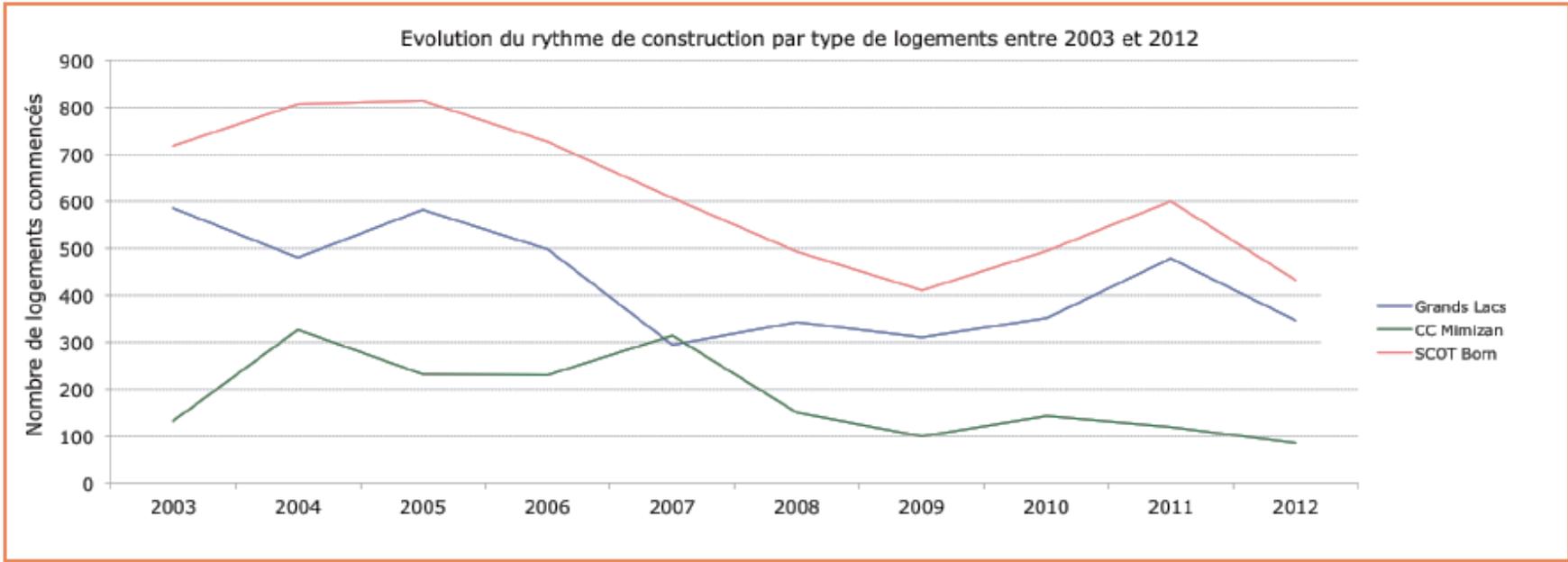


Structure du parc



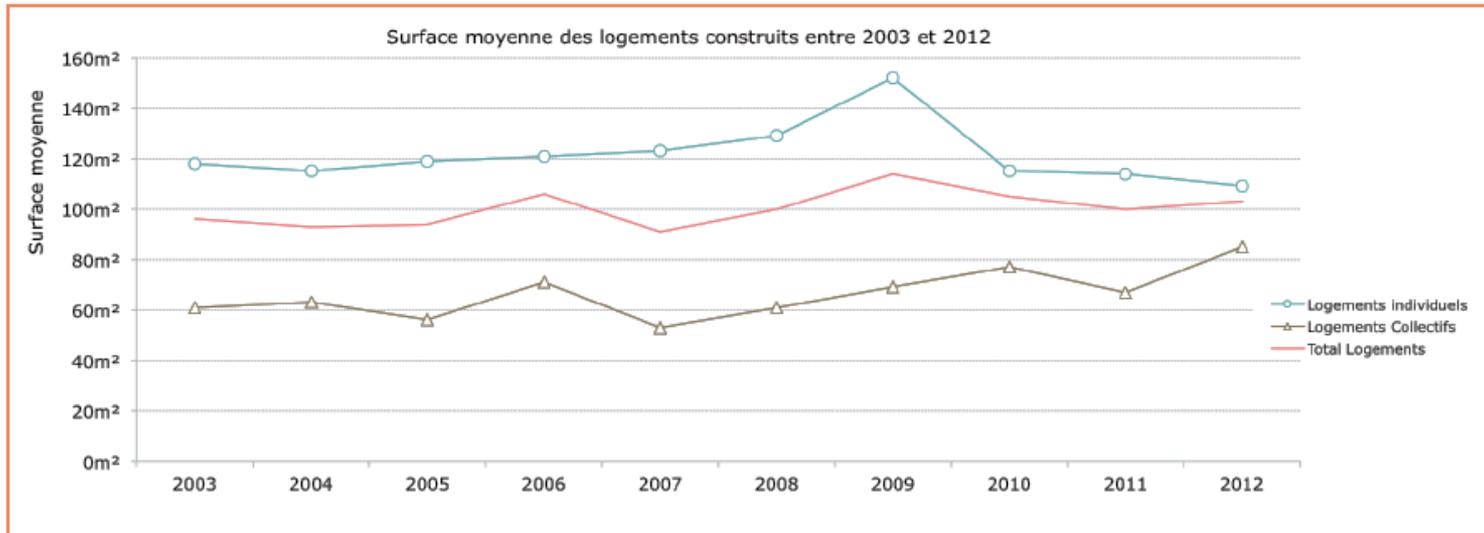
Parc individuel / Parc collectif





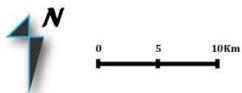
Source : MEDDE, SITADEL

Superficie moyenne des logements commencés par typologie de logements



Source :
ADACL,
Observatoire
Territorial

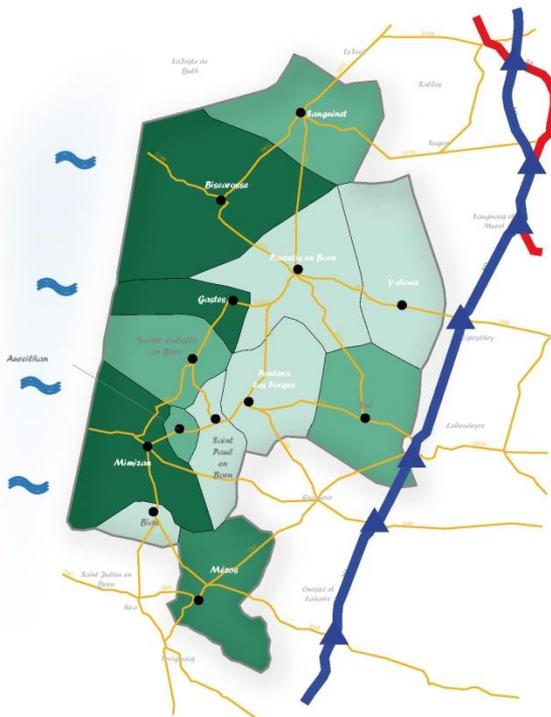
Source : MEDDE, SITADEL



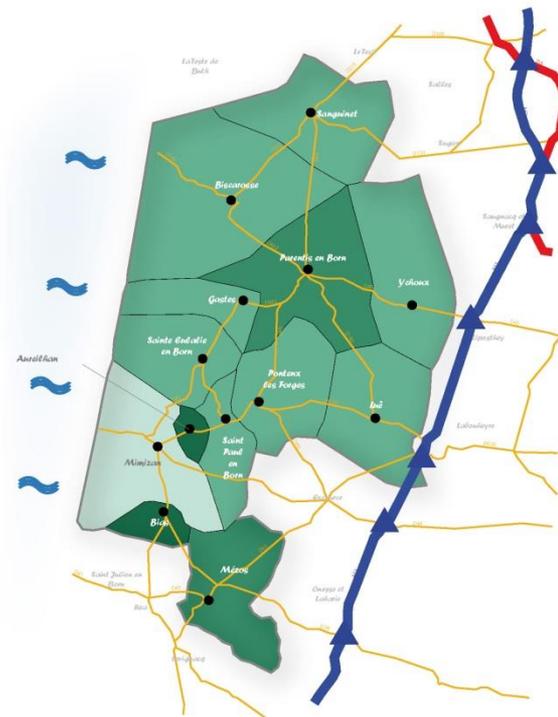
EVOLUTION / Socio-démographie



Territoire du Born : 58.5%



Territoire du Born : 37%



Territoire du Born : 4.2%

Résidences principales



Résidences secondaires et logements occasionnels

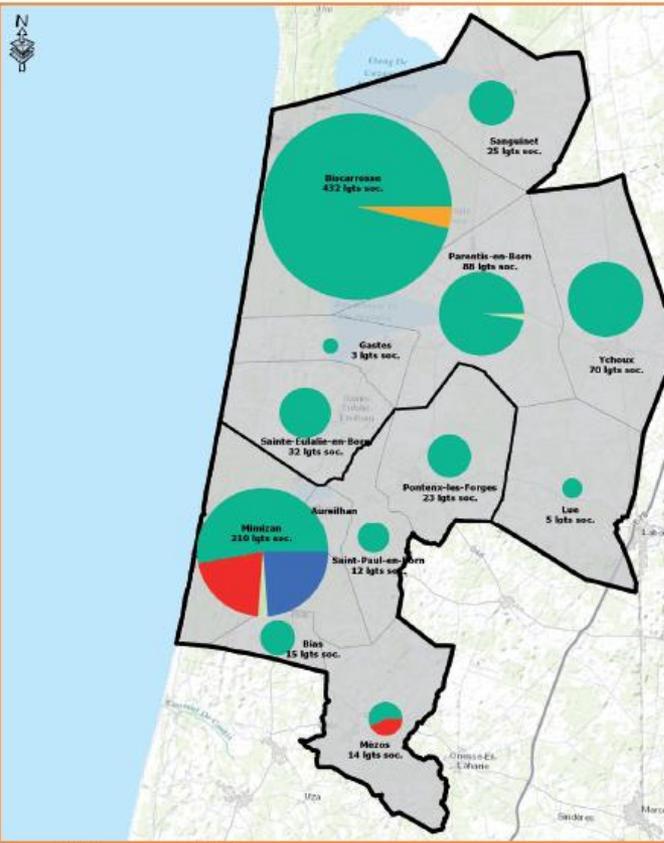


Logements vacants



Total parc logement SCoT = 28602 unités

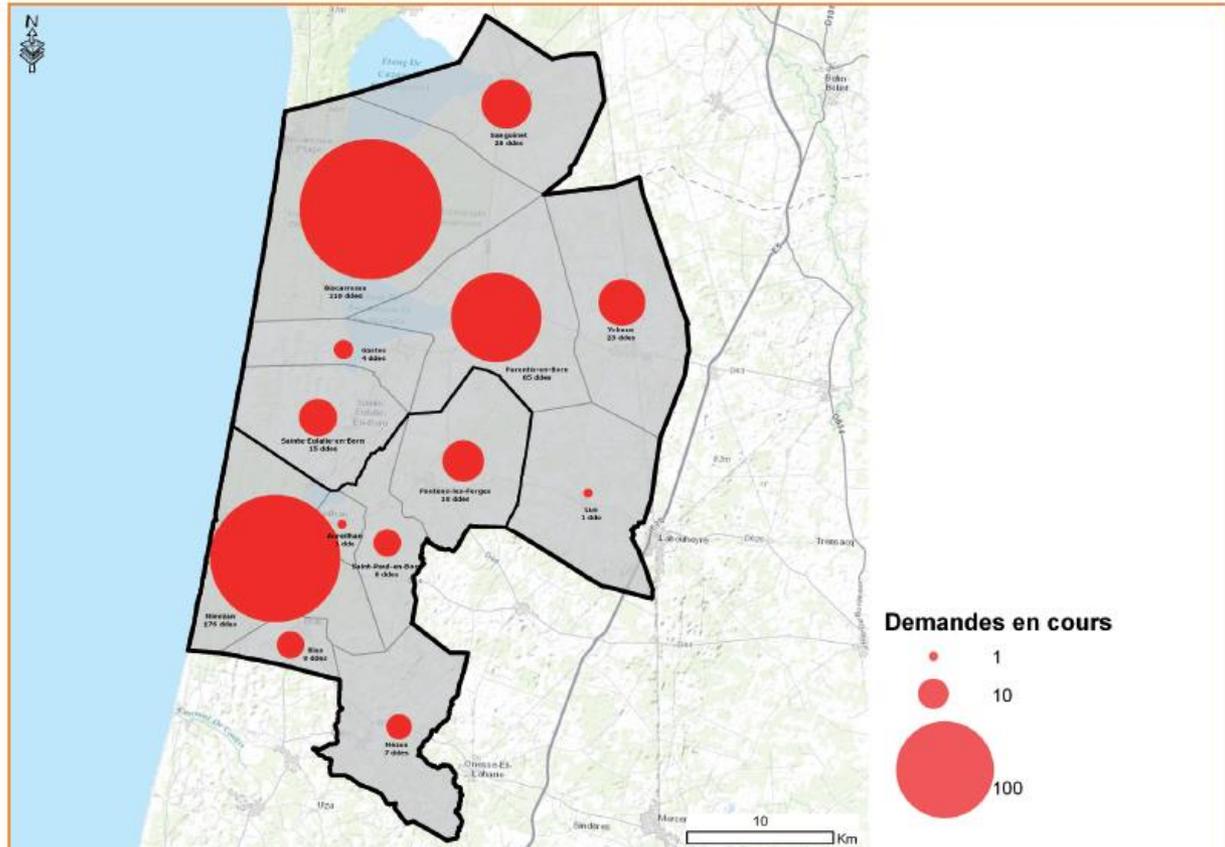
Patrimoine des bailleurs sociaux



Nombre de logements sociaux

CdC de Mimizan	CdC des Grands Lacs	SCOT du BORN
274	655	929

Demande sociale



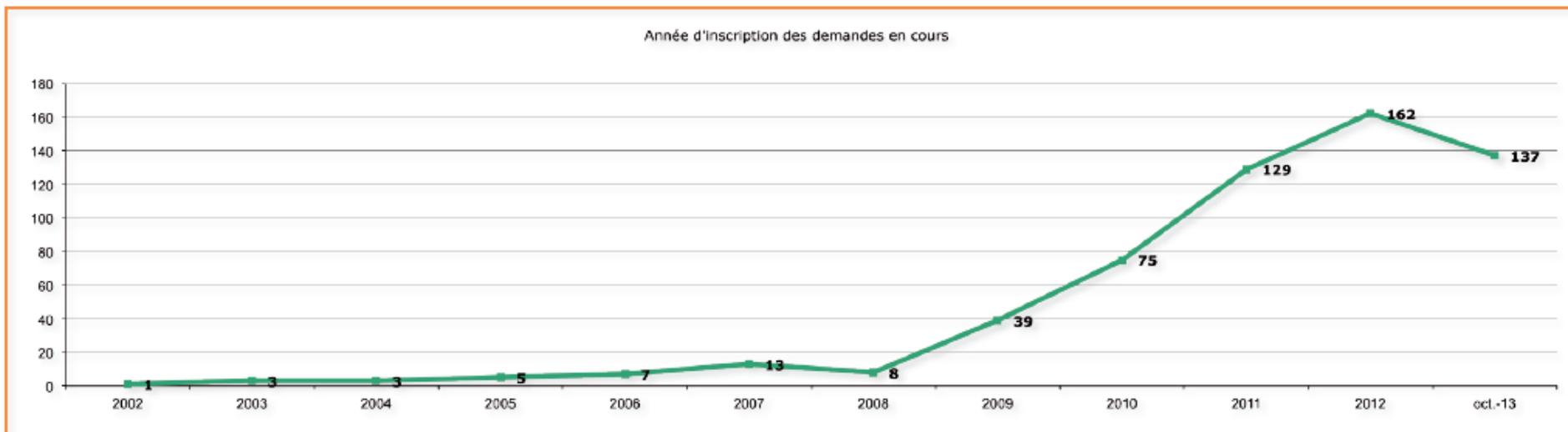
Source : Bailleurs sociaux, RPLS



Source :
ADACL,
Observatoire
Territorial

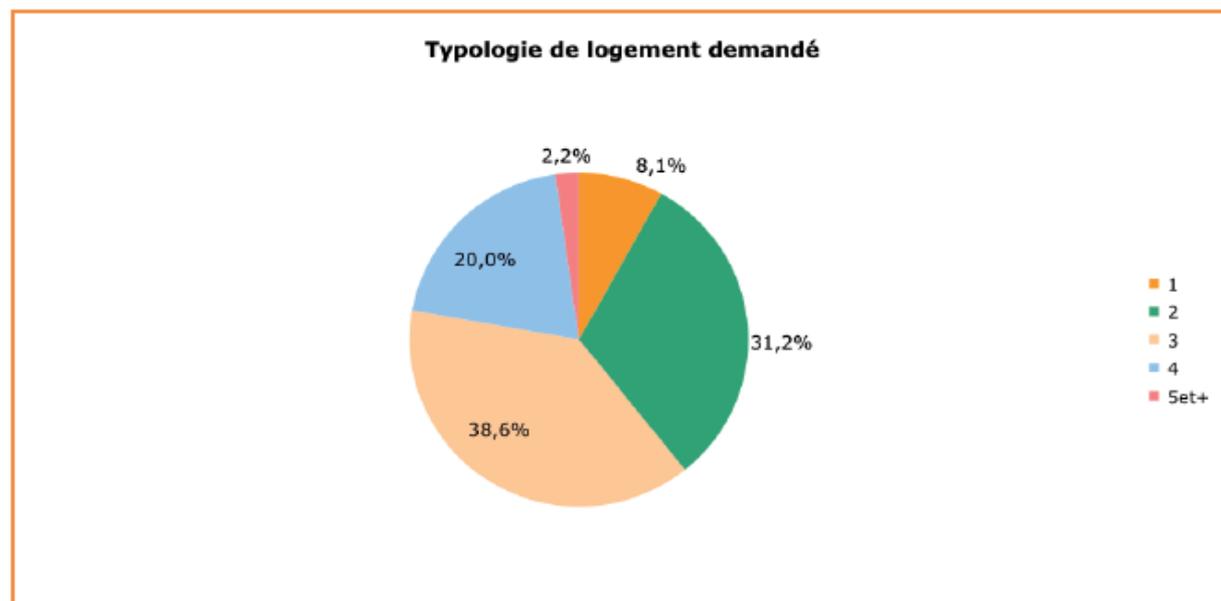
Source : OPH40-HLO

Demande sociale



Source : OPH40-HLO

Source :
ADACL,
Observatoire
Territorial



Source : OPH40-HLO

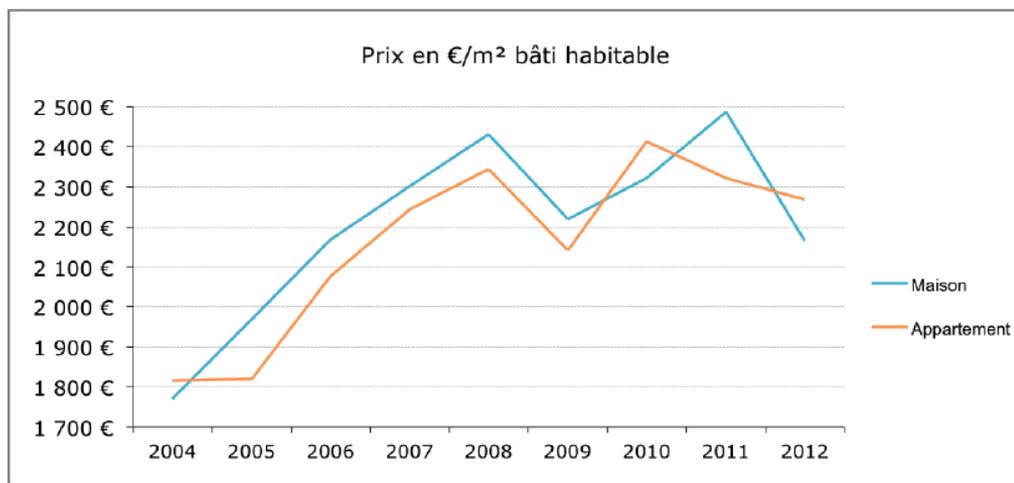
Le prix du foncier et de l'immobilier

Source :
ADACL,
Observatoire
Territorial

Prix moyen au m² d'un terrain à bâtir

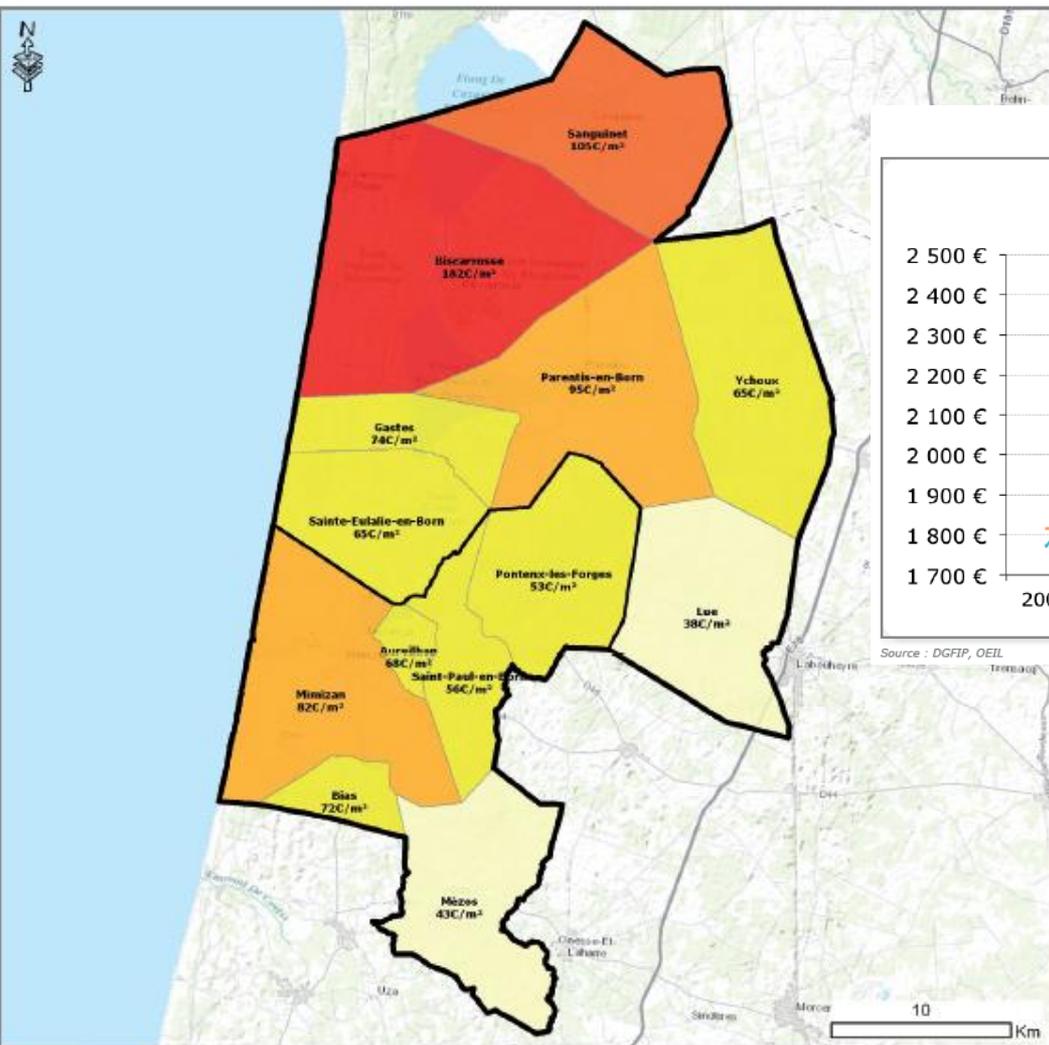
Prix de vente du m² de bâti habitable dans le SCOT

Prix en €/m² bâti habitable



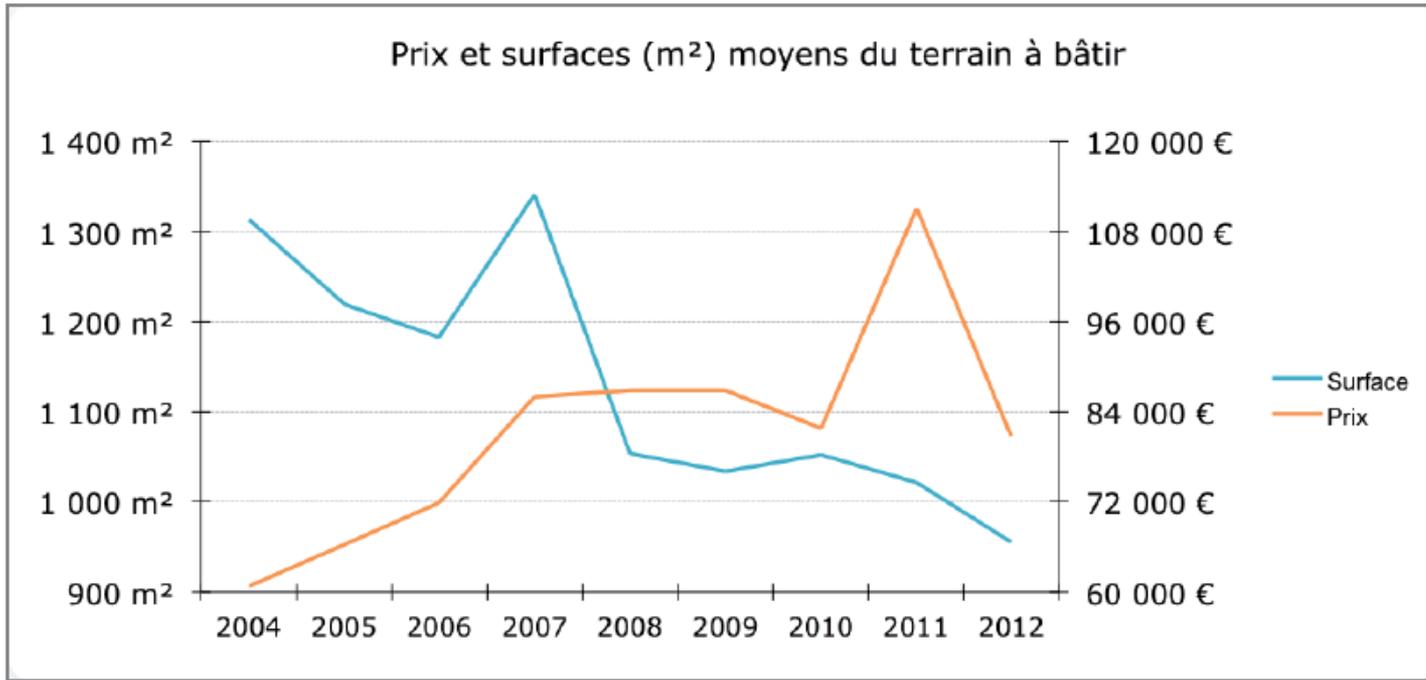
Source : DGFIP, OEIL

Prix moyen au m² depuis 2008 pour un TAB



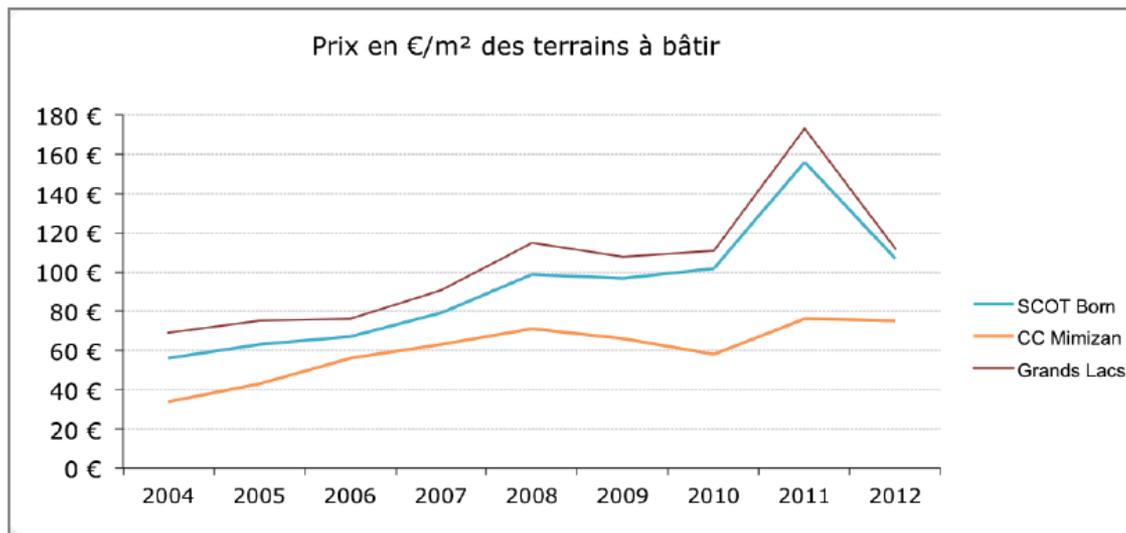
10 Km

Evolution du prix et des surfaces des terrains à bâtir dans le SCOT



Source : DGFIP, OEIL

Prix du terrain à bâtir



Source : DGFIP, OEIL

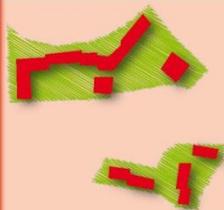
Source : ADA CL,
Observatoire
Territorial

- **Une progression de l'urbanisation « horizontale », « en nappe »**
 - Des formes urbaines pavillonnaires, en « lots »
 - Des grands ensembles agencés selon une même logique mais avec un rapport d'échelle radicalement différent
 - Jusqu'où fixer la limite sur un territoire peu contraint (plat et occupé par une forêt de production dont les limites sont « artificielles », c'est-à-dire décidée par l'Homme) ?
- **Des secteurs ruraux et urbains « sous-densifiés » ?**
 - Héritage d'une urbanisation historiquement peu dense

Formes résidentielles

EVOLUTION / Morphologie urbaine

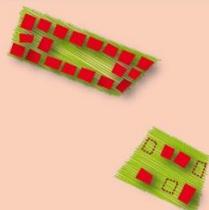
Collectif



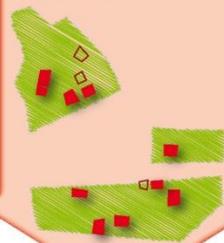
Cité-ouvrière



Lotissement



Diffus, isolé
"Quartier"



Questions à approfondir :

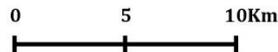
- Peut-on / et comment / continuer à accueillir une croissance similaire pour les années futures (démographique, résidentielle) ?
- Les logements sont-ils adaptés aux populations permanentes (jeunes ménages, populations plus âgées) ? Quels sont les besoins pour le futur ?
- Le développement résidentiel est-il cohérent avec le développement économique ? Comment sont gérés les déplacements pendulaires ?
- Quels sont les impacts de la croissance démographique sur les équipements en place ?
- Les « formes urbaines résidentielles » actuelles peuvent-elles évoluer (densification, renouvellement urbain) pour continuer à absorber la croissance tout en relevant le défi de consommer moins d'espace ?
- Sous quelles formes concevoir le développement urbain résidentiel des années futures ?
- Quid de la saisonnalité ?



CHOREME de synthèse Socio-démographique

Constat et enjeux

-  Secteur de forte concentration de la population
-  Secteur de concentration moyenne de la population
-  Secteur de faible concentration de la population
-  Fracture en matière de dynamique socio-démographique observée
-  Secteur géographique marqué par une population plutôt jeune (moins de 20 ans)
-  Secteur géographique marqué par un vieillissement de la population



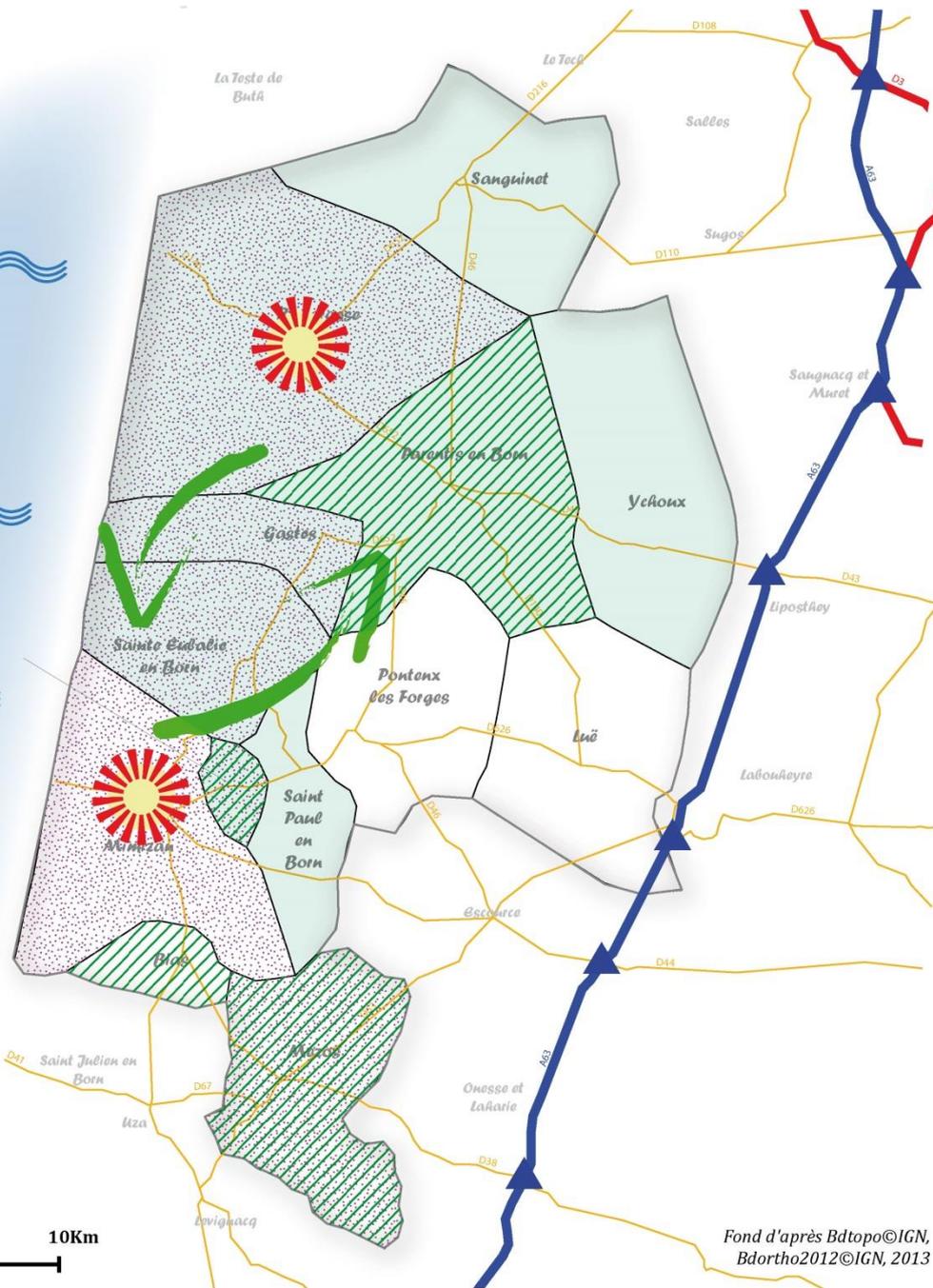
Fond d'après Bdtopo©IGN,
Bdortho2012©IGN, 2013



CHOREME de synthèse Habitat - Logement

Constat et enjeux

-  Secteur géographique présentant un taux de résidences secondaires importants
-  Secteur géographique où la problématique de la vacance est croissante
-  Pôle urbain du territoire (Biscarrosse et Mimizan) concentrant la majorité des logements
-  Zone de fort développement et renouvellement de logements entre 1990 et 2010
-  Déplacements de la dynamique de renouvellement du parc de logements depuis les années 1990



Fond d'après Bdtopo©IGN,
Bdortho2012©IGN, 2013

- **Enjeux de maîtrise / maintien (?) de la croissance démographique**
 - **Réponse aux besoins des populations**
 - *Logements adaptés aux populations ?*
 - *Quelle capacité des équipements à absorber la croissance ?*
- **Enjeux de maîtrise (?) de la croissance résidentielle**
 - **La diversification du parc de logements**
 - **Le défi de l'optimisation du foncier disponible et de la satisfaction des habitants ...**
 - *Quelles densités « supportables » ?*
 - *Quelles formes urbaines « acceptables » ?*
 - **Le foncier des communes rétro-littorales : un potentiel à exploiter ?**
 - *Le lien avec les pôles d'emplois ?*
 - *La gestion des déplacements pendulaires ?*
 - **La problématique de la saisonnalité**
 - *La part « soutenable » des résidences secondaires ?*
 - *Le lien avec les déplacements ? Avec les besoins en équipements ?*



PAYSAGES

Paysages « naturels »

Paysages « urbains »

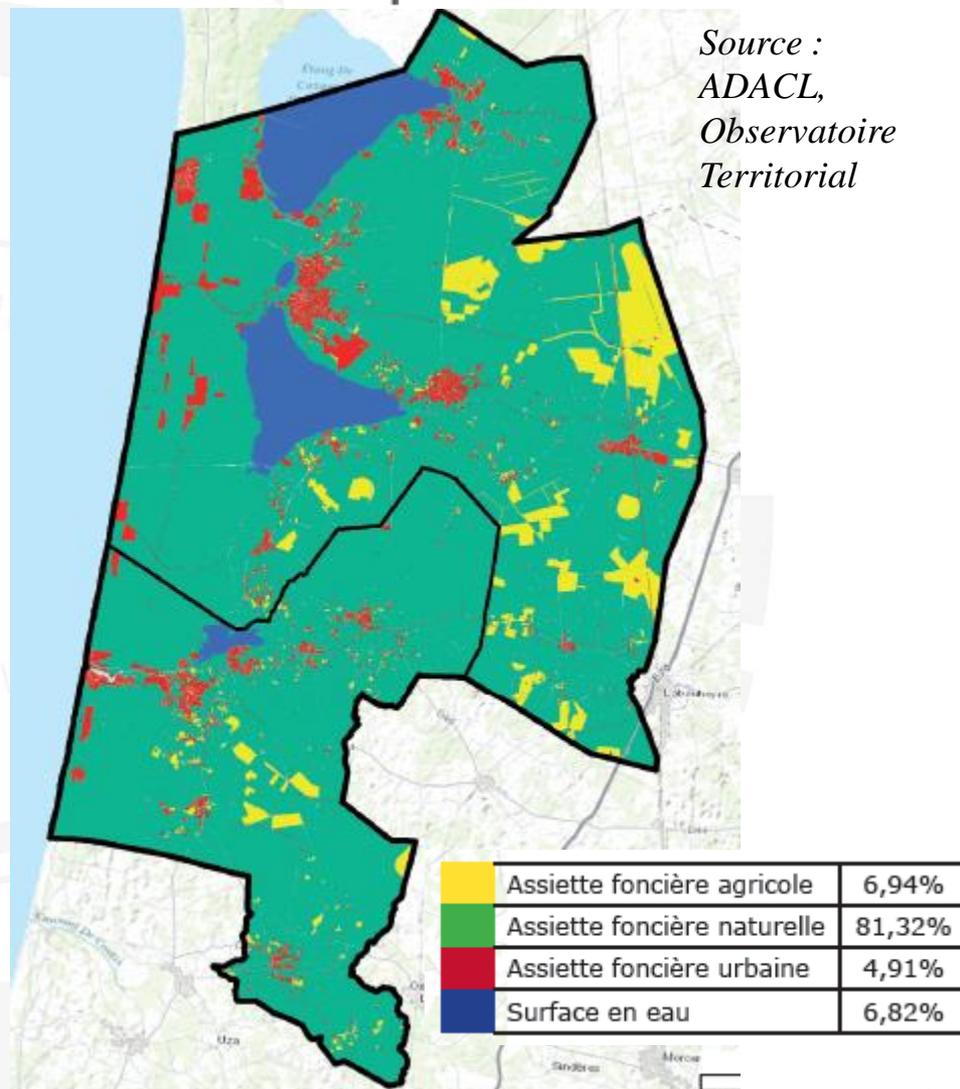
Loi Littoral

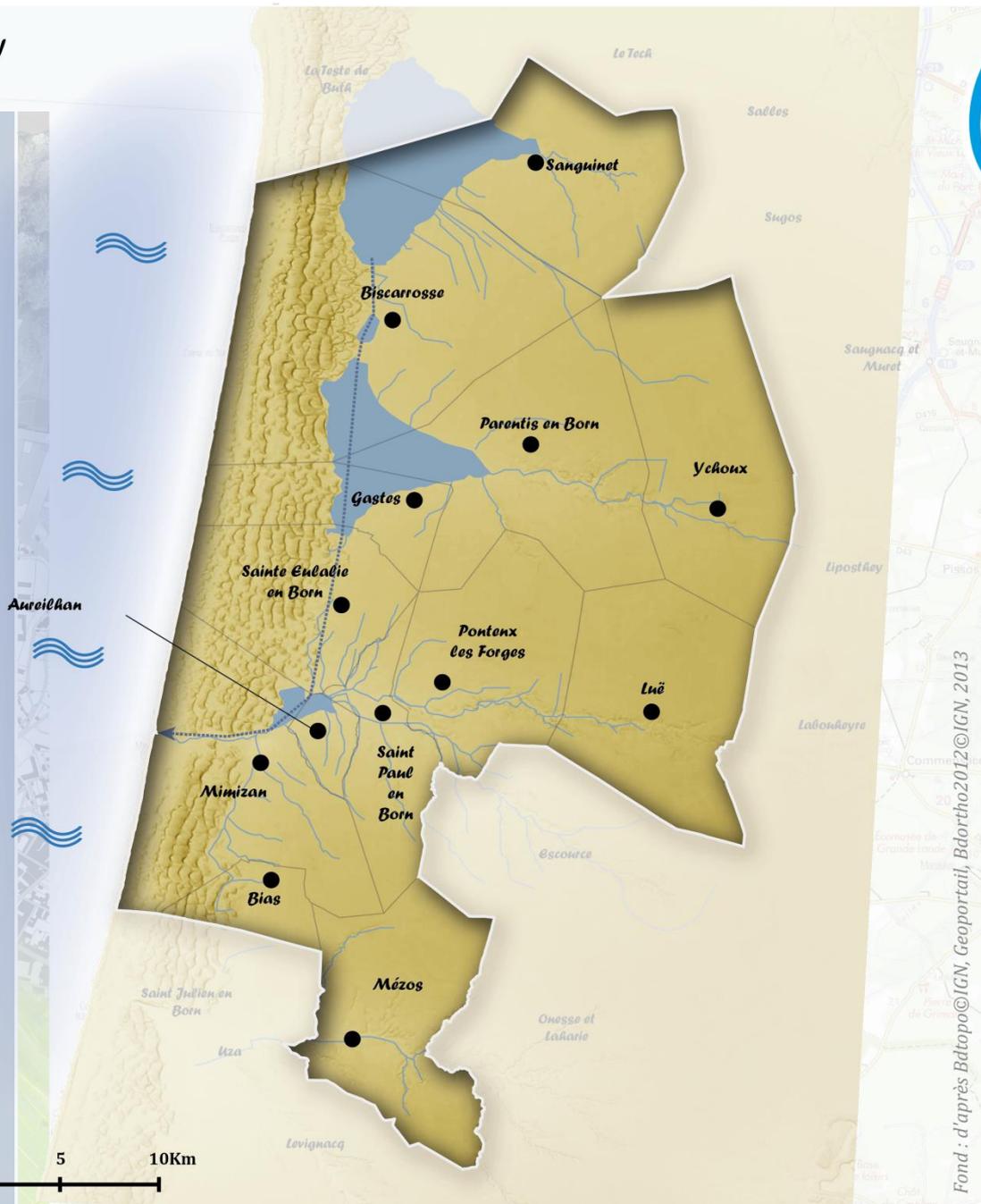
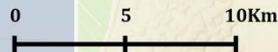
○ Une géographie affirmée

- Les fondements des paysages sont extrêmement liés les uns aux autres : relief, géologie, végétation, hydrologie, occupation humaine, ...
- Des paysages issus d'une lutte entre l'eau et le sable puis fixés par les actions de l'homme

Occupation du sol en 2013

Source :
ADACL,
Observatoire
Territorial





Etat initial de l'environnement Paysages

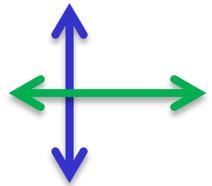
Le Relief

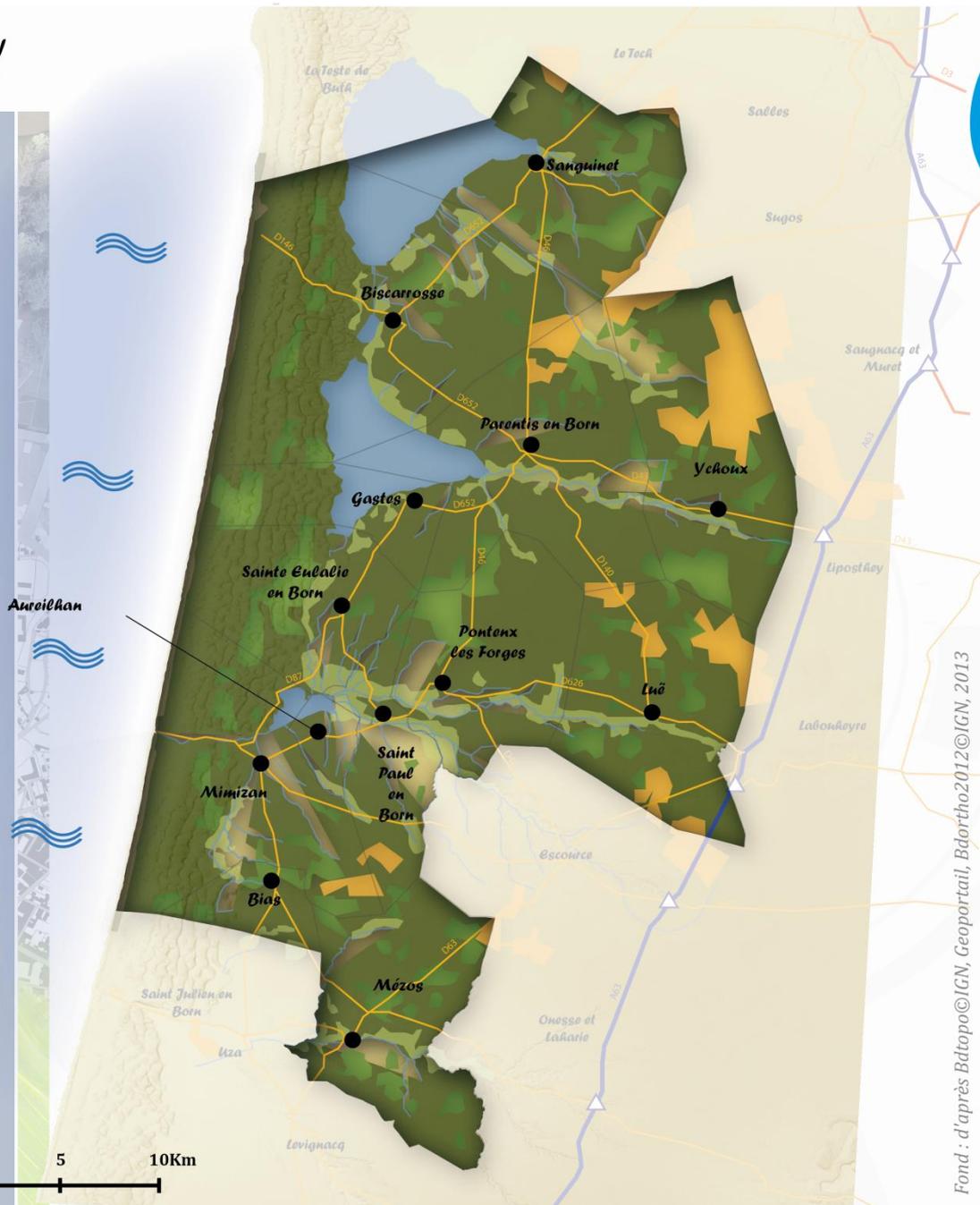
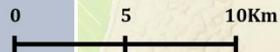
-  Réseau hydrographique : crêtes et étangs
-  Dune bordière
-  "Cordon de dunes"
-  Plateau landais
-  Axe du Courant

Sources : d'après Géoportail, Corine Land Cover, IGN scan 25

○ Des motifs paysagers pluriels

- Une organisation duale du territoire et des paysages :
 - Axe longitudinal, parallèle au trait de côte
 - Axe transversal perpendiculaire au trait de côte
 - *Des ambiances successives, des paysages imbriqués*
- Un paysage où l'eau est très présente : ses diverses formes sont le fil conducteur du paysage, mais reste parfois peu visible
- Organisation « bipolaire » des villes littorales : bourg centre/bourg plage
- Présence de la forêt qui isole chaque motif paysager et crée une perte de repère (des difficultés de lecture des paysages)
- « Les paysages de l'inaccessible » :
 - Emprises militaires, des paysages inaccessibles, secrets, que l'on traverse, que l'on contourne, mais qui tissent la toile de fond du paysage global de l'oueste du territoire





Etat initial de l'environnement Paysages

Diversité des motifs paysagers

- Conifères
- Feuillus
- Réseau hydrographique : crastes et étangs
- Enclave agricole
- Forêt galerie : ripisylve
- Dune bordière

Sources : d'après Géoportail, Corine Land Cover, IGN scan 25

Fond : d'après Bdtopo©IGN, Geoportail, Bdortho2012©IGN, 2013



Questions à approfondir :

- Comment préserver le maillage rural et l'identité paysagère locale?
- Comment faire pour que « l'eau » reste un patrimoine commun indispensable pour l'agriculture, mais aussi le tourisme et les loisirs?

○ La frange littorale

- Paysage de fluides (sable, vent, océan), ouverture visuelle, immensité, bout du monde, luminosité, station balnéaire

○ Les paysages forestiers littoraux

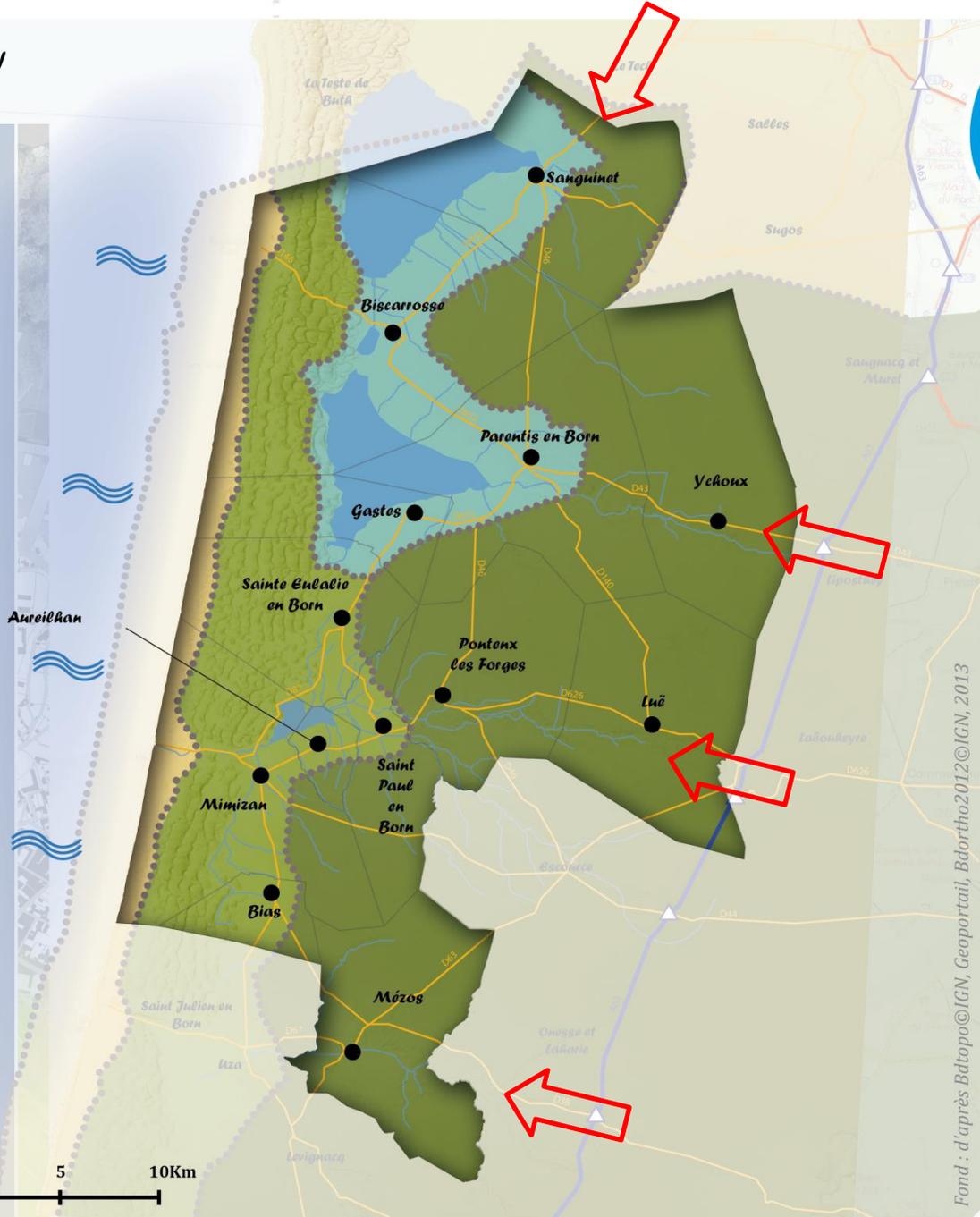
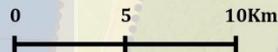
- Ondulations, forêts, jeux de vus-cachés, loisirs/ paysage inaccessible

○ Les étangs du nord

- Surface lisse de l'eau, ouverture du champs visuel, horizons boisés, dualité des rives, calme, loisirs, tourisme

○ Les landes

- Paysage forestier géométrique, cultivé (changeant), perte de repère, ouvertures/fermetures visuelles, jeux d'ombres et de lumières, airiaux
 - Des enclaves de feuillus : ambiances distinctes, changements saisonniers
 - Forêt galerie (parcours lié à l'eau, feuillus, densité, intimité, lumière douce)
 - Grandes étendues agricoles : ouverture champs de vision, hors d'échelle, horizon, lumière intense, linéarité (arrosage)



Etat initial de l'environnement Paysages

Unités paysagères

- Frange littorale
- Paysage forestier littoral
- Etangs du Nord
- Landes



**Principales entrées
de territoire (depuis
les sorties de l'A63)**

Source: d'après l'Atlas des paysages de Landes, CG, 2004

Fond : d'après Bdtopo©IGN, Geoportail, Bdortho2012©IGN, 2013

Pratiques et perceptions du paysage

○ Les infrastructures de déplacement vecteurs de découverte et de valorisation territoriale

- Route : principal vecteur de découverte du territoire (tourisme ET paysage vécu au quotidien)
- Entrée de ville : première image de territoire, elle se doit de refléter la qualité de la structure urbaine
 - *Des entrées de villes qui tendent à se banaliser avec l'étalement urbain + ZA*
 - *Des coupures d'urbanisation de moins en moins lisibles : continuums*

○ Paysages et tourisme

- De nombreuses possibilités de parcours (sentiers, pistes cyclables...) et de mise en scène des paysages...
- ... Mais des paysages peu valorisés : peu de vue sur les lacs depuis la « route des lacs » par exemple, banalisation des dunes...
- Des infrastructures pas toujours bien intégrées à leur environnement paysager (campings)...



Questions à approfondir :

- Quelle politique pour la préservation des entrées de ville?
- Quelle valorisation des points de vues depuis les voies de circulation VL et douces?
- Quelles mesures pour l'intégration des structures de tourisme dans le paysage?

○ Urbanisation et dynamique démographique

- Extension de l'urbanisation: modèles architecturaux en rupture, continuums...
- Airiaux de moins en moins lisibles : dégradation du patrimoine bâti, non entretien des vieux arbres remarquables, fermeture des clairières agricoles ou **urbanisation**
- ZA : banalisation des entrées de ville

○ Développement des activités économiques : touristiques, industrielles ou commerciales

- Développement et pression de l'urbanisation (résidences touristiques) sur la dune et espaces naturels en frange
- Standardisation des constructions : banalisation du paysage bâti littoral
- Passage de campings saisonniers à des campings permanents (mobil home) qui transforment le paysage en zone urbanisée à l'année
- Densification de l'urbanisation des stations balnéaires : perte d'identité du bâti du second empire

○ Dynamiques naturelles

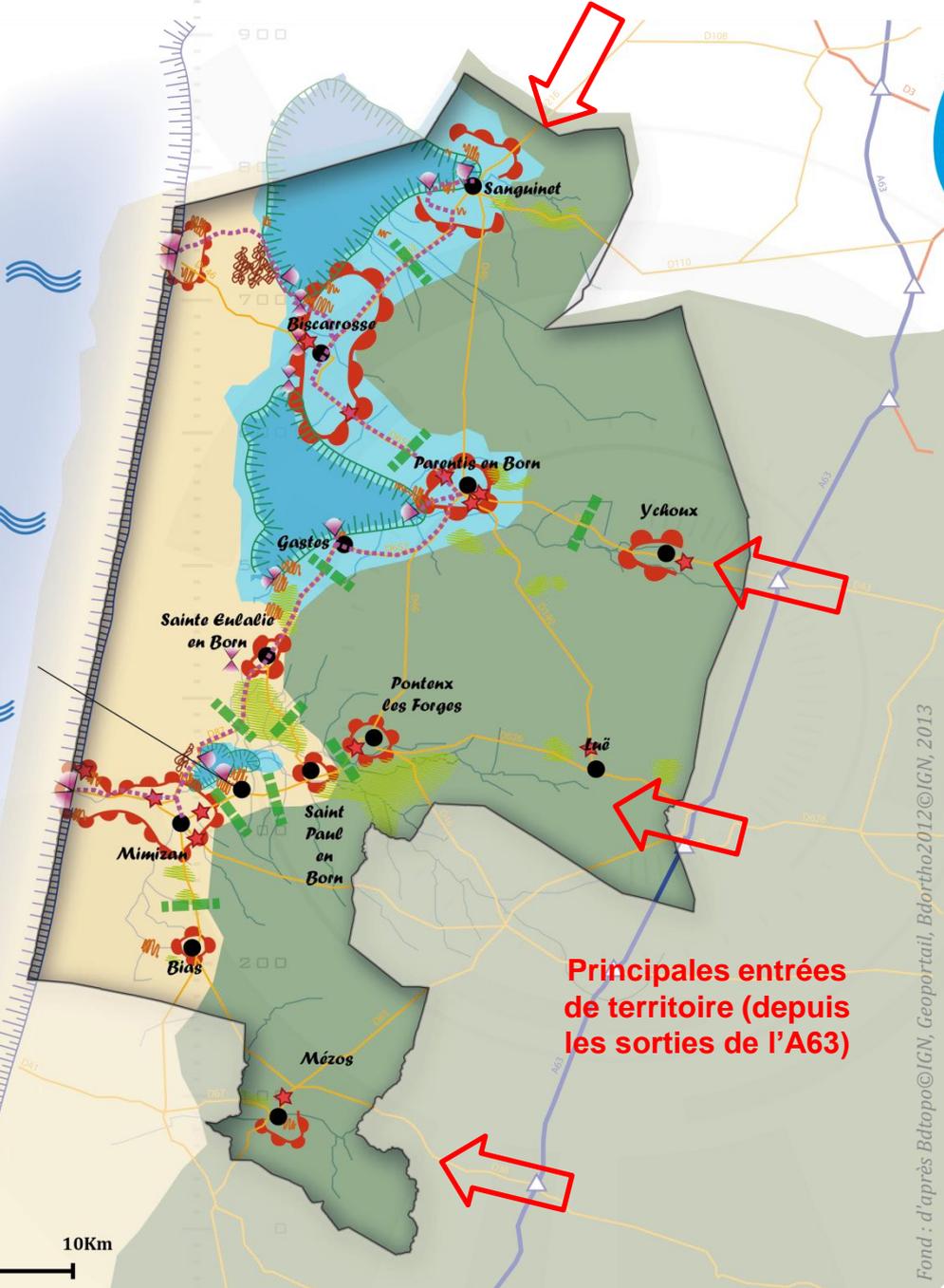
- Ensablement des milieux d'arrière dune : paysage urbain singulier

○ Dynamiques liées aux mutations agricoles

- Abandon de certains airiaux (diminution des exploitations agricoles) : abandon, enfrichement



Auroiðhan



Principales entrées de territoire (depuis les sorties de l'A63)

Etat initial de l'environnement Paysages

Dynamiques paysagères et enjeux

Préserver les structures et particularités paysagères

- Paysages liés à la dune
- Paysages liés à l'agriculture et à la forêt
- Paysages liés aux lacs

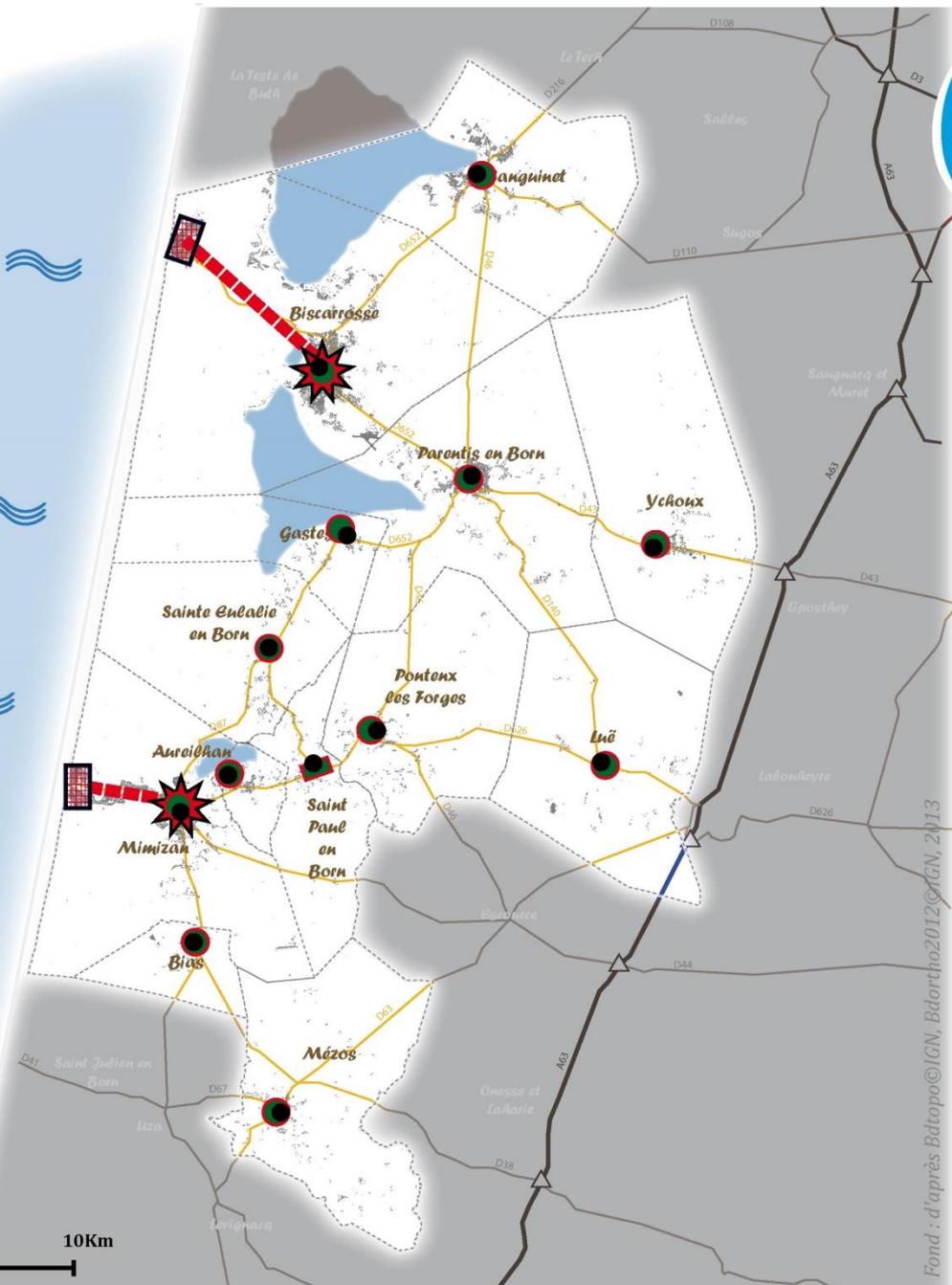
Valoriser les ambiances et les scénographies paysagères

- Route touristique à valoriser : points de vue, traitement des abords, balisage...
- Point de vue et panorama remarquable à valoriser
- Préserver la lisibilité de la structure dunaire: ligne de force du paysage, limite naturelle des milieux
- Préserver et valoriser les vues sur les lacs, traiter de manière qualitative les berges

Limiter les effets du développement urbain sur le paysage

- Limiter les pressions urbaines sur les milieux naturels et intégrer les franges urbaines
- Préserver les coupures d'urbanisation
- Intégrer les équipements touristiques (campings) à leur environnement paysager, limiter les extensions
- Intégrer les équipements touristiques (golfs) à leur environnement paysager, limiter les extensions
- Entrée de ville dégradée (ZA) à requalifier
- Limiter et/ou encadrer l'urbanisation des ariax

Sources : d'après Atlas des paysages des Landes 2004, géoportail, observations de terrain.



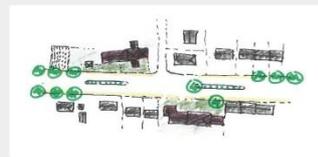
Diagnostic Morphologie urbaine

Typologie schématique des centralités historiques (villes / villages initiaux)

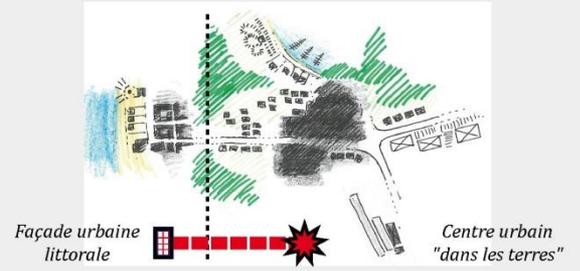
 Bourg "ouvert"



 Bourg "rue"

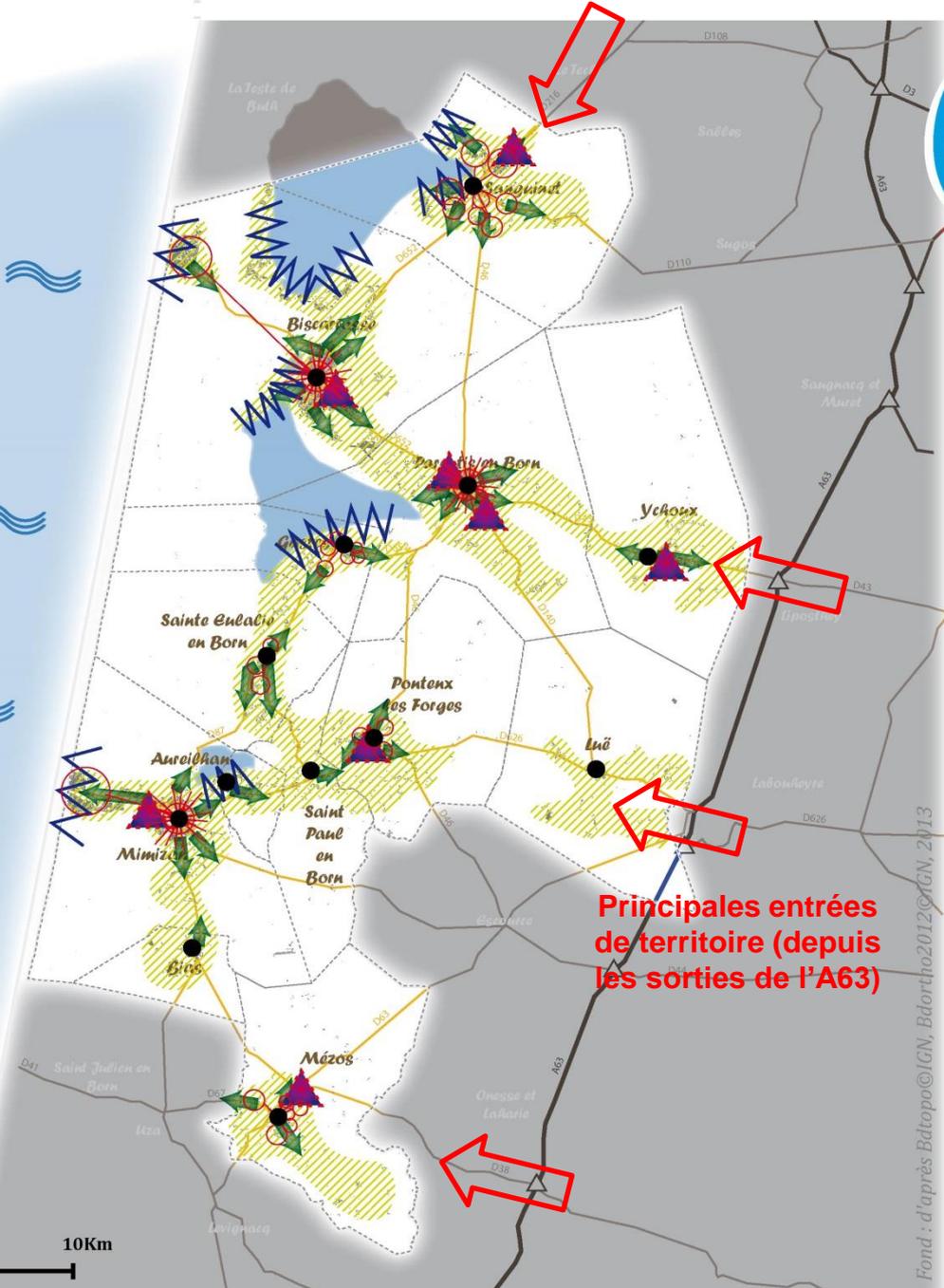


 Villes littorales "bipolaires"



Sources : visites sur site (CITADIA)
Enrichies par les travaux du PNR Landes-Gascogne (2005)

Fond : d'après Bdtopo©IGN, Bdortho2012©IGN, 2013



Principales entrées de territoire (depuis les sorties de l'A63)

Diagnostic Morphologie urbaine

Typologie schématique du développement des centralités historiques

Ces évolutions se sont combinées et superposées au cours du temps, rendant confus et illisible le paysage urbain
-> bourgs à structure globale complexe :

- Centralités historiques (centres-villes, centres-bourgs)
- Diffusion de l'urbanisation par "éclatement" en quartiers déconnectés du bourg
- ★ Progression "tentaculaire" de l'urbanisation, au grés d'opérations groupées
- ➔ Diffusion linéaire de l'urbanisation, le long des principales routes
- ▨ Etalement urbain : urbanisation "en nappe" (juxtaposition de lotissements), "mitage"

Spécialisation de l'urbanisation : "zoning"

- ▨ Urbanisation majoritairement résidentielle
- W Diffusion linéaire de l'urbanisation, le long des principales routes
- ▲ Zones économiques en entrées de ville

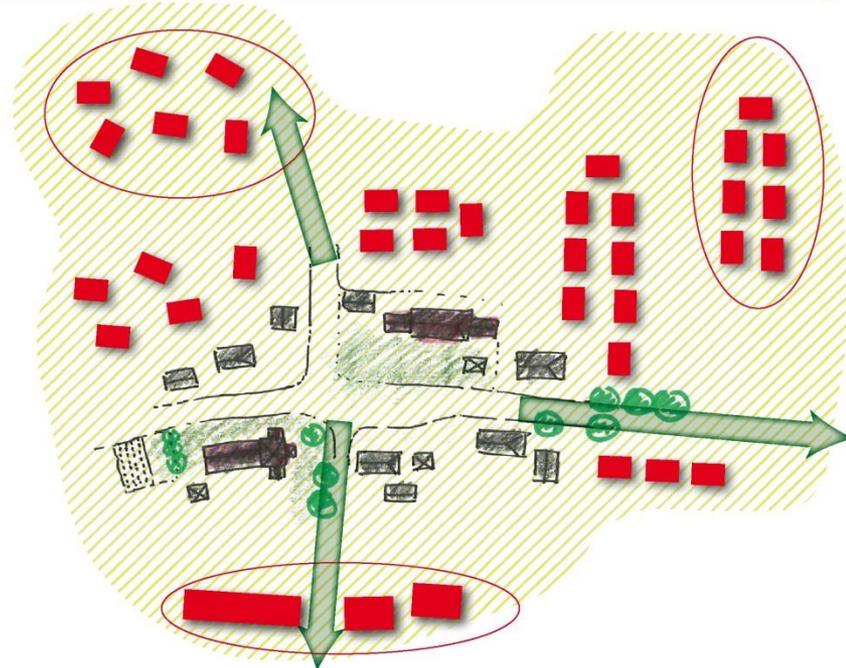
Sources : visites sur site (CITADIA)
Enrichies par les travaux du PNR Landes-Gascogne (2005)

Fond : d'après Bdtopo©IGN, Bdotrjho2012©IGN, 2013

Bourg "ouvert"

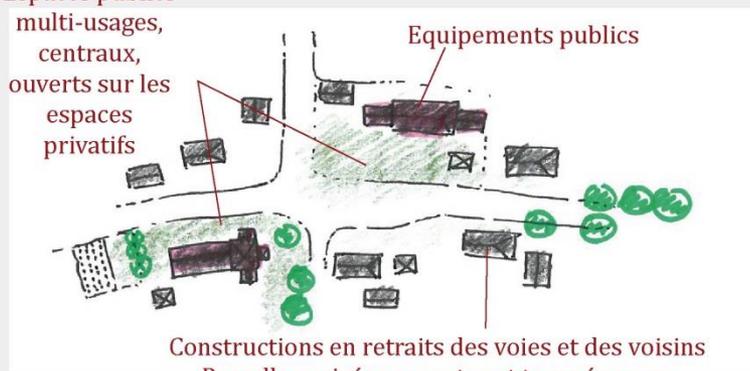


EVOLUTION / Morphologie urbaine



Situation initiale (historique)

Espaces publics multi-usages, centraux, ouverts sur les espaces privatifs

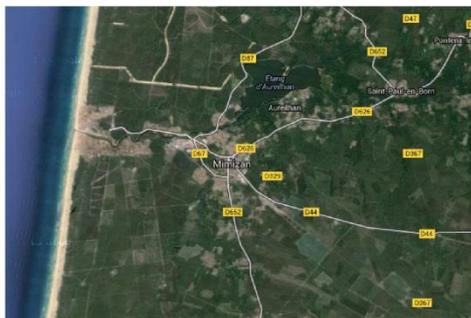
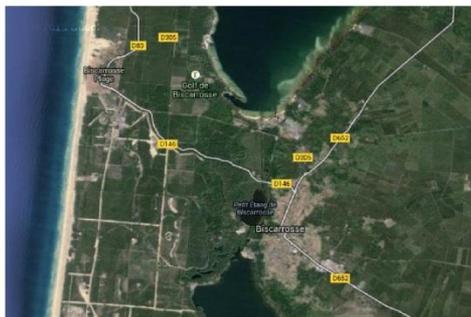


Constructions en retraits des voies et des voisins
Parcelles privées ouvertes et tournées vers l'espace public

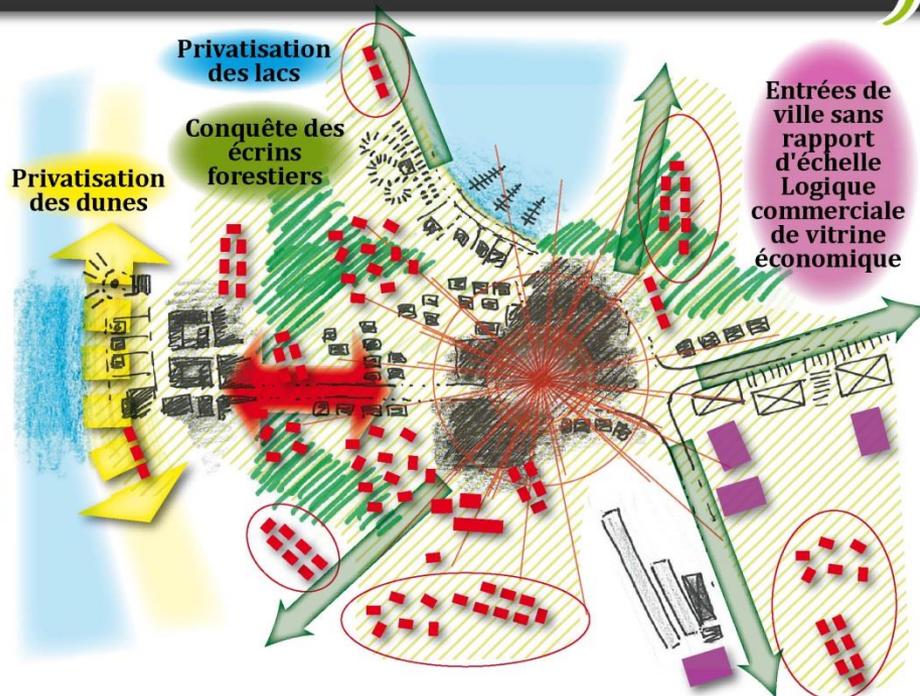
Problématiques actuelles d'évolution des formes urbaines

-  Etalement urbain : urbanisation "en nappe" (juxtaposition de lotissements), "mitage"
-  Diffusion de l'urbanisation par "éclatement" en quartiers déconnectés du bourg
-  Diffusion linéaire de l'urbanisation, le long des principales routes
-  Standardisation des formes urbaines, par un découpage en lots identiques (lotissements), que les constructions soient pavillonnaires ou collectives
- Implantations inadaptées des constructions, selon des logiques individualistes, perte du rapport à l'espace public

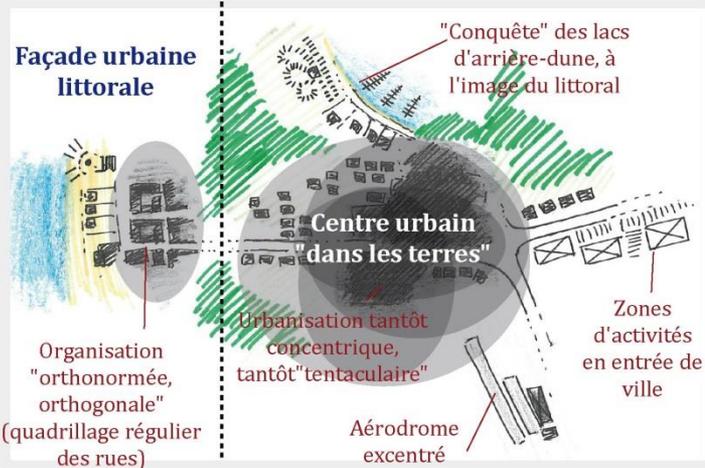
Ville littorale bipolaire



EVOLUTION / Morphologie urbaine



Situation initiale (historique)



Problématiques actuelles d'évolution des formes urbaines



Étalement urbain : urbanisation "en nappe" (juxtaposition de lotissements), "mitage"



Diffusion de l'urbanisation par "éclatement" en quartiers déconnectés de la ville, "ghettorisation"



Diffusion linéaire de l'urbanisation, le long des principales routes



Conurbation (jonction urbaine et diffuse des deux polarités)



Standardisation des formes urbaines, par un découpage en lots identiques (lotissements), que les constructions soient pavillonnaires ou collectives
Implantations inadaptées des constructions, selon des logiques individualistes, perte du rapport à l'espace public

Consommation de foncier

Les nouveaux espaces artificialisés entre 2000 et 2009

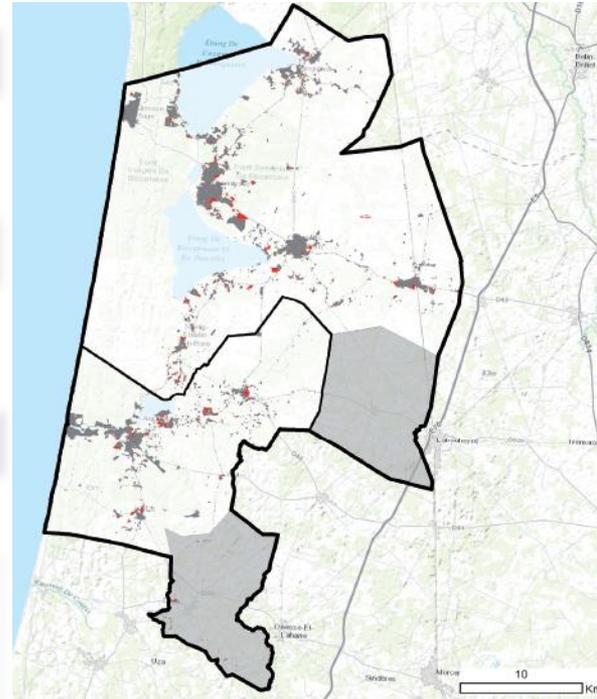
SCOT du Born (sans Lue et Mezos)



CC de Mimizan (sans Mezos)

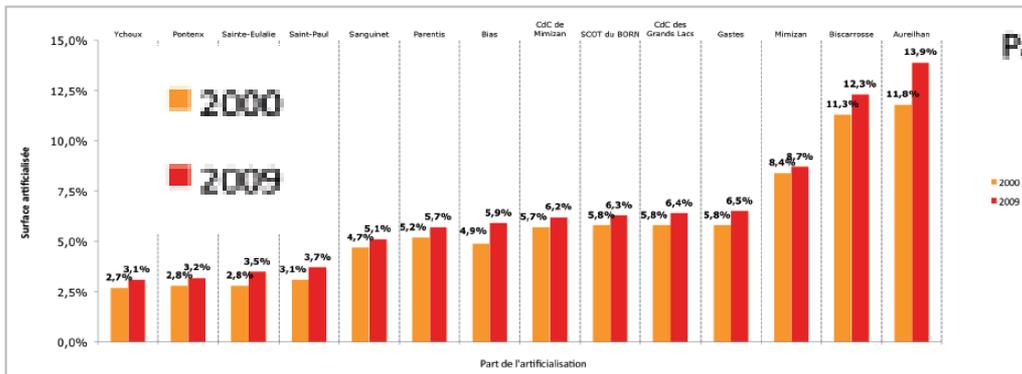


CC des Grands Lacs (sans Lue)



Les traitements sur l'artificialisation des territoires ne prennent pas en compte la zone militaire du CELM conformément au décret du 05 avril 1973.

Source : OCS-GIPLittoral, CR Aquitaine, SIRS



Part de l'artificialisation

Entre 1999 et 2010 :

- Pop permanente : +26%
- Logements : +25,8%

Consommation de foncier

Origine des nouveaux espaces artificialisés entre 2000 et 2009

SCOT du Born (sans Lue et Mezos)



CC de Mimizan (sans Mezos)



CC des Grands Lacs (sans Lue)



Source :
ADACL,
Observatoire
Territorial

 Territoires agricoles

 Zones humides et surfaces en eau

 Territoires naturels



Questions à approfondir :

- Comment limiter la consommation du territoire pour répondre aux besoins de l'urbanisation
- Comment implanter de nouvelles constructions sans défigurer les paysages?
- Comment mettre en scène les successions d'ambiances paysagères?

○ Enjeux de PRESERVATION ?

- **Pérennité du milieu naturel en lien avec le paysage ?**
 - *Maîtrise de l'équilibre entre le développement du tourisme et de l'urbanisation vis-à-vis des milieux naturels (littoral, forêt, étangs...)?*
 - *Diversité des paysages agro-sylvicoles ?*
 - *Préservation des espaces ouverts par une gestion des clairières agricoles, par une valorisation des airiaux ?*
- **Identité du paysage bâti**
 - *Quid de l'esprit de villégiature dans les stations balnéaires ?*
 - *Quid de l'architecture locale ?*

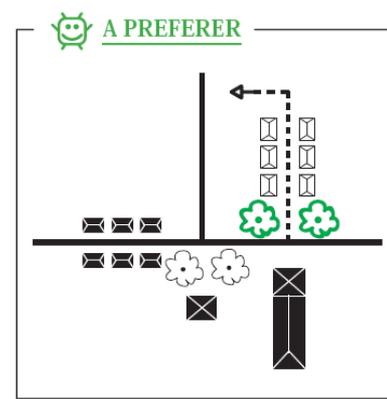
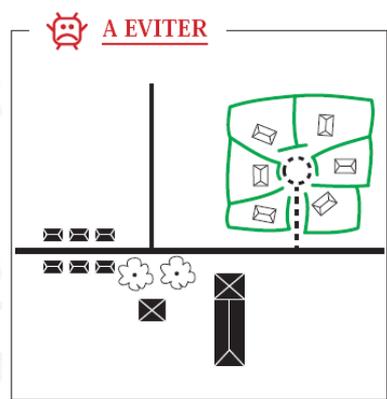
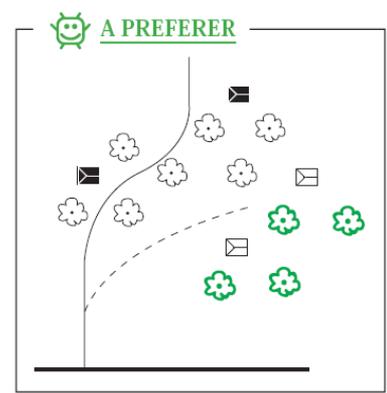
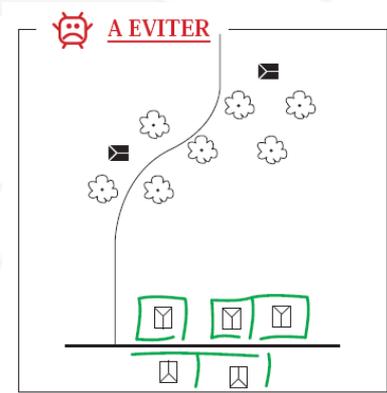
○ Enjeux de VALORISATION ? De « scénographie » ?

- **Lecture et compréhension du paysage**
 - *Gestion des limites aux espaces urbanisés, les transitions, les accès ?*
 - *Préservation des vues sur les étangs depuis les routes ?*
 - *Mise en valeur des scénographies paysagères (route, sentiers) ?*
 - *Maîtrise de la qualité des entrées de bourgs ?*
 - *Maîtrise des coupures d'urbanisation ?*

○ Enjeux de PRODUCTION des paysages ?

- Production des formes urbaines de demain ?

- Avoir une exigence qualitative dans les projets d'urbanisation ?
- Exemplarité de l'aménagement des espaces publics et des quartiers aux abords ?
- Réconcilier « consommation raisonnable de l'espace » et « formes urbaines locales » ?



Source : Livre Blanc PNR Landes Gascogne

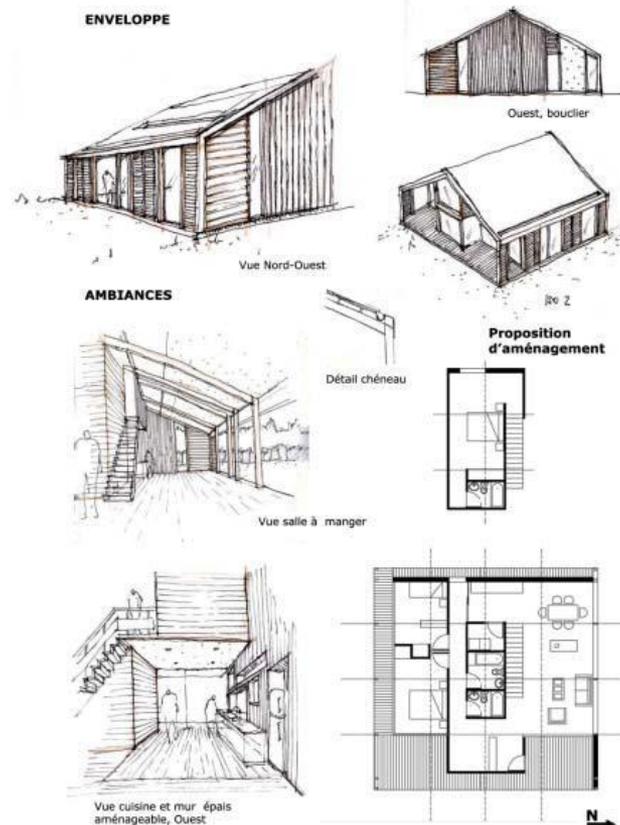
○ Enjeux de PRODUCTION des paysages ?

- Production d'une architecture plus identitaire (et abordable) ?
 - *Charte architecturale et paysagère ?*



Source : Livre Blanc PNR
Landes Gascogne

- ① Forme complexe du volume et du toit
- ② Pente de toit très faible (30%)
- ③ Couvertures en tuiles mécaniques peu arrondie de teinte allant du crème au brun
- ④ Ouverture de différentes formes (ronde, en forme de losange, plus larges que hautes...)
- ⑤ Matériaux hétérogènes : parpaings, briques, béton, métal, bardage bois, crépis, plastique
- ⑥ Menuiseries diverses aluminium et PVC, volets roulants
- ⑦ Etage partiel
- ⑧ Boisseaux de cheminée trop étroits



LES SCOT (Schéma de Cohérence Territoriale), OUTILS PRIVILÉGIÉS DE PLANIFICATION SPATIALE SUR LE LITTORAL

LES SCOT DANS LA POLITIQUE DU LITTORAL

Le CIADT du 14 Septembre 2004 a défini le cadre d'action de la politique du littoral désormais fondée sur le concept de "gestion intégrée des zones côtières".

Trois niveaux sont identifiés :

- national : Impulser, observer et évaluer
- régional : Assurer la cohérence des politiques publiques et décliner les objectifs nationaux d'aménagement du littoral
- local : Elaborer les projets de territoires (SCOT, PLU)

Au regard des enjeux et des pressions existants dans les zones côtières, l'importance de mettre en place des SCOT littoraux est réaffirmée.

Les SCOT littoraux permettent de constituer une base de réflexion et d'aménagement à un échelon pertinent pour traiter des enjeux situés à l'interface de la bande côtière, de sa partie maritime et de l'arrière-pays.

Le littoral Aquitain se doit de répondre par un aménagement maîtrisé et la prévention de ses espaces naturels au défi d'une pression démographique de plus en plus forte.

L'intervention de la MIACA (*Mission Interministérielle d'Aménagement de la Côte Aquitaine*) entre 1965 et 1985, avait une double ambition : « densifier les espaces urbains et conserver de vastes espaces de nature » qui reste toujours d'actualité.



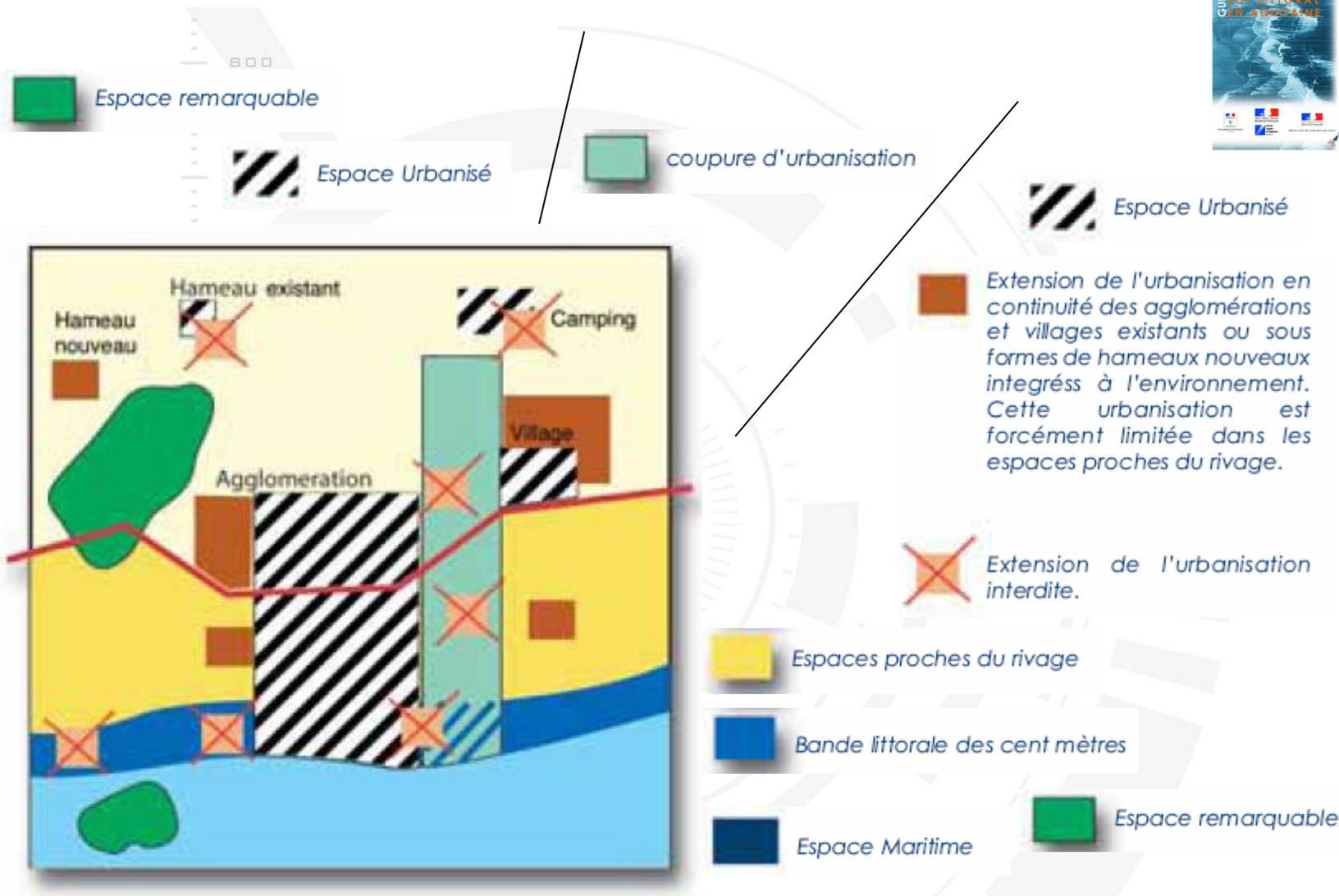
- Evaluation de la **capacité d'accueil** dans le SCoT
- Identification des **coupures** d'urbanisation
- Encadrement / Accompagnement des **extensions de l'urbanisation**, conditions d'implantation des **nouveaux équipements** (*routes, campings, ...*)
- Préservation des **espaces remarquables** (*préservation des espaces littoraux sensibles : art. L.146-6 et R.146-1*), **des boisements significatifs**, ...



Chapitre individualisé valant schéma de mise en valeur de la mer (SMVM)

L'article 235 de la loi n°2005-157 du 23 Février 2005 relative au développement des territoires ruraux crée le principe de SCOT comprenant un volet maritime valant SMVM.

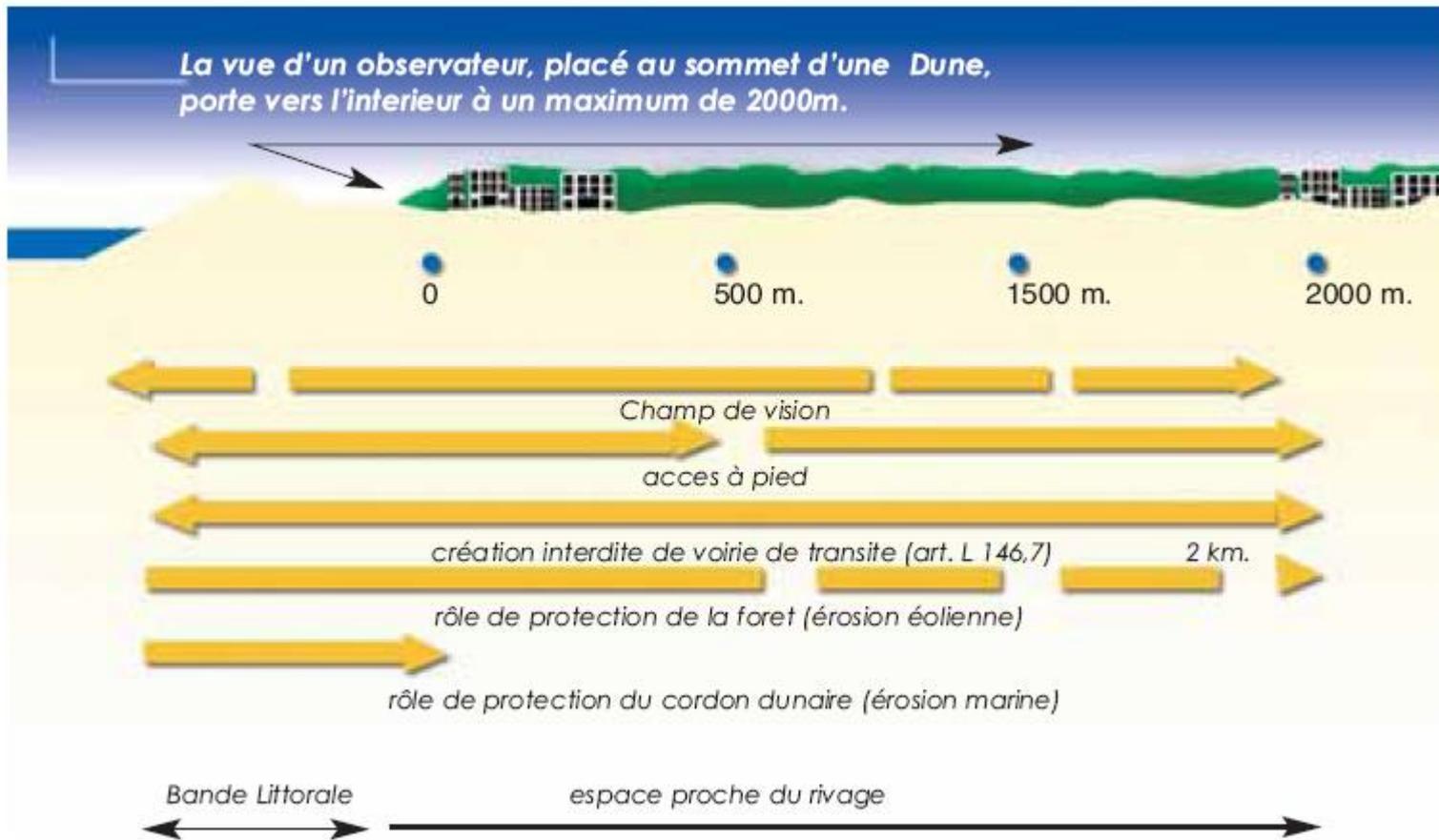
- **Enjeux liés à la pression de l'urbanisation**
 - Comment maîtriser et endiguer la tendance à la « littoralisation » des espaces vulnérables ?
 - Quel développement acceptable du littoral, conciliant viabilité de l'économie, préservation de l'environnement et « vivabilité » du cadre de vie ?
- **Enjeux liés à la saisonnalité de la fréquentation du littoral : quelles capacités d'accueil ? Quels impacts ?**
- **Enjeux du maintien / de l'amélioration de la qualité des eaux côtières**
- **Enjeux liés à la prise en compte des risques littoraux (et des autres risques)**



Questions à approfondir :

- Définitions techniques (cf jurisprudences ET CONTEXTE LOCAL) : « distance », « visibilité », ...

EVALUATION DES ESPACES PROCHES DU RIVAGE



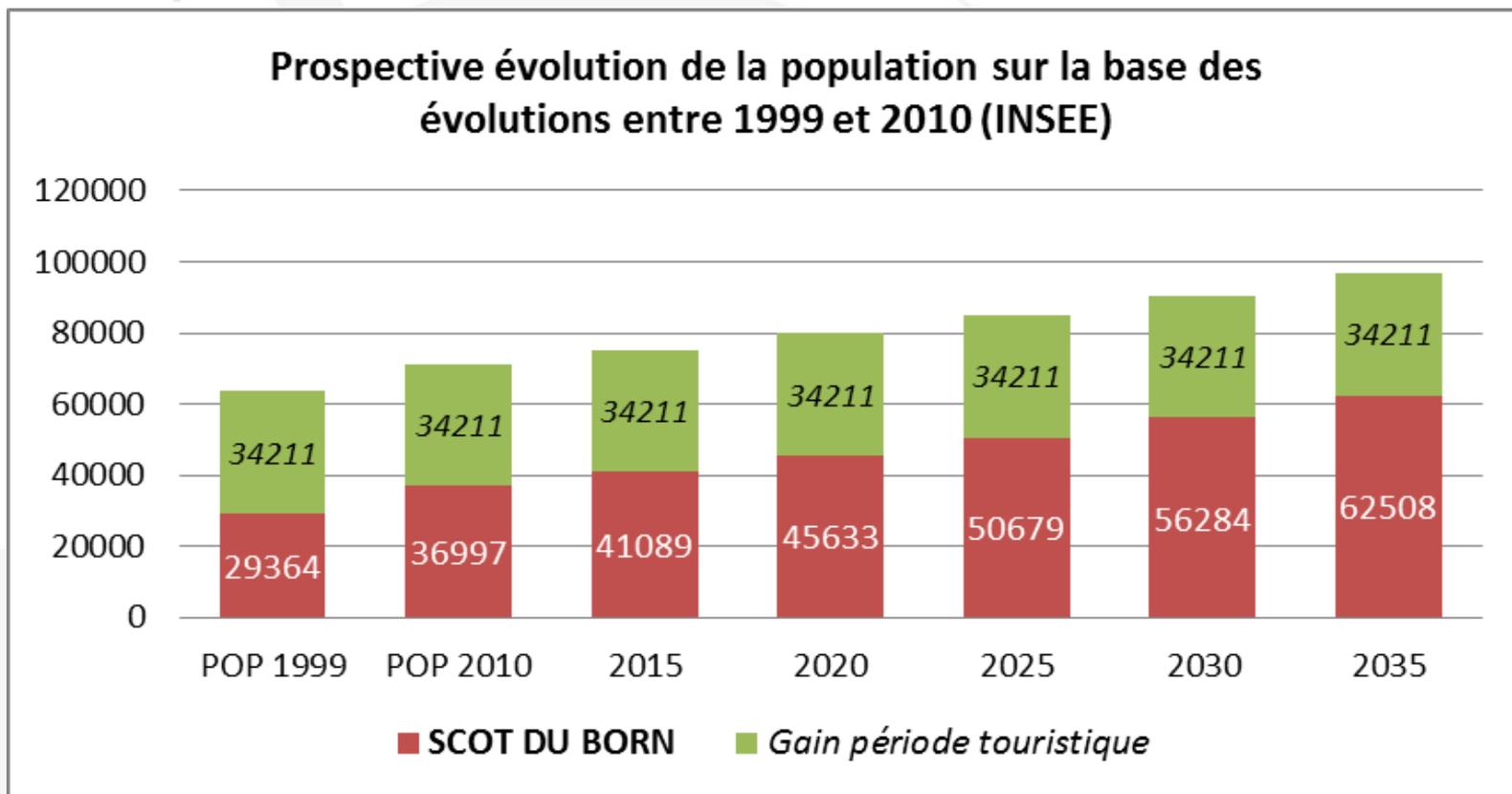
Questions à approfondir :

- Définitions techniques (cf jurisprudences ET CONTEXTE LOCAL) : « distance », « visibilité », ...



***Les enjeux mis en perspective :
Scénario (caricatural ?) « au fil de l'eau »***

« Au fil de l'eau » / INSEE 1999-2010

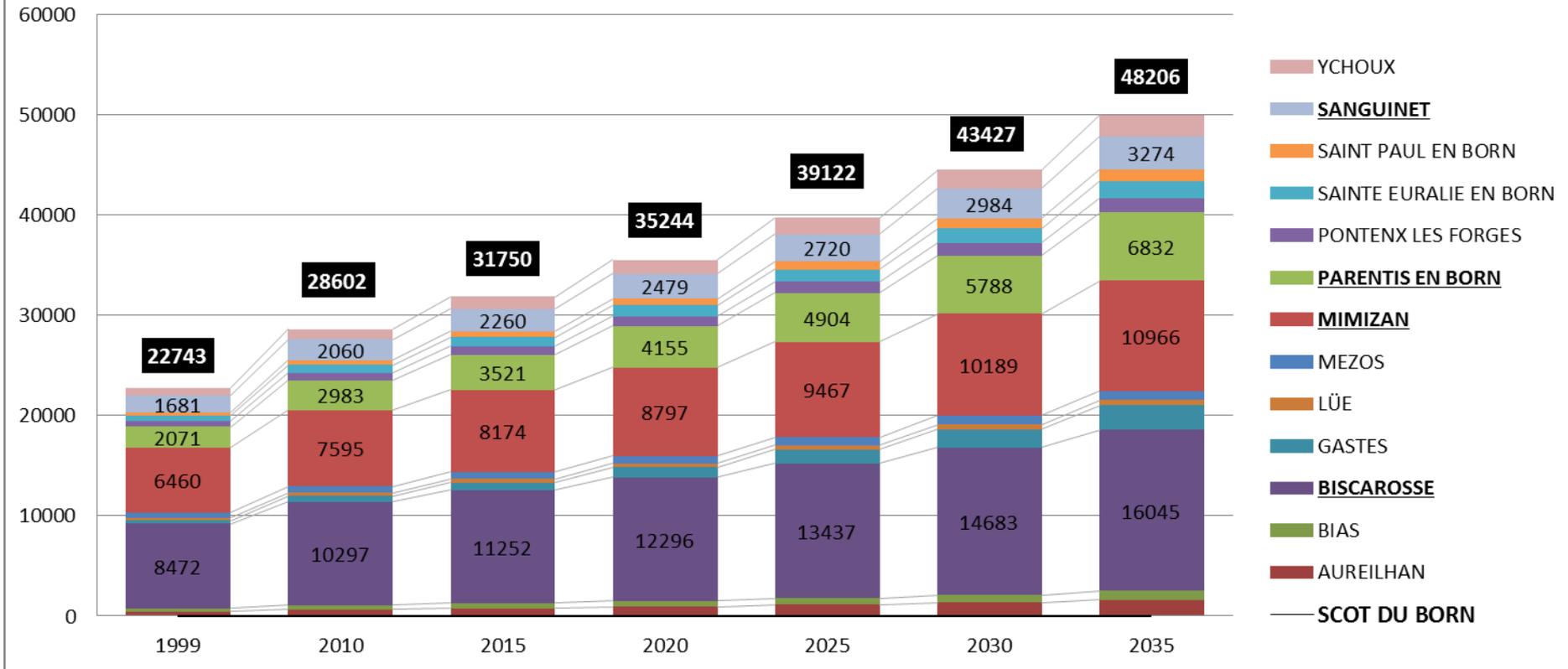


- Imaginons que le gain annuel de population en période touristique se maintienne ... (faux + évolution impossible à chiffrer)
- Par contre, si on prolonge les tendances INSEE 1999-2010, on peut affirmer que la population permanente va doubler à l'horizon 2035 62

Si le développement se poursuivait sans SCoT ...

« Au fil de l'eau » / INSEE 1999-2010

Prospective Evolution du Parc de logements (RP+RS+RV) sur la base des évolutions entre 1999 et 2010 (INSEE)



Notes :

- Rythme annuel de la croissance du parc de logements du **SCoT** : **+2,12% / an**
- Aureilhan, Bias : le parc vacant augmente plus vite que le parc global



Les données à approfondir La suite à donner

**5 Novembre
2013**

Les données à creuser

- L'analyse immobilière
- L'analyse du parc social de l'habitat et de la vacance
- L'analyse de la saisonnalité (population estivale, résidences secondaires, ...)
- L'analyse du foncier consommé sur les 10 dernières années (SIG)
- Un référentiel d'aménagements urbains « appréciés » sur le territoire ou dans le département (travail sur les formes urbaines, les espaces publics, les densités, ...)
- Entretiens personnes ressources



Élaboration du SCoT du Born

Commissions thématiques

>>> Volet habitat, paysages, formes urbaines



5 Novembre
2013



CITADIA



Horizon
CONSEIL
imaginons les transports, dépléons les horizons



even
Conseil



ECOTONE
recherche et environnement



[INTELLIGENCE DES TERRITOIRES]