



Élaboration du SCoT du Born

Commissions problématisées du PADD

>>> Problématique :

« Littoral vivant » : Volet Littoral du SCoT



[INTELLIGENCE DES TERRITOIRES]

« Littoral vivant » : Volet Littoral du SCOT

- **Introduction commune aux 4 sessions**
- **Rappel succinct des éléments-clés du diagnostic**
délimités à cette problématique
- **Le scénario au fil de l'eau : hypothèse de travail**
commune aux 4 sessions
- **Les incidences d'un tel scénario**
délimités à cette problématique
- **Co-construction du pré-projet : discussion sur les**
priorités à travailler dans le projet
délimitées à cette problématique
- **Synthèse**



***Propos introductifs
avant de rentrer dans le vif
du sujet***

Calendrier prévisionnel

Etapes	Contenu	Période
PHASE INITIALE	Démarrage et « formation-information »	Septembre - octobre 2013
PHASE 1	Diagnostic et Etat Initial de l'Environnement	Septembre 2013 à mi-février 2014
<i>Pause électorale</i>		
PHASE 2	Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et Evaluation Environnementale	Juin 2014 à janvier 2015
PHASE 3	Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) , finalisation de l'évaluation environnementale et arrêt du SCoT	Février 2015 à octobre 2015
PHASE 4	Réalisation du dossier de SCoT et approbation	2016

Quels ateliers pour construire le PADD ?

Commissions initiales
« thématiques »

→ Commissions PADD , « problématisées »

Environnement

**Valorisation des continuités écologiques
et gestion des ressources naturelles**

**Habitat / Formes
Urbaines**

**Maîtrise foncière, programmation et
« écoquartier du Born en 2030 »**

Economie

**Structuration du triangle moteur
Biscarrosse-Parentis-Mimizan et
expression d'une complémentarité
littoral/arrière-pays**

**Déplacements /
Equipements**

**« Littoral vivant » : Volet Littoral du
SCoT**

Valorisation des continuités écologiques et gestion des ressources naturelles

- Trames vertes et bleues
- Valorisation de la biodiversité
- Gestion des ressources en eau
- Gestion des ressources minières
- Production et maîtrise des énergies
- ...



Maîtrise foncière, programmation et « écoquartier du Born en 2030 »

- Prospective démographique et résidentielle
- Programmation de l'habitat (littoral/retro littoral)
- Equilibre tourisme/présentiel/productif
- Formes et densités urbaines
- Ingénierie urbaine
- Cadre de vie, identité du Born et intégration paysagère
- Gestion, utilisation et programmation du foncier (objectif de consommation de l'espace, repérage des gisements fonciers)
- Capacité d'accueil / Loi Littoral
- ...



Structuration du triangle moteur Biscarrosse-Parentis-Mimizan et expression d'une complémentarité littoral/arrière-pays

- Equipements (armature, accessibilité)
- Aménagement commercial
- Aménagement touristique
- Aménagement numérique et désenclavement
- Gestion des déplacements et du stationnement (équilibre emploi/habitat)
- Saisonnalité
- ...



« Littoral vivant » : Volet Littoral du SCoT

- Espaces Remarquables au sens de la Loi Littoral
- Espaces Proches du Rivage
- Coupures d'urbanisation
- Maîtrise de l'urbanisation (extensions limitées des centralités, capacité d'accueil, ...)
- Valorisation du littoral (attractivité, économie touristique, économie nécessitant la proximité immédiate de l'eau, loisirs, ...)
- Risques et érosion du trait de côte
- ...

**Sujet de
cette
session**

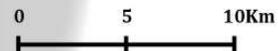




Rappel des éléments de synthèse du diagnostic / points à acter dans le PADD du SCoT

>>> Problématique :

« Littoral vivant » : Volet Littoral du SCoT



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



CHOREME de synthèse

Identities paysagères (plurielles)

- Paysages des dunes (boisées)
- Paysages des grands lacs
- Paysages de l'arrière dune, forestiers et cultivés du plateau landais
- Villes et villages, peu denses historiquement

Scénographie, images du territoire

- Lisibilité de la structure dunaire et des côtes à préserver et à valoriser par des aménagements adéquats et intégrés dans leur environnement
- Entrées de territoire à mettre en scène, perçues depuis les principaux axes routiers et depuis la voie ferrée
- Vues et panoramas à préserver, accès visuel à l'eau à retrouver (notamment depuis les itinéraires de promenade)

Contribution de l'urbanisation

- Enveloppes urbaines à clarifier : maîtrise des limites, traitement des franges, requalification des entrées, formes urbaines et identité architecturale à réinventer
- Urbanisation du littoral à maîtriser (artificialisation des dunes, durcissement des campings, étalement urbain, ...)
- Coupures d'urbanisation à matérialiser pour maîtriser l'étalement urbain et valoriser les franges urbanisées des villes et villages
- Secteurs de concentration d'airiaux à valoriser par des choix d'urbanisation judicieux et appropriés

Rappel législatif

Les dispositions de la loi Littoral s'appliquent sur l'ensemble du territoire communal, pour chaque commune concernée.

Tous les termes utilisés dans le texte de loi ou dans le Code de l'Urbanisme ne sont pas définis avec précision et ont fait l'objet de jurisprudences

→ Au SCoT de définir (choix motivés) la manière de retranscrire les dispositions de la Loi Littoral dans les documents d'urbanisme locaux



Art. L.146-2 du CU

mots-clés à traduire :

§1 Capacité d'accueil des espaces urbanisés ou à urbaniser (*manière de la déterminer*)
§2 Coupures (naturelles) d'urbanisation

Art. L.146-3 du CU

Libre accès du public au rivage

Art. L.146-4 du CU

I : Continuité des extensions de l'urbanisation avec les agglomérations et villages
II : Extension limitée de l'urbanisation des espaces proches du rivage
III : Bande littorale des 100 mètres inconstructible en dehors des espaces urbanisés

Art. L.146-5 du CU

Secteurs de camping et de caravanning en dehors des espaces urbanisés (le L.146-4 s'y applique)

Art. L.146-6 du CU

→ Possibilités en application du §1 :
Art. R.146-1 du CU

→ Possibilités en application du §2 :
Art. R.146-2 du CU

§1 Espaces remarquables ou caractéristiques du littoral, à préserver
§2 Aménagements légers autorisés par nécessité de gestion ou de valorisation du milieu
§3 Canalisations souterraines promouvant l'utilisation des énergies renouvelables
§4 Travaux de conservation et de protection
§5 Boisements significatifs à classer

Art. L.146-7 du CU

Réalisation de nouvelles routes

Art. L.146-8 du CU

§1 Tout ce qui est nécessaire à la défense nationale, à la sécurité maritime, aérienne ou civile ainsi qu'aux services publics portuaires et aéroportuaires
§2 Stations d'épuration (*à titre exceptionnel*)

Les objectifs de l'étude pour le SCoT

Seules les 6 communes suivantes sont concernées par les dispositions de la Loi Littoral : Biscarrosse, Gastes, Mimizan, Parentis-en-Born, Sainte-Eulalie-en-Born et Sanguinet.

Source : Porter A Connaissance de l'Etat, DDTM40, octobre 2013

Ces communes sont concernées par deux types de littoraux :

- Le littoral marin de la façade Atlantique
- Le littoral lacustre des Grands Lacs

Principes de protection des milieux sensibles



Espaces naturels remarquables identifiés sur la base de la synthèse du volet "ECOLOGIE" de l'Etat Initial de l'Environnement

> **Invariant du SCoT, "non négociable"**



Bande inconstructible des 100 mètres

> **Invariant du SCoT, "non négociable"**



Boisements significatifs à protéger strictement

> **A identifier plus précisément**

Principes de maîtrise de l'urbanisation



Parties actuellement urbanisées (*trame bâtie de 2012, à actualiser*)

> **"Accroche" servant de base au principe d'extension limitée de l'urbanisation, qui reste à définir plus précisément dans la phase réglementaire du SCoT**



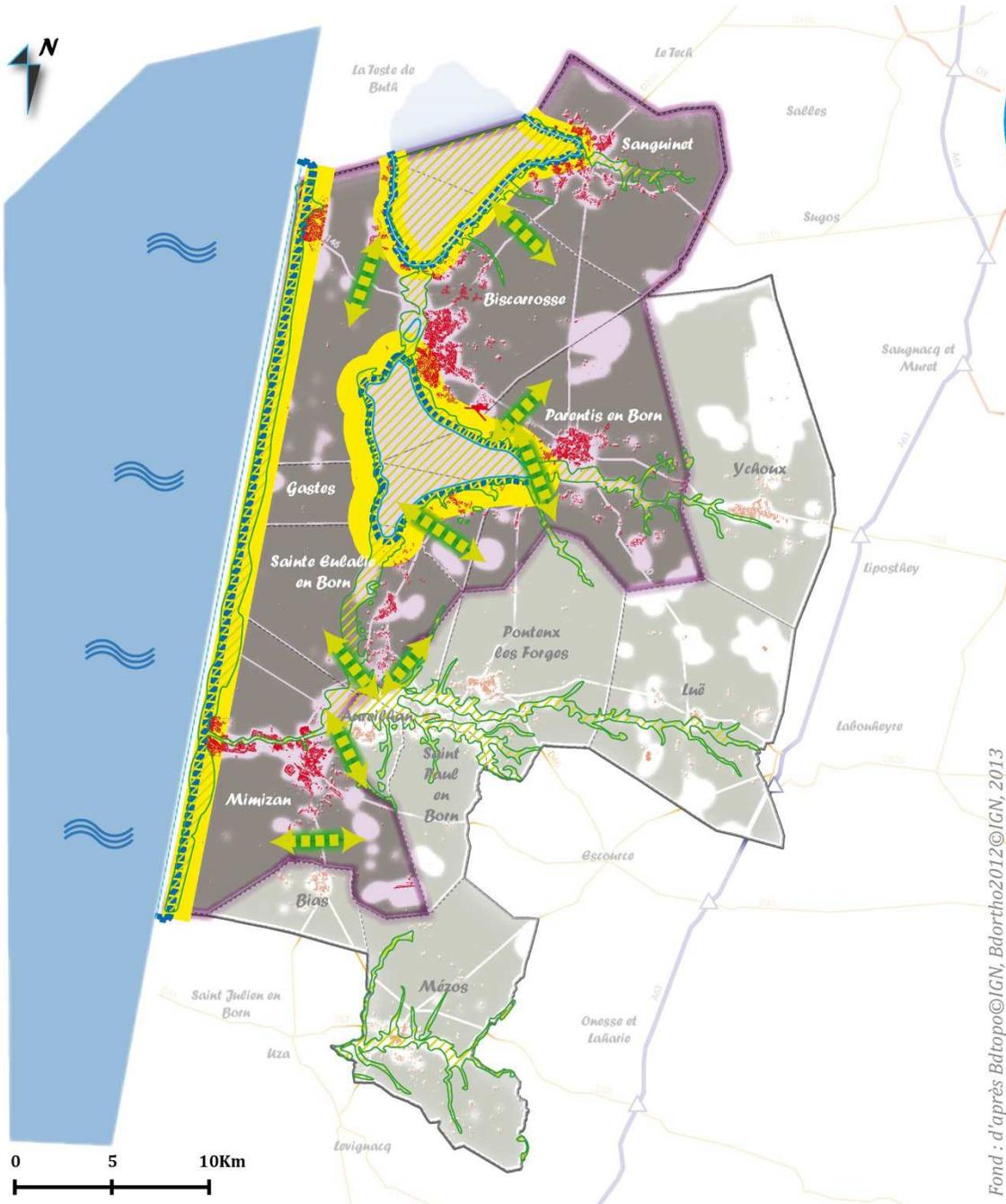
Coupures d'urbanisation

> **Principe qui reste à préciser dans la phase réglementaire du SCoT**



Espaces proches du rivage

> **Identification à préciser (principes de covisibilités à intégrer) dans la phase réglementaire du SCoT**



Diagnostic Loi Littoral / Urbanisme

 Communes concernées par l'application de la Loi Littoral

Principes de protection des milieux sensibles

-  Espaces naturels remarquables identifiés sur la base de la synthèse du volet "ÉCOLOGIE" de l'Etat Initial de l'Environnement
> **Invariant du SCoT, "non négociable"**
-  Bande inconstructible des 100 mètres
> **Invariant du SCoT, "non négociable"**
-  Boisements significatifs à protéger strictement
> **A identifier plus précisément**

Principes de maîtrise de l'urbanisation

-  Parties actuellement urbanisées (*trame bâtie de 2012, à actualiser*)
> **"Accroche" servant de base au principe d'extension limitée de l'urbanisation, qui reste à définir plus précisément dans la phase règlementaire du SCoT**
-  Coupures d'urbanisation
> **Principe qui reste à préciser dans la phase règlementaire du SCoT**
-  Espaces proches du rivage
> **Identification à préciser (principes de covisibilités à intégrer) dans la phase règlementaire du SCoT**

Sources : CITADIA



Mars 2014

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

Littoral

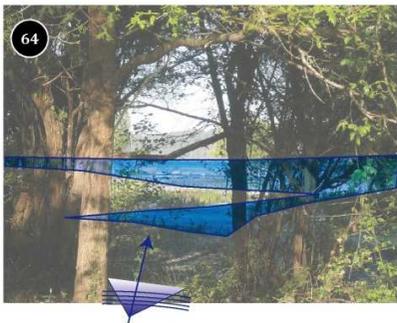
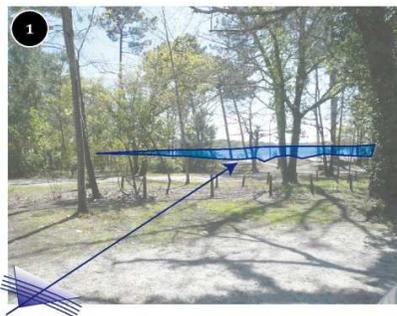
Espaces proches du rivage



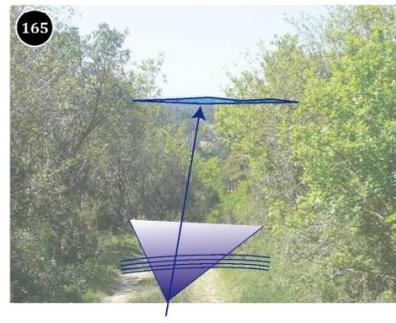
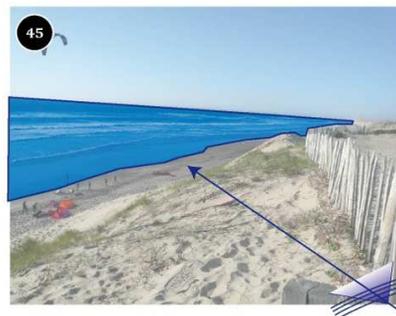
Espaces riverains du littoral, ayant un lien indirect (visuel) avec l'eau :
> Prise en compte des vues directes sur l'eau depuis la terre

Diagnostic
Loi Littoral / Vues

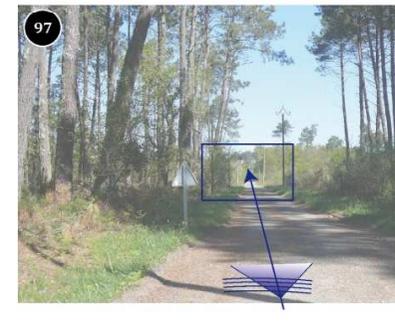
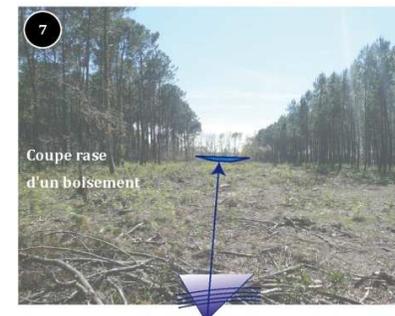
Vues sur l'eau, en topographie plane, évidentes ou discrètes



Vues sur l'eau depuis les points hauts, évidentes ou discrètes

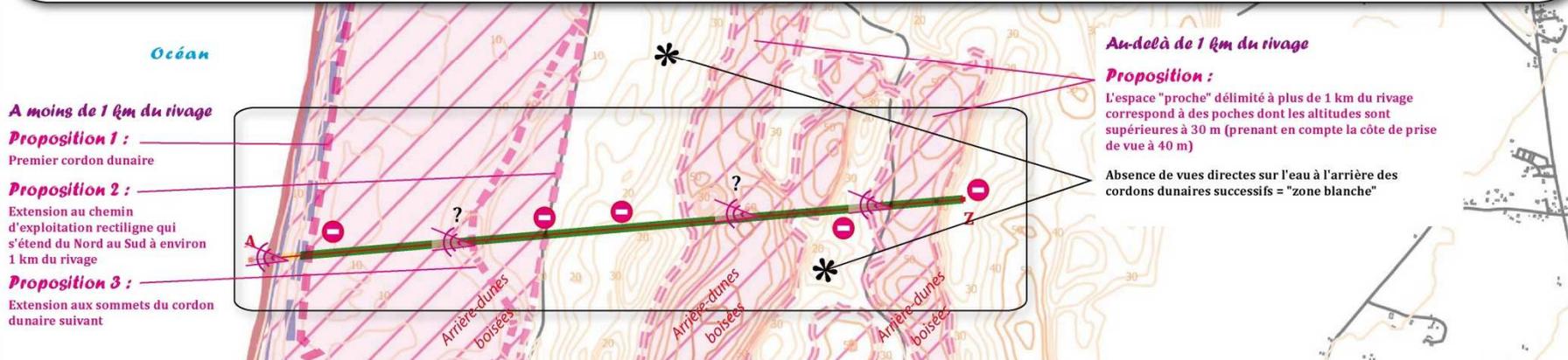
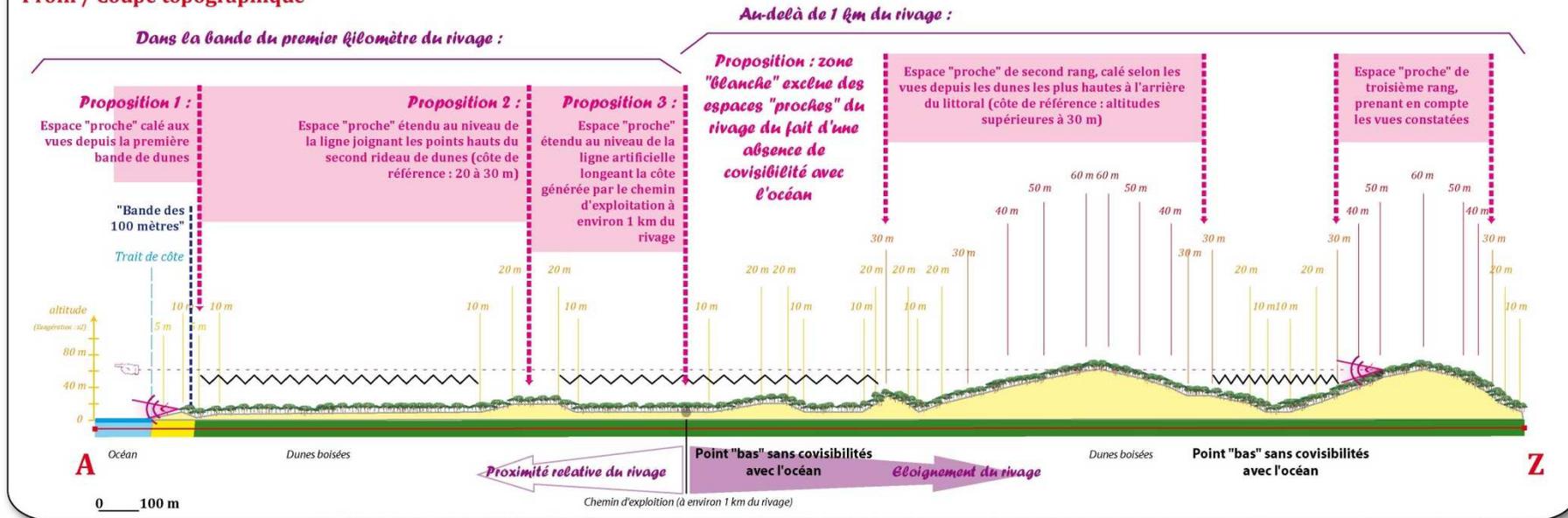


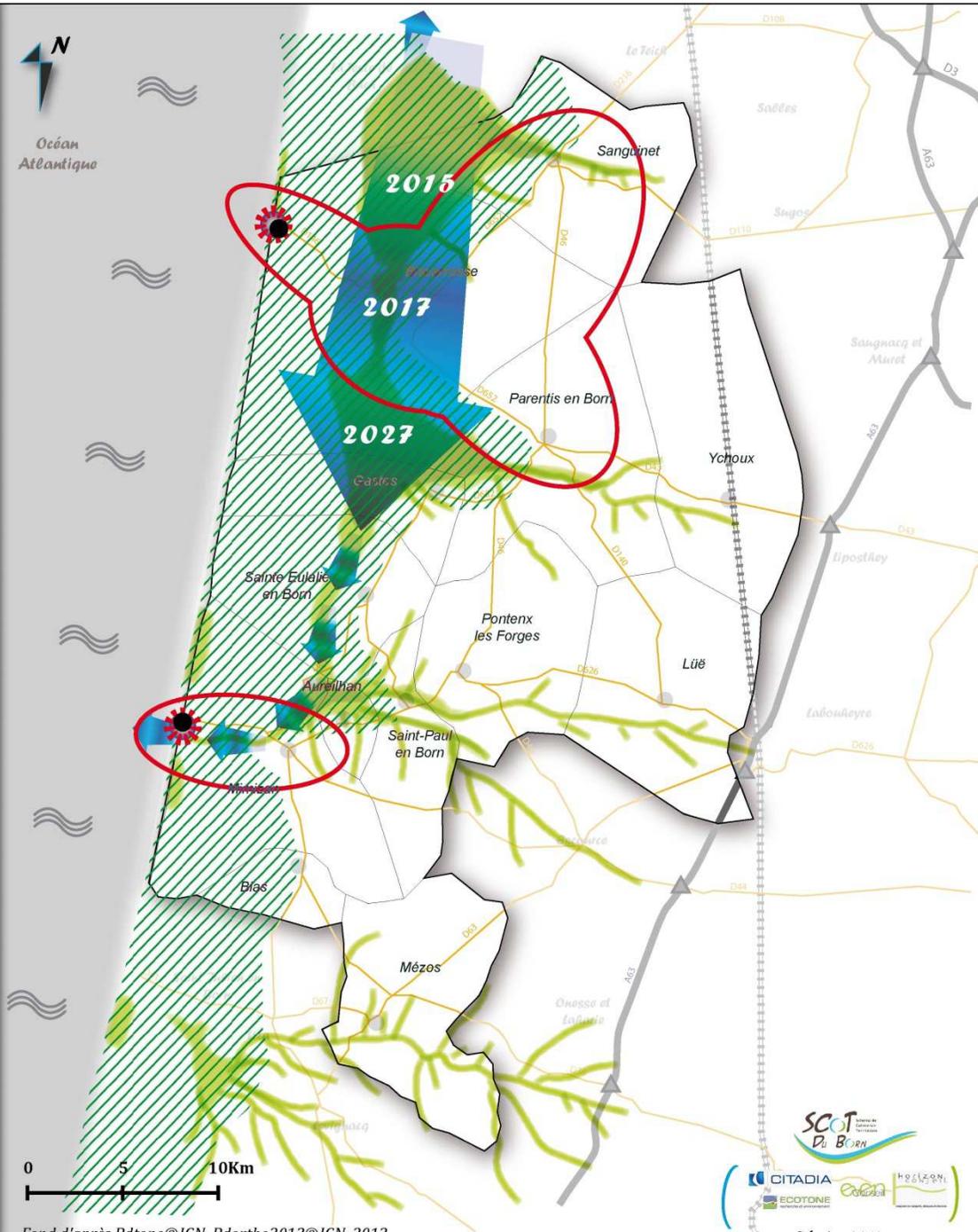
Vues discrètes ou hypothèse d'une vue en absence d'un masque boisé



Littoral

Profil / Coupe topographique





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

Richesse et singularité des écosystèmes

-  Ecosystèmes remarquables protégés et gérés (Natura 2000, ...): étangs, des complexes dunaires et des milieux associés favorables pour de nombreuses espèces (notamment protégées)
-  Ensembles paysagers littoraux et dunaires, à connotation naturelle, identifiés et protégés au titre des Sites

Sensibilités des milieux naturels

-  Fortes pressions anthropiques, en particulier en période touristique
-  Etat dégradé des eaux superficielles (aval): l'objectif d'atteinte de bon état écologique est reporté pour 2015, 2021 et 2027

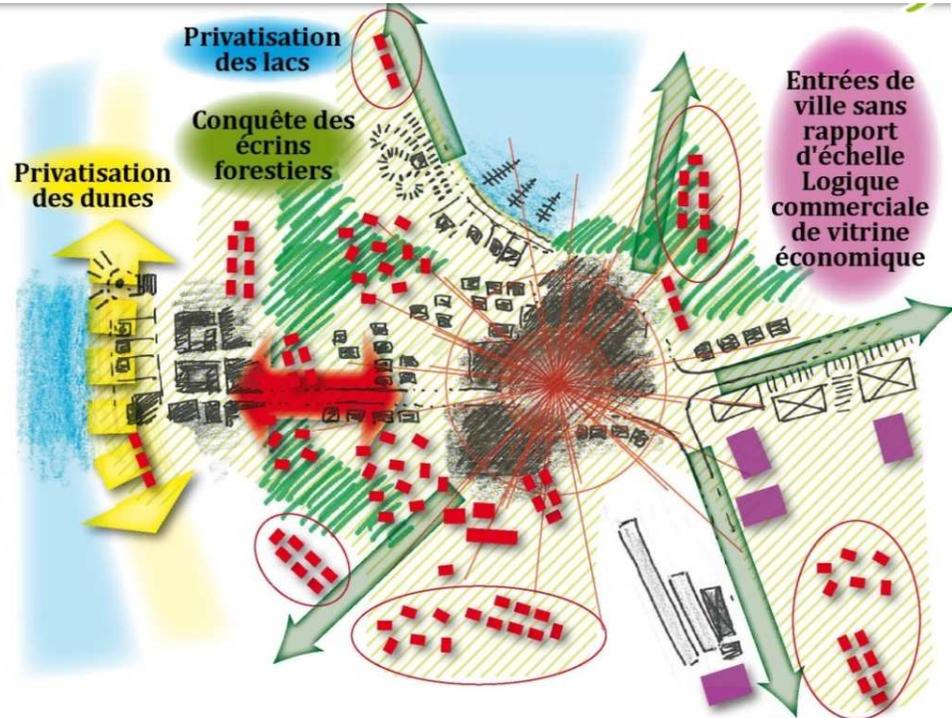
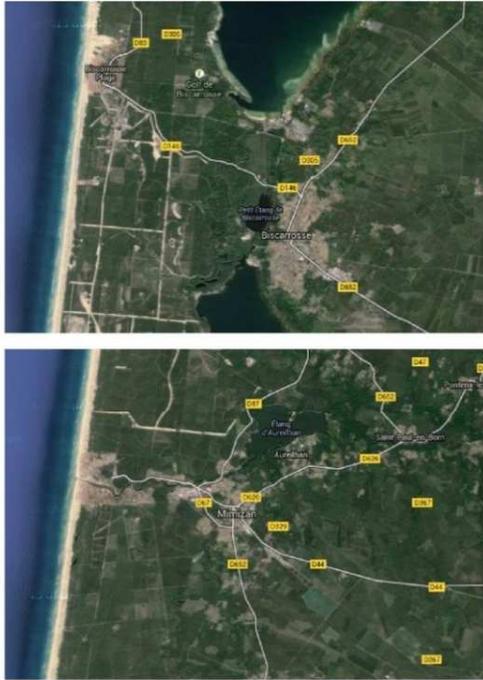
Saisonnalité

-  Augmentation des pressions anthropiques exercées sur les écosystèmes, de manière tant diffuse (accroissement des effluents urbains, ...) que ponctuelle (fréquentation touristique, ...)

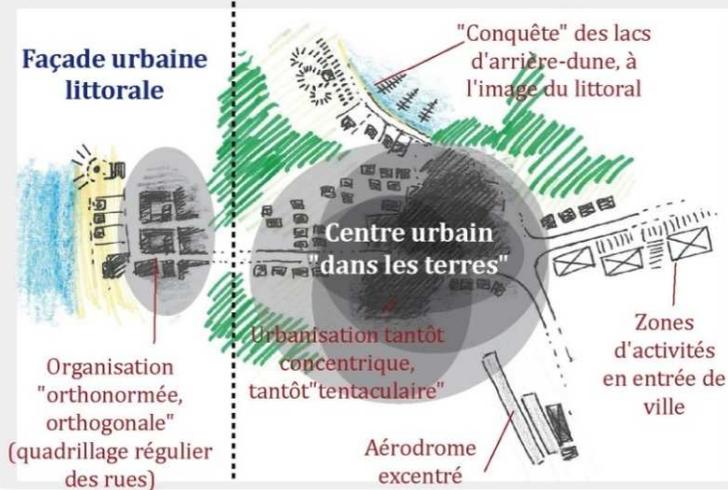
Valorisation (touristique)

-  Communication touristique du territoire mettant en avant les atouts naturels, découverte encadrée des réservoirs écologiques remarquables et sensibilisation du public sur les fragilités de ces milieux

Formes urbaines

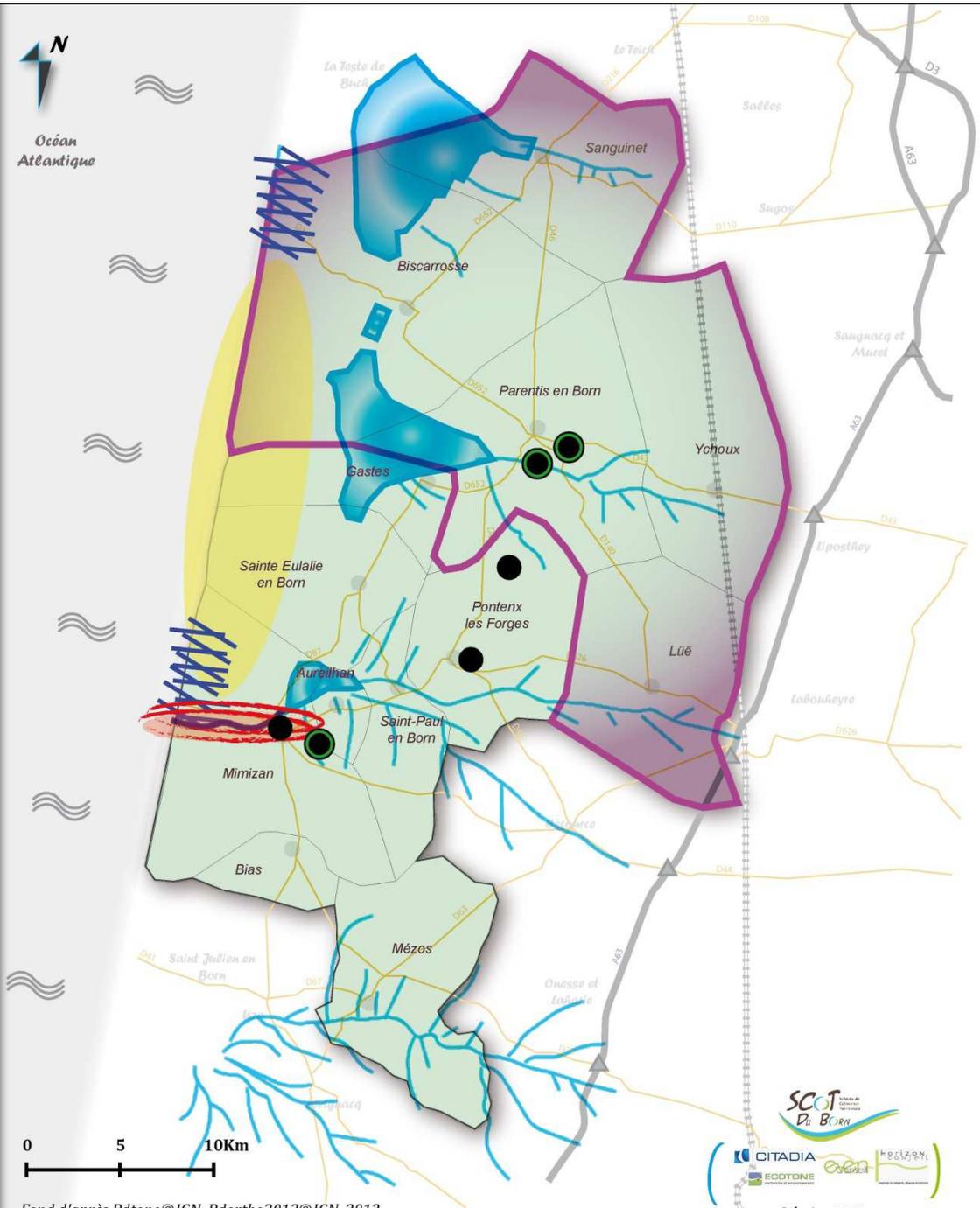


Situation initiale (historique)



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 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



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

SCOT Du BORN
 CITADIA
 ECOTONE
 COTERRE
 FÉVRIER 2014

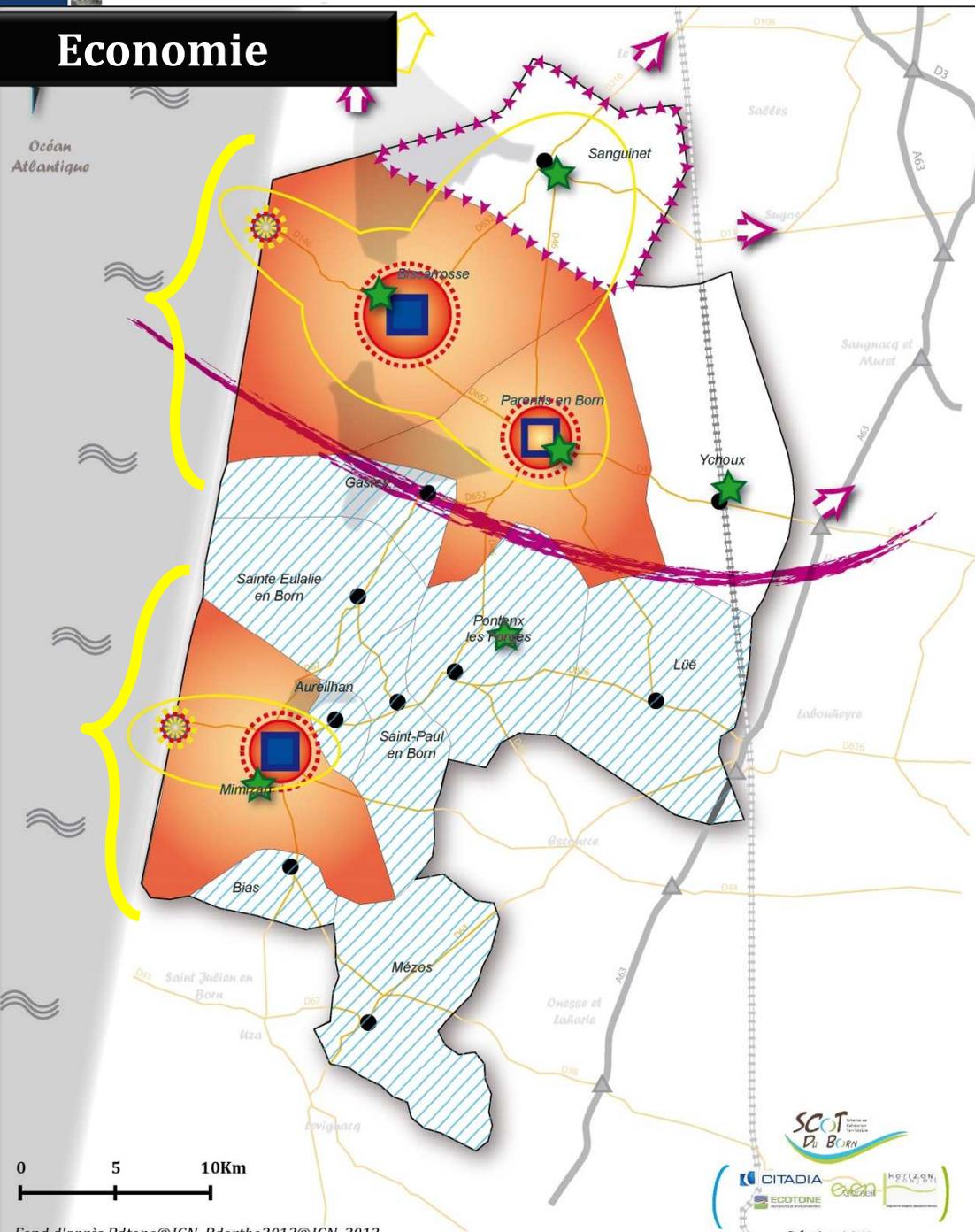
CHOREME de synthèse #

Un territoire littoral et forestier concerné par des risques naturels contraignants

-  Des communes densément boisées : un territoire menacé par un risque élevé d'incendies de forêt
-  Un risque de submersion marine en cours d'évaluation sur le courant de Mimizan (PPRL prescrit)
-  Un risque d'érosion/retrait du trait de côte à prendre en compte sur les communes balnéaires
-  Un réseau hydrographique dense et une nappe peu profonde exposant à des risques d'inondation localement

Des risques technologiques bien connus et peu impactants

-  5 communes exposées à un risque de Transport de Matières Dangereuses : infrastructures routières et ferrées, canalisations de gaz et d'hydrocarbures
-  De grands établissements industriels regroupés sur le territoire à l'origine d'un risque technologique modéré (pas de site SEVESO)
-  et des pollutions locales des sols (recensement BASOL)
-  Un PPRT récemment approuvé sur le Centre d'Essais et de Lancement de Missiles (CELM) des Landes : de nouvelles contraintes potentielles



Attractivité économique

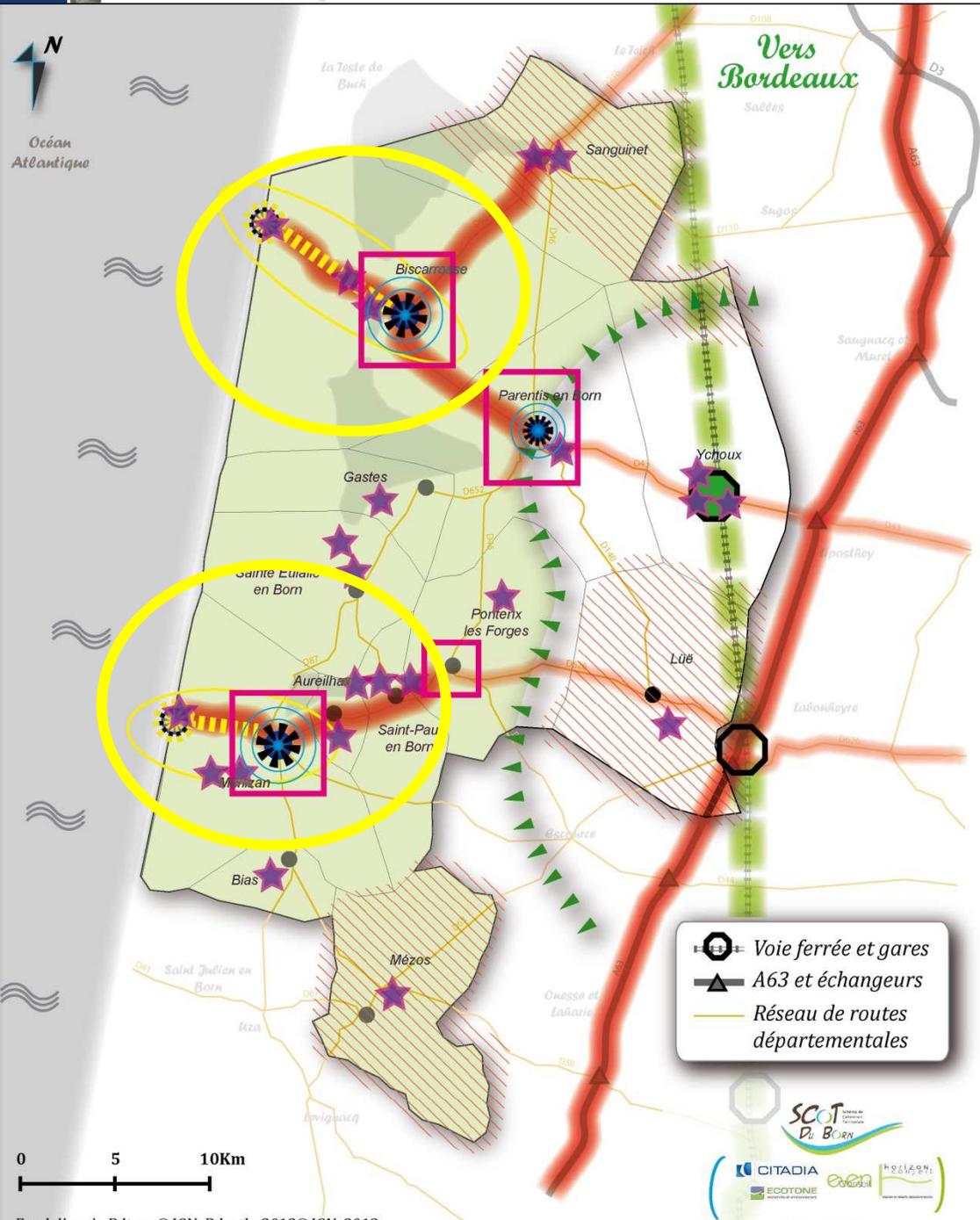
-  Un territoire attirant les populations actives
-  Un poids de plus en plus important des emplois liés à l'économie résidentielle
-  Un potentiel touristique à structurer
-  Territoire ayant accueilli la majorité des emplois créés entre 1999 et 2010
-  Partie Nord du territoire qui semble bénéficier de la dynamique de la métropole Bordeaux, et aussi d'Arcachon
-  Secteur où moins de la moitié des actifs travaille et réside sur la commune
-  Territoires présentant un profil résidentiel (plus de 4 habitants pour 1 emploi)

Polarisation des emplois

-  Principaux pôles d'emplois
-  Bourgs ruraux dépendants des polarités voisines en matière d'emplois
-  Pôles littoraux touristiques où l'économie est marquée par la saisonnalité
-  Pôles tertiaires structurants et relais générateur d'emplois (commerces, administrations, services)
-  Espaces économiques majeurs (distribution, transformation, artisanat, industrie, prestations de services) les plus créateurs d'emplois pour le territoire

Saisonnalité

-  Economie présente à deux vitesses, reposant une partie de l'année sur la fréquentation touristique



Réseaux, circulations et besoins

- Dorsales routières, notamment surfréquentées en saison touristique
- Potentialités de la voie ferrée sous-exploitée, malgré les efforts d'optimisation
- Besoin de programmer des itinéraires de maillages inter-quartiers
- Besoin de développer les modes "actifs" pour les déplacements de proximité toute saison

Mouvements des actifs

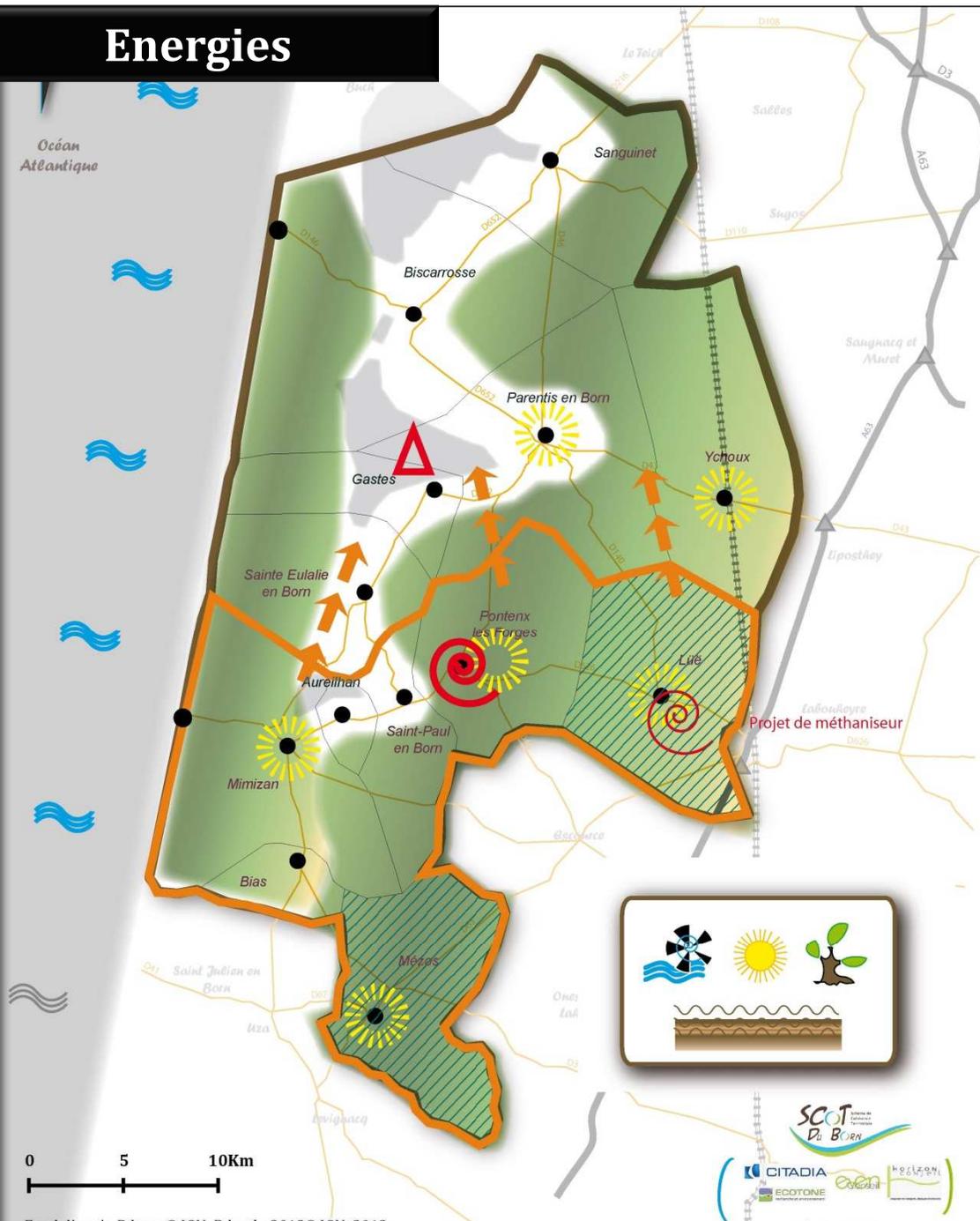
- Un territoire peu dépendant des bassins de vie extérieurs (seulement 30% des actifs et 20% des scolaires se rendant à l'extérieur)
- En l'absence de stratégie de mobilités et compte-tenu de la croissance résidentielle enregistrée : un risque de fragilisation

Polarisation des mobilités

- Pôles d'attractivité principaux et secondaires (Polarités en fonction de la stabilité de la population et de l'attractivité exercée sur les actifs mobiles)
- Bourgs résidentiels dépendants des polarités
- Générateurs de trafic (zones économiques)
- Secteurs situés à plus de 10 km d'une polarité bien équipée
- Secteurs éloignés du bénéfice de l'existence d'une voie ferrée reliée à Bordeaux (et indirectement à Paris) : accès à une gare supérieur à 15 minutes et multimodalité mal aisée pour une clientèle touristique

Saisonnalité

- Dysfonctionnement des déplacements en période de forte fréquentation touristique (allongement des temps de trajet, saturation)



Lutte contre la précarité énergétique

 Lutte engagée contre la précarité énergétique (encouragée par la législation) : des collectivités impliquées, des initiatives

● Centres anciens : concentration d'un parc de logements anciens à réhabiliter

Energies fossiles exploitées

 Plateforme pétrolière

Potentiels "propres" à développer

 Energie solaire : des bâtiments publics équipés et des projets de centrales photovoltaïques en réflexion

 Biomasse (bois, déchets agricoles) : un gisement présent et exploité, mais une filière bois en questionnement

 Incinération des déchets : un équipement récent et moderne, présentant un potentiel de développement

 Des communes au potentiel éolien majeur : des projets de fermes éoliennes en cours d'étude

 Géothermie : un potentiel présent mais sous-exploité, qui pourrait répondre à des besoins de chauffage

 Energies marines : un potentiel en discussion du fait de contraintes réglementaires sur le territoire

Efforts en faveur du climat

 Démarche de planification énergétique (démarche "Territoire à Energie POSitive") engagée par la Communauté de Communes de Mimizan à étendre à l'ensemble du territoire du SCoT

0 5 10Km

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



Février 2014

Les questions auxquelles le PADD se doit d'apporter des réponses

Quelle politique d'urbanisme ?

=> comment, où ?

Quelle politique du logement ?

=> pour qui, sous quelle forme ?

Quelle politique de développement économique, touristique et culturel ?

=> comment, où, à quelles fins ?

Extraits de l'article L122-1-3 du CU relatif au thème



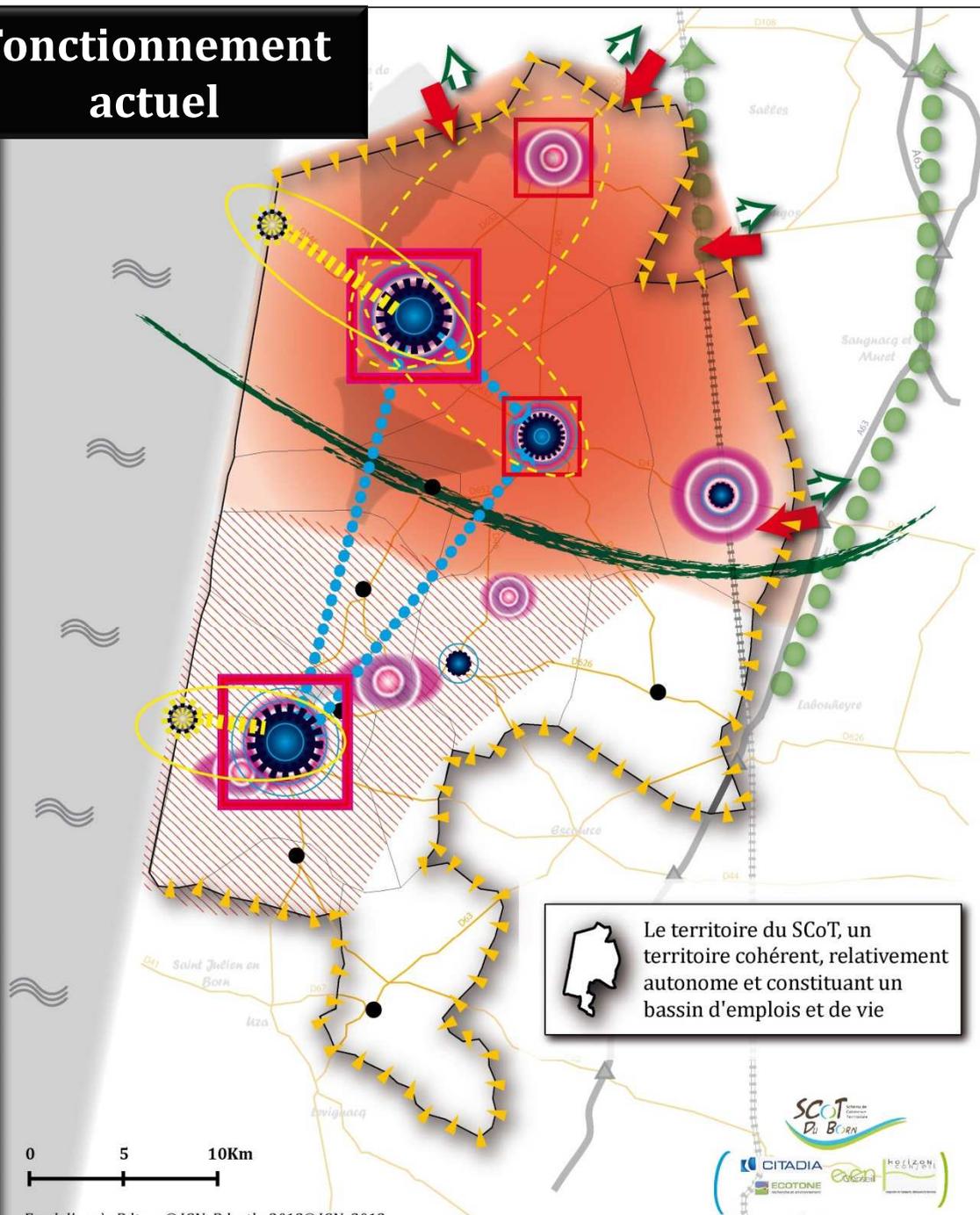
Scénario au fil de l'eau

>>> Hypothèse de travail vue en comité technique « politique » du 23/06/2014

Cette hypothèse sert de fil conducteur aux réflexions des 4 sessions

Fonctionnement actuel

Schéma de cohérence territoriale du BORN



Le territoire du SCoT, un territoire cohérent, relativement autonome et constituant un bassin d'emplois et de vie

CHOREME de synthèse

Bassins de vie ("micro", "intra")

- Forte concentration et croissance de la population, attractivité des jeunes ménages
- Forte concentration et croissance de la population, vieillissement

Polarisations

- Polarités d'équipements en fonction du niveau des services offerts et des besoins satisfaits
- Fonctionnement tripolaire des équipements et des services
- Polarités d'emplois : 4 communes concentrant 80% des emplois du SCOT
- Polarités économiques : concentration des activités, des entreprises et des emplois
- Polarités touristiques
- Bourgs résidentiels dépendants des polarités

Flux des populations

- Forte attractivité, populations extérieures attirées par le territoire du SCoT
- Partie Nord du territoire qui semble bénéficier de la dynamique de la métropole Bordeaux, et aussi d'Arcachon
- Dépendance du territoire vis-à-vis des équipements de superstructure de la métropole bordelaise

Saisonnalité et attractivité touristique

- Le SCoT représente 27% de la capacité d'accueil des Landes
- Perturbation des déplacements et de l'accès aux équipements et services en période de forte fréquentation
- Perturbation du marché immobilier

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

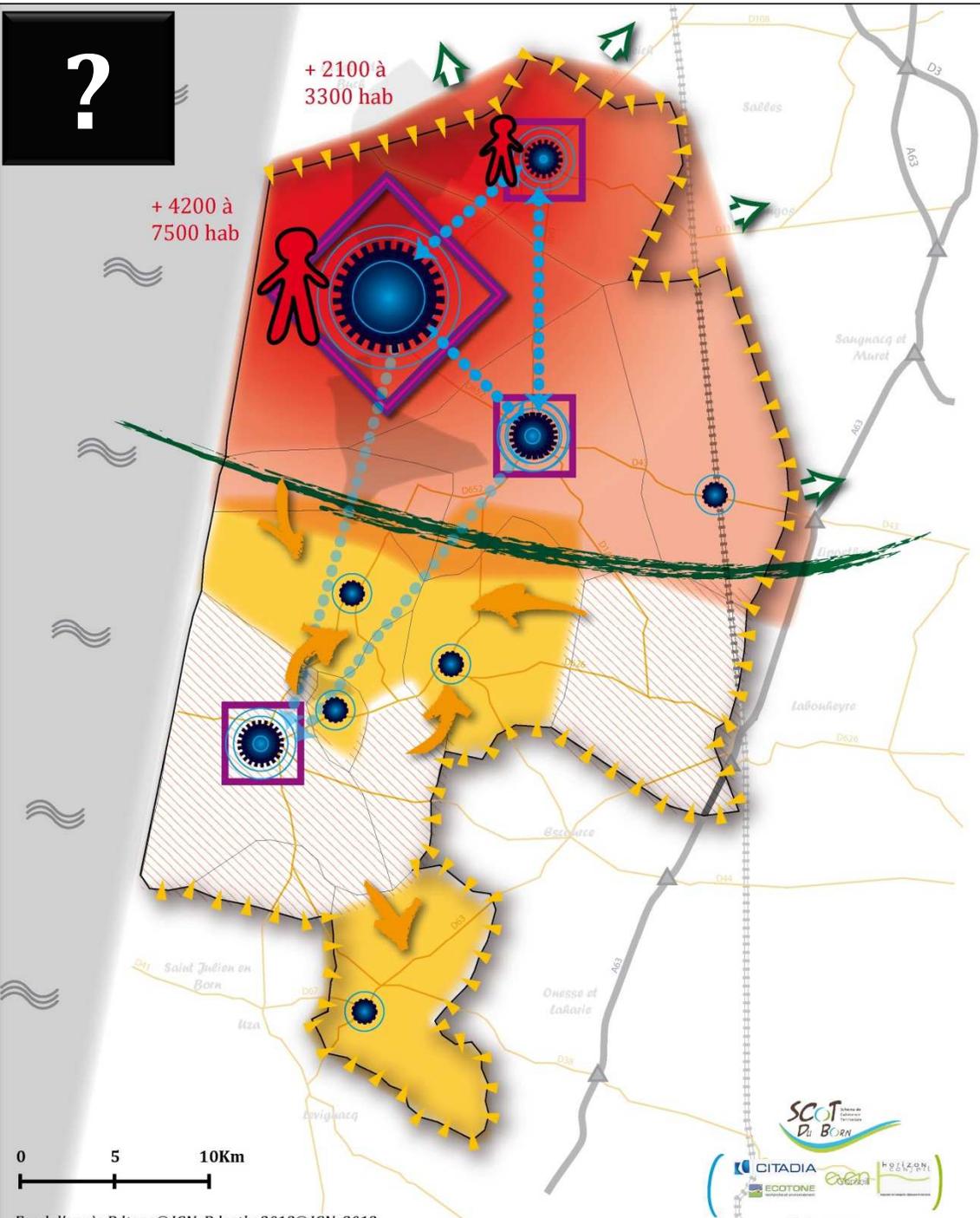
Quelles perspectives de développement ?

Trois scénarii pour guider les débats (hypothèses de travail) :

- S1 : Perspectives INSEE dans le cadre des projections Omphale à l'horizon 2040
- S2 : Tendence 1990-2010 projetée à l'horizon 2035
- S3 : Tendence 1999-2010 projetée à l'horizon 2035

Quelles perspectives de développement ?

	S1 – perspectives de l'INSEE	S2 – Tendances 1990-2010	S3 – Tendances 1999-2010
TCAM	+ 1,2 % / an	+ 1,3 % / an	+ 2,1 % / an
Croissance démographique	+ 10 000 habitants	+ 12 000 habitants	+ 20 000 habitants
Dont plus de 60 ans (personnes résidant sur le territoire en 2017 basculant dans cette tranche d'âge sur 2017-2035 et nouveaux arrivants de cette tranche d'âge)	+ 7 000 habitants de plus de 60 ans, soit 70 % de la croissance démographique.	Vieillesse sera moins marqué avec davantage d'attractivité que dans le S1 (sous réserve de ne pas attirer que des retraités).	Vieillesse moins marqué avec davantage d'attractivité que dans le S1 et le S2 (même réserve sur l'apport de retraités).
Besoins en résidences principales en intégrant une baisse de la taille des ménages de 0,01 point par an (de 2,14 en 2017 à 1,97 en 2035)	+ 7 000	+ 7 500 à 8 000	+ 11 500 à 12 000
Evolution du nombre de résidences secondaires Méthode 1 : prolongement des tendances Méthode 2 : maintien du ratio RS/RP de 2010	+ 4 000 à 4 500	+ 3 000 + 4 500 à 5 000	+ 2 000 + 7 000 à 7 500



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

Ré-organisation territoriale 2017-2035 fil de l'eau

Bassins de vie ("micro", "intra")

-  Forte concentration et croissance de la population, attractivité des jeunes ménages
-  Affaiblissement du dynamisme démographique, vieillissement accentué
-  Report du dynamisme démographique et résidentielle sur les communes rurales

Polarisations

-  Polarités d'équipements en adéquation avec la concentration de populations et d'emplois
-  Polarités d'emplois : 4 communes concentrant 80% des emplois du SCoT
-  Fonctionnement multipolaire des équipements et des services

Influences extérieures

-  Partie Nord du territoire qui bénéficierait de la dynamique de la métropole Bordeaux, et aussi d'Arcachon

Saisonnalité et attractivité touristique

-  Quelle attractivité touristique du territoire d'ici 2035 ? Quel apport de population ?
- Quel équilibre entre parc de résidences secondaires et parc de résidences principales ?
- Quelle suffisance des infrastructures et équipements en période touristique ?

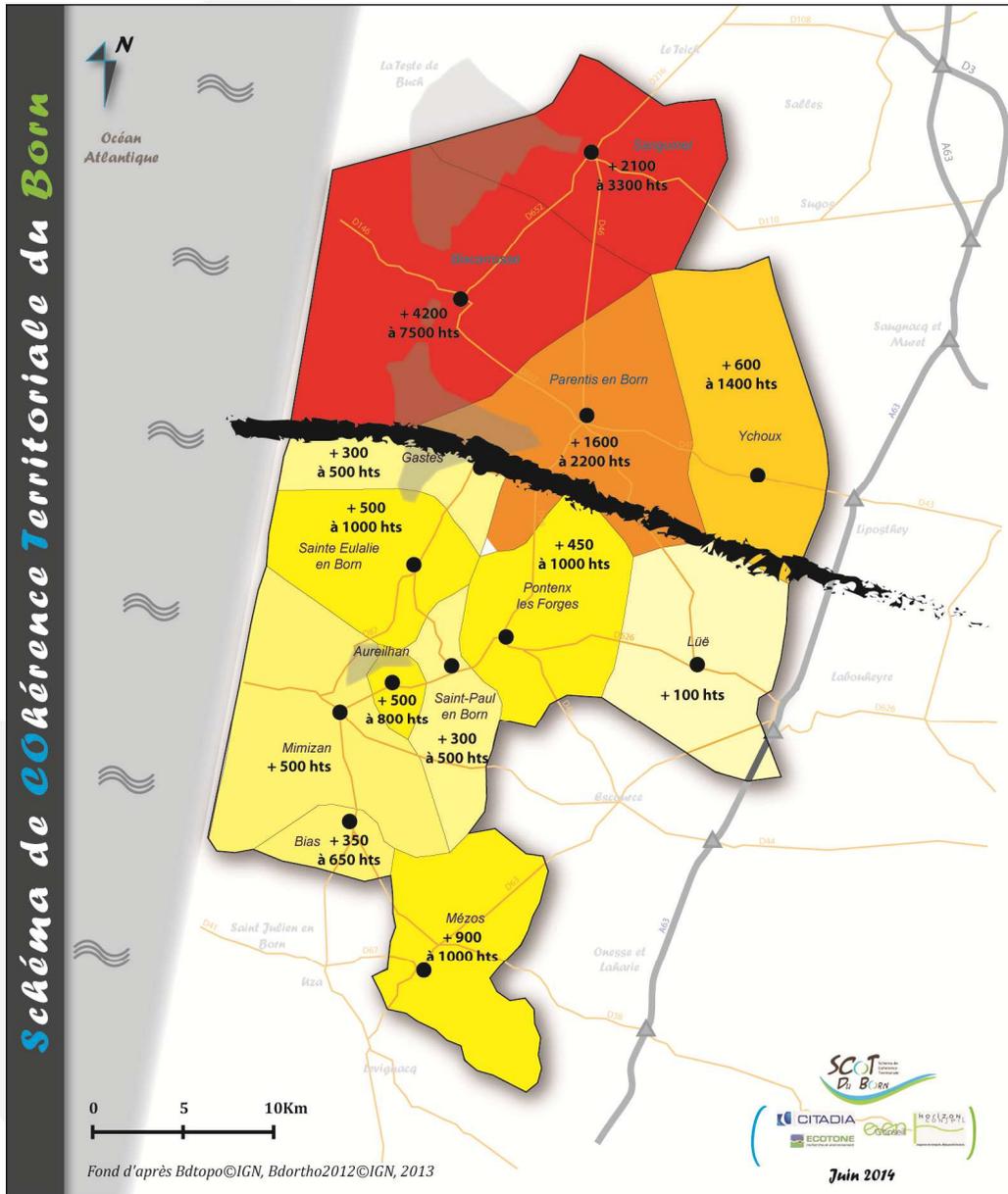
Quelles perspectives de développement ?

S3

SCENARIO AU FIL DE L'EAU POPULATION CONSTRUIT SUR LES TENDANCES 1999-2010*							
Projection au fil de l'eau 1999-2010	2010	2017	2035	Evolution globale sur 2017-2035	Evolution annuelle sur 2017-2035	Poids de population en 2035	Rappel poids de population 2010
AUREILHAN	946	1 181	1 970	790	44	3%	3%
BIAS	765	958	1 605	648	36	3%	2%
BISCARROSSE	12 197	14 429	21 929	7 500	417	35%	33%
GASTES	606	756	1 262	506	28	2%	2%
LÜE	506	538	647	108	6	1%	1%
MEZOS	854	883	981	98	5	2%	2%
MIMIZAN	7 069	7 228	7 762	534	30	12%	19%
PARENTIS EN BORN	5 304	5 975	8 230	2 255	125	13%	14%
PONTENX LES FORGES	1 467	1 760	2 746	986	55	4%	4%
SAINTE EURALIE EN BORN	1 167	1 460	2 446	986	55	4%	3%
SAINT PAUL EN BORN	817	982	1 537	555	31	2%	2%
SANGUINET	3 258	4 236	7 523	3 287	183	12%	9%
YCHOUX	2 041	2 470	3 912	1 442	80	6%	6%
SCOT DU BORN	36 997	42 857	62 551	19 694	1 094	100,0%	100,0%

Quel territoire en 2035 ?

S2/S3 (en pop)



**Croissance démographique
2017-2035 fil de l'eau**

**74 % du développement
sur les 4 communes du Nord**

**Mimizan, qui pèse 20% de la
population du territoire en 2010,
ne pèserait plus que 12% en 2035**

Quelles perspectives de développement ?

	RESIDENCES PRINCIPALES + RESIDENCES SECONDAIRES (M2)									
	Nombre de RP et RS				Gain de RR et RS global sur		Gain de RP et RS annuel sur			
	2017	2035		2017-2035		2017-2035				
		Fil de l'eau 1990-2010	à	Fil de l'eau 1999-2010	Fil de l'eau 1990-2010	à	Fil de l'eau 1999-2010	Fil de l'eau 1990-2010	à	Fil de l'eau 1999-2010
AUREILHAN	689	983	à	1 108	294	à	419	16	à	23
BIAS	446	667	à	773	221	à	327	12	à	18
BISCARROSSE	11 368	15 080	à	16 517	3 712	à	5 149	206	à	286
GASTES	747	1 086	à	1 316	340	à	570	19	à	32
LÜE	329	428	à	422	99	à	94	6	à	5
MEZOS	650	761	à	771	110	à	120	6	à	7
MIMIZAN	8 138	10 082	à	9 975	1 944	à	1 837	108	à	102
PARENTIS EN BORN	3 283	4 597	à	5 038	1 314	à	1 755	73	à	98
PONTENX LES FORGES	882	1 177	à	1 438	296	à	557	16	à	31
SAINTE EURALIE EN BORN	889	1 246	à	1 445	357	à	556	20	à	31
SAINT PAUL EN BORN	548	767	à	898	219	à	350	12	à	19
SANGUINET	2 275	3 614	à	3 612	1 339	à	1 336	74	à	74
YCHOUX	1 186	1 581	à	1 963	396	à	778	22	à	43
SCOT DU BORN	31 429	42 069	à	45 277	10 640	à	13 848	591	à	769

M2 signifie maintien de la tendance observée lors des derniers recensements dans la progression du parc RS

Quelles perspectives de développement ?

	Nombre de logements à produire sur 18 ans		Densité : Lgt / ha	Superficie de terrain à artificialiser en cas de maintien de la densité 2002/2012	
	Moy. Basse	Moy. Haute	Densité moyenne constatée 2002-2012	Hypothèse basse	Hypothèse Haute
AUREILHAN	294	419	13,4	21,9	31,2
BIAS	221	327	14,5	15,3	22,6
BISCARROSSE	3712	5149	20,7	179,7	249,2
GASTES	340	570	6,8	50,1	84,0
LÜE	99	94	4,6	21,7	20,5
MEZOS	110	120	4,3	25,5	27,8
MIMIZAN	1944	1837	17,9	108,9	102,9
PARENTIS EN BORN	1314	1755	13,4	97,7	130,6
PONTENX LES FORGES	296	557	7,6	38,9	73,2
SAINTE EURALIE EN BORN	357	556	6,2	57,5	89,7
SAINT PAUL EN BORN	219	350	9,6	23,0	36,7
SANGUINET	1339	1336	9,4	143,0	142,7
YCHOUX	396	778	8,7	45,5	89,4
SCOT DU BORN	10640	13848	12,9	826,7	1076,0

Quelles perspectives de développement ?

On retient l'hypothèse d'une production annuelle de 600 à 800 RP pour le Born

A titre de comparaison :

- COBAN

(8 communes, Nord du Bassin d'Arcachon, 60 000 hab)
prévoit une production maximale de 635 logements (RP) par an pour 23736 RP enregistrées en 2008. L'enveloppe foncière maximale est fixée à 730 ha pour le logement, dont une partie de zones déjà urbanisées.

- MACS

(23 communes, 65000 hab)
prévoit une production maximale de 1050 logements (RP) par an pour 25000 RP enregistrées en 2008. L'enveloppe foncière maximale est fixée à 658 ha pour le logement.

Quelles perspectives de développement ?

Incidences du scénario S3 :

- 20000 habitants supplémentaires, impliquent des besoins en équipements structurants, notamment :
 - Scolaire : lycée, collège, primaire, maternelle
 - Accueil petite enfance
 - Pôles santé structurés
 - Equipements sportifs structurants : centre aquatique, ...
- ... mais aussi :
 - Accueillir 7000 emplois supplémentaires
 - Développer une offre de transports alternative à la voiture
 - Densifier pour économiser du foncier (moins de 800 ha ?)
 - Justifier du projet au regard de la Loi Littoral (capacité)
- ... et ... quelle situation si l'on intègre la population touristique ?



***Co-construction du pré-projet :
réflexion sur les incidences du
scénario au fil de l'eau et
propositions d'actions prioritaires***

>>> Problématique :

« Littoral vivant » : Volet Littoral du SCoT

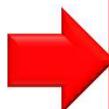
« Littoral vivant » : Volet Littoral du SCoT

- Espaces Remarquables au sens de la Loi Littoral
- Espaces Proches du Rivage
- Coupures d'urbanisation
- Maîtrise de l'urbanisation (extensions limitées des centralités, capacité d'accueil, ...)
- Valorisation du littoral (attractivité, économie touristique, économie nécessitant la proximité immédiate de l'eau, loisirs, ...)
- Risques et érosion du trait de côte
- ...

**Sujet de
cette
session**



	Bande des 100 mètres	Espaces remarquables	Coupures d'urbanisation	Espaces proches du rivage	Reste du territoire
Dans une DTA ou un SMVM		Ils peuvent être globalement identifiés et prévus. Les SCOT et les PLU les précisent en compatibilité avec les DTA.			Les zones d'urbanisation peuvent être globalement identifiées et prévues. Les SCOT et les PLU les précisent en compatibilité avec les DTA.
Dans un SCOT		Ils sont définis globalement. Ils peuvent être définis à la parcelle.	Elles sont prévues ou éventuellement délimitées.	Ils sont définis globalement. Les zones à urbaniser sont prévues.	Les principes de localisation des secteurs d'urbanisation sont définis en fonction des capacités d'accueil et des équilibres à préserver. Les PLU en précisent les limites (plus grande sécurité juridique).
Dans un PLU	La bande de protection peut être étendue.	Les limites en sont précisées à la parcelle. Les activités autorisées peuvent être définies (zone A ou N). Les espaces boisés les plus significatifs doivent être classés (L.130-1 du code de l'urbanisme).	Les limites en sont précisées et les occupations du sol admises peuvent être précisées (zone A ou N).	Les limites en sont précisées. L'urbanisation limitée doit être justifiée par la géographie, la configuration des lieux ... (sauf si SCOT).	Zones d'urbanisation nouvelle délimitées en continuité des villages ou des agglomérations existantes, ou sous forme de hameaux nouveaux.



Si le territoire accueille 20000 habitants supplémentaires, quelle capacité d'accueil définir au titre de la Loi Littoral ?

Propositions

"Ce que dit le Code de l'Urbanisme" →
article L.146-2, alinéa 1

"Pour déterminer la capacité d'accueil des
espaces urbanisés ou à urbaniser, les
documents d'urbanisme doivent tenir compte :

- de la préservation des espaces et milieux
mentionnés à l'article L.146-6 ;
- de la protection des espaces nécessaires
au maintien ou au développement des
activités agricoles, pastorales, forestières
et maritimes ;
- des conditions de fréquentation par le
public des espaces naturels, du rivage et
des équipements qui y sont liés.

Dans les espaces urbanisés, ces dispositions ne
font pas obstacle à la réalisation des
opérations de rénovation des quartiers ou de
réhabilitation de l'habitat existant, ainsi qu'à
l'amélioration, l'extension ou la reconstruction
des constructions existantes."

- ▶ Définir la notion de
capacité d'accueil
textuellement dans le D00

+ Associer une cartographie
opposable de ce qui la limite :

- ▶ Délimiter les enveloppes
actuellement urbanisées (à
la date d'approbation du
SCoT) ?
- ▶ Aller jusqu'à délimiter les
enveloppes de projet
(typologie) ?
- ▶ Se contenter de définir
« par défaut » la capacité
d'accueil en délimitant les
espaces naturels et les
coupures à préserver ?

C'est l'estimation de la capacité du territoire à intégrer une croissance en termes :

de population saisonnière et permanente, notamment en matière de logement, d'équipement et de services,

d'activités économiques et d'emplois,

de réseaux d'assainissement et d'eau potable, d'infrastructures, notamment de transport répondant aux besoins de déplacement de la population résidente et saisonnière.

Cette estimation nécessite que soient pris en compte :

- les coûts, et en particulier les coûts de fonctionnement pour la collectivité en tenant compte de sa capacité financière,
- l'incidence des risques naturels et technologiques,
- la fragilité des espaces naturels et les conditions de leur fréquentation par le public,
- le fonctionnement des écosystèmes,
- les besoins de préservation des espaces agricoles et maritimes,
- les capacités des milieux et les ressources locales (eau potable, assainissement, etc.).

Exemple du SCoT SYBARVAL

Densité minimale à mettre en oeuvre

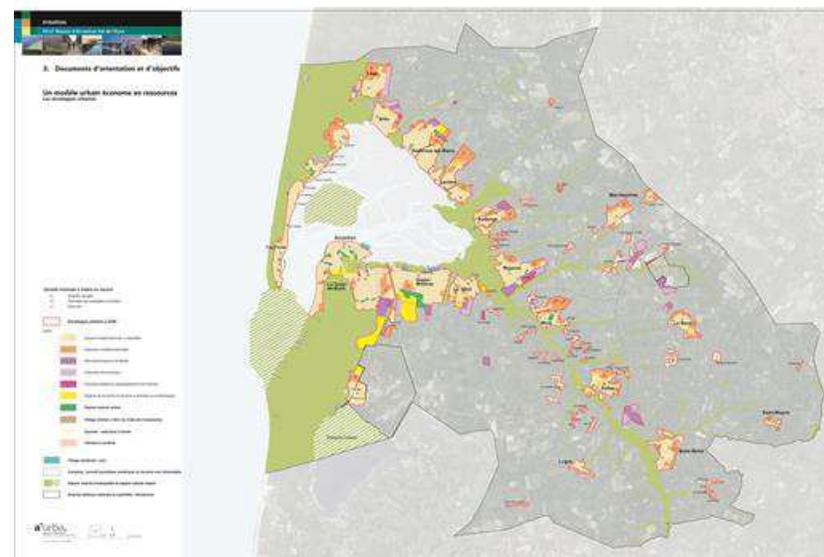
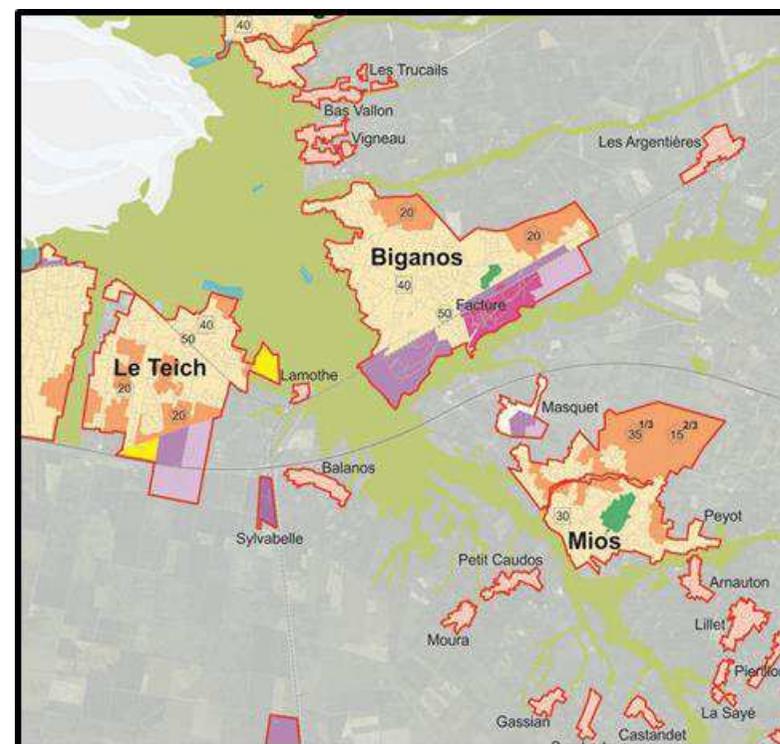
- 80 Quartier de gare
- 80 Périmètre de centralité à conforter
- 80 Zone AU

Enveloppe urbaine à 2030

dont :

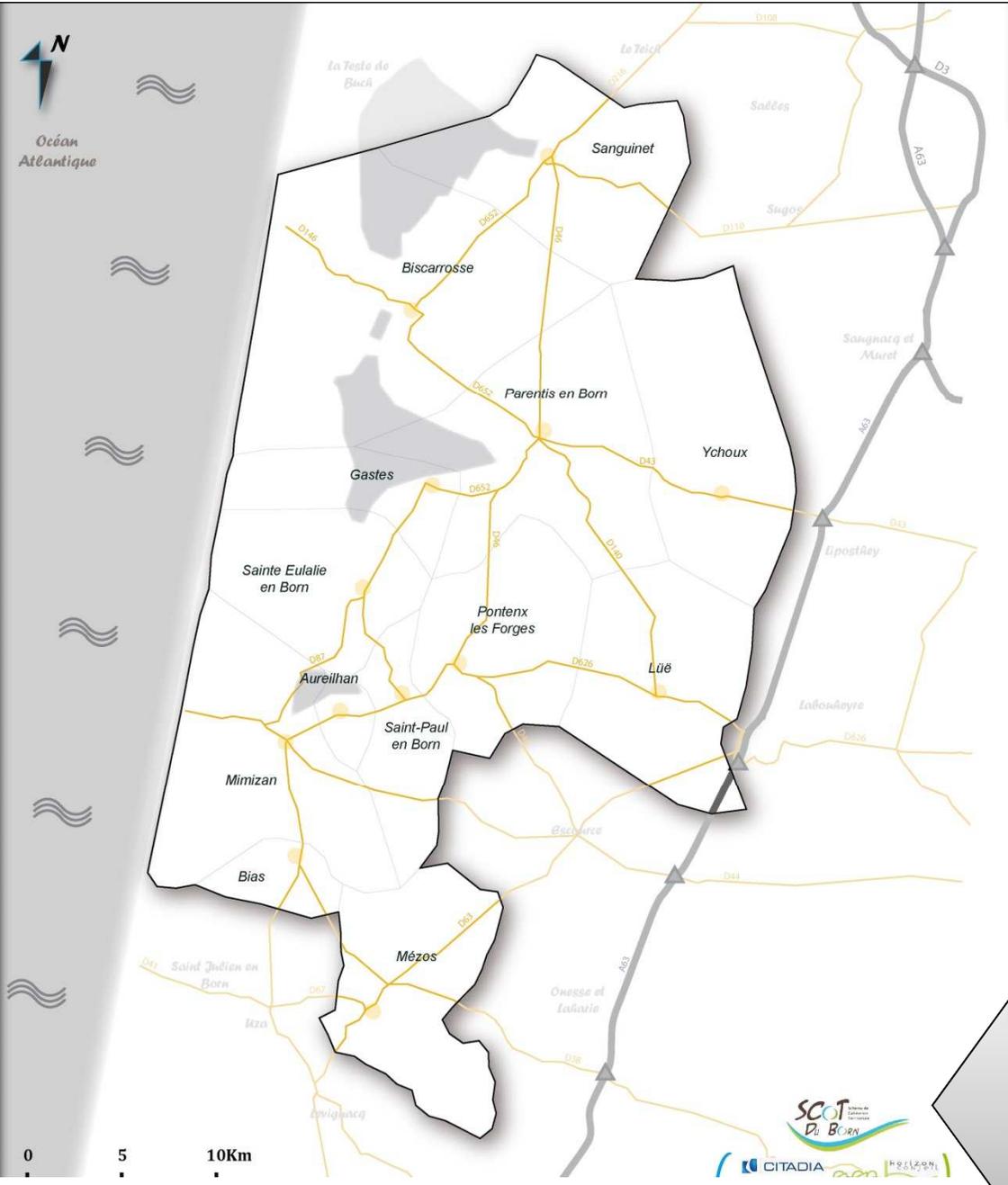
- Espace multifonctionnel à intensifier
- Extension multifonctionnelle
- Site économique à conforter
- Extension économique
- Emprise dédiée au développement commercial
- Espace de tourisme et de loisir à valoriser ou à développer
- Espace naturel urbain
- Village (Article L146-4 du Code de l'urbanisme)
- Quartier : extension à limiter
- Hameau à contenir

- Village ostréicole / port
- Camping / accueil touristique océanique ou lacustre non urbanisable
- Espace naturel remarquable et espace naturel majeur
- Emprise défense nationale et assimilée / Aéroport



ET VOUS ?

schéma de cohérence territoriale du Born



Volet littoral / Capacité d'accueil



Co-écriture du pré-projet



Quelle extension limitée de l'urbanisation recevable au titre de la Loi Littoral ?

Propositions

"Ce que dit le Code de l'Urbanisme" → article L.146-4, alinéa I

"I- L'extension de l'urbanisation doit se réaliser soit en continuité avec les agglomérations et villages existants, soit en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement.

Par dérogation aux dispositions de l'alinéa précédent, les constructions ou installations liées aux activités agricoles ou forestières qui sont incompatibles avec le voisinage des zones habitées peuvent être autorisées, en dehors des **espaces proches du rivage**, avec l'accord du préfet après avis de la commission départementale compétente en matière de nature, de paysages et de sites. Cet accord est refusé si les constructions ou installations sont de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux paysages.

Les dispositions du premier alinéa ne font pas obstacle à la réalisation de travaux de mise aux normes des exploitations agricoles, à condition que les effluents d'origine animale ne soient pas accrus."

- ▶ Définir la notion d'**extension limitée de l'urbanisation** textuellement dans le DOO (+croquis)
- ▶ Définir la notion de **continuité de l'urbanisation** textuellement dans le DOO (+croquis)
- ▶ Définir la notion d'**agglomération**, de **village** et de **hameau** textuellement dans le DOO (+croquis)

► Les règles de l'extension de l'urbanisation

1. Dans la continuité des villages et des agglomérations, c'est-à-dire dans le prolongement de l'espace déjà construit et aménagé. On ne peut parler de continuité si le secteur destiné à être construit est séparé des parties déjà urbanisées par une coupure importante (espace agricole ou naturel, voie importante ou obstacle difficilement franchissable).
2. À l'arrière de l'urbanisation existante et non le long du littoral, préservant ainsi un rapport visuel et le lien paysager essentiel entre la mer et les zones côtières, notamment les ensembles naturels et le relief.

L'extension de l'urbanisation doit se réaliser en continuité des agglomérations et villages existants ou sous forme de hameaux nouveaux intégrés à l'environnement.

► Qu'est-ce qu'une extension limitée de l'urbanisation ?

Le principe d'extension limitée de l'urbanisation répond à la nécessité d'empêcher un développement important de l'urbanisation dans les secteurs sensibles que sont les espaces proches du rivage. Il a pour objectif de privilégier un développement du bâti en profondeur vers l'arrière de la commune et de freiner une extension parallèle au rivage de part et d'autre de l'urbanisation existante.

Cette disposition s'applique dans les zones urbanisées et non-urbanisées des espaces proches du rivage.

Les critères pour juger qu'une extension est limitée sont notamment :

- **la surface**, même si aucun seuil n'est indiqué dans la loi, les opérations d'urbanisation ne doivent pas être surdimensionnées,
- **la densité**, la localisation des constructions et la configuration des lieux,
- **l'étendue de la zone ouverte à l'urbanisation** : il faut garder un rapport de proportion raisonnable avec l'environnement du projet d'extension de l'urbanisation.

Ces critères doivent s'apprécier en fonction de l'urbanisation existante.

Au-delà de ces critères, il est également important de prendre en compte la qualité des espaces naturels, des écosystèmes pour organiser au mieux l'extension de l'urbanisation dans les espaces proches du rivage en se plaçant à la bonne échelle.

➤ Qu'est-ce qu'un village ?

C'est un ensemble d'habitations organisé autour d'un noyau traditionnel, assez important pour avoir une vie propre, comportant un ou plusieurs bâtiments offrant des services de proximité - administratifs (mairie, école...), culturels ou commerciaux – tout au long de l'année.

Les villages sont plus importants que les hameaux et comprennent - ou ont compris dans le passé - des équipements ou lieux collectifs administratifs, culturels ou commerciaux, même si, dans certains cas, ces équipements ne sont plus en service, compte tenu de l'évolution des modes de vie.

Ce qui caractérise le village en termes de composition, c'est son unité. Unité par la continuité du bâti, par son organisation et son implantation spatiale le long des voies et des espaces publics. Dans les villages, comme dans les centres anciens des villes, le parcellaire agricole préexistant conditionne la trame du tissu urbain et, par conséquent, le rythme des constructions et l'orientation des voies. Le relief apparaît souvent comme un facteur qui ordonne et clarifie la forme urbaine des villages.

➤ Qu'est-ce qu'un hameau ?

Il s'agit d'un petit groupe d'habitations, pouvant comprendre également d'autres types de constructions, isolé et distinct du bourg ou du village. Une commune peut être composée d'un ou de plusieurs villages ou de plusieurs hameaux. Il faut distinguer les hameaux des bâtiments isolés et implantés de façon anarchique (mitage).

Ce qui caractérise le hameau, c'est le regroupement des constructions dans une organisation spatiale relativement modeste mais dont la structure est clairement identifiée. La taille et le type d'organisation des hameaux dépendent très largement des traditions locales et des conditions de contexte.

Dans chaque région, à l'aide notamment des CAUE, les collectivités devraient pouvoir disposer d'études morphologiques et paysagères permettant aux élus de disposer de référentiels pour encadrer les nouvelles implantations dans un rapport de cohérence avec le contexte local.

Il n'est nullement nécessaire, pour qualifier un hameau, qu'il comprenne un commerce, un café ou un service public. Mais, à l'inverse, l'existence de tels équipements ne suffit pas à estimer qu'on est en présence d'un hameau ou d'un village : une auberge isolée, par exemple, ne constitue pas un hameau.

➤ Qu'est-ce qu'un hameau nouveau intégré à l'environnement ?

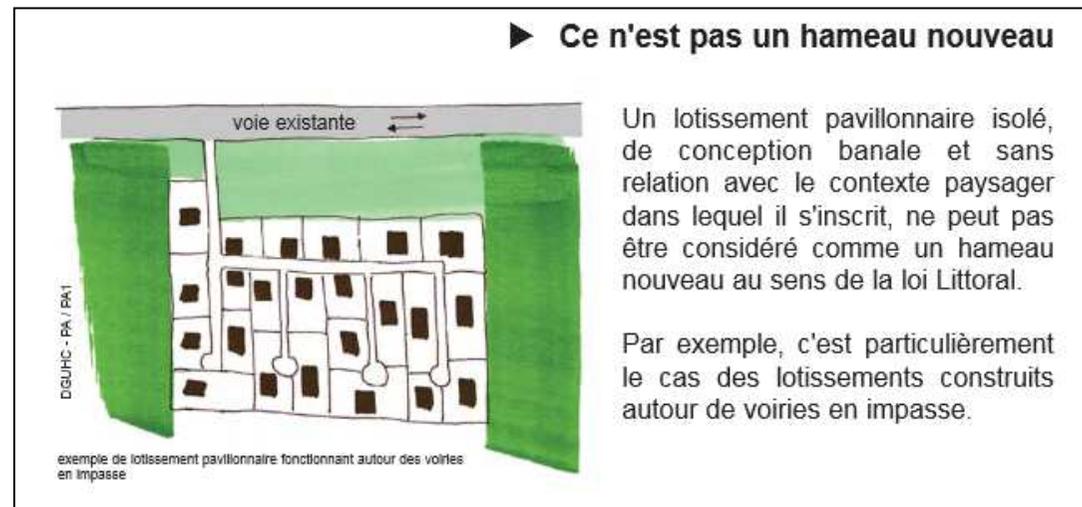
Un hameau nouveau, à l'image d'un hameau traditionnel, pourra rassembler un certain nombre de constructions regroupées, à usage d'habitation, d'activités ou de services.

Il pourra être construit dans un site vierge ou à partir de quelques bâtiments isolés existants. Il est nécessaire qu'un plan d'ensemble soit établi, c'est-à-dire un projet qui précise l'implantation, les volumes et l'architecture des constructions ainsi que

l'aménagement des espaces extérieurs en fonction du paysage environnant. Ce projet sera traduit dans les orientations d'aménagement et dans le règlement du PLU.

Ce travail de conception de la trame urbaine, qui suppose une stratégie d'occupation du sol tenant compte des potentialités du site et de ses qualités, relève des compétences de spécialistes comme l'architecte urbaniste et le paysagiste.

Seuls les hameaux nouveaux intégrés à l'environnement peuvent être autorisés en dehors de la continuité. La loi Littoral interdit à la fois les constructions isolées en rase campagne et la création en site " vierge " ou la greffe sur un petit groupe de maisons d'urbanisation nouvelle importante. Elle impose également un effort particulier d'insertion du projet dans le site.



► **Que faut-il entendre par extension de l'urbanisation ?**

1. La création d'un quartier nouveau.
2. L'extension ou le renforcement significatif de l'espace déjà urbanisé.
3. La modification de façon importante des caractéristiques d'un quartier existant, en le densifiant fortement ou en en augmentant la hauteur de façon sensible.



Façade existante



Respect des échelles, rythmes et volumétries : c'est une extension limitée de l'urbanisation

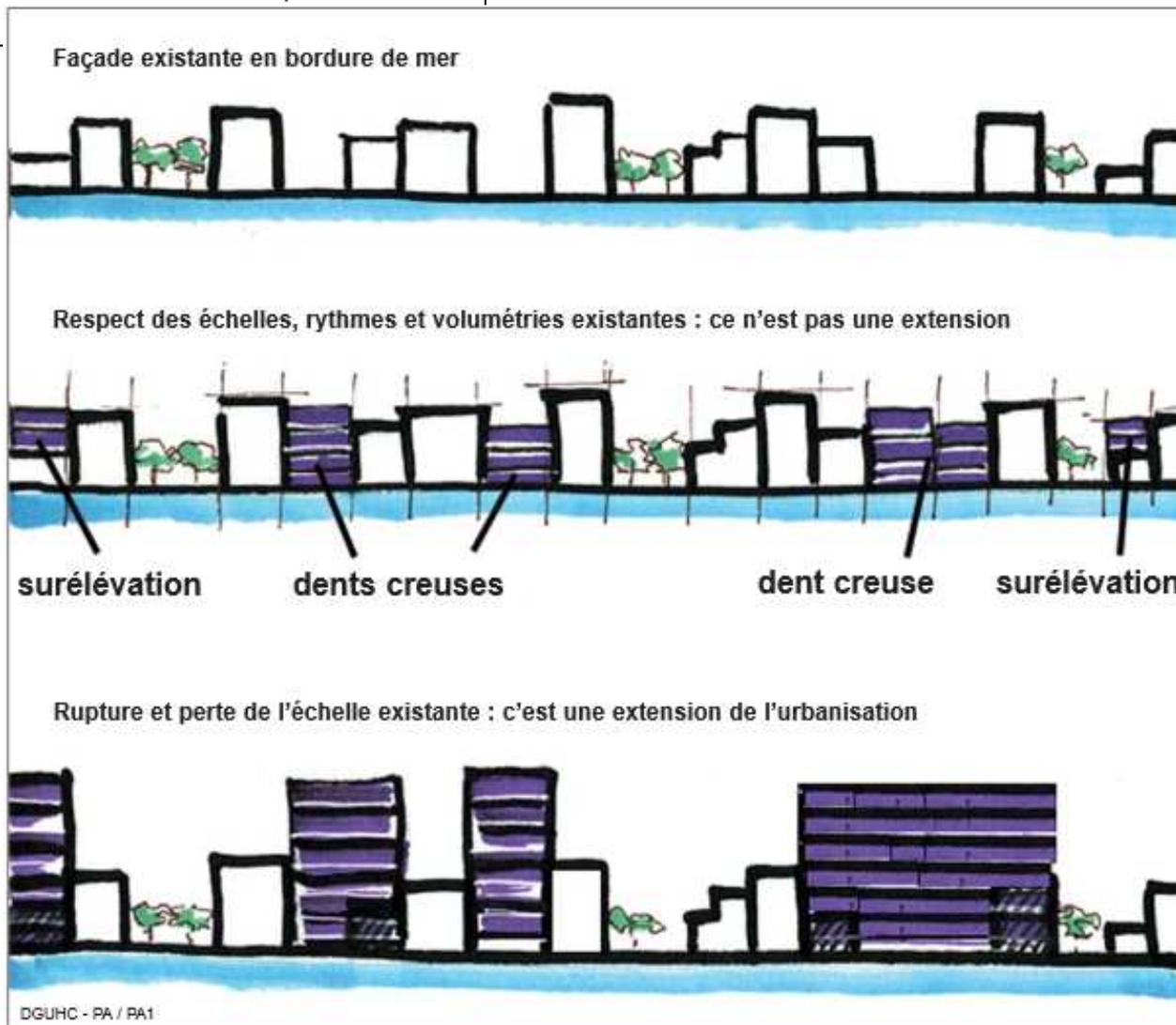


Rupture et perte de l'échelle existante : ce n'est pas une extension limitée de l'urbanisation

► Ne sont pas des "extensions de l'urbanisation" ...

Les simples opérations de construction ne sont pas considérées comme une extension de l'urbanisation à l'intérieur du tissu urbain existant.

Il est possible, sans que cela constitue une extension d'urbanisation, de densifier des quartiers existants dans le respect des hauteurs et des caractéristiques des lieux : rythme parcellaire, volumétries, typologies...



► **Les activités doivent-elles aussi être implantées en continuité ?**

Oui, si elles représentent une extension de l'urbanisation, comme par exemple les bâtiments d'une certaine importance.

Les dérogations au principe d'urbanisation en continuité ont été très limitées, afin d'éviter le mitage des espaces littoraux naturels ou à usage agricole. La seule exception possible est celle des constructions ou installations agricoles "incompatibles avec le voisinage des zones habitées", en dehors cependant des espaces proches du rivage. L'autorisation est soumise à l'accord du préfet après avis de la Commission des sites.

Prescription écrite

Volet littoral / Limitation de l'urbanisation

P.24. Pour éviter de banaliser les paysages, l'urbanisation ne doit pas se développer de manière linéaire le long des axes routiers, mais en privilégiant l'aménagement de quartiers structurés.

P.25. Les agglomérations et les villages existants seront qualifiés et délimités dans les PLU sur la base de la définition suivante : « Par agglomération et village, il faut entendre un ensemble de constructions organisées, comprenant, ou ayant compris dans le passé récent, des équipements publics ou privés, créant une vie de village, par exemple des commerces ou des services publics. »

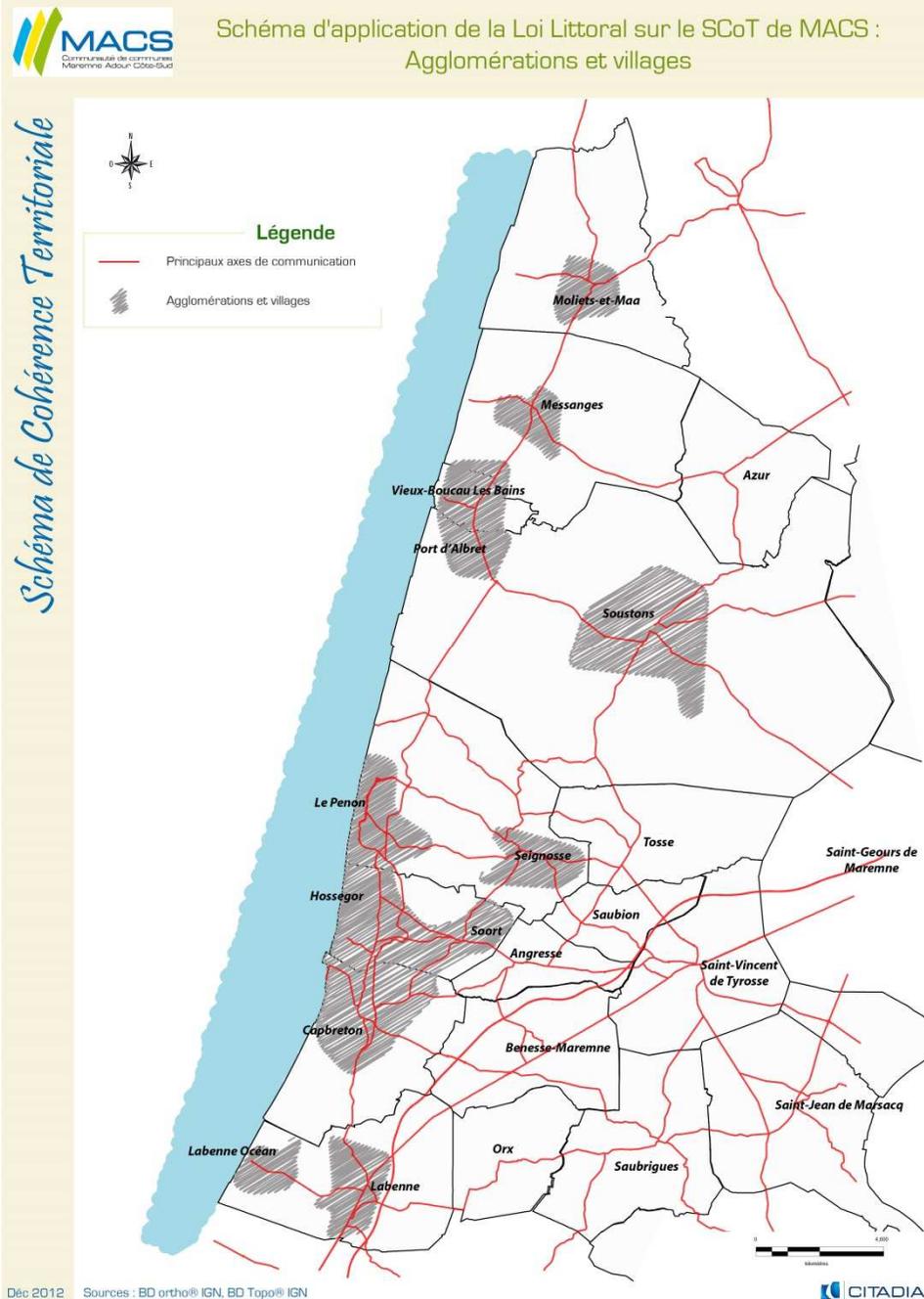
P.26. L'intégration de hameaux nouveaux intégrés à l'environnement est possible en application de l'article L146-4.

Les périmètres des hameaux existants seront délimités dans les PLU sur la base de la définition suivante « Sont considérés comme des hameaux des espaces bâtis regroupant au moins 5 constructions à usage d'habitation dans un rayon de moins de 200 mètres et présentant une organisation spatiale modeste (placette, etc.) mais dont la structure est clairement identifiable »

Ces hameaux, prioritairement par remplissage des dents creuses, pourront avoir comme possibilité d'extension un accroissement de 50% de leur nombre de constructions.

P.27. Les « plans plages », lorsqu'ils sont en vigueur, devront faire l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation dans le cadre des PLU des communes littorales.

Exemple du SCoT MACS

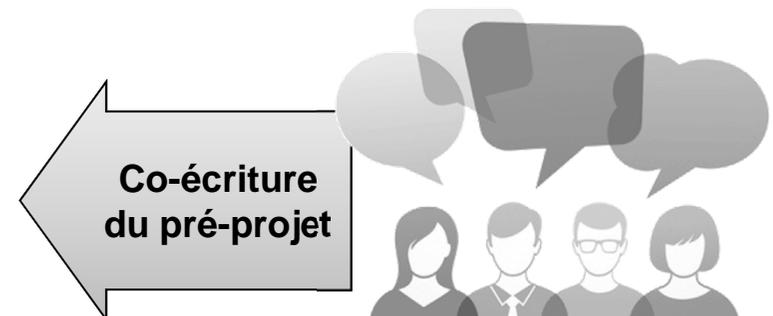


**Volet littoral
/ Limitation de l'urbanisation**

**Identification des
agglomérations et des
villages**

ET VOUS ?

**Volet littoral
/ Extension limitée de l'urbanisation**



Quels espaces proches du rivage identifier au titre de la Loi Littoral ?

Propositions

"Ce que dit le Code de l'Urbanisme" → article L.146-4, alinéa II

"II- L'extension limitée de l'urbanisation des espaces proches du rivage ou des rives des plans d'eau intérieurs désignés à l'article 2 de la loi n° 86-2 du 3 janvier 1986 précitée doit être justifiée et motivée, dans le plan local d'urbanisme, selon des critères liés à la configuration des lieux ou à l'accueil d'activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.

Toutefois, ces critères ne sont pas applicables lorsque l'urbanisation est conforme aux dispositions d'un schéma de cohérence territoriale ou d'un schéma d'aménagement régional ou compatible avec celles d'un schéma de mise en valeur de la mer. [...]."

- ▶ Définir la notion de **proximité avec le rivage** textuellement dans le DOO
- ▶ Définir la notion **d'extension limitée de l'urbanisation** textuellement dans le DOO

+ Associer une cartographie opposable :

- ▶ Délimiter les espaces proches du rivage

► Qu'est-ce qu'un espace proche du rivage ?

Pour définir un espace proche du rivage il faut prendre en compte les critères suivants :

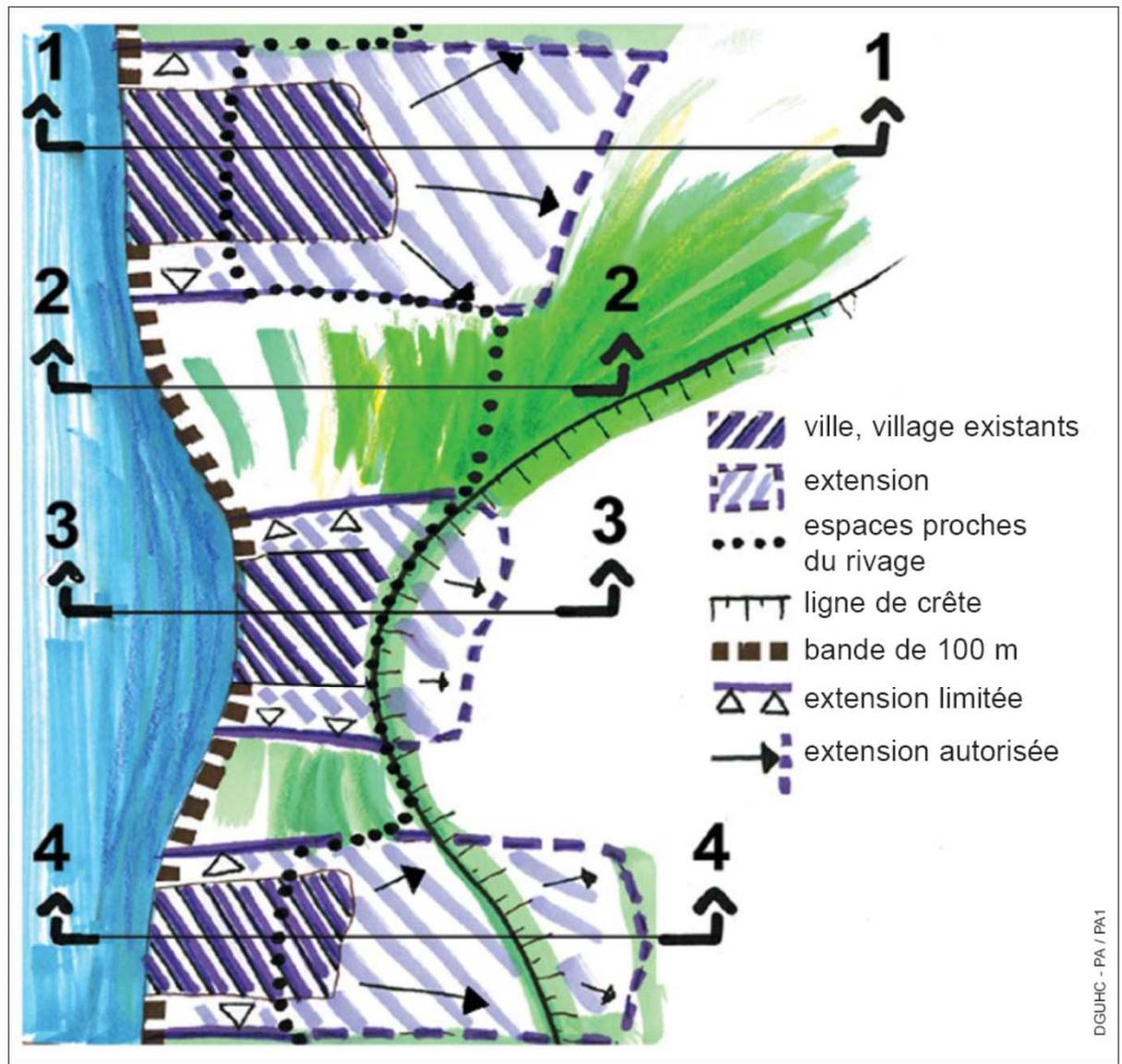
- **la distance au rivage**, qui tient compte des éléments du relief et du paysage qui caractérisent l'ambiance maritime,
- **la co-visibilité**, qu'elle soit appréciée du rivage ou de l'intérieur des terres,
- **la nature de l'espace** (urbanisé ou non) séparant la zone concernée du rivage.

D'autres critères peuvent être pris en compte : le relief, le type d'espace (naturel ou agricole), les écosystèmes présents... Une coupure forte du relief (ligne de crête) ou relevant d'une infrastructure (voie importante) peut constituer la limite d'un espace proche.

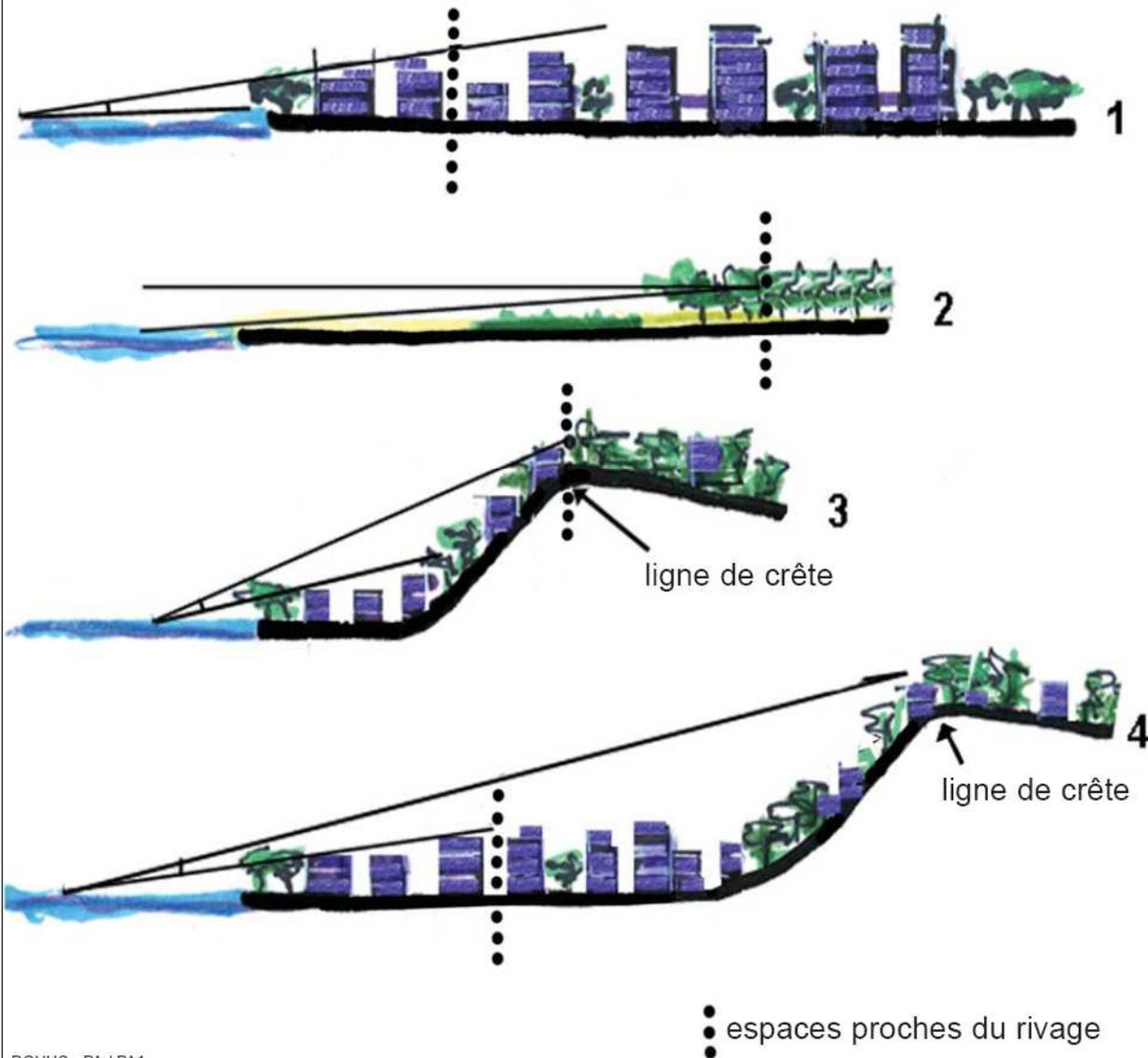
D'une manière générale, les espaces proches du rivage seront plus larges en terrains plats et/ou naturels et plus réduits en zone urbanisée.

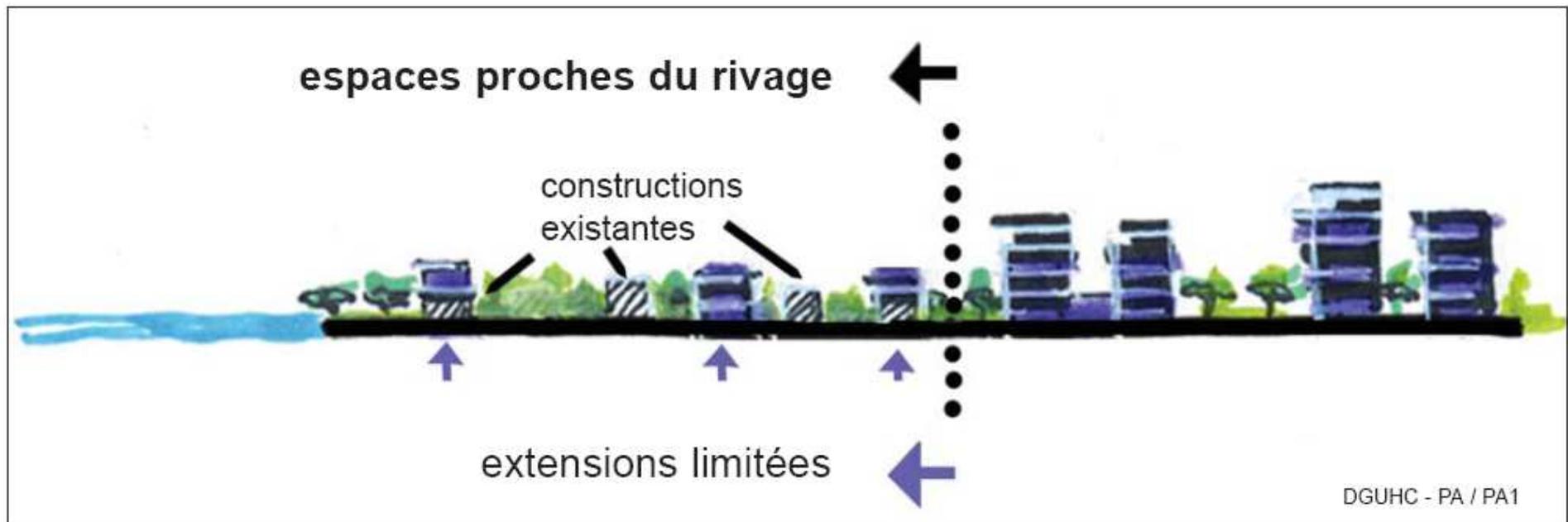
Dans les espaces proches du rivage l'extension de l'urbanisation doit être limitée.

Exemple de délimitation d'espaces proches du rivage



COUPES DE PRINCIPE





Exemple du SCoT MACS

Prescription écrite

Volet littoral / Espaces Proches du Rivage

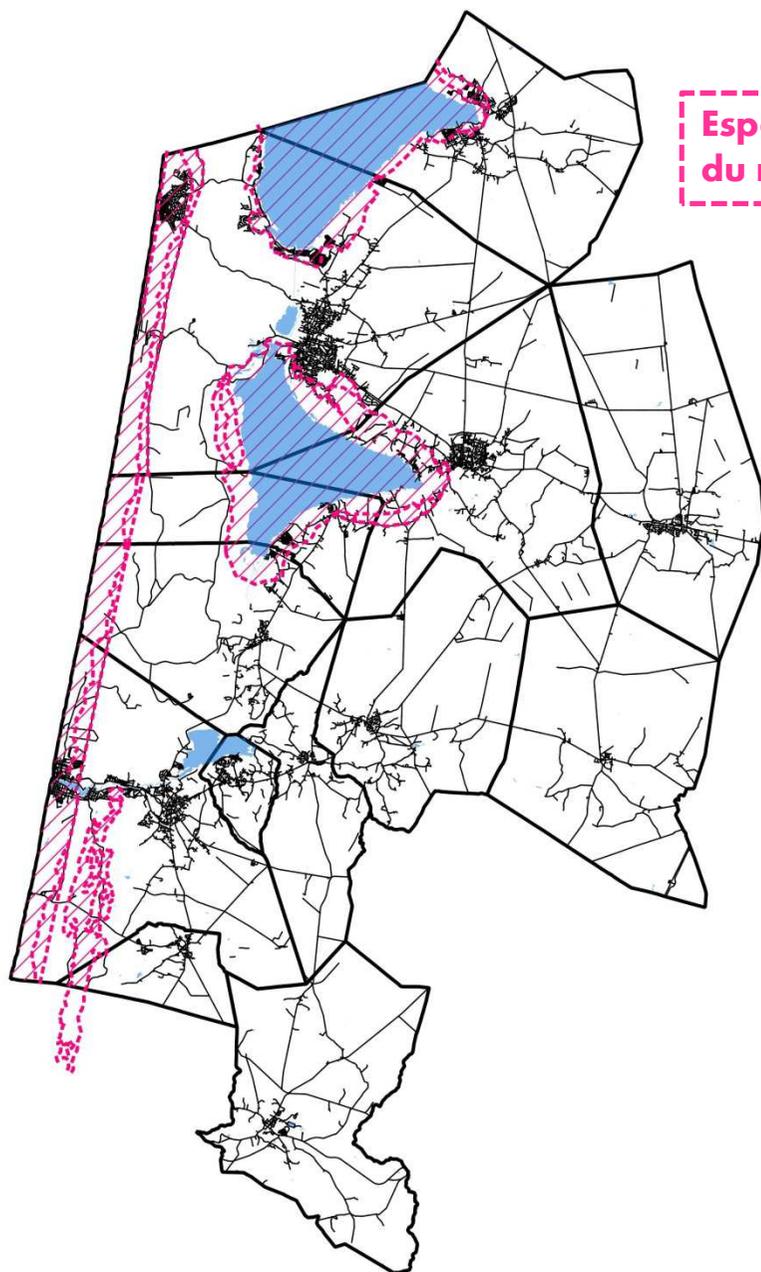
Prescriptions

- P.22.** Les espaces proches du rivage pourront accueillir une urbanisation limitée. C'est essentiellement en termes de surface construite projetée que ce caractère limité est apprécié. La jurisprudence précise qu'une extension limitée ne pourra pas étendre ou renforcer de manière significative l'urbanisation de quartiers périphériques ou modifier de manière importante les caractéristiques d'un quartier.
- P.23.** La localisation des espaces proches du rivage figure sur la cartographie d'« application de la loi Littoral ». Ces espaces seront cartographiés dans le PLU, sur la base de la cartographie du SCoT, dans un rapport de compatibilité.

Recommandations

- R.15** Les extensions limitées des agglomérations et villages dans les espaces proches du rivage pourront se faire en continuité de la limite urbaine existante et prioritairement du côté opposé au littoral.

Exemple de ce qui pourrait être écrit



Espaces proches
du rivage

Volet littoral
/ Espaces Proches du Rivage

S'accorder sur la délimitation des espaces
proches du rivage

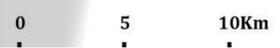
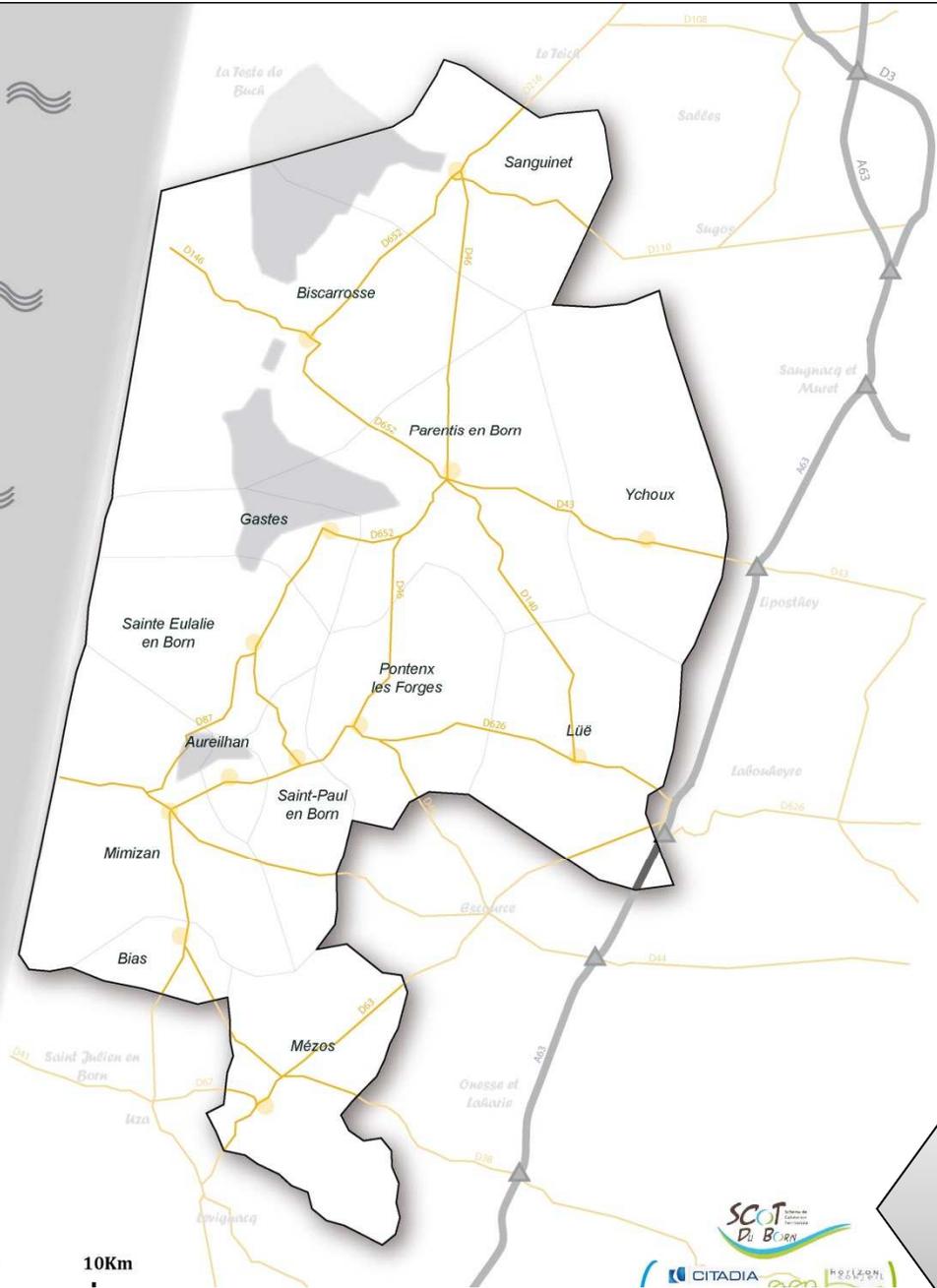
Vers une définition des espaces "proches du rivage"

 Espaces riverains du littoral, ayant un lien direct (physique) ou indirect (visuel) avec l'eau :

-  1) *A minima*, prise en compte des vues directes sur l'eau depuis la terre (voir planches photos)
-  2) Prise en considération de la topographie (pied ou sommet de dune) et des masques (végétation ou urbanisation) en covisibilité d'une rive à l'autre (les coupes topographiques illustrent ce point)
-  3) Extraction des "zones invisibles et non riveraines" du littoral (les coupes topographiques illustrent ce point)
-  4) Elargissement possible en fonction de repères identifiés sur le terrain : chemin, front bâti, courbe de niveau

ET VOUS ?

schéma de **co**hérence territoriale du **Born**



Volet littoral / Espaces proches du rivage



Co-écriture du pré-projet



Quelle bande inconstructible « des 100 mètres » identifier au titre de la Loi Littoral ?

Propositions

"Ce que dit le Code de l'Urbanisme" → article L.146-4, alinéa III

"III- 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 désignés à l'article 2 de la loi n° 86-2 du 3 janvier 1986 précitée.

Cette interdiction ne s'applique pas aux constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau, et notamment aux ouvrages de raccordement aux réseaux publics de transport ou de distribution d'électricité des installations marines utilisant les énergies renouvelables. Leur réalisation est toutefois soumise ...

Le plan local d'urbanisme peut porter la largeur de la bande littorale visée au premier alinéa du présent paragraphe à plus de cent mètres, lorsque des motifs liés à la sensibilité des milieux ou à l'érosion des côtes le justifient."

- ▶ Définir la notion de de « bande inconstructible des 100 mètres » + « activités exigeant la proximité immédiate de l'eau »
textuellement dans le DOO

+ Associer une cartographie opposable :

- ▶ Délimiter la bande inconstructible dite des 100 mètres

En dehors des espaces urbanisés les constructions et installations sont interdites sur une bande de 100 mètres. Seules sont autorisées les constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques nécessitant la proximité immédiate de l'eau.

► **Comment détermine-t-on la bande des 100 mètres ?**

Elle est calculée à partir du rivage de la mer (limite des plus hautes eaux) et des rives des grands estuaires (Seine, Loire et Gironde) en dehors des circonstances météorologiques exceptionnelles, à une distance de 100 mètres comptée horizontalement, sans tenir compte des obstacles ou accidents de relief.

Cette disposition ne s'applique pas le long des rus et des étiers (le décret à venir devra fixer les critères permettant de classer les cours d'eau dans la catégorie des rus et étiers).

Elle est délimitée par le PLU qui peut l'étendre au-delà de 100 mètres si les caractéristiques du milieu ou les risques auxquels il est soumis le justifient (par exemple en cas de forte érosion de la côte).

Le document d'urbanisme est tenu de protéger la bande des 100 mètres lorsqu'il prévoit une extension limitée de l'urbanisation. Une fois l'extension réalisée, cette protection ne peut être levée. Elle est définitive et irréversible.

Prescription écrite

Volet littoral
/ Bande des 100 mètres

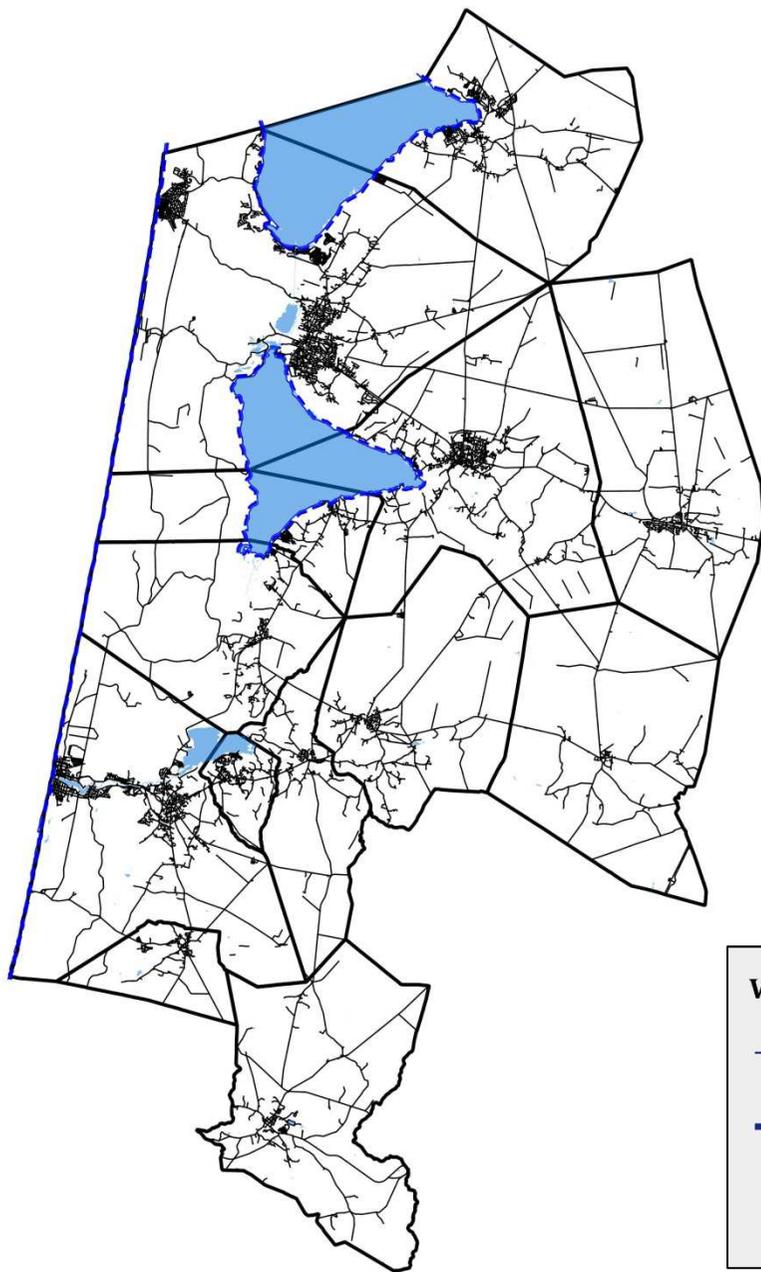
Prescription

P.22. Les PLU devront délimiter la largeur de la bande littorale inconstructible en fonction des caractéristiques dunaires et en tenant compte des risques d'érosion marine. Les PLU devront toutefois respecter une bande minimale comme définie sur la cartographie d'« application de la loi Littoral » et tenir compte du phénomène naturel d'érosion (recul du trait de côte).

Recommandation

R.14 Les communes peuvent établir un schéma d'aménagement pour l'évolution des constructions dans la bande des 100 mètres. Ce schéma déterminera, dans la bande des 100 mètres, les équipements ou constructions dont le maintien ou la reconstruction peuvent être autorisés par dérogation, et ceux qui doivent être démolis en fixant par ailleurs les conditions de remise en état du site. Le projet de schéma est soumis à l'enquête publique. Une fois approuvé, le schéma est annexé au PLU.

Exemple de ce qui pourrait être écrit



**Volet littoral
/ Bande des 100 mètres**

Prescription uniquement écrite ?

Report graphique ?

**Bande inconstructible de 100 mètres
minimum comptés à partir du trait de côte**

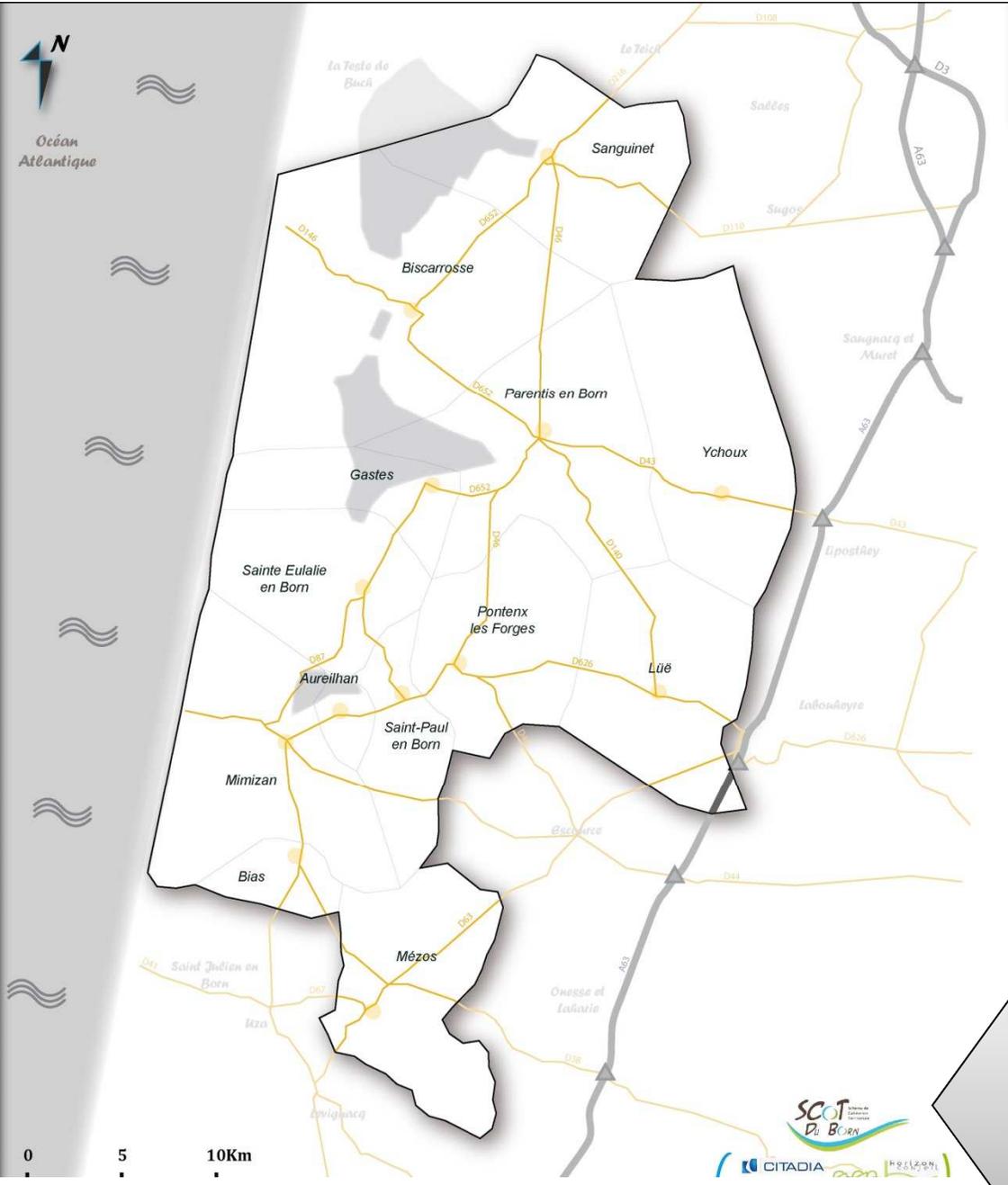
**S'accorder sur la délimitation de la bande
inconstructible des 100 mètres**

Vers une définition de "la bande des 100 mètres"

- Trait de côte = ligne de référence (*source : photo-interprétation CITADIA de l'ortho2012 de l'IGN, dans l'attente du tracé actualisé du GIP-Littoral*)
- - - Limite des 100 mètres, calculée à partir du trait de côte en remontant vers les terres
- ◆ Activités existantes nécessitant la proximité immédiate de l'eau, qui seront intégrées dans la "bande des 100 mètres"

ET VOUS ?

schéma de cohérence territoriale du **Born**



Volet littoral / Bande des 100 mètres



Co-écriture du pré-projet



Quel encadrement du développement des installations de tourisme et de loisirs au titre de la Loi Littoral ?

Propositions

"Ce que dit le Code de l'Urbanisme" →
article L.146-2, alinéa dernier

"Les schémas de cohérence territoriale et les plans locaux d'urbanisme doivent prévoir des espaces naturels présentant le caractère d'une coupure d'urbanisation."

► **Définir où et dans quelle mesure autoriser les structures de tourisme et de loisirs textuellement dans le DOO**

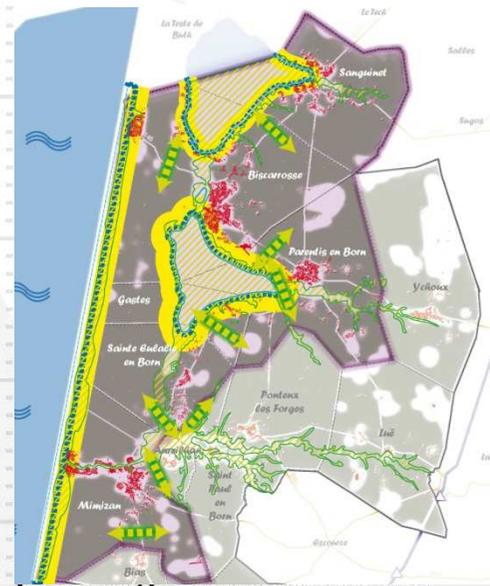
+ Associer une cartographie opposable ?

Quelles coupures d'urbanisation définir au titre de la Loi Littoral ?

Propositions

"Ce que dit le Code de l'Urbanisme" →
article L.146-2, alinéa dernier

"Les schémas de cohérence territoriale et les plans locaux d'urbanisme doivent prévoir des espaces naturels présentant le caractère d'une coupure d'urbanisation."



Coupures d'urbanisation
> Principe qui reste à préciser dans la phase réglementaire du SCoT

► Définir la notion de **coupure d'urbanisation** textuellement dans le DOO

+ Associer une cartographie opposable :

► Délimiter les coupures d'urbanisation à préserver

► **Comment qualifier les coupures d'urbanisation ?**

Ce sont des espaces naturels ni urbanisés ni aménagés. Ils doivent être de taille suffisante ou significative par rapport à leur environnement, entre deux parties urbanisées. L'existence ancienne de constructions isolées ne leur enlève pas le caractère de coupure d'urbanisation.

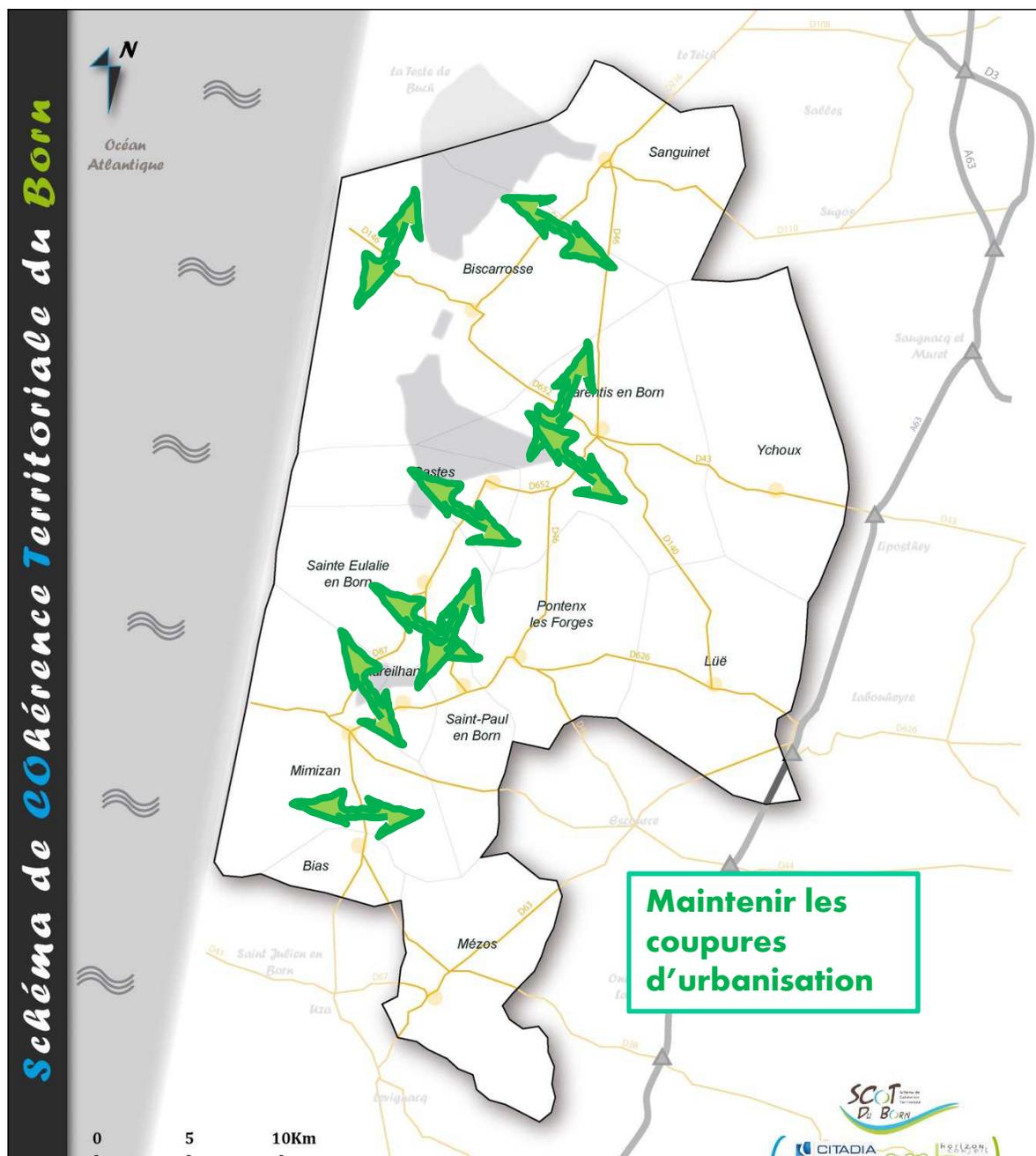
► **Peut-on urbaniser dans les coupures d'urbanisation ?**

Aucune urbanisation nouvelle ne peut y être autorisée, hormis les structures d'accueil légères ainsi que des zones de loisirs ou de pratique sportive, dans la mesure où les aménagements n'entraînent pas une imperméabilisation importante des sols avec une artificialisation importante des milieux (aires naturelles de camping, espaces de jeux).

► **Comment traduire les coupures d'urbanisation dans les documents d'urbanisme ?**

Les coupures d'urbanisation sont classées en espaces naturels ou agricoles dans les PLU. La vocation de l'espace (agricole, paysager ou de loisirs) est à préciser dans le document d'urbanisme.

Exemple de ce qui pourrait être écrit



Volet littoral / Coupures d'urbanisation

S'accorder sur les seuils permettant de définir ce qu'est une coupure d'urbanisation acceptable

- Espace naturel ou agricole ou faiblement artificialisé (présentant moins de 2 constructions), non destiné à s'urbaniser, situé entre deux espaces urbanisés et présentant une largeur minimale de ... mètres
- Les campings et parcs de HLL ne peuvent pas constituer de coupure d'urbanisation

Prescription écrite

Volet littoral / Coupures d'urbanisation

Prescriptions

Le SCoT impose :

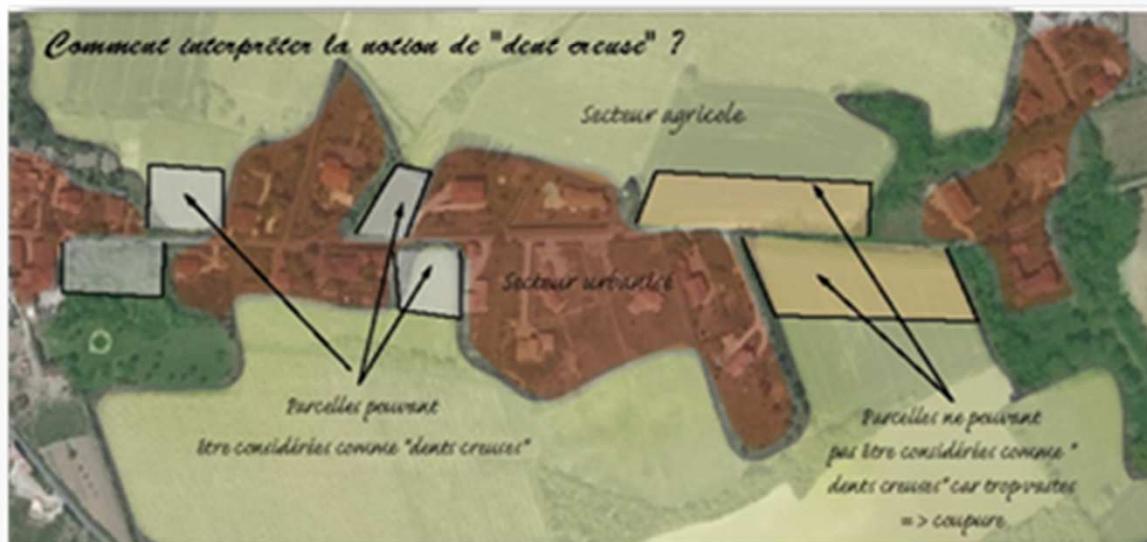
- P.22.** Le maintien de ces coupures d'intérêt général qui figure schématiquement sur la cartographie d'« application de la loi Littoral ». La délimitation précise de ces coupures sera déterminée par les plans locaux d'urbanisme. Ces coupures seront classées en zone agricole ou naturelle et n'auront pas vocation à recevoir de nouvelles constructions ni d'extensions de l'urbanisation.
- P.23.** La coupure d'urbanisation peut comprendre des enclaves urbanisées ou de l'habitat dispersé qu'il convient d'identifier dans les PLU par un zonage spécifique. Un espace urbanisé ainsi identifié au sein d'une coupure d'urbanisation ne peut être étendu. Seules les « dents creuses » peuvent être urbanisées dans le respect de la densité existante, sur le principe explicité sur le schéma ci-contre.
- P.24.** Les activités de loisirs et de plein air autorisées dans une coupure d'urbanisation seront compatibles avec les fonctions et la vocation de cette coupure.
- P.25.** Les constructions de nouvelles infrastructures de transport ou de réseaux dans les coupures d'urbanisation sont autorisées à condition de maintenir des passages pour la faune et la continuité naturelle des cours d'eau et de leurs berges.
- P.26.** Des coupures d'urbanisation sont à respecter sur les espaces côtiers, avec le souci d'interdire le grignotage progressif des espaces naturels au fil des révisions successives des documents d'urbanisme.

Prescription écrite

Volet littoral / Coupures d'urbanisation

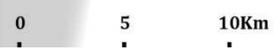
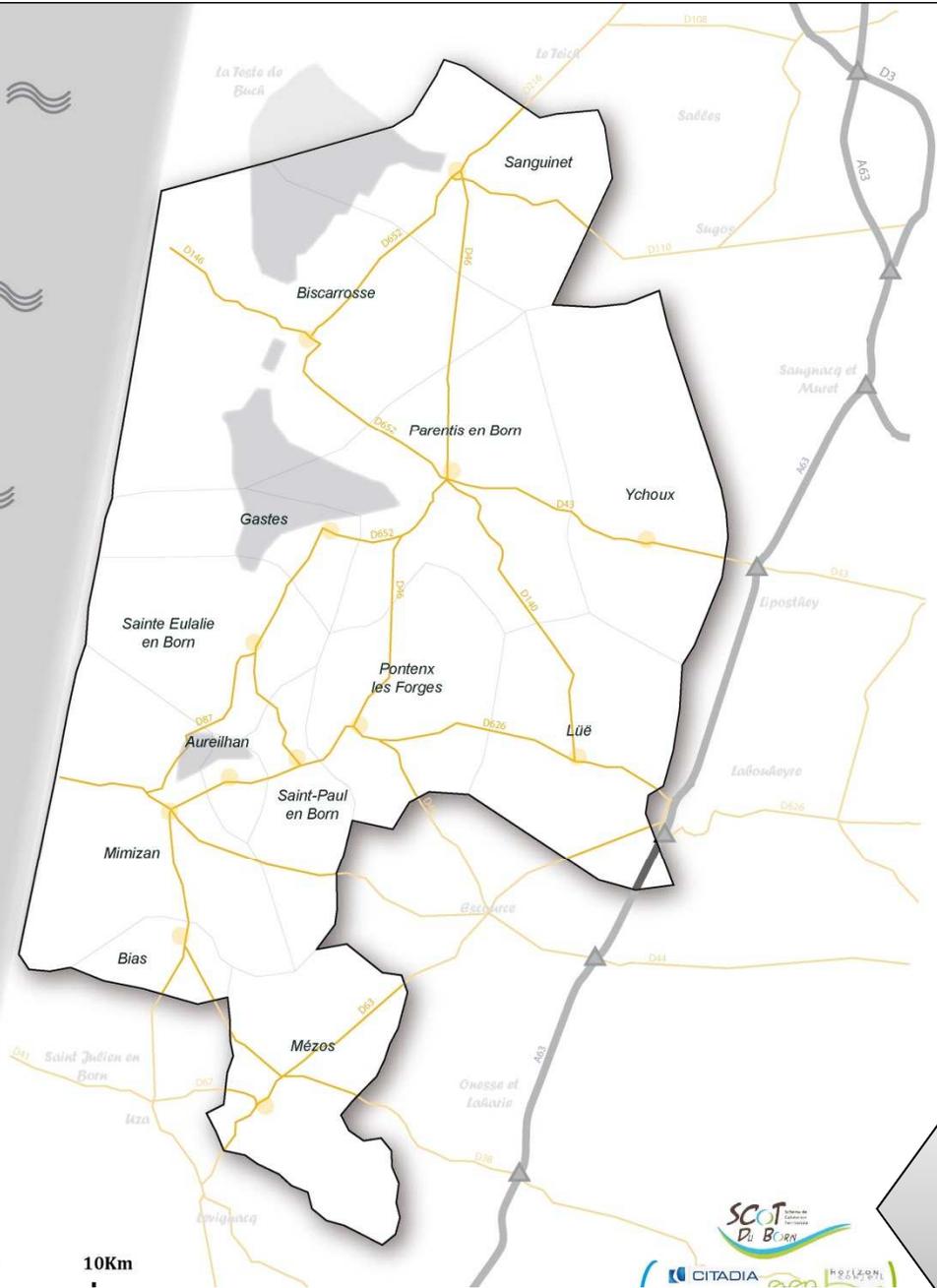
Recommandation

R.17 Les communes rétro-littorales ne sont pas concernées par la loi Littoral. Toutefois, il est recommandé de considérer les coupures d'urbanisation qui sont situées à cheval sur les communes littorales et rétro littorales, comme des ensembles et de les préserver de façon homogène, afin de maîtriser l'étalement urbain et de conserver l'identité physique des bourgs.



ET VOUS ?

schéma de cohérence territoriale du **Born**



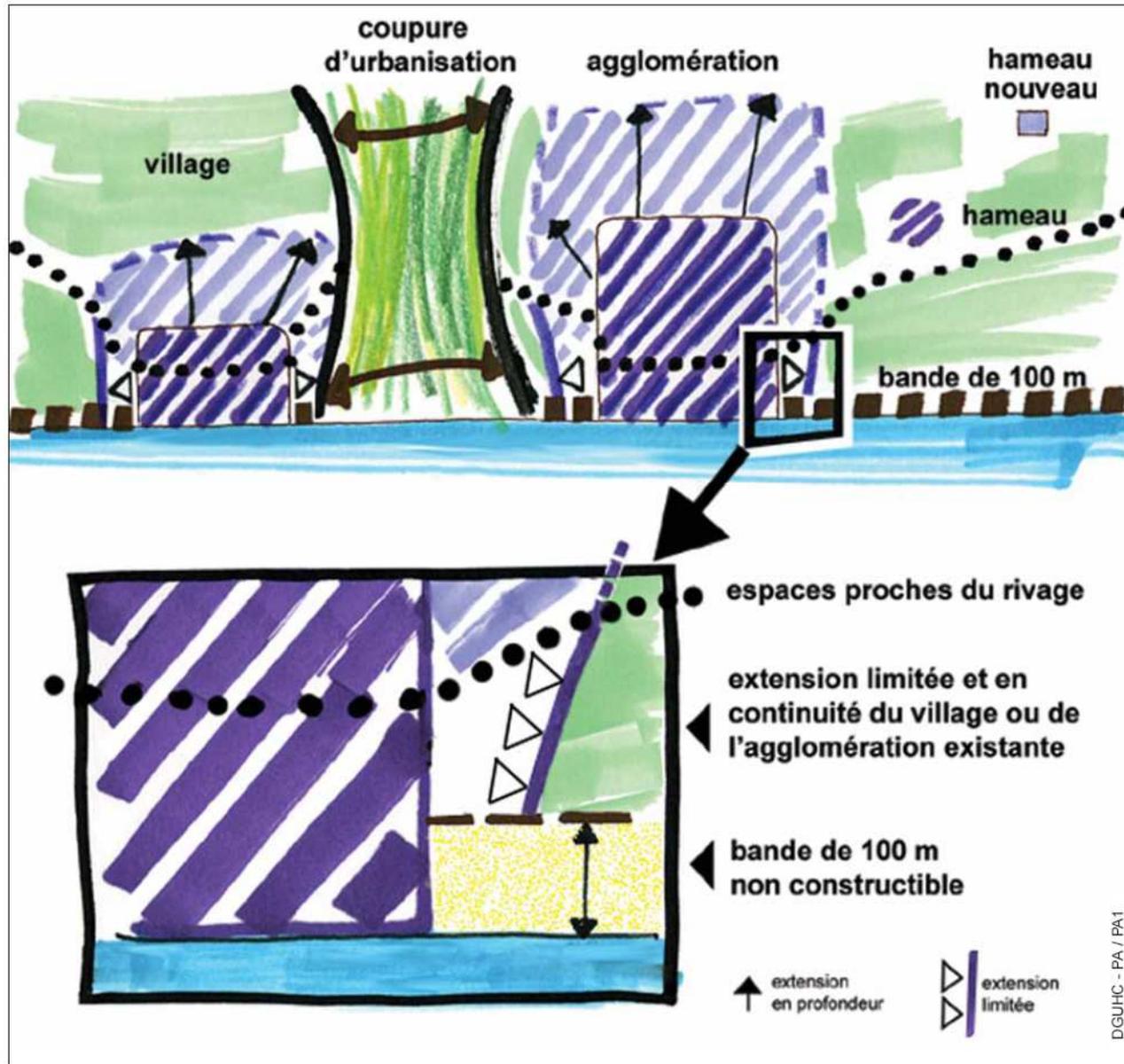
Volet littoral / Coupures d'urbanisation



Co-écriture du pré-projet



Principes d'urbanisation dans les communes littorales



Quels espaces naturels remarquables à identifier au titre de la Loi Littoral ?

Propositions

"Ce que dit le Code de l'Urbanisme" → article L.146-6, alinéa 1

"Les documents et décisions relatifs à la vocation des zones ou à l'occupation et à l'utilisation des sols préservent les espaces terrestres et marins, sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral, et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques. Un décret fixe la liste des espaces et milieux à préserver, comportant notamment, en fonction de l'intérêt écologique qu'ils présentent, les dunes et les landes côtières, les plages et lidos, les forêts et zones boisées côtières, les îlots inhabités, les parties naturelles des estuaires, des rias ou abers et des caps, les marais, les vasières, les zones humides et milieux temporairement immergés ainsi que les zones de repos, de nidification et de gagnage de l'avifaune désignée par la directive européenne n° 79-409 du 2 avril 1979 concernant la conservation des oiseaux sauvages et, dans les départements d'outre-mer, les récifs coralliens, les lagons et les mangroves."

▶ **Indiquer les critères de définition des espaces naturels remarquables textuellement dans le D00**

+ Associer une cartographie opposable :

▶ **Délimiter les espaces naturels remarquables à préserver**

La loi protège les espaces terrestres et marins, sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral, et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques.

► **Quels sont les espaces remarquables à protéger ?**



Un décret d'application a fixé la liste de ces espaces, dont les grands items sont notamment les dunes, les plages et les lidos, les marais, les zones de nidification, etc.

De manière générale, les parties naturelles des sites inscrits ou classés devront être protégées, dès lors qu'elles seront remarquables ou auront un intérêt écologique fort.

► **Comment délimiter les espaces remarquables ?**

Les documents d'urbanisme doivent délimiter ces espaces, et préciser éventuellement la nature des activités et des équipements qui y seront autorisés. C'est au SCOT qu'il appartient de les identifier à la bonne échelle de territoire. La définition de ces espaces nécessite un examen rigoureux, qui doit conduire à écarter les espaces sans intérêt notable, mais sans exclure ceux que les activités économiques traditionnelles ont contribué à façonner (marais salants par exemple). Il appartient en premier lieu aux communes d'identifier et de délimiter les espaces remarquables lors de l'élaboration ou de la révision de leur plan local d'urbanisme (PLU). Pour autant l'État doit avoir sa propre vision des espaces à qualifier de remarquables afin de pouvoir exercer pleinement son rôle, dans les réunions d'association notamment. Les études réalisées au sujet des espaces protégés susceptibles de relever d'une qualification d'espaces remarquables pourront utilement être communiquées aux communes dans le cadre du "porter à connaissance".

Prescription écrite

Volet littoral / Espaces Naturels Remarquables

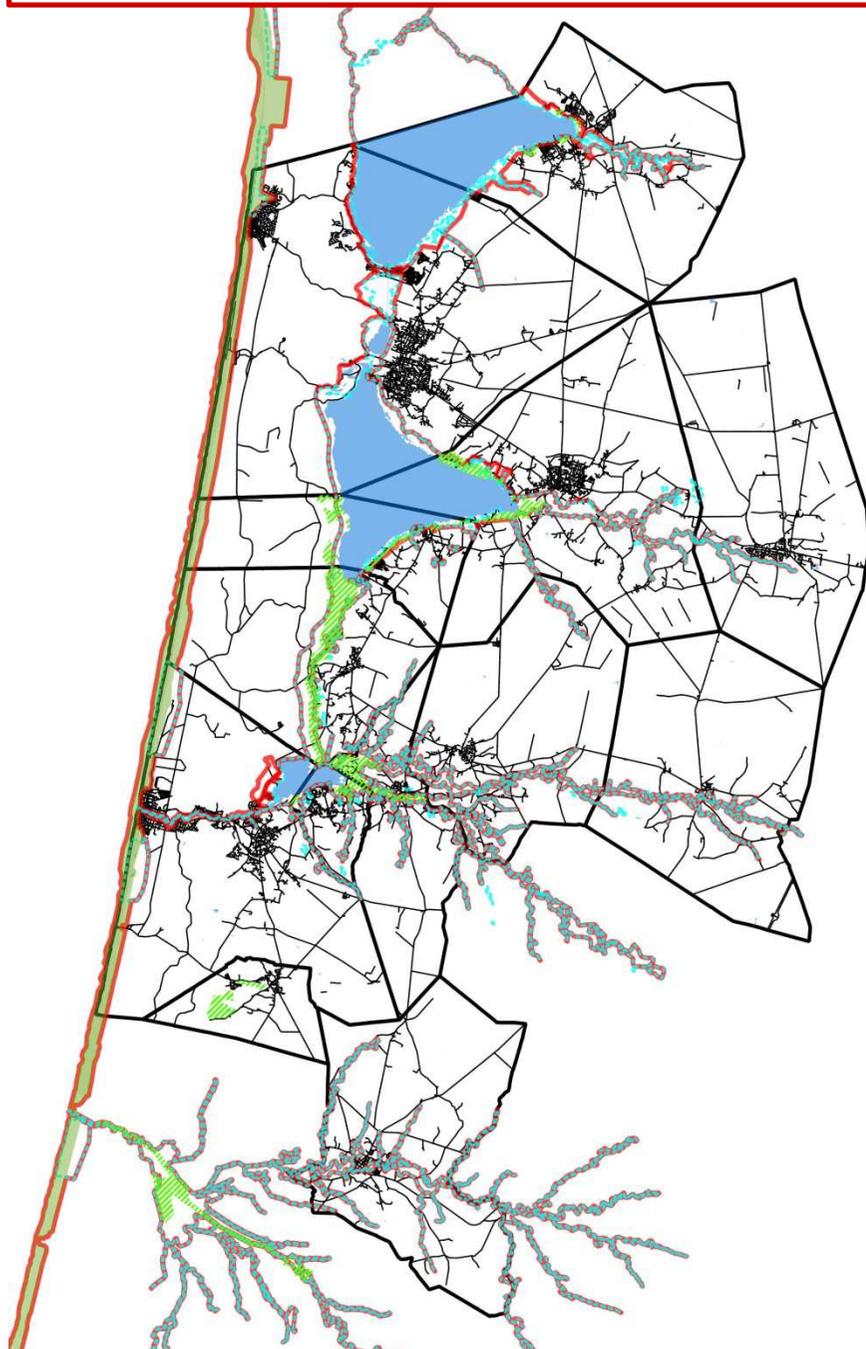
Prescriptions

- P.22.** L'ensemble de ces espaces, qui figurent sur la cartographie d'« application de la loi Littoral », est à préserver au titre des espaces remarquables de la loi littoral. Leurs limites devront être affinées dans les PLU.
- Ces espaces ne sont pas urbanisables,
 - Les activités agricoles et sylvicoles sont respectueuses de l'environnement et adaptées à la conservation de la richesse du milieu,
 - Sont autorisées les activités humaines relevant de l'entretien du paysage, de la gestion écologique, des activités de chasse, de pêche, de cueillette de champignon et de promenade.
 - Le réaménagement, l'élargissement ou les constructions de nouvelles infrastructures de transport ou de réseaux dans les espaces remarquables sont autorisées à condition de maintenir des passages pour la faune et la continuité naturelle des cours d'eau et de leurs berges.

Recommandations

R.16 Ces espaces peuvent faire l'objet d'une ouverture au public à condition qu'elle soit orientée vers la pédagogie de l'environnement, la découverte de la nature et un usage traditionnel (chasse, pêche, cueillette des champignons, etc.) et que la fréquentation ne menace pas leur identité.

Exemple de ce qui pourrait être écrit



Volet littoral / Espaces naturels remarquables

Vers une définition des espaces "remarquables"



Proposition du périmètre des espaces "remarquables"

1) *A minima*, ce sont les espaces naturels remarquables identifiés sur la base de la synthèse du volet "ÉCOLOGIE" de l'Etat Initial de l'Environnement :



Zones humides (document de travail non validé)



Natura 2000 (document de travail non validé)



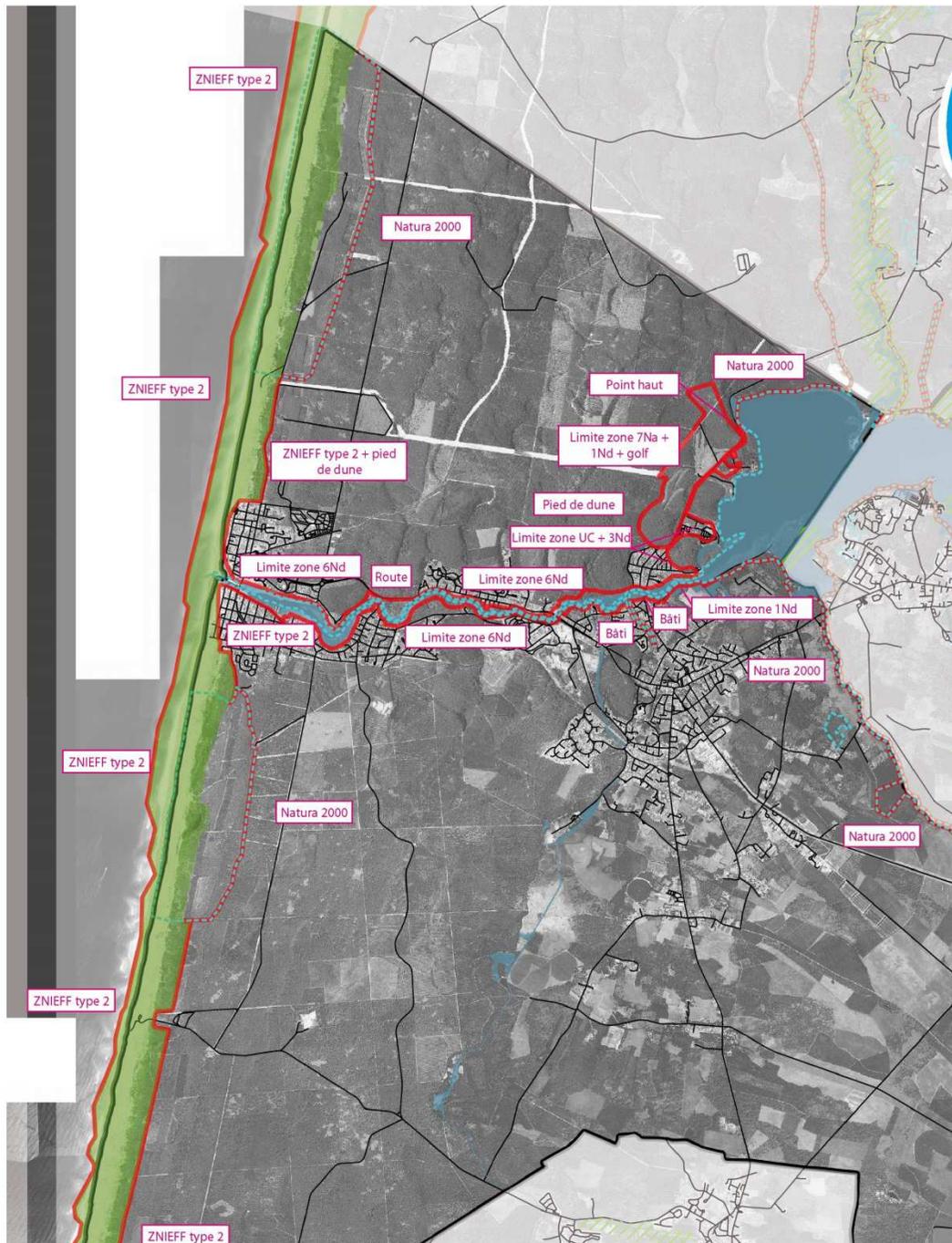
ZPENS (zones de préemption des espaces naturels sensibles)



ZNIEFF 2 (Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique)



2) *Elargissement possible en fonction de repères identifiés sur le terrain : chemin, boisement, front bâti, courbe de niveau (pied de dune, sommet de dune)*



Diagnostic Loi Littoral / Mimizan



Vers une définition des espaces "remarquables"

Proposition du périmètre des espaces "remarquables"

1) *A minima*, ce sont les espaces naturels remarquables identifiés sur la base de la synthèse du volet "ÉCOLOGIE" de l'Etat Initial de l'Environnement :

Zones humides (document de travail non validé)

Natura 2000 (document de travail non validé)

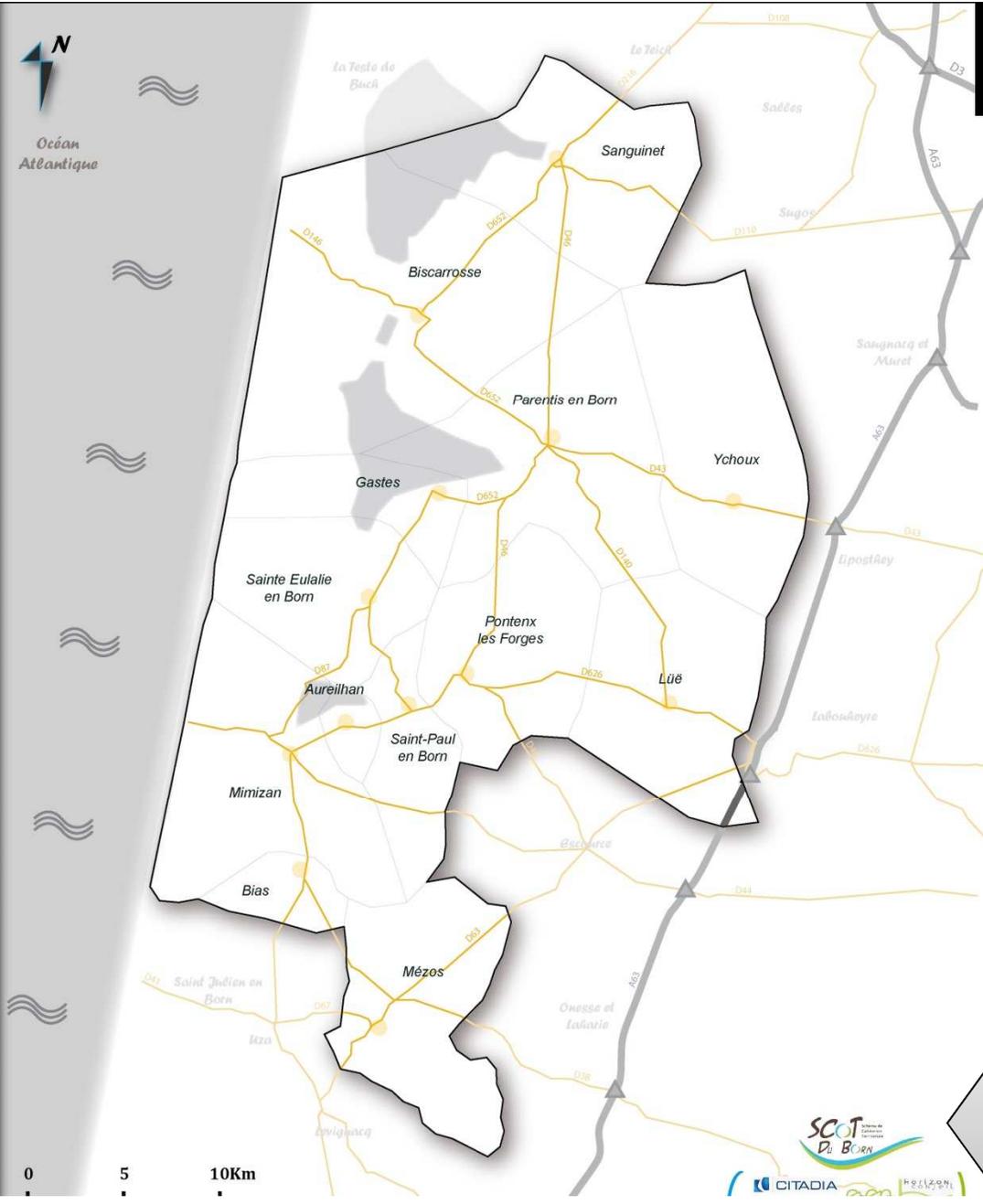
ZPENS (zones de préemption des espaces naturels sensibles)

ZNIEFF 2 (Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique)

2) *Elargissement possible en fonction de repères identifiés sur le terrain* : chemin, boisement, front bâti, courbe de niveau (pied de dune, sommet de dune)

ET VOUS ?

schéma de cohérence territoriale du **Born**



Volet littoral / Espaces naturels remarquables



Co-écriture du pré-projet



Quels espaces boisés significatifs à protéger identifier au titre de la Loi Littoral ?

Propositions

"Ce que dit le Code de l'Urbanisme"

→ article L.146-6, alinéa dernier

"Le plan local d'urbanisme doit classer en espaces boisés, au titre de l'article L. 130-1 du présent code, les parcs et ensembles boisés existants les plus significatifs de la commune ou du groupement de communes, après consultation de la commission départementale compétente en matière de nature, de paysages et de sites."

- ▶ **Indiquer les critères de définition des **espaces boisés significatifs à protéger** textuellement dans le DOO**

+ Associer une cartographie opposable :

- ▶ **Délimiter les espaces boisés significatifs à protéger**

Exemple du SCoT MACS

Prescription écrite + graphique

Volet littoral / Espaces Boisés Significatifs

Prescriptions

P.22. En application de la loi Littoral, la construction de tout nouveau bâtiment agro-sylvicole n'est autorisée qu'en continuité de chacun des bourgs des 8 communes littorales. Sont cependant autorisés en dehors des espaces urbanisables de chacun de ces bourgs :

- Les installations à caractère agro-sylvicole soumises à déclaration ou autorisation dans le cadre du régime des installations classées et soumises à une marge de recul en application de l'article L.111-3 du Code rural, eu égard aux nuisances occasionnées vis à vis des espaces habités ;
- L'extension des exploitations existantes par adjonction de bâtiments techniques dans un périmètre immédiat de l'existant ;
- Les travaux de mise aux normes des bâtiments d'élevage existant, dès lors qu'il n'y a pas une augmentation significative des effluents animaliers ;
- Afin de tenir compte de la nécessaire diversification des sources de revenus des agriculteurs en respect des nouveaux objectifs de la politique agricole commune européenne (PAC), les hébergements de type gîte, chambres et tables d'hôtes...

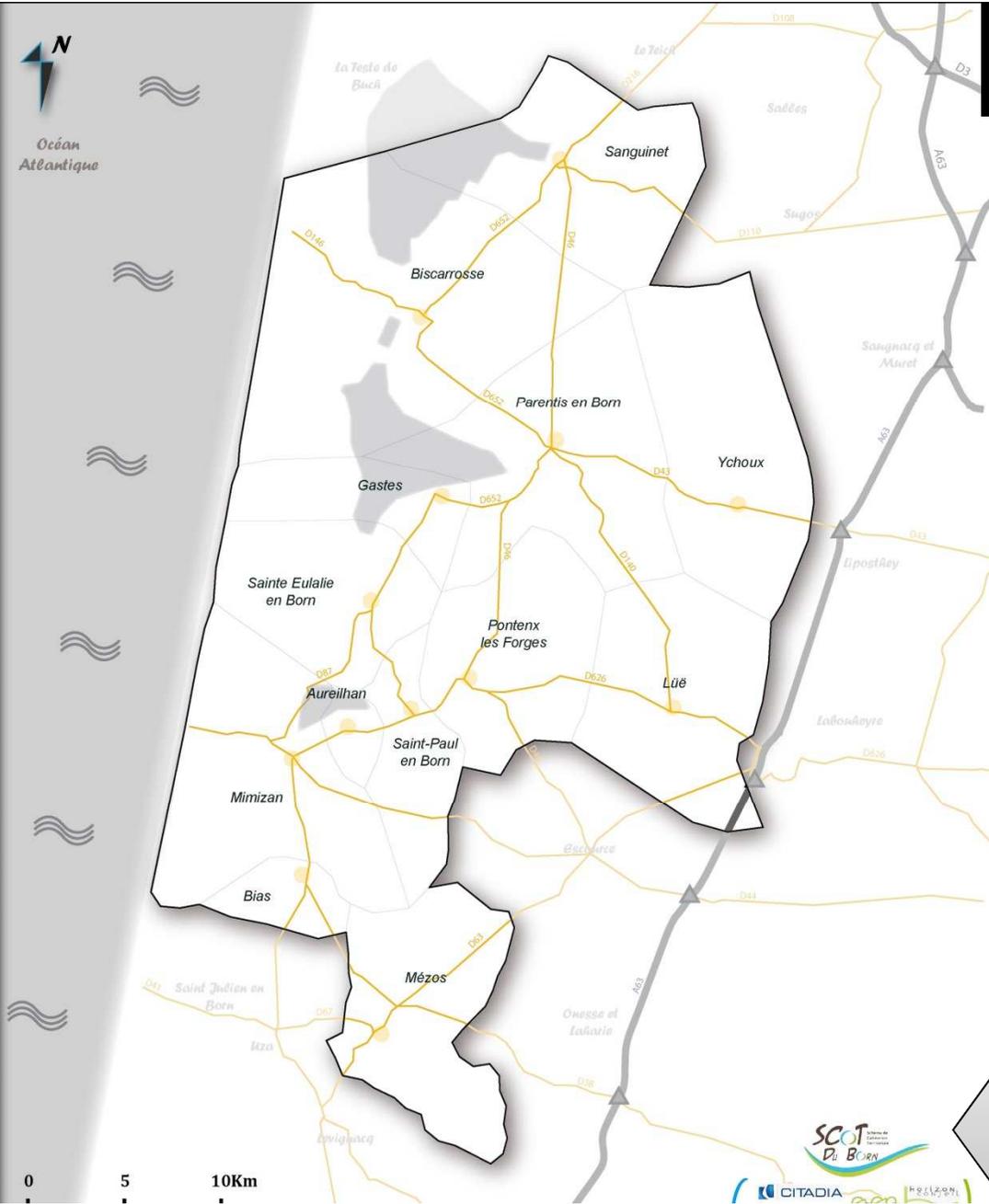
P.23. En tout état de cause, l'ensemble des constructions autorisées doit faire l'objet d'une insertion paysagère soignée.

P.24. Les espaces boisés significatifs repérés schématiquement sur le schéma ci-contre (et annexé au DOO), doivent être classés en Espaces Boisés Classés dans le cadre des PLU, qui les délimiteront précisément.



ET VOUS ?

schéma de cohérence territoriale du **Born**



Volet littoral / Espaces naturels remarquables



Co-écriture du pré-projet





Élaboration du SCoT du Born

Commissions problématisées du PADD

Merci de votre contribution



[INTELLIGENCE DES TERRITOIRES]