

Élaboration du SCoT du Born

Commissions problématisées du PADD

>>> Problématique :

**Maîtrise foncière, programmation et
"écoquartier du Born en 2030"**



Maîtrise foncière, programmation et "écoquartier du Born en 2030"

- **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**
délimitées 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

Pause électorale

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
- ...

**Sujet de
cette
session**



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, ...)
- Risques et érosion du trait de côte
- ...



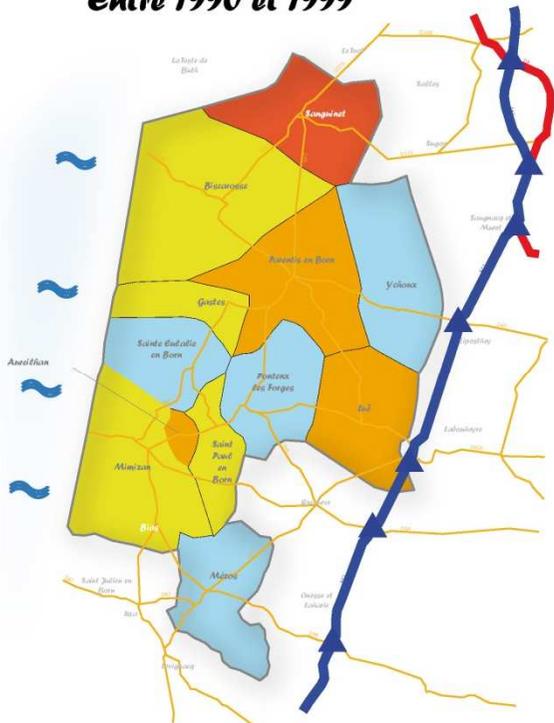


Rappel des éléments de synthèse du diagnostic / points à acter dans le PADD du SCOT

>>> Problématique :

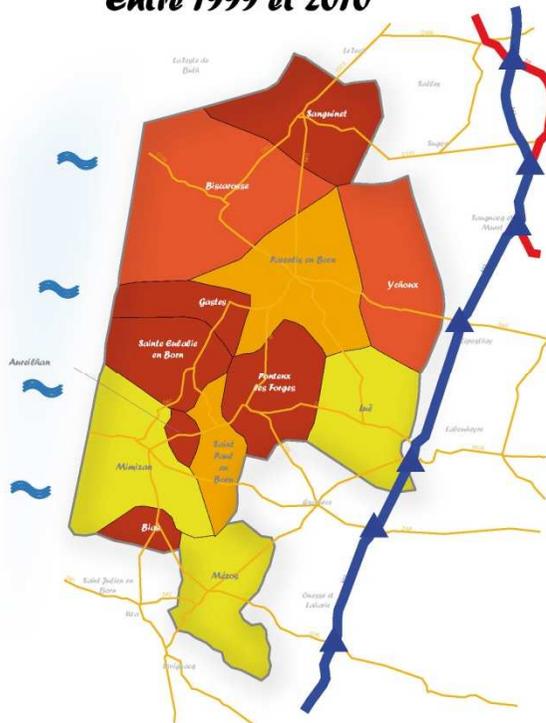
**Maîtrise foncière, programmation et
"écoquartier du Born en 2030"**

Entre 1990 et 1999



Territoire du Born : 0.42%

Entre 1999 et 2010



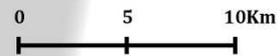
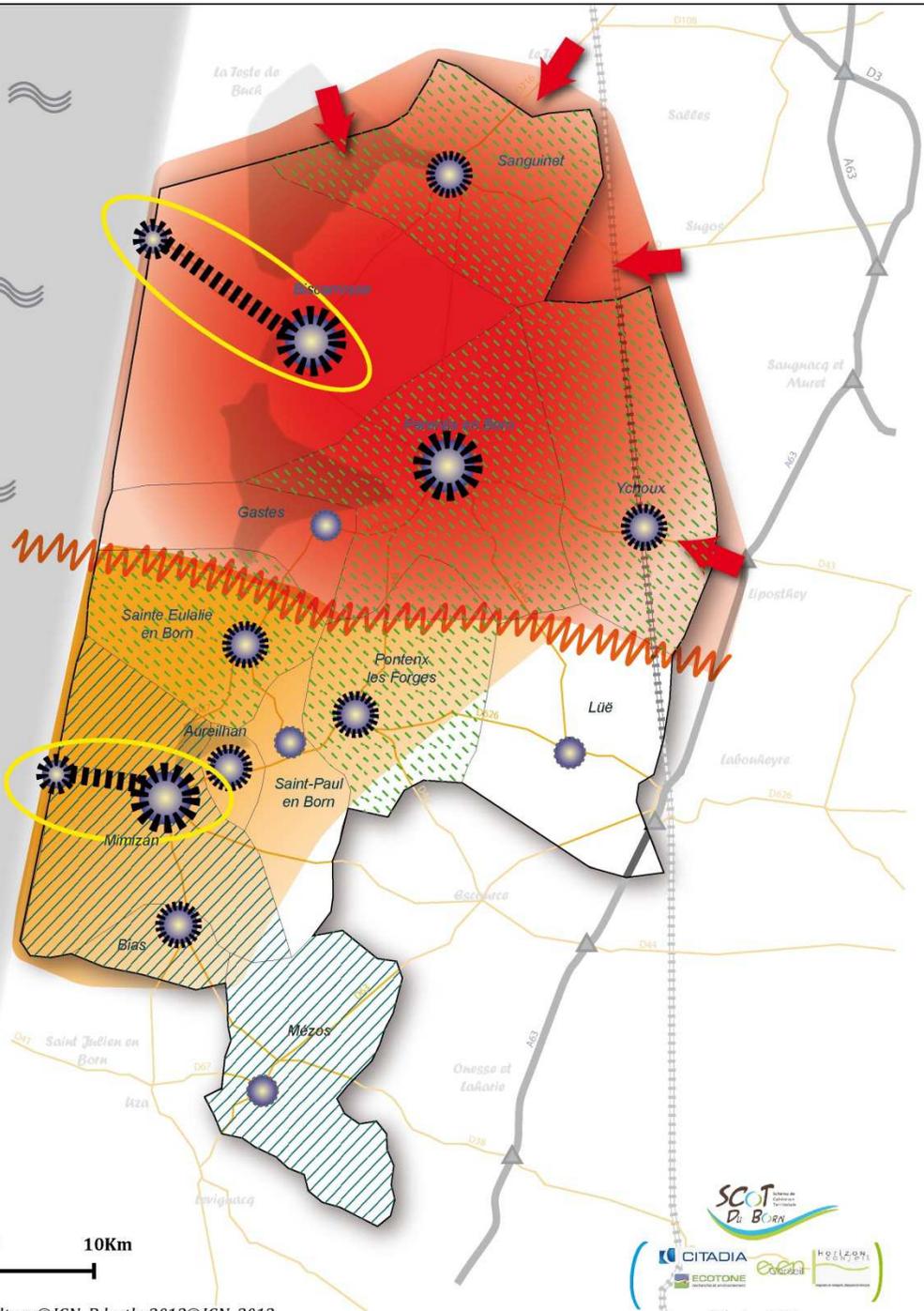
Territoire du Born : 2.14%

Démographie

Taux de croissance démographique annuel lié au solde migratoire



Une croissance démographique très importante au cours de la dernière décennie. Bien supérieure à celle de la Région Aquitaine (TCAM : 0,96)



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



Rythmes démographiques

-  Entre 1999 et 2010 des :
Pop permanente : +26%, soit +2,3% par an
Logements : +25,8%, soit +2,3% par an
-  Forte concentration de la population et plus forts rythmes annuels moyens constatés
-  "Fracture démographique" marquant l'inversion des tendances d'évolution
-  Plus faible concentration de la population

Polarisation démographique

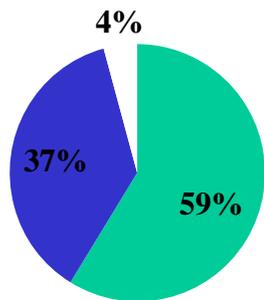
-  Polarités démographiques en fonction du "poids" de la population communale par rapport au territoire du SCOT et prenant en compte les évolutions de ces dernières années
-  Forte attractivité, populations extérieures attirées
-  Variation saisonnière de la population, en particulier sur les polarités littorales de Biscarrosse et de Mimizan

Evolution des profils

-  Secteur marqué par un vieillissement de la population accentué
-  Secteur de concentration de populations plus jeunes (moins de 20 ans)

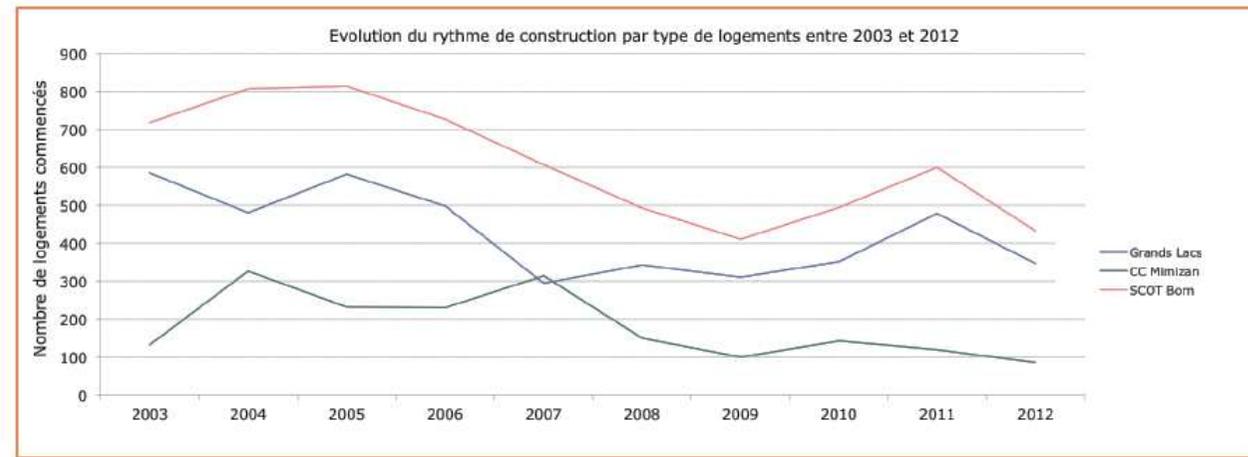
Habitat

Répartition du parc de logements en 2010



- Part des RP dans le parc de logements en 2010
- Part des RS dans le parc de logements en 2010
- Part des RV dans le parc de logements en 2010

Rythme de construction de 2003 à 2012



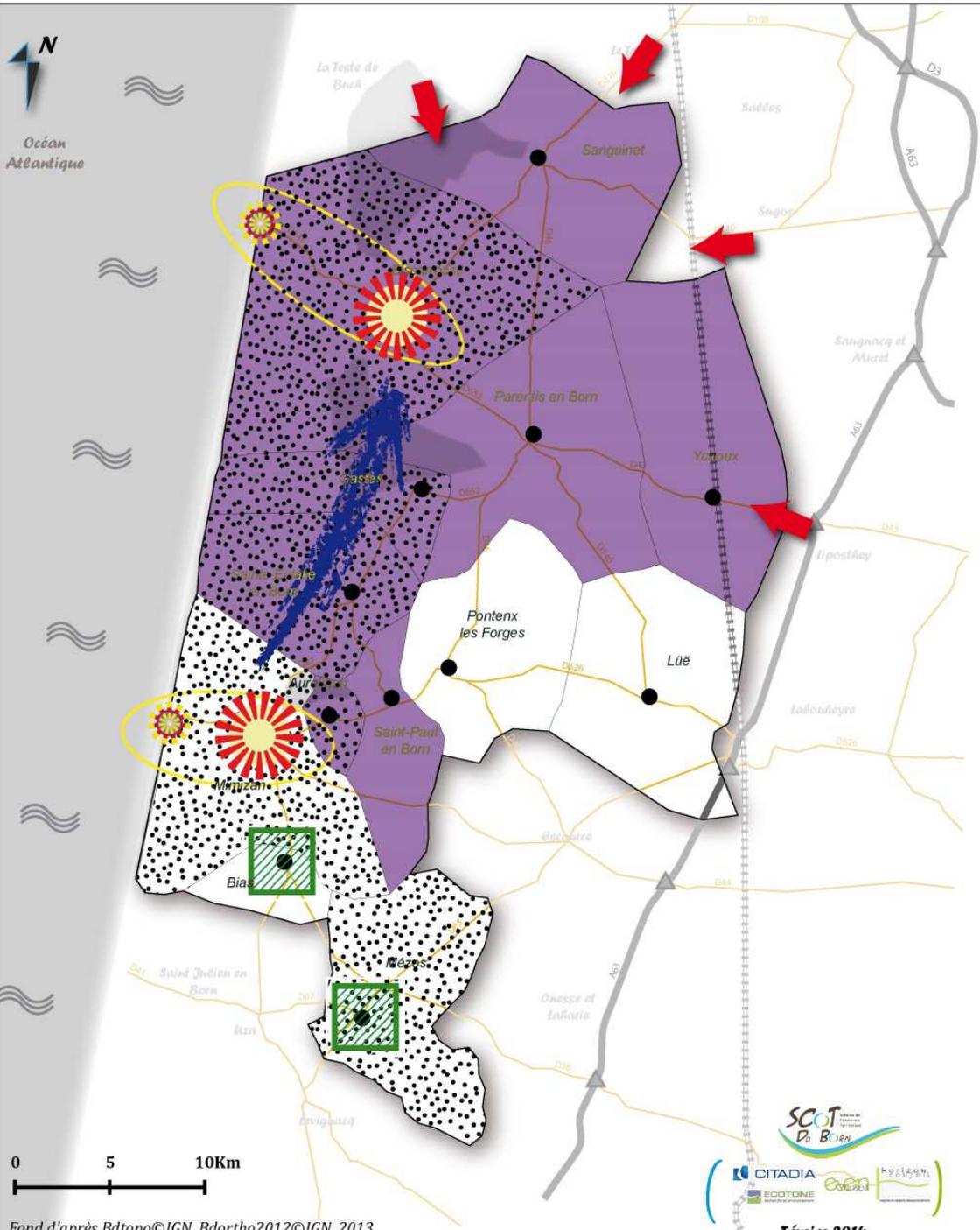
Source : MEDDE, SITADEL



A l'échelle du SCoT, environ 600 nouveaux logements construits chaque année

Une surface moyenne des logements construits qui stagne (100 m² environ)

Schéma de cohérence Territoriale du Born



Croissance résidentielle

 Entre 1999 et 2010 :
 Pop permanente : +26%, soit +2,3% par an
 Logements : +25,8%, soit +2,3% par an

 Zone de fort développement et de renouvellement de logements entre 1990 et 2010

Polarisation résidentielle

 Pôle urbain du territoire (Biscarrosse et Mimizan) concentrant la majorité des logements et la plus grande diversité

 Pôles littoraux touristiques où le parc de logements est marqué par la saisonnalité

 Bourgs où le parc de logements est relativement monotypé (pavillonnaire)

 Déplacement de la dynamique de renouvellement résidentiel à partir de 1990

 Forte attractivité, populations extérieures attirées

Vacance préoccupante

 Secteurs où la vacance du parc de logements augmente en part et en unités

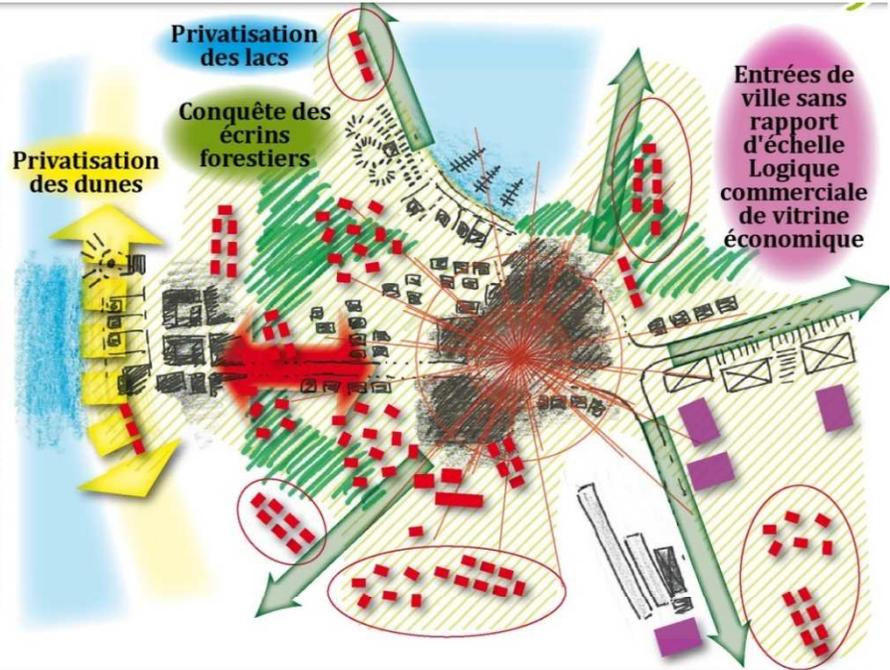
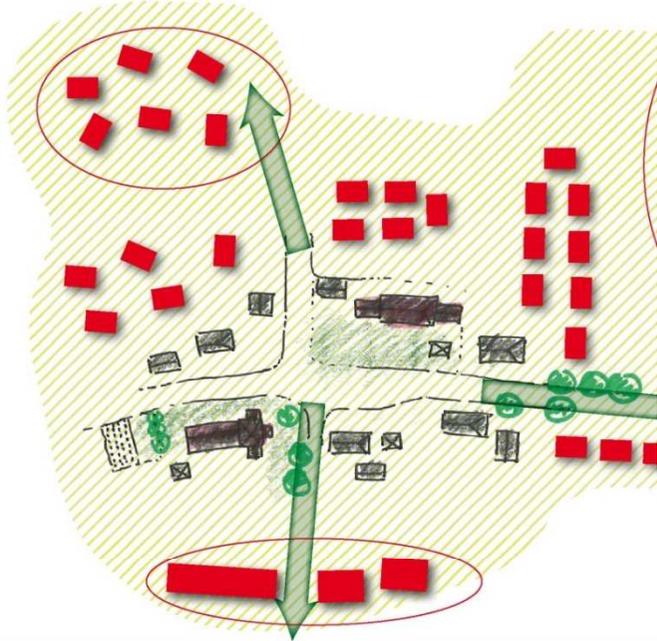
Saisonnalité

 Déséquilibre entre le parc de résidences principales et le parc de résidences secondaires

 Secteur géographique présentant les plus forts taux de résidences secondaires

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

Formes urbaines



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

Problématiques actuelles d'évolution des formes urbaines

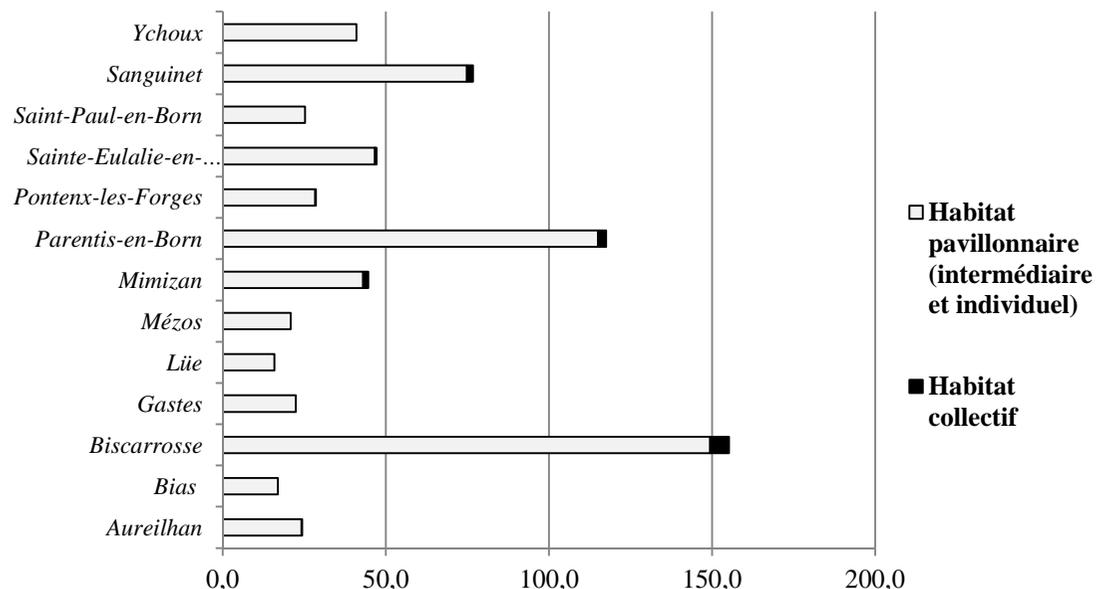
-  Etalement urbain : urbanisation "en nappe" (juxtaposition de lotissements), "mitage"
-  Diffusion de l'urbanisation par "éclatement" en quartiers déconnectés de la ville, "ghettorisation"
-  Diffusion linéaire de l'urbanisation, le long des principales routes
-  Conurbation (jonction urbaine et diffuse 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



Octobre 2013

Consommation d'espace

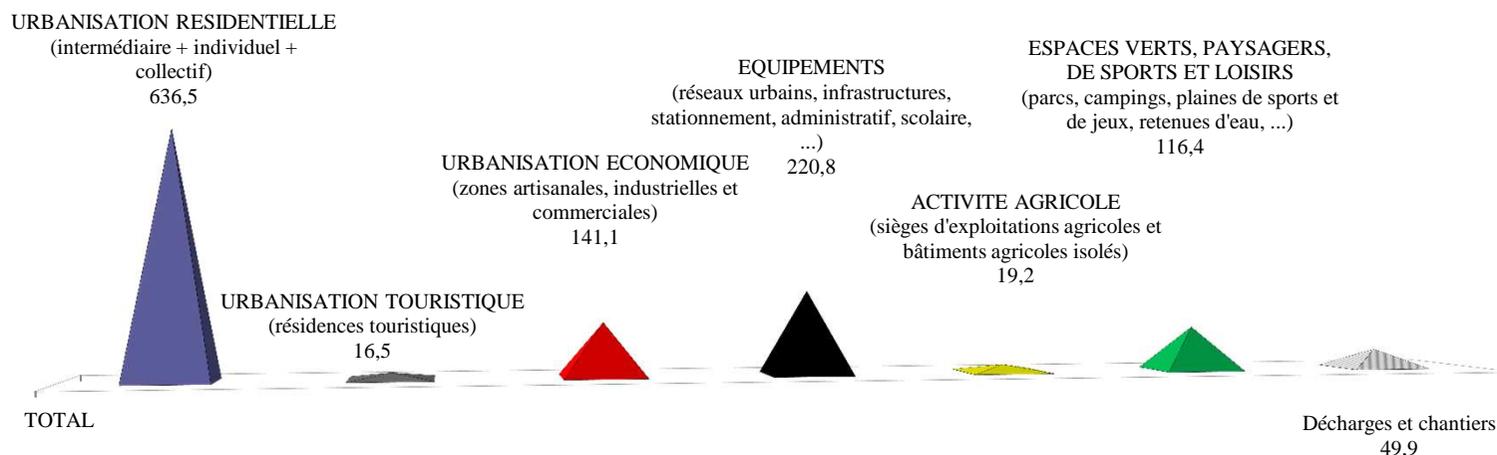
Surfaces résidentielles consommées (en ha) entre 2002 et 2009

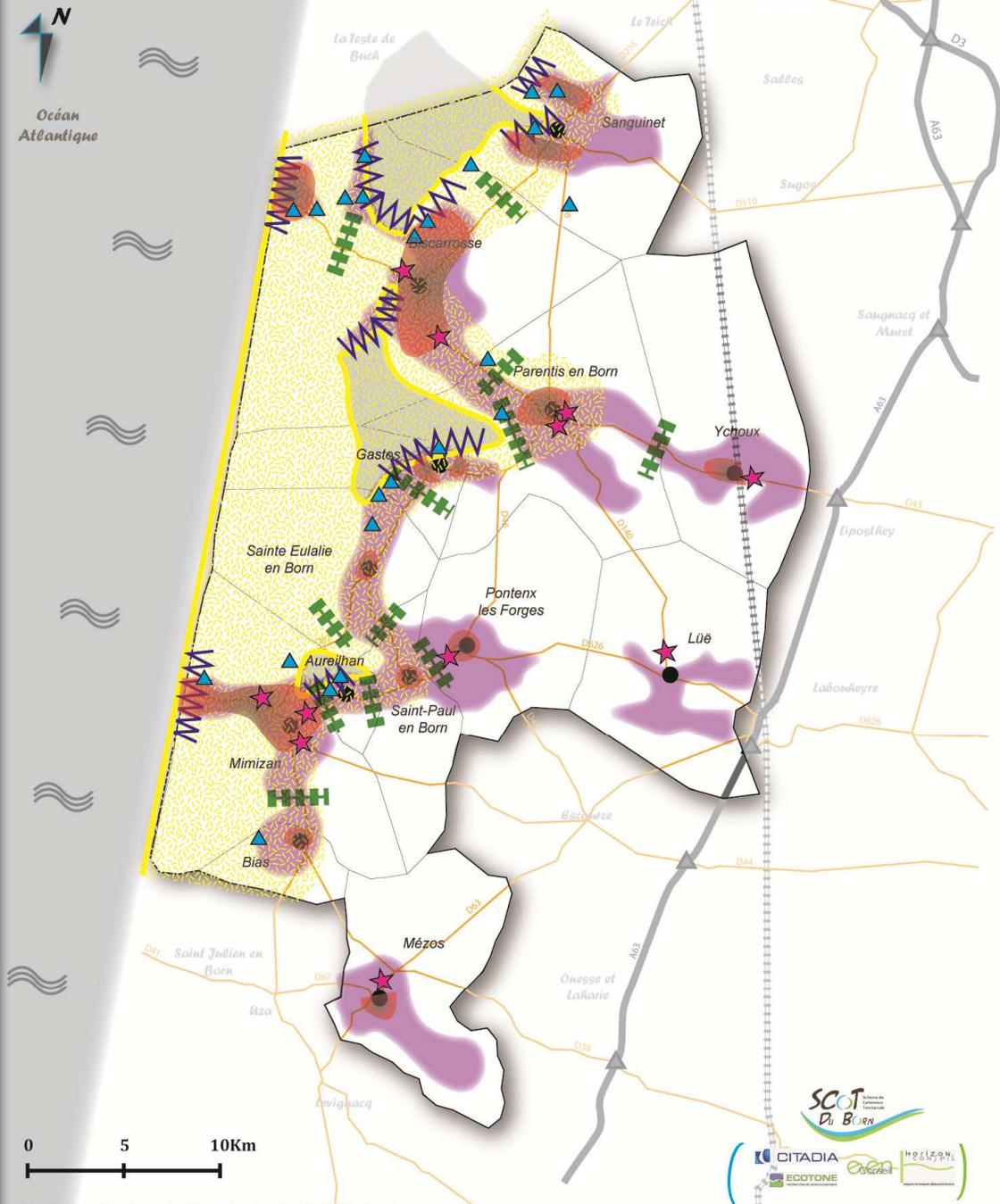


Entre 2002 et 2012, le développement du territoire du SCoT du Born s'est opéré par la consommation d'environ 860 hectares (ha) de foncier

Quels objectifs chiffrés de réduction de la consommation foncière dans les documents d'urbanisme locaux ?

Destination des surfaces consommées (en ha) entre 2002 et 2012





Lisibilité des espaces urbanisés

-  Secteurs d'urbanisation diffuse (peu dense) à caractère majoritairement pavillonnaire
-  Villes et villages peu denses historiquement
-  Entrées de villes et de bourgs "économiques" à valoriser ou à requalifier
-  Urbanisme touristique à maîtriser et à intégrer plus qualitativement dans son environnement

Consommation foncière

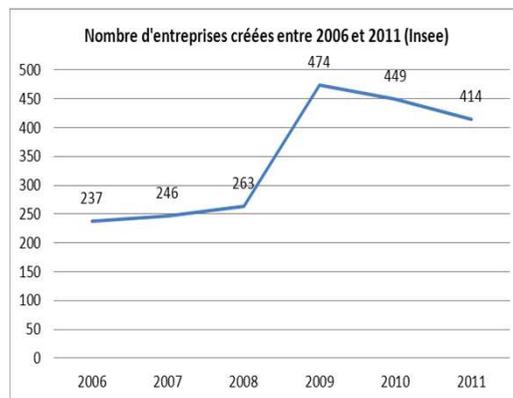
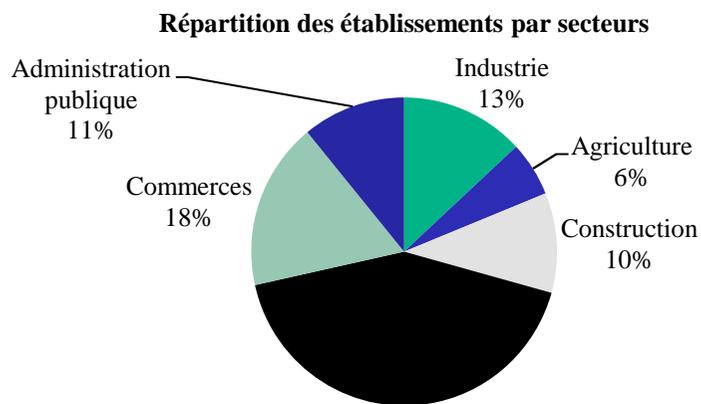
-  Entre 2002 et 2012 :
 - * 860 ha artificialisés (urbanisation)
 - * dont la moitié pour la production de logements
- Une nécessaire maîtrise de consommation foncière, en adéquation avec le rythme de développement et le cadre législatif
-  Enveloppes urbaines à clarifier : traitement des franges, intensification des centres, formes urbaines à repenser, identité architecturale à réinventer
-  Coupures d'urbanisation à préciser pour maîtriser l'étalement urbain et valoriser les franges urbanisées des villes et villages
-  Urbanisation du littoral à maîtriser (artificialisation des dunes, durcissement des campings, étalement urbain, ...)

Loi Littoral

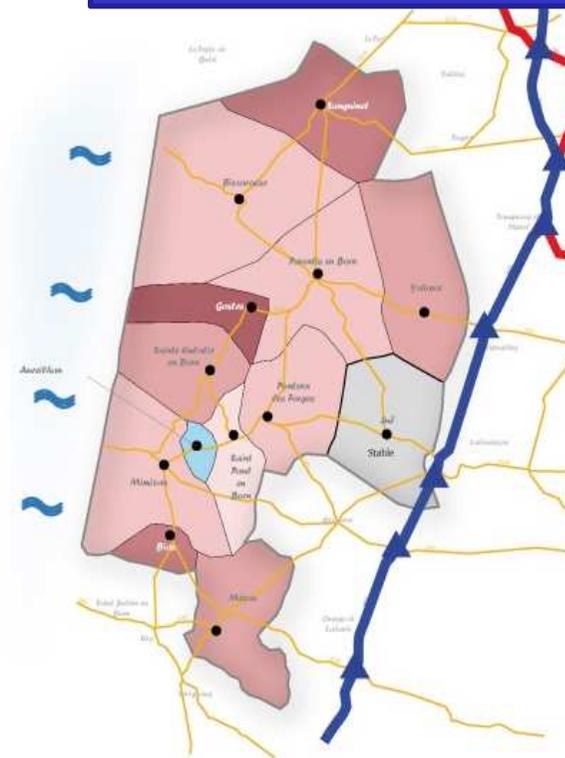
-  Secteurs littoraux (océan, lacs) concernés par la loi Littoral : la capacité d'accueil constructible sera à évaluer et les espaces à protéger seront à identifier

Emploi

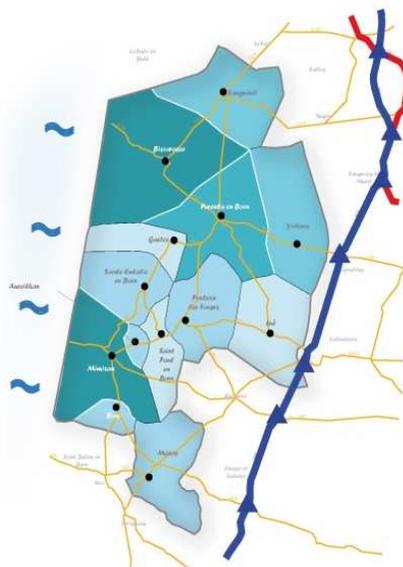
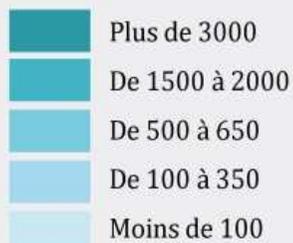
Sur les 3937 établissements comptabilisés en 2010, **42 % sont liés aux services.**



En 2010, le territoire du SCoT du Born compte 11 644 emplois.



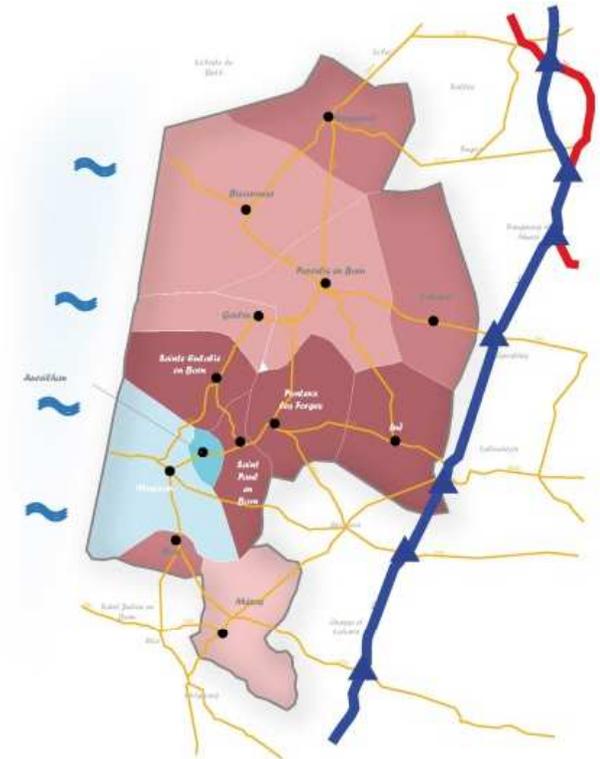
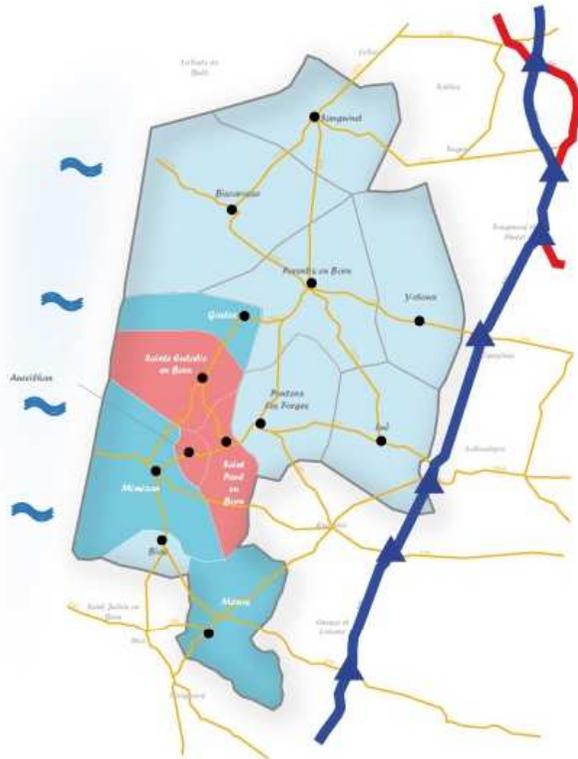
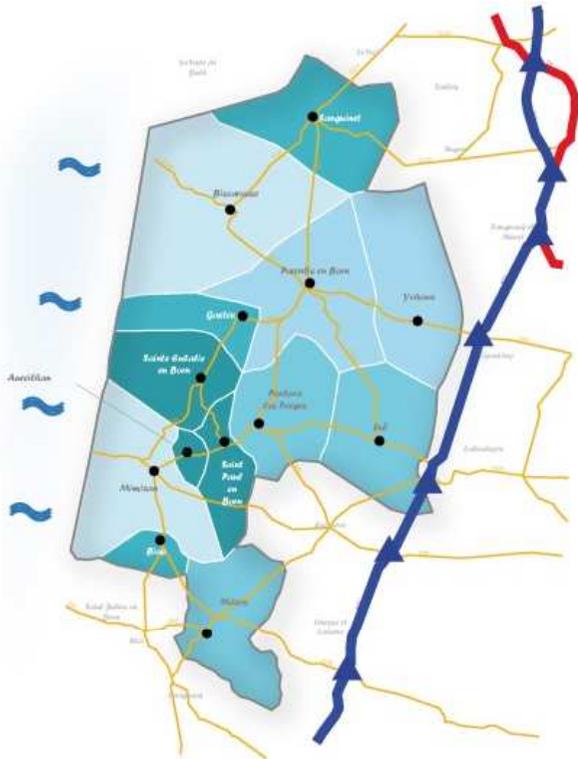
Nombre d'emplois en 2010



Evolution en % du nombre d'emplois entre 1999 et 2010



Equilibre « emploi- démographie »



Nombre d'habitants pour un emploi en 2010

- Plus de 8
- Entre 6 et 8
- Entre 4 et 6
- Entre 3 et 4
- Entre 2 et 3

Evolution du nombre d'habitants pour un emploi entre 1999 et 2010

- Baisse du nombre d'habitants pour un emploi
- Hausse modéré (+0.1 à +0.8 point)
- Hausse importante (+1.1 point à +3.6 point)

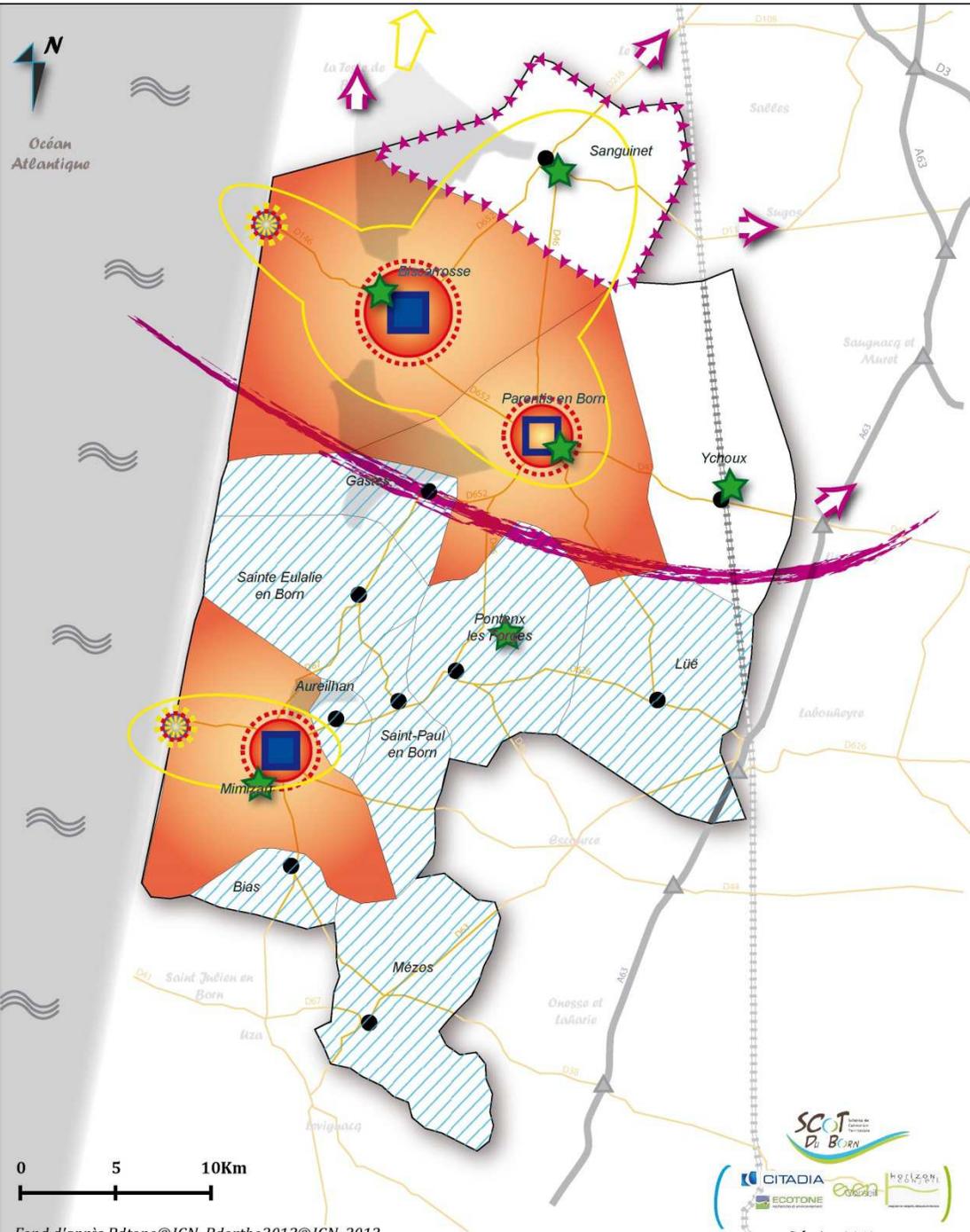
Nombre d'habitants supplémentaires pour un emploi créée entre 1999 et 2010

- Perte d'emplois
- Moins de 1
- De 1 à 2
- De 3 à 5
- De 6 à 10
- Plus de 10

SCOT Du Bugey

 Octobre 2013

Sources : Citadria d'après les statistiques INSEE 2010



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

Attractivité économique

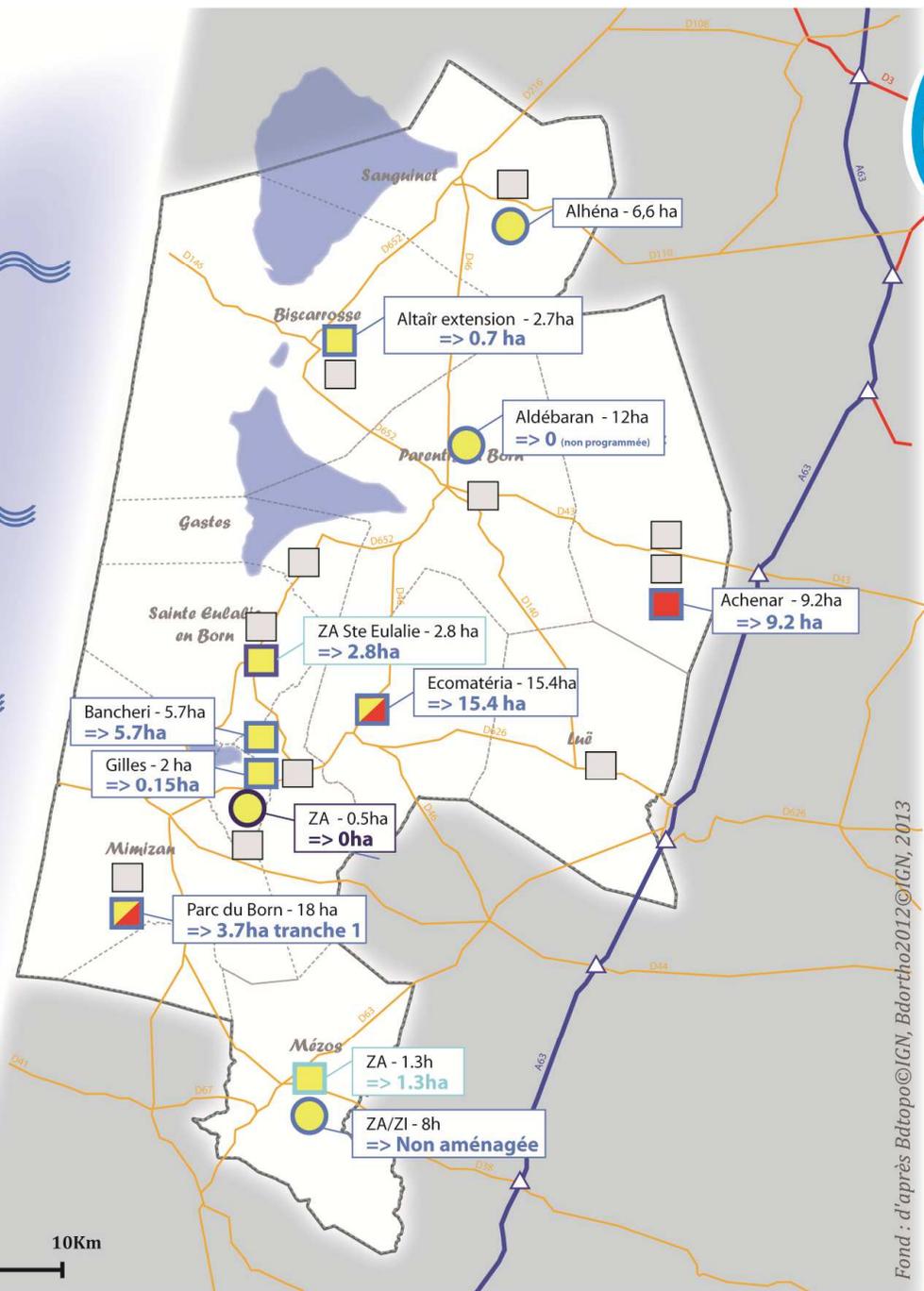
-  Un territoire attirant les populations actives
Un poids de plus en plus important des emplois liés à l'économie résidentielle
Un potentiel touristique à structurer
-  Territoire ayant accueilli la majorité des emplois créés entre 1999 et 2010
-  Partie Nord du territoire qui semble bénéficier de la 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



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

Diagnostic Economie

Potentiel résiduel des zones d'activités économiques existantes

- ZA - xha
=> xha : Superficie de la zone d'activité / Superficie disponible
- Potentiel à dominante artisanale
- Potentiel à dominante commerciale
- Potentiel à dominante industrielle
- Zone d'activités économiques existantes - aucune disponibilité foncière

Zones d'activités économiques en projet

- Zones à dominante artisanale

Porteur de la zone

- Commune
- Communauté de Communes
- Acteur privé

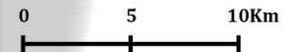
Sources : d'après entretiens avec les communes et EPCI + questionnaires



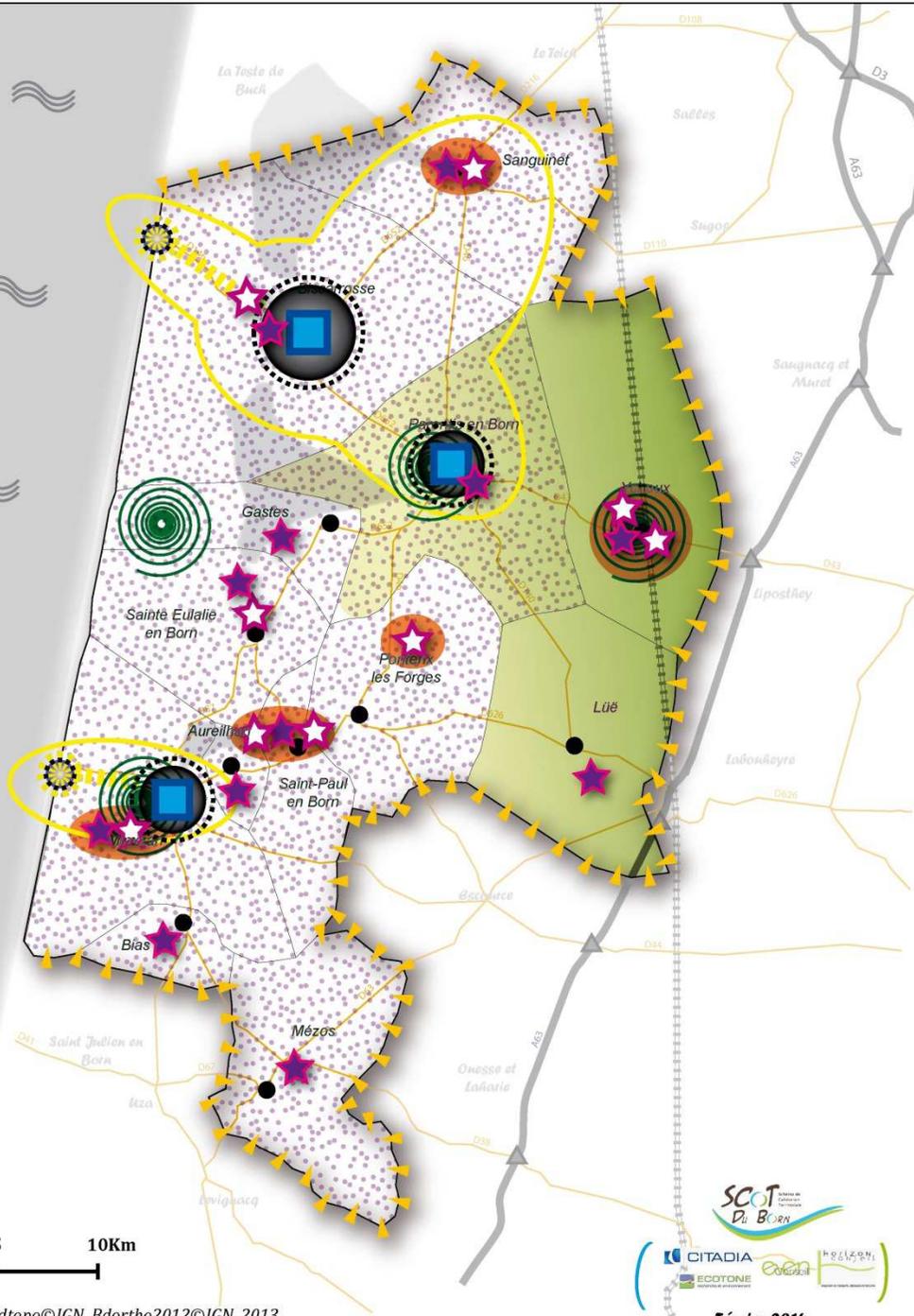
Janvier 2014



Océan Atlantique



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



Février 2014

Economie plurielle

-  Territoire économiquement tourné vers le tourisme : une importante capacité d'accueil (27% des Landes), une forte mane d'emplois Néanmoins une orientation imprécise pour l'avenir, peu lisible (gamme, cible, ...)
-  Pôles littoraux touristiques où l'économie est marquée par la saisonnalité
-  Concentration commerciale (enseignes diversifiées, importantes surfaces de vente), polarité génératrice d'emplois
-  Secteur de forte densité artisanale (plus de 16 artisans pour 1000 habitants)
-  Secteur industriel pourvoyeur d'emplois mais à l'avenir incertain
-  Ensemble du SCOT : secteur sylvicole fort Est : secteur agroalimentaire (production, transformation) important

Polarisation économique

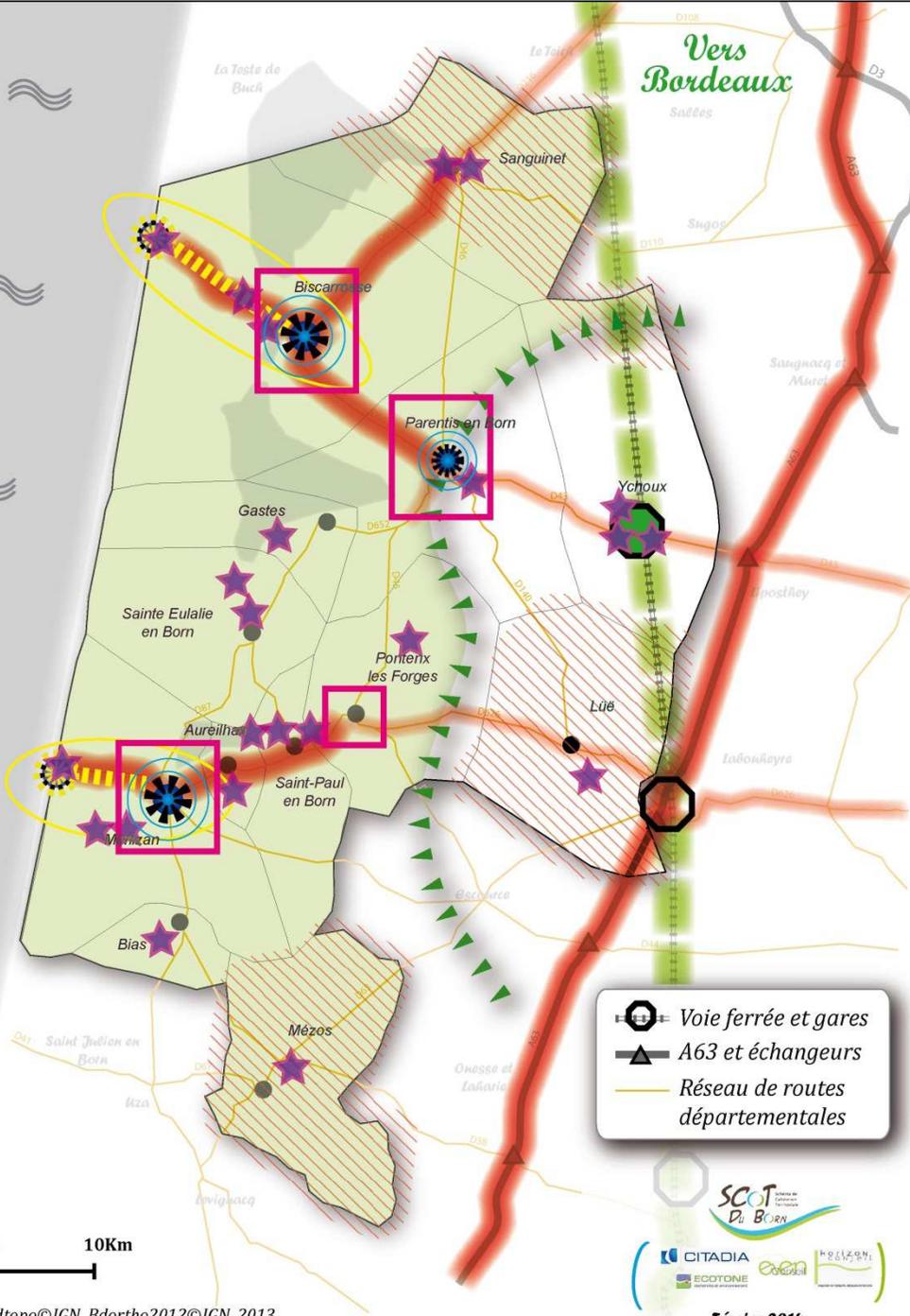
-  Principaux pôles économiques
-  Bourgs ruraux dépendants des polarités économiques voisines

Programmation économique foncière

-  ZAE (quasi-)complètes, anciennes
-  ZAE avec potentiel disponible
-  Sites économiques majeurs renforcés (investissements, équipements, acquisitions)

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)



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



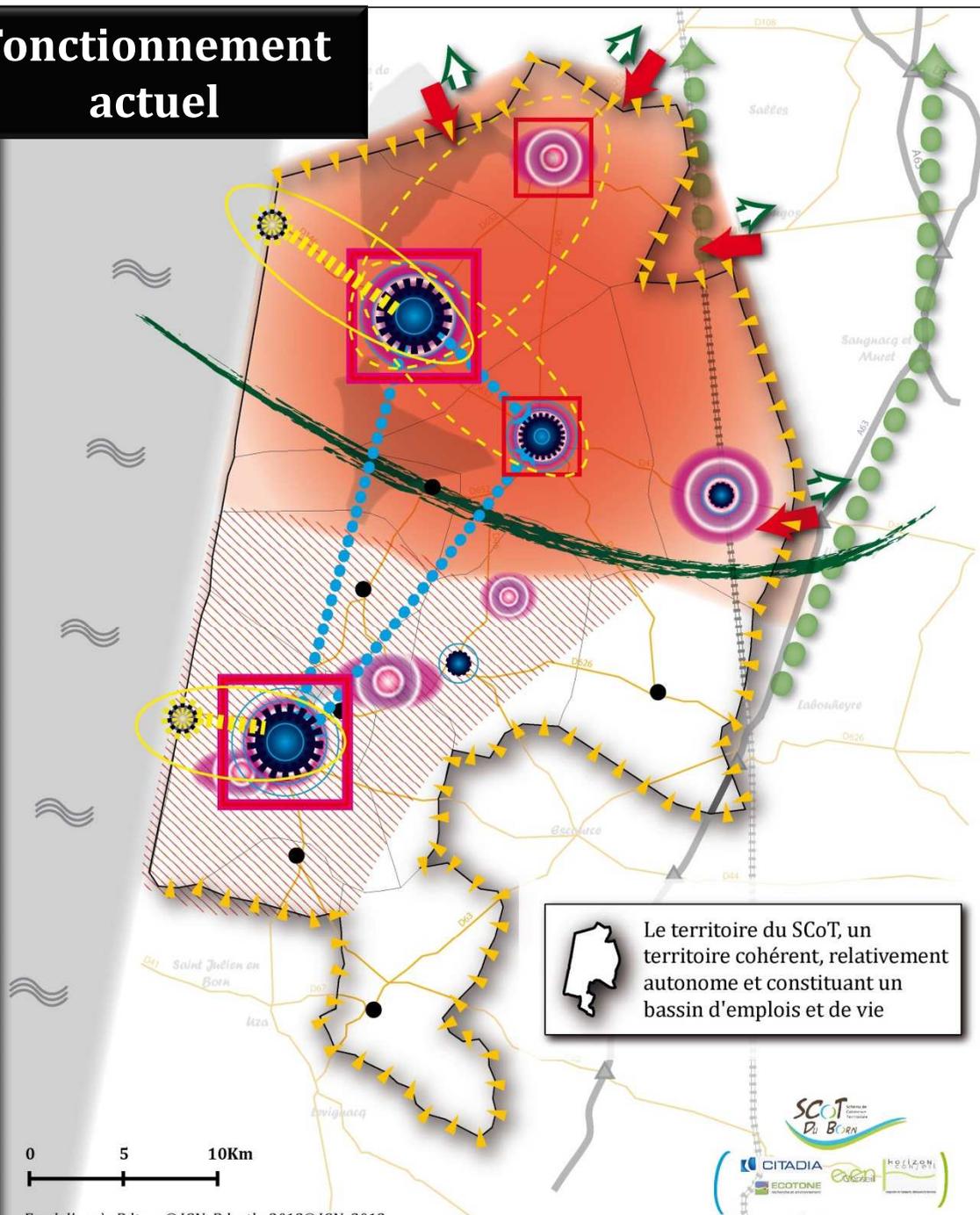
Scénario au fil de l'eau

>>> 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



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

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

Février 2014

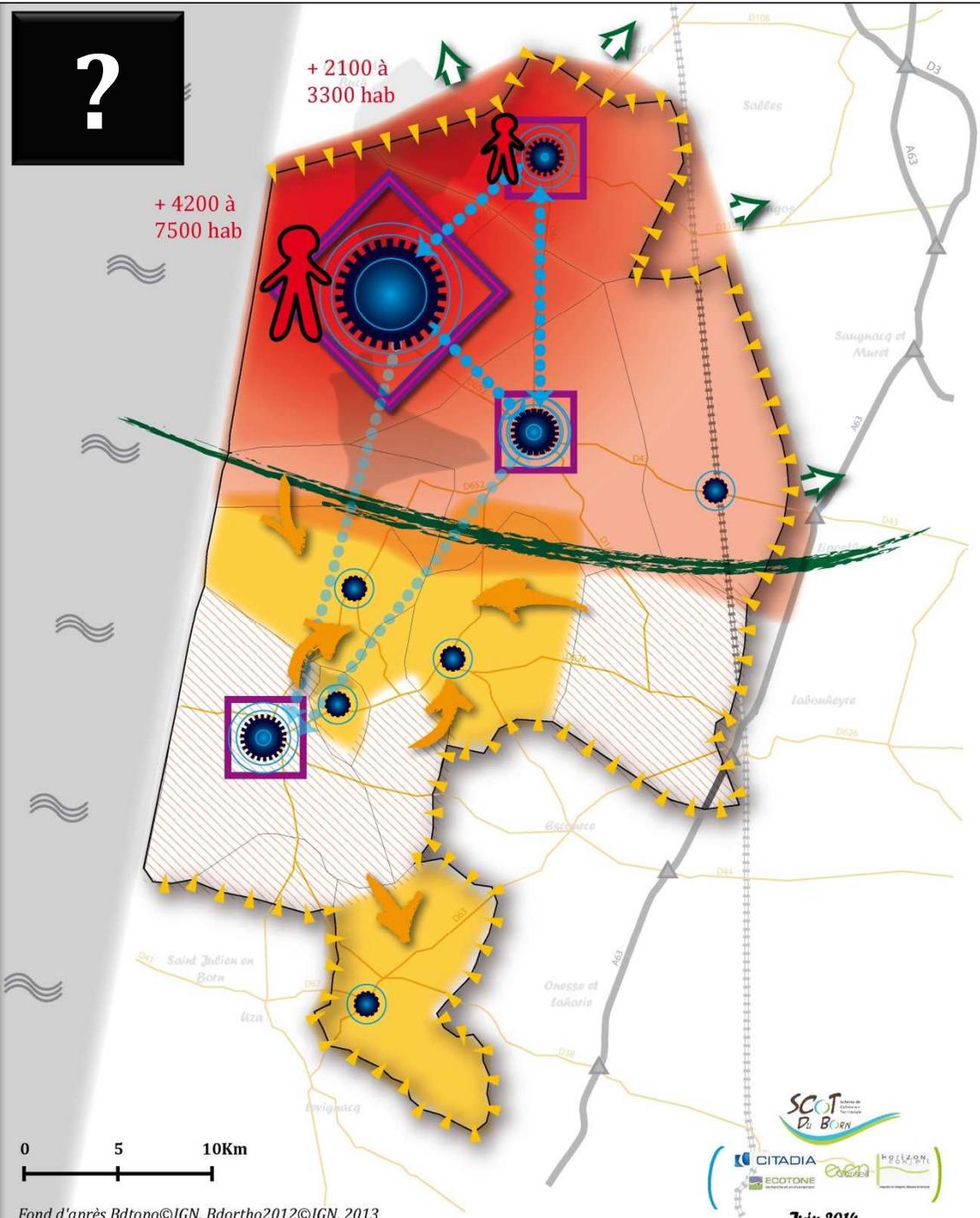
Quelles perspectives de développement ?

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.	Vieillessement sera moins marqué avec davantage d'attractivité que dans le S1 (sous réserve de ne pas attirer que des retraités).	Vieillessement 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 Bdtope©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 résidentiel 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 ?

Juin 2014

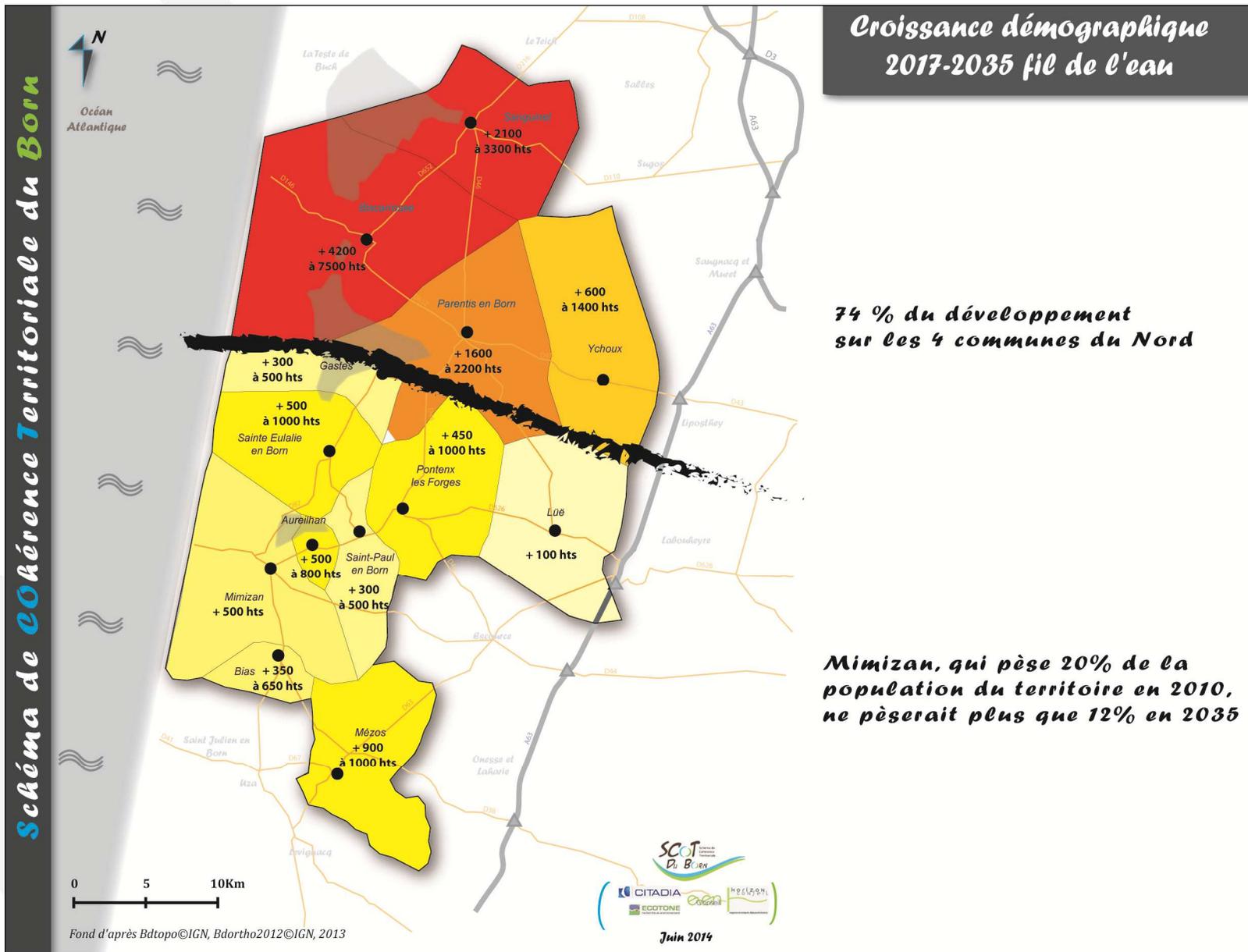
Quelles perspectives de développement ?

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)



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 moyenne constatée 2002/2012 (en lgts/ha)	Superficie de terrain à artificialiser en cas de maintien de la densité 2002/2012	
	Moyenne basse	Moyenne haute		Hypothèse basse	Hypothèse haute
Aureilhan	294	419	8,77	34	48
Bias	221	327	13,68	16	24
Biscarosse	3712	5149	15,00	247	343
Gastes	340	570	4,42	77	129
Lüe	99	94	5,37	18	18
Mézos	110	120	3,59	31	33
Mimizan	1944	1837	20,17	96	91
Parentis en Born	1314	1755	5,45	241	322
Pontenx les Forges	296	557	7,96	37	70
Sainte Eulalie en Born	357	556	5,19	69	107
Saint Paul en Born	219	350	6,22	35	56
Sanguinet	1339	1339	9,68	138	138
Ychoux	396	778	6,67	59	117
Total SCoT	10641	13851	9,67	1100	1432

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 600 ha ?)
 - Justifier du projet au regard de la Loi Littoral (capacité)
- ... et si l'on intègre la population touristique ?



Élaboration du SCoT du Born

Commissions problématisées du PADD

(fin de la présentation du 9,09,2014)



[INTELLIGENCE DES TERRITOIRES]



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

>>> Problématique :
**Maîtrise foncière, programmation et
"écoquartier du Born en 2030"**

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
- ...

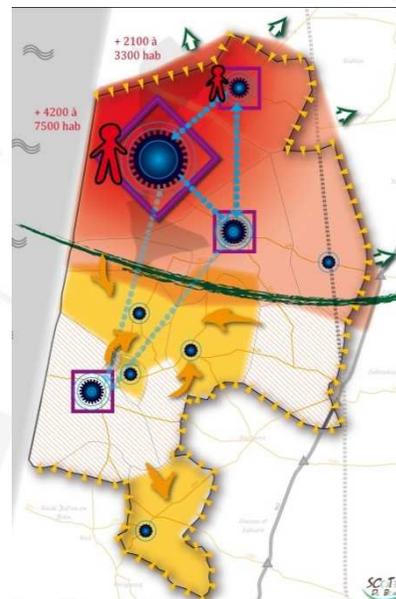
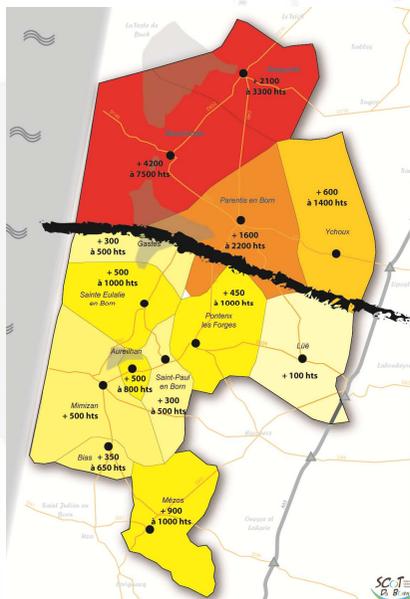
**Sujet de
cette
session**



Si le territoire accueille 20000 habitants supplémentaires, quelle organisation proposer ?

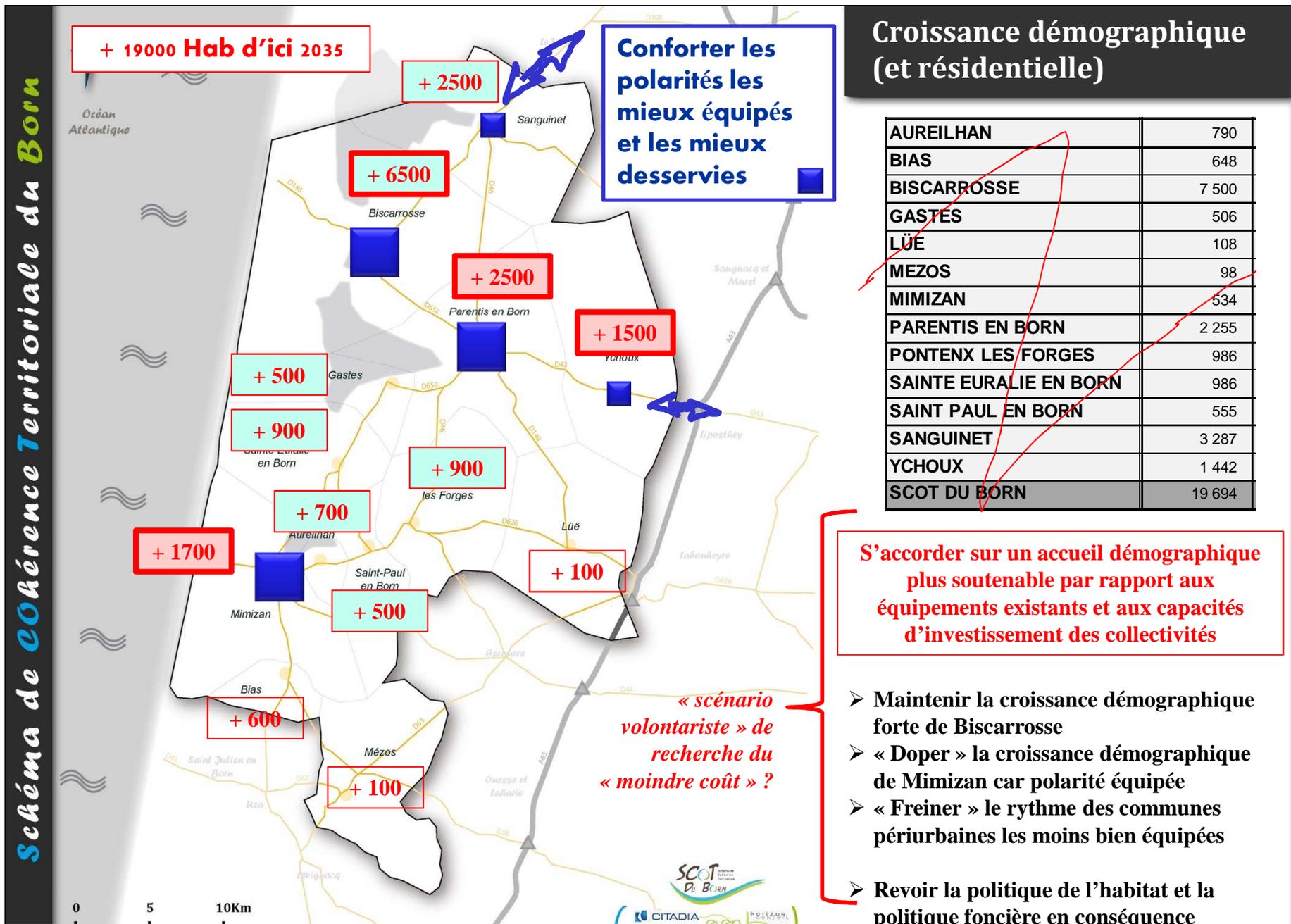
Propositions

- Une croissance démographique « qui profite » / « qui pèse » aux communes du Nord du SCoT : 74 % du développement sur 4 communes
- Un affaiblissement de Mimizan qui ne représenterait que 12 % de la population du SCoT en 2035 (contre 20 % actuellement)



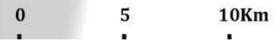
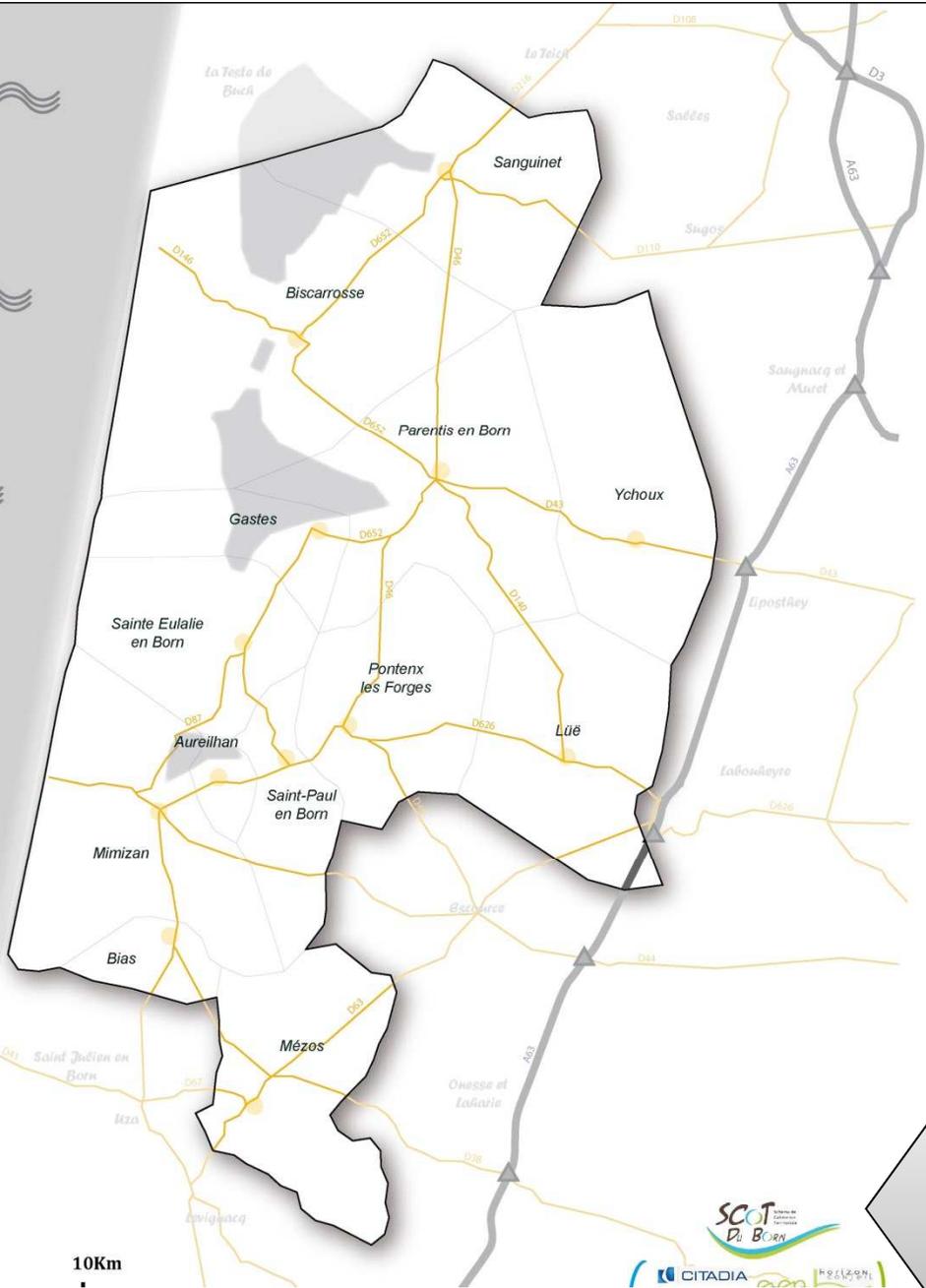
- ▶ **Imposer un rythme progressif et une répartition territorialisée de la croissance par Communauté de Communes (si PLUi) ou par commune ?**
- ▶ **Faire le choix d'un rééquilibrage volontariste en offrant plus de potentiel au Sud et à l'intérieur ?**
- ▶ **Faire le choix de privilégier les polarités les mieux équipées et freiner la croissance démographiques des « communes périurbaines » ?**
- ▶ ...

Exemple de ce qui pourrait être écrit



ET VOUS ?

schéma de cohérence territoriale du **Born**



Croissance démographique (et résidentielle)

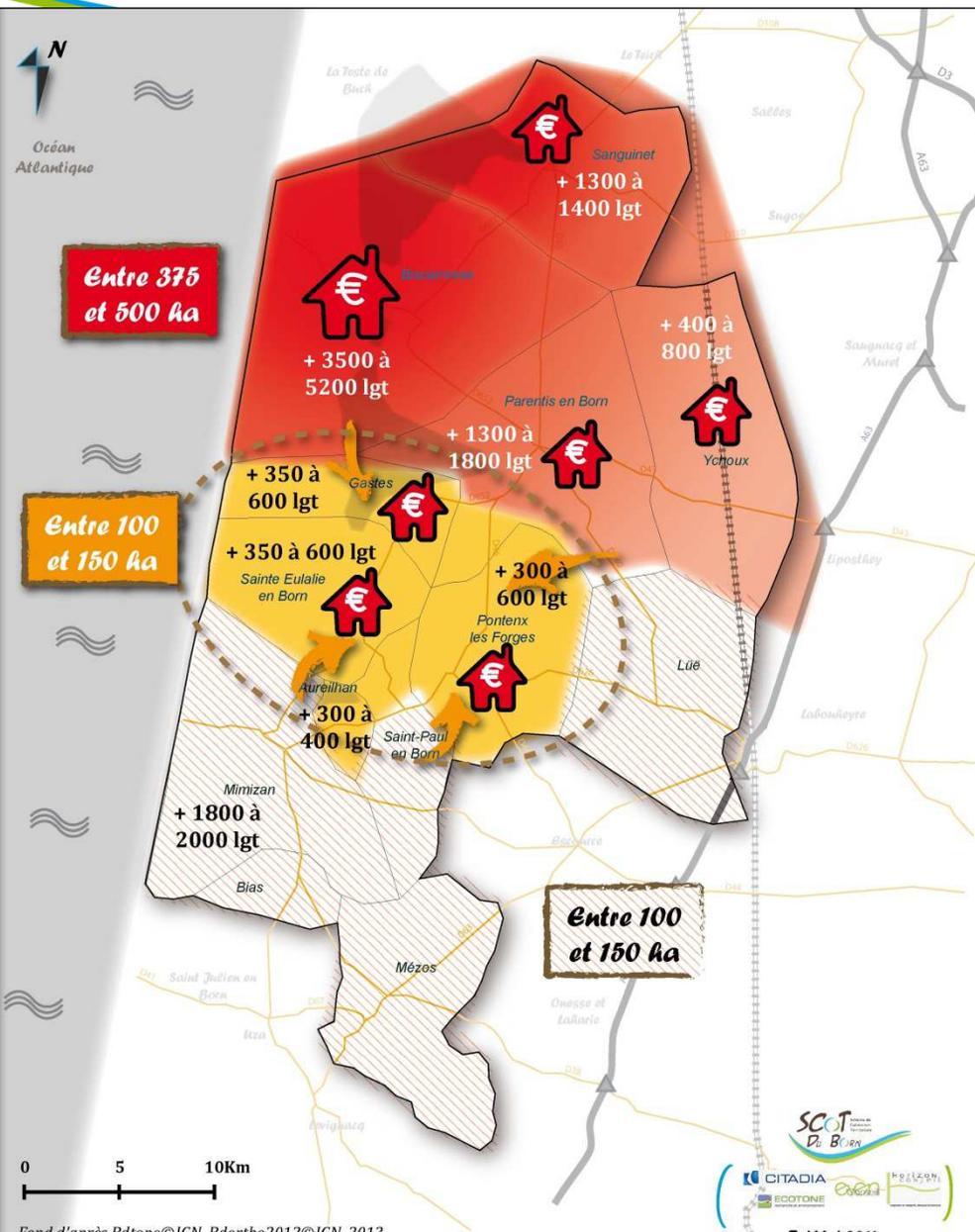


Co-écriture du pré-projet



Où et à quel rythme produire les futurs logements ? (production de 11500 à 12000 unités)

Schéma de cohérence Territoriale du Born



Entre 375 et 500 ha

Entre 100 et 150 ha

Entre 100 et 150 ha

Evolutions résidentielles 2017-2035 fil de l'eau

Production de logements

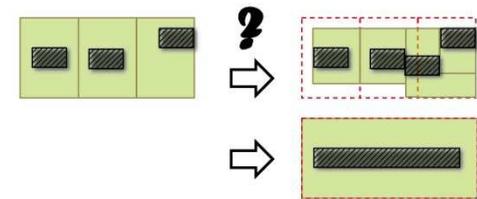
- Forte production de logements (monotypés?)
- Report du dynamisme résidentiel sur les communes rurales : **périurbanisation**
- Affaiblissement du dynamisme résidentiel

Marché immobilier

- Déséquilibre du marché immobilier (prix du foncier, rapport entre l'offre et la demande)

Besoins en foncier constructible pour l'habitat d'ici 2035

Quelle évolution des formes urbaines d'ici 2035 ?



Entre 800 et 1100 ha mobilisés pour l'habitat

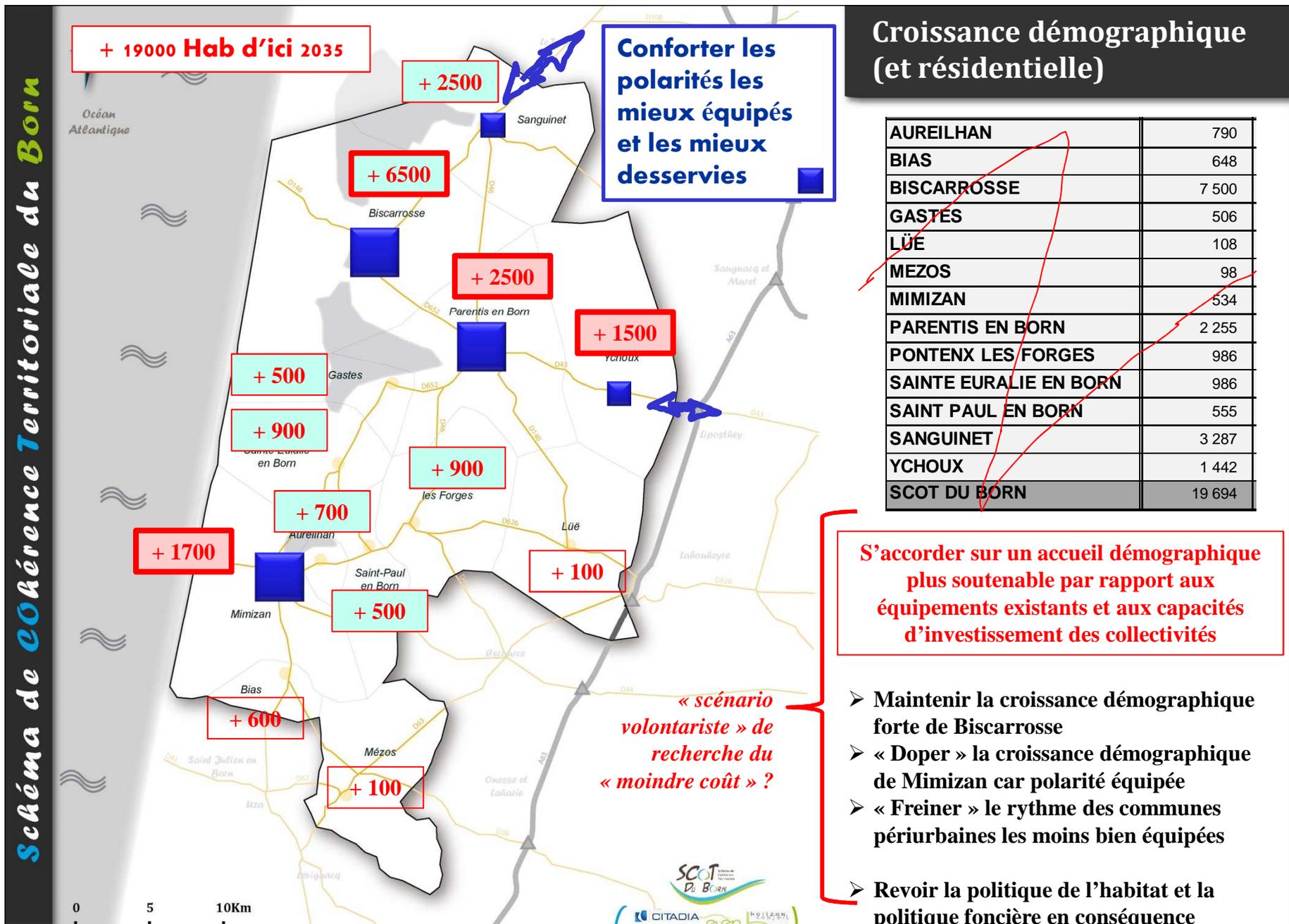
Fond d'après Bdtopo©IGN, Bdortho2012©IGN, 2013

Quelle orientation donner à l'offre en logements ? (production de 11500 à 12000 unités : pour qui ?)

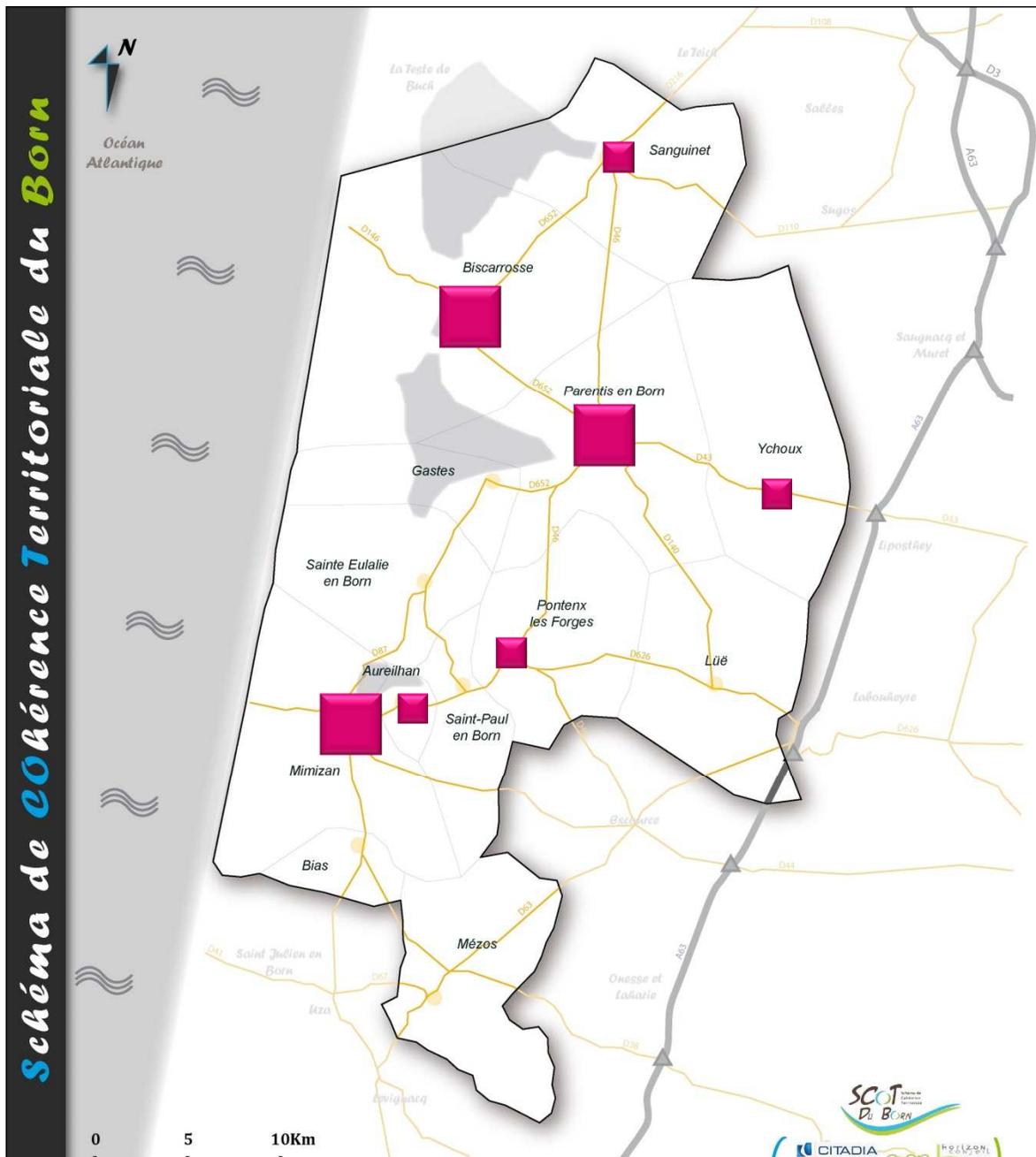
- Un territoire probablement plus attractif pour les 60 ans et plus
- Une nécessité d'accueillir des jeunes actifs avec enfants
- Une offre actuelle monotypée qui ne répondra pas à la demande plurielle
 - pavillons, 75% de T4 et plus
 - 80% du parc locatif concentré sur Biscarrosse et Mimizan

- ▶ Programmer la production de T3 et T2 sur les polarités ? Dans les communes rurales ?
- ▶ Renforcer l'offre en locatifs sur les communes périurbaines ?
- ▶ Conforter l'offre en équipements et en services (populations jeunes / âgées) des communes amenées à absorber les plus fortes croissances démographiques ?
- ▶ Mener une politique foncière plus volontariste (sur la base d'une étude du potentiel de densification) ?

Exemple de ce qui pourrait être écrit



Exemple de ce qui pourrait être écrit



Croissance démographique et emplois

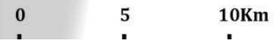
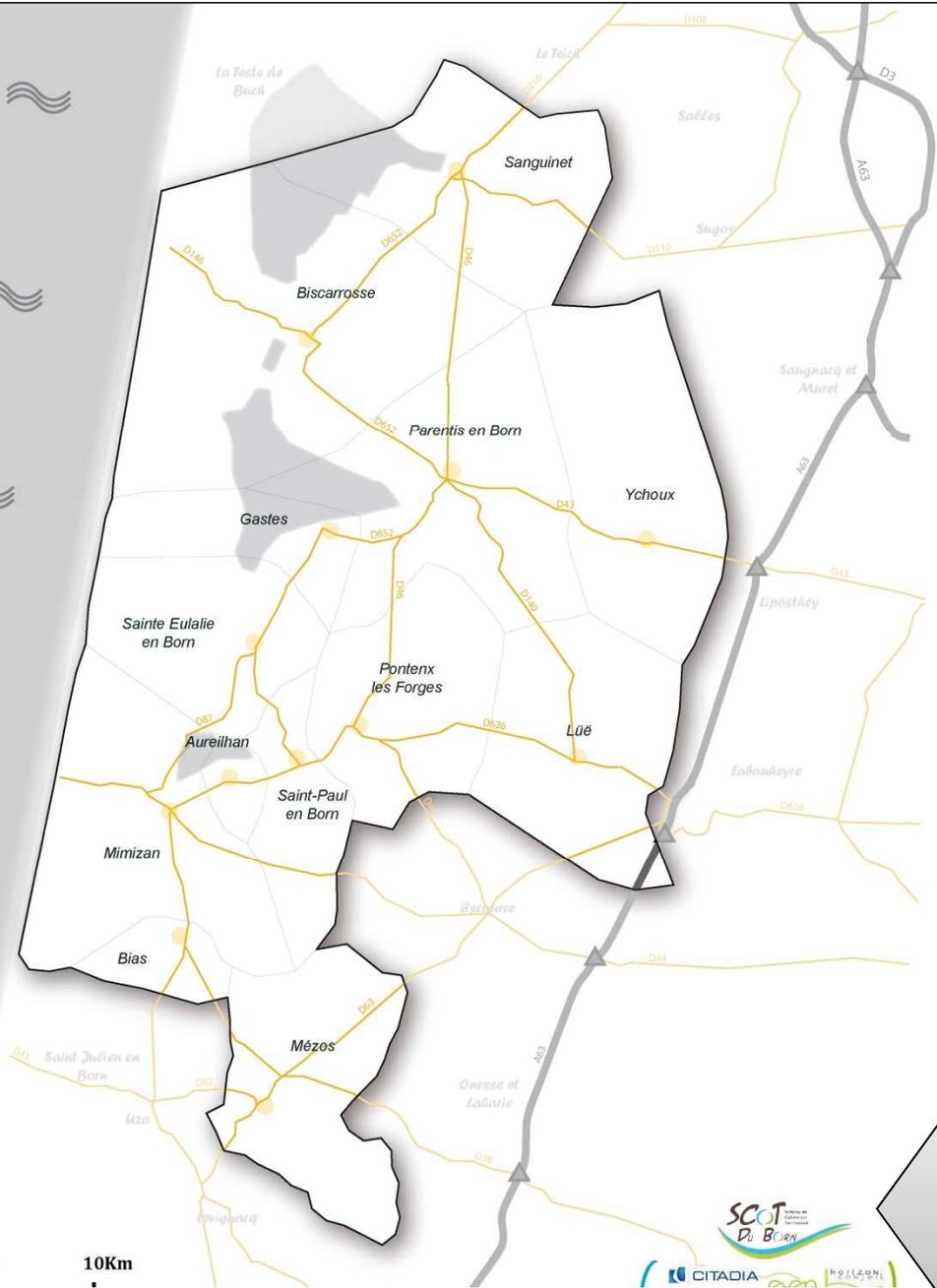
Maintenir *a minima* le ratio habitants/emploi

- Maintenir la croissance démographique forte de Biscarrosse
- « Doper » la croissance démographique de Mimizan car polarité équipée
- « Freiner » le rythme des communes périurbaines les moins bien équipées
SAUF SI ENGAGEMENT DE CREATION D'EMPLOIS
- Revoir la politique de l'habitat et la politique foncière en conséquence

Rapprocher HABITAT et EMPLOIS

ET VOUS ?

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



Croissance démographique (et résidentielle)

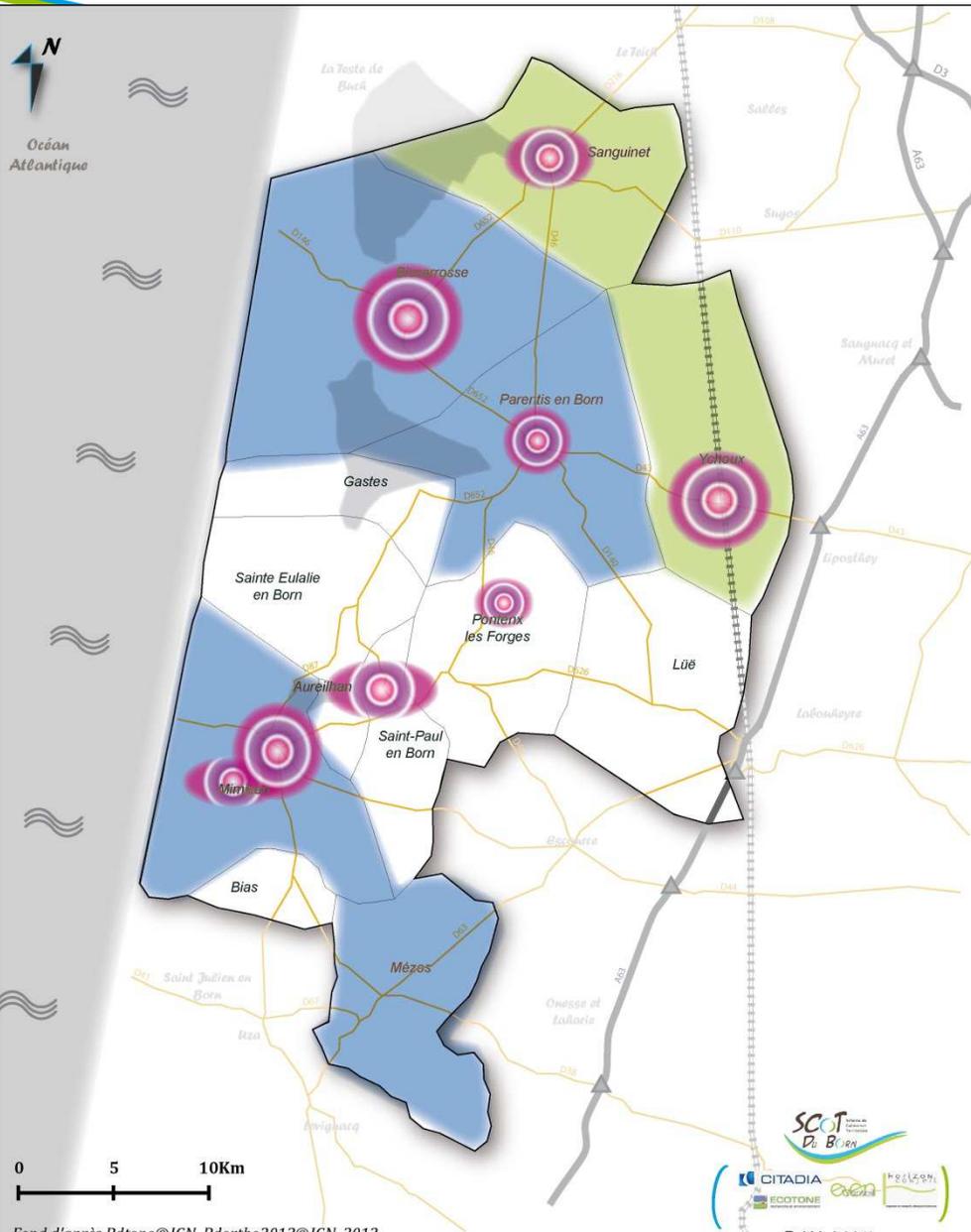


Co-écriture du pré-projet



Quel équilibre « emploi – démographie » ? Une poursuite de la tendance à la résidentialisation ?

Schéma de cohérence Territoriale du BORN



0 5 10Km

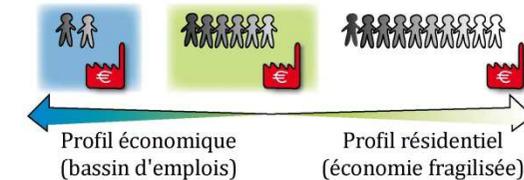
Fond d'après Bdtopo©IGN, Bdortho2012©IGN, 2013

Equilibre emploi-démographie 2017-2035 fil de l'eau

Equilibre socio-économique

Polarités économiques : concentration des activités, des entreprises et des emplois

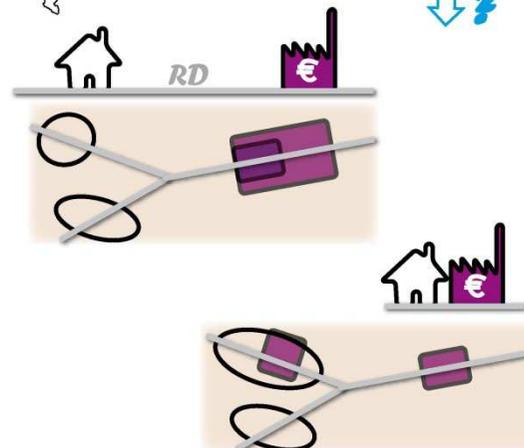
Nombre d'habitants supplémentaires pour 1 emploi créé :



**Créer environ 7000 emplois d'ici
2035 pour tenir l'équilibre actuel**

Besoins en foncier économique d'ici 2035

Quelle programmation du foncier économique d'ici 2035 ?

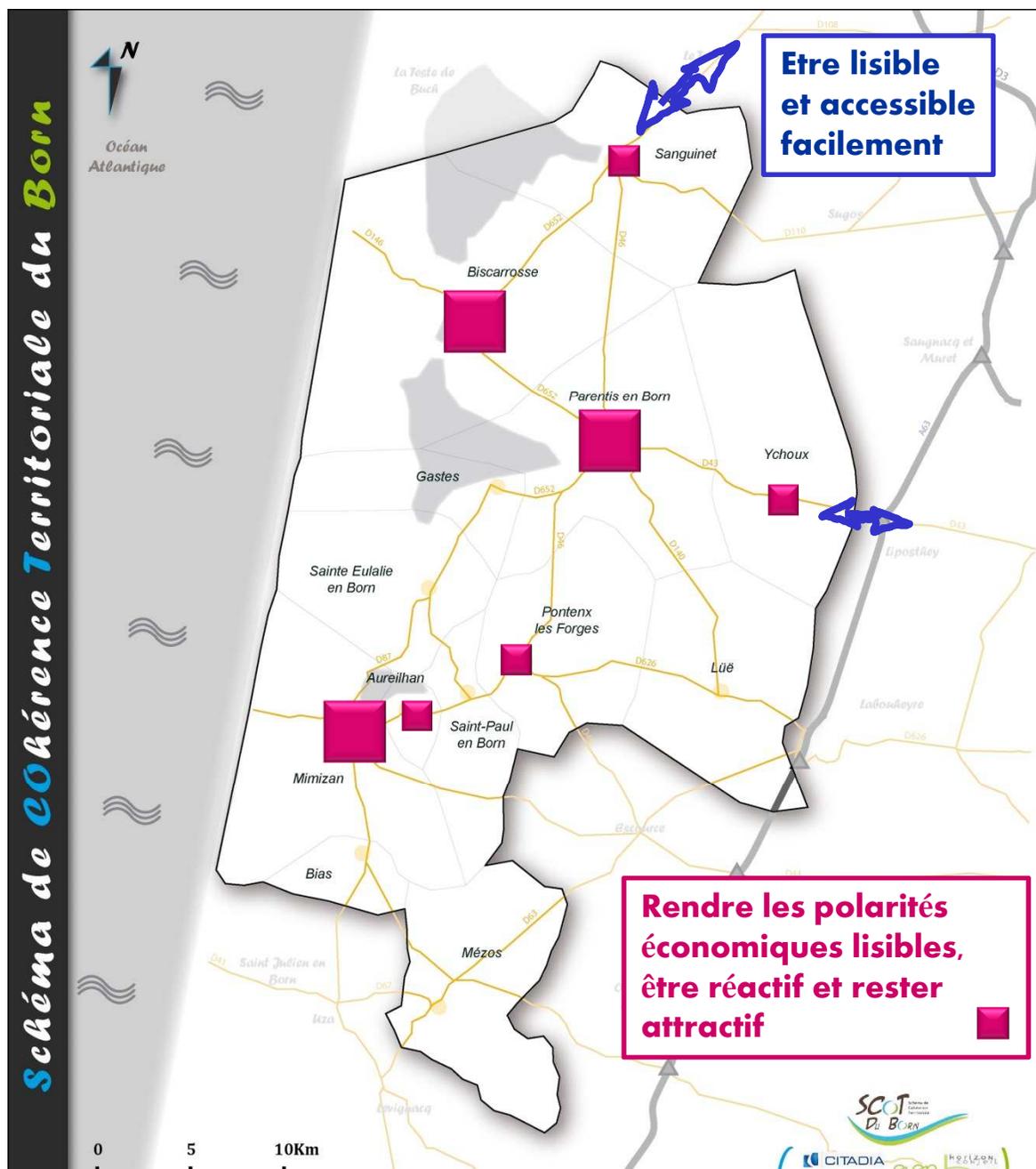


Quel équilibre « emploi – démographie » ? Une poursuite de la tendance à la résidentialisation ?

- Hypothèse du maintien de l'équilibre actuel « emploi – démographie » : de 2 à 8 habitants pour 1 emploi, selon les communes → **environ 7000 emplois à créer d'ici 2035 pour maintenir cet équilibre (précaire)**
- Le Born, une destination touristique pour les familles : **quelle prospective économique en matière de tourisme ?**
- Des secteurs-clés mais un développement opportuniste : **Quelle évolution de l'économie industrielle ? Agricole ? Sylvicole ?**

- ▶ **Mener une politique foncière économique plus volontariste (sur la base d'une étude du potentiel de densification et d'un repérage des gisements fonciers) ?**
- ▶ **Conditionner la consommation foncière en fonction de seuils de densité d'emplois susceptibles d'être créés ?**
- ▶ **Préciser et clarifier l'orientation économique à donner au secteur touristique ?**

Exemple de ce qui pourrait être écrit



Développement économique

S'engager dans la mise en œuvre d'un observatoire du foncier économique et de l'emploi à l'échelle du SCoT du Born
Repenser la stratégie foncière économique

- Identifier les secteurs économiques potentiellement densifiables
- Identifier le foncier économique disponible ayant une réalité d'aménagement à court, moyen et long terme
- Créer un « portail » économique lisible par tous les acteurs → réactivité économique

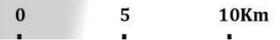
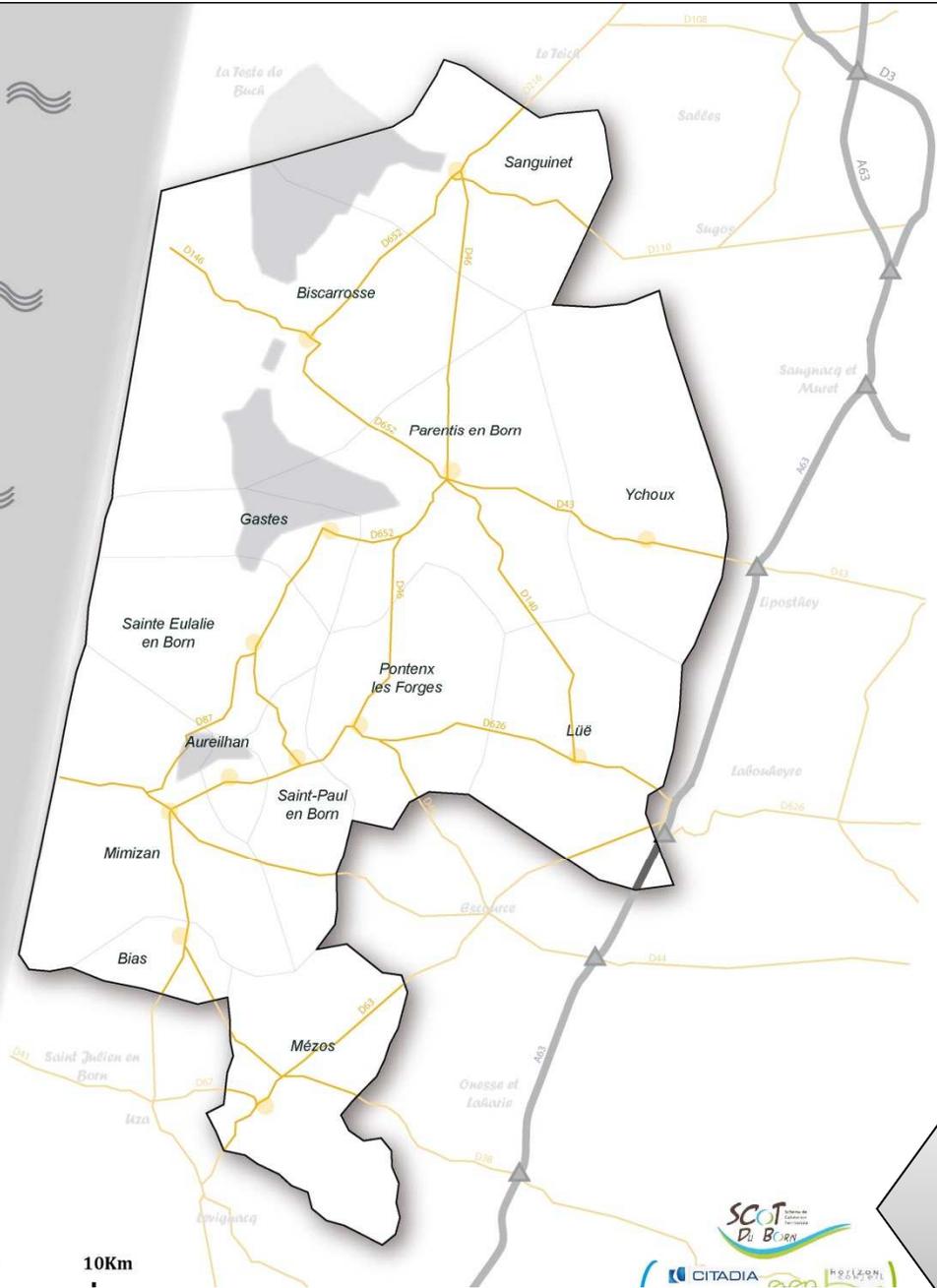
Donner une orientation à la stratégie économique touristique

- BISCARROSSE : station balnéaire haut de gamme ?
- MIMIZAN : station balnéaire familiale ?
- Rétro-littoral : tourisme vert, sportif et familial ?

Poursuivre le développement économique sylvicole et agricole en préservant la ressource sol et en multipliant les initiatives d'association avec d'autres activités/productions

ET VOUS ?

schéma de cohérence territoriale du **Born**



Croissance démographique (et résidentielle)



Co-écriture du pré-projet

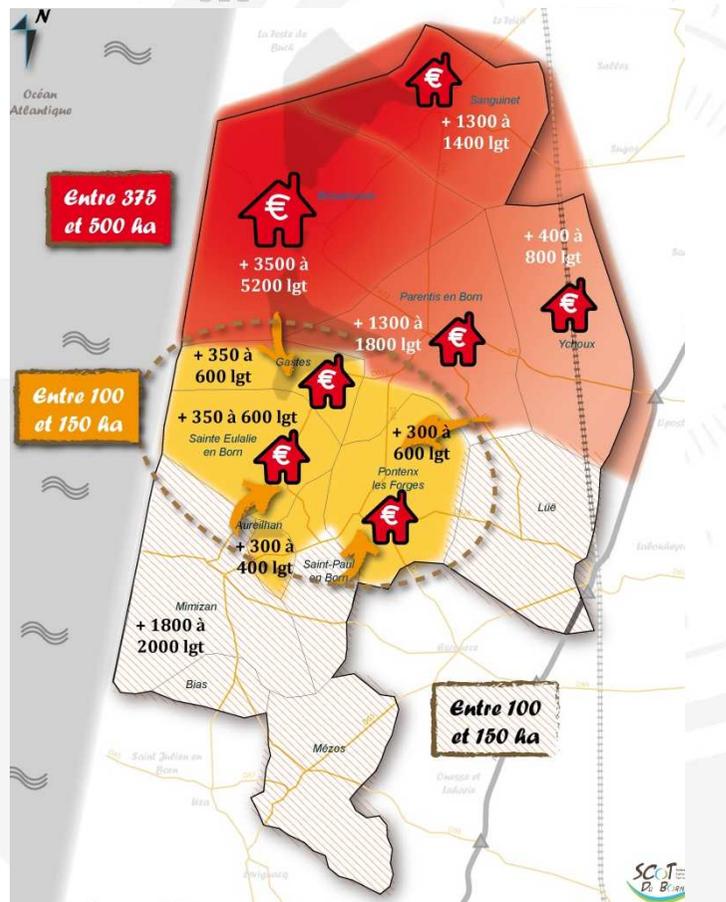


Quel objectif chiffré de la consommation foncière ? (résidentielle notamment)

	Nombre de logements à produire sur 18 ans		Densité moyenne constatée 2002/2012 (en lgts/ha)	Superficie de terrain à artificialiser en cas de maintien de la densité 2002/2012	
	Moyenne basse	Moyenne haute		Hypothèse basse	Hypothèse haute
Aureilhan	294	419	8,77	34	48
Bias	221	327	13,68	16	24
Biscarosse	3712	5149	15,00	247	343
Gastes	340	570	4,42	77	129
Lüe	99	94	5,37	18	18
Mézos	110	120	3,59	31	33
Mimizan	1944	1837	20,17	96	91
Parentis en Born	1314	1755	5,45	241	322
Pontenx les Forges	296	557	7,96	37	70
Sainte Eulalie en Born	357	556	5,19	69	107
Saint Paul en Born	219	350	6,22	35	56
Sanguinet	1339	1339	9,68	138	138
Ychoux	396	778	6,67	59	117
Total SCoT	10641	13851	9,67	1100	1432

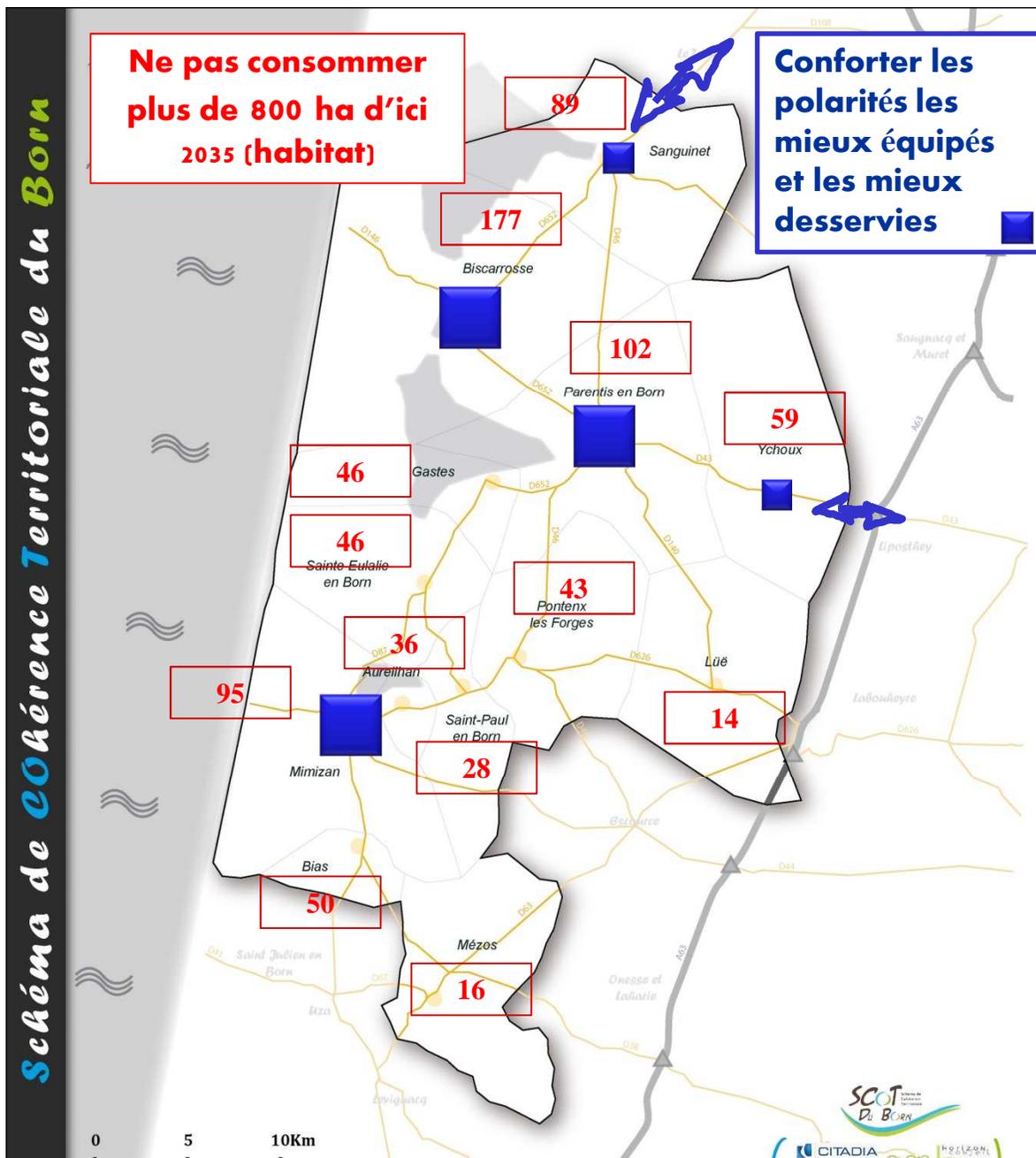
Quel objectif chiffré de la consommation foncière ? (résidentielle notamment)

- Artificialiser 1100 à 1400 ha uniquement pour produire du logement n'est pas tenable



- ▶ **Imposer un objectif chiffré volontariste visant à réduire la consommation foncière (résidentielle surtout)**
 - ▶ Taux d'effort par rapport à la rétrospective de ces dix dernières années ?
 - ▶ Enveloppe foncière globale et maximale, par type de destination (habitat, économie) ?
 - ▶ Différenciation entre les secteurs suivant la pression ?
- ▶ **Proscrire le mitage et l'urbanisation « déconnectée » et imposer des coupures d'urbanisation (sur l'ensemble des communes) ?** (nécessite une définition du « quartier », du « hameau », de l'« extension »)

Exemple de ce qui pourrait être écrit



Objectif d'économie de l'espace

Aureilhan	48
Bias	24
Biscarrosse	343
Gastes	129
Lüe	18
Mézos	33
Mimizan	91
Parentis en Born	322
Pontenx les Forges	70
Sainte Eulalie en Born	107
Saint Paul en Born	56
Sanguinet	138
Ychoux	117
Total SCoT	1432

S'accorder sur un effort progressif et adapté en fonction des typologies de commune

- Plus une commune est destinée à accueillir de nouveaux logements et entreprises et plus l'effort doit être soutenu

Accompagner l'effort chiffré d'un effort qualitatif → Formes urbaines

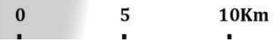
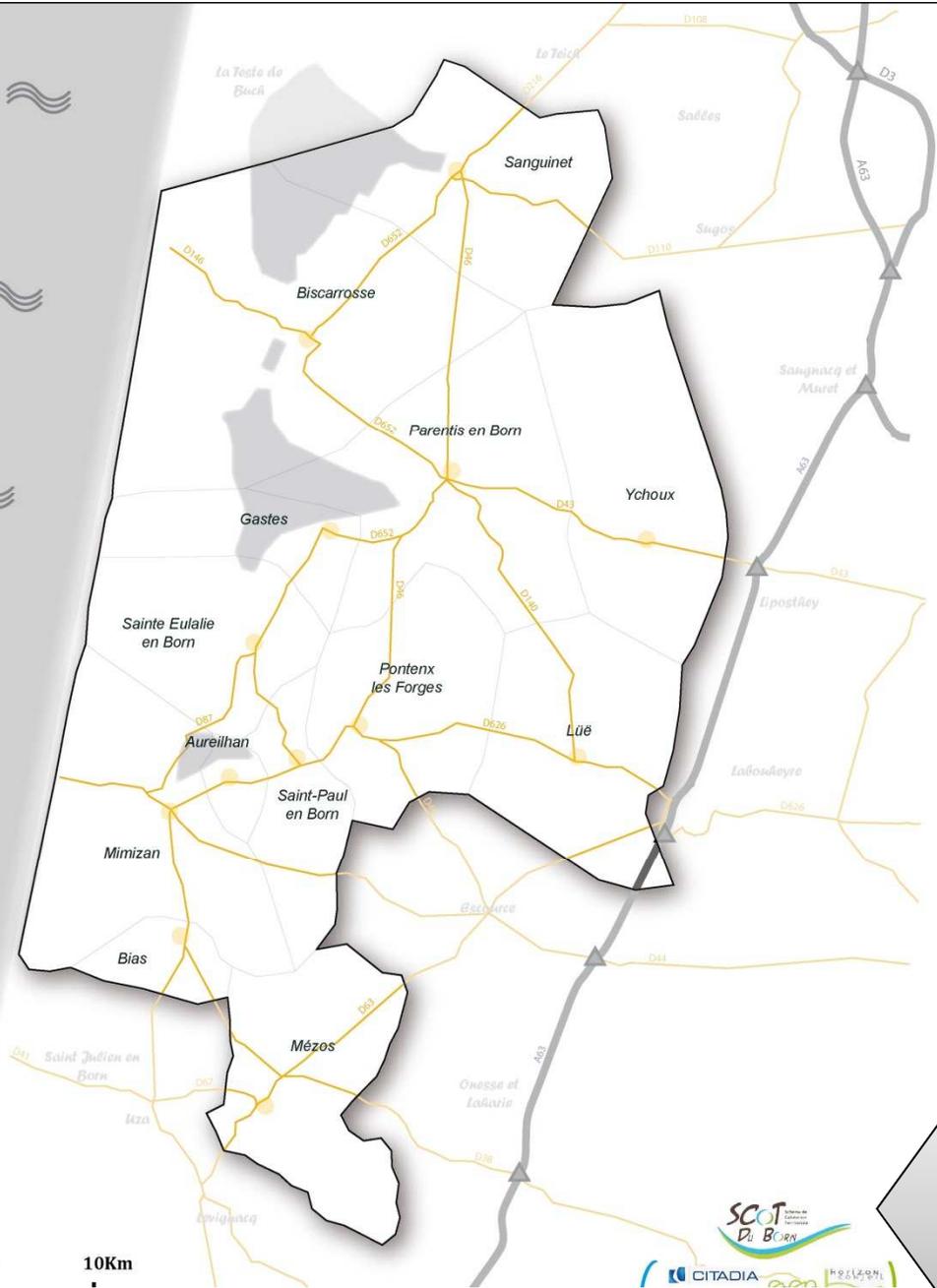
- Charte de Formes urbaines plus durables et mieux intégrée ?

ET VOUS ?

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



Océan Atlantique



Objectif d'économie de l'espace



Co-écriture du pré-projet

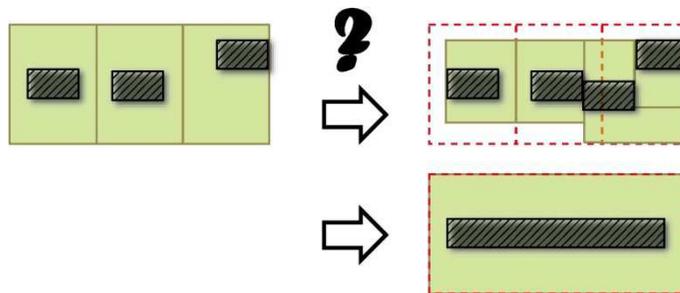


Au-delà du chiffre, comment agir sur les formes urbaines ? « éco-quartiers du Born en 2035 »

Besoins en foncier constructible pour l'habitat d'ici 2035



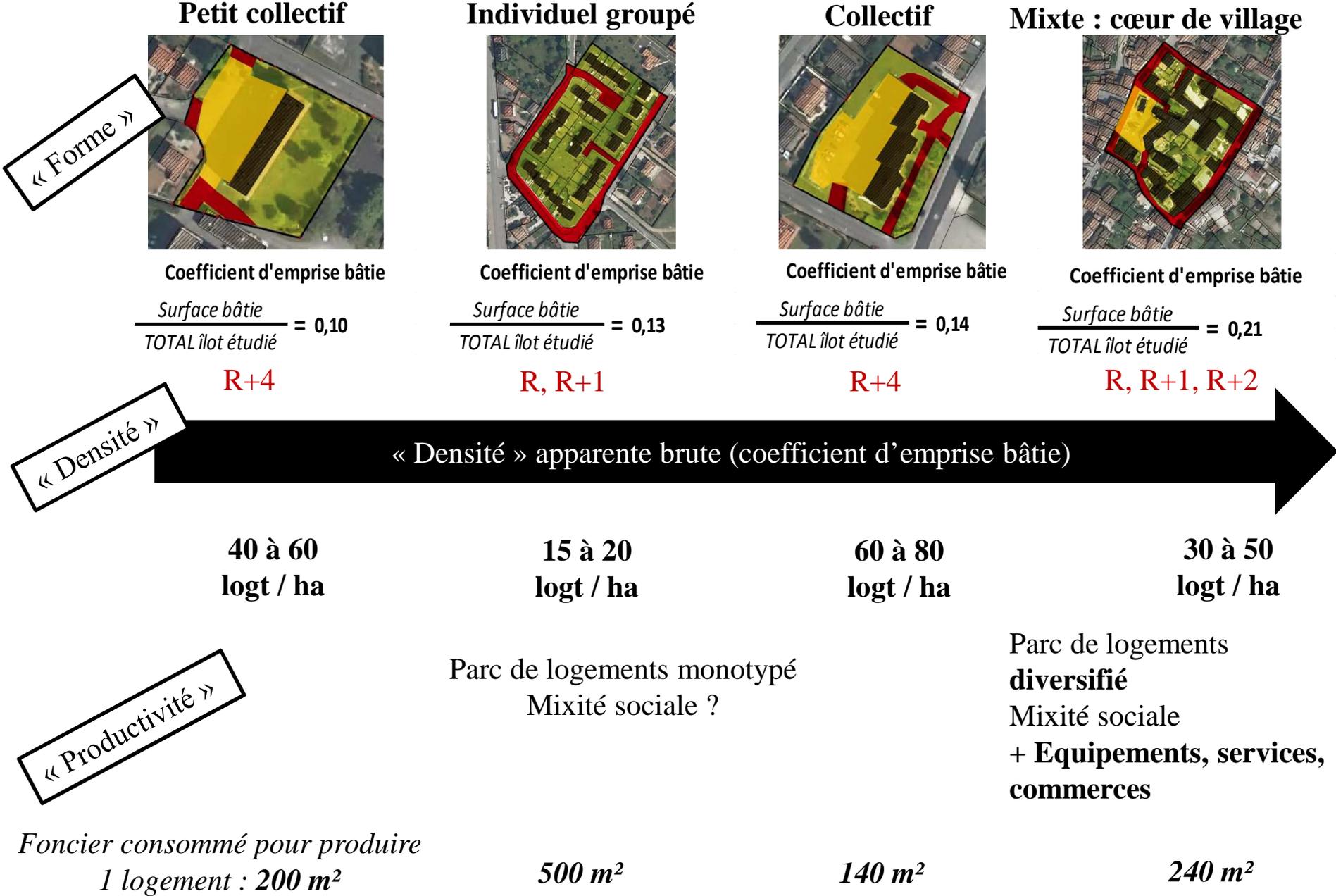
Quelle évolution des formes urbaines d'ici 2035 ?



Entre 800 et 1100 ha mobilisés pour l'habitat

- ▶ Expliquer et illustrer les attentes pour optimiser au mieux les enveloppes foncières
 - ▶ Principes de composition d'ensemble
 - ▶ Principes de mixité sociale
 - ▶ Principes de mixité urbaine
 - ▶ Principes de multi-modalité (déplacements du quotidien)
 - ▶ Principes de valorisation de l'identité locale, d'insertion paysagère et de performance environnementale

Exemple de ce qui pourrait être intégré dans le cadre du DOO, en suivant (SCoT Ruffecois)



Petit collectif

Individuel groupé

Collectif

Mixte : cœur de village

« Forme »



Coefficient d'emprise bâtie

$$\frac{\text{Surface bâtie}}{\text{TOTAL îlot étudié}} = 0,10$$



Coefficient d'emprise bâtie

$$\frac{\text{Surface bâtie}}{\text{TOTAL îlot étudié}} = 0,13$$



Coefficient d'emprise bâtie

$$\frac{\text{Surface bâtie}}{\text{TOTAL îlot étudié}} = 0,14$$



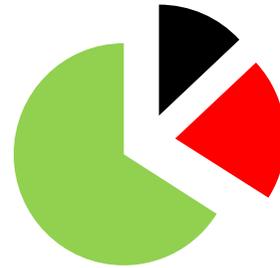
Coefficient d'emprise bâtie

$$\frac{\text{Surface bâtie}}{\text{TOTAL îlot étudié}} = 0,21$$

« Densité »

« Densité » apparente brute (coefficient d'emprise bâtie)

« Naturalité »



Nombreux espaces verts

Logique individualiste

Espaces communs à la fonction minimaliste (circulation, stationnement)



Nombreux espaces verts
imbriqués dans le tissu
urbain

Espaces communs supports
de convivialité

« Convivialité »

Petit collectif

Individuel groupé

Collectif

Mixte : cœur de village

« Forme »



Coefficient d'emprise bâtie

$$\frac{\text{Surface bâtie}}{\text{TOTAL îlot étudié}} = 0,10$$



Coefficient d'emprise bâtie

$$\frac{\text{Surface bâtie}}{\text{TOTAL îlot étudié}} = 0,13$$



Coefficient d'emprise bâtie

$$\frac{\text{Surface bâtie}}{\text{TOTAL îlot étudié}} = 0,14$$



Coefficient d'emprise bâtie

$$\frac{\text{Surface bâtie}}{\text{TOTAL îlot étudié}} = 0,21$$

« Densité »

« Densité » apparente brute (coefficient d'emprise bâtie)

« Intimité »

Gestion apparente de l'intimité mais en réalité de nombreux espaces privatifs exposés

Gestion de l'intimité par la diversité architecturale :
agencement, cours intérieures, variation des hauteurs

« Identité »

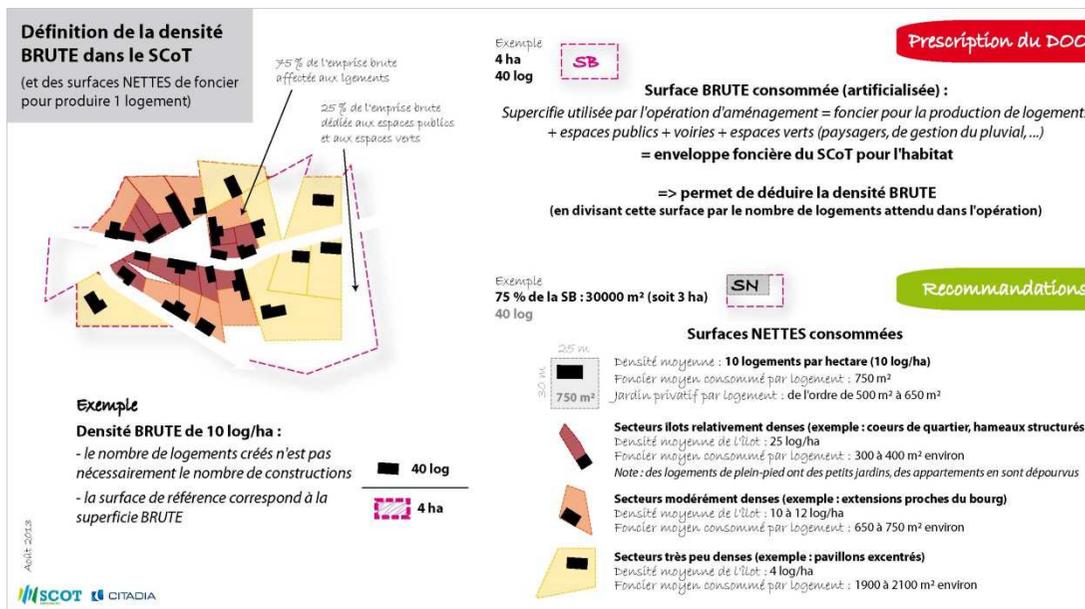
Appauvrissement de l'identité locale / Banalisation architecturale

Identité, signature architecturale locale

Exemple de ce qui pourrait être écrit

Imposer des densités minimales par typologie de commune ET ACCOMPAGNER LA PRESCRIPTION DE RECOMMANDATIONS ILLUSTRÉES

- Inciter à la production d'une architecture plus identitaire (et restant abordable)
- Inciter à tirer partie des formes d'habitat traditionnel (grand volume et jardin) pour créer de l'habitat collectif ou plus dense connecté à l'image landaise et intégrer dans le paysage environnant



Parc de logements **diversifié** : mixité sociale
+ **Equipements, services, commerces**

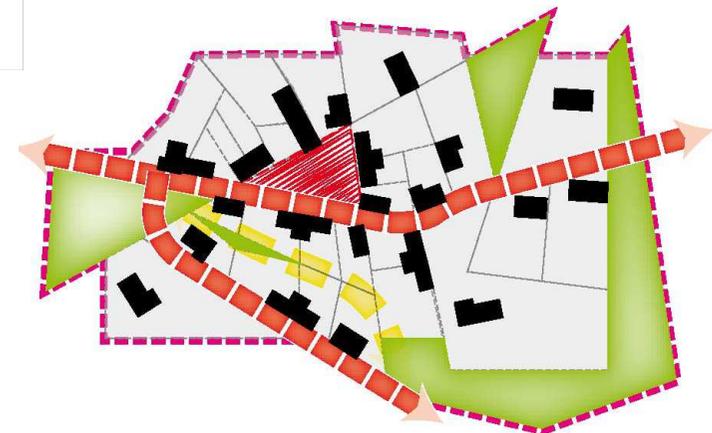
Gestion de l'intimité par la **diversité architecturale** : agencement, cours intérieures, variation des hauteurs

Identité, signature architecturale locale

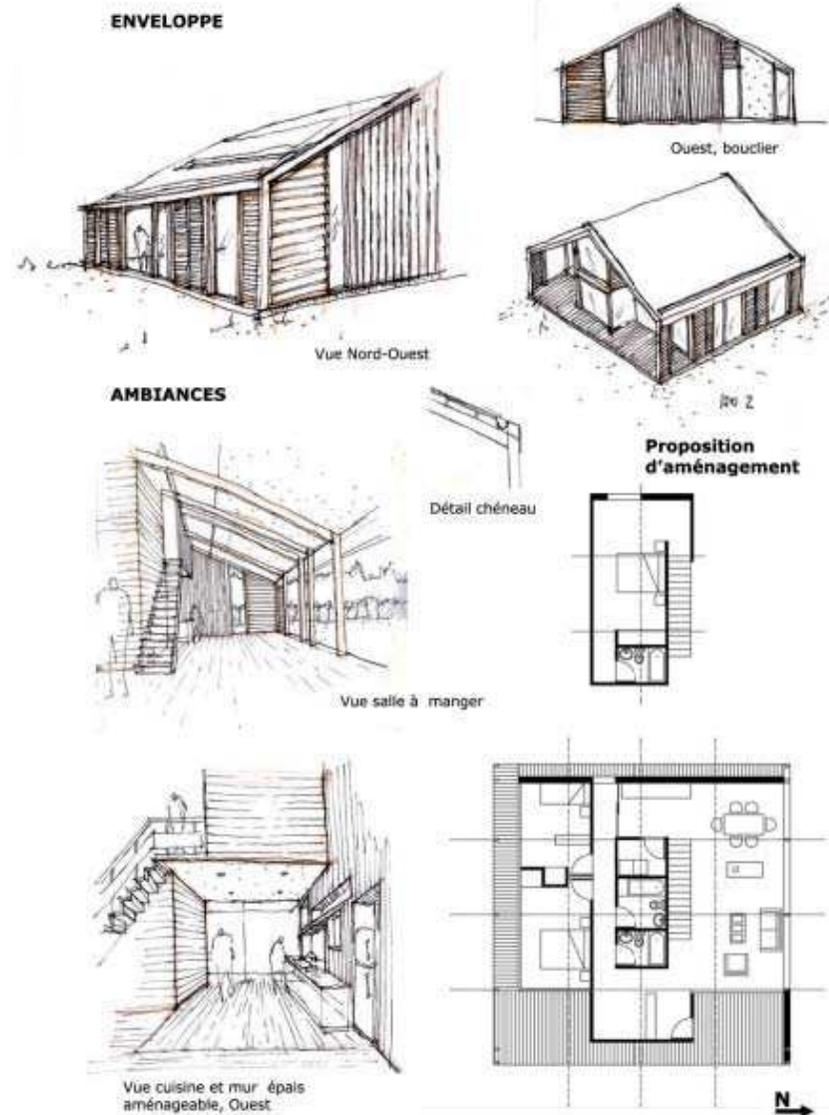
Nombreux espaces verts imbriqués dans le tissu urbain



Espaces communs supports de convivialité



Exemple de ce qui pourrait être écrit



Gaëlle FAGUET / Gonzalo RODRIGUEZ
Mémoire de Master II : "Concevoir et Réaliser avec le Bois"
Septembre 2006

S'engager dans la réalisation d'une Charte Architecturale et Paysagère

- Inciter à la production d'une architecture plus identitaire (et restant abordable)
- Inciter à tirer partie des formes d'habitat traditionnel (grand volume et jardin) pour créer de l'habitat collectif ou plus dense connecté à l'image landaise





Architecte : **Dauphins Architecture**

AMO : **Centre Technique BBC**

BET structure : **Batitect Structobois**

BET thermique : **Be. Vivien**

Industriel Bois : **Sippa Hazera**

« Concevoir en Quintet des Formes Durables »

LA PROPOSITION

Le système permet de développer sur un même îlot des logements individuels en bande, intermédiaires et collectifs, en jouant sur la distribution des modules de 6mx6m. L'objectif est de proposer un aménagement dense mais flexible, généreux et varié, répondant à la diversité des besoins en logement.

La collaboration MOA, MOE et industriel dès les phases amont garantit un chantier court et maîtrisé pour un habitat labellisé BBC.

L'équipe propose de gérer les équipements énergétiques à travers une « pile », bâtiment hébergeant les stationnements et les différents locaux techniques en fonction du projet (chaufferie, photovoltaïque, récupération d'eau...)



PROCÉDÉ CONSTRUCTIF

Structure traditionnelle en maçonnerie béton pour réaliser le RDC et la structure des étages (murs de refend et dalles de planchers). Les façades sont réalisées en ossature bois. L'ossature bois est préfabriquée en petits éléments simples, optimisant la flexibilité, la rapidité de fabrication, de transport et de montage. La mise en œuvre des éléments se distingue par la répartition des responsabilités dans la qualité d'exécution des travaux (formation des entreprises locales, réalisation de contrôles progressifs en phase chantier), notamment en ce qui concerne l'étanchéité à l'air.

QUALITE URBAINE

- le système modulaire combine sur la parcelle une mixité des typologies d'habitat, conciliant besoin de densité et possibilité de maison individuelle
- les différentes volumétries de bâtiments (tour, barre, maisons en bande) s'articulent en fonction du contexte urbain
- les espaces intersticiels accueillent des circulations piétonnes, des jardins privatifs et collectifs
- îlot ouvert

QUALITE ARCHITECTURALE

- volumes construits très simples, qui acquièrent leur caractère par la diversité des percements de l'enveloppe
- la diversité programmatique (de l'appartement T1 à la maison T5 triplex avec jardin et solarium) est source de richesse volumétrique au sein du système modulaire
- composition verticale jardin / socle / plots en bois
- modularité des plans : module espace jour + module 2 chambres/sanitaires
- le système de « pile » externalise l'installation des équipements (très différents en fonction de la commande), groupés dans le bâtiment de stationnement

QUALITE D'USAGE

- RDC des immeubles réservés à des usages collectifs (commerces, services...)
- logements traversants, généreusement ouverts
- bonne articulation espace jour / espace nuit / espaces extérieurs
- tous les logements disposent de jardin, loggia ou jardin d'hiver
- circulations verticales non chauffées, éclairées et ventilées naturellement.

Intitulé opération	Pessac	Avignon
nb logts	11	13
Livraison	2010	2010
SHON	836 m ²	1100 m ²
coût travaux €/HT/m ² SHON	1035 €	1136 €

STABILITE

- AMO intégrée à l'équipe
- formation des entreprises locales
- tests qualité en cours de chantier
- façades : label SOCOTEC qualité

- Capacité jusqu'à 10.000 logts/an pour les façades

- Production dans les landes / 4 ateliers régionaux

Élaboration du SCoT du Born

Commissions problématisées du PADD

>>> Problématique :

**Maîtrise foncière, programmation et
"écoquartier du Born en 2030"**

