



Élaboration du SCoT du Born

Comité de pilotage

>>> Retour sur les ateliers thématiques
de novembre 2013

10 décembre
2013



[INTELLIGENCE DES TERRITOIRES]

Déroulé de la réunion

- *Calendrier*
- Les enjeux transversaux majeurs
- Les enjeux thématiques
« stratégiques » : synergies et
contradictions
- Les données manquantes



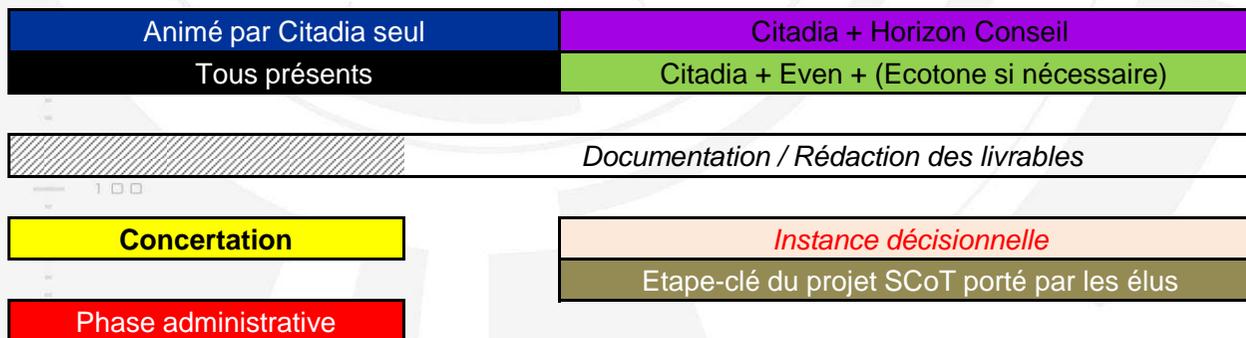
Calendrier



| Etapes | Contenu | Période |
|-------------------------|---|---|
| PHASE INITIALE | Démarrage et « formation-information » | Septembre 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 |

Calendrier prévisionnel

| Attention, code couleur en bas du tableau | Planning prévisionnel (semainier) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|-----------------------------------|----|----|----|----|----|----|-----|-----|----|----|----|-----|----|---------|----|----|---|---|---|---|---|---|---|--|
| | 36 | 37 | 38 | 39 | 40 | 41 | 42 | 43 | 44 | 45 | 46 | 47 | 48 | 49 | 50 | 51 | 52 | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | |
| Prestations / documents remis / réunions programmées | sept-13 | | | | | | | | | | | | | | janv-14 | | | | | | | | | | |
| Phase 0 - Calage de la mission | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Réunion de démarrage Comité de Pilotage | c | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Séminaire formation/information | | | c | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Collecte des documents et fonds utiles à la mission | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Phase 1 – Réalisation d'un diagnostic prospectif | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Rencontre avec les 2 EPCI + entretiens avec les personnes ressources | | | | | c | c | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Préparation pré-diagnostic socio-économique, EIE et diagnostic agricole | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Réunion d'échange en comité technique | | | | | | | | c+e | c+h | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 4 Commissions thématiques pour approfondir l'analyse | | | | | | | | | | | c | c | c+e | | | | | | | | | | | | |
| Ecriture du diagnostic stratégique + enjeux | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Réunion d'échange en comité technique | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Commission transversale "prospective" | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Présentation du diagnostic aux PPA et PPC | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Réunion d'échange en comité technique | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Présentation en Comité de Pilotage | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |





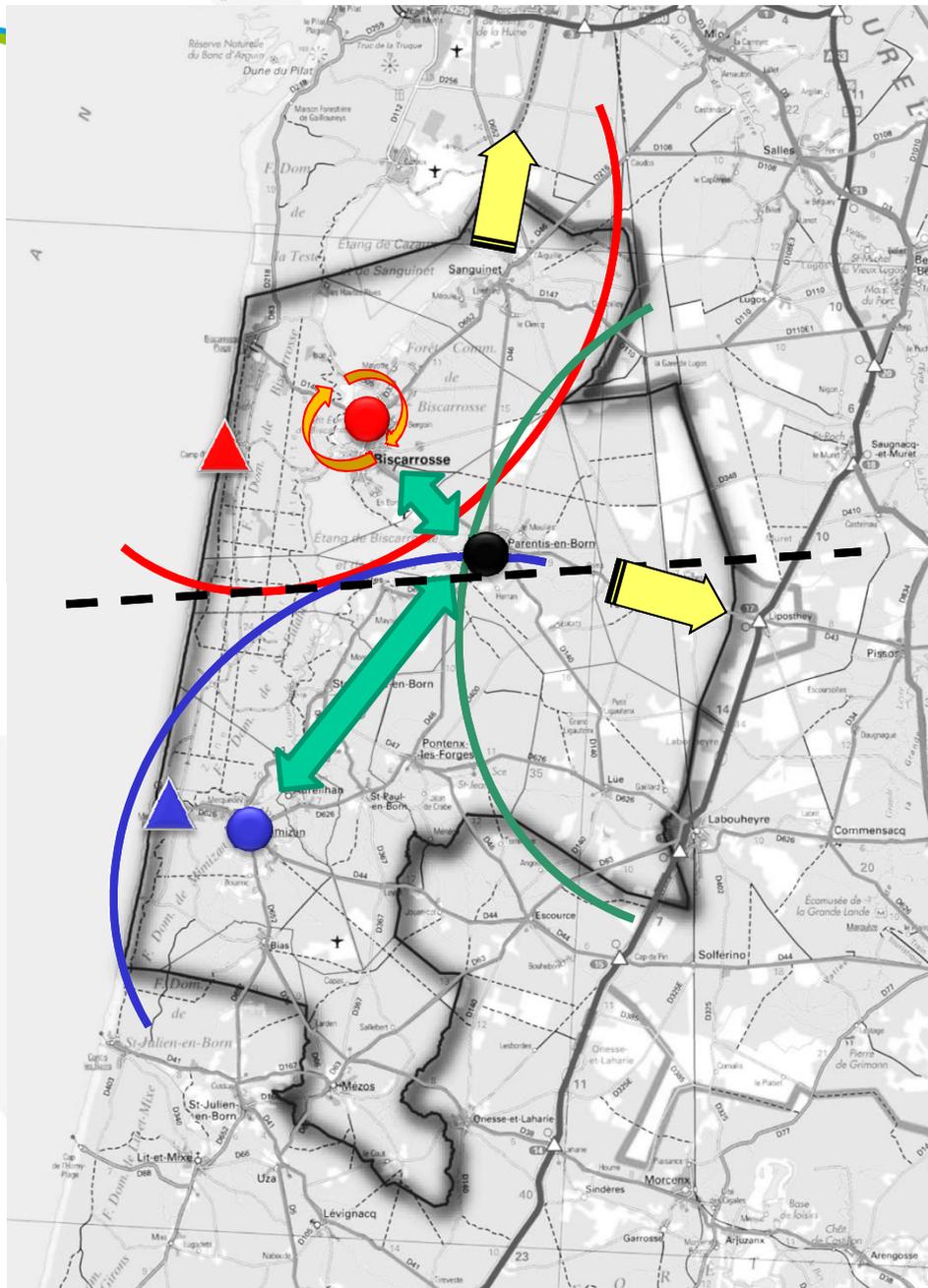
Enjeux transversaux majeurs



Enjeux transversaux

- **Quelle capacité à répondre aux besoins futurs si une croissance aussi soutenue se poursuit ?**
- **Des revenus médians faibles au regard des prix de l'immobilier local (politique de l'habitat à planifier)**
- **Problématique de la saisonnalité, impactant la vie économique (partiellement) mais surtout les équipements et déplacements**
- **Un développement urbain nécessitant une structuration plus aboutie, associant habitat, équipements, économie, ...**
- **Un développement impactant l'environnement, les paysages et la qualité du littoral**

Fonctionnement actuel



Un territoire, des influences multiples :

- Une différence Nord/Sud → répartition de la population et des emplois, offre en commerces, offre en équipements, accessibilité, aire d'influence, ...
- Des complémentarités → offre économique, touristique, ...
- Parentis-en-Born = « un trait d'union » entre deux bassins de vie ?

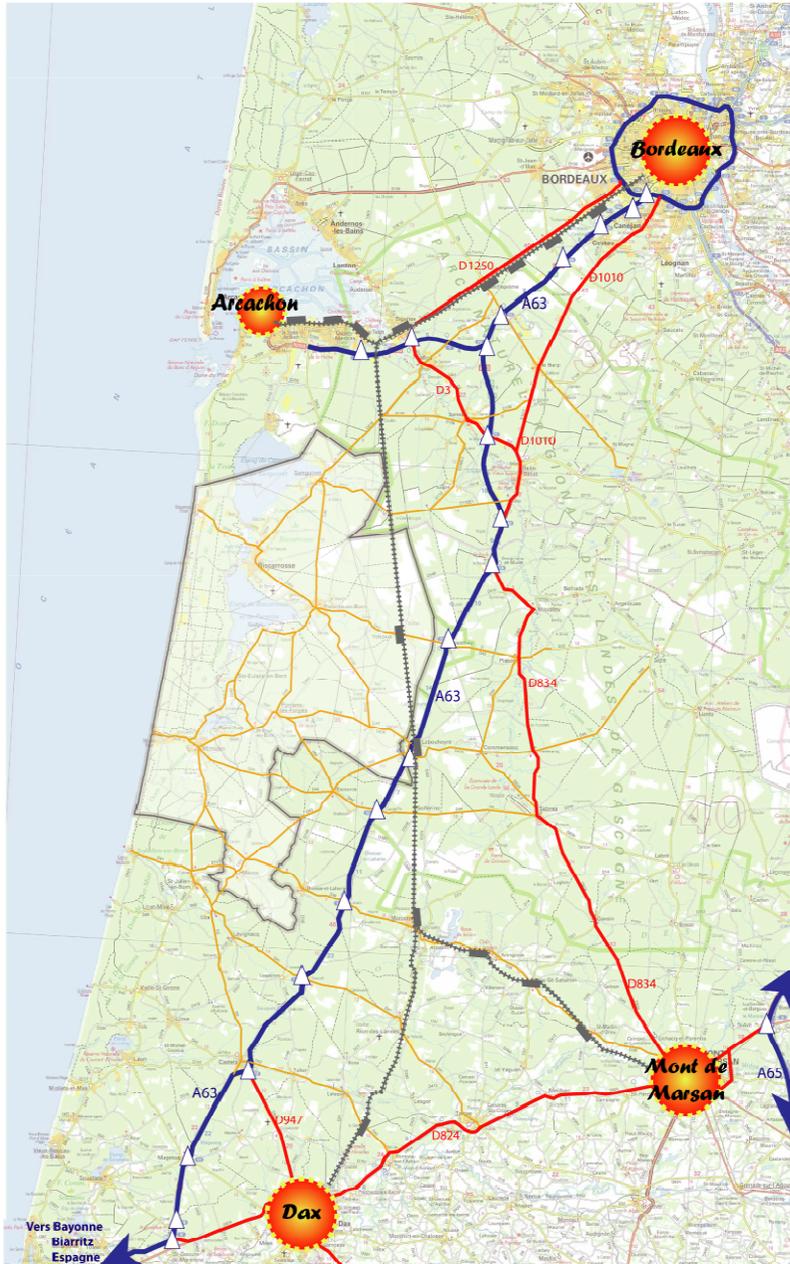


***Enjeux thématiques
« stratégiques » :
synergies et contradictions***

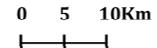


Equipements et services

- Une offre en équipements et services à la personne insuffisante ou menacée à moyen terme (santé, scolaire, desserte numérique)
 - **Besoin d'accompagner l'offre résidentielle (problème d'accès aux « équipements de santé » = majeur pour ce territoire)**
 - **Développement de l'offre à l'année importante pour sortir de la seule logique touristique**
 - **Desserte numérique et téléphonique complètement inadaptée aux besoins du territoire (pbs de zones blanches et de débit)**
- Une armature commerciale étoffée mais qui dysfonctionne en saison (surconcentration), notamment du fait de son positionnement et du petit nombre de connexions routières
 - **Repenser l'organisation des déplacements en distinguant pleine saison et hors saison**
- Des équipements culturels et sportifs peu diversifiés et concentrés sur les principales villes
 - **Développer l'offre (moderniser) et imaginer une communication et une promotion commune en matière de découverte du patrimoine culturel du territoire (attractivité touristique + population permanente) => créer un équipement utile à l'année (+tourisme)**



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



Diagnostic Déplacements

Grande accessibilité

La desserte routière

- Autoroutes
- △ Echangeurs autoroutiers
- Routes nationales
- Routes départementales

La desserte ferroviaire

- - - - - Voies ferrées
- Gares

Sources : IGN



Octobre 2013

Déplacements

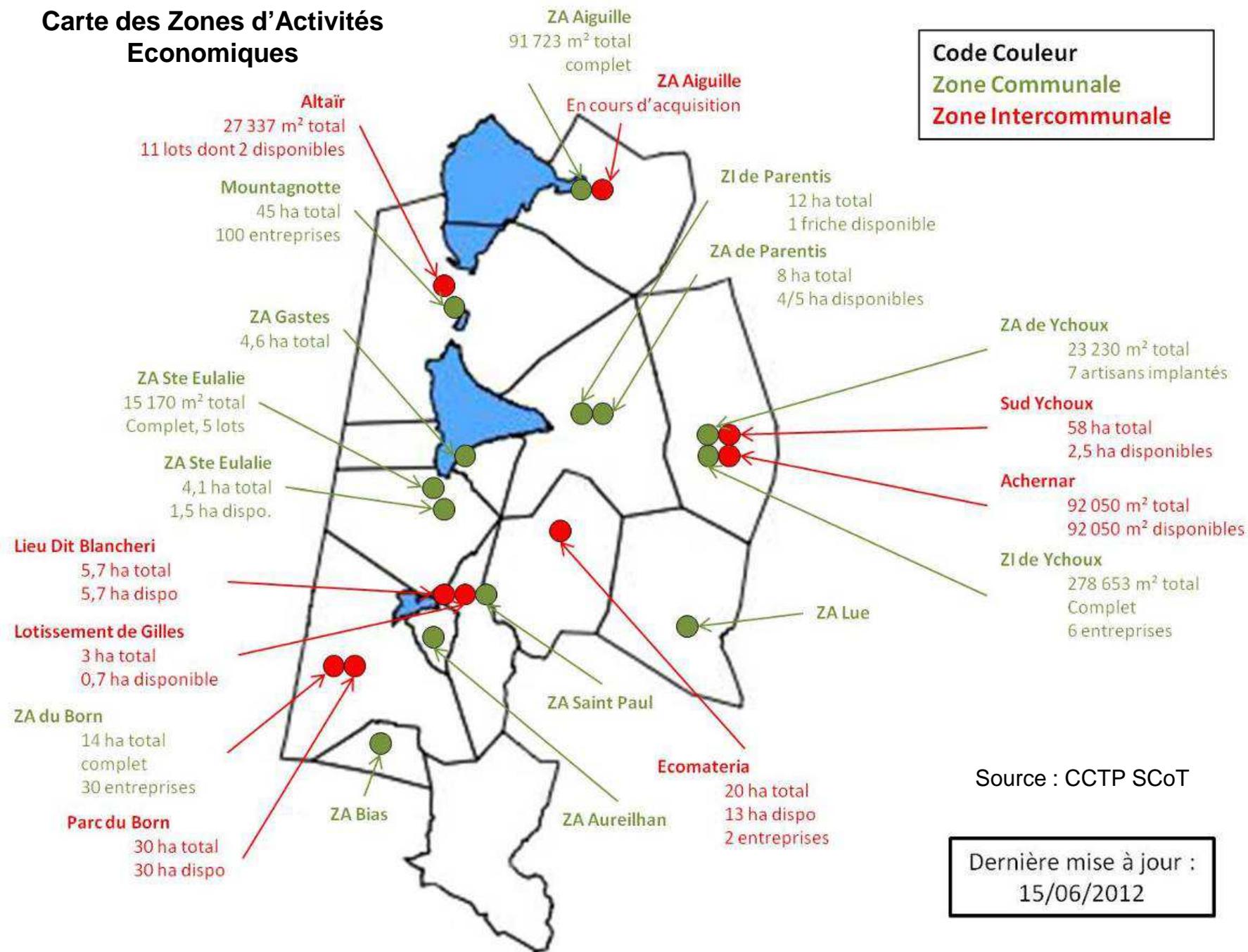
- Un territoire peu dépendant des bassins de vie extérieurs (seulement 30% des actifs et 20% des scolaires se rendant à l'extérieur)
 - **Un atout mais une tendance croissante à la dépendance aux bassins de vie voisins (emploi, services, ...)**
 - **En l'absence de stratégie de mobilités et compte-tenu de la croissance résidentielle enregistrée, un risque de fragilisation**

- Plusieurs pistes de projets inter-urbains évoqués (fer, routier)
 - **Une nécessaire stratégie d'organisation des infrastructures de transport à l'échelle du SCoT (et au-delà)**
 - Comment apaiser la circulation sur la façade littorale, notamment en période estivale ?
 - Comment mieux équilibrer les modes de transports, et renforcer la multimodalité ?
 - **Un déficit d'offre en TC pénalisant pour l'activité économique du Born (tourisme notamment)**

Déplacements

- Une part non négligeable d'utilisation de la voiture par les usagers (entre 80 et 90%), mais une part TC intéressante (fer) et des modes doux qui ont tendance à se renforcer en milieu urbain (Biscarrosse et Mimizan)
 - **Une nécessité de restructurer les mobilités de proximité pour réduire la part du mode « voiture individuelle » (modes « actifs » cycles-piétons, covoiturage, ...) => utiliser le 1% paysage**
- Un réseau de voiries en « dents de peigne » et des villages-carrefours qui impose une surfréquentation du réseau principal
 - **Une politique cohérente entre déplacements et urbanisme**
 - ***Passer d'une politique de rattrapage à une stratégie d'anticipation***
 - **Cette politique permettra de réduire les impacts du développement urbain sur l'environnement et d'améliorer le cadre de vie (effort de réduction des GES, ...) ?**

Carte des Zones d'Activités Economiques



Economie

- Une augmentation globale du nombre d'emplois mais une diminution conséquente du ratio habitants/emploi
 - **Organiser l'accueil d'entreprises pour accueillir une population active plus nombreuse**
 - **Assurer la pérennité de la structure économique locale (forte densité de TPE-PME + gros établissements industriels)**

- Un territoire qui semble peu attractif pour les activités de production et de transformation malgré la présence de ressources et de savoir-faire
 - **Une offre à rendre plus lisible**
 - **Une offre à qualifier**
 - **Une politique d'accueil (ménages) à organiser**

- Des sites de développement économique peu qualitatifs (sans rapport avec l'image du territoire)
 - **Friches commerciales ou industrielles à requalifier**
 - **Un accompagnement paysager à systématiser**

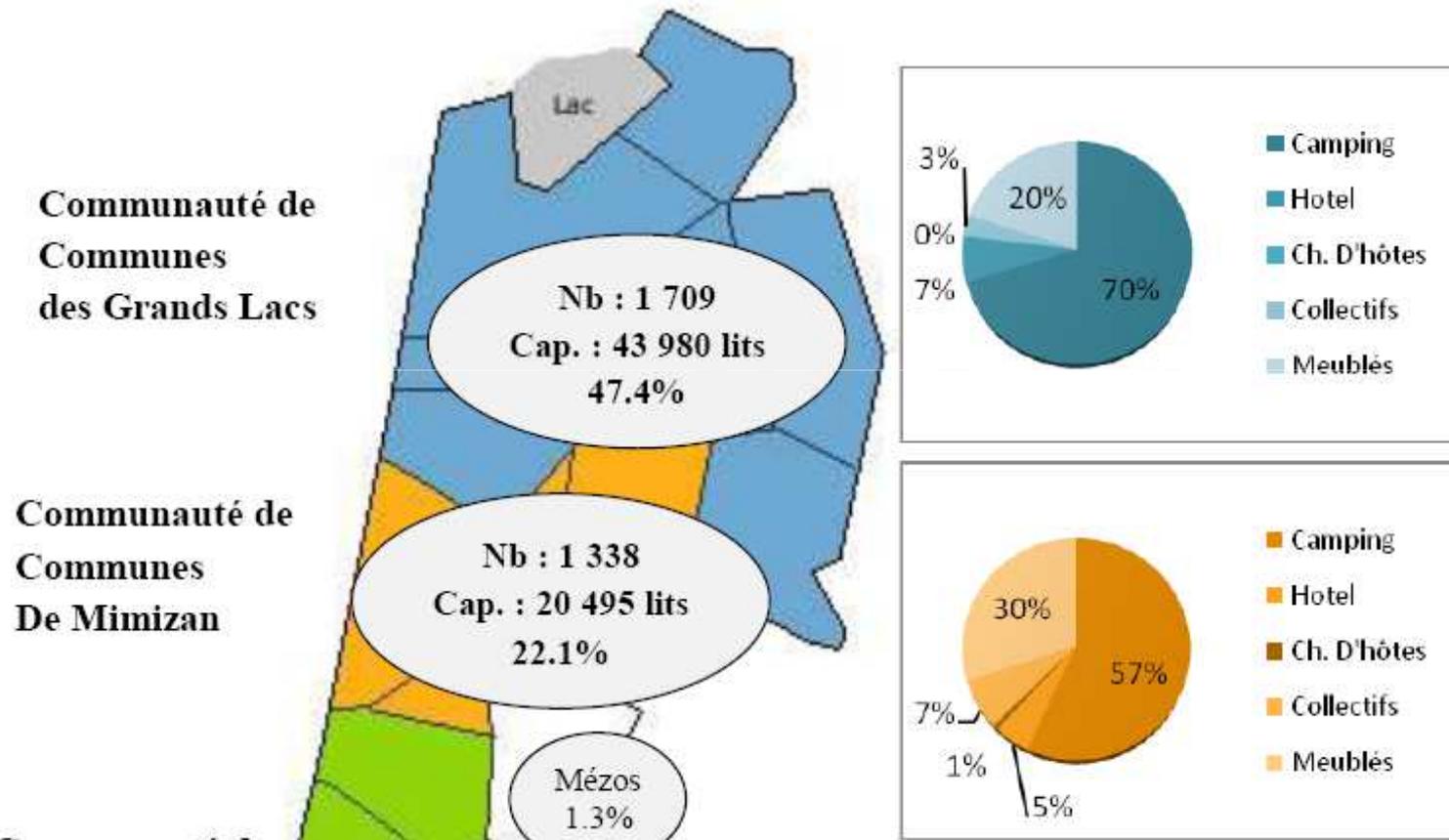
Economie

- Une activité agricole peu développée en surface mais créatrice d'emplois et d'innovations
 - **Poursuivre la diversification**
- Une économie du bois très présente mais sur des segments anciens
 - **Développer de nouvelles filières de valorisation (énergie, bois d'œuvre, ...) => réfléchir en lien avec le SCoT Haute Lande**
- Le commerce : un secteur majeur, « à plusieurs vitesses »
 - **Le commerce touristique très (trop ?) présent, qui ne répond pas aux attentes des populations permanentes + des vitrines « fantômes » hors saison → Développer une offre plus pérenne**
 - **Une offre commerciale complémentaire à programmer au regard de la croissance démographique attendue → volet DAC**
 - **Un urbanisme commercial qui génère des dysfonctionnements notables (accessibilité, stationnement, ...)**

Des lits marchands...

Nombre d'établissements marchands (Nb) et Capacité d'Accueil par Communauté de Communes (Cap.)

Source : CDT40

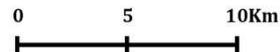
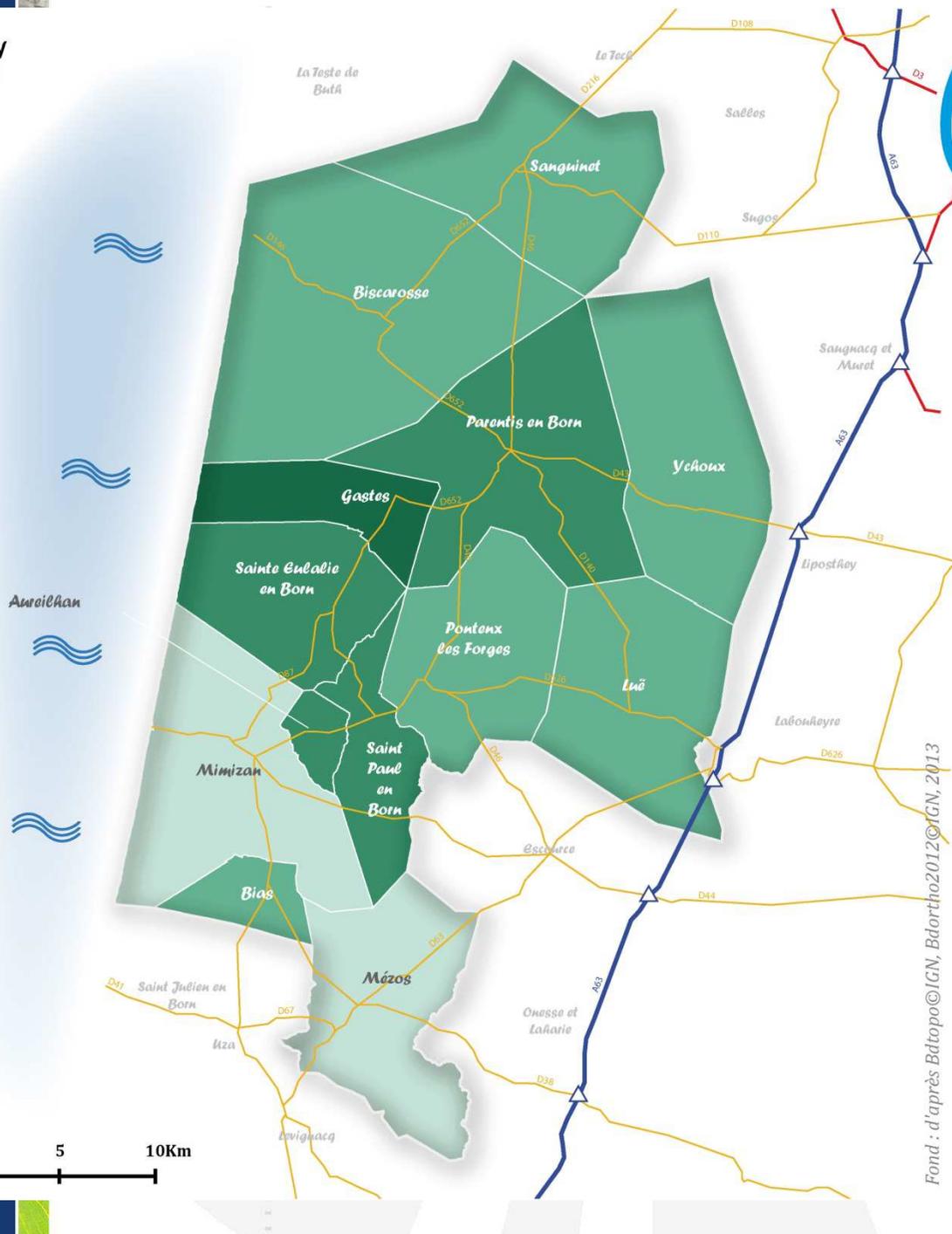


Le territoire du SCoT du Born représente plus de 27 % de la capacité d'accueil du département

Economie

- Une offre touristique plurielle, peu lisible
 - **Une orientation touristique à clarifier → Quel public (tourisme familial, sportif, affaire, ...) ? A quelle période ? Pour quoi faire ?**
 - **Une offre d'hébergement qui évolue sensiblement → Quel positionnement sur l'évolution des campings en résidences de tourisme ? Quelle capacité d'accueil ?**
 - **Une complémentarité rétro-littorale à affirmer**

- Une économie artisanale très présente
 - **Assurer leur pérennité (renouvellement des chefs d'entreprise)**



Diagnostic Socio-démographique

Evolution du nombre de logements entre 1999 et 2010



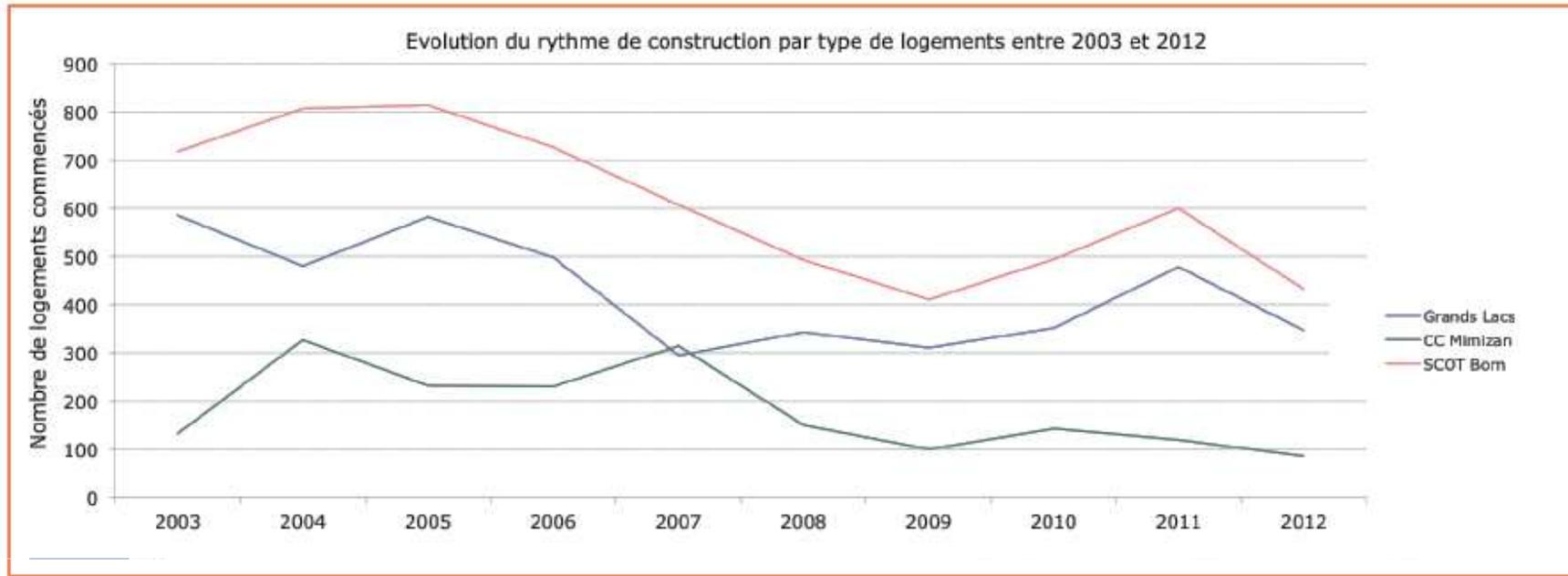
Une commune a connu une explosion de son nombre de logements entre 1999 et 2010 : Gastes (+89,3%). 4 communes ont connu une très forte évolution du nombre de logements comprise entre 40 % et 70 % : Saint-Paul-En-Born (50,5%), Aureilhan (+48,3%), Parentis-en-Born (+44%) et Sainte-Euralie-en-Born (+41,4%).

Fond : d'après Bdtopo©IGN, Bdortio2012©IGN, 2013



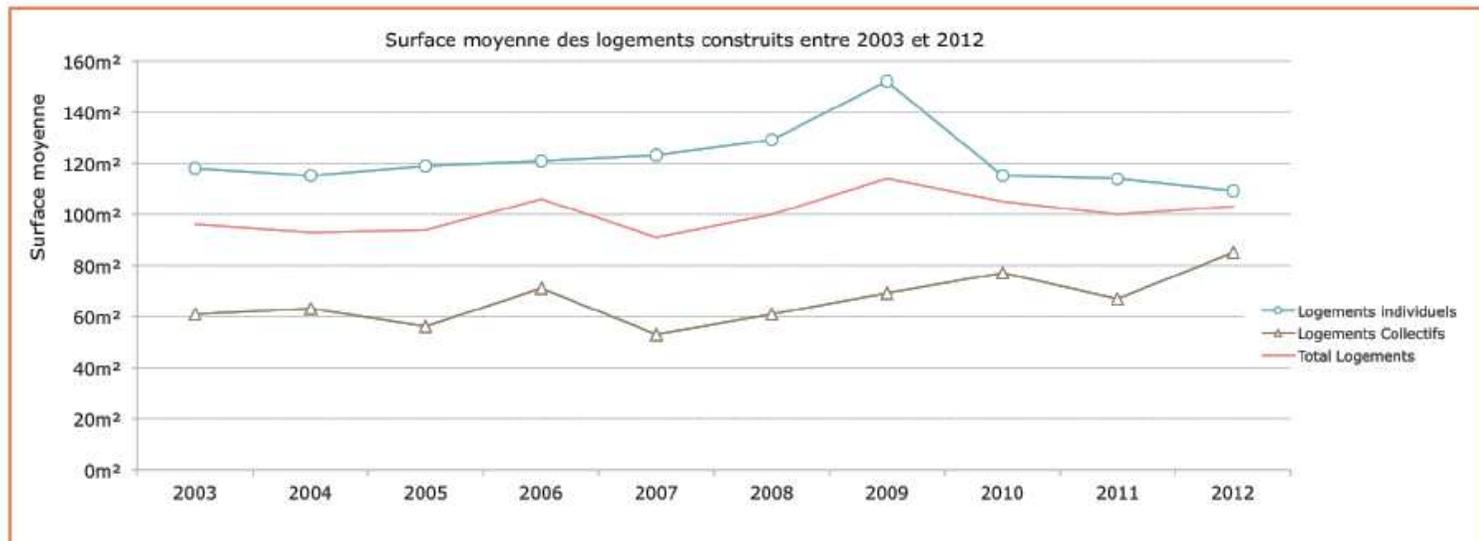
Octobre 2013

Rythme de construction de 2003 à 2012



Source : MEDDE, SITADEL

Superficie moyenne des logements commencés par typologie de logements



Source :
ADACL,
Observatoire
Territorial

Source : MEDDE, SITADEL

Habitat

- Un rythme de construction très soutenu mais un parc monotypé
 - **Diversifier le parc en programmant son évolution au regard de la structure de la population**

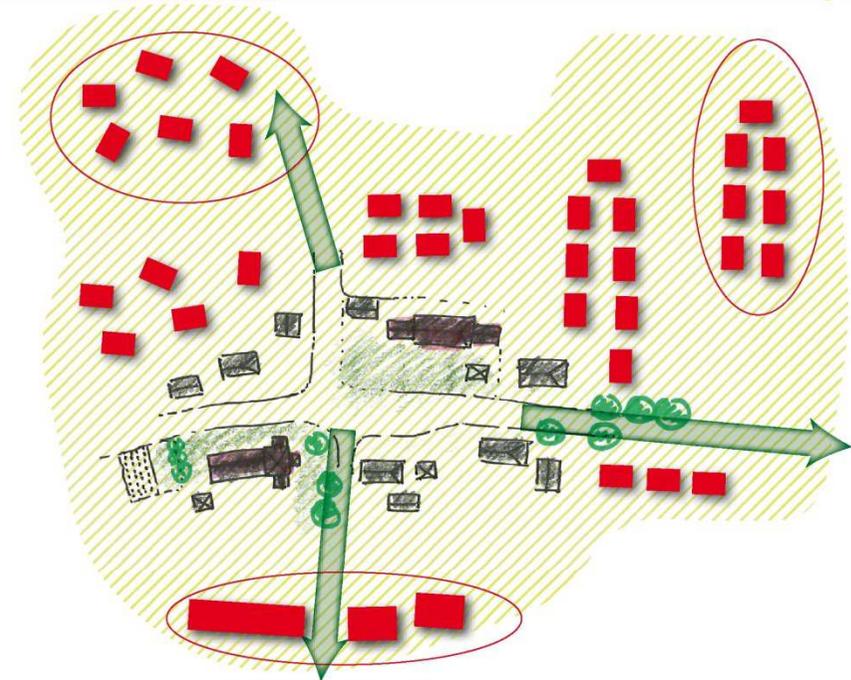
- Un population vieillissante qui réinterroge les choix de développement éloignés des centres (accessibilité, isolement, ...)
 - **Réinvestir les centres-villes**

- Une urbanisation « en nappe » (par juxtaposition d'opérations peu ou pas connectées entre elles) qui banalise les paysages du quotidien
 - **Un lien à l'espace public à retrouver**
 - **Des formes urbaines à repenser (localisation, volume, connexions, interfaces, intimité des espaces privatifs, ...)**
 - **Une identité architecturale à réinventer**
 - **Une mixité des fonctions urbaines à favoriser**
 - **Une consommation foncière qui ne répondrait plus demain à la législation (Grenelle II, ALUR, ...)**

Bourg "ouvert"

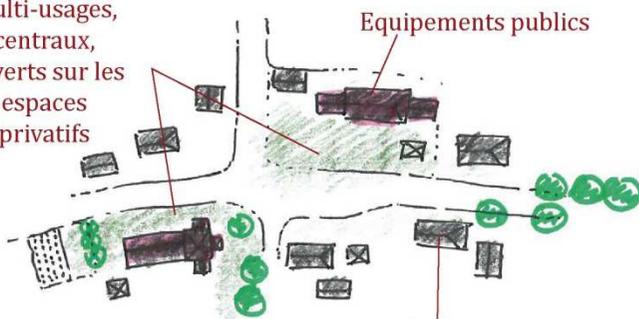


EVOLUTION / Morphologie urbaine



Situation initiale (historique)

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

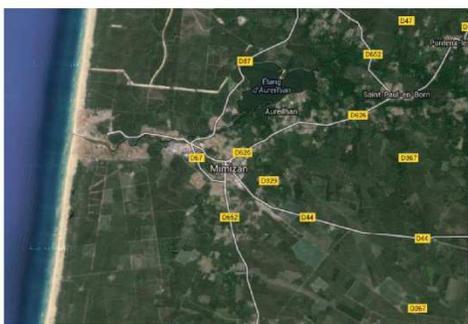


Constructions en retraits des voies et des voisins
Parcelles privées ouvertes et tournées vers l'espace public

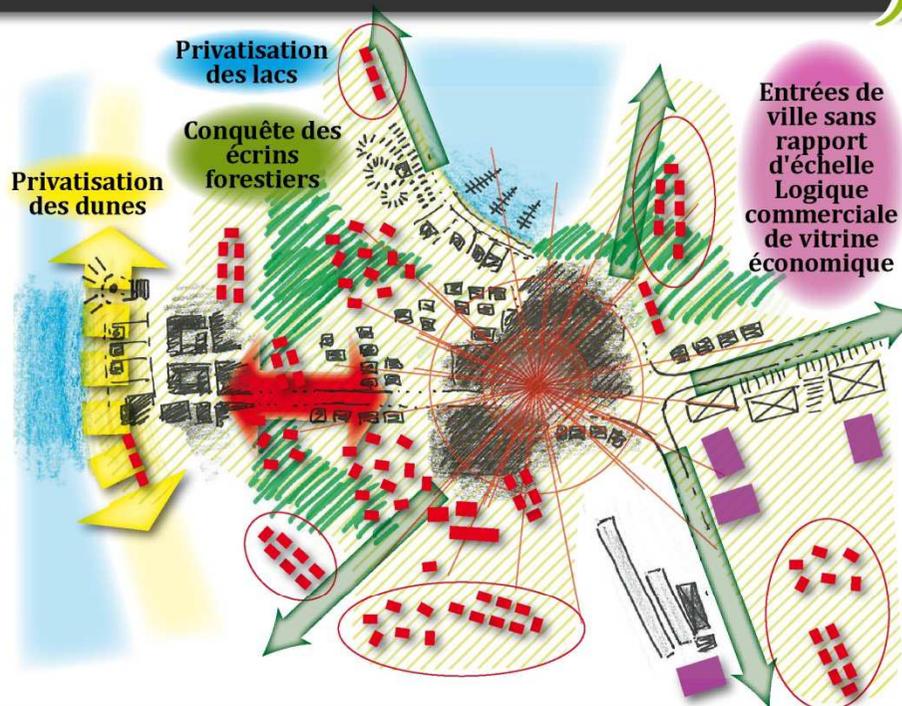
Problématiques actuelles d'évolution des formes urbaines

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

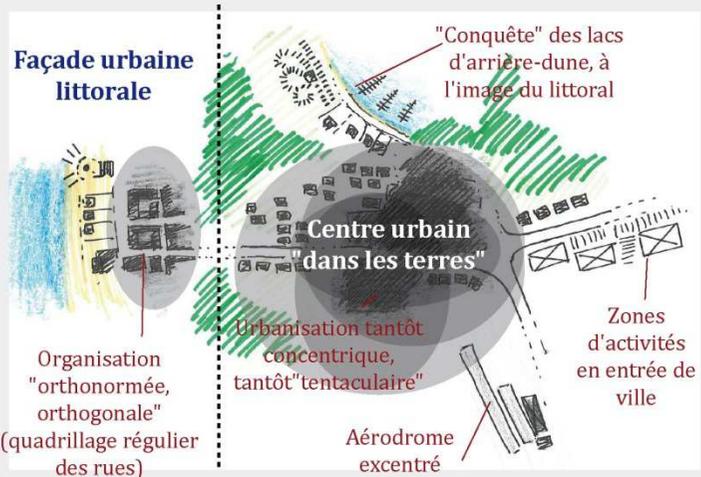
Ville littorale bipolaire



EVOLUTION / Morphologie urbaine

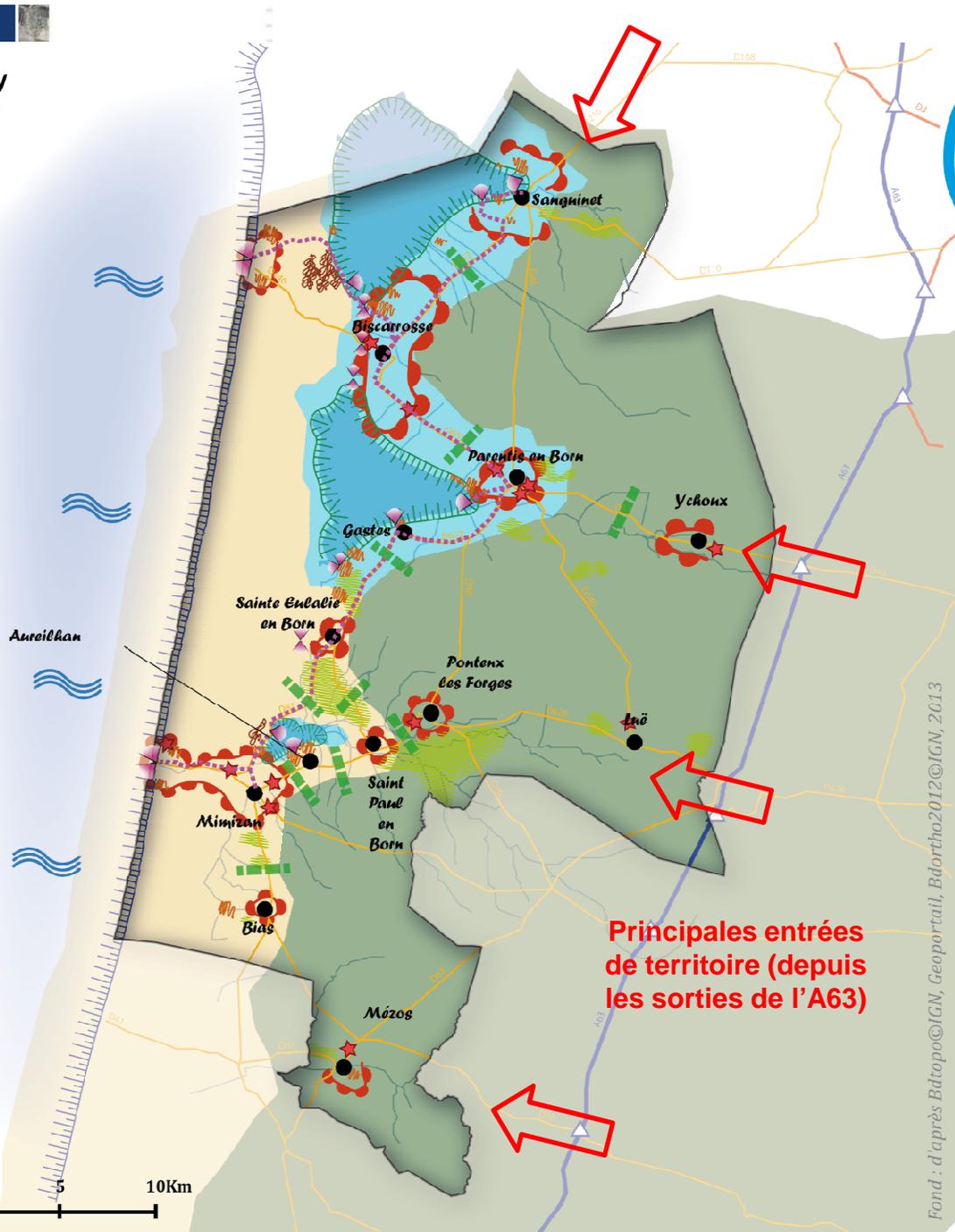


Situation initiale (historique)



Problématiques actuelles d'évolution des formes urbaines

-  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



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



Etat initial de l'environnement Paysages

Dynamiques paysagères et enjeux

Préserver les structures et particularités paysagères

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

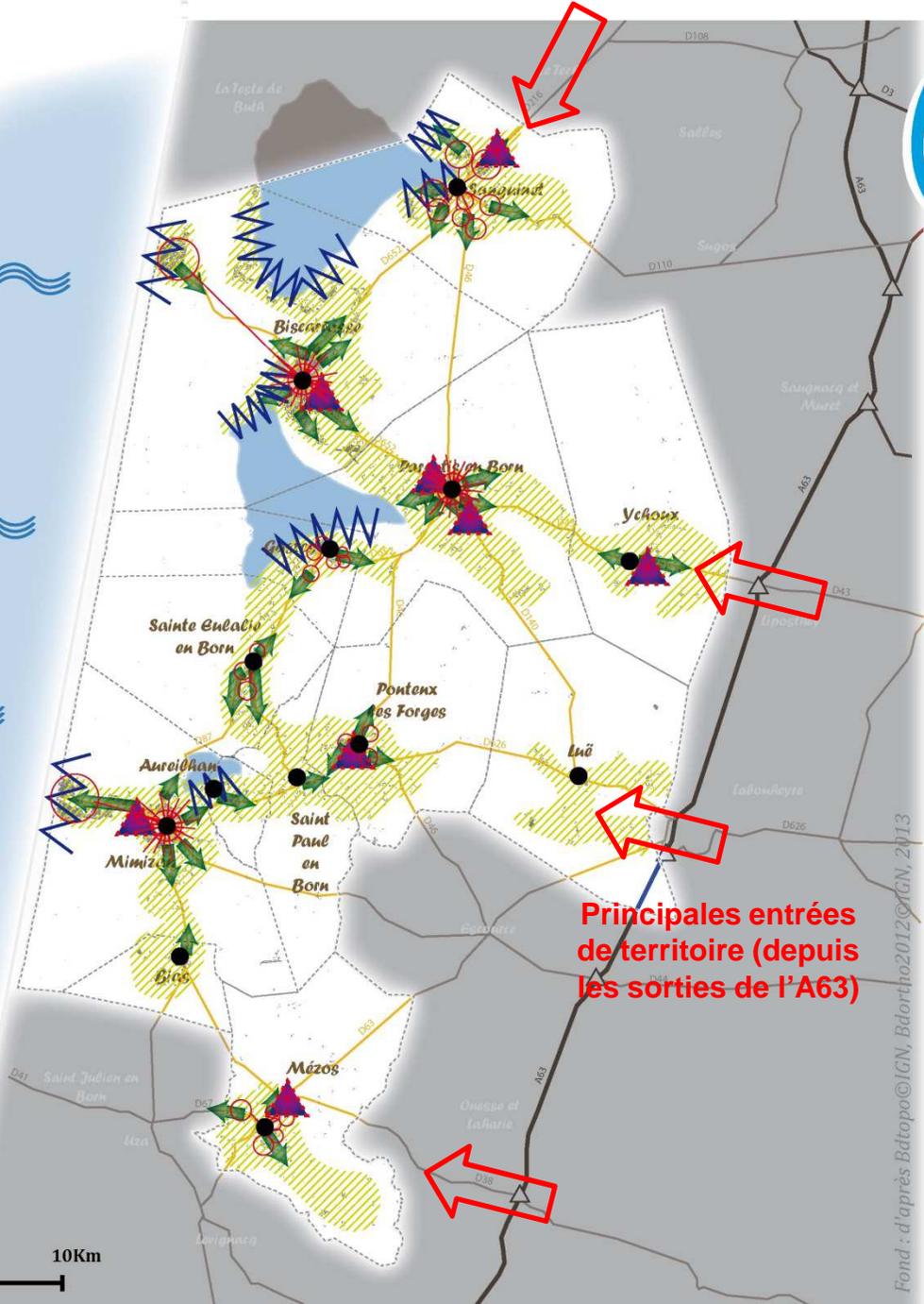
Valoriser les ambiances et les scénographies paysagères

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

Limiter les effets du développement urbain sur le paysage

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

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



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

Diagnostic Morphologie urbaine

Typologie schématique du développement des centralités historiques

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

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

Spécialisation de l'urbanisation : "zoning"

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

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

Fond : d'après Bdotopo©IGN, Bdortico2012©IGN, 2013

Paysages – Formes urbaines

- Des paysages « naturels » riches et variés, attractifs
 - Une nécessité de préserver ces atouts par une maîtrise de l'équilibre entre le développement du tourisme et de l'urbanisation vis-à-vis des milieux naturels (littoral, forêt, étangs...)
 - Une valorisation indispensable (attractivité) qui doit s'accompagner : gestion des franges des espaces urbanisés, scénographies paysagères (route, sentiers), coupures d'urbanisation, ...

 - Des paysages « quotidiens » dont l'identité s'est émoussée
 - Un urbanisme à repenser pour mieux valoriser les entrées de bourgs et redonner du sens aux espaces publics
 - Une « production » de nouveaux paysages inévitable du fait du développement résidentiel et économique : le défi est d'accompagner au mieux ces évolutions (banalisation à éviter, identité à réinventer)
- => Chantier école des Paysages ? / Appui CAUE ?

Environnement

- Une richesse, une singularité et une continuité du complexe dunaire
 - **Prendre en compte le rôle écologique et les services rendus par ces milieux atypiques (biodiversité, protection/risques) → les impacts du développement urbains sont à maîtriser**

- Des étangs et des milieux associés favorables pour de nombreuses espèces (notamment protégées)
 - **Une protection indispensable pour maintenir la variété des milieux ou maîtriser les éventuelles évolutions**

- Un ressource en eau abondante mais fragilisée (forages des Lacs, forages souterrains) + des sites aquatiques attractifs et fortement sollicités
 - **Poursuivre la bonne gestion de l'assainissement**
 - **Mieux gérer les eaux pluviales (débit, pollutions)**
 - **Poursuivre le suivi rigoureux de la qualité de l'eau**
 - **Un développement urbain à planifier (préserver les milieux humides) et à anticiper (réseaux d'eau à sécuriser et assainissement à programmer)**

Environnement

- Un développement partiel mais un potentiel considérable
 - **Lutter contre la précarité énergétique**
 - **Réduire les consommations publiques d'énergie en favorisant les rénovations et installations « durables »**
 - **Organiser le développement urbain en fonction des zones de gisement énergétique et des réseaux existants**
 - **Soutenir la filière-bois, vecteur de développement économique et d'entretien des massifs forestiers**
 - **Développer le potentiel des énergies marines**

- Un risque feu de forêt accru par le rajeunissement des peuplements forestiers et toujours plus de populations exposées (urbanisation qui progresse et « grignotte » les boisements)
 - **Anticiper les moyens de lutte (« coupe-feux », « coupures non boisées ») et éloigner les populations du risque**

- Un risque inondation mal connu / contesté
 - **Mieux connaître le risque pour appréhender l'urbanisation**

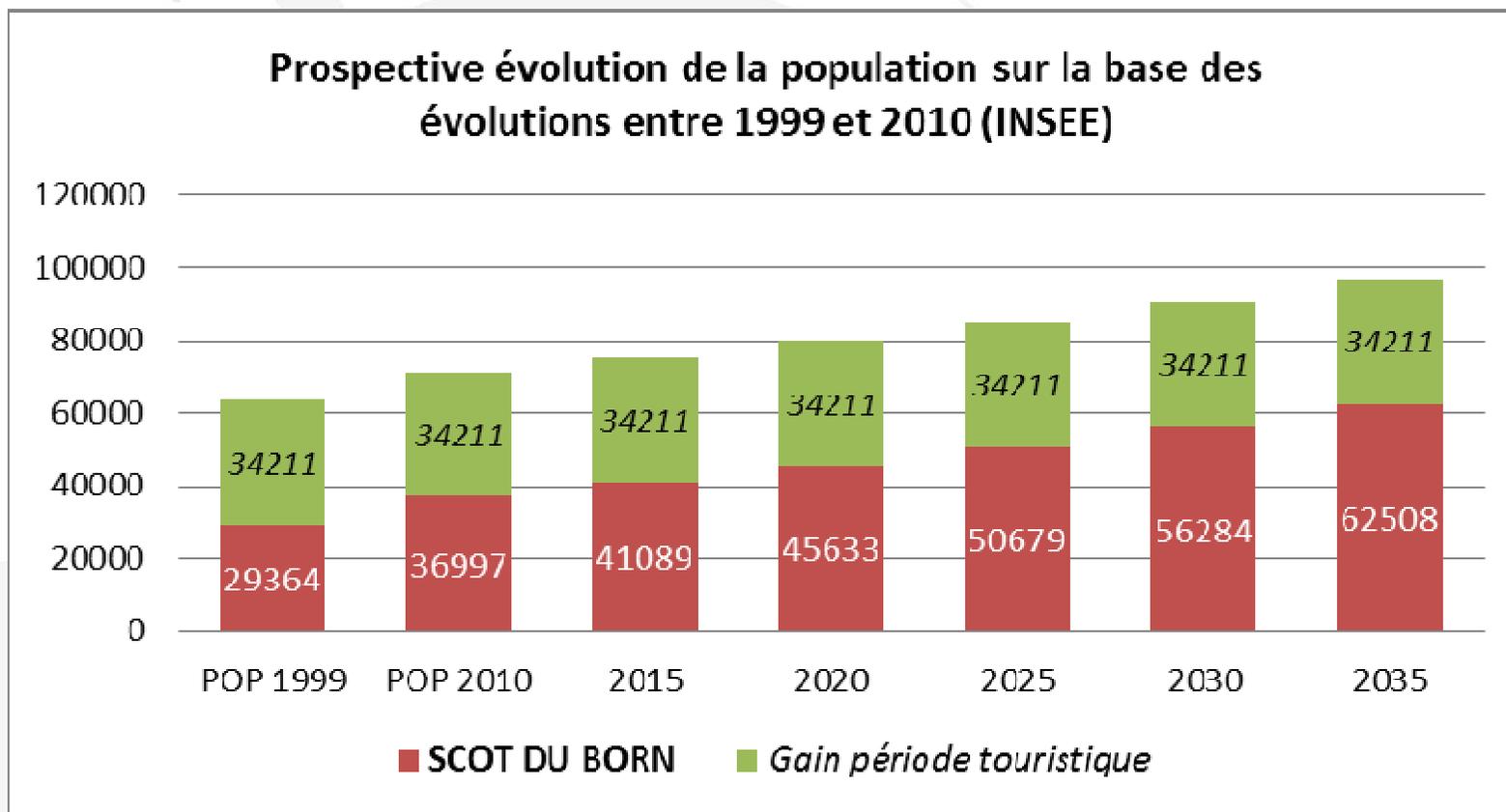


***Les enjeux mis en perspective :
Scénario (caricatural ?) « au fil de l'eau »***

**10 décembre
2013**

Si le développement se poursuivait sans SCOT ...

« Au fil de l'eau » / INSEE 1999-2010

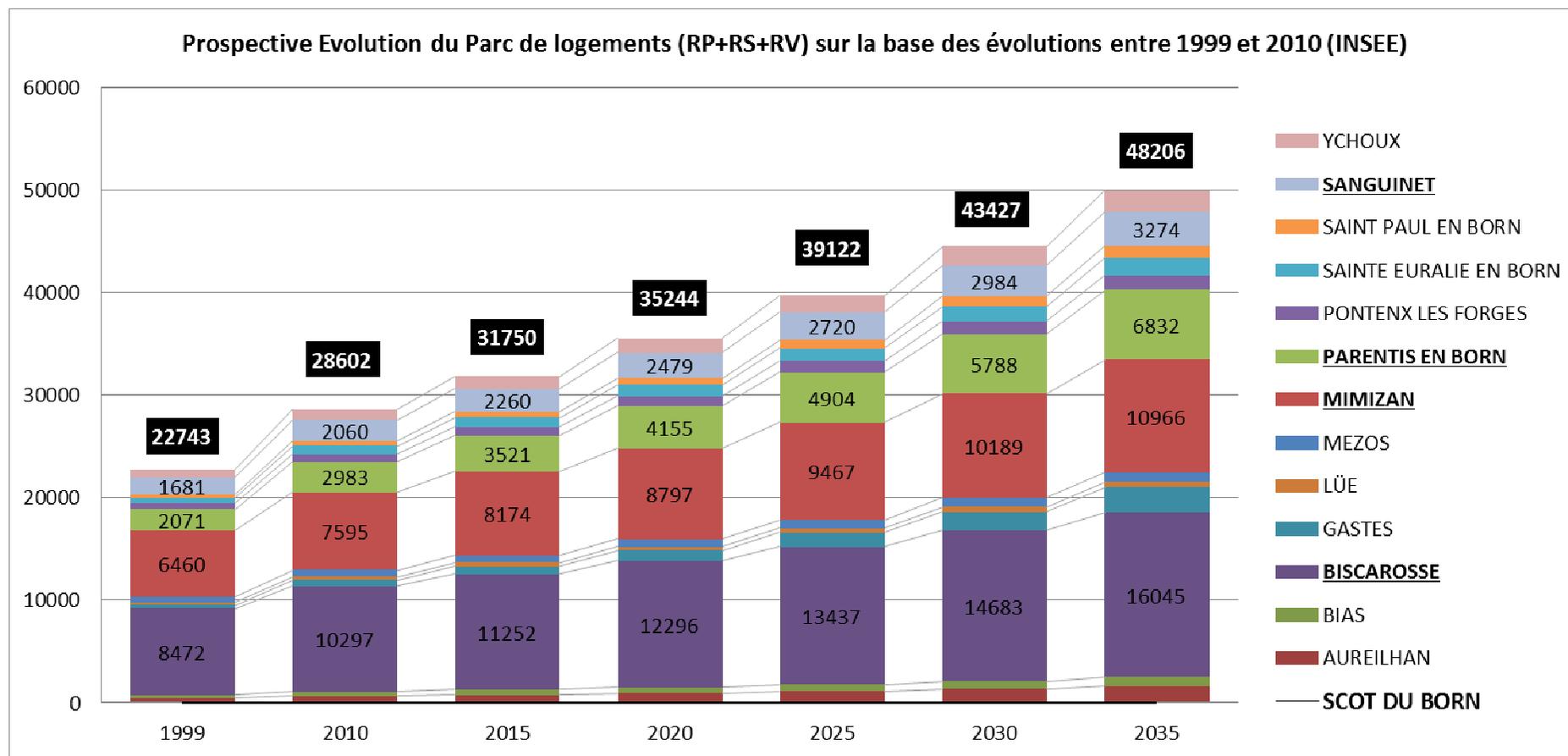


10 décembre 2013

- Le maintien du ratio habitant/emploi, qui est aujourd'hui de 3 habitants pour 1 emploi, nécessiterait **la création de 8500 emplois à l'horizon 2035**

Si le développement se poursuivait sans SCoT ...

« Au fil de l'eau » / INSEE 1999-2010



Notes :

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



***Les données à approfondir
La suite à donner***

**10 décembre
2013**

Les données à creuser

- La précision de l'analyse des mobilités et de la multimodalité (chiffres mensuels)
- Elargissement des données « énergie »
- L'armature en équipements et l'analyse des besoins / dysfonctionnements
- L'analyse de l'offre en commerces de proximité
- L'analyse des tendances récentes de l'emploi saisonnier
- L'analyse de la consommation foncière
- L'analyse des disponibilités PLU



Élaboration du SCoT du Born

Comité de pilotage

>>> Retour sur les ateliers thématiques de novembre 2013

10 décembre
2013



[INTELLIGENCE DES TERRITOIRES]