

# SYNTHESE

---

Du diagnostic stratégique et prospectif

***Février 2014 – Version provisoire de travail***

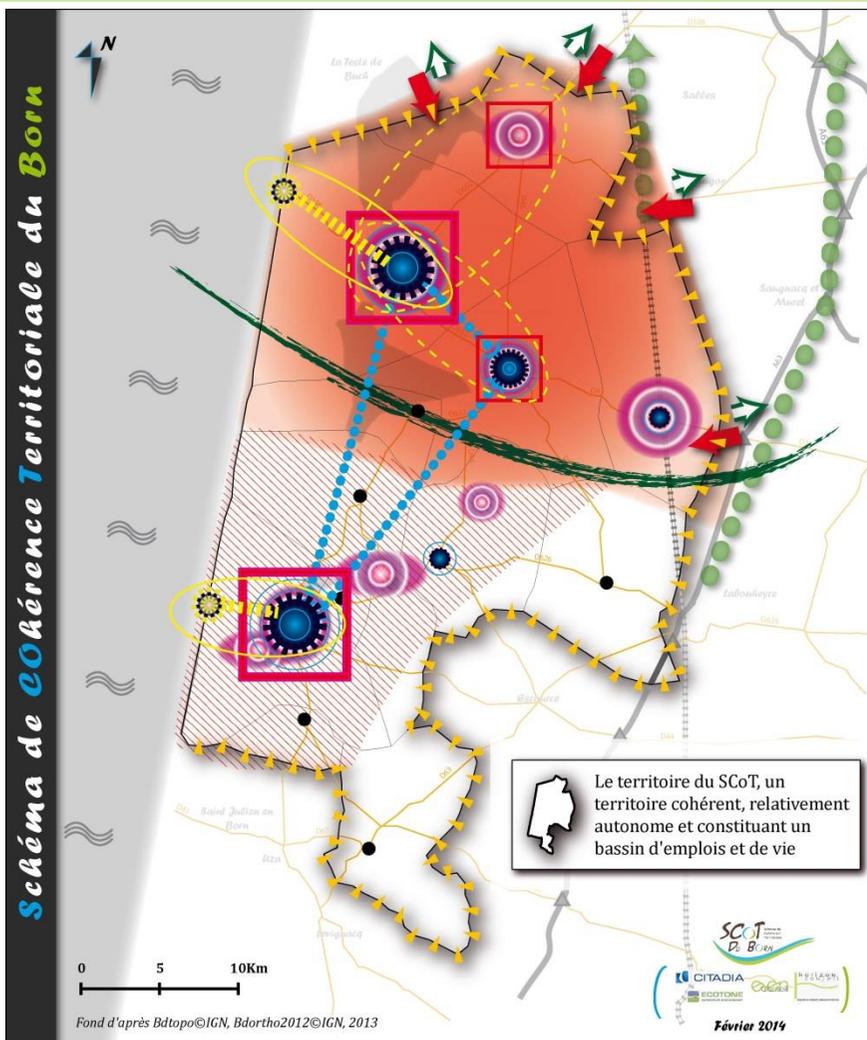
***VO***



## CONTENU

FONCTIONNEMENT TERRITORIAL .....	2
DEMOGRAPHIE .....	3
HABITAT .....	5
SOCIO-ECONOMIE .....	7
ECONOMIE .....	9
EQUIPEMENTS .....	11
DEPLACEMENTS .....	13
FORMES URBAINES .....	15
PAYSAGES .....	17
ECOLOGIE .....	19
RESSOURCES EN EAU .....	21
ENERGIES.....	23
RISQUES, NUISANCES ET DECHETS .....	25

## FONCTIONNEMENT TERRITORIAL



### CHOREME de synthèse #

### Polarisations

#### 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 Bordelaise, 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

#### Questionnements globaux

Quel équilibre de ce maillage territorial dans 20 ans ?

Quel équilibre entre communes littorales et rétro-littorales ?

Quelle pérennité ?

Quelles évolutions ?

*Quelle anticipation des incidences de l'attractivité du territoire sur le niveau d'équipements et de services ? Quelle programmation ? (modernisation, création)*

*Quelles densités acceptables et suffisantes pour conforter les bassins de vie, recréer de l'urbanité dans les centres, intensifier les quartiers ?*

*Quels liens à conforter avec les bassins de vie et d'emplois limitrophes ?*

*Quelle opportunité de création d'équipements et d'activités régionales susceptibles d'être accueillies sur le SCoT ?*

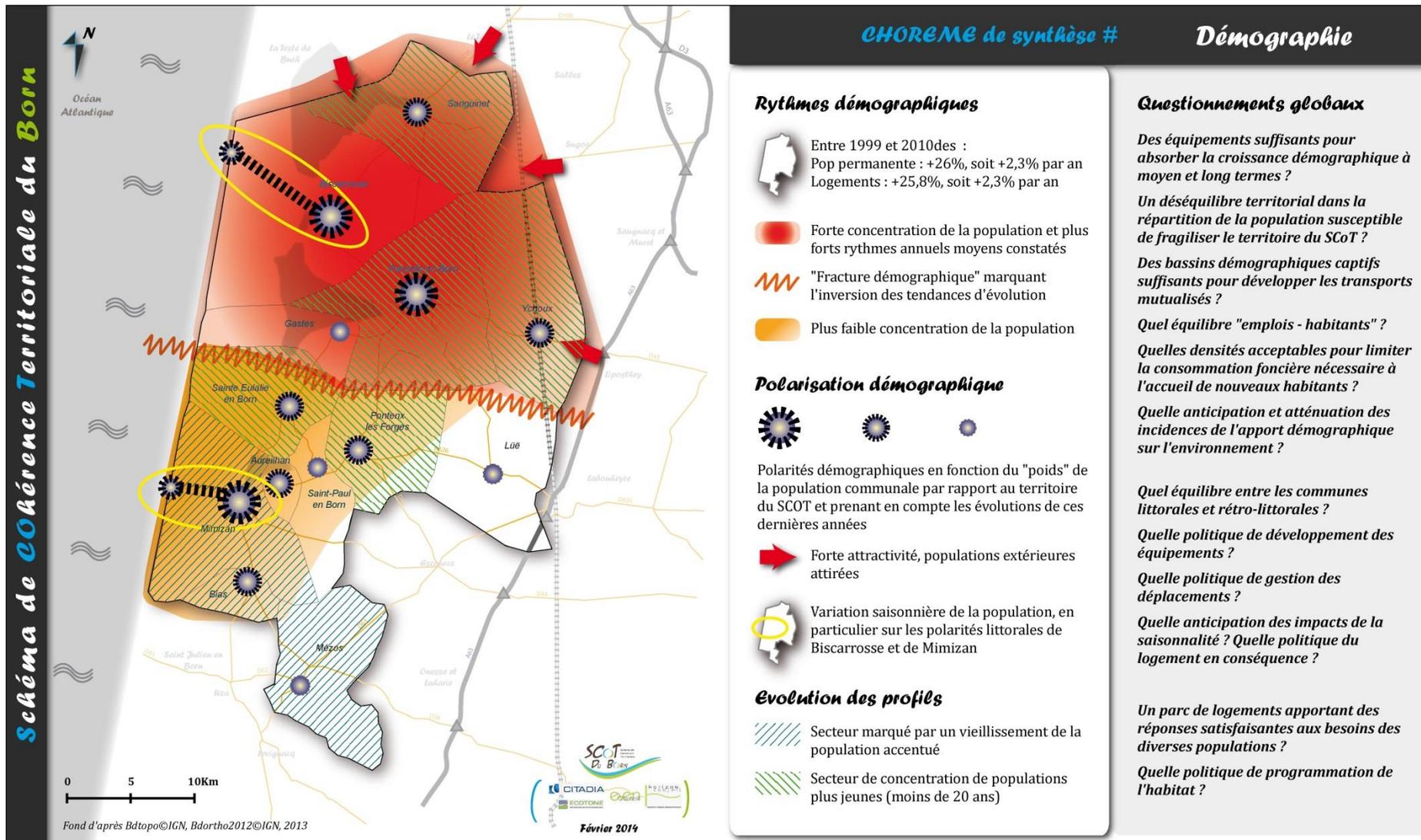
*Quelle anticipation et atténuation des impacts de la saisonnalité (équipements, déplacements, environnement) ?*

*Quelle stratégie de communication pour conforter le pôle que représente le SCoT à l'échelle du département et au-delà ?*

## DEMOGRAPHIE

<b>DEMOGRAPHIE</b> <i>Enjeux → défis à relever dans le SCoT</i>	<b>Atouts / OPPORTUNITES</b>	<b>Freins / CONTRAINTES</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Accueillir de nouveaux habitants tout en maîtrisant le développement urbain (maintenir un rythme démographique adapté à la capacité d'accueil du territoire) et accompagner cet accueil de nouvelles populations (équipements, infrastructures, services) sur les zones en hausse démographique importante</li> <li>▶ Maintenir les équilibres entre les secteurs urbains et ruraux (complémentarité des territoires)</li> <li>▶ Attirer et maintenir les jeunes sur le territoire du SCoT du Born</li> <li>▶ Anticiper l'évolution de la composition des ménages sur la demande et l'offre en logements</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Un territoire au rythme de croissance soutenu</li> <li>▪ Une croissance démographique essentiellement dûe au solde migratoire</li>   <li>▪ Des densités de population fortement marquées sur les principaux pôles urbains Biscarrosse et Mimizan et leurs communes satellites</li>   <li>▪ Un territoire attractif pour les plus de 60 ans et plus</li> <li>▪ Des ménages en augmentation...</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Une dynamique démographique variable selon les territoires</li>   <li>▪ Une densité de population relativement faible</li> <li>▪ Un renouvellement de la population inégalement réparti sur le territoire</li>   <li>▪ Une population vieillissante et des retraités majoritaires à l'échelle du SCoT</li> <li>▪ Une baisse significative de la part des moins de 20 ans entre 1999 et 2010</li> <li>▪ ... Mais de plus en plus petits et aux revenus modestes</li> </ul>

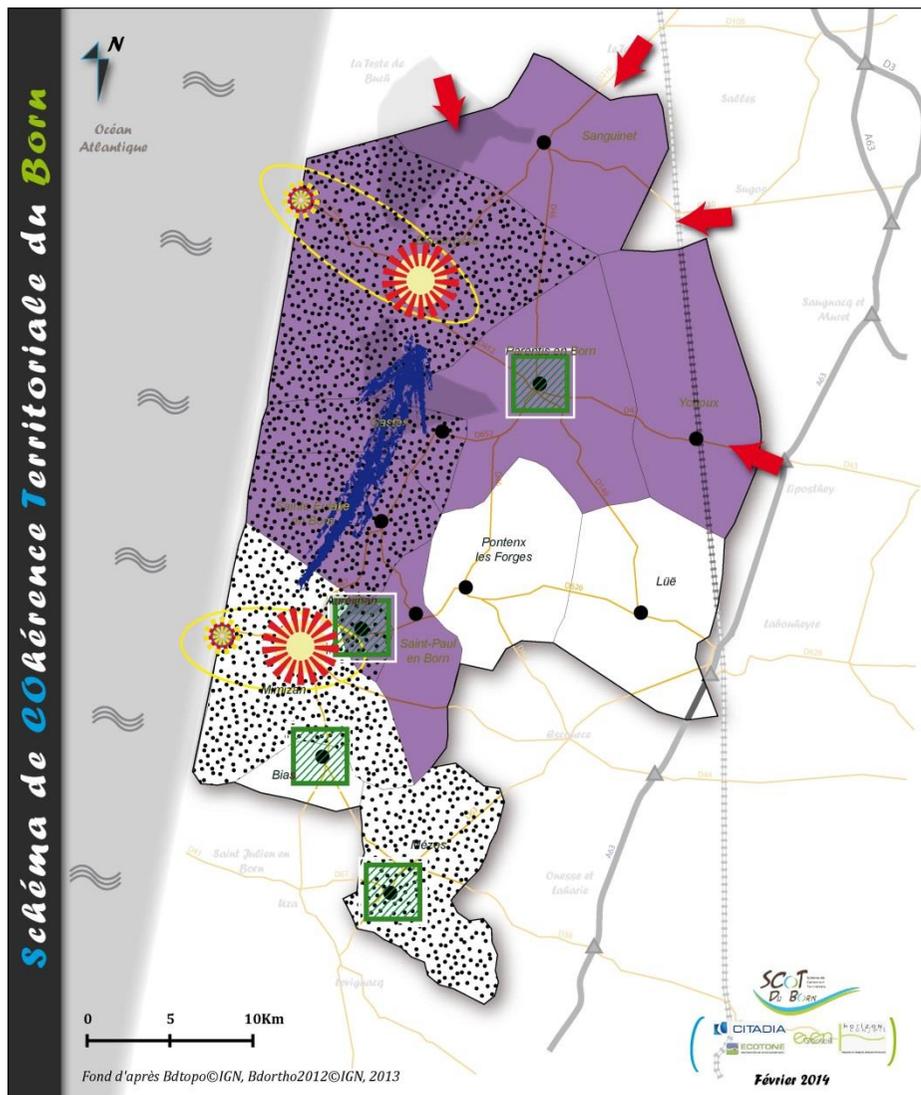
TERRITORIALISATION et QUESTIONNEMENTS # Démographie



## HABITAT

<b>HABITAT</b> <i>Enjeux → défis à relever dans le SCoT</i>	<b>Atouts / OPPORTUNITES</b>	<b>Freins / CONTRAINTES</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ <b> limiter la concurrence entre résidences principales et secondaires et le développement incontrôlé du parc de résidences secondaires</b></li>   <li>▶ <b> Créer des logements adaptés aux demandes (logements sociaux, personnes seules, jeunes ménages sans enfants, main d'œuvre saisonnière, ...)</b></li> <li>▶ <b> Développer le parc locatif à l'année (et notamment à vocation sociale)</b></li>   <li>▶ <b> Limiter la consommation d'espace notamment par l'habitat pavillonnaire</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Un renouvellement et une dynamique certaine du parc de logements</li> <li>▪ Un parc de logements dominé par les résidences principales mais où les résidences secondaires et/ou logements occasionnels représentent une part non négligeable</li> <li>▪ Une augmentation de la part des résidences principales entre les deux derniers recensements</li> <li>▪ Une stagnation de la vacance à l'échelle du Born mais avec des disparités entre les communes (certaines ont vu une explosion du nombre de logements vacants)</li>   <li>▪</li>   <li>▪</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Un parc de logements marqué par les effets de saisonnalité (pression sur les communes littorales)</li> <li>▪ Une part importante de résidences secondaires (plus de 37 % du parc total de logements mais qui tend à diminuer entre 1999 et 2010)</li>   <li>▪ Des logements collectifs peu nombreux et concentrés sur les deux pôles urbains du territoire et aussi sur les communes littorales</li> <li>▪ Les logements collectifs et sociaux sont essentiellement l'offre en logements touristiques et non pour les résidents permanents</li> <li>▪ Un parc locatif sous-représenté et insuffisant (seulement 4,8 % du parc total)</li>   <li>▪ Une urbanisation historique (traditionnelle) et contemporaine consommatrices d'espaces</li> </ul>

TERRITORIALISATION et QUESTIONNEMENTS # Habitat



CHOREME de synthèse #

Habitat

**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

**Questionnements globaux**

*Un parc de logements apportant des réponses satisfaisantes aux besoins des diverses populations ?*

*Une population vieillissante qui réinterroge les choix de développement éloignés des centres (accessibilité, isolement, ...) quelle capacité à réinvestir les centres villes ?*

*Quelle programmation de l'habitat au regard de la structure de la population ?*

*Quelle alternative à l'urbanisation « en nappe » (par juxtaposition d'opérations peu ou pas connectées entre elles) qui banalise les paysages du quotidien ?*

*Des formes urbaines à repenser (localisation, volume, connexions, interfaces, intimité des espaces privés, lien à l'espace public, identité, ...)*

*Une consommation foncière qui ne répondrait plus demain à la législation (Grenelle II, ALUR, ...) : quelles densités acceptables et suffisantes pour mutualiser les déplacements ?*

*Quelle anticipation et atténuation des incidences de l'apport démographique sur l'environnement ?*

*Quelle anticipation des impacts de la saisonnalité ? Quelle politique du logement en conséquence ?*

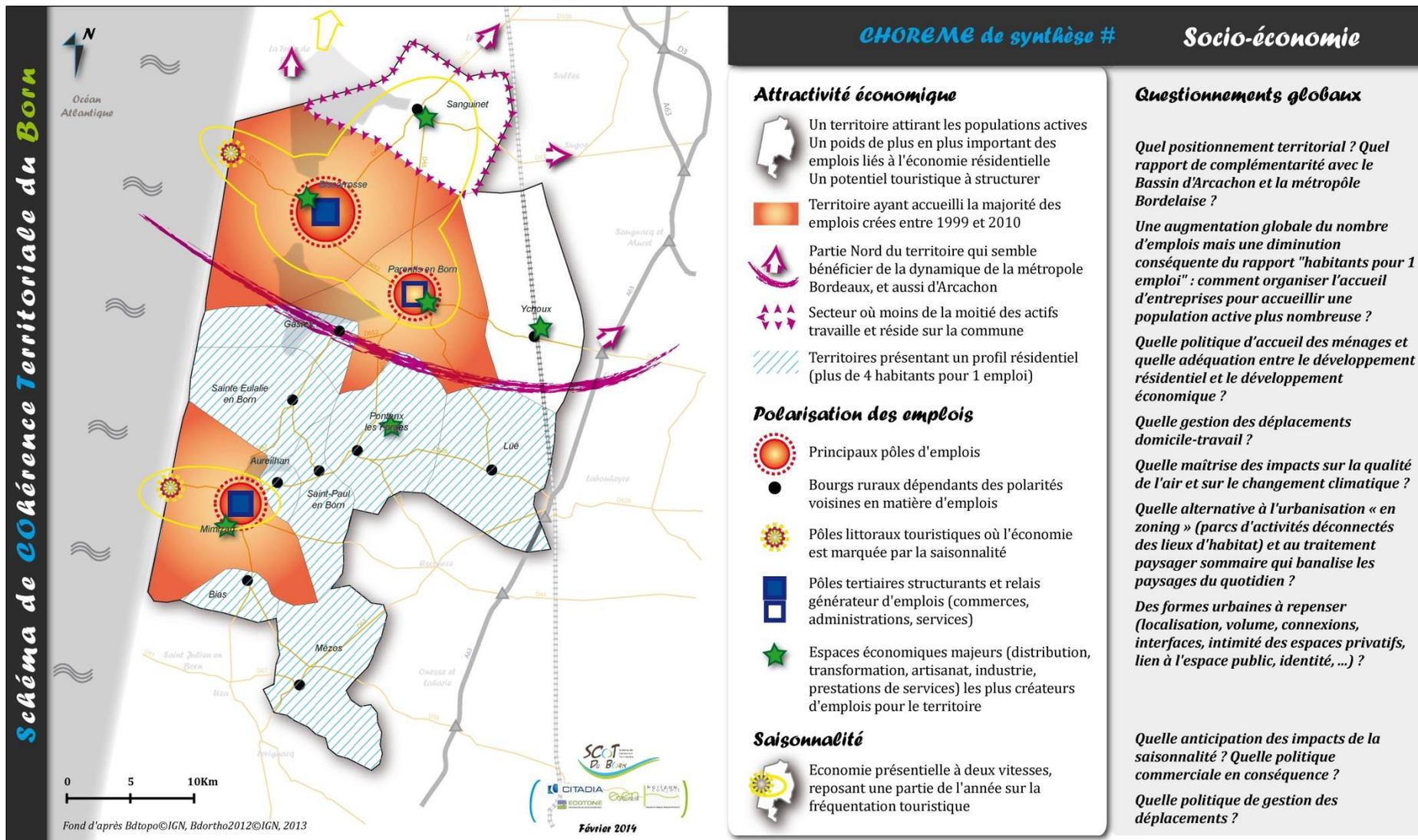
*Quelle politique de développement des équipements ?*

*Quelle politique de gestion des déplacements ?*

## SOCIO-ECONOMIE

<b>SOCIO-ECONOMIE</b> <i>Enjeux → défis à relever dans le SCoT</i>	<b>Atouts / OPPORTUNITES</b>	<b>Freins / CONTRAINTES</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ <b>Maintenir la dynamique économique engagée sur le territoire (attractivité d'actifs, création d'emplois)</b></li> <li>▶ <b>Viser au maintien de l'équilibre territorial en termes de répartition spatiale de l'emploi</b></li> <li>▶ <b>Affirmer un lien plus étroit entre croissance démographique et croissance économique</b></li>   <li>▶ <b>Créer les conditions de la pérennité d'une économie productive sur le territoire dans une démarche complémentaire avec l'économie présentielle</b></li>   <li>▶ <b>Conforter le territoire du SCoT du Born comme bassin d'emplois autonome</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Existence d'un tissu industriel « traditionnel » qui assure une activité à l'année et atténue les effets de la saisonnalité</li> <li>▪ Un territoire attractif pour des populations actives</li> <li>▪ Une dynamique de création d'emploi (1 750 emplois créés entre 1999 et 2010) qui renforce les principaux pôles d'emplois</li> <li>▪ Une création d'emplois qui semble bénéficier pour partie de la dynamique de la métropole bordelaise</li>   <li>▪ Une économie de plus en plus liée à l'économie présentielle (forte augmentation des emplois et des entreprises liés à l'économie présentielle)</li>   <li>▪ Le SCoT du Born : un territoire qui constitue son propre bassin d'emplois et faiblement dépendant des principaux pôles d'emplois extérieurs</li> <li>▪ Un territoire dynamique en termes de création d'entreprises</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Une croissance de l'emploi principalement localisée sur la partie Nord du territoire (baisse du poids de l'emploi sur la partie Sud sur le territoire du SCoT)</li> <li>▪ Un lien emploi-démographie qui tend légèrement à se distendre</li>   <li>▪ Des emplois liés à l'économie productive fragilisés</li>   <li>▪ Un déficit d'entrées/sorties d'actifs en lien avec les mobilités domicile-travail (- 2 388 actifs)</li> <li>▪ Un grand nombre d'emplois dans les filières productives qui reposent sur quelques grosses structures. Cette concentration économique peut présenter un risque</li> <li>▪ Un renouvellement de la population agricole qui tarde à s'opérer</li> </ul>

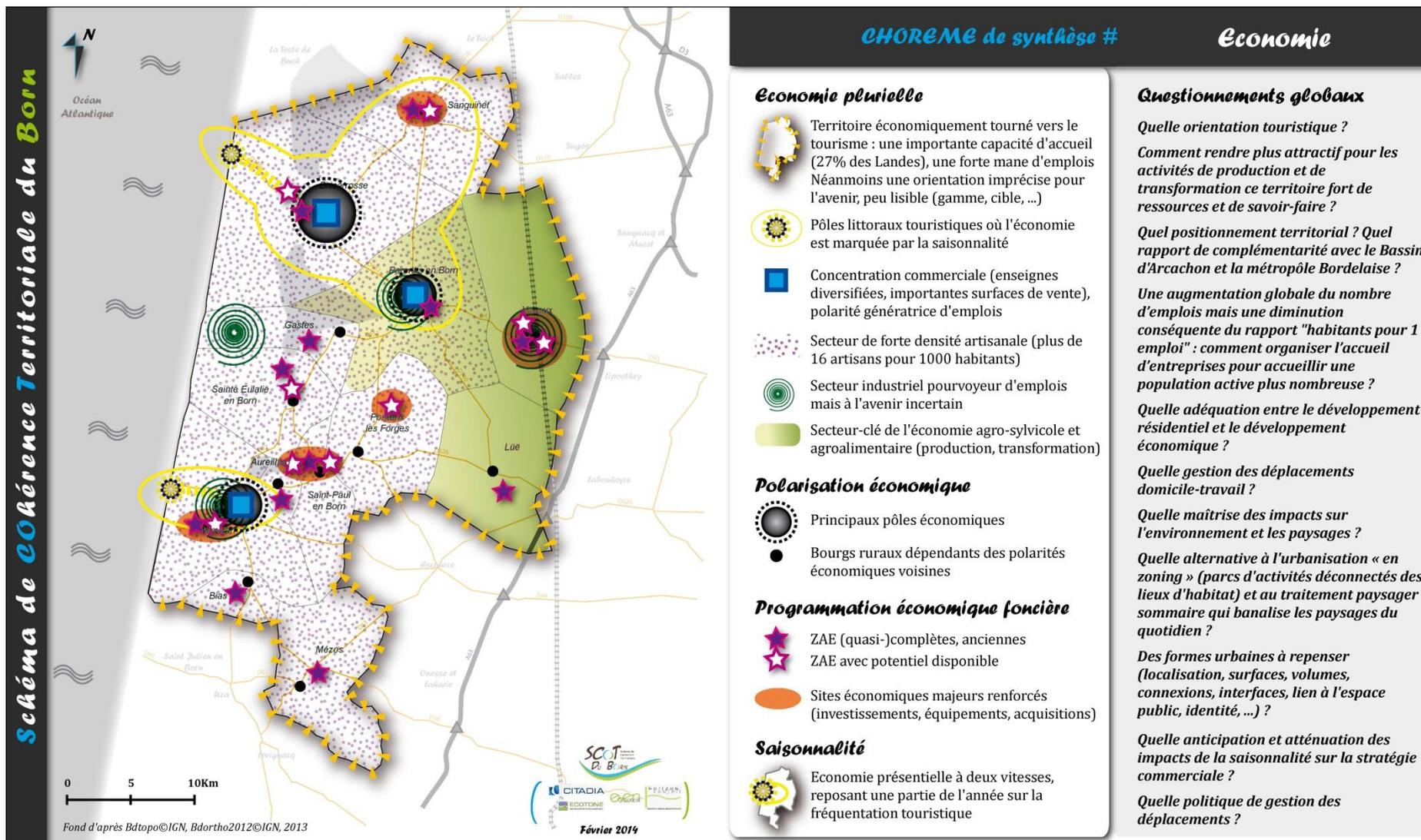
TERRITORIALISATION et QUESTIONNEMENTS # Socio-économie



## ECONOMIE

<b>ECONOMIE</b> <i>Enjeux → défis à relever dans le SCoT</i>	<b>Atouts / OPPORTUNITES</b>	<b>Freins / CONTRAINTES</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Renforcer la lisibilité des sites d'accueil d'activités</li> <li>▶ Renforcer la structuration de la filière touristique (renforcer la mutualisation des moyens, définir une politique touristique globale)</li> <li>▶ Mettre en place les conditions nécessaires au maintien des activités productives du territoire (filiales bois, armement, chimie, agroalimentaire)</li> <li>▶ Favoriser la pérennisation des activités et des structures agricoles</li> <li>▶ Maintenir le maillage artisanal et commercial</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Un maillage important de zones d'activités</li> <li>▪ Une capacité d'accueil importante</li> <li>▪ Une structuration touristique inégalement répartie</li> <li>▪ Une tendance générale à l'évolution des compétences et des métiers du fait des évolutions techniques et technologiques nécessaire au maintien de la compétitivité</li> <li>▪ Une augmentation des surfaces agricoles</li> <li>▪ Des exploitations qui se diversifient</li> <li>▪ Un territoire organisé autour de pôles commerciaux majeurs : Biscarosse, Mimizan et Parentis en Born</li> <li>▪ Une forte densité artisanale</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Des zones peu lisibles, peu qualitatives</li> <li>▪ Un grand nombre d'emplois dans les filières productives qui reposent sur quelques grosses structures. Cette concentration économique peut présenter un risque</li> <li>▪ Un renouvellement de la population agricole qui tarde à s'opérer</li> <li>▪ Risque de conflits d'intérêt entre exploitation de la ressource forestière et activités touristiques et de loisirs</li> </ul>

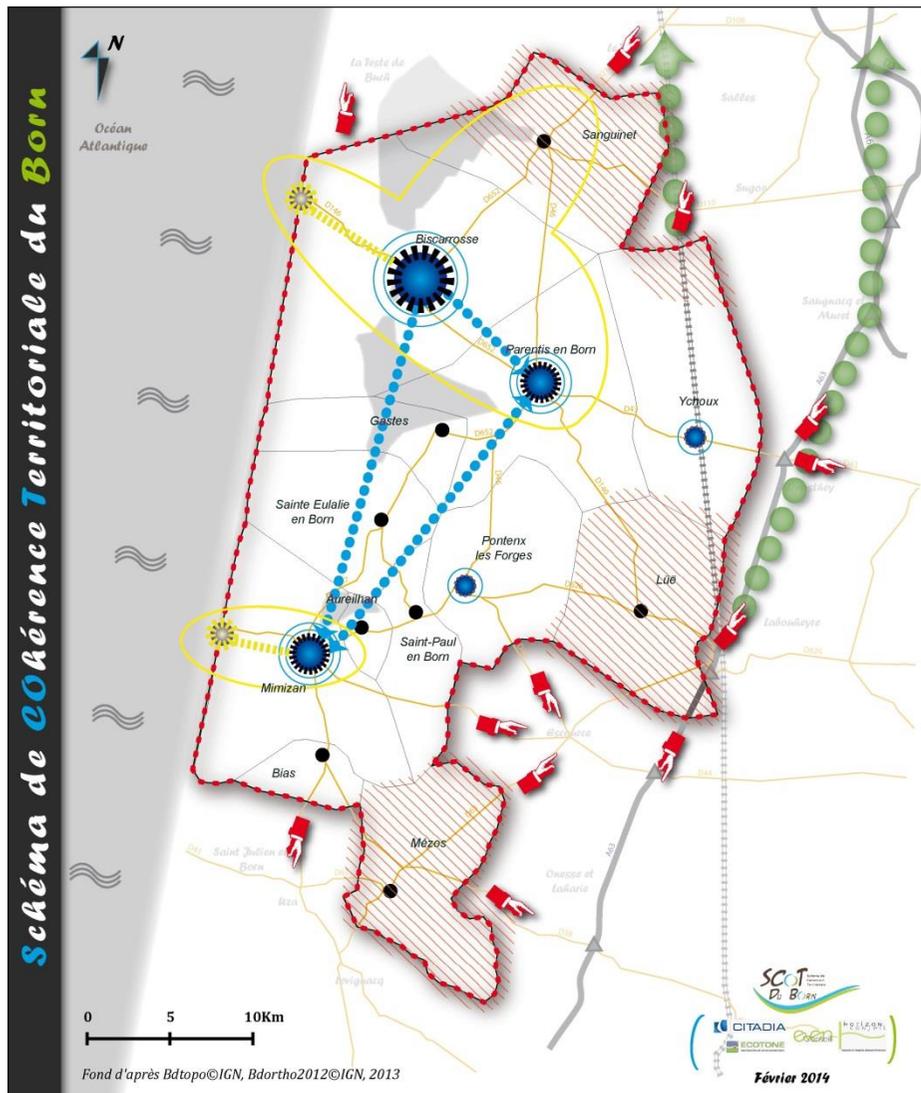
TERRITORIALISATION et QUESTIONNEMENTS # Economie



## EQUIPEMENTS

<b>EQUIPEMENTS</b> <i>Enjeux → défis à relever dans le SCoT</i>	<b>Atouts / OPPORTUNITES</b>	<b>Freins / CONTRAINTES</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ <b>Maintenir voire développer l'offre médicale</b></li> <li>▶ <b>Développer l'offre scolaire</b></li> <li>▶ <b>Assurer le renouvellement de l'offre commerciale</b></li> <li>▶ <b>Développer l'offre culturelle, sportive et de loisirs à l'année</b></li> <li>▶ <b>Poursuivre les efforts d'amélioration de la couverture numérique et mobile</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Plusieurs initiatives publiques ou privées de mutualisation entre professionnels de la santé</li> <li>▪ Une offre médicale qui se structure en maison médicale sur Mimizan</li> <li>▪ Un territoire attractif pour les praticiens</li> <li>▪ Une cité scolaire à Parentis en Born, bien structurée</li> <li>▪ Une offre en primaire/secondaire bien répartie</li> <li>▪ Un renouvellement des effectifs constant</li> <li>▪ Une offre commerciale plurielle, bien répartie</li> <li>▪ Une offre en équipements sportifs et culturels présente, mais insuffisante au regard de la croissance démographique et de la fréquentation touristique</li> <li>▪ Des travaux engagés pour améliorer l'accès au numérique haut-débit</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Une offre médicale insuffisante au regard de la structure de la population et de l'apport touristique</li> <li>▪ Des praticiens globalement âgés, posant le problème du renouvellement et du maintien des services</li> <li>▪ Pas de services d'urgences à moins de 30 minutes</li> <li>▪ Une offre en lycée insuffisante à moyen terme sur la partie nord du territoire</li> <li>▪ Un difficile renouvellement des chefs d'entreprises</li> <li>▪ Une offre commerciale en grande partie saisonnière</li> <li>▪ Une offre en loisirs limitée, notamment en équipements couverts</li> <li>▪ Des « zones blanches » non couverte par la téléphonie mobile et des réseaux qui saturent en période d'affluence touristique</li> <li>▪ Une desserte numérique améliorée mais qui sature en période d'affluence touristique</li> </ul>

TERRITORIALISATION et QUESTIONNEMENTS # Equipements



CHOREME de synthèse #

Equipements

Adéquation entre offre et besoins



Offre en équipements et services à la personne insuffisante ou menacée à moyen terme : santé, scolarité, numérique  
Besoin de modernisation de l'offre en équipements voire de création d'un équipement à l'année : culture et sports



Besoin de renforcement des équipements scolaires (saturation)



Fuite des populations vers les équipements et services hors SCoT pour satisfaire leurs besoins (santé, loisirs, culture, train/avion)

Polarisation en équipements, accès



Pôles "supérieurs", intermédiaires, de proximité (Polarités d'équipements en fonction du niveau des services offerts et des besoins satisfaits)



Fonctionnement tripartite des équipements (complémentarité de l'offre)



Bourgs résidentiels dépendants des polarités



Secteurs situés à plus de 10 km d'une polarité bien équipée



Dépendance du territoire vis-à-vis des équipements de superstructure de la métropole bordelaise

Saisonnalité



Dysfonctionnement de l'offre en équipements et en services en période de forte fréquentation touristique

Questionnements globaux

Quelle anticipation des incidences de l'apport démographique sur le niveau d'équipements et de services ? Quelle programmation des équipements ? (modernisation, création)

Une population vieillissante qui réinterroge les choix de développement éloignés des centres (accessibilité, isolement, ...) : quelle capacité à réinvestir les centres villes ?

Quelle programmation de l'habitat au regard de l'armature en équipements ?

Des formes urbaines à repenser pour recréer de l'urbanité dans les centres

Quelles densités acceptables et suffisantes pour optimiser les équipements et pour mutualiser les déplacements ?

Quelle politique de desserte en numérique pour répondre aux besoins des populations et des entreprises ?

Quelle organisation des déplacements en distinguant pleine saison et hors saison ?

Quelle opportunité de décentralisation de formations universitaires bordelaises susceptibles d'être accueillies sur le SCoT ?

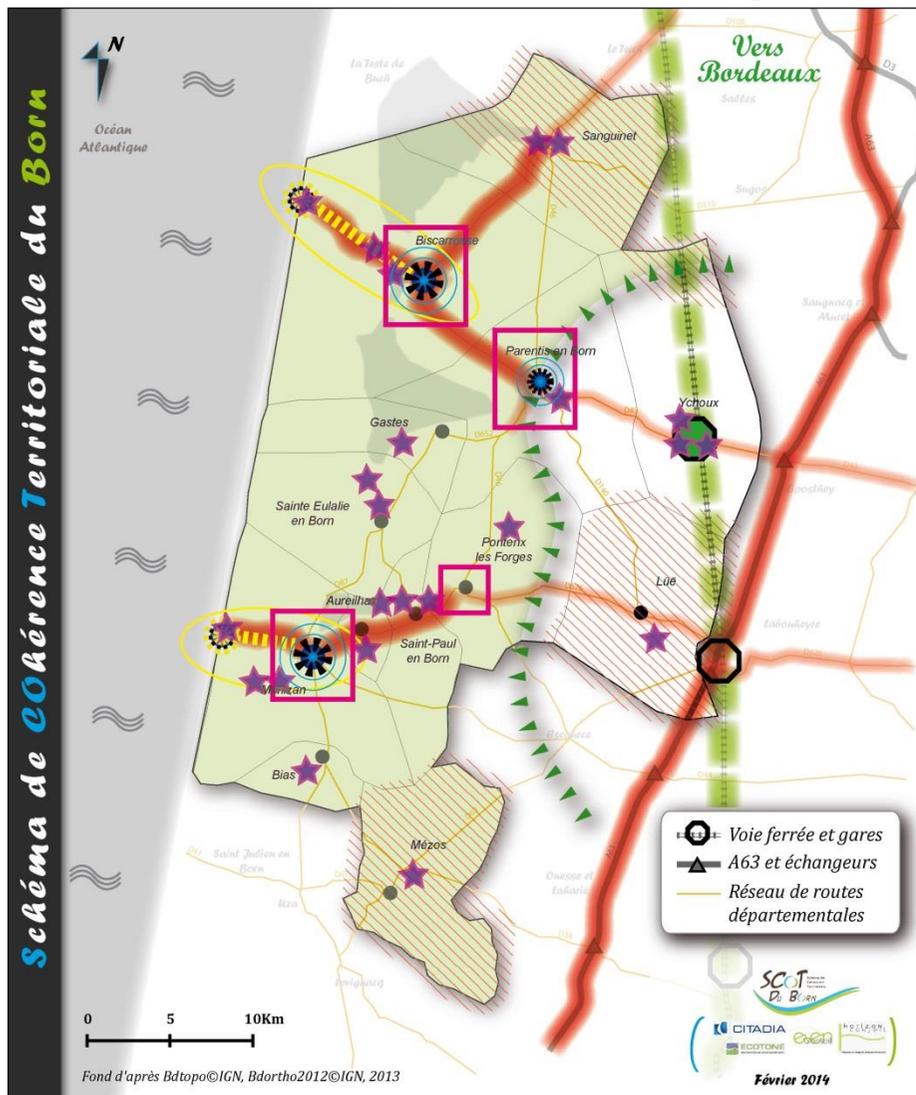
Quelle anticipation des impacts de la saisonnalité ? Comment sortir de la logique touristique pour offrir une offre en équipements satisfaisante à l'année ?

Quelle stratégie de communication sur l'offre en équipements culturels pour pérenniser les structures à l'année ?

## DEPLACEMENTS

<b>DEPLACEMENTS</b> <i>Enjeux → défis à relever dans le SCoT</i>	<b>Atouts / OPPORTUNITES</b>	<b>Freins / CONTRAINTES</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ <b>Inverser le regard : favoriser les modes alternatifs à la voiture individuelle (transports en commun, vélos, piétons)</b></li> <li>▶ <b>Mettre en évidence un label « tourisme durable » en favorisant les circulations alternatives en période estivale</b></li> <li>▶ <b>Optimiser le rabattement vers les gares d'Ychoux et de Labouheyre</b></li> <li>▶ <b>Constituer une offre cyclable entre la gare d'Ychoux et les stations balnéaires</b></li> <li>▶ <b>Organiser, canaliser l'utilisation de la voiture (en circulation, en stationnement)</b></li> <li>▶ <b>Assurer une meilleure cohérence entre urbanisme et transport : passer d'une politique de rattrapage à une stratégie d'anticipation</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Un réseau cyclable étoffé desservant les principales polarités du territoire</li> <li>▪ Des aménagements urbains favorisant une plus grande mixité (exemple Biscarrosse)</li> <li>▪ Des polarités et lieux d'hébergement touristiques raccordés au réseau cyclable</li> <li>▪ Un patrimoine naturel (forêt, lacs, système dunaire) et une topographie favorisant la découverte à pied, à vélo</li> <li>▪ La présence d'aires dédiées à proximité immédiate des centres-villes</li> <li>▪ Un réseau routier secondaire qui maille le territoire qui peut être valorisé, mieux utilisé</li> <li>▪ Un territoire polarisant, peu dépendant des territoires limitrophes</li> <li>▪ Trois polarités clairement identifiées (Biscarrosse, Mimizan, Parentis-en-Born)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Un réseau de transports en commun peu structurant, répondant à un public « cible » (populations locales captives, touristes)</li> <li>▪ Des distances entre les communes importantes, favorisant l'usage de la voiture</li> <li>▪ Des stations littorales faiblement accessibles pour les personnes à mobilité réduite</li> <li>▪ Des gares ferroviaires faiblement raccordées aux secteurs littoraux</li> <li>▪ Une offre cyclable à constituer entre les stations balnéaires et la gare d'Ychoux</li> <li>▪ Une très forte augmentation de la circulation, du stationnement automobile en période estivale</li> <li>▪ Des accès aux zones littorales limités, un manque de maillage interquartier</li> <li>▪ Une production de logements individuels, une dispersion des zones d'habitat ?</li> <li>▪ Un réseau de transports en commun peu structurant, répondant à un public « cible » (populations locales captives, touristes)</li> </ul>

## TERRITORIALISATION et QUESTIONNEMENTS # Déplacements



### CHOREME de synthèse #

### Déplacements

#### 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)

#### Questionnements globaux

*Une nécessaire clarification de la stratégie globale des déplacements et des mobilités à l'échelle du SCOT : quelle coordination et quelle programmation des projets multiples en réflexion ?*

*Quelle anticipation des incidences de l'apport démographique sur les circulations ? Quelle programmation des équipements ? (modernisation, création)*

*Quelle programmation de l'habitat et de l'économie au regard de l'armature des déplacements ?*

*Quelles densités urbaines acceptables et suffisantes pour optimiser et mutualiser les déplacements ?*

*Quelle politique de desserte en modes "actifs" (piétons, cycles) pour rapprocher les populations des entreprises ?*

*Quelle anticipation et atténuation des impacts des déplacements sur la qualité de l'air, l'environnement et plus globalement le climat ?*

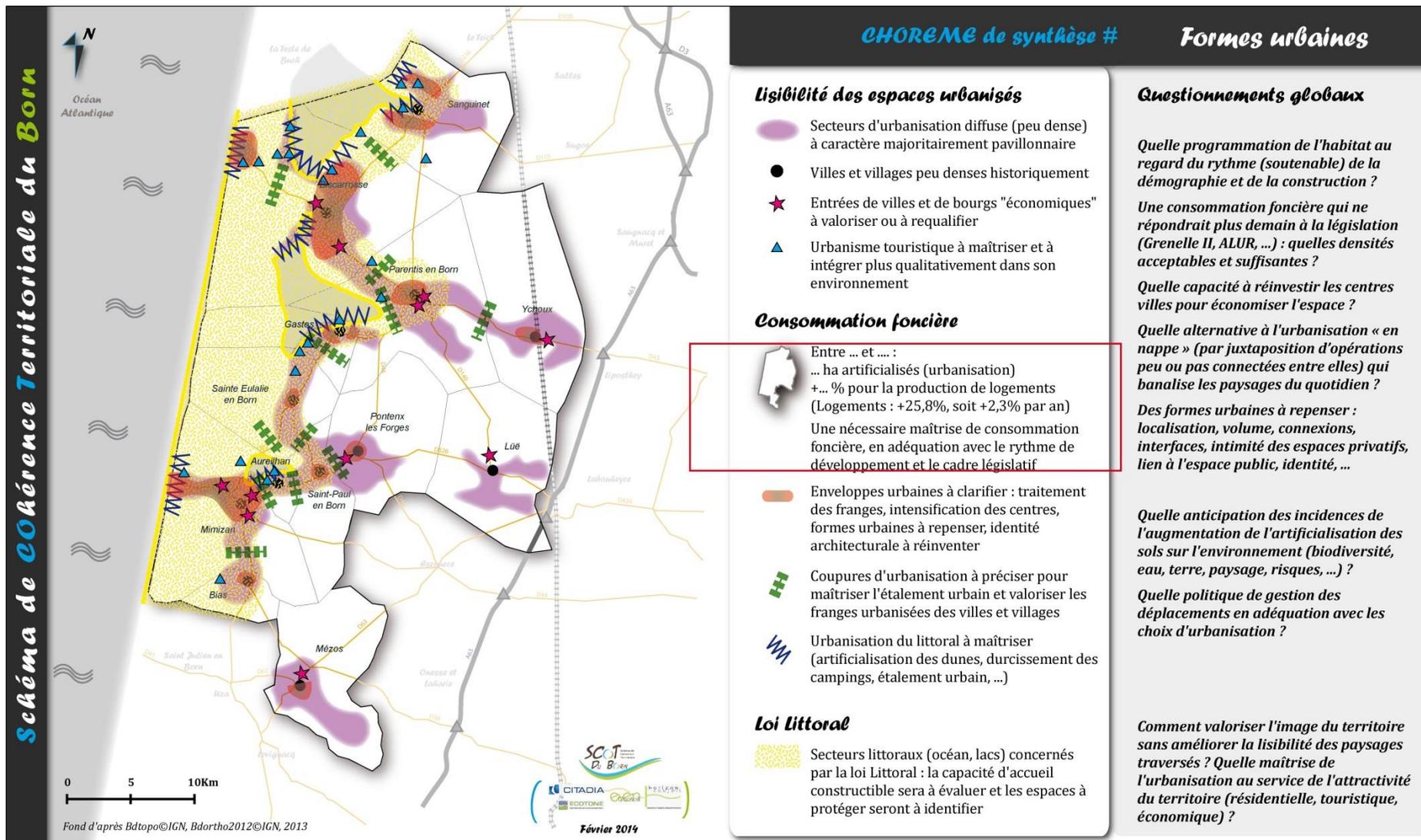
*Quelle organisation des déplacements en distinguant pleine saison et hors saison ?*

*Quelle place pour les campings-cars ?*

## FORMES URBAINES

<b>FORMES URBAINES</b> <i>Enjeux → défis à relever dans le SCoT</i>	<b>Atouts / OPPORTUNITES</b>	<b>Freins / CONTRAINTES</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ <b>Maîtriser l'équilibre entre le développement du tourisme et de l'urbanisation vis-à-vis des milieux naturels (littoral, forêt, étangs...)</b></li> <li>▶ <b>Maintenir des coupures d'urbanisation pour rendre plus lisible les entrées dans les espaces urbanisés</b></li>   <li>▶ <b>Accompagner au mieux l'inévitable « production » de nouveaux paysages urbains : banalisation à éviter, identité à réinventer</b></li> <li>▶ <b>Retrouver le lien à l'espace public, redonner un sens fédérateur aux espaces communs</b></li> <li>▶ <b>Repenser les formes urbaines de demain et accompagner la nécessaire densification : localisations, implantations, volumes, connexions, interfaces, intimité des espaces privés, mixité des fonctions ...</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Des espaces bâtis au contact de paysages « naturels » riches et variés, attractifs</li>   <li>▪ Des motifs urbains et architecturaux hérités du passé qui présentent une forte valeur identitaire et qui mettent en connivence les espaces privés et publics : l'airial, le « bourg ouvert », ...</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Des franges d'espaces urbanisés (au contact d'espaces naturels, forestiers, littoraux ou agricoles) peu traités qualitativement (clôture sommaire matérialisant les limites, sans recherche particulière de transition)</li> <li>▪ Des coupures d'urbanisation peu lisibles du fait d'une dissémination diffuse des constructions le long des voies de communication</li> <li>▪ Une privatisation des espaces côtiers par la progression de l'urbanisme touristique et résidentiel au plus près des littoraux emblématiques du territoire</li> <li>▪ Une urbanisation traditionnelle et contemporaine qui consomment de l'espace (urbanisation dispersée, faible densité)</li> <li>▪ Une urbanisation « en nappe » (par juxtaposition d'opérations peu ou pas connectées entre elles) qui banalise les paysages du quotidien</li> <li>▪ Une standardisation des formes urbaines (tant résidentielles qu'économiques) générée par une juxtaposition de « lots » individuels et clos n'entretenant plus de rapport à l'espace public dont le rôle est réduit à un usage de circulation</li> <li>▪ Des paysages « quotidiens » dont l'identité s'est émoussée au fil du temps</li> <li>▪ Une consommation foncière inhérente à l'urbanisation de ces 30 dernières années qui ne répondrait plus demain à la législation (Grenelle II, ALUR, ...)</li> </ul>

TERRITORIALISATION et QUESTIONNEMENTS # Formes urbaines



CHOREME de synthèse #

Formes urbaines

Liabilité 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 ... et ... :  
 ... ha artificialisés (urbanisation)  
 + ... % pour la production de logements  
 (Logements : +25,8%, soit +2,3% par an)  
 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

Questionnements globaux

*Quelle programmation de l'habitat au regard du rythme (soutenable) de la démographie et de la construction ?*

*Une consommation foncière qui ne répondrait plus demain à la législation (Grenelle II, ALUR, ...) : quelles densités acceptables et suffisantes ?*

*Quelle capacité à réinvestir les centres villes pour économiser l'espace ?*

*Quelle alternative à l'urbanisation « en nappe » (par juxtaposition d'opérations peu ou pas connectées entre elles) qui banalise les paysages du quotidien ?*

*Des formes urbaines à repenser : localisation, volume, connexions, interfaces, intimité des espaces privatifs, lien à l'espace public, identité, ...*

*Quelle anticipation des incidences de l'augmentation de l'artificialisation des sols sur l'environnement (biodiversité, eau, terre, paysage, risques, ...)?*

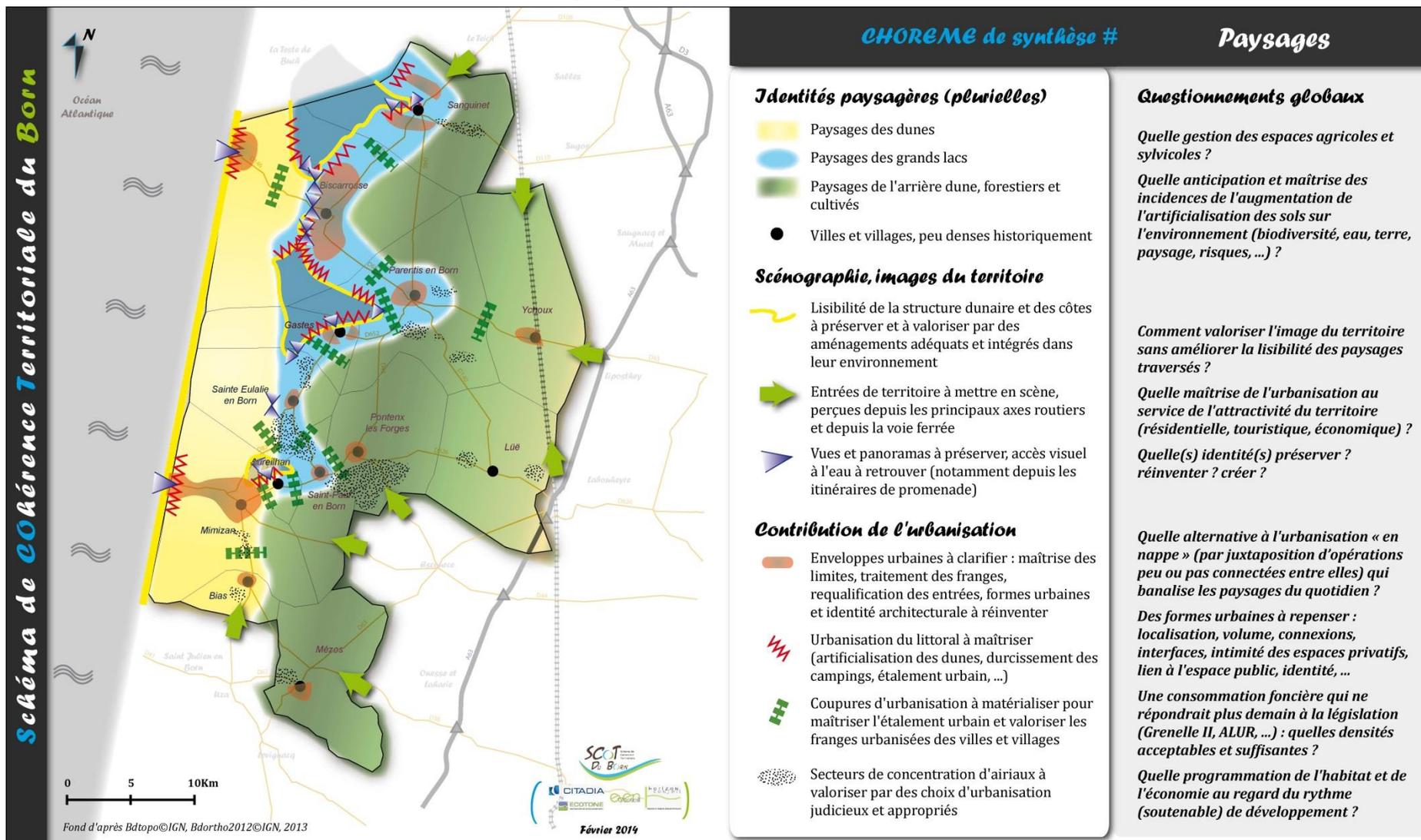
*Quelle politique de gestion des déplacements en adéquation avec les choix d'urbanisation ?*

*Comment valoriser l'image du territoire sans améliorer la lisibilité des paysages traversés ? Quelle maîtrise de l'urbanisation au service de l'attractivité du territoire (résidentielle, touristique, économique) ?*

## PAYSAGES

<b>PAYSAGES</b> <i>Enjeux → défis à relever dans le SCoT</i>	<b>Atouts / OPPORTUNITES</b>	<b>Freins / CONTRAINTES</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Maîtriser l'équilibre entre le développement du tourisme et de l'urbanisation vis-à-vis des milieux naturels (littoral, forêt, étangs...)</li> <li>▶ Préserver la diversité des paysages agro-sylvicoles</li> <li>▶ Maintenir des espaces ouverts par une gestion des clairières agricoles autour des airiaux</li>   <li>▶ Encourager les démarches de projet sur les limites des espaces urbanisés, les transitions, les accès</li> <li>▶ Mettre en valeur les scénographies paysagères liées à la route : ménager des vues sur les étangs, développer les sentiers de découverte</li> <li>▶ Maîtriser la qualité des entrées de bourgs</li> <li>▶ Œuvrer pour une meilleure intégration paysagères des campings (et de leurs extensions)</li> <li>▶ Maintenir les coupures d'urbanisation</li>   <li>▶ Encourager les démarches de projet et l'esprit de villégiature dans les stations balnéaires</li> <li>▶ Avoir une exigence qualitative dans les projets d'urbanisation et de l'aménagement des espaces publics, pour éviter la banalisation des bourgs</li> <li>▶ Reconquérir les airiaux</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Une diversité de paysages d'envergure (plage, étangs, forêt, ...) abritant des espaces plus intimes (zones humides, forêts-galeries, clairières, ...)</li> <li>▪ Des paysages pluriels, spectaculaires, attractifs</li>   <li>▪ Vues et panoramas de qualité</li> <li>▪ Des potentialités fortes de scénographies paysagères</li>   <li>▪</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Une présence de l'eau qui tend à s'amenuiser (crastes et ripisylves, vues sur les lacs...)</li> <li>▪ Un territoire dont le maintien des paysages forestiers est étroitement dépendant de la santé de la filière sylvicole</li>   <li>▪ Étalement urbain et création de continuums le long des voies de circulation</li> <li>▪ Entrées de villes qui se banalisent</li> <li>▪ Unités d'accueil touristique parfois peu ou mal intégrées à leur environnement paysager, « durcissement » des campings</li>   <li>▪ Fermeture ou enrichissement des airiaux anciens et/ou ouverture et banalisation</li> <li>▪ Perte de l'identité du bâti balnéaire du second empire : Une banalisation des centres-bourgs</li> </ul>

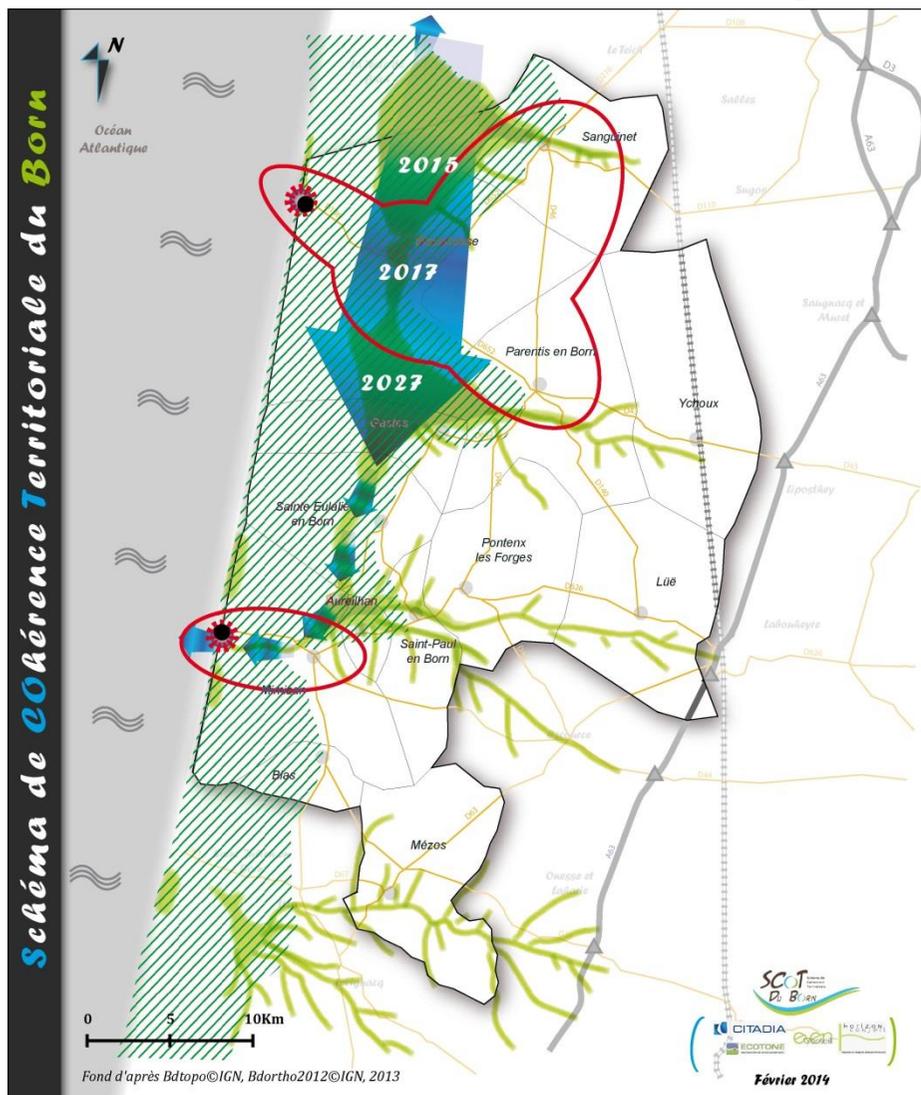
TERRITORIALISATION et QUESTIONNEMENTS # Paysages



## ÉCOLOGIE

<b>ÉCOLOGIE</b> <i>Enjeux → défis à relever dans le SCoT</i>	<b>Atouts / OPPORTUNITÉS</b>	<b>Freins / CONTRAINTES</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Assurer la protection des étangs et milieux associés en tenant compte de leur rôle écologique prépondérant sur le territoire du Born</li> <li>▶ Prendre en compte le rôle écologique et les services rendus par les dunes pour limiter les impacts du développement urbain et des stations littorales</li> <li>▶ Maintenir des milieux interstitiels et paraforestiers (boisements de feuillus, landes, prairies), relais majeurs pour la biodiversité au sein de la forêt de production</li> <li>▶ Faire du SCoT une opportunité de fédérer les acteurs œuvrant pour la protection de la biodiversité sur le territoire, afin de coordonner et étendre les actions engagées</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Étangs et milieux associés : espaces favorables pour de nombreuses espèces, notamment protégées</li> <li>▪ Des activités économiques en lien étroit avec les aménités de ces milieux naturels</li> <li>▪ Une richesse, une singularité et une continuité du complexe dunaire</li> <li>▪ Une grande diversité de milieux au sein de la forêt de production</li> <li>▪ Des coupes à blanc régulières : atout périodique pour une partie de la biodiversité</li> <li>▪ Des milieux remarquables identifiés (Natura 2000, ZNIEFF)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Possibles atteintes de certains milieux sensibles en lien avec l'activité touristique</li> <li>▪ Erosion du trait de côte de la dune littorale</li> <li>▪ Surfréquentation touristique</li> <li>▪ Faible proportion des milieux interstitiels au sein des forêts de production</li> <li>▪ Très forte rotation spatiale et temporelle des habitats favorables issus des coupes à blanc</li> <li>▪ Un manque de connaissance écologique en dehors des milieux remarquables constitués par la chaîne des étangs et le complexe dunaire</li> </ul>

TERRITORIALISATION et QUESTIONNEMENTS # Ecologie



CHOREME de synthèse #

Ecologie

**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 sensibilités de ces milieux

**Questionnements globaux**

*Une protection indispensable pour maintenir la variété des milieux ou pour maîtriser les éventuelles évolutions*

*Comment garantir les continuités écologiques ?*

*Quel avenir pour les milieux dunaires avec l'évolution du trait de côtes ?*

*Comment pérenniser les atouts périodiques des secteurs de production sylvicole ?*

*Comment combler le manque de connaissances de la nature ordinaire ?*

*Quelle planification du développement urbain au service d'une préservation des écosystèmes ?*

*Quel programme d'amélioration de la gestion des eaux pluviales (débit, solutions de compensation, maîtrise des pollutions, ...) indispensable à l'équilibre des milieux naturels humides et aquatiques ?*

*Quelle anticipation des impacts liés à l'explosion démographique en période touristique sur l'intégrité des milieux naturels ?*

*Quelle prise en compte des impacts des déplacements (pollutions, nuisances) sur la qualité des milieux naturels ?*

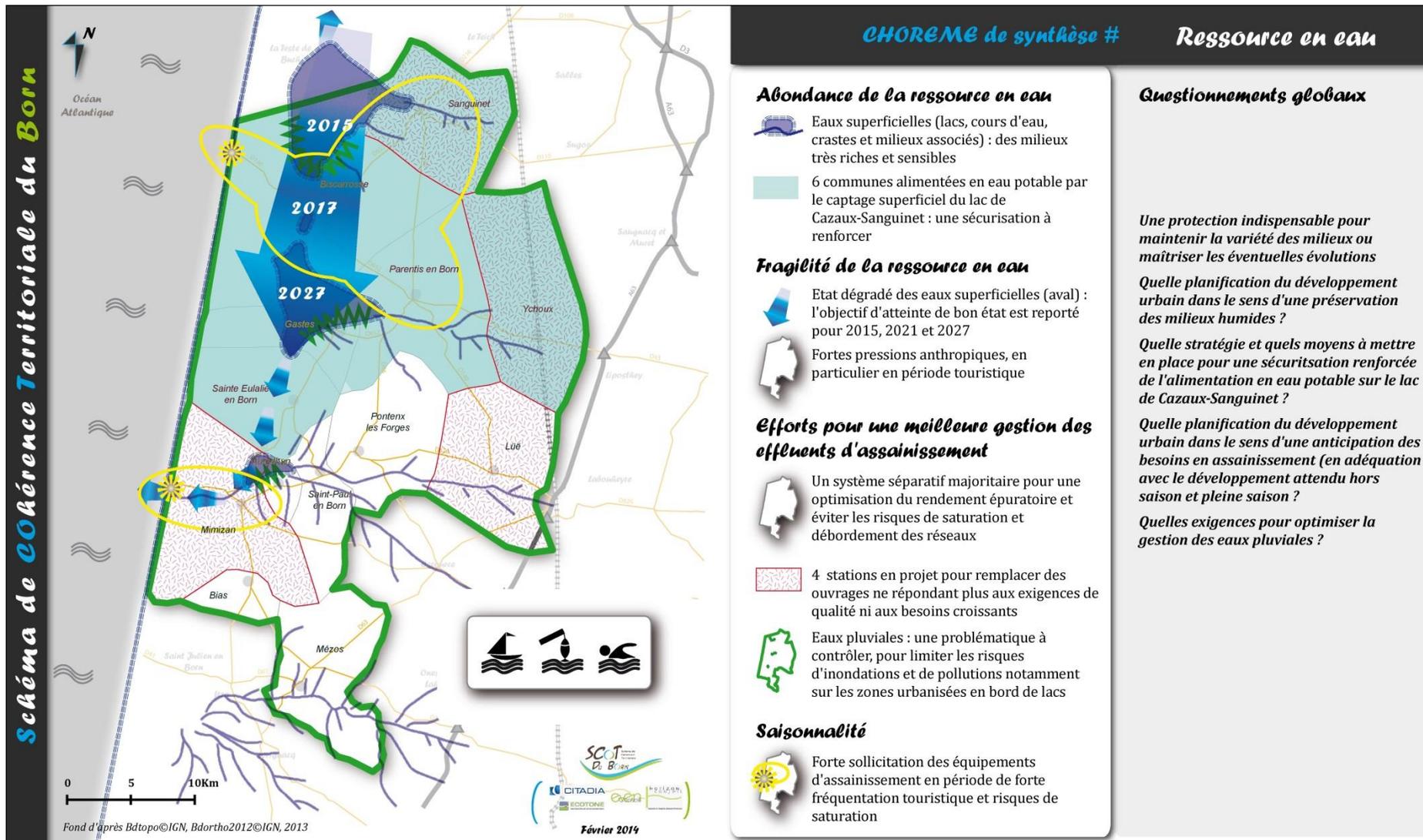
*Quelle contribution de l'écologie dans la stratégie économique du territoire (impacts sur la création d'emplois et sur la production de richesses) ?*

*Comment mieux articuler l'activité touristique et la préservation des milieux et espèces sensibles ?*

## RESSOURCES EN EAU

<b>RESSOURCES EN EAU</b> <i>Enjeux → défis à relever dans le SCoT</i>	<b>Atouts / OPPORTUNITES</b>	<b>Freins / CONTRAINTES</b>
<p><i>Eaux brutes</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ <b>Préserver de l'urbanisation les abords immédiats du réseau hydrographique</b></li> </ul> <p><i>Alimentation en eau potable</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ <b>Renforcer la sécurisation de l'alimentation en eau potable en particulier sur le réseau alimenté par le captage superficiel du lac de Cazaux-Sanguinet</b></li> </ul> <p><i>Assainissement</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ <b>Garantir le niveau de collecte et de traitement des eaux usées dans la durée en réponse à l'évolution démographique en poursuivant les efforts en matière de performance des équipements</b></li> <li>▶ <b>Prendre en compte les capacités d'extension des réseaux dans les choix de développement urbain</b></li> <li>▶ <b>Poursuivre l'extension du réseau d'assainissement dans les zones les plus sensibles ainsi que la politique de contrôle et de réhabilitation des installations autonomes</b></li> <li>▶ <b>Intégrer systématiquement la gestion des eaux pluviales dans les choix de développement urbain</b></li> <li>▶ <b>Développer les techniques alternatives de gestion des eaux pluviales afin de limiter les débordements des réseaux et ne pas accroître les risques d'inondation</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Un réseau hydrographique superficiel riche et dense</li> <li>▪ Une gestion de la ressource encadrée par un SAGE (en cours d'élaboration)</li> <li>▪ Un niveau piézométrique satisfaisant des nappes et une ressource souterraine épargnée par les pollutions</li> <li>▪ Une ressource abondante pouvant supporter l'augmentation de la population à moyen terme, et une eau distribuée de qualité</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Un réseau d'assainissement collectif bien déployé, présent sur toutes les communes</li> <li>▪ Des stations d'épuration assez récentes et performantes</li> <li>▪ Des travaux et projets d'extension/rénovation/création de stations d'épuration pour répondre aux besoins actuels et à venir</li> <li>▪ Des secteurs fonctionnant en assainissement autonome de plus en plus restreints et une volonté de minimiser le recours à cette technique pour préserver la ressource, sensible</li> <li>▪ Une gestion des eaux pluviales prise en compte : des schémas de gestion réalisés sur 3 communes et en projet</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Une ressource attractive : de multiples sources de pollutions, une pression accrue en période estivale</li> <li>▪ Un manque de sécurisation du réseau d'eau potable alimenté par le lac de Cazaux-Sanguinet</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Une gestion des eaux pluviales qui progresse (schémas de gestion) mais des épisodes réguliers de débordement des réseaux par forte pluie (en particulier au niveau de Biscarrosse lac)</li> <li>▪ Des nappes affleurantes et des sols peu propices à l'assainissement autonome : des installations polluantes, un milieu fragilisé</li> </ul>

TERRITORIALISATION et QUESTIONNEMENTS # Ressources en eau



CHOREME de synthèse #

Ressource en eau

**Abondance de la ressource en eau**

- Eaux superficielles (lacs, cours d'eau, crastes et milieux associés) : des milieux très riches et sensibles
- 6 communes alimentées en eau potable par le captage superficiel du lac de Cazaux-Sanguinet : une sécurisation à renforcer

**Fragilité de la ressource en eau**

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

**Efforts pour une meilleure gestion des effluents d'assainissement**

- Un système séparatif majoritaire pour une optimisation du rendement épuratoire et éviter les risques de saturation et débordement des réseaux
- 4 stations en projet pour remplacer des ouvrages ne répondant plus aux exigences de qualité ni aux besoins croissants
- Eaux pluviales : une problématique à contrôler, pour limiter les risques d'inondations et de pollutions notamment sur les zones urbanisées en bord de lacs

**Saisonnalité**

- Forte sollicitation des équipements d'assainissement en période de forte fréquentation touristique et risques de saturation

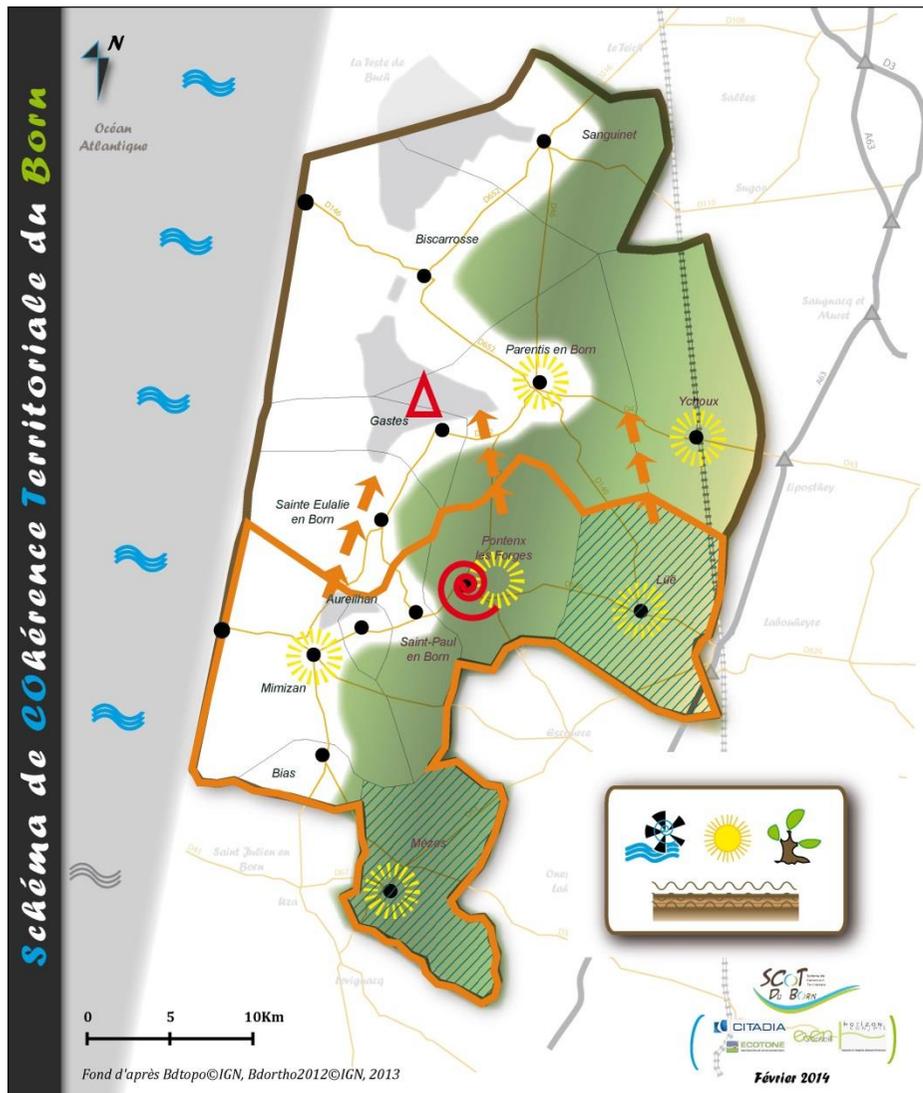
**Questionnements globaux**

- Une protection indispensable pour maintenir la variété des milieux ou maîtriser les éventuelles évolutions*
- Quelle planification du développement urbain dans le sens d'une préservation des milieux humides ?*
- Quelle stratégie et quels moyens à mettre en place pour une sécurisation renforcée de l'alimentation en eau potable sur le lac de Cazaux-Sanguinet ?*
- Quelle planification du développement urbain dans le sens d'une anticipation des besoins en assainissement (en adéquation avec le développement attendu hors saison et pleine saison) ?*
- Quelles exigences pour optimiser la gestion des eaux pluviales ?*

## ENERGIES

<b>ENERGIES</b> <i>Enjeux → défis à relever dans le SCoT</i>	<b>Atouts / OPPORTUNITES</b>	<b>Freins / CONTRAINTES</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Réduire les consommations énergétiques dans le secteur de l'habitat en intervenant sur plusieurs leviers : amélioration des performances dans le tissu ancien, promotion de constructions bioclimatiques dans le neuf, exemplarité des bâtiments publics...</li> <li>▶ Organiser le développement urbain en fonction des zones de gisement énergétique et réseaux existants</li> <li>▶ Soutenir la filière bois, vecteur de développement économique et d'entretien des massifs forestiers</li> <li>▶ Engager les collectivités dans une valorisation à grande échelle du solaire, de la biomasse et de la géothermie, énergies présentant un potentiel local fort</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Des démarches initiées en faveur d'une rationalisation des besoins en énergie : « Territoire à Energie POSitive » de la communauté de communes de Mimizan</li> <li>▪ Des ressources multiples d'énergies renouvelables</li> <li>▪ Un potentiel bois-énergie majeur, permettant la diversification d'une filière régionale bien implantée, et l'utilisation d'une ressource locale</li> <li>▪ Un potentiel éolien et solaire fort, des installations et des projets qui se multiplient témoins d'une implication collective forte</li> <li>▪ Des industries de la filière bois qui répondent à leurs besoins énergétiques par la valorisation de la biomasse</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Des facteurs de précarité énergétique : un parc de logement majoritairement ancien, une présence dominante des habitations individuelles, de grande taille</li> <li>▪ Des secteurs industriels et résidentiels de consommation majeurs</li> <li>▪ Le recours à la voiture ancré dans les pratiques et un réseau de transport collectif peu étendu</li> <li>▪ Une filière bois-énergie qui peine à trouver sa place au cœur d'un massif emblématique en transition et fragilisé</li> <li>▪ Des contraintes d'implantation éolienne et photovoltaïque fortes (paysage et environnement)</li> </ul>

TERRITORIALISATION et QUESTIONNEMENTS # Energies



CHOREME de synthèse #

Energies - Climat

**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

**Questionnements globaux**

*Quel programme de réhabilitation énergétique de l'habitat ?*

*Quelles densités acceptables pour rentabiliser la desserte énergétique des quartiers (réseaux de chaleur, ...) ?*

*Quel programme de soutien de la filière bois pour augmenter l'exploitation de ce gisement en adéquation avec les futurs besoins générés par la croissance du territoire (besoins de création d'emplois, besoins en chauffage, besoins en éco-construction, besoins d'entretien des massifs, etc.) ?*

*Quelle faisabilité de développement des énergies marines ?*

*Quelle promotion de la géothermie, ressource sous-exploitée et disponible ?*

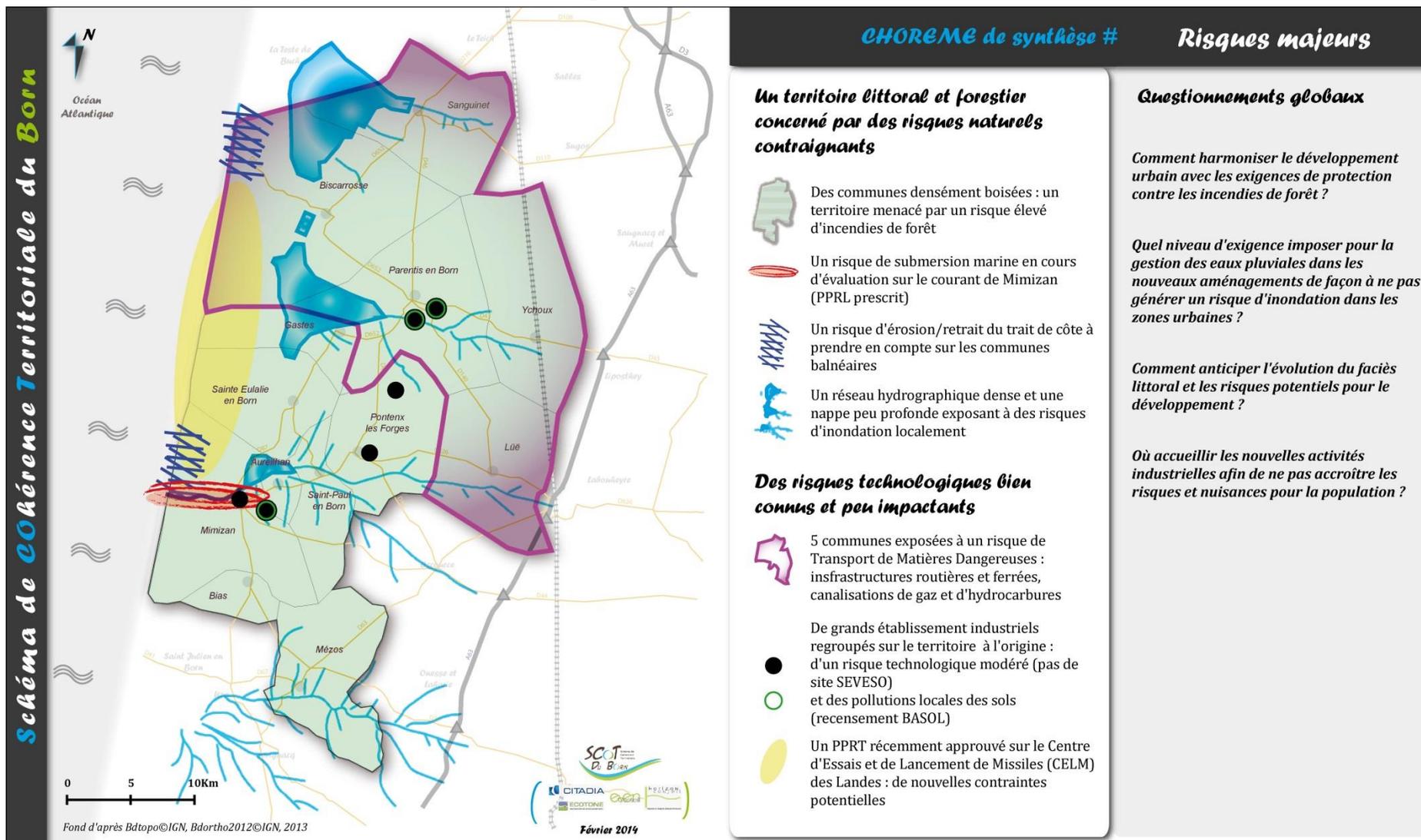
*Quelle contribution des énergies renouvelables dans la stratégie économique du territoire (impacts sur la création d'emplois et sur la production de richesses) ?*

*Quelle planification du développement urbain dans le sens d'une anticipation des impacts des déplacements sur le climat ?*

## RISQUES, NUISANCES ET DECHETS

<b>RISQUES, NUISANCES ET DECHETS</b> <i>Enjeux → défis à relever dans le SCoT</i>	<b>Atouts / OPPORTUNITES</b>	<b>Freins / CONTRAINTES</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ <b>Intégrer systématiquement les moyens de défense contre les incendies dans les choix et projets de développement urbain</b></li> <li>▶ <b>Améliorer la connaissance de l'aléa inondation sur les quartiers sensibles afin de définir des outils de protection et de gestion adaptés pour les zones d'expansion des crues dans les documents d'urbanisme</b></li> <li>▶ <b>Limiter l'exposition de la population aux risques à proximité des sites sensibles : développement raisonné de l'habitat, débroussaillage des parcelles, ...</b></li> <li>▶ <b>Poursuivre la diminution du gisement de déchets ménagers par une meilleure valorisation (tri, compostage)</b></li> <li>▶ <b>Anticiper les besoins de collecte des déchets lors des choix de développement des zones urbanisées pour optimiser les infrastructures existantes</b></li> <li>▶ <b>Compléter les points d'apport volontaire et adapter leur localisation à la fréquentation des communes</b></li> <li>▶ <b>Poursuivre l'installation de containers semi-enterrés/enterrés pour une meilleure insertion paysagère et une diminution des nuisances</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Des risques naturels faisant l'objet d'un suivi et encadrement réguliers</li> <li>▪ Un risque feux de forêts bien encadré, un réseau de défense développé et des acteurs mobilisés</li> <li>▪ Des risques technologiques limités/faibles malgré les nombreuses grandes entreprises présentes sur le territoire</li> <li>▪ Un PPRT récemment approuvé pour le Centre d'Essais et de Lancement de Missiles des Landes à Biscarrosse</li> <li>▪ Une qualité d'air stable et jugée bonne</li> <li>▪ Un système de gestion des déchets délégué, intégré et économe</li> <li>▪ Un gisement en baisse malgré l'augmentation de la population</li> <li>▪ Des coûts optimisés grâce à une collecte en apport volontaire des déchets recyclables</li> <li>▪ Une valorisation énergétique des déchets fournissant de l'électricité</li> <li>▪ Mise en place de conteneurs enterrés, favorable à la diminution des nuisances et à l'intégration paysagère</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Un territoire soumis à des dynamiques naturelles sensibles (incendies, inondations, littoraux, tempête...)</li> <li>▪ Des facteurs de vulnérabilité forts face au risque incendie de forêt (massif homogène et dense, densité de boisement élevé...)</li> <li>▪ Un risque de submersion marine présent et difficile à évaluer sur la commune de Mimizan : un PPRL prescrit en cours d'études</li> <li>▪ Des quartiers souvent inondés : un risque inondation mal connu, des insuffisances en matière de gestion des eaux pluviales, des ouvrages de régulation au niveau des étangs efficaces pour l'étiage mais impuissants en cas de débordement</li> <li>▪ Des nuisances sonores, olfactives et visuelles générées par les grands établissements industriels (CECA, Gascogne Paper...)</li> <li>▪ Une situation balnéaire impliquant une augmentation exponentielle du flux de déchets à gérer l'été</li> <li>▪ Des dysfonctionnements liés à des points d'apport volontaire situés en zones isolées</li> <li>▪ Un tri du verre problématique en période estivale, lié à la négligence des touristes</li> <li>▪ Un dysfonctionnement du réseau de déchetterie (horaires inadaptées)</li> </ul>

TERRITORIALISATION et QUESTIONNEMENTS # Risques, nuisances et déchets



CHOREME de synthèse #

Risques majeurs

**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

**Questionnements globaux**

- Comment harmoniser le développement urbain avec les exigences de protection contre les incendies de forêt ?*
- Quel niveau d'exigence imposer pour la gestion des eaux pluviales dans les nouveaux aménagements de façon à ne pas générer un risque d'inondation dans les zones urbaines ?*
- Comment anticiper l'évolution du faciès littoral et les risques potentiels pour le développement ?*
- Où accueillir les nouvelles activités industrielles afin de ne pas accroître les risques et nuisances pour la population ?*