



Projet d'Aménagement et de Développement Durables - PADD -

Base de travail « V.7. »

Novembre 2015



Les questions auxquelles le PADD doit 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 ?

Quelle politique de développement commercial ?

=> où, quelle accessibilité ?

Quelle politique de développement commercial et d'équipements ?

=> où, quelle accessibilité ?

Quels paysages, espaces naturels agricoles ou forestiers préserver ?

Préambule

○ Rappel des éléments de programmation débattus en ateliers de travail

Il s'agit d'éléments indicatifs issus d'analyses statistiques. Ces éléments ont guidé l'expression des pistes de travail du PADD,

○ Hypothèse S1 :

Selon les données INSEE (prospective nationale 2040 par territoire, sous le nom de données "OMPHALES") → 10000 habitants supplémentaires, dont environ 7000 âgés de plus de 60 ans, ce qui nécessiterait environ 7000 logements à créer.

○ Hypothèse S2 :

Selon la projection des tendances limitées aux communes du territoire du Born depuis 20 ans → 10000 habitants supplémentaires, avec un vieillissement de la population moins marqué du fait d'une attractivité des jeunes actifs, ce qui nécessiterait environ 8000 logements à créer (hors RS). **Scénario pris en compte pour la version « V1 » du PADD.**

○ Hypothèse S3 :

Selon la projection des tendances limitées aux communes du territoire entre 1999 et 2010 → 16000 habitants supplémentaires, avec un vieillissement de la population moins marqué du fait d'une attractivité des jeunes actifs.

○ Hypothèse S4 :

Selon la projection des tendances limitées aux communes du territoire entre 1999 et 2012 → 16800 habitants supplémentaires (soit 13080 habitants supplémentaires sur la période 2017-2035), avec un vieillissement de la population marqué au sud, un peu moins au nord du fait d'une attractivité des jeunes actifs.



Le scénario envisagé correspond à une hypothèse située entre les scénarios S2 et S3 (+ 13000 habitants, 56000 habitants à l'horizon 2035)

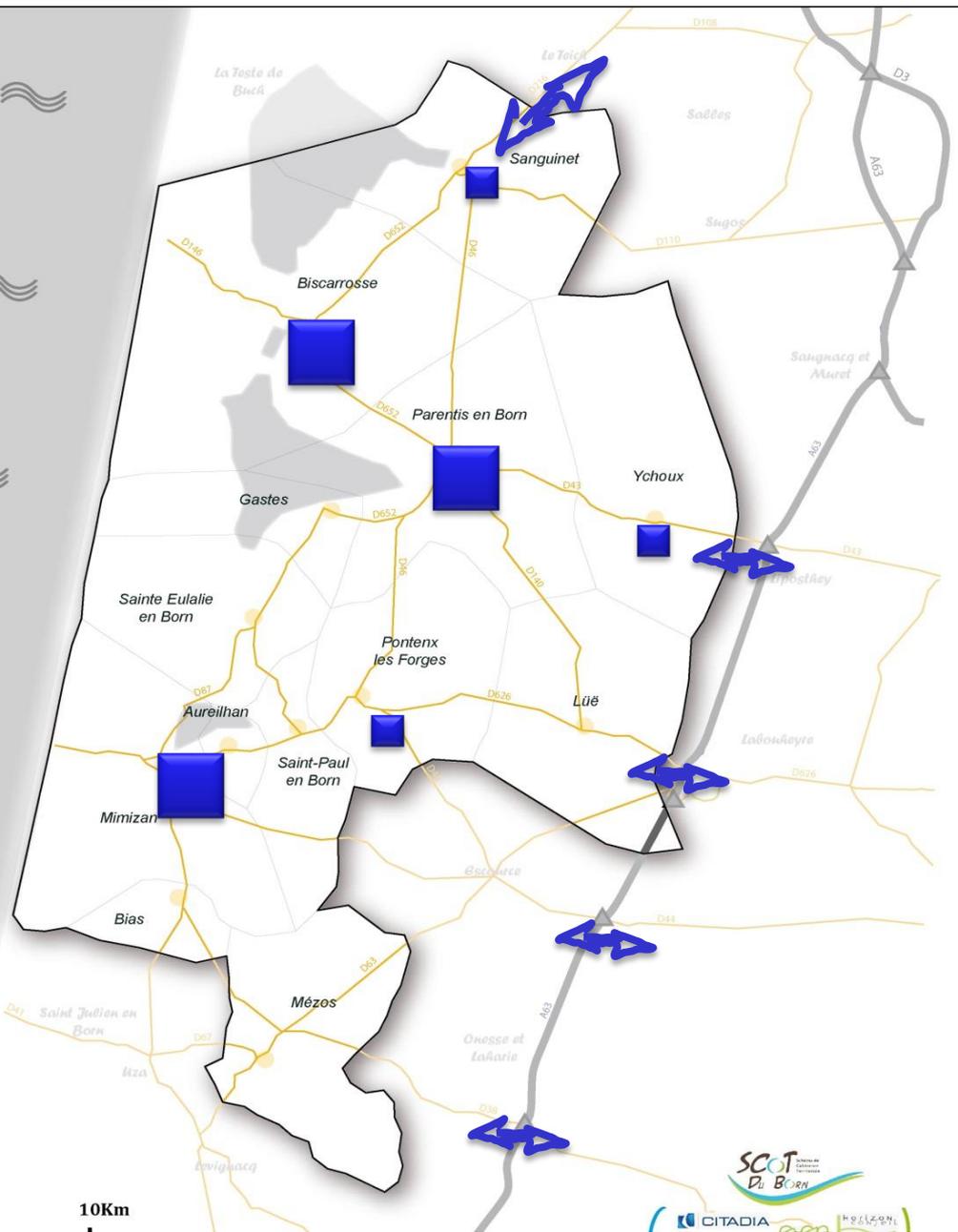
I. Structurer le projet de développement territorial

1.1 Structurer le territoire pour accueillir 13000 habitants supplémentaires entre 2017 et 2035

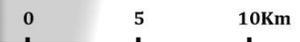
○ Redistribuer la croissance démographique de manière à conforter les pôles les plus équipés et à maintenir un ratio habitant/emploi équilibré :

- Maîtriser la forte croissance démographique sur Biscarrosse / Parentis
- « Doper » la croissance démographique de Mimizan afin de renforcer cette polarité bien équipée
- « Freiner » le rythme des communes périurbaines les moins bien équipées (sauf si engagement de création d'emplois, permettant de réduire les besoins de mobilités)

Organisation territoriale envisagée



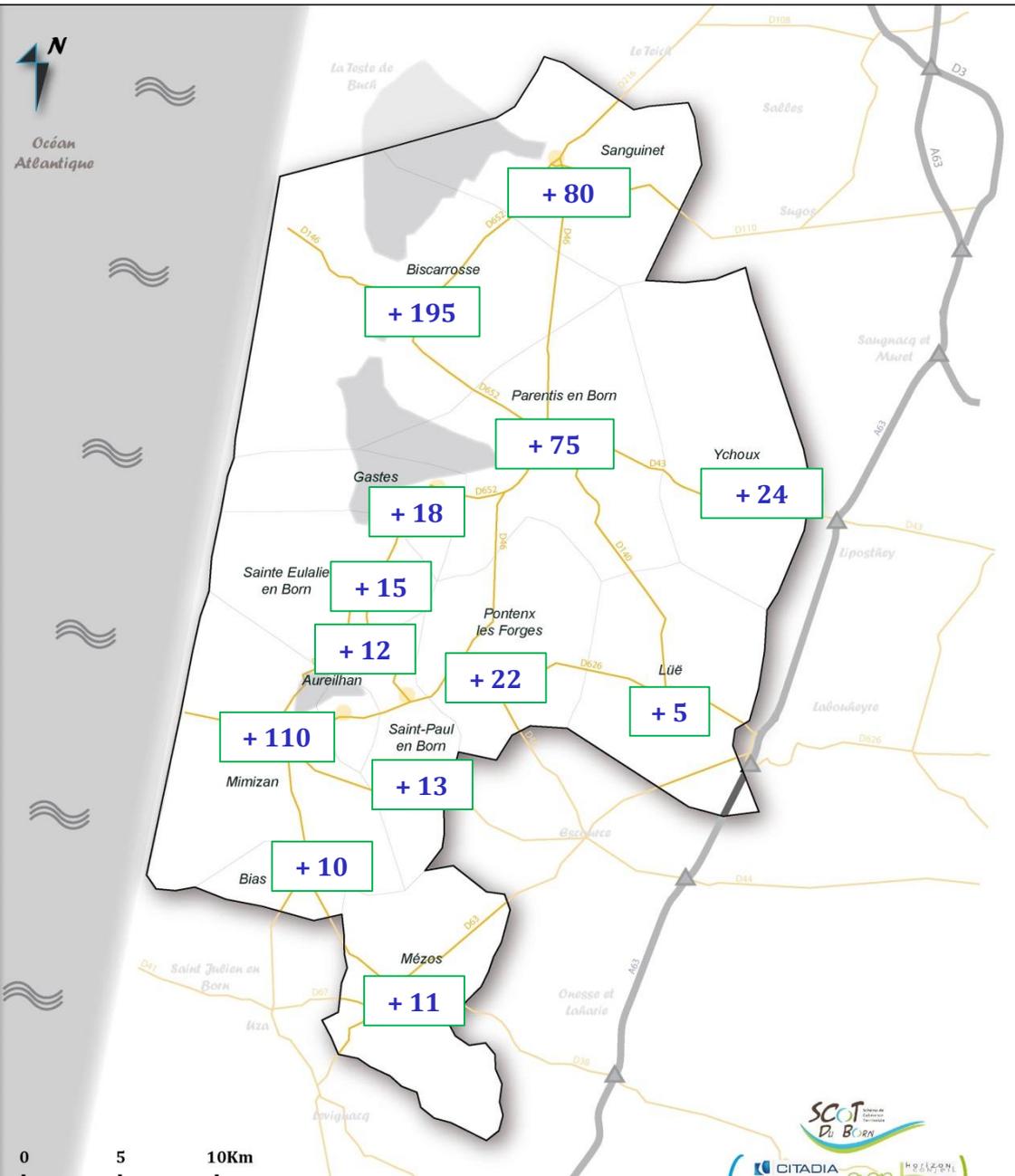
-  Conforter les polarités les mieux équipés et les mieux desservies
-  Prendre en compte les effets d'attraction externe



- **Produire 6835 résidences principales (RP) supplémentaires entre 2017 et 2035 à l'échelle du territoire du SCoT (*entre 10500 et 11000 logements en intégrant les résidences secondaires*)**
 - Intégrer dans le calcul de la production de logements :
 - Le potentiel de réinvestissement du parc vacant
 - Le potentiel de densification du tissu urbain existant
 - Conforter le rythme annuel moyen de production de logements à hauteur de + 600 à 680 log / an

- **Diversifier la production de logements pour répondre aux besoins des populations**
 - Evaluer et programmer la production de T2/T3 sur les polarités équipées (Mimizan, Biscarrosse, Parentis-en-Born, Ychoux et Sanguinet)
 - Renforcer l'offre en locatif sur les communes périurbaines (Gastes, Sainte-Eulalie-en-Born, Pontenx-les-Forges et Aureilhan)

Répartition de la croissance du parc de logements envisagé



Rythme annuel moyen de croissance du parc de logement envisagé en développement et renouvellement urbain (tous logements : résidences principales et secondaires)

1.3 S'engager dans une stratégie économique volontariste pour créer 5000 emplois supplémentaires d'ici 2035

- **Mener une politique foncière économique plus volontariste, moins opportuniste :**
 - Etudier le potentiel de densification des ZAE existantes
 - Repérer les gisements fonciers (localisation, caractérisation, évaluation des besoins)
 - Hiérarchiser le foncier économique disponible en fonction de son opérationnalité (distinguer le foncier économique disponible ayant une réalité d'aménagement à court, moyen et long terme)
 - Créer un « portail » de l'offre foncière économique lisible par tous les acteurs
→ réactivité économique

- **Structurer et développer les filières industrielles innovantes dans le domaine des énergies renouvelables et de l'écoconstruction pour une véritable proximité de l'offre**

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

1.4 Soutenir l'économie agricole et sylvicole

- **Préserver la ressource sol (outil de travail des exploitations agricoles et sylvicoles)**
- **Favoriser la reprise, voire le développement, des exploitations**
- **Multiplier les initiatives d'association avec d'autres activités/productions afin de diversifier et de valoriser les productions plus largement**
- **Favoriser l'accès à la ressource bois, ainsi que les outils d'exploitation**

- **Spécialiser le développement touristique du Born et renforcer les complémentarités entre littoral et rétro-littoral :**
 - BISCARROSSE : réduire progressivement la part de l'hôtellerie de plein air
 - MIMIZAN : station balnéaire familiale et sportive
 - Communes rétro-littorale : tourisme vert, sportif et familial
- **S'engager dans un aménagement touristique plus durable et compatible avec la valorisation du capital-nature du Born :**
 - Favoriser la mutation d'une partie des campings (intégrés aux espaces urbains)
- **Structurer une offre adaptée aux séjours courts**
 - Faciliter l'accès aux sites touristiques et à l'hébergement pour les séjours courts (complémentarité SNCF/vélo/TC)
- **S'engager dans la mise en œuvre d'un observatoire de l'économie touristique à l'échelle du SCoT du Born**
 - Répertorier l'offre en hébergements
 - Répertorier l'offre en équipements
 - Coordonner un réseau facilitant la mise en relation des employeurs / main d'œuvre saisonnière

- **Intégrer un Document d'Aménagement Artisanal et Commercial afin de maîtriser le développement et veiller à assurer la pérennité des équipements existants.**

- **Principales attentes :**
 - Limiter le développement de l'offre périphérique, hors commerce spécialisé
 - Permettre le développement de l'offre commerciale sur l'équipement de la maison
 - Limiter le développement de l'offre en équipement de la personne en dehors des centralités
 - ...

=> *Réflexion en cours avec les acteurs locaux et leurs représentants*

II. Assurer un développement intégré, en lien avec les capacités d'accueil du territoire

○ **Imposer un objectif chiffré volontariste visant à réduire la consommation foncière (résidentielle surtout)**

- Un taux d'effort de 35% nécessiterait de consommer au maximum 42 ha par an pour l'habitat (pour produire 600 logements en moyenne par an en intégrant les résidences secondaires). La densité moyenne serait donc de l'ordre de 14 logements/ha (« *parcellaire moyen* » de l'ordre de 500m² si l'on met de côté les VRD et espaces publics (de l'ordre de 30%)) à l'échelle du SCoT.

○ **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 » dans le D00*

○ **S'engager dans la mise en œuvre d'un observatoire du foncier résidentiel à l'échelle du SCoT du Born**

- Etudier le potentiel de densification des zones urbaines
- Repérer les gisements fonciers « densifiables » (localisation, caractérisation, évaluation des besoins)

2.2 Agir sur les formes urbaines et promouvoir un idéal : vers un « mode d'habiter plus qualitatif »

○ **Maîtriser les extensions urbaines :**

- Privilégier le développement résidentiel en accroche des enveloppes urbaines existantes
- Proscrire le mitage et l'urbanisation « déconnectée » et imposer des coupures d'urbanisation

○ **S'engager dans la mise en œuvre d'une charte urbaine, architecturale et paysagère à l'échelle du SCoT du Born, afin d'accompagner l'évolution des formes urbaines**

- Pour expliquer et illustrer les attentes visant à optimiser au mieux les enveloppes foncières
 - Principes de composition d'ensemble
 - Principes de mixité sociale et urbaine
 - Principes de multi-modalité (déplacements du quotidien)
 - Principes de valorisation de l'identité locale, d'insertion paysagère et de performance environnementale
- Pour inciter à la production d'une architecture plus identitaire (restant abordable)
- Pour 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

2.3 Développer des mobilités plus respectueuses de l'environnement et rendant le territoire plus attractif

○ Proposer des mobilités rendant les ZAE plus attractives

- Conforter, aménager, renforcer la gare d'Ychoux (PEM avec informations en gare/office de tourisme (guichet ou borne), possibilité de rabattement vers les pôles d'attractivité (TC, VL en location...)
- Développer des aires de covoiturage (au droit de la gare, dans les cœurs de ville, au droit des intersections les plus importantes...)
- Renforcer le transport régional et général en bus (lignes 11 et 13 du réseau XLR, TER), vers une ligne Nord-Sud pour relier les communes du territoire
- Faciliter les dessertes des ZAE aux poids lourds et organiser les livraisons sur le territoire.

○ Favoriser les mobilités « de proximité », plus respectueuses de l'environnement

- Inciter aux pratiques modes actifs (marche, vélo...) dans les cœurs de ville
- Intégrer les projets routiers comme support d'urbanisation
- Favoriser un urbanisme des proximités : rapprocher les lieux de vie pour réduire distances et durée des déplacements quotidiens (domicile-travail), inciter aux pratiques alternatives (TC, vélos, marche...), améliorer la qualité de vie...

○ Proposer une offre en mobilités qui renforce les liens sociaux

- Développer une offre de services alternatifs à la voiture pour les publics démunis (au quotidien ou occasionnellement)

○ Renforcer les équipements sur les principales polarités

- Biscarosse et Mimizan : pôles complets d'équipements (commerces, services, équipements sportifs et culturels, etc.)
- Parentis en Born et Sanguinet : pôles d'équipements structurants en matière d'équipements sportifs, culturels, de loisirs, scolaires, médicale et d'offre commerciale
- Ychoux et Pontenx les Forges : pôles d'équipements de proximité à renforcer (offre scolaire, sportive, culturelle et d'un tissu de commerces de proximité)

2.5 Traduire les dispositions de la Loi Littoral

- **Réaliser les extensions de l'urbanisation soit en continuité avec les agglomérations et villages existants, soit en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement**
 - Continuité
 - Agglomération
 - Hameau nouveau intégré à l'environnement
- } Définitions dans le DOO
- **Limiter les extensions de l'urbanisation dans les espaces proches du rivage**
 - **Encadrer le développement des installations de loisirs et de tourisme**
 - **Préserver la « bande des 100 mètres » en la rendant inconstructible en dehors des espaces urbanisés** (seules les constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques nécessitant la proximité immédiate de l'eau sont autorisées)
 - **Protéger les espaces naturels remarquables et les espaces boisés significatifs**
 - **Ménager des coupures d'urbanisation**

III. Ménager et valoriser les ressources naturelles du territoire

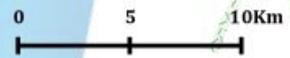
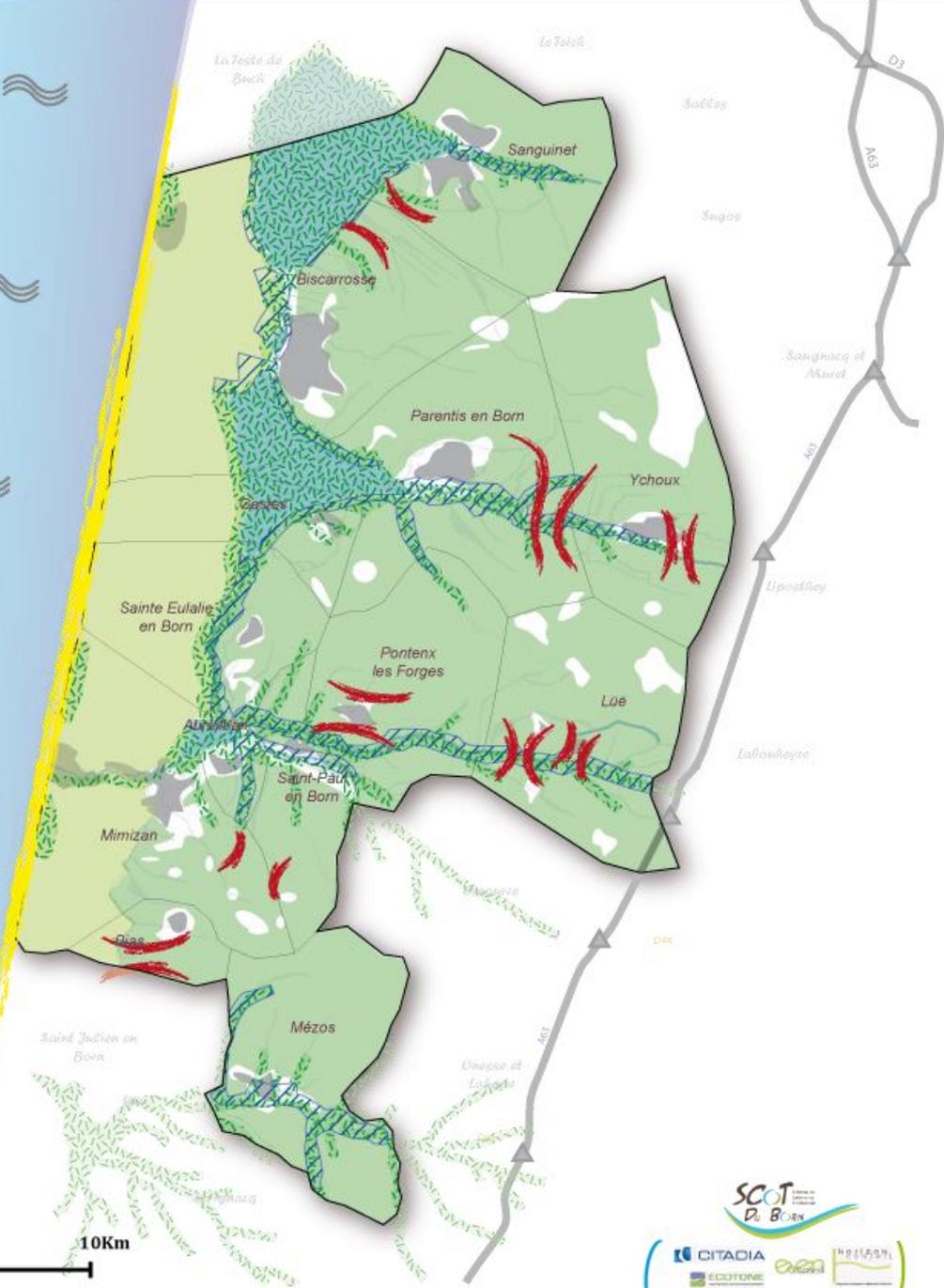
○ Hiérarchiser la protection des éléments constitutifs de la Trame Verte

- Identifier les réservoirs verts et les corridors les plus sensibles et sous pression :
 - **La dune non boisée et la dune boisée** : protection stricte vis-à-vis de toute construction
 - **Les forêts et dépressions humides des massifs de dunes** : protection et valorisation de façon raisonnée, en tenant compte de la fonction de protection de la dune boisée
 - **Les « landes permanentes »** disséminées dans le massif sylvicole
 - **Les peuplements feuillus** disséminés dans le massif sylvicole
- Définir les écosystèmes ordinaires, de « moindre importance », au contact des zones urbanisées, pouvant accueillir une extension maîtrisée de l'urbanisation (sous conditions) :
 - ...
 - ...

○ Définir des coupures d'urbanisation strictes garantes du maintien des continuités écologiques



Océan Atlantique



-  Ecosystèmes remarquables protégés et gérés : étangs, des complexes dunaires et des milieux associés favorables pour de nombreuses espèces
-  Arrière dune boisée à protéger de toute extension urbaine
-  Maintenir l'intégrité du massif de conifères et de ses milieux interstitiels en limitant la fragmentation sans stopper les possibilités d'extension urbaine
-  Secteurs de vigilance vis-à-vis de la continuité écologique du massif forestier
-  Des zones humides porteuses d'une grande richesse écologique et à protéger strictement
-  Un cordon dunaire vulnérable à protéger de la progression de l'urbanisation

Eléments de repère

-  Tâche urbaine
-  Lacs et réseau hydraulique

3.1 Préserver et valoriser le réseau de Trames Bleues du Born en fonction du niveau de sensibilité

- **Hiérarchiser la protection des éléments constitutifs de la Trame Bleue**
 - Identifier les réservoirs bleus et les corridors les plus sensibles et sous pression :
 - **Les zones humides et lagunes associées au réseau hydrographique** : protection stricte
 - **Les cours d'eaux littoraux et leurs plus petits affluents** : maintien d'une zone tampon
 - ...
 - Définir les écosystèmes ordinaires, de « moindre importance », au contact des zones urbanisées, pouvant accueillir une extension maîtrisée de l'urbanisation
- **Gérer les impacts humains et urbains sur le cycle de l'eau qui alimente la Trame Bleue**
 - Limiter l'imperméabilisation des sols et maîtriser les ruissellements d'eau pluviale à l'échelle des bassins versants
 - Imposer une gestion des eaux pluviales à la parcelle et le traitement des eaux de ruissellement sur voirie avant rejet, afin d'améliorer l'état global de la Trame Bleue (= milieu récepteur)
 - Interdire le développement de zones urbaines non desservies par un réseau d'assainissement dans les secteurs les plus fragiles (abords du réseau hydrographique)
- **Restaurer les cours d'eaux « effacés » par l'urbanisation**
- **Définir des coupures d'urbanisation strictes garantant le maintien des continuités écologiques**

- **Encadrer les aménagements dans les secteurs naturel, afin de concilier tourisme, économie et protection de la nature**
 - Sanctuariser les secteurs les plus remarquables
 - Définir un programme d'encadrement strict et global des aménagements et de la fréquentation en zone naturelle

- **Mettre en adéquation le développement urbain futur et la gestion de l'assainissement**
 - Conditionner les ouvertures à l'urbanisation à la présence de solutions d'assainissement collectives performantes
 - Dans l'impossibilité de mettre en place l'assainissement collectif ...
- **Mieux gérer les eaux pluviales**
 - Imposer une gestion des eaux pluviales à la parcelle dans les documents d'urbanisme locaux
 - Imposer le traitement des eaux de ruissellement sur voirie avant rejet
- **Garantir l'alimentation en eau potable au regard de la hausse démographique attendue**
 - Conditionner le développement à la définition de mesures de sécurisation de l'AEP (interconnexion)
 - Renforcer la politique d'économie d'eau à travaux l'amélioration des rendements, les pratiques individuelles, ...
- **Fixer les conditions de préservation et d'usages des lacs, au regard des objectifs de qualité écologique, des enjeux sanitaires (eau potable) et économiques (usage récréatif)**

3.4 Accompagner le Born dans la transition énergétique

- **Lutter contre la précarité énergétique en réalisant des diagnostics énergétiques du parc résidentiel suivis d'actions de réhabilitation**
- **Se diriger vers des performances énergétiques accrues :**
 - dans les nouveaux projets urbains d'ensemble, en particulier pour le secteur résidentiel
 - dans les grandes zones d'activités économiques existantes et futures
- **Encourager les actions en faveur des économies d'énergie**
 - Promouvoir l'écoconstruction utilisant des matériaux moins impactant pour l'environnement et valorisant les filières locales
- **Accompagner la production d'énergies renouvelables de manière à répondre aux besoins croissants des populations et des entreprises et de façon à s'intégrer au mieux dans les paysages**
 - Structurer et développer les filières industrielles innovantes dans le domaine des énergies renouvelables et de l'écoconstruction pour une véritable proximité de l'offre
 - Appuyer le développement des énergies renouvelables qui présentent les potentialités les plus importantes (filière bois-énergie, solaire, éolien) dans un souci d'intégration paysagère des dispositifs
- **Etendre la démarche TEPOS à l'ensemble du périmètre du SCoT pour harmoniser les connaissances et mutualiser les moyens d'action ?**