

Document provisoire
diffusion restreinte

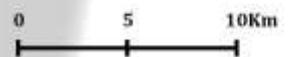
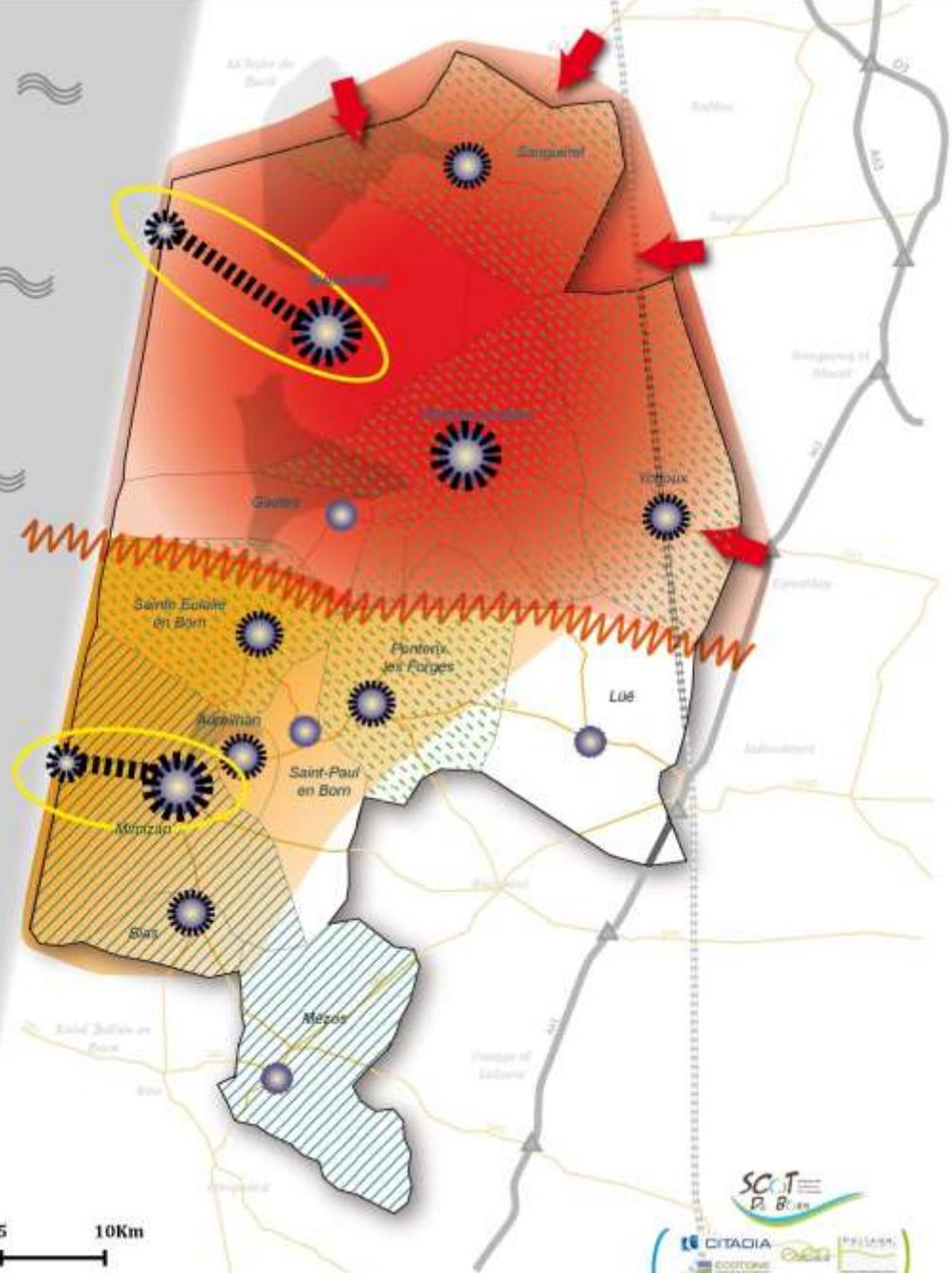


Projet d'Aménagement et de Développement Durables - PADD -



**> Rappel des enjeux et des
éléments clés du diagnostic
stratégique**

29/10/2015



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



Février 2014

CHOREME de synthèse #

Rythmes démographiques

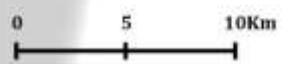
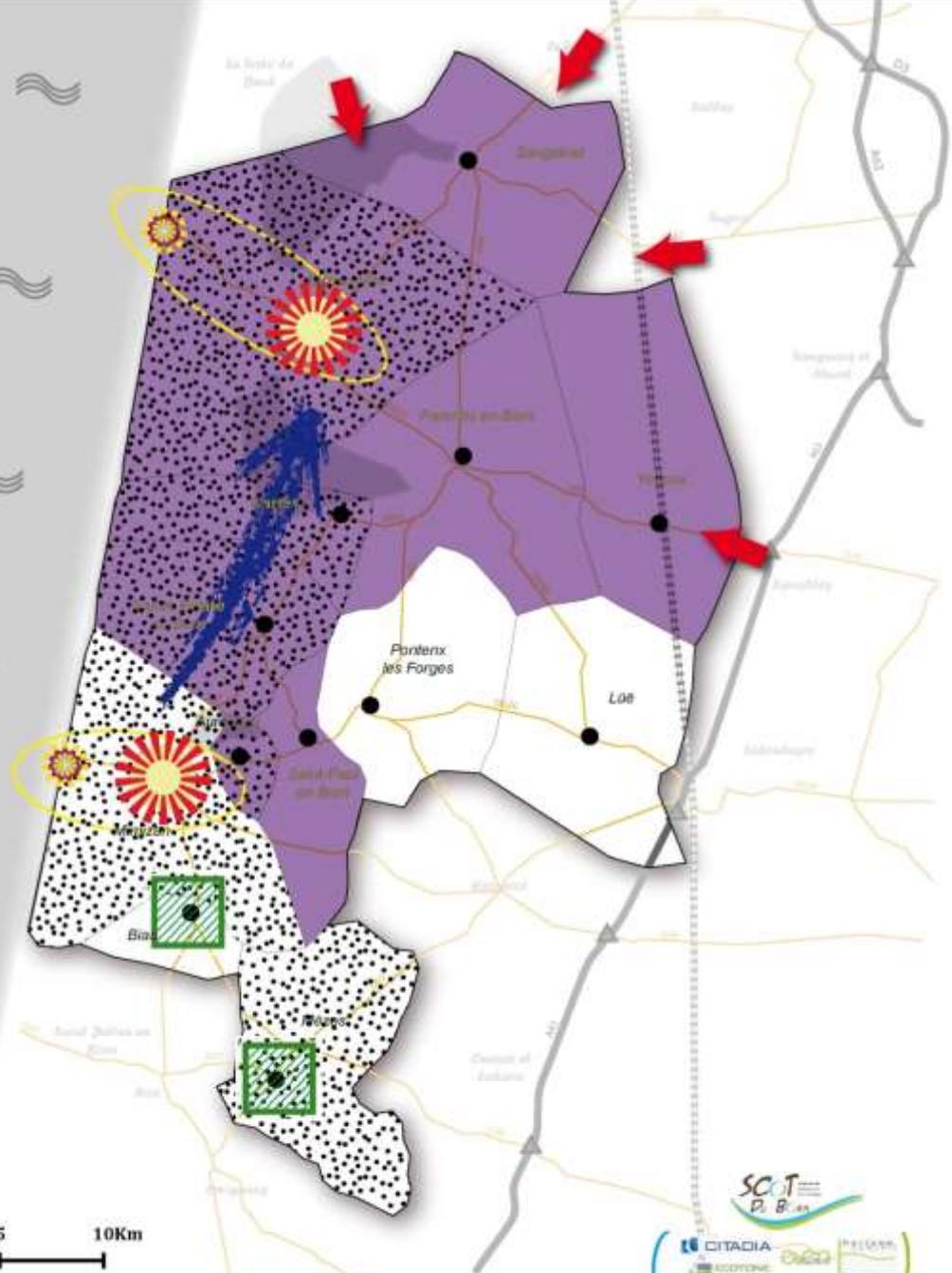
- Entre 1999 et 2010 des :
Pop permanente : +26%, soit +2,3% par an
Logements : +25,8%, soit +2,3% par an
- Forte concentration de la population et plus forts rythmes annuels moyens constatés
- "Fracture démographique" marquant l'inversion des tendances d'évolution
- Plus faible concentration de la population

Polarisation démographique

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

Evolution des profils

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



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



Février 2014

Croissance résidentielle



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



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

Polarisation résidentielle



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



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



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



Déplacement de la dynamique de renouvellement résidentiel à partir de 1990



Forte attractivité, populations extérieures attirées

Vacance préoccupante



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

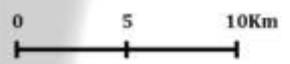
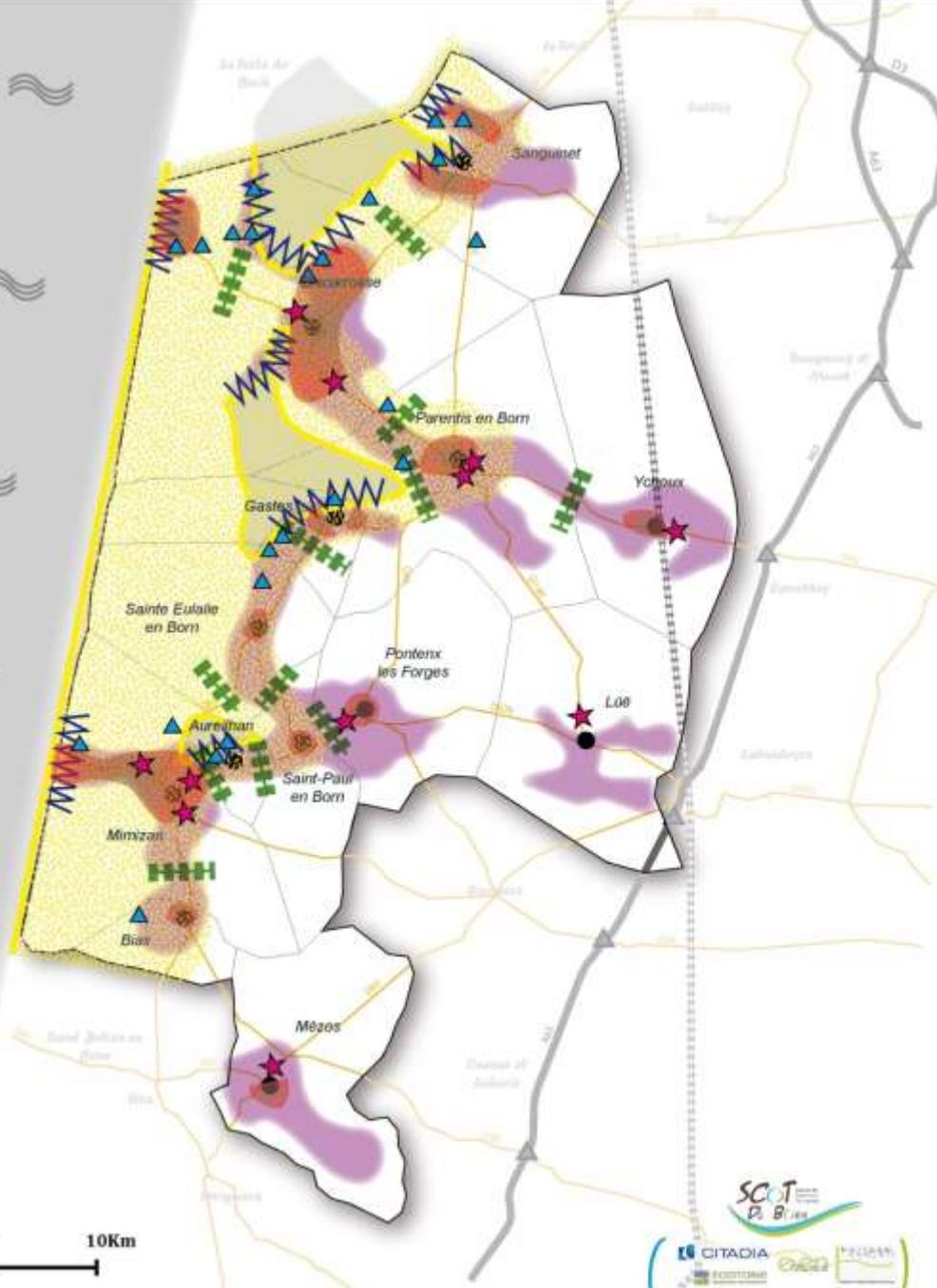
Saisonnalité



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



Secteur géographique présentant les plus forts taux de résidences secondaires



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



Février 2014

Lisibilité des espaces urbanisés

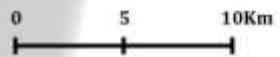
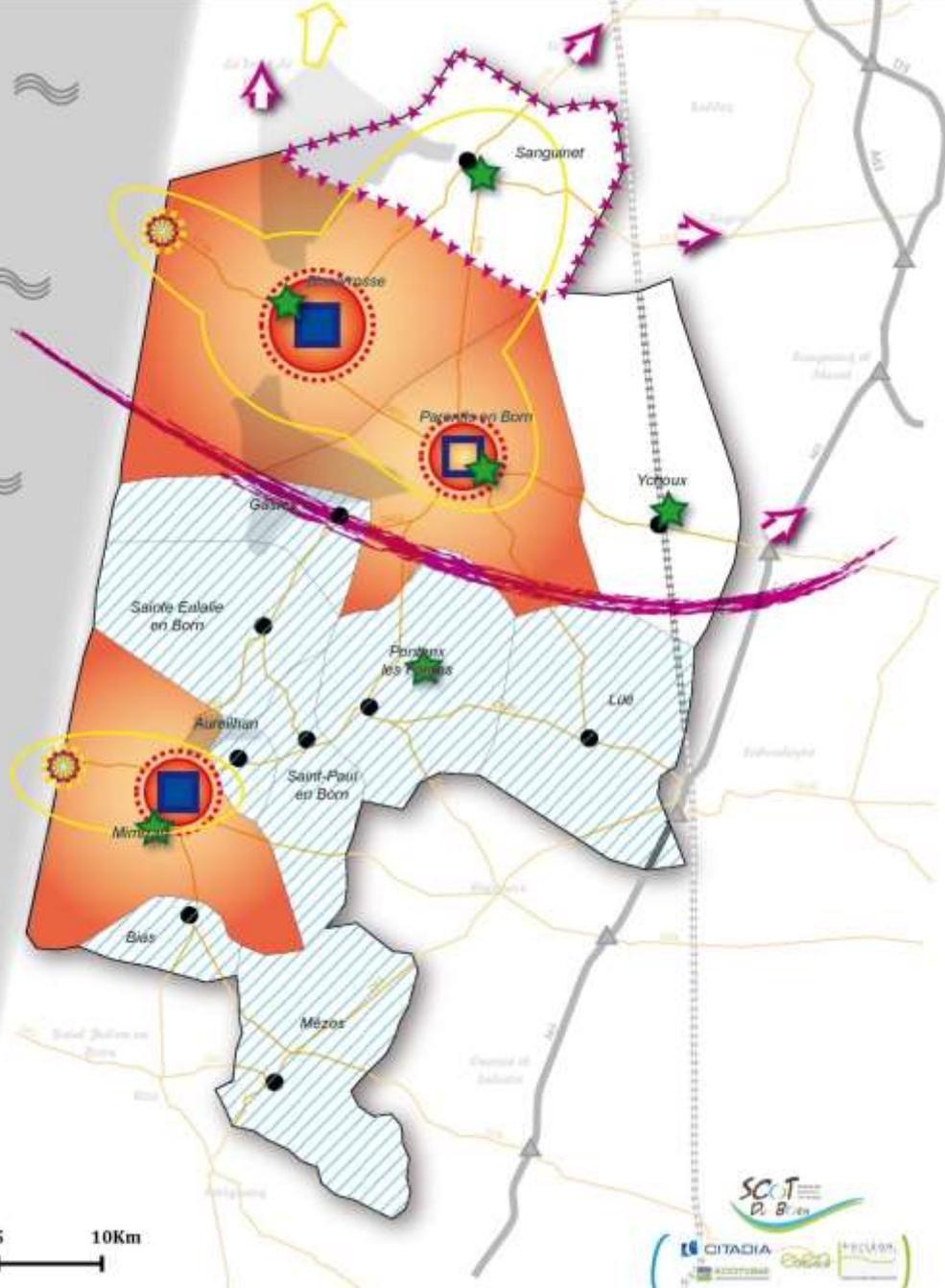
- Secteurs d'urbanisation diffuse (peu dense) à caractère majoritairement pavillonnaire
- Villes et villages peu denses historiquement
- Entrées de villes et de bourgs "économiques" à valoriser ou à requalifier
- Urbanisme touristique à maîtriser et à intégrer plus qualitativement dans son environnement

Consommation foncière

- Entre 2002 et 2012 :
 - * 1126 ha artificialisés (urbanisation)
 - * dont la moitié pour la production de logements
- Une nécessaire maîtrise de consommation foncière, en adéquation avec le rythme de développement et le cadre législatif
- Enveloppes urbaines à clarifier : traitement des franges, intensification des centres, formes urbaines à repenser, identité architecturale à réinventer
- Coupures d'urbanisation à préciser pour maîtriser l'étalement urbain et valoriser les franges urbanisées des villes et villages
- Urbanisation du littoral à maîtriser (artificialisation des dunes, durcissement des campings, étalement urbain, ...)

Loi Littoral

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



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



Février 2014

Attractivité économique

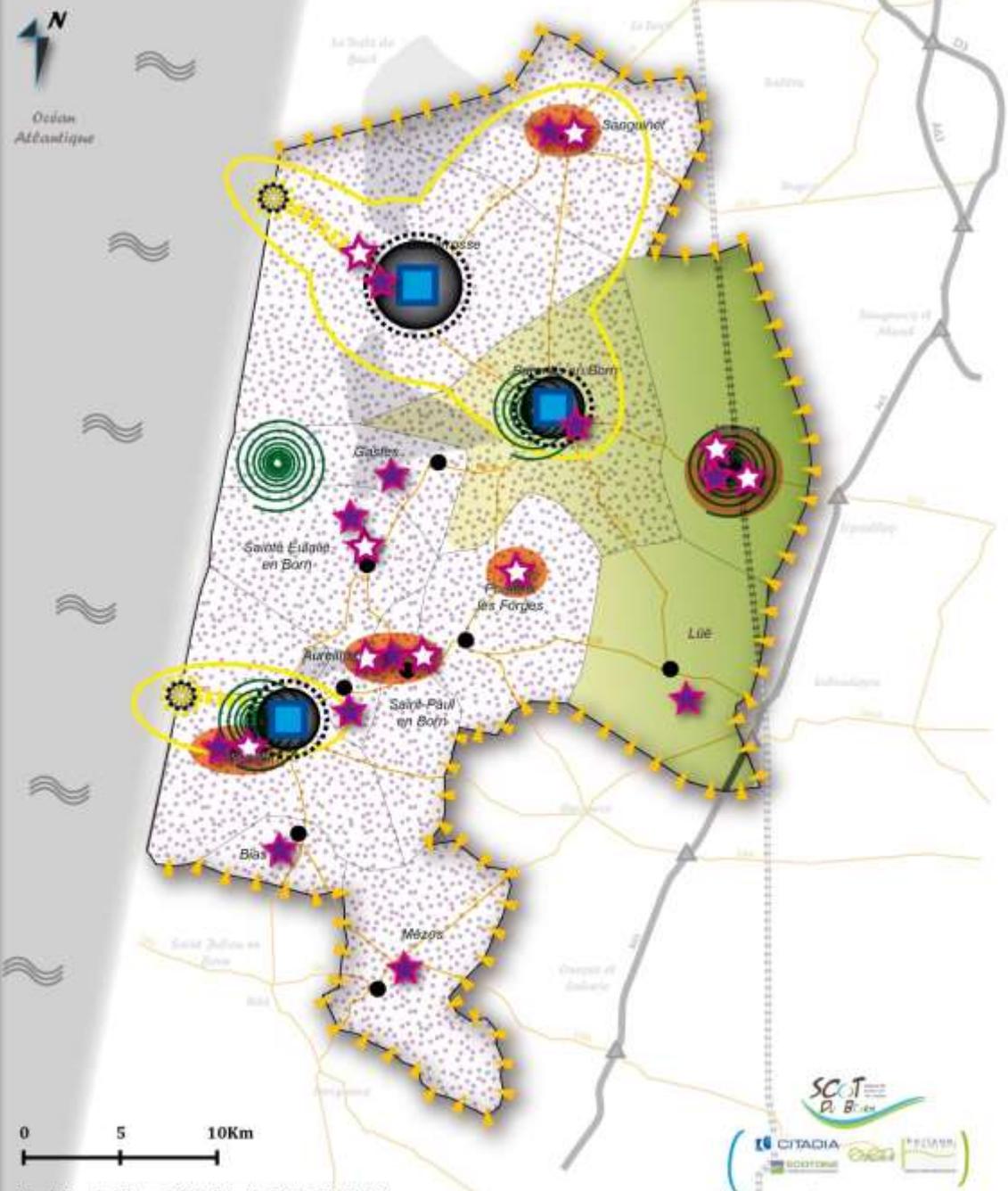
- Un territoire attirant les populations actives
- Un poids de plus en plus important des emplois liés à l'économie résidentielle
- Un potentiel touristique à structurer
- Territoire ayant accueilli la majorité des emplois créés entre 1999 et 2010
- Partie Nord du territoire qui semble bénéficier de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

Polarisation des emplois

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

Saisonnalité

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



Economie plurielle

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

Polarisation économique

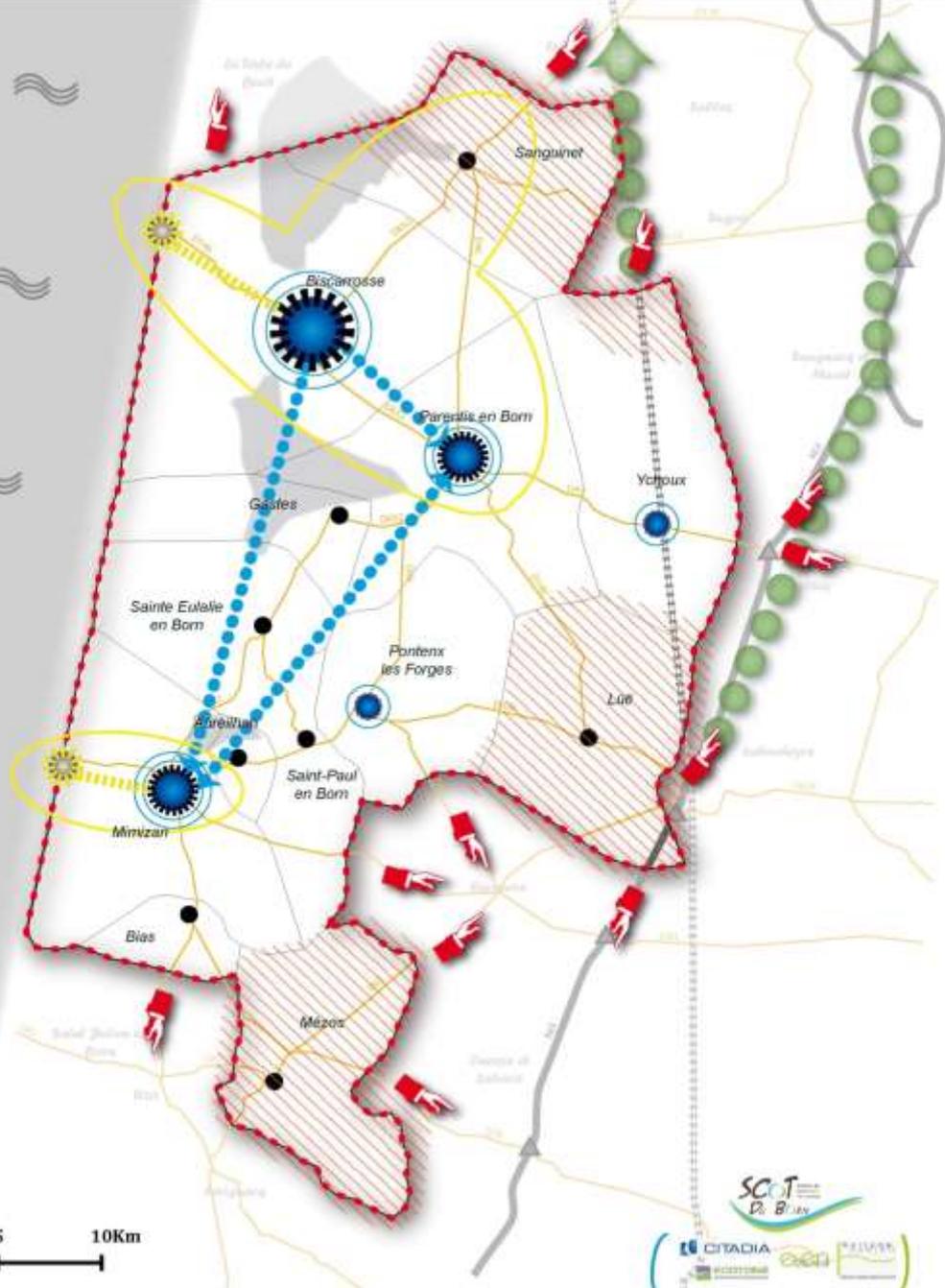
-  Principaux pôles économiques
-  Bourgs ruraux dépendants des polarités économiques voisines

Programmation économique foncière

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

Saisonnalité

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



Adéquation entre offre et besoins

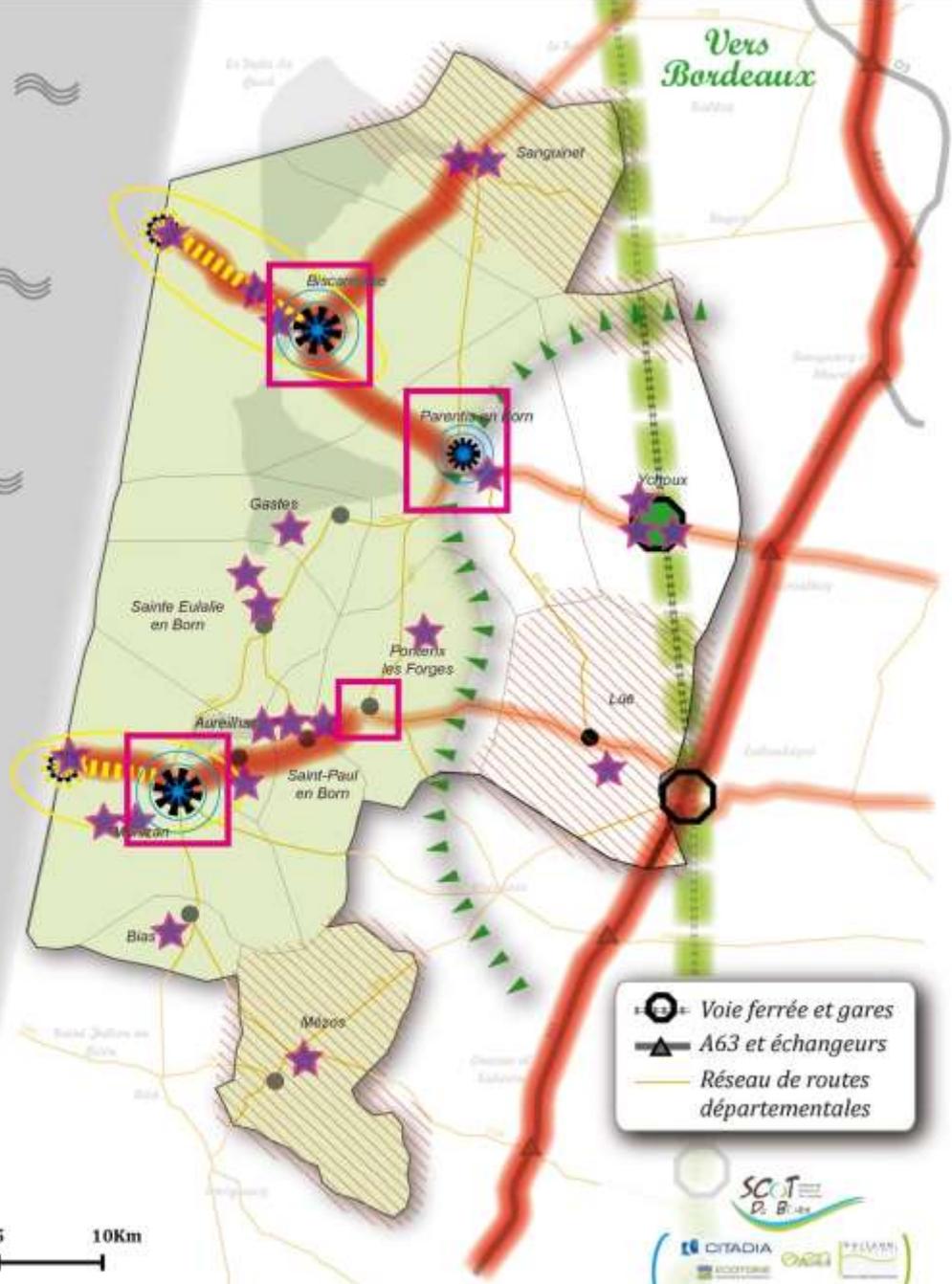
-  Offre en équipements et services à la personne insuffisante ou menacée à moyen terme : santé, scolarité, numérique
Besoin de modernisation de l'offre en équipements voire de création d'un équipement à l'année : culture et sports
-  Besoin de renforcement des équipements scolaires (saturation)
-  Fuite 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 tripolaire 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



- Voie ferrée et gares
- A63 et échangeurs
- Réseau de routes départementales

CHOREME de synthèse

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

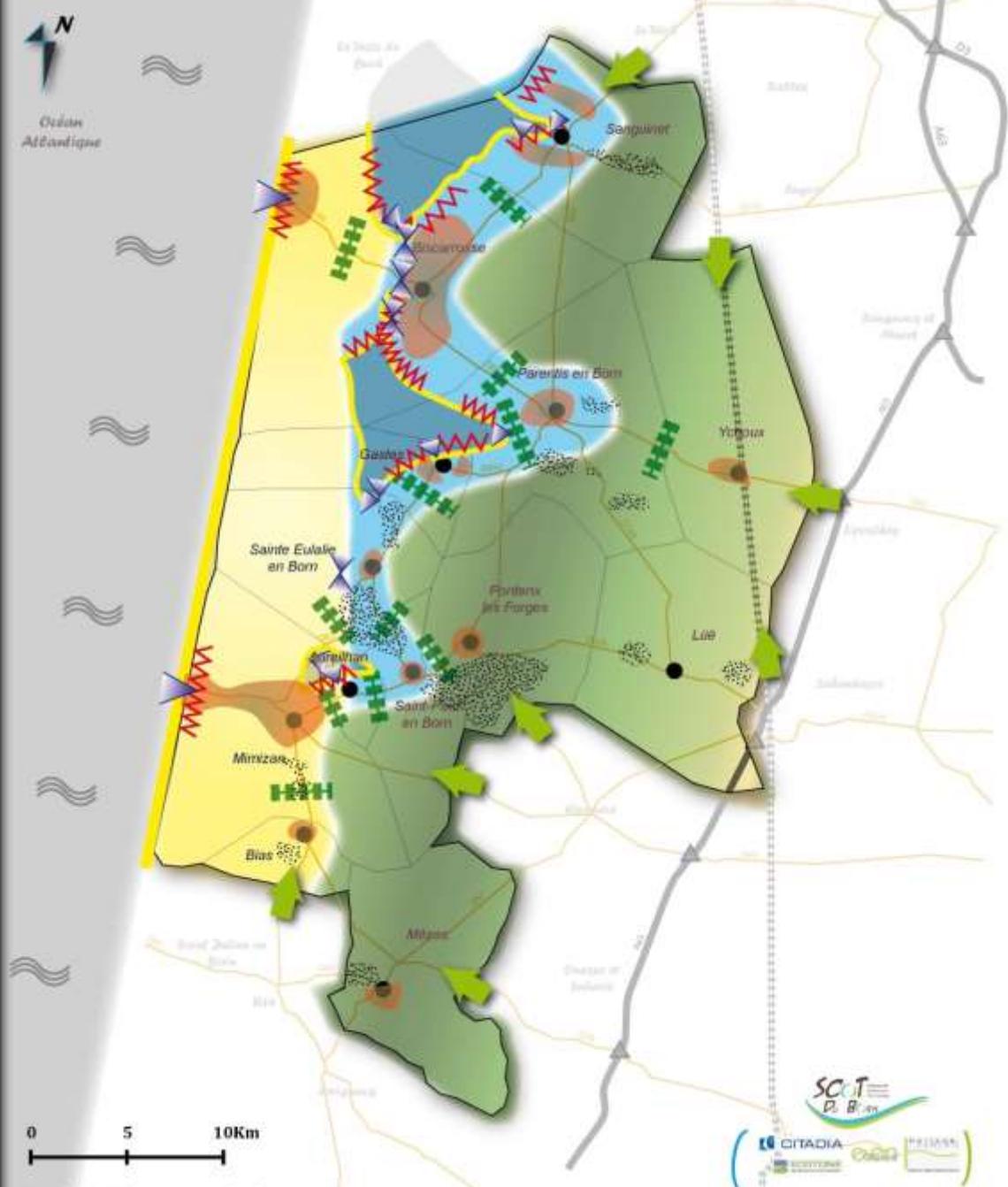
Saisonnalité

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

SCOT
D. B. 44

CITADIA
SCOTUR
OZEA
PRELASH

Février 2014



Identities paysagères (plurielles)

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

Scénographie, images du territoire

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

Contribution de l'urbanisation

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

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



Diagnostic Loi Littoral / Urbanisme

Communes concernées par l'application de la Loi Littoral

Principes de protection des milieux sensibles

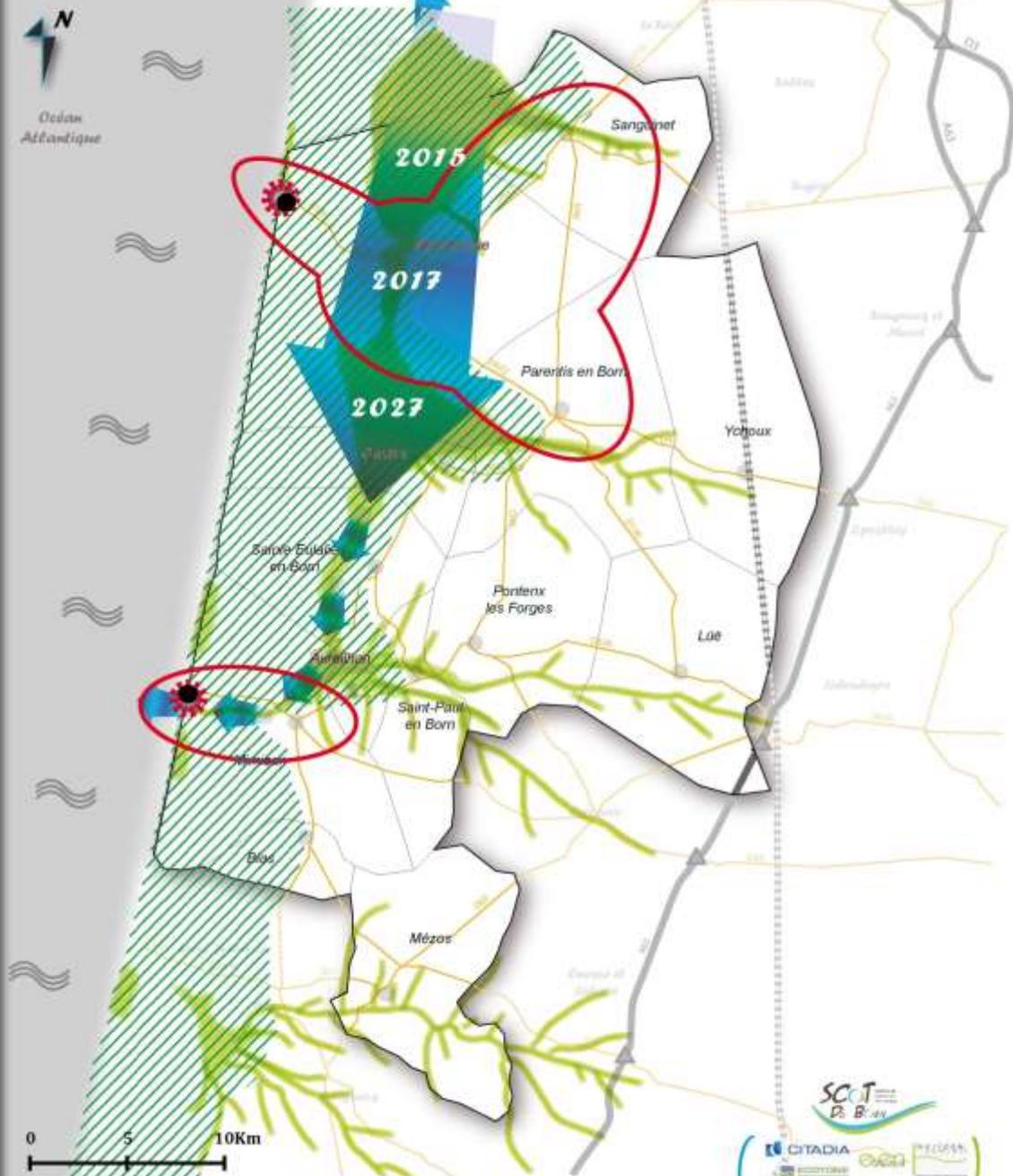
- Espaces naturels remarquables identifiés sur la base de la synthèse du volet "ÉCOLOGIE" de l'Etat Initial de l'Environnement
> **Invariant du SCoT, "non négociable"**
- Bande inconstructible des 100 mètres
> **Invariant du SCoT, "non négociable"**
- Boisements significatifs à protéger strictement
>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

Principes de maîtrise de l'urbanisation

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

Sources : CITADIA

Fond : d'après Bédtopo©IGN, Bidartha2012©IGN, 2013



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

Richesse et singularité des écosystèmes

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

Sensibilités des milieux naturels

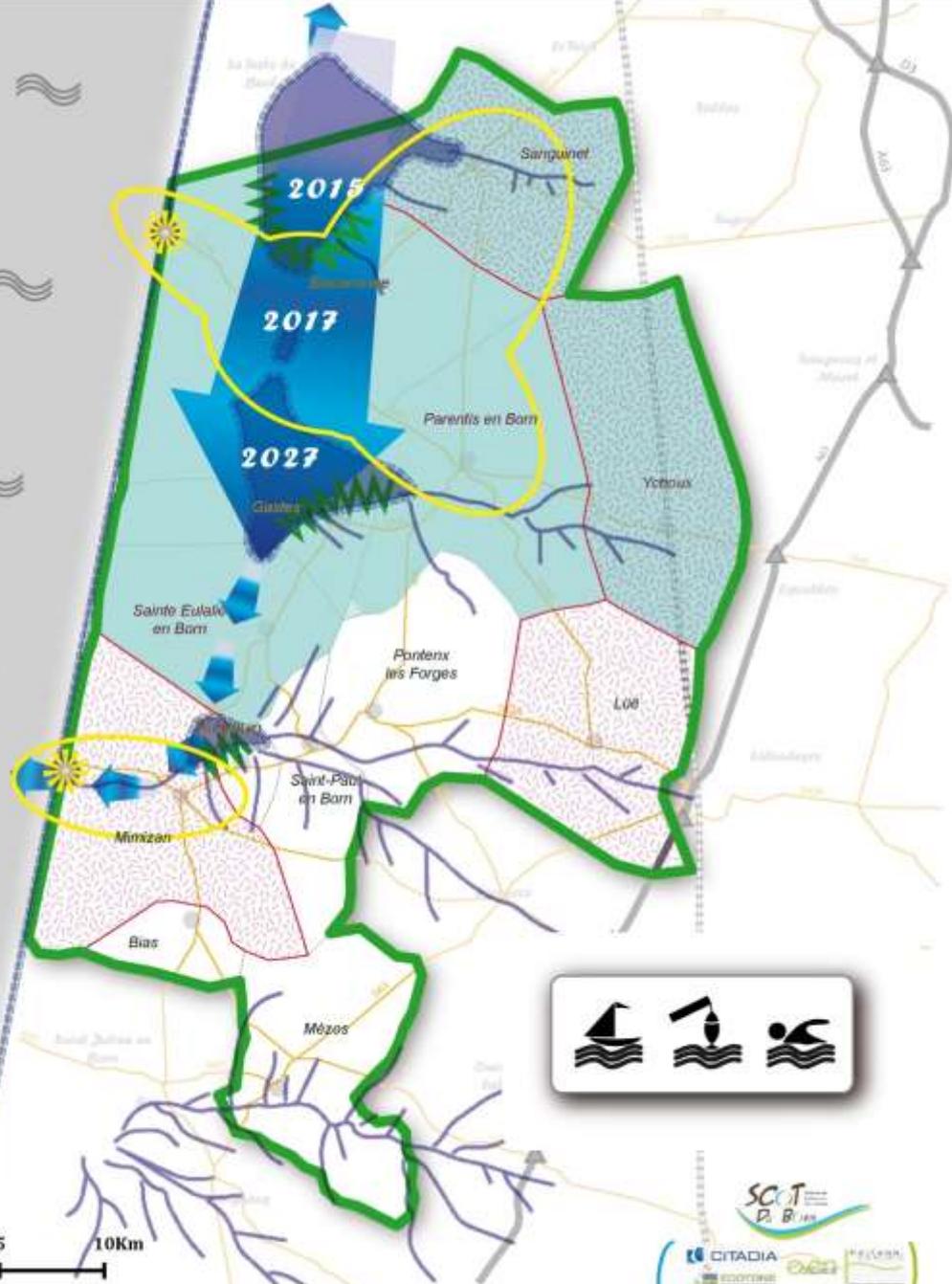
-  Fortes pressions anthropiques, en particulier en période touristique
-  Etat dégradé des eaux superficielles (aval): l'objectif d'atteinte de bon état écologique est reporté pour 2015, 2021 et 2027

Saisonnalité

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

Valorisation (touristique)

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



CHOREME de synthèse #

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

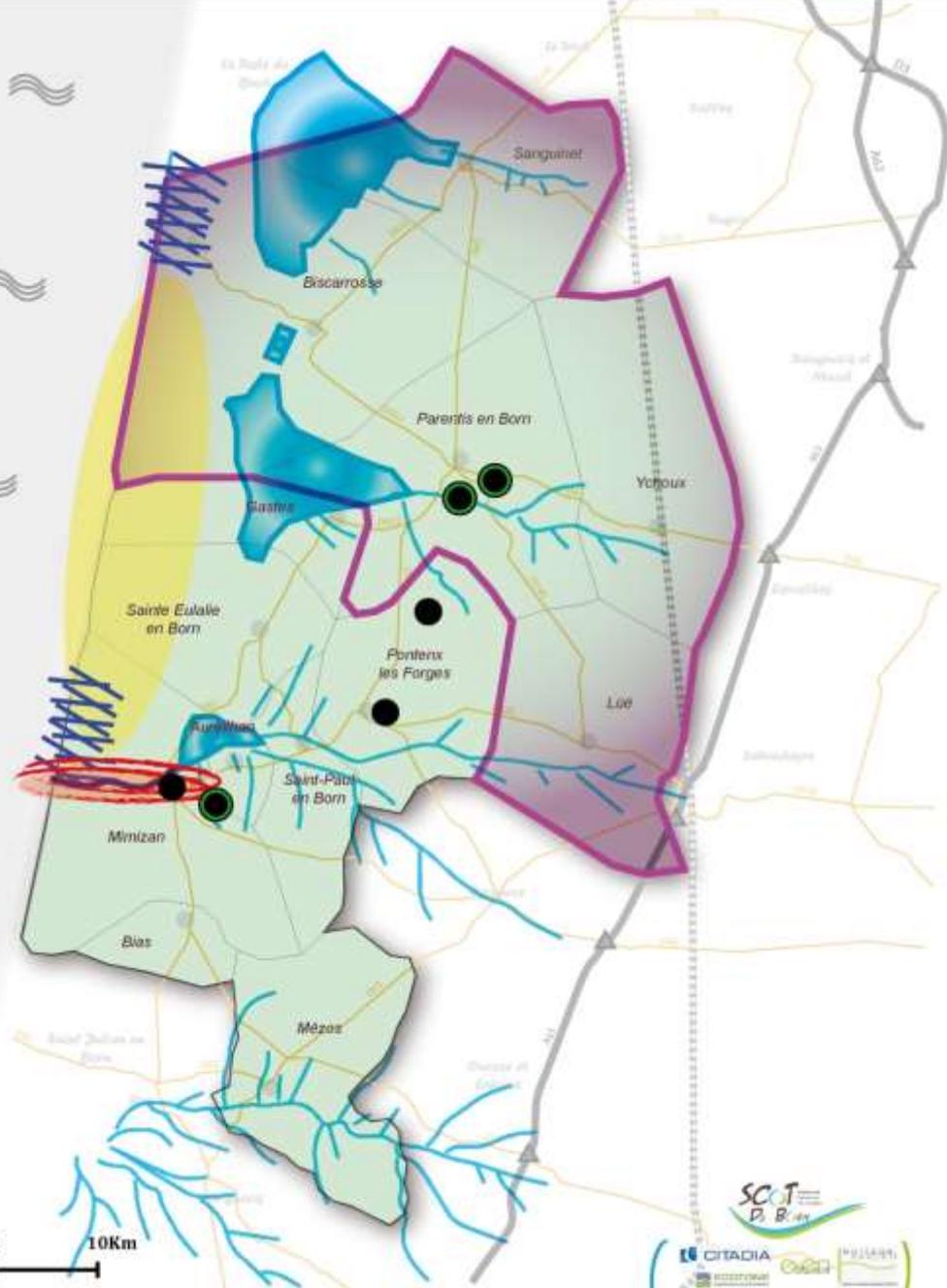
-  Etat dégradé des eaux superficielles (aval) : l'objectif d'atteinte de bon état est reporté pour 2015, 2021 et 2027
-  Fortes pressions anthropiques, en particulier en période touristique

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 liés à des changements brusques de charges

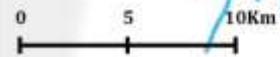


Un territoire littoral et forestier concerné par des risques naturels contraignants

-  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

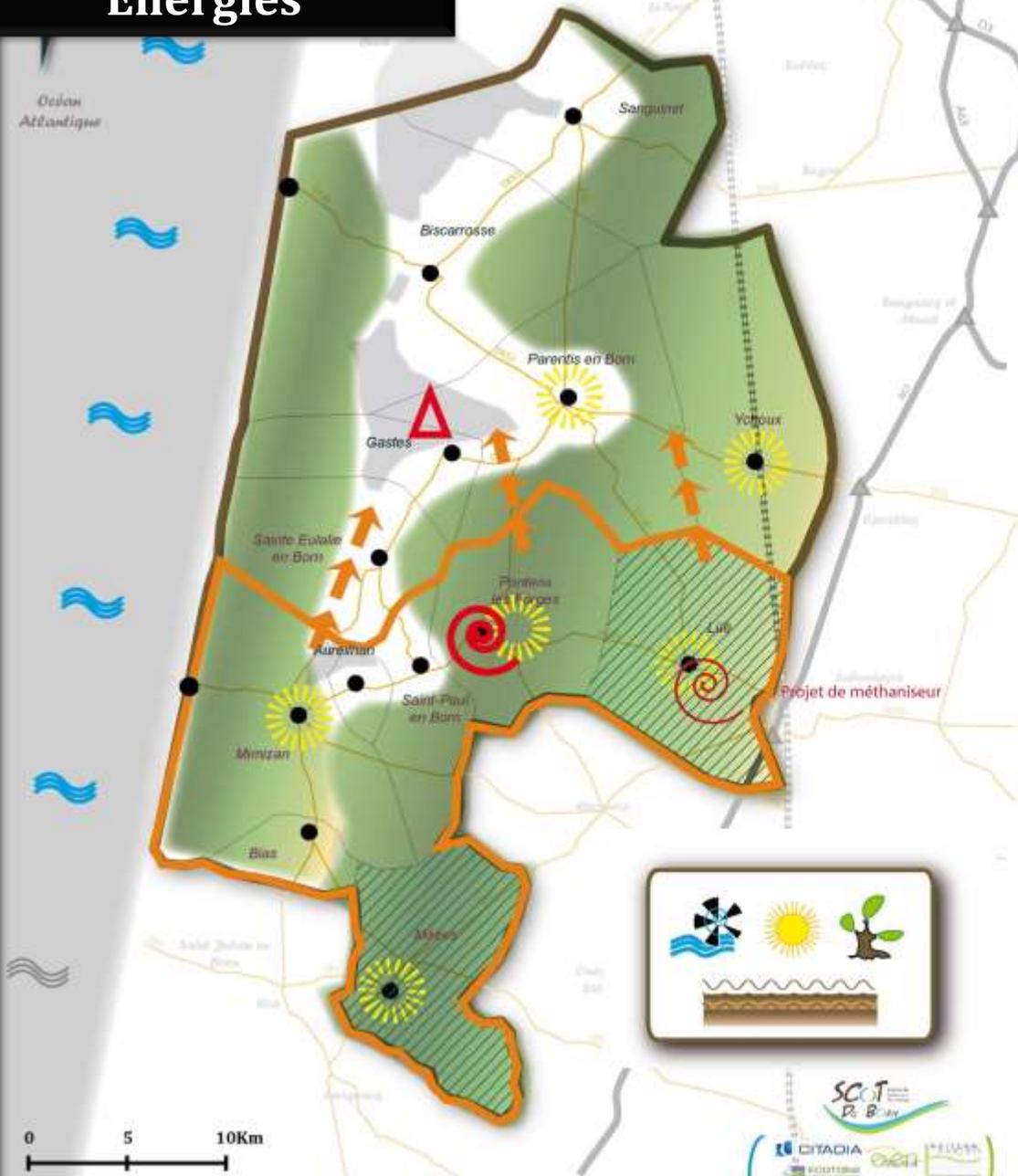
Des risques technologiques bien connus et peu impactants

-  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



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

Février 2014



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

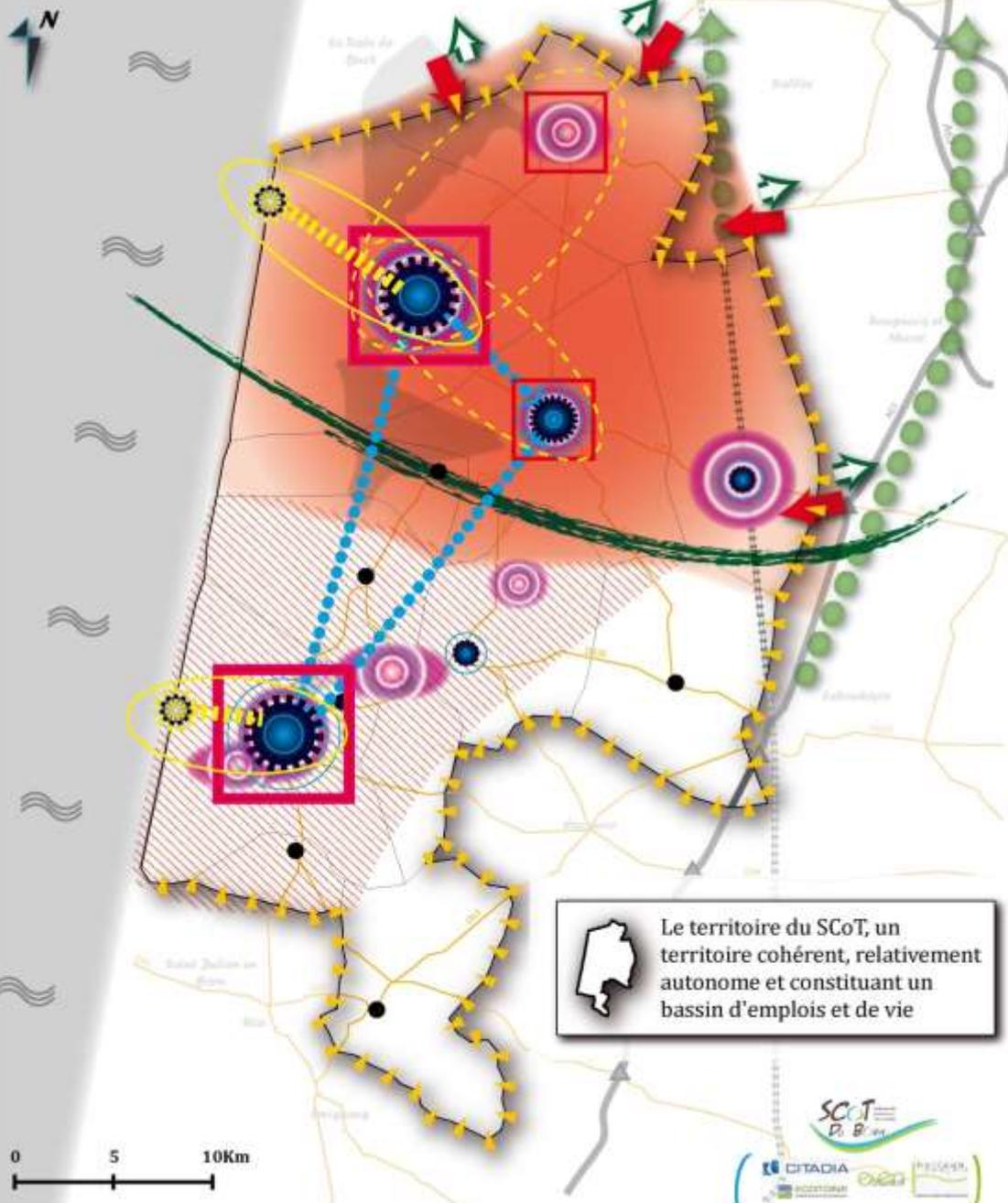
Efforts en faveur du climat

- 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



**> Quelle situation actuelle et
quelles hypothèses de
poursuite de développement
« au fil de l'eau »**

29/10/2015



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

CHOREME de synthèse #

- Bassins de vie ("micro", "intra")**
-  Forte concentration et croissance de la population, attractivité des jeunes ménages
 -  Forte concentration et croissance de la population, vieillissement
- Polarisations**
-  Polarités d'équipements en fonction du niveau des services offerts et des besoins satisfaits
 -  Fonctionnement tripolaire des équipements et des services
 -  Polarités d'emplois : 4 communes concentrant 80% des emplois du SCoT
 -  Polarités économiques : concentration des activités, des entreprises et des emplois
 -  Polarités touristiques
 -  Bourgs résidentiels dépendants des polarités
- Flux des populations**
-  Forte attractivité, populations extérieures attirées par le territoire du SCoT
 -  Partie Nord du territoire qui semble bénéficier de la dynamique de la métropole Bordeaux, et aussi d'Arcachon
 -  Dépendance du territoire vis-à-vis des équipements de superstructure de la métropole bordelaise
- Saisonnalité et attractivité touristique**
-  Le SCoT représente 27% de la capacité d'accueil des Landes
 -  Perturbation des déplacements et de l'accès aux équipements et services en période de forte fréquentation
 -  Perturbation du marché immobilier

Préambule : quelle population accueillir ?

○ 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.



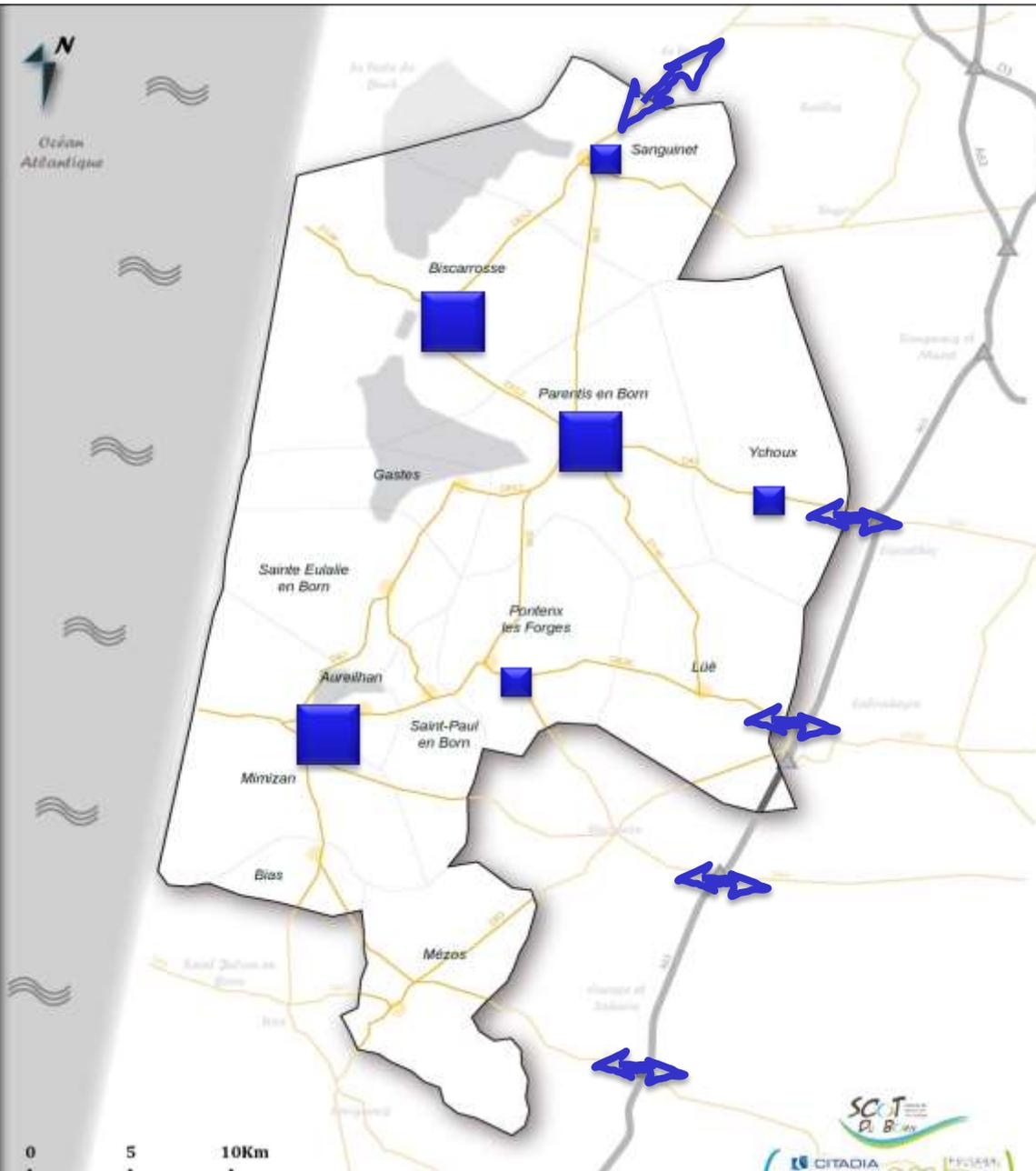
Le scénario envisagé correspond à une hypothèse située entre les scénarios S2 et S3 (+ 13000 habitants, 56000 habitants à l'horizon 2035)

- **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)

- **Revoir en conséquence : la politique de l'habitat, la politique d'équipements, la politique de déplacements et la politique de l'emploi**
→ Fiches-orientations spécifiques

I. Structurer le projet de développement territorial

Organisation territoriale envisagée



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

- **Produire 6 835 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

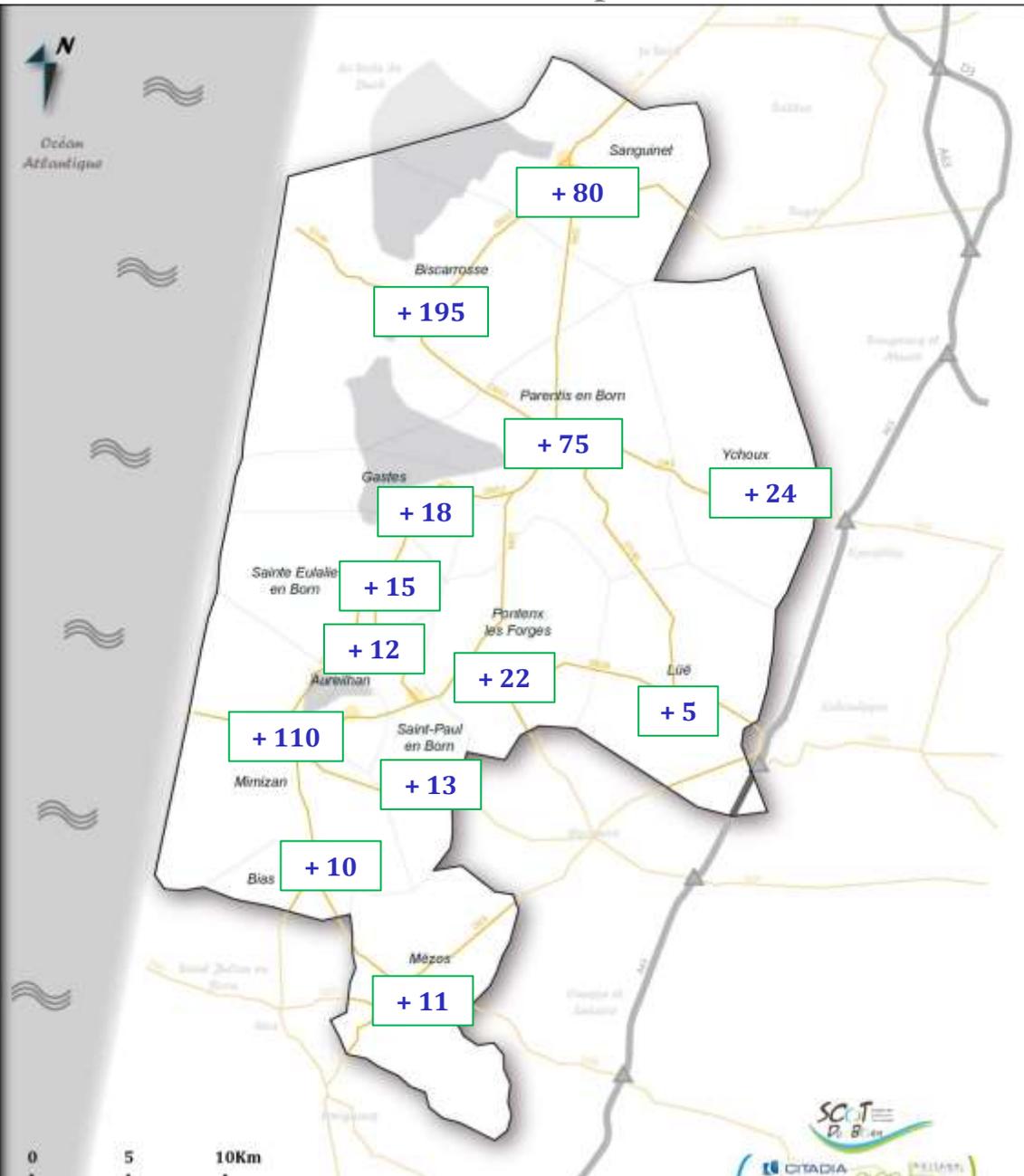
- **Diversifier la production de logements pour répondre aux besoins des populations**
 - Evaluer et programmer la production de T2/T3 sur les polarités équipées (Mimizan, Biscarrosse, Parentis-en-Born, Pontenx-les-Forges, Ychoux et Sanguinet)
 - Renforcer l'offre en locatif sur les communes périurbaines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

- **Revoir en conséquence : la politique d'équipements, la politique de déplacements et la politique foncière**
 - Fiches-orientations spécifiques

- **Encadrer le développement résidentiel des communes littorales (Loi Littoral)**
 - Fiches-orientations spécifiques

- **Définir les zones de développement urbain à partir de la Trame Verte et Bleue**
 - Fiches-orientations spécifiques

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)

- **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**

- **Donner une orientation à la stratégie économique touristique**

- **Soutenir l'économie agricole et sylvicole**

- **S'engager dans la mise en œuvre d'un observatoire du foncier économique et de l'emploi à l'échelle du SCoT du Born**
 - Suivre l'évolution du foncier économique, les implantations d'entreprise et les créations d'emplois
 - Coordonner un réseau facilitant la mise en relation des employeurs / main d'œuvre saisonnière

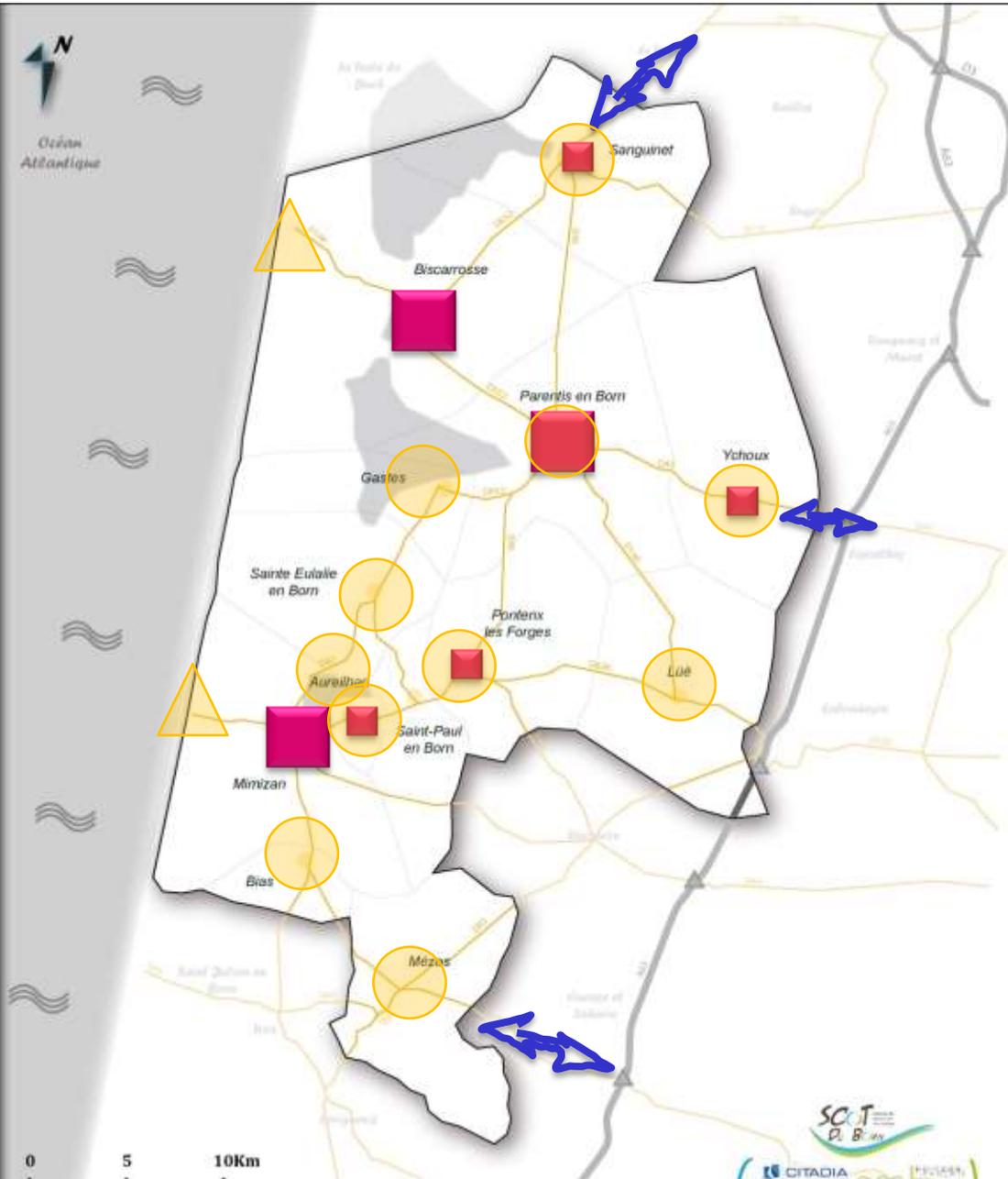
Développement économique Emploi

**+ 5000 emplois
(2017-2035)**

**Être lisible et
facilement accessible**

**Rendre les polarités
économiques lisibles,
être réactif et rester
attractif**

**Mettre en œuvre une
stratégie de
développement
touristique davantage
orientée vers la
spécialisation et la
complémentarité**



- **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 (ceux qui sont 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
- **Encadrer le développement touristique des communes littorales (Loi Littoral)**

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 DOO*
- **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)
- **Agir sur les formes urbaines**

→ Fiches-orientations spécifiques
- **Encadrer le développement urbain des communes littorales (Loi Littoral)**

→ Fiches-orientations spécifiques

- **Maîtriser les extensions urbaines :**
 - Privilégier le développement résidentiel en accroche des enveloppes urbaines existantes
 - Proscrire le mitage et l'urbanisation « déconnectée »
- **Utiliser le foncier de manière plus économe d'ici 2035**
→ Fiches-orientations spécifiques
- **Encadrer le développement urbain des communes littorales (Loi Littoral)**
→ Fiches-orientations spécifiques
- **Définir les zones de développement urbain à partir de la Trame Verte et Bleue**
→ Fiches-orientations spécifiques
- **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 (et 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

○ 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)

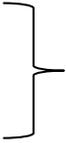
○ Revoir la politique de l'habitat, la politique des équipements, la politique économique et la politique en matière d'urbanisme

→ Fiches-orientations spécifiques

○ 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)

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

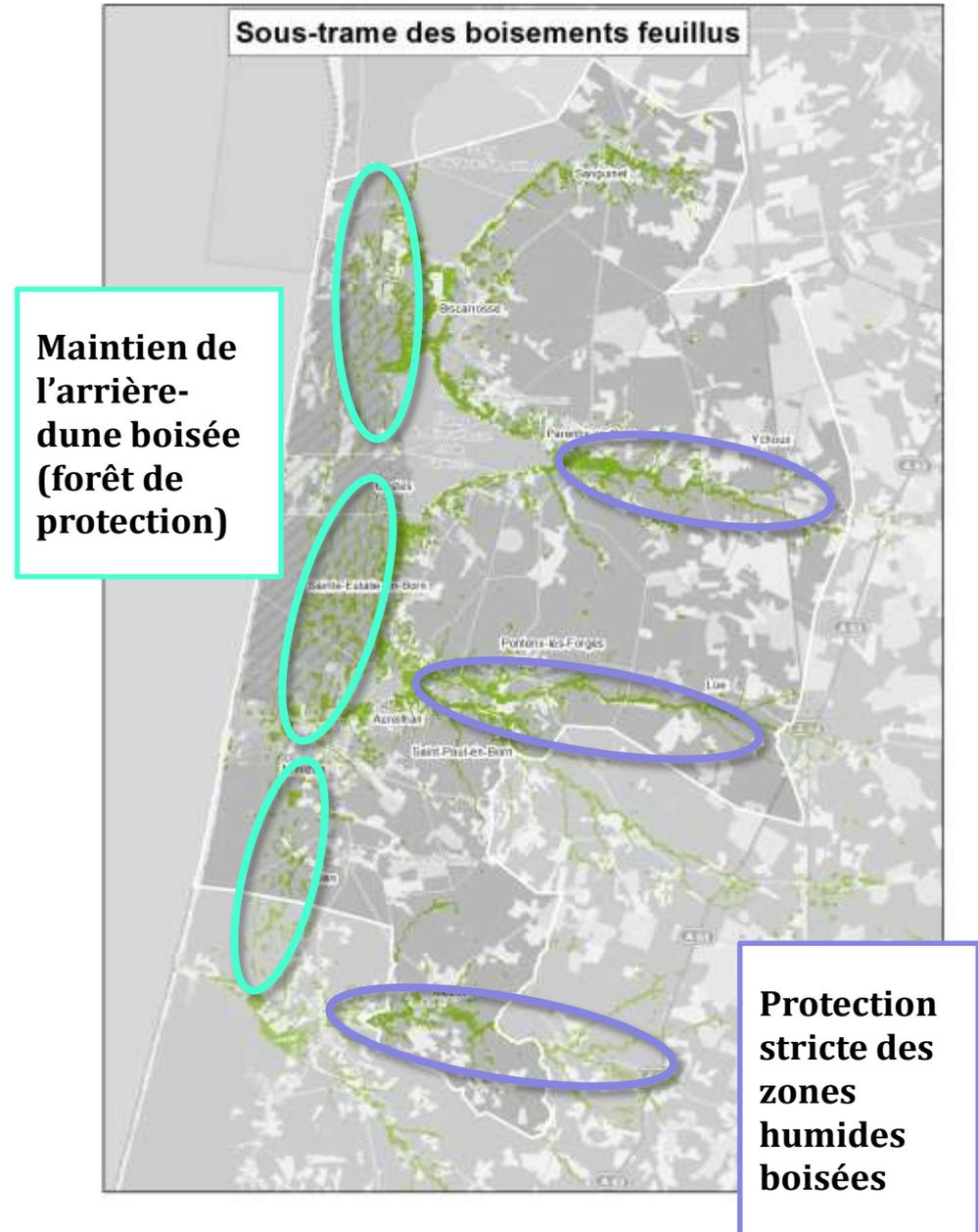
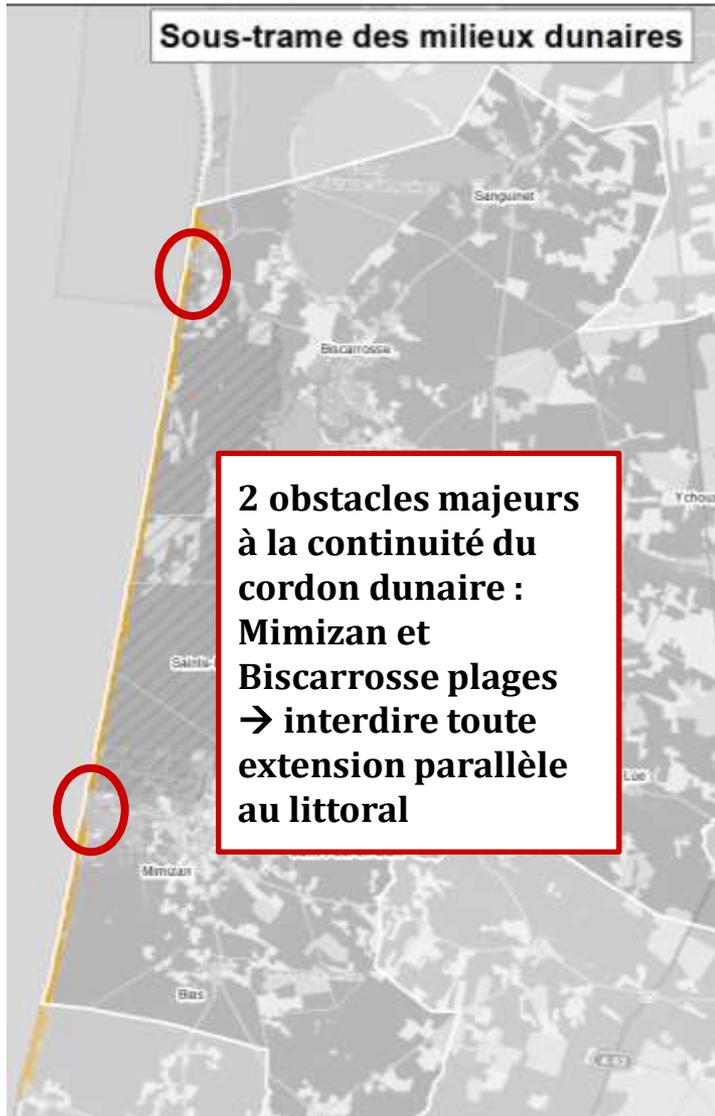
- **Réaliser les extensions de l'urbanisation soit en continuité avec les agglomérations et villages existants, soit en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement**
 - Continuité
 - Agglomération
 - Hameau nouveau intégré à l'environnement

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 (carte à intégrer dans le DOO)**
- **Ménager des coupures d'urbanisation (carte à intégrer dans le DOO)**

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 garantant le maintien des continuités écologiques**
- **Valoriser ce capital-nature en fonction de la capacité des milieux naturels à résister aux fréquentations**
 - Fiches-orientations spécifiques

Voir carte associée (page suivante), qui territorialise les intentions



○ 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, sanctuariser les abords du réseau hydrographique afin de prévenir les transferts de polluants
 - **Les cours d'eaux littoraux et leurs plus petits affluents** : maintien d'une zone tampon de part et d'autre, protection stricte de la ripisylve
 - ...
- Définir les écosystèmes ordinaires, de « moindre importance », au contact des zones urbanisées, pouvant accueillir une extension maîtrisée de l'urbanisation (sous conditions) :
 - ...

○ 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 garantes du maintien des continuités écologiques

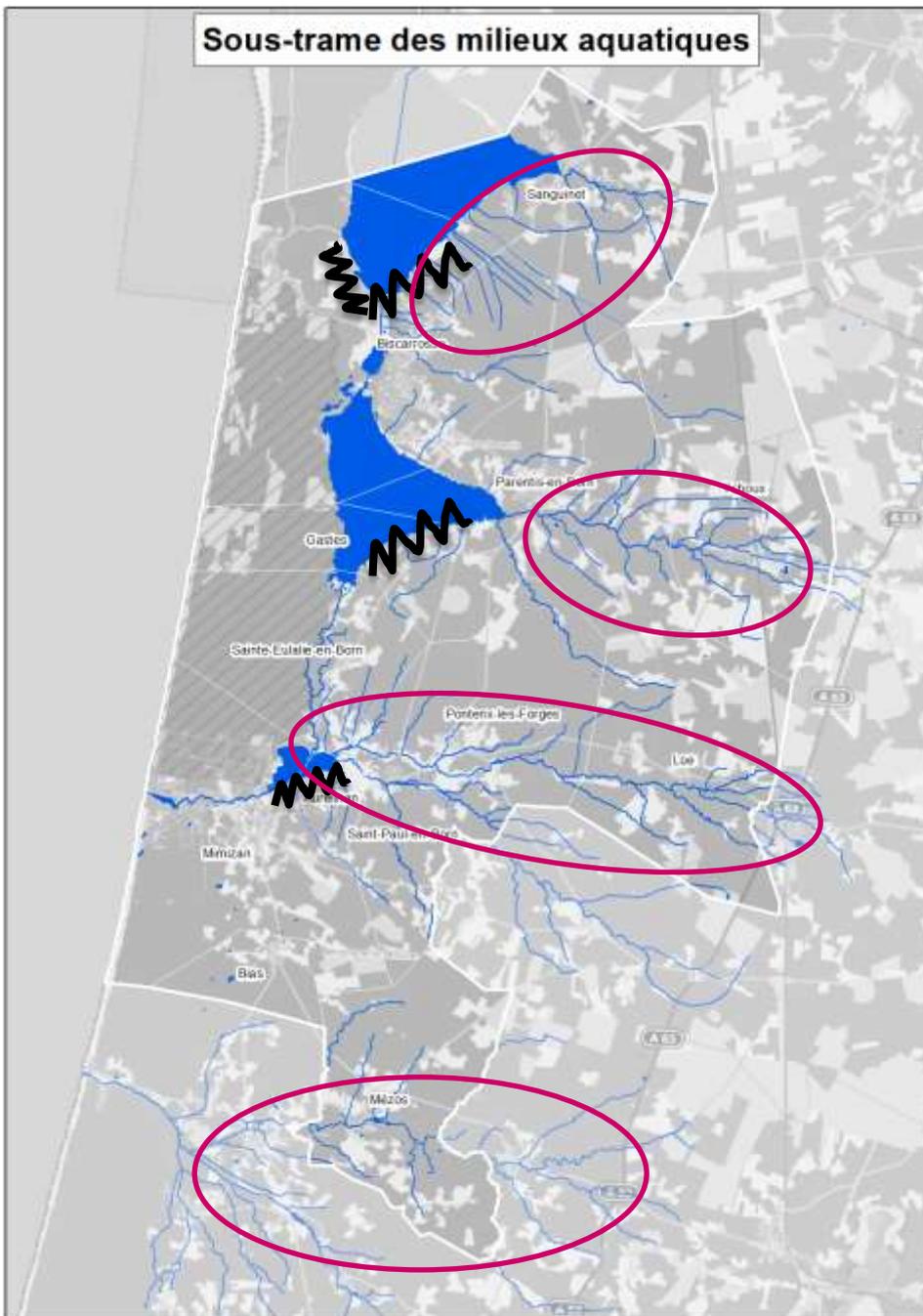
○ Valoriser ce capital-nature en fonction de la capacité des milieux naturels à résister aux fréquentations

→ Fiches-orientations spécifiques

Sous-trame des milieux aquatiques

ision restreinte

TVB



**Protection des lacs :
politique stricte vis-à-
vis de l'assainissement
des eaux usées
(autonome et collectif)
et pluviales**



**Gestion des eaux
pluviales / risque
inondation : gérer à la
parcelle**



**Protection stricte /
restauration des milieux
aquatiques et humides**

- **Encadrer les aménagements dans les secteurs naturels, 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

- **Revoir en conséquence : la politique d'aménagement touristique et la politique d'urbanisme**
 - Fiches-orientations spécifiques

Voir carte associée (page suivante), qui territorialise les intentions

- **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
 - Limiter le développement des secteurs non raccordables à l'assainissement collectif (extension limitée)
- **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)**
- **Améliorer l'état global des éléments constitutifs de la Trame Bleue (= milieu récepteur)**
 - Fiches-orientations spécifiques
- **Revoir en conséquence : la politique de développement urbain**
 - Fiches-orientations spécifiques

- **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**