



# *Document d'Orientation et d'Objectifs*

**Document de travail**

**V6 – mars 2018**



**DOO**

---

---

## SOMMAIRE DU DOO

<b>CONTENU DU PRESENT DOO : MODE D'EMPLOI</b>	<b>3</b>
Philosophie générale des objectifs et des orientations du DOO du Born	4
Opposabilité et niveaux de traduction réglementaire	6
<b>AXE N°I. STRUCTURER LE PROJET DE DEVELOPPEMENT TERRITORIAL</b>	<b>7</b>
O.1. Structurer le territoire pour accueillir 13 000 habitants supplémentaires entre 2017 et 2035	8
O.2. Adapter la production des logements à la croissance démographique à l'horizon 2035	9
O.3. S'engager dans une stratégie économique volontariste pour créer 5000 emplois supplémentaires d'ici 2035	12
O.4. Soutenir l'économie agricole et sylvicole	15
O.5. Orienter le développement touristique vers la spécialisation et la complémentarité	16
O.6. Organiser le développement commercial et artisanal	17
<b>AXE N°II. ASSURER UN DEVELOPPEMENT INTEGRE, EN LIEN AVEC LES CAPACITES D'ACCUEIL DU TERRITOIRE</b>	<b>21</b>
O.7. Utiliser le foncier de manière plus économe d'ici 2035	22
O.8. Agir sur les formes urbaines et promouvoir un idéal : vers un « mode d'habiter plus qualitatif »	25
O.9. Développer des mobilités plus respectueuses de l'environnement et rendant le territoire plus attractif	30
O.10. Renforcer l'offre en équipements et rendre les équipements mutualisés accessibles à tous	33
O.11. Traduire les dispositions de la Loi Littoral	34
<b>AXE N°III. MENAGER ET VALORISER LES RESSOURCES NATURELLES DU TERRITOIRE</b>	<b>40</b>
O.12. Préserver et valoriser le réseau de Trames Vertes et Bleues du Born en fonction du niveau de sensibilité	41
O.13. Valoriser le capital-nature en fonction de la capacité des milieux naturels à résister aux pressions	44
O.14. Gérer au mieux la ressource en eau du territoire du SCoT (prélèvements, rejets)	45
O.15. Accompagner le Born dans la transition énergétique	48
O.16. Pérenniser le développement du Born face aux risques	50
Annexe n°1 : Document de traduction spatiale des dispositions de la Loi Littoral	53
Annexe n°2 : Définition de termes techniques utilisés	56
Annexe n°3 : Extraits utiles du Code de l'Urbanisme	62
Annexe n°4 : Portée réglementaire du Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO)	67



---

## ***CONTENU DU PRESENT DOO : MODE D'EMPLOI***

---

**Le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) constitue le « corps normatif » du projet du SCoT du SCoT du Born, dans le sens où il traduit règlementairement les ambitions du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).**

## Philosophie générale des objectifs et des orientations du DOO du Born

Les orientations du DOO prolongent les intentions du Projet d'Aménagement et de Développement Durables et s'attachent notamment à :

- Assurer une cohérence entre évolutions sociales, développement économique, et protection environnementale
- Elaborer une stratégie de développement au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en termes d'équipement et de qualité de vie
- Elaborer une stratégie économique intégrée dans un système performant « emploi / habitat / équipements / déplacements / environnement »
- Améliorer les mobilités en diversifiant les pratiques, dans le respect de l'environnement
- Préserver le capital environnement et le valoriser au profit de l'attractivité et du développement du territoire.
- ...

Il apparaît ainsi évident que tous ces domaines d'intervention sont étroitement liés et interdépendants les uns des autres. Agir sur une thématique (*exemples : habitat, économie, ...*) a nécessairement des répercussions sur les autres champs (*exemples : déplacements, environnement*). **Par souci de clarté et de compréhension, bien que tous les thèmes énoncés dans le Code de l'Urbanisme soient traités, la rédaction de ce DOO a été conçue de manière à mettre en perspective un projet politique de territoire, celui du Born.**

Les axes stratégiques de ce DOO font donc écho aux axes de travail du PADD :

- **AXE N°I. Structurer le projet de développement territorial**
- **AXE N°II. Assurer le développement intégré, en lien avec les capacités d'accueil du territoire**
- **AXE N°III. Ménager et valoriser les ressources naturelles du territoire**

## Plan du DOO

### AXE N°I.

#### STRUCTURER LE PROJET DE DEVELOPPEMENT TERRITORIAL

O.1 Structurer le territoire pour accueillir 13000 habitants supplémentaires entre 2017 et 2035

O.2 Adapter la production des logements à la croissance démographique à l'horizon 2035

O.3 S'engager dans une stratégie économique volontariste pour créer 5000 emplois supplémentaires d'ici 2035

O.4 Soutenir l'économie agricole et sylvicole

O.5 Orienter le développement touristique vers la spécialisation et la complémentarité

O.6 Organiser le développement commercial et artisanal

### AXE N°II.

#### ASSURER LE DEVELOPPEMENT INTEGRE, EN LIEN AVEC LES CAPACITES D'ACCUEIL DU TERRITOIRE

O.7 Utiliser le foncier de manière plus économe

O.8 Agir sur les formes urbaines et promouvoir un idéal : vers un « mode d'habiter plus qualitatif »

O.9 Développer des mobilités plus respectueuses de l'environnement et rendant le territoire plus attractif

O.10 Renforcer l'offre en équipements et rendre les équipements mutualisés accessibles à tous

O.11 Traduire les dispositions de la Loi Littoral

### AXE N°III.

#### MENAGER ET VALORISER LES RESSOURCES NATURELLES DU TERRITOIRE

O.12 Préserver et valoriser le réseau de trames Vertes et Bleues du Born en fonction du niveau de sensibilité

O.13 Valoriser le capital-nature en fonction de la capacité des milieux naturels à résister aux pressions

O.14 Gérer au mieux la ressource en eau du territoire du SCoT (prélèvements, rejets)

O.15 Accompagner le Born dans la transition énergétique

O.16 Pérenniser le développement du Born face aux risques

## Opposabilité et niveaux de traduction réglementaire

Le DOO définit (au titre des articles L141-5 du Code de l'Urbanisme et suivants), **les objectifs et les principes de la politique de l'urbanisme et de l'aménagement du territoire**. Il détermine les conditions d'un développement urbain maîtrisé et les principes de restructuration des espaces urbanisés, de revitalisation des centres urbains et ruraux, de mise en valeur des entrées de ville, de valorisation des paysages et de prévention des risques.

Le DOO est un **document opposable**. Il constitue le volet prescriptif du SCoT qui s'impose notamment aux documents d'urbanisme locaux. Pour faciliter la lecture et la compréhension globale de la stratégie du SCoT du Born, le plan de ce DOO est lié à celui du PADD. Ainsi, il est plus aisé d'apprécier la traduction réglementaire de chaque intention du PADD.

**Deux niveaux de traduction ont été définis dans ce DOO :**

- La traduction « réglementaire » du PADD sous forme de **prescriptions**,
- La traduction, plus ponctuellement, de certains axes du PADD sous forme de **recommandations**, de modalités d'accompagnement ou de mises en œuvre (dimension pédagogique).

Si seules les prescriptions doivent être explicitement traduites et respectées dans le cadre des documents de planification de rang inférieur (PLH, PLUi, PLU, Carte Communale, ...), le rapport de présentation de ces documents doit veiller à expliquer quelles sont les recommandations qui ont été intégrées à la réflexion. La compatibilité d'un document avec le SCoT s'apprécie de façon globale, les éventuelles adaptations ou interprétations du Document d'Orientations et d'Objectifs doivent être explicitées dans la justification de la compatibilité.

---

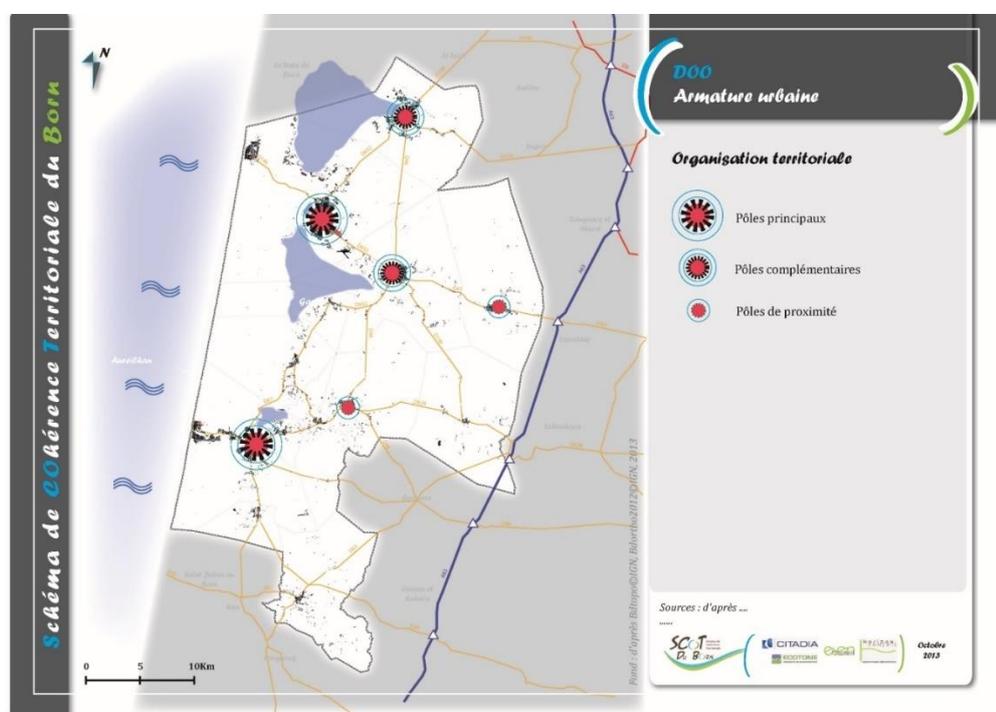
**Axe n°I.            STRUCTURER LE PROJET DE  
DEVELOPPEMENT TERRITORIAL**

---

**O.1. Structurer le territoire pour accueillir 13 000 habitants supplémentaires entre 2017 et 2035**

**# P.1. Prioriser le développement dans les centralités urbaines existantes et pôles de proximité, tout en modérant le développement démographique sur Biscarrosse et renforçant le développement d'une population permanente à Mimizan.**

*Le territoire connaît un développement résidentiel important depuis de nombreuses années, lié à la fois à la qualité du cadre de vie et à la situation géographique du territoire (proximité de la Gironde et de l'océan). Le SCoT envisage un accueil résidentiel conséquent (en lien avec les tendances observées depuis 20 ans) mais en accentuant le développement sur les principales polarités afin de limiter les besoins en équipements (espaces urbains bien équipés, notamment pour faire face aux pics de fréquentation estivale).*



**Extrait de l'annexe 1.1**

**# P.2. Concevoir un développement urbain facilitant l'évolution des pratiques de déplacement.**

*Le modèle de développement urbain évolue fortement depuis une dizaine d'années sur le territoire (densification principalement liée à l'augmentation sensible des prix du foncier). Cette densification constatée sur l'ensemble du territoire se traduit essentiellement sur le territoire par une diminution de la taille des parcelles et ne s'accompagne que très occasionnellement d'un changement de formes urbaines. Le SCoT envisage d'accompagner cette mutation en densifiant plus encore les espaces urbains, tout en faisant évoluer les formes urbaines, en offrant une place plus importante aux espaces publics et aux déplacements doux. Les objectifs qualitatifs et quantitatifs sont proposés en prescriptions. L'évolution des formes urbaines et de la composition des quartiers doit être l'occasion de réfléchir à la fluidification des échanges (éviter les impasses) mais aussi à un report vers les modes doux pour les déplacements de*

*proximité. Les opérations de plus de 25 logements devront systématiquement intégrer des liaisons piétonnes et cyclables, raccordées ou raccordables au réseau existant ou projeté.*

*Lors de la réalisation des Orientations d'Aménagement et de Programmation, une réflexion doit être menée sur l'évolution des formes urbaines et la recherche de mixité des produits logements (taille variée des logements et des parcelles, équilibre entre logements collectifs et individuels, ...).*

### **# P.3. Inverser les dynamiques de dilution de l'urbanisation au sein de chacun des EPCI:**

#### **P3-1 Sur la Communauté de Communes de Mimizan au profit d'une plus grande proximité entre emplois, services, commerces et habitants.**

*L'objectif est de limiter le phénomène de développement péri-urbain en proposant de recentrer l'urbanisation sur les centralités les mieux équipées, et notamment sur le pôle de Mimizan qui, malgré l'attractivité du secteur, connaît des difficultés pour assurer le renouvellement de sa population.*

#### **P3-2 Sur la Communauté de Communes des Grands Lacs en veillant à équilibrer le développement entre la commune de Biscarosse et les autres communes (pôles complémentaires ou de proximité)**

*L'objectif est de maîtriser la croissance de ce secteur attractif et de veiller à équilibrer l'offre entre la ville de Biscarosse, les pôles complémentaires de Sanguinet et Parentis en Born, ainsi que les autres communes, de configuration plus rurale ou péri-urbaine.*

## **O.2. Adapter la production des logements à la croissance démographique à l'horizon 2035**

### **# P.4. Rééquilibrer progressivement la répartition de la production de logements en faveur, notamment, des centralités urbaines et pôles de proximité**

*Afin de limiter les besoins de mobilité et limiter les dépenses publiques inhérentes au développement de nombreux équipements et services publics, le SCoT propose, dans ce cadre, un développement démographique et résidentiel accru dans les principales polarités. Si toutes les collectivités du territoire peuvent accueillir de nouveaux habitants et de nouveaux logements, la croissance est volontairement différenciée et accrue sur les communes les mieux équipées et les plus attractives.*

Déclinaison des objectifs logements	Nombre maximal de logements à produire (réhabilitation, sortie de vacance, densification et extensions urbaines)			Part de logements sociaux minimale dans la croissance du parc de résidences principales	Nombre de logements sociaux (location et accession) à produire par commune entre 2018 et 2035
	Période 2018-2023	Période 2024-2029	Période 2030-2035		
AUREILHAN	73	67	61	10%	17
BIAS	64	58	53	10%	15
BISCARROSSE	1213	1103	1003	15%	342
GASTES	111	101	92	10%	15
LÛE	30	27	24	10%	5
MEZOS	66	60	55	10%	10
MIMIZAN	686	624	567	15%	129
PARENTIS EN BORN	461	419	381	15%	128
PONTENX LES FORGES	139	127	115	12%	41
SAINTE EURALIE EN BORN	79	72	65	10%	19
SAINT PAUL EN BORN	93	84	77	10%	16
SANGUINET	503	458	416	15%	179
YCHOUX	151	137	125	12%	40
<b>SCOT DU BORN</b>	<b>3669</b>	<b>3337</b>	<b>3033</b>	<b>14%</b>	<b>956</b>

La déclinaison des objectifs du SCoT dans les PLU ou les PLUi doit se faire sous l'angle de la compatibilité entre les documents, et sur un horizon de 10 ans. Les chiffres donnés ci-dessus sont des maximums, une collectivité peut faire le choix d'un développement moindre. Les deux dernières colonnes, relatives aux logements sociaux à produire, sont la déclinaison de la prescription P5.

#### # P.5. Renforcer l'offre en logements sociaux et atteindre à l'échelle du territoire du SCoT 10% de logements sociaux parmi les résidences principales en 2035

L'offre en logements sociaux représente 5% du parc de résidences principales du territoire en 2013. Compte tenu de la concurrence entre l'offre locative « à l'année » et l'offre « touristique », il est difficile, pour de nombreux ménages, d'accéder à un logement locatif à un loyer abordable au regard de leurs capacités financières (revenus modestes). Cette situation a tendance à exclure certains actifs du territoire, qui sont obligés de s'éloigner de leur lieu de travail pour trouver un logement adapté à leur besoin. Il est donc nécessaire de développer un parc de logements sociaux plus important.

La prescription 9 est traduite, à l'échelle communale, dans les deux dernières colonnes du tableau intégré dans la prescription P4. La production de 14% de résidences principales en logements à vocation sociale doit permettre de rattraper le retard accumulé dans la production pour atteindre 10% du parc de logements sociaux en 2035.

#### # P.6. Créer les conditions d'une plus grande proximité entre emploi, habitat, services, équipements et commerces

L'urbanisation, sur le secteur du Born, reste peu dense au regard de la configuration du bâti et du développement que connaît le secteur. Les quartiers, ces dernières années, ont eu tendance à se développer en extension, parfois loin des centralités (équipements, commerces, ...). Les documents d'urbanisme devront à la fois veiller à limiter l'étalement urbain et à densifier les espaces bâtis situés au plus près des équipements.

---

**# P.7. Elaborer un Programme Local de l'Habitat à l'échelle du SCoT en tenant compte des objectifs assignés aux différentes polarités identifiées dans l'armature urbaine**

*Le logement, notamment à destination des jeunes et des actifs du territoire est particulièrement problématique sur le secteur du Born. L'inadéquation entre les salaires des emplois proposés localement et les prix du foncier et de l'immobilier pose de réels soucis et nécessite des actions fortes, programmées et financées, en faveur du logement en résidence principale. La mise en place de Programme Locaux de l'Habitat pourrait permettre d'améliorer la lisibilité du marché, de coordonner les acteurs et de programmer la création d'une offre adaptée à la demande de la population locale.*

**# P.8. Mettre ainsi en place à travers les documents d'urbanisme les conditions d'une offre de logements diversifiée adaptées à chaque territoire (en taille, en statut d'occupation, de l'individuel au collectif, en prix...)**

*Les Plans Locaux d'Urbanisme veilleront, notamment dans le volet programmation des Orientations d'Aménagement et de Programmation à introduire des objectifs de mixité dans les opérations afin de permettre la création d'une offre en logements diversifiée en matière de taille et de statut d'occupation notamment. La compatibilité du PLU avec le SCoT sera, pour cette prescription P8, à appréhender sur le document dans son ensemble (le simple fait, sur une OAP de petite dimension, de ne pas imposer de mixité ne peut être considéré comme une incompatibilité manifeste).*

### **O.3. S'engager dans une stratégie économique volontariste pour créer 5000 emplois supplémentaires d'ici 2035**

#### **# P.9. Promouvoir un développement économique diversifié, adossé aux ressources et potentiels locaux**

*Le territoire dispose de ressources et de matières premières nombreuses. Le développement économique, majoritairement tourné sur le tourisme, mérite d'être plus largement diversifié, notamment pour limiter les risques liés à activité dominante. Les documents cadre intercommunaux (schémas de développement économique, plans activités, PLUi, etc.) veilleront à proposer une offre foncière et immobilière diversifiée dans les secteurs géographiquement stratégiques (cf. annexe 1.2, zones d'activités existantes à renforcer, requalifier ou densifier).*

#### **# P.10. Consolider l'économie productive et soutenir les filières locales**

*Les filières bois, agro-alimentaire, agricole, militaire, ... sont bien présentes sur le territoire. Ces entreprises, en recherche d'innovation et de développement, peuvent avoir des besoins de déploiement ou d'adaptation des outils de production. Dans le cadre du SCoT, et des documents de rang inférieur, une attention particulière doit être portée à l'accompagnement de ces établissements, en veillant notamment à offrir, à l'échelle du SCoT, des réponses en matière foncière et immobilière adaptées aux besoins.*

*Les documents d'urbanisme veilleront notamment à :*

- *Faciliter l'accès à la ressource, en veillant notamment à ne pas identifier en Espaces Boisés Classés les chemins d'accès, plateforme de stockage de bois, ... ni le cœur de la forêt de production*
- *Mettre en place des outils fonciers (emplacements réservés par exemple) pour permettre la création de dessertes du massif, aires de retournement ou espaces de stockage du bois*
- *Permettre la création ou l'extension d'entreprises de transformation et de valorisation de la ressource*

#### **# P.11. Optimiser les zones d'activités existantes et envisager la requalification, voire le renouvellement de celles-ci en priorité**

*Le diagnostic de territoire avait pointé la forte capacité du territoire en foncier à des fins économiques. La stratégie de développement de zones thématiques (Eco-Matéria, Achernar, ...) a montré certaines limites compte tenu des questions d'accessibilité et de capacité de logement des actifs (prix élevés). Compte tenu de l'artificialisation engagée de ces sites (aménagements de viabilisation réalisés), ils seront à mobiliser en priorité (avec changement de vocation si nécessaire) avant toute création de nouvelle zone d'activité (sauf motivation argumentée en cas d'inadaptation de ces sites aux activités envisagées).*

*Par ailleurs, les ZAE des pôles principaux (ex : Mountagnotte de Biscarrosse ou zone du Born de Mimizan) devront prioritairement être requalifiées (requalification ou études déjà en cours).*

## **# P.12. Renforcer la qualité urbaine et paysagère des zones d'activités économiques**

*Le territoire, particulièrement attractif sur le plan résidentiel et touristique, présente des entrées de ville de faible qualité. La mauvaise intégration de ces espaces est principalement liée au développement économique (publicité, espaces de stationnement importants, faible qualité de certaines façades ou de zones de dépôt, ...). Les PLU, ainsi que les opérations d'aménagement, veilleront à imposer des règles claires visant à assurer une bonne intégration paysagère et architecturale des constructions dans les zones d'activités économiques (traitement des façades principales et de la végétation à minima, notamment dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation).*

## **# P.13. Dédier les zones d'activités aux activités non compatibles avec l'habitat**

*La mixité des fonctions est un élément important pour permettre le développement de quartiers vivants et limiter les besoins de mobilité. Dans le cadre de la révision des documents d'urbanisme, une attention particulière sera portée à la réglementation pour permettre cette mixité, hormis pour les activités qui génère des nuisances incompatibles avec le voisinage des habitations (odeurs, bruits, ...).*

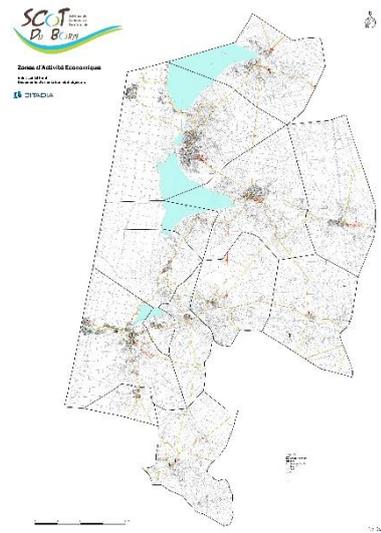
*Les activités qui peuvent être insérées dans le tissu urbain (tertiaire, commerce, ...) devront être autorisées voire largement favorisées dans le règlement des zones urbaines ou à urbaniser de chaque commune.*

*A contrario, les logements seront proscrits dans les zones d'activités. Seuls les locaux d'habitation destinés au gardiennage pourront être autorisés, ils seront par ailleurs strictement limités (1 logement maximum par unité foncière, surface maximale de 50m<sup>2</sup>, intégré dans le bâtiment d'activité ou situé au niveau du portail d'accès à l'entreprise).*

*Suivant la localisation des zones et leur attractivité, les établissements hôteliers pourront être autorisés dans les zones d'activités économiques.*

## **# P.14. Mettre en place un espace de réflexion, de dialogue et d'analyse permettant une stratégie commune de développement économique. Promouvoir un référentiel de zones pour répondre à la diversité des besoins, permettre une meilleure lisibilité de l'offre et renforcer la qualité des zones d'activités économiques.**

*La compétence développement économique étant une prérogative des Communautés de Communes, il est proposé que l'établissement public en charge du SCoT soit une instance d'échange et de dialogue sur les stratégies de développement économique dans leur ensemble. Au-delà des sites actuels de développement, identifiés sur la carte annexée 1.2, qui devront faire l'objet de politiques de renforcement, requalification et densification, de nouvelles zones d'activités pourront être créés si aucun de ces secteurs aménagés n'est en capacité de répondre à un besoin clairement identifié.*



**Extrait de l'annexe 1.2**

## **Recommandations**

- #.R1** Analyser l'effectivité de l'application du Règlement National de Publicité et, si celui-ci nécessite d'être adapté au contexte local, mettre en place des Règlements Locaux de Publicité, idéalement à l'échelle Intercommunale.

## O.4. Soutenir l'économie agricole et sylvicole

### # P.15. Préserver les terres agricoles et forestières en mobilisant les outils règlementaires :

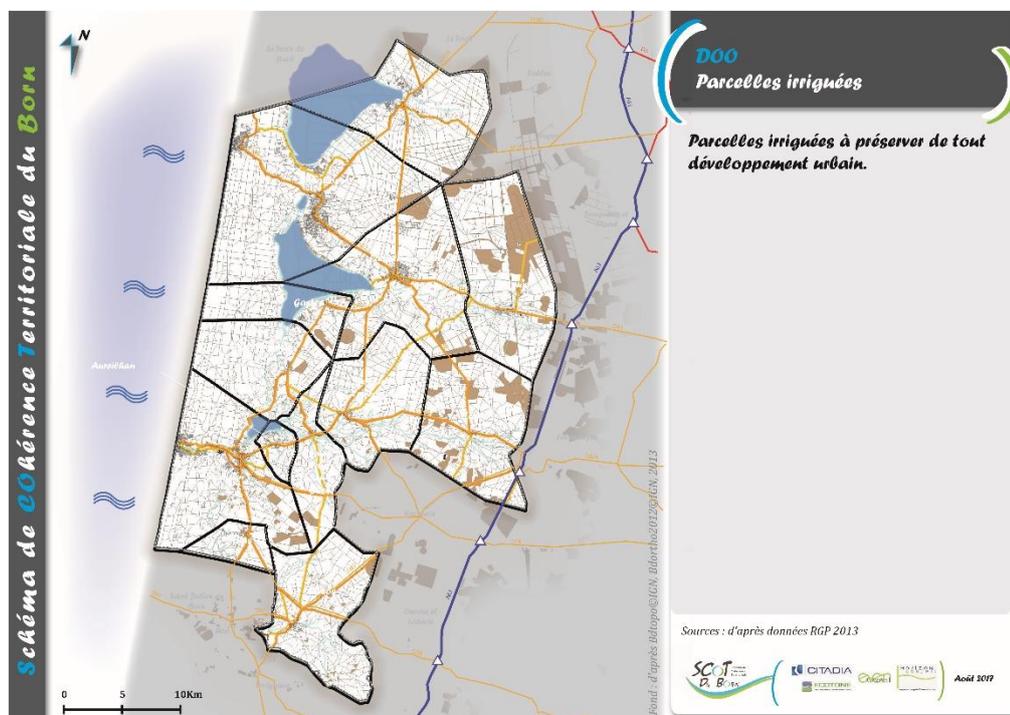
- Sur la base des diagnostics mené à l'échelle locale, protéger ces espaces par un classement adapté au sein des documents d'urbanisme (zone agricole ou naturelle dédiée à l'activité forestière)
- Eviter la fragmentation et l'enclavement des espaces agricoles et/ou forestier, par la diffusion de l'urbanisation

Les diagnostics agricoles et forestiers établis lors de l'élaboration des Cartes Communales ou des Plans Locaux d'Urbanisme veilleront à traiter les points suivants :

- exploitation et filières en place,
- qualité des terres,
- équipements existants,
- projets (évolution, diversification, besoins, ...)
- parcelles ayant bénéficié de subventions au reboisement ou au nettoyage

### # P.16. Protéger les terres irriguées et drainées

Les terres irriguées/drainées présentent un potentiel agricole important et ont fait l'objet d'investissements conséquents. Les terres irriguées devront être protégées de toute velléité de développement urbain, par un classement en zone Agricole à minima.



Extrait de l'annexe 1.3

- #.R2** Donner les conditions d'un développement d'une agriculture de qualité et accompagner l'adaptation du monde agricole face aux évolutions de la demande sociale (circuits courts, agriculture biologique, maraîchage, ...)

### **O.5. Orienter le développement touristique vers la spécialisation et la complémentarité**

#### **# P.17. Spécialiser le développement touristique du Born et renforcer les complémentarités entre littoral et rétro-littoral**

*Afin de préserver les équilibres territoriaux, à l'échelle du SCoT et de proposer une offre touristique équilibrée, il est proposé de :*

- Réduire progressivement la part de l'hôtellerie de plein air sur Biscarrosse, en proposant éventuellement la mutation de certains campings, en évitant l'accroissement de l'offre et en proposant d'autres formes d'hébergements touristiques
- Conforter Mimizan comme station balnéaire familiale et sportive, en proposant des équipements et des hébergements adaptés
- Développer le tourisme vert, sportif, familial, patrimonial et de découverte sur les communes rétro-littorales et les lacs

#### **# P.18. 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)**

*L'offre en hôtellerie de plein air a considérablement évoluée ces dernières années, l'offre traditionnelle en tentes et caravanes a fortement reculé au profit de résidences mobiles de loisirs notamment. Afin de limiter le développement anarchique de véritables villages de mobil-homes, il est proposé de favoriser la mutation de certains campings situés dans les espaces urbains en zone urbaine. Le choix sera fait lors de la révision des PLUi ou PLU, et argumenté dans le rapport de présentation.*

*Il est par ailleurs précisé que tout terrain de plus de 2ha, artificialisé à moins de 30% (voiries, bâtiments, etc. composant des espaces imperméables), entre dans le champ de la consommation foncière s'il est intégré en zone urbaine et destiné à recevoir des constructions.*

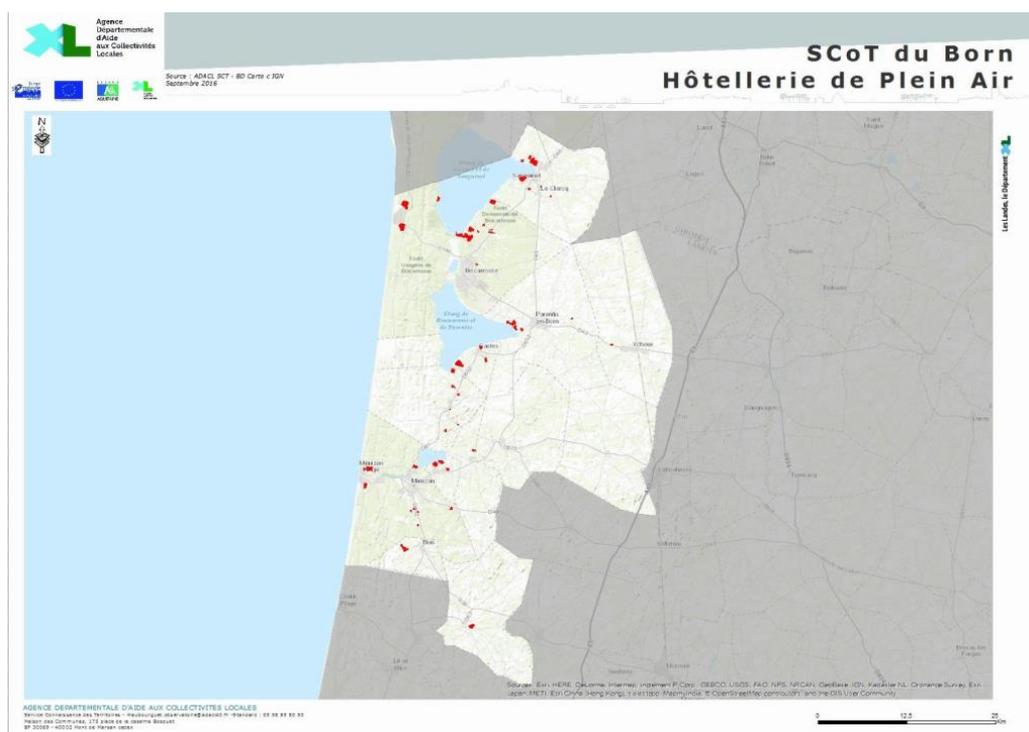
**# P.19. Structurer une offre adaptée aux séjours courts : faciliter l'accès aux sites touristiques et à l'hébergement pour les séjours courts (complémentarité SNCF, vélo/TC)**

*L'offre touristique du Born était historiquement tournée vers le tourisme estival, sur une fréquentation à la semaine. L'évolution des pratiques touristiques, et notamment la fragmentation des périodes de congés (week-ends longs, courts séjours, ...) invitent les acteurs touristiques à repenser leurs modèles. Des actions méritent d'être menées pour accroître la fréquentation des sites, notamment sur les courts-séjours. La recherche d'une meilleure connexion entre les gares d'Ychoux, Labouheyre et Fature et les sites touristique est un objectif, sur les différents modes de transports qui peuvent être proposés (bus, vélo, location de voitures, ...).*

**# P.20. Encadrer le développement touristique des communes littorales :**

*- Conditionner l'évolution des campings à des opérations de démolition/reconstruction à l'intérieur des périmètres existants et interdire l'extension des campings (cartographie intégrée des périmètres constatés fin 2016 annexée au DOO). Il est cependant précisé que la construction d'équipements collectifs peut être autorisée (restauration, équipements sportifs, ...) dans le cadre des documents documents d'urbanisme locaux.*

*- Interdire l'aménagement de nouveaux campings sauf dans le cas d'une délocalisation d'un camping existant sans augmentation de la capacité initiale.*



**Extrait de l'annexe 1.4**

## O.6. Organiser le développement commercial et artisanal

Afin de donner aux Grandes et Moyennes Surfaces existantes la possibilité de s'étendre et interdire l'aménagement de nouvelles zones commerciales, le SCoT du Born intègre un Document d'Aménagement Artisanal et Commercial décomposé en plusieurs prescriptions et recommandations intégrées dans ce chapitre. Le projet vise à privilégier l'implantation des commerces de proximité et services de première nécessité répondant à des besoins quotidiens.

### # P.21. Recentrer l'urbanisation commerciale sur les centres-villes de Biscarrosse et Mimizan, les principaux sites commerciaux périphériques identifiés et les pôles complémentaires de Sanguinet et Parentis en Born

Niveau d'offre et fonction commerciale	Secteurs géographiques	Niveau d'équipement commercial	
Pôle départemental et inter-départemental	Non présent sur le Born	Non présent sur le Born	Fonction commerciale structurante
Pôle majeur	Biscarrosse / Mimizan	Concentration des principaux centres commerciaux et commerces de + de 1000 m <sup>2</sup> de surface de vente	
Pôle complémentaire	Sanguinet / Parentis en Born	Concentration des principaux centres commerciaux de proximité et complémentarité d'une offre commerciale périphérique	Fonction commerciale intermédiaire
Pôle de proximité	Pontenx Les Forges / Ychoux	Présence d'un tissu de commerces de centre-bourgs offrant une offre peu diversifiée mais répondant aux besoins quotidiens	Fonction commerciale locale
Communes rurales	Toutes les autres communes, y compris certains quartiers des communes de Biscarrosse et Mimizan	Présence possible de quelques commerces permettant de répondre à des besoins quotidiens	

L'offre commerciale devra se développer de façon mesurée et s'orienter principalement sur les besoins liés à l'accueil de la population permanente. Si les principaux établissements commerciaux ont besoin d'être surdimensionnés pour la fréquentation estivale, ils ne doivent pas pour autant capter tout le potentiel commercial et veiller à maintenir un équilibre entre les commerces de centralité et les commerces de périphérie.

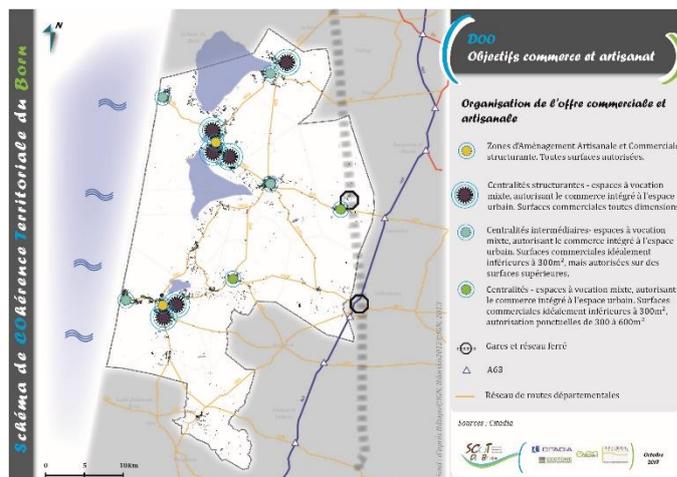
Une attention particulière sera portée au développement de connexions douces entre les commerces de périphérie et les centre-villes, principaux équipements et quartiers résidentiels (notamment les pistes cyclables et piétonnes, ainsi que les aménagements annexes sur les sites commerciaux (stationnement des deux roues, cheminement sécurisé des piétons, etc.).

**# P.22. Proposer des zones préférentielles d'implantation, en lien avec la surface de vente des commerces**

Fonction commerciale	Secteurs géographiques	Aménagement commercial autorisé
<b>Structurante</b>	Centre ville de Biscarrosse et de Mimizan	Au sein des espaces urbanisés, toutes surfaces et toutes destinations dès lors que les activités ne génèrent pas des nuisances incompatibles avec le voisinage des habitations
	ZACOM Biscarrosse 1 (Laouadie) ZACOM Biscarrosse 2 (Lyautey) ZACOM Biscarrosse 3 (La Montagnotte) ZACOM Mimizan 1 (avenue de Bordeaux) ZACOM Mimizan 2 (route de Baleste)	Surfaces de vente à privilégier : de 300 à 1000m <sup>2</sup> dans le cadre d'une réflexion d'ensemble (plan d'aménagement cohérent) Surfaces de vente autorisées ponctuellement : plus de 1000m <sup>2</sup> Surfaces de vente inférieures à 300m <sup>2</sup> à éviter sur les Zacom (hors galeries marchandes) de manière à ne pas concurrencer les centre-villes
<b>Intermédiaire</b>	Centre-ville et quartiers de Sanguinet / Parentis en Born / Biscarrosse Plage et Mimizan Plage	Surfaces de vente à privilégier : inférieures à 300m <sup>2</sup> Surfaces de vente autorisées ponctuellement sous réserve d'une bonne accessibilité et d'une intégration de qualité : plus de 300m <sup>2</sup>
<b>De proximité</b>	Pontenx Les Forges / Ychoux	Surfaces de vente à privilégier : inférieures à 300m <sup>2</sup> Surfaces de vente autorisées ponctuellement sous réserve d'une bonne accessibilité et d'une intégration de qualité : de 300m <sup>2</sup> à 600m <sup>2</sup>
	Autres communes	Seules surfaces de vente autorisées : inférieures à 150m <sup>2</sup> , supérieures uniquement si en lien avec une activité artisanale sur site

*Si les vocations et typologies présentées dans ce tableau ne sont pas exclusives, elles doivent permettre de guider et d'argumenter les autorisations d'exploitation commerciale. Au-delà de ces zones préférentielles d'implantation, il est interdit d'installer des commerces de grande dimension (+ de 1000m<sup>2</sup>) hors des centre-bourgs et des ZACOM sur une logique de simple captage des flux routiers. Cette interdiction, applicable du fait de la Loi Littoral sur les 6 communes de Sanguinet, Biscarrosse, Parentis en Born, Gastes, Sainte Eulalie et Mimizan est étendue à tout le territoire du SCoT.*

*Les ZACOM sont représentées sur une cartographie annexée au présent DOO, les centralités sont représentées à titre informatif.*



Extrait de l'annexe 1.5

### # P.23. Imposer un développement qualitatif des sites d'accueil d'activités artisanales et commerciales

Les sites d'accueil d'activités artisanales et commerciales devront faire l'objet d'un traitement architectural et paysager de qualité. Dans le cadre de l'élaboration ou de la révision des Plans Locaux d'Urbanisme, les zones d'activité économique devront faire l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation visant à assurer une intégration paysagère et architectural, seront traités à minima :

- L'implantation des constructions et leur gabarit, en fonction de leur position par rapport à l'espace public
- Le traitement de l'espace public (ou privé ouvert à la circulation publique) et notamment l'intégration des espaces de stationnement et le traitement végétal des espaces les plus visibles
- Le traitement des espaces privés non bâtis (aires de stationnement, de livraison, des espaces verts, ...) en veillant à intégrer les circulations sécurisées des cycles et piétons au sein de la zone et la connexion aux infrastructures riveraines
- Le pré-équipement pour la desserte en numérique (Très Haut Débit)

---

**Axe n°II.**

**ASSURER UN DEVELOPPEMENT  
INTEGRE, EN LIEN AVEC LES  
CAPACITES D'ACCUEIL DU  
TERRITOIRE**

---

## O.7. Utiliser le foncier de manière plus économe

### # P.24. Fixer une densité minimale à respecter sur chacune des communes répondant aux objectifs quantitatifs (logements/emplois)

Les enjeux de densification et de modération de la consommation foncière étant très important sur ce territoire sous pression, le SCoT décline les orientations du PADD sur ce chapitre sous la forme d'un tableau à l'échelle communale. Il est rappelé que le régime qui lie le SCoT au PLU est celui de la compatibilité, des écarts modérés entre le tableau et la traduction qui en est faite dans les PLU restent possibles. Il est également précisé que les surfaces affichées dans la dernière colonne sont des surfaces maximales, les communes peuvent faire des choix de développement plus modéré.

	Nombre total de logements attendus entre 2017 et 2035	Densité brute minimale imposée (logt/ha)	Densité nette moyenne (sur 18 ans, à l'échelle de la commune) en m <sup>2</sup> par logement (-30%)
AUREILHAN	211	10	700
BIAS	184	10	700
BISCARROSSE	3493	15	467
GASTES	320	12	583
LÜE	85	10	700
MEZOS	190	10	700
MIMIZAN	1975	15	467
PARENTIS EN BORN	1328	15	467
PONTENX LES FORGES	401	12	583
SAINTE EURALIE EN BORN	267	12	583
SAINT PAUL EN BORN	228	10	700
SANGUINET	1449	15	467
YCHOUX	434	12	583
SCOT DU BORN	10565	14	500

A titre d'exemple, la commune d'Aureilhan qui peut accueillir jusqu'à 211 nouveaux logements, doit appliquer une densité nette moyenne maximale de 700m<sup>2</sup> par logement. Elle doit par ailleurs analyser le foncier consommé sur les espaces naturels agricoles et forestiers (espaces NAF, hors comblement des dents creuses au sein de l'enveloppe urbaine et densification) au cours de 10 dernières années et appliquer une réduction de 35% minimum (objectif fixé dans le PADD). Si la commune a consommé 25 ha au cours de la décennie passée, elle pourra prévoir l'accueil de 211 nouveaux logements mais devra les réaliser sur (25ha-35% = 16.25 ha). La densité brute minimale sera donc ramenée à 13 logements/ ha (211 logts/16.25 ha). La commune peut prévoir le développement de moins de surfaces, elle ne peut par contre, dans le respect du principe de compatibilité, pas ouvrir plus de foncier à l'urbanisation. Toutes les zones Urbaines ou A Urbanisées non bâties de plus de 2ha sont comptabilisées dans cette enveloppe.

La commune d'Aureilhan dans l'exemple devra par ailleurs, sur 18 ans, proposer une densification progressive et atteindre une densité nette moyenne de 700 m<sup>2</sup> consommé par logement au maximum (cette densité peut être accrue !). Cette densité peut par contre être de 800m<sup>2</sup> par logement sur les 6 premières années, 700m<sup>2</sup> sur les 6 suivantes et 600m<sup>2</sup> par logement sur les 6 dernières années.

**# P.25. Fixer des densités minimales pour les nouvelles opérations de logements au sein des tissus urbains et en extension de l'urbanisation, adaptées au contexte de chaque commune**

*La consommation foncière moyenne par nouveau logement est très importante sur le territoire, même si la forte augmentation des prix engendre une évolution de la demande (diminution de la taille des terrains). Cette densification se fait le plus souvent sans réelle maîtrise de la part de la collectivité et sans accompagnement (schémas de principe, densification différenciée suivant les quartiers et leur situation, ...). Il est important que les Plans Locaux d'Urbanisme et les Permis d'Aménager veillent à organiser le développement d'un tissu bâti plus dense que par le passé. Les densités moyennes par logement affichés en prescription P25 sont des densités minimales moyennes, il est demandé, dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation ou dans le volet réglementaire des Plans Locaux d'Urbanisme, de traduire cette densité de façon différenciée, par ilot ou quartier, en tenant compte des problématiques d'intégration environnementale et paysagère, de capacité des équipements, des besoins de mobilités des futurs habitants, etc.*

**# P.26. Evaluer à travers les documents d'urbanisme locaux le potentiel de densification et mutation des espaces urbanisés et mobiliser en priorité ce potentiel de renouvellement urbain avant de penser le développement en extension de l'urbanisation**

*La modération de la consommation foncière passe aussi par l'accompagnement de la densification des espaces urbains actuels (à ne pas confondre avec les extensions urbaines). La densification par simple division de grandes parcelles (« en drapeau » notamment), n'est pas une solution idéale. Le potentiel de mutation et de densification des espaces urbanisés doit être clairement analysée lors de la révision des Plans Locaux d'Urbanisme (obligation réglementaire), notamment sur les quartiers d'habitat pavillonnaire ou de villégiature construits dans les années 1950 à 1980, sur lesquels d'importants travaux de mise aux normes du bâti (isolation, électricité, ...) sont nécessaires. Les prix élevés de l'immobilier sont propices à la densification de ces quartiers, elle doit par contre être accompagnée (maintien de boisements et d'espaces verts, reprise des règles de hauteur et de prospects, ...).*

*Cette analyse devra se baser sur l'analyse des tissus urbains existants au regard d'une enveloppe bâtie préalablement définie lors de celle-ci et non au regard des enveloppes urbaines définies par les documents d'urbanisme. Ce potentiel de densification comprend les parcelles libres et les parcelles déjà bâties comprenant suffisamment d'espace pour être divisée ou accueillir un ou plusieurs nouveaux logements. Une méthode d'analyse commune est proposée en annexe au présent DOO.*

**# P.27. Proscrire le mitage et éviter le développement d'une urbanisation linéaire**

*Le développement urbain, peu dense sur le secteur du Born, a eu tendance, par le passé, à s'organiser le long des axes de communication, sans travail sur la profondeur. Le SCoT affirme la nécessité de recentrer l'urbanisation sur les bourgs et, dans une moindre mesure, sur les principaux hameaux. Afin de limiter les risques d'interprétation de la notion de hameau à l'échelle du SCoT, le Document d'Orientations et d'Objectifs précise que le développement urbain ne pourra être autorisé que dans les bourgs et dans quelques hameaux définis sur la base des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées, proposés à l'article L151-13 du Code de l'Urbanisme, est définie ci-dessous :*

Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées : Il pourra être identifié au sein des zones naturelles et agricoles des secteurs de taille et de capacité limitées à vocation d'habitat selon la définition suivante :

Un ensemble isolé et distinct du bourg, regroupé et structuré, d'un minimum de 10 constructions à usage d'habitat, situées à moins de 80 mètres l'une de l'autre (distance maximale entre 2 constructions à usage d'habitation et non leurs annexes) et présentant une densité minimale de 5 logements/ha (sauf pour les quartiers qui présentent plus de 5 habitations qui seront, même une densité inférieure à 5 logements/ha considérés comme des espaces urbanisés) :

- dont la configuration est peu propice à l'activité agricole (segmentation du parcellaire ou inaptitude des sols)
- dont les accès sur les voies sont sécurisés
- dont la défense incendie est assurée
- dont l'assainissement, quel que soit le dispositif, ne porte pas atteinte à la qualité des eaux et à la biodiversité
- dont l'adduction en eau potable est assurée

Ces quartiers, identifiés en STECAL, ne pourront pas accueillir plus de 30% du nombre de constructions existantes.

## **# P.28. Maintenir le rôle régulateur des coupures naturelles/agricoles aux abords des zones urbaines**

Afin de limiter les risques de conflits d'usage entre les exploitations agricoles et les quartiers d'habitat riverains, des zones tampons seront mises en place aux abords des zones urbaines. Ces espaces, identifiés idéalement en zone naturelle, seront inconstructibles quel que soit l'usage et d'une profondeur de 50 à 100m minimum.

## O.8. Agir sur les formes urbaines et promouvoir un idéal : vers un « mode d'habiter plus qualitatif »

### # P.29. 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

*La mise en place de cette charte vise à proposer un cadre de référence pour assurer un traitement harmonieux et qualitatif des constructions et aménagement qui pourront être réalisés à l'échelle du SCoT du Born. Compte tenu des enjeux paysagers sur ce territoire et de l'impact direct sur l'économie touristique que peut représenter une atteinte à la qualité des sites, cette charte doit permettre de guider les acteurs de l'aménagement et de la construction, ainsi que les propriétaires, dans leurs choix. Cette Charte veillera à :*

- *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*
- *inciter à la production d'une architecture plus identitaire (restant abordable)*
- *inciter à tirer parti 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*
- *préserver les espaces publics, éléments identitaires du territoire, vecteurs d'une image de qualité, en veillant à maîtriser et harmoniser le traitement de ces espaces (aération, mobilier urbain, végétal, ...)*

### # P.30. Le réinvestissement des bourgs est à privilégier aux extensions urbaines diffuses : il s'accompagne d'un aménagement d'espaces publics et d'espaces verts à rôle fédérateur

*Le rapport de présentation établi dans le cadre de l'élaboration ou de la révision des Plans Locaux d'Urbanisme et des Cartes Communales devront, avant tout projet d'extension urbaine sur des zones agricoles et naturelles, justifier des capacités de réinvestissement urbain dans les bourgs et principaux hameaux. Les capacités de développement par renouvellement urbain seront les seules, compte tenu de la difficulté à sortir certaines opérations, à pouvoir intégrer un coefficient de rétention foncière de 2 (ce qui signifie que pour un potentiel de 50 logements à créer en renouvellement urbain par exemple, seuls 25 seront comptabilisés sur un horizon PLU). En cas d'adaptation de cette règle, pour tenir compte de la configuration des tissus urbains (contraintes physiques, morphologiques, foncières, ...), le rapport de présentation du PLU devra expliquer et justifier très précisément la situation.*

### # P.31. Les extensions urbaines doivent s'inscrire en continuité de l'existant et à proximité des centralités. Le lien « d'accroche », « d'ancrage » ou encore « de greffe » doit se traduire dans le plan de composition des zones à urbaniser.

*Dans le cadre des extensions urbaines, une attention particulière doit être apportée à l'intégration de l'opération avec les espaces urbains voisins. Au-delà des continuités de voiries et de cheminements doux, les transitions dans les formes urbaines proposées et les densités devront être douces ou, en cas de rupture franche, des espaces verts conséquents seront intégrés.*

Schéma de Cohérence Territoriale du Born

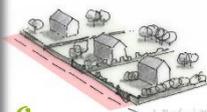
**Renouvellement et développement de l'urbanisation des bourgs**

DOO

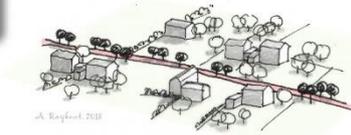


Simulation

**0** Lotissement se résumant à un découpage en lots homogènes, implantation du bâti régulière et monotone, volumétries standardisées, espace public réduit à un usage de voie de circulation rectiligne... -> à éviter

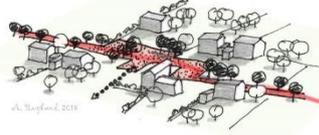


**1** Lotissement où les lots sont variés, implantation du bâti irrégulière et rythmée inspirée de la trame traditionnelle du bourg, volumétries variées, espace public réduit à un usage de voie de circulation rectiligne -> solution minimale

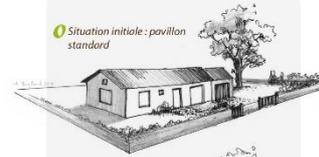


- Recourir aux Orientations d'Aménagement et de Programmation
- Recourir au préverdissement
- Proposer des espaces publics de respiration (petits espaces « agricoles » en milieu urbain tels que jardins partagés, sociaux ou familiaux, ...) dans le tissu urbain resserré, qui bénéficient d'un traitement végétalisé et assurent ainsi des fonctions paysagères, environnementales, mais aussi sociales (lieu de promenade, de convivialité, de loisirs, de stationnement, de manifestations, ...)
- Privilégier des alignements discontinus pour apporter une dynamique visuelle dans l'image des quartiers (« fantaisie » permettant de casser la monotonie des opérations-types standardisées telles que les lotissements de lots réguliers), ce qui permet par ailleurs d'optimiser l'ensoleillement des habitations
- Eviter le recours à des limites matérialisées par des haies « remparts » monospécifiques, privilégier des haies végétales qui ne cloisonnent pas, transparentes et composées d'essences adaptées

**2** Mêmes principes qu'en « 1 », avec un espace public structuré non rectiligne et multifonctionnel (circulations véhicules et modes doux, stationnement, espace de convivialité, espace vert...) -> solution élaborée



**0** Situation initiale : pavillon standard



**1** Surelévation



**2** Extension par adjonction de bâti et surelévation



- Densifier les bourgs en optimisant l'utilisation du parcellaire et en s'inspirant de l'architecture traditionnelle des airiaux
- Utiliser le végétal comme outil d'intégration paysagère du bâti



### # P.32. Les extensions des quartiers de type « arial » doivent à la fois répondre aux objectifs de gestion économe de l'espace et de réinterprétation d'un motif identitaire du Born.

*L'airial est une forme urbaine spécifique aux Landes, que l'on retrouve sur une grande partie des communes du territoire du Born. Si cette forme urbaine témoigne d'un mode de vie et joue un rôle important dans le patrimoine et l'identité locale, elle est particulièrement consommatrice de foncier et ne peut être reproduite à l'identique. Le développement urbain peut s'inspirer de cette implantation identitaire, notamment pour la structuration des espaces publics, mais doit veiller à densifier la partie bâtie (grandes bâtisses divisées en appartement, petites maisons mitoyennes, etc.).*

### # P.33. Les quartiers de type « arial » peuvent être identifiés comme des éléments de patrimoine à préserver

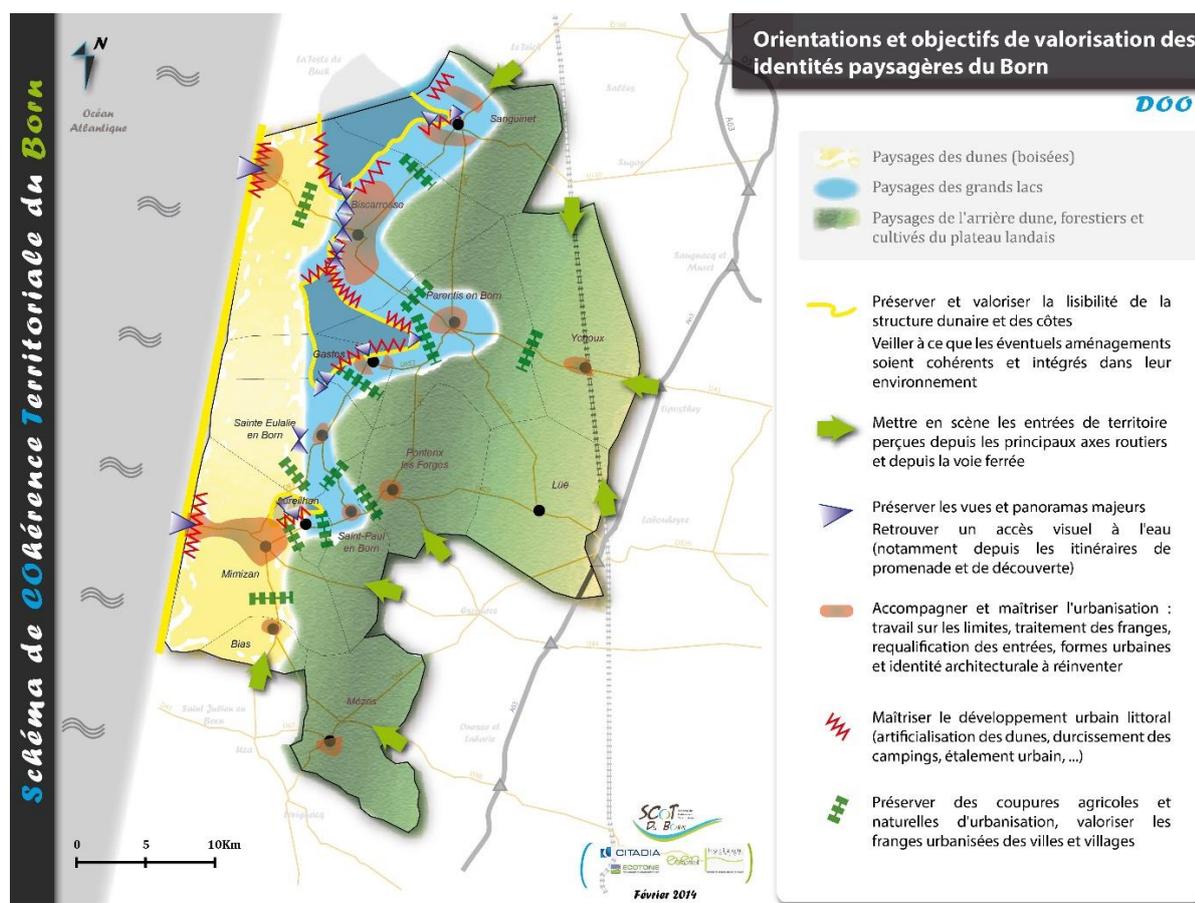
*Les airiaux pourront être identifiés dans les PLU comme élément de patrimoine à conserver au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, en veillant à ce que, si des annexes et extensions sont autorisées, elles respectent les caractéristiques d'implantations traditionnelles.*

**# P.34.** Les motifs et éléments identitaires de composition des paysages du Born doivent être préservés et valorisés. Les documents d'urbanisme locaux s'attacheront à identifier ces éléments de patrimoine (qu'ils présentent un intérêt esthétique, historique, emblématique, culturel, etc.), a minima sur la base des indications suivantes et intégreront notamment des choix réglementaires adaptés pour faciliter leur remise en état, leur mise en valeur, leur protection, leur accessibilité éventuelle au public etc.

*Les documents d'urbanisme veilleront à promouvoir les aménagements paysagers de qualité dans les différentes opérations, en s'inspirant des « codes » locaux, tant dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation que dans la traduction réglementaire qui sera proposée.*

**# P.35.** Les panoramas et scénographies notables à minima repérés sur la cartographie du SCoT doivent être valorisés dans les documents d'urbanisme locaux qui peuvent prévoir, en complément, des inventaires plus précis et plus complets de vues à préserver localement.

*Les documents d'urbanisme veilleront à identifier les principaux panoramas à préserver ou valoriser en phase diagnostic et à les valoriser en phase réglementaire, à travers le maintien de zones agricoles (ou naturelles) ou d'outils spécifiques tels que les dispositions des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme.*



**# P.36.** Les documents d'urbanisme locaux doivent démontrer la prise en compte du patrimoine local dans leur traduction réglementaire (principes paysagers des Orientations d'Aménagement et de Programmation, choix réglementaires et choix de zonage), sur la base d'un inventaire patrimonial et d'un diagnostic paysager préalables. Il pourra être intéressant de recourir aux Orientations d'Aménagement et de Programmation pour assurer cette préservation et argumenter les choix à partir d'un diagnostic paysager et environnemental fin.

*Les documents d'urbanisme veilleront à identifier les éléments constitutifs du patrimoine local en phase diagnostic et à les préserver, par des outils adaptés, en phase réglementaire dans les secteurs de projets (volet paysager des OAP). Il sera nécessaire, en phase de diagnostic et d'état initial de l'environnement, de réaliser une analyse fine pour justifier des choix qui seront faits en phases projet et traduction réglementaire.*

## Recommandations

- #.R3 *Mettre en œuvre les actions pour aider à la réhabilitation du parc existant insalubre et mobiliser ainsi une partie des logements vacants limitant la part de construction neuve.*
- #.R4 *Privilégier le développement résidentiel en accroche des enveloppes urbaines existantes dans le cas d'un développement en extension des espaces urbanisés.*
- #.R5 *Anticiper les besoins fonciers et mobiliser les outils de maîtrise foncière.*
- #.R6 *Coordonner à l'échelle du SCOT les stratégies locales et globales, en particulier en lien avec l'EPFL et les moyens locaux dont disposent les communes et intercommunalités et mettre en place les outils permettant de faire de la veille foncière.*
- #.R7 *Il convient de consulter les ressources documentaires du CAUE40 (qui dispense par ailleurs gratuitement des conseils aux particuliers désirant concrétiser un projet de construction) ou du Livre Blanc du PNR de Landes-Gascogne à proximité, afin de comprendre ce qui caractérise l'architecture traditionnelle du territoire. L'objectif est que les projets de constructions contemporaines puissent s'implanter de manière harmonieuse et respectueuse du site qui les accueille. Si les modes constructifs actuels se sont modernisés, utilisant des matériaux industriels, des « clins d'œil » à des architectures locales « revisitées » pour répondre aux exigences du projet, peuvent parfois aider à une meilleure intégration et à la pérennité de l'identité du Born.*
- #.R8 *Proposer des espaces publics de respiration (petits espaces « agricoles » en milieu urbain tels que jardins partagés, sociaux ou familiaux, ...) dans le tissu urbain resserré, qui bénéficient d'un traitement végétalisé et assurent ainsi des fonctions paysagères, environnementales, mais aussi sociales (lieu de promenade, de convivialité, de loisirs, de stationnement de manifestations, ...). Les zones humides, très largement présente sur cette partie des Landes, pourront être intégrés comme espaces verts des lotissements pour préserver leur fonction écologique et régulatrice.*
- #.R9 *Recourir le plus souvent possible au préverdissement des quartiers avant réalisation (végétalisation préalable aux aménagements ou à minima végétalisation lors de la mise en œuvre du permis d'aménager fin d'assurer la cohérence du traitement végétal à l'échelle des quartier.*

- 
- #.R10** *Privilégier des alignements discontinus pour apporter une dynamique visuelle dans l'image des quartiers (« fantaisie » permettant de casser la monotonie des opérations-types standardisées telles que les lotissements de lots réguliers), ce qui permet par ailleurs d'optimiser l'ensoleillement des habitations*
- #.R11** *Eviter le recours à des limites matérialisées par des haies « remparts » monospécifiques, privilégier des haies végétales qui ne cloisonnent pas, transparentes et composées d'essences adaptées*
-

## O.9. Développer des mobilités plus respectueuses de l'environnement et rendant le territoire plus attractif

- # P.37. Garantir l'articulation entre l'armature urbaine et les politiques de mobilité et organiser les conditions de la mobilité alternative à la voiture « en solo ». Développer les liaisons douces (piétons/cycles) vers les centres d'intérêts à toutes les échelles et prévoir un stationnement sécurisé des vélos**

*Les documents d'urbanisme veilleront à réaliser un schéma de circulations douces notamment. Ce schéma sera traduit dans le cadre des Orientations d'Aménagement et de Programmation et/ou la mise en place d'emplacements réservés afin d'assurer les continuités entre les différents tronçons. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation et les règlements de PLU pourront également prévoir des espaces de stationnement dédiés aux deux roues ou des profils de voirie spécifique (voirie partagés, pistes cyclables, mails piétons, ...).*

*Le schéma piétons-cycles, établi dans chaque commune dans le cadre du Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU, veillera à desservir les principaux pôles générateurs de trafics (équipements scolaires, écoles, pôles commerciaux, quartiers les plus denses, ...).*

- # P.38. Mettre en place une politique globale de mobilité et organiser une gouvernance partagée**

*Il est important de coordonner les actions des autorités organisatrices de transports et poursuivre le dialogue avec la Région. Une attention particulière devra être portée à la desserte du territoire depuis les gares situées sur le territoire ou en périphérie immédiate (Ychoux, Factice et Labouheyre), quels que soient les modes.*

- # P.39. Organiser le déploiement des transports collectifs en desservant prioritairement les centralités et pôles de proximité tout en renforçant l'offre sur l'ensemble du territoire**

*Les transports collectifs, peu présents aujourd'hui sur le territoire du Born, pourraient être déployés afin de limiter le recours systématique au véhicule individuel. Ce déploiement doit être couplé au développement des autres modes de déplacements (vélo, piéton, location de véhicule, partage de véhicule...). Les documents d'urbanisme, à travers la densification de l'urbanisation, peuvent contribuer à rendre les transports collectifs efficaces, ils pourront utilement intégrer dans les OAP ou dans la traduction réglementaire, des espaces dédiés au stationnement de bus ou à la mise en place d'espaces de stationnement facilitant le covoiturage.*

### # P.40. Développer l'intermodalité et la complémentarité des offres de manière adaptée aux besoins du territoire

*Si les modes de transports alternatifs à la voiture doivent être développés, ils ne pourront répondre à tous les besoins de mobilité. La configuration du territoire (grandes distances) et la structure héritée des espaces urbains, ne sont pas favorables au développement des transports collectifs ou des modes doux. La stratégie, en matière de déplacements, repose sur le développement de l'intermodalité, qui peut passer à la fois par la mise en place de parkings de périphérie et de navettes (comme c'est le cas sur les stations en saison) ou d'espaces de circulation sécurisés pour les piétons et les deux roues.*

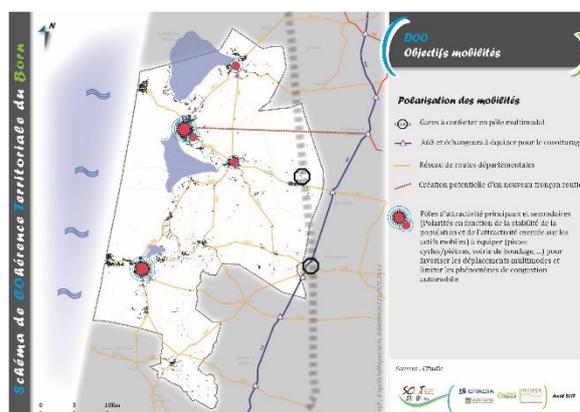
### # P.41. Promouvoir le développement de l'outil « plan de déplacements d'entreprises », d'administrations ou établissements publics, ou de zones.

*Si le SCoT a peu de marges de manœuvre sur ce champ, les actions des collectivités et des acteurs locaux devront être coordonnées pour mettre en place des transports alternatifs à la voiture individuelle, ou à minima, promouvoir le co-voiturage.*

### # P.42. Mettre en place une desserte routière structurante et hiérarchisée

*La desserte routière du territoire du Born est à la fois lisible et structurée. Si certains axes saturent à certaines périodes de l'année (notamment les samedis, ainsi que le matin et le soir en période estivale), la raison n'est pas directement liée aux infrastructures mais plus à une sur-fréquentation ponctuelle. Néanmoins, dans le cadre des nouvelles opérations d'aménagement, et plus largement dans le cadre de la réflexion menée dans les PLU, une vigilance particulière est attendue sur :*

- *la création de voies de liaisons inter-quartiers afin de limiter le développement des impasses et de créer des sur-fréquentations sur les axes principaux*
- *la mise en place d'emplacements réservés pour permettre le bouclage de certains axes ou la création de nouvelles infrastructures*
- *la création de nouvelles voies pour améliorer les circulations sur le réseau primaire et les contraintes subies sur certains axes, notamment sur la commune de Sanguinet (évitement du centre-ville et connexion nouvelle par la voie forestière 17et/ou une voie alternative Est).*



Extrait de l'annexe 1.6

---

## Recommandations

- #.R12** Favoriser le covoiturage et l'intermodalité au niveau des petites villes, aux principaux carrefours routiers et échangeurs autoroutiers.
- #.R13** Développer des actions de communication et de sensibilisation afin d'accompagner le dispositif, et mettre en œuvre une gestion globale de la mobilité. Faire évoluer les pratiques, en matière de mobilité, ne repose pas uniquement sur la mise en place de nouvelles infrastructures. Un plan de communication devra être proposé pour inviter les citoyens locaux et les visiteurs à faire évoluer leur pratique.

## **O.10. Renforcer l'offre en équipements et rendre les équipements mutualisés accessibles à tous**

### **# P.43. Programmer les zones à urbaniser afin d'assurer un accueil progressif de la population, en adéquation avec l'ensemble des équipements publics et services nécessaires à cet accueil démographique**

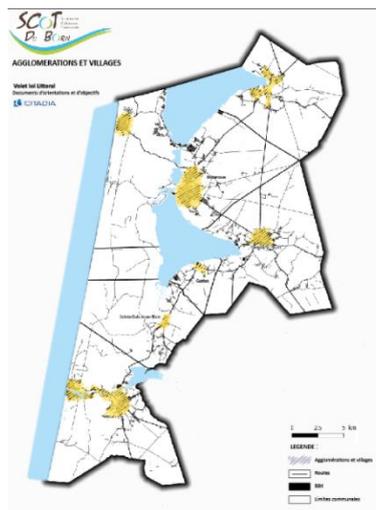
*Lors de l'élaboration ou de la révision des Plans Locaux d'Urbanisme, une attention particulière sera portée à la programmation du développement urbain. Le contexte foncier et immobilier, relativement tendus, invitent les collectivités à programmer le développement urbain, en mobilisant notamment les outils suivants (non exhaustif) :*

- *Différenciation des zones à urbaniser ouvertes ou fermées au développement urbain, en prévoyant par exemple de n'ouvrir les zones AU fermées qu'après urbanisation des zones AU ouvertes ou finalisation de l'urbanisation des zones urbaines*
- *Intégration d'une temporalité dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation pour réaliser les opérations en une ou plusieurs fois. Un échéancier d'ouverture à l'urbanisation est préconisé.*
- *Afficher un échéancier d'ouverture à l'urbanisation en prévoyant par exemple, que les zones ouvertes à l'urbanisation, non bâties à une date donnée (5 ans par exemple), puissent être reclassées en zone agricole ou naturelle.*

## O.11. Traduire les dispositions de la Loi Littoral

### # P.44. Réaliser les extensions de l'urbanisation soit en continuité avec les agglomérations et villages existants, soit en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement

Les extensions de l'urbanisation ne pourront être réalisées que dans la continuité des agglomérations et villages existants. Sur le territoire du Born, les agglomérations et villages existants sont cartographiés sur une carte spécifique (cf. annexe 1.7). Sont considérés comme des villages et agglomérations, les bourgs de Mimizan, Sainte Eulalie en Born, Gastes, Parentis en Born, Biscarrosse, Sanguinet, ainsi que les bourgs littoraux de Biscarrosse et Mimizan.



Extrait de l'annexe 1.7

Par ailleurs, dans les espaces urbanisés définis par le SCoT, il est possible de finaliser l'urbanisation des « dents creuses » et de densifier le bâti, sans extension de l'urbanisation au-delà des limites identifiées dans le présent DOO. Les espaces urbanisés sont cartographiés sur une carte spécifique (cf. annexe 1.8), suivant les critères cumulatifs suivants :

- espaces bâtis continus (moins de 80 mètres entre deux constructions) de plus de 10 constructions à usage de logements (hors annexes, garages, etc.)
- secteurs présentant une densité d'au-moins 5 logements/ha (hors espaces publics), voire une densité inférieure s'il comporte plus de 100 logements.
- secteurs présentant plus de 30 constructions dans les zones d'activités « hors bourgs »
- secteurs de camping en continuité de l'agglomération et des villages existants

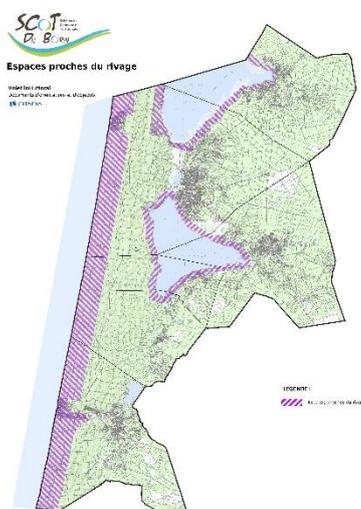
Le SCoT n'a pas identifié de projets de hameaux nouveaux intégrés à l'environnement, mais ceux-ci restent possibles dans le cadre de la réalisation de documents d'urbanisme locaux. L'urbanisation sur un site vierge de construction ne sera néanmoins possible qu'en respectant les principes suivants :

- Les constructions envisagées à usage d'habitat, d'activités économiques ou d'équipements doivent être en nombre suffisant et s'organiser de manière à constituer une centralité urbaine relativement dense et structurée respectant les caractéristiques d'organisation locale ;

- Une étude en amont, à l'échelle de chaque hameau nouveau intégré à l'environnement, devra être réalisée afin de connaître les spécificités locales et devra inclure une étude d'insertion paysagère ;
- Aussi, la création d'un hameau nouveau intégré à l'environnement doit faire l'objet de dispositions spécifiques dans le PLU, qui préciseront notamment les raisons pour lesquelles la collectivité déroge au principe d'urbanisation en continuité et crée un hameau nouveau intégré à l'environnement (CE, 3 avril 2014, n° 360902, Cne de Bonifacio)
- La notion de « hameau » variant, le rapport de présentation des documents d'urbanisme locaux préciseront la définition adoptée et procédera à une identification cartographique des hameaux.
- Les hameaux nouveaux devront faire l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation dans les documents d'urbanisme.
- Les hameaux nouveaux ne pourront être ni dans les Espaces Proches du Rivage, ni dans les Espaces remarquables, ni dans les Espaces Boisés Significatifs, ni dans la bande des 100 mètres.

#### # P.45. Limiter les extensions de l'urbanisation dans les espaces proches du rivage

Les espaces proches du rivage sont délimités sur un schéma annexé au présent DOO (cf. annexe 1.8).



Extrait de l'annexe 1.8

Conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, l'extension de l'urbanisation doit être limitée dans ces espaces. Dans le cadre du Document d'Orientations et d'Objectifs, il est proposé de définir le caractère limité comme suit :

« Dans les espaces proches du rivage, la densité des constructions envisagées devra respecter la densité moyenne calculée dans les ilots bâtis environnants de la (ou des) parcelle(s) concernée(s) par le projet et ce, dans un rayon de 500 mètres calculé autour de la (ou des) parcelle(s) concernée (s) par le projet. L'extension sera limitée à 30% de l'enveloppe bâtie existante ».

## # P.46. Encadrer le développement des installations de loisirs et de tourisme

*Il est rappelé et précisé dans le présent Document d'Orientations et d'Objectifs que l'aménagement et l'ouverture de terrains de camping ou de stationnement de caravane sont :*

- *interdits dans la bande littorale.*
- *doivent respecter les dispositions relatives à l'article L121-13 relatives à l'extension limitée de l'urbanisation.*

*Par conséquent, les campings qui ne sont pas en continuité du bourg, ne peuvent ni étendre leur périmètre, pour se développer, ni accroître leur emprise au sol du bâti existant (constitutif d'une extension de l'urbanisation). Par ailleurs, la substitution d'un mobil-home par un Hébergement Léger de Loisirs est créatrice de surface de plancher et donc synonyme de durcissement, ce qui n'est possible qu'en continuité des agglomérations et villages.*

## # P.47. Préserver la « bande littorale », en veillant à :

1. *Interdire, en dehors des espaces urbanisés, les constructions et installations dans une bande de 100 mètres le long des lacs et de 168 mètres le long de l'océan, depuis la limite haute du rivage ou des plus hautes eaux. Les limites des plus hautes eaux ont été définies sur la côte 20.7m NGF pour le lac de Parentis-Biscarrosse et de 21.1m NGF pour le lac de Cazaux-Sanguinet. Elles ne sont pas cartographiées dans le DOO du SCoT, mais le seront dans les PLU sur la base des côtes ainsi définies.*
2. *Cette interdiction ne s'applique pas dans les espaces urbanisés définis au sein de la prescription P44 alinéa 2.*
3. *Les installations et équipements mentionnées à l'article L 121-17 du Code de l'Urbanisme, à savoir « les constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau » peuvent être réalisés dans la bande littorale.*

## # P.48. Protéger les espaces naturels remarquables

*Les Espaces Naturels Remarquables ont été identifiés sur une cartographie annexée au présent DOO (cf. annexe 1.9) et leur délimitation est justifiée dans le rapport de présentation du SCoT, volet « justification des choix ». Les espaces remarquables identifiés sont :*

- *Site Natura 2000 « Zones Humides de l'arrière-dune des Pays de Born et de Buch » - périmètre validé par le Comité de pilotage du 3 juillet 2014*
- *Site Natura 2000 « Dunes modernes du littoral landais d'Arcachon à Mimizan Plage » - périmètre validé par le Comité de pilotage du 26 novembre 2014*
- *Site Natura 2000 « Dunes modernes du littoral landais de Mimizan Plage à Vieux Boucau » périmètre validé par le Comité de pilotage du 26 novembre 2014*
- *ZNIEFF 2 « Dunes Littorales Du Banc De Pineau A L'Adour », dans les limites suivantes :*
  - *De Biscarrosse Plage (au sud de la station d'épuration) au nord de la Station de Mimizan Plage délimitée par le perpendiculaire n°23*

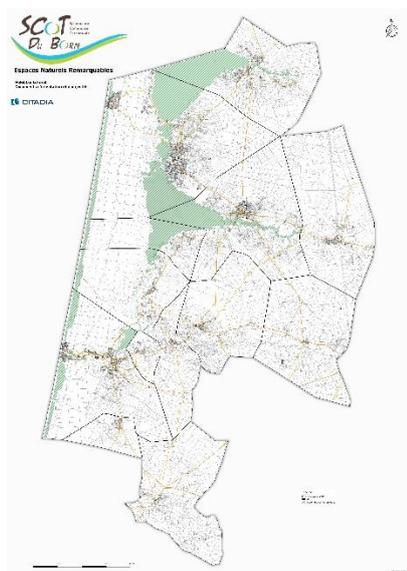
- De la limite sud de la station de Mimizan Plage délimitée par la rue des Gourbets à la limite sud du périmètre du SCOT

- Espaces de préemption du Conservatoire du Littoral
- Espaces Naturels Sensibles du Département des Landes
- Zones Humides effectives du SAGE

Au-delà de ces espaces, les zones humides identifiées sur les communes littorales après une étude 4 saisons, seront intégrées en espaces remarquables. Les Plans Locaux d'Urbanisme peuvent par ailleurs faire le choix d'identifier plus d'éléments en espaces naturels remarquables dès lors que la sensibilité des milieux et leur rapport à l'écosystème lacustre ou océanique est avérée.

Le DOO précise que, dans les espaces remarquables, c'est le principe d'interdiction de construire qui prévaut. Par conséquent, un plan local d'urbanisme devra classer les espaces naturels remarquables précités en zone A ou N dont le règlement interdira toute construction ou installation, exception faite de celles autorisées au titre de l'article R. 121-5 du code de l'urbanisme, à savoir les aménagements légers expressément mentionnés, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux. Sont notamment concernés :

- Les aménagements légers nécessaires à leur gestion, à leur mise en valeur notamment économique ou, le cas échéant, à leur ouverture au public.
- l'atterrage des canalisations et leurs jonctions
- les travaux ayant pour objet la conservation ou la protection de ces espaces et milieux
- les nouvelles routes et ouvrages nécessaires à la sécurité maritime et aérienne, à la défense nationale, à la sécurité civile et ceux nécessaires au fonctionnement des aéroports et des services publics portuaires autres que les ports de plaisance ainsi que les stations d'épuration d'eaux usées, non liées à une opération d'urbanisation nouvelle
- les reconstructions à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolit depuis moins de dix ans

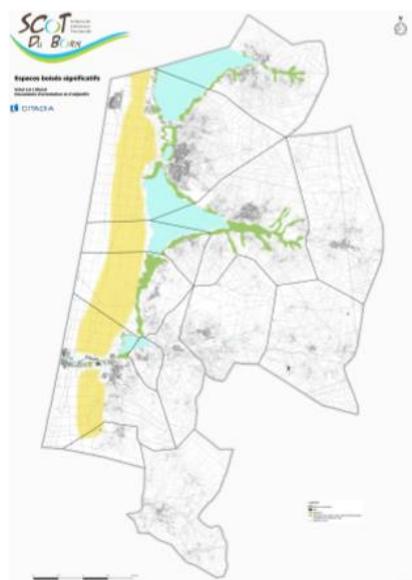


Extrait de l'annexe 1.9

## # P.49. Préserver les espaces boisés significatifs

Les espaces boisés significatifs ont été identifiés sur une cartographie annexée au présent DOO (cf. annexe 1.10). La justification des choix est présentée dans le rapport de présentation.

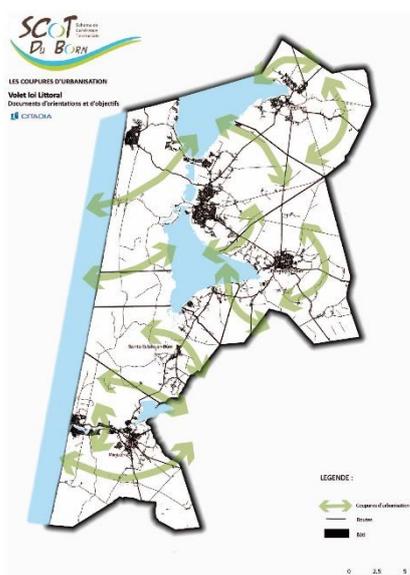
Les documents d'urbanisme locaux préciseront les secteurs concernés et classeront les boisements significatifs (hors emprise de la Direction Générale des Armées, DGA EN essais de missiles) en Espaces Boisés Classés conformément aux dispositions de l'article L.121-27 à partir de l'identification des Espaces Boisés Significatifs du SCoT. Les documents d'urbanisme d'échelle communale devront justifier leur compatibilité avec la carte des Espaces Boisés Significatifs du SCoT. Si les Espaces Boisés Classés d'un document d'urbanisme local peuvent être plus étendus que les Espaces Boisés Significatifs du SCoT, ils ne sauraient être inférieurs.



Extrait de l'annexe 1.10

## # P.50. Ménager des coupures d'urbanisation

Les coupures d'urbanisation, d'échelle SCoT, sont identifiées sur le schéma intégré en annexe 1.11 du DOO.



Extrait de l'annexe 1.11

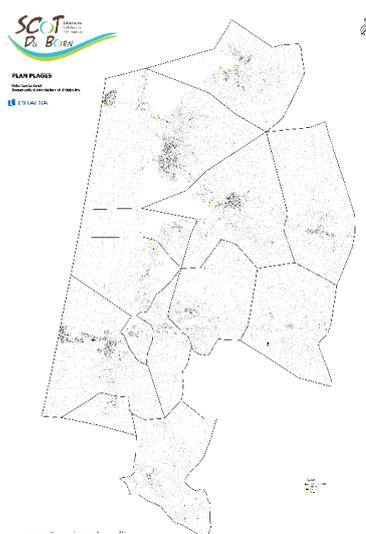
*Ce sont des espaces naturels ni urbanisés ni aménagés. Ils doivent être de taille suffisante ou significative par rapport à leur environnement, entre deux parties urbanisées. Cependant, l'existence d'anciennes constructions isolées ne leur enlève pas le caractère de coupure d'urbanisation.*

- *Les documents d'urbanisme locaux délimitent à la parcelle les espaces permettant de ménager des coupures d'urbanisation, conformément aux dispositions de l'article L.121-22.*
- *Les coupures d'urbanisation seront classées en zone naturelle (N) ou agricole (A) dont le règlement ne devra pas autoriser les constructions constituant une urbanisation.*
- *D'autres coupures d'urbanisation, en complément de celles prévues par le SCoT peuvent être proposées par les documents d'urbanisme locaux.*

### **# P.51. Accompagner la mise en œuvre des Plans Plages**

*Les Plans Plages permettent d'améliorer la prise en compte de la fragilité des milieux naturels océaniques et lacustres dans les secteurs fréquentés par la population permanente et touristique. Le SCoT souhaite favoriser et accompagner la mise en place de ces programmes d'aménagement respectueux de l'environnement sensible du littoral. Sont notamment concernés (à la date d'arrêt du SCoT, sachant que d'autres plans pourraient voir le jour à l'avenir) :*

- *Biscarrosse (multi-sites)*
- *Sanguinet*
- *Parentis en Born*
- *Mimizan*
- *Gastes*
- *Sainte Eulalie en Born*



**Extrait de l'annexe 1.12**

---

**Axe n°III. MENAGER ET VALORISER LES  
RESSOURCES NATURELLES DU  
TERRITOIRE**

---

## O.12. Préserver et valoriser le réseau de Trames Vertes et Bleues du Born en fonction du niveau de sensibilité

L'identification des éléments constitutifs des Trames Vertes et Bleues a été réalisée sur des cartographies annexées au Document d'Orientations et d'Objectifs. Les prescriptions détaillent les orientations, mais il convient de se reporter à l'atlas spécifique pour savoir sur quels secteurs ces dispositions s'appliquent.



Extrait de l'annexe 1.13

### # P.52. Les réservoirs de biodiversité sont des milieux d'une grande richesse qu'il convient de protéger strictement. Sont concernés :

- Le cordon dunaire et l'arrière-dune boisée : il s'agit d'espaces vulnérables à protéger de toute artificialisation dans les documents d'urbanisme. Ils sont classés en zone naturelle inconstructible.
- Les « milieux naturels d'importance écologique » : ils doivent être protégés strictement de l'urbanisation. Seules les constructions ou aménagements nécessaires à l'exploitation agricole et forestière ne pouvant être délocalisés, ainsi que les aménagements liés à la mise en valeur (touristique et récréative notamment), la connaissance et la protection des espaces naturels, sont autorisés. Les autres activités ainsi que les constructions à vocation d'habitat sont interdites.
- Les zones humides effectives identifiées au SAGE sont protégées strictement. Toute construction ou tout aménagement susceptible d'entraîner leur dégradation, l'altération de leur fonctionnalité ou leur destruction est interdite.

### # P.53. Le massif de conifères et les milieux associés composent un système écologique fonctionnel et dont le caractère peu fragmenté doit être préservé. Pour ce faire, au sein de ce massif représenté sur la cartographie de la Trame Verte et Bleue, s'appliquent les dispositions suivantes :

- Les « landes permanentes » ainsi que les peuplements feuillus disséminés dans le massif sylvicole, à repérer à l'échelle locale, sont protégés de l'urbanisation dans les documents d'urbanisme.
- Afin de permettre l'exploitation, la protection et l'entretien du massif dans de bonnes conditions, les constructions ou installations répondant aux besoins de l'exploitation forestière (bois d'œuvre ou bois énergie) sont autorisés au sein des écosystèmes d'importance écologique.

**# P.54.** Les parties naturelles ou boisées des airiaux non dénaturées et les plus spécifiques doivent être identifiées dans les documents d'urbanisme et protégées dans les pièces règlementaires au titre de l'article L151-19 ou L151-23 du CU (loi paysage) ou bien selon un classement en EBC en fonction des justifications apportées.

**# P.55.** Les « milieux naturels d'importance écologique aux abords de zones urbanisées » présentent un potentiel écologique fort qu'il convient de vérifier avant tout projet d'extension de l'urbanisation. Ainsi, ces secteurs doivent être attentivement analysés dans le cadre de la réalisation des documents d'urbanisme locaux. Les extensions urbaines et constructions y sont autorisées sous réserve :

- de pouvoir démontrer l'absence d'habitats ou espèces patrimoniales
- du maintien de la continuité écologique, qui sera démontré au sein d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation dans les documents d'urbanisme locaux
- de la préservation par des dispositions réglementaires adéquates des motifs naturels tels que les haies, bosquets, berges naturelles, mares ou encore prairies, par une inscription au titre des EBC ou de l'article L151-23 du CU

**# P.56.** Au sein des espaces qualifiés de « milieu naturel ordinaire mais support de continuités », les extensions de l'urbanisation sont autorisées sous réserve :

- de garantir le maintien de la continuité écologique, a minima sous forme d'un espace naturel présentant une épaisseur incompressible de 50m
- de préserver par des dispositions réglementaires adéquates des motifs naturels tels que les haies, bosquets, berges naturelles, mares ou encore prairies, par une inscription au titre des EBC ou de l'article L151-23 du CU

**# P.57.** Tout projet d'urbanisation nouvelle s'inscrit en continuité de l'enveloppe urbaine existante. Il ne doit pas conduire à la création d'un continuum urbain entre deux hameaux ou deux villages

*Une respiration agricole ou naturelle doit être maintenue entre deux enveloppes urbaines d'une largeur minimum de 100m. Toute opération d'urbanisme ou d'aménagement n'est autorisée dans une parcelle située à l'intérieur de cette bande qu'à la condition du maintien de la continuité écologique, ou de son rétablissement en cas d'aménagement faisant obstacle au déplacement des espèces, et doit être justifiée par l'absence d'alternative possible et raisonnable.*

**# P.58.** Protéger les éléments constitutifs de la Trame Bleue

*Dans le cadre de l'élaboration/révision des documents d'urbanisme locaux, au sein des secteurs d'extension urbaine, la présence ou l'absence d'autres zones humides doit être vérifiée selon les dispositions de l'arrêté du 24 juin 2008 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides. Les zones humides ainsi identifiées devront être protégées au maximum.*

*Une zone tampon de 5 mètres minimum de part et d'autre des berges des cours d'eaux littoraux et leurs plus petits affluents identifiés au SAGE, est rendue inconstructible. Seules les extensions limitées de l'existant sont autorisées au sein de la zone tampon. Les constructions et aménagements participant à la valorisation écologique, paysagère, ludique et touristique des*

*cours d'eaux, ou bien les aménagements hydrauliques nécessaires à leur entretien, ont l'autorisation de déroger à cette règle. Ces aménagements doivent prendre en compte les résultats d'une évaluation des incidences sur la faune et la flore, afin de ne pas impacter de façon significative des habitats ou espèces d'intérêt communautaire, mais également de ne pas altérer la fonctionnalité écologique des berges.*

*La ripisylve des cours d'eau identifiés dans la carte de la Trame Bleue doit être préservée dans les documents d'urbanisme.*

## **Recommandations**

**#.R14** *Le SCoT recommande la restauration des cours d'eaux « effacés » par l'urbanisation (ruisseaux canalisés, transformés en fossés, ou dont les berges ont été imperméabilisées...). Ils peuvent faire l'objet d'emplacements réservés en vue de leur restauration dans l'attente de projets portés par les collectivités.*

### **O.13. Valoriser le capital-nature en fonction de la capacité des milieux naturels à résister aux pressions**

#### **# P.59. Encadrer les aménagements dans les secteurs naturels, afin de concilier tourisme, économie et protection de la nature :**

- *Les constructions et aménagements participant à la valorisation écologique, paysagère, ludique et touristique des espaces naturels, ou bien les aménagements nécessaires à leur entretien, ont l'autorisation de déroger à l'inconstructibilité de ces zones. Ces aménagements doivent prendre en compte les résultats d'une évaluation des incidences sur la faune et la flore, afin de ne pas impacter de façon significative des habitats ou espèces d'intérêt communautaire, mais également de ne pas altérer la fonctionnalité écologique et sanitaire (eau potable) des milieux.*
- *La fréquentation humaine des milieux naturels devra être encadrée afin de ne pas porter atteinte à la fonctionnalité écologique des milieux.*

## O.14. Gérer au mieux la ressource en eau du territoire du SCoT (prélèvements, rejets)

### # P.60. Mettre en adéquation le développement urbain futur et la gestion de l'assainissement

- Les ouvertures à l'urbanisation de plus de 10 logements sont subordonnées au raccordement à un réseau d'assainissement collectif performant ou dont les travaux pour améliorer sa performance seront effectués à court terme.
- Dès lors qu'un dysfonctionnement du réseau d'assainissement ou de l'équipement de traitement des eaux usées est constaté (dépassement de la capacité nominale, performance d'épuration), toute opération nouvelle d'urbanisation dans le secteur concerné est conditionnée à la remise à niveau de l'équipement ou à la justification de l'engagement d'un programme de travaux de réhabilitation du réseau.
- En cas d'impossibilité de mettre en place l'assainissement collectif, le développement de l'habitat au sein de zones déjà urbanisées mais fonctionnant en assainissement autonome est toléré sous réserve de s'assurer du bon fonctionnement des solutions techniques mises en œuvre et de la capacité du milieu à infiltrer, dans de bonnes conditions, les eaux traitées.
- Il est rappelé que les communes ou les établissements publics de coopération intercommunale ont l'obligation de définir un zonage d'assainissement identifiant les zones d'assainissement collectif et des zones d'assainissement non collectif ainsi que l'assainissement des eaux pluviales (rappel réglementaire)
- Dans les secteurs les plus fragiles vis-à-vis de la protection de la ressource en eau, c'est-à-dire au sein d'un périmètre de protection rapprochée de captage AEP, dans le lit majeur des cours d'eau identifiés au SAGE, ou dans une zone de remonté de nappe :
  - Les nouvelles zones à urbaniser doivent obligatoirement être desservies par un réseau d'assainissement collectif.
  - Les nouveaux dispositifs d'assainissement autonome sont autorisés pour les constructions nouvelles au sein des zones d'habitat existantes qui ne sont pas raccordées à un réseau d'assainissement (quartiers isolés), sous réserve de démontrer la capacité de la parcelle à absorber les effluents sans générer de pollution ou nuisance, et dans le respect des autres règles qui régissent les possibilités de densification des secteurs concernés.

### Recommandations

- #.R15 Le SCoT recommande l'établissement de plans de gestion des boues issues des stations d'épuration, notamment à l'occasion de l'élaboration ou la révision des zonages d'assainissement

### # P.61. Mieux gérer les eaux pluviales

- *Les documents d'urbanisme doivent imposer un pourcentage d'espace libre de pleine terre qui varie selon les formes urbaines dominante de la zone afin de limiter l'imperméabilisation du sol et maîtriser le ruissellement des eaux pluviales.*
- *Les documents d'urbanisme doivent imposer l'infiltration des eaux de pluie pour les opérations de constructions supérieures ou égales à 5 lots, dès lors que la nature des sols le permet. Dans le cas contraire, des aménagements permettant la rétention de l'eau puis son rejet dans le réseau pluvial, respectant un débit de fuite de 3L/ha/s, sont mis en œuvre.*
- *Les eaux pluviales issues des surfaces de parkings collectifs (parkings de zones commerciales, parkings poids-lourds, parking de véhicules en réparation et parkings publics de 30 places et plus), publics ou privés, doivent subir un prétraitement avant rejet, afin d'éviter toute pollution des milieux récepteur, donc de la trame bleue.*

### # P.62. Le SCoT impose d'engager la réalisation de schémas d'assainissement intégrant un volet pluvial, à l'échelle intercommunale, afin de diagnostiquer les problématiques existantes, et d'identifier les solutions à mettre en œuvre pour lutter d'une part contre les inondations récurrentes lors de fortes pluies et pour protéger d'autre part les milieux aquatiques et la ressource en eau des pollutions urbaines.

#### Recommandations

- #.R16 *Les dispositifs de rétention de l'eau pluviale pourront privilégier la multifonctionnalité : aménagement paysager, promenade inondable, noues...*
- #.R17 *Le SCoT encourage fortement à limiter l'imperméabilisation des terrains, notamment sur les espaces dédiés au stationnement pour lesquels il faudra privilégier, autant que possible, des dispositifs perméables (type stationnement enherbé).*

### # P.63. Garantir l'alimentation en eau potable au regard de la hausse démographique attendue

- *La pérennité de la ressource en eau potable doit être garantie par le maintien de la nature des sols dans les périmètres de protection des captages d'eau. L'utilisation à des fins agricoles doit être compatible avec la protection édictée dans l'arrêté de DUP du captage.*
- *Les formations arborées linéaires et surfaciques présentes au sein des périmètres de protection (a minima rapproché) des captages, doivent être protégés dans les documents d'urbanisme locaux par des inscriptions graphiques adaptées (notamment en application de l'article L151-23 du CU).*
- *Les nouvelles opérations d'aménagement intégrant une production de logements et/ou activités, sont subordonnées à l'adéquation entre le nouveau besoin en eau, la production effective du captage desservant la zone concernée et l'autorisation de prélèvement définie dans la DUP. Cette analyse tient compte des effets cumulés des différents projets de développement alimentés par le même captage.*

---

## Recommandations

**#.R18** *La récupération et l'utilisation de l'eau de pluie pour les usages autorisés par la Direction Générale de la Santé sont encouragées et développées, notamment dans le cadre de projets publics.*

---

## O.15. Accompagner le Born dans la transition énergétique

### # P.64. Se diriger vers des performances énergétiques accrues

- Les nouveaux projets urbains d'ensemble, en particulier dans le secteur résidentiel ainsi que les zones d'activités économiques et les bâtiments publics doivent proposer des objectifs de performance énergétique : pratiques d'éclairage public réfléchies et respectueuses de l'environnement...
- Les principes du bio climatisme dans la conception des bâtiments et des projets urbains sont intégrés aux documents d'urbanisme à travers les OAP et les règles (zonage, choix de localisation des zones à urbaniser en fonction des gisements énergétiques, implantation du bâti sur la parcelle...). Ainsi les projets doivent être réalisés de manière à bénéficier des apports solaires naturels tout en permettant une ventilation naturelle des espaces d'interface et des bâtiments.

### # P.65. Encourager les actions en faveur des économies d'énergie

- Les règlements des documents d'urbanisme doivent favoriser l'amélioration de l'isolation des bâtiments existants, notamment par des dispositifs d'isolation par l'extérieur (emprise, matériaux, ...), dans la mesure où ils ne remettent pas en cause la protection du patrimoine architectural local

### Recommandations

**#.R19** Afin d'harmoniser les connaissances et mutualiser les moyens d'action, le SCoT préconise d'étendre la démarche Territoire à Energie Positive pour la Croissance Verte à l'ensemble des communes qu'il recouvre.

**#.R20** Le SCoT recommande de réaliser a minima des diagnostics énergétiques du parc résidentiel suivis d'actions de réhabilitation afin de lutter contre la précarité énergétique.

**#.R21** Le SCoT recommande de promouvoir les circuits courts et l'écoconstruction utilisant des matériaux moins impactant pour l'environnement et valorisant les filières locales.

**#.R22** Le SCoT incite les collectivités à limiter l'éclairage nocturne afin d'une part, de réduire les dépenses énergétiques, et d'autre part de limiter la pollution lumineuse dont les impacts négatifs sur la biodiversité sont aujourd'hui avérés.

### # P.66. Accompagner la production d'énergies renouvelables de manière à répondre aux besoins croissants des populations et des entreprises sans générer d'impact trop fort sur les paysages

- Les constructions et installations permettant la production d'énergies renouvelables (panneaux photovoltaïques en toiture d'équipement publique, plateforme de stockage ou de transformation du bois en forêt, éoliennes et unités de méthanisation en zone agricole, exhaussements et affouillement pour l'exploitation de la géothermie ...) doivent être autorisées sous réserve d'intégration paysagère. Leurs conditions d'implantation plus précises seront définies dans les études d'impacts.
- Les dispositifs de production d'énergie photovoltaïque sont cependant interdits au sein des milieux naturels d'importance écologique et des zones humides identifiés sur la carte de la Trame Verte et Bleue. Ils sont également interdits en discontinuité de l'urbanisation dans les communes littorales.

- *Le potentiel de développement de réseaux de chaleur alimentés par des énergies renouvelables devra être systématiquement étudié dans le cadre des opérations d'aménagement d'ensemble présentant une densité supérieure à 40 logements/hectare.*
- *Privilégier le développement urbain et la densification de zones raccordées (ou raccordables) au réseau de chaleur urbain lorsqu'il existe ou qu'il est en projet.*
- *La filière de production d'énergie bois et la filière de valorisation énergétique des déchets issus de l'agriculture doivent être facilitées. Les documents d'urbanisme locaux devront prévoir des dispositions dans ce sens : Permettre l'accès aux forêts de production ; Permettre le stockage des matières premières ; Permettre l'installation d'usines de transformation ou de méthanisation (et leurs annexes)*

### **Recommandations**

- #.R23** *Le SCoT recommande de valoriser en priorité les ressources les plus locales dans un souci d'exploitation et de valorisation in situ.*

## O.16. Pérenniser le développement du Born face aux risques

### # P.67. Prendre en compte les risques naturels dans le développement urbain

Les extensions urbaines doivent être définies en tenant compte des exigences liées à la gestion du risque de feu de forêt : maintien d'une bande tampon non construite et débroussaillée sur une distance minimale de 12 mètres entre la limite de l'aléa fort et les nouvelles constructions, accès périphériques en lisière pour l'accès des secours. Des dérogations peuvent être autorisées pour les opérations d'aménagement d'ensemble (6m).



Les ouvertures à l'urbanisation définies dans les documents d'urbanisme locaux doivent être justifiées au regard de leur impact sur le niveau d'exposition des biens et personnes au risque d'incendie. Pour cela, les communes se basent a minima sur le Guide pour la Prise en compte du Risque Incendie de Forêt dans le Massif Forestier des Landes de Gascogne (2011).

Les documents d'urbanisme locaux doivent veiller à préserver l'accessibilité aux massifs forestiers pour les secours.

La problématique du risque d'érosion du trait de côte est traitée dans le chapitre de la loi littoral. Il est notamment fixé une bande inconstructible de 168 mètres à partir de la limite des plus hautes eaux connues.

La problématique spécifique du risque de remontée de nappe doit être appréhendée, en veillant à limiter le développement urbain dans les secteurs concernés où à positionner des espaces naturels de respiration au cœur des espaces bâtis dans les espaces soumis de façon importante à ce risque.

**#.R24** *Au contact des zones boisées, afin de réduire la propagation du feu vers les constructions :*

- *Les plantations d'espèces inflammables et/ou combustibles doivent être limitées ;*
- *Les constructions doivent limiter l'utilisation de matériau inflammable en extérieur*

### **# P.68. Organiser le développement urbain en fonction des risques technologiques**

*La vulnérabilité des espaces naturels et urbains soumis au risque de déversement accidentel doit être diminuée : éloignement des futures zones d'habitat, maintien de végétation le long des voiries afin d'éviter le ruissellement de produits chimiques...*

*Dans l'ensemble, les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) ne relevant pas des exploitations agricoles, ni de services de proximité participant à la mixité des fonctions urbaines, sont localisées dans des zones dédiées (zones d'activités) afin d'éviter les conflits d'usage avec les espaces résidentiels.*

*Les activités nouvelles générant des risques importants (type SEVESO) sont localisées à distance des zones urbanisées ou à urbaniser, et des réservoirs de biodiversité. Réciproquement, les collectivités veillent à ne pas développer l'urbanisation en direction de ces zones à risque pour pérenniser ces conditions d'éloignement.*

### **# P.69. Maîtriser des nuisances sonores**

*Le développement urbain doit être organisé en dehors des zones les plus exposées aux nuisances sonores notamment les centres d'essais, l'aérodrome et le réseau routier.*

*Dans le cas dûment justifié par des raisons de stratégie urbaine de développement durable (proximité des transports, etc.) d'une zone de développement urbain située dans une zone de nuisances, les constructions doivent comprendre des dispositions d'isolement phonique relatifs à la nuisance (zones végétalisées, mesures anti-bruit..). Les bâtiments les plus sensibles (en fonction de la quantité de population accueillie et de leur vocation) sont implantés le plus loin de la source de bruit.*

### **# P.70. Assurer une gestion adéquate des déchets**

*Les conditions nécessaires à une bonne performance de la collecte sélective des déchets (espace de stockage spécifique sur l'opération, localisation dans la commune, complétude de l'offre, dimensionnement des voiries...) doivent être garanties pour réduire la part de déchets enfouis. Les collectivités se rapprocheront du SIVOM des cantons du Pays de Born afin d'obtenir les informations nécessaires à l'application de cette disposition.*

*Au sein des zones d'activités économiques, les collectivités doivent accompagner les entreprises dans l'organisation de la collecte de leurs déchets, afin de faciliter la mutualisation des moyens et de la localisation de la collecte et ainsi participer à l'attractivité de ces zones (réduction des coûts, réduction des nuisances liées aux déchets).*

---

**Recommandations**

**#.R25** *Dans l'optique de limiter les déchets enfouis en cas de surcharge ou de défaillance, le SCoT préconise de rechercher une valorisation des déchets à l'échelle locale*

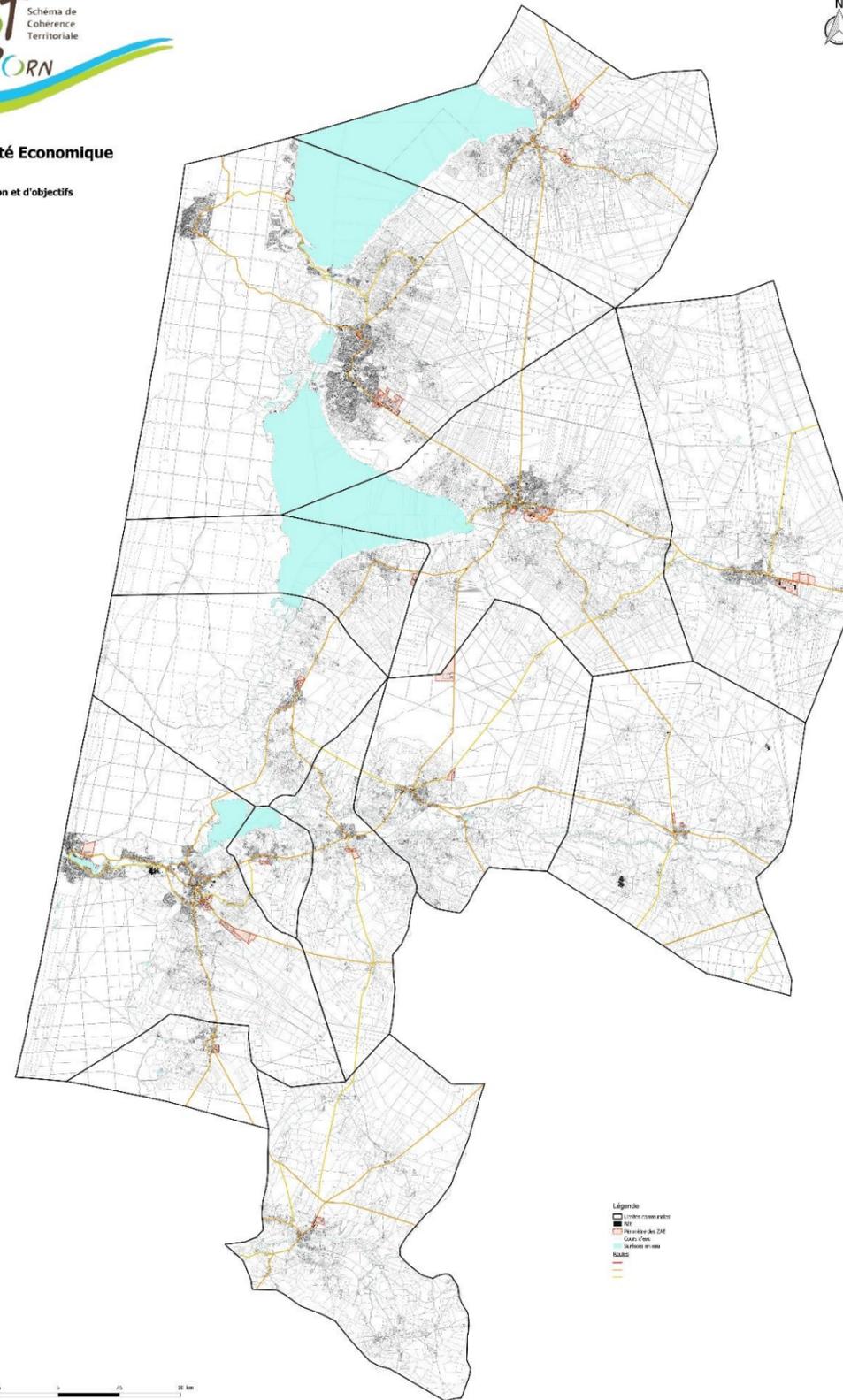


Annexe 1.2



Zones d'Activité Economique

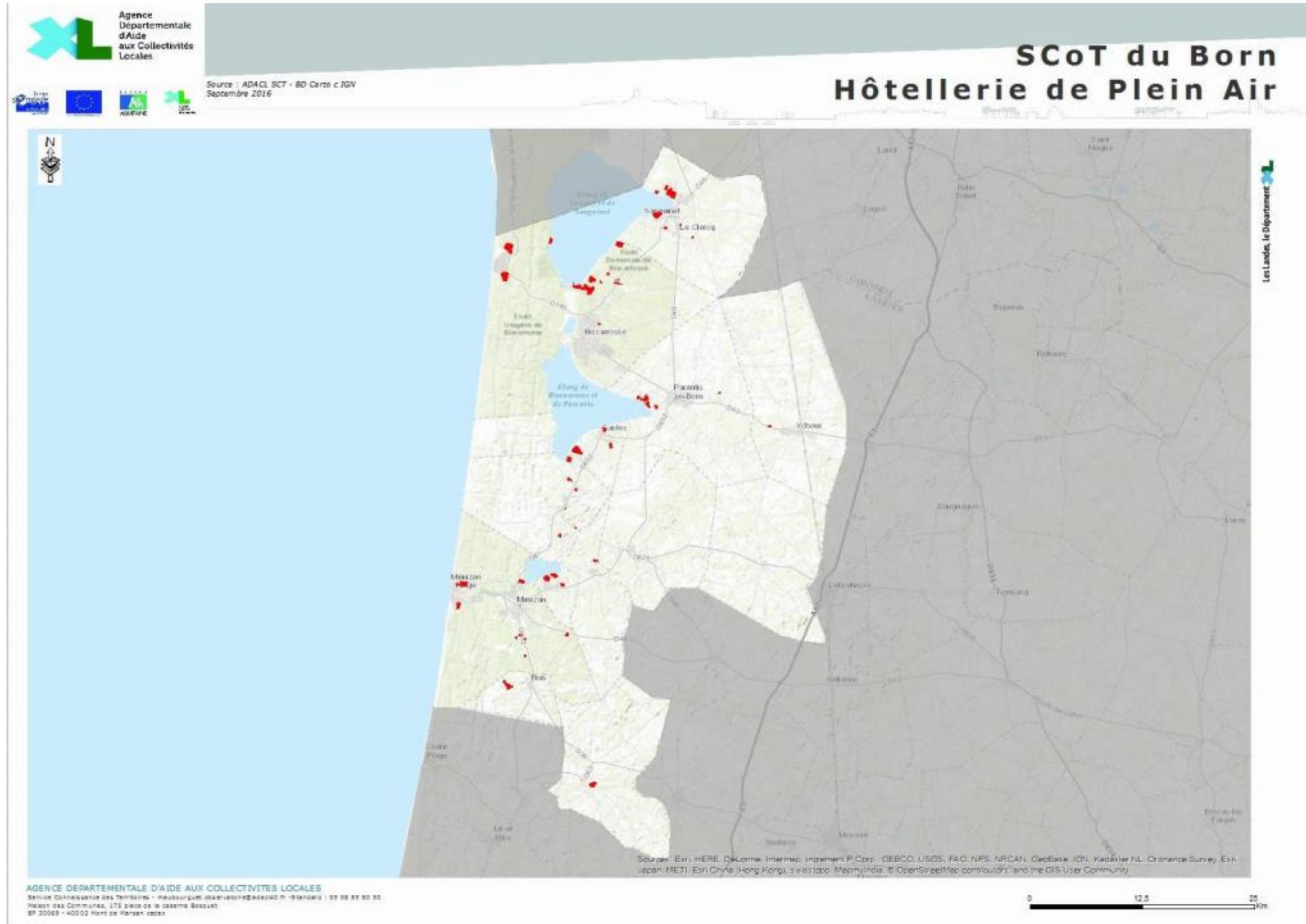
Volet Loi Littoral  
Documents d'orientation et d'objectifs



- Légende
- Limites communes existantes
  - SAE
  - Périmètre des ZAE
  - Coastal strip
  - Surfaces en eau
  - Roads

Cartographie réalisée par  
Marsat & Associés en 2017

Annexe 1.3



Annexe 1.4

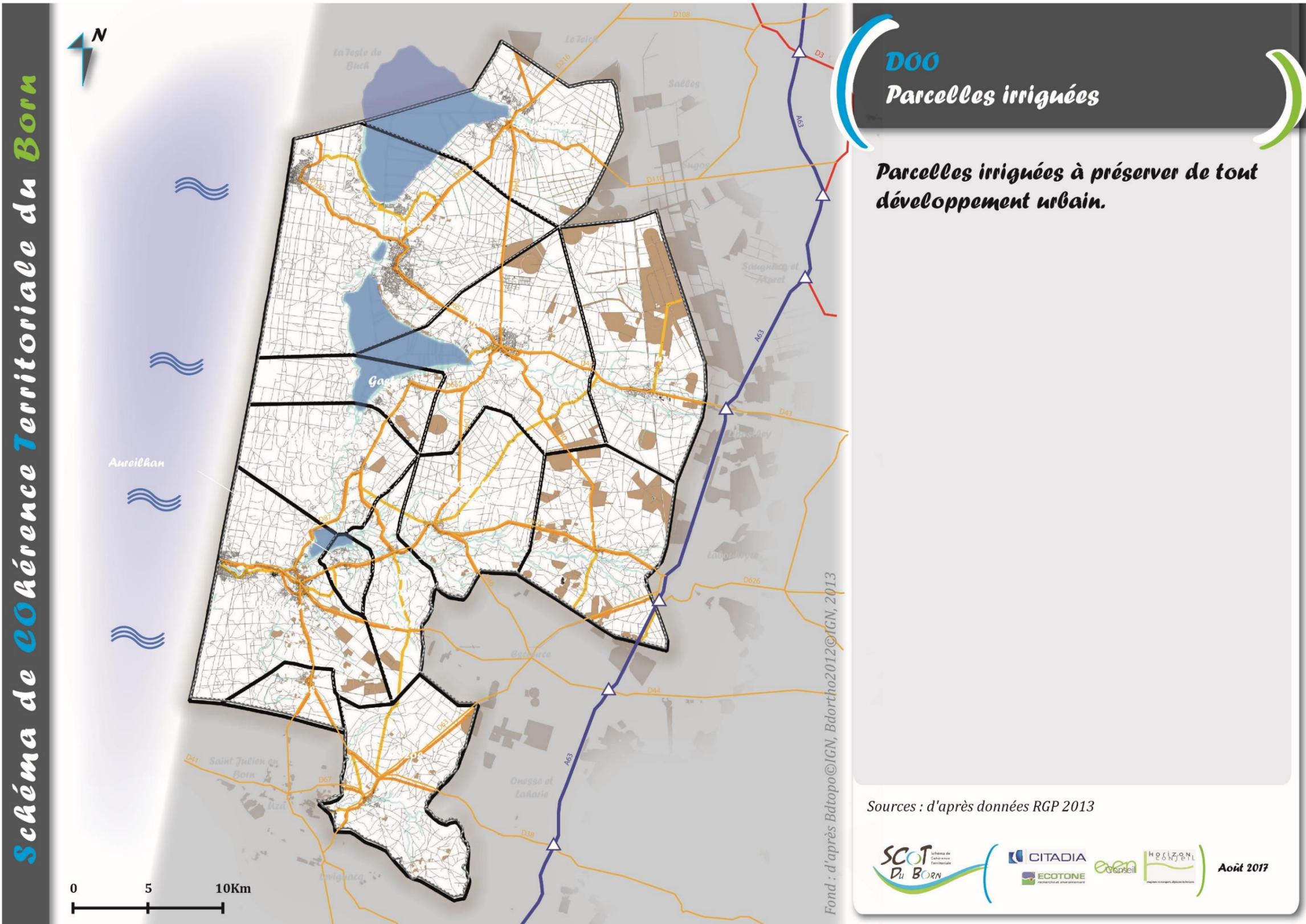
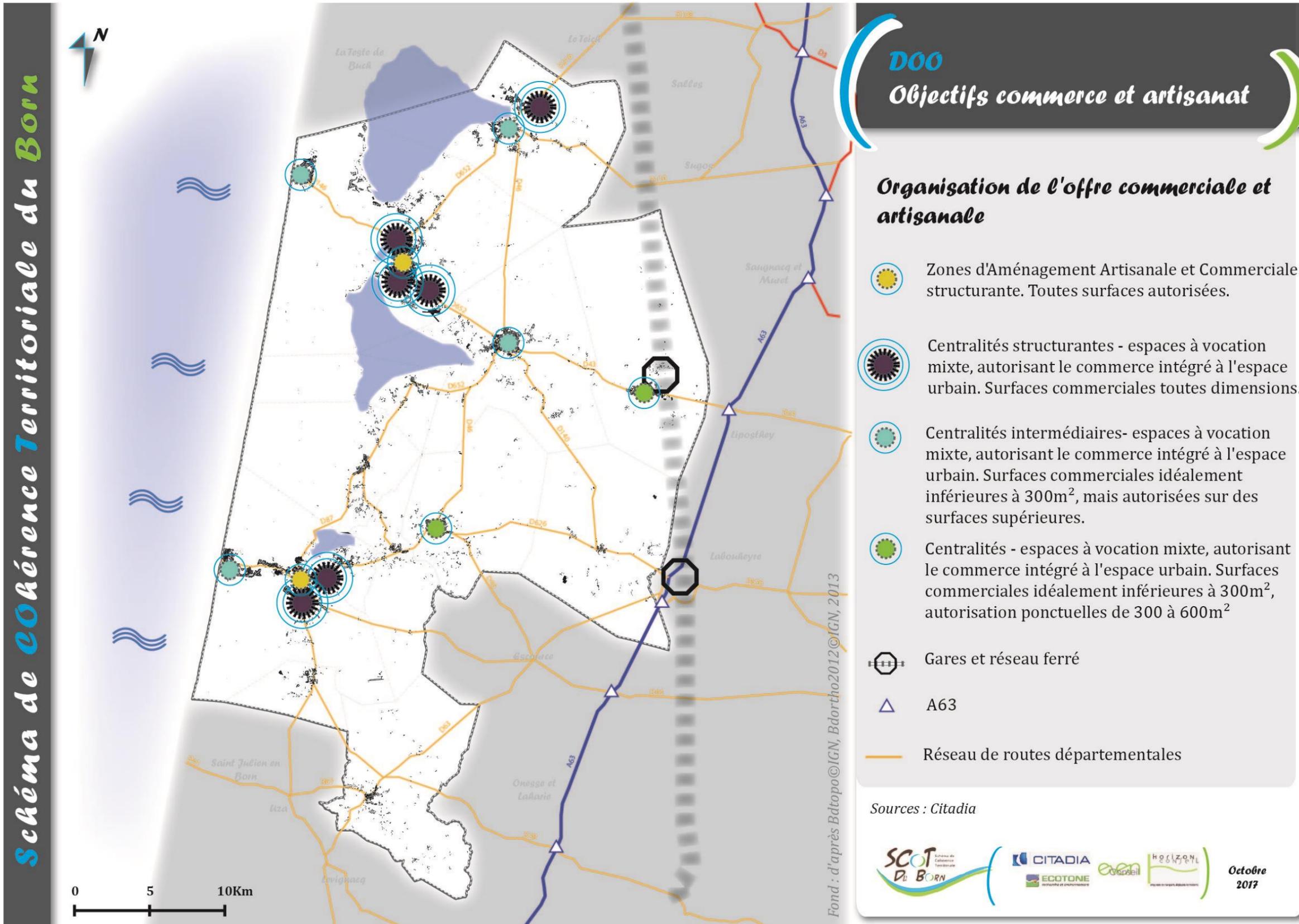
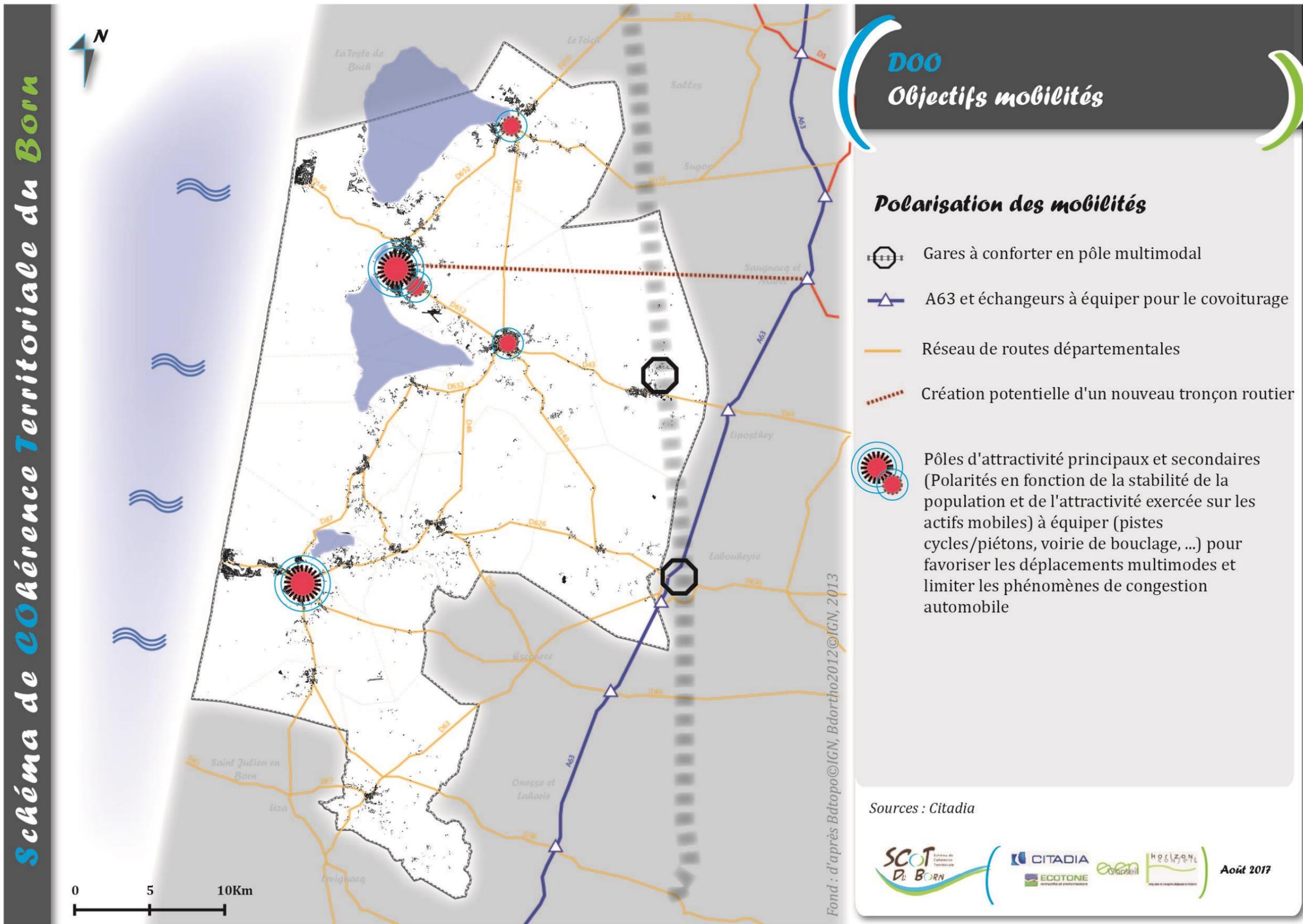


schéma de cohérence territoriale du Born

Annexe 1.5



Annexe 1.6



---

**Annexe 1.7 à 1.12 (Loi Littoral)**

---

---

**Annexe 1.13 (Trames Vertes et Bleues)**

---

## Annexe n°2 : Définition de termes techniques utilisés

### Bourg ouvert

*Cette forme d'organisation du village est modérément dense, construite sur le schéma de l'AIRIAL traditionnel, reproduit dans ce cas à plus large échelle. Bien que la structuration soit sommaire (quelques maisons, l'église et la mairie, et parfois une salle communale), les espaces publics jouaient historiquement un rôle fédérateur majeur et ouvraient le bourg sur son environnement. Il s'agissait d'espaces libres enherbés ou plantés, ou encore d'une place en grave à proximité des équipements. La voirie principale était historiquement agrémentée, depuis l'entrée ou le seuil du bourg, de plantations d'accompagnement, mettant en scène la silhouette de l'espace urbanisé. Les abords de la voirie ne présentaient pas de trottoirs aménagés. Tels sont les codes urbanistiques et paysagers traditionnels de cette forme de bourg.*

### Bourg rue

*Cette forme d'organisation du village est un peu plus dense que celle du bourg ouvert, avec une organisation du tissu globalement linéaire, structuré de part et d'autre de la rue principale. L'espace public qui fédère les constructions se limite à la voirie centrale, même si des placettes attenantes aux équipements sont généralement aménagées. Les constructions constituaient traditionnellement un front bâti, avec façades sur rue ou faiblement reculées, les jardins étant aménagés en fonds de parcelles, à l'arrière. La mise en scène de l'entrée dans le bourg est garantie par cette structure urbaine, parfois renforcée de plantations d'accompagnement. Tels sont les codes urbanistiques et paysagers traditionnels de cette forme de bourg.*

### Station balnéaire

*Cette forme d'organisation urbaine est héritée de l'époque hygiéniste qui a permis l'essor touristique de la façade océanique dès le XIX<sup>e</sup> siècle. Les rues structurent la station, à partir d'une trame orthogonale (quadrillage de rues parallèles et perpendiculaires, créant un damier particulièrement régulier.*

## **Annexe n°3 : Extraits utiles du Code de l'Urbanisme**

### ***L'équilibre du projet de territoire, recherché à travers les orientations du SCoT***

#### **Article L.101-2 du Code de l'Urbanisme**

« Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

1° L'équilibre entre :

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
- b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
- c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
- d) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;
- e) Les besoins en matière de mobilité ;

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables.»

### ***Le contenu du DOO conformément au Code de l'Urbanisme***

#### **Article R.141-6 du Code de l'Urbanisme**

« Lorsque les documents graphiques délimitent des espaces ou sites à protéger en application de l'article L. 141-10 ou des secteurs à l'intérieur desquels la valeur en dessous de laquelle ne peut être fixée la densité maximale de construction résultant de l'application de l'ensemble des règles

du plan local d'urbanisme ou du document d'urbanisme en tenant lieu, en application de l'article L. 141-7, ils doivent permettre d'identifier les terrains situés dans ces secteurs. »

### ***Les intentions générales du DOO***

#### ***Article L.141-5 du Code de l'Urbanisme***

« Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, **le document d'orientation et d'objectifs détermine** :

1° Les orientations générales de l'organisation de l'espace et les grands équilibres entre les espaces urbains et à urbaniser et les espaces ruraux, naturels, agricoles et forestiers ;

2° Les conditions d'un développement urbain maîtrisé et les principes de restructuration des espaces urbanisés, de revitalisation des centres urbains et ruraux, de mise en valeur des entrées de ville, de valorisation des paysages et de prévention des risques ;

3° Les conditions d'un développement équilibré dans l'espace rural entre l'habitat, l'activité économique et artisanale, et la préservation des sites naturels, agricoles et forestiers.

Il assure la cohérence d'ensemble des orientations arrêtées dans ces différents domaines.

#### ***Article L.141-10 du Code de l'Urbanisme***

« **Le document d'orientation et d'objectifs détermine** :

1° Les espaces et sites naturels, agricoles, forestiers ou urbains à protéger dont il peut définir la localisation ou la délimitation. Il transpose les dispositions pertinentes des chartes de parcs naturels régionaux et leurs délimitations cartographiques à une échelle appropriée, afin de permettre leur mise en œuvre dans les plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu et les cartes communales ;

2° Les modalités de protection des espaces nécessaires au maintien de la biodiversité et à la préservation ou à la remise en bon état des continuités écologiques. »

#### ***Article L.141-11 du Code de l'Urbanisme***

« Le document d'orientation et d'objectifs peut définir des objectifs à atteindre en matière de maintien ou de création d'espaces verts dans les zones faisant l'objet d'une ouverture à l'urbanisation. »

#### ***Article L.141-14 du Code de l'Urbanisme***

« Le document d'orientation et d'objectifs précise les conditions permettant de favoriser le développement de l'urbanisation prioritaire dans les secteurs desservis par les transports collectifs ainsi que celles permettant le désenclavement par transport collectif des secteurs urbanisés qui le nécessitent.

Il peut déterminer des secteurs dans lesquels l'ouverture de nouvelles zones à l'urbanisation est subordonnée à leur desserte par les transports collectifs. »

#### ***Article L.141-18 du Code de l'Urbanisme***

« Le document d'orientation et d'objectifs peut préciser les objectifs de qualité paysagère.

Il peut, par secteur, définir des normes de qualité urbaine, architecturale et paysagère applicables en l'absence de plan local d'urbanisme ou de document d'urbanisme en tenant lieu. »

#### ***Article L.141-19 du Code de l'Urbanisme***

« Le document d'orientation et d'objectifs peut étendre l'application de l'article L. 111-6 à d'autres routes que celles mentionnées au premier alinéa dudit article. »

**Article L.141-20 du Code de l'Urbanisme**

« Le document d'orientation et d'objectifs définit les grands projets d'équipements et de services. »

**Article L.141-21 du Code de l'Urbanisme**

« Le document d'orientation et d'objectifs peut définir des secteurs dans lesquels l'ouverture de nouvelles zones à l'urbanisation est subordonnée à l'obligation pour les constructions, travaux, installations et aménagements de respecter des critères de qualité renforcés en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques. »

**Article L.141-22 du Code de l'Urbanisme**

« Le document d'orientation et d'objectifs peut définir des secteurs dans lesquels l'ouverture de nouvelles zones à l'urbanisation est subordonnée à l'obligation pour les constructions, travaux, installations et aménagements de respecter des performances environnementales et énergétiques renforcées. »

**Article L.141-5 du Code de l'Urbanisme**

« Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, le document d'orientation et d'objectifs détermine :

- 1° Les orientations générales de l'organisation de l'espace et les grands équilibres entre les espaces urbains et à urbaniser et les espaces ruraux, naturels, agricoles et forestiers ;
- 2° Les conditions d'un développement urbain maîtrisé et les principes de restructuration des espaces urbanisés, de revitalisation des centres urbains et ruraux, de mise en valeur des entrées de ville, de valorisation des paysages et de prévention des risques ;
- 3° Les conditions d'un développement équilibré dans l'espace rural entre l'habitat, l'activité économique et artisanale, et la préservation des sites naturels, agricoles et forestiers.

Il assure la cohérence d'ensemble des orientations arrêtées dans ces différents domaines. »

**Article L.141-6 du Code de l'Urbanisme**

« Le document d'orientation et d'objectifs arrête, par secteur géographique, des objectifs chiffrés de consommation économe de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain et décrit, pour chacun d'eux, les enjeux qui lui sont propres. »

**Article L.141-7 du Code de l'Urbanisme**

« Le document d'orientation et d'objectifs peut, dans des secteurs qu'il délimite en prenant en compte leur desserte par les transports collectifs, l'existence d'équipements collectifs et des protections environnementales ou agricoles, déterminer la valeur au-dessous de laquelle ne peut être fixée la densité maximale de construction résultant de l'application de l'ensemble des règles définies par le plan local d'urbanisme ou du document en tenant lieu. »

**Article L.141-8 du Code de l'Urbanisme**

« Le document d'orientation et d'objectifs peut, sous réserve d'une justification particulière, définir des secteurs, situés à proximité des transports collectifs existants ou programmés, dans lesquels les plans locaux d'urbanisme doivent imposer une densité minimale de construction. »

**Article L.141-9 du Code de l'Urbanisme**

« Pour la réalisation des objectifs définis à l'article L. 141-5, le document d'orientation et d'objectifs peut, en fonction des circonstances locales, imposer préalablement à toute ouverture à l'urbanisation d'un secteur nouveau :

- 1° L'utilisation de terrains situés en zone urbanisée et desservis par les équipements mentionnés à l'article L. 111-11 ;
- 2° La réalisation d'une étude d'impact prévue par l'article L. 122-1 du code de l'environnement ;
- 3° La réalisation d'une étude de densification des zones déjà urbanisées. »

**Article L.142-3 du Code de l'Urbanisme**

« Dans les secteurs délimités en application de l'article L. 141-7, les règles des plans locaux d'urbanisme et des documents d'urbanisme en tenant lieu qui seraient contraires aux normes minimales de hauteur, d'emprise au sol et d'occupation des sols fixées par le document d'orientation et d'objectifs cessent de s'appliquer passé un délai de vingt-quatre mois à compter de la publication du schéma, de sa révision ou de sa modification.

Passé ce délai, le permis de construire, d'aménager ou de démolir ne peut être refusé et les projets faisant l'objet d'une déclaration préalable ne peuvent faire l'objet d'une opposition sur le fondement d'une règle contraire aux normes minimales fixées par le schéma de cohérence territoriale ou le schéma de secteur. »

**Article L.141-18 du Code de l'Urbanisme**

« Le document d'orientation et d'objectifs *peut* préciser les objectifs de qualité paysagère. Il peut, par secteur, définir des normes de qualité urbaine, architecturale et paysagère applicables en l'absence de plan local d'urbanisme ou de document d'urbanisme en tenant lieu. »

**Article L.141-12 du Code de l'Urbanisme**

« **Le document d'orientation et d'objectifs définit les objectifs et les principes de la politique de l'habitat** au regard, notamment, de la mixité sociale, en prenant en compte l'évolution démographique et économique et les projets d'équipements et de dessertes en transports collectifs. Il précise :

- 1° Les objectifs d'offre de nouveaux logements, répartis, le cas échéant, entre les établissements publics de coopération intercommunale ou par commune ;
- 2° Les objectifs de la politique d'amélioration et de la réhabilitation du parc de logements existant public ou privé. »

**Article L.141-13 du Code de l'Urbanisme**

« **Le document d'orientation et d'objectifs définit les grandes orientations de la politique des transports et de déplacements.** Il définit les grands projets d'équipements et de dessertes par les transports collectifs. »

**Article L.141-15 du Code de l'Urbanisme**

« Le document d'orientation et d'objectifs peut préciser, en fonction de la desserte en transports publics réguliers et, le cas échéant, en tenant compte de la destination des bâtiments :

- 1° Les obligations minimales ou maximales de réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés que les plans locaux d'urbanisme et les documents d'urbanisme en tenant lieu doivent imposer ;
- 2° Les obligations minimales de réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules non motorisés que les plans locaux d'urbanisme et les documents d'urbanisme en tenant lieu doivent imposer.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables dans les territoires couverts par un plan local d'urbanisme tant lieu de plan de déplacements urbains.»

**Article L.141-16 du Code de l'Urbanisme**

« **Le document d'orientation et d'objectifs précise les orientations relatives à l'équipement commercial et artisanal.** Il définit les localisations préférentielles des commerces en prenant en compte les objectifs de revitalisation des centres villes, de maintien d'une offre commerciale diversifiée de proximité permettant de répondre aux besoins courants de la population tout en limitant les obligations de déplacement et les émissions de gaz à effet de serre, de cohérence entre la localisation des équipements commerciaux et la maîtrise des flux de

personnes et de marchandises, de consommation économe de l'espace et de préservation de l'environnement, des paysages et de l'architecture. »

**Article L.141-17 du Code de l'Urbanisme**

« Le document d'orientation et d'objectifs peut comprendre un document d'aménagement artisanal et commercial déterminant les conditions d'implantation des équipements commerciaux qui, du fait de leur importance, sont susceptibles d'avoir un impact significatif sur l'aménagement du territoire et le développement durable.

Ces conditions privilégient la consommation économe de l'espace, notamment en entrée de ville, par la compacité des formes bâties, l'utilisation prioritaire des surfaces commerciales vacantes et l'optimisation des surfaces dédiées au stationnement. Elles portent également sur la desserte de ces équipements par les transports collectifs et leur accessibilité aux piétons et aux cyclistes ainsi que sur leur qualité environnementale, architecturale et paysagère, notamment au regard de la performance énergétique et de la gestion des eaux.

Le document d'aménagement artisanal et commercial localise les secteurs d'implantation périphérique ainsi que les centralités urbaines, qui peuvent inclure tout secteur, notamment centre-ville ou centre de quartier, caractérisé par un bâti dense présentant une diversité des fonctions urbaines, dans lesquels se posent des enjeux spécifiques du point de vue des objectifs mentionnés au deuxième alinéa de l'article L. 141-16. Il peut prévoir des conditions d'implantation des équipements commerciaux spécifiques aux secteurs ainsi identifiés.

L'annulation du document d'aménagement artisanal et commercial est sans incidence sur les autres documents du schéma de cohérence territoriale. »

## **Annexe n°4 : Portée réglementaire du Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO)**

### ***La notion de compatibilité***

#### ***Article L.142-1 du Code de l'Urbanisme***

« Sont compatibles avec le document d'orientation et d'objectifs du schéma de cohérence territoriale :

- 1° Les plans locaux d'urbanisme prévus au titre V du présent livre ;
- 2° Les plans de sauvegarde et de mise en valeur prévus au chapitre III du titre premier du livre III ;
- 3° Les cartes communales prévues au titre VI du présent livre ;
- 4° Les programmes locaux de l'habitat prévus par le chapitre II du titre préliminaire du livre III du code de la construction et de l'habitation ;
- 5° Les plans de déplacements urbains prévus par le chapitre IV du titre premier du livre II de la première partie du code des transports ;
- 6° La délimitation des périmètres d'intervention prévus à l'article L. 113-16 ;
- 7° Les opérations foncières et les opérations d'aménagement définies par décret en Conseil d'Etat ;
- 8° Les autorisations prévues par l'article L. 752-1 du code de commerce ;
- 9° Les autorisations prévues par l'article L. 212-7 du code du cinéma et de l'image animée ;
- 10° Les permis de construire tenant lieu d'autorisation d'exploitation commerciale prévus à l'article L. 425-4.»

#### ***Article L.142-2 du Code de l'Urbanisme***

« Lorsqu'un schéma de cohérence territoriale est approuvé après l'approbation d'un programme local de l'habitat ou d'un plan de déplacements urbains, ces derniers sont, le cas échéant, rendus compatibles dans un délai de trois ans. »

#### ***L'appréciation de la compatibilité des documents devant être compatibles avec le SCoT***

La compatibilité s'effectuera au regard des seules orientations et objectifs.

La notion de compatibilité s'apparente à la non-contrariété entre deux documents d'urbanisme : la norme « inférieure » ne doit pas remettre en cause les orientations générales définies par la norme qui lui est immédiatement « supérieure ».

#### ***Le SCoT et les documents des collectivités locales (PLU, PLH, PDU, ...)***

Les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU), Plans Locaux de l'Habitat (PLH), Plans de Déplacements Urbains (PDU), ... ainsi que les décisions de la Commission Départementale d'Aménagement Commercial (CDAC) doivent être compatibles avec les dispositions du DOO du SCoT.

#### ***Le SCoT et les autres projets de développement urbain***

Selon l'article R.142-1 du Code de l'Urbanisme, certains projets doivent également être compatibles avec les dispositions du DOO du SCoT. Il s'agit notamment des opérations foncières et des opérations d'aménagement mentionnées au 7° de l'article L.142-1 du Code de l'Urbanisme :

- Les zones d'aménagement différé et les périmètres provisoires de zones d'aménagement différé;
- Les zones d'aménagement concerté ;
- Les lotissements, les remembrements réalisés par des associations foncières urbaines et les constructions soumises à autorisations, lorsque ces opérations ou constructions portent sur une surface de plancher de plus de 5 000 mètres carrés;

- La constitution, par des collectivités et établissements publics, de réserves foncières de plus de 5 hectares d'un seul tenant.

### ***L'opposabilité du SCoT***

**Les prescriptions (rédigées et/ou graphiques) de ce DOO sont opposables. Les recommandations de ce DOO (rédigées et/ou graphiques) doivent être prises en compte au regard de la compatibilité codifiée à l'article L.142-1 du Code de l'Urbanisme. Cependant, leur « non prise en compte » ne génère pas obligatoirement d'illégalité. Ainsi, un document d'urbanisme de rang inférieur au SCoT doit se poser la question du niveau de considération des recommandations et, en cas de « non prise en compte », il doit être en mesure d'en justifier les raisons.**