

Elaboration du SCOT du Born

...

Réunion publique

Phase Document d'Orientations et d'Objectifs

17 mai 2018

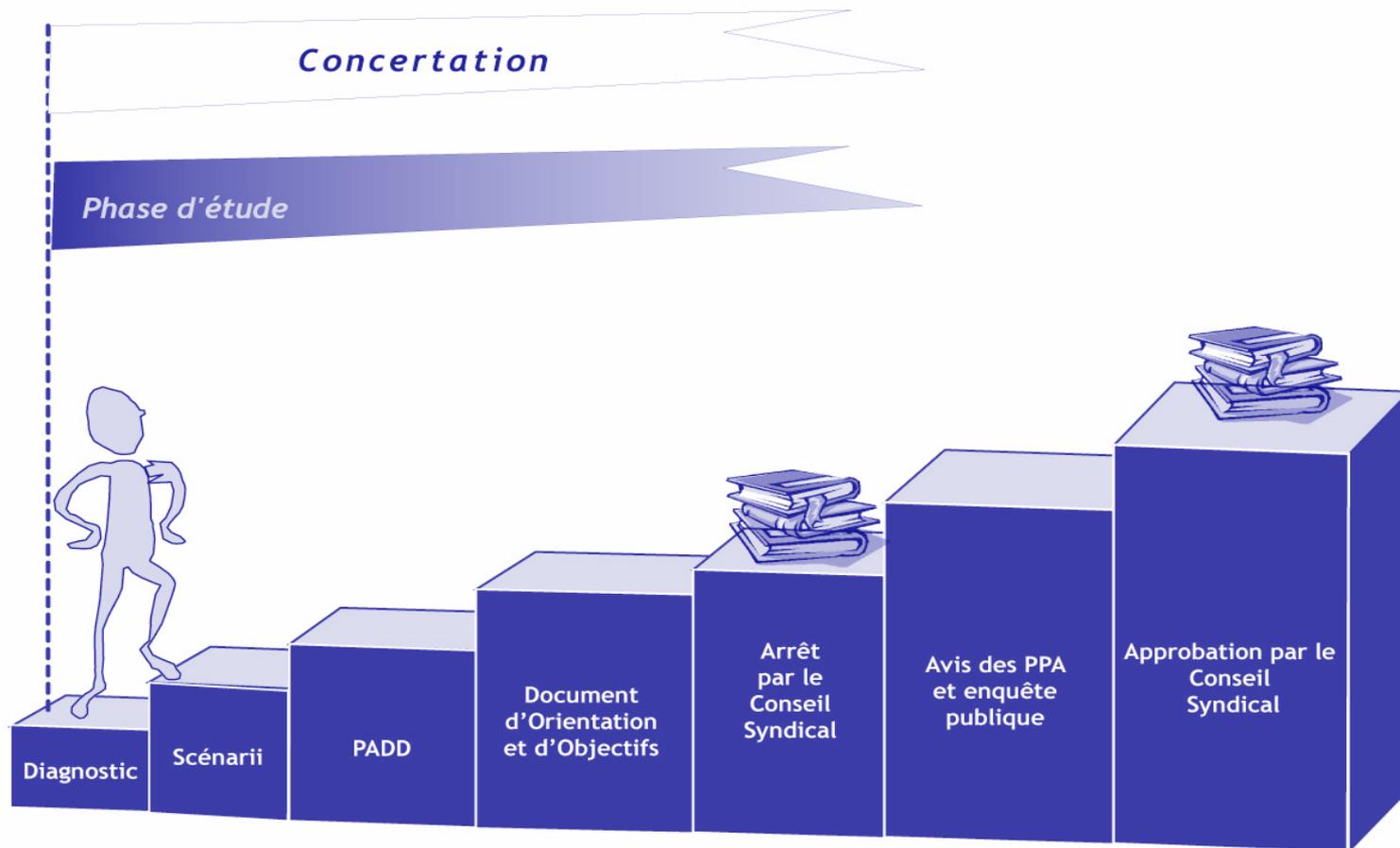
Déroulé

1. Présentation de la démarche SCoT
2. Les éléments clés du projet
3. Le Document d'Orientations et d'Objectifs

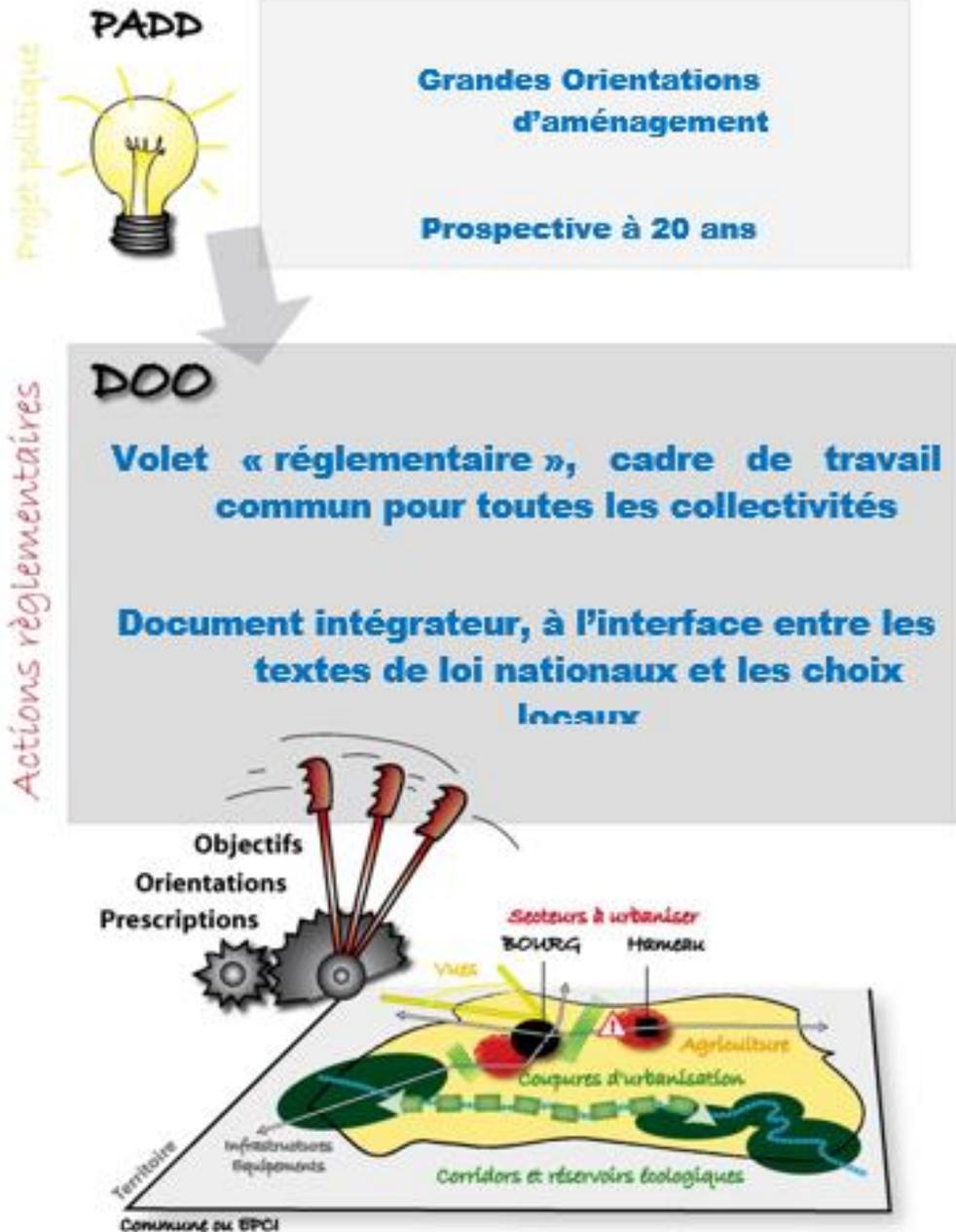


Echanges à la fin de
chaque partie

1. Présentation de la démarche SCoT



1. Présentation de la démarche SCoT

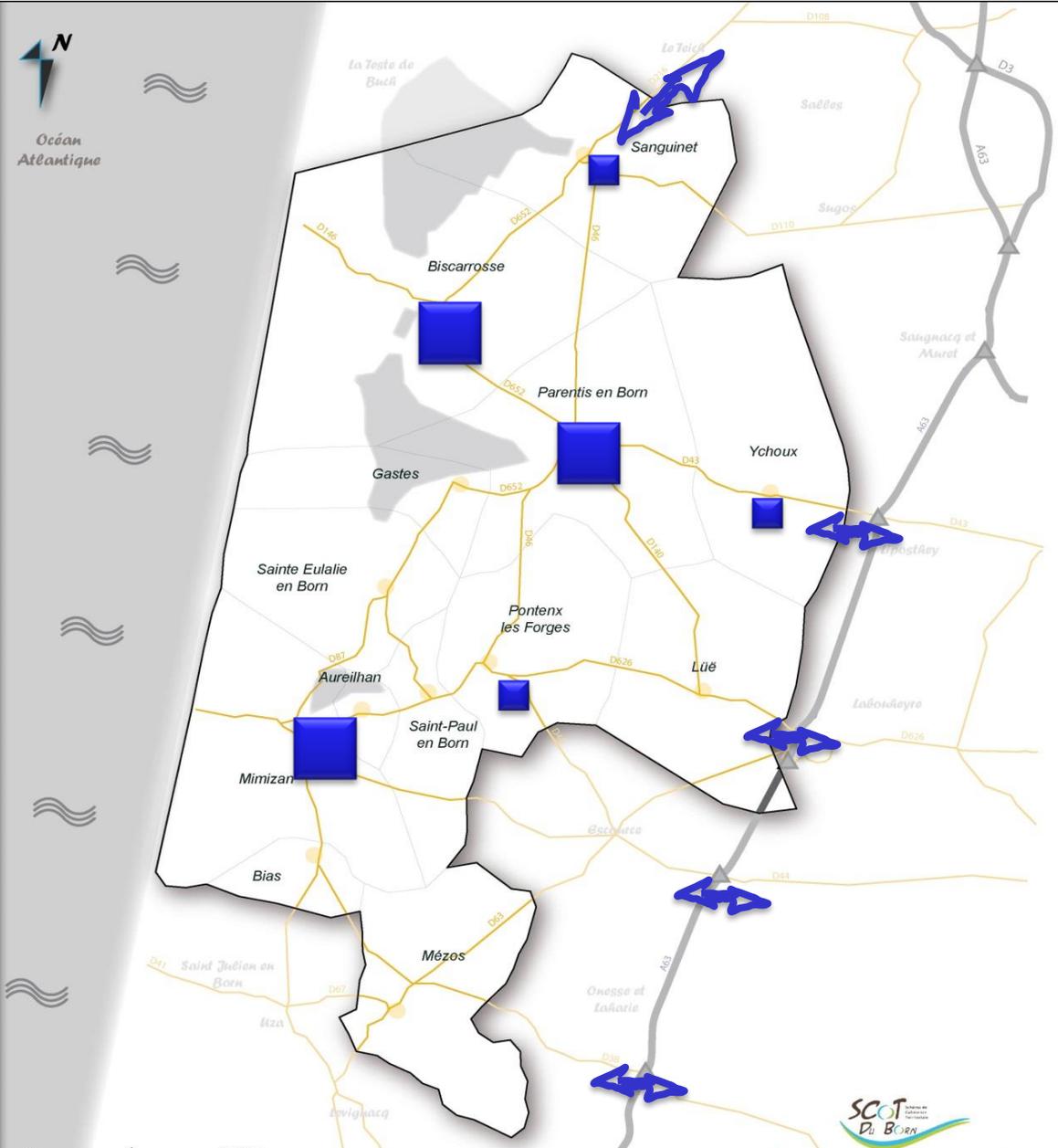


I. Structurer le projet de développement territorial

- Structurer le territoire pour accueillir 13000 habitants supplémentaires entre 2017 et 2035
- Adapter et diversifier la production des logements à la croissance démographique à l'horizon 2035
- S'engager dans une stratégie économique volontariste pour créer 5000 emplois supplémentaires d'ici 2035
- Soutenir l'activité agricole et sylvicole
- Orienter le développement touristique vers la spécialisation et la complémentarité
- Organiser le développement commercial et artisanal

2. Les éléments clés du projet

Organisation territoriale envisagée



 Conforter les polarités les mieux équipées et les mieux desservies

 Prendre en compte les effets d'attraction externe

2. Les éléments clés du projet

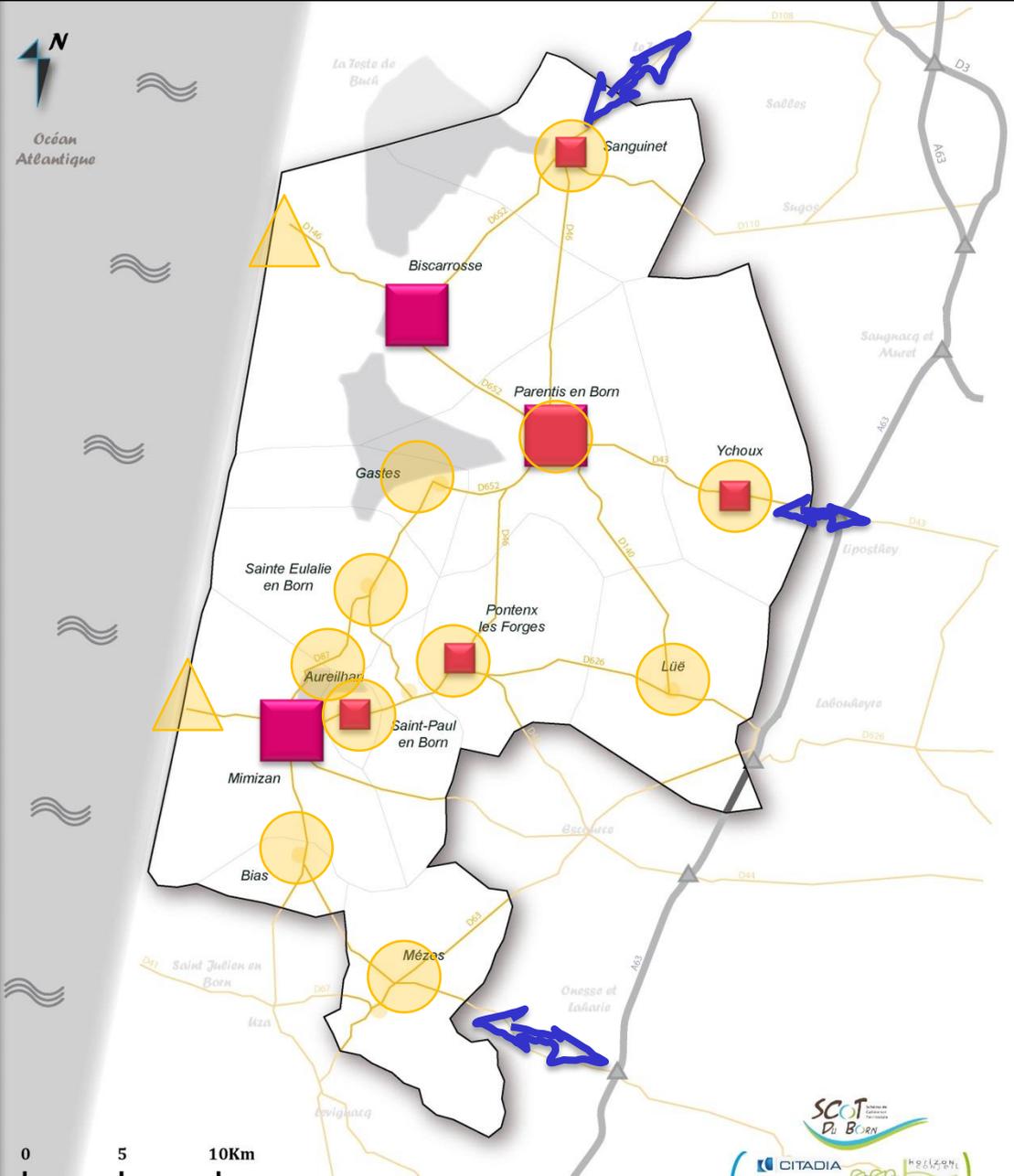
Développement économique Emploi

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

**Etre lisible et
facilement accessible**

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

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



Océan
Atlantique

0 5 10Km

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

- Utiliser le foncier de manière plus économe d'ici 2035
- Agir sur les formes urbaines et promouvoir un idéal : vers un « mode d'habiter plus qualitatif »
- Développer des mobilités plus respectueuses de l'environnement et rendant le territoire plus attractif
- Renforcer l'offre en équipements et rendre les équipements mutualisés accessibles à tous
- Traduire les dispositions de la Loi Littoral

III. Ménager et valoriser les ressources naturelles du territoire

- Préserver et valoriser le réseau de Trames Vertes du Born en fonction du niveau de sensibilité
- Valoriser le capital-nature en fonction de la capacité des milieux naturels à résister aux pressions
- Gérer au mieux la ressource en eau du territoire du SCoT (prélèvements, rejets)
- Accompagner le Born dans la transition énergétique

2. Les éléments clés du projet

Les richesses écologiques à préserver et valoriser

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

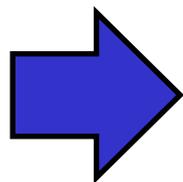
Éléments de repère

-  Tâche urbaine
-  Lacs et réseau hydraulique



0 5 10Km

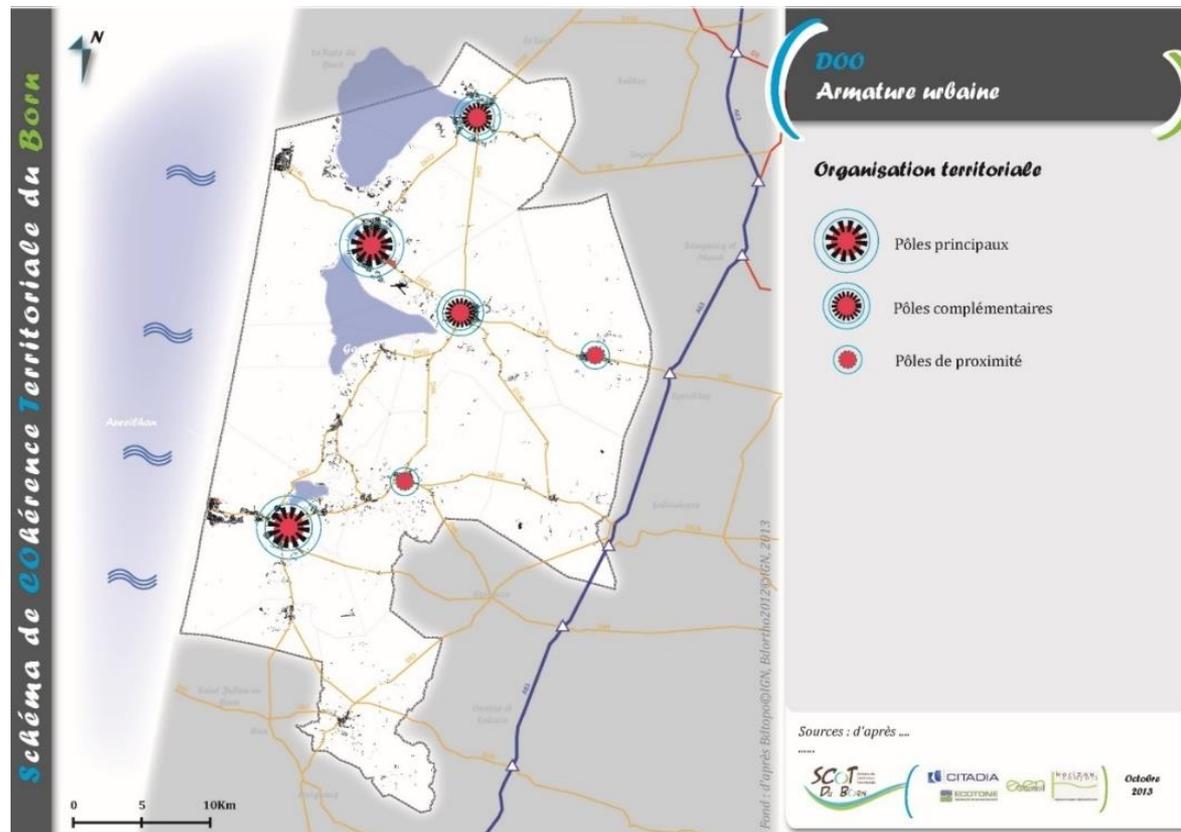
3. Les éléments clés du DOO



Un DOO calé sur le plan du PADD pour faciliter la lecture des orientations proposées pour atteindre les objectifs

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.



3. Les éléments clés du DOO

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

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 <u>résidences principales</u>	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 EULALIE 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
SCOT DU BORN	3669	3337	3033	14%	956

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

#P9. Promouvoir un développement économique diversifié, adossé aux ressources et potentiels locaux

#P10. Consolider l'économie productive et soutenir les filières locales

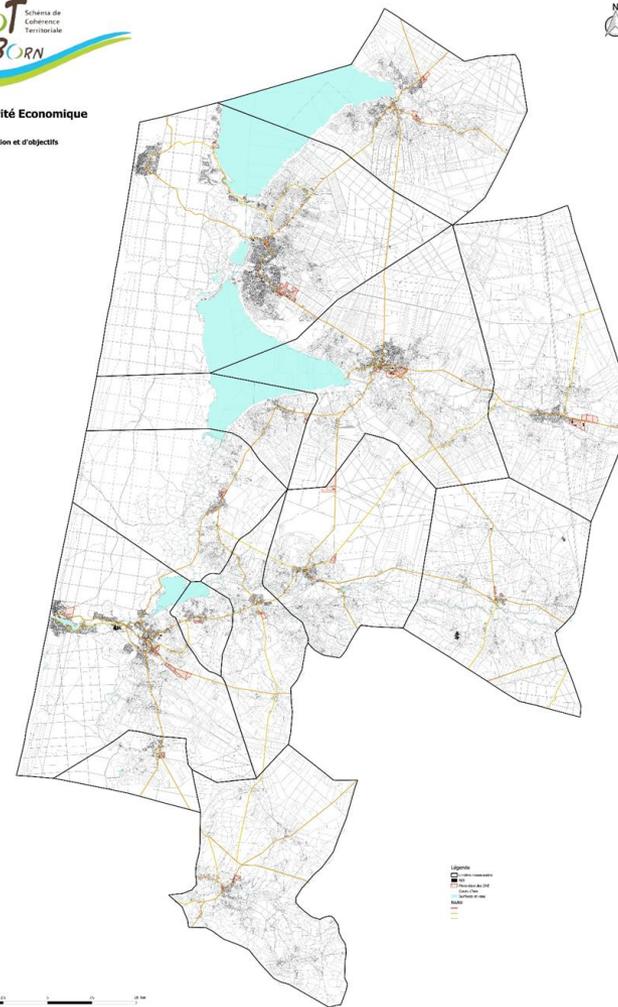
#P11. Optimiser les zones d'activités existantes et envisager la requalification, voire le renouvellement de celles-ci en priorité

#P12. Renforcer la qualité urbaine et paysagère des zones d'activités économiques

#P13. Dédier les zones d'activités aux activités non compatibles avec l'habitat



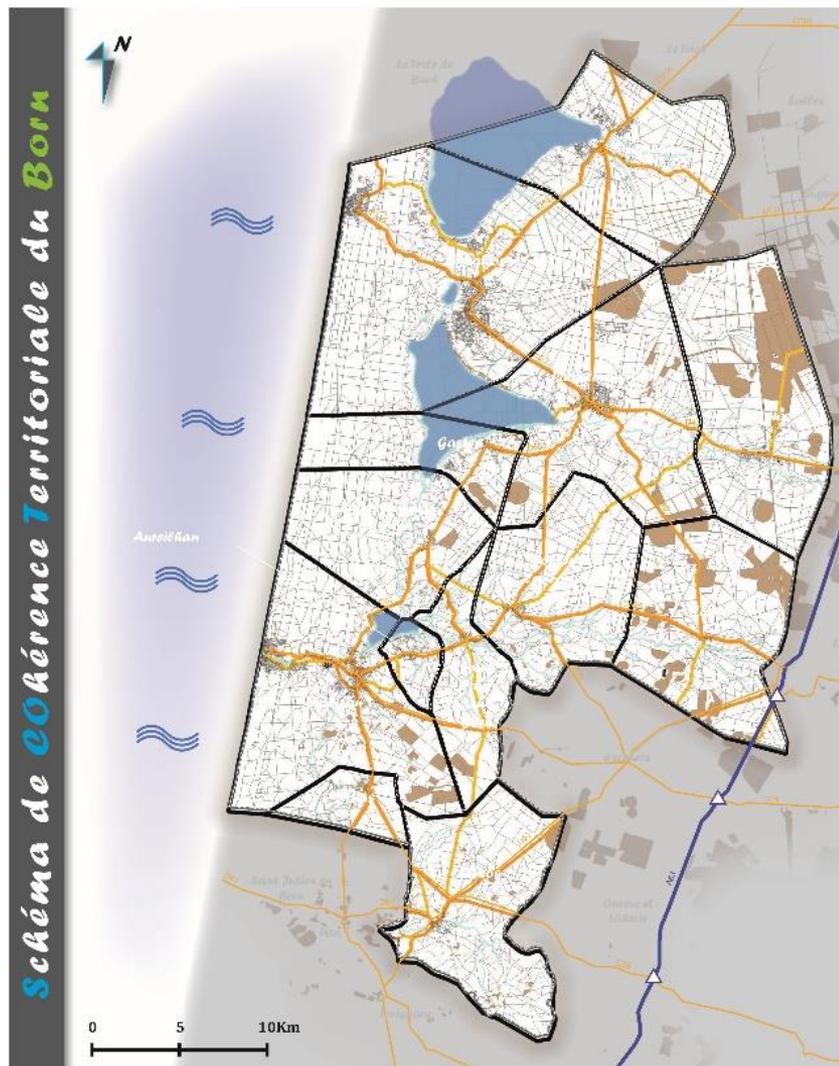
Zones d'Activité Economique
Volet Loi Littoral
Documents d'orientation et d'objectifs
CITADIA



O.4. Soutenir l'économie agricole et sylvicole

#P15. Préserver les terres agricoles et forestières en mobilisant les outils réglementaires

#P16. Protéger les terres irriguées et drainées



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

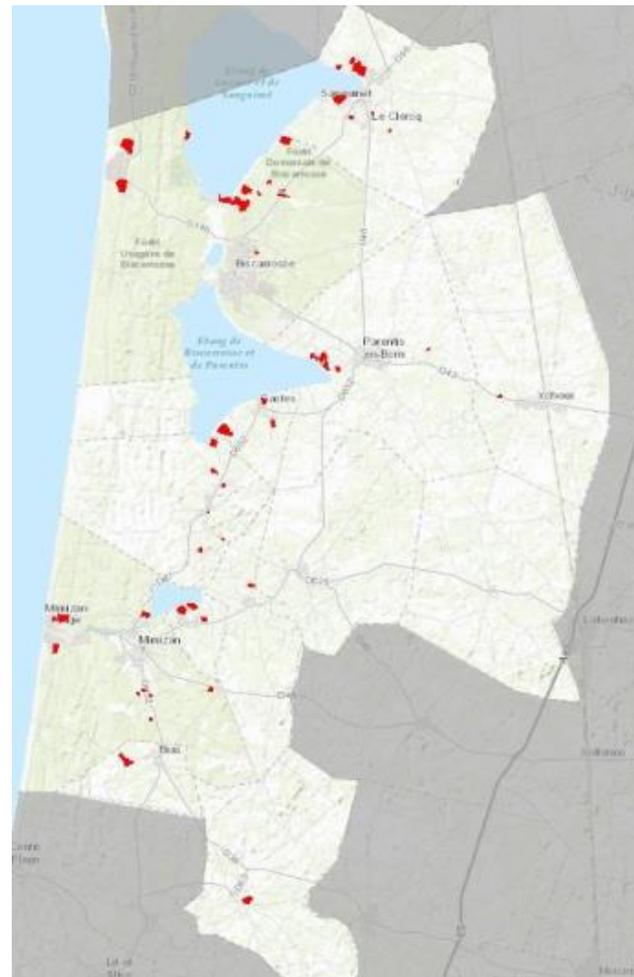
#P17. Spécialiser le développement touristique du Born et renforcer les complémentarités entre littoral et rétro-littoral

#P18. 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)

#P19. 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)

#P20. Encadrer le développement touristique des communes littorales

Hôtellerie de plein air



O.6. Organiser le développement commercial et artisanal

#P21. 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

#P22. Proposer des zones préférentielles d'implantation, en lien avec la surface de vente des commerces

(cf. diapo suivante)

#P23. Imposer un développement qualitatif des sites d'accueil d'activités artisanales et commerciales



O.6. Organiser le développement commercial et artisanal

Fonction commerciale	Secteurs géographiques	Aménagement commercial autorisé
Structurante	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 ² dans le cadre d'une réflexion d'ensemble (plan d'aménagement cohérent) Surfaces de vente autorisées ponctuellement : plus de 1000m ² Surfaces de vente inférieures à 300m ² à éviter sur les Zacom (hors galeries marchandes) de manière à ne pas concurrencer les centre-villes
Intermédiaire	Centre-ville et quartiers de Sanguinet / Parentis en Born / Biscarrosse Plage et Mimizan Plage	Surfaces de vente à privilégier : inférieures à 300m ² Surfaces de vente autorisées ponctuellement sous réserve d'une bonne accessibilité et d'une intégration de qualité : plus de 300m ²
De proximité	Pontenx Les Forges / Ychoux	Surfaces de vente à privilégier : inférieures à 300m ² Surfaces de vente autorisées ponctuellement sous réserve d'une bonne accessibilité et d'une intégration de qualité : de 300m ² à 600m ²
	Autres communes	Seules surfaces de vente autorisées : inférieures à 150m ² , supérieures uniquement si en lien avec une activité artisanale sur site

O.7. Utiliser le foncier de manière plus économe

#P24. Fixer une densité minimale à respecter sur chacune des communes répondant aux objectifs quantitatifs (logements/emplois)

#P25. 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

Déclinaison des objectifs logements	Nombre total de logements attendus entre 2017 et 2035	Densité brute minimale imposée	Densité nette moyenne (sur 20 ans, à l'échelle de la commune) par logement (-30%)
AUREILHAN	211	10	700
BIAS	184	10	700
BISCARROSSE	3493	15	467
GASTES	320	12	583
LÛE	85	10	700
MEZOS	190	10	700
MIMIZAN	1975	15	467
PARENTIS EN BORN	1328	15	467
PONTENX LES FORGES	401	12	583
SAINTE EULALIE 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

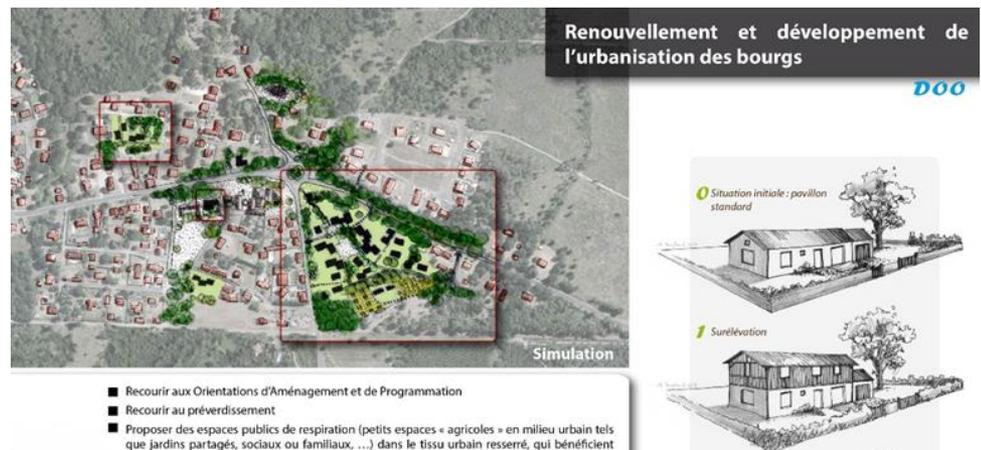
#P26. Evaluer à travers les documents d'urbanisme locaux le potentiel de densification et mutation des espaces urbanisés et mobiliser en priorité ce potentiel de renouvellement urbain avant de penser le développement en extension de l'urbanisation

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

#P29. 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

#P30. 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

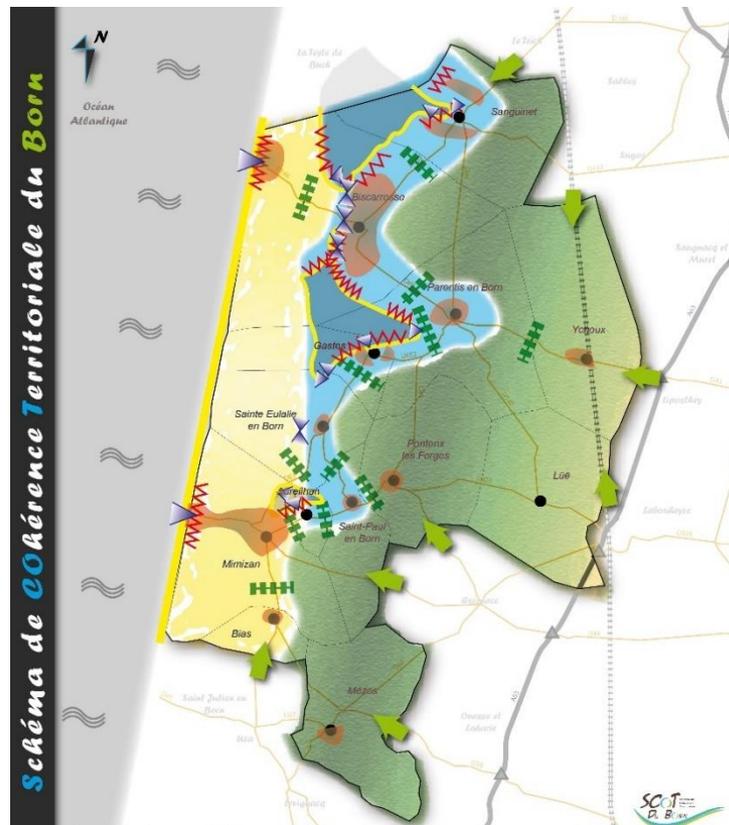
#P31. Les extensions urbaines doivent s'inscrire en continuité de l'existant et à proximité des centralités. Le lien « d'accroche », « d'ancrage » ou encore « de greffe » doit se traduire dans le plan de composition des zones à urbaniser.



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

#P34. 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.), ...

#P35. 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.



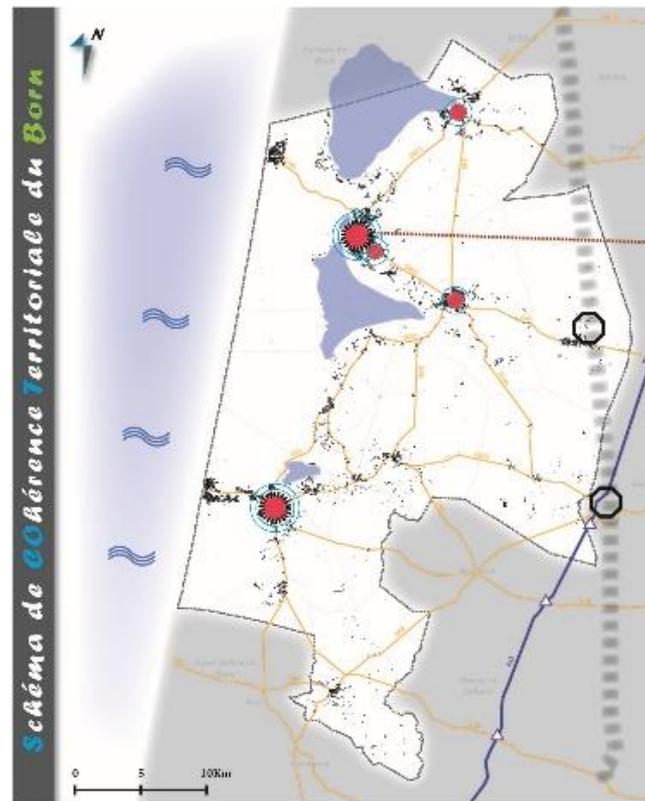
O.9. Développer des mobilités plus respectueuses de l'environnement et rendant le territoire plus attractif

#P37. 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

#P38. Mettre en place une politique globale de mobilité et organiser une gouvernance partagée

#P39. 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

#P42. Mettre en place une desserte routière structurante et hiérarchisée



3. Les éléments clés du DOO

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

#P43. 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

O.11. Traduire les dispositions de la Loi Littoral

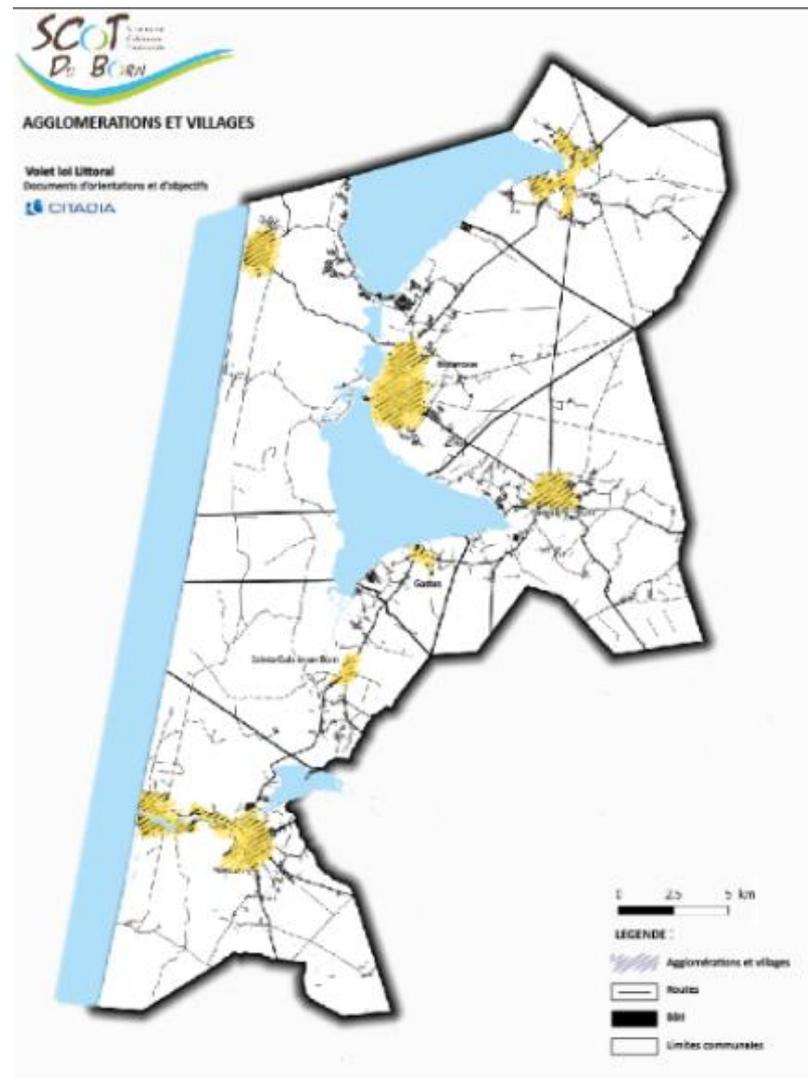
#P44. Réaliser les extensions de l'urbanisation soit en continuité avec les agglomérations et villages existants, soit en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement

#P45. Limiter les extensions de l'urbanisation dans les espaces proches du rivage

#P46. Encadrer le développement des installations de loisirs et de tourisme

#P47. Préserver la « bande littorale »

#P48. Protéger les espaces naturels remarquables

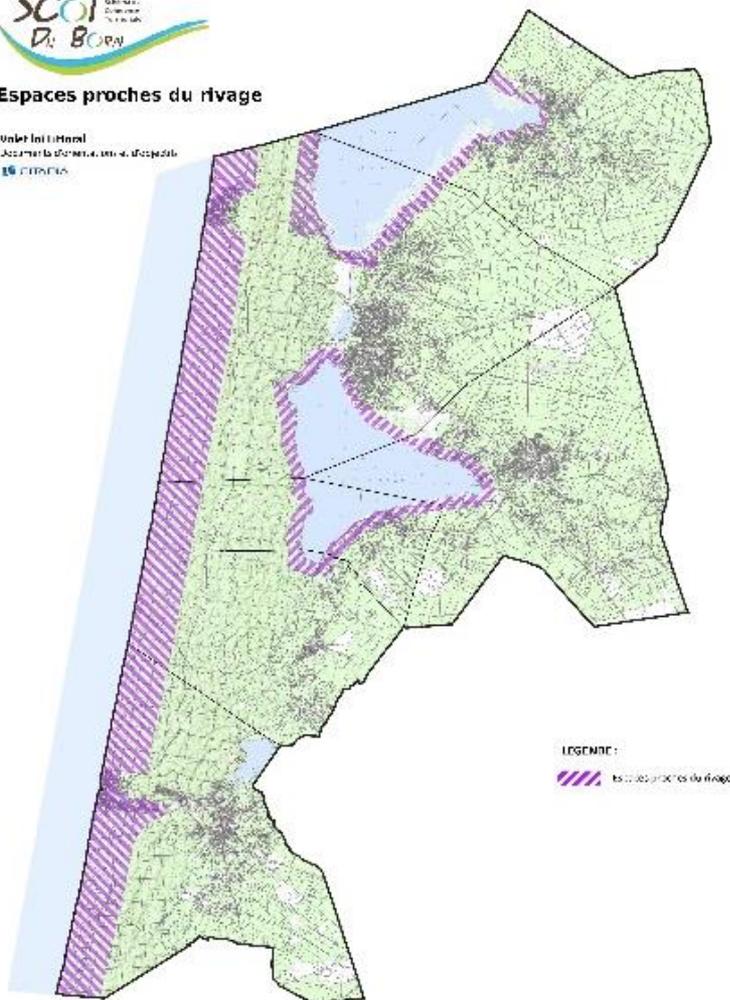


O.11. Traduire les dispositions de la Loi Littoral



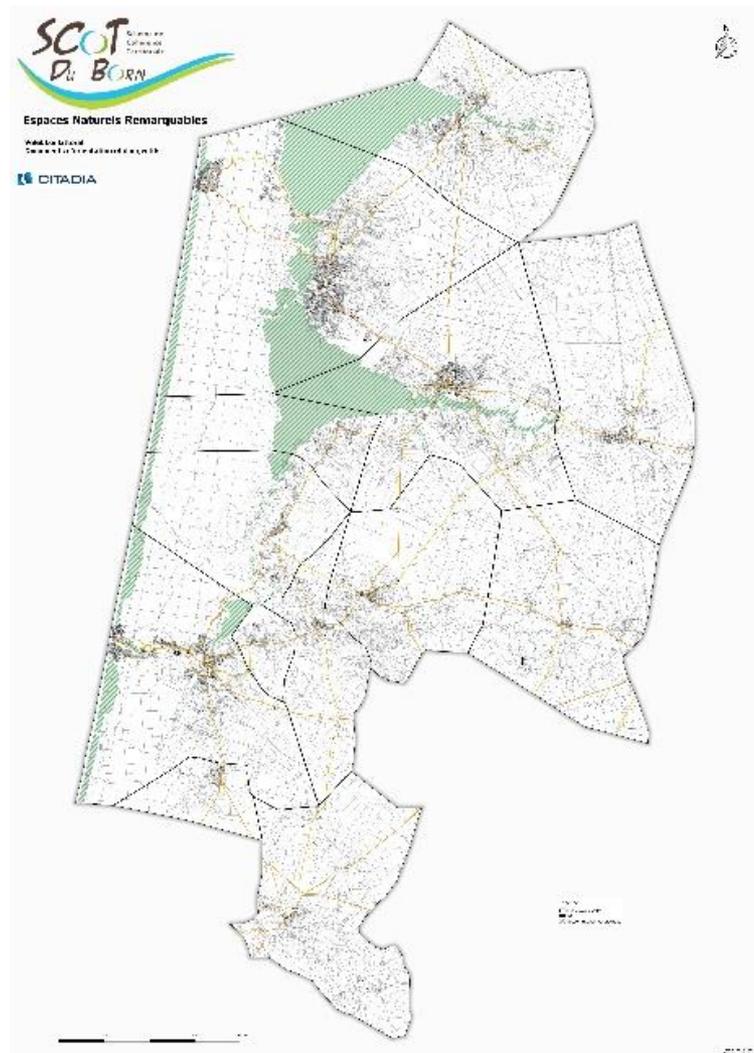
Espaces proches du rivage

Unité Littorale
Assurer la défense, la mise en sécurité
CITADIA



Espaces Naturels Remarquables

Adresse littoral
www.littoral.gouv.fr
CITADIA



O.11. Traduire les dispositions de la Loi Littoral

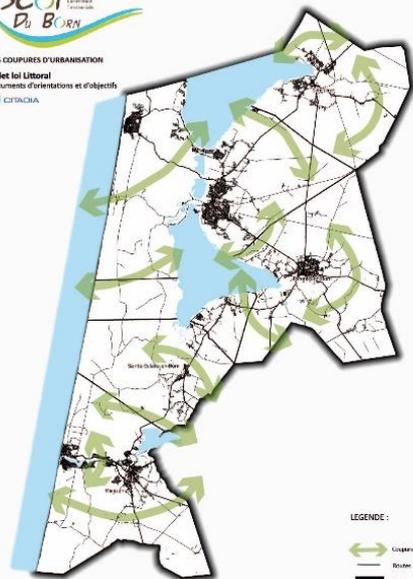
#P49. Préserver les espaces boisés significatifs

#P50. Ménager des coupures d'urbanisation

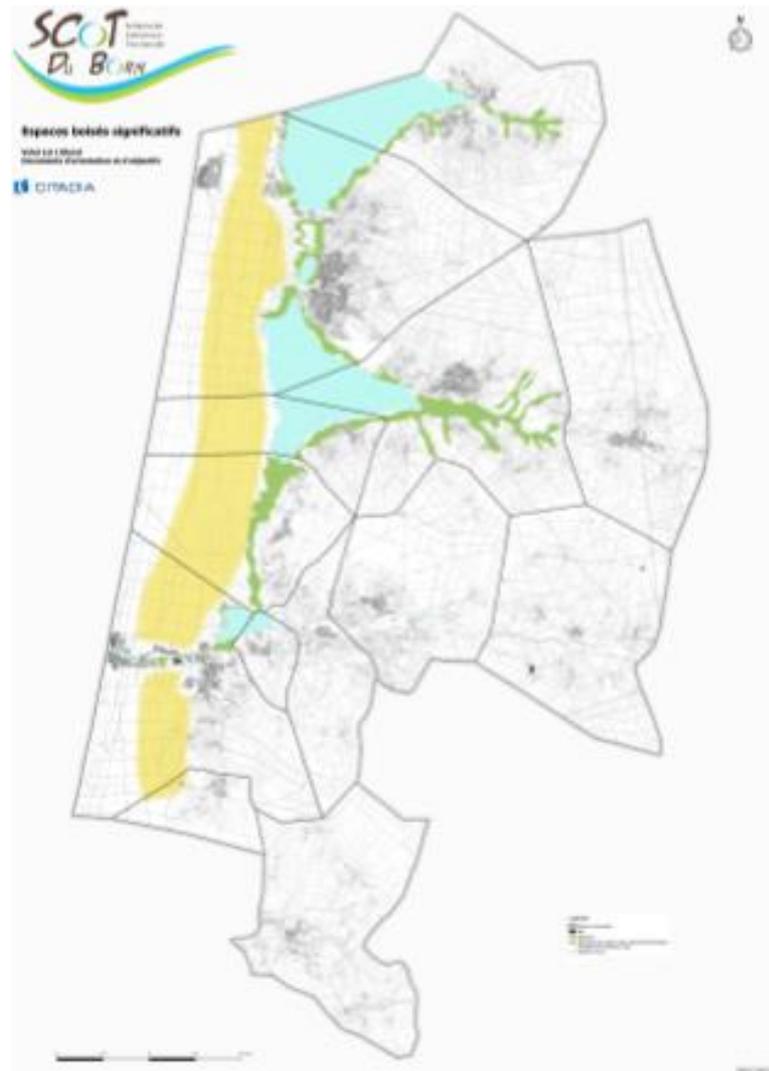
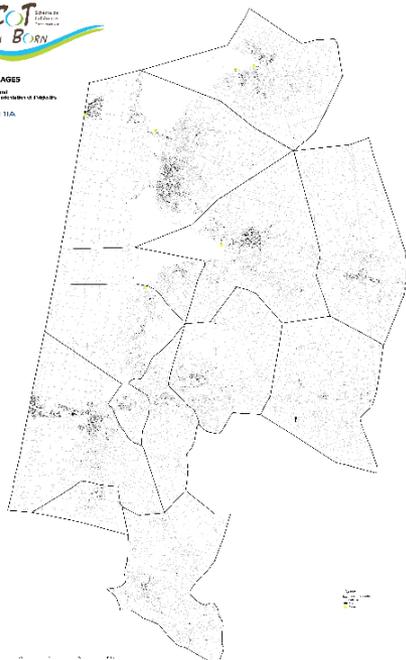
#P51. Accompagner la mise en œuvre des Plans Plages



LES COUPURES D'URBANISATION
Volet loi Littoral
Documents d'orientations et d'objectifs
CITADIA



PLANS PLAGES
Volet loi Littoral
Documents d'orientations et d'objectifs
CITADIA

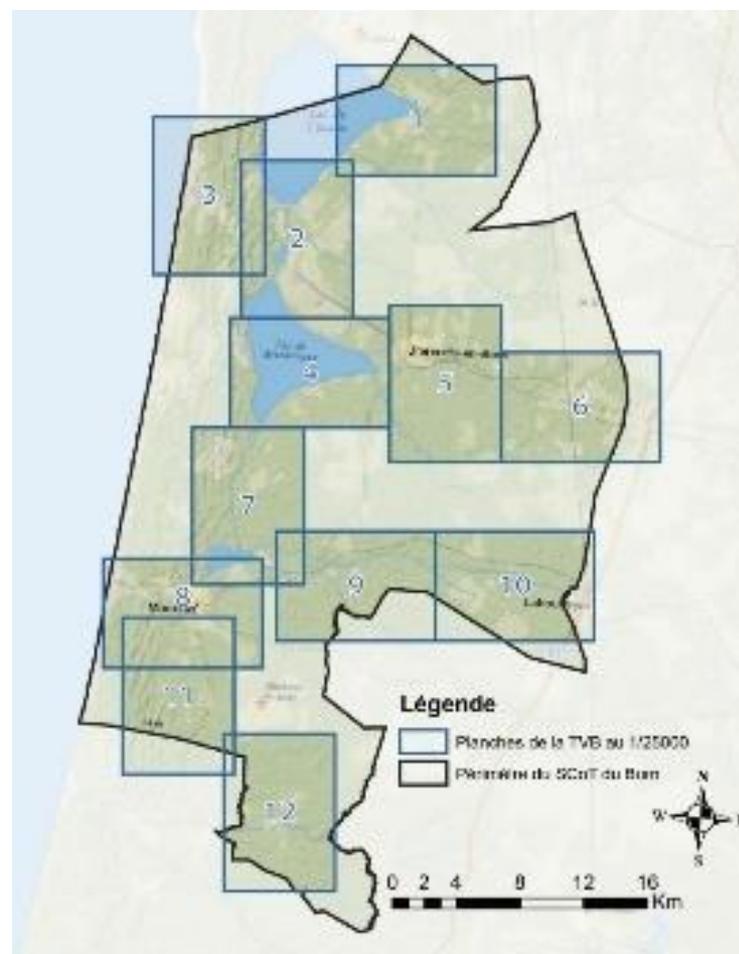


O.12. Préserver et valoriser le réseau de Trames Vertes et Bleues du Born en fonction du niveau de sensibilité

#P52. Protéger strictement les réservoirs de biodiversité, milieux d'une grande richesse

#P53. Le massif de conifères et les milieux associés composent un système écologique fonctionnel et dont le caractère peu fragmenté doit être préservé.

#P54. 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 réglementaires 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.



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

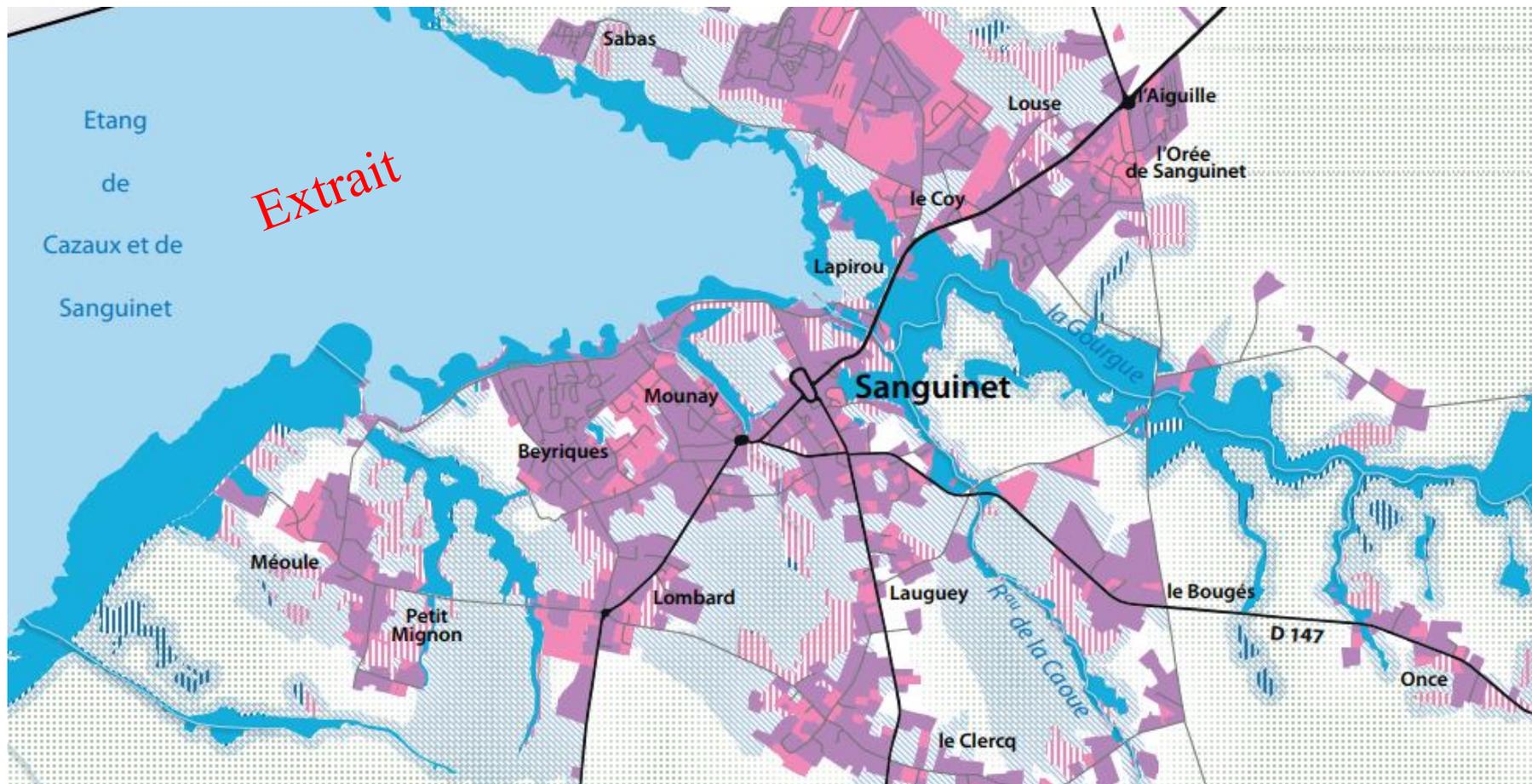
#P55. Les « milieux naturels d'importance écologique aux abords de zones urbanisées » présentent un potentiel écologique fort qu'il convient de vérifier avant tout projet d'extension de l'urbanisation. Ainsi, ces secteurs doivent être attentivement analysés dans le cadre de la réalisation des documents d'urbanisme locaux.

#P56. Au sein des espaces qualifiés de « milieu naturel ordinaire mais support de continuités », les extensions de l'urbanisation sont autorisées sous réserve

#P57. 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

#P58. Protéger les éléments constitutifs de la Trame Bleue

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



3. Les éléments clés du DOO

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

#P59. Encadrer les aménagements dans les secteurs naturels, afin de concilier tourisme, économie et protection de la nature.

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

#P60. Mettre en adéquation le développement urbain futur et la gestion de l'assainissement

#P61. Mieux gérer les eaux pluviales

#P62. 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.

O.15. Accompagner le Born dans la transition énergétique

#P64. Se diriger vers des performances énergétiques accrues

#P65. Encourager les actions en faveur des économies d'énergie

#P66. 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

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

#P67. Prendre en compte les risques naturels dans le développement urbain

#P68. Organiser le développement urbain en fonction des risques technologiques

#P69. Maîtriser les nuisances sonores

#P70. Assurer une gestion adéquate des déchets

Elaboration du SCOT du Born

...

Réunion publique

Phase Document d'Orientations et d'Objectifs

17 mai 2018