

## Élaboration du SCoT du Born

### Comité Technique « politique »

- > Rappel des enjeux
- > Expression des tendances d'évolution « au fil de l'eau » et questionnements
- > Préparation du PADD

23/06/2014

# Déroulé de la réunion

- ❑ Rappel des enjeux et des éléments clés du diagnostic stratégique (approche thématique)
- ❑ Quelle situation actuelle et quelles hypothèses de poursuite de développement ?

Eléments de rétrospective (démographie, évolution du parc de logement, emplois, consommation foncière)

Explication des hypothèses chiffrées de travail (S1 / S2 / S3)

Pause

- ❑ Pré-Projet : Vers quelle réponse durable aux enjeux ?

Ventilation des hypothèses par commune

**Questionnements induits**

**Maintenir le fil de l'eau ou s'engager vers un projet structuré ?**

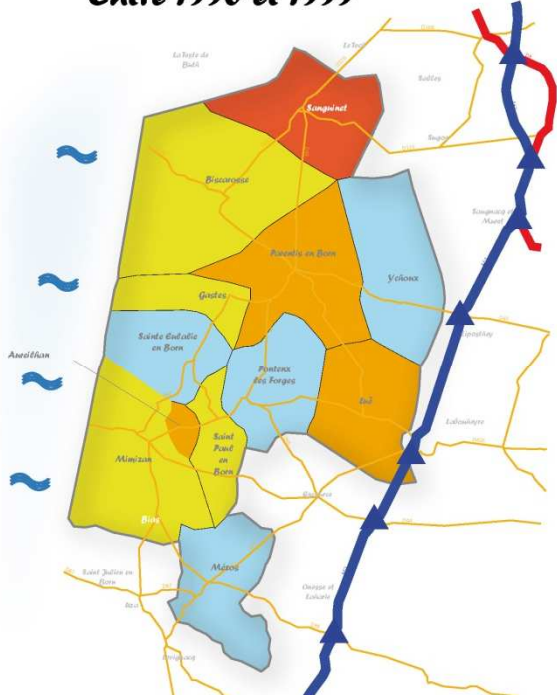
- ❑ Calendrier à venir et préparation des prochains ateliers de travail pour bâtir le projet

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

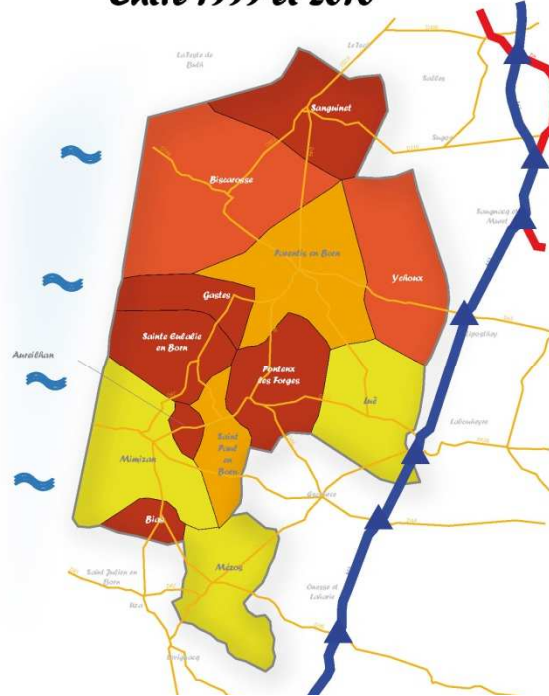
23/06/2014



Entre 1990 et 1999



Entre 1999 et 2010

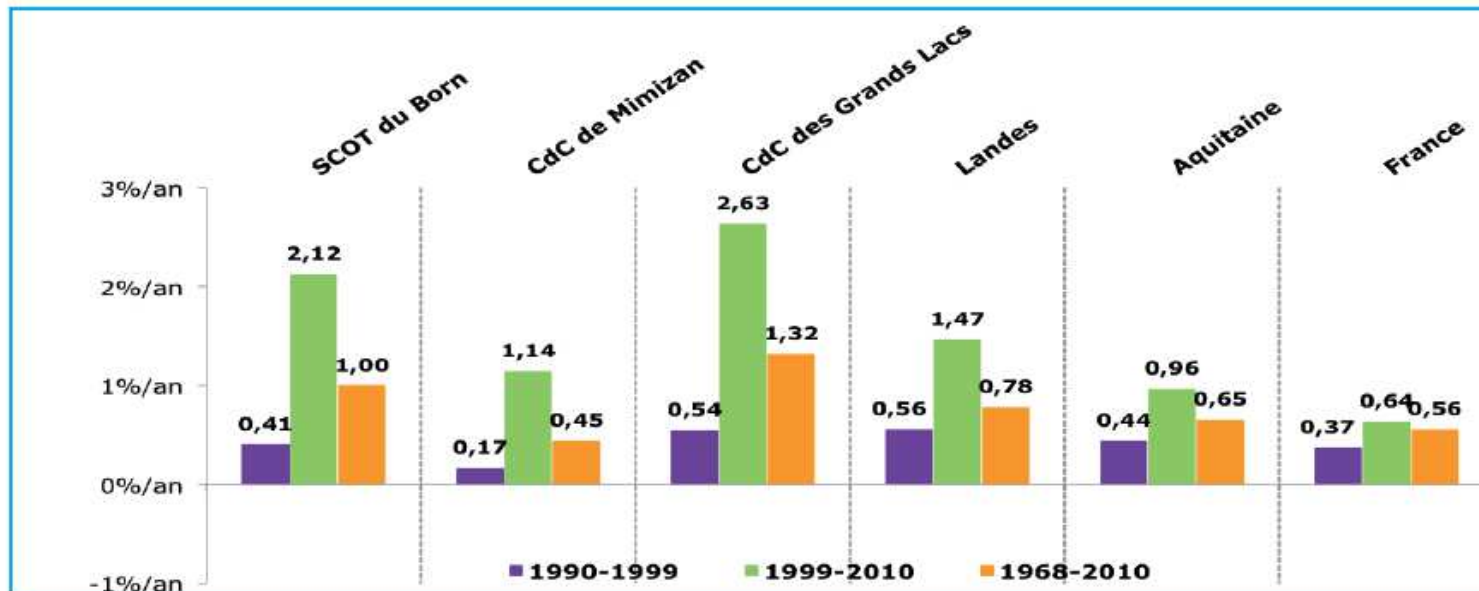


# Démographie

Taux de croissance démographique annuel lié au solde migratoire



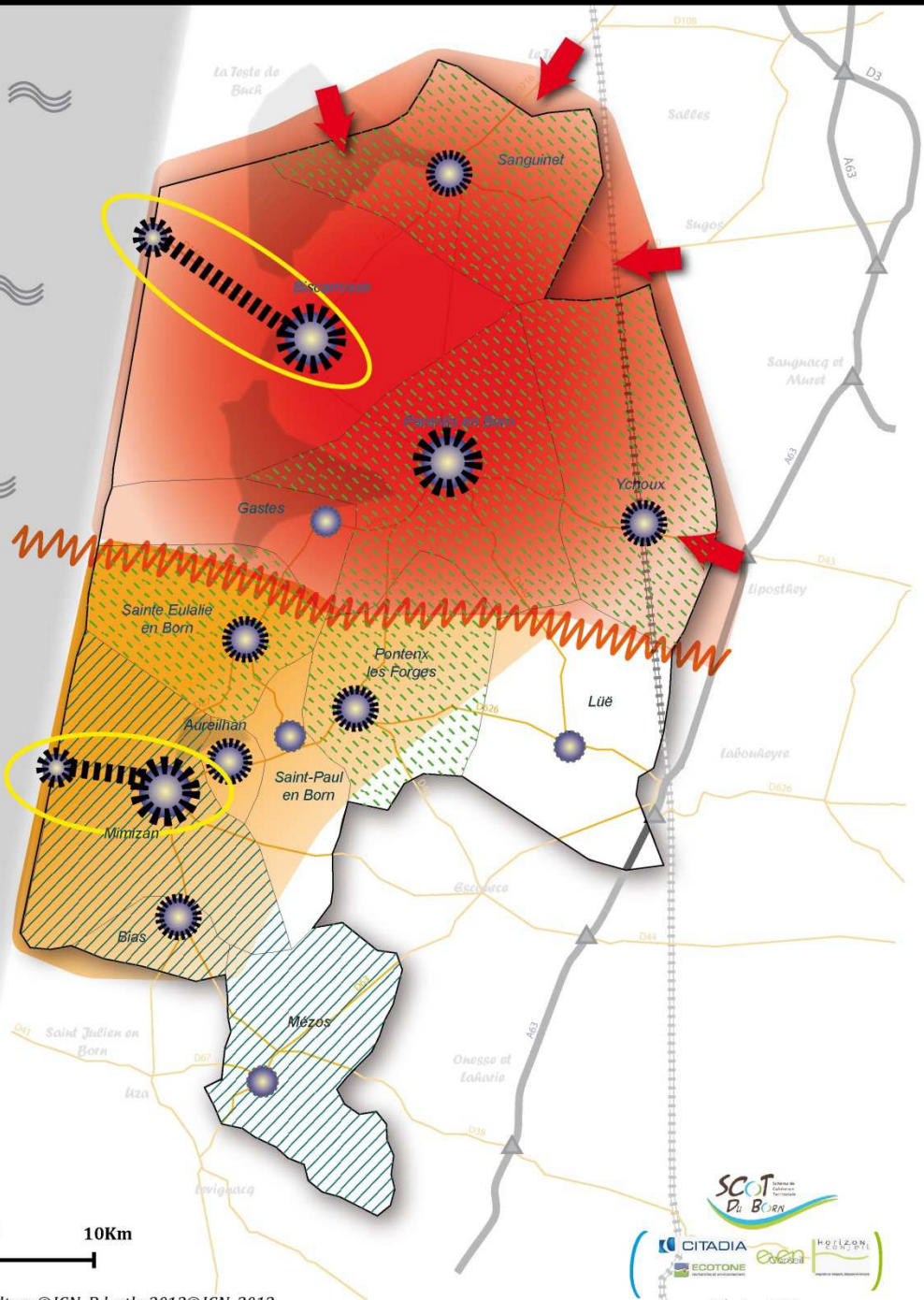
Taux de croissance annuel







Source : ADACL, Observatoire Territorial

Source : INSEE, RP1968 à 2010







**Rythmes démographiques**

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



**Polarisation démographique**

-  Polarités démographiques en fonction du "poids" de la population communale par rapport au territoire du SCOT et prenant en compte les évolutions de ces dernières années

 Forte attractivité, populations extérieures attirées

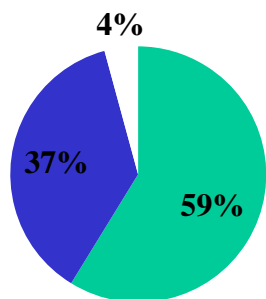
 Variation saisonnière de la population, en particulier sur les polarités littorales de Biscarrosse et de Mimizan

**Evolution des profils**

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

# Habitat

## Répartition du parc de logements en 2010

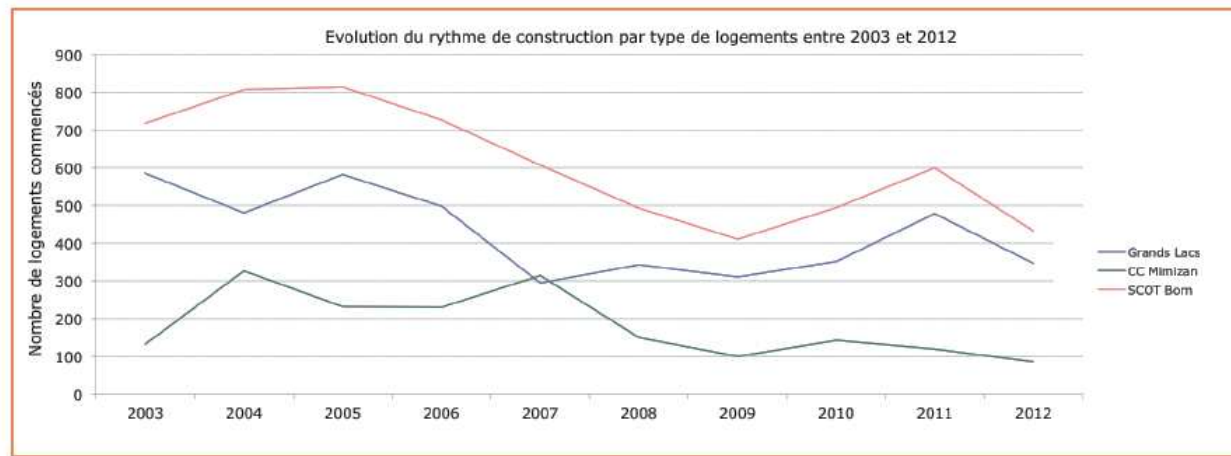


■ Part des RP dans le parc de logements en 2010

■ Part des RS dans le parc de logements en 2010

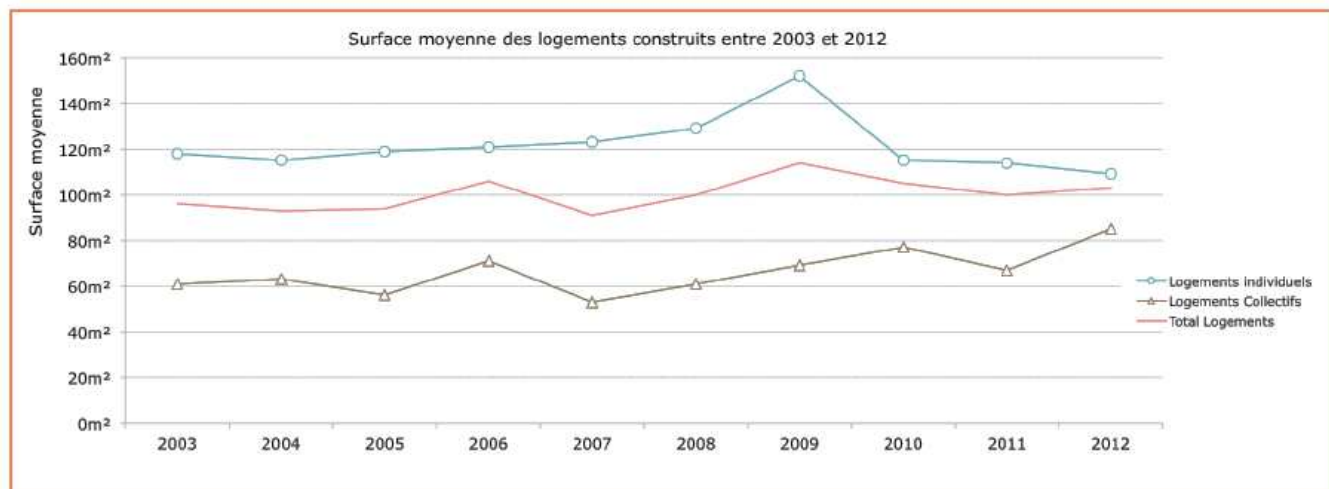
■ Part des RV dans le parc de logements en 2010

## Rythme de construction de 2003 à 2012



Source : MEDDE, SITADEL

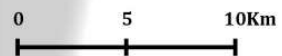
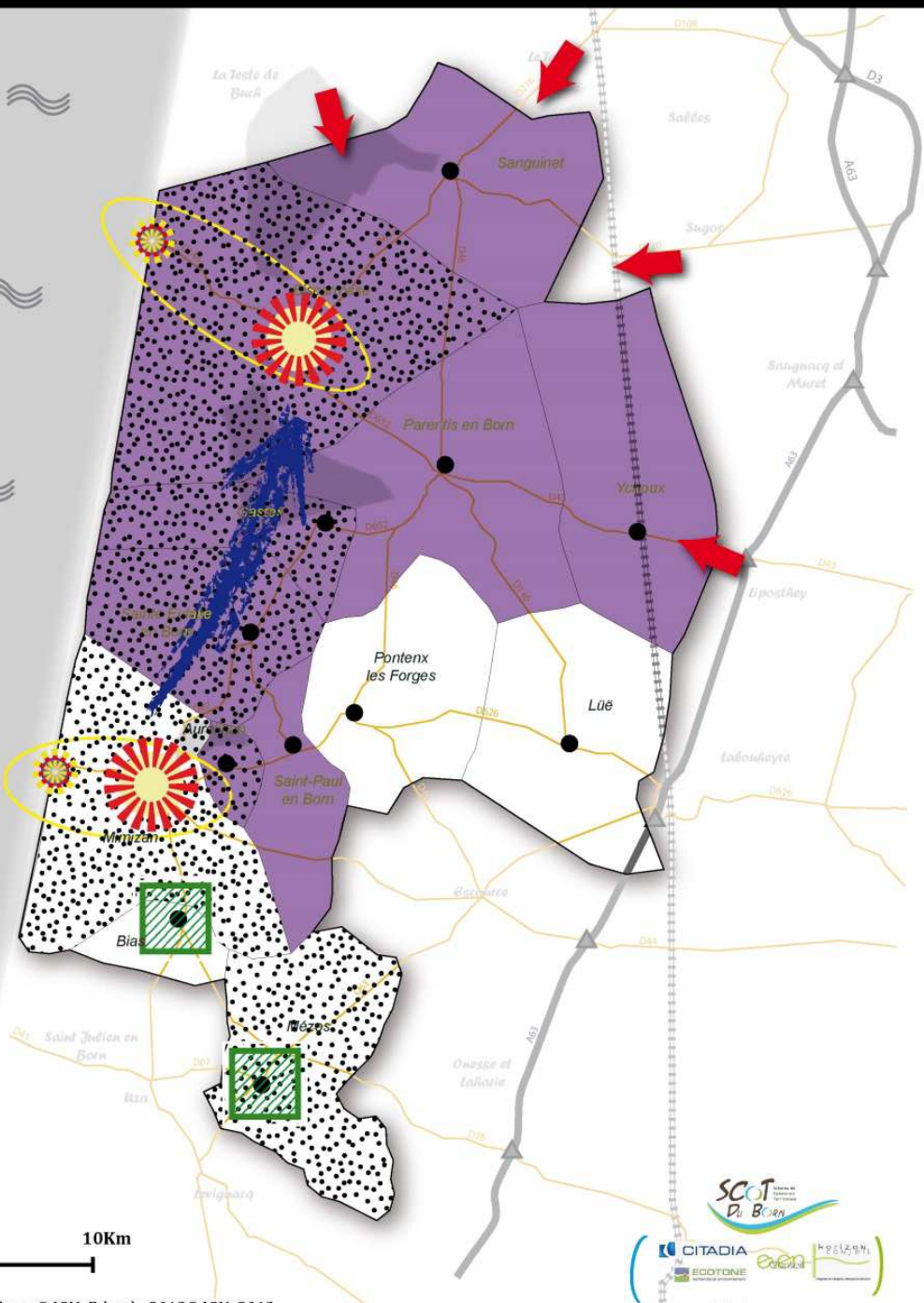
## Superficie moyenne des logements commencés par typologie de logements



Source : MEDDE, SITADEL

Source : ADACL,  
Observatoire  
Territorial





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



Février 2014

**Croissance résidentielle**



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



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

**Polarisation résidentielle**



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



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



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



Déplacement de la dynamique de renouvellement résidentiel à partir de 1990



Forte attractivité, populations extérieures attirées

**Vacance préoccupante**



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

**Saisonnalité**



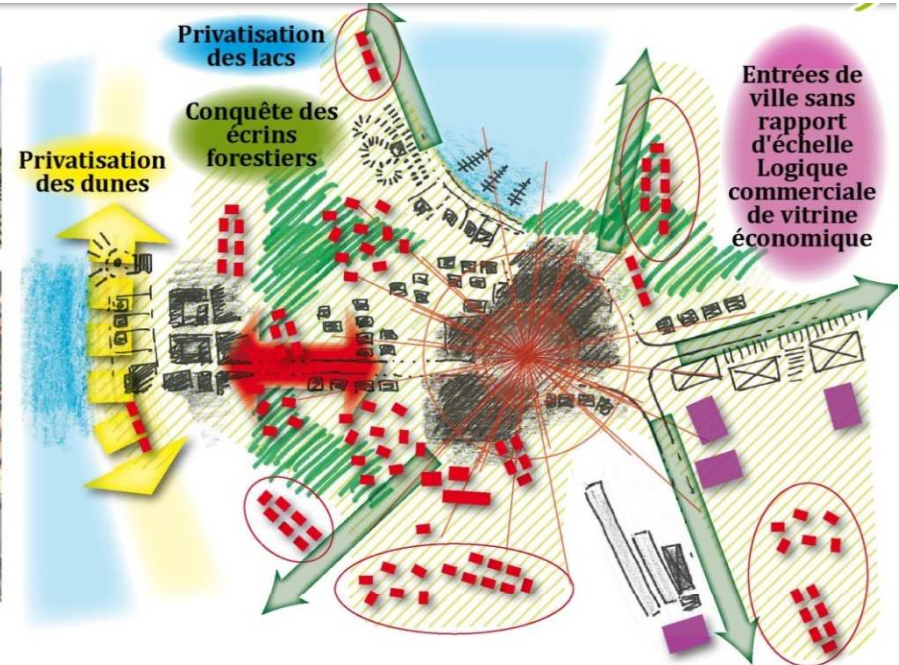
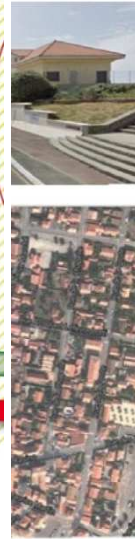
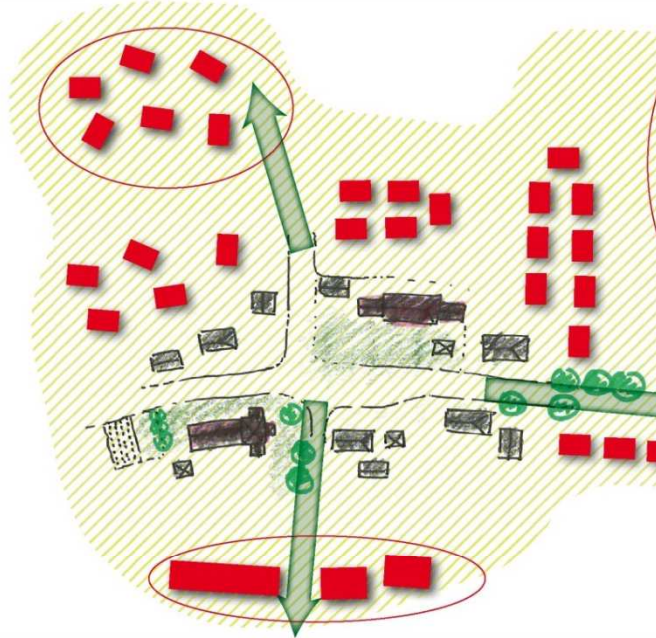
Déséquilibre entre le parc de résidences principales et le parc de résidences secondaires







Secteur géographique présentant les plus forts taux de résidences secondaires








# Formes urbaines



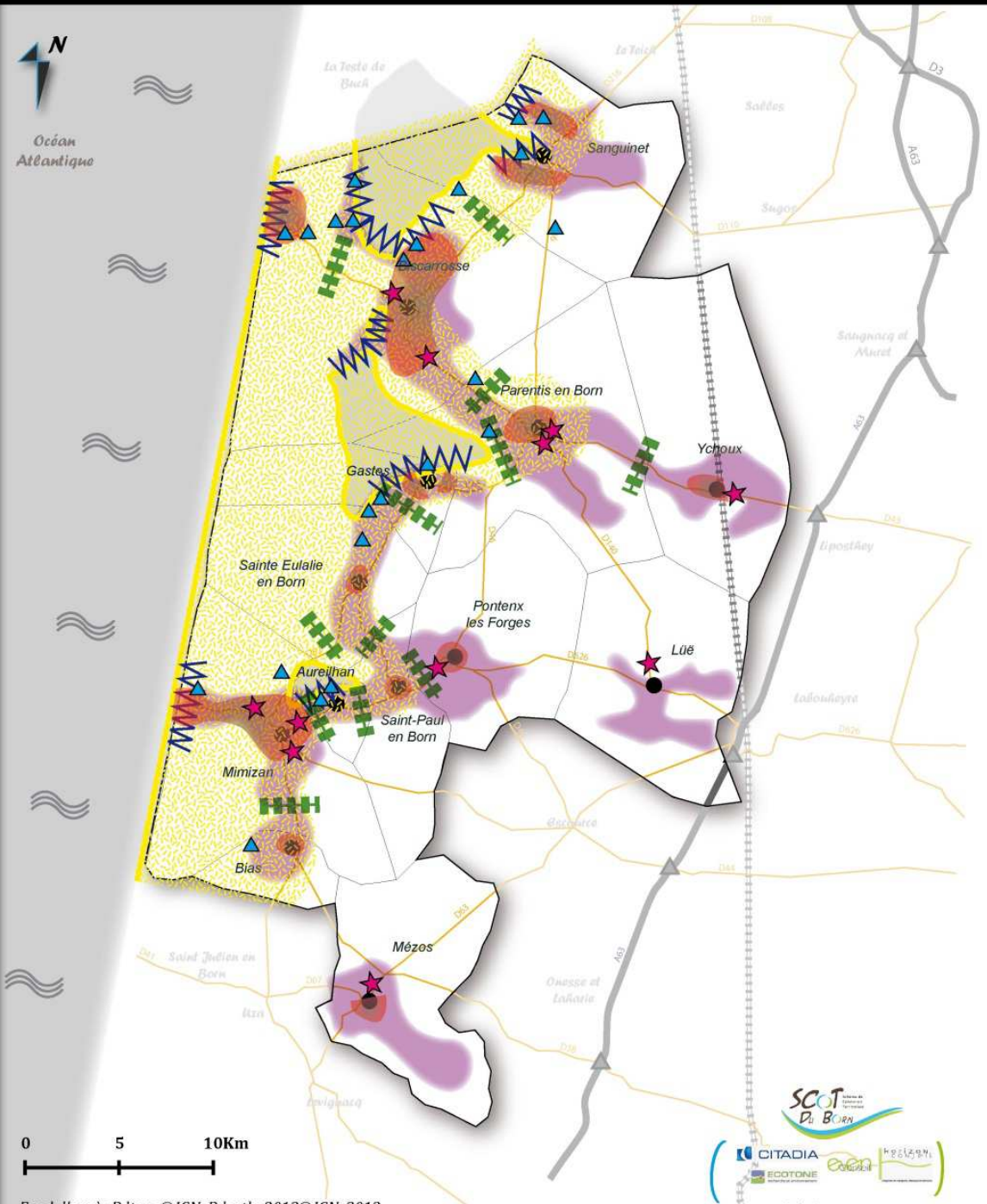
## Problématiques actuelles d'évolution des formes urbaines

-  Etalement urbain : urbanisation "en nappe" (juxtaposition de lotissements), "mitage"
-  Diffusion de l'urbanisation par "éclatement" en quartiers déconnectés du bourg
-  Diffusion linéaire de l'urbanisation, le long des principales routes
-  Standardisation des formes urbaines, par un découpage en lots identiques (lotissements), que les constructions soient pavillonnaires ou collectives  
Implantations inadaptées des constructions, selon des logiques individualistes, perte du rapport à l'espace public





## Problématiques actuelles d'évolution des formes urbaines

-  Etalement urbain : urbanisation "en nappe" (juxtaposition de lotissements), "mitage"
-  Diffusion de l'urbanisation par "éclatement" en quartiers déconnectés de la ville, "ghettorisation"
-  Diffusion linéaire de l'urbanisation, le long des principales routes
-  Conurbation (jonction urbaine et diffuse des deux polarités)
-  Standardisation des formes urbaines, par un découpage en lots identiques (lotissements), que les constructions soient pavillonnaires ou collectives  
Implantations inadaptées des constructions, selon des logiques individualistes, perte du rapport à l'espace public






**Lisibilité des espaces urbanisés**

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

**Consommation foncière**

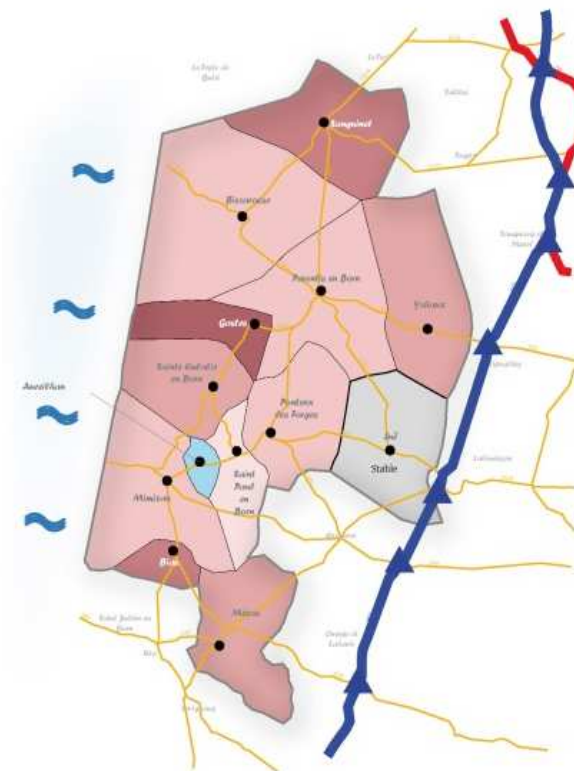
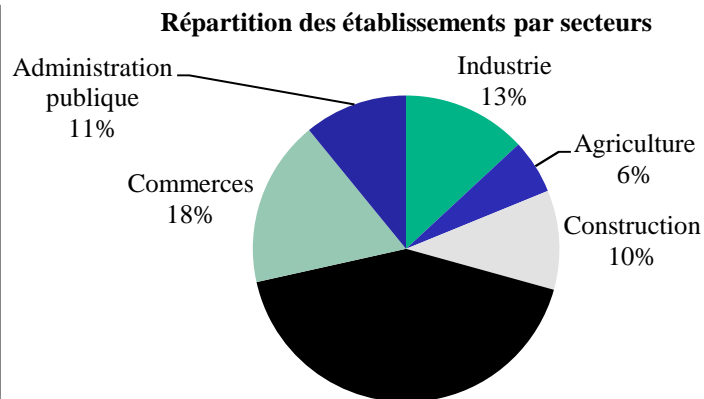
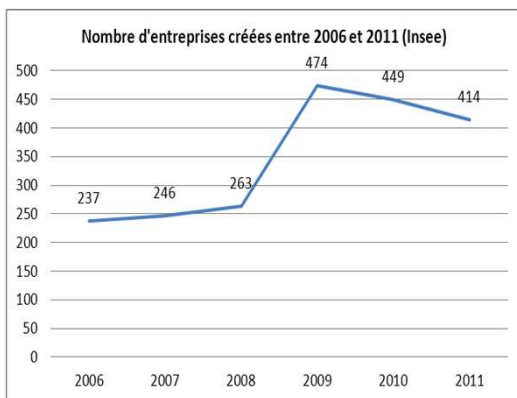
-  Entre 2002 et 2012 :
  - \* 1126 ha artificialisés (urbanisation)
  - \* dont la moitié pour la production de logements
- Une nécessaire maîtrise de consommation foncière, en adéquation avec le rythme de développement et le cadre législatif
-  Enveloppes urbaines à clarifier : traitement des franges,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

**Loi Littoral**

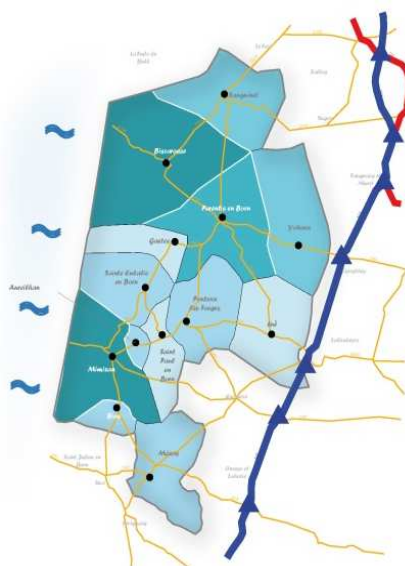
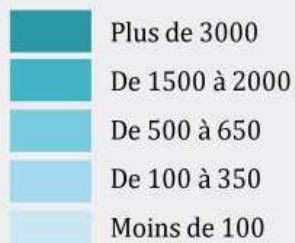
-  Secteurs littoraux (océan, lacs) concernés par la loi Littoral : la capacité d'accueil constructible sera à évaluer et les espaces à protéger seront à identifier

# Emploi

Sur les 3937 établissements comptabilisés en 2010, **42 % sont liés aux services.**



## Nombre d'emplois en 2010



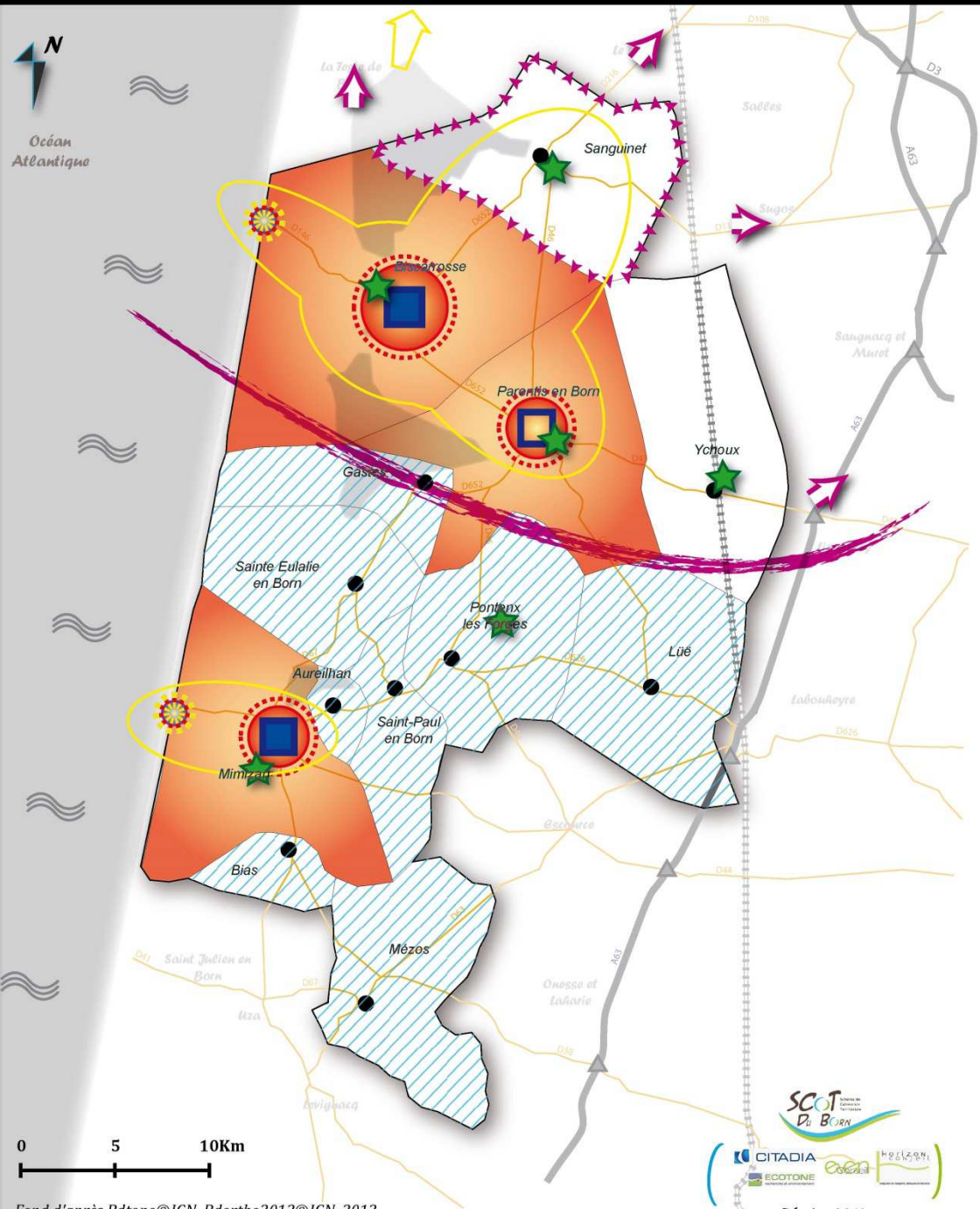
## Evolution en % du nombre d'emplois entre 1999 et 2010



Octobre 2013

Source : Citadria d'après le recensement INSEE 2010





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

SCOT Du Born
   
 CITADIA
   
 ECOTONE
   
 Février 2014

**Attractivité économique**

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

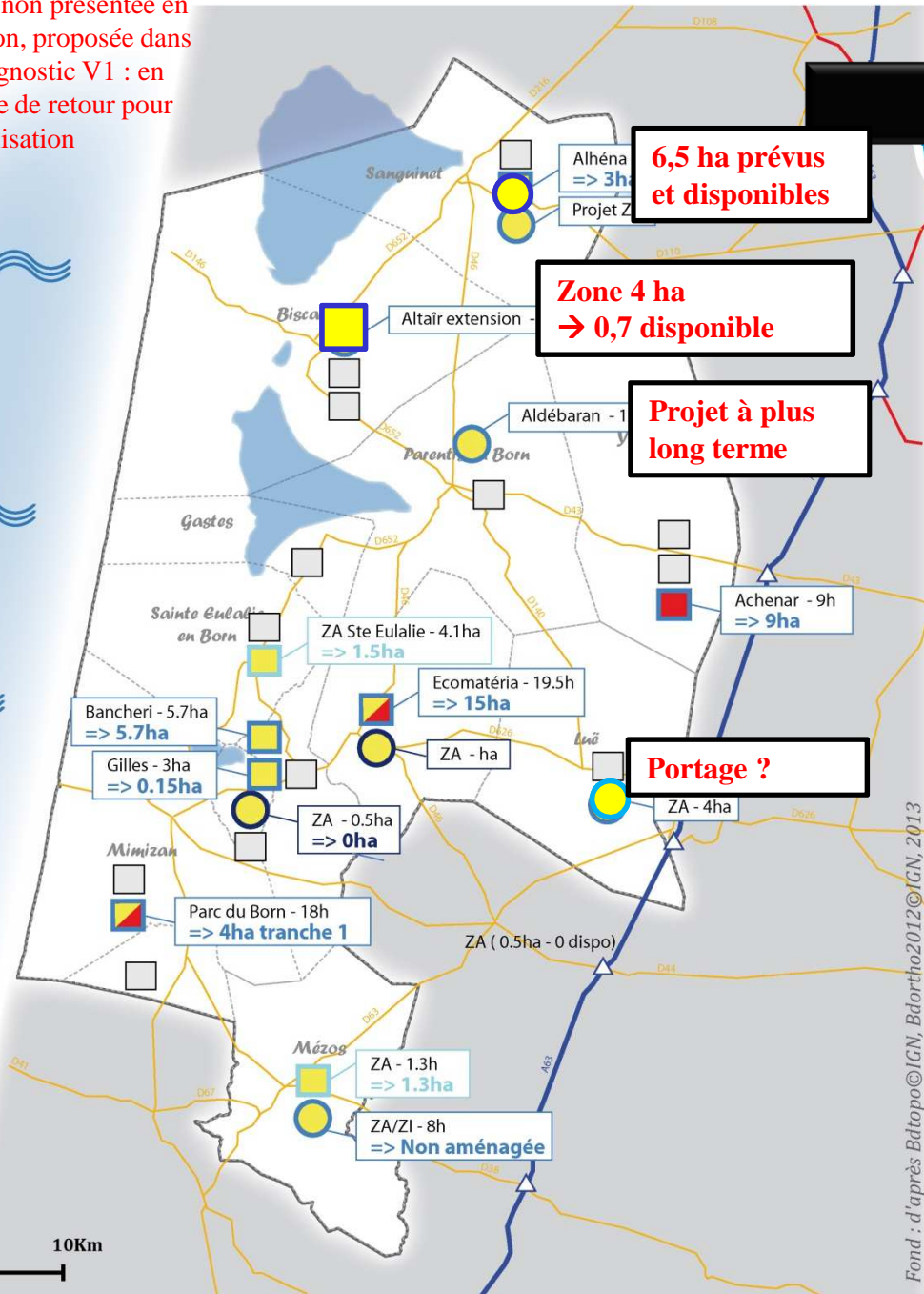
**Polarisation des emplois**

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

**Saisonnalité**

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

Carte non présentée en réunion, proposée dans le diagnostic VI : en attente de retour pour actualisation



## Economie

### Potentiel résiduel des zones d'activités économiques existantes

- ZA - xha  
=> xha
- Superficie de la zone d'activité
  - Superficie disponible
- Potentiel à dominante artisanale
  - Potentiel à dominante commerciale
  - Potentiel à dominante industrielle
  - Zone d'activités économiques existantes - aucune disponibilité foncière

### Zones d'activités économiques en projet

- Zones à dominante artisanale

### Porteur de la zone

- Commune
- Communauté de Communes
- Acteur privé

Sources : d'après entretiens avec les communes et EPCI + questionnaires



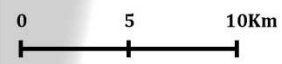
Janvier 2014

Fond : d'après Bdtopo@IGN, Bdortho2012@IGN, 2013

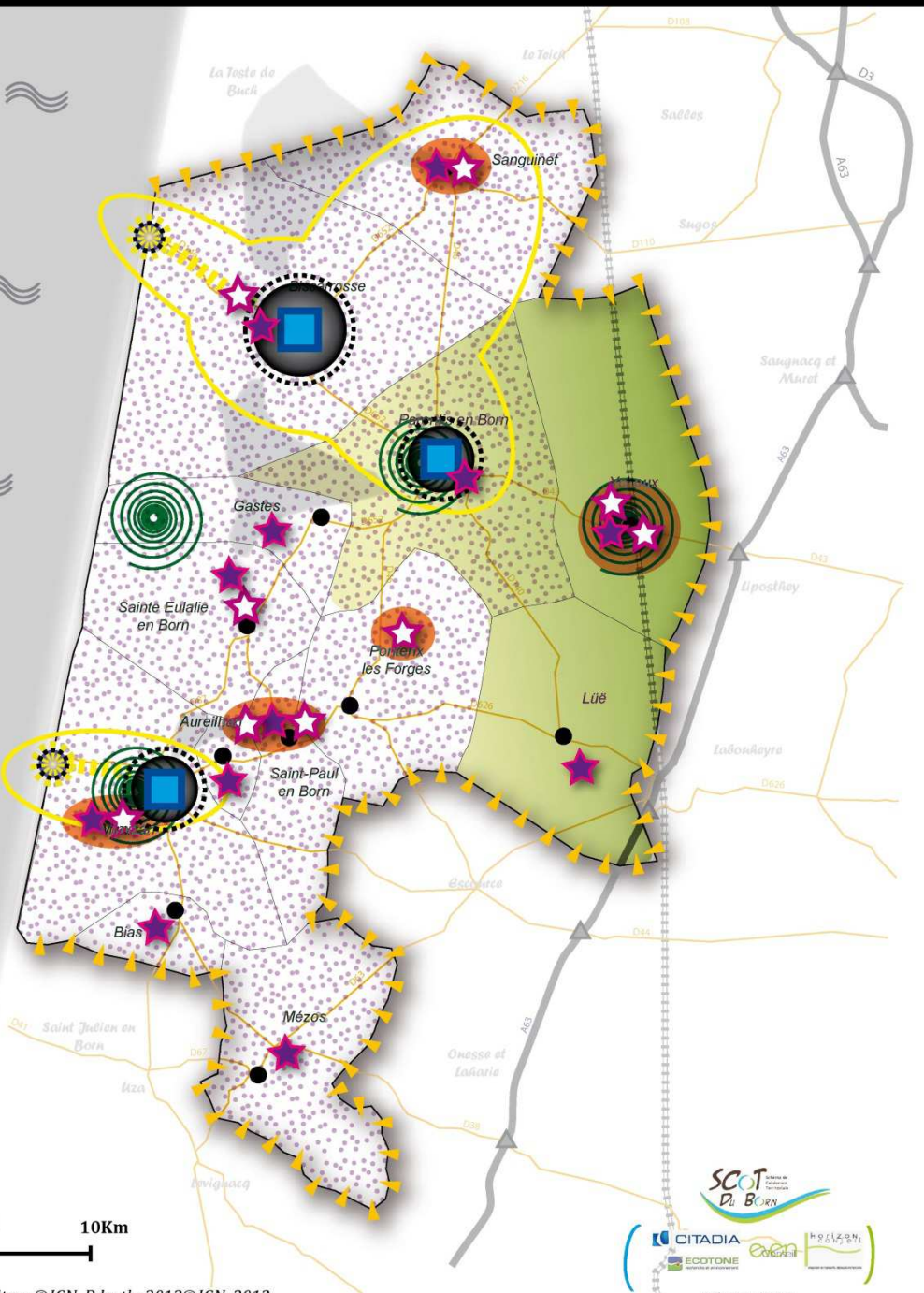




Océan Atlantique



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





Février 2014




**Economie plurielle**

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


**Polarisation économique**

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

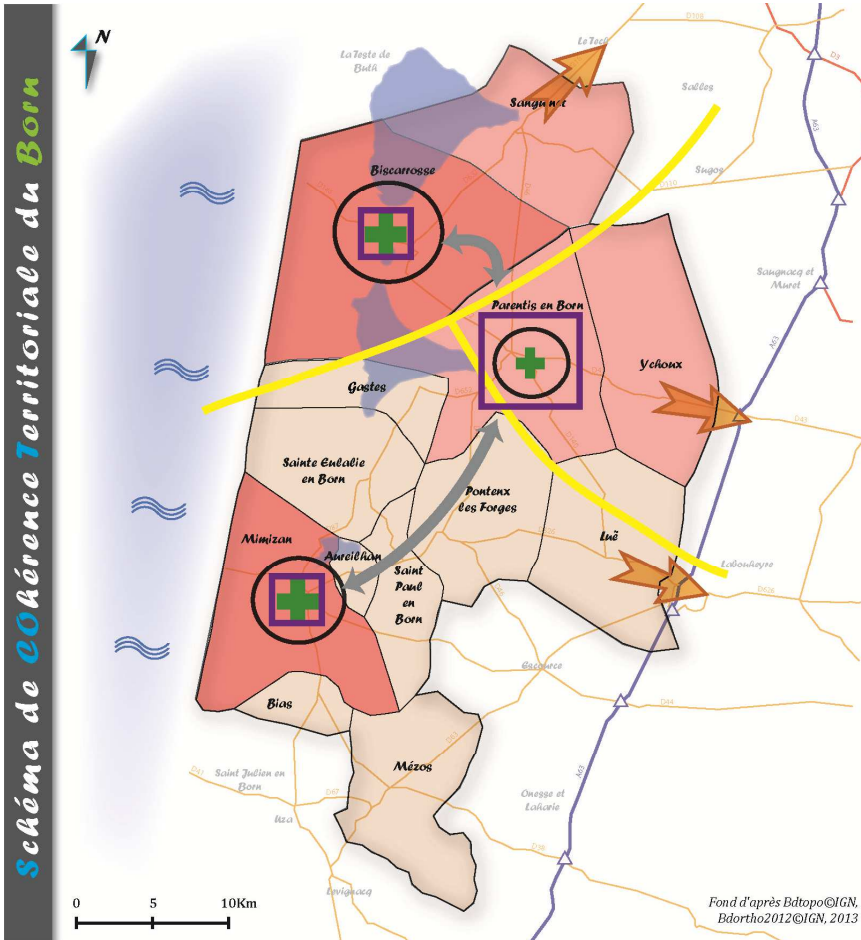
**Programmation économique foncière**

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

**Saisonnalité**

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

# Equipements



## Diagnostic Equipements

### Polarités du territoire

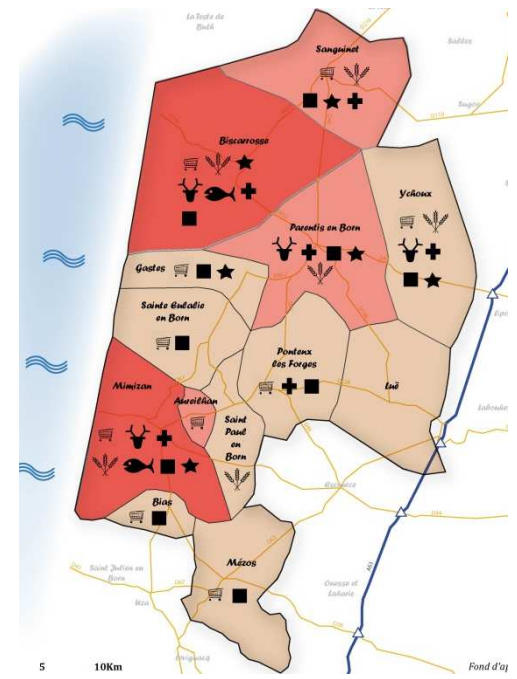
- Polarité administrative structurante
- Polarité administrative secondaire
- Polarité socio-éducative structurante
- Polarité socio-éducative secondaire
- Polarité de services et commerces de santé structurante
- Polarité de services et commerces de santé secondaire

Forte densité commerciale (> 8 commerces / 500 habitants et nombreux commerces et supermarchés)  
 Densité commerciale moyenne (> 5 commerces / 500 habitants et quelques commerces et supermarchés)  
 Communes moins bien équipées et dépendantes des polarités voisines

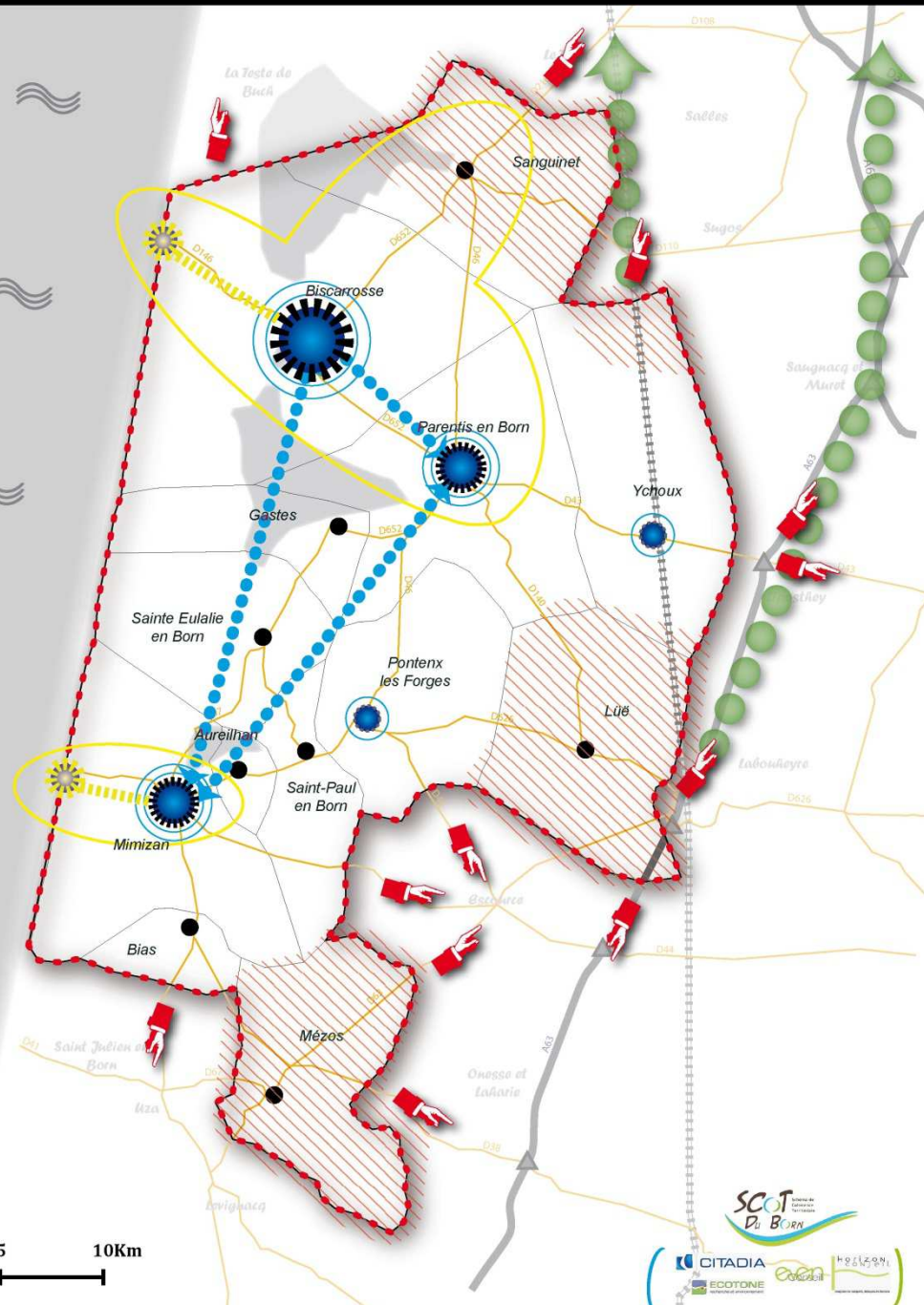
Inter-dépendances équipements/commerces  
 Aire d'influence des polarités  
 Principales influences extérieures

Sources : questionnaires sur les équipements des communes, base permanente des équipements 2012

Février 2014

















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


**Adéquation entre offre et besoins**

-  Offre en équipements et services à la personne insuffisante ou menacée à moyen terme : santé, scolarité, numérique  
Besoin de modernisation de l'offre en équipements voire de création d'un équipement à l'année : culture et sports
-  Besoin de renforcement des équipements scolaires (saturation)
-  Fuite des populations vers les équipements et services hors SCoT pour satisfaire leurs besoins (santé, loisirs, culture, train/avion)

**Polarisation en équipements, accès**

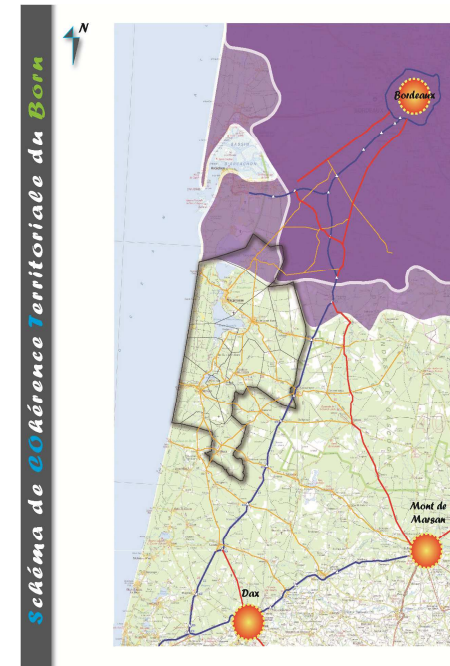
-     
Pôles "supérieurs", intermédiaires, de proximité (Polarités d'équipements en fonction du niveau des services offerts et des besoins satisfaits)
-  Fonctionnement tripolaire des équipements (complémentarité de l'offre)
-  Bourgs résidentiels dépendants des polarités
-  Secteurs situés à plus de 10 km d'une polarité bien équipée
-  Dépendance du territoire vis-à-vis des équipements de superstructure de la métropole bordelaise

**Saisonnalité**

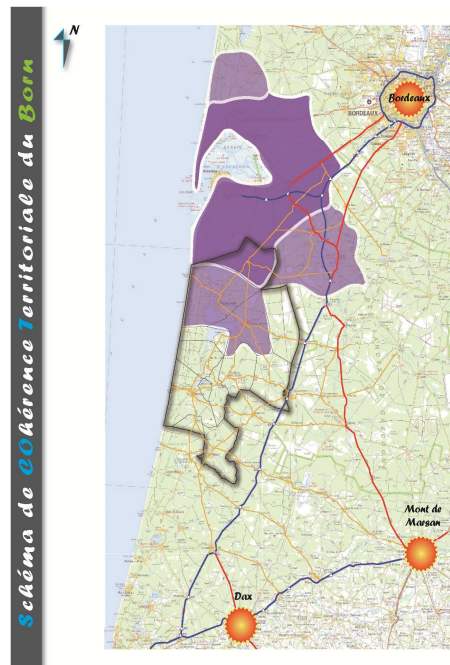
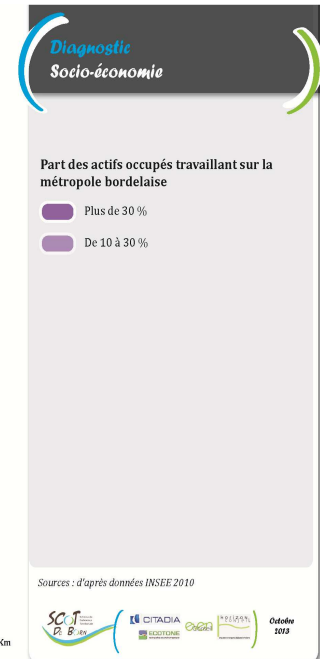
-  Dysfonctionnement de l'offre en équipements et en services en période de forte fréquentation touristique

# Déplacements

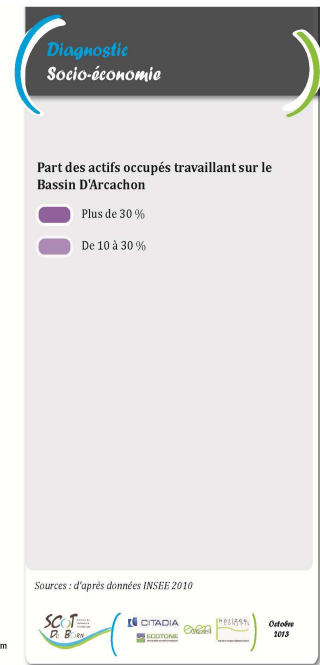
- Un territoire peu dépendant des bassins de vie extérieurs (seulement 30% des actifs et 20% des scolaires se rendant à l'extérieur)  
**Un atout mais une tendance croissante à la dépendance aux bassins de vie voisins (emploi, services, ...)**  
**En l'absence de stratégie de mobilités et compte-tenu de la croissance résidentielle enregistrée, un risque de fragilisation**
- Plusieurs pistes de projets inter-urbains évoqués (fer, routier)  
**Une nécessaire stratégie d'organisation des infrastructures de transport à l'échelle du SCoT (et au-delà)**
  - Apaiser la circulation sur la façade littorale, notamment en période estivale
  - Mieux équilibrer les modes de transports, et renforcer la multimodalité**Un déficit d'offre en TC pénalisant pour l'activité économique du Born (tourisme notamment)**



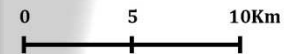
Fond : d'après Bdtape©IGN, Bdtape©IGN, 2013



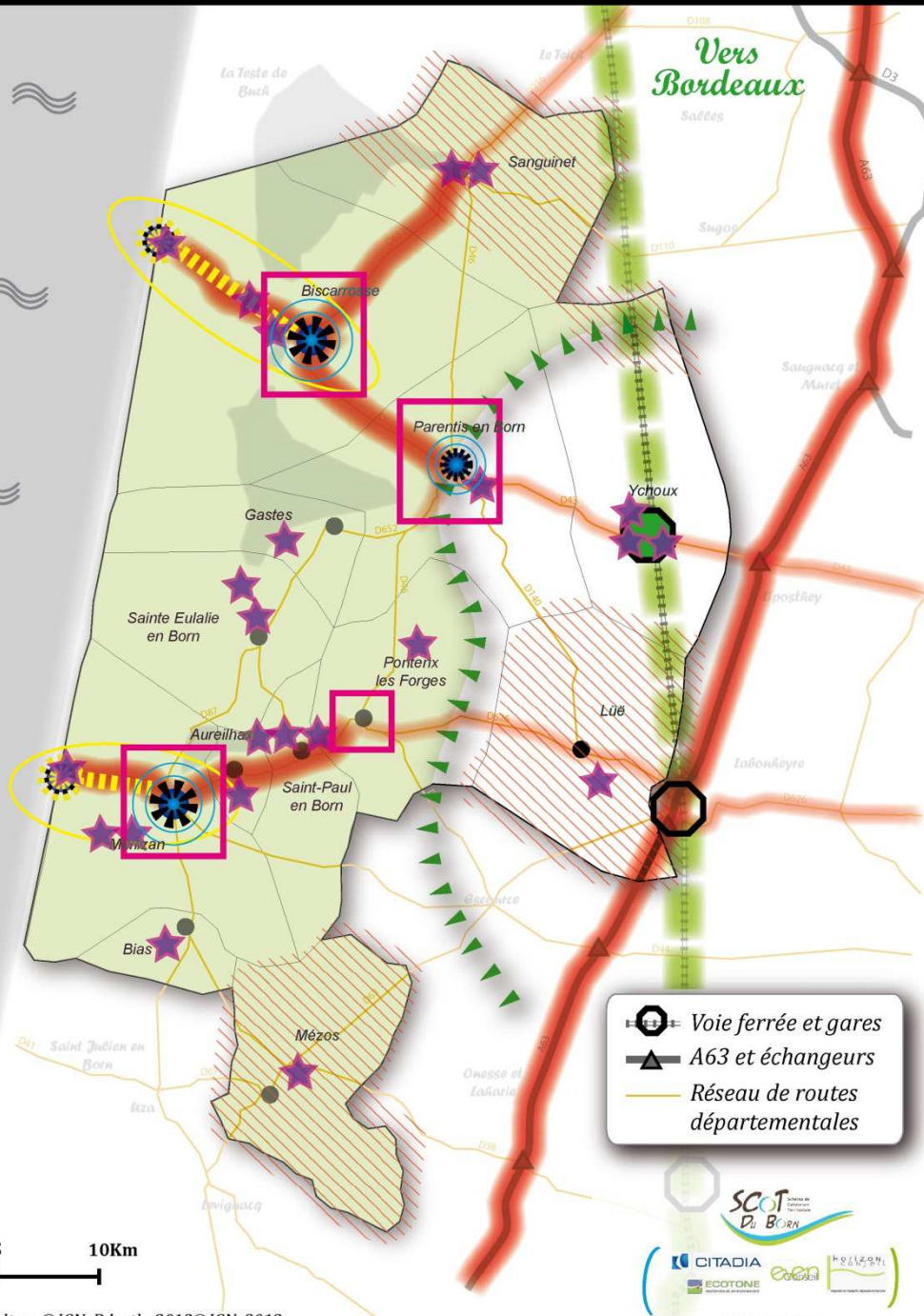
Fond : d'après Bdtape©IGN, Bdtape©IGN, 2013







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



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

Février 2014

Réseaux, circulations et besoins

- Dorsales routières, notamment surfréquentées en saison touristique
- Potentialités de la voie ferrée sous-exploitée, malgré les efforts d'optimisation
- Besoin de programmer des itinéraires de maillages inter-quartiers
- Besoin de développer les modes "actifs" pour les déplacements de proximité toute saison

Mouvements des actifs

- Un territoire peu dépendant des bassins de vie extérieurs (seulement 30% des actifs et 20% des scolaires se rendant à l'extérieur)
- En l'absence de stratégie de mobilités et compte-tenu de la croissance résidentielle enregistrée : un risque de fragilisation

Polarisation des mobilités

- Pôles d'attractivité principaux et secondaires (Polarités en fonction de la stabilité de la population et de l'attractivité exercée sur les actifs mobiles)
- Bourgs résidentiels dépendants des polarités
- Générateurs de trafic (zones économiques)
- Secteurs situés à plus de 10 km d'une polarité bien équipée
- Secteurs éloignés du bénéfice de l'existence d'une voie ferrée reliée à Bordeaux (et indirectement à Paris) : accès à une gare supérieur à 15 minutes et multimodalité mal aisée pour une clientèle touristique

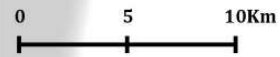
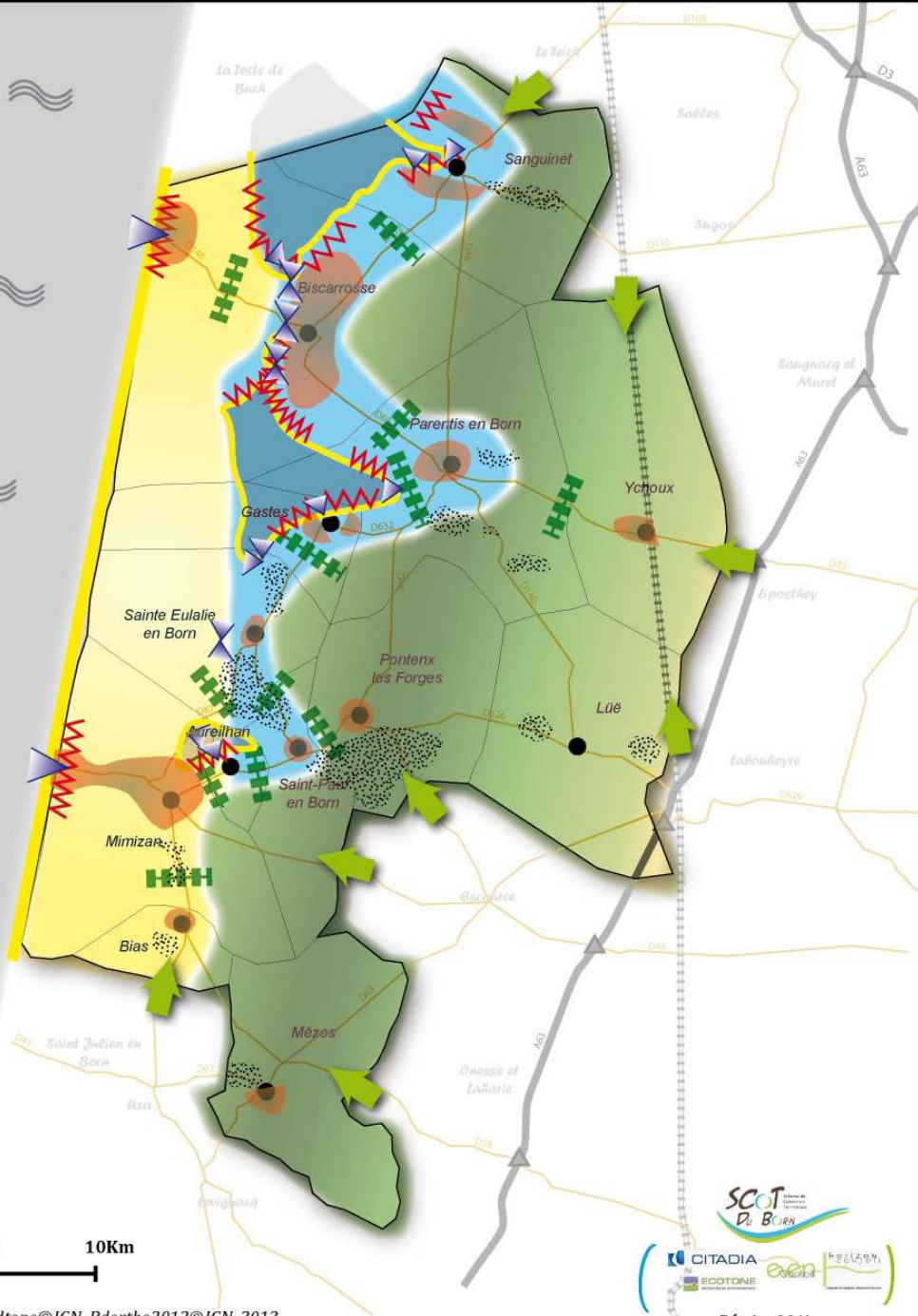
Saisonnalité

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









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



**Identités paysagères (plurielles)**

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

**Scénographie, images du territoire**

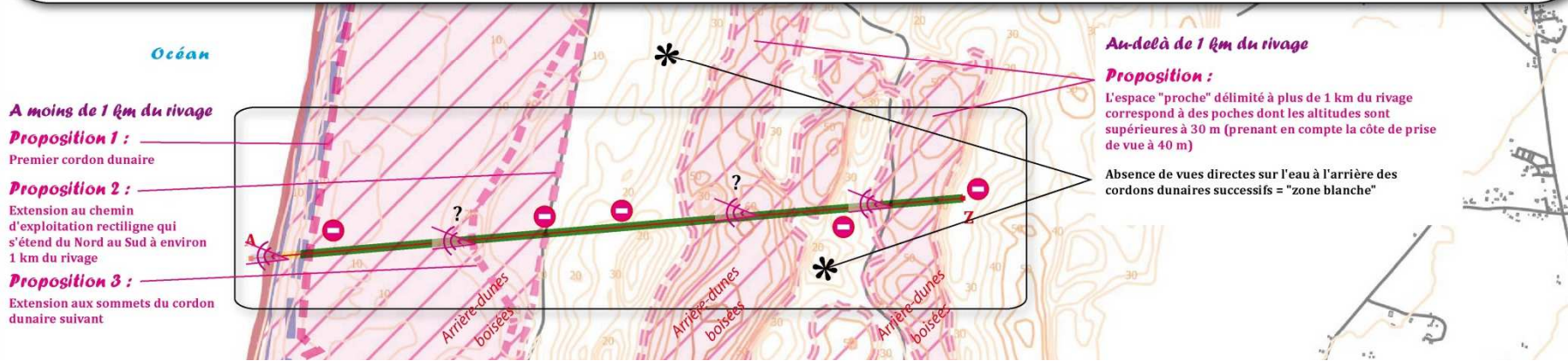
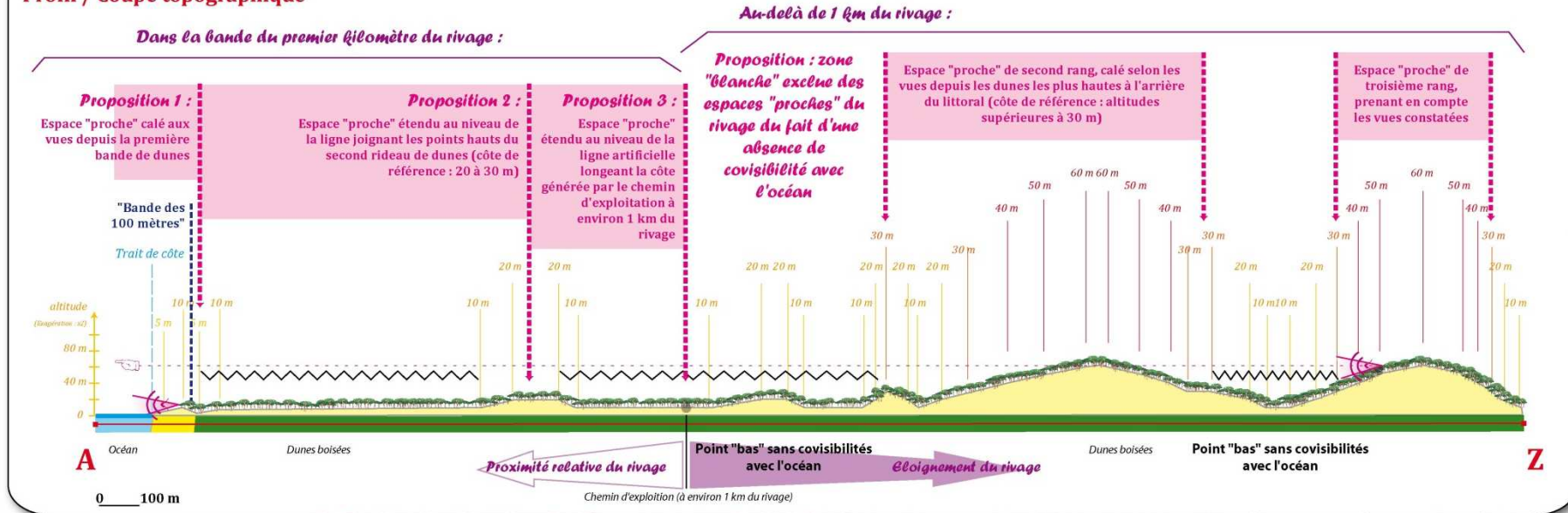
- Lisibilité de la structure dunaire et des côtes à préserver et à valoriser par des aménagements adéquats et intégrés dans leur environnement
- Entrées de territoire à mettre en scène, perçues depuis les principaux axes routiers et depuis la voie ferrée
- Vues et panoramas à préserver, accès visuel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

**Contribution de l'urbanisation**

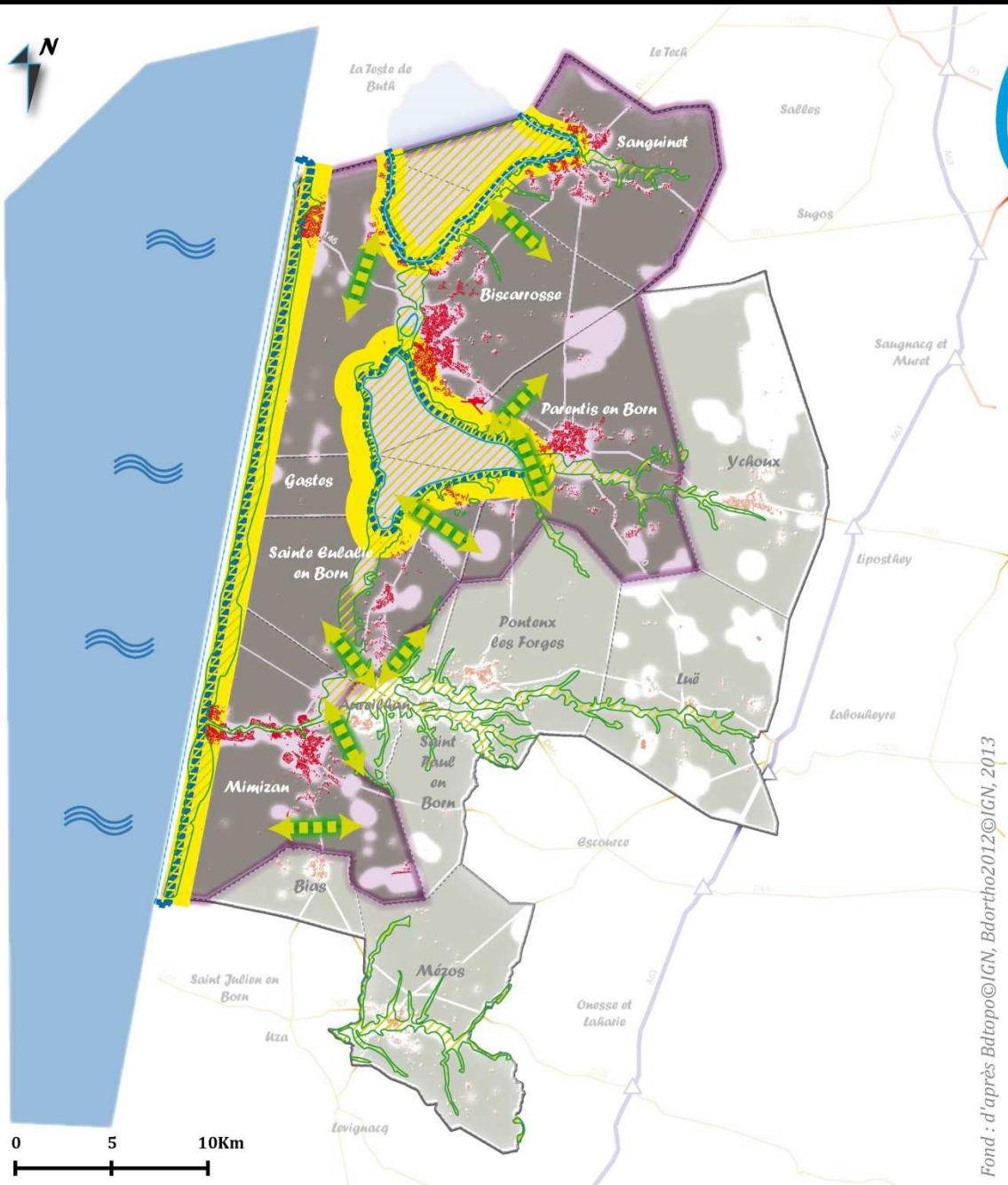
- Enveloppes urbaines à clarifier : maîtrise des limites, traitement des franges, requalification des entrées, formes urbaines et identité architecturale à réinventer
- Urbanisation du littoral à maîtriser (artificialisation des dunes, durcissement des campings, étalement urbain, ...)
- Coupures d'urbanisation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

# Littoral


## Profil / Coupe topographique













## Diagnostic Loi Littoral / Urbanisme

 Communes concernées par l'application de la Loi Littoral

### Principes de protection des milieux sensibles

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

### Principes de maîtrise de l'urbanisation

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

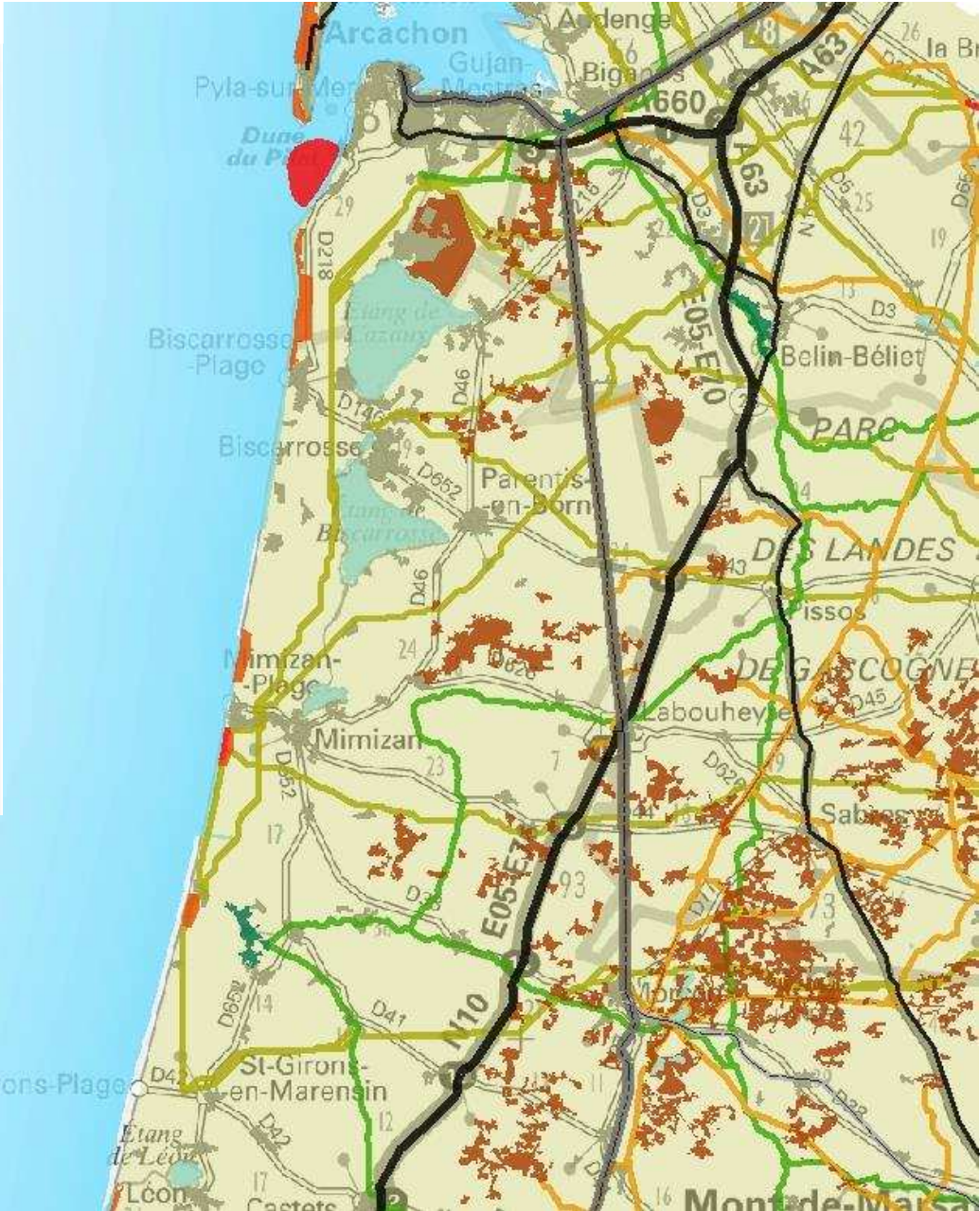
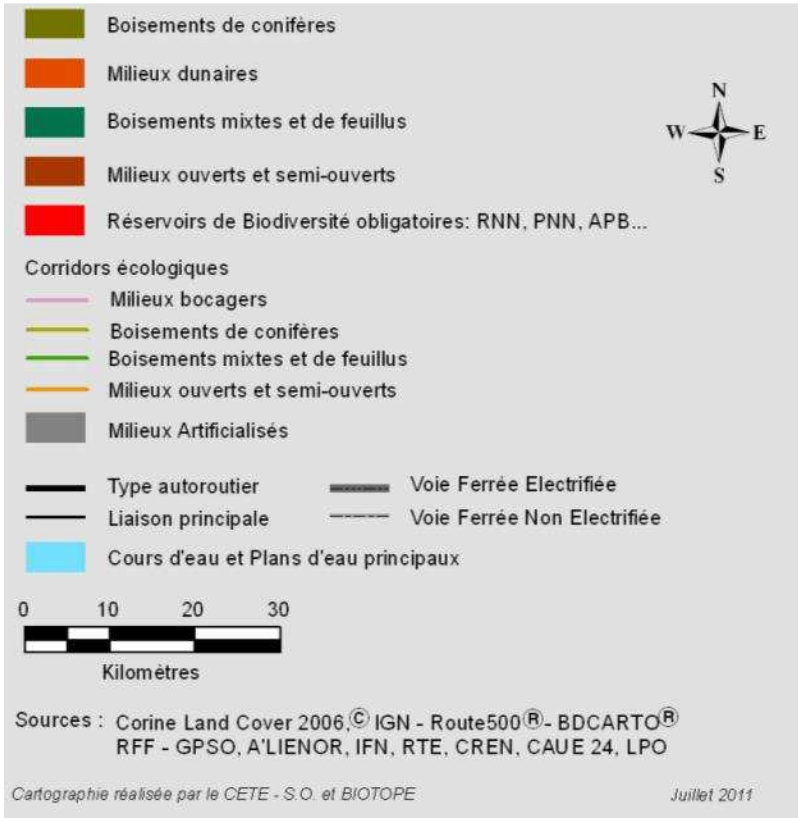
Sources : CITADIA

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



TVB Aquitaine (projet de SRCE)  
Réalisation : CETE-SO et BIOTOPE

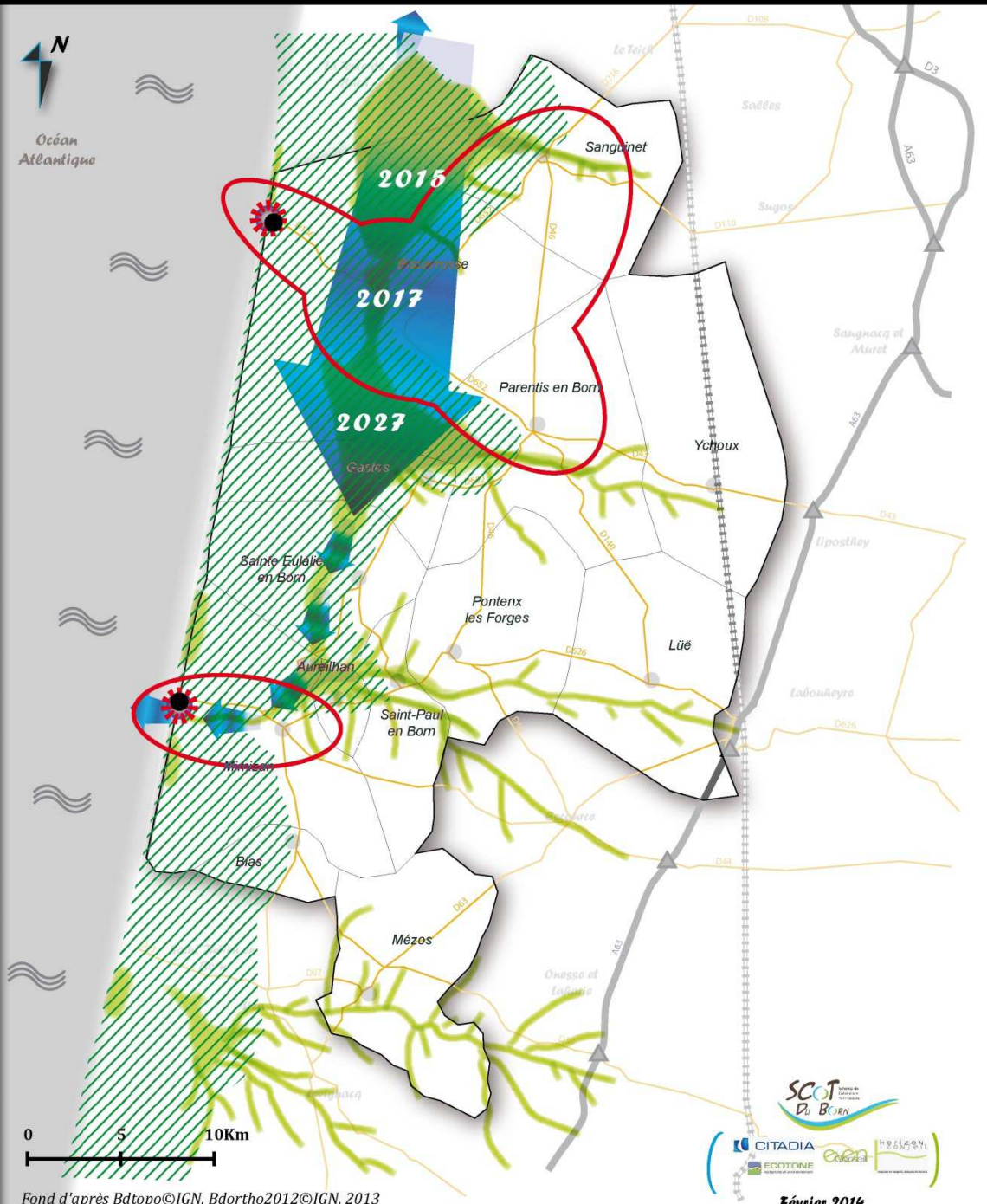
**Ecologie**



**Inventaire ZNIEFF (14 % du territoire)**  
**12 ZNIEFF de type 1**  
**4 ZNIEFF de type 2 (dont 2 modernisées)**



**Les sites réglementaire (38.5 % du territoire)**  
**4 sites NATURA 2000**  
**2 sites classés**  
**4 sites inscrits**







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


**Richesse et singularité des écosystèmes**

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


**Sensibilités des milieux naturels**

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

**Saisonnalité**

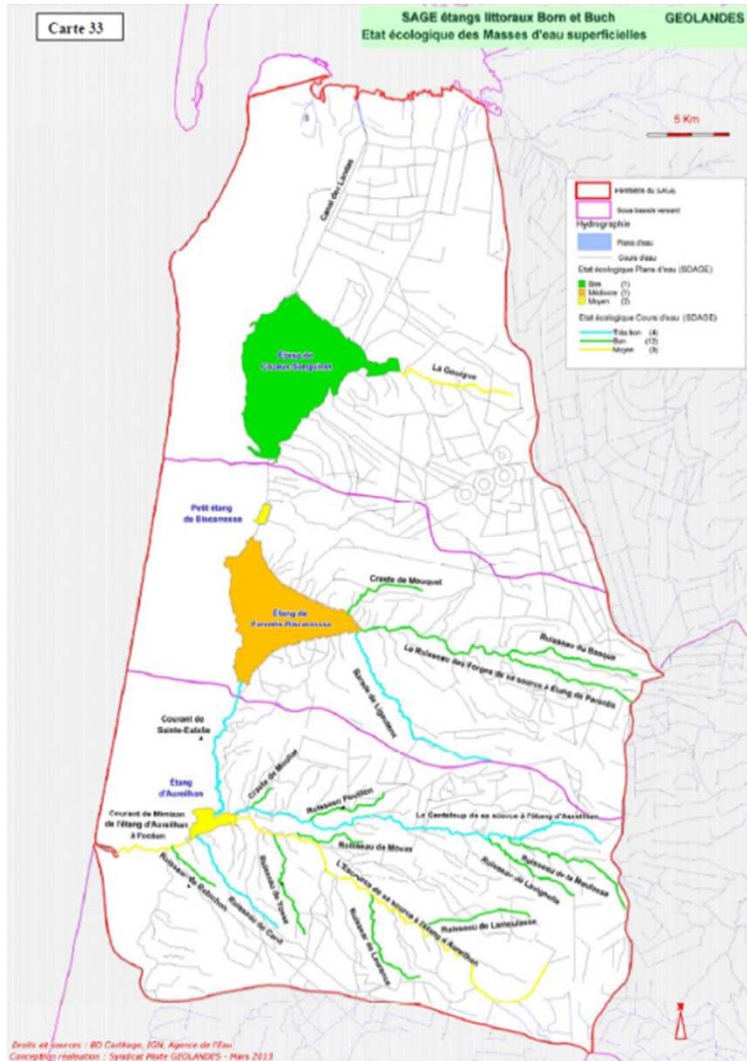
-  Augmentation des pressions anthropiques exercées sur les écosystèmes, de manière tant diffuse (accroissement des effluents urbains, ...) que ponctuelle (fréquentation touristique, ...)

**Valorisation (touristique)**

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

# Eau

- Des documents révélateur de sa richesse et fragilité : SDAGE et SAGE

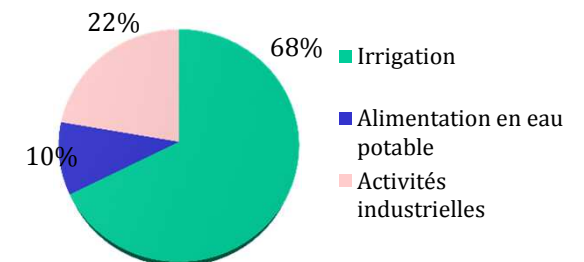


- **Une ressource superficielle fragilisée**

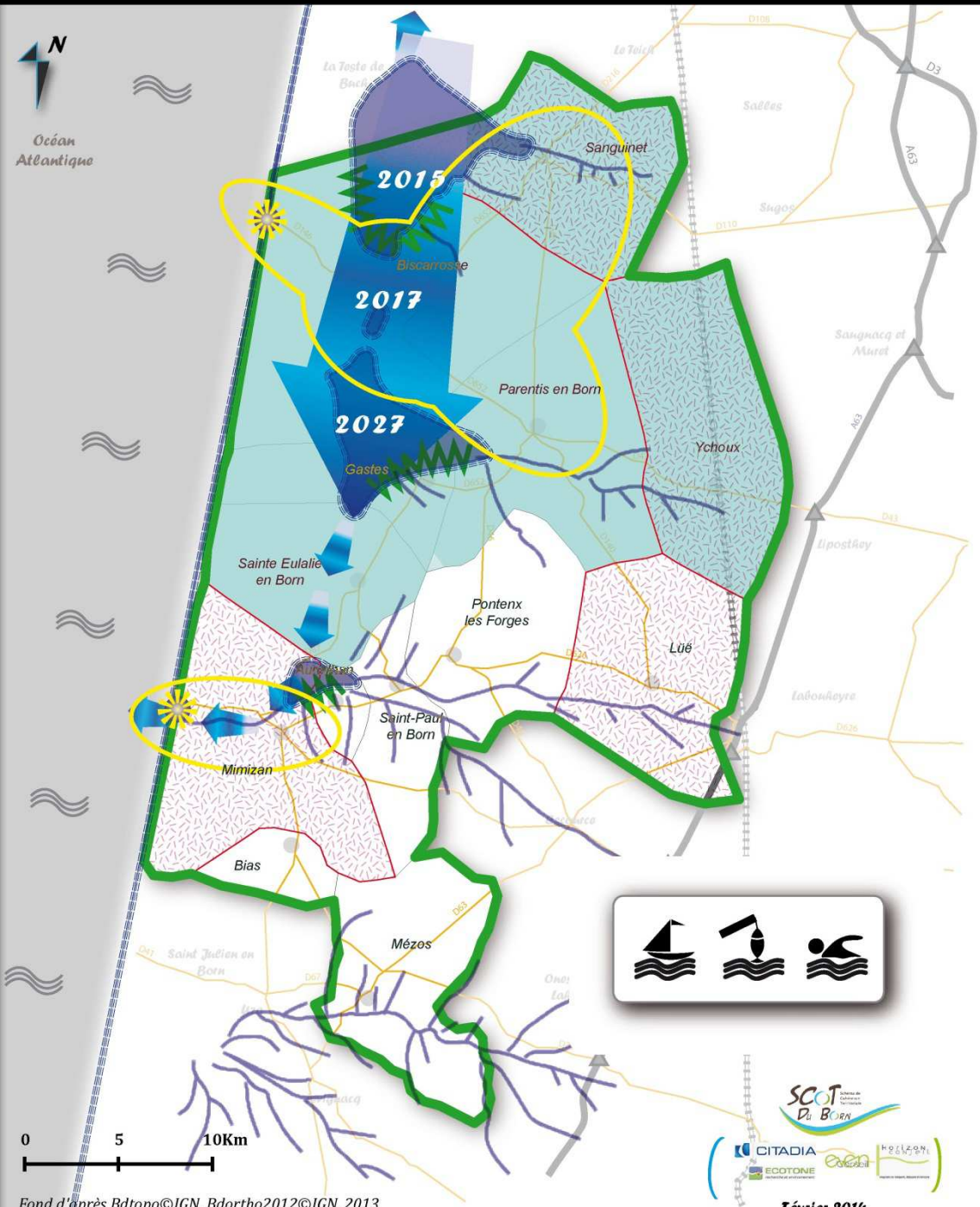
- Objectif d'atteinte de bon état écologique : report en 2021 et 2027
- ⇒ Ressource soumise à des pressions anthropiques intenses saisonnières
- ⇒ Petit étang de Biscarrosse, lac de Parentis-Biscarrosse et étang Aureilhan sont dans un état moyen à mauvais

- **Alimentation en eau potable : un usage minoritaire et qui ne présente pas de difficultés**

- AEP représente 10% des prélèvements à l'échelle du SAGE
- Une eau distribuée de bonne qualité







**Abondance de la ressource en eau**

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

**Fragilité de la ressource en eau**

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

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

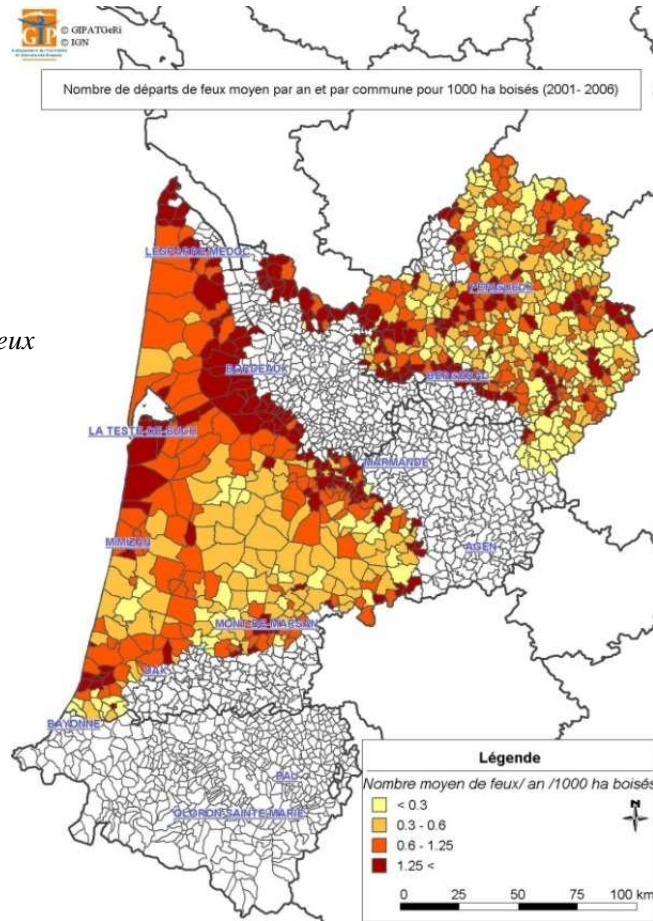
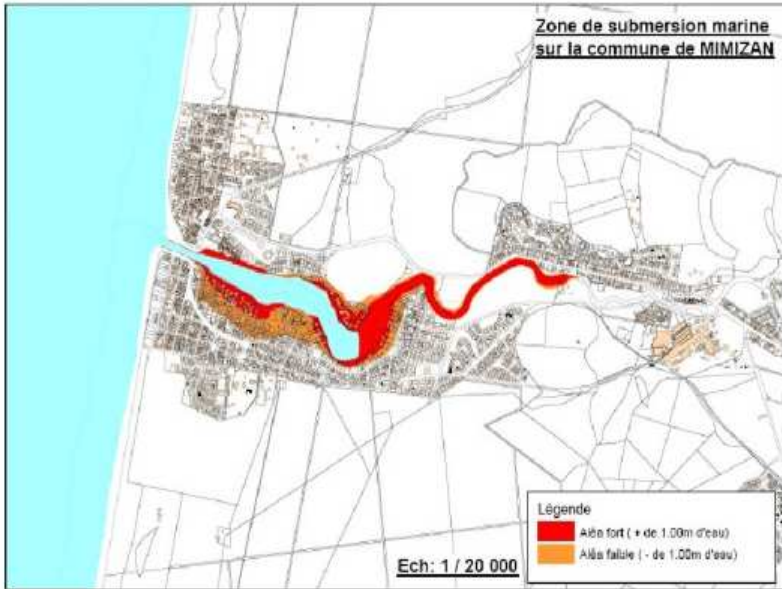
- Un système séparatif majoritaire pour une optimisation du rendement épuratoire et éviter les risques de saturation et débordement des réseaux
- 4 stations en projet pour remplacer des ouvrages ne répondant plus aux exigences de qualité ni aux besoins croissants
- Eaux pluviales : une problématique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

**Saisonnalité**

- Forte sollicitation des équipements d'assainissement en période de forte fréquentation touristique et risques liés à des changements brusques de charges

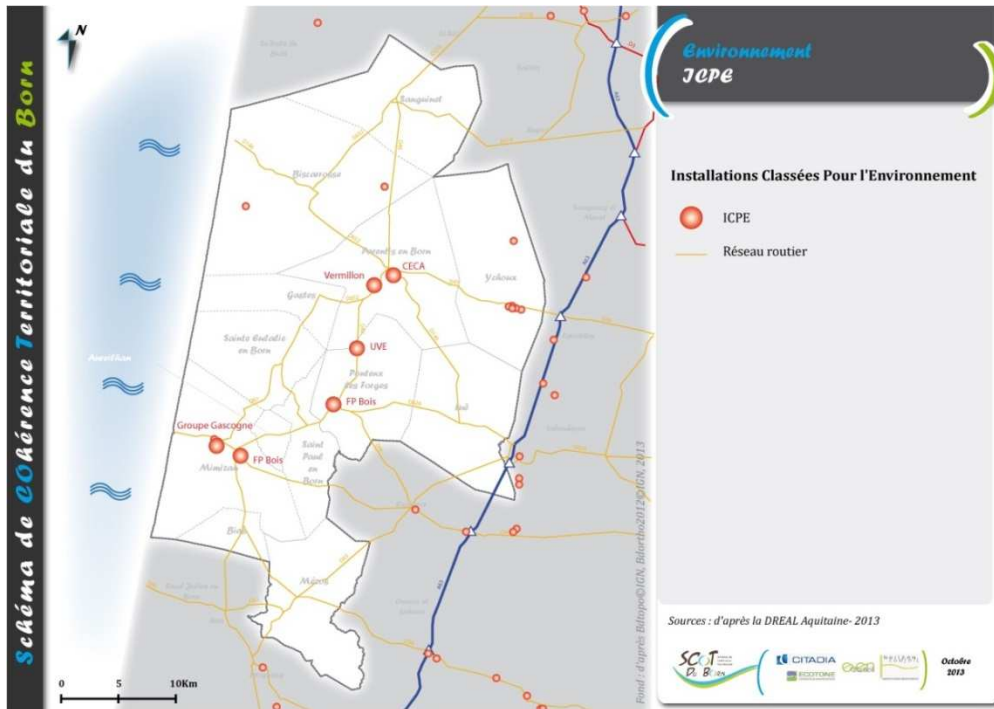
Fond d'après Bdtopo©IGN, Bdortho2012©IGN, 2013

# Risques et nuisances

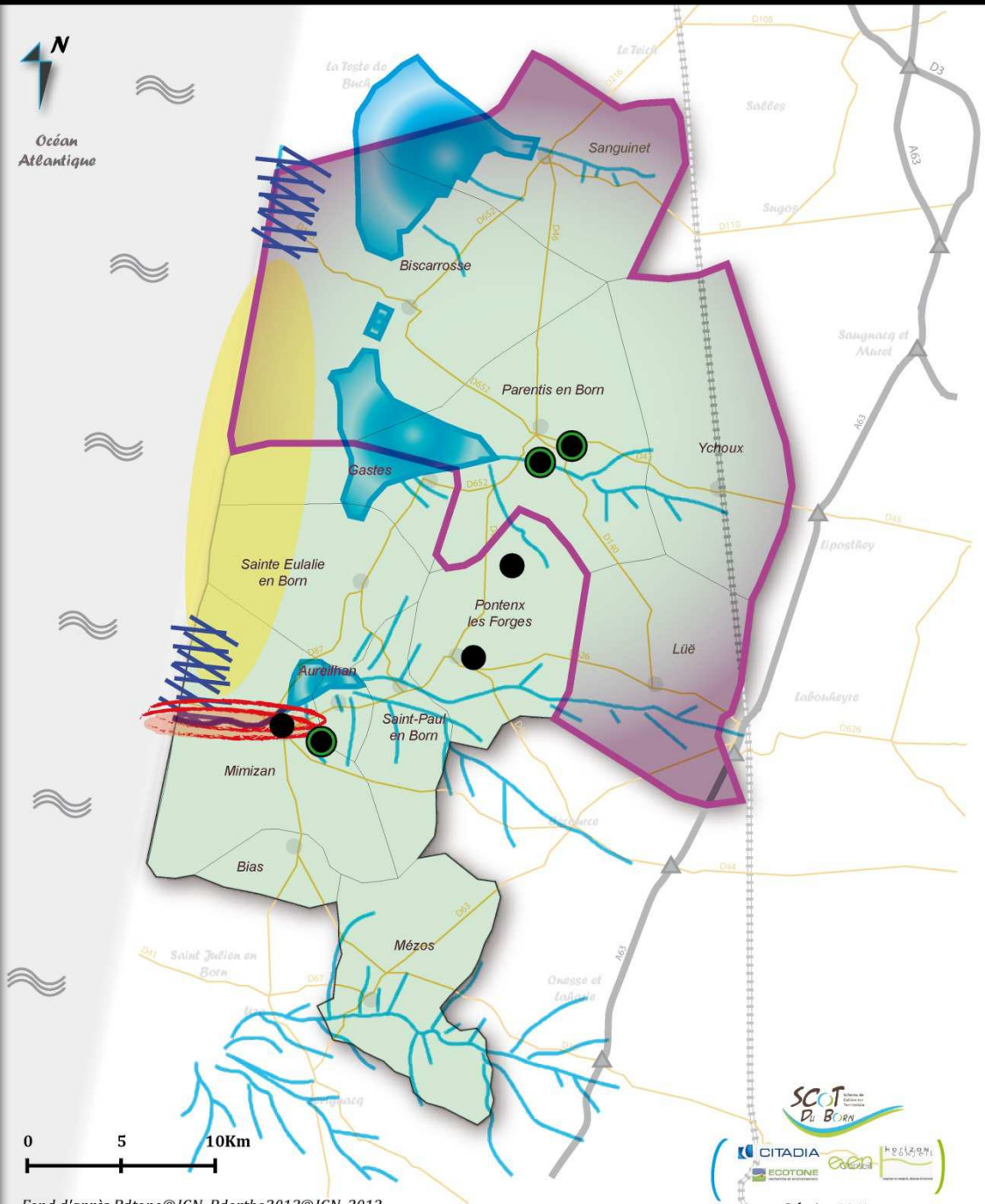


Nombre de départs de feux 2001-2006

Source : landes.gouv











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

**CHOREME de synthèse #**

**Un territoire littoral et forestier concerné par des risques naturels contraignants**

-  Des communes densément boisées : un territoire menacé par un risque élevé d'incendies de forêt
-  Un risque de submersion marine en cours d'évaluation sur le courant de Mimizan (PPRL prescrit)
-  Un risque d'érosion/retrait du trait de côte à prendre en compte sur les communes balnéaires
-  Un réseau hydrographique dense et une nappe peu profonde exposant à des risques d'inondation localement

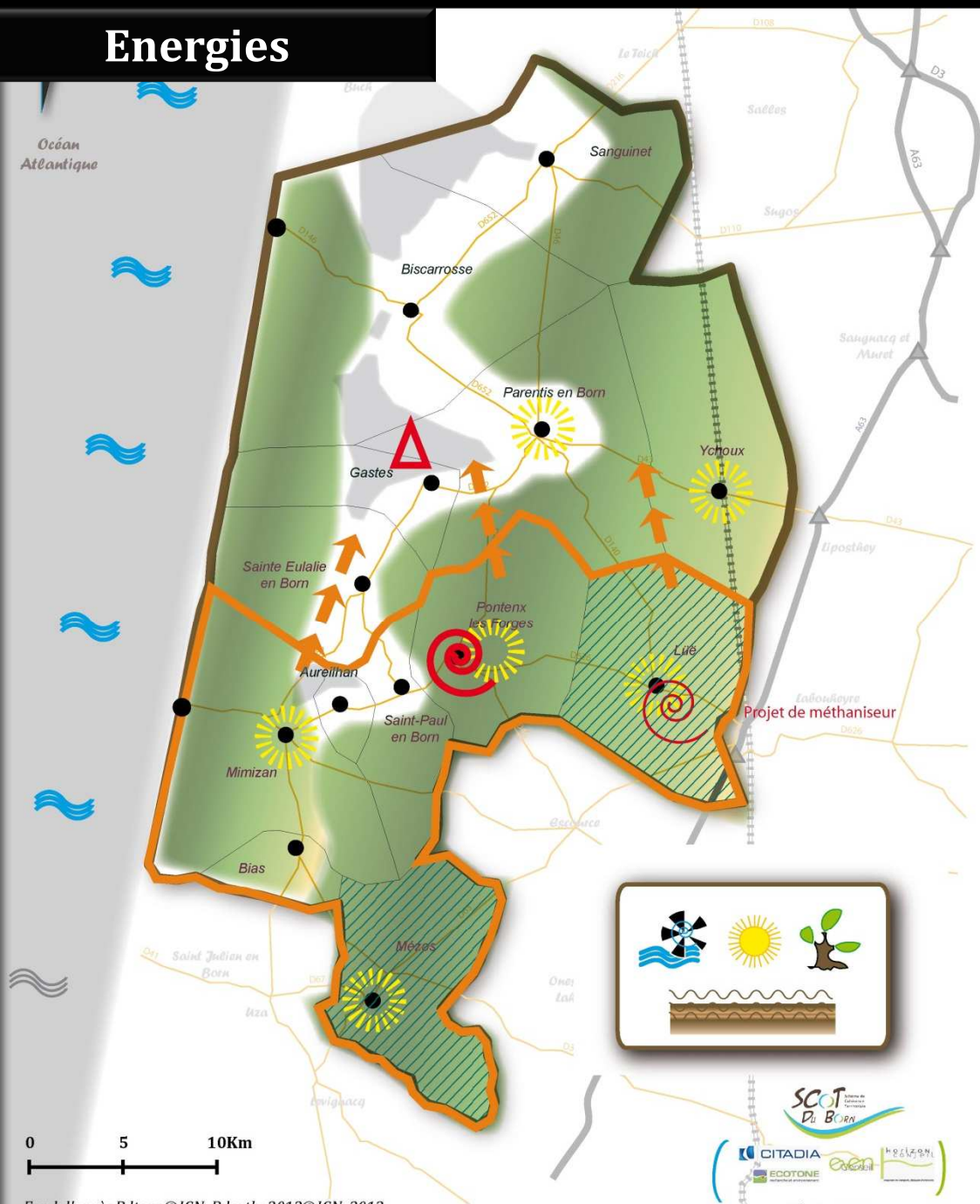
**Des risques technologiques bien connus et peu impactants**

-  5 communes exposées à un risque de Transport de Matières Dangereuses : infrastructures routières et ferrées, canalisations de gaz et d'hydrocarbures
-  De grands établissements industriels regroupés sur le territoire à l'origine d'un risque technologique modéré (pas de site SEVESO)
-  et des pollutions locales des sols (recensement BASOL)
-  Un PPRT récemment approuvé sur le Centre d'Essais et de Lancement de Missiles (CELM) des Landes : de nouvelles contraintes potentielles

# Energies

## CHOREME de synthèse #

Schéma de cohérence territoriale du Born



### Lutte contre la précarité énergétique



Lutte engagée contre la précarité énergétique (encouragée par la législation) : des collectivités impliquées, des initiatives



Centres anciens : concentration d'un parc de logements anciens à réhabiliter

### Energies fossiles exploitées



Plateforme pétrolière

### Potentiels "propres" à développer



Energie solaire : des bâtiments publics équipés et des projets de centrales photovoltaïques en réflexion



Biomasse (bois, déchets agricoles) : un gisement présent et exploité, mais une filière bois en questionnement



Incineration des déchets : un équipement récent et moderne, présentant un potentiel de développement



Des communes au potentiel éolien majeur : des projets de fermes éoliennes en cours d'étude



Géothermie : un potentiel présent mais sous-exploité, qui pourrait répondre à des besoins de chauffage



Energies marines : un potentiel en discussion du fait de contraintes réglementaires sur le territoire

### Efforts en faveur du climat



Démarche de planification énergétique (démarche "Territoire à Energie POSitive") engagée par la Communauté de Communes de Mimizan à étendre à l'ensemble du territoire du SCoT

0 5 10Km

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



Février 2014



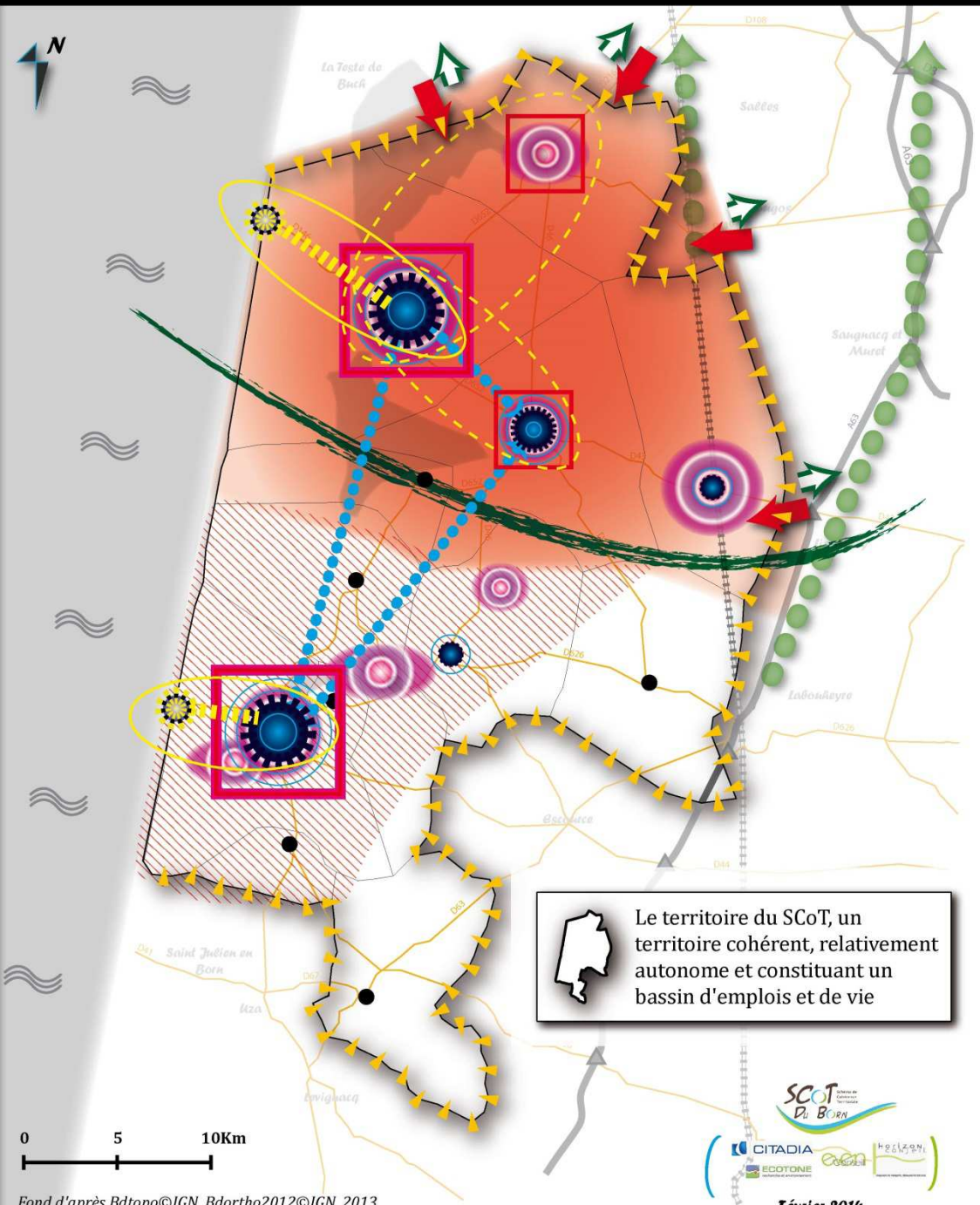
23/06/2014



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



[ INTELLIGENCE DES TERRITOIRES ]



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

**CHOREME de synthèse #**

**Bassins de vie ("micro", "intra")**

- Forte concentration et croissance de la population, attractivité des jeunes ménages
- Forte concentration et croissance de la population, vieillissement

**Polarisations**

- Polarités d'équipements en fonction du niveau des services offerts et des besoins satisfaits
- Fonctionnement tripolaire des équipements et des services
- Polarités d'emplois : 4 communes concentrant 80% des emplois du SCoT
- Polarités économiques : concentration des activités, des entreprises et des emplois
- Polarités touristiques
- Bourgs résidentiels dépendants des polarités

**Flux des populations**

- Forte attractivité, populations extérieures attirées par le territoire du SCoT
- Partie Nord du territoire qui semble bénéficier de la dynamique de la métropole Bordelaise, et aussi d'Arcachon
- Dépendance du territoire vis-à-vis des équipements de superstructure de la métropole bordelaise

**Saisonnalité et attractivité touristique**

- Le SCoT représente 27% de la capacité d'accueil des Landes
- Perturbation des déplacements et de l'accès aux équipements et services en période de forte fréquentation
- Perturbation du marché immobilier



# Quelles perspectives de développement ?

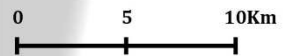
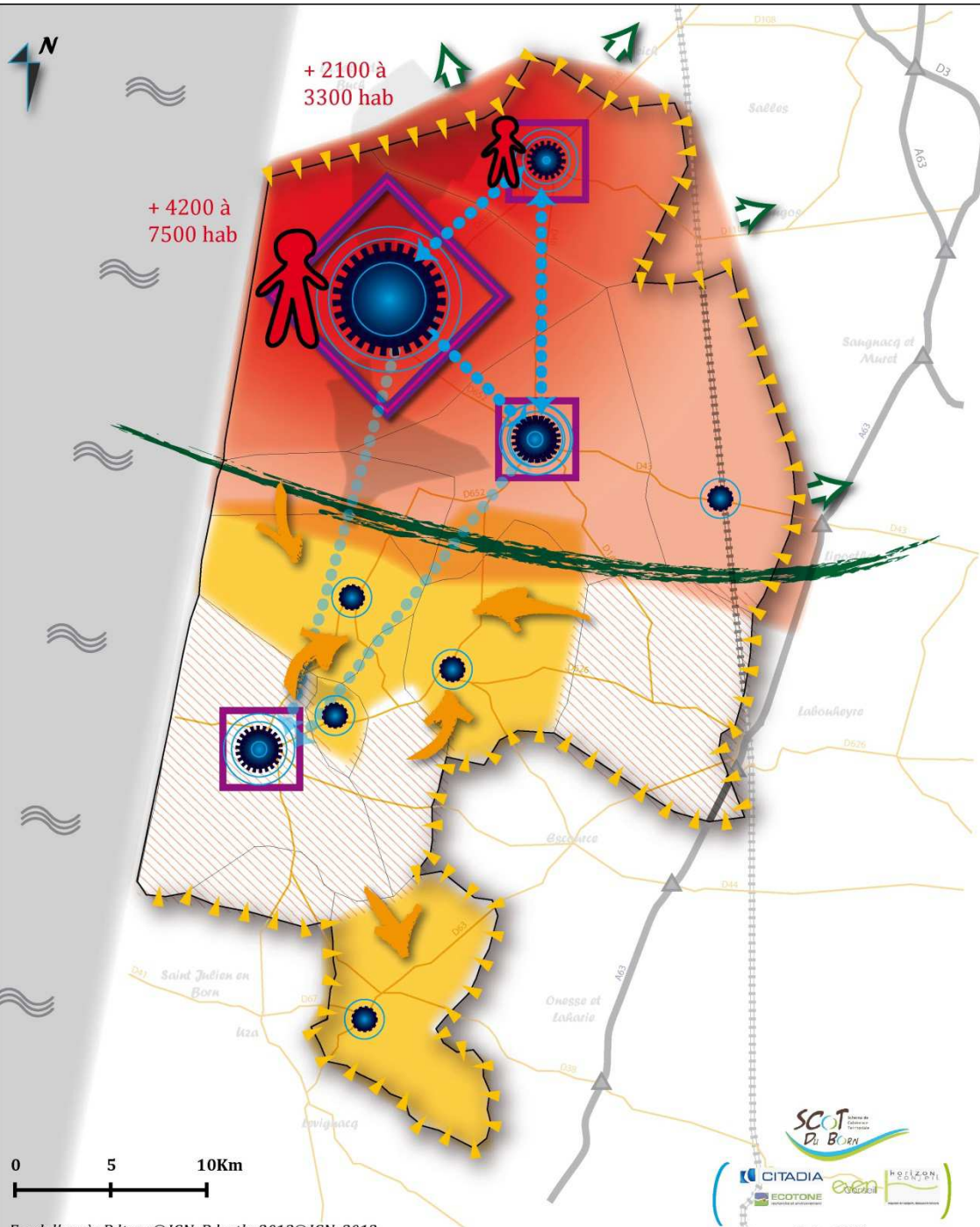
Trois scénarii pour guider les débats (hypothèses de travail) :

- S1 : Perspectives INSEE dans le cadre des projections Omphale à l'horizon 2040
- S2 : Tendence 1990-2010 projetée à l'horizon 2035
- S3 : Tendence 1999-2010 projetée à l'horizon 2035

# Quelles perspectives de développement ?

	<b>S1 – perspectives de l'INSEE</b>	<b>S2 – Tendances 1990-2010</b>	<b>S3 – Tendances 1999-2010</b>
<b>TCAM</b>	+ 1,2 % / an	+ 1,3 % / an	+ 2,1 % / an
<b>Croissance démographique</b>	+ 10 000 habitants	+ 12 000 habitants	+ 20 000 habitants
<b>Dont plus de 60 ans (personnes résidant sur le territoire en 2017 basculant dans cette tranche d'âge sur 2017-2035 et nouveaux arrivants de cette tranche d'âge)</b>	+ 7 000 habitants de plus de 60 ans, soit 70 % de la croissance démographique.	Vieillesse sera moins marqué avec davantage d'attractivité que dans le S1 (sous réserve de ne pas attirer que des retraités).	Vieillesse moins marqué avec davantage d'attractivité que dans le S1 et le S2 (même réserve sur l'apport de retraités).
<b>Besoins en résidences principales en intégrant une baisse de la taille des ménages de 0,01 point par an (de 2,14 en 2017 à 1,97 en 2035)</b>	+ 7 000	+ 7 500 à 8 000	+ 11 500 à 12 000
<b>Evolution du nombre de résidences secondaires</b> Méthode 1 : prolongement des tendances Méthode 2 : maintien du ratio RS/RP de 2010	+ 4 000 à 4 500	+ 3 000  + 4 500 à 5 000	+ 2 000  + 7 000 à 7 500











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

## Ré-organisation territoriale 2017-2035 fil de l'eau


### Bassins de vie ("micro", "intra")

-  Forte concentration et croissance de la population, attractivité des jeunes ménages
-  Affaiblissement du dynamisme démographique, vieillissement accentué
-  Report du dynamisme démographique et résidentielle sur les communes rurales


### Polarisations

-  Polarités d'équipements en adéquation avec la concentration de populations et d'emplois
-  Polarités d'emplois : 4 communes concentrant 80% des emplois du SCoT
-  Fonctionnement multipolaire des équipements et des services

### Influences extérieures

-  Partie Nord du territoire qui bénéficierait de la dynamique de la métropole Bordeaux, et aussi d'Arcachon

### Saisonnalité et attractivité touristique

-  Quelle attractivité touristique du territoire d'ici 2035 ? Quel apport de population ? Quel équilibre entre parc de résidences secondaires et parc de résidences principales ?
- Quelle suffisance des infrastructures et équipements en période touristique ?

## > *Pré-Projet : Vers quelle réponse et durable aux enjeux ?*

Ventilation des hypothèses par commune

*Questionnements induits*

*Maintenir le fil de l'eau ou s'engager vers un projet structuré ?*

23/06/2014



# Quelles perspectives de développement ?

S2

## SCENARIO AU FIL DE L'EAU POPULATION CONSTRUIT SUR LES TENDANCES 1990-2010\*

Projection au fil de l'eau 1990-2010	2010	2017	2035	Evolution globale sur 2017-2035	Evolution annuelle sur 2017-2035	Poids de population en 2035	Rappel poids de population 2010
AUREILHAN	946	1 181	1 697	516	29	3%	3%
BIAS	765	958	1 307	349	19	2%	2%
BISCARROSSE	12 197	14 429	18 652	4 223	235	34%	33%
GASTES	606	756	1 076	320	18	2%	2%
LÜE	506	538	661	122	7	1%	1%
MEZOS	854	883	887	4	0	2%	2%
MIMIZAN	7 069	7 228	7 710	482	27	14%	19%
PARENTIS EN BORN	5 304	5 975	7 652	1 677	93	14%	14%
PONTENX LES FORGES	1 467	1 760	2 202	442	25	4%	4%
SAINTE EURALIE EN BORN	1 167	1 460	1 990	529	29	4%	3%
SAINT PAUL EN BORN	817	982	1 278	296	16	2%	2%
SANGUINET	3 258	4 236	6 336	2 100	117	12%	9%
YCHOUX	2 041	2 470	3 082	611	34	6%	6%
SCOT DU BORN	36 997	42 857	54 529	11 672	648	100,0%	100,0%

# Quelles perspectives de développement ?

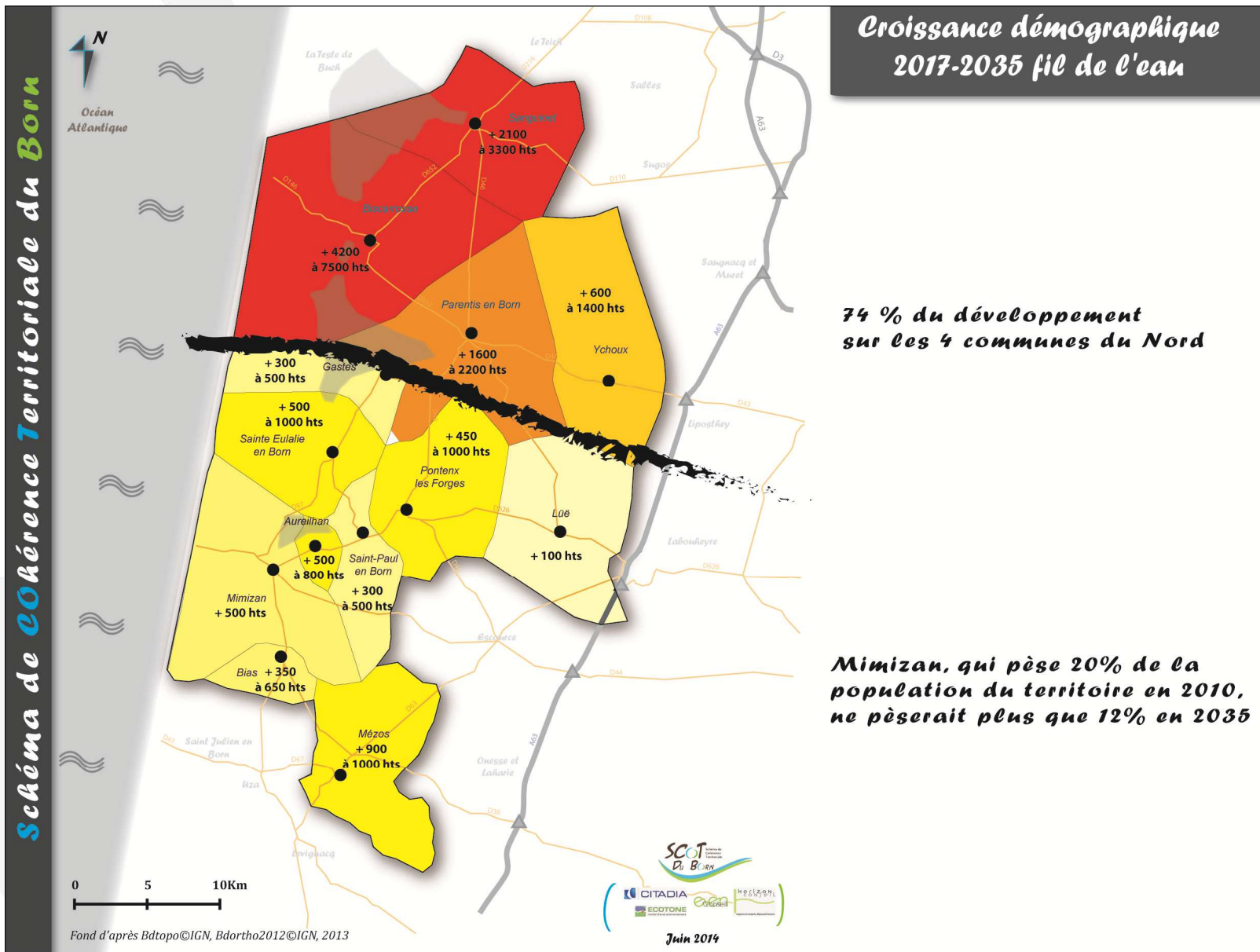
S3

SCENARIO AU FIL DE L'EAU POPULATION CONSTRUIT SUR LES TENDANCES 1999-2010*							
Projection au fil de l'eau 1999-2010	2010	2017	2035	Evolution globale sur 2017-2035	Evolution annuelle sur 2017-2035	Poids de population en 2035	Rappel poids de population 2010
AUREILHAN	946	1 181	1 970	790	44	3%	3%
BIAS	765	958	1 605	648	36	3%	2%
BISCARROSSE	12 197	14 429	21 929	7 500	417	35%	33%
GASTES	606	756	1 262	506	28	2%	2%
LÜE	506	538	647	108	6	1%	1%
MEZOS	854	883	981	98	5	2%	2%
MIMIZAN	7 069	7 228	7 762	534	30	12%	19%
PARENTIS EN BORN	5 304	5 975	8 230	2 255	125	13%	14%
PONTENX LES FORGES	1 467	1 760	2 746	986	55	4%	4%
SAINTE EURALIE EN BORN	1 167	1 460	2 446	986	55	4%	3%
SAINT PAUL EN BORN	817	982	1 537	555	31	2%	2%
SANGUINET	3 258	4 236	7 523	3 287	183	12%	9%
YCHOUX	2 041	2 470	3 912	1 442	80	6%	6%
SCOT DU BORN	36 997	42 857	62 551	19 694	1 094	100,0%	100,0%



# Quel territoire en 2035 ?

S2/S3 (en pop)



# Quelles perspectives de développement ?

	<b>RESIDENCES PRINCIPALES</b>						
	Nombre de résidences principales			Gain de RP <u>global</u> sur 2017-		Gain de RP <u>annuel</u> sur 2017-	
	2017	2035		2035		2035	
		Fil de l'eau 1990-2010	à Fil de l'eau 1999-2010	Fil de l'eau 1990-2010	à Fil de l'eau 1999-2010	Fil de l'eau 1990-2010	à Fil de l'eau 1999-2010
<b>AUREILHAN</b>	536	839 à	975	303 à	438	17 à	24
<b>BIAS</b>	424	629 à	773	205 à	349	11 à	19
<b>BISCARROSSE</b>	6 949	9 835 à	11 564	2 886 à	4 615	160 à	256
<b>GASTES</b>	338	522 à	612	185 à	275	10 à	15
<b>LÛE</b>	239	319 à	313	80 à	73	4 à	4
<b>MEZOS</b>	427	470 à	519	43 à	93	2 à	5
<b>MIMIZAN</b>	3 659	4 294 à	4 323	635 à	664	35 à	37
<b>PARENTIS EN BORN</b>	2 689	3 747 à	4 030	1 058 à	1 341	59 à	75
<b>PONTENX LES FORGES</b>	774	1 052 à	1 311	278 à	537	15 à	30
<b>SAINTE EURALIE EN BORN</b>	651	965 à	1 186	314 à	535	17 à	30
<b>SAINT PAUL EN BORN</b>	447	633 à	761	186 à	314	10 à	17
<b>SANGUINET</b>	1 872	3 042 à	3 612	1 170 à	1 740	65 à	97
<b>YCHOUX</b>	1 062	1 436 à	1 824	374 à	761	21 à	42
<b>SCOT DU BORN</b>	20 068	27 785 à	31 803	7 717 à	11 736	429 à	652



# Quelles perspectives de développement ?

	<b>RESIDENCES PRINCIPALES + RESIDENCES SECONDAIRES (M2)</b>									
	Nombre de RP et RS				Gain de RR et RS global sur		Gain de RP et RS annuel sur			
	2017	2035		2017-2035		2017-2035				
		Fil de l'eau 1990-2010	à	Fil de l'eau 1999-2010	Fil de l'eau 1990-2010	à	Fil de l'eau 1999-2010	Fil de l'eau 1990-2010	à	Fil de l'eau 1999-2010
<b>AUREILHAN</b>	689	983	à	1 108	294	à	419	16	à	23
<b>BIAS</b>	446	667	à	773	221	à	327	12	à	18
<b>BISCARROSSE</b>	11 368	15 080	à	16 517	3 712	à	5 149	206	à	286
<b>GASTES</b>	747	1 086	à	1 316	340	à	570	19	à	32
<b>LÜE</b>	329	428	à	422	99	à	94	6	à	5
<b>MEZOS</b>	650	761	à	771	110	à	120	6	à	7
<b>MIMIZAN</b>	8 138	10 082	à	9 975	1 944	à	1 837	108	à	102
<b>PARENTIS EN BORN</b>	3 283	4 597	à	5 038	1 314	à	1 755	73	à	98
<b>PONTENX LES FORGES</b>	882	1 177	à	1 438	296	à	557	16	à	31
<b>SAINTE EURALIE EN BORN</b>	889	1 246	à	1 445	357	à	556	20	à	31
<b>SAINT PAUL EN BORN</b>	548	767	à	898	219	à	350	12	à	19
<b>SANGUINET</b>	2 275	3 614	à	3 612	1 339	à	1 336	74	à	74
<b>YCHOUX</b>	1 186	1 581	à	1 963	396	à	778	22	à	43
<b>SCOT DU BORN</b>	31 429	42 069	à	45 277	10 640	à	13 848	591	à	769

*M2 signifie maintien de la tendance observée lors des derniers recensements dans la progression du parc RS*

# Quelles perspectives de développement ?

	Nombre de logements à produire sur 18 ans		Densité : Lgt / ha	Superficie de terrain à artificialiser en cas de maintien de la densité 2002/2012	
	Moy. Basse	Moy. Haute		Hypothèse basse	Hypothèse Haute
AUREILHAN	294	419	13,4	21,9	31,2
BIAS	221	327	14,5	15,3	22,6
BISCARROSSE	3712	5149	20,7	179,7	249,2
GASTES	340	570	6,8	50,1	84,0
LÜE	99	94	4,6	21,7	20,5
MEZOS	110	120	4,3	25,5	27,8
MIMIZAN	1944	1837	17,9	108,9	102,9
PARENTIS EN BORN	1314	1755	13,4	97,7	130,6
PONTENX LES FORGES	296	557	7,6	38,9	73,2
SAINTE EURALIE EN BORN	357	556	6,2	57,5	89,7
SAINT PAUL EN BORN	219	350	9,6	23,0	36,7
SANGUINET	1339	1336	9,4	143,0	142,7
YCHOUX	396	778	8,7	45,5	89,4
<b>SCOT DU BORN</b>	<b>10640</b>	<b>13848</b>	<b>12,9</b>	<b>826,7</b>	<b>1076,0</b>



# Quelles perspectives de développement ?

*On retient l'hypothèse d'une production annuelle de 600 à 800 RP pour le Born*

## A titre de comparaison :

### - COBAN

(8 communes, Nord du Bassin d'Arcachon, 60 000 hab)  
prévoit une production maximale de 635 logements (RP) par an pour 23736 RP enregistrées en 2008. L'enveloppe foncière maximale est fixée à 730 ha pour le logement, dont une partie de zones déjà urbanisées.

### - MACS

(23 communes, 65000 hab)  
prévoit une production maximale de 1050 logements (RP) par an pour 25000 RP enregistrées en 2008. L'enveloppe foncière maximale est fixée à 658 ha pour le logement.

# Quelles perspectives de développement ?

## Incidences du scénario S3 :

- 20000 habitants supplémentaires, impliquent des besoins en équipements structurants :

- Scolaire : lycée, collège, primaire, maternelle
- Accueil petite enfance
- Pôles santé structurés
- Equipements sportifs structurants : centre aquatique, ...

... mais aussi :

- Accueillir 7000 emplois supplémentaires
- Développer une offre de transports alternative à la voiture
- Densifier pour économiser du foncier (moins de 600 ha ?)
- Justifier du projet au regard de la Loi Littoral (capacité)

... et quelle situation si l'on intègre la population touristique ?



> ***Calendrier***

> ***Préparation des ateliers de  
septembre 2014***

23/06/2014

## Calendrier prévisionnel

Etapes	Contenu	Période
PHASE INITIALE	Démarrage et « formation-information »	<b>Septembre - octobre 2013</b>
PHASE 1	<b>Diagnostic et Etat Initial de l'Environnement</b>	<b>Septembre 2013 à mi-février 2014</b>

*Pause électorale*

PHASE 2	Projet d'Aménagement et de Développement Durables <b>(PADD)</b> et Evaluation Environnementale	<b>Juin 2014 à janvier 2015</b>
PHASE 3	Document d'Orientations et d'Objectifs <b>(DOO)</b> , finalisation de l'évaluation environnementale et arrêt du SCoT	<b>Février 2015 à octobre 2015</b>
PHASE 4	Réalisation du dossier de SCoT et approbation	<b>2016</b>





## Les 4 Commissions initialement organisées en phase diagnostic + Volet Littoral

### Environnement

Protection et de mise en valeur des espaces naturels, agricoles et forestiers et des paysages

Préservation des ressources naturelles

Préservation et de remise en état des continuités écologiques

### Habitat / Formes Urbaines

Politiques publiques d'urbanisme

Logement

Lutte contre l'étalement urbain

### Economie

Politiques publiques d'urbanisme

Implantation commerciale

Développement économique, touristique et culturel

Lutte contre l'étalement urbain

### Déplacements / Equipements

Politiques publiques d'urbanisme

Transports et déplacements

Equipements structurants

Développement des communications électroniques



### Volet Loi Littoral

Protection et de mise en valeur des espaces naturels, agricoles et forestiers et des paysages

Politiques publiques d'urbanisme

Lutte contre l'étalement urbain

Développement économique, touristique et culturel

# PADD: adaptation des commissions

*Si en phase diagnostic les commissions étaient cloisonnées en thématiques pour s'assurer que tous les items étaient abordés dans le SCoT ...*

**... En phase PADD il convient de « prendre de la hauteur » et de problématiser les commissions**

**En clair,**

**pour commencer la construction du projet de territoire,**

**les Commissions initiales se réorganisent en 4 problématiques semi-transversales**



# Quels ateliers pour construire le PADD ?

Commissions initiales  
« thématiques »

→ Commissions PADD , « problématisées »

**Environnement**

**Valorisation des continuités écologiques  
et gestion des ressources naturelles**

**Habitat / Formes  
Urbaines**

**Maîtrise foncière, programmation et  
« écoquartier du Born en 2030 »**

**Economie**

**Structuration du triangle moteur  
Biscarrosse-Parentis-Mimizan et  
expression d'une complémentarité  
littoral/arrière-pays**

**Déplacements /  
Equipements**

**« Littoral vivant » : Volet Littoral du  
SCoT**

## **Valorisation des continuités écologiques et gestion des ressources naturelles**

- Trames vertes et bleues
- Valorisation de la biodiversité
- Gestion des ressources en eau
- Gestion des ressources minières
- Production et maîtrise des énergies
- ...

## **Maîtrise foncière, programmation et « écoquartier du Born en 2030 »**

- Prospective démographique et résidentielle
- Programmation de l'habitat (littoral/retro littoral)
- Equilibre tourisme/présentiel/productif
- Formes et densités urbaines
- Ingénierie urbaine
- Cadre de vie, identité du Born et intégration paysagère
- Gestion, utilisation et programmation du foncier (objectif de consommation de l'espace, repérage des gisements fonciers)
- Capacité d'accueil / Loi Littoral
- ...

## **Structuration du triangle moteur Biscarrosse-Parentis-Mimizan et expression d'une complémentarité littoral/arrière-pays**

- Equipements (armature, accessibilité)
- Aménagement commercial
- Aménagement touristique
- Aménagement numérique et désenclavement
- Gestion des déplacements et du stationnement (équilibre emploi/habitat)
- Saisonnalité
- ...

## **« Littoral vivant » : Volet Littoral du SCoT**

- Espaces Remarquables
- Espaces Proches du Rivage
- Coupures d'urbanisation
- Maîtrise de l'urbanisation (extensions limitées des centralités, capacité d'accueil, ...)
- Risques et érosion du trait de côte
- ...



# Déroulé de chaque commission

## □ Introduction

- Rappel des hypothèses de prospective
- Rappel des éléments de synthèse du diagnostic *délimités à la problématique réunissant la commission de travail*

## □ *Co-construction du projet (PADD) en séance :*

- Discussion sur les **priorités** et les difficultés (*délimités à la problématique réunissant la commission*)
- Capitalisation des échanges et **formulation des axes des travail** (*délimités à la problématique réunissant la commission*) **sur lesquels le projet doit se concentrer** prioritairement

*Puis, en Commission Transversale : Synthèse générale sur les échanges des 4 sessions*