



Réunion du 9 septembre 2014

## **Schéma de Cohérence Territoriale du Born**

**Objet : Ateliers problématisés du PADD**

**2. Maîtrise foncière, programmation et "écoquartier du Born en 2035"**

Madame la Présidente introduit la réunion.

**Etaient présents :** une trentaine de personnes (feuille de présence jointe)

### **Organisation de la concertation autour des ateliers problématisés du PADD**

<p><b>Les Commissions thématiques du SCoT</b></p>	<p><i>Elus, Conseil de développement, techniciens, PPA, personnes ressources, associations...</i></p>	<p>Alimentent les travaux de réflexions, lieux d'échanges et de débats</p>
---	---	--

Le groupement de bureau d'études coordonné par CITADIA anime les tables-rondes de concertation (ateliers) autour de la formulation de la stratégie du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). Ces ateliers sont au nombre de 4.

- **Mardi 9 septembre**, à Parentis-en-Born
  - ① → 16h - 17h30 : **Valorisation des continuités écologiques et gestion des ressources naturelles**
  - ② → 18h – 20h : **Maîtrise foncière, programmation et "écoquartier du Born en 2035"**
- **Mardi 16 septembre**, à Mimizan
  - ③ → 15h - 17h : **Structuration du triangle moteur "Biscarrosse/Parentis/Mimizan" et expression d'une complémentarité littoral/arrière-littoral**
  - ④ → 17h30 - 19h30 : **"Littoral vivant", volet littoral du SCoT du Born**

### **Objectif et ordre du jour de la réunion**

L'idée est d'échanger sur des problématiques majeures du SCoT, avant l'écriture du projet et de sa traduction règlementaire.

Au cours de chacun de ces ateliers, sont projetés de façon à susciter le débat :

- ▶ le rappel succinct des éléments-clés du diagnostic préalable,
- ▶ le scénario "au fil de l'eau" (l'hypothèse de développement du territoire dans la continuité des tendances observées et en imaginant aucune stratégie particulière du SCoT) et les questionnements qui en découlent,
- ▶ les incidences d'un tel scénario délimitées à la problématique traitée dans l'atelier, de manière à faire réfléchir sur les priorités d'intervention à mener,
- ▶ **la co-construction du projet du Born 2035**, grâce à un débat sur les priorités à travailler délimitées à la problématique traitée dans l'atelier,
- ▶ **un temps de synthèse.**

Cet atelier PADD ② est animé par Citadia.

L'assemblée est invitée à réagir au fur et à mesure de la présentation (accessible sur le site du SCoT).

Synthèse des échanges en séance et réactions rapportées :**1. Prospective "au fil de l'eau"**

CITADIA donne des éléments indicatifs issus d'analyses statistiques (approche théorique) :

- Hypothèse S1 : Selon les données INSEE (prospective nationale 2040 par territoire, sous le nom de données "OMPHALES") → 10000 habitants supplémentaires, dont environ 7000 âgés de plus de 60 ans, ce qui nécessiterait environ 7000 logements à créer.
- Hypothèse S2 : Selon la projection des tendances limitées aux communes du territoire du Born depuis 20 ans → 10000 habitants supplémentaires, avec un vieillissement de la population moins marqué du fait d'une attractivité des jeunes actifs, ce qui nécessiterait environ 8000 logements à créer.
- Hypothèse S3 : Selon la projection des tendances limitées aux communes du territoire depuis 10 ans → 20000 habitants supplémentaires, avec un vieillissement de la population moins marqué du fait d'une attractivité des jeunes actifs, ce qui nécessiterait environ 12000 logements à créer.

CITADIA précise que le scénario retenu sera nécessairement une hypothèse "S4" qui reste à écrire : elle combinerait des aspects issus des S1-S2-S3 partagés par les élus ainsi que les ambitions politiques exprimées. Le but de chacun des ateliers est d'approcher ce qui serait souhaitable pour le territoire du Born.

CITADIA insiste une nouvelle fois sur le fait que le scénario doit être construit par les élus du territoire, de même que le projet et les prescriptions qui en découleront.



*Aucune observation particulière sur les hypothèses démographiques présentées en préambule de la problématique PADD traitée dans cet atelier.*

**2. Rythme et répartition démographique / Programmation de l'habitat**

**Où accueillir les 20000 habitants supplémentaires ?**

**Quelle organisation territoriale proposer pour 2035 ?**

**A quel rythme accueillir la croissance démographique d'ici 2035 ?**

**Où et à quel rythme produire les futurs logements ?**

**Quelle orientation donner à l'offre en logements (12000 unités et pour qui) ?**



**MIMIZAN** : +500 habitants comme à Gastes avec l'hypothèse de départ ? Dans notre PLU on prévoit +1000 pour 2025. On a la volonté de rattraper le retard.

- **CITADIA** : Oui, c'est la poursuite de ce qui est observé ces 10 dernières années. C'est pourquoi nous avons imaginé un premier projet qui viserait à renforcer le développement de Mimizan actuellement en perte de vitesse en projetant +1700.
- **ELU** : C'est de la consommation inutile que de proposer des terrains qui n'attirent pas la population.
- **ELU** : Cette répartition paraît trop artificielle, sachant que de nombreux actifs travaillent à Bordeaux.
- **CITADIA** : L'effet "Bassin d'Arcachon" est limité à deux communes (Biscarrosse et Sanguinet) et l'effet "Métropole Bordelaise" est quasi-nul sur le Born (sauf Ychoux, mais modérément).
- **CITADIA** : Il ne s'agit pas de déplacer les populations attirées par le Nord vers le Sud mais de ré-équilibrer la répartition entre les pôles et les communes limitrophes.
- **MIMIZAN** : +2000 habitants serait à étudier.
- **CITADIA** : Quelle offre pour le reste des communes de ce bassin ?
- **ELUE** : Si Mimizan s'est affaiblie, c'est parce qu'il n'y avait plus autant de terrains proposés.



ELU : Quelles sont les disponibilités foncières et la desserte immédiate en réseaux ? Si on laisse trainer des terrains artificiellement sur les communes attractives, on va perturber le marché de l'immobilier.

- *CITADIA : La première question est "quel territoire vous voulez ?", la question des réseaux est certes importante mais annexe. Aborder le projet par les réseaux ne fait pas le projet. Il y a la nécessité de définir un projet de bassin de vie. Les choix auront nécessairement des impacts financiers sur les coûts d'équipements et sur le prix de l'immobilier. Il est important de s'accorder en premier sur l'équilibre souhaité à l'échelle du SCoT avant de traiter la question des moyens à mettre en œuvre.*



ELU : On ne pourra pas faire de la densification sur les communes les moins attractives.

- *CITADIA : Les formes urbaines sont plus denses à Mimizan qu'à Biscarrosse. L'inverse est donc observé.*



ELU : Le choix de créer des zones d'activités à Pontenx-les-Forges et pas à Mimizan est un choix. Pour délocaliser les entreprises et leurs familles et les faire installer sur notre territoire c'est compliqué.



ELU : Les communes rétro-littorales sont un peu le parent pauvre de cette proposition de nouvelle répartition. On a les gares d'Ychoux et de Labouheyre (hors SCoT, pas loin) qui peuvent être des équipements attractifs.



AUREILHAN : On accueille en moyenne 44 habitants par an. On va être obligé de consommer des espaces naturels. Cette population qui travaille à Mimizan doit-elle être accueillie à Aureilhan ?

- *CITADIA : Oui, c'est la poursuite de ce qui est observé ces 10 dernières années. C'est pourquoi nous avons imaginé un premier projet qui viserait à renforcer le développement de Mimizan actuellement en perte de vitesse.*
- *ELU : C'est de la consommation inutile que de proposer des terrains qui n'attirent pas la population.*



CITADIA : La question du nombre d'habitants permanents supplémentaires à accueillir est fondamentale. Par exemple 6500 à Biscarrosse, c'est un souhait, mais il faut se rappeler que les équipements actuels en matière de déplacements ne sont pas satisfaisants.

- *SCoT : D'où la question de la voie rétro-littorale à prévoir.*



SAINTE-EULALIE-EN-BORN : Politiquement, ce n'est pas raisonnable +900 habitants. Cette commune est dépendante de Mimizan et de Parentis-en-Born : son rythme doit rester à échelle humaine et restée tournée vers les ménages avec enfants.



ELUE : On a une ZAC qui va prochainement produire 400 logements de typologies diversifiées à Biscarrosse. On a donc les outils pour rééquilibrer la pyramide des âges d'un territoire.

- *CITADIA : Les outils d'aménagement existent. Il faut la volonté de faire et le portage politique.*

### **Relevé de décisions (propositions retenues en séance)**

- ▶ Renforcer le développement des communes rétro-littorales ?
- ▶ +2000 habitants à Mimizan d'ici 2035 ? Quelle offre pour les communes limitrophes de ce bassin ?
- ▶ +600 habitants à Sainte-Eulalie-en-Born ?
- ▶ Imposer la mixité dans les opérations d'habitat
- ▶ ....
- ▶ *Pas d'autre proposition précise retenue en séance pour faire l'objet d'une attention particulière dans le SCoT.*

### 3. Emploi / Economie

#### Quel équilibre "emploi – démographie" ? Une poursuite de la tendance à la résidentialisation ?



CITADIA : Il faudrait créer 7000 emplois d'ici 2035 pour tenir l'équilibre "emploi-habitants" actuelle. Sur la dernière décennie, 3000 emplois ont été créés. Cette proposition est ambitieuse mais non irréalisable.

#### Relevé de décisions (propositions retenues en séance)

- ▶ *Pas d'autre proposition précise retenue en séance pour faire l'objet d'une attention particulière dans le SCoT.*

### 4. Consommation foncière pour l'urbanisation

#### Quel objectif chiffré de la consommation foncière (résidentielle notamment) ?



ELU : Il ne faut pas changer la physionomie de nos communes ! On a plus de 90 ha de dents creuses.

- CITADIA : Le DOO précisera ce qui est compté dans les enveloppes foncières maximales qui seront consommées.
- SCoT : Dans l'analyse rétrospective de la consommation foncière, on ne comptait que ce qui était inférieur à 5000m<sup>2</sup> sur une même propriété. On pourrait repartir de cette définition.
- CITADIA : Le SCoT va passer en CDCEA et il est impératif d'afficher un objectif de réduction de la consommation d'espace.
- CITADIA : Si on ne souhaite pas densifier autant, on peut revoir le rythme démographique.

#### Relevé de décisions (propositions retenues en séance)

- ▶ Clarifier les enveloppes foncières et définir ce qui sera compté dedans
- ▶ *Pas d'autre proposition précise retenue en séance pour faire l'objet d'une attention particulière dans le SCoT.*

### 5. Formes urbaines / Ecoquartier du Born 2035

#### Au-delà de l'objectif chiffré de la rationalisation du foncier, quelles formes urbaines produire ?

#### Quelle identité paysagère et architecturale ré-inventer ?

#### Relevé de décisions (propositions retenues en séance)

- ▶ S'engager dans une démarche qualitative, abordable
- ▶ *Pas d'autre proposition précise retenue en séance pour faire l'objet d'une attention particulière dans le SCoT.*

#### Notes :

**Le diaporama de la réunion est distribué en séance.**

**Pour faire part d'observations tout au long de la démarche d'élaboration, il convient de les exprimer auprès du Syndicat Mixte qui relayera l'information au bureau d'études.**

Madame la Présidente remercie les participants et clôt la réunion.