

SCoT du Born – Comité syndical du 08/12/2014

Relevé de décisions / PADD

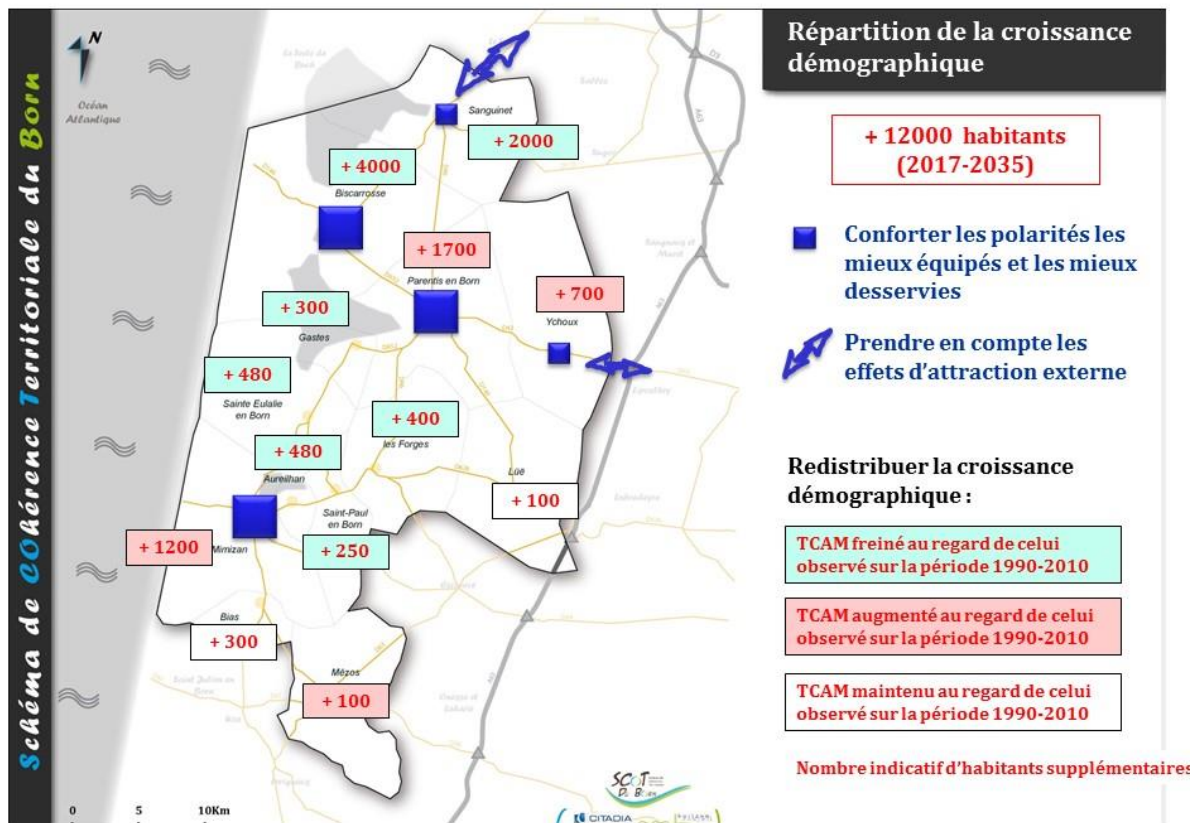
Madame La Présidente explique que la phase d'élaboration du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) est lancée.

Ce comité de pilotage a pour objectif de valider le scénario de développement (prospective chiffrée) ainsi que d'échanger sur les grandes orientations du projet.

Fabien Fenestre (CITADIA) explique qu'à l'issue des derniers ateliers de présentation des hypothèses de croissance démographique, un comité technique s'est réuni le 14/11/2014. Ce comité réunit les responsables administratifs et techniques des communautés de communes et des communes les plus importantes du territoire.

Fabien Fenestre rappelle très brièvement les résultats globaux des scénarii S1, S2, S3 qui ont été étudiés. Le scénario S3 (simulation approfondie en septembre avec les élus) prend pour hypothèse le maintien jusqu'en 2035 du rythme démographique observé sur la décennie 1999-2010. Bien que le rythme soit particulièrement élevé (+2,1 % /an), cette hypothèse n'avait pas soulevé d'opposition manifeste de la part des élus, sans obtenir non plus d'adhésion unanime. Fabien Fenestre insiste sur le fait que cette hypothèse se traduirait par l'accueil d'environ 19 000 habitants supplémentaires d'ici 2035, pour une population actuelle de 36 500 habitants en 2012, soit une augmentation de 52 %. Il la qualifie de peu interventionniste, sans coordination des politiques communales, avec le risque de creuser les inégalités territoriales actuelles : concentration de la demande de logements sur les communes littorales accusant déjà les plus fortes progressions, augmentation des prix du foncier sur ces communes, phénomènes de ségrégation spatiale littoral/arrière-pays, résidentialisation et vieillissement des communes littorales au détriment des emplois, augmentation des distances domicile travail entre le littoral et l'arrière-pays.

Fabien Fenestre explique ensuite que ce scénario débattu par les élus en ateliers a également été évoqué en comité technique du 14/11/2014. Il ressort de cette réunion un doute sur la capacité des communes à soutenir le scénario S3, au regard de leurs capacités à investir et à mutualiser des équipements, mais également au regard des nouvelles législations en faveur d'une gestion économe et équilibrée du territoire. De fait, le scénario S2 a été repris et développé à son tour. Il est moins ambitieux en nombre d'habitants, puisque les 19 000 habitants supplémentaires attendus sont ramenés à 12 000 environ. Cette projection statistique s'appuie sur une rétrospective basée non plus sur la décennie 1999-2010 mais sur les 20 années 1990 -2010. Le résultat de la projection semble un support plus raisonnable pour mettre en œuvre des orientations en matière de développement résidentiel (politique de l'habitat), développement économique et maîtrise des impacts sur le cadre de vie. Fabien Fenestre détaille les chiffres-clés de cette nouvelle hypothèse travaillée depuis le 14/11/2014.



Fabien Fenestre développe ensuite les orientations retenues pour construire la version "V1" du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). Cette version compile les éléments issus des deux scénarios S2 et S3, en sachant qu'aucune hiérarchisation n'a été proposée. Cette version a été jointe à la convocation de cette présente réunion.

Relevé synthétique des points-clés abordés en séance

1 .Retour sur le choix du scénario démographique

- ↳ Gilles TESTUD revient sur ce qui a motivé la tenue d'une réunion technique et notamment le fait que le scénario S2 semblait plus raisonnable car assis sur une tendance plus longue (1990-2010), amortissant ainsi les accélérations passagères telle que celle qu'a connue le territoire entre 2000 et 2005. En outre, il rappelle que l'INSEE, dans son scénario à 2040 (OMPHALE), prévoit un ralentissement de croissance de -0.1 %/an pour la période 2007-2040 en comparaison à 1990-2007. Choisir comme référence le même taux de progression que la période 1990-2010 peut donc déjà être qualifié d'option volontariste en matière d'accueil de population.
- ↳ Il illustre son propos par l'exemple du Sybarval (SCOT Bassin d'Arcachon et Val de Leyre) : les trois intercommunalités riveraines du Bassin d'Arcachon (Nord Bassin, Sud Bassin et Val de Leyre) ont connu un essor démographique avec 10 voire 20 ans d'avance sur celui du nord des Landes. Les proportions atteintes par les nouveaux arrivants ont conduit les élus à retenir un rythme de progression inférieure à celui de dernière décennie.

↳ Extrait PADD SCOT BAVL :

« Grâce à ces atouts, le territoire est l'objet d'une attractivité soutenue déclinée à deux niveaux :

- une attractivité « saisonnière », les week-ends ou en période estivale, avec une « population » qui fait plus que tripler durant l'été ;
- une attractivité résidentielle dont le rythme ne se dément pas puisqu'en 35 ans (entre 1975 et 2010) sa population est passée de 72 000 à 132 000 habitants.

.....

Un territoire très sollicité qui doit maîtriser son avenir et se préparer à contenir la croissance urbaine :

La volonté affirmée de privilégier la protection de l'environnement et la valorisation du cadre de vie ne doit pas faire oublier que les hypothèses de développement à 2030 conduiraient à une augmentation de la population variant de :

- 120 000 habitants supplémentaires sur l'ensemble du territoire si l'on s'inscrit dans le prolongement des tendances actuelles, marquées par une accélération de la croissance démographique ces dernières années ;
- 50 000 habitants, si l'on se base sur un scénario « coup de frein global » accompagné d'un report de la croissance sur l'agglomération bordelaise. (cf. : note d'enjeux de l'Etat d'avril 2008).

Sachant que la croissance démographique d'un territoire est par nature difficile à prévoir au travers strictement d'hypothèses chiffrées et de prévisions statistiques plus ou moins fiables, le projet territorial se base sur une volonté forte et affirmée des élus du Bassin d'Arcachon et du Val de l'Eyre de réduire le développement urbain et de freiner la croissance urbaine. »

Le DOO du BAVL se fonde sur un modèle économe en ressources dans un territoire dont la population a doublé en quarante ans. Il marque une volonté forte de réduire le développement urbain et de freiner la croissance, en se situant dans une hypothèse moyenne basse entre les deux hypothèses de la note d'enjeux de l'Etat (+50 000 et +120 000) : Dans ces conditions, le nombre de logements à construire pourrait s'établir à environ 26 000 jusqu'en 2030, soit environ + 60 000 habitants.

Dans le cas du SCOT du BORN, il ne s'agit pas de réduire la croissance démographique mais tout au moins de la plafonner en prenant pour référence une tendance longue : l'hypothèse pourrait alors être qualifiée de moyenne haute pour filer la comparaison avec l'hypothèse moyenne basse retenue par le SYBARVAL.

- ↳ Madame la Présidente corrobore cette thèse. Elle pense que le scénario retravaillé "S2" est plus cohérent et plus soutenable.
- ↳ M. Alain DUDON, maire de Biscarrosse, fait part de son scepticisme concernant le scénario S3 : si 19 000 habitants supplémentaires étaient accueillis en 2035, le territoire devrait créer 7000 emplois pour maintenir son niveau d'activité, ce dont il doute.
- ↳ M. J Marc BILLAC, maire de Pontenx-les-Forges, réagit aux projections démographiques communales du scénario S2. Il est favorable aux objectifs affichés de "conforter les polarités les mieux équipées" et de « doper » la croissance de Mimizan. Il fait néanmoins remarquer que le traitement de l'axe « sud » Mimizan – Labouheyre pourrait s'envisager différemment : Pontenx les Forges est dotée d'équipements permettant de d'envisager un

point de fixation rétro littoral plus important, sans contester le pôle mimizannais. Il demande donc de préciser

- les critères qui permettent d'identifier les communes les mieux équipées
 - les "effets d'attraction externe" qui sont figurés sur la carte à hauteur de Sanguinet et Ychoux.
- ↳ M. Alain COUSQUER, maire de Bias indique que l'objectif démographique prévu pour Bias (+300 habitants en 2035) semble faible et sera sans doute dépasser. Le PLU en cours d'élaboration prévoit déjà l'accueil de 300 habitants supplémentaires pour 2020. Sachant que le SCoT va s'imposer au PLU, il est important de prendre en compte les PLU en cours.
- ↳ M. Alain DUDON demande également que les projections des PLU puissent être prises en compte.
- ↳ M. Gilles TESTUD fait part des débats au sein du comité technique concernant la situation de Mimizan et de son aire d'influence. Il rappelle au préalable que l'apport migratoire de la décennie 1999-2010 n'a pas véritablement profité à la ville de Mimizan, en situation de quasi-stagnation (+ 220 habitants seulement). A contrario, dans le même temps les autres communes du canton, plus celle de Sainte-Eulalie-en-Born gagnaient 1 600 habitants, tirant profit des équipements de la ville centre et de terrains à bâtir accessibles car peu onéreux. Il existe manifestement un jeu de vase communicant entre Mimizan et les communes de sa première périphérie : Sainte Eulalie en Born, Aureilhan, Sainte Paul en Born et Bias. Vouloir « doper » la croissance démographique de la commune de Mimizan signifiera nécessairement un meilleur contrôle de celle de ces voisines.
- Lors des ateliers de septembre, les représentants de la commune de Sainte Eulalie en Born avaient spontanément exprimé cette volonté.

Dans ce contexte, Pontenx-les-Forges, de par sa situation avantageuse à proximité des accès ferroviaire et autoroutiers (16 km), dans l'aire d'influence du canton de Parentis-en-Born (13 km), voire du sud Gironde, pourrait connaître une logique de développement propre : les équipements déjà existants (zone Ecomateria, salle de sports, bourg structuré, services médicaux et pharmacie...), semble prédisposer la commune à une augmentation de sa population sans affecter la croissance de Mimizan.

Le SCoT doit prendre position sur la ventilation de la croissance entre communes.

- ↳ M. Arnaud BOURDENX, adjoint à l'urbanisme à Mimizan rappelle que Mimizan est en train d'élaborer son PLU avec en objectif volontariste en matière de croissance démographique, de l'ordre de +1,2 %/an. Pour exemple, il cite la ZAC des Hournails dont l'aménagement prévoit la construction de 500 logements. Il reconnaît la nécessité d'une gestion raisonnée à l'échelle intercommunale de cette croissance attendue.
- ↳ M. J Marc BILLAC souligne que le fait de brider le développement démographique des communes voisines de Mimizan n'est pas pour autant la garantie de voir Mimizan accueillir plus de population.
- ↳ M. Marc DUCOM, Maire d'Ychoux considère le nouveau scénario raisonnable pour sa commune (+ 700 habitants).
- ↳ M. Sébastien NOAILLES, adjoint à l'urbanisme à Sanguinet trouve la proposition raisonnable pour sa commune (+ 2000 habitants). L'influence du sud Gironde est déterminante. Il attire l'attention sur la nécessité de travailler la question des déplacements et des transits (jusqu'à 15000 véhicules par jour en haute saison).

- ↳ M Fabien FENESTRE rappelle que le SCoT doit avoir un objectif de rationalisation du foncier et que la consommation foncière observées sur les 10 dernières années (environ 860 ha artificialisés entre 2002 et 2012) constituera une limite quasi indépassable pour les 10 prochaines. Il sera possible d'augmenter le rythme de développement des communes, mais il faudra qu'elles densifient davantage pour respecter les nouvelles obligations de gestion économe de l'espace.
- ↳ M. Alain DUDON rappelle que la Loi ALUR à supprimer le Coefficient d'Occupation du Sol ainsi que la possibilité de fixer une taille minimale pour les terrains à urbaniser.
- ↳ M. FENESTRE indique que l'objectif de consommation foncière du SCOT devra tenir compte du potentiel de densification des zones déjà urbanisées. Ce potentiel a effectivement été mécaniquement accru par les dispositions de la Loi ALUR.
- ↳ M. Julien HUE, chargé de mission ADACL, propose que les objectifs de croissance démographique du SCOT puissent être affichés en taux moyen annuel par commune afin de mieux les comparer avec les objectifs des PLU.

Propositions :

- **Afficher les rythmes annuels TCAM visés et la comparaison par rapport à 90-10 et 99-10, afin également de comparer aux objectifs des PLU**
- **Le nombre d'habitants supplémentaires ne sera pas affiché dans le SCoT : c'est le nombre de logements qui figurera (objectif de production et de programmation).**
- **Pontenx-les-Forges sera identifié comme polarité à conforter.**

2 .Retour sur la production de logements

- ↳ Pour information, le chiffre global des 10500 logements à produire inclut tous les types de résidence. Le SCoT ne pourra pas intervenir directement sur la répartition entre parc principal et parc secondaire mais le SCoT devra programmer la typologie des logements, c'est-à-dire indiquer "pour qui" et "quelle politique de l'habitat sera mise en œuvre".

3 .Orientations du PADD / économie touristique

- ↳ Alain DUDON indique que développer la station de Biscarrosse vers le haut de gamme n'est pas un objectif absolu. Le projet de la ville est de changer le type d'offre : il s'agit surtout de sortir du tout camping. La commune de Biscarrosse envisage notamment de récupérer à terme l'emprise du camping Campéoles, implanté sur un terrain municipal plage sud, afin d'en reconverter la destination vers des formes plus diversifiées d'hébergement. Cette réflexion est en cours. Les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL) sont désormais proscrits à Biscarrosse.
- ↳ Alain COUSQUER abonde : les établissements d'hôtellerie de plein air cherchent surtout à rendre la clientèle captive, limitant ainsi les retombées économiques locales. Il pense que l'élargissement de la saison doit rester un objectif.
- ↳ Virginie PELTIER rappelle l'échéance 2017 ramenant le trajet Bordeaux Paris via le TGV à 2h. L'effet "week-end" va se développer et il faut dès à présent se donner les moyens de l'accompagner et de l'orienter. C'est à la collectivité de lancer l'initiative et proposant des activités à l'année complémentaires aux plages. Il est important de ne pas tout miser sur le littoral.
- ↳ Jean-Jacques CAPDEPUY, adjoint au maire de Sainte-Eulalie-en-Born, souligne la nécessité de se doter d'un office du tourisme porté à une échelle de la communauté de communes

des Grands Lacs. A l'échelle de l'Aquitaine, notre territoire est invisible. Il est impératif de mieux communiquer sur nos richesses.

- ↳ Sébastien NOAILLES fait part du souhait de la municipalité de Sanguinet d'être reconnue station classée, ce qui implique effectivement une diversification de son hébergement notamment par de l'hébergement hôtelier.
- ↳ Arnaud BOURDENX indique que la commune de Mimizan souhaite positionner son développement sur les activités de sports et de nature, ce qui nécessitera le développement de nouveaux équipements (projet de skate-park prévu pour 2015, projet de cité des sports à l'étude)

Propositions :

- **Maîtriser le développement des PRL et des campings en limitant leur capacité d'accueil. Proscrire la création de nouveaux campings dans les stations.**
- **Améliorer la visibilité de l'offre touristique en hébergements et en activités ainsi que la promotion de l'identité du territoire, grâce à une meilleure coordination des offices de tourisme et une meilleure communication auprès du portail départemental et régional.**
- **Biscarrosse : changer l'orientation touristique de la station en proposant d'autres hébergements que le camping.**
- **Sanguinet : étoffer et diversifier l'offre en hébergement hôtelier.**
- **Elargir de la saison en développant des activités à l'année tant sur le littoral que sur les communes rétro-littorales.**

4 .Orientations du PADD / économie agricole

- ↳ Sébastien NOAILLES s'inquiète de l'objectif affiché de "préservation de la ressource sol" car le développement des activités agricoles sur Sanguinet risque d'être en contradiction avec les objectifs de préservation des ressources naturelles et de l'environnement.

5 .Orientations du PADD / objectif de modération de la consommation d'espace

- ↳ **Le PADD indiquera uniquement les grands principes, le DOO (document d'objectifs et d'orientations) fixera les règles plus précises (rédigées et/ou cartographiées).**
- ↳ Pour rappel, l'effort de modération est fixé sur la base de l'analyse rétrospective des 10 dernières années qui figurera dans le rapport de présentation du SCoT.
- ↳ Alain DUDON indique que la ZAC de Lapuyade en cours de réalisation prévoit 40% d'espaces verts avec des formes urbaines plus denses. Il fait remarquer l'effort réalisé sur la densité n'apparaît que si ces espaces verts ne sont pas assimilés à des surfaces consommées. Fabien Fenestre répond que c'est au SCoT de définir ce qui sera comptabilisé dans l'espace consommé pour l'urbanisation et ce qui sera pris en compte dans le calcul de la densité.
- ↳ **Il faut être cohérent entre l'objectif de croissance résidentielle, l'enveloppe foncière et la densification.**

Propositions :

- **Définir ce qui sera considéré comme espace consommé → dans le DOO.**
- **Définir l'objectif global de modération à l'échelle du SCoT et toute vocation urbaine confondue (habitat, économie, équipement) → dans le DOO.**

- **Affiner l'objectif de modération pour l'habitat, en fonction de → dans le DOO.**
- **Définir le mode de calcul de la densité → dans le DOO.**

6 .Orientations du PADD / mobilités

- ↳ Sébastien NOAILLES souligne la croissance du trafic routier à Sanguinet : les principales routes sont quotidiennement et régulièrement saturées en saison.

7 .Orientations du PADD / équipements

- ↳ La création d'un lycée est une décision régionale, néanmoins il est important de l'anticiper et faire en sorte de préserver des réserves foncières.

8 .Orientations du PADD / volet littoral

- ↳ **Une réunion spécifique sur la traduction du volet littoral dans le DOO (retour sur les cartes de préfiguration des périmètres "Loi Littoral") ultérieurement.**
- ↳ **Le PADD indiquera uniquement les grands principes, le DOO fixera les règles plus précises (rédigées et/ou cartographiées).**

9 .Orientations du PADD / volet Trames Vertes et Bleues

- ↳ **Le PADD indiquera uniquement les grands principes, le DOO fixera les règles plus précises (rédigées et/ou cartographiées).**
- ↳ Le SCoT appuie ses travaux sur ceux du SRCE Aquitaine (devoir de compatibilité) ainsi que ceux du SAGE : ces documents sont aujourd'hui discutés.
- ↳ Pour information, seuls 2 SCoT ont émis un avis favorable sur le SRCE Aquitaine (voir compte rendu du comité syndical SCOT du Born du 30/10/14). Le Préfet de Région va prochainement s'exprimer.

10 . Orientations du PADD / ressource en eau

Pas d'observation particulière remettant en cause les objectifs proposés.

11 . Orientations du PADD / volet énergétique

- ↳ Sébastien NOAILLES demande la finalité concrète des objectifs envisagés dans le PADD sur ce thème. En général, ces intentions ne sont pas suivies d'effets, sachant qu'il existe déjà des réglementations thermiques nationales.
- ↳ Fabien FENESTRE répond à deux niveaux :
 - Les accompagnements consistent par exemple à prévoir la mise en œuvre d'un point info-énergie, l'identification d'une structure capable de renseigner et d'accompagner les porteurs de projet dans la recherche de financement, faire réaliser des études préalables à des lancements d'OPAH. La démarche TEPOS (Territoire à Energie Positive) s'inscrit dans cette logique
 - Le SCOT peut également identifier les secteurs géographiques où le développement des énergies renouvelables est le plus pertinent (disponibilité foncière, propriété des terrains, accès au réseau électrique,...). Les collectivités doivent être exemplaires.

Calendrier

Prochaine réunion : début 2015 sur le volet littoral avec les communes concernées.