



# ***PADD***

***Version arrêt***

Février **Mars** 2019



# SOMMAIRE

<b>Avant-propos</b>	<b>3</b>
▶ <i>Rappel du contexte législatif</i>	3
▶ <i>Rôle du PADD</i>	3
▶ <i>Structuration du PADD</i>	4
▶ <i>Scénarii</i>	4
<b>1/ Structurer le projet de développement territorial</b>	<b>5</b>
▶ <i>1.1 Structurer le territoire pour permettre l'accueil de 13000 habitants supplémentaires entre 2018 et 2035</i>	6
▶ <i>1.2 Adapter la production de logements à la croissance démographique</i>	7
▶ <i>1.3 S'engager dans une stratégie économique volontariste pour permettre la création de 5000 emplois supplémentaires à l'horizon 2035</i>	8
▶ <i>1.4 Soutenir l'économie agricole et sylvicole</i>	9
▶ <i>1.5 Orienter le développement touristique vers la spécialisation et la complémentarité</i>	9
▶ <i>1.6 Organiser le développement commercial et artisanal</i>	12
<b>2/ Assurer un développement intégré, en lien avec les capacités d'accueil du territoire</b>	<b>13</b>
▶ <i>2.1 Utiliser le foncier de manière plus économe d'ici 2035</i>	14
▶ <i>2.2 Agir sur les formes urbaines et promouvoir un idéal : vers un « mode d'habiter plus qualitatif »</i>	15
▶ <i>2.3 Développer des mobilités plus respectueuses de l'environnement, rendant le territoire plus attractif</i>	16
▶ <i>2.4 Renforcer l'offre en équipements et favoriser la mutualisation</i>	17
▶ <i>2.5 Traduire les dispositions de la Loi Littoral</i>	17
<b>3/ Ménager et valoriser les ressources naturelles du territoire</b>	<b>18</b>
▶ <i>3.1 Préserver et valoriser le réseau de Trames Vertes du Born en fonction du niveau de sensibilité</i>	19
▶ <i>3.2 Valoriser le capital-nature en fonction de la capacité des milieux naturels à résister aux pressions</i>	22
▶ <i>3.3 Gérer au mieux la ressource en eau du territoire du SCoT (prélèvements, rejets)</i>	22
▶ <i>3.4 Accompagner le Born dans la transition énergétique</i>	24

## Avant-propos

### ► Rappel du contexte législatif

Dans son article L141-4, le code de l'urbanisme décrit le contenu du Projet d'Aménagement et de Développement Durables :

*« Le projet d'aménagement et de développement durables fixe les objectifs des politiques publiques d'urbanisme, du logement, des transports et des déplacements, d'implantation commerciale, d'équipements structurants, de développement économique, touristique et culturel, de développement des communications électroniques, de qualité paysagère, de protection et de mise en valeur des espaces naturels, agricoles et forestiers, de préservation et de mise en valeur des ressources naturelles, de lutte contre l'étalement urbain, de préservation et de remise en bon état des continuités écologiques. En matière de déplacements, ces objectifs intègrent une approche qualitative prenant en compte les temps de déplacement. Lorsque le périmètre d'un schéma de cohérence territoriale recouvre en tout ou partie celui d'un pays ayant fait l'objet d'une publication par arrêté préfectoral, le projet d'aménagement et de développement durables du schéma de cohérence territoriale prend en compte la charte de développement du pays. »*

### ► Rôle du PADD

Le Projet de territoire du SCoT du Born doit affirmer clairement les grands choix stratégiques garants d'un développement durable, faisant de l'économique, du social et de l'environnemental un tout cohérent. Ce projet de territoire constituera le socle garant d'une cohérence des politiques publiques permettant un aménagement équilibré du territoire.

Les grands principes suivants doivent guider l'élaboration du projet de territoire et garantir sa durabilité :

- la gestion économe et équilibrée de l'espace (naturel, urbanisé, agricole et forestier) ;
- le principe de diversité des fonctions et de mixité sociale ;
- le respect de l'environnement (préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol et des écosystèmes...) ;
- la cohérence des politiques publiques ;

Le PADD est un projet politique et prospectif, « accessible » au plus grand nombre, définissant des orientations générales stratégiques.

La réflexion prospective est indispensable à la définition d'un projet d'aménagement et de développement durables. Pour dessiner dans le SCoT l'aménagement de notre territoire pour les vingt ans qui viennent, il est important d'identifier les mutations qui affecteront notre société dans son ensemble, et leurs conséquences sur le territoire du territoire du Born. Quels défis économiques, sociaux, technologiques ou environnementaux devons-nous relever ?

Construit à partir des conclusions du diagnostic territorial, de l'état initial de l'environnement, des scénarios de développement et des possibilités d'évolution du territoire, le PADD constitue la base du projet, sur laquelle sera établi le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO).

En effet, c'est dans le DOO que sont inscrits la traduction spatiale, qualitative et quantitative des orientations du PADD, la définition des principes de la politique d'urbanisme et de l'aménagement, des règles communes. Ce document, rassemble l'ensemble des prescriptions et recommandations, il constitue l'indispensable relais « réglementaire » permettant la mise en œuvre du PADD.

## ► Structuration du PADD

Le PADD du SCoT du Born s'articule autour de trois grandes ambitions :

1. Structurer le projet de développement territorial
2. Assurer un développement intégré, en lien avec les capacités d'accueil du territoire
3. Ménager et valoriser les ressources naturelles du territoire

## ► Scénarii

Dans le cadre de la réflexion menée sur le PADD, plusieurs scénarios d'évolution ont été analysés, en travaillant à la fois sur les hypothèses de l'Insee et sur le prolongement des tendances observées ces dernières années. Quatre hypothèses ont été travaillées, à savoir :

- Hypothèse 1 : au regard des tendances régionales, l'INSEE, dans le cadre de la base Omphales, prévoit un développement de l'ordre de 10000 habitants supplémentaires, dont 7000 personnes âgées de plus de 60 ans, et un besoin de l'ordre de 7000 logements (résidences principales uniquement)
- Hypothèse 2 : au regard des tendances observées sur le territoire du Born depuis ces 20 dernières années, nous pourrions attendre environ 10000 habitants supplémentaires à l'horizon 2035, avec un vieillissement de la population moins marqué que dans la prospective Omphales, du fait d'une attractivité plus importante pour les jeunes actifs. Cette hypothèse génèrerait un besoin de l'ordre de 8000 logements (hors résidences principales).
- Hypothèses 3 et 4 : au regard des tendances observées depuis la fin des années 90, nous pourrions attendre entre 16000 et 16800 habitants supplémentaires sur le territoire du Born à l'horizon 2035. Ces dernières hypothèses marqueraient une rupture plus nette entre le développement des parties Nord et Sud du territoire (population plus importante et plus jeune au Nord) et nécessiterai le développement de plus de 10 000 logements en résidence principale.

Ces différentes hypothèses ont servi de support de discussion pour appréhender les questions de l'organisation territoriale et de la capacité d'accueil du territoire. Dans le cadre des échanges, il a été proposé de travailler sur une hypothèse intermédiaire se situant entre les scénarios 2 et 3, et **d'envisager l'organisation territoriale pour l'accueil d'environ 13000 habitants supplémentaires** (soit environ 56000 habitants sur le territoire en 2035).

Il est important de préciser que l'accueil de 13000 habitants supplémentaires n'est pas un objectif à atteindre mais une hypothèse de travail pour organiser le territoire de façon cohérente et harmonieuse (anticipation des besoins). C'est d'ailleurs pour cette raison que ce chiffre n'est pas intégré dans le corps du PADD mais dans le préambule uniquement. Seuls les chiffres relatifs au développement du parc de logement, à la modération de la consommation foncière, etc. sont intégrés dans le corps du PADD comme des objectifs chiffrés de cadrage.

# *1/ Structurer le projet de développement territorial*

---

## ► 1.1 Structurer le territoire pour permettre l'accueil de 13000 habitants supplémentaires entre 2018 et 2035

Le territoire du SCoT du Born, composé d'un petit nombre de communes, n'en reste pas moins un territoire à la fois vaste et protéiforme. L'influence du bassin d'Arcachon sur la partie Nord, de la proximité de l'A63 sur la partie Est ou du tissu industriel sur la partie Sud, génère des dynamiques de développement très variées sur le territoire. La poursuite des tendances « au fil de l'eau » pourrait avoir plusieurs conséquences néfastes, et notamment :

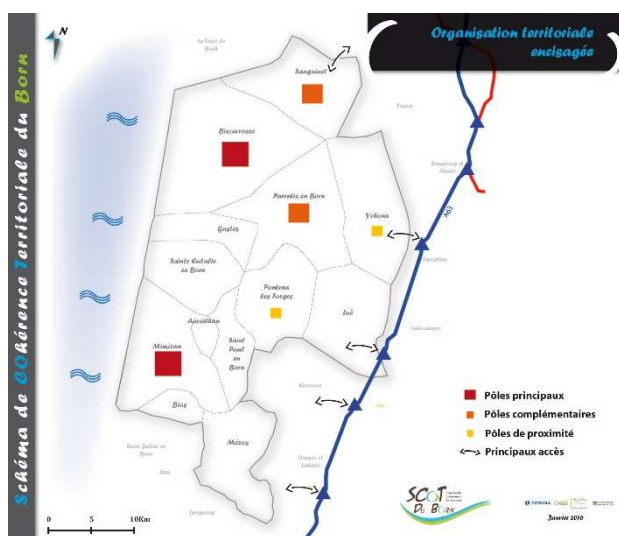
- Un développement résidentiel et urbain très important sur les parties Nord et Est, sans relation avec le développement économique, créant ainsi des communes péri-urbaines occupées par des personnes travaillant sur d'autres territoires
- Un renouvellement démographique difficile sur la partie Sud, générant des difficultés de maintien de services et d'équipements « à l'année » sur Mimizan
- Un développement résidentiel orienté principalement sur les communes rurales et péri-urbaines, générant des difficultés de renouvellement urbain pour les pôles et des besoins de mobilités accrues.

### ► Redistribuer la croissance démographique de manière à conforter les pôles les plus équipés et à maintenir un ratio habitant/emploi équilibré

Afin de pallier les difficultés que pourrait connaître le territoire en cas de maintien des dynamiques à l'œuvre, il est proposé d'organiser le territoire en appuyant le développement sur les principales polarités que sont :

- Biscarrosse et Mimizan
- Parentis en Born et Sanguinet
- Ychoux et Pontenx les Forges

Il est essentiel, dans le cadre de ce SCoT, de bien appréhender les inter-relations qui existent avec les territoires voisins, notamment avec le Bassin d'Arcachon, les connexions à l'A63, les connexions aux gares voisines et aux pôles voisins.



Pour assurer un certain équilibre dans le maillage du territoire, il est donc proposé, dans le cadre de ce SCoT, de :

- Maîtriser la forte croissance démographique et résidentielle sur Biscarrosse et Parentis en Born
- « Doper » la croissance démographique de Mimizan afin de renforcer cette polarité bien équipée
- Ralentir le rythme des communes péri-urbaines les moins bien équipées, sauf si elles sont en mesure d'accompagner le développement résidentiel de créations d'emplois afin de réduire les besoins de mobilité.

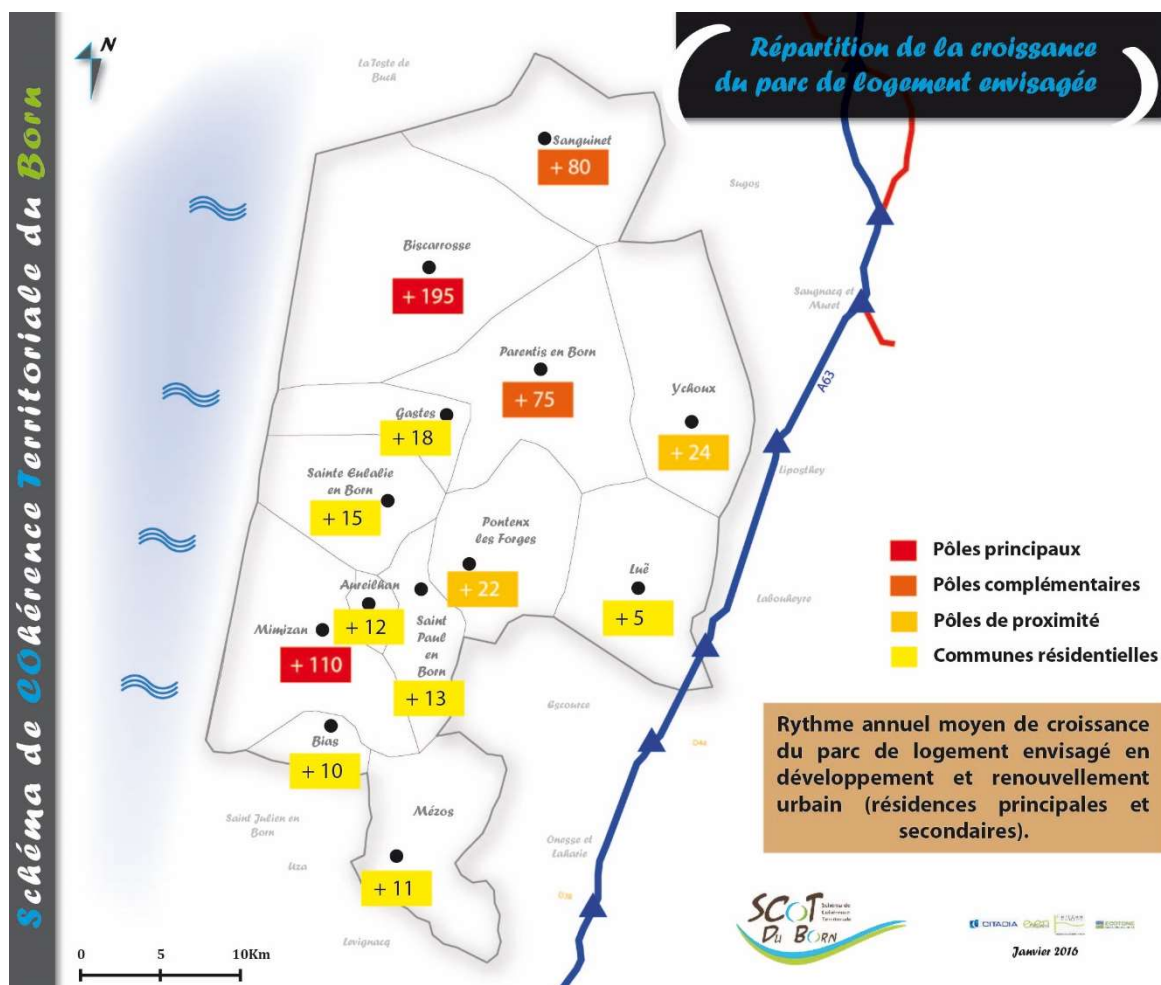
► **1.2 Adapter la production de logements à la croissance démographique**

Le territoire du SCoT du Born est soumis à une pression foncière et urbaine importante. Dans le cadre des échanges sur le diagnostic et le projet de territoire, les acteurs, élus en tête, ont insisté sur la nécessité de réduire la part des résidences secondaires et de travailler principalement sur l'accueil d'une population permanente et active. De nombreux axes de développement, dans le cadre de ce PADD, concourent donc à accompagner le développement de résidences principales, d'équipements adaptés aux populations permanentes et à la création d'emplois.

► **Produire 7000 résidences principales supplémentaires entre 2018 et 2035 à l'échelle du territoire du SCoT (environ 10500 logements en intégrant les résidences secondaires)**

L'objectif, clairement affiché dans ce projet de SCoT, est de permettre la production d'environ 7000 résidences principales, en veillant à équilibrer la répartition entre les différentes communes du territoire. Si le souhait clairement exprimé par les acteurs locaux est de réduire la part des résidences secondaires, il semble impossible d'en interdire le développement. Dans le cadre du projet, il est nécessaire de prévoir une part de production de résidences secondaires, elle a donc été envisagée à hauteur de 37% (maintien de la part des résidences principales dans le parc total au maximum).

Afin d'assurer une cohérence entre développement résidentiel, niveau de service, potentiel de développement économique, niveau d'équipement et desserte, la répartition de la croissance est programmée comme suit :



► **Diversifier la production de logements pour répondre aux besoins des populations**

L'accueil de populations nouvelles nécessite une adaptation de l'offre en logements. L'objectif étant d'accueillir principalement une population active, jeune, il est proposé, d'orienter plus largement la production du parc de logements en résidences principales vers les T2/T3 et de renforcer l'offre en logements locatifs sociaux sur les polarités les mieux équipées (Mimizan, Biscarosse, Parentis en Born, Sanguinet et Ychoux) et de renforcer l'offre en logements locatifs à l'année sur les communes « péri-urbaines » (Gastes, Sainte Eulalie en Born, Pontenx les Forges et Aureilhan).

► **1.3 S'engager dans une stratégie économique volontariste pour permettre la création de 5000 emplois supplémentaires à l'horizon 2035**

Les deux Communautés de Communes qui composent le territoire du SCoT du Born mènent depuis plusieurs années maintenant, des actions en vue de favoriser le développement économique du territoire. Certaines initiatives ont très bien fonctionnées (production légumière, commerce, ...) mais certaines zones d'activités aménagées restent peu occupées.

Le développement économique du territoire du Born reste une priorité pour permettre l'accueil d'une population permanente et active. Dans le cadre du diagnostic, certaines difficultés ont été pointées (accompagnement insuffisant des porteurs de projet, nécessaire clarification de l'offre, ...), elles ont servi de socle à la définition de la stratégie qui suit.

► **Mener une politique foncière plus volontariste, moins opportuniste**

Le développement économique, au cours de la décennie passée, a été essentiellement orienté sur la production de foncier. Plusieurs dizaine d'hectares sont aujourd'hui disponibles mais leur commercialisation reste limitée et complexe. Il est proposé, dans le cadre de ce projet, d'optimiser avant toute extension ou création de zone d'activité, le foncier qui a été aménagé (densification des zones d'activités existantes, optimisation des espaces équipés, ...) et, pour les besoins de nouvelles surfaces, de bien identifier les gisements fonciers et d'évaluer leur potentiel (analyse de site, évaluation des besoins, etc.).

La lisibilité de l'offre est un élément clé pour commercialiser du foncier économique. Le projet prévoit donc de créer un portail lisible, accessible à tous les acteurs, en veillant à hiérarchiser le foncier économique en fonction des cibles, de la localisation et de la disponibilité.

► **Structurer et développer les filières industrielles innovantes dans le domaine des énergies renouvelables et de l'éco-construction pour une véritable proximité de l'offre**

Le territoire du Born est situé au cœur d'un espace de production de matière première très important, le massif des Landes de Gascogne. Cette ressource, principalement exploitée par l'industrie papetière, est pour partie valorisée localement en bois d'œuvre (parquets, lambris,...). Le territoire est par ailleurs un site intéressant pour développer les énergies renouvelables (solaire, géothermie, biomasse, ...) ou les matériaux innovants (savoir-faire et ressources locales) sur lesquels le projet envisage de s'appuyer.



► **Eviter la création de zones d'activités mixtes (habitat/activité), sources de conflits et freins au développement économique**

Les zones d'activités mixtes, intégrant des constructions à usage d'habitation, sont sources systématiques de conflits d'usage. Le SCoT envisage donc de favoriser le développement de zones non mixtes.

► **1.4 Soutenir l'économie agricole et sylvicole**

Les activités agricole et sylvicole sont des piliers de l'économie locale. Il est essentiel de favoriser le maintien, la reprise, voire le développement de ces activités qui, au-delà de leur rôle économique notable, jouent un rôle important en matière de maintien des paysages et de la biodiversité. Dans le cadre du SCoT, il est donc proposé de :

- Préserver la ressource sol, premier outil de travail des exploitations
- Favoriser la reprise, voire le développement des exploitations
- Multiplier les initiatives d'association avec d'autres activités/productions afin de diversifier et de valoriser les productions plus largement
- Favoriser l'accès à la ressource bois, ainsi que les outils d'exploitation
- Accompagner la défense du massif

► **1.5 Orienter le développement touristique vers la spécialisation et la complémentarité**

Le tourisme est le principal secteur économique du territoire. Les capacités d'accueil, notamment dans l'hôtellerie de plein air sont très importantes et de nombreuses activités dépendent de la fréquentation touristique du territoire. Le tourisme, principalement estival, est présent à la fois sur le littoral océanique (Biscarosse-Plage et Mimizan-Plage), sur les rives des lacs (ensemble des communes littorales), ainsi que, dans une moindre mesure, sur les communes rurales et forestières. Si l'économie touristique s'est développée « naturellement » après les programmes de la MIACA dans les années 60, elle est en perpétuelle évolution, notamment pour répondre aux attentes de la clientèle. Dans le cadre du SCoT, il est proposé de clarifier l'organisation de l'offre touristique en veillant à :

► **Spécialiser le développement touristique du Born et renforcer les complémentarités entre littoral et rétro-littoral**

Les stations de Biscarrosse, Mimizan et Sanguinet doivent faire l'objet d'une diversification. L'objectif, pour Biscarrosse, sera de réduire progressivement la part de l'hôtellerie de plein air et de veiller à conserver une part importante d'hébergements marchands. Pour Mimizan, l'objectif sera de conforter sa place de station balnéaire familiale, en s'ouvrant à une clientèle sportive par l'intermédiaire d'équipements et de capacités d'accueil adaptés. Enfin, pour les autres communes, l'objectif sera de développer des équipements et des capacités d'hébergements orientées sur le tourisme vert, sportif, familial, patrimonial et de découverte.

► **S'engager dans un aménagement touristique plus durable et compatible avec la valorisation du capital-nature du Born**

Une très grande partie de la capacité d'accueil touristique du territoire étant composée de lits en hôtellerie de plein air, il est proposé, pour favoriser la diversification, de rendre possible, à travers les Plans Locaux d'Urbanisme, la mutation de certaines structures intégrées aux espaces urbains, en secteurs urbains (ou dans des offres d'hébergements en structure). Les terrains de camping, en secteur urbain, peuvent être ouverts à l'urbanisation dans le cadre d'un PLU ou d'un PLUi si les élus le souhaitent et si les servitudes et les réseaux le permettent (zone non inondable, suffisamment desservie, etc...).

► **Structurer une offre adaptée aux séjours courts**

Le tourisme sur le secteur du Born est très largement orienté sur les activités balnéaires et lacustres en période estivale. Il est souhaité un élargissement de la gamme, à la fois sur le type d'activités qui peuvent être offertes (patrimoine, culture, ...) mais aussi sur la période de fréquentation (allongement). Malgré ces infrastructures importantes et une image très favorable, le territoire accueille très peu de tourisme de court séjour. Le principal frein, pour développer du tourisme de court séjour, est lié au fait que les moyens de déplacements alternatifs à la voiture sont presque inexistants. Afin de favoriser la fréquentation de week-end, il est proposé d'améliorer sensiblement l'accessibilité depuis les gares notamment. Des outils (location de voitures, coordination des horaires trains/bus, renforcement des réseaux de transports collectifs, ...) seront à imaginer, notamment dans le cadre du DOO, afin de favoriser cette forme de tourisme. Depuis 2017, le territoire est accessible en 3 heures depuis Paris, le tourisme de court séjour est un axe de travail important.

► **S'engager dans la mise en œuvre d'un observatoire de l'économie touristique à l'échelle du SCoT du Born**

L'activité touristique est une activité dépendante de multiples facteurs (météo, qualité de l'accueil, climat international, ...), elle nécessite, pour s'adapter, d'être en veille constante sur les pratiques, les attentes du public, la concurrence, etc. Compte tenu de l'importance de l'activité touristique sur le territoire, il est proposé de mettre en place, en complément de l'offre du Comité Départemental du Tourisme, un observatoire qui permette de suivre à minima l'offre en hébergements, la fréquentation des sites touristiques, la consommation dans les établissements de restauration, etc. Cet outil permettra de suivre les évolutions et d'adapter, si besoin, les réponses de la collectivité et des acteurs locaux.

► **Encadrer le développement touristique des communes littorales (Loi Littoral)**

L'essentielle de l'offre touristique actuellement présente sur le territoire du Born a été développée avant l'entrée en vigueur de la Loi Littoral. Si la proximité du littoral, qu'il soit océanique ou lacustre, est un argument de vente important pour de nombreux professionnels du secteur touristique, il est nécessaire de respecter le cadre de la Loi Littoral qui limite les possibilités de développement ou d'exploitation de certains espaces sensibles. Il sera essentiel, dans le cadre du Document d'Orientations et d'Objectifs, de traduire clairement les dispositions de la Loi Littoral afin de clarifier les possibilités d'évolution ou d'exploitations des différents espaces.

## ► 1.6 Organiser le développement commercial et artisanal

L'offre commerciale, comme le pointait le diagnostic de territoire, est importante. Cette activité commerciale étant dimensionnée pour satisfaire les besoins de la population estivale, il ne semble pas nécessaire d'accroître à outrance les capacités de développement.

Le secteur artisanal est par contre globalement peu représenté au regard de la structure socio-économique du territoire. Le secteur artisanal risque d'avoir des besoins de développement qu'il est nécessaire d'anticiper et de programmer.

Dans le cadre du SCoT, afin de clarifier la politique d'aménagement et de limiter les déséquilibres, il est proposé d'intégrer un chapitre DAAC dans le Document d'Orientations et d'Objectifs.

### ► Intégrer un Document d'Aménagement Artisanal et Commercial (DAAC) afin de maîtriser le développement et veiller à assurer la pérennité des équipements existants

Ce document, intégré dans le chapitre relatif au commerce du DOO, veillera notamment à limiter le développement de l'offre périphérique (hors commerce spécialisé) et à limiter le développement de l'offre en équipement de la personne en dehors des centralités.

***2/ Assurer un  
développement intégré, en  
lien avec les capacités  
d'accueil du territoire***

---

## ► 2.1 Utiliser le foncier de manière plus économe d'ici 2035

La question de la maîtrise de la consommation foncière est importante à l'échelle nationale, elle l'est également, compte tenu du rythme de développement observé, sur le territoire du SCoT du Born. Si les élus ont fait le choix de poursuivre le développement démographique et urbain de leur territoire, ils souhaitent que ce développement soit intégré et respectueux de l'environnement exceptionnel du territoire. La maîtrise de la consommation foncière passera par une densification des espaces urbains, celle-ci doit par contre être mesurée pour rester cohérente avec les formes urbaines présentes sur le territoire. Il est donc proposé, dans le cadre du SCoT de :

### ► Imposer un objectif chiffré volontariste visant à réduire la consommation foncière (résidentielle surtout)

Plus de 50% de la consommation de foncier agricole, naturel et forestier l'a été à des fins résidentielles (en intégrant les équipements et espaces verts associés). Dans le cadre du SCoT, il est proposé de réduire de 35% la consommation de foncier par rapport aux 17 dernières années. Ainsi, la surface moyenne annuelle à des fins résidentielles sera limitée. La densité moyenne minimale, à l'échelle du SCoT, sera de 15.5 logements/ha minimum, elle pourra être déclinée localement dans le Document d'Orientations et d'Objectifs.

L'objectif étant de favoriser le développement économique et énergétique pour limiter la dépendance aux territoires voisins, accueillir une population majoritairement active et valoriser les ressources du territoire. La consommation foncière à des fins d'équipements énergétiques et de zones d'activités doit également être maîtrisée tout en veillant à favoriser leur déploiement. Il est ainsi proposé de réduire de 25% la consommation de foncier à des fins économiques par rapport aux 17 dernières années, de près de 50% pour les activités tourisme/loisirs et de 35% la consommation de foncier destiné à la production d'énergie photovoltaïque.

### ► Proscrire le mitage et l'urbanisation « déconnectée » et imposer des coupures d'urbanisation

L'urbanisation traditionnelle, sur le territoire, est majoritairement organisée autour de bourgs-centre et d'écartes. Cette spécificité, qui fait aussi la richesse du territoire, doit être prise en compte dans le futur, en veillant à renforcer l'urbanisation des bourgs, tout en permettant, si les conditions de desserte et de sécurité le permettent, de densifier ou de finaliser l'urbanisation des quartiers.

Afin de respecter cette organisation de l'espace particulière, les principales coupures d'urbanisation, qui seront identifiées dans le cadre du DOO, devront être préservées. Aucun nouveau quartier « déconnecté » ne saurait être créé.

### ► S'engager dans la mise en œuvre d'un observatoire du foncier résidentiel à l'échelle du SCoT du Born

Le territoire du Born est soumis à une forte pression foncière et immobilière. Le suivi des mutations foncières est un enjeu important pour anticiper les besoins d'équipements et permettre la réalisation d'opérations adaptées aux besoins de la population permanente. L'observatoire foncier doit permettre de prioriser les investissements à réaliser et à simplifier la démarche partenariale avec les différents acteurs du secteur (Etablissement Public Foncier, SAFER, bailleurs sociaux, ...).

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

### ► Maîtriser les extensions urbaines :

L'urbanisation traditionnelle landaise est organisée autour de grands espaces ouverts, avec une organisation des constructions qui permettait une évolution du bâti lorsque les besoins de la famille le nécessitaient. Cette urbanisation, très peu dense, a généré des paysages de grande qualité, marqueurs de l'identité du territoire. Cette forme d'urbanisation, très consommatrice d'espace, ne peut, compte tenu du rythme de développement sur ce territoire, être prise pour référence pour l'urbanisation des prochaines années. Les extensions urbaines devront être plus denses, en veillant à optimiser l'usage du sol, tout en s'inscrivant en accroche aux espaces urbains existants. Une attention particulière devra être portée à la préservation et à la valorisation des espaces publics, éléments fédérateurs.

### ► 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

Le territoire était jusqu'il y a peu, dominé par le développement de l'habitat individuel. Le développement des stations balnéaires, puis la pression foncière accrue sur la zone littorale, ont fait évoluer les formes urbaines vers l'habitat collectif. Si certains quartiers ont su intégrer de la mixité dans les formes bâties, les typologies et les densités, le territoire du Born présente finalement peu de mixité dans les formes urbaines.

Si les constructions antérieures au milieu de XXème siècle présentaient des marqueurs architecturaux (volumétrie, pentes et débords de toit, ordonnancement des façades, ...), les constructions de la fin du XXème siècle à nos jours sont plutôt banales et ont perdu de leur aura identitaire. Dans le cadre du SCoT, il est donc proposé d'accompagner les collectivités et les porteurs de projets afin de produire des formes urbaines plus typées et plus qualitatives. Une attente particulière devra être portée :

- Aux principes de composition d'ensemble
- Aux principes de mixité sociale et urbaine
- Aux principes de multi-modalité
- Aux principes de valorisation de l'identité locale, d'insertion paysagère et de performance environnementale
- Aux capacités de mutation des formes urbaines traditionnelles (grands volumes avec jardins) pour créer de l'habitat collectif connecté à l'image landaise et intégré dans le paysage environnant
- A la préservation et à la valorisation des espaces publics, éléments identitaires du territoire, vecteurs d'image de qualité, en veillant à harmoniser le traitement de ces espaces (aération, mobilier urbain, place du végétal, ...)

## ► 2.3 Développer des mobilités plus respectueuses de l'environnement, rendant le territoire plus attractif

### ► Proposer des mobilités rendant le territoire plus attractif

Les mobilités, sur le territoire du Born, sont très largement dominées par l'usage de la voiture. Si la superficie du territoire et la faible densité d'occupation rendent difficile le développement de réels transports alternatifs à la voiture, il semble néanmoins nécessaire de travailler à la mise en place de solutions de mobilités plurielles. L'objectif, sera de s'appuyer sur les infrastructures en place, en veillant à les optimiser. Il est proposé de :

- Conforter, aménager, renforcer la gare d'Ychoux (PEM avec informations en gare/office de tourisme (guichet ou borne), possibilité de rabattement vers les pôles d'attractivité (TC, VL en location...)
- Développer des aires de covoiturage (au droit de la gare, dans les cœurs de ville, au droit des intersections les plus importantes...)
- Renforcer le transport régional et général en bus (lignes 11 et 13 du réseau XLR, TER), vers une ligne Nord-Sud pour relier les communes du territoire
- Redéfinir la signalétique pour fluidifier les échanges depuis les grands axes (A63)
- Faciliter les dessertes des ZAE aux poids lourds et organiser les livraisons sur le territoire
- Requalifier la piste 17 en nouvelle voie de desserte routière.

### ► Favoriser les mobilités « de proximité », plus respectueuses de l'environnement

Le développement urbain, orienté très largement sur le pavillonnaire, a placé la voiture au cœur de l'organisation des espaces publics. Si l'organisation des quartiers a souvent été pensée autour de l'accès voiture, le territoire est pourtant propice aux déplacements doux (vélo, piétons, ...). L'objectif sera donc d'inciter aux pratiques modes actifs (marche, vélo...) dans les cœurs de ville, d'intégrer les projets routiers comme support d'urbanisation (ex. : Sanguinet), et de favoriser un urbanisme de proximité (rapprocher les lieux de vie pour réduire distances et durée des déplacements quotidiens domicile-travail, inciter aux pratiques alternatives, améliorer la qualité de vie...



*Une place réduite laissée aux modes alternatifs*

### ► Proposer une offre en mobilités qui renforce les liens sociaux

L'absence de réseau efficace de transports collectifs sur le territoire fragilise certaines populations en situation de précarité. Une attention particulière sera portée au développement d'une offre de services alternatifs à la voiture pour les publics démunis.

### ► Apaiser la circulation dans les centre-bourgs

L'organisation du réseau de voirie, sur le territoire du Born, est très concentrique. Les voies de communications principales passent au cœur des bourgs et il existe à ce jour peu d'itinéraires



## #2. *Projet d'Aménagement et de Développement Durables*

alternatifs. L'urbanisation pavillonnaire en nappe, souvent organisée autour d'impasses, rend difficile la mise en place de déviations ou d'itinéraires de substitution. Afin d'appréhender l'augmentation prévisible du trafic sur les principaux axes, un nouveau maillage de voirie pourra être proposé à moyen terme pour limiter la fréquentation de certains axes au cœur des centre-bourgs (Sanguinet notamment), et fluidifier la circulation (notamment en période de fréquentation touristique).

### ► 2.4 Renforcer l'offre en équipements et favoriser la mutualisation

Le Born est globalement bien doté en équipements, ils sont pour la plupart dimensionnés pour répondre aux besoins d'une population estivale conséquente. Les équipements sont aujourd'hui principalement présents sur les communes de Biscarrosse, Mimizan et Parentis en Born, compte tenu du développement démographique et urbain envisagé, il est prévu de renforcer les équipements sur les principales polarités, comme suit :

- Biscarrosse et Mimizan : pôles complets d'équipements (commerces, services, équipements sportifs et culturels, etc.).
- Parentis en Born et Sanguinet : pôles d'équipements structurants en matière d'équipements sportifs, culturels, de loisirs, scolaires, médicale et d'offre commerciale
- Ychoux et Pontenx les Forges : pôles d'équipements de proximité à renforcer (offre scolaire, sportive, culturelle et d'un tissu de commerces de proximité)

### ► 2.5 Traduire les dispositions de la Loi Littoral

Le territoire du Born est un organisé autour de ses façades littorales et lacustres. Six communes sont concernées par les dispositions de la Loi Littoral (Biscarrosse, Mimizan, Gastes, Saint Eulalie en Born, Sanguinet et Parentis en Born). Dans le cadre de ce ScoT, il est proposé de traduire spatialement les dispositions de la Loi Littoral ou de proposer un référentiel commun pour pouvoir assurer une cohérence dans l'application du texte. Les éléments de définition, ainsi que les éléments traduits sous forme cartographique, seront inscrits dans le Document d'Orientations et d'Objectifs. Seuls les grands principes sont exposés dans le PADD, à savoir :

- Réaliser les extensions de l'urbanisation soit en continuité avec les agglomérations et villages existants, soit en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement
- Limiter les extensions de l'urbanisation dans les espaces proches du rivage
- Encadrer le développement des installations de loisirs et de tourisme
- Préserver la « bande des 100 mètres »
- Protéger les espaces naturels remarquables et les espaces boisés significatifs
- Ménager des coupures d'urbanisation

***3/ Ménager et valoriser  
les ressources naturelles  
du territoire***

---

### ► 3.1 Préserver et valoriser le réseau de Trames Vertes du Born en fonction du niveau de sensibilité

#### ► Hiérarchiser la protection des éléments constitutifs de la Trame Verte

Le territoire du Born, bien qu'à première vue caractérisé par un paysage naturel très homogène constitué d'une façade littorale dominée par les milieux dunaires et la chaîne des étangs, et à l'intérieur des terres par une forêt de production monospécifique, possède en réalité une grande diversité écologique qu'il est primordial de protéger.

Pour cela, le SCoT identifie :

- **La dune non boisée et la dune boisée** : il est indispensable de stopper la progression de l'urbanisation des stations littorales le long du cordon dunaire, sans pour autant grignoter la dune boisée. Le SCoT prévoit la protection stricte de ces milieux vis-à-vis de toute construction.
- **Les forêts et dépressions humides des massifs de dunes** (dune boisée) doivent être protégées et valorisées de façon raisonnée, en tenant compte de la fonction de protection de la dune boisée. Aujourd'hui le motif très hétéroène de ce massif répond à une logique stationnelle, c'est-à-dire que les conditions de fraîcheur et d'humidité conditionnent la répartition « spontanée » entre feuillus et conifères.
- **Les « landes permanentes » disséminées dans le massif sylvicole** : véritables réservoirs biologiques au sein de la forêt de production, ces landes doivent être protégées strictement dans les documents d'urbanisme
- **Les peuplements feuillus disséminés dans le massif sylvicole**, et plus particulièrement ceux associés aux cours d'eau.

Par ailleurs, les aménagements et extensions urbaines réalisées au contact des réservoirs de biodiversité et notamment de la forêt landaise, devront respecter les recommandations formulées par le SCoT et qui visent à limiter au maximum le caractère fragmentant, pour la biodiversité, des zones urbaines.

#### ► Définir des coupures d'urbanisation strictes garantant le maintien des continuités écologiques

A l'échelle régionale, l'ensemble des éléments liés au cycle sylvicole de la culture de pin maritime du massif landais est considéré comme réservoirs de biodiversité de la sous-trame « boisements de conifères et milieux associés ». Toutefois, il est démontré que les enjeux pour la biodiversité de ces espaces reposent principalement sur les milieux interstitiels (landes temporaires, lagunes...) répartis dans la matrice dominante de pins maritimes et, pour certains, étroitement liés aux activités d'exploitation de la forêt. Par ailleurs, le Schéma régional de cohérence écologique (SRCE) souligne que

la qualité écologique du massif tient en particulier dans son caractère peu fragmenté, et affirme donc pour objectif le maintien de cet état.

Par conséquent, le projet de SCoT doit veiller à maintenir l'intégrité du massif de conifères et l'expression, au sein de celui-ci, de milieux interstitiels, en limitant le phénomène de fragmentation sans pour autant stopper les possibilités de développement des zones urbaines. Il repère pour cela, de façon cartographique, les secteurs les plus fragiles et dont la continuité est menacée par les extensions de la tâche urbaine, et au sein desquels il est nécessaire de maintenir des coupures d'urbanisation.

### ► **Hiérarchiser la protection des éléments constitutifs de la Trame Bleue**

La trame bleue abrite les milieux présentant la plus forte richesse écologique mais aussi extrêmement vulnérable puisqu'exposée aux destructions, comblements, mais aussi aux pollutions du réseau hydrographique d'origine domestique, agricole, ou encore industrielle.

Le SCoT doit par conséquent identifier et protéger les réservoirs bleus et les corridors les plus sensibles et sous pression que :

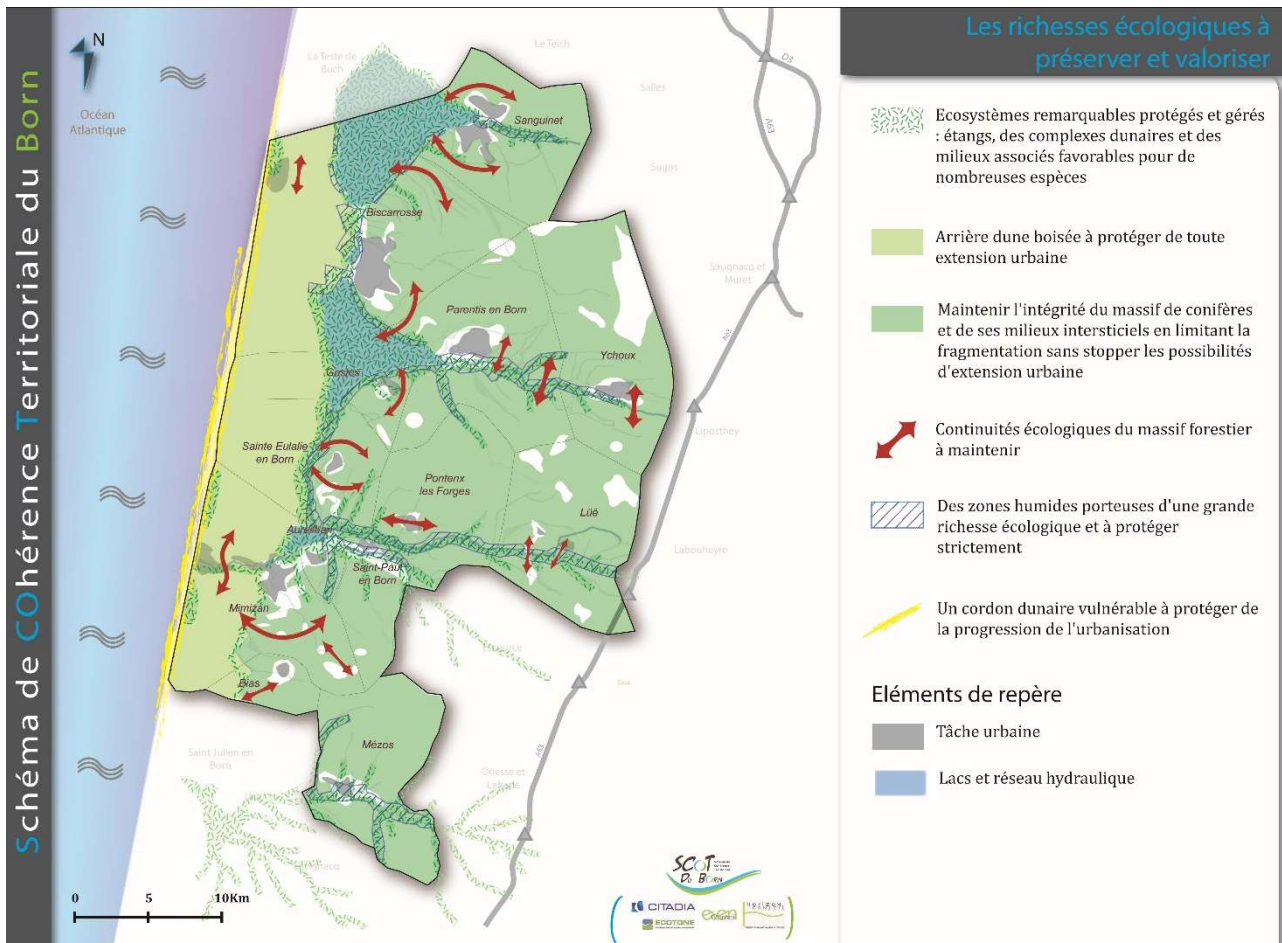
- Les zones humides et lagunes associées au réseau hydrographique : ils feront l'objet d'une protection stricte
- Les cours d'eaux littoraux et leurs plus petits affluents : le projet de développement doit garantir le maintien d'une bande tampon naturelle de part et d'autre des cours d'eau identifiés au SAGE **et par la Préfecture des Landes**

### ► **Gérer les impacts humains et urbains sur le cycle de l'eau qui alimente la Trame Bleue**

Les étangs et milieux associés constituent une richesse écologique exceptionnelle et une ressource indispensable au développement mais très exposés aux pressions humaines. Or, on déplore aujourd'hui une prise en charge qualitative insuffisante des eaux de ruissellement, dont le volume va augmenter, mais aussi une eutrophisation des plans d'eau qui menace l'attrait touristique du territoire. Par conséquent le PADD affirme la nécessité de limiter les impacts du développement urbain sur le cycle de l'eau et notamment de :

- Limiter l'imperméabilisation des sols et maîtriser les ruissellements d'eau pluviale à l'échelle des bassins versants
- Imposer une gestion des eaux pluviales à la parcelle
- Limiter strictement le développement de zones urbaines non desservies par un réseau d'assainissement dans les secteurs les plus fragiles (abords du réseau hydrographique, zones de remontées de nappe).

*Ces orientations sont également développées dans le chapitre 3.2*



► **Restaurer les cours d'eaux « effacés » par l'urbanisation**

Au-delà de la simple protection de l'état existant des milieux, le SCoT peut poursuivre un objectif de restauration de son patrimoine naturel. Le réseau hydrographique du Born étant porteur de nombreuses aménités (richesse biologique, qualité du cadre de vie, régulation des phénomènes de ruissellement...), le SCoT encourage la restauration de cours d'eau en partie effacés par l'urbanisation (ruisseaux canalisés, transformés en fossés, ou dont les berges ont été imperméabilisées...).

## ► 3.2 Valoriser le capital-nature en fonction de la capacité des milieux naturels à résister aux pressions

### ► Encadrer les aménagements dans les secteurs naturel, afin de concilier tourisme, économie et protection de la nature

Le territoire du SCoT est attractif pour la qualité de son cadre de vie. Une part importante de l'économie locale repose par ailleurs sur son patrimoine naturel et paysager. Au-delà de leur simple protection, ces richesses naturelles et paysagères devront faire l'objet d'une mise en valeur respectueuse de leurs sensibilités écologiques : il s'agira de mettre en avant ces atouts du territoire du SCoT, dans le cadre d'une stratégie de promotion du potentiel touristique locale.

Pour ce faire, le SCoT doit veiller à préserver les secteurs les plus remarquables et fragiles, tout en ouvrant au public une partie de ses espaces naturels dans le cadre d'un programme d'encadrement strict et global des aménagements et de la fréquentation en zone naturelle, parfois source de pressions importantes.

## ► 3.3 Gérer au mieux la ressource en eau du territoire du SCoT (prélèvements, rejets)

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

Sur le territoire du Born, les eaux de surface sont globalement considérées en bon état mais sont très sensibles car exposées à de multiples pressions tout en présentant des enjeux écologiques très forts (lacs, ruisseaux, zones humides) mais aussi économiques pour ce territoire littoral très marqué par les activités touristiques estivales.

Les milieux aquatiques sont notamment exposés aux pollutions d'origine domestique, provenant des rejets d'eaux usées. Toutefois, les collectivités se sont engagées dans la réalisation d'importants travaux d'extension ou de mise aux normes de leurs stations de traitement, mais aussi d'extensions des réseaux collectifs. Dans cette logique, et dans un contexte d'expansion démographique forte, le projet d'aménagement du territoire doit être pensé en tenant compte des capacités de traitement des eaux usées, de façon à ne pas générer de pollutions supplémentaires issues des dispositifs d'assainissement.

Ainsi, compte tenu de la fragilité des ressources sur le territoire, très largement exposée (sols peu filtrants, nappes affleurantes en de nombreux endroits, réseau hydrographique de surface très présent), la réalisation d'extensions urbaines devra être conditionnée à l'existence, ou la création, de solutions d'assainissement collectives ou semi-collectives performantes et dont les rejets devront être conformes aux exigences du législateur.

Le développement de l'habitat au sein de zones déjà urbanisées mais fonctionnant en assainissement autonome est toléré sous réserve de s'assurer du bon fonctionnement des solutions techniques mises en œuvre, et de la capacité du milieu à recevoir, dans de bonnes conditions, les eaux traitées, par infiltration ou par rejet au fossé.

### ► Mieux gérer les eaux pluviales

Le SCoT affiche pour objectif de mettre en œuvre une approche globale et cohérente de la ressource en eau, tant quantitative que qualitative, pour assurer la protection des milieux aquatiques et littoraux. Tout comme il doit s'assurer de la bonne gestion des effluents d'eaux usées, il s'agira également de développer une gestion des eaux pluviales efficace sur l'ensemble du territoire, à la parcelle, en favorisant l'infiltration. L'objectif ainsi poursuivi est double :

- Réduire la présence d'eaux parasites dans les réseaux d'assainissement d'eau usées et les stations d'épuration, et ainsi améliorer leurs performances et la qualité des rejets ;
- Limiter les risques d'inondations lors de fortes pluies, dues au ruissellement pluvial.

Parallèlement, et en réponse à l'objectif prioritaire de protection de la qualité de l'eau, sous toutes ses formes, le SCoT impose le traitement avant rejet des eaux de ruissellement sur voirie, afin de limiter les pollutions urbaines se retrouvant dans le réseau hydrographique.

### ► Garantir l'alimentation en eau potable au regard de la hausse démographique attendue

Sur le territoire du Born, la ressource en eau est abondante, ce qui permettra de faire face à la hausse des besoins permanents dus à l'augmentation de la population à moyen terme, mais aussi saisonniers, en fournissant une eau de qualité.

Les estimations des besoins futurs doivent aussi tenir compte de la hausse prévisible des besoins sur les territoires voisins (Sud Bassin) qui puisent dans des ressources communes, et des prélèvements d'eau utilisés pour l'agriculture ou l'industrie, à ne pas négliger. C'est pourquoi, le SCoT doit être l'occasion d'inscrire le territoire dans la réduction des consommations d'eau pour une gestion parcimonieuse de la ressource. Les collectivités publiques devront faire preuve d'exemplarité dans ce domaine, en poursuivant les travaux de rénovation des réseaux de distribution (afin de réduire les fuites), en mettant en œuvre des dispositifs de réutilisation des eaux de pluie, et en encourageant les pratiques individuelles économes.

► **Fixer les conditions de préservation et d'usages des lacs, au regard des objectifs de qualité écologique, des enjeux sanitaires (eau potable) et économiques (usage récréatif)**

Si la protection du réseau hydrographique vis-à-vis des impacts du développement urbain est essentielle, tant sur le plan écologique, que paysager ou sanitaire, le SCoT soulève également la nécessité de faire coexister avec cet enjeu les différents usages des milieux aquatiques, qui fondent l'identité du territoire et son attractivité. Il s'agit en particulier de maintenir les activités liées au tourisme (nautisme et baignade) mais aussi à l'industrie (exploitation pétrolière) sur les lacs, dans le respect des sensibilités écologiques propres à ces milieux.

### ► 3.4 Accompagner le Born dans la transition énergétique

La demande en énergie du parc résidentiel du SCoT est forte en raison de la prédominance de logements anciens, individuels, et de grande taille. Il constitue à ce titre un levier d'action prioritaire pour la réduction de la dépendance énergétique, conformément aux objectifs du Grenelle de l'environnement, qui prévoit la réduction des consommations d'énergie du parc des bâtiments existants d'au moins 38% d'ici 2020.

En outre, les caractéristiques locales du territoire font craindre des difficultés potentielles pour l'extension des réseaux électriques aux nouvelles zones urbanisées, mais aussi l'insuffisance des ressources alternatives locales pour couvrir une majorité des besoins supplémentaires à venir (filère bois en questionnement, contraintes pour l'éolien et le solaire).

Il est par conséquent indispensable pour le territoire de prendre des mesures visant à réduire les besoins énergétiques individuels et collectifs. Le PADD fixe pour cela les objectifs suivants :

► **Lutter contre la précarité énergétique en réalisant des diagnostics énergétiques du parc résidentiel suivis d'actions d'accompagnement de réhabilitation**

► **Se diriger vers des performances énergétiques accrues :**

Cet objectif s'applique aux nouveaux projets urbains d'ensemble, en particulier pour le secteur résidentiel, mais aussi dans les grandes zones d'activités existantes et futures.

► **Encourager les actions en faveur des économies d'énergie**

Il s'agit notamment de promouvoir l'écoconstruction utilisant des matériaux moins impactant pour l'environnement et valorisant les filières locales

► **Accompagner la production d'énergies renouvelables de manière à répondre aux besoins croissants des populations et des entreprises et de façon à s'intégrer au mieux dans les paysages**



**#2. Projet d'Aménagement et de Développement Durables**

Les modifications climatiques observées ces dernières années ont pour origine l'augmentation des quantités de Gaz à Effet de Serre (GES) d'origine anthropique dans l'atmosphère. Or, une grande majorité des gaz sont issus de l'utilisation des énergies fossiles.

La lutte contre ces émissions de gaz à effet de serre se fait donc, également à travers la valorisation d'énergies renouvelables qui doivent progressivement se substituer aux formes d'énergie classiques polluantes (fioul, gaz, charbon, nucléaire). Il s'agit d'une orientation forte du Grenelle de l'Environnement qui fixe un objectif de 20% d'énergies renouvelables dans la consommation d'énergie finale à atteindre d'ici 2020, mais aussi d'une orientation du SRCAE Aquitaine, qui prévoit le développement de la production d'énergie renouvelable au plus près des centres de consommation.

Le territoire dispose pour cela de nombreux atouts puisque les gisements d'énergies renouvelables y sont multiples, et déjà partiellement valorisés : bois-énergie majoritaire, un potentiel éolien et solaire fort, récupération de chaleur entre activités industrielles, etc. C'est pourquoi le SCoT prévoit d'appuyer le développement des énergies renouvelables qui présentent les potentialités les plus importantes sur le territoire, tout en veillant à en assurer la parfaite intégration paysagère.

Les installations et projets à l'étude sont nombreux et témoignent d'une implication collective forte. Le SCoT doit s'inscrire dans cette dynamique à travers la structuration et le développement de filières industrielles innovantes dans le domaine des énergies renouvelables, mais aussi de l'écoconstruction, pour une véritable proximité de l'offre.

► **Etendre la démarche TEPCV à l'ensemble du périmètre du SCoT pour harmoniser les connaissances et mutualiser les moyens d'action**

Engagée dans la démarche TEPos (Territoire à Énergie Positive) depuis 2012, la Communauté de Communes de Mimizan a été labellisée « Territoire à Énergie positive pour la Croissance Verte » (TEPCV) par le Ministère de l'Écologie et du Développement durable, le 9 février 2015. Suite à l'Adoption de la loi sur la transition énergétique, cette labellisation permet de disposer de subventions pour mettre en œuvre des actions visant à réduire les consommations énergétiques et substituer aux énergies fossiles des énergies renouvelables.

La mise en œuvre de cette démarche a en outre été l'occasion pour la communauté de communes de réaliser un diagnostic fin visant à caractériser

- les consommations énergétiques du territoire dans les secteurs de l'industrie, de l'agriculture, du tertiaire, du résidentiel et du VRD,
- les potentiels de réduction des besoins par secteur d'activité
- les potentiels de substitution des consommations d'énergie fossile et électrique par des énergies renouvelables

Afin de pouvoir engager l'ensemble du territoire du Born dans un projet d'accomplissement de la transition énergétique, il est indispensable de disposer d'un socle commun et homogène de connaissance, visant à préciser les opportunités et contraintes du territoire dans ce domaine.