

# ***Document d'Objectifs et d'Orientations***

***Adaptations proposées suite aux échanges***

***depuis octobre 2017***

## Demandes d'ajustements ou de précisions proposées en copils d'octobre et novembre 2017

- Réorganiser la prescription n°6 pour intégrer le paragraphe d'accompagnement en introduction du chapitre, en amont de la prescription n°4 (suppression de la prescription 6)
- Intégrer les éléments de la prescription n°9 au plus près du tableau présenté précédemment (éléments liés) (devenue P5)
- Préciser que les hôtels peuvent être autorisés dans les zones d'activités économiques (sachant que l'habitat y est proscrit sauf logement de fonction de 50m<sup>2</sup> maximum) (P13)
- Reprendre la carte des Zones d'Activités Economiques, en lien avec les délibérations des C d C (compétence) (R1)

## Demandes d'ajustements ou de précisions proposées en copils d'octobre et novembre 2017

- Imposer un diagnostic forestier dans les PLU, notamment pour pointer les parcelles qui ont fait l'objet d'aides publiques au reboisement ou au nettoyage (P15)
- Préciser les critères qui permettent de définir les campings susceptibles de muter en PRL dont les surfaces sont à comptabiliser en consommation foncière (P18)
  - ⇒ *Tout terrain de plus de 2ha artificialisé à – de 30%*
  - ⇒ *N'autoriser que les équipements collectifs, sans extension de périmètre*

## Demandes d'ajustements ou de précisions proposées en copils d'octobre et novembre 2017

- Supprimer la ZAE de Sanguinet des ZACOM structurantes (Alhéna) (P22)
- Ajouter la possibilité de développer une offre commerciale de proximité dans les quartiers des pôles (Sanguinet, Parentis, Biscarosse, Mimizan) (P22)
- Proposer une méthode commune d'analyse du potentiel de densification et de mutation des espaces urbanisés (discussion avec la DDTM engagée en décembre 2017) (P26)
- Modifier les critères d'évolution des STECAL, en modérant les possibilités de développement (passage de 70% à 30%) (P27)

## Demandes d'ajustements ou de précisions proposées en copils d'octobre et novembre 2017

- N'appliquer le coefficient de rétention foncière de 2 que pour les capacités de développement en renouvellement urbain (P.30), en autorisant une adaptation motivée dans les PLU en fonction du contexte local
- Ajout d'une prescription P33 relative aux ariax pour assurer leur préservation au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme
- Repasser la P41 (ancienne version) relative aux actions de communication sur la mobilité en recommandation (=> R13)

## Demandes d'ajustements ou de précisions proposées en copils d'octobre et novembre 2017

- Apporter une précision sur les problématiques de déplacements, notamment sur la problématique de la « déviation » de Sanguinet (P42)
- Adapter certaines cartographies d'expression graphique de la loi littoral, notamment pour intégrer les campings ou les ZAE situées en continuité des agglomérations et villages existants
- Apporter des illustrations visuelles de certaines dispositions à titre informatif dans le rapport de présentation du SCoT (P44)
- Préciser que les hameaux nouveaux ne pourront être ni dans les espaces remarquables, ni dans les espaces proches du rivage, ni dans les espaces boisés significatifs, ni dans la bande des 100m (P44)

## Demandes d'ajustements ou de précisions proposées en copils d'octobre et novembre 2017

- Regrouper l'ancienne Prescription P44 avec la P37 (devenue P39)
- Revoir le seuil du nombre de constructions à usage d'activités de la P46 (passage de 40 à 30 constructions pour intégrer la ZA du Born) => devenue P44
- Préciser que les zones humides à prendre en compte pour les Espaces Naturels Remarquables sont les zones humides effectives du SAGE (et mettre la cartographie sur Igecom) (P48)
- Intégrer dans les Espaces Remarquables les zones de préemption du Conservatoire du Littoral (P48)

## Demandes d'ajustements ou de précisions proposées en copils d'octobre et novembre 2017

- Modifier le sens des coupures d'urbanisation (Nord-Sud) sur Mimizan Plage et Biscarrosse Plage (P50)
- Intégrer Mimizan dans la liste des plans plage une fois récupéré (P51)
- Intégrer le mot « protection » à la P53 pour préciser : « afin de permettre l'exploitation, la protection et l'entretien du massif dans de bonnes conditions... »
- Adapter la P60 pour n'imposer le recours à l'assainissement collectif que pour les ouvertures à l'urbanisation de plus de 10 logements et simplifier le paragraphe sur l'assainissement

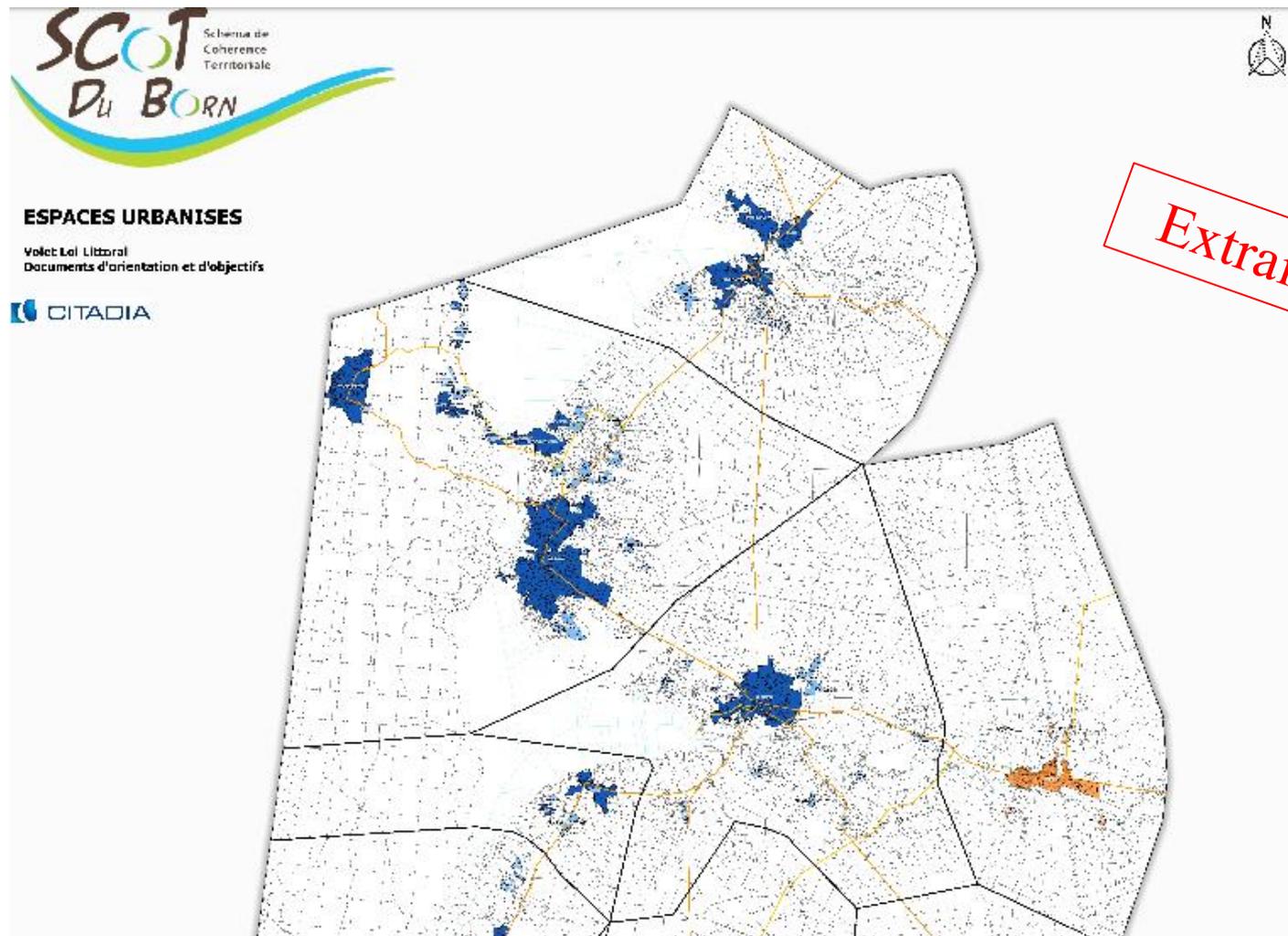
## Demandes d'ajustements ou de précisions proposées en copils d'octobre et novembre 2017

- Passer l'ancienne recommandation R15 sur la réalisation des schémas d'assainissement intégrant un volet pluvial en prescription (devenue P62)
- Retirer le terme « feuillues » de la P63 relative à la préservation des formations arborées dans les périmètres de protection de captage
- Modifier le rédactionnel lié aux risques de remontées de nappe à la P67
- Modifier la recommandation R25 pour préciser que les déchets ne sont enfouis qu'en cas de surcharge ou de défaillance

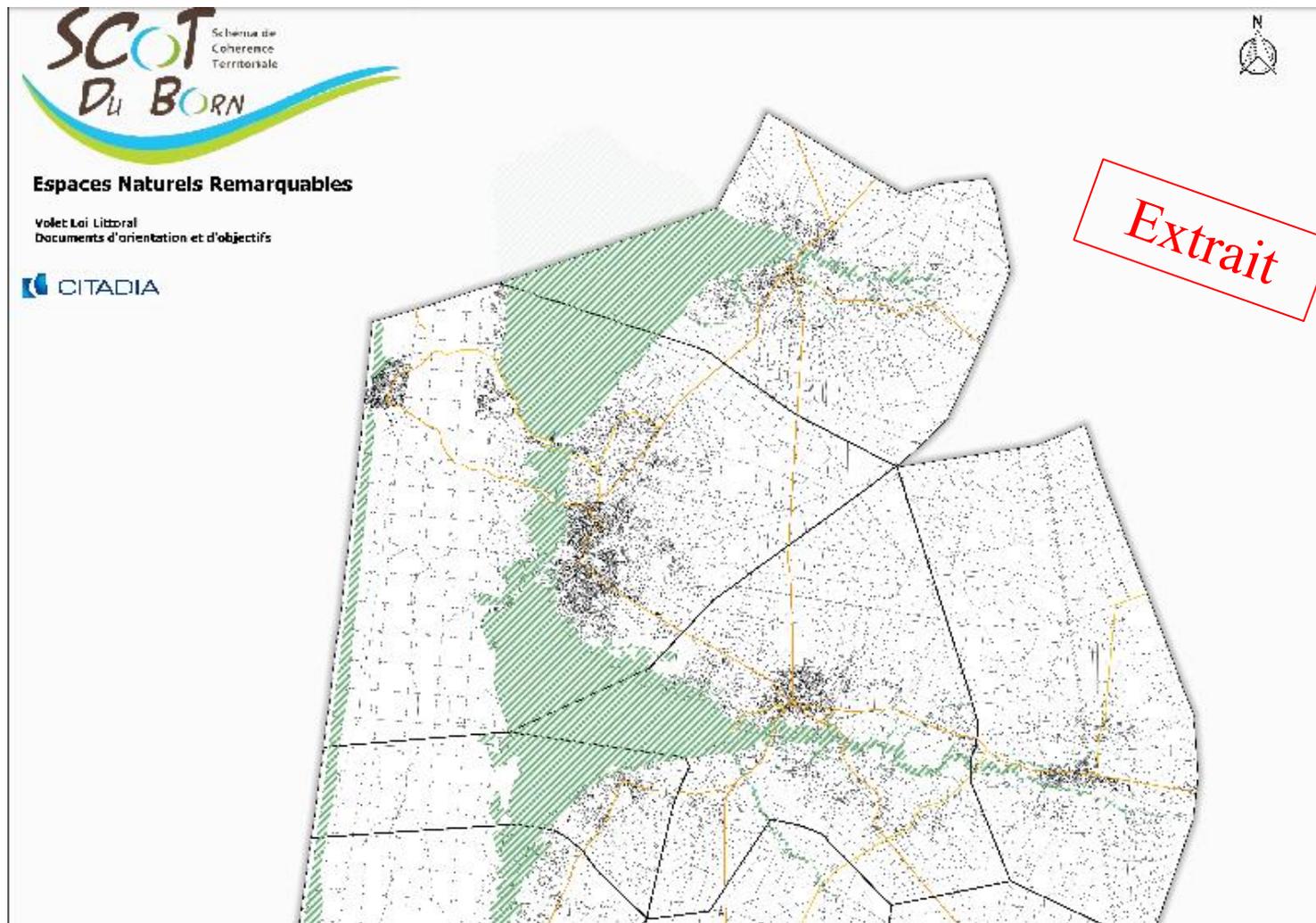
## Demandes d'ajustements ou de précisions proposées en copils d'octobre et novembre 2017

- Fournir à une échelle plus précise, et de façon plus lisible, la carte des trames verte et bleue (mise en ligne sur Igecom)

## Zooms sur les points ajustés après échanges avec les services de l'Etat en décembre 2017



## Zooms sur les points ajustés après échanges avec les services de l'Etat en décembre 2017



## Apport de précisions sur la P24

### # P.24. Fixer une densité minimale à respecter sur chacune des communes répondant aux objectifs quantitatifs (logements/emplois)

*Les enjeux de densification et de modération de la consommation foncière étant très important sur ce territoire sous pression, le SCoT décline les orientations du PADD sur ce chapitre sous la forme d'un tableau à l'échelle communale. Il est rappelé que le régime qui lie le SCoT au PLU est celui de la compatibilité, des écarts modérés entre le tableau et la traduction qui en est faite dans les PLU restent possibles. Il est également précisé que les surfaces affichées dans la dernière colonne sont des surfaces maximales, les communes peuvent faire des choix de développement plus modéré.*

	Nombre total de logements attendus entre 2017 et 2035	Densité brute minimale imposée (logt/ha)	Densité nette moyenne (sur 18 ans, à l'échelle de la commune) en m <sup>2</sup> par logement (-30%)
AUREILHAN	211	10	700
BIAIS	184	10	700
BISCARROSSE	3493	15	467
GASTES	320	12	583
LÛE	85	10	700
MEZOS	190	10	700
MIMIZAN	1975	15	467
PARENTIS EN BORN	1328	15	467
PONTENX LES FORGES	401	12	583
SAINTE EURALIE EN BORN	267	12	583
SAINT PAUL EN BORN	228	10	700
SANGUINET	1449	15	467
YCHOUX	434	12	583
SCOT DU BORN	10565	14	500

## Apport de précisions sur la P24 (suite)

*A titre d'exemple, la commune d'Aureilhan qui peut accueillir jusqu'à 211 nouveaux logements, doit appliquer une densité nette moyenne maximale de 700m<sup>2</sup> par logement. Elle doit par ailleurs analyser le foncier consommé sur les espaces naturels agricoles et forestiers (espaces NAF, hors comblement des dents creuses au sein de l'enveloppe urbaine et densification) au cours de 10 dernières années et appliquer une réduction de 35% minimum (objectif fixé dans le PADD). Si la commune a consommé 25 ha au cours de la décennie passée, elle pourra prévoir l'accueil de 211 nouveaux logements mais devra les réaliser sur (25ha-35% = 16.25 ha). La densité brute minimale sera donc ramenée à 13 logements/ ha (211 logts/16.25 ha). La commune peut prévoir le développement de moins de surfaces, elle ne peut par contre, dans le respect du principe de compatibilité, pas ouvrir plus de foncier à l'urbanisation. Toutes les zones Urbaines ou A Urbanisées non bâties de plus de 2ha sont comptabilisées dans cette enveloppe.*

*La commune d'Aureilhan dans l'exemple devra par ailleurs, sur 18 ans, proposer une densification progressive et atteindre une densité nette moyenne de 700 m<sup>2</sup> consommé par logement au maximum (cette densité peut être accrue !). Cette densité peut par contre être de 800m<sup>2</sup> par logement sur les 6 premières années, 700m<sup>2</sup> sur les 6 suivantes et 600m<sup>2</sup> par logement sur les 6 dernières années.*