



Rapport de Présentation

Livret 4

Justification des choix

**Document arrêté en Conseil
Syndical le 9 avril 2019**

Sommaire

PARTIE 1	EXPLICATION DES CHOIX RETENUS AU PADD	5
I.	Structurer le projet de développement territorial	6
I. 1)	<i>Structurer le territoire pour permettre l'accueil de 13000 habitants supplémentaires à l'horizon 2035</i>	6
I. 2)	<i>Adapter la production de logements à la croissance démographique</i>	8
I. 3)	<i>S'engager dans une stratégie économique volontariste pour permettre la création de 5000 emplois</i>	9
I. 4)	<i>Soutenir l'économie agricole et sylvicole</i>	9
I. 5)	<i>Orienter le développement touristique vers la spécialisation et la complémentarité</i>	10
I. 6)	<i>Organiser le développement commercial et artisanal</i>	10
II.	Assurer un développement intégré, en lien avec les capacités d'accueil du territoire	12
II. 1)	<i>Utiliser le foncier de manière plus économe à l'horizon 2035</i>	12
II. 2)	<i>Agir sur les formes urbaines et promouvoir un idéal : « vers un mode d'habiter plus qualitatif »</i>	12
II. 3)	<i>Développer des mobilités plus respectueuses de l'environnement, rendant le territoire plus attractif</i>	13
II. 4)	<i>Renforcer l'offre en équipements et favoriser la mutualisation</i>	13
II. 5)	<i>Traduire les dispositions de la loi Littoral</i>	14
III.	Ménager et valoriser les ressources naturelles du territoire	15
III. 1)	► <i>3.1 Préserver et valoriser le réseau de Trames Vertes du Born en fonction du niveau de sensibilité</i>	15
III. 2)	► <i>3.2 Valoriser le capital-nature en fonction de la capacité des milieux naturels à résister aux pressions</i>	16
III. 3)	► <i>3.3 Gérer au mieux la ressource en eau du territoire du SCoT (prélèvements, rejets)</i>	16
III. 4)	► <i>3.4 Accompagner le Born dans la transition énergétique</i>	17
PARTIE 2	EXPLICATION DES CHOIX RELATIFS A L'EXPRESSION DES DISPOSITIONS DE LA LOI LITTORAL SUR LE BORN	18
1.	La bande des cent mètres	19
1.1	<i>Les espaces urbanisés</i>	19
1.2	<i>La délimitation de la bande littorale des cent mètres</i>	23
2.	La règle d'urbanisation en continuité avec les agglomérations et villages existants	25
2.1	<i>La notion d'extension de l'urbanisation</i>	25
2.3	<i>Identification des formes urbaines</i>	28
3.	L'extension limitée de l'urbanisation dans les espaces proches du rivage	30
3.1	<i>Identification et délimitation des espaces proches du rivage</i>	30
3.2	<i>L'extension limitée de l'urbanisation</i>	34
4.	Les espaces naturels remarquables	35
5.	Les espaces boisés significatifs	40
6.	Les coupures d'urbanisation	41
7.	La capacité d'accueil	42
PARTIE 3	JUSTIFICATION DES OBJECTIFS CHIFFRES DE MODERATION DE LA CONSOMMATION FONCIERE	43
PARTIE 4	ARTICULATION DU SCoT AVEC LES PLANS ET PROGRAMMES	49
1.	Tableau de synthèse des documents de référence à consulter ainsi que le niveau d'articulation avec le SCoT	51
1.	<i>Articulation (compatibilité) du SCoT vis-à-vis des documents mentionnés à l'article L.131-1 du Code de l'Urbanisme</i>	52

2.	<i>Articulation (prise en compte) du SCoT vis-à-vis des documents mentionnés à l'article L.131-2 du Code de l'Urbanisme</i>	54
3.	<i>Consultation d'autres documents (en plus de ceux précédemment cités) au titre de l'Evaluation Environnementale</i>	54
2.	Précisions sur les plans et programmes majeurs en lien avec l'environnement	56
1.	<i>Compatibilité du SCoT avec le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Adour-Garonne et avec sa déclinaison locale en Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE)</i>	56
2.	<i>Compatibilité du SCoT avec le PGRI Adour-Garonne 2016-2021 et avec les documents cadres réglementaires et informatifs en matière de risques inondations</i>	59
3.	<i>Prise en compte du Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) pour l'identification de la TVB du territoire du SCoT</i>	60
4.	<i>Consultation dans le SCoT des Schémas et plans énergétiques</i>	61

PARTIE 1 EXPLICATION DES CHOIX RETENUS AU PADD ET AU DOO

I. Structurer le projet de développement territorial

I. 1) Structurer le territoire pour permettre l'accueil de 13000 habitants supplémentaires à l'horizon 2035

Le projet de SCoT a été établi sur une perspective de développement cohérente avec les tendances enregistrées par le passé. Plusieurs scénarios de développement avaient été envisagés, basés sur des dynamiques de développement différentes, comme suit :

- Scénario 1 : construit sur les perspectives de l'INSEE sur les départements des Landes à l'horizon 2040 > Taux de croissance annuel moyen de 1,2 % à l'échelle du SCoT sur 2017-2035. C'est le scénario du ralentissement par rapport aux tendances 1990-2010 et 1999-2010 en lien avec un solde naturel qui continue à évoluer défavorablement et un solde migratoire qui ralentit. Ce scénario est également marqué par un vieillissement important de la population.
- Scénario 2 : construit sur les tendances observées sur le territoire entre 1990 et 2010. Le taux de croissance annuel moyen est de 1,3 % à l'échelle du SCoT sur 2017-2035.
- Scénarios 3 (et 4) : construits sur les tendances observées sur le territoire entre 1999 et 2010 à laquelle un scénario 4 avait été proposé en déclinaison. Le taux de croissance annuel moyen est de 2,1 % à l'échelle du SCoT sur 2017-2035.

Un tableau de synthèse des différents scénarios, mettant en parallèle les données, avait été réalisé pour structurer les échanges avec les élus sur les choix de développement.

	S1 – perspectives de l'INSEE	S2 – Tendances 1990-2010	S3 et S4 – Tendances 1999-2010
TCAM	+ 1,2 % / an	+ 1,3 % / an	+ 2,1 % / an
Croissance démographique	+ 10 000 habitants	+ 12 000 habitants	+ 20 000 habitants
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)	+ 7 000 habitants de plus de 60 ans, soit 70 % de la croissance démographique.	On peut penser, en lien avec le dynamisme démographique plus important que dans le S1, que le vieillissement sera moins marqué avec davantage d'attractivité que dans le S1 (sous réserve de ne pas attirer que des retraités dans le solde migratoire).	On peut penser, en lien avec le dynamisme démographique plus important que dans le S1 et S2, que le vieillissement sera moins marqué avec davantage d'attractivité que dans le S1 et le S2 (toujours sous réserve de ne pas attirer que des retraités dans le solde migratoire).

Besoins en résidences principales en intégrant une baisse de la taille des ménages de 0,01 point par an (passage de 2,14 en 2017 à 1,97 en 2035)	+ 7 000	+ 7 500 à 8 000	+ 11 500 à 12 000
Evolution du nombre de résidences secondaires			
Méthode 1 : prolongement des tendances		+ 3 000	+ 2 000 (S3)
Méthode 2 : maintien du ratio RS/RP de 2010	+ 4 000 à 4 500	+ 4 500 à 5 000	+ 7 000 à 7 500 (S4)

Après de nombreux échanges, les élus, en concertation avec la population et les partenaires, ont choisi de travailler autour d'un scénario situé entre le second et le troisième qui semblait plus réaliste pour le temps long (17 à 18 ans), en veillant à l'adapter à la réalité du contexte territorial. Ainsi, au-delà des chiffres globaux d'accueil de population (et de logements en déclinaison), les débats relatifs à la construction du Projet d'Aménagement et de Développement Durables ont surtout tourné autour des principes de cohérence et de complémentarité territoriales. Les réflexions sur la structuration du territoire, envisagée sur une complémentarité entre les communes les mieux équipées et celles qui sont moins pourvues en équipements, ont permis de clarifier le projet en hiérarchisant les perspectives de développement entre les communes identifiées comme pôles principaux, pôles complémentaires, pôles de proximité et les communes qui gravitent autour. Les 13 communes du territoire du Born ont donc toutes trouvé leur place au sein de ce maillage territorial décomposé en :

- Pôles principaux : Biscarrosse et Mimizan
- Pôles complémentaires : Parentis en Born et Sanguinet
- Pôles de proximité : Pontenx-les-Forges et Ychoux
- Communes associées : Gastes, Sainte Eulalie en Born, Aureilhan, Saint Paul en Born, Lüe, Bias et Mézos.

Les polarités ont été identifiées en fonction de leur niveau d'équipements, d'emplois et de services. Il est important de préciser que, dans la déclinaison du projet et sa territorialisation, les élus ont fait le choix de réorienter le développement en recherchant la complémentarité entre les communes. La tendance au fil de l'eau serait à une concentration accrue sur Sanguinet, Biscarrosse et Parentis en Born (effet Bassin d'Arcachon) mais aussi à un développement plus important sur Ychoux (proximité de l'agglomération Bordelaise avec l'accès train et A63).

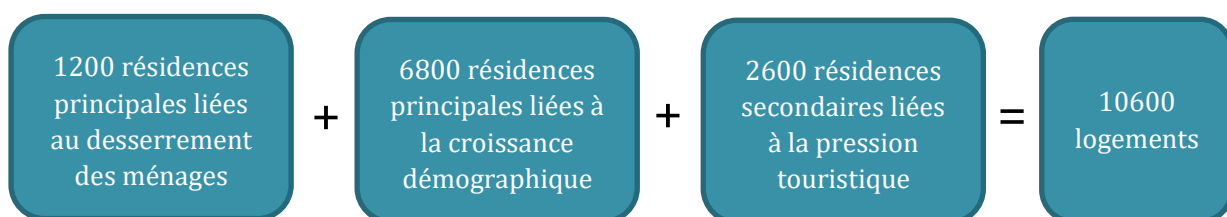
Les tendances enregistrées ces toutes dernières années mettent en évidence une croissance démographique plus importante encore que par le passé et un recul de la part des résidences secondaires. De nombreux ménages viennent désormais habiter à l'année sur le territoire. Sur la période 2010-2015, le territoire a gagné près de 800 habitants par an (777,6 en moyenne). Cette simple poursuite de tendance sur 17 ans pourrait amener près de 13200 habitants supplémentaires. Compte tenu de l'attractivité croissante du territoire, notamment du fait de la saturation des marchés immobilières en Gironde, il serait difficile d'envisager une réduction drastique de la croissance, au risque de voir les prix du foncier et de l'immobilier exploser (ils sont déjà élevés) et de rendre plus complexe encore l'accès au logement pour de nombreux ménages du territoire (notamment les jeunes). Le scénario de croissance est donc cohérent et aisément justifiable.

I. 2) Adapter la production de logements à la croissance démographique

L'accroissement démographique envisagé va nécessairement générer des besoins en logements nouveaux. Le diagnostic a mis en évidence une faible part de logements vacants sur le territoire (aux alentours de 4% du parc total de logements) qui témoigne à la fois d'une relative tension sur le marché immobilier (en dessous de 5%, le marché est considéré comme « tendu ») et d'un parc relativement récent et bien entretenu (plus des ¾ du parc a moins de 50 ans).

Au-delà des besoins uniquement liés à l'accueil d'une population nouvelle, le SCoT envisage à la fois des besoins en logements liés au desserrement des ménages (baisse du nombre moyen de personnes par ménage) et des besoins liés aux résidences secondaires. Si les élus ont clairement manifesté le choix de limiter le développement des résidences secondaires, aujourd'hui aucun moyen légal ne permet d'affecter une offre en logements vers de la résidence principale par exemple. La part de production envisagée en résidences secondaires a été limitée au maximum mais, compte tenu de l'attractivité de ce secteur balnéaire, elle ne peut être réduite à zéro.

Après des échanges nombreux entre les élus, les citoyens et les acteurs de l'aménagement, il a été proposé d'envisager une croissance globale de l'ordre de 10500 à 10600 logements à l'horizon 2035. Cette croissance du parc de logements correspond, dans l'expression des attentes, à la décomposition suivante :



Il est important de rappeler que le territoire, entre 2010 et 2015, a connu une croissance annuelle moyenne de l'ordre de 520 logements malgré les années de crise et les nombreuses révisions de documents d'urbanisme engagées, depuis 2015, comme en témoigne l'analyse de la consommation foncière et les données SIT@DEL sur les logements commencés, le rythme est plus soutenu et la production est plutôt de l'ordre de 700 unités par an.

En 2015 les résidences secondaires représentaient plus de 34% du parc total de logement. Le souhait, dans le cadre du SCoT, est de maintenir ce taux voire de le réduire sur la période 2018-2035. Même s'il sera difficile de maîtriser la répartition entre les produits logements, la densification souhaitée, encadrée par des dispositions claires du Document d'Orientations et d'Objectifs, doit permettre de

faciliter le développement d'une offre en logement répondant plus largement aux attentes des résidents permanents. La répartition géographique de l'offre en logement, déclinée à la fois dans le PADD (schéma page 7) et dans le Document d'Orientations et d'Objectifs (#P4), doit permettre également, en offrant des possibilités accrues de développement de l'offre résidentielle sur les pôles complémentaires et de proximité, mais aussi sur les communes associées, de renforcer l'offre à destination de la population permanente. Les prescriptions #P4 et suivantes visent notamment à intégrer une part plus importante de logements à vocation sociale (obligatoirement occupée par des personnes en résidence principale), tout en restant réaliste sur la capacité à développer cette offre sachant que le territoire du Born n'est pas ciblé comme un territoire prioritaire d'intervention pour les bailleurs. La prescription #P8 incite les collectivités à fixer des objectifs de mixité dans l'offre en logements au sein des opérations.

I. 3) S'engager dans une stratégie économique volontariste pour permettre la création de 5000 emplois

Le défi le plus important pour le territoire est d'offrir les conditions favorables à un développement économique conséquent, visant à limiter le phénomène de résidentialisation de personnes inactives à la recherche d'un cadre de vie de qualité. Le vieillissement de la population, dû à la fois à l'évolution naturelle mais plus encore à l'apport d'une population de retraités sur le territoire, a tendance à déséquilibrer fortement la pyramide des âges. Le territoire du Born, pour rester attractif notamment à l'égard des populations jeunes et des familles, doit accompagner la croissance démographique d'une croissance économique soutenue. Ainsi, le PADD du SCoT insiste sur la nécessité de créer les conditions pour accueillir près de 5000 emplois supplémentaires.

Si le SCoT, et les collectivités qui vont le mettre en œuvre, n'ont pas la possibilité de créer directement les emplois nécessaires à cet équilibre territorial, elles peuvent par contre agir pour offrir des conditions d'accueil, de développement d'entreprises existantes, d'essaimage, et plus largement d'installation favorables. C'est dans ce sens qu'est rédigé le SCoT, il entend favoriser le développement économique sans pour autant consommer du foncier sans limite (cf. chapitre dédié à la justification des choix relatifs à la consommation foncière).

Les orientations du SCoT sur ce volet sont à la fois de travailler sur des filières innovantes (et notamment sur la production énergétique) et de limiter les risques de conflits entre le développement industriel et artisanal (qui peut générer des nuisances) et le développement résidentiel.

I. 4) Soutenir l'économie agricole et sylvicole

Le territoire du Born est marqué par une production importante de matières premières. Les activités agricoles et sylvicoles sont des piliers de l'économie locale. Les évolutions climatiques en cours et projetées à l'horizon 2050/2100, mais également la croissance démographique mondiale attendue, invitent les élus locaux, mais plus largement l'ensemble des acteurs, à préserver ces ressources vitales. Le SCoT, dans son projet, invite avant tout à préserver la ressource sol (premier outil de ces activités), et intègre dans la déclinaison du Document d'Orientations et d'Objectifs (cf. #P17), une carte des espaces agricoles à préserver (terres irriguées et drainées). Cette cartographie, réalisée en 2018, n'est qu'une base de travail qui méritera d'être déclinée ensuite dans les PLUi et PLU afin de conserver ces espaces de production à haut rendement. Les prescriptions sur ce volet ne se limitent pas à cette seule

identification, la prescription P16 insiste sur la nécessité, dans le cadre de diagnostic agricoles et forestiers, d'identifier les espaces à protéger pour garantir la préservation de ces espaces.

Ces activités primaires sont très importantes sur le territoire, elles génèrent des emplois directs mais aussi des emplois induits en nombre importants (emplois saisonniers, transport, packaging, ...) et peuvent présenter des sources de diversification importantes (notamment sur le volet forestier).

I. 5) Orienter le développement touristique vers la spécialisation et la complémentarité

Le tourisme est également un pilier de l'économie locale. Les activités touristiques, orientées à la fois sur le tourisme balnéaire et le tourisme de pleine nature, ne cessent de se développer et de se renouveler. Si le territoire était ancré, historiquement, sur un tourisme nature orienté sur une offre principalement organisée par l'hôtellerie de plein air, elle s'est depuis plus de 30 ans très largement diversifiée. A travers le SCoT, les élus du territoire entendent aujourd'hui modérer le développement touristique. L'objectif n'est pas d'accroître de façon importante (comme par le passé), le nombre de lits et les équipements associés mais plus d'accompagner une modernisation des structures touristiques et une diversification notamment vers un tourisme rétro-littoral qui peut offrir des produits complémentaires à ce qui existe. Les orientations, intégrées dans le Document d'Orientations et d'Objectifs notamment à travers les prescriptions #P18 à #P22 vont clairement dans ce sens, tout comme la prescription #P54, relative à la loi Littoral qui vise à maîtriser strictement les possibilités de développement des installations de loisirs et de tourisme.

I. 6) Organiser le développement commercial et artisanal

Le SCoT du Born intègre un Document d'Aménagement Artisanal et Commercial. Lors de échanges sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, il est ressorti des discussions un certain intérêt à travailler plus finement sur l'organisation de l'offre commerciale. Comme sur la plupart des villes de taille moyenne, et des villes touristiques en particulier, l'offre commerciale initialement organisée dans les centre-bourgs, a eu tendance à se relocaliser en périphérie et à offrir une croissance exponentielle de mètres carrés commerciaux. Dans le cadre de l'élaboration de ce Document d'Aménagement Commercial, une concertation ciblée a été organisée pour échanger sur la situation actuelle et à venir du commerce. Les échanges ont permis de s'accorder sur les constats suivants :

- L'offre commerciale est surdimensionnée pour les besoins lissés sur l'année, elle est dimensionnée pour répondre aux pics d'affluence estivaux
- Même dans une perspective d'accroissement démographique importante (13000 habitants supplémentaires), l'offre actuelle est en mesure de répondre aux besoins. Un accroissement important de l'offre n'est envisageable, notamment sur le volet alimentaire, qu'en cas d'accroissement important des lits touristiques sur le territoire, ce qui n'est pas le projet
- Certains équipements commerciaux ne sont pas présents sur le territoire, ou en tous cas pas en lien avec les besoins locaux et l'évasion commerciale est importante sur certains volets (équipement de la maison principalement, équipement de la personne dans une moindre mesure).
- La répartition de l'offre commerciale aujourd'hui est relativement équilibrée, organisée sur les polarités les mieux équipées et les plus densément peuplées (y compris l'été). Les mobilités associées aux besoins commerciaux sont finalement assez réduites.

Partant de ces constats, un projet politique d'aménagement commercial a été intégré dans le Document d'Orientations et d'Objectifs, à travers l'Orientation 6 « Organiser le développement commercial et artisanal ».

Le Document d'Aménagement Artisanal et Commercial (DAAC), compte tenu des constats et des orientations nationales inscrites à la fois dans les dispositions du Code du Commerce et du Code de l'Urbanisme, vise à renforcer la place des centres-villes et centres-bourgs dans le maillage global de l'offre de commerces et services associés. Le DAAC vient dans un premier temps préciser le type d'offre commerciale présente par site (fonction commerciale : structurante/intermédiaire/locale). La prescription #P24 vient ensuite préciser, par secteur géographique, quel type d'offre commerciale est envisagée. La prescription #P25 insiste quant à elle sur le nécessaire développement qualitatif de l'offre, notamment dans le traitement architectural et paysager des zones d'activités commerciales périphérique.

Les orientations du DAAC visent à renforcer en premier lieu l'offre commerciale de centre-ville. Dans ces secteurs, toutes les formes d'offre commerciale sont autorisées. Les « secteurs d'implantation périphérique » sont quant à eux destinés à recevoir principalement des commerces qui ne peuvent s'établir dans les centralités (compte tenu notamment de la taille des établissements concernés). L'objectif est de n'autoriser sur ces secteurs que des commerces de grande superficie qui génèrent des flux importants mais aussi des besoins de surface de stockage et de surface de vente qui pourraient difficilement trouver leur place dans le centre-ville.

Sans interdire spécifiquement un type de commerce ou un commerce de taille particulière, le SCoT entend orienter les choix d'implantations commerciales qui concourent bien évidemment à l'aménagement cohérent des ensembles urbains, à la diminution des besoins de mobilités, à la qualité paysagère et architecturale des entrées de ville, etc.

A travers le rappel des dispositions de l'article L752-4 du Code du Commerce, le Document d'Orientations et d'Objectifs entend guider les collectivités, et les élus en particulier, à se rapprocher des instances spécialisées sur ces questions (la CDAC en l'occurrence) pour les accompagner dans les choix stratégiques d'implantation.

II. Assurer un développement intégré, en lien avec les capacités d'accueil du territoire

II. 1) Utiliser le foncier de manière plus économe à l'horizon 2035

Cette orientation, relative à la modération de la consommation foncière, est un point central du SCoT, elle a fait l'objet de très nombreux débats, notamment dans sa déclinaison chiffrée et dans les prescriptions associées à l'objectif de modération fixé dans le cadre du PADD. Si le Code de l'Urbanisme n'impose pas, dans le cadre d'un SCoT, de fixer un objectif chiffré de modération de la consommation foncière dans le PADD, il précise que le Document d'Orientations et d'Objectif (DOO) doit décliner un objectif de modération par secteur géographique.

Dans le cadre des échanges, lors de la construction du PADD, les élus ont acté le fait que, par souci de transparence, mieux valait fixer un objectif clair et précis dans le PADD. Le DOO vient ensuite préciser la manière dont celui-ci est décliné, à travers des prescriptions claires et détaillées.

Le chapitre d'explication des choix relatif à la modération de la consommation foncière est détaillé en partie III du présent livre, il servira de support aux échanges avec les partenaires lors du passage du projet de SCoT en Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CDPENAF).

II. 2) Agir sur les formes urbaines et promouvoir un idéal : « vers un mode d'habiter plus qualitatif »

La bonne intégration du développement urbain ne se résume pas à une approche comptable, de nombreuses orientations et dispositions intégrées dans le DOO insistent sur la nécessité de favoriser un développement urbain plus qualitatif. Les prescriptions intégrées à l'Orientation 8 du Document d'Orientations et d'Objectifs visent à développer des quartiers agréables à vivre et à respecter les identités du territoire. Si le territoire a, dans le passé, perdu les références à l'architecture locale, les intentions sont de revenir à un urbanisme plus qualitatif, qui conserve la trace (notamment en reprenant des codes identitaires) du patrimoine architectural local.

Le SCoT, que ce soit dans le PADD et le DOO, insiste sur la nécessité de ne pas sacrifier, sur l'autel de la maîtrise de la consommation foncière, la qualité urbaine qui doit nécessairement accompagner le projet de développement des collectivités. Les prescriptions #P35 à #P43 visent à guider les réflexions dans ce sens, tout comme les recommandations #R3 à # R11.

Ces prescriptions et recommandations s'attardent à guider les réflexions qui seront menées dans les documents d'urbanisme locaux, en veillant à suivre une trame commune qui puisse guider les élus et citoyens dans les choix à formuler à l'échelle locale. Il est important d'insister en effet sur la nécessité de revoir le modèle de développement urbain sans pour autant sacrifier la place du végétal, des espaces publics, etc. comme ça a pu être le cas par le passé. Le SCoT entend guider les échanges pour que les objectifs liés à la modération foncière ne soit pas une simple réduction de la taille des parcelles ouvertes à la construction (ce qui a été le cas ces dernières années) mais une réelle évolution dans la manière de concevoir les quartiers et l'organisation même de l'offre en logements.

II. 3) Développer des mobilités plus respectueuses de l'environnement, rendant le territoire plus attractif

Le chapitre relatif à la mobilité est un élément important du SCoT. Ce territoire, bien que très attractif et concentrant, en période estivale notamment, une population très importante (plus de 150 000 habitants), est doté de peu de moyens de déplacements alternatifs à la voiture. Le diagnostic, sur ce volet, réalisée par un bureau d'études spécialisé, conclut que si les besoins d'équipements complémentaires étaient identifiés, leur mise en place était plus complexe à appréhender.

Si le territoire ne compte que 13 communes, il est particulièrement étendu et les distances entre les différentes parties agglomérées se comptent rapidement en dizaines de kilomètres. La densité d'occupation est très faible, elle l'est même au sein des espaces bâtis et il est difficile d'envisager le déploiement d'une offre en transports alternatifs à la voiture qui puisse être réellement efficace et permette de pallier l'usage des véhicules individuels. Si les investissements des collectivités (communes, EPCI, Département, Région) ont été conséquents notamment pour développer les mobilités douces et actives (vélo, piéton, ...), il est plus complexe de développer des transports collectifs efficaces. Différentes pistes de travail ont été explorées dans le cadre des réflexions sur le SCoT mais peu ont abouties. Les prescriptions déclinées dans l'orientation 9 du Document d'Orientations et d'Objectifs sont pratiques et pragmatiques, elles visent à faire évoluer la manière de gérer les mobilités sur le territoire sans pour autant être irréalistes.

Les prescriptions #P44 à #P48 invitent à travailler à la fois sur le déploiement de l'offre cyclable, de l'offre en transports collectifs pour les secteurs desservis ou aisément desservables, ainsi que sur les logiques de co-voiturage ou d'autopartage. La prescription #P49 vise quant à elle à retravailler certaines portions du réseau routier pour fluidifier les échanges, notamment aux heures de forte fréquentation (matin/soir) à la fois sur les communes de Sanguinet et Biscarrosse.

Les collectivités sont par ailleurs invitées à travailler sur leur schéma de déplacements (dans leur ensemble) afin d'éviter les opérations « non bouclées » qui ramènent l'ensemble des flux sur quelques axes et ne permettent pas d'éclater les flux lors des périodes de forte fréquentation. Les réseaux routiers, aujourd'hui en forme de « peigne », avec de nombreuses impasses, rendent difficile les échanges entre quartiers comme l'a montré le diagnostic. Cette problématique doit clairement être traitée dans les PLU/PLUi.

II. 4) Renforcer l'offre en équipements et favoriser la mutualisation

Le territoire, comme l'indique le diagnostic, est très bien dotée en équipements structurants. Eu égard à leur population, les communes sont globalement suréquipées, notamment pour répondre à la demande estivale. Le SCoT n'a pas identifié de besoin particulier en équipements structurants à programmer, par contre l'analyse a fait ressortir des capacités de mutualisation de certains équipements, à l'image de ce qui a été réalisé sur Parentis en Born avec la cité scolaire.

La prescription #P50 vise principalement à s'assurer que l'ensemble des équipements présents soient en capacité suffisante pour satisfaire les besoins de la population à venir sur les zones de développement. Il est rappelé que les PLU ont un rôle important à jouer dans la programmation des différentes zones de projet. Le volet « Programmation » des OAP doit être utilisé à bon escient afin de maîtriser les rythmes de développement urbain envisagés dans le chapitre I.1 et I.2 du PADD.

II. 5) Traduire les dispositions de la loi Littoral

La Loi Littoral s'applique sur 6 communes du territoire du SCoT du Born, à travers :

- Le littoral océanique pour les communes de Biscarrosse, Mimizan, Gastes et Saint-Eulalie-en-Born
- Le littoral lacustre pour les communes de Sanguinet, Biscarrosse, Parentis en Born, Gastes, Saint Eulalie en Born et Mimizan

Ce volet littoral, qui vise à harmoniser la traduction de la Loi Littoral sur l'ensemble du territoire, a fait l'objet de très nombreux échanges dans le cadre de la construction du projet. Afin de bien préciser la manière dont les dispositions du SCoT permettent de territorialiser et d'exprimer la loi dans toutes ses composantes, un chapitre dédié du rapport de présentation a été créé (cf. Partie II du présent livre 4).

III. *Ménager et valoriser les ressources naturelles du territoire*

III. 1) ► 3.1 Préserver et valoriser le réseau de Trames Vertes du Born en fonction du niveau de sensibilité

L'attractivité du territoire du Born est principalement liée à la qualité et à la richesse de sa biodiversité et de son environnement au sens large. La juxtaposition et l'interdépendance des différents milieux présents (boisements, rivage océaniques, dunes, rivages lacustres, espaces agricoles, espaces bâtis intégrés, cours d'eaux, zones humides, ...) font la richesse de ce territoire. La définition et la déclinaison, sous forme cartographique, des éléments constitutifs de la trame verte et bleue a finalement été relativement simple à définir.

Dans le cadre d'une concertation relativement large, pilotée par le Syndicat Mixte avec l'appui d'Even et d'Ecotone notamment, une première série de critère avait été proposée pour identifier les éléments constitutifs de la trame verte et de la trame bleue à préserver. Une fois les cartographies réalisées, un certain nombre de compléments ou de corrections ont pu être apportées pour tenir compte des avis des différents partenaires, mais un consensus est né relativement rapidement sur les espaces emblématiques à préserver que ce soit sous le vocable de « réservoirs de biodiversité » ou de « corridors écologiques ». Au-delà des intentions, des prescriptions ont été proposées pour encadrer les possibilités d'aménagement et les usages possibles au sein de ces différents secteurs. Les différentes prescriptions et recommandations associées à ces cartographies sont exprimées au sein de l'orientation 12 du Document d'Orientation et d'Objectifs. Les prescriptions #P61 à #P67, ainsi que les recommandations #R15 et #R16 visent à cadrer les usages possibles dans les différents types de secteurs identifiés. L'évaluation environnementale (cf. Livre 3 du rapport de présentation), très complète sur la justification des choix établis, permet de bien appréhender la manière dont les espaces les plus sensibles ont été protégés. Au-delà de la notion de préservation, souvent associée à la définition des trames verte et bleue, le présent SCoT, à travers une multitude de prescriptions relatives à la qualité des aménagements à réaliser, insiste sur les enjeux liés au maintien de la trame verte en milieu urbain notamment (#P38, ...).

A travers le PADD, mais aussi la déclinaison des dispositions de la Loi Littoral, le SCoT a également identifié des coupures d'urbanisation à préserver, notamment pour conserver des espaces de nature suffisamment importants entre les espaces urbanisés. Au-delà des coupures identifiées au sein du DOO (#P59), le SCoT invite les PLU à maintenir des espaces de nature d'importance au sein des espaces urbains (cf. schéma d'intention page 21 du PADD). Les corridors écologiques identifiés dans la trame verte et la trame bleue sont également des coupures d'urbanisation « naturelles » qui concourent à maintenir ces espaces « non bâtis ».

III. 2) ► 3.2 Valoriser le capital-nature en fonction de la capacité des milieux naturels à résister aux pressions

Comme présenté au sein du volet économique, l'emploi et une part conséquente des richesses produites sur le territoire est en grande partie, pour ne pas dire exclusivement, liée aux ressources naturelles (le sol pour l'agriculture et la forêt / les paysages et l'environnement pour l'activité touristique). Après avoir connu des périodes où le tourisme n'était envisagé que sous un regard quantitatif (tourisme de masse organisé autour d'une offre en hôtellerie de plein-air et une offre immobilière de type studette principalement), les acteurs locaux ont réorienté l'offre pour répondre aux évolutions des attentes des consommateurs et proposer des produits touristiques plus aboutis. L'intégration des infrastructures de tourisme, dans leur ensemble, est un enjeu majeur pour rester attractif et envisager sur le long terme une montée en gamme (souhaitée par les élus et traduite dans le PADD). Cette bonne intégration des aménagements est un point sensible, traité plus particulièrement dans la prescription #P68 au sein de l'orientation 0.13 du Document d'Orientation et d'Objectifs.

III. 3) ► 3.3 Gérer au mieux la ressource en eau du territoire du SCoT (prélèvements, rejets)

L'eau est très présente sur le territoire. L'océan, les lacs, les cours d'eaux, les zones humides, ... sont omniprésentes sur les communes du Born. Cette ressource, au-delà des enjeux de maintien du milieu, doit être préservée car elle est indissociable des enjeux de développement que ce soit pour le tourisme (paysages, lieux de baignade, sites touristiques, ...) et les enjeux liés à la création de matières premières (agriculture, forêt, ...). La préservation de cette ressource, en qualité et en quantité est donc un enjeu majeur pour le Born.

Dans le cadre des échanges sur le PADD, les réflexions ont porté notamment sur l'adéquation entre développement urbain et gestion de la ressource dans son ensemble à savoir :

- La gestion des effluents (eaux usées)
- La gestion des eaux pluviales (en quantité et en qualité)
- La gestion de l'alimentation en eau potable
- La gestion de la qualité des eaux superficielles (lacs notamment, points de baignade, etc.)

Les réflexions poursuivies dans le cadre du DOO ont permis de clarifier la situation. Les perspectives de développement, comme en témoigne l'évaluation environnementale, n'auront pas d'incidences conséquentes sur l'état de la ressource. Les prescriptions intégrées au DOO, notamment les #P69 et #70 sur l'assainissement doivent permettre de gérer plus efficacement les impacts potentiels des effluents sur les milieux (les efforts et investissements réalisés ces dernières années témoignent déjà d'une réelle prise de conscience collective des enjeux sur ce volet, les réflexions menées dans le cadre du SAGE ayant permis notamment des avancées importantes). Les prescriptions #P71 et P72 permettent quant à elles d'encadrer plus spécifiquement les problématiques d'eaux pluviales et d'eau potable. La ressource en eau est très présente et les autorisations de prélèvement, comme en témoigne le livre 3, sont loin d'être exploitées en totalité. Ainsi, si la question de l'eau et de sa bonne gestion est centrale dans le cadre des réflexions d'aménagement sur le Born, elle est aujourd'hui très clairement encadrée et gérée.

III. 4) ► 3.4 Accompagner le Born dans la transition énergétique

Le territoire du Born, sous l'impulsion notamment de la Communauté de Communes de Mimizan engagée dans la démarche TEPOS en 2012, retenue ensuite comme Territoire à Energie Positive pour le Croissance Verte (TEPCV), les collectivités et acteurs locaux du Born sont sensibilisés aux questions d'économie d'énergie et de production énergétique. Le territoire des Grands Lacs a également lancé la réalisation d'un Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET).

Dans le cadre du PADD, les grands objectifs ont été clairement établis, à savoir :

- Lutter contre la précarité énergétique
- Se diriger vers des performances énergétiques accrues
- Encourager les actions en faveur des économies d'énergies
- Accompagner la production d'énergies renouvelables
- Etendre la démarche TEPCV à l'ensemble du territoire du SCoT

Le DOO est venu décliner ensuite ces objectifs, dans les limites qui restent celles du document SCoT. Quelques prescriptions (#P73, #P74 et #P75) ont pu être formalisées mais plusieurs points ont été traités sous forme de recommandations, le SCoT et la déclinaison en PLU notamment n'étant pas directement compétents pour mettre en œuvre certains dispositifs.

Au-delà de ces prescriptions, la prescription #P33 est venue, sous l'angle foncier, insister sur la nécessité de poursuivre le développement de l'offre de production énergétique, en veillant néanmoins à modérer la consommation foncière.

III. 5) ► 3.5 Pérenniser le développement du Born face aux risques

Le DOO traite par ailleurs, à travers l'orientation 16 (#76 et suivantes), des enjeux liés aux risques naturels et technologiques. Ces prescriptions, importantes, ne relèvent pas directement d'un choix politique d'aménagement mais plus du rôle intégrateur du Document d'Orientations et d'Objectifs du SCoT. Ces prescriptions ne sont pas directement liées à des orientations du PADD mais sont pour autant déclinées dans le DOO pour qu'elles puissent être pleinement prises en compte dans le cadre des projets d'aménagement. Certaines sont déclinées en servitudes d'utilité publiques proprement dites (risques littoraux, risques technologiques, nuisances sonores aux abords des infrastructures, ...), d'autres sont plutôt issues de chartes ou de dispositions codifiées dans plusieurs documents de référence (feu de forêt notamment). Le DOO vise à clarifier la situation sur ces différents chapitres afin que le SCoT joue pleinement son rôle de document intégrateur.

PARTIE 2

EXPLICATION DES CHOIX RELATIFS A L'EXPRESSION DES DISPOSITIONS DE LA LOI LITTORAL SUR LE BORN

La loi du 3 janvier 1986, appelée « loi Littoral », a pour objectif de permettre l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral. Cette loi a été partiellement adaptée par les dispositions de la loi dite ELAN (Evolution du logement, de l'aménagement et du numérique) du 23 novembre 2018.

Ses dispositions déterminent certaines conditions d'utilisation des espaces terrestres, maritimes et lacustres. Elles concernent notamment les espaces et milieux à préserver, les espaces proches du rivage, les coupures d'urbanisation. La loi Littoral privilégie les Schémas de Cohérence Territoriale et l'échelle intercommunale. Les SCoT doivent respecter ces dispositions.

ARTICLES DE LOI

L.121-3 du code de l'urbanisme

« Le schéma de cohérence territoriale précise, en tenant compte des paysages, de l'environnement, des particularités locales et de la capacité d'accueil du territoire, les modalités d'application des dispositions du présent chapitre. Il détermine les critères d'identification des villages, agglomérations et autres secteurs déjà urbanisés prévus à l'article L. 121-8, et en définit la localisation »

Nous rappelons qu'il est implanté depuis 1962 sur la côte landaise entre Mimizan et Biscarrosse, un site de la Direction Générale de l'Armement Essais de Missiles (DGAEM) anciennement nommé CEL, Centre d'Essais des Landes) qui participe à la mise au point des missiles et à l'entraînement des forces armées pour l'utilisation des systèmes d'armes français et étrangers. Le Centre d'Essais des Landes est le seul centre d'essais en France et en Europe à pouvoir exécuter des tirs de la force nucléaire stratégique et des essais tactiques particulièrement complexes. C'est une zone militaire, totalement interdite au public, sur laquelle les règles d'urbanisme ne s'appliquent pas.

Dès lors, le présent Document d'Orientations et d'Objectifs définitif des prescriptions et recommandations sur l'ensemble du territoire, hors emprise de la DGAEM.

1. La bande des cent mètres

ARTICLES DE LOI

L.121-16 du code de l'urbanisme

« En dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de cent mètres à compter de la limite haute du rivage ou des plus hautes eaux pour les pans d'eau intérieurs d'une superficie supérieure à 1000 hectares ».

L'article 121-16 du Code de l'urbanisme fixe la **règle d'inconstructibilité en dehors des espaces urbanisés de la bande des 100m**. L'objectif est ainsi de préserver l'urbanisation de cette zone particulièrement sensible, dans laquelle le principe de protection de l'environnement doit primer sur celui de l'aménagement.

Le principe d'inconstructibilité s'applique aux constructions et installations nouvelles et également aux extensions des constructions et installations existantes ainsi qu'aux changements de destination. Elle inclut toutes les opérations y compris celles de faible importance (extension d'une maison d'habitation, changement de destination...), sauf les travaux mineurs (exhaussement d'un mur, ravalement de façade, modification ou création d'ouvertures...).

Quelques exceptions dérogent toutefois à la règle d'inconstructibilité :

L121-17 du Code de l'urbanisme : « les constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau ».

L121-4 du Code de l'urbanisme : « les installations, constructions et aménagements de nouvelles routes et ouvrages nécessaires à la sécurité maritime et aériennes, à la défense, à la sécurité civile et ceux nécessaires au fonctionnement des aéroports et des services publics portuaires »

L121-5 du Code de l'urbanisme : « à titre exceptionnel, les stations d'épuration d'eau usées, non liées à une opération d'urbanisation nouvelle »

L121-28 du code de l'urbanisme : « l'autorisation du maintien ou de la reconstruction d'une partie des équipements ou constructions existants, dès lors que ceux-ci sont de nature à permettre de concilier les objectifs de préservation de l'environnement et d'organisation de la fréquentation touristique.

Dans le cadre du SCoT du Born, il est nécessaire de définir les principes qui puissent guider les collectivités dans la délimitation de ces espaces. L'objectif est avant tout de garantir la cohérence de traitement entre les différentes communes lorsque les espaces sont continus notamment, mais également une même application lorsque le contexte est identique sur l'ensemble du territoire.

I.1 Les espaces urbanisés

Le principe d'inconstructibilité de la bande des cent mètres se pose en dehors des parties urbanisées. Ainsi, il est indispensable de définir les critères qualifiant un espace de « zones déjà urbanisées ».

Sur le territoire du Born, la notion de « zones déjà urbanisées caractérisées par un nombre et une densité significatifs de constructions » doit par ailleurs être appréciée en considération d'un faisceau d'indices cumulatifs :

- le nombre de constructions, en tenant compte de la morphologie urbaine des territoires concernés : il est retenu de manière générale sur le territoire du Born un regroupement de 10 constructions à usage d'habitation minimum ;

- la densité et la compacité de l'espace construit, l'espace urbanisé n'offrant que quelques possibilités résiduelles limitées (à l'exclusion des vides urbains) de constructions en son sein : la densité moyenne sur le territoire est évaluée à 5 logements par hectare et a été prise pour base pour la définition de ces espaces urbanisés ;
- la présence de réseaux existants (voirie, eau, électricité, assainissement des eaux usées...).

Arrêtés

D'après les arrêts de la Cour Administrative d'Appel de Nantes (CAA Nantes, 1^{er} juin 2015, n°14NT01268 et n°14NT01269), un espace urbanisé au titre de la loi littoral est :

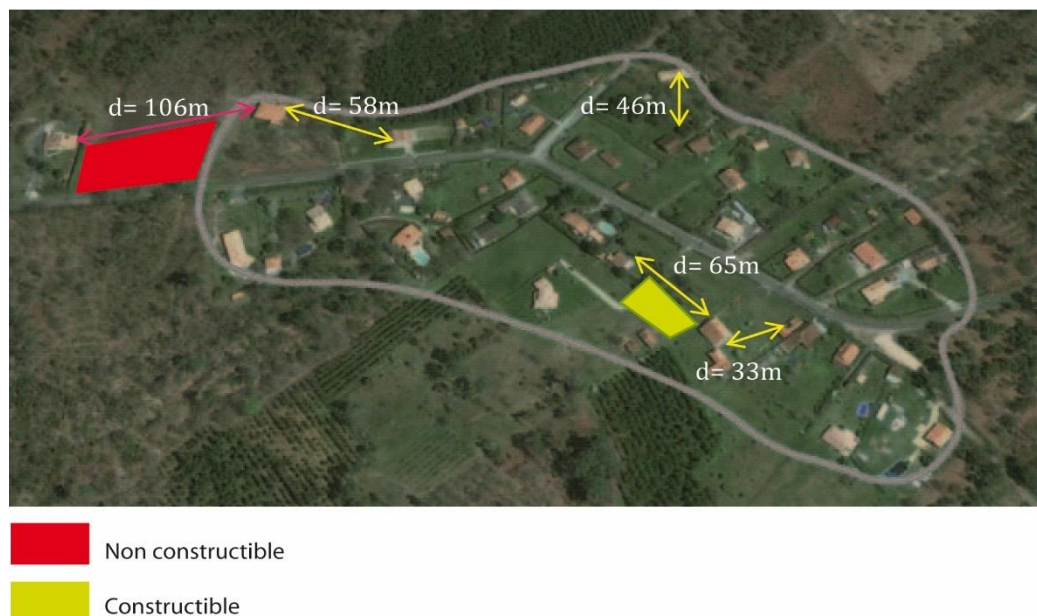
« Un espace caractérisé par une densité significative des constructions »

« L'espace à prendre en considération, pour déterminer si un projet de construction se situe dans un espace caractérisé par une densité significative des constructions, est constitué par l'ensemble des espaces entourant le sol sur lequel doit être édifiée la construction envisagée ou proche. »

Pour mémoire, sur le territoire du Born, il a été jugé en audience de la cour administrative d'appel le 17 juillet 2014, qu'un terrain jouxtant directement les terrains construits et s'inscrivant directement dans une succession ordonnée de plus trente constructions bâties le long de la route des Lacs dans un secteur disposant de l'ensemble des réseaux publics constitue une « dent creuse » et ne peut être regardé que comme situé dans un espace déjà urbanisé de façon continue. Dès lors les dispositions de la bande de cent mètre ne peuvent s'y appliquer.

L'espace déjà urbanisé est caractérisé par des constructions bâties en continuité. Il n'est par contre pas possible, au regard des évolutions proposées par la Loi Elan, de rendre constructibles des terrains au-delà de la dernière construction, il s'agit uniquement d'autoriser le comblement des dents creuses (cf. #P52).

Exemple :



Les documents d'urbanisme locaux définiront les espaces urbanisés aux regards des critères énoncés précédemment, sachant, qu'à titre indicatif une cartographie de ces espaces (hors agglomérations et villages) a été réalisée à date du 31.12.2018. Cette cartographie n'a pas de caractère opposable, elle est donnée uniquement à titre de référentiel dans le présent rapport de présentation.

1. Projet situé au sein d'un espace d'urbanisation diffuse :
interdit dans la bande des 100 mètres



2. Projet situé en périphérie d'une zone urbanisée caractérisée par un nombre et une densité significatifs de constructions :
interdit dans la bande des 100 mètres



3. Projet situé au sein d'une zone déjà urbanisée caractérisée par un nombre et une densité significatifs de constructions :
autorisé dans la bande des 100 mètres



■ terrain non constructible au regard de la loi littoral uniquement
■ terrain constructible au regard de la loi littoral uniquement

Source : Illustration extraite de "La Loi Littoral en Charente-Maritime, guide des bonnes pratiques ..." mars 2016

Il est important de préciser, pour bien comprendre la traduction proposée dans la prescription #P54, que les campings sont considérés comme des espaces urbanisés.

En effet, sur le territoire du Born (et les jurisprudences sont nombreuses en ce sens sur l'ensemble du littoral français), il a été jugé par le tribunal administratif de Pau le 27 Janvier 2017 que :

- *Le camping de Navarosse Forêt s'étend sur un vaste périmètre à l'intérieur duquel se trouvent de nombreuses constructions et des infrastructures destinées à accueillir et héberger un public nombreux, ce qui confère déjà à l'espace ainsi occupé un caractère mixte, c'est-à-dire relativement urbanisé quoiqu'ayant conservé une vocation paysagère cohérente avec l'activité de camping ; que par ailleurs, au moins deux rangées de constructions à usage d'habitation, regroupées dans une zone classée urbaine UCa par le plan local d'urbanisme, se trouvent au sud du terrain d'assiette du projet en étant séparées des constructions les plus proches du camping par une distance d'environ 50 mètres seulement ; qu'ainsi le camping de Navarosse Forêt n'occupe pas, par rapport à ces dernières constructions, un compartiment de terrain nettement différent, quand bien même il en serait séparé par un chemin et un petit canal, qu'enfin, un quartier dense de constructions à usage d'habitation se situe à l'ouest du terrain d'assiette, de l'autre côté d'un canal, certes, mais à une distance suffisamment proche pour être insérée dans le même secteur UCa du plan local d'urbanisme.*

- *Qu'à lui seul ce classement ne fait pas obstacle à ce que le terrain en cause soit reconnu comme situé dans un espace urbanisé, une telle qualification dépendant exclusivement de la réalité de l'urbanisation observable tant sur le terrain que d'assiette du projet qu'aux alentours de celui-ci ; que cette réalité prime nécessairement sur la classification retenue par le document d'urbanisme communal ;*

- *Il résulte que le terrain d'assiette du projet doit être regardé comme situé dans un espace urbanisé*

1.2 La délimitation de la bande littorale des cent mètres

Le calcul de la bande littorale se fait, à compter de la limite haute du rivage ou de plus hautes eaux pour les plans d'eau intérieurs supérieure à 1000 hectares. Au-regard de leur superficie, les étangs de Biscarrosse et de Cazaux-Sanguinet sont donc concernés par la Loi Littoral relative aux espaces lacustres.

La limite haute du rivage :

(Article R2111-5 à R2111-14, code général de la propriété des personnes publiques)

La limite haute du rivage permet de délimiter le domaine public maritime naturel et est définie comme la limite des plus hautes mers en l'absence de perturbations météorologiques exceptionnelles.

La limite des plus hautes eaux :

(Article R2111-15 et suivants, code général de la propriété des personnes publiques)

La limite des plus hautes eaux est définie comme le niveau atteint par les eaux coulant à pleins bords avant de déborder. Elle permet de délimiter la limite du domaine public fluvial naturel et, en conséquence, celle des lacs, qui en font partie.

Le calcul de la bande des cent mètres se fait horizontalement vers l'intérieur des terres sans prendre en compte la déclivité du terrain, le relief ou d'éventuel obstacle.

Le SCoT, à travers les prescriptions #P55 et #P56 défini la bande littorale, elle n'est par contre pas cartographiée avec précision, ce travail, de délimitation à la parcelle, revenant au PLU. Les critères sont par contre clairement définis afin de veiller à traduire de façon cohérente la bande des 100 mètres sur les 6 communes concernées.

Pour les communes du Born, les critères retenus pour permettre la délimitation, dans les PLU notamment, de la bande des cent mètres sont les suivants (hors espaces urbanisés) :

- **Pour la partie océanique**, conformément au guide de stratégie régionale lié à la gestion de la bande côtière qui rappelle que la moyenne de recul se situe entre 1 et 3 mètres par an (avec un maximum évalué à 6 mètres), il est nécessaire de prendre en compte le recul du trait de côte. En prenant pour base une valeur de 4 mètres par an, sur 17 ans, il serait nécessaire d'élargir la bande des 100 mètres de 68 mètres, elle passerait donc à 168 mètres, à l'horizon du SCoT (2035). Comme le permet l'article L.121-19 du Code de l'Urbanisme, il est possible d'étendre la largeur de la bande des 100 mètres quand des motifs liés à la sensibilité des milieux et/ou à l'érosion des côtes le justifient. Tel est le cas pour le territoire du Born. Il a ainsi été proposé d'élargir la bande des 100 mètres océaniques à 200 mètres.

Pour la partie lacustre, il est proposé de prendre appui sur les études récemment réalisées par la Commission Locale de l'Eau afin de définir la côte NGF des plus hautes eaux, à savoir :

- 20.7m pour le lac de Parentis Biscarrosse
- 21.1m pour le lac de Cazaux Sanguinet

Ces données ont été actées par Délibération de la CLE du 21 février 2014, elles permettent d'identifier la ligne à partir de laquelle la bande des 100 mètres doit être identifiée. Il est important de rappeler qu'aux abords des lacs, notamment en partie Est, la topographie est très peu marquée et qu'une différence de quelques dizaines de centimètres de la côte NGF peut générer un recul de plusieurs centaines de mètres sur le terrain.

2. La règle d'urbanisation en continuité avec les agglomérations et villages existants

ARTICLES DE LOI

L.121-8 du code de l'urbanisme

« L'extension de l'urbanisation se réalise en continuité avec les agglomérations et villages existants.

Dans les secteurs déjà urbanisés autres que les agglomérations et villages identifiés par le schéma de cohérence territoriale et délimités par le plan local d'urbanisme, des constructions et installations peuvent être autorisées, en dehors de la bande littorale de cent mètres, des espaces proches du rivage et des rives des plans d'eau mentionnés à l'article L. 121-13, à des fins exclusives d'amélioration de l'offre de logement ou d'hébergement et d'implantation de services publics, lorsque ces constructions et installations n'ont pas pour effet d'étendre le périmètre bâti existant ni de modifier de manière significative les caractéristiques de ce bâti. Ces secteurs déjà urbanisés se distinguent des espaces d'urbanisation diffuse par, entre autres, la densité de l'urbanisation, sa continuité, sa structuration par des voies de circulation et des réseaux d'accès aux services publics de distribution d'eau potable, d'électricité, d'assainissement et de collecte de déchets, ou la présence d'équipements ou de lieux collectifs.

L'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. Elle est refusée lorsque ces constructions et installations sont de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux paysages. »

Trois exceptions :

1. L.121-10 du code de l'urbanisme

« les constructions ou installations nécessaires aux activités agricoles ou forestières ou aux cultures marines peuvent être autorisées avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat, après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites et de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers. »

2. L.121-11 du code de l'urbanisme

« La réalisation de travaux de mise aux normes des exploitations agricoles, à condition que les effluents d'origine animale ne soient pas accrus. »

3. L.121-12 du code de l'urbanisme

« Les ouvrages nécessaires à la production d'électricité à partir de l'énergie mécanique du vent lorsqu'ils sont incompatibles avec le voisinage des zones habitées. »

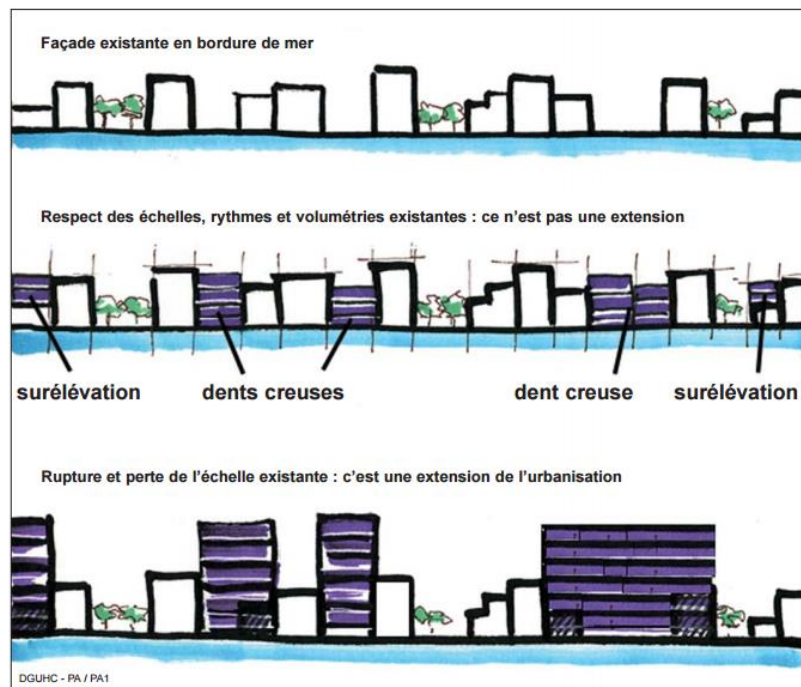
Ainsi, dans le cadre du SCoT, il est essentiel de définir la notion d'**agglomération**, de **village** et d'**hameau** mais également la notion de **continuité** et d'**extension**.

2.1 La notion d'extension de l'urbanisation

Avant tout, il est important de définir la notion d'extension. De manière générale, la notion d'extension de l'urbanisation correspond à toute forme d'urbanisation (habitat, activité économique, installation de type éolienne, parc de stationnement...), réalisée en dehors d'un espace déjà urbanisé (voir définition « Bande des cent mètres »).

En effet, les simples opérations de construction à l'intérieur du tissu urbain ne sont pas considérées comme une extension de l'urbanisation. Il est possible, sans que cela constitue une extension de

l'urbanisation, de densifier des quartiers existants, dans le respect des hauteurs et des caractéristiques des lieux : rythme parcellaire, volumétries, typologies...



2.2 Notion de continuité

L'extension de l'urbanisation doit se faire en continuité des agglomérations et villages existants. Or, la notion de continuité est à définir en prenant en compte la configuration et le fonctionnement du territoire. Ainsi, s'inscrire dans la continuité d'un espace urbanisé revêt différentes significations :

- **La contiguïté**

L'extension urbaine doit « s'accrocher » aux fronts urbains de la forme urbaine qu'elle étend. C'est dans le cadre de l'application de ce concept de continuité, que l'identification des formes urbaines existantes susceptibles d'être étendues et la définition de leurs limites précises trouvent leur importance, afin que le projet urbain s'inscrive dans leur continuité.

L'extension ne peut donc être séparée de ce front urbain par une distance importante ou par une coupure comme un espace agricole ou naturel, une voie importante ou un obstacle difficilement franchissable. Cependant, le travail sur les connexions peut tout à fait intégrer un espace naturel ou une voie de communication importante comme un élément de liaison et de couture. Il s'agit alors de l'intégrer au projet d'extension et de l'y motiver comme un élément de couture.

- **La poursuite de l'ouvrage** : reprise du caractère, de la forme urbaine de l'espace urbanisé, du réseau viaire

La forme urbaine existante, dans toutes ses dimensions, doit être respectée. Il s'agit de poursuivre le tissu urbain existant. L'extension et la forme urbaine préexistante doivent former un ensemble cohérent. Cela n'implique pas nécessairement de répliquer la forme urbaine initiale mais à minima, d'assurer une compatibilité certaine de la morphologie urbaine, en prolongeant les trames viaires, parcellaires et bâties, en reprenant le rythme, la volumétrie et les échelles.

- **La connexion** : développement de connexions fonctionnelles et symboliques avec l'espace urbanisé

Les conditions d'accès et d'échanges entre l'extension et l'existant doivent être assurées et aisées. Le dessin des cheminements, des voies d'accès, et un travail sur les interdépendances entre les espaces sont nécessaires. La connexion doit notamment transparaître dans la poursuite des trames viaires, parcellaires et bâties. Elle peut également être visuelle, en assurant la co-visibilité avec un repère significatif de la forme urbaine préexistante.

Au regard de la jurisprudence, et des formes urbaines dans le secteur du Born, on peut considérer que lorsqu'un projet se situe à moins de 80m de la dernière construction d'un village ou d'une agglomération, la construction projetée se situe en continuité.

Dans les autres cas (à plus de 80 m), il convient de se référer aux trois critères cumulatifs utilisés par le juge pour déterminer si le terrain d'assiette d'un projet est en continuité d'une agglomération ou d'un village existant :

- Distance du terrain inférieure à 400m par rapport au village ou à l'agglomération,
- L'urbanisation des parcelles immédiatement contiguës au projet
- La configuration du terrain ne doit pas être séparée de l'agglomération ou du village par des éléments physiques créant une rupture.

On peut considérer que les éléments physiques suivants peuvent constituer des ruptures de continuité :

- Une voie, si elle ne constitue pas un lien entre l'agglomération et l'espace se situant au-delà de cette dernière, représente une coupure d'urbanisation (exemple : autoroute, présence de rond-point...)
- Une espace naturel conséquent (surface supérieure à un hectare, boisement très dense, ...) et n'ayant aucun aménagement contribuant à l'accueil du public.

Exemple :



2.3 Identification des formes urbaines

Il appartient au SCoT de préciser les formes urbaines qui déterminent le régime de l'urbanisation du territoire des communes soumises à l'application de la loi « littoral » à savoir :

- les agglomérations et villages, en continuité desquels, la loi littoral autorise les extensions de l'urbanisation.
- Les espaces urbanisés (y compris les hameaux), n'admettant pas d'extension de l'urbanisation mais un comblement des espaces interstitiels (sans densification accrue)
- Les zones d'activités.

Cette identification doit procéder d'une approche objective, en tenant compte des particularités géographiques locales.

Les agglomérations

La grille de lecture proposée ci-dessous a servi de base pour analyser la forme urbaine et d'établir s'il s'agit d'une agglomération au sens de la loi littoral.

Trois critères sont retenus. La forme urbaine étudiée doit répondre cumulativement à l'ensemble des critères afin d'être reconnue en tant qu'agglomération :

1. Lieu de vie à caractère permanent ;
2. Fonction structurante pour le secteur et son armature urbaine ;
3. Taille et densité importante.

FAISCEAU D'INDICATEURS AU SERVICE DE L'IDENTIFICATION DES AGGLOMERATIONS		
Critères	Indicateurs	
1. Lieu de vie à caractère permanent	Lieu d'habitat à caractère permanent : nombre significatif de résidences principales	
	Concentration de la population	
	Concentration d'emplois	
2. Fonction structurante pour le secteur et son armature urbaine	Fonction polarisante-constitue un pôle du maillage territorial	<i>dispose d'une aire d'influence : flux entrant puis sortant quotidiens de biens et de personnes</i>
		<i>pôle de service et/ou pôle d'emplois</i>
	Grande mixité des usages et des fonctions et forte multiplicité	<i>équipement et services</i>
		<i>emplois</i>
		<i>activités et commerces</i>
Bon niveau de desserte par les transports publics	<i>habitat</i>	
présente une centralité		
3. Taille et densité importantes	Population importante	<i>Nombre supérieur au village</i>
		<i>densité de population élevée</i>
	Ensemble continu de bâti de taille supérieure au village	<i>Ensemble continu de bâti</i>
		<i>densité de bâtis significative</i>
	<i>surface de l'espace urbanisé supérieur au village</i>	

Les villages

De la même manière que pour la définition et la délimitation des agglomérations, il est proposé un faisceau de critères et d'indicateurs. L'espace étudié doit y répondre cumulativement afin d'être considéré comme un village.

FAISCEAU D'INDICATEURS AU SERVICE DE L'IDENTIFICATION DES VILLAGES		
Critères	Indicateurs	
1. Trame et morphologie urbaine	Densité/compacité	
	Continuité	
	Unité du bâti	
	Organisation par l'espace public	<i>Centralité</i>
		<i>Place</i>
		<i>Réseau viaire interne</i>
	<i>Partition claire et hiérarchisée entre les espaces publics/espaces privés</i>	
2. indice de vie sociale	Equipements et lieux collectifs actuels ou passés	<i>Lieux administratifs, collectifs, commerces et services actuels ou passés</i>
		<i>Edifices culturels</i>
		<i>Mobilier urbain et autres éléments de repères</i>
	Lieu d'habitat	
3. Caractère stratégique	Taille significative	
	Accessibilité	

Sont considérés comme « Villages » et « Agglomérations », sur le territoire du Born, les bourgs de Mimizan, Sainte-Eulalie-en-Born, Gastes, Parentis-en-Born, Biscarrosse, Sanguinet et les agglomérations des bourgs littoraux de Biscarrosse et de Mimizan.

Les agglomérations et villages sont identifiés sur la cartographie annexé au DOO 1.9. Les éléments qui ont permis de les définir sont liés à la combinaison des critères exposés ci-dessus mais également à la définition des espaces déjà urbanisés (cf. point précédent).

Les zones d'activités

Afin qu'une zone d'activités soit considérée comme étant une agglomération et puisse ainsi prétendre à une extension, l'espace en question doit répondre aux trois critères suivants (CAA de Nantes, 11 mars 2015, C. de la Trinité-Sur-Mer, n°10NT00154) :

- la présence de plus de quarante constructions,
- l'espace doit assurer une mixité des fonctions : industrielles, artisanales et tertiaires.
- l'espace doit être constitué de voie d'accès internes.

Sans l'un de ces critères, l'espace étudié ne peut être considéré comme une agglomération et ne peut ainsi pas s'étendre.

3. L'extension limitée de l'urbanisation dans les espaces proches du rivage

ARTICLES DE LOI

L.121-13 du code de l'urbanisme

L'article L.121-13 du code de l'urbanisme dispose que dans les espaces proches du rivage ou des rives des plans d'eau intérieurs, l'extension de l'urbanisation doit être limitée, et être justifiée et motivée dans le plan local d'urbanisme selon les critères liés à la configuration des lieux ou à l'accueil d'activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.

Toutefois, ces critères ne seront pas à justifier si le SCoT prend des dispositions précises en termes d'urbanisation futures qui seront précisées dans le DOO.

3.1 Identification et délimitation des espaces proches du rivage

La délimitation des espaces proches du rivage s'établit à travers des critères et indicateurs constituant un faisceau d'indices permettant de caractériser les espaces proches du rivage et d'en proposer une délimitation indicative.

Cette délimitation prend en compte les précautions suggérées par la circulaire ministérielle du 14 mars 2006 relative à l'application de la loi « Littoral » :

- Celle de chercher à « éviter le double écueil d'une délimitation trop restrictive, qui ne permettrait pas de protéger les espaces les plus proches des côtes, ou d'une délimitation trop large, qui aboutirait à interdire l'urbanisation « rétro-littorale » ce qui serait contraire à l'esprit de la loi » ;
- Celle de ne pas fonder la définition et la délimitation des espaces proches du rivage sur un unique critère mais au contraire sur une approche géographique complète.

Pour déterminer si une zone peut être qualifiée d'espace proche du rivage, il convient d'analyser les critères suivants :

- La distance par rapport au rivage
- La configuration des lieux
- L'ambiance caractéristique littorale ou lacustre
- de manière combinée et non pas cumulative (tous les critères doivent être analysés mais ne seront pas obligatoirement remplis pour qualifier un espace proche du rivage)

La distance par rapport au rivage

Le critère de distance par rapport au rivage de la mer apparaît de façon récurrente dans la jurisprudence. Le critère de distance doit impérativement être appréhendé en fonction du contexte local et s'inscrire dans une approche géographique globale. Il doit tenir compte :

- de la configuration et de l'ambiance des lieux ;
- du caractère naturel, agricole ou urbanisé de l'espace séparant le secteur considéré de la mer ;
- des relations socio-économiques de l'espace avec la mer (camping, loisirs nautiques...).

Lorsque qu'aucun critère ne vient contredire celui de la distance (terrain plat, pas urbanisé, ambiance...), on peut considérer, sur le territoire du Born, que l'espace est proche du rivage lorsqu'il se situe jusqu'à une distance de :

- 600 m pour les lacs
- 2000 m pour l'océan.
-

Cependant, en fonction de la topographie du site, l'ambiance, l'urbanisation, etc., cette délimitation peut être ajustée en deçà ou au-delà de 600m pour les lacs et 2000m pour l'océan. Les espaces considérés comme proche du rivage, avec ces critères, ont été identifiés dans la cartographie 1.9 du Document d'Orientations et d'Objectifs.

La configuration des lieux

Le critère de visibilité et de co-visibilité est à prendre en compte dans la délimitation des espaces proches du rivage.

Étroitement liée à la topographie du littoral qui offre des perspectives plus ou moins profondes de part et d'autre du littoral, la co-visibilité est une notion qui s'entend :

- d'abord par la visibilité ; l'espace considéré est visible depuis la mer et/ou le rivage, ce qui signifie que lui-même voit la mer ou le rivage (photographie n°1);
- ensuite par la co-visibilité; l'espace considéré est dans le même champ de vision que la côte ou la mer, depuis un point à l'intérieur des terres (photographie n°2).



**PHOTOGRAPHIE 1 : EXEMPLE DE VISIBILITE
DEPUIS LE RIVAGE DANS LA COMMUNE DE
BISCARROSSE**



**PHOTOGRAPHIE 2 : EXEMPLE DE CO-VISIBILITE
AVEC LE LAC, SUR LA COMMUNE DE SANGUINET**

En fonction de la typologie des espaces littoraux une visibilité plus ou moins loin vers l'intérieur des terres peut être impliquée, en lien avec le critère de distance évoqué précédemment. Les éléments de relief peuvent tout à la fois constituer par endroit un écran à la vue du littoral, séparant alors l'espace proche du rivage du reste du territoire communal (photographie n°3), c'est le cas des dunes les plus proches du littoral, ou au contraire produire un paysage dégagé laissant une co-visibilité possible avec le littoral (photographie n°4).



PHOTOGRAPHIE 3 : RELIEF FAISANT ECRAN A LA VUE DU LITTORAL (BISCARROSSE)



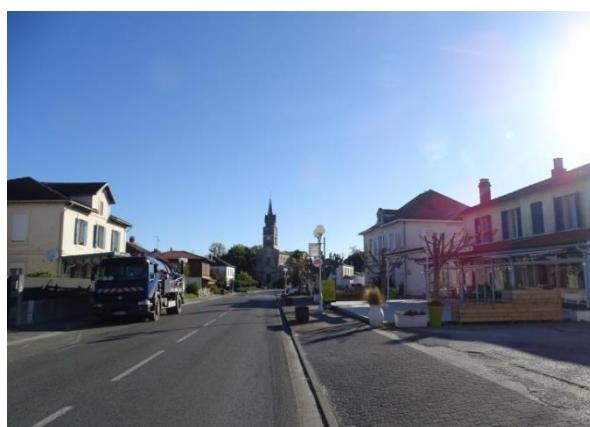
PHOTOGRAPHIE 4 : RELIEF OUVRANT LA VUE SUR LE LITTORAL (BISCARROSSE)

En outre, des coupures physiques naturelles, ou artificielles (produites par un espace urbanisé ou une infrastructure importante : route, chemin de fer, canal...) peuvent, sans masquer le littoral, partitionner clairement les communes littorales en deux entités fonctionnelles et paysagères différentes et offrir alors un moyen de délimitation des espaces proches du rivage.

L'urbanisation peut jouer également le rôle d'écran. D'une manière générale, dans les espaces déjà urbanisés, seul le secteur situé entre le rivage et la partie urbanisée la plus proche de la mer, est un espace proche du rivage. Il est cependant essentiel de ne pas perdre de vue les autres critères de configuration des lieux, d'ambiance et de co-visibilité. En effet, si l'espace urbanisé est situé sur une ligne qui accentue la co-visibilité, les nouvelles constructions à l'arrière pourront alors être visibles en fonction de leur hauteur et de la morphologie de l'espace urbanisé et être, à ce titre, considérées comme appartenant toujours aux espaces proches du rivage.



PHOTOGRAPHIE 5 : CO-VISIBILITE EN MILIEU URBANISE (GASTE)



PHOTOGRAPHIE 6 : PAS DE CRITERES DEFINISSANT UN ESPACE PROCHE DU RIVAGE DANS LE CENTRE DE SANGUINET

Lorsque le rivage est globalement naturel, en revanche, même s'il supporte quelque urbanisation diffuse (de quelques constructions éparées à un lotissement peu dense), de plus vastes espaces pourront être considérés comme proches du rivage.

Ambiance caractéristique du littoral

Les milieux naturels sont des indices qui peuvent caractériser les espaces proches du rivage. En effet, les milieux dunaires ou encore les milieux rivulaires sont des milieux caractéristiques des espaces proches du rivage.



**PHOTOGRAPHIE 7 : VUE SUR L'HORIZON AU TRAVERS DES PINS
TYPIQUE DU RIVAGE**



**PHOTOGRAPHIE 8 : ACTIVITE NAUTIQUE
DIRECTEMENT LIEE A L'ESPACE LACUSTRE**

Cependant, au-delà des seuls milieux naturels, il est important de prendre en compte les activités anthropiques, qui participent à la morphologie des littoraux en façonnant le paysage. L'identification d'activités en lien avec la mer est un indice permettant de mettre en évidence les relations entre le territoire considéré et la mer, et amenant à le considérer comme proche du rivage.

Une agglomération ou un village d'une commune littorale tourné vers la mer, ses activités en témoignant, fait alors partie intégrante du territoire de vie littoral. Elle est alors, au moins, pour partie, incluse dans les espaces proches du rivage.

Le DOO identifie les espaces proches du rivage, le PLU les identifiera dans son rapport de présentation.

3.2 L'extension limitée de l'urbanisation

L'article 121-13 du code de l'urbanisme fixe la règle d'extension limitée de l'urbanisation dans les espaces proches du rivage.

Le caractère limité de l'extension s'apprécie de manière globale selon les critères ci-après :

- Un critère lié à l'implantation et à la situation du projet ;
- Un critère lié au volume du projet ;
- Un critère lié à la densité du projet ;
- Un critère lié à la destination du projet ;
- Un critère lié à la topographie de l'espace concerné.

De façon générale, sont interdites les opérations qui créent une rupture de proportion importante au sein du tissu urbain avoisinant.

Si certaines jurisprudences, notamment celle intégrée au guide de jurisprudence commentée (EFE 2005), permettent des extensions qui peuvent paraître importantes (dans le cas évoqué : « 10 000 m² de surface hors œuvre nette, en dehors des centres agglomérés, soit pour le Conseil d'Etat, un seuil au-dessous duquel l'extension de l'urbanisation reste limitée »), le DOO du SCoT du Born propose de



cadre les possibilités de développement dans ces secteurs, en lien avec la configuration des espaces bâtis sur son territoire. La prescription #P53, établie en ce sens, précise que la densification ne pourra pas être supérieure à la moyenne de la densité constatée dans les 500 mètres aux abords du secteur de projet et qu'elle ne pourra pas représenter plus de 30% de l'enveloppe bâtie existante.

Le DOO propose de fixer des critères précis qui vont dans le sens du projet politique exprimé dans le cadre du PADD notamment pour garantir la qualité d'intégration architecturale et paysagère des projets. Ces critères sont objectifs, ils permettent une adaptation à la situation de chaque commune tout en ayant un tronc commun explicite.

4. Les espaces naturels remarquables

Les espaces remarquables doivent être préservés et bénéficier d'une protection particulière en tant qu'espaces les plus caractéristiques, riches ou sensibles du point de vue écologique.

Ils sont constitutifs de l'image et de l'attractivité du territoire littoral. Leur identification et leur gestion est un véritable enjeu.

ARTICLES DE LOI

L.121-23 du code de l'urbanisme

Les documents et décisions relatifs à la vocation des zones ou l'occupation et à l'utilisation des sols préservent les espaces terrestres et marins, sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral, et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques.

Ces espaces sont par nature inconstructibles.

L'article R.121-4 du CU stipule : « en application de l'article L. 121-23, sont préservés, dès lors qu'ils constituent un site ou un paysage remarquable ou caractéristique du patrimoine naturel et culturel du littoral et sont nécessaires au maintien des équilibres biologiques ou présentent un intérêt écologique :

- Les dunes, les landes côtières, les plages [...];
- Les forêts et zones boisées proches du rivage de la mer et des plans d'eau intérieurs d'une superficie supérieure à 1 000 hectares ;
- Les îlots inhabités ;
- Les parties naturelles des estuaires, [...];
- Les marais, les vasières, les tourbières, les plans d'eau, les zones humides et milieux temporairement immergés ;
- Les milieux abritant des concentrations naturelles d'espèces animales ou végétales telles que les herbiers, les frayères, [...], ainsi que les espaces délimités pour conserver les espèces en application de l'article L. 411-2 du code de l'environnement et les zones de repos, de nidification et de gagnage de l'avifaune désignée par la directive 2009/147/CE du Parlement européen et du Conseil du 30 novembre 2009 concernant la conservation des oiseaux sauvages ;
- Les parties naturelles des sites inscrits ou classés en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement, des parcs nationaux créés en application de l'article L. 331-1 du code de l'environnement et des réserves naturelles instituées en application de l'article L. 332-1 du code de l'environnement ;
- Les formations géologiques [...].

Il est par ailleurs important de rappeler que lorsqu'ils identifient des espaces ou milieux relevant du présent article, les documents d'urbanisme précisent, le cas échéant, la nature des activités et catégories d'équipements nécessaires à leur gestion ou à leur mise en valeur notamment économique.

La jurisprudence a progressivement dégagé des critères permettant de qualifier un espace naturel remarquable au sens de l'article 121-23 du code de l'urbanisme.

Tout d'abord, la qualification d'espaces remarquables ne devant s'appliquer qu'aux espaces naturels les plus remarquables. Les zones urbanisées ou altérées par l'activité humaine ne peuvent être qualifiées d'espaces remarquables et caractéristiques au titre de l'article L.121-23 (CE, 29 juin 1998, n° 160256).

Par ailleurs, le juge est particulièrement sensible :

- à l'existence d'une protection au titre d'une autre législation (exemple : site classés ou inscrits...),
- à la rareté et à la fragilité du site,
- à sa spécificité.

Concernant les espaces remarquables, c'est le principe d'interdiction de construire qui prévaut. Par conséquent, un plan local d'urbanisme devra classer les espaces remarquables et caractéristiques en zone A ou N dont le règlement interdira toute construction ou installation, exception faite de celles autorisées au titre de l'article R. 146-2 du code de l'urbanisme.

Néanmoins, cette interdiction ne s'applique pas :

- a) aux aménagements légers nécessaires à leur gestion, à leur mise en valeur notamment économique ou, le cas échéant, à leur ouverture au public.
- b) dans les communes riveraines des mers, des océans, des estuaires et des deltas mentionnées à l'atterrage des canalisations et leurs jonctions
- c) aux travaux ayant pour objet la conservation ou la protection de ces espaces et milieux
- d) aux nouvelles routes et ouvrages nécessaires à la sécurité maritime et aérienne, à la défense nationale, à la sécurité civile et ceux nécessaires au fonctionnement des aéroports et des services publics portuaires autres que les ports de plaisance ainsi que les stations d'épuration d'eaux usées, non liées à une opération d'urbanisation nouvelle
- e) aux reconstructions à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolé depuis moins de dix ans

Dès lors, les espaces Naturels remarquables définis au titre de la loi Littoral devront démontrer la prise en compte des mesures de protection existantes sur le périmètre du SCOT du BORN :

- 3 Sites Natura 2000
- 3 ZNIEFF 1
- 2 ZNIEFF 2
- Zones humides du Sage des étangs du Born et du Buch
- Site inscrit des étangs landais nord
- Site classé de l'Étang de d'Aureilhan et de ses abords

Aucune ZICO (Zone importante pour la conservation des oiseaux) n'est recensée sur le périmètre.

Sur la partie lacustre du périmètre et le réseau hydrographique, le site Natura 2000 « Zones Humides de l'arrière-dune des Pays de Born et de Buch » reprend dans la quasi intégralité des ZNIEFF1 :

- Petit étang De Biscarrosse, Marais Associés Et Lette Des Hourtiquets
- Rives Marécageuses De L'étang De Biscarrosse-Parentis
- Rives Marécageuses De L'étang De Cazaux-Sanguinet

Le site de ZNIEFF 2 « Zones Humides D'Arrière-Dune Du Pays De Born » a servi de référence initiale à la délimitation du site N2000 « Zones Humides de l'arrière-dune des Pays de Born et de Buch ». Les débats sur le périmètre du site N2000 ont permis d'en ajuster le périmètre finalement validé lors du comité de pilotage du 3 juillet 2014.

Liste des ajustements :

Types de milieux	Type d'ajustement	Justifications
Certains ruisseaux et crastes situés en têtes de bassins	Suppression	Enjeux écologiques non avérés (au titre de Natura 2000)
Zones portuaires	Suppression	Zones aménagées par l'homme et anthropisées
La partie terrestre de la base aérienne de Cazaux	Suppression	Enjeux militaires
Les zones urbanisées	Suppression	Zones aménagées par l'homme et anthropisées
Forêt de Pins maritimes	Suppression (seulement en marge du site, pas à l'intérieur)	Intérêt de production et pas d'enjeux forts au titre de Natura 2000
Courant de Mimizan	Ajout	Intérêt écologique
Canal de Seyrolles jusqu'à l'étang de Bourg le Vieux à Bias	Ajout	Intérêt écologique

De même, le périmètre du Site Nature 2000 « Zones Humides de l'arrière-dune des Pays de Born et de Buch » permet de prendre en compte au titre des Espaces Naturels Remarquables les parties naturelles des sites inscrits et classés du périmètre du SCOT du BORN :

- Site Inscrit des Etangs landais nord
- Site classé de l'Etang de d'Aureilhan et de ses abords

Enfin, le périmètre du Site Nature 2000 « Zones Humides de l'arrière-dune des Pays de Born et de Buch » a servi de référence pour délimiter les zones humides effectives du SAGE des Etangs Littoraux Born et Buch.

En synthèse, sur la partie lacustre et le réseau hydrographique, le périmètre du site Natura 2000 « Zones Humides de l'arrière-dune des Pays de Born et de Buch » présente le double avantage d'intégrer largement les autres niveaux de protection et d'avoir déjà fait l'objet d'une validation en comité de pilotage du 3 juillet 2014.

Sur la partie littorale dunaire : La Frange dunaire de la ZNIEFF 2 « Dunes Littorales Du Banc De Pineau A L'Adour » n'est que partiellement reprise dans les deux sites N2000 Dunes modernes.

La définition proposée des ENR s'appuie donc sur ces trois mesures de protection soit dans leur intégralité, pour les deux sites natura 2000, soit partiellement pour ce qui relève de la ZNIEFF 2.

Au regard de l'ensemble de ces analyses préalables, il a ainsi été proposé de rédiger la prescription #P57 comme suit :

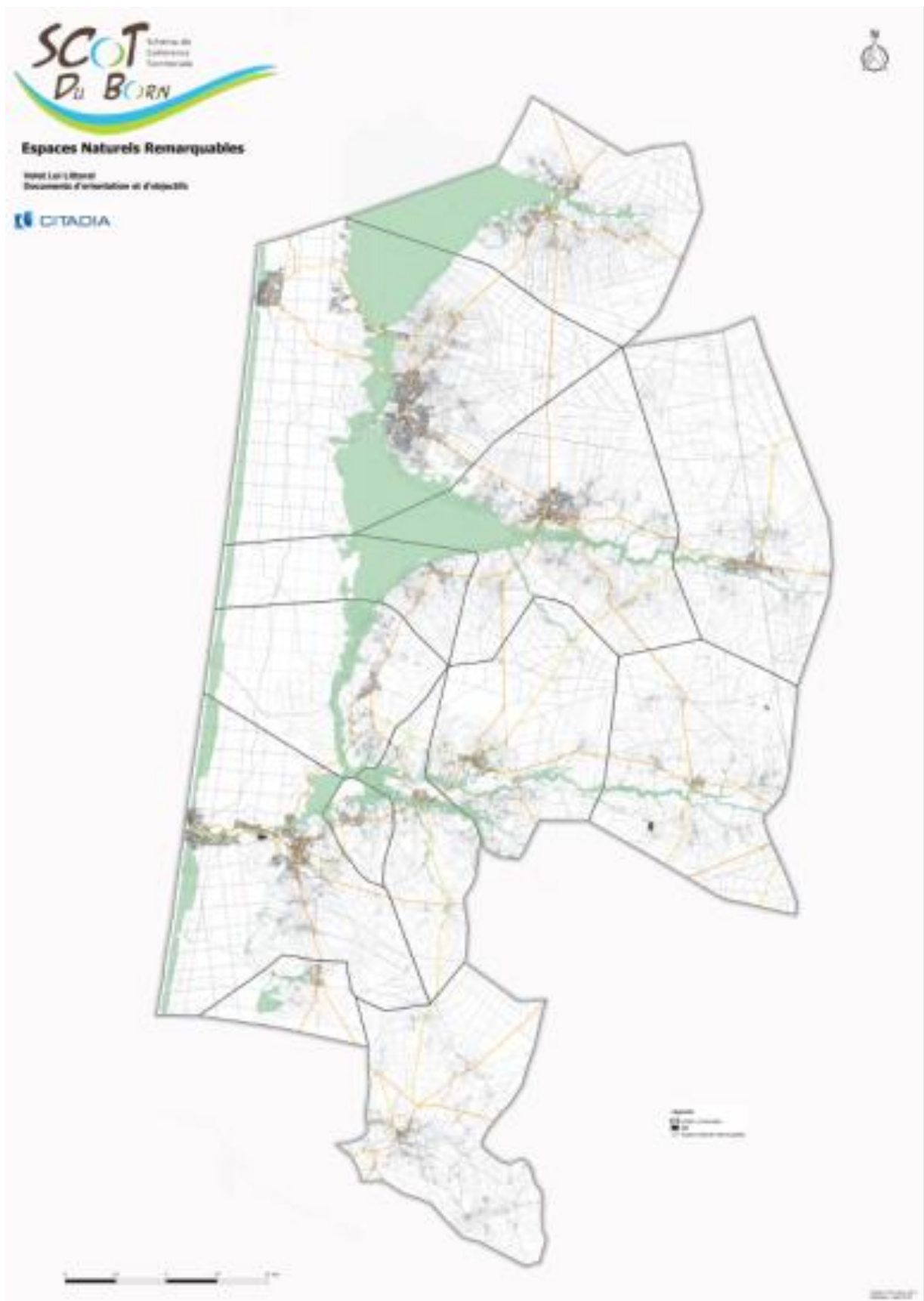
Les Espaces Naturels Remarquables ont été identifiés sur une cartographie annexée au présent DOO (cf. annexe 1.10) et leur délimitation est justifiée dans le rapport de présentation du SCoT, volet « justification des choix ». Les espaces remarquables identifiés sont :

- *Le site Natura 2000 « Zones Humides de l'arrière-dune des Pays de Born et de Buch » - périmètre validé par le Comité de pilotage du 3 juillet 2014*
- *Le site Natura 2000 « Dunes modernes du littoral landais d'Arcachon à Mimizan Plage » - périmètre validé par le Comité de pilotage du 26 novembre 2014*
- *Le site Natura 2000 « Dunes modernes du littoral landais de Mimizan Plage à Vieux Boucau » périmètre validé par le Comité de pilotage du 26 novembre 2014*
- *La ZNIEFF 2 « Dunes Littorales Du Banc De Pineau A L'Adour », dans les limites :*
 - *De Biscarrosse Plage (au sud de la station d'épuration) au nord de la Station de Mimizan Plage délimitée par le perpendiculaire n°23*
 - *De la limite sud de la station de Mimizan Plage délimitée par la rue des Gourbets à la limite sud du périmètre du SCOT*
- *Les espaces de préemption du Conservatoire du Littoral*
- *Les parties naturelles les plus sensibles du Site Inscrit « Etangs Landais Nord »*
- *Les espaces Naturels Sensibles du Département des Landes*
- *Les zones Humides effectives du SAGE*

Les Plans Locaux d'Urbanisme peuvent par ailleurs faire le choix d'identifier plus d'éléments en espaces naturels remarquables dès lors que la sensibilité des milieux et leur rapport à l'écosystème lacustre ou océanique est avérée.

Le DOO précise que, dans les espaces remarquables, c'est le principe d'interdiction de construire qui prévaut. Par conséquent, un plan local d'urbanisme devra classer les espaces naturels remarquables précités en zone A ou N dont le règlement interdira toute construction ou installation, exception faite de celles autorisées au titre de l'article R. 121-5 du code de l'urbanisme, à savoir les aménagements légers expressément mentionnés, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux. Sont notamment concernés :

- *Les aménagements légers nécessaires à leur gestion, à leur mise en valeur notamment économique ou, le cas échéant, à leur ouverture au public.*
- *l'atterrage des canalisations et leurs jonctions*
- *les travaux ayant pour objet la conservation ou la protection de ces espaces et milieux*
- *les nouvelles routes et ouvrages nécessaires à la sécurité maritime et aérienne, à la défense nationale, à la sécurité civile et ceux nécessaires au fonctionnement des aéroports et des services publics portuaires autres que les ports de plaisance ainsi que les stations d'épuration d'eaux usées, non liées à une opération d'urbanisation nouvelle*
- *les reconstructions à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolé depuis moins de dix ans*



Extrait de l'annexe 1.10

5. Les espaces boisés significatifs

ARTICLES DE LOI

L.121-27 du code de l'urbanisme

L'article L.121-27 du code de l'urbanisme impose de classer en espaces boisés, au titre de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme, les parcs et ensembles boisés existants les plus significatifs de la commune ou du groupement de communes, après consultation de la commission départementale compétente en matière de nature, de paysages et de sites.

L'article L.113-1 n'interdit pas toute construction, il prohibe tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements (CE, 19 novembre 2008, n°297382). Au regard de la jurisprudence, il convient d'avoir une interprétation très stricte de ces dispositions et de considérer ces espaces comme inconstructibles.

De plus, il n'est pas possible de réduire ou supprimer les espaces boisés en application de l'article L.121-27 du code de l'urbanisme dans le cadre d'une révision ou d'une mise en compatibilité avec une déclaration d'utilité publique ou une déclaration de projet sauf si l'on peut démontrer que les boisements ne constituent pas l'un des ensembles boisés les plus significatifs de la commune ou du groupement de communes.

Comme l'expose très clairement l'état initial de l'environnement, mais également le diagnostic dans son volet économique, la forêt est très présente sur le territoire. L'essentiel de la forêt présente constitue avant tout un outil de production économique même si elle joue un rôle important dans la composition des paysages et dans l'attractivité du territoire. La forêt a donc plusieurs fonctions. L'ensemble des espaces boisés présents sur le territoire ne peuvent être considérés comme des espaces boisés significatifs, ne serait-ce que pour ne pas imposer une identification, dans les PLU, en Espaces Boisés Classés (régime de protection strict, relativement contraignant).

Dans ce contexte, notamment sur ce territoire particulièrement boisé, afin d'apprécier si un parc ou un ensemble boisé existant est l'un des plus significatif du territoire en question, il est essentiel de se pencher sur :

- La configuration des lieux (superficie du terrain, présence de constructions, caractère urbanisé ou non des espaces situés à proximité)
- Le caractère du boisement : il convient d'analyser l'importance quantitative (nombre d'arbres, boisement total ou partiel) et qualitative du boisement (espèces).

Sur le territoire du Born, il a été proposé, après une concertation importante avec l'ensemble des acteurs (Etat, associations, forestiers, ...), d'identifier au titre des espaces boisés significatifs :

- Les boisements de ripisylve, hors agglomération et d'un seul tenant.
- Les boisements des arrières dunes (forêt domaniale) hors emprises de la DGAEM
- Berges des lacs

Une cartographie identifiant ces espaces a été intégrée dans le DOO (1.11), associée à la prescription #P58.

6. Les coupures d'urbanisation

L'intérêt de maintenir des coupures d'urbanisation dans les communes littorales est multiple : elles permettent une aération et une structuration du tissu urbain et elles peuvent remplir des fonctions récréatives ou contribuer au maintien et au développement d'activités agricoles. Elles contribuent à la trame verte, aux équilibres écologiques de la biodiversité et permettent le maintien d'un paysage naturel caractéristique. Leur objectif principal est de maintenir des espaces « ouverts » et le rapport avec la mer et les paysages, en évitant la constitution d'un front urbain continu.

ARTICLES DE LOI

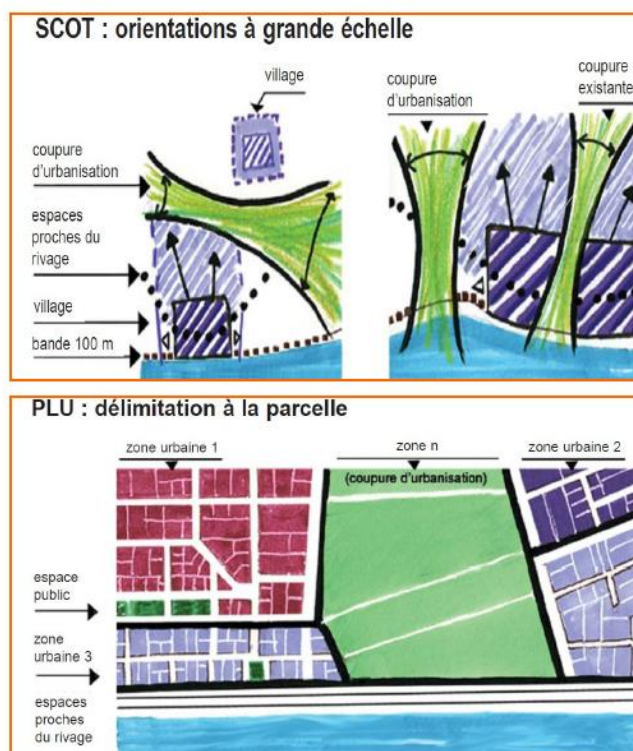
L.121-22 du code de l'urbanisme

L'article L.121-22 du code de l'urbanisme dispose que les schémas de cohérence territoriale et les plans locaux d'urbanisme doivent prévoir des espaces naturels présentant le caractère d'une coupure d'urbanisation.

Il a été proposé, dans le cadre de la prescription #P59 du DOO, d'identifier les principales coupures d'urbanisation du territoire à maintenir d'échelle SCoT. Une cartographie a été proposée (annexe 1.8).

Au-delà de ces coupures, qui veillent principalement à ne pas développer une urbanisation linéaire trop importante qui, à terme, pourrait amener à une conurbation, la prescription #P59 invite les collectivités à identifier des coupures d'urbanisation d'échelle locale.

Les schémas ci-dessous, à titre purement illustratifs, peuvent permettre de guider la traduction des coupures d'urbanisation à réaliser à l'échelle des PLU.



7. La capacité d'accueil

ARTICLES DE LOI

L.121-21 du code de l'urbanisme

Pour déterminer la capacité d'accueil des espaces urbanisés ou à urbaniser, les documents d'urbanisme doivent tenir compte :

1° De la préservation des espaces et milieux mentionnés à l'article L. 121-23 ;

1° bis De l'existence de risques littoraux, notamment ceux liés à la submersion marine ;

2° De la protection des espaces nécessaires au maintien ou au développement des activités agricoles, pastorales, forestières et maritimes ;

3° Des conditions de fréquentation par le public des espaces naturels, du rivage et des équipements qui y sont liés.

Dans les espaces urbanisés, ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation des opérations de rénovation des quartiers ou de réhabilitation de l'habitat existant, ainsi qu'à l'amélioration, l'extension ou la reconstruction des constructions existantes.

La notion de capacité d'accueil d'un territoire est difficile à définir. Les critères d'application diffèrent suivant l'espace sur lequel la réflexion est menée. Sur le territoire du Born, les espaces urbanisés représentent moins de 5% de la superficie totale du territoire alors qu'ils peuvent représenter jusqu'à 80% sur des espaces agglomérés denses en région Parisienne par exemple.

Il est en effet difficile, sur un territoire qui présente des densités d'occupation faibles (souvent inférieurs à 8 logements/ha au sein des espaces bâtis constitués), de ne pas considérer qu'il puisse y avoir une limite de capacité d'accueil sur un temps court (horizon SCoT 2035). Les principales limites qui pourraient limiter la capacité d'accueil du territoire seraient :

- Une atteinte aux ressources naturelles (eau, biodiversité, ...)
- Un impact important sur la mobilité (saturation des voies et des modes de transports dans leur ensemble)
- Une dépendance trop forte aux territoires voisins générant des besoins de mobilité importants voire une augmentation de l'offre impactant les collectivités riveraines
- ...

L'évaluation environnementale (cf. Livre 3) a pointé ces différents éléments et a systématiquement conclu que l'impact était mineur eu égard aux ressources et aux capacités du territoire à s'adapter à l'accueil d'une population nouvelle. Le projet de développement (13000 habitants et 10600 logements supplémentaires) n'est pas de nature à impacter sensiblement les équipements présents (qui s'adaptent en continu, au gré des besoins), ni l'environnement. Dans le cas présent, le territoire est donc en capacité de répondre à la croissance envisagée, les dispositions du SCoT veillent par ailleurs à assurer un développement équilibré entre les différentes collectivités qui composent son territoire, et accompagne de façon cohérente et structurée le projet. Les prescriptions, intégrées au DOO, tant sur le volet Loi Littoral que sur l'ensemble des thématiques (paysages, développement économique, structuration des équipements, déplacements, préservation des trames verte et bleue, ...), garantissent un aménagement harmonieux et cohérent et un impact limité sur les milieux (cf. évaluation environnementale).

PARTIE 3 JUSTIFICATION DES OBJECTIFS

CHIFFRES DE MODERATION DE LA CONSOMMATION FONCIERE

Les données d'analyse de la consommation foncière sont présentées dans l'Etat Initial de l'Environnement, certains éléments sont repris dans cette partie afin de clarifier la manière dont le SCoT répond aux attentes du législateur.

ARTICLES DE LOI

L.141.6 du code de l'urbanisme

Le document d'orientation et d'objectifs arrête, par secteur géographique, des objectifs chiffrés de consommation économe de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain et décrit, pour chacun d'eux, les enjeux qui lui sont propres.

Comme le précise l'article L141-6 du Code de l'Urbanisme, le SCoT, à travers son Document d'Orientation et d'Objectif, doit définir des objectifs visant à modérer la consommation foncière.

Sur le territoire du Born, lors des échanges sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, les élus avaient affiché comme objectif de modérer :

- 35%* le foncier à des fins résidentielles (y compris les équipements associés)
- 25%* le foncier économique
- 50%* le foncier dédié aux activités de tourisme et de loisirs
- 35%* le foncier destiné à la production photovoltaïque

**La période de référence, dans le cas présent est 2002-2018, soit 17 ans.*

Ce cadre a été posé dans le cadre des échanges relatifs aux outils qui pouvaient être déclinés dans le cadre du Document d'Orientations et d'Objectifs. Si le code de l'urbanisme précise, au sein de l'article L141-3 que le rapport de présentation « *présente une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'arrêt du projet de schéma* », il n'est pas précisé sur quelle période de référence les objectifs doivent être définis. Il est simplement demandé, dans la suite de l'article L141-3 que le rapport de présentation « *justifie les objectifs chiffrés de limitation de cette consommation compris dans le document d'orientation et d'objectifs* ».

Dans le cas présent, au regard des données disponibles, et afin de faire une analyse identique sur l'ensemble du territoire, la période de référence utilisée a été 2002-2018.

Une première analyse avait été réalisée en phase diagnostic, en 2014, sur la période 2002-2009 et étendue à 2012 par comparaison de cadastres numérisés et de photo-aériennes. Afin d'établir un référentiel de qualité, exploitable par la suite sous forme de base de données indicateur T0, cette première analyse a été réalisée sous format SIG, elle a ensuite été mise à jour, avant arrêt afin d'intégrer le développement réalisé au cours des années 2013 à 2018.

Avant de justifier des outils mis en place dans le DOO pour assurer la maîtrise de la consommation foncière, les éléments d'analyse, et notamment les données issues des tableaux de synthèse, sont rappelées ci-dessous.

Extrait de l'Etat Initial de l'Environnement

- **Une méthode d'analyse à la fois quantitative et qualitative**

La consommation foncière à des fins d'urbanisation a été quantifiée sur la base d'une analyse comparative d'orthophotographies du territoire prise en 2000 et 2009 (source PIGMA-IGECOM40) et étendue à 2018 (analyse réalisée par Citadia selon la même méthode entre 2009 et 2012, puis entre 2013 et 2018 avec une vérification réalisée lors de permanences avec les communes). La "photo-interprétation" a permis de mettre en évidence les espaces qui se sont artificialisés sur la période :

- le terrain d'usage a été détourné (polygone SIG) et sa surface comptabilisée en totalité (espace perdu pour l'usage agricole ou sylvicole)
- le nombre de constructions édifiées sur le terrain été évalué

Au-delà des considérations quantitatives, la photo-interprétation est un outil permettant d'apprécier la dimension qualitative de la consommation d'espace. Plusieurs typologies sont proposées :

- **Répartition des surfaces consommées en fonction de la nature initiale du sol** : espace constructible résiduel en milieu urbain ("dent creuse"), espace agricole (terrain ayant eu une réalité agricole jusqu'à sa construction, indépendamment de son caractère constructible), espace naturel (terrain ayant eu une connotation naturelle jusqu'à son artificialisation, indépendamment de son caractère constructible) ou vocation indéterminée (délaisse de voirie, délaissé de zone constructible, friche).
- **Répartition des surfaces consommées en fonction de la destination de l'artificialisation** : urbanisation résidentielle, urbanisation économique, urbanisation touristique, équipements et infrastructures, aménagement de parcs paysagers,
- **Répartition des surfaces consommées en fonction des formes urbaines composées et aménagées** : urbanisation de type pavillonnaire (logements individuels ou intermédiaires), urbanisation de type collectif, ...

- **La définition des enveloppes urbaines**

Afin de pouvoir analyser le foncier consommé au sein des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (ENAF) et en dehors de ces espaces, l'enveloppe urbaine constituée en 2002 a été définie. La définition prise pour délimiter cette enveloppe urbaine a été :

L'enveloppe urbaine est une ligne virtuelle qui correspond à une délimitation des espaces contigus, bâtis ou imperméabilisés. Elle peut inclure des espaces libres enclavés. Les surfaces annexes artificialisées comme les parkings, les voiries, jardins, etc. y seront également intégrés.

L'enveloppe urbaine est délimitée en tenant compte de la réalité de l'artificialisation, elles n'intègrent pas les zones AU ou constructibles indiquées au document d'urbanisme mais sans réalité physique (non artificialisées). La délimitation de l'enveloppe urbaine correspond à la réalité physique des espaces urbanisés, elle ne correspond pas automatiquement aux limites des parcelles cadastrales. En cas de discontinuité du bâti, plusieurs enveloppes urbaines pourront être délimitées.

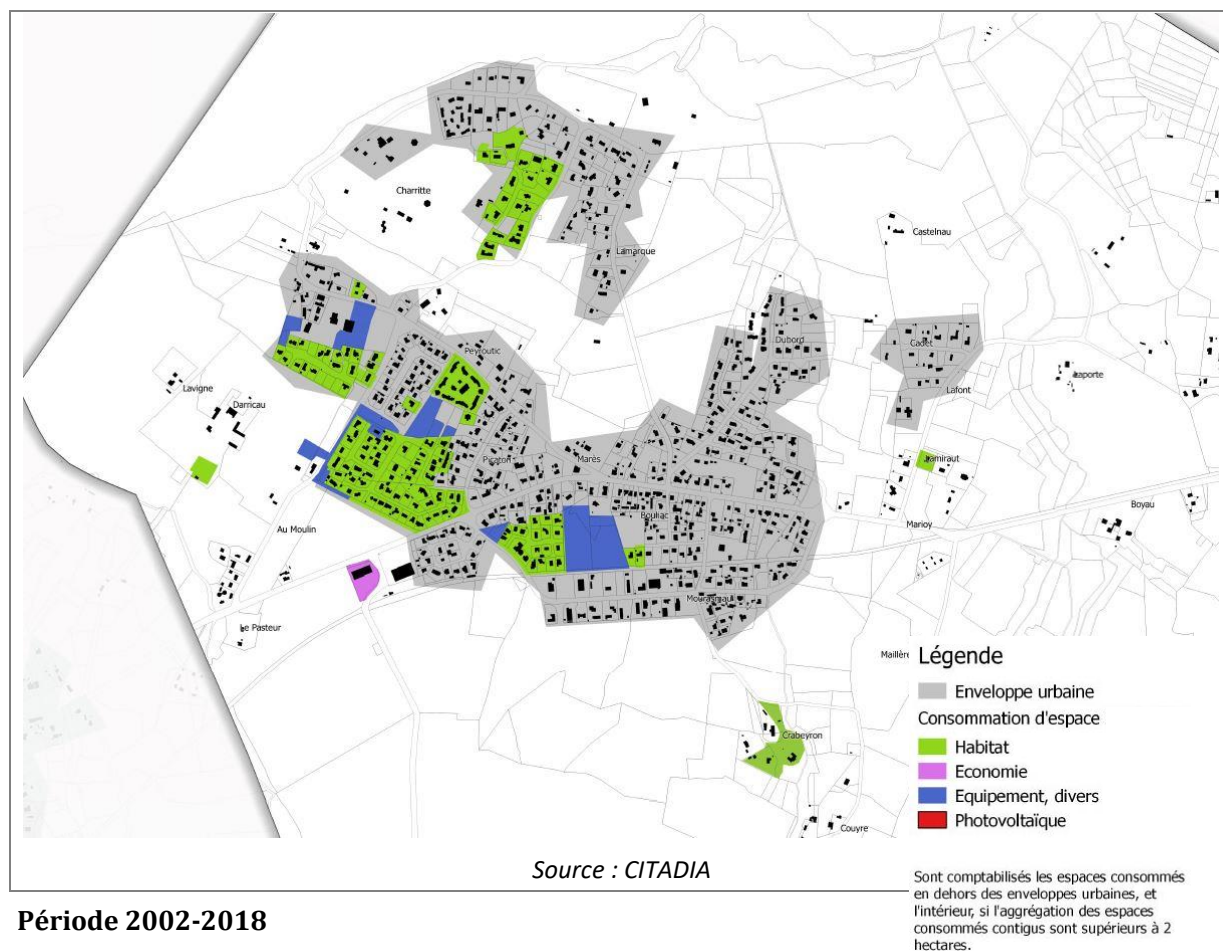
Les critères proposés pour qualifier un espace comme « urbanisé », et ainsi définir l'enveloppe urbaine sont :

- la présence d'au-moins 10 constructions à usage de logement (hors annexes, garages, ...),
- une inter-distance entre les constructions inférieure à 80 mètres,
- l'absence de toute coupure d'urbanisation de plus de 100 mètres qui conduirait à rompre le rythme ou la forme urbaine,

- la présence de voie et de réseaux de desserte.

Les cartographies d'analyse des espaces consommés font clairement apparaître, en gris, les espaces considérés comme inscrits dans l'enveloppe urbaine. Les unités foncières de moins de 2ha au sein de ces enveloppes urbaines n'ont pas été comptabilisées dans l'analyse, considérant qu'il s'agit d'une densification des espaces urbains et non d'une consommation d'ENAF.

FIGURE 1 : EXEMPLE D'ANALYSE DE LA CONSOMMATION FONCIERE, COMMUNE D'AUREILHAN



→ La totalité des cartes d'analyse est visible en annexes techniques, commune par commune

- Les surfaces consommées avaient majoritairement une connotation naturelle avant leur artificialisation

Entre 2002 et 2018, le développement du territoire du SCoT du Born s'est opéré par la consommation d'environ 1 416 hectares (ha) de foncier, destinés à accueillir des habitations, des activités économiques diverses, des infrastructures, des équipements, des espaces dédiés aux activités de tourisme, de sports et de loisirs, ...

Le développement urbain a majoritairement puisé dans les ressources foncières "naturelles" à plus de 50% (espaces libres, plus ou moins végétalisés).

- **Le foncier a principalement été utilisé pour accueillir le développement résidentiel**


Sur les 1 416 ha artificialisés entre 2002 et 2018, **723 ha ont servi à accueillir des opérations d'habitat, ce qui représente 51% du foncier consommé au global.**

Les équipements urbains (infrastructures, superstructures, bâtiments administratifs, bâtiments scolaires, espaces de stationnement, ...) ont nécessité l'utilisation de près de 2,6% du total des surfaces consommées.

A hauteur de 421,3 ha, les projets liés à la production d'énergie renouvelable situés sur le SCOT représentent une part non négligeable des surfaces globales artificialisées.

Dans toutes les communes le foncier consommé a majoritairement accueilli des opérations d'habitat.

Dans le cadre de la définition du Document d'Orientation et d'Objectifs, les échanges ont été nourris avant d'arriver à clarifier la manière dont les prescriptions pouvaient à la fois garantir une réelle modération de la consommation foncière, conforme aux engagements évoqués dans le PADD, et permettre aux communes d'arbitrer librement leurs choix de développement (dans le respect de ces objectifs). Il a alors été proposé une combinaison de prescriptions veillant à modérer la consommation de foncier par typologies. Les prescriptions sont complémentaires et organisées pour guider la réflexion des élus et des collectivités dans leur ensemble.



La prescription #P27 insiste dans un premier temps, avant toute consommation de foncier nouveau, sur la nécessité d'identifier les capacités de densification et de mutation des espaces bâtis.

La prescription #P28 affiche un objectif global de modération de la consommation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers.

La prescription #P29 affiche un objectif de modération sur le volet résidentiel (et équipements associés).

La prescription #P30 affiche un objectif de densification des opérations (notamment à travers des OAP qui puissent guider les choix d'aménagement).

La prescription #P31 affiche un objectif de densification des espaces déjà bâtis (contrôlée).

La prescription #P32 veille à limiter le développement linéaire et à accompagner la définition des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées afin d'en limiter le nombre et de maîtriser leur densification

La prescription #P33 vise à modérer la consommation foncière affectée au développement des énergies renouvelables

La prescription #P34 vise à modérer la consommation foncière affectée au développement économique et au développement des équipements touristiques et de loisirs.

Sur ce volet, le DOO est conclu par un tableau de synthèse qui précise, par entrée thématique, quel a été le foncier d'espaces NAF consommé par le passé, quels sont les objectifs fixés dans le DOO et quel économie les outils mis en place permettent d'envisager. Ce tableau détaillé est très explicite, il permet de caractériser directement l'économie de foncier envisagée, en lecture directe puisque la période d'analyse (17 ans) est la même que la période de prospective (horizon 2035).

Bilan de la consommation foncière NAF (sol naturel, agricole, forestier)	2002-2018 17 ans	Projet SCoT (à l'horizon 2035) 17 ans	Modération	
			surface	en %
Consommation d'espaces NAF Totale (<i>Hab - Eco - Équipements - Tourisme - Energie</i>)	1 416	923		
Consommation d'espaces NAF en moyenne par an	90	65		
Modération de la consommation d'espace NAF envisagée dans le SCoT (à temporalité équivalente)			493	35%
Consommation d'espaces NAF Totale (<i>Hab - Eco - Équipements - Tourisme - Mars Energie</i>)	995	653		
Consommation d'espaces NAF en moyenne par an	62	38		
Modération de la consommation d'espace NAF envisagée dans le SCoT (à temporalité équivalente)			342	34%
Consommation d'espaces NAF destinée à l'habitat et aux équipements	766	498		
Consommation d'espaces NAF en moyenne par an	48	29		
Modération de la consommation d'espace NAF envisagée dans le SCoT (à temporalité équivalente)			268	35%
Consommation d'espaces NAF destinée aux activités économiques	160	120		
Consommation d'espaces NAF en moyenne par an	10	7,1		
Modération de la consommation d'espace NAF envisagée dans le SCoT (à temporalité équivalente)			40	25%
Consommation d'espaces NAF destinée aux activités touristiques et de loisirs	69	35		
Consommation d'espaces NAF en moyenne par an	4	2		
Modération de la consommation d'espace NAF envisagée dans le SCoT (à temporalité équivalente)			34,0	49%
Consommation d'espaces NAF destinée aux activités énergétiques (ENR)	421	270		
Consommation d'espaces NAF en moyenne par an	26	16		
Modération de la consommation d'espace NAF envisagée dans le SCoT (à temporalité équivalente)			151	36%

**PARTIE 4 ARTICULATION DU SCOT AVEC
LES PLANS ET PROGRAMMES**

Le SCoT s'inscrit dans une hiérarchie avec d'autres documents d'urbanisme supra communaux, locaux et de planification sectorielle. Il doit être compatible avec eux ou les prendre en compte.

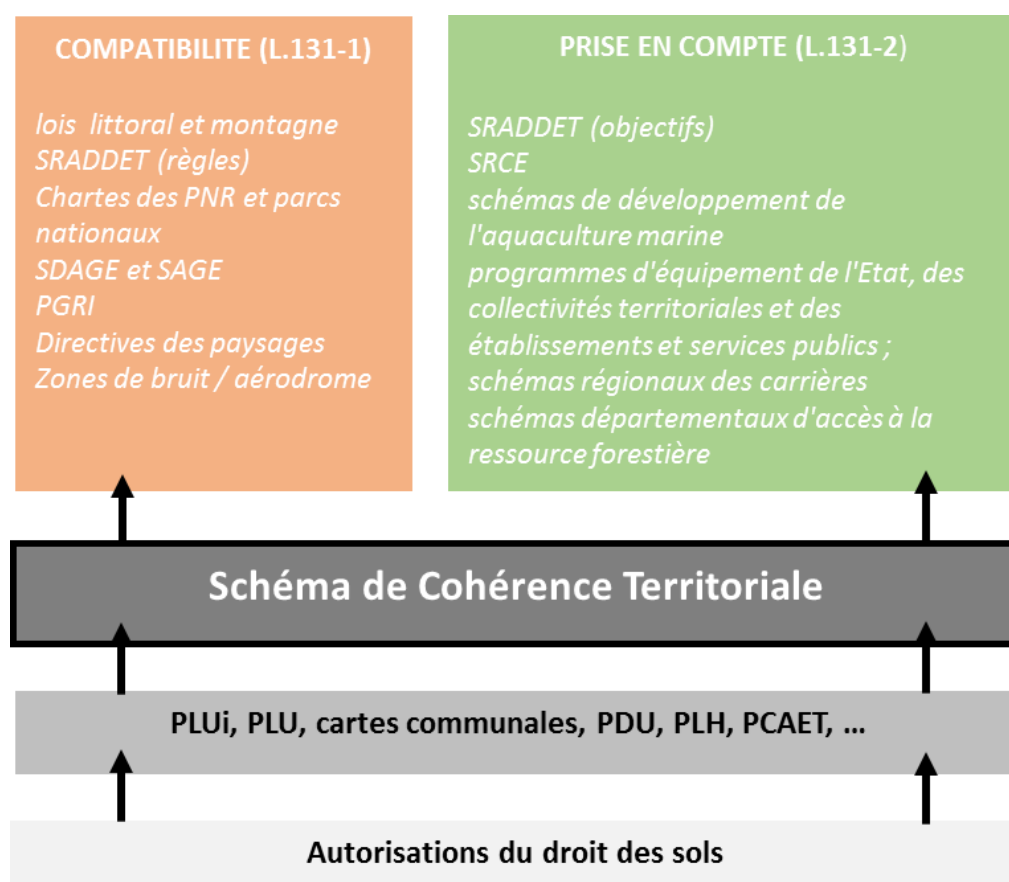
Il ressort des articles L.142-1 et s. et R.142-1 du code de l'urbanisme que le rapport juridique entre le SCoT et les documents ou opérations qui lui sont « inférieurs » est un rapport de compatibilité. Il ne doit pas être confondu avec le rapport de conformité qui exprime un rapport de stricte identité entre les documents. Au contraire, la compatibilité exprime un rapport plus souple qui se veut de non-contrariété entre les documents. Cela signifie que le PLU, les cartes communales et les autres documents, opérations et autorisations doivent mettre en œuvre et non remettre en cause les orientations et objectifs du DOO du SCoT.

Autrement dit, la collectivité conserve une marge d'appréciation à partir du moment où les documents de rang inférieur doivent permettre la réalisation des objectifs que le SCoT a retenus pour leur période d'application.

Enfin, les collectivités disposent d'un délai de trois ans pour rendre leurs PLU, PDU, PLH compatibles avec le SCoT.

Concernant les documents de rang supérieur, en fonction des documents, le rapport est soit un rapport de compatibilité, comme expliqué précédemment, soit un rapport de prise en compte. En l'occurrence, l'obligation de prise en compte correspond alors à l'obligation de compatibilité sous réserve de possibilité de dérogation pour des motifs déterminés et dans la mesure où ces objectifs le justifient et ceci sous contrôle du juge.

La liste des documents de référence à consulter ainsi que le niveau d'articulation (rapport de prise en compte ou de compatibilité) sont résumés dans les tableaux suivants. Seuls les documents majeurs concernant le SCoT du Born sont développés dans les pages qui suivent.



1. *Tableau de synthèse des documents de référence à consulter ainsi que le niveau d'articulation avec le SCOT*
-

1. Articulation (compatibilité) du SCoT vis-à-vis des documents mentionnés à l'article L.131-1 du Code de l'Urbanisme

Niveau d'articulation	Document	Articulation du SCoT du Born avec :	Renvois aux autres pièces du dossier
Compatibilité	1° Les dispositions particulières au littoral et aux zones de montagne prévues aux chapitres I et II du titre II ou les modalités d'application de ces dispositions particulières lorsqu'elles ont été précisées pour le territoire concerné par une directive territoriale d'aménagement prévue par l'article L.172-1	Loi Littoral	Traité dans le chapitre relatif à la justification des choix du DOO (Livret 4 partie 2)
Compatibilité	PPRL Mimizan / Défense contre la mer et lutte contre le risque inondation PPRT site Militaire de Biscarrosse	Les risques (PPR)	Traité dans l'évaluation environnementale Livret 3
Compatibilité	2° Les règles générales du fascicule du Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires prévu à l'article L.4251-3 du code général des collectivités territoriales pour celles de leurs dispositions auxquelles ces règles sont opposables	Non concerné (Le SRADDT d'ex-Aquitaine (2006) n'a pas valeur de SRADDET qui est issu de la loi NOTRe et est en cours d'élaboration)	
Compatibilité	3° Le schéma directeur de la région d'Ile-de-France prévu à l'article L.123-1	Non concerné	
Compatibilité	4° Les schémas d'aménagement régional de la Guadeloupe, la Guyane, la Martinique, Mayotte et La Réunion prévus à l'article L.4433-7 du code général des collectivités territoriales	Non concerné	
Compatibilité	5° Le plan d'aménagement et de développement durable de Corse prévu à l'article L. 4424-9 du code général des collectivités territoriales	Non concerné	
Compatibilité	6° Les chartes des parcs naturels régionaux prévues à l'article L.333-1 du code de l'environnement 7° Les chartes des parcs nationaux prévues à l'article L.331-3 du code de l'environnement	Non concerné	
Compatibilité	8° Les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par les Schémas Directeurs d'Aménagement et de Gestion des Eaux prévus à l'article L.212-1 du code de l'environnement	SDAGE Adour Garonne 2016-2021 *	+ Voir : EIE, justification des choix, incidences sur l'environnement

Niveau d'articulation	Document	Articulation du SCoT du Born avec :	Renvois aux autres pièces du dossier
Compatibilité	9° Les objectifs de protection définis par les Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux prévus à l'article L.212-3 du code de l'environnement	SAGE Etangs littoraux Born et Buch arrêté en Juin 2016 *	+ Voir : EIE, justification des choix, incidences sur l'environnement
Compatibilité	10° Les objectifs de gestion des risques d'inondation définis par les plans de gestion des risques d'inondation pris en application de l'article L.566-7 du code de l'environnement, ainsi qu'avec les orientations fondamentales et les dispositions de ces plans définies en application des 1° et 3° du même article L.566-7	PGRI Adour-Garonne *	+ Voir : EIE, justification des choix, incidences sur l'environnement
Compatibilité	11° Les directives de protection et de mise en valeur des paysages prévues à l'article L.350-1 du code de l'environnement	Non concerné	
Compatibilité	12° Les dispositions particulières aux zones de bruit des aéroports prévues à l'article L.112-4.	Plan d'Exposition au Bruit de l'aérodrome de Biscarosse-Parentis approuvé en Mai 1999	Territoire marginalement concerné et document pris en compte dans le SCoT : n'appelle pas de développement particulier

*Fait l'objet d'un développement dans ce présent rapport

2. Articulation (prise en compte) du SCoT vis-à-vis des documents mentionnés à l'article L.131-2 du Code de l'Urbanisme

Niveau d'articulation	Document	Articulation du SCoT du Born avec :	Renvois aux autres pièces du dossier
Prise en compte	1° Les objectifs du Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires prévu à l'article L.4251-3 du code général des collectivités territoriales	Non concerné (Le SRADDT d'Aquitaine (2006) n'a pas valeur de SRADDET qui est issu de la loi NOTRe)	
Prise en compte	2° Les Schémas Régionaux de Cohérence Ecologique prévus à l'article L.371-3 du code de l'environnement	Le SRCE ex-Aquitaine a été invalidé par décision du Tribunal Administratif de Bordeaux le 13 Juin 2017*	+ Voir : EIE, justification des choix, incidences sur l'environnement
Prise en compte	3° Les Schémas Régionaux de Développement de l'Aquaculture Marine prévus à l'article L.923-1-1 du code rural et de la pêche maritime	SDRAM Aquitaine approuvé en Décembre 2012	Territoire marginalement concerné et document pris en compte dans le SCoT : n'appelle pas de développement particulier
Prise en compte	4° Les programmes d'équipement de l'Etat, des collectivités territoriales et des établissements et services publics Notamment : - Programme de développement et de modernisation des itinéraires routiers - Schéma Régional Véloroutes et Voies Vertes	PDMI de l'ex-Aquitaine SRVRVV de l'ex-Aquitaine	
Prise en compte	5° Les Schémas Régionaux des Carrières prévus à l'article L.515-3 du code de l'environnement.	SRC Nouvelle-Aquitaine, en cours d'élaboration : SDC des Landes caduque dès son adoption	
Prise en compte	6° Les schémas départementaux d'accès à la ressource forestière.	Non concerné	

*Fait l'objet d'un développement dans ce présent rapport

3. Consultation d'autres documents (en plus de ceux précédemment cités) au titre de l'Evaluation Environnementale

Niveau d'articulation	Document	Articulation du SCoT du Born avec :	Renvois aux autres pièces du dossier
Consultation	Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Energie	SRCAE ex-Aquitaine approuvé en Novembre 2012*	Voir EIE + justification des choix + incidences sur l'environnement

Niveau d'articulation	Document	Articulation du SCoT du Born avec :	Renvois aux autres pièces du dossier
Consultation	<i>Schéma Régional de Raccordement au Réseau des Energies Renouvelables</i>	SRRREnR ex-Aquitaine signé en Avril 2015	Territoire marginalement concerné et document pris en compte dans le SCoT
Consultation	<i>Plan Climat-Energie Territoriaux</i>	Plan Climat-Energie Territorial du Département des Landes (PCET) 2015-2020 adopté en Novembre 2014 *	Consulté dans le cadre de la rédaction de l'état initial de l'environnement
Consultation	<i>Plan départemental de prévention et de gestion des déchets non dangereux</i>	PDPGDNG des Landes adopté en Décembre 2012	
Consultation	<i>Plan Régional ou interrégional de Prévention et de Gestion des Déchets Dangereux</i>	PREDD d'ex-Aquitaine approuvé en Décembre 2007	Territoire marginalement concerné et document pris en compte dans le SCoT : n'appelle pas de développement particulier
Consultation	<i>Plan Départemental ou interdépartemental de Prévention et de Gestion des Déchets Issus de Chantiers du Bâtiment et des Travaux Publics</i>	PPGDBTP des Landes (en cours d'élaboration depuis 2013)	

* Fait l'objet d'un développement dans ce rapport

2. Précisions sur les plans et programmes majeurs en lien avec l'environnement

1. Compatibilité du SCoT avec le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Adour-Garonne et avec sa déclinaison locale en Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE)

➤ Le SDAGE Adour-Garonne 2016-2021

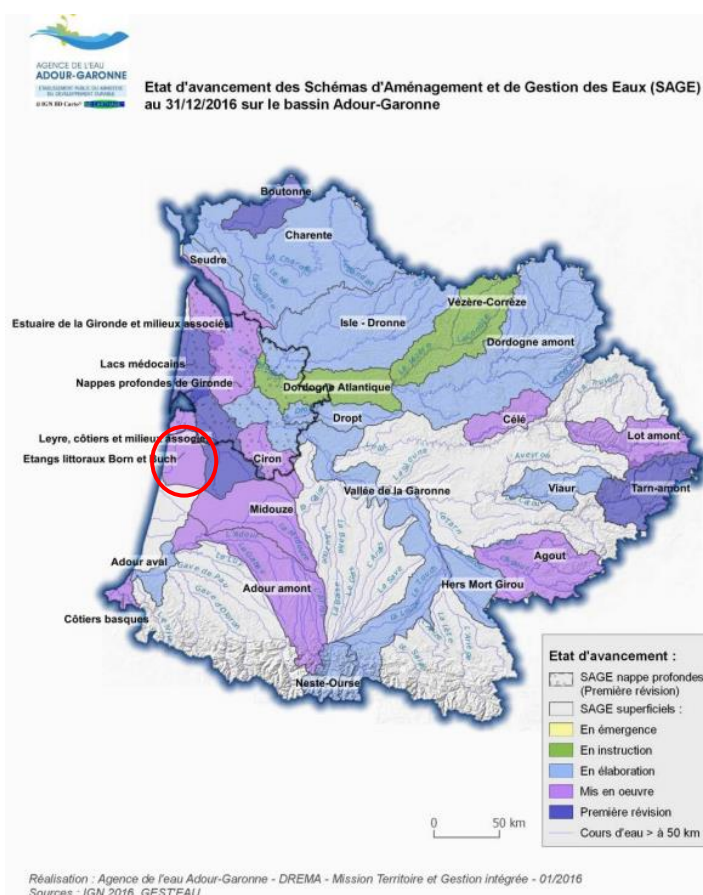
La révision du SDAGE Adour-Garonne pour la période 2016-2021 a été approuvée par le comité de bassin le 1er décembre 2015.

Le SDAGE Adour-Garonne 2016-2021 définit **4 orientations fondamentales** :

- **Orientation A** : Créer les conditions de gouvernance favorables à l'atteinte des objectifs du SDAGE
- **Orientation B** : Réduire les pollutions, notamment en agissant sur les pollutions agricoles
- **Orientation C** : Améliorer la gestion quantitative de l'eau, par le biais d'une gestion durable de la ressource en intégrant le changement climatique
- **Orientation D** : Préserver et restaurer les fonctionnalités de milieux aquatiques.

Au sein de la première orientation, le SDAGE cible pour objectif de concilier les politiques de l'eau et de l'aménagement du territoire. Pour cela, il préconise notamment de consulter le plus en amont possible les Commissions Locales de l'Eau lors de l'élaboration de documents d'urbanisme, l'intégration des enjeux de l'eau dans les projets d'urbanisme en passant par la conception de formes urbaines adaptées (densité, étalement urbain, imperméabilisation...), par la préservation des zones humides...

Ainsi, la CLE du SAGE local a été associée étroitement à l'élaboration de ce SCoT, dès son démarrage, à travers son animatrice qui a participé à toutes les réunions techniques portant sur le volet environnemental du projet, et qui a assuré une relecture de l'ensemble des pièces afin de s'assurer que les constats relatifs à la ressource en eau étaient correctement pris en compte, et que les enjeux y étaient identifiés et traduits réglementairement.



Le SDAGE Adour-Garonne fixe également pour le territoire des objectifs en matière d'amélioration de l'état des masses d'eau. L'état initial de l'environnement du SCoT expose par conséquent la situation actuelle des masses d'eau superficielles et souterraines du Born et renseigne sur les objectifs du SDAGE.

➤ **Déclinaison du SDAGE Adour-Garonne en SAGE Etangs littoraux Born et Buch**

Le SCoT du Born est concerné par un SAGE (Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux) qui recouvre en grande partie le territoire : le SAGE Etangs littoraux Born et Buch approuvé fin Juin 2016 par arrêté interpréfectoral. Il concerne l'ensemble des communes du territoire, au moins sur une partie de celles-ci.

Il fixe trois règles relatives aux domaines suivants :

- Règle 1 : La gestion des eaux pluviales
- Règle 2 : La création, l'extension et l'entretien des réseaux de drainage
- Règles 3 et 4 : La limitation de l'incidence des aménagements sur les zones humides prioritaires

Le SCoT du Born présente un volet "eau" dans le DOO et l'ensemble de ses orientations est compatible avec le SDAGE Adour-Garonne 2016-2021 (tableau suivant).

Orientations du SDAGE Adour-Garonne 2016-2021 <i>(et du SAGE)</i>	Prise en compte dans le SCoT du Born	DOO : Objectifs, Orientations et Prescriptions (P) concernés
Orientation A : Créer les conditions de gouvernance favorables	<i>Ce premier point ne concerne pas directement le SCoT.</i>	

Orientations du SDAGE Adour-Garonne 2016-2021 <i>(et du SAGE)</i>	Prise en compte dans le SCoT du Born	DOO : Objectifs, Orientations et Prescriptions (P) concernés
<p>Orientation B : Réduire les pollutions</p>	<p>Le SCoT du Born contribue à limiter les apports de composés azotés et phosphorés liés aux effluents d'origine domestique grâce à la mise en place d'une politique volontariste de gestion des rejets d'eaux usées et pluviales.</p> <p>Cela passe notamment par :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le conditionnement du développement à des systèmes d'assainissement performants - L'obligation d'ouverture à l'urbanisation dans les secteurs raccordables aux réseaux d'assainissement collectifs dès lors que les opérations sont supérieures à 10 logements et/ou situées dans un périmètre de protection rapprochée de captage AEP, dans le lit majeur des cours d'eau identifiés au SAGE, ou dans une zone de remonté de nappe - La recherche d'une meilleure gestion du pluvial, à travers le développement de l'infiltration à la parcelle et de dispositifs de rétention et la mise en place de schémas d'assainissement intégrant un volet pluvial, à l'échelle intercommunale permettant de protéger les milieux aquatiques et la ressource en eau des pollutions urbaines - Le pré-traitement des eaux pluviales issues des surfaces de parkings collectifs afin de d'éviter toute pollution des milieux récepteurs, donc de la trame bleue <p>Le SCoT rappelle que les communes ou les établissements publics de coopération intercommunale ont l'obligation de définir un zonage d'assainissement identifiant les zones d'assainissement collectif et des zones d'assainissement non collectif ainsi que l'assainissement des eaux pluviales.</p> <p>Le SCoT souhaite également limiter les pollutions de la ressource en eau destinée à l'eau potable en assurant la protection dans les documents d'urbanisme locaux des formations arborées linéaires et surfaciques présentes au sein des périmètres de protection des captages.</p>	<p>AXE 3 O.14</p> <p># P.69 et suivantes</p>
<p>Orientation C : Améliorer la gestion quantitative</p>	<p>Le SCoT entend contribuer à une rationalisation des usages de l'eau, notamment en subordonnant le développement urbain aux ressources du territoire (notamment en termes de capacité de production du captage).</p> <p>Le SCoT encourage le développement de la récupération et de l'utilisation des eaux pluviales pour les usages autorisés par la Direction Générale de la Santé</p>	<p>AXE 3 O.14</p> <p># P.72</p>

Orientations du SDAGE Adour-Garonne 2016-2021 <i>(et du SAGE)</i>	Prise en compte dans le SCoT du Born	DOO : Objectifs, Orientations et Prescriptions (P) concernés
Orientation D : Préserver et restaurer les milieux aquatiques	<p>Le SCoT identifie dans l'Atlas cartographique des Trames Vertes et Bleues les réservoirs de biodiversité pour les milieux humides et aquatiques à son échelle (zones humides, cours d'eau et leurs continuités tant longitudinales que latérales). Il accompagne leur déclinaison à l'échelle des documents d'urbanisme locaux et garantit leur préservation grâce aux prescriptions énoncées dans le DOO.</p> <p>Pour préserver et restaurer les milieux aquatiques, le SCoT prévoit de limiter l'imperméabilisation des sols en lien avec les milieux récepteurs des eaux pluviales et des effluents.</p> <p>Le SCoT, par ses prescriptions, contribue à faire respecter les différents espaces de fonctionnalité des milieux aquatiques en imposant le maintien d'une bande tampon de 5 m inconstructible de part et d'autre des cours d'eau littoraux et leurs affluents.</p> <p>Le SCoT recommande la restauration des cours d'eaux contraints par l'urbanisation (ruisseaux canalisés, transformés en fossés, ou dont les berges ont été imperméabilisées...).</p>	AXE 3 O.12 # P.61 et suivantes

2. Compatibilité du SCoT avec le PGRI Adour-Garonne 2016-2021 et avec les documents cadres réglementaires et informatifs en matière de risques inondations

➤ Le PGRI Adour-Garonne 2016-2021

Le dernier Plan de Gestion des Risques Inondation à l'échelle du bassin versant Adour-Garonne (dont fait partie le territoire du SCoT) a été approuvé le 01/12/2015. Il fixe pour la période 2016-2021 6 objectifs stratégiques et 49 dispositions associées, permettant de réduire les conséquences dommageables des inondations pour la santé humaine, l'environnement, le patrimoine culturel et l'activité économique sur le bassin et ses 18 Territoires identifiés à Risques Importants (TRI).

Le territoire du SCoT du Born n'est pas identifié comme TRI.

➤ Le risque d'inondation sur le territoire du SCoT (portée réglementaire ou informative)

Malgré la vulnérabilité du territoire au risque inondation (notamment aux abords des plans d'eau et dans les zones urbanisées), il n'existe pas de Plan de Prévention des Risques inondations (PPRi) sur le territoire. Il comprend toutefois un Plan de Prévention des Risques Littoraux (PPRL) sur la commune de Mimizan et un Atlas des Zones Inondables (AZI) sur la commune de Sainte-Eulalie-en-Born.

Le SCoT a tenu compte du PPRL et de l'Atlas des Zones Inondables (AZI) qui sont une source de connaissance à prendre en compte dans l'aménagement du territoire.

Le DOO insiste sur la prise en compte des risques et en particulier du risque inondation dans l'objectif 16 de l'axe III, qui indique qu'une attention particulière est portée au risque inondation, notamment par remontées de nappes, afin de ne pas l'aggraver et de limiter ses impacts par un développement et des aménagements adaptés dans les secteurs concernés. Le DOO évoque également dans l'objectif 14 de l'axe III la maîtrise du ruissellement des eaux pluviales et, par là-même, celle du risque inondation.

Sur les communes situées en zone inondable, en l'absence d'un Plan de Prévention des Risques d'Inondations (PPRi) approuvé, les documents d'urbanisme doivent prendre en compte l'ensemble des informations disponibles sur l'aléa inondation (atlas des zones inondables, études PPRi en cours ou toute autre étude améliorant la connaissance du risque, ...) et préserver impérativement les champs d'expansion des crues par un classement en zone inconstructible naturelle ou agricole.

Le SCoT prescrit en outre la maîtrise de l'imperméabilisation des sols (en lien avec l'urbanisation) et la gestion des eaux pluviales (infiltration à la parcelle, dispositifs de rétention...), notamment dans les espaces concernés par les inondations.

Le SCoT du Born aborde dans le DOO la question des risques et en particulier du risque inondation. Il est compatible avec le PGRI Adour-Garonne 2016-2021 et avec les documents-cadres réglementaires et informatifs en matière de risques inondations.

3. Prise en compte du Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) pour l'identification de la TVB du territoire du SCoT

➤ Adaptations dans la TVB du SCoT

Le SRCE a été annulé et n'est donc plus un document de référence. Néanmoins, les éléments qui avaient été identifiés sont pour partie intéressants à prendre en compte dans le cadre de la TVB à l'échelle du SCoT. Certains éléments ont donc été repris et déclinés dans le Document d'Orientations et d'Objectifs et ses annexes. Ce travail est par ailleurs pour partie repris dans le SRADDET en cours d'élaboration à l'échelle de la Région Nouvelle Aquitaine.

Compte tenu de l'échelle à laquelle le SRCE a été élaboré, il contient de nombreuses approximations qu'il est indispensable d'ajuster dans le cadre du SCoT.

L'identification de la TVB menée dans le cadre du SCoT conduit à certaines adaptations de l'analyse régionale. Au-delà d'une redéfinition géographique des éléments, grâce à la disponibilité de données d'occupation des sols plus précises, certaines adaptations concernent d'avantage le fond de l'approche des continuités écologiques.

Tout d'abord, l'identification à l'échelle régionale de grands ensembles de landes sur le plateau landais, résulte d'une approche figée de la dynamique des espaces de productions sylvicoles. Ces landes sont en réalités temporaires dont l'apparition et la disparition découle directement du cycle de production du pin (coupes rases suivies de replantations). Les éléments du SRCE identifiés comme « Landes » ont donc été regroupés au sein du « massif de conifères » à l'échelle du SCoT et aucune sous-trame « Landes » n'a été identifiée.

Enfin et pour prendre en compte la diversité des milieux et des espèces, la réflexion sur la Trame verte et bleue a été réalisée à la fois par sous-trame (comme pour le SRCE), pour les milieux les plus sensibles et aussi en fonction de leur rôle pour les continuités pour les milieux servant de support à ces dernières. Le cordon dunaire et sa dune boisée, les zones humides effectives, les milieux aquatiques ainsi que le massif landais ont donc été distingués selon une approche « sous-trame ». Les autres milieux pouvant servir aux continuités ont été abordés uniquement par leur rôle fonctionnel, sans tenir compte de leur typologie et ont donc été regroupés dans une seule catégorie : « ensemble d'écosystèmes d'importance écologique ». Cette approche permet de tenir compte des particularités du territoire.

4. Consultation dans le SCoT des Schémas et plans énergétiques

➤ *Consultation du Schéma Régional Climat Air Energie (SRCAE) de l'ancienne région Aquitaine*

Approuvé le 15 novembre 2012, le SRCAE ex-Aquitaine (ancienne région) définit des orientations régionales à l'horizon 2020 et 2050. Ce document est en cours de refonte et de redéfinition dans le cadre du SRADDET, les grandes lignes du document sont :

- Réduction de 38 % des émissions de gaz à effet de serre des bâtiments (Habitat – Tertiaire) en 2020 par rapport à 2010
- Réduction de 21 % des émissions de gaz à effet de serre des transports en 2020 par rapport à 2010
- Réduction de 13 % des émissions de gaz à effet de serre de l'agriculture en 2020 par rapport à 2010
- Réduction de 11 % des émissions de gaz à effet de serre de l'industrie manufacturière en 2020 par rapport à 2010.

Le SRCAE Aquitaine développe et formalise ses actions au sein de 5 objectifs stratégiques, se déclinant en 32 orientations Climat Air, Energie et 116 recommandations :

1. Sensibiliser et disséminer une culture "énergie climat" pour une prise de conscience généralisée des enjeux
2. Approfondir les connaissances des acteurs du territoire, préalable à une définition adaptée des actions
3. Construire un cadre de gouvernance préalable à une démarche partagée et partenariale
4. Développer des outils financiers et juridiques pour réussir le changement d'échelle
5. Déployer de manière généralisée les actions "air énergie climat" sur le territoire Aquitain (ancienne région).

Nombreuses sont les actions qui ne concernent pas les documents de planification territoriale. En œuvrant à la promotion des énergies renouvelables telles que la filière bois-énergie ou la méthanisation et en limitant les consommations d'énergie (Axe III Objectif 15 du DOO), les choix du SCoT du Born prennent en compte les orientations de la politique de sobriété énergétique et de lutte contre le réchauffement climatique portées par le SRCAE.

➤ **Consultation du PCET du Département des Landes**

Les PCET doivent être compatibles avec les orientations du SRCAE prévu à l'article 68 de la loi Grenelle. Le SCoT doit prendre en compte les PCET qui concernent leur territoire conformément au Code de l'Urbanisme.

L'Assemblée départementale des Landes a adopté lors de la session du 3 novembre 2014 son Plan Climat-Energie Territorial (PCET) 2015-2020. La finalité première de ce plan est la lutte contre le changement climatique par la réduction des émissions de gaz à effet de serre générées par l'activité de la collectivité et l'adaptation aux effets de ce changement climatique.

Le PCET départemental des Landes a été construit en trois phases successives :

- Phase 1 : diagnostic des émissions de gaz à effet de serre (Bilan Carbone©) sur le volet « Patrimoine et compétences » du Département et analyse des vulnérabilités du territoire face aux changements climatiques (deux volets obligatoires de la démarche PCET) ainsi que diagnostic énergie-Climat du territoire (relevant d'un volet optionnel du PCET) ;
- Phase 2 : élaboration du plan d'actions visant à diminuer les émissions de gaz à effet de serre générées par l'activité de la collectivité ;
- Phase 3 : consultations institutionnelles et du public.

Composé de 28 actions, le plan s'articule autour des 4 enjeux suivants :

- Réduction des émissions liées aux déplacements (9 actions),
- Réduction de la dépendance énergétique du bâti (5 actions),
- Soutien et développement de l'économie locale et des services de proximité (6 actions),
- Adaptation du territoire aux changements climatiques (8 actions).

En œuvrant à la promotion des énergies renouvelables telles que la filière bois-énergie ou la méthanisation et en limitant les consommations d'énergie (Axe III Objectif 15 du DOO) et en mettant en place une politique d'urbanisation d'habitat et de déplacements sobre et de soutien aux filières économiques locales (Axe I Objectifs 1, 3, 4, Axe II Objectif 9 et Axe III du DOO), les choix du SCoT du Born prennent en compte les orientations du PCET des Landes.