

Bordeaux, le **27** **JUIL.** 2023

LE PRÉFET .

À

**MADAME LA PRÉSIDENTE DU SYNDICAT DU  
BASSIN D'ARCAÇON ET DU VAL DE L'EYRE**

**Objet : Avis de l'État sur le SCoT arrêté du Bassin d'Arcachon et du Val de l'Eyre**

**P.J.** : Avis de synthèse des services de l'État

Par courrier reçu en préfecture de la Gironde le 25 mai 2023, vous m'avez adressé, pour avis, le projet de schéma de cohérence territoriale (SCoT) arrêté par délibération du Conseil Syndical en date du 25 mai 2023.

Depuis la délibération de prescription du SCoT du 9 juillet 2018, mes services ont été régulièrement associés à la démarche, essentiellement aux étapes clés et lors de réunions de travail thématiques. Ils ont ainsi pu vous faire part d'observations au fur et à mesure de la construction du projet de territoire, soit lors des réunions d'association, soit par écrit. Une partie des points ici soulevés ont ainsi déjà pu être développés ou précisés avant l'arrêt de votre projet de SCoT.

Au regard des objectifs et des enjeux portés tout au long de cette association par les services de l'État, j'ai l'honneur de vous faire part, ci-après, de mes observations.

D'une façon générale, votre projet de SCoT est pertinemment construit en se fixant le triple objectif ambitieux :

- d'engager le territoire dans une transition énergétique,
- de respecter et préserver ses atouts environnementaux et patrimoniaux exceptionnels,
- de planifier un développement équilibré du territoire basé sur sa multipolarité, son accessibilité et son dynamisme économique, tout en intégrant des contraintes liées notamment aux risques naturels particulièrement prégnants et auxquels il cherche à s'adapter.

Cette stratégie est clairement inscrite dans le Projet d'Aménagement Stratégique (PAS).

Le diagnostic du territoire est correctement étayé, l'état des lieux détaille les atouts environnementaux et paysagers du territoire. Il relève les principaux risques naturels du territoire, amenés à s'accroître au vu du changement climatique, auxquels les habitants et les activités devront apprendre à s'adapter. Il met également en évidence les différents enjeux du territoire visant à asseoir le projet territorial pour les 20 prochaines années.

Cependant, si les parties du SCoT portant sur l'état des lieux et le projet de territoire de l'intercommunalité répondent globalement aux attendus de l'État, d'autres pièces du projet de SCoT soulèvent des réserves sur lesquelles j'attire particulièrement votre attention. Celles-ci portent essentiellement sur le Document d'Orientations et d'Objectifs et sur le document de justification des choix.

Le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) est un document crucial du projet de SCoT, il lui confère son opérationnalité réglementaire en étant la seule pièce du document à être opposable aux documents d'urbanisme de rangs inférieurs (PLUi/PLU et carte communale). Le DOO du projet arrêté peut apparaître encore perfectible sur certains champs. Le contenu de certaines de ses prescriptions pourrait en effet être davantage approfondi ou détaillé pour répondre aux ambitions affichées dans le PAS et intégrer pleinement les politiques inscrites dans les documents supra communaux afin de garantir la compatibilité du SCoT à ces documents.

Les documents de justification des choix visent à expliquer, à partir du travail mené dans le diagnostic du territoire et dans l'identification des enjeux, les choix retenus par la collectivité pour construire son projet de territoire. En l'état, certains choix et objectifs retenus par la collectivité ne paraissent pas suffisamment justifiés, pouvant conduire à les interroger.

Le projet de SCoT peut donc être étoffé efficacement sur ces volets avant son approbation conformément à l'avis détaillé ci-dessous complété par l'analyse technique jointe. Mes services se tiennent à votre disposition pour vous accompagner dans cet exercice indispensable.

\* \*

L'annexe technique jointe reprend plus en détail l'ensemble des réserves émises et vous propose des pistes d'amélioration sur les sujets les plus prégnants.

Ces réserves portent notamment sur les 4 thématiques suivantes.

#### Hypothèses de développement - Gestion économe de l'espace

Le projet de SCoT propose une armature territoriale cohérente avec les capacités des polarités à accueillir et porter ce développement.

Il ambitionne une croissance démographique maîtrisée et ralentie appuyée sur un rééquilibrage de l'accueil démographique autour des équipements, services, et de l'accessibilité notamment aux réseaux vaine et ferré. Cette ambition s'accompagne d'une réduction de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers à hauteur de 50 % de la consommation passée.

L'accueil démographique est décliné à l'échelle des 3 EPCI en fonction des capacités d'accueil et des spécificités de chacun. Si cette approche est pertinente, elle pourrait aller plus loin pour mieux répondre aux ambitions du SCoT. Ainsi, par exemple, en termes de politique de l'Habitat, la déclinaison des objectifs de production de logements en renouvellement urbain et en reprise de la vacance pourraient être affinés pour cibler les polarités ayant un fort taux de vacance. De même, au vu des prévisions démographiques de ce territoire, le SCoT pourrait anticiper l'entrée prochaine de la COBAN dans le champ d'application de la loi SRU et, à ce titre, prévoir la production de logements sociaux en accord avec ces dispositions.

Pour asseoir ses objectifs de réduction de la consommation d'espaces, le SCoT a conduit un travail très approfondi sur l'analyse et le bilan de la consommation d'espace sur les 10 années 2011-2020 selon la période fixée par la loi Climat et Résilience et également sur les années suivantes jusqu'à l'arrêt du document. Le SCoT propose sur cette base une déclinaison dans les documents communaux et intercommunaux à l'horizon 2030 et 2040 de la consommation d'espaces nécessaire.

Dans la perspective de sa bonne mise en œuvre notamment au vu de l'importante pression démographique à l'œuvre sur le territoire, il propose utilement une méthode de suivi pour les communes.

Ces objectifs chiffrés apparaissent compatibles avec les objectifs de réduction de 50 % de la consommation d'espaces inscrits dans le SRADDET en vigueur et la loi Climat Résilience.

Cependant, le bilan mesuré selon la méthode proposée par le territoire et servant de référence à ces objectifs paraît supérieur à celui évalué selon les méthodes nationale et régionale. Cet écart de l'ordre de 300 ha nécessite d'être clairement justifié dans le document de justifications des choix afin de garantir le bon respect de l'objectif de réduction imposé.

De plus, ces efforts de réductions sont objectivés par des besoins en foncier pour différents usages (habitat, équipements, activités, etc). Le SCoT estime précisément ces besoins selon plusieurs paramètres détaillés dans le document. Néanmoins, certains paramètres pourraient être plus volontaristes et permettre d'atteindre des objectifs de réduction plus ambitieux. C'est le cas notamment de la densité moyenne de la production de logement à l'hectare proposée pour chaque commune. Des densités supérieures pourraient être proposées avec un seuil minimum pour les opérations en extension ou sur les secteurs stratégiques, notamment en regard des densités actuelles qui doivent être renseignées. Cette réévaluation des densités concerne également les besoins liés à l'activité. De même, les besoins de logement à produire en extension doivent être réévalués en déduisant les logements estimés et prévus par reprise de la vacance et du renouvellement urbain.

### Loi Littoral

La loi « littoral » est applicable sur 10 des 17 communes du territoire. La loi ELAN, promulguée en novembre 2018, a renforcé le rôle intégrateur du SCoT, qui doit traduire ses dispositions et s'assurer de leur bonne déclinaison dans les documents d'urbanisme de rang inférieur. Le projet doit ainsi dépasser le caractère généraliste d'un rappel des textes en analysant finement le contexte territorial et en proposant des prescriptions adaptées aux spécificités locales.

Le SCoT peut ainsi porter la bande littorale au-delà des 100 m prévus dans le code de l'urbanisme. Si le SCoT fixe bien des critères d'élargissement motivés par des enjeux environnementaux et de risque d'érosion pertinents pour ce territoire, le choix de cet élargissement doit être porté à l'échelle intercommunale et ne peut être renvoyé à des logiques communales.

Le SCoT définit de même les critères permettant de délimiter les espaces proches du rivage en fonction de la configuration de lieux. Un critère de distance de 1km est fixé sans réelle explication. Il mériterait d'être mieux argumenté dans le document dédié. La cartographie traduisant graphiquement ces critères pose également quelques questions de cohérences entre les critères fixés et les limites posées.

Le projet de SCoT doit définir et localiser les villages et agglomérations ainsi que les secteurs déjà urbanisés (SDU), disposition nouvelle de la loi ELAN. Pour ce faire, il doit proposer des critères visant à déterminer l'appartenance ou non des différentes zones bâties à l'une de ces catégories. Les critères par catégorie sont, pour certains, trop subjectifs (« densité significative ») ou font référence à des notions non clairement explicitées (« fonction polarisante »), ce qui peut nuire à leur déclinaison de manière homogène et opposable sur le territoire.

Ainsi, pour améliorer le caractère opérationnel du SCOT et sa solidité juridique, il est important que ces critères soient précisés et objectivés. De plus, les 3 villages identifiés devront être justifiés par les critères propres aux villages tels que fixés par le SCOT, et non par les critères fixés pour les SDU. De la même manière, le travail d'objectivation des critères permettant de qualifier les zones d'activités en agglomérations économiques devra être poursuivi. Un classement en SDU lorsqu'il s'agit uniquement de les densifier sans les étendre pourrait être préférable.

La qualification de certains secteurs interroge, entre autres les SDU du Golf, ou les secteurs de Khélus de Balanos et d'Hillot. Il sera nécessaire de mieux justifier le statut attribué, ou le cas échéant de le modifier.

### Environnement

Le SCOT a produit un diagnostic fourni sur les enjeux environnementaux et paysagers. Ceux-ci sont dans l'ensemble bien traités dans l'intégralité du document.

Néanmoins, le sujet de la gestion de l'eau potable mérite d'être davantage approfondi afin de s'assurer que le projet de développement du territoire est compatible avec les capacités de cette ressource et avec le SAGE Nappes Profondes. Un focus sur la prise en compte des besoins touristiques au vu de l'importante saisonnalité du territoire serait nécessaire.

Les prescriptions visant à protéger les zones humides tendent à se limiter aux zones déjà identifiées au titre des SAGE et de l'inventaire des lagunes et excluent par là même les zones non encore identifiées. Le SCOT devrait aller plus loin en prescrivant, par exemple, la réalisation d'une étude d'identification de zone humide avant l'ouverture à l'urbanisation de toute zone d'extension, ainsi que des zones situées au sein de l'enveloppe urbanisée, à partir d'une certaine taille.

### Prévention des risques

La situation géographique du territoire du SCOT du SYBARVAL et son importante couverture forestière expose celui-ci aux risques naturels, et plus particulièrement aux aléas d'érosion littorale et de migration dunaire, d'inondation (submersion marine, débordement de cours d'eau, ruissellement) et d'incendies de forêt, trois aléas particulièrement sensibles aux conséquences du changement climatique. Leur intensité augmentera significativement dans les prochaines années. Le territoire est également localement concerné par d'autres aléas, tel le retrait - gonflement des argiles.

Tous ces aléas ont bien été identifiés dans le rapport de présentation du SCOT. Si le PAS a inscrit la prévention des risques dans ces objectifs majeurs du projet de territoire, le DOO n'intègre pas toutes les prescriptions suffisantes permettant de prendre en compte cet enjeu à la hauteur des attendus.

Les prescriptions portant sur le risque inondation mériteraient d'être reprises pour améliorer différents points et garantir la compatibilité du document au PGRI. Il s'agit entre autres de la maîtrise de l'urbanisation face au risque de débordements des cours d'eau à aborder selon un périmètre plus vaste, ou face au risque ruissellement insuffisamment traité dans le DOO.

De même la maîtrise de l'urbanisation doit être davantage réglementée face à l'aléa érosion en précisant les zones à risques en lien notamment avec les stratégies locales du territoire.

L'aléa feu de forêt est prégnant sur ce territoire et nécessite une vigilance spécifique. Le traitement des lisières, tant dans leur épaisseur que dans les occupations qu'elles pourraient accueillir, nécessite d'être davantage affiné.

L'annexe qui accompagne le présent courrier revient sur un certain nombre d'autres points liés à la cohérence interne du document et à des questions d'actualisation du dossier qui ne présentent pas de difficultés apparentes.

\* \*

Je mesure le travail réalisé pour construire un projet de développement équilibré pour votre territoire. Le projet que vous proposez dans votre SCoT arrêté affiche des ambitions réelles, notamment en matière de maîtrise du développement et de préservation des espaces naturels.

Néanmoins, en l'état, votre document ne satisfait pas pleinement les enjeux prioritaires que porte l'État sur votre territoire notamment en matière de protection des espaces littoraux, de gestion économe de l'espace, de prévention des risques, et de préservation des zones humides.


Votre document peut être amélioré sur ces différents points, après enquête publique, sans que les grands équilibres du projet ne soient remis en cause.

J'émetts donc un avis favorable sur le projet de SCoT du Bassin d'Arcachon et du Val de l'Eyre, sous réserve de la prise en compte, avant approbation, des remarques qui viennent d'être formulées.

Un mémoire précisant les évolutions que vous envisagez d'apporter devra être joint au dossier qui sera présenté à l'enquête publique. Il me paraît indispensable, pour des questions de lisibilité de la démarche, de préciser la position du territoire vis-à-vis des différents sujets évoqués.

Le sous-préfet d'Arcachon et les services de la DDTM restent à votre écoute pour vous apporter l'aide et le conseil qui vous seraient nécessaires afin de finaliser ce document.

Le Préfet,



Etienne GUYOT

Copie : Sous-Préfet d'Arcachon



**PRÉFET  
DE LA GIRONDE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**Direction Départementale des Territoires et de la Mer  
Service d'Accompagnement Territorial  
Unité Métropole**

# Schéma de Cohérence Territoriale SCoT du Bassin d'Arcachon et du Val de l'Eyre

**Projet de SCoT arrêté par délibération du  
conseil syndical du  
25 mai 2023**

## **Avis de l'État**

**Note technique**

**juillet 2023**

## Table des matières

1. Contexte.....	3
2. Cohérence et dimensionnement du projet.....	4
A. Développement démographique.....	4
B. Habitat.....	4
C. Développement économique.....	8
3. Gestion économe de l'espace.....	9
A. Justification des objectifs chiffrés de la consommation d'espaces sur les vingt prochaines années.....	9
B. Stratégie d'application du projet territorial au sein de l'armature urbaine.....	11
4. Application de la loi littoral.....	14
A. Détermination de la capacité d'accueil.....	14
B. Espaces constitutifs du littoral.....	15
C. Définition des espaces urbanisés.....	17
5. Volet Maritime.....	19
A. Les vocations des différents secteurs de l'espace maritime et des différents usages sur ces sites.....	20
B. Les espaces portuaires.....	20
6. Environnement.....	20
A. Eau potable, assainissement, gestion des eaux pluviales.....	21
B. Patrimoine naturel.....	22
7. Paysage et cadre de vie.....	24
8. Activités agricoles, sylvicoles et marines.....	24
9. Mobilités.....	25
10. Risques.....	25
A. Risque Inondation.....	26
B. Risque Feux de forêt.....	27
C. Risques littoraux, recul du trait de côte et migration dunaire.....	27
D. Retraits et gonflements des argiles.....	27
E. Risque technologique.....	27
11. Transition énergétique.....	28
A. Performances énergétiques des constructions.....	28
B. Urbanisme durable.....	28
C. Énergies renouvelables.....	29

## 1. CONTEXTE

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Bassin d'Arcachon et du Val de l'Eyre, porte sur les communautés d'agglomération du Bassin d'Arcachon Nord et du Bassin d'Arcachon Sud, et de la communauté de communes du Val de l'Eyre. Il recouvre 17 communes présentant des caractéristiques et des problématiques différentes.

Le périmètre du SCoT a été officialisé par arrêté préfectoral du 31 décembre 2005. Un premier SCoT, approuvé le 24 juin 2013, a été annulé par décision du tribunal administratif de Bordeaux du 18 juin 2015. Le nouveau SCoT a été prescrit par délibération du conseil syndical le 9 juillet 2018. Les élus ont débattu le projet d'aménagement stratégique (PAS) le 17 novembre 2022, conformément à l'article L.143-18 du code de l'urbanisme afin de définir les grandes orientations de leur projet de territoire. Le SCoT a été arrêté par délibération du conseil communautaire en date du 25 mai 2023, avant transmission aux personnes publiques associées (PPA). Les services de l'État ont été associés à la démarche, essentiellement aux étapes clés et lors de réunions de travail thématiques.

Les services de l'État ont transmis au syndicat mixte leur note d'enjeux le 23 juillet 2019.

Le territoire du Bassin d'Arcachon et du Val de l'Eyre est couvert par d'autres documents de rang supérieur. Ainsi, le SCoT du Bassin d'Arcachon et du Val de l'Eyre doit s'inscrire dans un rapport de compatibilité avec :

- Les dispositions particulières au littoral prévues aux chapitres I et II du titre II du code de l'urbanisme ;
- Les règles générales du fascicule du schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) Nouvelle-Aquitaine, approuvé le 27 mars 2020 ;
- La charte du parc naturel régional (PNR) des Landes de Gascogne, adoptée par décret du 16 octobre 1970, renouvelée par décret du 21 janvier 2014 ;
- Les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) Adour-Garonne, approuvé le 10 mars 2022 ;
- Les objectifs de protection définis par les schémas d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) « Lacs Médocains » approuvé le 15 mars 2013, « Nappes profondes de la Gironde » approuvé le 18 juin 2013, « Étangs littoraux Born et Buch » approuvé le 28 juin 2016, « Leyre, cours d'eau côtiers et milieux associés », approuvé le 13 février 2013 et « Vallée de la Garonne », approuvé le 21 juillet 2020 ;
- Les objectifs et les dispositions de gestion des risques d'inondation définis par le plan de gestion des risques d'inondation (PGRI) Adour-Garonne, approuvé le 10 mars 2022 ;
- Le schéma départemental des carrières de la Gironde, approuvé le 31 mars 2003 ;
- Les zones de bruit des aéroports de Cazaux et d'Arcachon-La-Teste-de-Buch (plans d'exposition au bruit respectivement approuvés le 3 septembre 1992 et le 18 juin 1986) ;
- Les objectifs et dispositions du document stratégique de façade Sud-Atlantique.

Il est à noter que, conformément à l'article L.131-6 du code de l'urbanisme, les PLU et cartes communales incluses dans le périmètre d'un SCoT approuvé doivent se rendre compatibles « dans



un délai d'un an s'il s'agit d'un schéma de cohérence territoriale ou de trois ans si la mise en compatibilité implique une révision du plan local d'urbanisme ou du document en tenant lieu. »

## 2. COHÉRENCE ET DIMENSIONNEMENT DU PROJET

Les grandes orientations inscrites dans le SCoT sont structurées autour de trois axes principaux, eux-mêmes déclinés en 13 objectifs :

- 1) Préserver
- 2) Accueillir
- 3) Conforter

Ces objectifs traduisent une volonté d'organiser un projet sobre et économe en ressources, sur la base d'un urbanisme responsable et en faveur de l'accessibilité de tous.

### A. Développement démographique

Le projet d'accueil du SCoT vise à « freiner progressivement la croissance démographique afin de pouvoir maîtriser les pressions et continuer à proposer un cadre de vie de qualité », pour atteindre 200 000 habitants en 2050. Deux étapes sont ainsi prévues : de 2024 à 2030 avec une croissance annuelle moyenne de 1,3 % puis de 1 % de 2030 à 2040.

Une répartition de ces objectifs est établie par EPCI sans pour autant être prescriptive puisqu'elle n'est pas identifiée comme telle car non grisée.

Croissance de la population	2030	2040
COBAN	1,60 %	1,00 %
COBAS	0,80 %	0,70 %
CDC Val de l'Eyre	1,80 %	1,50 %

La prescription 77 perd alors de son ambition et devrait intégrer cette déclinaison par EPCI.

L'armature urbaine retenue par le SCoT est constituée d'un pôle régional sur Arcachon/La Teste-de-Buch, de 13 pôles territoriaux et de 2 centres-bourgs que sont Lugos et Saint-Magne. Aucune distinction n'est faite pour la COBAN et pourtant certaines communes n'ont pas la même attractivité, ni la même accessibilité.

### B. Habitat

- Programmation de logements

Les besoins en logements endogènes et exogènes du territoire ont bien été pris en compte dans le projet de SCoT et l'hypothèse de taille des ménages qui a été envisagée est cohérente avec les tendances actuellement observées.

Le DOO du SCoT prévoit donc au total la création de 30 631 logements entre 2021 et 2040 et plus précisément de 16 243 de 2021 à 2030. Or, le PAS dénombre 11 500 logements à réaliser pour répondre aux besoins de la population actuelle et 17 400 pour répondre à la croissance démographique. **Cette incohérence sur le nombre de création de logement doit être résolue.**

La prescription 79 fixe le nombre de nouveaux logements à produire à l'échelle du SCoT soit 30 631, mais la répartition par EPCI n'est toujours pas prescrite, car non grisée. Il vous revient d'intégrer cette répartition.

Nombre de nouveau logements	2030	2040
COBAN	7648	5989
COBAS	6008	5844
CDC Val de l'Eyre	2587	2555

Là encore, ces objectifs de constructions de logements du DOO – cohérents avec la justification des choix – et du PAS sont différents : 30 631 logements au total dans le DOO contre 18 900 au total dans le PAS. Les documents devront être mis en cohérence.

Les besoins de mobilisation du **parc de logements vacants** (10 % du stock, soit 545 logements à l'horizon 2030) et de création de logements par renouvellement urbain (2315 logements à l'horizon 2030) sont bien inscrits dans les différents documents du SCoT. Pour autant, le DOO renvoie encore aux documents locaux (PLH et PLU) la responsabilité de décliner plus finement ces objectifs. **Un objectif de sortie de vacance aurait pu être décliné par EPCI, voire-même objectifé pour les polarités présentant un fort taux de vacance afin de répondre aux obligations de l'article L.141-7 du code de l'urbanisme.**

Le nombre de **logement en renouvellement urbain** estimée à 3290 logements dans l'annexe 3.3 et permettant d'établir votre projet aurait dû faire partie des prescriptions 83 et 84 afin de mobiliser plus clairement les collectivités, en réponse au L141-8 du CU et au principe de densification rappelé par la loi Climat& Résilience. Leur répartition par EPCI est également attendue.

Les besoins fonciers en « extension » sont abordés par la prescription 86 et des densités moyennes sont données par commune. De telles densités ne sont pas mesurées sur l'existant dans les autres documents du SCoT, aussi il est impossible d'apprécier l'effort effectué. **Les densités actuelles devront donc impérativement alimenter le diagnostic.**

Le projet de SCoT prend globalement en compte la nécessité de **lutter contre la précarité énergétique sur le parc existant** à travers la recommandation 24 du DOO. À noter qu'en 2018, le SYBARVAL a réalisé une étude pré-opérationnelle d'opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH), afin d'identifier les thématiques du parc privé à traiter prioritairement, telles que la rénovation énergétique, le développement de l'offre locative conventionnée privée dans les centralités ou encore l'accessibilité des logements anciens qui permettrait ainsi de favoriser le maintien à domicile des personnes en perte d'autonomie. **Il aurait été intéressant que le SCoT rappelle les conclusions tirées de l'étude pré-opérationnelle ainsi que les outils déjà mis en place sur le territoire.**

Comme le souligne le diagnostic, le territoire est particulièrement marqué par la **forte représentation des résidences secondaires** (29 % du parc en 2020 – INSEE, avec une répartition très hétérogène sur le territoire). Ce phénomène contraint encore davantage l'accès au logement des

habitants permanents. Le PAS affiche la volonté du territoire à transformer des résidences secondaires en résidences principales dans une stratégie globale de renouvellement urbain. Néanmoins, aucun objectif ou moyen d'action n'est réellement défini dans le DOO, des leviers fiscaux et de maîtrise du foncier pourraient utilement être mobilisés à cette fin.

- Logements locatifs sociaux

Le territoire du SCoT compte 7933 logements locatifs sociaux (LLS) au 1<sup>er</sup> janvier 2022 (RPLS), soit environ 10,5 % des résidences principales. Les prescriptions 95 et 99 affichent pour 2040 les objectifs de production de logements sociaux suivants :

- sur la COBAS : 25 % de logements sociaux par rapport au parc total de résidences principales ;
- sur la COBAN : 15 % de logements sociaux par rapport au parc total de résidences principales, afin d'anticiper l'entrée dans le dispositif SRU. La COBAN a pour objectif, entre 2023 et 2040, de créer au moins 35 % de logements sociaux dans la production annuelle totale des résidences principales.

En effet, la COBAN dépasse les 50 000 habitants, et entrera dans le champ d'application de la loi SRU dès qu'elle comptera une commune de plus de 15 000 habitants. Des simulations ont été menées par les services de la DDTM et ont permis d'évaluer approximativement l'échéance à laquelle les communes seraient soumises à l'article 55 de la loi SRU. Avec sa croissance actuelle, la commune de Mios dépasserait les 15 000 habitants en 2027 et ferait entrer l'EPCI dans le champ d'application SRU.

Pour autant, cette anticipation de son entrée dans le dispositif SRU ne paraît pas suffisante car toutes les communes de la COBAN devront à terme disposer de 25 % de logements sociaux dans leur parc de résidences principales. Cette obligation se traduira en particulier par la définition d'objectifs triennaux que fixera l'État aux collectivités concernées.

- Sur la CC du Val de l'Eyre : 13 % de logements sociaux par rapport au parc total de résidences principales en 2040 afin de participer aux besoins de production de logements sociaux. La CC du Val de l'Eyre a pour objectif, entre 2023 et 2040, de produire au moins 23 % de logements sociaux dans la production annuelle totale des résidences principales.

Le DOO précise que les objectifs de production de LLS pour la COBAS devront respecter les objectifs notifiés pour chaque période triennale. À noter qu'avec le développement résidentiel choisi dans le SCoT, la COBAS devra prévoir une part d'environ 60 % de logements sociaux dans la production nouvelle (cellules en orange dans le tableau ci-dessous). **Le rythme de production de logements locatifs sociaux prévu par le SCoT pour cette communauté d'agglomération est conforme aux obligations de la loi SRU.**

	Production neuve de logements (hypothèse RP)			Production LLS		Nombre LLS	Nombre LLS	RP	% LLS
	2020-2030	2030-2040	2020-2040	2020-2040		2022	2040	2040	2040
COBAN	7648	5989	13637	35 % production RP	4773	2565	7338	46200	15,88 %
COBAS	6008	5844	11852	57,48 %	6813	4707	11520	46080	25,00 %
Val de l'Eyre	2587	2555	5142	23 % production RP	1183	661	1844	13726	13,43 %
SYBARVAL	16243	14388	30631	/	12768,6	7933	20701,61	106006	18,10 %

\* cellules issues d'un calcul DDTM – estimation du nombre de LLS à produire d'ici 2040 et de la part que cela représenterait dans la production nouvelle (non affiché dans le SCOT) pour que la COBAS atteigne un taux de 25 % en 2040

La part de production de logements sociaux dans la production neuve affichée dans le DOO pour la COBAN et la CC Val de l'Eyre permettront effectivement d'atteindre respectivement 15 % et 13 % de logements sociaux à horizon 2024.

Le taux de logements sociaux objectif à horizon 2040 sur la CC du Val de l'Eyre et de la COBAN sont relativement proches. **L'objectif fixé sur la COBAN apparaît ainsi peu ambitieux, étant donné son entrée très prochaine dans le dispositif SRU.** De plus, dans un contexte de vieillissement de la population et de développement d'emplois peu rémunérateurs (aides à la personne, services à domicile), la présence de logements rendra le territoire plus accessible pour les ménages aux revenus modestes.

Par ailleurs, le SCoT, par la prescription 96, invite les collectivités à décliner les objectifs de production de logements sociaux commune par commune, notamment en fixant des objectifs dans les PLH ou dans les OAP des documents d'urbanisme. Le SCoT aurait utilement pu rappeler les autres outils mobilisables pour favoriser la création d'une offre sociale, tels que le conventionnement dans le parc privé, les servitudes de mixités sociales ou encore les partenariats avec l'établissement public foncier Nouvelle-Aquitaine.

**Une réévaluation de la part de la production de logements sociaux s'avère nécessaire pour la COBAN et pourra être accompagnée de recommandation sur les outils y contribuant.**

- Publics spécifiques

La prescription 89 du DOO indique que les PLH doivent déterminer des objectifs de production diversifiée de logements en précisant leurs caractéristiques, notamment en termes de statut d'occupation et de taille. Ces objectifs devront ensuite être déclinés dans les plans locaux ou intercommunaux d'urbanisme avec le volume foncier associé.

Le DOO (prescription 90) recommande également la prise en compte des besoins grandissants d'adaptation des logements à la perte d'autonomie des personnes âgées pour le maintien à domicile des personnes âgées et de création de structures d'accueil spécialisées. Il évoque également (prescription 92) la nécessité de déployer une offre d'hébergement d'urgence pour répondre aux besoins des publics vulnérables.

Le territoire du SYBARVAL, et plus particulièrement celui de la COBAS et de la COBAN, est attractif et propose un volume important d'emplois saisonniers liés aux activités balnéaires. À ce titre, le DOO recommande de mener en amont une étude du besoin avec les acteurs économiques concernés par cette problématique et de créer une offre locative adaptée à l'échelle intercommunale.

Pour cela, la prescription 93 du DOO demande aux PLH d'analyser l'offre proposée à destination des saisonniers, de faire état des logements qui ne sont pas loués à l'année et de mettre en place des actions permettant de les mobiliser comme le bail meublé, ou les conventions pour le logement des travailleurs saisonniers en partenariat avec l'État.

La prescription 94 évoque l'intégration d'une offre de logements de petite taille, type T1, T1 bis et/ou T2, à loyers modérés, dédiée aux travailleurs saisonniers dans les opérations de renouvellement du parc urbain ancien, à développer dans les PLH.

Enfin, le DOO prescrit la prise en compte dans les PLH et dans les documents d'urbanisme, des obligations prescrites par le Schéma départemental d'accueil des gens du voyage.

De manière générale, si le SCoT mentionne bien les besoins des différents publics spécifiques présents sur le territoire il n'objective pas précisément les solutions à apporter, laissant aux EPCI la liberté de définir des objectifs à travers leur PLH ou leurs documents d'urbanisme.

## C. Développement économique

### • Tourisme

La préoccupation de l'insertion paysagère et environnementale est reprise dans les recommandations 79 et 85 (agritourisme) pour les sites touristiques. **Cette préoccupation semble suffisamment importante et est régulièrement relayée, notamment pour l'hébergement touristique (prescription 108) ou encore pour les opérations de réhabilitation (prescription 106) pour apparaître dans une prescription.** Les outils mobilisables sont logiquement présentés dans la recommandation 80. la problématique de la consommation d'espace est également traitée par la prescription 107.

**La prescription 112 autorise toute création de nouveaux camping ou équipement hors espaces proches du rivage, espaces remarquables du littoral, réservoirs de biodiversité ou encore espaces préservés par le PNR, sur la base d'un camping existant « La création de nouveaux campings ou la réalisation de nouveaux équipements rattachés aux campings sont autorisées. ». La loi littoral ne permet pas automatiquement : les campings ne peuvent être autorisés qu'en extension des agglomérations ou villages or les campings existants ne sont pas systématiquement constitutifs d'urbanisation ou en continuité des agglomérations. Toute nouvelle construction doit ainsi considérer l'environnement urbain, comme il est par ailleurs inscrit à la prescription 111. Ces deux prescriptions devront être mises en cohérence avec la réglementation.**

La prescription 114 permet de mobiliser des structures non permanentes sur les lisières ou coupures d'urbanisation. Le contexte territorial et notamment l'identification de ces territoires dans des zones de risque ou en lien avec la loi littorale ou des zones forestières ne peut être ignorée. Cette prescription doit conditionner ces installations.

Les prescriptions 180 et 181 visent à cadrer les activités motorisées et participe ainsi à la protection des espaces les plus sensibles et à la gestion des conflits d'usage sur ces territoires.

Le SCoT n'étudie pas suffisamment la question du logement saisonnier, qui s'avère pourtant cruciale sur le secteur du Sybarval.

### • Zones d'activités économiques

Les 20 ZAE sur les 17 communes du territoire sont classées en 2 niveaux : les zones d'activités d'envergure territoriale et les zones d'envergure locale. Ces dernières, au nombre de 8, ne peuvent pas s'étendre et peuvent uniquement accueillir de nouvelles constructions au sein de leur enveloppe existante. **2 nouvelles zones d'activités sont prévues, au nord d'Arès et à Belin-Beliet. La**

**nécessité de créer ces 2 zones reste à argumenter au vu des 20 existantes et de la possibilité de s'agrandir pour plus de la moitié d'entre elles.**

La prescription 164 offre par ailleurs la possibilité d'ouvrir d'autres ZAE sous des conditions d'accessibilité, d'intégration paysagère et environnementale et de performance énergétique. **Derrière ces principes vertueux, une démultiplication des ZAE est rendue possible. Le diagnostic et la justification des choix ne mentionnent pas un tel besoin et ce développement n'est pas envisagé dans l'estimation de la réduction de 50 % de la consommation d'espace. En absence de justification précise et argumentée, cette prescription doit être supprimée.**

La prescription 167 mentionne les « zones d'envergure intercommunale » et la prescription 174 celles « d'intérêt intercommunal ». Ces termes ne sont pas définis dans le DOO. Il sera nécessaire d'harmoniser l'ensemble du DOO.

- Le document d'aménagement artisanal, commercial et logistique (DAACL)

Le territoire compte 3 ZACOM et 3 ZII. L'annexe 8 du DOO les définit plus précisément selon la prescription 197 et laisse aux PLU(i) leur délimitation dans la prescription 198. **Celles de La Teste-de-Buch et de Biganos sont bien localisées à l'échelle du SCoT mais les 4 autres doivent être localisées de la même manière. La prescription 198 demande au PLU(i) d'en déterminer les contours. Ceux-ci doivent être établis en fonction de la consommation d'espace existante. La prescription 198 doit le rappeler.**

La mise en place d'OAP pour chaque ZACOM par la prescription 206 permettra d'adapter contextuellement les règles en vue de l'optimisation de la configuration, de l'intégration paysagère et de la performance énergétique. **Les recommandations (129 à 131) visant la qualité de la construction commerciale et l'exemplarité énergétique et paysagère devront intégrer des prescriptions. Ces OAP devront être généralisées aux ZII et éventuellement aux centralités urbaines.**

### **3. GESTION ÉCONOME DE L'ESPACE**

#### **A. Justification des objectifs chiffrés de la consommation d'espaces sur les vingt prochaines années**

- Bilan de la consommation d'espace passée

Le bilan de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers est évalué à 1 601 ha de 2011 à 2020, et respectivement de 75 ha et 55 ha en 2021 et 2022. Ce bilan est réalisé en appliquant la méthode de mesure de la consommation foncière proposée par le bureau d'études et présentée dans le diagnostic, annexe 3.1.

Le projet de SCoT s'appuie sur cette valeur pour fixer les plafonds de consommation d'espaces pour les 2 périodes suivantes (2021-2030 et 2030-2040).

Ce même diagnostic explique le choix méthodologique retenu sur le SYBARVAL. Il s'attache à comparer les avantages et inconvénients des différentes méthodes nationale et régionale avant de

proposer une méthode locale. Celle-ci est utilisée pour le bilan de consommation d'espaces et pour le suivi dans la mise en œuvre du SCoT.

La méthode de mesure n'est pas imposée par la réglementation, et celle proposée par le bureau d'études est en accord avec les principes qui sous-tendent la méthode nationale. Cependant, son application suscite des interrogations au vu des résultats chiffrés obtenus. Le bilan estimé par la méthode nationale, proposée par l'État et accessible à tous via le portail MonDiagnosticArtificialisation – SPARTE, est pour la période 2011-2020 de **1079ha**. Il faut ajouter à ce chiffre les **227 ha dédiés aux énergies renouvelables**. La méthode locale obtient sur la même période un bilan de consommation de **1600 ha**. Cette différence conséquente, de plus de 300ha, n'est pas justifiée. **Cette justification doit impérativement être apportée, à défaut l'ensemble de votre projet pourrait être remis en cause.**

La justification des choix, annexe 3.3, présente les avantages et les inconvénients de chaque méthode du point de vue du SYBARVAL. Vous précisez par la suite que les projets suivants ne sont pas comptabilisés dans le calcul de la consommation d'espace : les installations photovoltaïques, l'unité de gestion des sédiments d'Arès, le bassin de rétention d'eau de Canteranne à Gujan-Mestras et les surfaces en eau et arborées du Golf d'Arcachon. Or, votre méthode intègre les projets photovoltaïques existants. Cette incohérence doit être éclaircie.

Le seuil de 1000 m<sup>2</sup>, retenu dans la méthode du SYBARVAL afin de demeurer cohérent et compatible avec le SRADDET, permet de mesurer l'enveloppe urbaine extérieure de manière pertinente pour un SCoT. En revanche, dans une application à l'échelle communale l'exclusion de tout objet de moins de 1000 m<sup>2</sup> au sein de cette enveloppe amène à une sous-estimation du potentiel foncier en densification. Aussi, **il ne peut être recommandé aux PLU(i) de suivre la méthode du SCoT pour mesurer leur gisement foncier (recommandation 70) au sein de l'enveloppe urbaine car si le seuil de 1000m<sup>2</sup> est entendable à l'échelle du SCoT, cette maille est trop importante à l'échelle communale au vu des opérations actuellement réalisées.**

De plus la méthode locale (diagnostic – p183), en se fondant uniquement sur le fait qu'une construction ait eu lieu dans la période considérée, sans apprécier l'état précédent de la parcelle, tend à considérer les opérations de renouvellement urbain par démolition - reconstruction réalisées dans la décennie 2011-2020 comme une nouvelle consommation d'espaces, alors même que les terrains étaient déjà consommés. Cette approche conduit également à une surestimation de la consommation d'espaces sur cette période.

**Ces éléments constituent des pistes d'explication de la différence de surface consommée entre votre méthode et celle de l'État. Pour autant il vous revient soit de justifier et d'estimer plus précisément cette marge de 300ha soit de la réévaluer.**

- Objectifs de diminution de la consommation d'espace

L'objectif fixé par la prescription 68 est un volume foncier maximal de 800 ha d'ici le 31 décembre 2030 conformément aux dispositions de la loi Climat et Résilience et du SRADDET Nouvelle Aquitaine. Cette prescription pourrait être amenée à évoluer, le SRADDET étant en cours de modification.

Les consommations d'espaces de 2021 et 2022 sont finement mesurées et représentent 130 ha (p. 51 et 52 du DOO). Pour autant, aucune prescription ne mentionne que ces surfaces de 2021, 2022 et 2023, même si elles ne sont pas encore mesurables devront être retirées des surfaces prescrites établies. **Il vous revient de le rappeler dans la prescription 72 établissant les besoins fonciers et dans les futures prescriptions relatives à l'habitat et aux infrastructures (au 6.4 et 6.10 du DOO) et dans la prescription 156 pour le développement des ZAE (au 9.2 du DOO)**

Il est indiqué dans la partie « justification des choix » un potentiel constructible dans l'enveloppe urbaine de 103 ha en dents creuses et de 160 ha en divisions parcellaire. Des coefficients de mobilisation sont appliqués, et le gisement effectivement mobilisable est estimé à 103 ha (soit 39 % du potentiel brut). Le coefficient est d'environ 0,7 pour les dents creuses, ce qui paraît réaliste. Son abaissement à 0,6 sur la CdC Val de l'Eyre reste cependant à justifier. Le coefficient de 0,2 appliqué au potentiel de division parcellaires est plus difficilement appréciable, même s'il est justifié par une volonté de maintien du cadre de vie.

Ce coefficient de mobilisation de 0,2 devrait être expliqué voire revu : s'il correspond à une réalité sur le territoire, il peut être rehaussé par un travail sur l'accompagnement et l'organisation des divisions parcellaires (travail sur les formes urbaines, réglementation des OAP, etc.). Ce travail permettrait d'optimiser le gisement foncier concerné et de réduire les impacts négatifs des divisions d'opportunités subies par les riverains et la collectivité. Ces espaces constituent un potentiel foncier précieux dans la perspective du zéro artificialisation nette.

Enfin, l'objectif de réduction de l'artificialisation pour la période suivante de 2031 à 2040 est fixé, malgré l'absence de certains décrets d'application de la loi Énergie-Climat. Avec une artificialisation maximale de 400 ha (prescription 74), qui pourrait être revue si nécessaire (voir les remarques sur l'habitat), elle ouvrira la possibilité aux PLU(i) de constituer une réserve foncière au travers des classements de 1AU et 2AU « sans déroger aux objectifs de réduction de la consommation d'espaces ».

## B. Stratégie d'application du projet territorial au sein de l'armature urbaine

### • Équilibre territorial

Le projet établit la consommation d'espace maximale en 2030 par Communautés de communes et par grandes thématiques : habitat, économie, et infrastructures. Le DOO distingue ce qui est mobilisable dans l'enveloppe urbaine de ce qui pourra être réalisé en extension, pour les deux premiers (Prescriptions 69, 70 et 71)

Ainsi,

Surface (ha) pour le SYBARVAL	Habitat dans l'enveloppe urbaine	Habitat en extension	Économie dans ZAE	Économie en extension	Infra en extension	Total dans l'enveloppe urbaine	Total en extension
	103	394	3,6	171	81	106,6	646
Au total		497		175	81		753

La prescription 73 ouvre la possibilité aux PLU(i) « d'ajuster les volumes fonciers thématiques (habitat-économie-équipements) au regard de nouveaux besoins qui pourraient émerger (par ex.



*nouvel équipement, implantation d'entreprise, besoin en logements spécifiques...)* » Cette possibilité est encadrée par la prescription 76 : « *Toute ouverture à l'urbanisation entraînant une consommation d'espace supplémentaire à celle allouée par le DOO est justifiée et compensée grâce à la désartificialisation d'un sol de surface équivalente.* »

La justification des choix dans sa partie 3.3 mentionne à plusieurs reprises que « [Le volume de consommation foncière] est une enveloppe maximale définie en application du SRADDET opposable et de la loi Climat et Résilience, il ne s'agit pas d'un droit à construire pour la période 2021-2030 », cette mention devra être rappelée dans le DOO.

- Habitat

Dans la deuxième partie du chapitre 5 du DOO sur la réduction du rythme de consommation des espaces NAF, vous prévoyez une production de 16 243 nouveaux logements de 2021 à 2030, expliquée p. 71 de la partie Annexe 3.3, dont 3 490 au sein de l'enveloppe urbaine. 497 ha seraient nécessaires pour l'habitat, dont 394 ha en extension et 103 ha au sein de l'enveloppe urbaine, selon la répartition suivante :

Logements	Nombre de logements	Surface des gisements	Nombre de logts dans l'enveloppe urbaine	Nombre de logements en extension	Surface des besoins en extension
Coban	7648	49	1476	6170	190
Cobas	6008	39	1687	4321	91
VdE	2587	15	326	2261	113
SYBARVAL	16243	103	3490	12752	394

Malgré un objectif 6.3 visant à « *optimiser l'enveloppe urbaine* », on ne peut que regretter que la priorisation des gisements fonciers disponibles au sein de l'enveloppe urbaine pour accueillir les nouvelles opérations ne soit qu'une recommandation (65). Cette recommandation doit être retranscrite dans une prescription en application de l'article L141-7 du CU. De même, la recommandation 69 sur le suivi des gisements fonciers sur ce territoire aurait dû être traduite par une prescription, car la mesure des capacités du territoire à se renouveler s'avère fondamentale au vu des politiques du ZAN. On trouve néanmoins cette priorité pour le renouvellement urbain et la densification plus globalement pour les constructions dont les logements locatifs sociaux dans la prescription 98. Ainsi la cohérence doit être assurée entre les différentes prescriptions et recommandations.

L'évaluation des besoins en logement, et notamment le besoin à réaliser en extension soulève plusieurs interrogations.

Le calcul du point mort semble présenter des erreurs ou incohérences qui pourraient tendre à surestimer le besoin réel ; ainsi par exemple le besoin dû à la vacance se traduit systématiquement par un besoin en logement supplémentaire, que cette vacance soit en hausse ou en diminution (notamment sur la COBAS selon le diagnostic). De même le calcul du besoin en renouvellement manque de justifications alors même qu'il constitue une part importante de ce besoin.

La capacité à mobiliser 10 % de cette vacance, soit 550 logements, et des friches en renouvellement urbain pour une capacité estimée à 2300 logements, ne sont pas non plus déduites des besoins de logements à produire en extension. Ainsi du volume de 16 243 logements projetés ne sont déduits

que les 3 490 logements estimés comme pouvant être réalisés en comblement de dents creuses ou en division parcellaire, conduisant à un besoin de 12 752 logements en extension. Pourtant les 2 850 logements repris sur la vacance et les friches sont par définition dans le tissu existant, ils n'ont pas à être reportés sur un besoin en extension.

Comme déjà soulevé dans le paragraphe sur la diminution de la consommation, des justifications restent à apporter sur les coefficients de mobilisation, notamment dans leur projection pour la division parcellaire, le coefficient de 0,2 tendant à une perte importante de potentiel foncier mobilisable pour la production de logement dans l'enveloppe urbaine. De même, la prescription 85 visant à encadrer les divisions parcellaires nécessite d'être explicitée. L'intention d'une prescription générale est louable, mais sa rédaction tend à diminuer uniformément les capacités de cette ressource foncière. Cette prescription devrait rappeler que, si, sur certains secteurs, la division peut être limitée, sur d'autres secteurs, comme ceux connectés avec les transports en commun ou les parkings relais, celle-ci doit être facilitée et même incitée.

Enfin, à travers la prescription 86, la densité moyenne de logement par hectare projetée paraît faible pour certaines communes, d'autant que cette densité projetée n'est pas mise en regard des densités existantes et notamment celles produites sur des opérations récentes. Il convient de les intégrer dans votre projet et de pouvoir mesurer l'écart entre ces densités et d'en apprécier les ambitions du SCoT. De plus, elles sont déterminées à la commune sans lien apparent avec l'armature territoriale. Ces densités moyennes devraient être mieux justifiées, et revues à la hausse pour certaines. Des densités minimales auraient dû et devront être fixées afin de marquer une réelle volonté du territoire d'œuvrer vers le ZAN. Elle pourrait distinguer les projets en extension de l'enveloppe urbaine et les secteurs à fortement densifier.-

**Ainsi en conclusion de ces différents points, il conviendra de réévaluer à la baisse le besoin de logements à produire en extension et la surface nécessaire correspondante.**

Suite à cette réévaluation, le tableau indiquant les besoins en extension par EPCI (au 6,4 « *permettre des extensions limitées pour l'habitat* ») devra intégrer une prescription pour répondre au L141-B du CU et organiser une déclinaison territoriale par EPCI, comme il a été effectué pour les ZAE dans la prescription 156. En remarque l'expression « extension limitée » ne paraît pas adaptée puisqu'elle représente près de 80 % des besoins en logements ou des surfaces qui lui sont consacrées. En outre elle est déjà utilisée dans le cadre de la loi littoral et pourrait porter à confusion.

- Activités et commerces

La projection de la création d'emplois se fonde sur la reproduction de la densité d'emploi existante, p. 79 des justifications. Aussi 13 812 emplois doivent être créés d'ici 2030 et un report de la part d'emplois en zone d'activité a permis de mesurer la création de 3 727 emplois au sein de celles-ci. **La reproduction du même schéma interroge sur l'ambition du territoire à reproduire et intensifier les déplacements domicile-travail, alors que le diagnostic sur les mobilités met en relief une difficile fluidité des flux. La période estivale est d'autant plus complexe pour les travailleurs.**

L'estimation des espaces à mobiliser pour la partie « économie » se concentre uniquement sur les 20 zones d'activités existantes et 2 nouvelles, au nord d'Arès et à Belin-Beliet. Le reste de l'emploi, se fera donc en densification.

Le volume des espaces à mobiliser en ZAE est estimé à 175 ha. Ce besoin est évalué en reproduisant les densités actuelles des zones existantes, (p. 80 de l'annexe 3.3 et p. 54 du DOO). Pourtant, les

prescriptions 152 et suivantes visent à orienter le développement dans le foncier disponible en tissu urbain et en favorisant la densification. Ces prescriptions qualitatives pertinentes œuvrant à une optimisation de ce foncier pourraient dans un principe de gestion économe du sol mentionné au L141-5 être accompagnées d'une prescription quantitative. Les surfaces à mobiliser aux horizons du SCoT doivent être revues à la baisse en retravaillant le calcul du besoin avec des densités accrues.

Le potentiel foncier est ainsi défini en offrant la possibilité de transférer les volumes fonciers d'une zone à une autre (prescription 157).

- Équipements et infrastructures

La répartition des infrastructures, en direction de l'offre en réseau de transport collectif urbain sur la COBAN, des aménagements routiers et du déploiement de l'offre de mobilités douces est effective par Communautés de communes. Elle est associée à l'offre d'équipement, de services, de santé, de culture et de loisirs. Pour autant, la justification (réunie en trois paragraphes dans l'annexe 3.3 p. 84) n'apporte pas d'élément suffisant pour apprécier les réels besoins du territoire. Des explications supplémentaires sur la prévision des besoins sont nécessaires, comme les projets en cours ou le calcul de ces estimations comprenant une optimisation de la consommation foncière.

En outre aucune prescription n'est ciblée pour établir cette répartition : elle est indicative ou prescrite comme pourrait le sous-entendre sa couleur grise. Cette interrogation doit être levée, et une prescription doit être clairement établie pour apparaître dans la consommation d'espace du territoire pour 2030.

#### 4. APPLICATION DE LA LOI LITTORAL

Le territoire est concerné par les dispositions de la loi dite « littoral » de par ses façades sur l'océan et sur le Bassin d'Arcachon, 10 communes du territoire y sont soumises.

La loi dite « littoral », promulguée le 3 janvier 1986, a été amendée le 23 novembre 2018 par la loi portant évolution du logement de l'aménagement et du numérique (dite ELAN). Celle-ci accentue notamment le rôle du SCoT dans sa mise en œuvre. Le SCoT doit ainsi décliner ces dispositions en tenant compte des paysages, de l'environnement, des particularités locales et de la capacité d'accueil du territoire. Ces dispositions devront ensuite être précisées à l'échelle des documents d'urbanisme locaux.

L'annexe sur la justification des choix rappelle les objectifs et les références réglementaires de ce texte (p. 94), mais ne présente pas les éléments de contexte locaux permettant d'expliquer et de justifier les choix retenus pour sa déclinaison locale dans le projet de SCoT. Il est notamment nécessaire de compléter ce volet par les justifications ayant conduit, d'une part aux critères retenus pour caractériser les agglomérations, villages et secteurs déjà urbanisés, et d'autre part, à retenir les entités listées dans le respect de ces critères.

## A. Détermination de la capacité d'accueil

La mesure de la capacité d'accueil constitue un élément principal de la loi littoral. Un tableau présente les interactions du projet de SCoT sur le territoire et ses capacités à influencer sur la trajectoire établie. Il introduit pertinemment le sujet de la capacité d'accueil en période touristique, qu'il aurait été intéressant d'aborder dans d'autres volets du document. Même si le SCoT cherche à allonger la saison et à répartir les activités pour limiter les impacts du tourisme sur certains sites, l'accueil de 400 000 visiteurs (p. 131, au début du volet Loi Littoral) interroge, notamment sur l'accès à la ressource en eau potable.

Des informations sont avancées à ce sujet. Elles doivent venir compléter le diagnostic.

Ainsi il est mentionné « À l'échelle des trois EPCI, l'approvisionnement en eau potable (équipements collectifs et infrastructures) est assuré de manière satisfaisante malgré les consommations supplémentaires générées par les flux touristiques saisonniers. En revanche, ces infrastructures devront s'adapter à la croissance démographique attendue. Les activités devront elles aussi, évoluer et s'adapter au regard des périodes de sécheresse intensifiées par le changement climatique et de la réduction prévisible du débit des cours d'eau. » Il est bien du ressort du SCoT de s'assurer de la faisabilité de son projet. La population et les autres éléments structurants du territoire doivent s'adapter aux ressources disponibles. **Cette phrase pouvant porter à confusion, une réécriture sera nécessaire.**

## B. Espaces constitutifs du littoral

- La bande littorale (art. L.121-16 à L.121-20 du code de l'urbanisme)

Le SCoT permet l'élargissement de la bande littorale à une distance supérieure à 100 m pour des motifs liés à la sensibilité des milieux ou l'érosion côtière (prescription 244), mais en renvoyant cette capacité à l'échelle communale. Ces contextes environnementaux ou érosifs ne sont pas tenus par des limites administratives. Une approche à la commune pourrait donc conduire à des disparités dans l'application de cette prescription et nuire à une application cohérente des dispositions constructives de la bande littorale. **Il serait nécessaire de définir et de fixer la largeur de la bande littorale à l'échelle du SCoT et non à l'échelle communale.**

- Les espaces proches du rivage (art. L.121-13 à L.121-15 du code de l'urbanisme)

Le DOO appuie la délimitation des Espaces Proches du Rivage (EPR) sur la combinaison de 3 critères cumulatifs : la distance par rapport au rivage avec une limite maximale de 1 km pour les espaces urbanisés, les caractéristiques des espaces séparant les terrains de la mer et la covisibilité, en ayant des approches différenciées suivant l'urbanisation. **Le critère de 1 km pour la distance par rapport au rivage doit faire l'objet d'une justification.**

La prescription 246 précise les grands ensembles inclus dans ces espaces, dont la limite est reportée graphiquement sur une carte dédiée et dans l'atlas.

Certaines délimitations suscitent des interrogations :

– Le secteur à l'est du Teich et au sud de Biganos, le long de la l'Éyre. Ces espaces proches du rivage étaient plus larges dans le SCoT précédent et annulé. La partie exclue des EPR se trouve en zone

bleu ou bleu clair du PPRSM. Le seul critère de 1 km pour la distance par rapport au rivage ne peut expliquer ce choix.

– Sur la commune du Teich, le secteur Hillot est exclu des EPR alors même qu'il paraît respecter les critères énoncés. Il est par ailleurs classé en zone bleu du PPRISM et semble présenter de forts enjeux environnementaux, cette exclusion ne fait l'objet d'aucune justification. À défaut, ce secteur doit être classé en Espace Proche du Rivage.

– Le secteur de la Canteranne est également sorti des EPR sans aucune évolution constatée de son environnement. Il était également classé dans les EPR dans l'ancien SCoT et est en zone bleu du PPRSM.

**Ces délimitations devront être revues ou dûment justifiées sur la base de critères objectifs.**

La phrase suivant la prescription 247 : « *L'urbanisation en continuité et en extension le long des rives, doit être évitée et privilégiée en profondeur* » mériterait d'être incluse dans cette prescription.

Les prescriptions 248 et 249 précisent les possibilités de construire en EPR. La prescription 248 fait référence aux espaces remarquables et non aux espaces proches du rivage. Elle précise que lorsque l'urbanisation se fait en extension de l'enveloppe urbaine, elle n'est possible que pour des équipements d'utilité publique et des dispositifs nécessairement démontables pour gérer la saisonnalité. **La presqu'île du Cap Ferret étant incluse dans ces espaces, le projet prévu « entre Capeyran et la Pignada » (p141) étant en extension de l'enveloppe urbaine en application de la définition donnée par le SCoT, il devra respecter cette prescription.**

La prescription 249 indique qu'« *À l'intérieur des espaces proches du rivage, le principe d'urbanisation limitée s'applique. Cependant, les opérations de construction situées en agglomération et dans les espaces proches du rivage ne sont pas concernées par l'urbanisation limitée.* ». Cette formulation laisse davantage de possibilité que les limites fixées par la jurisprudence. L'urbanisation limitée s'estime notamment à travers les formes urbaines et la cohérence du tissu dans lequel les nouveaux projets s'insèrent, une densité significative modifiant sensiblement la configuration d'un quartier étant considérée par les juges comme une extension de l'urbanisation. Cette prescription 249 nécessite d'être réécrite.

- Les coupures d'urbanisation (art. L.121-22 du code de l'urbanisme)

Le SCoT doit prévoir des espaces naturels présentant le caractère d'une coupure d'urbanisation.

Le SCoT fixe les coupures macroscopiques en façade littorale et offre la possibilité aux PLU d'en délimiter d'autre d'intérêt local (prescriptions 253 et 254), notamment dans les secteurs d'urbanisation linéaire ou diffuse ou en entrée de ville.

La prescription 256 traite de l'extension du Golf d'Arcachon et se positionne sur le projet « *Le SCoT entend confirmer ce projet tout en assurant la protection des espaces naturels avoisinants* ». Il fixe ainsi les conditions avec une extension limitée et la préservation de la coupure verte. Cette rédaction assure le maintien d'un corridor entre les secteurs Laurey-Pissens et Camicas et de l'espace boisé à l'ouest du golf, une épaisseur minimale aurait pu être prescrite pour assurer les échanges de la faune et de la flore.

- Les espaces remarquables (art. L.121-23 à L.121-26 du code de l'urbanisme)

Le DOO (prescription 257) énumère les différents espaces remarquables présents sur le territoire du SCoT, et les identifie sur une cartographie associée.

Le SCoT prescrit aux PLU(i) de délimiter ces espaces et précise qu'ils peuvent y ajouter d'autres espaces naturels qui ont une sensibilité environnementale plus localement. La recommandation 144 vise à encadrer les pratiques de loisirs dans ces espaces protégés. Elle devrait devenir une prescription afin de répondre à la « *protection stricte de ces espaces en matière de biodiversité et de paysages* » demandée dans la prescription précédente.

L'île aux oiseaux, l'entrée du bassin et le banc d'Arguin ne sont pas identifiés comme espaces remarquables, que ce soit dans la liste, dans la carte p.170 ou dans l'atlas. En revanche l'île aux oiseaux est bien présente dans le volet maritime du fait de son classement en ZNIEFF. **Vous veillerez à assurer la cohérence de votre document et à identifier ces sites comme des espaces remarquables au titre de la loi littoral.**

- Les espaces boisés classés significatifs (L.121-27 du code de l'urbanisme)

Les espaces boisés significatifs sont clairement précisés et cartographiés dans le DOO.

**Les espaces constitutifs du littoral sont globalement bien identifiés dans le SCoT. Pour s'assurer de leur bonne déclinaison à l'échelle communale, il sera utile de poursuivre ce travail au-delà de l'approbation du SCoT pour accompagner les collectivités dans l'application de ces principes.**

## C. Définition des espaces urbanisés

- Les agglomérations

Le SCoT propose dans la prescription 230 quatre critères cumulatifs (centralité principale, densité de constructions, densité de population ou d'activités, continuité du bâti). Ils reprennent la définition de l'agglomération proposée dans les circulaires ministérielles de 2015 et actualisées en 2019 après la loi ELAN. Ces critères locaux doivent être suffisamment factuels, objectifs et explicites afin d'éviter toute difficulté d'interprétation dans les PLU.

Plus précisément, le critère de « *centralité principale* » est défini à travers la terminologie de « *fonction polarisante* ». Cette expression devra être définie précisément et expliquée dans le rapport de présentation notamment à travers l'analyse des principaux services constituant une agglomération.

La continuité est objectivée par une inter-distance entre bâtiments fixée à 120 m, en application de la méthode de détermination de l'enveloppe urbaine présentée en amont.

Cependant le critère de densité de constructions « *significative* » s'avère trop subjectif pour une déclinaison communale, voire inter-communale. Il revient au SCoT de proposer un critère objectif tel qu'un seuil chiffré de densité, ou un nombre de bâtiments à l'hectare.

Il en est de même pour la densité de population ou d'activités « supérieure à la moyenne des villages » : il incombe au SCoT de fixer, par exemple, des seuils avec un nombre d'habitants à l'hectare et un nombre d'activités à l'hectare.

La prescription 231 portant sur la justification et la délimitation des enveloppes urbaines devra préciser les critères du SCoT auxquels elle fait référence : à savoir les 10 présentés au point 2 « méthodologie de définition de l'enveloppe urbaine » ou les 4 avancés à la prescription 230, ceci afin d'éviter toute confusion dans l'application de cette prescription.

Par ailleurs, les zones d'activités sont identifiées comme des agglomérations à vocation économique. La définition d'une agglomération à vocation économique mérite d'être précisée et consolidée. Chaque zone est justifiée au cas par cas sur des critères différents. Ce classement nécessiterait d'être étoffé par des critères objectifs, à appliquer uniformément à l'ensemble des zones identifiées, à l'instar de ce qui est fait sur les agglomérations, villages et secteurs déjà urbanisés (SDU). Il pourrait s'agir de la densité des constructions, de leur mixité fonctionnelle et de la présence d'un maillage viaire structuré et hiérarchisé, critères communément retenus par les jurisprudences. De plus, toujours dans un objectif de cohérence, la zone d'activité d'Andernos doit être traitée de la même manière.

La prescription 232 précise que « Les extensions urbaines doivent se situer en continuité de l'agglomération. », la notion de continuité s'apprécie au regard de la distance et de l'urbanisation des parcelles immédiatement contiguës et de la configuration des lieux. Bien que l'atlas annexé au DOO propose un périmètre précis des agglomérations, ce périmètre sera affiné dans le cadre de la délimitation des agglomérations, villages et secteurs déjà urbanisés dans les PLU(i). Une approche contextuelle de l'urbanisation existante sera nécessaire.

Certains aménagements tels des campings ou des zones de loisirs en limite des agglomérations ne pourront pas constituer un support suffisamment urbanisé pour permettre le développement de l'urbanisation au-delà de leur emprise. La prescription 112 concernant les hébergements touristiques de camping mentionne que « la réalisation de nouveaux équipements rattachés aux campings sont autorisées » devra en conséquence être réécrite pour respecter ce point de la loi littoral.

De même, certaines zones bâties matérialisées en agglomération dans l'atlas devront être réinterrogées dans les documents communaux, il s'agit entre autres d'urbanisations linéaires diffuses ou trop éloignées des limites réelles de l'agglomération.

- Les villages

Le SCoT propose une définition des villages à partir de 6 critères cumulatifs précisés dans la prescription 236.

Cette définition appelle des remarques identiques à celles sur les agglomérations. Plus précisément la densité ne peut se limiter à un nombre de constructions, mais doit être rapportée à une surface. La notion de centralité secondaire doit être explicitée, en précisant ce qui permet de mesurer l'aspect polarisant et quels sont les services et équipements collectifs nécessaires. Ces éléments peuvent se trouver dans le diagnostic à l'échelle communale sans pour autant être localisés précisément dans les différentes zones urbanisées (agglomérations/villages/SDU). La « structuration » pour les espaces bâtis comme pour les espaces comprenant des réseaux est trop subjective et doit être explicitée pour être retranscrite dans les PLU.

L'atlas localisant ces villages ne démontre pas leur classement par les critères correspondants et énoncés dans la prescription 236, mais par ceux des SDU. Il vous revient de modifier ces tableaux. En outre, le respect du critère de « centralité secondaire » pour les 3 villages retenus devra faire l'objet d'une traduction opérationnelle précise.

Aucune prescription ne priorise l'urbanisation des villages en densification par rapport à l'extension. Une prescription telle que la prescription 232 pour les agglomérations devrait être introduite. Il en est de même pour la prescription 231, portant sur la délimitation de l'enveloppe urbaine, qui devrait également être introduite pour les villages.

- Les Secteurs Déjà Urbanisés

Le SCoT propose une définition des Secteurs Déjà Urbanisés (SDU) à partir de 4 critères cumulatifs précisés dans la prescription 237. Nos remarques précédentes sur la densité et la structuration s'appliquent afin d'éviter toute difficulté d'interprétation et de transposition dans les PLU.

**Au-delà, « la continuité distincte d'une urbanisation diffuse » doit être explicitée dans ce même objectif. Ainsi, une inter-distance devra être proposée, comme pour les agglomérations et villages.**

Parmi ces quatre critères, le SCoT retient la localisation nécessairement « en dehors des espaces proches du rivage ». Il s'agit là d'une obligation réglementaire fixée par le code de l'urbanisme déjà rappelée en introduction de cette 4<sup>e</sup> partie. Cette obligation ne peut donc être retenue comme un critère propre à votre SCoT. Il est nécessaire de la retirer des critères de détermination des SDU.

La prescription 238 fixe un cadre à la délimitation des SDU à l'échelle communale. Cependant, elle renvoie à des critères définis par le SCoT sans en donner une définition précise (prescription 237 ou critères présentés au point 2 « méthodologie de définition de l'enveloppe urbaine »). Comme pour les agglomérations, il convient de le préciser.

Afin d'éviter toute interprétation et application contraire aux dispositions de la loi littoral, la prescription 240 devrait mentionner qu'en urbanisation diffuse, seules les extensions des constructions existantes sont autorisées.

Quelques cas particuliers suscitent des observations propres :

- L'atlas localise onze SDU et renseigne les critères prévus à la prescription 238. Cependant, le SDU au « nord-est de Lège-Cap Ferret » ne recense que 32 constructions et ne répond pas au critère de 40 bâtis a minima.
- Le SDU identifié pour le golf de Gujan-Mestras devra être séparé en 3 ou 4 SDU afin de respecter les distances entre constructions.
- Le secteur Khéius à Gujan Mestras semble séparé de l'agglomération par des ruptures nettes que sont le canal des Landes, la RN250 et des espaces boisés. Ce secteur semble davantage cohérent avec un classement en SDU selon les critères.
- Le secteur de Balanos a fait l'objet d'un classement en agglomération par le tribunal administratif de Bordeaux. Il est nécessaire de rappeler que ce classement visait davantage à qualifier cette zone en l'absence de SCoT qu'à préjuger de la caractérisation définitive de ce secteur, ce travail incombant au SCoT. Au vu des critères retenus par votre document, un classement en SDU semble plus opportun.



## 5. VOLET MARITIME

Par délibération 21 février 2022, le conseil syndical a décidé de l'application par anticipation des ordonnances n°2020-744 et n°2020-745 du 17 juin 2020 relatives à la modernisation des SCoTs et à la rationalisation de la hiérarchie des normes. Cela dispense le SCoT de comporter un chapitre individualisé valant schéma de mise en valeur de la mer, mais impose au DOO d'édicter des orientations en matière de gestion intégrée de la zone côtières. Les objectifs et obligations du SCoT en la matière sont déclinées dans les articles L.141-12 à L.141-14 du code de l'urbanisme.

Les orientations du volet maritime du SCoT n'ont pas vocation à remplacer le schéma de mise en valeur de la mer du Bassin d'Arcachon.

Ce volet maritime a été largement inspiré du plan de gestion du parc naturel marin du Bassin d'Arcachon (PNMBA). Il en reprend les éléments du diagnostic, enjeux et objectifs et assure ainsi une cohérence et une complémentarité entre ces deux documents. **Cependant une traduction plus opérationnelle de ce plan à travers des prescriptions ou des recommandations est attendue.**

Si les présentations du territoire permettent d'apprécier le fonctionnement et les évolutions de celui-ci, elles relèvent plutôt des annexes au titre du rapport de présentation, car elles participent à l'état des lieux du territoire, comme précisé à l'article R.141-8 du code de l'urbanisme.

Les éléments de diagnostic devront donc rejoindre les annexes.

La prescription 276 laisse entendre que le domaine public maritime (DPM) pourrait être étendu, ce qui n'est pas le cas : il est défini sur la base d'éléments naturels. De plus, contrairement à ce qui est écrit dans cette prescription, la limite du DPM ne permet pas d'identifier des secteurs urbanisables.

### **A. Les vocations des différents secteurs de l'espace maritime et des différents usages sur ces sites**

*Vous indiquez p249, que « le volet maritime du SCoT peut contribuer à donner une meilleure visibilité au Plan de Gestion du PNM et favoriser la prise en compte des besoins et aspirations du territoire par sa capacité à fédérer l'ensemble des acteurs autour d'objectifs communs » qui date de 2017. Dans ce même sens, la prescription 274 indique « la carte des vocations du Plan de Gestion du Parc Naturel Marin du Bassin d'Arcachon devient la carte des vocations du Schéma de Cohérence Territoriale »*

Si cette carte s'avère plus récente et actualisée, elle est tout de même peu précise à l'échelle du SCoT. Elle distingue uniquement 4 espaces sans pour autant envisager l'ensemble des vocations et activités (plaisance, loisirs balnéaires, activités, loisirs nautiques, zone de dragage, activité ostréicole...). Celle du SMVM de 2004 décline 13 typologies de territoire et mentionne les activités compatibles et les recommandations.

Aussi, cette prescription doit être revue en attendant une analyse plus précise des vocations.

### **B. Les espaces portuaires**

La formulation inscrite dans le document pourrait laisser penser que les habitations sont autorisées sur le domaine public maritime (DPM) dans l'ensemble des villages ostréicoles du Bassin d'Arcachon.

Or, ce n'est le cas que dans ceux de Lège Cap-Ferret. Par ailleurs, le village de La Teste-de-Buch ne constitue pas un village ostréicole : il faudra cibler directement les villages ostréicoles de Lège Cap-Ferret et d'Aiguillon-Lapin Blanc, sur la commune de La Teste-de-Buch.

Il est écrit, concernant le port de pêche d'Arcachon, que « *le fonctionnement de cette infrastructure est ouvert aux visiteurs* ». Le sens de cette phrase mérite d'être explicité ou elle doit être retirée.

## 6. ENVIRONNEMENT

En accompagnement des préservations et protections apportées dans le cadre de l'objectif 1 « *Préserver le socle structurant des écosystèmes* » et en cohérence avec votre atlas établi par commune, une cartographie d'ensemble serait nécessaire pour apprécier en globalité l'état de ces protections. Cette carte devrait aussi intégrer les éléments relatifs à la loi littoral.

### A. Eau potable, assainissement, gestion des eaux pluviales

#### • Eau potable

Le SCoT est peu prescriptif en la matière et une seule prescription lui est consacrée. Ainsi la prescription 23 renvoie les communes vers les collectivités ayant la gestion de l'eau potable. Or il ressort du SCoT d'adapter son projet aux capacités du territoire notamment en eau potable.

Dans le cadre de son lien de compatibilité avec le SAGE Nappes Profondes de la Gironde, le SCoT doit fixer des objectifs de développement qui permettent de respecter les volumes maximums prélevables suivant les objectifs des unités de gestion du territoire :

- l'unité de gestion littoral, non déficitaire, mais pour laquelle un point de vigilance doit être porté sur la nappe de l'Éocène, sur laquelle la pression est proche du volume maximum prélevable ;
- l'unité centre, déficitaire sur les nappes de l'Éocène et du Campano-Maastrichien. Cette unité est à l'équilibre sur la nappe de l'Oligocène ;
- l'unité de gestion Sud (Saint-Magne), non déficitaire.

Il est important que le SCoT décrive la corrélation entre les projets d'urbanisation et les autorisations de prélèvement en vigueur, qui ne seront pas augmentées, et s'assure de bien respecter la réglementation. En particulier, les prélèvements ne doivent pas augmenter dans les unités de gestion à l'équilibre, et être réduites dans les unités de gestion déficitaires.

De même, les indicateurs de suivi devront également porter sur le suivi des prélèvements d'eau potable et de s'assurer de ne pas atteindre les capacités maximales.

Plus particulièrement, le SCoT traite peu de la question de l'accès à l'eau potable en période estivale. Cette problématique est évoquée dans l'État initial de l'environnement (p 130) mais n'est pas évaluée. En introduction du volet loi littoral, la DOO indique que le territoire compte alors jusqu'à 400 000 résidents soit déjà le double de sa population projetée en 2040, et sollicite certainement déjà au maximum les capacités du territoire. **Cette problématique doit être traitée à l'égard de son ampleur dans l'ensemble des documents du SCoT.**

- Eaux pluviales

Le SCoT rend obligatoire l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle et prend donc en considération l'importance de cet enjeu pour limiter le ruissellement et la pollution des eaux de surface.

À travers la prescription 28, le DOO impose notamment aux documents d'urbanisme locaux de prendre des dispositions pour limiter l'imperméabilisation des sols par l'instauration d'un taux de pleine terre minimal adapté dans les zones de développement urbain. Cette prescription pourrait être complétée en visant des constructions ou installations particulière comme les parkings collectifs avec un taux minimal.

## **B. Patrimoine naturel**

- Évaluation environnementale

Globalement, l'évaluation environnementale est correctement menée. L'intégrité des sites et leurs enjeux sont bien pris en compte et retranscrits intégralement dans la trame verte et bleue. Les impacts du projet sur l'environnement sont bien évalués, et la démarche éviter, réduire, compenser a été mise en œuvre.

Toutefois, des prescriptions trop faibles, notamment en matière de protection des zones humides peuvent induire des impacts sur l'environnement, et en particulier sur les sites Natura 2000. **L'évaluation des incidences doit être complétée sur ce point, en mettant en garde sur les impacts potentiels indirects d'aménagements connectés à ces sites.**

L'ensemble des sites littoraux est classé en espaces remarquables du littoral, ce qui permet de les protéger.

Les indicateurs de suivi pourraient être complétés avec d'autres indicateurs ou sources de données :

- pour l'équilibre de la ressource en eau, il conviendra d'ajouter le site SISPEA comme source de données, ainsi qu'un indicateur de répartition des usages de l'eau, notamment pour quantifier le volume saisonnier,
- pour la mise en œuvre de la trame verte et bleue, des indicateurs seraient nécessaires sur le nombre et les surfaces de zones humides identifiées, évitées ou dégradées.

- Zones humides

Les zones humides sont prises en compte dans le DOO au travers des prescriptions 2 à 9 (trame verte et bleue), ainsi qu'au travers des prescriptions 11 à 13, puis 48 et 49 (zones humides spécifiquement).

Les zones humides sont un élément essentiel de la trame verte et bleue, mais sont par endroits d'ores et déjà dégradées. Les zones humides doivent faire l'objet d'une attention particulière et être cartographiées localement. **Un diagnostic des zones humides et l'application de la séquence éviter, réduire, compenser doit être prescrit, au minimum pour les zones de développement urbain (y compris les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées et les secteurs de développement au sein de l'enveloppe urbaine).**

Or, la protection de ces espaces n'est prévue que pour les zones humides déjà identifiées au titre des SAGE et de l'inventaire des lagunes. **Ces inventaires ne peuvent en aucun cas être considérés comme exhaustifs des zones humides à protéger.**

Parmi les fonctionnalités des zones humides, le support d'habitats d'espèces protégées est particulièrement important sur le territoire du SCoT. Les formations à Molinie bleue, plante hôte du Fadet des Laïches, lépidoptère dont l'habitat est protégé, sont à identifier le plus en amont possible afin de prévoir leur protection.

Une alerte doit être faite également sur le caractère particulier des zones humides du territoire.

En effet, le territoire du SCoT est majoritairement installé sur des podzosols humiques ou humodriques, cas particuliers de l'arrêté du 24 juin 2008 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L. 214-7-1 et R. 211-108 du Code de l'environnement.

Ces sols particuliers imposent qu'une expertise des conditions hydrogéomorphologiques soit réalisée pour apprécier la saturation prolongée par l'eau dans les cinquante premiers centimètres de sol.

La nappe est affleurante sur une majeure partie du territoire, l'enjeu est donc particulièrement important. Ce point est d'ailleurs soulevé par le SAGE Lacs Médocains.

**Ainsi, le DOO pourrait prescrire ou recommander la réalisation d'une étude d'identification de zone humide avant l'ouverture à l'urbanisation de toute zone d'extension, ainsi que des zones situées au sein de l'enveloppe urbanisée, à partir d'une certaine taille.**

C'est également un travail qui pourrait être réalisé dans le cadre du suivi du SCoT et assurer une cohérence d'analyse entre les territoires.

- Cours d'eau

L'atlas en annexe du DOO semble reprendre la cartographie départementale des cours d'eau référencés au titre de la loi sur l'eau, mais seule une partie de ces cours d'eau est reprise dans l'atlas au titre des corridors écologiques.

**L'intégralité des cours d'eau doit être identifiée comme corridor écologique, au minimum de rang communal.** Cela permettra d'une part la bonne prise en compte de leurs servitudes associées, et d'autre part la bonne application de la prescription 257 en ce qui concerne les ripisylves des tributaires du Bassin d'Arcachon.

Si les ruisseaux tributaires sont dépourvus de ripisylve, la bande tampon prévue autour des cours d'eau doit être classée en espaces remarquables du littoral pour favoriser le retour d'une ripisylve et des avantages liés, notamment au regard de l'adaptation au changement climatique.

- Préservation de la biodiversité

Le SCoT pourrait être plus prescriptif en ce qui concerne la protection des espaces naturels. En particulier, il devrait prévoir un diagnostic environnemental préalable à toute ouverture à l'urbanisation, y compris de secteurs naturels au sein de l'enveloppe urbaine. Le SCoT pourrait également proposer des mesures d'accompagnement pour les espèces anthropophiles liées au bâti (rapaces diurnes et nocturnes, martinets, hirondelles, chauve-souris...)

Le DOO prévoit une recommandation 49 en matière de préservation des prairies, en application de la charte du PNR. Cette recommandation devrait être une prescription.

Le DOO prévoit par la prescription 17 de préserver, par son classement en zone agricole ou naturelle dans les PLU(i), la préservation de « *la grande continuité naturelle du plateau landais* ». Pour une meilleure application de cette prescription, le secteur en question pourra utilement être cartographié. Le DOO pourrait également prévoir les constructions et aménagements qui peuvent être autorisés dans ce secteur sans remettre en cause la continuité écologique.

Les lisières entre zones urbanisées et zones naturelles ou agricoles ne relèvent que de la recommandation 7. Au vu des enjeux de qualité paysagère et de conflits d'usages, une prescription serait plus adaptée, comme c'est le cas pour les espaces forestiers (prescription 62), certains espaces agricoles (prescription 21) ou les cours d'eau (prescription 9).

Le DOO affirme que « *La forêt aujourd'hui crée une continuité écologique majeure et une coupure naturelle entre le Bassin d'Arcachon-Val de l'Eyre et Bordeaux Métropole. Dans l'objectif d'éviter toute forme de conurbation, la coupure verte entre le territoire et la métropole bordelaise est protégée et maintenue.* » Pour garantir la préservation de cette grande continuité, qui est un espace de respiration entre la métropole et le territoire du SCoT, le DOO devrait comporter une prescription à ce sujet et être cartographiée.

## 7. PAYSAGE ET CADRE DE VIE

- Les entrées de ville

Cette notion est peu abordée dans le dossier. Le DOO l'évoque, en faisant référence aux règlements locaux de publicité (RLP) dans la recommandation 132. Il n'est pas fait mention des entrées de ville, qu'elles soient exemplaires ou des contre-exemples.

L'enjeu des entrées de ville ne peut cependant pas se limiter à l'affichage publicitaire. Elles forment la transition entre la campagne et la ville et représentent un changement d'échelle et intègrent les notions d'espaces publics, de vues sur le paysage et de patrimoine architectural. La prise en compte dans le dossier est donc insuffisante et nécessite un travail supplémentaire.

Il serait donc souhaitable que le SCoT fixe des orientations permettant de qualifier et le cas échéant d'améliorer les entrées de ville du territoire, y compris à l'occasion des extensions urbaines.

- Paysage au quotidien

Il s'agit d'un enjeu identifié dans le diagnostic, l'état initial de l'environnement et repris dans le projet d'aménagement stratégique, qui fixe l'objectif d'« *organiser la fréquentation des différents paysages, en fonction de leur fragilité* ».

Il ne trouve cependant pas de traduction très poussée dans le DOO, notamment au regard des enjeux de surfréquentation. Les impacts de l'augmentation de la durée de la saison sur les paysages mériteraient d'être mieux pris en compte, par le biais de mesures plus précises.

- Reconquête des paysages

L'action du SCoT en matière de paysage est essentiellement exprimée en réaction à un scénario « *au fil de l'eau* ». Peu d'actions sont prévues pour la reconquête des paysages dégradés et du cadre

de vie du quotidien. Ainsi, la renaturation n'est vue que comme une compensation de l'artificialisation future, comme une réserve de consommation d'espace, et non comme un objectif en soi, permettant d'améliorer le fonctionnement du territoire.

## 8. ACTIVITÉS AGRICOLES, SYLVICOLES ET MARINES

La prescription 190 demande au PLU(l) d'établir des espaces de transition entre les activités agricoles et les logements afin d'éviter les conflits d'usage. Il est mentionné que « cet éloignement peut être différencié selon le type d'activité : culture, élevage, stockage de produits, silos... » Pour autant, un seuil minimal comme pour les cours d'eau « corridors écologiques » ou entre les espaces forestiers et les opérations d'aménagement devrait être établi en application du L101-2 du CU.

## 9. MOBILITÉS

Le PAS développe peu l'articulation entre mobilité et développement du tourisme. Il est question d'uniques offres en transport en commun et modes doux déjà présentes, des projets d'infrastructures en réflexion et d'une réflexion sur l'implantation de lieux de stockage des véhicules (objectif 8).

Le SCoT devrait proposer davantage d'alternatives à l'automobile sur le corridor routier A 660 RN250 RD1250 Sud Bassin d'Arcachon, en développant notamment des bornes de recharge électrique sur parking relais, plus de transport collectif.

Pour les projets d'infrastructures routières de niveau national programmés ou en projet « le SCoT se positionne contre la mise en place de tout péage autoroutier entre la métropole bordelaise et son territoire. En effet, cela engendrerait des problèmes supplémentaires de congestion et remettrait en cause le développement économique du territoire ». Même si cela ne ressort pas d'une prescription, de tels choix ne relèvent pas d'un document d'urbanisme.

La prescription 118 indique que « les plans locaux d'urbanisme locaux prennent en compte les besoins fonciers nécessaires aux projets d'infrastructures reconnus par le SCoT. » Il s'agit certainement des projets cités en amont, soit le prolongement de l'aménagement de la RN250/RD1250 entre Gujan-Mestras et Arcachon Si les problématiques d'engorgement de l'A63 entre Salles et la rocade bordelaise et des nombreux échanges avec la métropole sont identifiés, aucune orientation n'est proposée. La prescription 119 prévoit des emplacements réservés ou des PIG, sans cibler de site particulier sur la carte « une accessibilité à différentes échelles à conforter ».

Des Plans de Mobilité (PDM) sont par ailleurs prescrits pour chaque EPCI en affichant la volonté de traiter les déplacements avec les sites voisins : Métropole, Médoc, Sud Gironde et nord des Landes. L'échelle d'analyse du SCoT est tout à fait pertinente pour traiter de ces problématiques de déplacements inter EPCI et métropole.

L'articulation entre urbanisme et mobilités, et la densification de sites en présence de transports en commun sont bien établies en prescriptions 138 et 139. La recommandation 91 sur la mise en place

**d'OAP thématiques « mobilité » mériterait d'évoluer vers une prescription pour mieux affirmer les enjeux de la mobilité.**

La prescription 143 sur liaisons maritime mentionne que le « *SCoT pose les bases de la construction d'une offre de transports en commun attractive pour les déplacements internes* » en confirmant que « *Les navettes maritimes constituent un maillon essentiel pour l'organisation de cette offre* ». Le SCoT devrait engager par la suite un travail avec les EPCI pour identifier certaines lignes phares pour mettre en place ces liaisons maritimes.

La démarche pour le développement des modes actifs et doux à travers les pistes cyclables et les aires de stationnement est bien développée et marque l'engagement du territoire sur cet aspect.

## **10. RISQUES**

Les principaux risques présents à l'échelle de ce SCoT sont les risques érosion du trait de côte, migration dunaire, inondation (submersion marine, débordement de cours d'eau, ruissellement) et feux de forêt. Ce sont des risques particulièrement prégnants qui concernent une très grande partie du territoire. Ils sont particulièrement sensibles au changement climatique et sont donc amenés à croître dans les années à venir.

Ces risques ont bien été identifiés dans l'état initial de l'environnement, et la vulnérabilité du territoire est bien présentée. En revanche, il reste des confusions entre les cartes des plans de prévention des risques de submersion marine et celles du territoire à risque d'inondation important (TRI) du Bassin d'Arcachon.

La vulnérabilité du territoire aux risques est déclinée dans le PAS aux objectifs 4 « *Prévenir les risques pour protéger les populations* » et 5 « *Atténuer les effets du changement climatique et adapter le territoire à ses conséquences* », ainsi que dans le DOO.

### **A. Risque Inondation**

#### **• Submersion marine - Débordement de cours d'eau**

L'existence d'un plan de prévention des risques de submersion marine (PPRsm) récent, qui intègre un aléa 2100, facilite la prise en compte de ce risque sur le territoire. Toutefois, la prescription 52, qui interdit les constructions en zone d'aléa fort sans exclure les zones déjà réglementées par le PPRsm va au-delà du PGRI. Celui-ci permet une certaine constructibilité dérogatoire en centre urbain, dans les zones portuaires ou dans la zone de l'hôpital d'Ares. Elle demeure cependant pertinente hors PPRsm, pour les débordements de cours d'eau. **La mention « hors PPRsm » nécessite d'être ajoutée.**

La zone non constructible en haut des berges, imposée par la prescription 9, n'est pas suffisante au regard de la largeur des zones inondables de certains de ces cours d'eau. C'est en effet l'ensemble des lits majeurs qui doit être préservé de toute nouvelle urbanisation.

L'implantation d'une nouvelle construction dans le lit majeur d'un cours d'eau peut en effet réduire fortement la capacité de ce dernier et générer ultérieurement des débordements inattendus.

Des effets cumulatifs peuvent avoir des répercussions négatives fortes vis-à-vis de l'environnement. Seuls les règlements d'urbanisme peuvent corriger de façon bénéfique ces conséquences néfastes.

Préserver les champs d'expansion non urbanisés (prescription 52) ne suffit pas à assurer la prise en compte du risque de ces cours d'eau. Il est nécessaire d'intégrer des prescriptions de maîtrise de l'urbanisation dans les champs d'expansion déjà urbanisés (obligation de transparence à l'eau et de côte de seuil pour l'évolution de l'existant, sans nouvelles constructions possibles).

- Ruissellement

Les orages intenses de mai 2020 ont montré la vulnérabilité du territoire du SCoT à ce risque, mais le DOO n'en tient pas suffisamment compte. Des éléments de connaissance existent pourtant (RETEX, cartes du modèle « concomitance » élaboré dans le cadre du PAPI).

L'absence de dispositions pour faire face à ce risque est contraire à la disposition D4.4 du PGRI Adour-Garonne.

## **B. Risque Feux de forêt**

Le diagnostic met en avant un accroissement du risque de feux de forêt du fait, entre autres, de l'augmentation de la fréquentation touristique du territoire. Bien que la prescription 58 entende interdire toute construction et densification des bâtis préexistants en zone forestière, le DOO permet de renforcer la multifonctionnalité de la forêt et les activités qui s'y tiennent (cabane dans les arbres, aire naturelle de camping, etc.) et n'interdit pas les changements de destinations ou les nouveaux logements/hébergements (gîtes, chambre d'hôtes) susceptibles d'accroître les enjeux en forêt.

Par ailleurs, concernant les lisières, la prescription 186 instaure un espace de transition non bâti de 10m dans lequel des aménagements sont possibles sans réelles précisions et en référence à un plan de prévention départemental qui n'existe pas en Gironde. D'une part la largeur de 10m est largement insuffisante au vu des retours d'expérience et des dernières études menées sur département qui préconisent une largeur de 100m, et d'autre part les aménagements envisageables sur ces espaces ne doivent pas conduire à modifier les formes urbaines et accroître le linéaire de contact.

**Ces prescriptions devront être complétées et précisées pour garantir une bonne prise en compte de ce risque prégnant sur le territoire.**

## **C. Risques littoraux, recul du trait de côte et migration dunaire**

- Recul du trait de côte

Les tempêtes de 2014 et les stratégies de gestion de la bande côtière élaborées à Lège-Cap Ferret et La Teste-de-Buch permettent de prendre conscience de l'accélération du recul du trait de cote au-delà des reculs pris en compte par les plans de prévention des risques littoraux (PPRL) opposables.

**Les prescriptions 265 et 266 du DOO permettent une certaine maîtrise de l'urbanisation dans les secteurs les plus soumis à l'érosion, identifiés par les stratégies. Toutefois le DOO ne précise pas de les zones à risque identifiées dans les stratégies locales de gestion de la bande côtière. Ces dispositions devraient être affinées. Elles devraient également être étendues à la commune d'Arcachon, et notamment au secteur des Perrés. De même, la prescription 85 du DOO privilégie une densification qualitative du tissu urbain existant dans les PLU, mais elle devrait exclure les zones menacées par l'érosion à 100ans. En effet, la prescription 51 pour intégrer les dispositions des plans**



et stratégies de prévention des risques en vigueur ne suffira pas, ces stratégies sont aujourd'hui en révision.

#### **D. Retraits et gonflements des argiles**

L'exposition moyenne ou forte au risque de retraits et gonflements des argiles implique l'obligation de réaliser des études de sols en cas de vente d'un terrain constructible ou de construction d'une habitation.

La carte d'exposition au risque présente dans le rapport de présentation est erronée. Elle retire ainsi une part significative du territoire des obligations précitées. Il conviendra de corriger la carte et de la remplacer par la carte nationale disponible sur le site Internet Géorisque et d'actualiser les paragraphes afférents pour prendre en compte les évolutions réglementaires introduites par la loi ELAN.

#### **E. Risque technologique**

Deux plans de prévention des risques technologiques (PPRT) concernent le territoire du SCoT : le PPRT de DGA Essais de missiles à Saint-Jean-d'Ilac (Lanton), approuvé par arrêté préfectoral du 13 mai 2013, et le PPRT du site militaire de Cazaux à La Teste-de-Buch, approuvé le 14 octobre 2016.

Ces deux documents ne sont pas cités dans le rapport de présentation. De même, il n'est pas fait mention du risque radon à Arcachon, La Teste-de-Buch et Lugos. Ces communes sont classées en zone 2 (risque faible), mais où des facteurs géologiques particuliers peuvent faciliter le transfert du radon vers les bâtiments.

## **11. TRANSITION ÉNERGÉTIQUE**

Le territoire du SCoT est couvert par un plan climat air énergie territorial (PCAET), approuvé le 20 décembre 2018. Il a également été labellisé territoire à énergie positive et pour la croissance verte la même année, intégrant les objectifs de baisse de la consommation d'énergie globale, d'augmentation de la production d'énergie renouvelable, et de lutte contre les impacts du changement climatique.

#### **A. Performances énergétiques des constructions**

Le secteur résidentiel est le troisième secteur le plus consommateur d'énergie du territoire, avec 22 % de la consommation totale. Les bâtiments (résidentiel + tertiaire) représentent 28,1 % de la consommation d'énergie et sont responsables de 23,4 % des émissions de gaz à effet de serre. Nonobstant l'absence d'indicateur sur la part des produits énergétiques consommés dans chaque secteur d'activités, ces chiffres laissent supposer une faible performance énergétique des habitations et la nécessité d'engager leur rénovation énergétique.

Rappelons que l'objectif du PCAET du Bassin d'Arcachon Val de l'Eyre est d'atteindre une réduction de 54 % de la consommation d'énergie d'ici 2050, avec pour principal levier d'action la rénovation des logements au niveau BBC pour le secteur résidentiel et de 70 % pour le secteur tertiaire avec pour principal levier d'actions l'isolation des bâtiments au niveau BBC.

Le PAS (objectif 5) et le DOO (prescription 173, recommandation 75) ont intégré ce principe de la construction bioclimatique. Cette recommandation aurait eu plus de portée si elle avait fait l'objet d'une prescription. Ces dispositions auraient également pu être généralisées à l'ensemble des constructions et non seulement aux opérations d'ensemble. De plus, il aurait été opportun de prescrire le principe de l'orientation bioclimatique pour les réhabilitations et extensions de constructions existantes (prescription 37 incomplète).

Le PAS et le DOO doivent également encourager outre l'utilisation de matériaux biosourcés (bois, terre crue, chanvre), les matériaux issus du réemploi, qui présentent un faible impact environnemental (objectif 52 du SRADDET) en précisant que le règlement des PLU et PLUi doit définir le champ d'application de la RE2020 introduite par la loi de transition énergétique pour la croissance verte (prescription 33 et 173 incomplètes).

## **B. Urbanisme durable**

Le SCoT ne fixe pas d'objectif de lutte contre les îlots de chaleur, par exemple par la création d'espaces publics végétalisés.

La prescription 171 vise à une meilleure intégration paysagère ou environnementale des nouveaux projets et instaure un taux minimal de pleine terre de 10 %. Un coefficient de biotope aurait pu être mis en place et ainsi permettre une optimisation dans le cas d'un projet de densification et de participer à l'implantation d'îlot de fraîcheur.

## **C. Énergies renouvelables**

Les conditions pour encourager la production d'énergie renouvelable sont peu explicites dans le PAS. L'objectif 9 aborde seulement le développement du photovoltaïque, solaire thermique et réseaux de chaleur dans les secteurs d'activités, la méthanisation dans le secteur agricole, le développement encadré des parcs solaires photovoltaïques et thermiques et la valorisation de la géothermie.

Le DOO prévoit les conditions de développement des énergies renouvelables par des recommandations ou des prescriptions: panneaux photovoltaïques, parcs photovoltaïques, réseaux de chaleur, méthanisation, centrales à hydrogène, le bois-énergie, l'éolien et énergies marines.

Le SCoT entend continuer à exploiter les gisements déjà disponibles et aborde les potentialités de production d'énergie renouvelable du territoire: réseaux de chaleur, éolien, géothermie, biogaz, centrale à hydrogène. Il devrait poursuivre le déploiement des énergies renouvelables notamment à travers l'énergie hydraulique, la biomasse et la production d'énergie agrivoltaïque en fixant un cadre pour assurer la vocation première des terres agricoles.

- Zones d'accélération des énergies renouvelables

À cet effet, le DOO devra prévoir des prescriptions sur « les zones d'accélération » définies par les communes, qui sont des zones favorables à l'accueil des projets d'énergie renouvelable et instituées par la loi d'accélération du 10 mars 2023. Ces zones de développement de l'ensemble des filières de production d'énergie renouvelable devront prendre en compte les enjeux locaux en termes de ressources pour produire de l'énergie, de protection de l'environnement, des paysages et du patrimoine. Elles pourront être incluses dans les documents d'urbanisme via une procédure de modification simplifiée et doivent être intégrées dans les PCAET. Celles-ci deviendront prioritaires pour l'installation des énergies renouvelables, et bénéficieront d'avantages comme

des délais de procédure raccourcis et des mécanismes financiers incitatifs. Si elles sont suffisantes pour atteindre les objectifs régionaux, alors les communes pourront envisager des zones d'exclusion des énergies renouvelables dans les documents d'urbanisme, et maîtriser ainsi pleinement le développement des énergies renouvelables. Elles tiendront compte de la nécessaire diversification des EnR, des contraintes locales, des potentiels de développement du territoire et des puissances déjà installées. Elles pourront être incluses dans les documents d'urbanisme via une procédure de modification simplifiée et doivent être intégrées dans les PCAET.

- Géothermie – réseau de chaleur et froid

Des potentialités de réseaux de chaleur urbain sont peu exploitées : Le SCoT ne prévoit pas de réseau de chaleur mais le territoire dispose de potentiel pour en créer grâce au bois-énergie et à la géothermie. La géothermie est une source d'énergie qui doit être valorisée, selon le PAS en son objectif 9, mais qui est à peine abordée dans le DOO.

Les actions 21 et 23 du PCAET font référence à la géothermie dont le potentiel en basse énergie est important sur le territoire. Le contexte est favorable à la récupération de calories contenues dans les nappes d'eau souterraine. L'utilisation de la géothermie dans le secteur résidentiel nécessite d'identifier des zones thermiques denses et des études plus approfondies pour identifier des équipements spécifiques favorables (réseau de chaleur ...).

Le déploiement des réseaux de chaleur et froid est une piste privilégiée afin de développer les sources de consommation d'énergie renouvelables. **Ainsi, le Territoire du Bassin d'Arcachon Val de l'Eyre est encouragé à mener des réflexions sur les formes d'urbanisation favorisant leur implantation. D'autant plus que l'ALEC a déterminé des zones favorables à la géothermie. Le DOO devrait formaliser des orientations favorables aux réseaux, des conditions d'implantation...**

- Solaire thermique

Cette énergie renouvelable pourrait satisfaire une partie des besoins du résidentiel et du tertiaire (hébergements et activités de tourisme notamment camping, piscines...). **La recommandation 32 sur l'implantation d'ombrières photovoltaïques sur les parkings de plus de cinquante places entre en cohérence avec ce développement d'une énergie de proximité et devrait être traduite par une prescription.** L'activité touristique est très présente sur le territoire, le solaire thermique pourrait aussi être développé sur les sanitaires collectifs des campings ou hébergements saisonniers.

L'action 9 du PCAET favorise un tourisme responsable, le PAS en son objectif 9 indique que les secteurs d'activité doivent développer cette énergie sans en préciser sa mise en œuvre et le DOO n'en fait aucune référence.

- Bois-énergie

Compte tenu de la couverture du territoire par le massif forestier (80 % du territoire), le gisement pour l'utilisation locale du bois énergie est important, mais ce potentiel est essentiellement exploité pour la papeterie et le bois œuvre.

Le territoire du Bassin d'Arcachon Val de l'Eyre doit, en lien avec la rénovation énergétique de ses bâtiments, renforcer les réseaux de chaleurs et l'utilisation de bois de chauffage local (action 25 du PCAET) et valoriser la filière bois (objectif 11 du PAS). Le DOO par sa prescription 44 et sa recommandation 122 favorise la filière bois-énergie. Il devrait en plus mettre en œuvre l'objectif 11 du PAS en prescrivant des dispositifs et une stratégie de développement de la filière bois : valoriser

le bois des haies bocagères et des friches agricoles, études de surfaces disponibles (linéaire de haies, capacité des friches...) pour vérifier la viabilité de la ressource bois pour le bois-énergie ou la bio-économie, valoriser les déchets forestiers ou le bois de faible valeur, inciter à l'installation de chauffage à granulés à bois, renouveler les équipements de chauffage au fioul et au bois...

- La méthanisation

Le développement de la méthanisation est prévu par le SRADDET (objectifs 43, 56 et règle 38) et l'action 20 du PCAET, afin de favoriser le développement de la méthanisation de manière structurée.

Le Territoire du Bassin d'Arcachon Val de l'Eyre pourrait produire 20 GWh de biogaz sur son territoire.

Pour favoriser la méthanisation, des axes ont été identifiés mais le potentiel en méthanisation semble sous-évalué au regard des 4 projets en cours de réflexion sur le territoire.

Le DOO (prescription 43, recommandations 40 et 41) encadrent les projets de méthanisation (diagnostic gisement méthanisable, évaluation du potentiel de valorisation des déchetteries locales), et aurait pu indiquer d'autres paramètres à prendre en compte : disponibilité des réseaux, besoins en énergie, sensibilité de l'environnement...

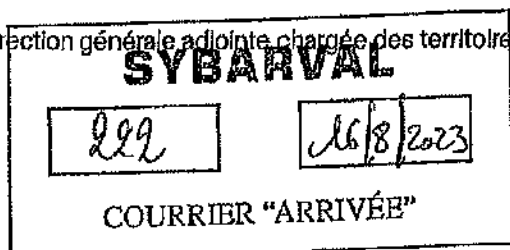
Le réseau de gaz déjà en place sur le territoire représente toutefois un atout pour développer la production et la consommation de gaz renouvelable (gaz vert ou biométhane issu de la méthanisation). Il pourrait permettre de répondre aux besoins thermiques ou de production d'eau chaude des bâtiments sans qu'il soit nécessaire de modifier les installations existantes.

- Hydrogène

Compte tenu de l'action 22 du PCAET qui vise à garder une veille sur les opportunités de la filière hydrogène, le PAS favorise le développement de cette filière en corrélation avec le secteur des transports par la création de station d'hydrogène et le DOO en fait une énergie renouvelable en devenir. Il est à noter qu'un projet de production d'hydrogène est en cours de développement sur la commune du Barp.

**Au final, le SCoT aurait pu être plus ambitieux en ce qui concerne la production d'énergie au vu du PCAET et transformer des recommandations en prescriptions.**

Direction générale adjointe chargée des territoires



MADAME MARIE LARRUE  
PRESIDENTE  
SYBARVAL  
46, AVENUE DES COLONIES  
33510 ANDERNOS

Réf à rappeler : DGAT-DHU-SAPUPH n°2022-366  
Affaire suivie par Sylvie GARRIGOU  
Tél. 05.56.99.33.33 – Poste 25 369  
[s.garrigou@gironde.fr](mailto:s.garrigou@gironde.fr)

Bordeaux le, - 28/07/2023

Objet : SCoT du Bassin d'Arcachon Val de l'Eyre - Avis sur le SCoT arrêté

V/Réf. : courrier du

PJ :

*Annexe n°1 : mobilités/infrastructures*

*Annexe n°2 : habitat*

*Annexe n°3 : prise en compte de l'eau dans l'aménagement - Aménag'Eau - Environnement et paysage !*

*Annexe n°4 : sports de nature*

*Annexe n°5 : volet maritime*

Madame la Présidente,

J'ai l'honneur d'accuser réception de votre courrier du 25 mai 2023 me notifiant le Projet de SCoT arrêté pour avis.

Le Département salue le travail réalisé par les élus du Bassin d'Arcachon Val de l'Eyre pour leur projet de SCoT. Vous avez su, à la fois construire pour faire territoire de projet, en prenant appui sur la richesse et la diversité de vos composantes naturelles et humaines et tirer parti de ses forces et de ses dynamiques en présence et de son positionnement dans l'espace girondin et régional.

Et vous avez réussi à partager un projet de territoire alliant développement équilibré du territoire, attractivité, maîtrise du développement, prise en compte des risques naturels, gestion et préservation de ses ressources.

J'ai bien noté que la stratégie est articulée autour de trois axes principaux :

- préserver, accueillir et conforter,
- déclinés en 12 objectifs dont l'un vise à « organiser l'armature urbaine et encadrer l'accueil de nouveaux habitants » ;
- freiner l'accueil de nouvelles populations en décélérant la croissance démographique ;
- réduire la consommation foncière de moitié en deux phases :
  - 1<sup>ère</sup> phase à 2030 avec une croissance annuelle moyenne à 1,30% à l'échelle du territoire
  - 2<sup>ème</sup> phase à 2040 avec une croissance annuelle moyenne à 1 % à l'échelle du territoire.

Le scénario de croissance démographique que vous avez retenu implique d'offrir environ 11 000 logements supplémentaires à 2030, puis 9800 nouveaux logements à 2040 et ce, dans une logique d'économie foncière. En effet, le bilan de la consommation foncière fait état de 1601 ha consommés entre 2011 et 2020.

Pour les deux dernières années, on note une consommation foncière de 75 ha en 2021 et 55ha en 2022.

Dans la perspective de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (NAF) et de réduction de la consommation foncière, le potentiel foncier maximum défini au sein du SCOT BARVAL s'établit à 800ha à horizon du 31/12/2030.

Dans le cadre de l'engagement du SYBARVAL dans la trajectoire ZAN, une hypothèse de 400 ha maximum à horizon 2040 est arrêtée.

L'armature territoriale proposée est structurée en 3 catégories d'espaces :

- un pôle régional : Arcachon-La Teste de Buch,
- des pôles territoriaux : Lège, Arès, Andernos, Lanton, Audenge, Biganos, Marcheprime, Le Telch, Gujan-Mestras, Le Barp, salles, Belin-Béliet
- des centre-bourgs : Saint-Magne, Lugos.

Ce projet, appelle les observations suivantes :

➤ *Sur le volet mobilités et déplacements*

Il est rappelé que le Département met en place de façon concertée avec les EPCI dont la COBAS, la COBAN et la CDC Val de l'Eyre, un plan coordonné pour la réalisation de 1000 km d'aménagements cyclables supplémentaires en Gironde. Celui-ci comprend notamment la desserte cyclable des collèges.

Le projet de SCOT arrêté pourrait évoquer, dans le Projet d'Aménagement Stratégique (PAS), le projet de RER métropolitain. Ce projet, accompagné par le Département de la Gironde, souhaite offrir une alternative réelle à la voiture, en augmentant le nombre de trajets, en instaurant progressivement une tarification attractive et commune avec Bordeaux Métropole et en réduisant la rupture de charge.

D'autre-part, le projet pourrait encourager de façon plus affirmée le développement des modes actifs - piétons et cycles - au travers du DOO comme indiqué dans l'annexe n°1. Cette annexe comprend aussi la liste des projets en cours d'étude.

➤ *Sur la traduction du projet d'accueil en termes de besoins en logement et d'offre d'habitat*

Le SCOT fait le choix d'une croissance démographique modérée et d'une exigence soutenue en matière de protection environnementale et du cadre de vie et même si un important effort de production de logements a été fait ces dernières années, le SCOT gagnerait à poursuivre cette politique exigeante en matière d'habitat abordable et adapté aux besoins et à la diversité des populations de son territoire.

Au-delà, le SCOT permet d'engager la transition du territoire vers le ZAN dans la perspective de la publication des décrets d'application de la loi, avec l'adaptation d'outils et de méthodologie relatives à la définition et au calcul de l'artificialisation des sols. Désigné territoire test pour l'application de l'Occupation des sols à grande échelle (OCSGE), il est doté d'un observatoire de l'évolution de la consommation d'espace et de gisement foncier pour la période 2021-2030, qui constitue un outil d'accompagnement et de dialogue particulièrement pertinent avec l'ensemble des communes et intercommunalités du territoire.

➤ *Sur la gestion de l'eau*

Il est à noter qu'un travail important a été mené par le SYBARVAL avec les acteurs de l'eau (syndicats d'eau potable et d'assainissement, syndicats de rivières, porteurs de SAGE...) et la mission Aménag'Eau du Département afin de renforcer la prise en compte de l'eau dans le SCOT. Ce travail a permis l'élaboration des différentes pièces du SCOT. Certains éléments présentés pourraient toutefois être actualisés conformément à l'annexe jointe.

➤ *Sur les Sports de nature*

Le document pourrait encourager la prise en compte, par le PLU(I) des espaces, sites et itinéraires (ESI) inscrits au Plan Départemental des Espaces, Sites et Itinéraires (PEDESI) et des Itinéraires de Promenade et de Randonnée du Plan Départemental (PDIPR).

➤ *Sur le volet maritime SCoT*

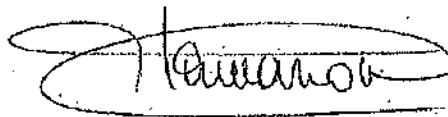
Le volet maritime du SCoT a été étoffé, conformément à notre demande toutefois quelques précisions sont à rajouter (cf. Annexe n°5).

D'une manière générale, en s'appuyant sur le dialogue qu'il conduit avec l'ensemble des territoires girondins, le Département souhaite être pleinement associé aux travaux de mise en oeuvre du projet du SYBARVAL qui apparaît particulièrement volontariste.

Je vous demande de bien vouloir prendre en compte les remarques et observations utiles à la mise en oeuvre de votre projet.

Je vous prie de croire, Madame la Présidente, à l'assurance de toute ma considération.

Pour le Président du Conseil départemental  
et par délégation,



Pour le président du Conseil départemental  
et par délégation,  
La Directrice Générale Adjointe  
chargée des Ressources

Flora FLAMARION



Dossier	SCoT du Bassin d'Arcachon Val de l'Eyre - arrêté		
Contributeurs	Harold Estavel DGAT/DI	Diffusion	DHU/SAPUPH
		Date	26/07/23

### Avis de la Direction des Infrastructures

#### 1. PROJET D'AMENAGEMENT STRATEGIQUE (P.A.S.)

Le projet de RER métropolitain pourrait être mentionné dans le Projet d'Aménagement Stratégique (PAS).

Ce projet, accompagné par le Département de la Gironde, souhaite offrir une alternative réelle à la voiture, en augmentant le nombre de trajets, en mettant en service des trains directs jusqu'à Libourne, en instaurant progressivement une tarification attractive et commune avec Bordeaux Métropole et en réduisant la rupture de charge.

#### 2. DOCUMENT D'ORIENTATIONS ET D'OBJECTIFS (D.O.O.)

Il a été demandé, dans le cadre de la **Prescription n°146**, d'imposer la réalisation d'un diagnostic de la circulation existante et future des modes actifs - piétons et cycles - dans les PLU(i), à l'échelle du territoire concerné par celui-ci.

Il est également conseillé de prescrire une étude de la faisabilité technique systématique d'un aménagement cyclable en cas de réalisation :

- d'un projet le long d'une route départementale,
- d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui a un impact sur une route départementale.

Ces diagnostics et études de faisabilité technique sont imposés par les articles L228-2 et L228-3 du code de l'environnement, en cas d'aménagement de voirie, qu'il s'agisse d'un secteur « en agglomération » ou « hors agglomération ».

Le DOO prévoit, dans la **Prescription n°149**, le recours aux OAP sectorielles ou thématiques pour des aménagements cyclables.

Dans le prolongement de cette prescription, il est conseillé d'intégrer des prescriptions favorisant :

- la coordination des déplacements cyclables,
- la mise en place d'OAP thématique sur les modes actifs et les aménagements connexes à programmer,

et des emplacements réservés pour les projets suffisamment avancés.

La **Prescription n°149** pourrait également mentionner la connexion systématique des collèges au réseau cyclable, l'amélioration de l'aménagement des abords des gares en faveur des modes actifs et la création d'aménagements spécifiques permettant d'améliorer l'intermodalité.



### 3. ACTUALISATION DES PROJETS EN COURS D'ETUDE DU DEPARTEMENT

La Direction des Infrastructures met en place un plan coordonné pour la réalisation de 1000 km d'aménagements cyclables supplémentaires en Gironde qui comprend la desserte cyclable des collèges.

L'équipe projet inter-directions mène à l'heure actuelle un processus de co-construction avec les différents partenaires institutionnels et associatifs du vélo, dont les Etablissements Publics de Coopération Intercommunale du Bassin d'Arcachon.

Les études en cours concernent notamment :

- les RD106 et RD215, afin de relier Saint-Jean-d'Ilac à Andernos,
- la RD1250, afin de relier Cestas à Biganos,
- la RD652, afin de relier Gujan-Mestras et Sanguinet,
- la RD5, de Marcheprime au Barp, et la RD1010, du Barp à Bellin-Bellet.

D'autres projets stratégiques sont en cours d'études par la Direction des Infrastructures :

**- Amélioration de la desserte Sud du Bassin d'Arcachon par les RN250 et RD1250.**

Cette opération, située dans le prolongement de l'autoroute A660, débute entre le giratoire de Bissérié (plaine des sports Moga, commune de La Teste de Buch) et s'achève au giratoire marquant la fin de la RD1250 à l'entrée d'Arcachon.

Cette opération, qui est encore au stade des études d'opportunité, a pour objectif la poursuite de la fluidification des trafics tout en prenant en compte les enjeux urbains et environnementaux. Les solutions techniques ne sont donc pas encore arrêtées mais elles devront apporter des réponses aux différents modes de déplacements dans une approche multimodale, favorisant également le covoiturage.

Des acquisitions foncières et une procédure DUP seront nécessaires. Une procédure de concertation réglementaire est également prévue.

**- Traitement des carrefours entre la RD216 et les bretelles de l'échangeur 1 de l'autoroute A660 à MIOS :** une instruction du dossier d'opportunité est en cours auprès des services de l'Etat. Ce projet consiste à reconfigurer la géométrie de l'échangeur n°1 de l'autoroute A660 en remplaçant les demi-carrefours existants avec les bretelles d'accès à la RD216 par deux carrefours giratoires déportés d'environ 150 mètres de part et d'autre des carrefours existants. Les bretelles de sortie de l'autoroute A660 seraient prolongées jusqu'en entrée des giratoires.

**- Calibrage et renforcement de RD5 entre l'A63 et la commune de Marcheprime, avec acquisitions foncières (DUP existante)**

Concernant le projet calibrage et le renforcement de la RD5, les emplacements réservés qui ont été prévus dans les documents d'urbanisme des communes ne correspondent pas à ceux de la DUP. Il est nécessaire de rectifier cette erreur matérielle, erreur qui a pourtant été déjà notifiée dans le cadre de l'enquête publique relative au PLU arrêté de la commune de MIOS, sans succès.

**- Réalisation de bandes dérasées sur la RD 5 entre la limite du Temple et Marcheprime**

Sur cette section, deux emplacements réservés sont existants sur le PLU de Lanton, les emplacements réservés E1 et E2.

L'emplacement réservé E1 a pour objet de permettre la sécurisation et de la mise en conformité avec les profils en travers des routes de 2ème catégorie, tel que le prévoit la délibération du 18 décembre 1991 du Conseil Départemental. Il s'agit notamment de réaliser des bandes dérasées sur la RD 5, conformément au Schéma Directeur Routier Départemental 2013-2033, entre la limite du Temple et Marcheprime.

L'emplacement réservé E2 a pour objet de sécuriser le carrefour entre la RD5 et la RD3E10, dit de Derty, afin de le transformer en carrefour giratoire.

**- RD804 : mise en sécurité de carrefours, recalibrage de la RD218 et régularisation d'emprises**

Les emprises pour les 27 kilomètres de piste cyclable n'ont pas été entièrement régularisées. De plus des accidents sont fréquents sur la commune de La Teste et nécessitent un recalibrage et une sécurisation, a fortiori suite aux dommages causés par les incendies le long de la RD218.

**ANNEXE N°1 : Mobilités/infrastructures**

Une mise en sécurité des carrefours, un recalibrage et une régularisation des emprises est en cours, en parallèle à l'acquisition de parcelles par le Conservatoire du Littoral qui procède par expropriation, le long de la RD218.

Vous trouverez ci-après également un tableau synthétique et récapitulatif à prendre en compte dans le projet arrêté de Schéma de Cohérence Territoriale, pour actualisation des projets du Département.

Canton	CdC	Commune	RD / Voie	Libellé opération	Pilotage		
					MOA	MOE	Etudes
ANDERNOS LES BAINS	COBAN	LANTON	106, 215	1000km pistes cyclables - liaison Andemos - Saint-Jean-d'Illac	A définir	A définir	
ANDERNOS LES BAINS	COBAN	LANTON	3 E 10	Calibrage et renforcement de la chaussée	CD33	A définir	
GUJAN MESTRAS	COBAN	MARCHE PRIME	1250	Création d'un TAG hors agglomération pour accès ZA croix d'hins	A définir	A définir	
GUJAN MESTRAS	COBAN	MARCHE PRIME	1250	1000km pistes cyclables - liaison Marcheprime Biganos	A définir	A définir	
GUJAN MESTRAS	COBAN	MIOS	216	Aménagement échangeur 1 A660	CD33	DI	
GUJAN MESTRAS	COBAS	LE TEICH	650	Dénivellation du passage à niveau n°4 sur la RD650, au Teich - DUP à prévoir	CD33	DI	En cours
LA TESTE DE BUCH	COBAS	LA TESTE DE BUCH	804	Recalibrage, sécurisation et régularisation d'emprises	CD33	DI	En cours
LA TESTE DE BUCH	COBAS	LA TESTE DE BUCH	1250	Amélioration de la desserte Sud du Bassin d'Arcachon, par les RN250 et RD1250	CD33	DI	En cours
LES LANDES DE GRAVES	CCVE	BELIN BELIET	3, 3 E 13, 1010	Echange de voies RD/VC limite Landes	CD33	CRD	A faire
LES LANDES DE GRAVES	CCVE	BELIN BELIET	1010	Carrefour RD1010 bretelle A63	CD33	CRD	En cours
LES LANDES DE GRAVES	CCVE	LE BARP	108	Sécurisation traversée cyclable liaison bourg-Haureuils	CD33	CRD	Commune
ANDERNOS LES BAINS	COBAN	BIGANOS	3	Accès papeterie depuis giratoire Pont Neau	CD33	A définir	
ANDERNOS LES BAINS	COBAN	BIGANOS	3 E 13	Liaison cyclable Cassadotte Pont Neau	A définir	A définir	
GUJAN MESTRAS	COBAN	MARCHE PRIME	5	1000km pistes cyclables - liaison Marcheprime Le Barp	A définir	A définir	
GUJAN MESTRAS	COBAN	MARCHE PRIME	5	Aménagement piste cyclable entre bourg et Pointe Emile	A définir	A définir	
GUJAN MESTRAS	COBAN	LE BARP	5	1000km pistes cyclables - liaison Le Barp - Belin Beliet	A définir	A définir	
GUJAN MESTRAS	COBAN	GUJAN MESTRAS	652	1000km pistes cyclables - liaison Gujan-Sanquinet	A définir	A définir	
ANDERNOS LES BAINS	COBAN	AUDENGE	5 E 5	Aménagement piste cyclable entre Lubec et Pointe Emile	A définir	A définir	



Dossier	SCoT du Bassin d'Arcachon Val de l'Eyre - arrêté		
Contributeurs	Emmanuelle Lévêque DGAT/DHU	Diffusion :	DHU/SAPUPH
		Date :	15/06/2023

**Avis sur le volet habitat du SCOT du SYBARVAL arrêté le 25 mai 2023**

Les orientations relatives à la politique de l'habitat sont déclinées dans l'axe III/ objectif 6 « organiser l'armature urbaine et encadrer l'accueil de nouveaux habitants ». Elles comportent 8 objectifs spécifiques et 24 prescriptions détaillées dans le document d'orientations et d'objectifs du SCOT.

- **Sur l'objectif d'encadrer l'accueil de nouveaux habitants [prescriptions 77 à 78] :**

Le projet d'accueil démographique et résidentiel du SCOT à échéance 2040 affirme un scénario particulièrement ambitieux de maîtrise démographique avec un objectif de réduire le taux d'accroissement démographique à 1,3 % jusqu'en 2030, puis à 1 % jusqu'en 2040.

Or le territoire du Bassin d'Arcachon Val de l'Eyre enregistre une poussée démographique parmi les plus élevées en Gironde avec un taux de croissance annuel moyen de 1,9 % depuis vingt ans. Par ailleurs, les projections du modèle Omphale de l'Insee prévoient une augmentation importante de la population girondine jusqu'en 2070, sous l'effet notamment de l'attractivité du littoral et du pôle métropolitain.

Le scénario retenu dans le parti d'aménagement du SCOT s'inscrit en décalage avec les tendances constatées et les projections avancées, et devra par conséquent, se traduire par une stratégie d'intervention et des mesures particulièrement efficaces pour les intercommunalités et les communes tenues de mettre en œuvre dans leurs PLH et les PLU(i) cette trajectoire volontariste.

- **Sur l'organisation territoriale et urbaine de cette croissance démographique [prescriptions 79 à 86] :**

En déclinaison de cet objectif démographique, le SCOT définit des objectifs de besoins en logements par intercommunalité pour un total de 30 631 nouveaux logements à créer entre 2020 et 2040. Cette estimation est basée sur le calcul d'un point mort prospectif à l'échelle de chaque EPCI.

Afin de limiter ses impacts sur le territoire et ses espaces naturels exceptionnels, le SCOT organise cette croissance selon une armature territoriale différenciée, avec un pôle régional (Arcachon/La Teste-de-Buch), des pôles territoriaux (13 communes) et des centre-bourg (2 communes), en cohérence avec le maillage de l'emploi, des services et le développement d'une offre de mobilité décarbonée.

Les efforts de production de logements, et notamment l'offre sociale, engagés par les collectivités dans l'un des secteurs du département les plus en pression, doit se poursuivre à un haut niveau en priorité dans les enveloppes urbaines existantes, en application des objectifs fixés par le SRADDET.

Les outils mis en avant par le SCOT pour permettre aux intercommunalités et aux communes d'atteindre cet objectif dans le cadre de leurs PLH- PLU(i), apparaissent ainsi particulièrement pertinents :

densification qualitative du tissu urbain existant au travers des règlements d'urbanisme (hauteur, retraits, taux de pleine terre...), mobilisation des logements vacants, réhabilitation de friches, mobilisation de divisions parcellaires, comblement de dents creuses.

Ainsi le SCOT rend obligatoire pour les PLU l'action de prioriser les gisements fonciers disponibles au sein de l'enveloppe urbaine pour accueillir les nouvelles opérations (prescription 81). Le caractère prescriptif de cette mesure est central pour le parti d'aménagement du SCOT et l'ambition qu'il porte d'optimiser l'enveloppe urbaine.

Pour autant, la réalisation d'études de densification dans le cadre des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématiques apparaît non opposable malgré l'intérêt de cette mesure permettant de limiter les extensions urbaines tout en contribuant à étoffer le parc de logements.

La fixation de seuils de densité urbaine différenciés par commune, ainsi que l'identification de gisements fonciers dans le tissu existant pourront permettre aux communes de disposer d'un cadre de référence leur permettant de s'inscrire dans la trajectoire fixée par la loi Climat et résilience.

Les seuils de densité prescrits par le SCOT s'inscrivent cependant dans une fourchette « basse » par rapport à l'ambition d'optimisation des tissus existants : une enveloppe de 394 hectares est ainsi allouée afin de répondre aux besoins en extension pour l'habitat, estimés à 12 752 logements à construire à l'échéance 2030. De plus, la définition des seuils de densité s'effectue de façon relativement souple, par secteur ou opération, et reste à l'appréciation de chaque commune ou intercommunalité.

### - Sur la réponse aux besoins en logements de la population actuelle et à venir [prescriptions 87 à 94] :

Les besoins en logement fixés par le SCOT intègrent les évolutions du parc de résidences secondaires, amené à s'accroître dans les prochaines années sans intervention forte des collectivités.

Ainsi, le taux de résidences secondaires s'élevant à 22% en 2019 en moyenne sur le territoire du SCOT tend à pénaliser fortement l'offre en logement « permanent » au titre des résidences principales, pour de nombreux ménages, au-delà des publics prioritaires qu'il s'agit d'accompagner : jeunes, actifs aux ressources modestes, familles monoparentales, etc.

Sans mesures de régulation volontariste de la part des communes et des intercommunalités, le marché prégnant sur le territoire va continuer de se développer au détriment de la population permanente.

De plus, la mobilisation des résidences secondaires constitue, au même titre que le réinvestissement des logements vacants, un levier important pour développer l'offre de logements en contribuant à l'atteinte des objectifs du Zéro artificialisation nette (ZAN).

Le SCOT pourrait donc avancer sur le sujet des résidences secondaires et meublées de tourisme des mesures prescriptives sinon des recommandations, au risque de déséquilibrer durablement la démographie du territoire et d'impacter son dynamisme social.

De plus, les prescriptions relatives à la diversification du parc de logements doivent être élargies aux PLUi intégrant également un volet habitat. Ces dernières ciblent en particulier les besoins liés au vieillissement, aux personnes décohabitantes, aux publics fragiles, aux saisonniers, nécessitant une offre de logements locatifs renforcée et de petite taille.

De plus, il aurait été souhaitable que le DOO traduise explicitement les objectifs des documents cadre de la politique départementale en Gironde, à savoir notamment ceux du Plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD) et du Plan départemental de l'habitat (PDH) actuellement en cours de révision. En particulier est avancé sur le périmètre du Bassin d'Arcachon Val de l'Eyre l'objectif de créer une à deux résidences sociales généralistes, ainsi que des mesures d'intermédiation locative. Ces objectifs mériteraient d'être cités en tant que tels dans les différents documents du SCOT, et notamment le DOO au titre de prescriptions complémentaires.

Par ailleurs, l'accélération du grand vieillissement et la perspective de l'entrée dans la dépendance de nombreux ménages imposent de produire une offre de logements adaptée et corrélée aux revenus des habitants.

L'offre d'habitat doit particulièrement répondre à ce défi démographique par la diversité des solutions proposées : adaptation des logements privés à la perte d'autonomie, habitat intergénérationnel, habitat inclusif, établissements d'hébergement, résidences autonomie, etc.

Le SCOT avance peu de mesures opposables et concrètes au sujet de l'adaptation du parc de logements au vieillissement et au grand âge, alors qu'il s'agit dès à présent et pour les prochaines décennies d'un sujet structurant pour la qualité de vie des habitants de ce territoire.

- **Sur les besoins de renforcement du parc de logements sociaux [prescriptions 95 à 99] :**

L'objectif de proposer plus de logements sociaux sur le territoire est une mesure clé du DOO, qui affiche des taux à atteindre par Intercommunalité, en application et en anticipation des obligations liées à l'article 55 de la loi SRU.

Les taux logements locatifs sociaux avancés dans le PAS (25 % pour la COBAS, 15% pour la COBAN et 13 % pour la CDC VDE), appellent à être précisés en nombre de logements locatifs sociaux à produire par année, en offre nouvelle et renouvelée, mais aussi à être décliné par EPCI et phasés sur la durée du SCOT afin d'adapter la production sociale à la pression renforcée des besoins, et optimiser le parc en regard de la raréfaction de la ressource foncière sur le territoire.

Si le SCOT a choisi à la fois une croissance démographique modérée et une exigence soutenue en matière de protection environnementale et du cadre de vie, il doit également mettre en avant une exigence forte de sa politique de l'habitat par des propositions d'accompagnement concrètes pour apporter une réponse aux enjeux du logement abordable, de la qualité de vie des ménages et des besoins spécifiques.

Afin de ne pas accentuer son déséquilibre démographique, et risquer de grever à terme l'attractivité et la qualité de vie de son territoire, le Bassin d'Arcachon Val de l'Eyre doit continuer de renouveler sa population, et augmenter plus que proportionnellement son parc de logements aidés pour les différentes catégories de population, en accession, en locatif et en structure, en tenant compte de l'entrée à venir de plusieurs générations dans le grand âge.

Au-delà, le SCOT permet d'engager la transition du territoire vers le ZAN dans la perspective de la publication des décrets d'application de la loi, avec l'adaptation d'outils et de méthodologie relatives à la définition et au calcul de l'artificialisation des sols. Désigné territoire test pour l'application de l'Occupation des sols à grande échelle (OCSGE), il est doté d'un observatoire de l'évolution de la consommation d'espace et de glissement foncier pour la période 2021-2030, qui constitue un outil d'accompagnement et de dialogue particulièrement pertinent avec l'ensemble des communes et intercommunalités du territoire.



Dossier	SCOT BARVAL / document arrêté		
Contributeurs AMENAG'EAU	J Roussarie & A Tavernier	Diffusion	DHU/SAPUPH
Date		Date	26/07/23

*Il est à noter qu'un travail important a été mené par le SYBARVAL avec les acteurs de l'eau (syndicats d'eau potable et d'assainissement, syndicats de rivières, porteurs de SAGE...) et la mission Aménag'Eau du Département afin de renforcer la prise en compte de l'eau dans le SCoT:*

*Ce travail a permis l'élaboration des différentes pièces du SCoT. Certains éléments présentés pourraient toutefois être actualisés comme suit :*

#### 1- Etat environnemental

L'état initial de l'environnement a été partiellement actualisé suite aux remarques transmises par Aménag'Eau le 10/02/2022.

Les enjeux d'une bonne qualité sur les eaux superficielles (p98) : il n'y a ni recensement ni analyse des pressions industrielles en dehors d'une référence de consultation des données qui est insuffisante (lien de consultation sur site AEAG transmis par Aménag'Eau).

P98 : analyse uniquement qualitative de l'impact agricole – manque les incidences quantitatives.

P100 : il manque l'analyse des rejets industriels sur les STEP.

P101 : les exutoires pluviaux sont recensés sur le Bassin d'Arcachon mais pas sur la CDC Val de l'Eyre qui ne dispose pas de la règle d'infiltration donc présente plus de risques sur les rejets au milieu récepteur, dont les cours d'eaux sont très vulnérables aux étiages, donc sensibles aux pollutions.

P113 : actualisation des dépassements de volumes prélevés sur volumes autorisés (nouveaux arrêtés mis à jour dans l'évaluation environnementale). Voir les références au SAGE.

P113 : Les structures sont incomplètes. Il manque la CDC Val de l'Eyre pour la GEMAPI et le PNR pour l'animation du SAGE Leyre, l'EPTB Born et Buch. L'ensemble des gestionnaires d'eau potable n'est pas renseigné alors que les autorités organisatrices de l'eau sont recensées plus haut. Il est important de les identifier clairement sur le territoire.

4.4.2 Prélèvements (p118) Les volumes prélevés en 2020 doivent être comparés aux volumes autorisés.

Il manque la présentation des usages et rejets industrielles sur les eaux superficielles.

Les Périmètres de protection de Captages (PPC) ne sont pas recensés ni l'Aire d'alimentation de Captage (AAC) sur Cazaux, ce qui présente un défaut de recensement des règlements d'eau (p118).

4.5.1 Assainissement collectif (p130) : il manque l'analyse des enjeux à partir des données sources. La référence vers les données source ne suffit pas dans un diagnostic environnemental pour poser les enjeux et permettre la vérification de l'adéquation des équipements.

Il manque la présentation des stations d'épuration sur CDC Val de l'Eyre avec leurs capacités de traitements et rejet vers milieux récepteur.

La prise en compte du SAGE Leyre pour l'infiltration totale est recommandée. Les données ne sont pas uniformes sur le territoire. Il y a plus d'information sur le SIBA que sur le Val de l'Eyre. Il manque les zonages d'assainissement et taux de conformité des installations contrôlées ANC.

Il manque un paragraphe en référence à l'assainissement pluvial avec les dispositions existantes, notamment le zonage et règlement pluvial du Bassin d'Arcachon (présenté plus haut mais peu détaillé) et les premiers éléments du schéma directeur en cours sur les 5 communes du Val de l'Eyre.

## 2- Evaluation environnementale

### 4.3 Les incidences générales du SCoT sur la ressource en eau (p31-36)

De manière générale, la présentation entre eaux superficielles et ressources en eaux pour l'adduction en eau potable (majoritairement souterraines et superficielles pour l'AAC de Cazaux) manque de distinction claire pour identifier les enjeux sur la ressource et les usages. Il manque les projections futures et les incidences d'usages et de saisonnalité liées à l'impact touristique.

Le tableau p31 recense la capacité d'approvisionnement en eau potable à 2035, sans définir le mode de projection et les chiffres sont basés sur les volumes autorisés actuels (SMEGREG) : manque d'étayage.

Les volumes actuels prélevés ne correspondent pas une Capacité résiduelle de production d'eau potable et volume d'eau importée (été/hiver) : problème de définition. Il n'y pas de distinction entre volumes autorisés, volumes prélevés et consommations. Il manque la projection de volumes sur les besoins en eau futurs.

Nombre de jours de restriction par arrêté préfectoral : Il manque une distinction concrète entre l'eau potable et les ressources superficielles.

Volumes d'eau consommés par mois : Il serait souhaitable de fournir des données sur la saisonnalité afin de prendre en compte l'ensemble des enjeux propres au territoire et de faire figurer des projections de volumes sur les besoins en eau futurs.

Capacité annuelle des stations d'épuration : Il n'y pas de saisonnalité des données fournies, ni d'évaluation des incidences, ce qui est un manque de considération des enjeux du territoire. Il manque la projection sur les besoins capacitaires futurs. Il n'y a pas de distinction entre le traitement EH des effluents domestiques et les eaux industrielles, ni sur la répartition AC et ANC.

Qualité des eaux de baignade : les eaux de surfaces sont à distinguer du système d'adduction en eau potable pour une meilleure prise en compte des enjeux concernant la ressource en eau.

Les incidences négatives du SCoT sur la ressource en eau (p33) « En outre, une augmentation des volumes d'eau prélevé dans les milieux naturels (nappes souterraines) doit être anticipée avec l'accueil de nouveaux habitants et de nouvelles activités. De même, cet afflux de population et d'activités générera un accroissement des volumes d'eaux usées qui devront subir un traitement adapté afin de ne pas engendrer d'impacts sur les milieux. » : le travail d'évaluation des incidences environnementales n'est pas fait sur l'impact des consommations futures évalué quantitativement ainsi que sur les effluents à traiter.

Il manque les éléments justificatifs pour démontrer la pression touristique (P35).

### 3- PAS :

Les enjeux sont globalement pris en compte dans le Projet d'Aménagement Stratégique, malgré la faiblesse d'analyse des incidences environnementales sur la ressource en eau et les capacités d'équipements actuels et futurs.

### 4- DOO :

Il est recommandé la mise en place d'un guide de mise en œuvre identifiant les zones de renaturation préférentielles.

**2.1 Garantir et préserver la qualité de la ressource en eau potable** : faire référence également à la quantité pour la question de cette ressource. Pour plus de clarté rassembler ce paragraphe avec le 2.4 .

**Préserver la qualité de la ressource en eau**, en distinguant clairement les ressources en eaux souterraines et superficielles et les usages : eau potable, agricole, industriels... De même les référence aux eaux de baignade n'ont pas leur place dans les prescriptions sur l'eau potable.

Les conditions de prélèvements en eau doivent s'appuyer sur les données des autorités organisatrices de l'eau pour vérifier l'adéquation des PLU avec les ressources et capacités d'équipements (autorisation de prélèvements, diagnostic eau potable, performance réseaux...).

**Il est demandé d'ajouter une prescription « Les autorités compétentes en matière d'eau et d'assainissement sont systématiquement associées à l'élaboration des PLU/PLUI afin de vérifier l'adéquation des documents d'urbanisme avec les ressources et la capacité des équipements ».**

**2.2 Garantir des systèmes d'assainissement efficaces :**

**Prescription 26 :** remplacer « régularité » par « conformité ».

Les conditions de raccordement au réseau public de collecte doivent s'appuyer sur les données des autorités organisatrices de l'eau pour vérifier l'adéquation des PLU avec les ressources et capacités d'équipements (schémas et zonage d'assainissement, capacité de STEP...).

**2.4 Préserver la qualité de la ressource en eau**

Ajouter « vertueuses et sobre en consommation d'eau » à pratiques agroenvironnementales.

**2.5 Adapter les différents types d'usages à la disponibilité de la ressource en eau**

Remplacer « sources d'eau du territoire » par « masses d'eau du territoire ».

**4.5 Anticiper l'intensification des risques naturels**

**Prescription 51 :** ajouter à la liste des données réglementaires à intégrer au PLU « L'ensemble des données et études disponibles » (enveloppes approchées d'inondation, études diagnostiques et programme pluriannuel de gestion des bassins versants...).

**Prescription 53 :** ajouter à la prescription « Les collectivités compétentes en matière de GEMAPI sont associées à l'élaboration des PLU/PLUI ».

**Prescription 55 :** remplacer « cours d'eau identifiés dans les SAGE comme sujet aux crues » par « cours d'eau ».

Remplacer « PAPI » par « GEMAPI » pour la structure en charge de la compétence.

**Prescription 56 :**

Compléter par le classement en zone N des secteurs non urbanisés et les dispositions constructives sur l'habitat comme les rehausses du seuil des constructions, les batardeaux (recommandé par le PAPI).

**4.11 Développer une culture du risque parmi la population permanente et saisonnière**

Fixer des critères objectifs pour SDU (cf. DDTM33 – volet maritime Loi Littoral).

Mettre à jour les PCS et les rendre opérationnel. Installer des repères de crues visibles.

Recenser les risques inondations et le niveau de protection (décennale, trentennale, centennale) pour définir les mesures de prévention d'urbanisme et les mesures de prévention collectives et individuelles.





**RETOUR DU CONSEIL DEPARTEMENTAL DE GIRONDE**  
**DIRECTION ENVIRONNEMENT – SERVICE ENVIRONNEMENT**  
**BUREAU DU PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL**

**SCOT BASSIN D'ARCACHON VAL DE LEYRE (BARVAL)**

## 1) INTRODUCTION

La pluralité et la diversité des espaces naturels protégés et ordinaires en Gironde en font un territoire à fort enjeux qu'il est essentiel de préserver et de valoriser.

La valorisation des espaces naturels, du patrimoine naturel ainsi que des paysages pourraient être un levier d'ampleur pour le développement du territoire et sa résilience.

**Certains outils fonciers du Département, au premier rang desquels figure les démarches de création et d'animation de périmètres de préemptions au titre des Espaces Naturels Sensibles (ZPENS) et les opérations d'acquisition qui en découlent, pourraient servir cet objectif.**

En effet dans le cadre de la mise en œuvre de sa compétence, le Département de la Gironde poursuit le déploiement d'une stratégie foncière en partenariat avec les acteurs locaux et les opérateurs fonciers. Le classement des ZPENS en zone N ( voire A ) qui est également préconisé, permet d'assurer une cohérence avec les objectifs recherchés.

## 2) ENJEUX PAYSAGE ET PATRIMOINE NATUREL MAJEURS AU SEIN DES COMMUNES DE GIRONDE

Le Département met en avant les éléments suivants susceptibles de favoriser la préservation de la qualité des paysages et du cadre de vie des citoyens :

**Synthèse des enjeux communs à toutes les communes du Département de la Gironde :**

ENJEUX	COMMENT ?
Favoriser une densification des centres bourgs	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Par un habitat continu, tout en conservant, le cas échéant, les boisements d'intérêt, espaces de nature et prairies.</li> <li>• Par la valorisation d'aménités et d'équipements publics en cœur de bourg ( écoles, mairie, transports, commerces etc. )</li> </ul>
Maintenir les coupures d'urbanisation dans le but de conserver les continuités écologiques, les Identifier dans les documents d'urbanisme	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Protéger réglementairement les corridors écologiques et zones humides ( TVB, Nm, EBC etc.)</li> <li>• Favoriser les zones tampons non constructibles aux abords des corridors écologiques et zones humides</li> <li>• Limiter strictement l'urbanisation linéaire le long des voies,</li> <li>• Préserver des espaces non bâtis afin de préserver des espaces ouverts, « zones de respiration » de qualité</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Valoriser les abords de voies,</li> <li>• Inscrire ces coupures d'urbanisation dans une trame paysagère intercommunale,</li> <li>• Gérer et même reconquérir ces coupures par des plantations judicieusement placées pour les coupures fragilisées.</li> </ul>
<p><b>Maîtriser les extensions urbaines</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Veiller à ce que les extensions urbaines n'empiètent pas sur des espaces à enjeux environnementaux forts (zones humides, boisement d'intérêts...) : maîtrise du foncier en bordure de village, aménagement des entrées de village, densification des zones urbaines lâches, inscription dans le paysage par la constitution de lisières urbaines plantées d'essences indigènes,</li> <li>• Favoriser le développement de la commune dans les espaces résiduels ou en second rideau d'une urbanisation existante afin d'éviter les développements linéaires préjudiciables à la qualité paysagère des bourgs,</li> <li>• Eviter le mitage</li> <li>• Préserver les terres cultivées ou ayant un potentiel agronomique</li> <li>• Favoriser les modes alternatifs à la voiture (voies vertes, pistes cyclables, trottoirs larges etc.)</li> </ul>
<p><b>Favoriser les transitions paysagères et des contacts entre différents types de paysages (forêt/urbain, viticulture/urbain, sylviculture/urbain, etc) :</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Les rencontres entre forêt/viticulture/sylviculture et urbanisation : valoriser les points de rencontre entre l'urbanisation et les différents types de paysages, développement de lisières habitées, inscription des arbres dans la trame urbaine, protection incendie, développement possible d'espaces publics en transition entre l'urbain et la forêt, développer des liens sécurisés inter-quartiers,</li> <li>• Maintenir des zones tampons limitant les phénomènes d'appropriation des espaces de "nature" à des fins privées et s'assurer de traiter la problématique des transitions paysagères,</li> <li>• Aménager des espaces accueillants dans les bourgs, aménager des lieux d'aménité urbains, réduire les espaces minéralisés, privilégier la sobriété, faire appel à des professionnels concepteurs (architectes, paysagistes), <ul style="list-style-type: none"> <li>- Privilégier les formes urbaines qui permettent la pénétration de la nature dans les zones urbanisées.</li> <li>- Maintenir ou réhabiliter la qualité paysagère des villages et des entrées de ville</li> <li>- Favoriser une gestion sobre des espaces paysagers (gestion différenciée, massifs de vivaces rustiques etc.)</li> </ul> </li> </ul>
<p><b>Maîtriser le développement des activités économiques et commerciales</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Privilégier les extensions commerciales sur des surfaces déjà artificialisées et préserver ainsi les sols de pleine terre</li> <li>• Imposer au minimum 50% de stationnements perméables (places les plus éloignées des entrées et donc les moins utilisées)</li> <li>• Valoriser la totalité des toitures comme surfaces productrices d'énergies</li> <li>• Inscrire ces zones dans le contexte paysager du lieu : accompagnement végétal des installations, aménagement des lisières bâties, maintien d'un recul par rapport à la voie,</li> <li>• Privilégier la requalification des friches, la densification des constructions sur les parcelles et la mutualisation des espaces de stationnement.</li> <li>• Privilégier la densification des espaces commerciaux existants</li> <li>• Favoriser la densification des infrastructures (mutualisation, optimisation des m2 etc.)</li> <li>• Valoriser les commerces de centre bourg. Mener une réflexion sur les équilibres économiques et sur le développement des centres commerciaux situés en entrées de villes et villages.</li> </ul>

#### CONSEILS PAR THEMATIQUES

### Valorisation des entrées de villes et des infrastructures

### 3) RETOUR DU BUREAU DU PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL SUR LES ENJEUX A INTEGRER AU SEIN DES DOCUMENTS D'URBANISME ET PROJETS D'AMENAGEMENTS

#### REGLEMENT ECRIT

##### *Citations, page 18*

« Dans le cadre de nouvelles opérations, il doit être porté une attention tout aussi particulière au traitement de ces lisières tant d'un point de vue paysager et que de la valorisation des espaces urbains bâties. »

##### Recommandations du BPPN :

Il est recommandé de :

- raccrocher ces lisières au tissu urbain existant,
- préserver les panoramas et cônes de vue emblématiques sur les paysages littoraux et sylvicoles
- préserver et accentuer la mise en valeur du patrimoine architectural et urbain,
- éviter l'effet de mur et les aspects d'arrière techniques : la lisière participe à la qualité de la silhouette du tissu urbain,
- renforcer une couronne plantée autour des villes et des villages, constituant un écrin végétal,
- protéger les lisières urbaines qualitatives existantes et les silhouettes villageoises et densifier les lisières urbaines qui perdent de leur épaisseur.
- D'un point de vue écologique, ces lisières peuvent aider au déplacement et aux besoins de certaines espèces (espaces d'habitat, chasse...).

##### *Citations, page 46*

« Prescription 63 Ces différents espaces de transition sont traités dans le cadre des plans locaux d'urbanisme et systématiquement intégrés dans le périmètre des opérations 47 Arrêt du SCOT – 25 mai 2023 d'aménagement programmées si leur implantation s'opère en proximité directe d'un massif forestier »

##### Recommandations du BPPN :

**Cartographier les différents types de lisières dans le PLU pour les prioriser :**

- Les lisières fixes : repèrent les endroits où l'urbanisation n'est pas censée se poursuivre sur les terres agricoles et naturelles qu'elle avoisine selon les documents d'urbanisme;

On distingue parmi les lisières fixes :

- les lisières fixes fonctionnelles : situation en marge de la ville, possibilité de se divertir, de développer une production agricole annexe.
- les lisières fixes à améliorer : le contact entre espace urbanisé et naturel/agricole n'a pas été pensé (urbanisation déconnectée) = besoin d'intervention.
- Les lisières temporaires : repèrent les endroits où l'urbanisation doit encore se poursuivre, d'après les documents d'urbanisme. Ce sont des lieux temporaires. (urbanisme de transition, tactique).
- Les lisières à terme : repèrent les endroits où à plus long terme, l'urbanisation doit se terminer, d'après les documents d'urbanisme.

Mettre en place un observatoire des lisières urbaines, naturelles et agricoles (Observatoires photographiques, croquis, analyses paysagères)

Mettre en place des préconisations d'aménagement des lisières dans le PLU (OAP)

- Développer les lisières et boisements mixtes aux abords des sites de production sylvicoles, viticoles (Projet VitiRev afin de limiter les conflits d'usages)

#### Les lisières habitées

- Redonner de la place aux modes doux et actifs au sein des lotissements : développement de chemins de traverses, espaces de rencontre et de promenades
- Recomposer des lisières habitées afin d'intégrer les habitations récentes ou nouvellement construites. Inscription dans les paysages des constructions existantes par la mise en place de structures végétales adaptées.
- Favoriser au maximum les haies vives, champêtres composées d'essences indigènes et limiter les haies mono spécifiques ( les haies vives favorisent la biodiversité, marquent l'évolution saisonnière, s'adaptent au paysage local, limitent l'entretien etc ).
- Inciter à une gestion plus sobre et économe des espaces paysagers libres et privés
- Proposer un coefficient de biotope ainsi qu'un coefficient de pleine terre dans les jardins privés et au sein des espaces publics.
- Préserver les paysages des routes et bords de voies notamment les « routes paysage »

#### OAP Paysages, Renaturation et PAEN

##### Citations, page 19

« Recommandation 9 : La restauration des réservoirs de biodiversité peut aussi être prise en compte dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) des plans locaux ou intercommunaux d'urbanisme. Les OAP thématiques visent à définir des intentions et orientations d'aménagement qualitatives qui peuvent apporter une approche globale sur un enjeu spécifique, notamment Ici, sur la restauration de la fonctionnalité écologique. »

##### Citations, page 79

« Prescription 115 Afin de permettre une bonne insertion paysagère des espaces dédiés aux loisirs, les PLU intègrent dans les OAP des dispositions relatives au paysage et à la gestion durable des zones (recul, intégration de la gestion de l'eau, parkings désimperméabilisés, logiques de desserte »

##### Recommandations du BPPN :

Matérialiser les espaces à renaturer dans le zonage réglementaire du PLU/ PLUi ou via des OAP  
Proposer des OAP Paysage et Biodiversité

Il s'agit d'un OAP qui a pour objectif de :

- Prendre en compte le contexte géographique, paysager, culturel et écologique.
- Réfléchir au rapport entre formes urbaines et biodiversité.
- Mettre en place des objectifs qualitatifs dans les documents d'urbanisme (PLUi, PLU, SCoT).
- Privilégier une diversité d'implantation du bâti (alternance entre pleins et vides pour les porosités végétales).
- Mettre en place des trames vertes et bleues pour assurer la continuité écologique.  
 (par exemple : OAP Paysage et Biodiversité de Grenoble, OAP biodiversité et agriculture commune de Allières ).

Identifier les "zones préférentielles pour la renaturation" dans le SCoT

### Zones préférentielles pour la renaturation



### Délimiter les espaces à protéger et à mettre en valeur :

- les zones nodales, zones noyaux qui offrent la quantité et la qualité optimale d'espaces environnementaux et d'espèces (sources de biodiversité) ;
- les corridors assurent la connectivité entre les zones nodales ;
- les zones tampons protègent les espaces ci-dessus des influences extérieures potentiellement dommageables

### Inondations et infiltration

#### Citations, page 23

« Prescription 27 L'infiltration à la parcelle est obligatoire. De ce fait, les modalités de calcul et les grands principes associés (gestion à la source, limitation de l'imperméabilisation des sols) sont définis à l'échelle du projet. Les nouvelles opérations d'habitat, d'équipements ou d'activités économiques prévoient l'infiltration des eaux de pluie. »

#### Recommandations du BPPN :

- Intervenir en amont pour restaurer et minimiser les impacts sur la population.
- Proposer un coefficient de pleine terre et de biotope minimum
  - En ce qui concerne les espaces libres de toute construction, un coefficient de pleine terre et de biotope pourrait être envisagé.
- Limiter l'imperméabilisation des sols à la fois dans les jardins privés mais aussi dans l'espace public
- Envisager la mise en place d'un zonage pluvial
- Valoriser le réseau hydrographique dans son ensemble : protection et valorisation (sensibilisation et sentiers de découverte). Une attention particulière devra être portée au respect de la ripisylve (restauration de la ripisylve, éviter les coupes systématiques pour le bois d'œuvre et de chauffage)

### Favoriser la préservation des zones humides

- Proposer des zones tampons non constructibles aux abords des zones humides en appui avec les syndicats gestionnaires de bassins versants
- Inciter aux mesures agro-environnementales et aqua-environnementales
  - (Les mesures agro-environnementales s'adressent aux agriculteurs qui s'engagent, pour une période minimale de 5 ans, à préserver l'environnement et à entretenir l'espace rural, en adoptant des techniques agricoles respectueuses de l'environnement allant au-delà des obligations légales. En échange, ils perçoivent une aide financière qui compense les coûts supplémentaires et les pertes de revenus résultant de l'adoption de ces pratiques, prévues dans le cadre de contrats agro-environnementaux.)

- limiter strictement l'urbanisation dans les secteurs de protection des captages et dans les zones humides
- Valoriser le rôle épurateur des eaux et la préservation de la biodiversité en place ( brochet, anquille européenne, cistude d'europe, autonate etc.)

**Intégrer des prescriptions d'infiltration à la parcelle dans les règlements d'urbanisme du PLU/PLUI**

**Rouvrir les rivières urbaines et les reméandrer, renaturer les berges**

**Restaurer les bras anciens des cours d'eau**

**Rétablir des zones d'expansion des crues et autres zones "tampon"**

- prairies humides
- réseaux de mares
- étangs
- forêts alluviales

**Multiplier les ouvrages de gestion alternative des eaux pluviales sur des espaces auparavant imperméabilisés :**

- Jardins et parcs inondables
- réseaux de mares
- étangs
- jardins de pluie
- noues végétalisées

**Densifier le couvert arboré et végétaliser les rues minérales sur les places publiques fréquentées et sur la voirie**

### **Eclairage nocturne**

**Citations, page 28**

« L'éclairage public est un gisement important d'économie d'énergie. Cet objectif (3.2) est lié à la mise en œuvre du label RICE (Réserve Internationale de Ciel Etoilé). L'action est inscrite dans le Plan Climat Air Energie du Bassin d'Arcachon-Val de l'Eyre, en partenariat avec le Parc Naturel Régional des Landes de Gascogne. Toutes les communes du BARVAL se situent dans la zone périphérique de la RICE. À ce titre, les délibérations qu'elles ont adoptées pour intégrer cette démarche, les engagent à rénover leur éclairage public extérieur au fur et à mesure de leur programmation de travaux, en suivant les dispositions de la RICE afin de réduire la pollution lumineuse et contribuer à maintenir la qualité de la nuit de la zone cœur. »

**Recommandations du BPPN :**

**Cartographier la trame noire dans les documents d'urbanisme lien avec les corridors écologiques.**

### **Production énergétique**

**Citations, page 28**

« Prescription 36 : Conformément à la règle n°30 du SRADDET Nouvelle Aquitaine, les nouveaux dispositifs de production d'électricité photovoltaïque à même le sol sont exclusivement 29 Arrêt du SCOT – 25 mai 2023 implantés au sein des espaces déjà artificialisés, pollués, en reconversion, à réhabiliter (anciennes décharges, friches, carrières...) ou dans le cadre de l'agrivoltaïsme. »

**Citations, page 29**

« Les parkings de plus de cinquante places peuvent faire l'objet d'une étude d'implantation d'ombrières photovoltaïques. Les PLU et les PLUI peuvent adapter cette recommandation en fonction du contexte local, en particulier si elle implique la destruction d'arbres remarquables. »

**Citations, page 31**

« Prescription 40 Les projets de panneaux photovoltaïques au sol sont seulement autorisés dans les espaces artificialisés, pollués, en reconversion ou à réhabiliter. Cependant, un projet est en cours et dispose d'une autorisation d'installation antérieure à l'approbation du SCoT. Il est donc intégré dans la prospective énergétique du territoire. A proximité immédiate des sites de MIOS 1, 2, 3 et 4, le projet de centrale de production solaire de MIOS 5/5 : une surface de 64 hectares pour une puissance totale estimée à 50 MWc »



**Recommandations du BPPN :**

- Lutter contre le développement des ENR au sol au sein des parcelles naturelles, agricoles (ou ayant un potentiel agronomique) et forestières.
- Favoriser les panneaux solaires sur toitures (bâtiments industriels, bâtiments agricoles existants, nouvellement créés si nécessité pour l'activité agricole, nouvelles habitations etc.)
- Valoriser les sites déjà imperméabilisés pour la production d'ENR solaire au sol (zones d'activités, parkings etc)
- Mettre en place un schéma directeur des énergies à l'échelle du PLUI

Éviter voir interdire d'implanter de la production d'électricité photovoltaïque à même le sol

- Sauf pour certaines situations à préciser davantage (exemple : parking de plus de 100 places sans plantation préalable)
- Mettre en place en priorité des opérations de renaturation et de dépollution pour les espaces à réhabiliter (anciennes décharges, friches, carrières).
- Favoriser la production d'électricité photovoltaïque sur les toitures.

### **Citations, page 32**

Prescription 41 Les projets de parcs photovoltaïques énumérés ci-après sont autorisés. Les Plans Locaux d'Urbanisme et les PLUi déclinent dans leur règlement écrit et graphique un zonage spécifique qui encadre l'urbanisation pour la seule vocation énergétique :

- Décharge de Mios : 2,2 hectares
- Décharge d'Audenge : 40 hectares
- Décharge de Lège : 4,2 hectares
- Décharge d'Arès : 3 hectares
- Ancienne décharge de Salles : 15 hectares
- Ancienne carrière de Belin-Béliet : 26 hectares
- Ancienne carrière de Saint Magne : 20 hectares
- Ancienne carrière du Barp/Mios : 20 hectares

Tout projet autre développé sur des espaces artificialisés, pollués, en reconversion ou à réhabiliter est autorisé.

### **Citations, page 32**

Prescription 42 : A la date d'approbation du SCoT, certains sites artificialisés ou pollués ne peuvent pas accueillir de parcs photovoltaïques en raison des modalités d'application de la loi Littoral. Au cours de la période de mise en œuvre du SCoT, si les règles de continuité bâtie sont modifiées, les secteurs suivants seront autorisés à accueillir des parcs photovoltaïques :

- Décharge d'Andernos-les-Bains : 5 hectares
- Décharge de La Teste de Buch : 5,4 hectares
- Décharge de Biganos : 2,8 hectares
- Site du Bois de l'Église à Lanton : 2 hectares

## **Forêts**

### **Citations, page 39**

Recommandation 50 Les collectivités favorisent, en complément de l'Etat et de la Chambre d'Agriculture qui en ont la responsabilité, l'agriculture extensive et les pratiques dites stockantes en carbone (agro-foresterie, bandes enherbées, cultures intermédiaires) par la sensibilisation et l'information des agriculteurs. Les forêts, qui recouvrent près de 80% du territoire du SCOT, sont un autre levier majeur de la captation carbone. Néanmoins, l'action des collectivités sur ce type de 39 Arrêt du SCOT – 25 mai 2023 sol est relativement limitée puisque 78% de la surface forestière est détenue par des propriétaires privés.

### **Citations, page 39**

Recommandation 51 Conformément à l'objectif 1.2 de la Charte du PNR Landes de Gascogne « Garantir les fonctions écologiques de la forêt », la couverture boisée du territoire est maintenue par les acteurs de la filière sylvicole à travers les démarches de reboisement dans le cadre de leur activité.

### **Recommandations du BPPN :**

- Impulser de nouvelles gestions forestières : restauration et limitation des coupes systématiques pour les boisement de feuillus notamment
- Recomposer des lisières de feuillus sur les sites de production sylvicole.
- Éviter le développement de la populiculture dans des secteurs qui donnent accès au grand paysage.
- Valoriser les cheminements doux et actifs : confortement et réhabilitation des chemins existants et création de nouveaux itinéraires



- Protéger réglementairement les corridors écologiques, boisements et structures paysagères structurantes (TVB, EBC, zonage Nm etc.)
  - Voir par exemple :
  - Article L. 151-23 du Code de l'urbanisme
  - Article R. 151-43 du Code de l'urbanisme
  - Article L. 421-4 du Code de l'urbanisme
  - Article R. 421-23 du Code de l'urbanisme

Les plans locaux d'urbanisme (PLU et PLUI) peuvent, dans leur règlement, identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres. Le règlement peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quelques que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent.

-Créer des ZPENS sur les espaces à forts enjeux biodiversité, avec l'accompagnement des services du Département. Elles permettent d'avoir la maîtrise foncière à long terme de ces espaces

-Classer en ENS local, les espaces de propriété communale et intercommunale sur lesquels un enjeu biodiversité et paysage fort est identifié.

Les services du Département se tiennent à votre disposition pour plus d'informations.

- Répertorier les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme (Loi Paysage).
- Favoriser et inciter au développement des TVB
- Favoriser la mise en place de haies bocagères et ce même si ces dernières n'étaient pas existantes. Favoriser la replantation de haies anciennes (cf. cartes anciennes). Valoriser les aides à la plantation de haies, valorisation des puits de carbone etc.
- Préserver les lisières viticoles et sylvicoles composées d'essences indigènes (mixtes de feuillus) afin de composer des zones tampons et de limiter les conflits d'usages ( coupes rases, traitements etc.)
- Proposer une gestion sobre et écologique sur le long terme (limitation des tailles, gestion différenciée, mise en place de haies vives, jachères fleuries d'essences végétales locales etc.)
- Proposer des massifs résilients et sobres en eau ( vivaces etc. )

Encadrer et réglementer les activités des propriétaires privés par des actions incitatives

Diversifier les essences de bois

Valorisation des labels :

- PEFC
- FSC
- THQE
- Label Haie : <https://labelhaie.fr/>

Valoriser et accompagner les acteurs qui développent des solutions innovantes d'agroforesterie :

- accompagnement pour les recherches de financements

- [conseils techniques, ingénierie](#)
- [communication sur les projets](#)

**Citations, page 40**

« Recommandation 55 Les îlots boisés ou enherbés au sein du tissu urbain sont essentiels pour garantir un cadre de vie agréable aux habitants et pour préserver la vie des écosystèmes. Cependant, afin de lutter contre le risque feux de forêt, il est recommandé de limiter les continuités entre ces espaces et les massifs forestiers. »

**Citations, page 46**

« Recommandation 60 Conformément aux orientations du Schéma Interdépartemental de Protection de la Forêt contre l'Incendie et au Code Forestier, les propriétaires d'habitation préservent un espace entretenu de 50 mètres entre les constructions et les forêts par le biais du débroussaillage. Par ailleurs, la réduction du risque est assurée par la bonne gestion des lisières ville/forêt, détaillée dans les prescriptions de la partie 1.5 sur les coupures d'urbanisation. La largeur de cette zone peut être modulée selon le contexte local (aux termes de l'atlas départemental du risque incendie). Cette zone tampon par rapport à la lisière des forêts, permet d'assurer une protection contre l'incendie et une préservation des enjeux paysagers et de la biodiversité. »

**Citations, page 46**

« Prescription 61 Les plans locaux et intercommunaux d'urbanisme évitent les organisations du tissu bâti de nature à pénaliser la défense incendie (difficultés de cheminement, obstacles, réseau d'eau incendie insuffisant, effet d'encadrement par les parcelles forestières...) et prévoient le cas échéant, la création de voiries permettant de traiter l'accès à la forêt. »

**Citations, page 62**

« Prescription 62 Lorsque la commune est située en risque faible par l'atlas départemental du risque incendie, un espace de transition d'une largeur minimale de 10 mètres est intégré au périmètre de l'opération d'aménagement. En bord de lisière, les voiries publiques peuvent être prises en compte dans ce calcul »

**Recommandations du BPPN :**

- Cf. PAS / Essentiel de préserver les îlots boisés et les corridors écologiques afin de préserver le paysage identitaire du SCOT Bassin Val de Leyre et l'attachement induit par les populations
- Limiter l'étalement urbain participera aussi à la diminution des risques liés aux conflits d'usages et aux risques incendies

**ZAN et Consommation foncière**

**Citations, page 54**

Prescription 70 Le SCOT fait état de 175 hectares nécessaires pour la mise en œuvre du projet de territoire en matière de développement économique, dont 3,6 hectares au sein de l'enveloppe urbaine et 171 hectares en extension.

**Citations, page 96**

Prescription 164 La création de nouvelles zones d'activités économiques ex nihilo reste possible à condition que les documents d'urbanisme justifient le besoin au regard de l'enveloppe foncière allouée et se conforment strictement aux dispositions suivantes :

- respect de la séquence « Eviter, Réduire, Compenser »,
- implantation à proximité des axes de communication (routes et voies ferrées),

- intégration paysagère et environnementale,
- performance énergétique et bioclimatisme des bâtiments

**Recommandations du BPPN :**

- Éviter de créer des zones d'activités économiques en extension du reste de la ville, ou en entrée de ville mais plutôt les intégrer dans le tissu urbain existant : multifonctionnalité des sols

**Citations, page 58**

« Prescription 76 Toute ouverture à l'urbanisation entraînant une consommation d'espace supplémentaire à celle allouée par le DOO est justifiée et compensée grâce à la désartificialisation d'un sol de surface équivalente ».

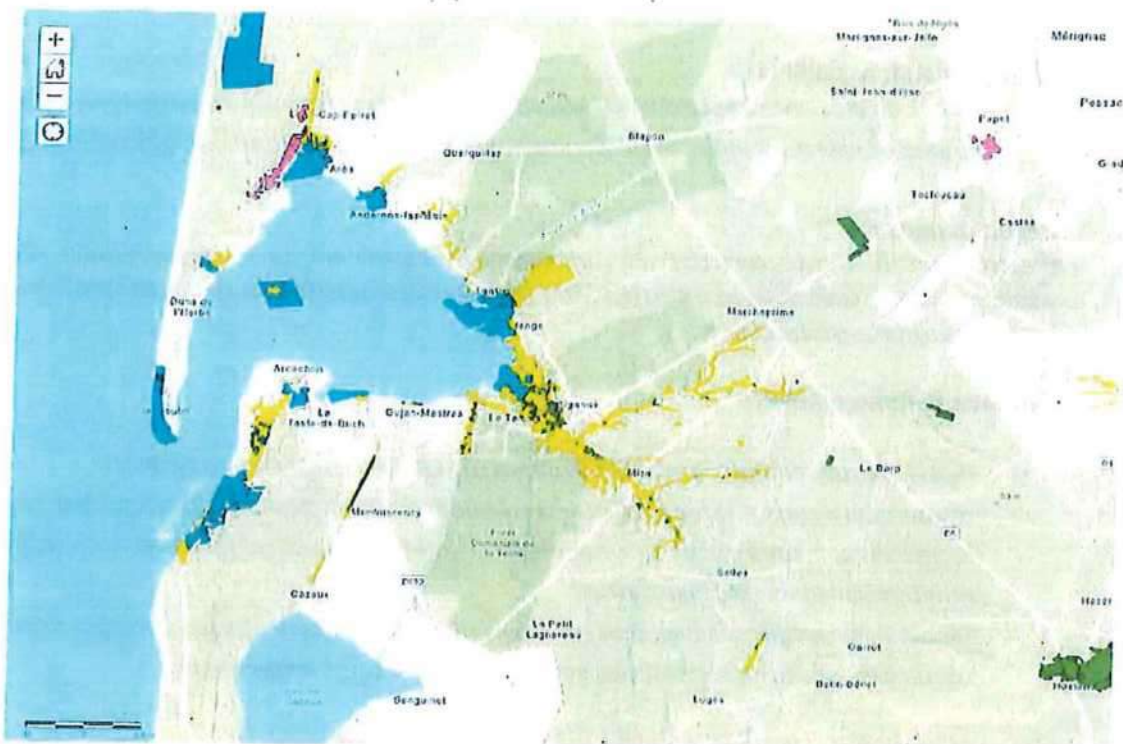
**Recommandations du BPPN :**

- Préciser ce que signifie "désartificialisation d'un sol" de manière plus détaillée
- Instaurer un « sursis à statuer ZAN » et un « droit de préemption ZAN », afin de lutter contre la spéculation foncière et la « ruée vers le foncier », tout en favorisant les efforts de renaturation et de recyclage foncier
- Demande de justifier de la qualité, de la nécessité et de l'impact sur les paysages des projets compensés grâce à la désartificialisation d'un sol de surface équivalente

Alerte création d'une plateforme logistique à Bellin Bellet sur un secteur de Landes humides à Molinie.

SAGE / Le Bassin de la Leyre souffre d'un étiage sévère. Cela a un fort impact sur la sylviculture et le tourisme (canoë). Un plan de gestion est en cours de suivis ( travail en cours avec le PNRLG)

Carte des ENS (Espaces Naturels Sensibles) et des ZPENS (Zone de Préemption des Espaces Naturels Sensibles)



## PLAN AMENAGEMENT STRATEGIQUE

### **Citations, page 58**

« De nombreux labels, périmètres d'inventaires et mesures de protection règlementaires existent sur le territoire : Natura 2000, RAMSAR, sites inscrits et classés, réserves naturelles nationales, arrêté de protection de biotope, classement des cours d'eau, ZNIEFF 1 et 2..., sans compter les périmètres de parcs naturels bénéficiant de chartes et plans de gestion. »

### **Recommandations du BPPN :**

- *Nécessité de citer les ESPACE NATURELS SENSIBLES et ZPENS dans l'AXE 1 Préserver ( cf Carte en annexes )*

### **Citations, page 14**

« Préserver les principaux corridors écologiques »

### **Recommandations du BPPN :**

- *Stopper l'étalement urbain le long des axes routiers afin de recomposer les villes et villages sur eux même (recyclage foncier, stratégie urbaine de mitoyenneté, jardins plus restreints etc.)*
- *Identifier les ENS et ZPENS*

### **Citations, page 16**

« A l'instar des trames vertes et bleues, la trame noire identifie des réseaux d'espaces naturels dans lesquels les niveaux de lumière artificielles sont peu ou non impactant sur la biodiversité nocturne. »

**Recommandations du BPPN :**

- *Evoquer la trame brune pour des continuités écologiques des sols, trame blanche des espaces de calme favorisant le développement de la biodiversité, trame de vieux arbres (favoriser la préservation des vieux arbres et leurs continuités)*

**Citations, page 16**

*« La majeure partie de ces sites sert de ressources pour la forêt de production ».*

**Recommandations du BPPN :**

- *Il serait pertinent de valoriser les intérêts écologiques de la forêt et la nécessité de préserver des boisements diversifiés et/ou des lisières de feuillus*

**Citations, page 17**

**Recommandations du BPPN :**

- *Proposition de mettre en place des RLP pour préserver la qualité des paysages du quotidien*
- *Il est également pertinent de composer un système de « bocage pavillonnaire » afin d'intégrer les nouvelles constructions dans leur environnement*

**Citations, page 21**

*L'un des objectifs est de réduire les déplacements contraints, notamment en rapprochant le lieu d'emploi du lieu de vie et en développant des alternatives à l'utilisation des moyens de transports consommateurs d'énergies fossiles.*

**Recommandations du BPPN :**

- *Aménités des 1km afin de favoriser les déplacements doux et actifs ( / ville du 15min ). Il est donc nécessaire de préserver les bourgs et de développer des boutiques / commerces de proximité au sein des nouveaux projets d'aménagement.*

**Citations, page 22**

*Le SCoT vise à améliorer la qualité de l'air par la mise en œuvre de différentes prescriptions, notamment les politiques de mobilités développées aux échelles intercommunales*

**Recommandations du BPPN :**

- *Il peut également être pertinent de favoriser des corridors écologiques, lieux de respiration pour les habitants*

**Citations, page 24**

*Réduire les émissions de gaz à effet de serre issues des bâtiments résidentiels et tertiaires*

**Recommandations du BPPN :**

- *Faire avec l'existant, le déjà-là. Favoriser le recyclage foncier.*
- *Développer des constructions avec des matériaux bio-sourcés.*

**Citations, page 24**

*Le stockage de carbone est essentiellement assuré par le maintien des surfaces de sols agricoles, naturels ou forestiers. La préservation des sols en capacité de stocker du carbone est soutenue par la limitation de la consommation d'espaces.*

**Recommandations du BPPN :**

- *Les forêts diversifiées de feuillus proposent un stockage carbone plus élevées que des forêts mono spécifiques.*

**Citations, page 26**

*En ce sens, le SCoT promeut l'exploitation forestière et le sylvopastoralisme garants d'une gestion professionnelle des forêts et de leurs lisières. En s'inscrivant dans une logique de protection de la forêt, des personnes et des biens, le SCoT encourage également la sensibilisation du public, en relation avec les DFCI, aux bonnes pratiques en forêt afin de limiter les départs de feux et de développer une culture du risque*

**Recommandations du BPPN :**

- *Il est important d'imaginer les paysages désirables de demain. Il est nécessaire de préserver les continuités écologiques et le cadre de vie cher aux habitants du SCOT Val de Leyre.*
- *Il serait pertinent de valoriser les intérêts écologiques de la forêt et la nécessité de préserver des boisements diversifiés et-/ou des lisières de feuillus*
- *Les zones humides sont également à préserver*

**Citations, page 33**

*Permettre des extensions limitées Il est nécessaire de proposer des espaces en extension afin de pouvoir accueillir dans de bonnes conditions les nouvelles populations et répondre aux différents besoins en logements pour satisfaire les objectifs et obligations en la matière.*

**Recommandations du BPPN :**

- *Favoriser le recyclage foncier, l'extension sur les habitations existantes*
- *Arrêter les extensions le long des axes routiers*

**Citations, page 33**

*Page 33 : Ainsi, pour répondre aux seuls besoins actuels de la population, il est nécessaire de produire environ 11 500 logements d'ici 2040.*

**Recommandations du BPPN :**

- *Envisager des alternatives de logements : cohabitation intergénérationnelles avec espaces intimes et espaces de partage etc. / Colocations pour familles monoparentales etc.*

**Citations, page 36**

*Un objectif de zéro extension foncière à vocation commerciale est fixé pour les 3 zones d'aménagement commercial citées.*

**Recommandations du BPPN :**

- *Un arrêt des extensions au sein des pôles commerciaux intercommunaux est également nécessaire. Favoriser le recyclage foncier, la densification des commerces etc.*

**Citations, page 53**

*Le SCOT affiche comme priorité le maintien du massif, en s'orientant vers une structuration de la filière sylvicole diversifiée et respectueuse de la biodiversité.(...)*

**Citations, page 54**

*L'agroforesterie désigne les pratiques, nouvelles ou historiques, associant arbres, cultures et/ou animaux sur une même parcelle agricole, en bordure ou en plein champ. Ces pratiques comprennent les systèmes agro-sylvicoles mais aussi sylvopastoraux, les pré-vergers (animaux pâturant sous des vergers de fruitiers)*



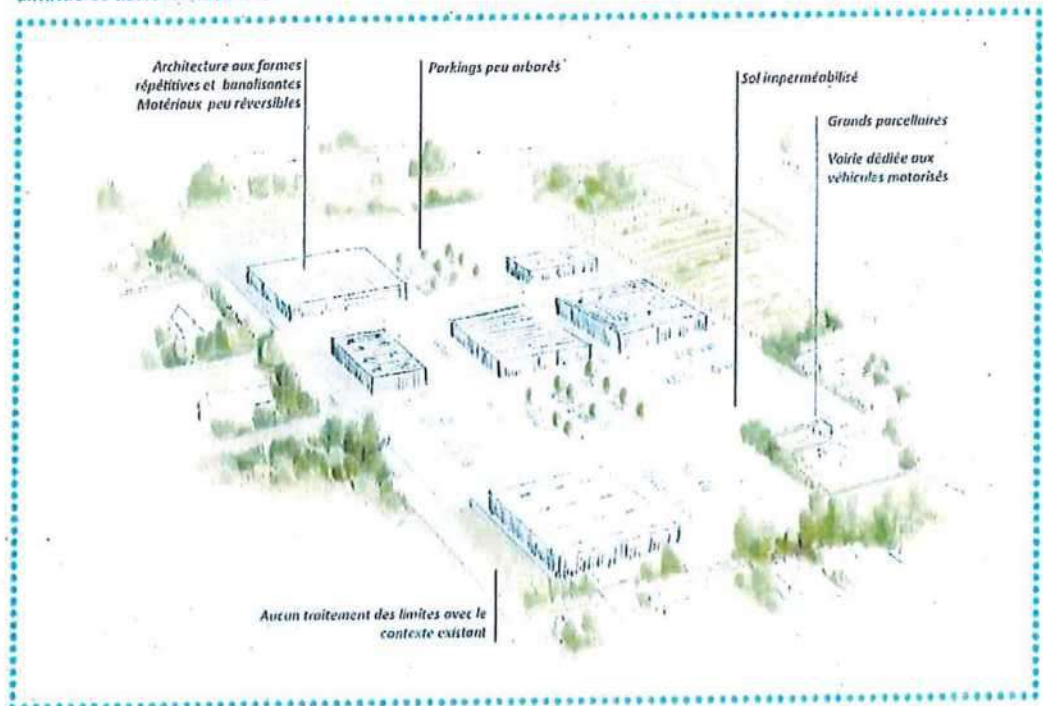
# Vers la résilience des territoires girondins

*Réinventer les zones d'activités  
artisanales et économiques.*

© Direction de l'Équipement, du Logement, des Transports et de l'Énergie de la Région Nouvelle-Aquitaine - 2019 - 114 pages - 15,50 €

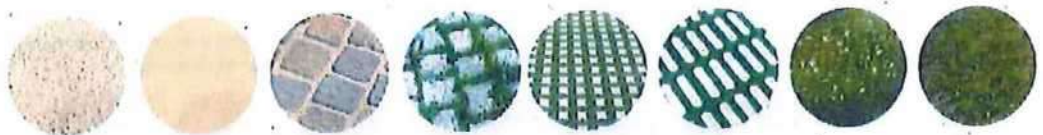


### Limites et dérives actuelles



### Palettes et Inspirations pour passer à l'action !

Inspiration palettes de sols perméables

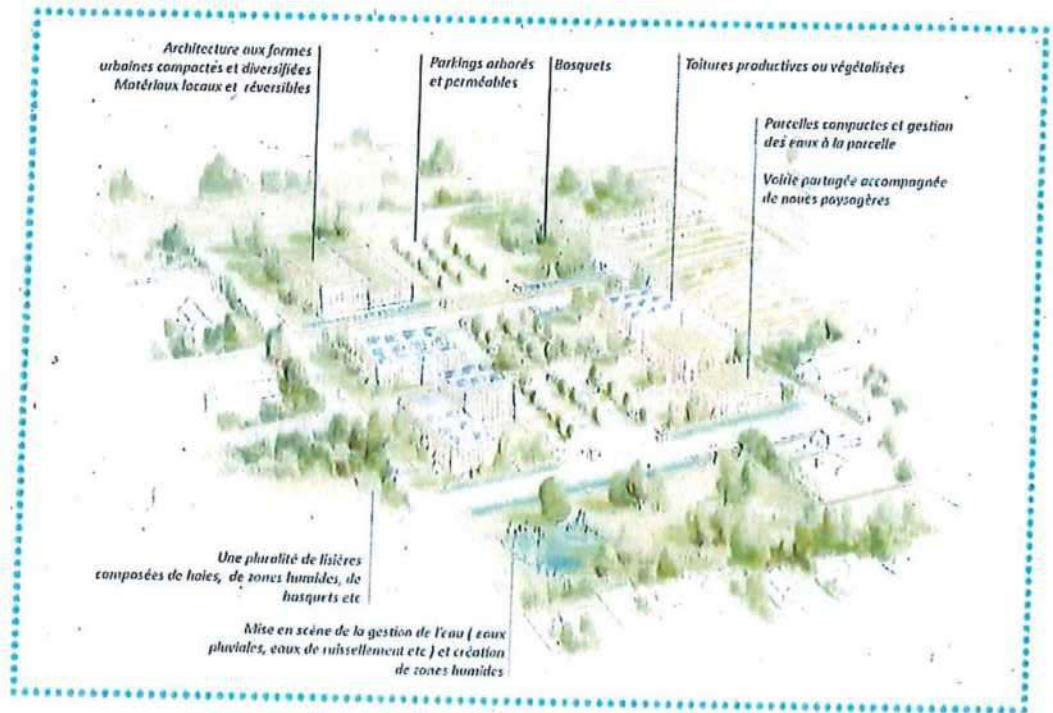


Atmosphères et Ambiances



Département de l'Environnement, Bureau du Paysage et du Patrimoine naturel  
couplets graphiques et mise au point - A. Michod

**Nouvelles perspectives**



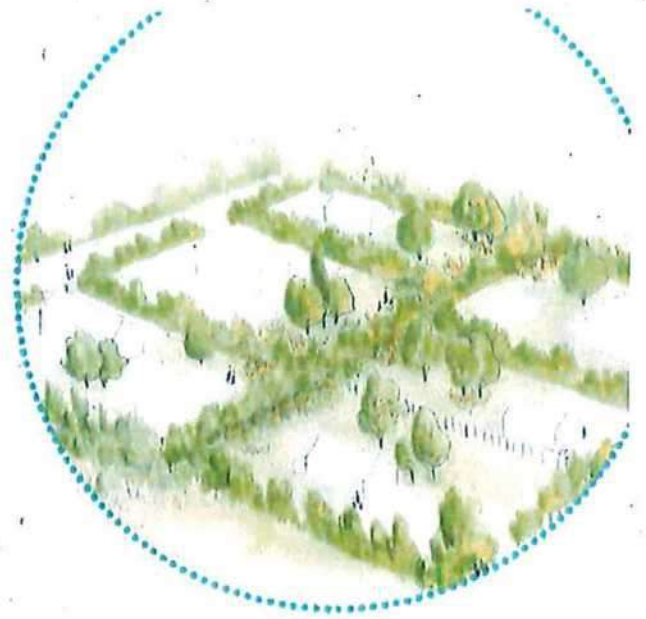
Inspiration palettes végétales selon les périmètres girondins ( label végétal local, par exemple : aubépine, noisetier, alisier torminal, chêne pédonculé, érable champêtre, prunelier, charme commun, frêne commun etc. )



**Atmosphères et Ambiances**



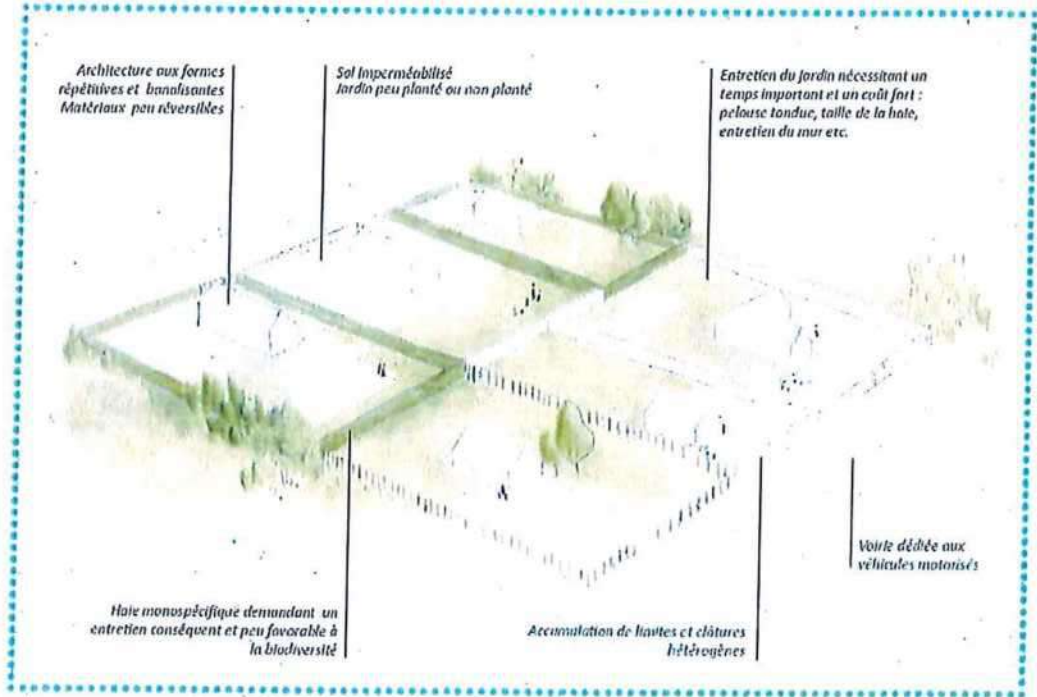
*De part en part de l'écologie paysanne. Matière de l'eau au cœur de la représentation architecturale, à la fois qualitative et quantitative pour un territoire.*



# Vers la résilience des territoires girondins

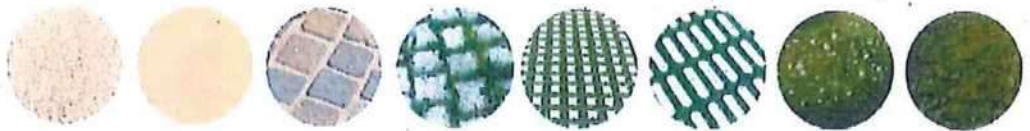
*Et si le pavillonnaire devenait fertile ?*

**Limites et dérives actuelles**



**Palettes et Inspirations pour passer à l'action !**

Inspiration-palettes de sols perméables

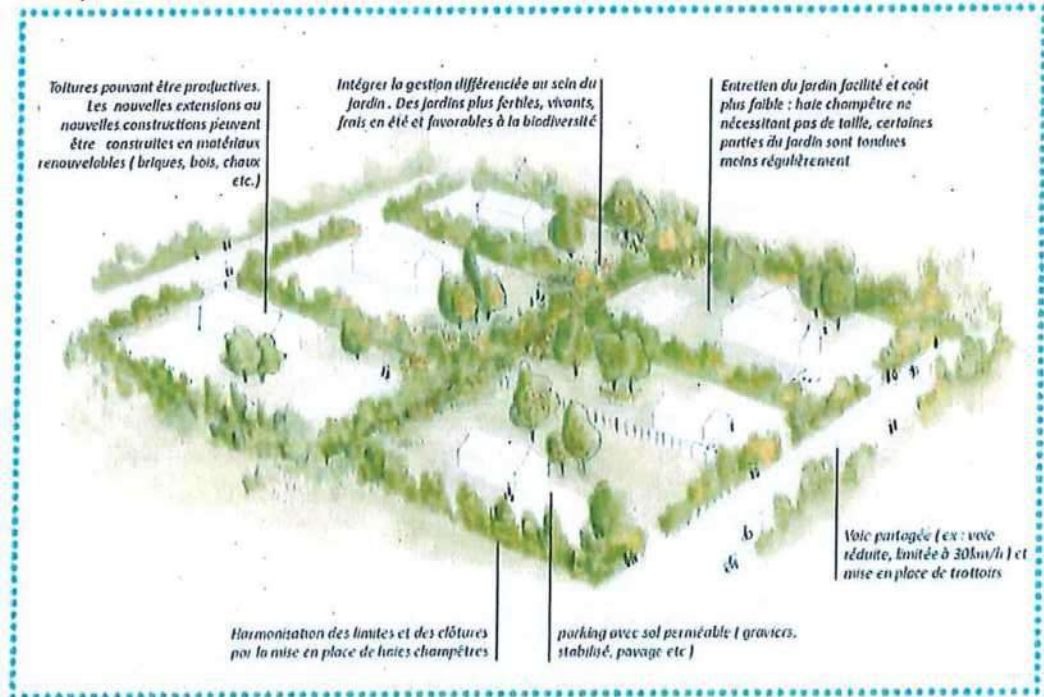


Atmosphères et Ambiances



*Pratiquer le jardinage est une méditation... car, comme une machine à vapeur, plus on le fait, plus on se calme.* - M. J. G.

## Nouvelles perspectives



Inspiration palettes végétales selon les périmètres gironclins ( label végétal local, par exemple : aubépines, noisetiers, alisiers torminal, chênes pédonculé, érable champêtre, pruneller, charmes commun, frêne commun etc )



## Atmosphères et Ambiances



*Extrait de la "Charte de la Qualité de l'Environnement" de la Région de la Vallée de la Saône*

## Valorisation des entrées de villes et des infrastructures

### Conseils :

- Accompagner et gérer les zones d'activités en mettant en place des structures paysagères d'accompagnement du bâti et des stationnements.
- Revalorisation paysagère des entrées de ville
- Développement des règlements locaux de publicité (RLP)
- Densification des zones urbaines lâches et connexion au centre par des circulations adaptées aux piétons et aux cyclistes. Aménagement d'espaces publics de qualité.
- Bâti récent isolé : inscription dans le paysage des constructions existantes par la mise en place de structures végétales adaptées.
- Limitation de l'imperméabilisation et développement d'une stratégie de désimperméabilisation ( création d'ilôts de fraîcheur en centre bourgs plantation des zones d'activités etc. )

### Place de la voiture

- Proposer des espaces de stationnement réversibles et multi usages
- Proposer un nombre d'arbres par stationnement minimum
- Inciter à la perméabilité et la plantation des stationnements, Cela est essentiel afin de permettre une adaptation des villes et bourgs au changement climatique. Des matériaux perméables et des stratégies végétales d'ampleur sont nécessaires.
- Favoriser le ralentissement des automobilistes en centre bourg
  - Les aménagements paysagers non monotones aux abords des voies incitent à ralentir et donc favorisent un meilleur partage de la chaussée ( alignements diversifiés, massifs libres, haies champêtres etc )

## Préservation des paysages, espaces naturels, agricoles et forestiers ( NAF )

### Conseils :

- Valoriser le réseau hydrographique dans son ensemble : protection et valorisation (sensibilisation et sentiers de découverte). Une attention particulière devra être portée au respect de la ripisylve (restauration de la ripisylve, éviter les coupes systématiques pour le bois d'œuvre et de chauffage)
- Impulser de nouvelles gestions forestières : restauration et limitation des coupes systématiques pour les boisements de feuillus notamment
- Recomposer des lisières de feuillus sur les sites de production sylvicole.
- Eviter le développement de la popuculture dans des secteurs qui donnent accès au grand paysage.
- Valoriser les cheminements doux et actifs: confortement et réhabilitation des chemins existants et création de nouveaux itinéraires
- Protéger réglementairement les corridors écologiques, boisements et structures paysagères structurantes (TVB, EBC, zonage Nm etc.)
  - Voir par exemple :

- Article L. 151-23 du Code de l'urbanisme
- Article R. 151-43 du Code de l'urbanisme
- Article L. 421-4 du Code de l'urbanisme
- Article R. 421-23 du Code de l'urbanisme

*Les plans locaux d'urbanisme (PLU et PLUi) peuvent, dans leur règlement, identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres. Le règlement peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quelques que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent.*

*-Créer des ZPENS sur les espaces à forts enjeux biodiversité, avec l'accompagnement des services du Département. Elles permettent d'avoir la maîtrise foncière à long terme de ces espaces*

*-Classer en ENS local, les espaces de propriété communale et intercommunale sur lesquels un enjeu biodiversité et paysage fort est identifié.*

*Les services du Département se tiennent à votre disposition pour plus d'informations.*

- Répertorier les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme (Loi Paysage).
- Favoriser et inciter au développement des TVB
- Favoriser la mise en place de haies bocagères et ce même si ces dernières n'étaient pas existantes. Favoriser la replantation de haies anciennes (cf. cartes anciennes). Valoriser les aides à la plantation de haies, valorisation des puits de carbone etc.
- Préserver les lisières viticoles et sylvicoles composées d'essences indigènes (mixtes de feuillus) afin de composer des zones tampons et de limiter les conflits d'usages ( coupes rases, traitements etc.)
- Proposer une gestion sobre et écologique sur le long terme (limitation des tailles, gestion différenciée, mise en place de haies vives, jachères fleuries d'essences végétales locales etc.)
- Proposer des massifs résilients et sobres en eau ( vivaces etc. )
- Mettre en valeur les subventions proposées et les acteurs pouvant accompagner particuliers et collectivités

#### **Les îlots de fraîcheur**

- Favoriser les espaces et zones de rencontres au sein des centres bourgs
- Proposer une palette végétale indicative pour les milieux urbains et les jardins privés : strate arborée, arbustive, herbacée.
  - Valoriser le port naturel de chaque essence (limiter la taille si l'aspect sanitaire n'en nécessite pas le besoin) : cf CAUE de la Gironde pour établir cette liste.

**Valoriser les paysages « ordinaires »**

- Valoriser les structures paysagères existantes composant les paysages agricoles d'exception et ordinaires ou inciter à les recomposer (haies bocagères, arbres isolés, murets en pierres etc.)
- Développer les lisières et boisements mixtes aux abords des sites de production sylvicoles, viticoles (Projet VitiRev afin de limiter les conflits d'usages)

#### **Penser la transition énergétique et la transition climatique**

- Lutter contre le développement des ENR au sol au sein des parcelles naturelles, agricoles (ou ayant un potentiel agronomique) et forestières.
- Favoriser les panneaux solaires sur toitures (bâtiments industriels, bâtiments agricoles existants, nouvellement créés si nécessité pour l'activité agricole, nouvelles habitations etc.)
- Valoriser les sites déjà imperméabilisés pour la production d'ENR solaire au sol (zones d'activités, parkings etc)
- Mettre en place un schéma directeur des énergies à l'échelle du PLUI

## **Préservation de la ressource en eau et des zones humides**

#### **Conseils :**

- Proposer un coefficient de pleine terre et de biotope minimum
  - En ce qui concerne les espaces libres de toute construction, un coefficient de pleine terre et de biotope pourrait être envisagé.
- Limiter l'imperméabilisation des sols à la fois dans les jardins privés mais aussi dans l'espace public
- Envisager la mise en place d'un zonage pluvial

#### **Favoriser la préservation des zones humides**

- Proposer des zones tampons non constructibles aux abords des zones humides en appui avec les syndicats gestionnaires de bassins versants
- Inciter aux mesures agro-environnementales et aqua-environnementales
  - (Les mesures agro-environnementales s'adressent aux agriculteurs qui s'engagent, pour une période minimale de 5 ans, à préserver l'environnement et à entretenir l'espace rural, en adoptant des techniques agricoles respectueuses de l'environnement allant au-delà des obligations légales. En échange, ils perçoivent une aide financière qui compense les coûts supplémentaires et les pertes de revenus résultant de l'adoption de ces pratiques, prévues dans le cadre de contrats agro-environnementaux.)



- Limiter strictement l'urbanisation dans les secteurs de protection des captages et dans les zones humides

## Préservation et valorisation du patrimoine paysager et architectural

### Conseils :

#### Patrimoine bâti

- Les centres anciens : mise en valeur notamment par des circuits de circulation douce dans le centre historique
- Protéger et valoriser les espaces publics, le bâti ancien afin de faire vivre les centres bourgs
- Favoriser la rénovation/réhabilitation du patrimoine existant : sobriété en terme de matériaux, réemploi, etc.
- Permettre la mutation des usages dans le bâti ancien (puit de lumière, ouvertures de toits en terrasse etc.)
- Protection des architectures et formes typiques locales (bâti et terres cultivées) qui structurent le paysage rural. Favoriser la préservation du patrimoine rural (aides et financements)
- Inciter à la transformation/changement de destination du patrimoine rural afin de limiter sa dégradation en nouvelles typologies d'habitations rurales de façon strictement encadrée (priorités aux activités agricoles. Attention nécessité de réseaux, accès existants etc).
- Limiter la banalisation des paysages induite par le développement de lotissements non intégrés au paysage local.
- Affirmer une exigence en terme de qualité pour les constructions neuves. Si constructions neuves alors favoriser le développement d'habitats sobres et vertueux (formes urbaines de qualité, matériaux bio-sourcés, panneaux photovoltaïques en toitures, isolation non polluantes etc.)
- Permettre l'implantation d'habitats bioclimatiques et écologiques
- Inventer des formes urbaines (rénovation ou neuf) répondant aux nouveaux usages et nouveaux modes de vies (familles monoparentales, gardes alternées, collocation de jeunes actifs, projets intergénérationnels, vieillissement des populations etc)

#### Les lisières habitées

- Redonner de la place aux modes doux et actifs au sein des lotissements : développement de chemins de traverses, espaces de rencontre et de promenades
- Recomposer des lisières habitées afin d'intégrer les habitations récentes ou nouvellement construites. Inscription dans les paysages des constructions existantes par la mise en place de structures végétales adaptées.
- Favoriser au maximum les haies vives, champêtres composées d'essences indigènes et limiter les haies mono spécifiques ( les haies vives favorisent la biodiversité, marquent l'évolution saisonnière, s'adaptent au paysage local, limitent l'entretien etc ).
- Inciter à une gestion plus sobre et économe des espaces paysagers libres et privés
- Proposer un coefficient de biotope ainsi qu'un coefficient de pleine terre dans les jardins privés et au sein des espaces publics.

- *Préserver les paysages des routes et bords de voies notamment les « routes paysage »*

## LES ORGANISMES RESSOURCES

Les organismes à contacter pour vous aider à mieux préserver le paysage et le patrimoine naturel intercommunal

NOM de l'organisme	Adresse	Mai/téléphone
CAUE de la Gironde	283 rue d'Ornano 33000 BORDEAUX	05.56.97.81.89.
Arbres et paysages en Gironde	31 Bis Rue Hustin, 33185 Le Haillan	05 56 28 12 27
CEN Nouvelle Aquitaine – Conservatoire des Espaces Naturels Nouvelle Aquitaine	Espace Darwin 87 Quai des Queyries, 33100 Bordeaux	05 56 57 67 73 q.dlasser@cen-na.org antenne33@cen-aquitaine.fr
OAFS – Observatoire Aquitain de la Faune Sauvage (Université Bordeaux 1 – Laboratoire Biogéco)	Laboratoire BIOGECO, Bât. B2 - Allée Geoffroy St-Hilaire, 33615 Pessac	05 40 00 88 95
CBNSA – Conservatoire Botanique National Sud Atlantique – Antenne Audenge	47 Avenue de Certes, 33980 Audenge	05 57 76 18 07 <a href="https://obv-na.fr">https://obv-na.fr</a>
Agence de l'eau Adour-Garonne (aide technique et financière)	Quartier du Lac Rue du Professeur André Lavignolle 33049 Bordeaux Cedex	05 56 11 19 99 <a href="http://www.eau-adour-garonne.fr">www.eau-adour-garonne.fr</a>
SMEAG (Garonne et ZH)	61 rue Pierre Cazeneuve 31200 Toulouse	05 62 72 76 00 <a href="http://www.smeag@smeag.fr">www.smeag@smeag.fr</a>

## LES OUTILS FINANCIERS (Subventions départementales)

Le Département de Gironde propose différents outils d'accompagnement :

- Aide au financement des missions de paysagiste concepteur pour accompagner les projets de planification (SCOT) et les projets d'aménagement
- Aide à la valorisation des paysages « Dispositif paysage » (études paysagères, chartes et plans de paysage, aménagements paysagers, projets de formation, de sensibilisation au paysage)
- Aides à la réalisation d'atlas de biodiversité communale
- Aides à la préservation de la biodiversité (études, connaissance, inventaires, gestion)
- Aide à l'acquisition foncière pour la préservation et valorisation des paysages
- Aides à l'acquisition foncière d'Espaces Naturels Sensibles
- Aides à la préservation et la gestion d'ENS
- Aides à la préservation et la gestion des Milieux Aquatiques

## LES RESSOURCES COMPLEMENTAIRES

### RESSOURCES DU DEPARTEMENT

## ***Atlas des paysages de Gironde***

L'Atlas des paysages de la Gironde constitue une importante base de connaissance partagée sur les paysages du département. Leur diversité est présentée et décrite, leur constitution dans l'espace et dans le temps est expliquée, leurs représentations culturelles sont mises au jour, et leur valeur culturelle et patrimoniale, économique, sociale et environnementale

Le Département souhaitant en faire un document actif au service de l'aménagement du territoire, l'Atlas des paysages identifie également les processus de transformation des paysages, récents et en cours, et porte un regard critique sur ces évolutions : valorisent-elles ou dévalorisent-elles les paysages Girondins ? Dans quelle mesure représentent-elles des opportunités, des risques ou des problèmes ? Ce diagnostic critique conduit à une formulation d'orientations et de recommandations. Il est consultable et téléchargeable sur : <http://atlas-paysages.gironde.fr>.

Les porteurs de projet d'élaboration de documents d'urbanisme peuvent se servir de cet outil de connaissance et l'approfondir lors de l'analyse intercommunale.

Plaquette « Etre élu et mobiliser les ZPENS (Zones de Prémption au titre des ENS) », Département de Gironde

### **RESSOURCES DU CAUE 33**

Guide des élus 2020, CAUE, 2020 :

[https://www.cauegironde.com/files/GUIDE\\_DES\\_ELUS\\_2020\\_BD.pdf](https://www.cauegironde.com/files/GUIDE_DES_ELUS_2020_BD.pdf)

L'approche écopaysagère : mise en évidence des trames vertes dans les territoires ruraux, Union régionale des CAUE de Nouvelle-Aquitaine : [rehttps://fr.calameo.com/read/004999995cc464792459c](https://fr.calameo.com/read/004999995cc464792459c)

La Gestion des ripisylves : [https://www.cauegironde.com/files/La\\_gestion\\_des\\_ripi-sylves.pdf](https://www.cauegironde.com/files/La_gestion_des_ripi-sylves.pdf)

Les plantes adaptées au territoire girondin, CAUE :

[https://www.cauegironde.com/files/Plantes\\_adaptees\\_a\\_notre\\_territoire.pdf](https://www.cauegironde.com/files/Plantes_adaptees_a_notre_territoire.pdf)

Documentation thématique du CAUE :

« Clôturer son jardin », « les plantes adaptées à notre territoire », « une taille respectueuse de l'arbre » etc :

<https://www.cauegironde.com/fr/1/23/faq.html?cfaq=5>

### **LIENS UTILES**

#### **Paysage et patrimoine naturel**

- **Atlas des paysages de Gironde**  
<https://atlas-paysages.gironde.fr/>
- **Portail cartographique de l'Agence Régionale pour la Biodiversité Nouvelle-Aquitaine**  
<http://geoportail.biodiversite-nouvelle-aquitaine.fr/visualiseur/>
- **Observatoire de la biodiversité végétale**  
<https://obv-na.fr/>
- **Inventaire national du patrimoine naturel**  
<https://inpn.mnhn.fr/accueil/index>



Dossier	SCoT du Bassin d'Arcachon Val de l'Eyre - arrêté		
Contributeurs	Christiane Castaing DGAJ/DSLVA/SDMSN et DGAT/DHU	Diffusion :	DHU/SAPUPH
		Date :	13/07/2023

**Avis sur la prise en compte des sports de nature**

**Plan Départemental des Espaces Sites et Itinéraires (PDESI - art L311-3 et R311-2 du code du sport)**

Le SYBARVAL est concerné par 9 Espaces Sites et Itinéraires (ESI) dénommés et classifiés :

- Site du Bernet et « Site de Mesplet » sur la commune de Belin-Bellet en tant qu'accès embarquement débarquement pour les embarcations mues par la force humaine à l'itinéraire nautique La Leyre,
- Espace : "Espace de La Sablière" en tant qu'espace de pratiques multisports de nature (pêche de loisirs avec ponton PMR, randonnées) sur la commune de Lanton,
- Site d'embarquement du Pont de Mios et Site d'embarquement débarquement de Saint Brice (en projet) sur la commune de Mios,
- Site « Port de Biganos » sur la commune de Biganos en tant qu'accès embarquement débarquement à la Leyre,
- Site « Le Pont Neuf » et « Lamothe » sur la commune de Le Teich en tant qu'accès embarquement débarquement d'accès à la Leyre,
- Itinéraire :
  - o Terrestre : piste cyclable « Biganos-Bazas-Captieux » qui traverse les communes de Biganos, Mios, Salles, Lugos et Belin-Bellet. Il est propriété du Département de la Gironde sur l'ancienne emprise Voie Ferrée d'Intérêt Local (VFIL),
  - o Nautique : rivière et cours d'eau dénommée La Leyre (sur l'emprise du Domaine Public Fluvial DPF) et dans le cadre d'une déclaration d'intérêt général DIG de l'Etat attribuée au Parc Naturel Régional des Landes de Gascogne).

Les 10 sites et itinéraires sont inscrits au Plan Départemental des Espaces Sites et Itinéraires (PDESI).

Ces 8 sites et ces 2 itinéraires doivent être pris en compte dans les documents d'urbanisme de sorte qu'ils restent pérennes et ouverts au public dans les conditions prévues à cet effet (cf. plans ci-joint).

Il est rappelé, au travers de cet avis, que les éventuels passages ou usages en propriétés privées peuvent faire l'objet sur l'assiette de passage, d'emplacements réservés. Ceci ayant pour objectif de pérenniser les continuités de passage et d'usage prioritairement souhaités sur des emprises publiques.

⇒ La recommandation n°110 du DOO pourrait être étoffée ; elle pourrait rappeler que les PLU doivent prendre en compte l'ensemble des Espaces Sites et Itinéraires (ESI) inscrits au Plan Départemental des Espaces Sites et Itinéraires (PDESI) dont la vallée de la Leyre de sorte qu'ils restent pérennes et ouverts au public dans les conditions prévues à cet effet et rappeler les modalités de cette prise en compte.

## ANNEXE N°4 : Sports de nature

⇒ Cette pérennisation passe par :

- La mise en place d'emplacements réservés portant sur l'assiette de passage ou usages en propriétés privées,
- La présentation de la stratégie « sports de nature » du territoire dans le Rapport de Présentation des PLU(i) et dans le PADD,
- L'identification des secteurs à enjeux et à projets pour les sports de nature, les éléments de patrimoine bâti ou naturel à préserver dans le règlement,
- La mention de dispositions spécifiques dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui peuvent être thématiques ou sectorielles (OAP « sports de nature » / principes d'aménagement énoncés, mention de cheminements à créer dans les OAP sectorielles, etc...),
- Les équipements liés aux sports de nature peuvent faire l'objet, à titre dérogatoire, de Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limités (STECAL) en zone A et N du PLU(i) (CU : art. L151-13).

### Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée (PDIPR - art L361-1 du code de l'Environnement)

Un schéma communautaire de randonnée a été validé par la Communauté de Communes du Val de Leyre, après obtention de l'avis favorable de la Commission Départementale des Espaces, Sites et Itinéraires (CDESI), rendu le 11 décembre 2019 (cf. plan joint).

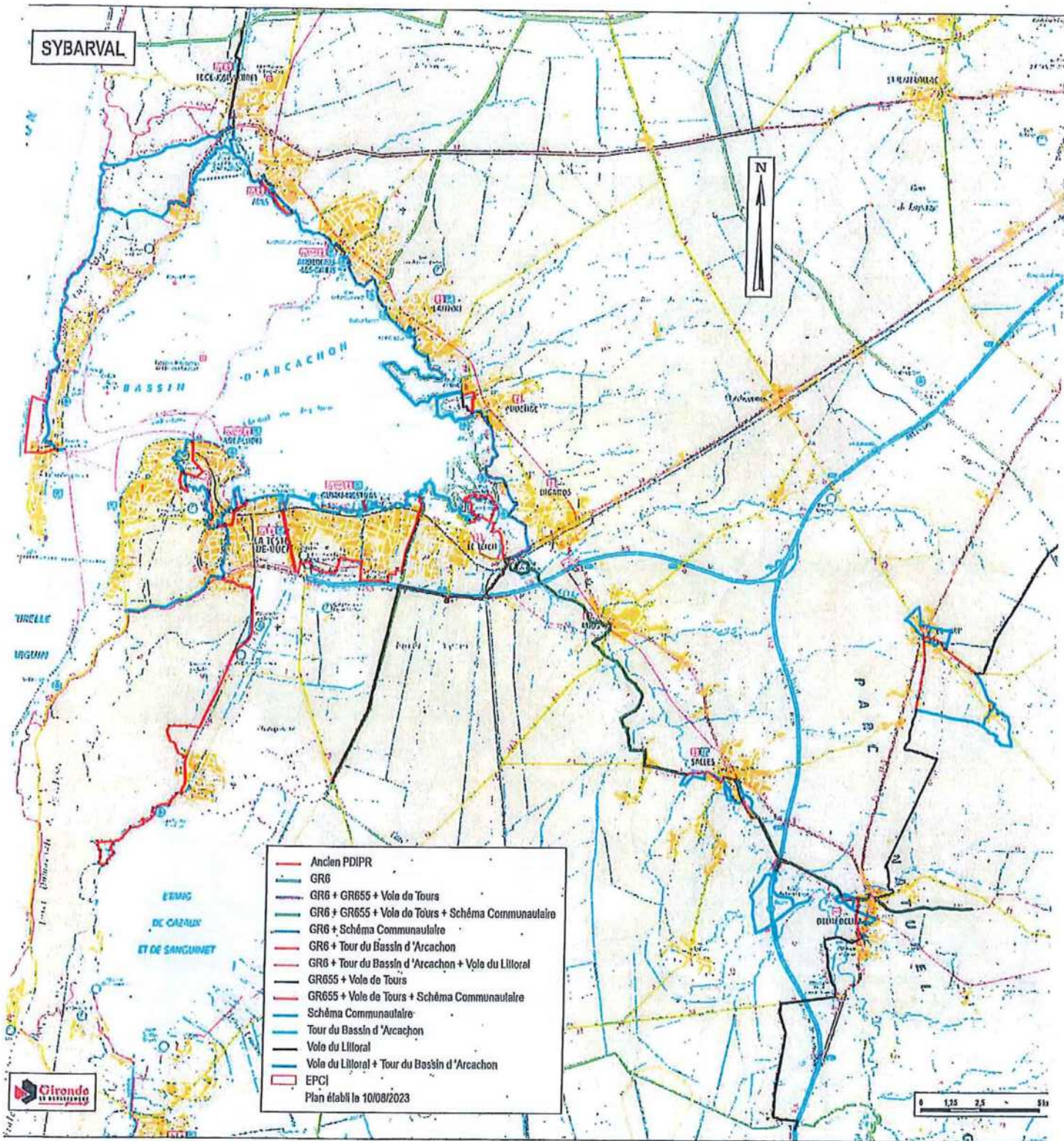
Plusieurs axes structurants traversent les communes du SYBARVAL (la voie du littoral et la voie de Tours en tant que chemins de St Jacques de Compostelle, le Tour du Bassin d'Arcachon-Sentier de Grande Randonnée de Pays (GRP), les itinéraires de Grande Randonnée (GR 655 et le GR 6) qui restent sous maîtrise d'ouvrage départementale.

Le SCOT arrêté présenté par le SYBARVAL n'impacte pas une emprise de passage ou d'usage inscrite au PDIPR ou au PDESI.

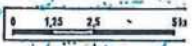
Toutefois :

- ⇒ La recommandation n°32 du DOO pourrait rappeler, d'une façon générale, que les PLU(i) peuvent inscrire les arbres qui présentent une valeur patrimoniale, comme élément du patrimoine à protéger au titre de l'article L-123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme et pas uniquement pour les parkings.
- ⇒ La recommandation n°110 du DOO pourrait rappeler que les PLU(i) peuvent pérenniser les continuités de passages sur des propriétés privées via la mise en place d'emplacements réservés sur l'assiette de passage lorsque le passage n'est pas possible sur des emprises publiques. Le développement des déplacements doux peut permettre de favoriser le slow tourisme.

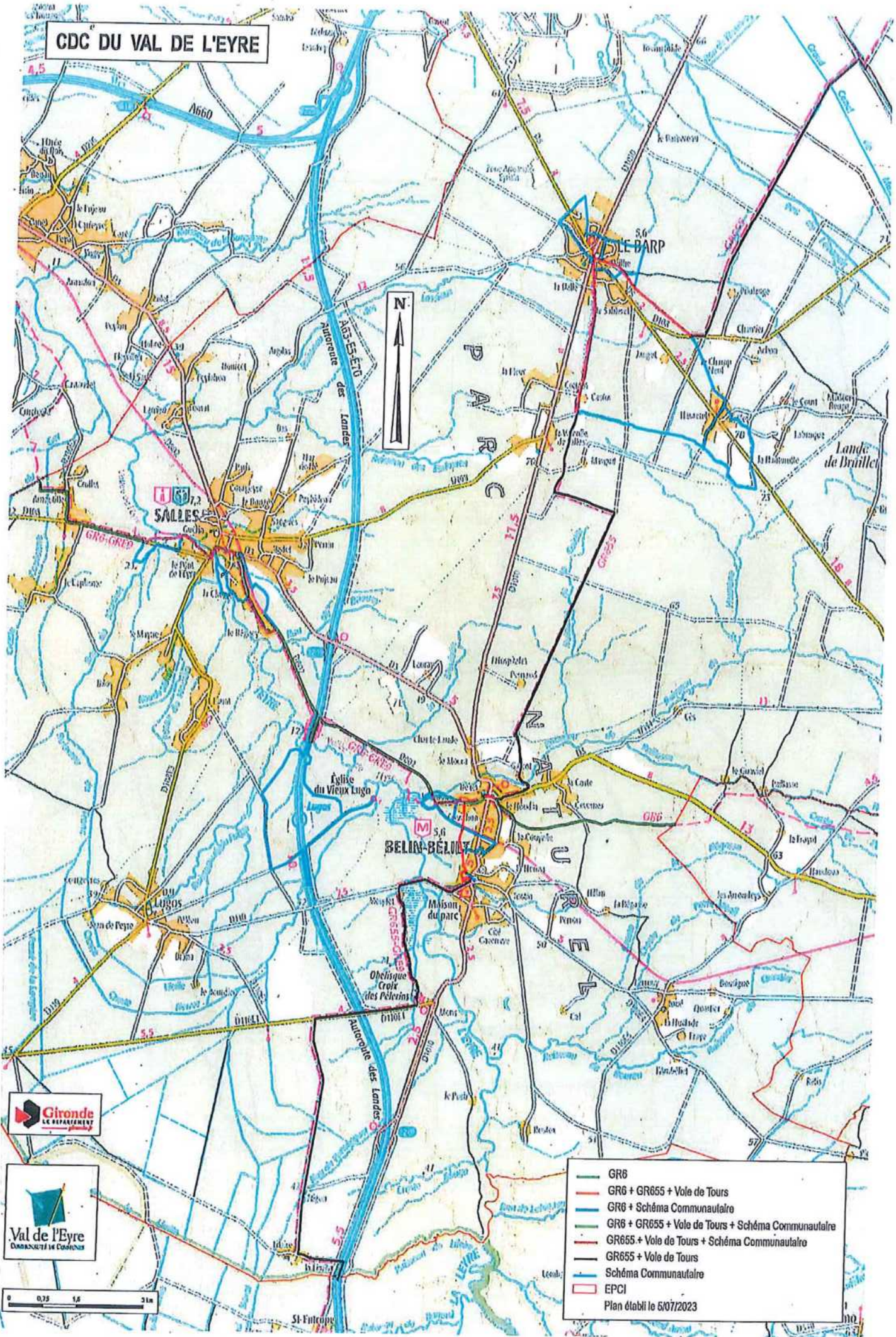
SYBARVAL



- Ancien PDIPR
  - GR6
  - GR6 + GR655 + Voie de Tours
  - GR6 + GR655 + Voie de Tours + Schéma Communautaire
  - GR6 + Schéma Communautaire
  - GR6 + Tour du Bassin d'Arcachon
  - GR6 + Tour du Bassin d'Arcachon + Voie du Littoral
  - GR655 + Voie de Tours
  - GR655 + Voie de Tours + Schéma Communautaire
  - Schéma Communautaire
  - Tour du Bassin d'Arcachon
  - Voie du Littoral
  - Voie du Littoral + Tour du Bassin d'Arcachon
  - EPCI
- Plan établi le 10/08/2023



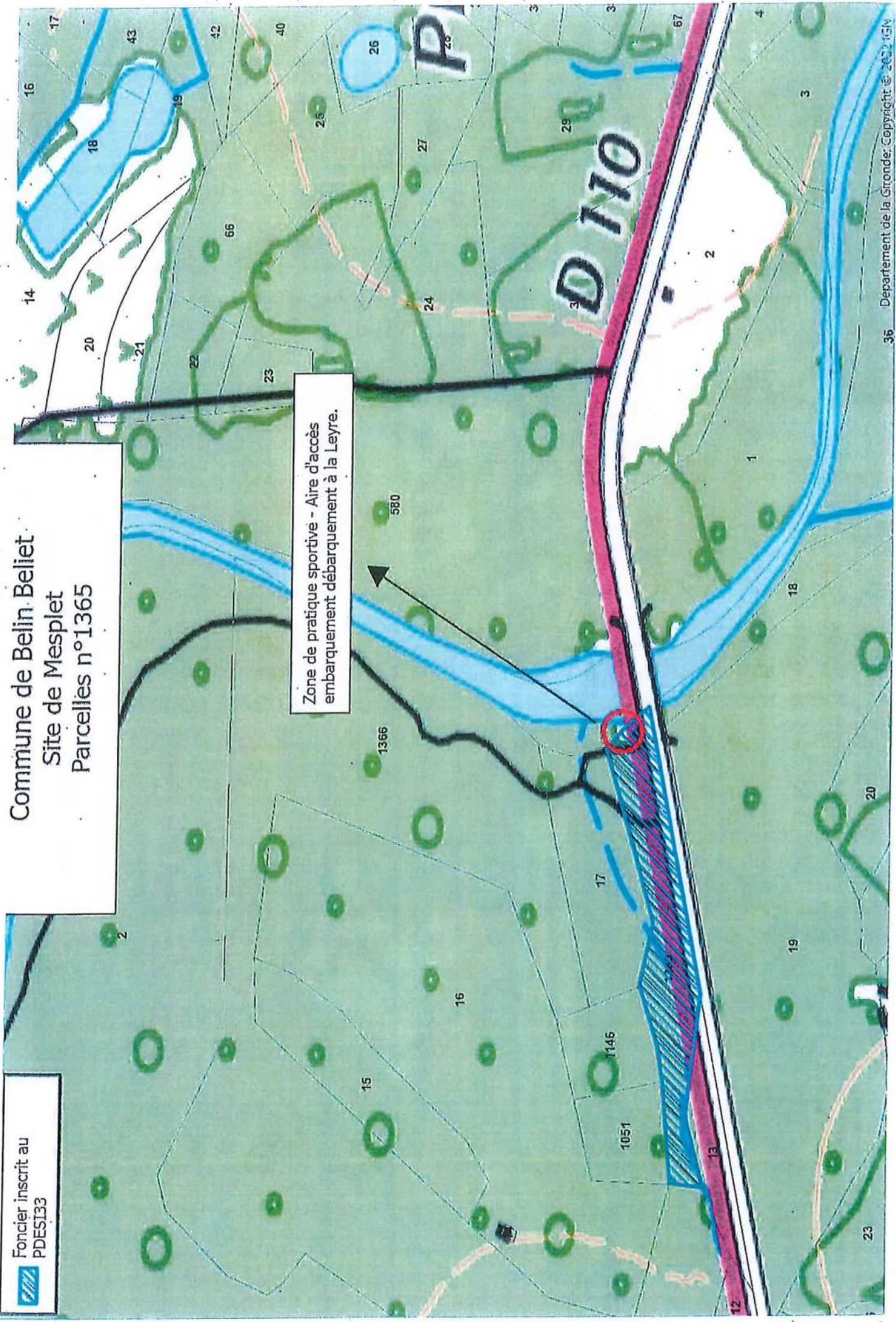
# CDC DU VAL DE L'EYRE



- GR6
  - GR6 + GR655 + Voie de Tours
  - GR6 + Schéma Communautaire
  - GR6 + GR655 + Voie de Tours + Schéma Communautaire
  - GR655 + Voie de Tours + Schéma Communautaire
  - GR655 + Voie de Tours
  - Schéma Communautaire
  - EPCI
- Plan établi le 5/07/2023

Commune de Belin-Beliet  
Site de Mesplet  
Parcelles n°1365

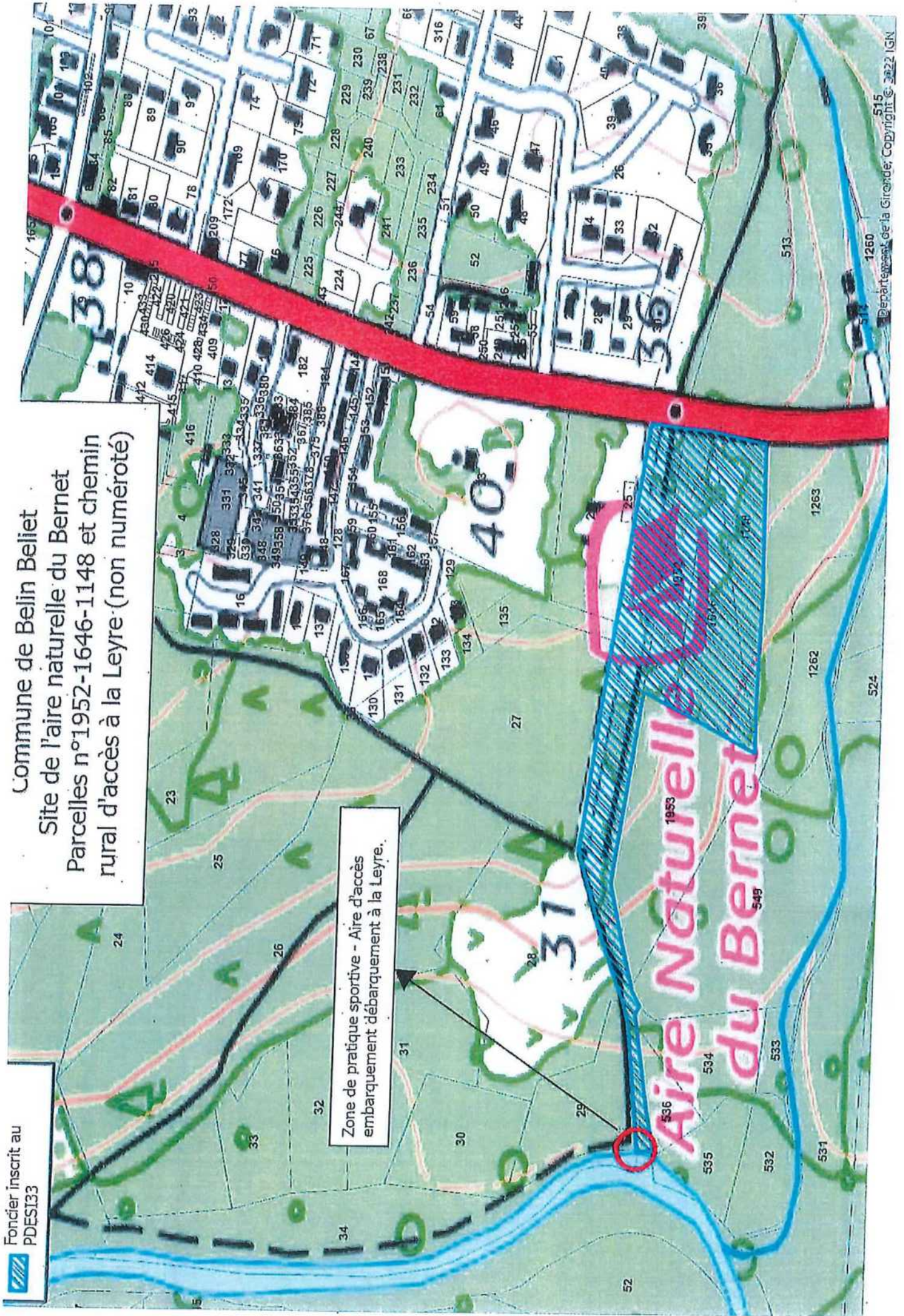
Zone de pratique sportive - Aire d'accès  
embarquement débarquement à la Leyre.





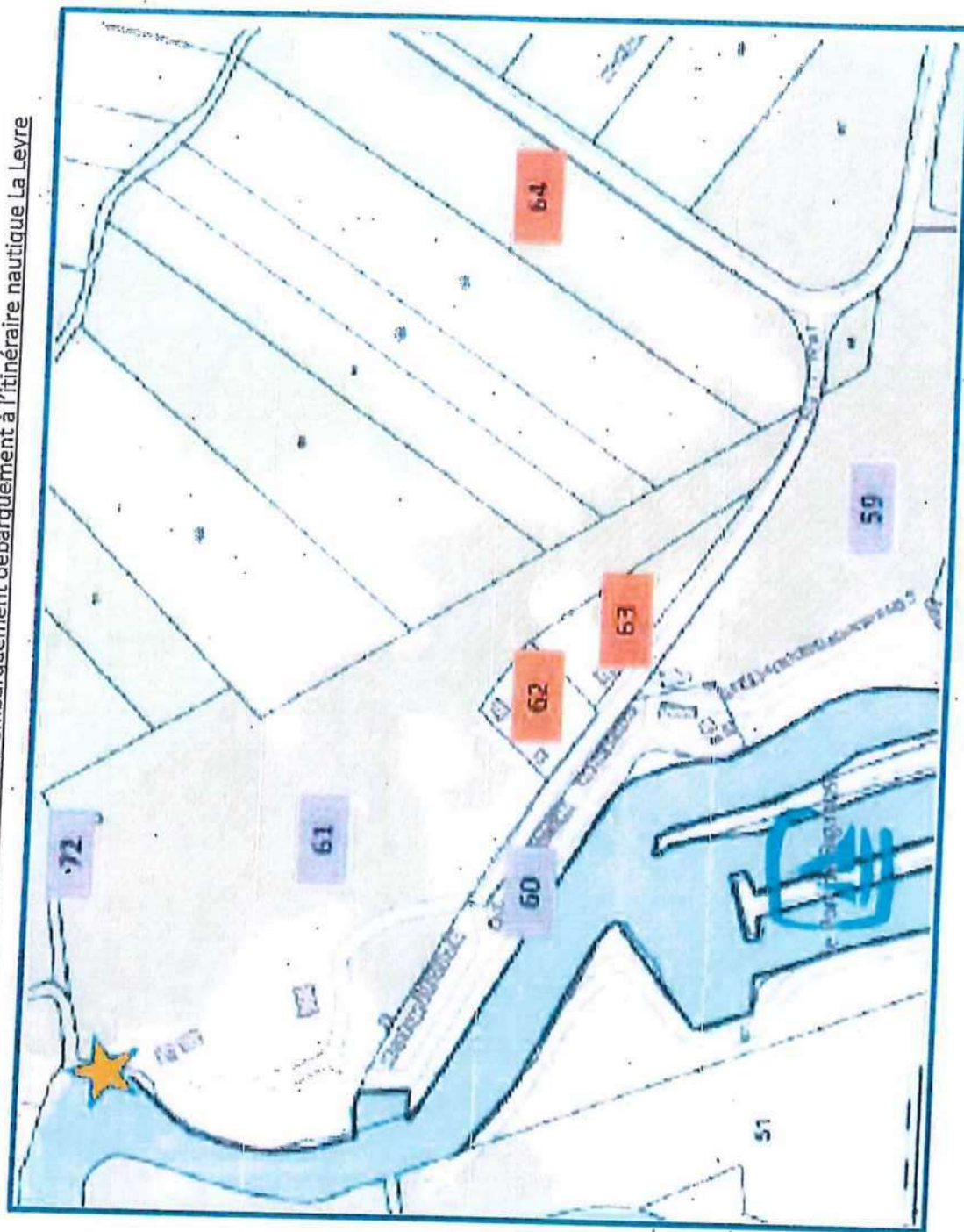
Commune de Belin Bellet  
Site de l'aire naturelle du Bernet  
Parcelles n°1952-1646-1148 et chemin rural d'accès à la Leyre (non numéroté)

Zone de pratique sportive - Aire d'accès embarquement débarquement à la Leyre.



**COMMUNE DE BIGANOS**

Site du Port de Biganos – Accès embarquement à l'itinéraire nautique La Leyre



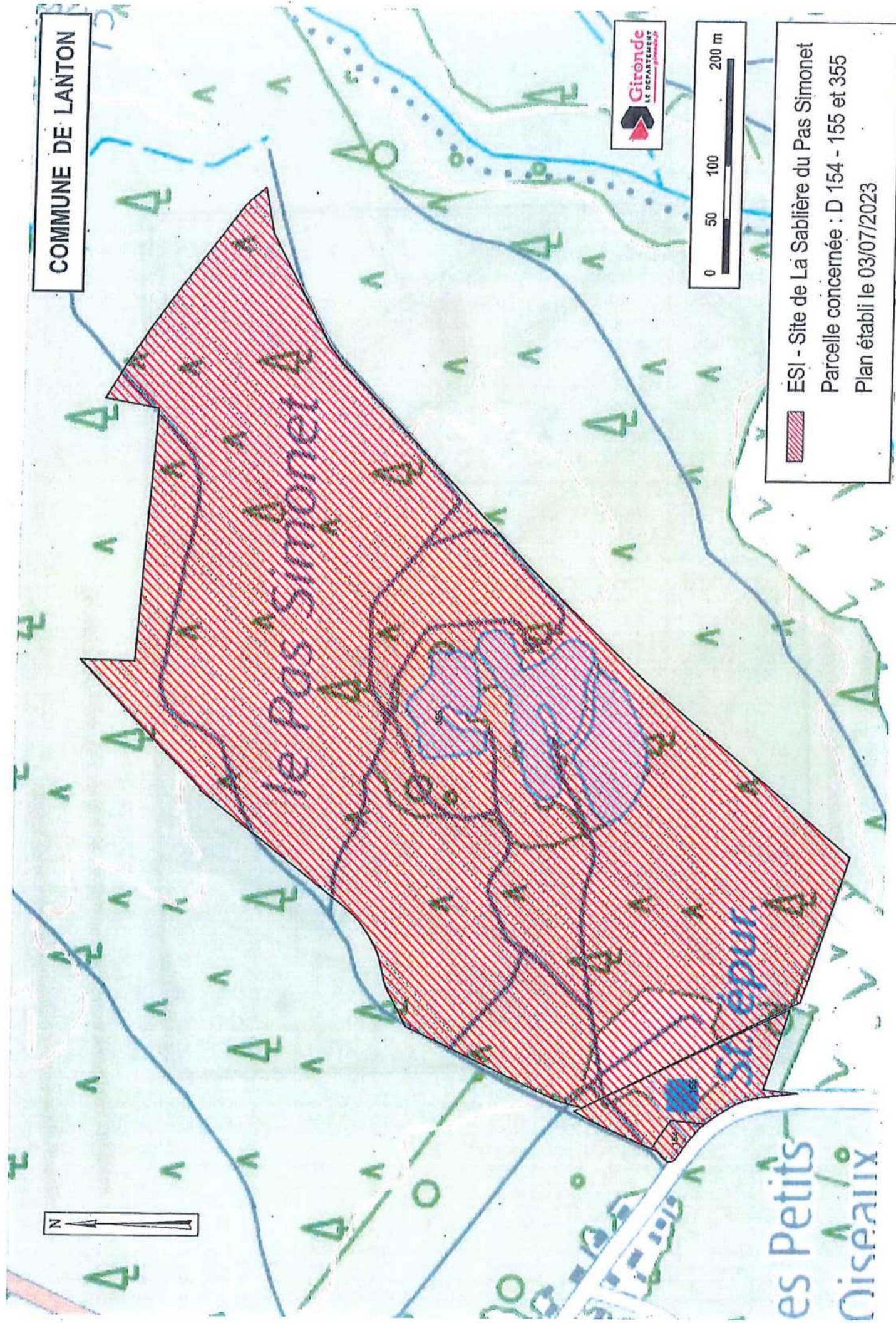
- Parcelles communales inscrites au PDESI : 51 AW 61 / 51 AW 60 / 51 AW 72

★ Aire d'embarquement débarquement Canoë kayak

COMMUNE DE LANTON



ESI - Site de La Sablière du Pas Simonet  
Parcelle concernée : D 154 - 155 et 355  
Plan établi le 03/07/2023



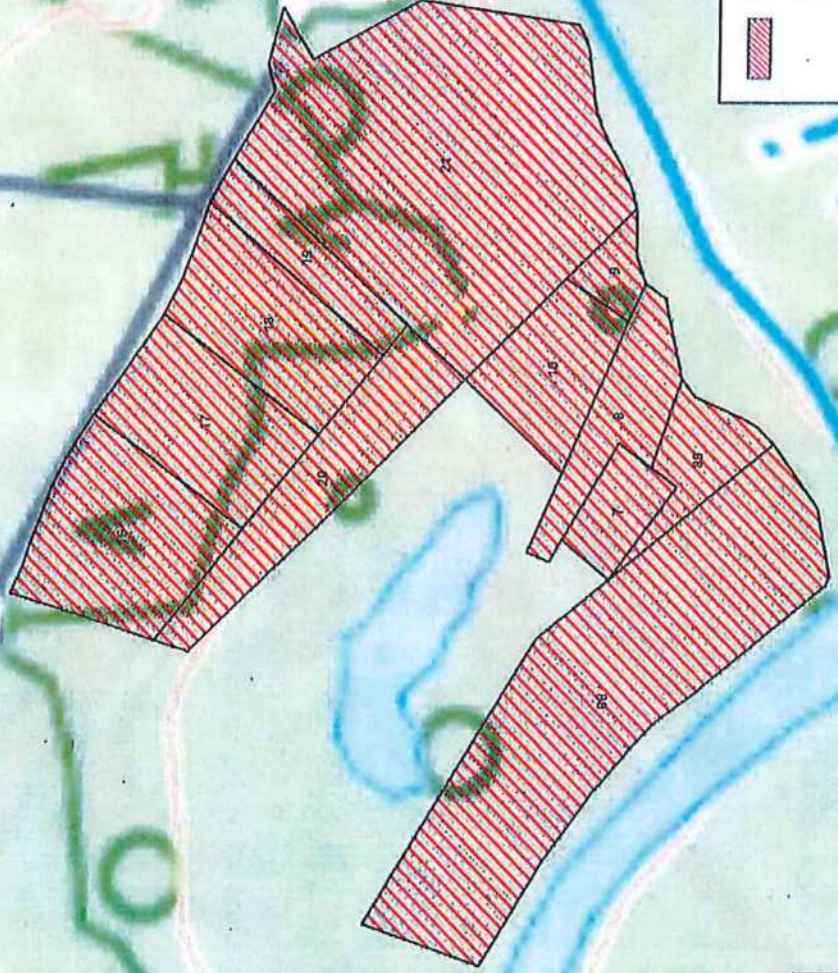
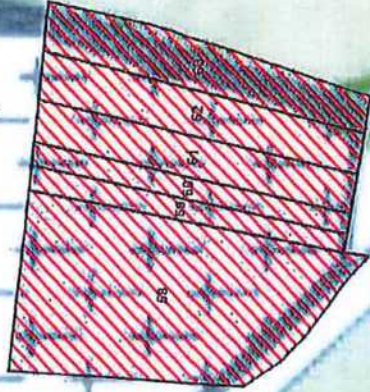
COMMUNE DE MIOS

# St-Brice

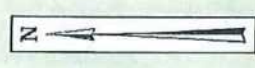
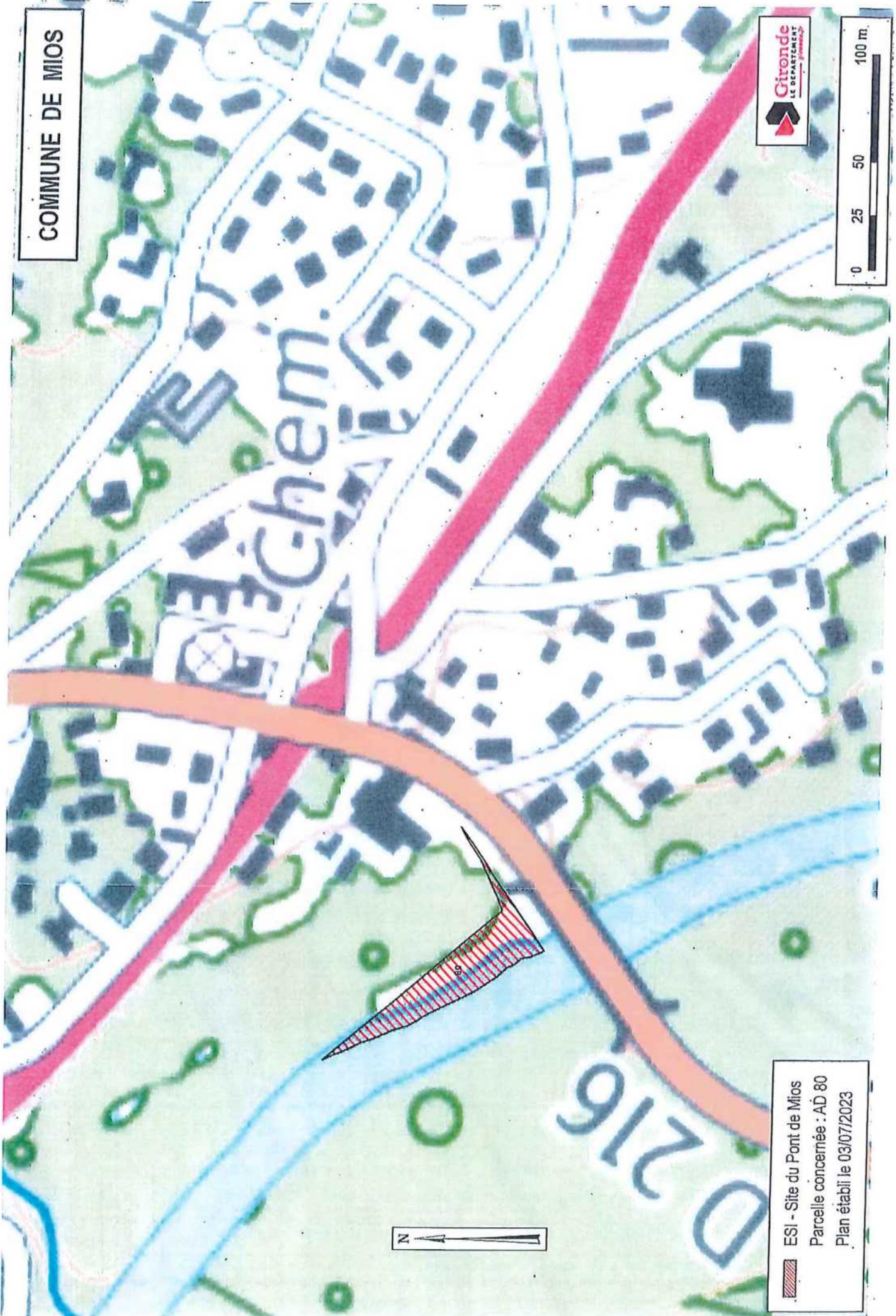
ESI - Site de Saint-Brice


Parcelles concernées : CK.7 à 10 - 16 à 21 - 58 à 63 - 88 et 89

Plan établi le 03/07/2023

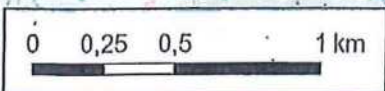
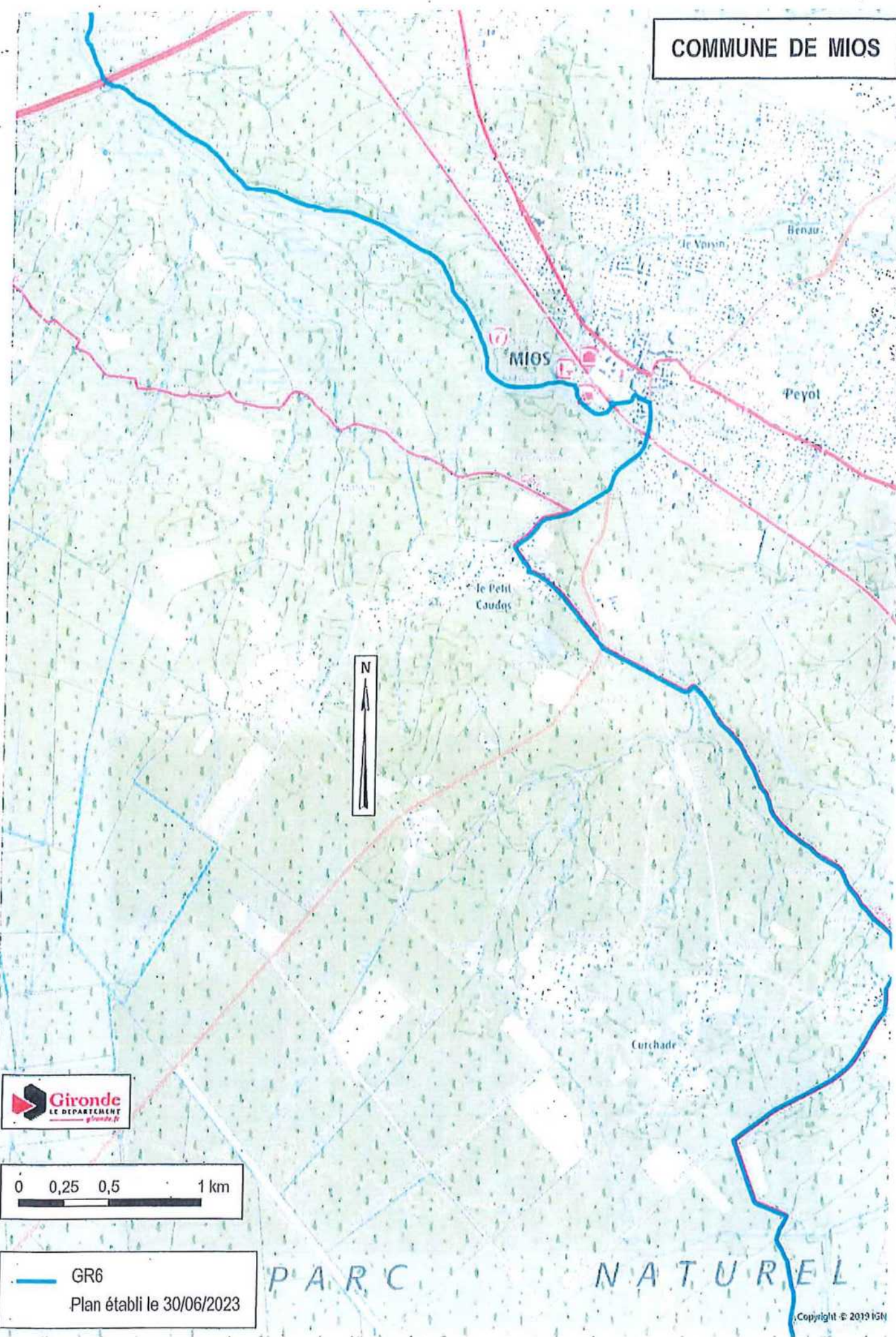


COMMUNE DE MIOS



 ESI - Site du Pont de Mios  
Parcelle concernée : AD 80  
Plan établi le 03/07/2023

COMMUNE DE MIOS

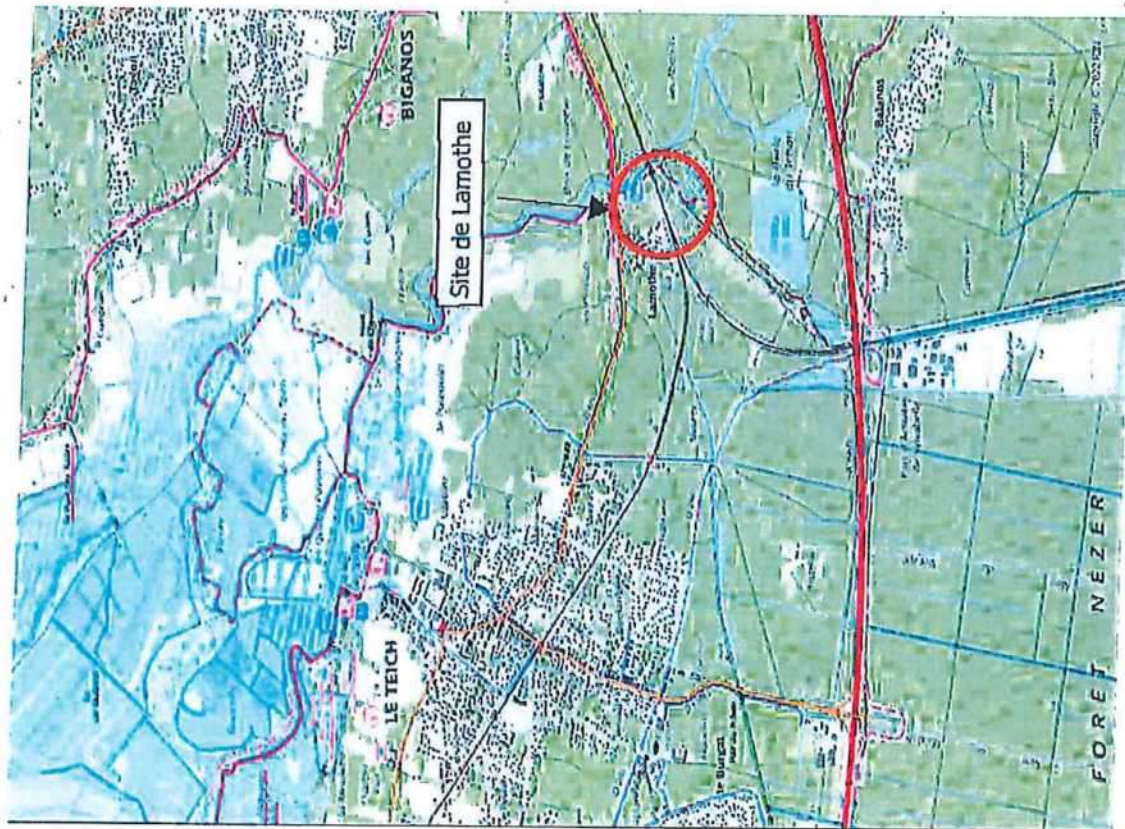


— GR6  
Plan établi le 30/06/2023

PARC NATUREL

Commune du Teich

Site de Lamothe – Accès embarquement débarquement à l'itinéraire nautique La Leyre





**Parcelles communales inscrites au PDESI :**

527 CI 40

527 CI 41

527 CI 42

• Aires d'embarquement d'équipement Canot kayak



AMENAGEMENT DES ACCES A LA LEYRE  
COMMUNE DE LE TEICH - PONT SINCT ET PONT DE LAMOINE



SCHEMA FONCTIONNEL DE L'EXISTANT

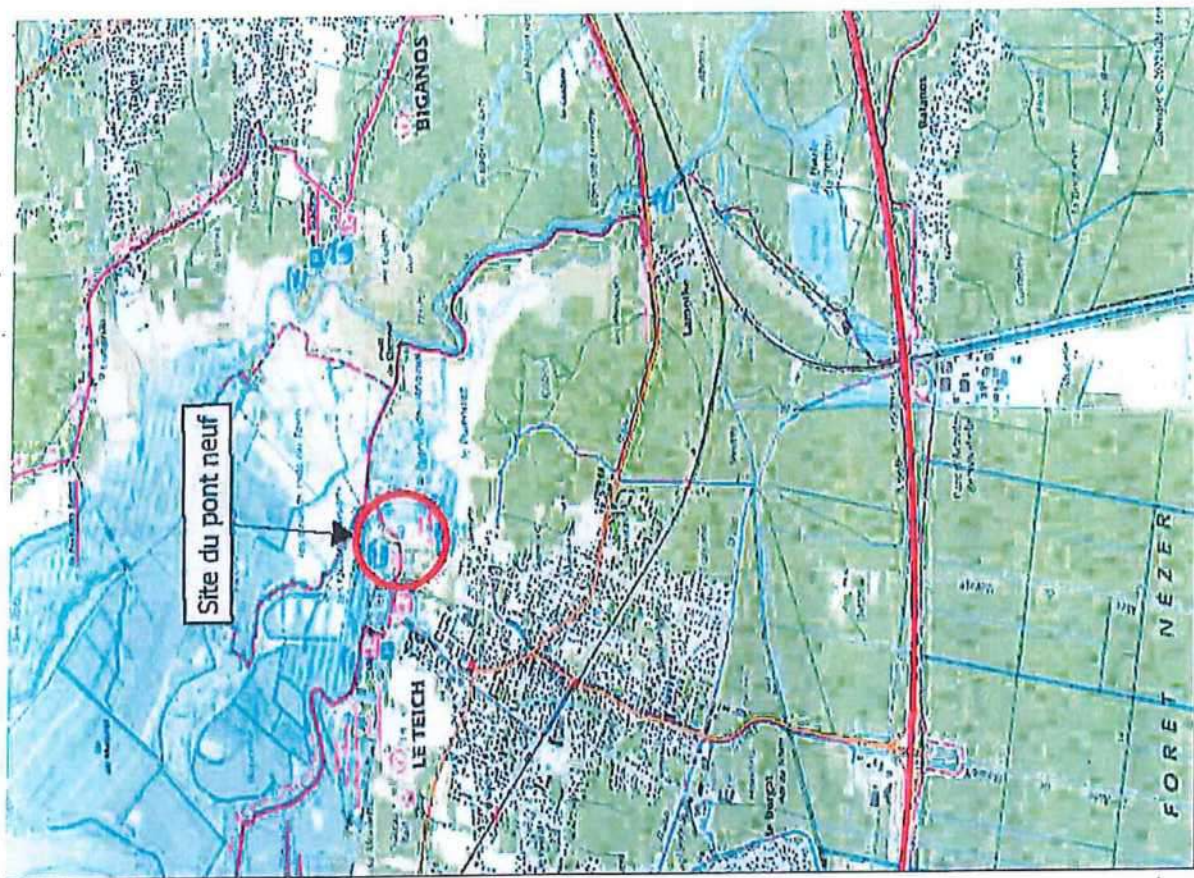


PROJET DE REALISATION DES AMENAGEMENTS 2020-2021

<p>Voies de circulation L30</p>	<p>Les sites concernés de ce plan sont ceux qui sont situés dans la zone d'habitat individuel et qui sont destinés à être utilisés pour des déplacements à court terme.</p>
<p>Voies de circulation L30</p>	<p>Les sites concernés de ce plan sont ceux qui sont situés dans la zone d'habitat individuel et qui sont destinés à être utilisés pour des déplacements à court terme.</p>
<p>Voies de circulation L30</p>	<p>Les sites concernés de ce plan sont ceux qui sont situés dans la zone d'habitat individuel et qui sont destinés à être utilisés pour des déplacements à court terme.</p>

## Commune du Teich - Site du pont neuf

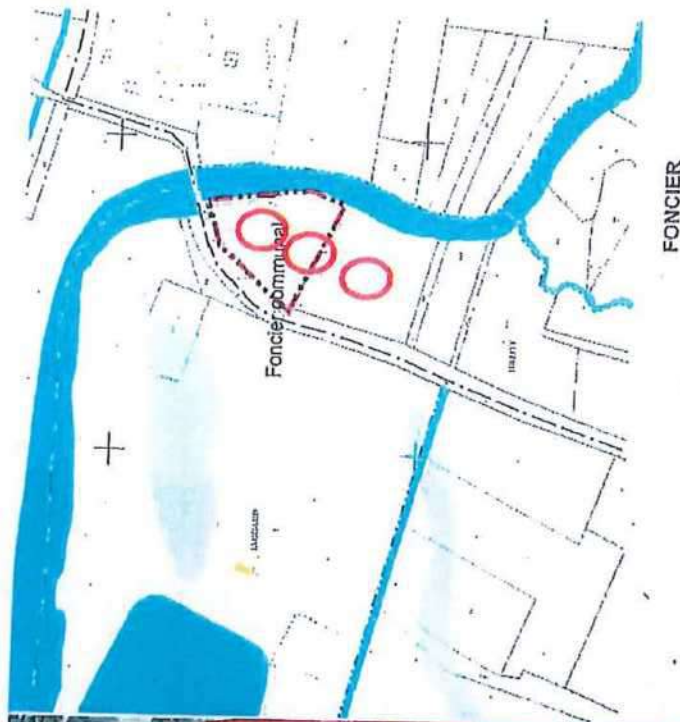
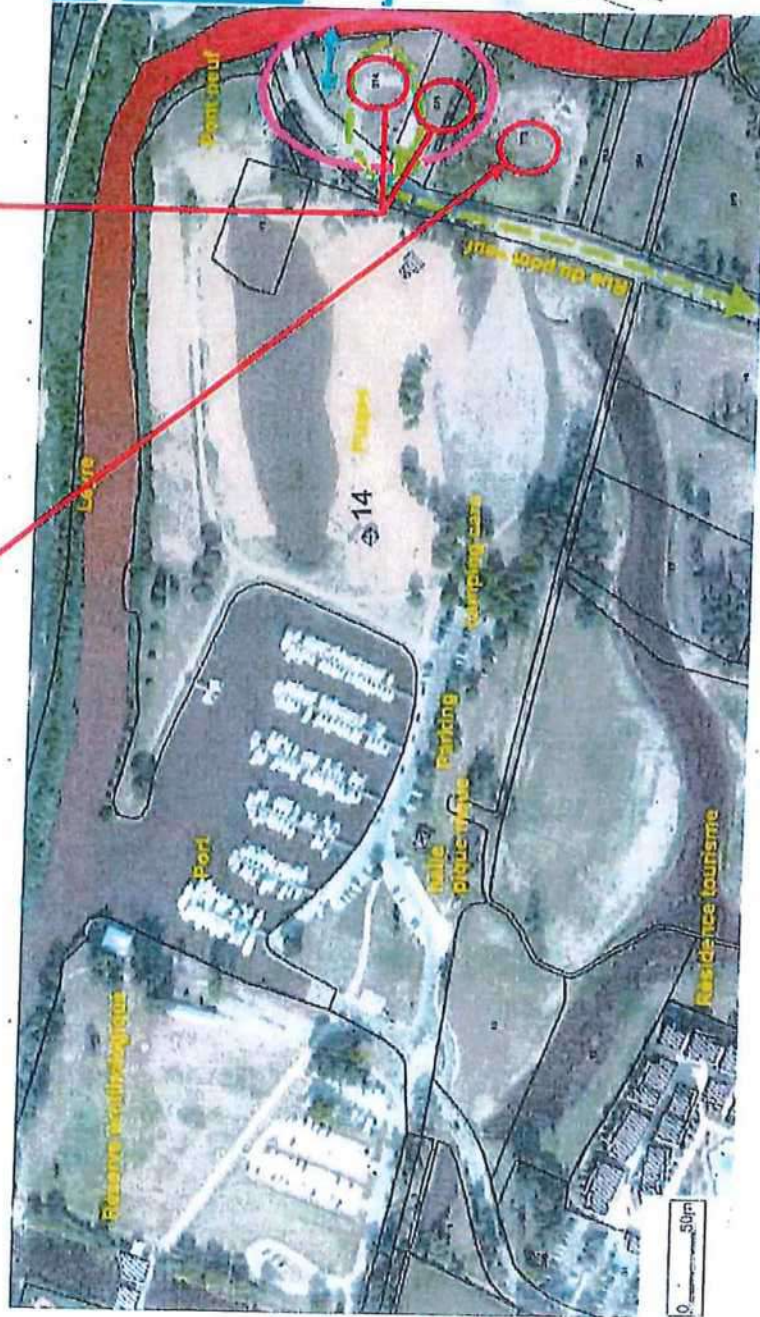
Accès embarquement débarquement à l'itinéraire nautique La Leyre



### 3 Parcelles inscrites au Plan Départemental des Espaces, Sites et Itinéraires de la Gironde (PDESI)

Propriétés de :

- Mairie du Teich : Parcelles 274 et 273 - code section : CG
- Département de la Gironde vendue à la commune du Teich : Parcelle 272 - code section : CG







CONSEIL DEPARTEMENTAL DE GIRONDE  
AVIS SUR LE :

SCOT BASSIN D'ARCACHON VAL DE L'EYRE ARRETE

DGAT - DIRECTION DE L'HABITAT ET DE L'URBANISME (DHU) – SAPUPH  
26/07/2023

● *Volet maritime :*

Le volet « maritime » du SCoT a été étoffé, conformément à la demande du Département. Il comporte trois paragraphes qui portent sur :

- les mesures de protection du milieu marin,
- les vocations des différents secteurs de l'espace maritime et les conditions de compatibilité des divers usages,
- les orientations et les principes de localisation des espaces portuaires.

D'une manière générale, le volet maritime du SCoT, qui vaut Schéma de Mise en Valeur de la Mer SMVM (cf. Guide de mise en œuvre), renvoie vers la charte du Parc naturel marin du Bassin d'Arcachon.

La **prescription n°217** du DOO pourrait mentionner le Syndicat Mixte des Ports du Bassin d'Arcachon (SMPBA) parmi les acteurs de la préservation du milieu marin. En effet, le Syndicat veille à prendre en compte, pour chaque projet, les enjeux environnementaux (ex : port du Betey, aménagement du ponton de plaisance au port du canal).

Parmi les acteurs présents sur le territoire, pourrait être mentionné l'Observatoire de la Côte Nouvelle Aquitaine (OCNA), créé en 1996 et qui a pour rôle de mettre au service des acteurs du littoral un outil d'observation, d'aide à la décision et de partage de la connaissance pour la gestion et la prévention des risques côtiers. L'OCNA s'intéresse aussi aux dynamiques hydro-sédimentaires et pourrait être cité dans la Recommandation R150.

Parmi les prescriptions ou les recommandations du DOO pourrait figurer des dispositions visant à encourager, dans les PLU (i), la mise en place d'OAP thématiques sur l'interface terre/mer et sur l'amélioration du lien entre la partie urbanisée des communes et les domaines portuaires.

Il apparaît surprenant qu'il ne soit pas fait mention du nouveau pôle nautique de la Teste dans le document et que le projet de port à sec sur l'ex site Couach ne soit pas évoqué. En effet, il est seulement fait mention de l'extension du port à sec d'Arcachon.



**PRÉFET  
DE LA GIRONDE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**Direction départementale des territoires et de la mer**

**Commission départementale de la préservation  
des espaces naturels agricoles et forestiers**

réunion du 2 août 2023

**SYNDICAT MIXTE DU BASSIN D'ARCACHON ET DU VAL DE  
L'EYRE**

**Élaboration du schéma de cohérence territoriale (SCoT)**

**Avis simple sur le projet arrêté au titre de l'article L143-20 du code de l'urbanisme**

La CDPENAF de la Gironde s'est réunie à la cité administrative de Bordeaux sous la présidence de monsieur Benoît HERLEMONT, directeur départemental adjoint des territoires et de la mer de la Gironde, représentant monsieur le préfet de la Gironde.

Étaient présents :

- Monsieur MOURGUES Ghislain, représentant le directeur départemental des territoires et de la mer de Gironde,
- Monsieur LE BOT Stéphane, conseiller départemental du canton Nord-Médoc, représentant le président du conseil départemental de la Gironde,
- Monsieur DE SAINT-LEGER Xavier, représentant le président de la chambre d'agriculture de Gironde,
- Monsieur BARDEAU Yohan, représentant le président de la fédération départementale des syndicats d'exploitants agricoles – FDSEA – de la Gironde
- Monsieur BERGEON Thierry, représentant l'association GAEC & SOCIÉTÉS,
- Monsieur GEORGES Hervé, représentant le président de la confédération paysanne de Gironde,
- Monsieur JEANTET Ghislain, représentant la présidente de la propriété privée rurale de Gironde,
- Monsieur SEGUY Jean-François, représentant le président de la fédération départementale de la chasse de Gironde,
- Monsieur LORENTE Lionel, président de la coordination rurale de Gironde,
- Monsieur DELESTRE Daniel, représentant le président de la société pour l'étude et l'aménagement de la nature dans le sud-ouest (SEPANSO) pour la Gironde,
- Madame FOUERE Marie-Armelle, représentant la directrice de l'Institut national de l'origine et de la qualité (INAO) de Gironde.

Étaient excusés :

- Monsieur DE ROQUEFEUIL Pierre, représentant le président des jeunes agriculteurs de Gironde, (pouvoir transmis à M. BERGEON),
- Monsieur LAFON Bruno, représentant le président du syndicat des sylviculteurs du sud-ouest (pouvoir transmis à M. HERLEMONT),
- Monsieur MONTILLAUD Lionel, représentant le président de l'association des communes et collectivités forestières de Gironde (pouvoir transmis à M. LE BOT),
- Monsieur SOLANS Thomas, représentant le président de la chambre d'agriculture de Gironde,
- Monsieur PAPADATO Patrick, représentant le président de Bordeaux métropole,
- Monsieur POINT Patrick, représentant le président de la société pour l'étude et l'aménagement de la nature dans le sud-ouest (SEPANSO) pour la Gironde,
- Monsieur DUCOUT Pierre, président de la communauté de communes Jalle Eau Bourde, représentant les établissements publics mentionnés à l'article L143-16 du code de l'urbanisme,
- Madame CARRERE Gabriella, représentant le président du syndicat des sylviculteurs du sud-ouest,
- Madame CAMSUZOU SOUBIE Laura, représentant l'association des maires de Gironde, invitée à titre d'experte.

Assistaient également à la réunion :

- Madame GRISSER Florence, représentant le conseil départemental de la Gironde, invitée à titre d'experte,
- Madame DUBOURNAIS Sabrina, représentant le conseil interprofessionnel du vin de Bordeaux (CIVB), invitée à titre d'experte,

- Monsieur POUTAYS Richard, rapporteur de la CDPENAF.

Nombre de votants (3 pouvoirs compris) : 15  
Quorum : le quorum est atteint.

## PRÉAMBULE

Le syndicat mixte du bassin d'Arcachon et du Val de l'Eyre a été invité à présenter le SCoT devant les membres de la commission. M. DOUET Anthony, Directeur du SCoT SYBARVAL présente la philosophie du projet de SCoT arrêté. S'ensuit un temps d'échange avant qu'il ne soit invité à quitter la salle pour permettre aux membres de délibérer et voter.

## SYNTHÈSE DU RAPPORT D'INSTRUCTION PRÉSENTÉ AUX MEMBRES DE LA COMMISSION

En application de l'article L143-20 du code de l'urbanisme, la CDPENAF est obligatoirement consultée sur les projets de SCoT arrêtés lorsque le SCoT "a pour conséquence une réduction des surfaces des espaces agricoles, naturels ou forestiers".

Par délibération du 25 mai 2023, le conseil syndical du SYBARVAL a arrêté le projet de SCoT prescrit par délibération du 9 juillet 2018.

La CDPENAF est ainsi saisie pour émettre un avis sur ce projet qui présente notamment les quelques points qui suivent.

Le SYBARVAL est composé de trois intercommunalités : la Communauté d'Agglomération du Bassin d'Arcachon Nord (COBAN), la Communauté d'Agglomération du Bassin d'Arcachon Sud (COBAS) ainsi que la Communauté de Communes du Val de l'Eyre. Il compte 17 communes pour plus de 158 600 habitants permanents (2019), et jusqu'à 400 000 résidents en période estivale.

Depuis la fin des années 1960, la population du SYBARVAL a plus que doublé, en s'étoffant de près de 80 000 personnes. Le taux de croissance annuel moyen entre 2008 et 2019 s'élève à 2 % au sein du SCoT, soit une augmentation d'un peu plus de 2 380 habitants par an. Le territoire connaît ainsi une croissance inégale au sein de la Gironde.

Afin de préserver le cadre environnemental et paysager qui fonde la qualité du territoire, la croissance démographique doit être mieux maîtrisée.

Trois scénarios ont été élaborés. Le 3<sup>e</sup> a été retenu et vise à freiner progressivement, et de manière territorialisée, la croissance démographique afin de pouvoir maîtriser les pressions et continuer à proposer un cadre de vie de qualité. Deux temporalités sont fixées :

- une première à 2030 avec une croissance annuelle moyenne à 1,30 % à l'échelle du territoire ;
- une seconde à 2040 avec une croissance annuelle moyenne à 1 % à l'échelle du territoire.

Ce scénario vise à limiter à environ 200 000 le nombre d'habitants (COBAN : ~ 91 000, COBAS : ~ 80 000, Val de l'Eyre : ~ 29 000).

Si cet objectif démographique est tenu, il faudra produire, d'ici 20 ans, environ 30 000 nouveaux logements sur le BARVAL (maintien des habitants + accueil de nouveaux arrivants) :

- COBAN : 7 648 en 2030 et 5 989 en 2040, soit 13 637 nouveaux logements,
- COBAS : 6 008 en 2030 et 5 844 en 2040, soit 11 852 nouveaux logements,
- CC Val de l'Eyre : 2 587 en 2030 et 2 555 en 2040, soit 5 142 nouveaux logements.

En synthèse :

La consommation d'espace calculée par l'observatoire du SCoT pour l'année 2021 est de 76 hectares, et de 55 ha pour l'année 2022 :

Au regard de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers enregistrée entre 2011 et 2020, équivalente à 1 601 ha à l'échelle du territoire (Pm : le bilan mesuré selon les méthodes nationale et régionale est inférieur de près de 300 ha avec 1079 ha auquel il faut ajouter 227 ha dédiés aux énergies renouvelables soit un total de 1 306 ha), les besoins en foncier, nécessaires à la mise en œuvre du projet de territoire, fixent la consommation d'espaces à 800 hectares maximum pour la période 2021-2030, sur l'ensemble du territoire et tous usages confondus, conformément à la loi Climat et Résilience et au SRADDET en vigueur.

Ainsi, au regard des objectifs de densité de logements à l'hectare, et pour la mise en œuvre du projet de territoire :

- le SCoT fait état de 497 hectares (COBAN : 239 ; COBAS : 130 ; VAL DE L'EYRE : 128) nécessaires en matière d'habitat, dont 102,9 ha au sein de l'enveloppe urbaine (mobilisation des gisements fonciers) et 394 ha en extension.
- le SCoT fait état de 176 hectares (COBAN : 77 ; COBAS : 59 ; VAL DE L'EYRE : 39) nécessaires en matière de développement économique, dont 3,6 ha au sein de l'enveloppe urbaine et 171 ha en extension.
- le SCoT fait état de 81 hectares (COBAN : 43 ; COBAS : 21 ; VAL DE L'EYRE : 17) nécessaires en matière d'équipements et d'infrastructures. Ce volume est comptabilisé dans le suivi de la consommation d'espace pour la période 2021-2030.

Après déduction du volume foncier mobilisable en densification, le SCoT fait état de 753 ha nécessaires pour la mise en œuvre du projet de territoire en matière d'habitat, d'économie, d'infrastructures et d'équipements :

- 359 ha pour le Bassin d'Arcachon Nord,
- 210 ha pour le Bassin d'Arcachon Sud,

- 184 ha pour le Val de l'Eyre.

## DÉBAT ET CONCLUSION

Après la lecture du rapport d'instruction par la DDTM, M. DOUET Anthony, Directeur du SCoT SYBARVAL est invité à développer son point de vue sur le projet de SCoT. Il détaille notamment les raisons qui ont présidé au choix d'une méthode alternative en matière de consommation de foncier pour la période de référence.

Les échanges entre les membres de la CDPENAF et M. DOUET ont surtout porté sur les leviers à disposition du SCoT pour permettre aux habitants et aux saisonniers de se loger sur ce territoire en tension, notamment le logement social, la limitation du poids des résidences secondaires et les moyens de maîtriser le foncier.

La CDPENAF émet des réserves sur l'écart de 300ha de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers selon la méthode utilisée par le SYBARVAL et celle développée au niveau national et régional. Elle estime que des précisions sont nécessaires sur ce bilan.

S'agissant de la préservation des espaces agricoles, les membres de la CDPENAF demandent que la rédaction de la prescription n°187 du DOO, qui indique que « l'intérêt général de développer l'urbanisation sur des terres agricoles doit être démontré comme prioritaire » soit revue pour être mise en cohérence avec la prescription n°21 qui précise que les « secteurs agricoles peuvent être zonés en Agricole non constructible, à constructibilité limitée ou Naturel au regard des enjeux paysagers ou environnementaux ».

La commission fait également observer que les friches agricoles, assez nombreuses à sa connaissance sur le territoire, semblent sous estimées dans le diagnostic du SCoT. La commission s'interroge également sur la forte baisse constatée dans le diagnostic du nombre de salariés agricoles et de saisonniers sur le territoire depuis le précédent SCoT.

Enfin, la CDPENAF estime qu'en matière de risque incendie feu de forêt sur le territoire, le SCoT gagnerait à être plus précis dans le traitement des lisières, tant en épaisseur que dans le choix des occupations. La largeur de 10 m proposée dans le SCoT notamment, paraît largement insuffisante au vu des retours d'expériences et des dernières études menées sur le département qui préconisent une largeur de 100 m.

En conclusion, la CDPENAF estime que le projet de SCoT peut être complété sans que cela porte atteinte à l'économie générale du projet et émet un avis favorable sous réserve que le Syndicat mixte du bassin d'Arcachon et du Val de l'Eyre apporte les modifications suivantes au projet arrêté :

- Justifier l'écart de 300 ha sur la consommation de foncier entre la méthode proposée par le territoire et celles des méthodes nationale et régionale dans le document de justification des choix.
- Préciser le traitement des lisières tant dans leurs épaisseurs que dans les occupations en raison de la prégnance du risque incendie feu de forêt sur le territoire.
- Mettre en cohérence la prescription n°187 du DOO avec la prescription n°21 sur la consommation des espaces agricoles.

## RÉSULTATS DU VOTE

15 voix pour l'AVIS FAVORABLE au titre de l'article L143-20 du code de l'urbanisme,  
0 voix contre,  
0 abstention.

Pour le préfet, président de la CDPENAF,  
et par délégation,  
le directeur départemental adjoint des territoires et de la mer

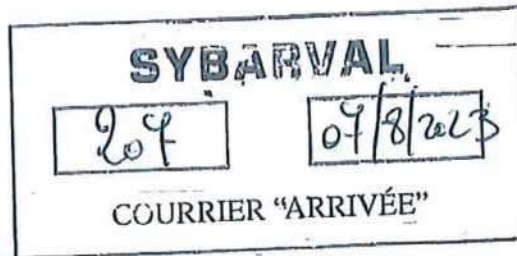
Benoît HERLEMONT





**AGRICULTURES  
& TERRITOIRES**  
CHAMBRE D'AGRICULTURE  
GIRONDE

## **Pôle Valorisation des territoires**



Monsieur le Président du  
SYBARVAL  
Domaine des Colonies  
46 Avenue des Colonies  
33510 ANDERNOS LES BAINS

Bordeaux, le 2 août 2023

**Objet**  
Avis SCOT arrêté  
SYBARVAL

**Dossier suivi par :**  
Bruno COULON

**Référence**  
BC/23/066

Monsieur le Président,

Vous nous avez transmis, pour avis, le SCOT du Bassin d'Arcachon Val de l'Eyre arrêté par délibération du 25 mai 2023. Nous vous en remercions.

Après étude des différentes pièces du dossier, nous émettons les remarques suivantes :

### **- Le diagnostic agricole (annexe)**

Le SCOT fait état d'un diagnostic agricole qui, s'il est plutôt bien renseigné, comporte un certain nombre de lacunes.

Ainsi, concernant le chapitre sur les friches, le chiffre évoqué de 50 ha sur le territoire nous paraît largement sous-évalué.

Il eut été intéressant de pouvoir localiser ces espaces souvent en phase de reconquête forestières en bordure du bassin d'Arcachon dans les espaces proches du rivage, en bordure de Leyre souvent enfermés en second rideau derrière une urbanisation linéaire importante ou en clairière dans le massif forestier sur la partie sud du bassin, entre autres.

Ces zones constituent effectivement des espaces de croissance potentielle de l'activité agricole qui entrent souvent en conflit avec d'autres intérêts ou réglementations comme la loi Littoral.

Un des objectifs du SCOT pourrait être d'organiser des dérogations à ces règles pour faciliter l'implantation de nouvelles unités de production agricole.

Certaines de ces friches sont la résultante de la lente érosion de l'élevage traditionnel bovin extensif qui, à de très rare exception, à quasiment disparu sans que les activités équinnes, de plus en plus présentes, ne l'ait totalement remplacé.

Concernant les exploitations agricoles, il nous semble intéressant d'ajouter dans la rubrique élevage l'existence d'une porcherie industrielle et celle d'un élevage de pigeons ou d'une faisanderie.

**Chambre d'Agriculture  
Siège social  
17 cours Xavier Arnoz  
CS 71305  
33082 BORDEAUX CEDEX**

Tél. 05 56 79 64 12  
Fax 05 56 79 80 30  
Email : [territoires@gironde.chambagri.fr](mailto:territoires@gironde.chambagri.fr)

[www.gironde.chambagri.fr](http://www.gironde.chambagri.fr)

Il est dommage qu'à aucun moment ne soit cité le centre de recherche lié à l'exploitation Darbonne particulièrement en pointe sur les asperges qui reste une culture en cours de développement sur le secteur.

Concernant la main d'œuvre employée par la production agricole, il serait utile de citer les sources utilisées. S'il s'agit du RGA, les chiffres avancés risquent d'être minorés par rapport à la réalité compte tenu qu'il existe de nombreuses exploitations dont le siège est hors zone et où l'ensemble des chiffres est compilé sur la commune siège de ces exploitations.

Par rapport au diagnostic réalisé en 2010, nous aurions une perte de presque 56 % du salariat de la production ce qui nous apparaît peu fondé au regard du maintien d'exploitations fortement consommatrices de main d'œuvre. Il y aura lieu de fiabiliser les chiffres avancés.

En ce qui concerne la transmission et les successions, la plupart des grandes exploitations s'organisent sous forme sociétales. Les successions se réalisent souvent par vente de parts de ces sociétés ce qui explique un marché foncier particulièrement atone au niveau agricole.

Nombres d'entre elles concernent des sociétés d'investissement parfois à caractère familial.

Il est important de souligner que le foncier est l'objet d'une très forte pression foncière agricole parfaitement caractérisée par l'arrivée d'exploitations du bassin parisien, de Picardie ou des Landes.

#### - **Le PAS (Projet d'Aménagement Stratégique) :**

Concernant l'objectif 11, nous nous félicitons de la volonté tant de maintenir le potentiel agricole existant que de créer de nouveaux espaces agricoles.

En l'absence de chiffre fiable, il n'est pas du tout certain que l'agriculture pèse peu dans l'économie du territoire. En tout état de cause, cette affirmation doit être étayée ou modulée.

Il est important de souligner que la création de nouvelles exploitations agricoles devra être accompagnée par les collectivités ne serait-ce qu'en matière de mise à niveau des réseaux viaires à minima.

Par ailleurs, il sera judicieux d'accompagner les nouveaux producteurs vers la création de points de vente individuels ou collectifs.

#### - Développer les énergies renouvelables dans le cadre de l'action « Soutenir le développement de l'économie présente »

Il convient de remarquer que l'agriculture participe déjà d'une manière active à la production d'énergie renouvelable avec l'existence du méthaniseur d'Audenge d'initiative privée agricole.

Il y a sans doute là un exemple qui pourrait être développé sous l'impulsion des collectivités en fédérant les exploitants agricoles générant des digestats potentiels.

## - Le DOO (Document d'Orientations et d'Objectifs)

**Le chapitre 1.9** a trait la préservation du socle productif agricole.

Prescription 20 : Il nous semble important de rajouter le mot prospectif à la notion de diagnostic agricole. C'est aujourd'hui cette vision d'avenir qui fait le plus défaut aux éléments produits en matière d'agriculture dans les PLU.

Il serait également utile de donner un contenu minimal à ce diagnostic en faisant référence à la fiche n°1 de la Charte Agriculture et Forêt du Département de la Gironde co-signée par un certain nombre d'acteurs de référence (Préfet, Conseil Départemental, Chambre d'Agriculture)

En tout état de cause, nous nous félicitons que le SCOT fasse sien la préservation des espaces cultivés à minima.

Prescription 21 : Nous souhaitons que l'ensemble du foncier destiné à l'exploitation agricole (présente ou future) puisse faire l'objet d'un classement en zone A agricole voire de sous-secteurs pour caractériser les enjeux paysagers ou environnementaux et non d'un classement en zone N naturelle pour ces derniers.

Prescription 22 : Il est dommage que le DOO limite la création des nouveaux espaces agricoles aux parcelles non identifiées à la PAC souvent à vocation de loisir. L'ambition développée au PAS s'en trouve considérablement amoindrie.

Il serait, à notre sens, plus utile de prévoir que les PLU fasse un inventaire précis de ces espaces en friche ou n'entrant pas dans l'économie d'une exploitation agricole en vue de favoriser de nouvelles installations.

Sans une vraie politique foncière des collectivités visant à maîtriser et valoriser ces espaces à des fins agricoles, nous doutons fort du bon aboutissement de cette prescription dans un cadre où le marché foncier agricole est atone et lié, entre autre, au fort attentisme spéculatif des propriétaires.

### **Partie 2.4**

Recommandation 14 : Les pratiques agroenvironnementales reposent exclusivement sur la libre adhésion de l'exploitant à ce type de démarches. Cette recommandation reste extrêmement aléatoire dans sa mise en œuvre.

Recommandation 16 : En l'état actuel, l'intérêt agricole et agronomique du Barval repose essentiellement sur la bonne disponibilité des eaux issues de la nappe des sables non déficitaire et sans concurrence avec l'alimentation humaine.

Dans ce secteur, l'accès à la ressource en eau est indispensable au maintien des activités de cultures y compris pour celles à usages nourriciers issues de petites unités maraîchères.

Le changement des pratiques agricoles doit tenir compte de cet enjeu.

### **Partie 11.3**

Prescription 187 : Alors qu'est clairement affiché l'importance de préserver les espaces agricoles, cette prescription laisse une porte ouverte au développement de l'urbanisation sur des terres agricoles. Nous demandons expressément la suppression de cette possibilité compte tenu du peu de contact entre espaces agricoles et espaces urbains.

Il devrait en être de même avec les espaces identifiés comme pouvant supporter de l'agriculture, sinon comment mettre en œuvre une politique de développement de l'agriculture nourricière ?

De la même manière, il n'y a pas lieu de limiter la constructibilité agricole aux seules activités d'élevage surtout dans un contexte d'exploitation en pointe d'un point de vue de la recherche développement ou majoritairement tournée vers les grandes cultures.

De surcroît cette rédaction interdit les nouvelles serres et tunnels nécessaires aux exploitations à vocation nourricière voulue par les collectivités. Cette rédaction interdirait également toute activité de vente, de transformation et de conditionnement prônée dans ce présent document.

S'il est indispensable de limiter la constructibilité en zone A, cette dernière doit toutefois être conforme à la rédaction du Code de l'Urbanisme, à savoir « être nécessaire à l'exploitation agricole ».

Pour cela, une nouvelle recommandation pourrait utilement permettre d'accompagner les porteurs de projets de constructions agricoles en donnant les grandes lignes de ce devrait contenir une notice justificative du besoin en construction pour une exploitation agricole permettant, aux différents services d'instruction du droit des sols, de pouvoir apprécier le lien de nécessité pour l'exploitation.

Prescription 188 : là encore, le développement de l'urbanisation ne peut pas se faire sur le territoire agricole. Le développement urbain doit éviter les espaces agricoles quels qu'ils soient (ce point est conforme à la prescription 20 citée plus avant).

Prescription 189 : attention, les ateliers de conditionnement, transformation et vente des produits d'une exploitation sont assimilés à de l'activité agricole. Dès lors que l'on regroupe les activités ou les productions de plusieurs exploitations, il ne s'agit plus d'agriculture et de ses possibilités associées au regard du Code de l'Urbanisme mais plus de commerce et d'artisanat qui n'ont pas leur place en zone A hormis au sein d'un STECAL dédié. La prescription devra être réécrite dans ce sens.

Prescription 190 : Cette dernière ne devrait théoriquement pas avoir cours si l'on se réfère à une protection stricte des espaces agricoles.

Pour mémoire, seuls les bâtiments d'élevage sont légalement dotés de périmètres de protection sanitaires variant de 50 à 100 m en fonction de leur classement (RSD ou ICPE). En fonction de ce classement, différents usages de bâtiments sont intégrés au périmètre ou pas. Toute autre distance ou périmètre ne peut être valablement mis en place sans un avis formel de la Chambre d'Agriculture dans le cadre de l'élaboration du règlement de la zone A des PLU.

Prescription 191 : Le diagnostic agricole doit, entre autre, identifier la localisation des sièges d'exploitation et si possible qualifier les différents bâtiments agricole en usage (justement pour faire valoir les périmètres sanitaires éventuels). Ce n'est pas au PADD de faire ce travail mais plus de préciser les éventuelles limitations souhaitées.

#### **Partie 11.4 :**

Nous souhaitons qu'une nouvelle prescription empêche la consommation d'espaces agricoles au travers des carrières en site neuf ou en extension.

En conclusion, Le SCOT BARVAL prend en compte de façon satisfaisante l'activité agricole même si des ajustements dans les prescriptions et les recommandations sont souhaitables pour garantir une bonne cohérence au dossier.

En conséquence, nous émettons un **avis favorable** au dossier présenté. Nos services restent à votre disposition pour examiner plus en détail les remarques qui précèdent.

Vous souhaitant bonne réception de cet avis,  
Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de nos salutations distinguées.

Le Directeur Général



Thierry MAZET



**EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS  
DU CONSEIL MUNICIPAL  
DU JEUDI 03 AOÛT 2023 À 18 h 30**

L'an deux mille vingt-trois, le trois du mois d'août, à dix-huit heures trente, les membres du conseil municipal de la commune d'Andernos-les-Bains se sont réunis dans à la Salle du conseil à l'Hôtel de Ville, sous la présidence de Jean-Yves ROSAZZA, Maire.  
Les membres du conseil municipal ont été convoqués en date du 28 juillet 2023.

**Étaient présents :**

Jean-Yves ROSAZZA, Maire,  
Thierry ROSSIGNOL - Catherine BRISSET - Pascal CHAUVET - Aude GALLANT -  
Roger TREUTENAËRE - Nicolas GALAUP - Sylvie ETCHEBER - Éric COIGNAT -  
Adjoint au Maire,  
Jean-François GARRIC - Audrey BRIZARD-TOYES - Isabelle PETIT - Conseillers Délégués,  
Karen BRUDY - Maryse BIGOT - Jean-Marie DUCAMIN - Bernard LAHAYE -  
Jean-Philippe BOUDARD - Valérie CHAUVET - Jean-Marie GIRAULT - Catherine ROUX  
- Sandrine LORILLOUX - Anne-Catherine BAC - Jean-François GUINANT -  
Élodie DELAPORTE - Alain ROSSIGNOL, Conseillers Municipaux formant les membres en exercice.

**Étaient absents excusés ou représentés :**

Martine DUFOURG a donné procuration à Audrey BRIZARD-TOYES  
Nicolas BONNAT a donné procuration à Éric COIGNAT  
Sylvie MINVIELLE a donné procuration à Pascal CHAUVET  
Isabelle GSELL a donné procuration à Valérie CHAUVET  
Inès CASSISA a donné procuration à Thierry ROSSIGNOL  
Jean-Luc EMANUELE a donné procuration à Monsieur le Maire  
Mathieu DULAC a donné procuration à Aude GALLANT  
Pierre-Emmanuel RAUX a donné procuration à Jean-Marie DUCAMIN

**Secrétaire de séance :**

Anne-Catherine BAC

**Objet :**

2023-081

Schéma de Cohérence Territoriale (Scot) du Bassin d'Arcachon Val de l'Eyre - Avis après arrêt du projet

*Hôtel de Ville*

## SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE (SCoT) DU BASSIN D'ARCACHON VAL DE L'EYRE AVIS APRÈS ARRÊT DU PROJET

*Nicolas GALAUP, Adjoint au Maire, expose :*  
« Mes chers collègues,

Le SYBARVAL – Syndicat mixte du Bassin d’Arcachon et du Val de l’Eyre – a été créé par arrêté préfectoral du 31 décembre 2005 pour l’élaboration et la mise en œuvre du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT).

Ce document de planification et d’urbanisme définit les grandes orientations d’aménagement pour un territoire donné, pour les 15 à 20 ans à venir. Il aborde notamment les thèmes de l’habitat, du développement économique, touristique, commercial, des déplacements, de la préservation, de l’agriculture, des paysages, et des corridors écologiques.

Suite à l’annulation judiciaire du premier SCoT, le Conseil Syndical du SYBARVAL a décidé de relancer une nouvelle procédure d’élaboration de ce document en tenant compte de l’arrêt de la Cour Administrative d’Appel de Bordeaux et des nouvelles évolutions législatives, notamment la loi du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l’aménagement et du numérique (dite loi ÉLAN) et de la loi portant lutte contre le dérèglement climatique (dite loi Climat et résilience) du 22 août 2021.

Par délibération du 25 mai 2023, le Conseil Syndical du SYBARVAL a arrêté le nouveau projet de Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Bassin d’Arcachon Val de l’Eyre.

Conformément à l’article L. 143-20 du Code de l’Urbanisme, ce projet doit être soumis aux diverses personnes publiques associées, afin que ces dernières puissent émettre leur avis sur ce document de planification de première importance.

Aussi, vous avez été destinataires, en annexe de la présente délibération, des trois tomes constitutifs du projet de SCoT, à savoir :

- Le Projet d’Aménagement Stratégique (PAS) débattu et adopté par le Conseil Syndical du SYBARVAL,
- Le Document d’Orientation et d’Objectifs (DOO) qui comprend le Document d’Aménagement Artisanal, Commercial et Logistique (conformément à l’article L.141-6 du Code de l’Urbanisme), le volet « Littoral » (conformément aux articles L121-1 à L121-37 du Code de l’Urbanisme) et le volet « Maritime » (conformément à l’article L.141-12 du Code de l’Urbanisme),
- Les annexes qui comprennent le diagnostic socio-économique du territoire, l’état initial de l’environnement, la justification des choix retenus pour établir le projet ainsi que l’évaluation environnementale du projet.

Pour précision, le Projet d’Aménagement Stratégique (PAS) du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) est construit autour de 3 axes et 12 objectifs :

### AXE 1 : PRESERVER

- Objectif 1 : Préserver le socle structurant des écosystèmes
- Objectif 2 : Garantir en qualité et en quantité la ressource en eau
- Objectif 3 : Favoriser les économies d’énergie
- Objectif 4 : Prévenir les risques pour protéger les populations
- Objectif 5 : Atténuer les effets du changement climatique et adapter le territoire à ses conséquences

*Hôtel de Ville*

## AXE 2 : ACCUEILLIR

- Objectif 6 : Organiser l'armature urbaine et encadrer l'accueil de nouveaux habitants
- Objectif 7 : Garantir un accueil qualitatif des visiteurs en toutes saisons
- Objectif 8 : Améliorer et diversifier les mobilités

## AXE 3 : CONFORTER

- Objectif 9 : Renforcer l'économie productive du territoire
- Objectif 10 : Consolider les filières existantes et émergentes du territoire
- Objectif 11 : Valoriser les ressources primaires qui façonnent les paysages et renforcent l'identité du territoire
- Objectif 12 : Optimiser l'accessibilité numérique et les usages associés

Le Conseil Syndical du SYBARVAL a débattu et adopté à l'unanimité ce Projet d'Aménagement Stratégique (PAS) le 17 novembre 2022.

Le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) vient préciser ces objectifs sous la forme de prescriptions et de recommandations. Celui-ci se structure en trois axes et deux volets thématiques :

### • AXE I. PRESERVER

1. Préserver le socle structurant des écosystèmes
2. Garantir en qualité et en quantité la ressource en eau
- 3 Favoriser les économies d'énergie
4. Atténuer les effets du changement climatique et adapter le territoire aux risques
5. Réduire le rythme de consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers

### • AXE II. ACCUEILLIR

6. Organiser l'armature urbaine et encadrer l'accueil de nouveaux habitants
7. Œuvrer à la valorisation touristique, patrimoniale et culturelle
8. Améliorer et diversifier les mobilités

### • AXE III. CONFORTER

9. Renforcer l'économie productive du territoire
10. Consolider les filières existantes et émergentes du territoire
11. Valoriser les ressources primaires qui façonnent les paysages et renforcent l'identité du territoire
12. Optimiser l'accessibilité numérique et les usages associés
13. Organiser les aménagements artisanaux, commerciaux et logistiques (DAACL)

### • VOLET « Littoral »

### • VOLET « Maritime »

La structuration du DOO répond à l'organisation issue de l'ordonnance du 17 juin 2020 relative à la modernisation des schémas de cohérence territoriale.

Pour rappel, la procédure d'élaboration du SCoT s'est accompagnée d'une concertation avec la tenue de réunions publiques à chaque étape du projet, la mise à disposition aux sièges des EPCI de registres destinés à recevoir les observations du public et la diffusion et la mise à disposition des documents sur le site Internet [www.sybarval.fr](http://www.sybarval.fr). La commune a été pleinement associée à l'ensemble des réunions et à la relecture des différentes versions des documents constitutifs du SCoT.

[Hôtel de Ville](#)

179 boulevard de la République | 33510 Andernos-les-Bains  
Tél. : +33 (0)5 57 76 11 00 | Courriel : [mairie@andernos-les-bains.com](mailto:mairie@andernos-les-bains.com)  
[www.andernoslesbains.fr](http://www.andernoslesbains.fr)

Accusé de réception en préfecture  
033-213300056-20230803-2023-081-DE  
Date de télétransmission : 07/08/2023  
Date de réception préfecture : 07/08/2023



\*\*\*\*\*

**Vu** le Code Général des Collectivités Territoriales,

**Vu** le Code de l'Urbanisme et notamment l'article L. 143-20,

**Vu** le dossier d'arrêt transmis par le SYBARVAL et annexé à la présente délibération,

**Considérant** que ledit projet apparait équilibré dans ses composantes environnementales, sociales et économiques quoique ne répondant que partiellement à l'ampleur des besoins d'habitat et générant des formes urbaines parfois trop inadaptées au territoire.

\*\*\*\*\*

Dans ces conditions, je vous propose, mes chers collègues, de bien vouloir :

- Émettre un AVIS FAVORABLE au projet de Schéma de Cohérence Territoriale du Bassin d'Arcachon Val de l'Eyre tel qu'arrêté par le Conseil Syndical du SYBARVAL le 25 mai 2023.
- Habilitier le Maire à notifier la présente délibération à Madame la Présidente du SYBARVAL.

Je vous remercie. »

Le conseil municipal, à l'unanimité des membres votants présents ou représentés :

APPROUVE les dispositions ci-dessus.

Fait et délibéré en mairie,

Les jour, mois et an que dessus,

Au registre suivent les signatures

Pour copie conforme,  
En mairie, le 03 août 2023  
Le Maire



Jean-Yves ROSAZZA

Accusé de réception en préfecture  
033-21330056-20230803-2023-081-DE  
Date de télétransmission : 07/08/2023  
Date de réception préfecture : 07/08/2023

*Hôtel de Ville*

A Belin-Béliet, le 18 août 2023

A l'attention de Madame Marie LARRUE  
Présidente  
SYBARVAL  
Domaine des colonies  
46 avenue des colonies  
33510 Andernos les Bains

**N/Réf. :** VD/SS/CR/KD/BR-FB-JPR – 0453/2023

**Dossier suivi par :** Kévin Danieau

**Objet :** Avis SCOT Bassin d'Arcachon et Val de L'Eyre

**1PJ :** Note en annexe

**Copies :** DDTM / DATAR

**RAR :** n° 1A 204574 5284 9

Madame la Présidente,

Conformément aux dispositions de l'article 143-2 du code de l'urbanisme, vous m'avez transmis pour avis votre projet de Schéma de cohérence territoriale, arrêté par délibération du conseil syndical 25 mai 2023, et adressé par courrier en date du 25 mai 2023, enregistré dans mes services le 26 du même mois.

Un projet de Schéma de Cohérence Territoriale arrêté fait l'objet, de la part du Parc Naturel Régional des Landes de Gascogne, d'un avis émis dans un objectif de compatibilité du document d'urbanisme avec la Charte (2014-2026) telle que prévue par le code de l'urbanisme et de l'environnement.

L'émission de l'avis du Parc naturel régional sur le schéma de cohérence territoriale arrêté du SYBARVAL se fait selon le déroulé suivant :

- énoncé des priorités politiques, ainsi que des objectifs opérationnels en lien avec la planification de la Charte
- reprise des propos introductifs des objectifs opérationnels de la Charte et rappel des dispositions applicables au niveau de chaque objectif opérationnel
- identification des dispositions du SCOT y répondant, à travers son Document d'orientations et d'objectifs
- observations du Pnr sur ces dispositions et éventuellement propositions pour s'inscrire pleinement dans les axes stratégiques de la Charte
- conclusion sur la compatibilité du projet de SCOT avec les dispositions de la Charte.

En vertu de la lecture du document opérée comme indiqué ci-dessus, de manière transversale, j'ai le plaisir de vous faire part de l'avis du Parc naturel régional sur le SCOT arrêté :

#### Avis favorable avec observations

La prise en compte du patrimoine naturel et du paysage constitue un axe important du DOO. Toutefois nous vous encourageons à définir des prescriptions relatives à l'identification et à la préservation des feuillus et de l'intégrité des réseaux prairiales. En complément, la déclinaison territoriale de la trame verte et bleue du SCOT au sein des documents d'urbanisme s'appuiera sur les guides pratiques à l'usage

Parc naturel régional des Landes de Gascogne • 33, route de Bayonne 33830 Belin-Béliet  
Tél : 05.57.71.99.99 • [info@parc-landes-de-gascogne.fr](mailto:info@parc-landes-de-gascogne.fr) • [www.parc-landes-de-gascogne.fr](http://www.parc-landes-de-gascogne.fr)

des collectivités pour la mise en œuvre de la TVB, réalisé à l'échelle communale pour les communes membres du Parc.

Globalement, le projet développé au travers des prescriptions et des recommandations du DOO contribue à la mise en œuvre des objectifs de la charte du Parc qui prône un urbanisme durable et un habitat dans le respect des paysages et de l'identité. Néanmoins, nous regrettons l'absence de déclinaison de la loi littoral à l'ensemble des communes tel qu'énoncé par la mesure 38 de la charte du Parc et plus particulièrement pour les coupures d'urbanisation. De plus, certaines limites d'enjeu et de sensibilité identifiées au Plan de Parc n'apparaissent pas sur les cartographies annexées au DOO.

Au-delà de la formalisation de l'avis, vous trouverez le détail des attentes et des propositions ci-après. L'analyse des avis, dans la suite de la procédure du schéma de cohérence territoriale, pourra permettre de faire évoluer le document avant son approbation. Mes services se tiennent à votre disposition dans cette perspective.

Je vous prie d'agréer, Madame la Présidente, mes salutations respectueuses.

Vincent DEDIEU



Président du Parc  
Maire d'Origne



Maison du Parc  
33, route de Bayonne – 33830 BELIN-BELIET  
Téléphone : 05.57.71.99.99 – Télécopie : 05.56.88.12.72  
Courriel : [info@parc-landes-de-gascogne.fr](mailto:info@parc-landes-de-gascogne.fr)



## PRIORITE POLITIQUE 1 // CONSERVER LE CARACTÈRE FORESTIER DU TERRITOIRE

### *Conforter l'avenir forestier du territoire*

Mesures 2 - 3 - 4

*Le massif évolue et des mutations se dessinent, il est nécessaire d'anticiper les changements et d'accompagner les initiatives. Il se conçoit et s'appréhende dans une approche globale et les perspectives d'avenir devront prendre en compte les différentes fonctions du massif et œuvrer pour un développement plus durable de la forêt des Landes de Gascogne.*

#### **Les dispositions de la Charte applicables :**

- Prendre en compte les enseignements des réflexions prospectives et les enjeux forestiers du territoire dans leurs propres politiques et schémas de planification et d'aménagement.
- Participer à la reconnaissance et à la valorisation des paysages forestiers identitaires.
- Traduire dans leurs PADD et leurs projets d'aménagement les enjeux de l'espace forestier.
- Avoir un recours économe aux parcelles forestières pour le développement.
- Identifier des sites favorables à l'accueil de proximité en forêt tels les espaces permettant la déambulation, les randonnées, et les loisirs en forêt.

### *Accompagner le développement de l'économie forestière*

Mesures 11 - 12

*Le soutien à la filière forêt-bois nécessite la définition d'orientations stratégiques collectives, en additionnant les énergies et en accentuant les efforts en faveur des unités à forte valeur ajoutée. Il s'agit donc de définir ensemble une stratégie de valorisation de la filière forêt-bois. La diversification, en particulier le bois d'œuvre, et la qualification des modes de production sont affirmées comme des moyens de pérenniser ces activités.*

#### **Ces objectifs sont traités, dans le DOO, par :**

- . Recommandation 11 – objectif 1 – axe I (p21),
- . Prescription 33 – objectif 3 – axe I (p26),
- . Recommandation 56 – objectif 4 – axe I (p41),
- . Recommandation 57 – objectif 4 – axe I (p41),
- . Prescription 184 – objectif 11 – axe III (p106),
- . Recommandations 119 à 122 – objectif 11 – axe III (p107),

En complément, il convient d'ajouter une recommandation qui précise que : Conformément à la charte du Parc Naturel Régional des Landes de Gascogne, il s'agit de promouvoir le développement de la filière bois construction en valorisant la ressource bois locale et en soutenant son développement par la commande publique.



Maison du Parc  
33, route de Bayonne – 33830 BELIN-BELIET  
Téléphone : 05.57.71.99.99 – Télécopie : 05.56.88.12.72  
Courriel : [info@parc-landes-de-Gascogne.fr](mailto:info@parc-landes-de-Gascogne.fr)

. Prescriptions 185 et 186 – objectif 11 – axe I (p108).

## **PRIORITE POLITIQUE 2 // GÉRER DE FAÇON DURABLE ET SOLIDAIRE LA RESSOURCE EN EAU**

### **Maintenir la quantité et améliorer la qualité de la ressource en eau**

#### **Mesures 13 - 14**

*Le territoire a pour objectif global et majeur d'atteindre le bon état des eaux en 2015, comme le préconise la Directive cadre sur l'eau (DCE). Cela implique d'investir l'ensemble des secteurs susceptibles d'être à l'origine de pollutions ou de dysfonctionnements aquatiques.*

#### **Les dispositions de la Charte applicables :**

- Adopter les principes de gestion économe de la ressource en eau pour le territoire et les intégrer dans les documents d'urbanisme ou les projets d'aménagement.
- Analyser et évaluer les risques sur les bassins versants.
- Éviter tout rejet direct lié à l'assainissement.
- Favoriser les démarches innovantes et favoriser des systèmes d'assainissement collectif par infiltration.
- Favoriser les systèmes de recyclage ou d'épuration pour limiter la consommation de la ressource en eau, en particulier dans les piscicultures ainsi qu'avec les industriels pour les eaux de process.
- Adopter des modes de gestion des eaux pluviales réduisant les risques de pollution (chez les particuliers, dans les projets d'aménagements).
- Favoriser l'infiltration des eaux de ruissellement non polluées en limitant l'imperméabilisation des sols dans les projets d'aménagement.
- Préserver les zones tampons (haies, ripisylves, bandes enherbées, zones humides...).

**Ces objectifs sont traités, dans le DOO, par :**

#### **Ressource en eau et qualité :**

. Prescription 23 – objectif 2 – axe I (p22).

#### **Gestion des eaux pluviales :**

. Prescription 27 – objectif 2 – axe I (p23),  
. Prescriptions 29 et 30 – objectif 2 – axe I (p23).

#### **Risque inondation :**

. Prescriptions 52 et 54 – objectif 4 – axe I (p43),  
. Prescription 57 – objectif 4 – axe I (p44),  
. Recommandation 59 – objectif 1 – axe I (p44).

**En lien avec la priorité politique 3 et 4 de la charte (axes suivants) :** Prescription 55 et 28.



**PRIORITE POLITIQUE 3 // LES ESPACES NATURELS : UNE INTÉGRITÉ PATRIMONIALE À PRÉSERVER ET À RENFORCER**

*Préserver et restaurer les espaces naturels d'intérêt patrimonial, réservoirs de biodiversité du territoire*

Mesures 20 - 21 - 22 - 23 - 24 - 25 - 26 - 27

*La préservation spécifique d'espèces ou d'habitats naturels de haute valeur est une première responsabilité du territoire. Que ces sites à enjeu soient l'objet d'un classement ou non, leurs fonctionnalités écologiques doivent être traitées dans leur globalité. Ces espaces naturels d'intérêt patrimonial sont à considérer comme des réservoirs de biodiversité indispensables au bon fonctionnement et au maintien de la biodiversité sur le territoire. C'est donc une stratégie de préservation à l'échelle du massif et de tous les espaces naturels, des plus exceptionnels aux plus ordinaires, qui apparaît pertinente de mener.*

**Les dispositions de la Charte applicables :**

- Prévoir dans le contenu de leur document d'urbanisme la préservation des espaces naturels d'intérêt patrimonial identifiés au Plan de Parc
- Classer en zone N ou N spécifique les lagunes, vallées et zones humides à minima celles identifiées au Plan de Parc et en prenant en compte l'évolution des connaissances.
- Intégrer au document d'urbanisme un inventaire systématique des prairies.
- Associer le Parc en amont des projets pouvant avoir une incidence sur les milieux naturels et la biodiversité.

Ces objectifs sont traités, dans le DOO, par : P1 – P2

Cours d'eau lagunes zones humides :

- . Prescription 8 – objectif 1 – axe I (p12),
- . Prescription 9 – objectif 1 – axe I (p12) : Celle-ci met en œuvre au sein des PLU un recul différencié en fonction des espaces traversés (U ou NAF) à l'exception des crastes et des fossés. Toutefois, à l'échelle communale, ces espaces peuvent contribuer aux continuités écologiques et au maintien d'enjeux complémentaires tel que paysager. Ainsi, il semble opportun d'y appliquer les reculs différenciés.
- . Recommandation 2 – objectif 1 – axe I (p12) : afin d'être compatible avec cet objectif de la charte, cette recommandation devrait être une prescription.
- . Prescription 10 – objectif 1 – axe I (p13) : Nous vous recommandons de modifier la prescription de la manière suivante : « Les plans locaux d'urbanisme inscrivent les lagunes identifiées dans les SAGE en zone naturelle protégée (Np) dans laquelle [...]».
- . Recommandation 3 – objectif 1 – axe I (p13),
- . Prescriptions 11 et 12 – objectif 1 – axe I (p14),
- . Prescription 13 – objectif 1 – axe I (p14) : L'objectif de cette prescription étant la préservation des zones humides, il ne nous semble pas approprié d'y inclure les cas exceptionnels justifiant la mise en place de la séquence ERC. Ainsi, il convient de supprimer le dernier paragraphe.



- . Recommandation 4 – objectif 1 – axe I (p15),
- . Prescription 48 – objectif 4 – axe I (p39).

#### Milieus ouverts et lisières :

- . Prescription 15 – objectif 1 – axe I (p17),
- . Recommandation 7 – objectif 1 – axe I (p18),
- . Recommandation 49 – objectif 1 – axe I (p38) : La mesure 24 (lien avec la mesure 37) vise à « Préserver les enjeux des prairies et système prairiaux » notamment en stoppant la consommation des surfaces prairiales et en conservant l'intégrité des réseaux de prairies. Pour être compatible avec cette mesure, il convient de modifier la recommandation en tant que prescription et de supprimer la mention « en dehors de l'enveloppe urbaine ».

#### Feuillus :

Nous n'avons pas identifié de prescription ou recommandation spécifique aux feuillus.  
Pour retranscrire la mesure 26 de la charte du Parc, nous vous encourageons à définir une recommandation qui tend à identifier et à préserver les feuillus dans les documents d'urbanisme.

#### En cœur de bourg et espace habités :

- . Prescription 7 – objectif 1 – axe I (p11) : celle-ci vise à éviter l'ouverture à l'urbanisation de secteurs situés au sein des zonages de protection réglementaire et d'inventaire. Si l'évitement n'est pas possible, la séquence ERC doit être mise en œuvre. Nous tenons à souligner que ces espaces doivent en premier lieu être identifier, préserver voire restaurer. Si l'évitement du secteur n'est pas possible, les projets devront rechercher l'absence d'impacts. Ainsi, nous vous recommandons de supprimer le dernier paragraphe relatif à la compensation.

### ***Conforter la biodiversité et les continuités écologiques à l'échelle du territoire***

#### ***Mesures 30 - 31***

*Le maintien de la qualité et de la diversité du patrimoine naturel passe par des approches partagées d'amélioration des connaissances. La gestion concertée et les mesures de préservation doivent être mises en œuvre tant à l'échelle des grands sites patrimoniaux qu'à celle des espaces habités ou de production. Le Parc se revendique comme un territoire d'application de politiques régionales ou nationales qui privilégie l'expérimentation et correspond à une échelle écologique cohérente pour mettre en œuvre des plans d'action locaux.*

*Par ailleurs, la connaissance du patrimoine naturel sur le territoire met en évidence une grande richesse de la biodiversité dans les espaces habités et les espaces publics. Quel que soit l'espace considéré, l'essentiel est d'informer les habitants, propriétaires et communes qui seront les premiers à pouvoir préserver leur territoire. Les renseigner sur leurs responsabilités, sur les pressions exercées et sur les bonnes pratiques environnementales est une mesure à mettre en œuvre prioritairement afin de donner aux habitants et aux communes tous les éléments pour comprendre leur environnement et agir pour sa protection. L'accompagnement des projets exemplaires, le conseil et la formation favoriseront la réussite de cet objectif.*

*Enfin, l'identification, la préservation et la restauration des continuités écologiques s'avèrent être indispensables. Il est également nécessaire d'atténuer, voire de résorber, de nombreux points noirs et*



des conflits d'usage existants ou à venir qui peuvent, potentiellement, remettre en cause la fonctionnalité des réseaux écologiques.

**Les dispositions de la Charte applicables :**

- Intégrer le Schéma régional de cohérence écologique (SRCE) et les continuités identifiées au plan de Parc dans leur politique d'aménagement et document d'urbanisme et prendre en compte l'enrichissement des connaissances sur ce point.
- Identifier les continuités écologiques à l'échelle locale et rendre compatibles les documents d'aménagement et de planification avec les mesures de préservation.
- Favoriser la prise en compte de la biodiversité en espaces habités dans les Agenda 21 (scolaires, communaux...).

**Ces objectifs sont traités, dans le DOO, par :**

**Continuité écologique :**

. Prescription 17 – objectif 1 – axe I (p17). : Nous vous recommandons de reformuler le terme « plateau Landais » par « plateau forestier des Landes de Gascogne ».

En complément, la déclinaison territoriale de la trame verte et bleue du SCoT dans les documents d'urbanisme pourrait être réalisée via une prescription relative à la traduction du « *Guide pratique à l'usage des collectivités pour la mise en place de la Trame Verte et Bleue à l'échelle locale* » réalisé à l'échelle communale pour les communes membres du Parc.





## PRIORITE POLITIQUE 4 // POUR UN URBANISME ET UN HABITAT DANS LE RESPECT DES PAYSAGES ET DE L'IDENTITÉ

*La connaissance des enjeux patrimoniaux s'est affinée sur le territoire. Les communes, conscientes de la nécessité d'encadrer le développement de leur espace urbain, se sont dotées de documents d'urbanisme. Il s'agit aujourd'hui d'appliquer à l'échelle locale des politiques d'aménagement qui privilégient la préservation des atouts du territoire dans un objectif plus qualitatif qu'absolu. Des outils, adaptés aux enjeux locaux, sont préconisés pour améliorer la qualité environnementale, paysagère, culturelle et sociale des aménagements (y compris les déplacements) et des modes de construction.*

### Les dispositions de la Charte applicables :

- Mettre en œuvre ou intégrer dans leur document d'urbanisme :
  - le respect des limites de préservation des enjeux patrimoniaux et environnementaux et des limites de sensibilité au développement.
  - le respect de l'environnement des paysages et des patrimoines notamment en protégeant par voie réglementaire certains éléments.
    - des choix privilégiant l'économie d'espace
    - l'identification et la valorisation des espaces ouverts entrant dans la composition des bourgs.
    - la préservation des sites remarquables pour leur potentiel paysager et environnemental (airiaux, lagunes, prairies...) en les classant en zones N, A ou en zones spécifiques.
    - la reconnaissance du caractère forestier.
    - la valorisation des zones d'interfaces et de transition entre les espaces forestiers et bâtis.
    - la préservation des prairies, des espaces naturels d'intérêt patrimonial, des zones prioritaires pour la conservation des espèces patrimoniales et des continuités écologiques identifiés au Plan de Parc.
- Intégrer systématiquement dans chaque document d'urbanisme un inventaire des airiaux.
- Prendre en compte le travail d'identification des coupures d'urbanisation dans les documents d'urbanisme.
- Privilégier l'utilisation des énergies renouvelables dans les bâtiments publics.
- Animer des démarches de concertations locales auprès des communes pour des plans de déplacements doux à l'échelle intercommunale ou le cas échéant communale.
- Soutenir les initiatives de déplacements alternatifs (journées sans voiture, pédibus...) et notamment en encourageant l'exemplarité des manifestations publiques.
- Développer des aires de covoiturage à proximité des grandes infrastructures de transport (échangeurs autoroutiers, gares...).
- Permettre l'innovation par des règlements d'urbanisme adaptés.
- Réhabiliter prioritairement le bâti disponible pour la création de logements.
- Être exemplaire dans la réhabilitation de leur propre patrimoine (choix des matériaux, respect de l'identité...).
- Pour les communes du secteur 1 qui connaissent une forte demande d'urbanisation nouvelle, les extensions ne se feront qu'une fois les zones existantes densifiées. Toute densification d'urbanisation devra rechercher l'économie de l'espace pour préserver les milieux naturels, forestiers et agricoles.
- Les communes du secteur 2 seront vigilantes dans leurs partis d'aménagement à : l'optimisation de l'espace, la pertinence du positionnement des zones, leur dimensionnement de façon à ne pas compromettre la valeur patrimoniale du territoire.
- Les communes du secteur 3 ajusteront leurs extensions d'urbanisation en privilégiant une économie de l'espace qui ne compromette pas les valeurs patrimoniales, notamment les espaces ouverts.



*Pour un urbanisme et un habitat dans le respect des paysages et de l'identité*  
*Mesures 37 - 38 - 39 - 40 - 41*

Ces objectifs sont traités, dans le DOO, par :

Préservation des atouts environnementaux, paysagers et culturels

. Prescriptions 15 et 16 – objectif 1 – axe I (p17) : Celles-ci prescrivent aux PLU la définition des interfaces et des coupures d'urbanisation. Les cartographies en annexes du DOO représentent les coupures d'urbanisation à décliner dans les documents d'urbanisme. La représentation des coupures d'urbanisation est d'un degré de précision variable en fonction de l'application ou non de la loi littoral. Or la mesure 38 de la charte a pour objectif d'« Identifier et conserver les coupures d'urbanisation sur tout le territoire à l'instar des secteurs littoraux ».

Afin d'être compatible avec cette mesure, il serait souhaitable d'étendre le travail de déclinaison de la loi littoral à l'ensemble des communes.

De plus, certaines limites d'enjeu et de sensibilité identifiées au Plan de Parc n'apparaissent pas, notamment sur les communes de Lanton, Le Teich, Lugos, Saint Magne et Salles.

En complément, la représentation graphique des coupures d'urbanisation pour les communes non soumises à la loi littoral, laisse plus de marge d'interprétation et de potentiel que les limites représentées au Plan du Parc.

. Recommandation 52 – objectif 4 – axe I (p40) : Cette recommandation pourrait être une prescription.

. Prescription 50 – objectif 4 – axe I (p17),

. Recommandation 55 – objectif 4 – axe I (p40) : Celle-ci semble en contradiction avec certaines prescriptions et recommandations (notamment le maintien des continuités écologiques) du SCOT. Il est proposé de la supprimer.

. Recommandation 84 – objectif 7 – axe II (p76) : Nous vous invitons à reformuler cette recommandation par la mention « En ce sens, les collectivités ayant bénéficié de l'opération inventaire du patrimoine bâti effectué par le Parc Naturel Régional des Landes de Gascogne s'en saisissent » et de l'indiquer comme une prescription.

Développement de l'urbanisation

. Prescriptions 68 à 70 – objectif 5 – axe I (p50 à 54),

. Prescription 75 – objectif 5 – axe I (p57) : La mesure 38 de la charte du Parc (Lutter contre l'étalement de l'urbanisation) énonce pour le secteur 1 « Pour les communes qui connaissent une forte demande d'urbanisation nouvelle, les extensions ne se feront qu'une fois les zones existantes densifiées [...] ». Afin d'être compatible avec cette mesure, cette prescription relative aux réserves foncières seront uniquement zonés en 2AU.

. Recommandation 65 – objectif 6 – axe II (p63),

. Prescription 81 – objectif 6 – axe II (p63),

. Prescriptions 84 à 85 – objectif 6 – axe II (p64),

. Recommandation 67 – objectif 6 – axe II (p64),

. Recommandation 71 – objectif 6 – axe II (p66), : il est proposé de répondre à cet objectif via une prescription et de la formuler de la manière suivante : « Les collectivités se saisissent des dispositions du livre Blanc du Parc ou des documents réalisés [...] »



- . Prescription 86 – objectif 6 – axe II (p66),
  - . Prescription 94 – objectif 6 – axe II (p70),
  - . Recommandation 73 – objectif 6 – axe II (p70),
  - . Prescription 95 à 99 – objectif 6 – axe II (p70 à 72),
  - . Recommandation 75 – objectif 6 – axe II (p72),
  - . Recommandation 77 – objectif 6 – axe II (p73) : en complément, il est proposé la formulation suivante : « Elles peuvent se référer aux documents déjà existant comme le livre blanc et plan de paysage mené par le Parc ».
- 
- . Prescriptions 145 à 149 – objectif 8 – axe II (p88 à 89),
  - . Prescription 213 – objectif 13 – axe III (p122).

### ***Amener à la reconnaissance de la valeur des paysages***

*Mesures 42 - 43 - 44 - 45*

*Les actions de connaissance, de valorisation, de préservation ou de reconstruction des paysages inscrites dans la Charte ont pour objectif de sauvegarder l'identité culturelle du territoire et de maintenir un cadre de vie de qualité.*

*Mais au-delà de la conservation, l'expérimentation et l'innovation en matière paysagère participeront également à la construction assumée des paysages de demain. Les acteurs publics devront agir sur la banalisation des paysages afin que cette identité paysagère ne soit pas compromise.*

#### **Les dispositions de la Charte applicables :**

- Systématiser une prise en compte de la spécificité des airiaux et des quartiers lors de l'élaboration et de la révision des documents d'urbanisme : inventaire, zonage et règlement spécifique.
- Traduire dans les documents d'urbanisme et de planification, notamment dans les règlements de PLU, les préconisations du Parc en matière de paysage.
- Intégrer aux programmes d'aménagement le traitement paysagers des voies et l'enfouissement des réseaux.
- Développer des actions de valorisation et d'entretien et concevoir des aménagements routiers adaptés aux valeurs des paysages (glissières bois, entretien des bords de route, implantation de pylônes, mobiliers urbains ...).
- Renforcer les démarches de requalification paysagère des zones d'activités existantes.
- Développer les Chartes paysagères à l'échelle intercommunale.
- Poursuivre la requalification des centres bourgs (façades, espaces publics, cheminements...).
- Réaliser l'inventaire des points noirs en matière d'architecture et de paysage lors de l'élaboration ou la révision de leur document d'urbanisme.
- Mettre en œuvre les dispositifs relatifs à la publicité, enseignes et pré-enseignes dérogatoires dans les PNR.

**Ces objectifs sont traités, dans le DOO, par :**

#### **Amener à la reconnaissance de la valeur des paysages :**

- . Prescription 106 – objectif 7 – axe II (p76),
- . Prescription 108 – objectif 7 – axe II (p77),
- . Recommandation 86 – objectif 7 – axe II (p78).



Maison du Parc  
 33, route de Bayonne – 33830 BELIN-BELIET  
 Téléphone : 05.57.71.99.99 – Télécopie : 05.56.88.12.72  
 Courriel : [info@parc-landes-de-gascogne.fr](mailto:info@parc-landes-de-gascogne.fr)

#### Lisières :

- . Prescription 15 – objectif 1 – axe I (p17),
- . Recommandation 7 – objectif 1 – axe I (p18),
- . Prescription 21 – objectif 1 – axe I (p20),
- . Prescription 114 – objectif 7 – axe II (p79).

#### Zones d'activités, équipements, services :

- . Prescription 115 – objectif 7 – axe II (p79),
- . Prescriptions 152 à 154 – objectif 9 – axe III (p92),
- . Prescription 159 – objectif 9 – axe III (p94),
- . Prescription 161 – objectif 9 – axe III (p95) : La cartographie associée cette prescription identifie une zone d'activité à créer au sud de Belin-Beliet. Le plan de Parc identifie ce secteur à enjeux paysagers de forte valeur et la présence de continuité écologique. Nous attirons votre attention quant à l'ouverture d'un nouveau site économique aux abords d'axes structurants et aux effets qui seront induits. En complément, il semble nécessaire de veiller à l'articulation de ce projet avec le développement en cours de la zone d'activité économique située à 5km au Sud sur la commune de Sagnac et Muret et de mesurer leurs effets cumulés.

- . Prescriptions 163 à 164 – objectif 9 – axe III (p96),
- . Prescription 171 – objectif 9 – axe III (p98) : Celle-ci organise les modalités d'intégration environnementale et paysagère des nouvelles implantations. Il convient de rajouter la modalité suivante : l'identification et la prise en compte des structures paysagères existantes. En complément, il est proposé de reformuler « espace vert » par « espace végétalisé » et « traitement paysager » par « aménagement paysager ».

- . Prescription 206 – objectif 13 – axe III (p119),
- . Prescription 207 – objectif 13 – axe III (p120),
- . Prescription 212 – objectif 13 – axe III (p121),
- . Recommandation 131 – objectif 13 – axe III (p121),
- . Recommandation 132 – objectif 13 – axe III (p121) : Il convient d'ajouter à la fin de la recommandation la mention suivante : « [...] et se référer au guide d'affichage publicitaire et de signalétique édité par le Parc. »,
- . Prescription 221 – objectif 13 – axe III (p123) : Il est proposé de compléter la prescription : « en s'appuyant sur le nuancier des couleurs vernaculaires ».
- . Recommandation 223 – objectif 13 – axe III (p124) : il est proposé de remplacer « verdissement » par « à la végétalisation ».



## **PRIORITE POLITIQUE 5 // ACCOMPAGNER L'ACTIVITÉ HUMAINE POUR UN DÉVELOPPEMENT ÉQUILIBRÉ**

*Confirmer le positionnement du territoire sur l'écotourisme*

Mesures 46 - 47 - 48 - 49 - 50 - 51 - 52

*Dans un contexte de fort et rapide accroissement de l'offre touristique, la priorité s'exprime en faveur de l'accompagnement des prestataires d'accueil dans un développement fondé sur la valorisation durable des atouts du territoire. Cela passe par la structuration touristique de ce dernier et une meilleure visibilité de l'offre, notamment par le biais des offices de tourisme.*

### **Les dispositions de la Charte applicables :**

- Favoriser l'écotourisme sur leurs territoires de compétences et orienter les porteurs de projets vers les services du Parc.
- Être le relais, auprès des prestataires et porteurs de projets, du projet touristique de la Charte.
- Prendre en compte, dans leurs documents d'urbanisme, les enjeux patrimoniaux et l'identité touristique du Parc pour encadrer l'installation de projets touristiques.
- Favoriser le développement d'itinéraires de randonnées sur leur territoire et en particulier sur leurs chemins ruraux et veiller à leur entretien, les inscrire dans le Plan départemental des espaces, sites et itinéraires (PDESI) et autres schémas.

### **Ces objectifs sont traités, dans le DOO, par :**

- . Prescription 71 – objectif 5 – axe I (p53),
- . Prescription 104 – objectif 7 – axe II (p75),
- . Prescription 106 – objectif 7 – axe II (p76),
- . Recommandation 84 – objectif 7 – axe II (p76),
- . Prescription 113 – objectif 7 – axe II (p78),
- . Prescription 117 – objectif 7 – axe II (p80),
- . Prescription 179 – objectif 10 – axe III (102),
- . Recommandation 109 – objectif 10 – axe III (p103),
- . Prescription 180 – objectif 10 – axe III (p103),
- . Prescription 181 – objectif 10 – axe III (p104) : il convient de reformuler la prescription en remplaçant « les réglementations appliquées par le PNR Landes de Gascogne » par « la réglementation nationale appliquée au territoire labellisé PNR Landes de Gascogne... »
- . Recommandations 110 à 113 – objectif 10 – axe III (p104).

### **Choisir un développement local fondé sur les ressources locales**

Mesures 53 - 54 - 55 - 58 - 60 - 61

*Il paraît essentiel que l'action publique participe à l'élaboration d'une vision coordonnée et choisie du développement économique du territoire. Il s'agit en premier lieu de garantir la cohérence entre un choix de développement et les valeurs du territoire. En ce sens, le projet affiche la volonté de pérenniser sur le territoire des activités spécifiques, telles que les savoir-faire locaux, et un certain type d'agriculture qui s'inscrit dans des critères de durabilité, de respect de l'environnement et de circuits courts de production et de consommation.*



#### Les dispositions de la Charte applicables :

- Elaborer ou participer à l'élaboration de schémas de développement économiques et de services.
- Créer et qualifier des zones d'activités économiques en lien avec les démarches de développement économique sectoriel.
- Ne pas permettre l'implantation d'activités qui seraient préjudiciables à la qualité écologique et paysagère du territoire.
- Maintenir et développer dans les documents d'urbanisme un zonage adapté aux petites unités agricoles à proximité des bourgs.
- Soutenir les savoirs locaux et les productions locales et en assurer la promotion.
- Conduire ou participer aux actions foncières en faveur de l'agriculture paysanne.
- Associer le Parc au développement et à la mise en œuvre des politiques environnementales pour l'agriculture sur le territoire.
- Déclarer le Parc comme n'ayant pas vocation à accueillir des cultures agricoles OGM en référence à la loi du 25 juin 2008 article 4 et à la Charte de Florence des Régions sans OGM et en application des dispositions de l'article L335-1 du code de l'environnement.
- Participer à l'élaboration et mettre en œuvre des éléments de cadrage du développement des filières énergies renouvelables.
- Informer et conseiller les opérateurs pour le développement maîtrisé des installations de production d'électricité renouvelable intégrant les enjeux de préservation des milieux naturels, paysagers et culturels.
- Refuser les activités et installations liées aux cultures et aux élevages industriels mettant en péril l'équilibre environnemental et la culture d'agro-carburants dans les espaces naturels d'intérêt patrimonial et zones prioritaires pour la conservation de la biodiversité repérés sur le territoire.
- Veiller au dimensionnement des équipements de traitement des déchets au regard des besoins et des exigences du territoire et garantir la cohérence des projets entre les territoires.

#### Ces objectifs sont traités, dans le DOO, par :

##### Armature, polarité / offre de services / qualité des zones d'activités économiques :

- . Prescriptions 118 à 119 – objectif 8 – axe II (p81),
- . Prescriptions 123 à 126 – objectif 8 – axe II (p83),
- . Prescription 132 – objectif 8 – axe II (p84),
- . Prescription 171 – objectif 9 – axe III (p98),
- . Prescription 210 – objectif 13 – axe III (p120).

##### Agriculture :

- . Prescription 20 – objectif 1 – axe I (p19),
- . Prescription 22 – objectif 1 – axe I (p20),
- . Recommandation 10 – objectif 1 – axe I (p10),
- . Prescriptions 187 à 191 – objectif 11 – axe III (p109 à 110),
- . Recommandation 124 – objectif 11 – axe III (p110).

##### Energie :

- . Recommandation 29 – objectif 3 – axe I (p28) : Celle-ci vise à encourager les communes qui ont délibéré à appliquer les dispositions du guide de l'éclairage public du Parc. Cette recommandation pourrait être une prescription.

- . Prescription 36 – objectif 3 – axe I (p28),



- . Recommandations 32 et 33 – objectif 3 – axe I (p29),
  - . Prescriptions 37 à 39 – objectif 3 – axe I (p29 à 30),
  - . Recommandation 35 – objectif 3 – axe I (p30),
  - . Prescriptions 40 à 42 – objectif 3 – axe I (p31) : L'exception permise par la prescription 40 semble contraire et en incohérence avec les prescriptions du document d'orientation et d'objectif et l'esprit global du projet d'aménagement stratégique du SCoT.
- 
- . Recommandation 39 – objectif 3 – axe I (p32),
  - . Prescription 44 – objectif 3 – axe I (p34),
  - . Prescriptions 173 et 174 – objectif 9 – axe III (p98 et 99),
  - . Prescriptions 233 et 235 – volet littoral (p148).





Arcachon, le 22 août 2023

Dossier suivi par : Sabine JEANDENAND  
Service : Direction générale  
Courriel : s.jeandenand@siba-bassin-arcachon.fr

N/Réf.: GED 231098



VIRéf.: MLJ027

SYBARVAL  
Madame Marie LARRUE  
Domaine des Colonies  
46 avenue des Colonies  
33510 ANDERNOS-LES-BAINS

**OBJET : avis sur le projet de SCoT**

Madame la Présidente,

A l'issue de près de 4 années de concertation, le projet de SCoT a été arrêté, sous votre présidence, en conseil syndical, le 25 mai 2023 : ce Schéma porte les résultats des échanges avec tous les acteurs du territoire, au nom des nombreux enjeux stratégiques et spécifiques face auxquels nous nous mobilisons tous.

Ce travail collaboratif concourt au développement harmonieux du Pays Bassin d'Arcachon Val de l'Eyre en reprenant l'objectif majeur du SIBA de préserver la qualité de l'eau du Bassin d'Arcachon.

Vous m'avez dernièrement sollicité pour remettre un avis final sur ce projet de planification, en réponse à quoi je vous informe émettre un avis favorable aux dispositions portées par ce document pivot en lien avec les compétences de notre syndicat.

Je vous prie de croire, Madame la Présidente, à l'assurance de mes salutations distinguées.



Yves FOULON

Président du SIBA

Sabine JEANDENAND  
Directrice Générale des Services

SIBA

16 allée Corrigan, CS40002 - 33311 ARCACHON CEDEX

Tél : 05 57 52 74 74 / administration@siba-bassin-arcachon.fr

www.siba-bassin-arcachon.fr



Madame Marie LARRUE  
Présidente du Syndicat Mixte du  
Bassin d'Arcachon Val de l'Eyre  
46 Av. des Colonies,  
33 510 Andernos-les-Bains

**Objet : Avis sur le projet arrêté du SCoT du SYBARVAL**

Madame la Présidente,

Par courrier reçu le 27 mai 2023, vous sollicitez l'avis du Syndicat Mixte du Sud Gironde sur votre projet de SCoT arrêté le 25 mai 2023. Les élus de la Commission Urbanisme du SCoT Sud Gironde ont examiné votre projet.

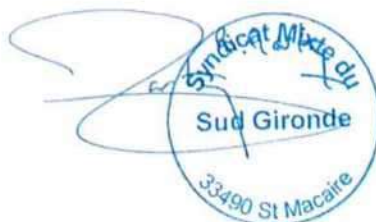
Le SCoT du SYBARVAL résultant de l'ordonnance de modernisation du 17 juin 2020 a suscité un vif intérêt d'analyse. Et de fait, son contenu et sa procédure d'élaboration diffère du modèle suivi dans le cadre de l'élaboration du SCoT Sud Gironde. Durant l'examen, l'effcience du document a su trouver satisfaction, notamment grâce à un politique clair et singulier, exposé dans le PAS et décliné au sein du DOO. Le guide de mise en œuvre en annexe permet d'accompagner l'application des objectifs et réglementations qu'il prescrit.

Le document inclut également les dispositifs introduits par la Loi Climat et Résilience du 22 août 2021, comprenant la notion de « zones préférentielles à la renaturation », et l'ajout d'un volet logistique au Document d'Aménagement Artisanal et Commercial (DAAC), devenant DAACL, Document d'Aménagement Artisanal, Commercial et Logistique. La trajectoire de sobriété foncière a pu être traduite selon le principe du Zéro Artificialisation Nette (ZAN), visant à réduire de 50% la consommation du sol pour les dix années suivant l'approbation du SCoT SYBARVAL. Les pièces constitutives ont d'ailleurs pu démontrer des efforts de sobriété réalisés lors des années précédant l'année 2023.

L'ensemble du document arrêté démontre d'un travail de qualité et accessible, que les élus souhaitent souligner. Toutefois, l'ajout d'un lexique en préambule du PAS ou du DOO afin de faciliter l'interprétation des objectifs et prescriptions ainsi exposés, aurait rendu encore plus accessible votre travail.

Le Syndicat Mixte du Sud Gironde en tant que porteur du SCoT Sud Gironde, émet un **avis favorable** sur le projet arrêté du SCoT du SYBARVAL.

Je vous prie d'agréer, Madame la Présidente, l'expression de mes sincères salutations.



Le Président Bruno MARTY

Le Teich, mercredi 23 août 2023

Syndicat du Bassin d'Arcachon Val de l'Eyre  
Domaine des Colonies  
46 avenue des Colonies 33510 ANDERNOS-LES-BAINS

**Affaire suivie par :**

Hervé CAROFF

Tél. : 05 56 22 06 88

Courriel : [herve.caroff@ofb.gouv.fr](mailto:herve.caroff@ofb.gouv.fr)

Réf courrier : D\_PNMBA\_2023\_0038

Objet : Avis technique du Parc naturel marin du Bassin d'Arcachon sur le Schéma de Cohérence Territoriale du Bassin d'Arcachon-Val de l'Eyre.

Madame, Monsieur,

Le Parc naturel marin du Bassin d'Arcachon (PNMBA) a été saisi par courriel en date du 26 mai 2023 sur le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du Bassin d'Arcachon – Val de l'Eyre par le Syndicat Mixte du Bassin d'Arcachon et du Val de l'Eyre (SYBARVAL), structure en charge de l'élaboration et de la mise en œuvre de ce présent SCOT.

A la suite de l'analyse technique des documents constituant le SCOT, plusieurs points d'attention sont à souligner :

➤ Document 3.2. Etat initial de l'environnement

p.26 : Intérêt écologique et patrimonial du Bassin d'Arcachon

Concernant les herbiers de Zostères, seule la Zostère naine (*Zostera noltii*) est mentionnée ; il serait opportun de mentionner également la Zostère marine (*Zostera marina*) au vu également de l'enjeu écologique qu'elle représente sur le Bassin d'Arcachon et de son statut de protection à l'échelle locale

par arrêté préfectoral.

p.160 : 5.3.3. Stockage et séquestration du carbone

Il pourrait être intéressant de mentionner également le rôle important des herbiers de Zostères dans le stockage et la séquestration de carbone à l'échelle du territoire du SCOT. Il s'agit en effet d'une fonctionnalité qui rend cet habitat marin du Bassin d'Arcachon d'autant plus à enjeux sur le territoire.

p.164 : 6.2.1. L'articulation des stratégies et des plans qui encadrent la gestion des risques naturels

« Les chartes du PNR Landes de Gascogne et du PNM Bassin d'Arcachon » : le PNMB ne fait pas l'objet d'une charte mais d'un plan de gestion comme évoqué plus loin dans le document.

➤ Document 3.4 Evaluation environnementale

p.6 : 2.1.2 Concernant la biodiversité, la faune et la flore

« Niveau local : Charte du Parc Naturel Marin » : le PNMB ne fait pas l'objet d'une charte mais d'un plan de gestion.

➤ Document 2.1 Document d'orientation et d'objectifs (DOO)

p.37 : 4.3 Protéger et améliorer les puits et les réservoirs de gaz à effet de serre

Il est à noter que les herbiers de Zostères, habitat marin à enjeux sur le Bassin d'Arcachon, sont un autre levier majeur de la captation carbone. Bien que situés sur l'estran appartenant au domaine public maritime géré par les Services de l'Etat, l'action des collectivités sur la bande littorale est susceptible d'influer positivement ou négativement sur ces habitats.

VOLET LITTORAL (à partir de la p.127 du DOO)

remarque concomitante avec le volet maritime du DOO

VOLET MARITIME (à partir de la page 203 du DOO)

Le chapitre « Espaces remarquables » (p.229) du volet maritime du DOO renvoie notamment vers le volet littoral du DOO. Cependant, au sein du volet littoral, la prescription 257 du DOO ne cite pas les herbiers de Zostères dans la composition des espaces remarquables du BARVAL, alors que les herbiers sont bien mentionnés à l'alinéa 6 de l'article R.121-4 du Code de l'Urbanisme (article apparaissant p.167 du DOO). Il serait opportun que ces habitats soient reconnus comme espaces remarquables au sein du SCOT au regard entre autres des usages de loisirs (balnéaire, pêche, nautisme...) et en lien notamment avec certaines recommandations du DOO telle que la recommandation n°144 : « Les communes concernées encadrent les pratiques de loisirs dans ces espaces protégés afin de limiter les impacts d'une fréquentation touristique trop intense. Les éventuels aménagements aux abords et à l'intérieur de ces sites qui devront être maintenus dans un bon état écologique, devront être conçus de façon à adapter le niveau et les modalités de fréquentation. »

p.209 : il est mentionné dans le document une cogestion de la RNN des prés salés d'Arès OFB-SEPANSO. Il s'agit d'une cogestion entre Arpège et l'OFB.

p.213 : « le Parc naturel marin du Bassin d'Arcachon est gestionnaire de ces sites Natura 2000 » : le PNMB a été opérateur Natura 2000 lors de l'élaboration de son plan de gestion valant Document d'Objectifs

N2000 et est actuellement animateur Natura 2000.

p.213 : « Il présente le plus grand herbier à Zostères (*Zostera noltii*) d'Europe, une mosaïque de différents types d'habitats et une forte diversité biologique. » → [...] le plus grand herbier à Zostère naine (*Zostera noltii*) d'Europe ainsi que des herbiers à Zostère marine (*Zostera marina*).

p.214 : « Charte du Parc Naturel Marin » : le PNMBBA ne fait pas l'objet d'une charte mais d'un plan de gestion.

p.223 : « Les actions d'éducation à l'environnement » : il s'agit plus d'une mission que d'un acteur, cette mission pouvant être exercée par le PNMBBA, le PNRLG, la SEPANSO et bien d'autres gestionnaires d'espaces naturels.

« Ce dispositif est financé par le Parc Naturel Marin du Bassin d'Arcachon. » : Le dispositif « de La lagune à l'Océan » est co-financé par le PNMBBA (70 %) et la Maison de la Nature du Bassin d'Arcachon (30 %).

Il existe d'autres types d'actions d'éducation à l'environnement auprès de différents publics, menées par le PNMBBA : Aires Marines Educatives, actions ponctuelles pour les scolaires, sensibilisation des estivants, des pêcheurs à pied, des pêcheurs de loisir ....

p.235 : « Les espaces terrestres et marins du littoral identifiés ci-avant obéissent aux réglementations qui leur sont propres et qui s'appliquent indépendamment du présent volet : sites inscrits et classés, DoCob Natura 2000, Charte du Parc Naturel Marin, dispositions relatives aux terrains appartenant au Conservatoire du Littoral. » → [...] le plan de gestion du Parc naturel marin du Bassin d'Arcachon valant Document d'Objectifs Natura 2000 pour les sites FR7200679 – Bassin d'Arcachon et Cap Ferret et FR72122018 – Bassin d'Arcachon et banc d'Arguin, [...].

p. 241 à 242 : Focus sur la gestion des friches ostréicoles

p.241 : « Ce dernier consacre à ces travaux, pour la période 2022-2023, un budget de 1,2 millions d'euros HT financés à 80 % par l'Etat via l'Office Français de la Biodiversité et le PNMBBA. » : il doit être précisé qu'il s'agit d'un financement du plan France Relance. D'autres opérations plus expérimentales ont eu lieu en amont sur des fonds propres des partenaires.

---

Dans le volet maritime du DOO, le PNMBBA fait l'objet de plusieurs recommandations et prescriptions, vous trouverez ci-dessous quelques propositions de modifications des recommandations, notamment concernant directement le Parc naturel marin :

p.243 :

#### **Recommandation 149**

« Le Parc naturel marin est chargé du suivi de l'état de la faune marine et vise la très bonne qualité écologique et sanitaire du bassin. A ce titre, il investigate les habitats ou les espèces qu'il juge prioritaires et publie les éléments de diagnostic et le plan d'actions associé ». Le PNMBBA n'est pas le seul acteur qui s'intéresse à la faune marine ; quant à la bonne qualité des eaux, il s'agit en effet de la finalité 1 de notre plan de gestion mais d'autres acteurs du territoire y travaillent activement tel que le SIBA par exemple.

#### **Recommandation 150**

Comme de nombreux acteurs, « le Parc naturel marin s'intéresse aux dynamiques hydro-sédimentaires de la côte océane, de la lagune et du delta de la Leyre. Il » peut « engager les diagnostics nécessaires et publie les éléments de diagnostic et, » le cas échéant, « le plan d'actions associé. »

### **Recommandation 151**

« Le Parc naturel marin organise la mise en réseau des différents acteurs du littoral, au travers d'échanges afin de susciter l'adhésion et le sentiment d'appartenance à cette aire marine commune ». Il participe, avec les autres acteurs du territoire, à la sensibilisation du public aux enjeux de préservation de la biodiversité et de développement durable du Bassin d'Arcachon.

p.244 :

#### **Prescription 273**

« Les friches ostréicoles sont un enjeu pour le Bassin d'Arcachon au niveau environnemental, économique et sécuritaire. Le Parc naturel marin, le Comité régional de la conchyliculture ainsi que le Syndicat intercommunal du Bassin d'Arcachon et la DDTM-DML sont chargés de piloter la réhabilitation de ces espaces et » pour le CRCAA « le retour à terre des déchets anthropiques.

Les plans locaux d'urbanisme adaptent si besoin, leurs règlements graphiques et écrits, notamment la destination d'espaces dans les ports et à terre dédiés à cette activité afin de permettre la bonne réalisation des opérations. »

p.247: « Chaque finalité du Plan de Gestion du Parc Naturel Marin fait l'objet d'un traitement cartographique où sont reprises les spécificités de chacune d'entre elles. »

Actuellement, l'ensemble des finalités du plan de gestion ne fait pas l'objet de traitement cartographique rendu public.

p.253 :

#### **Prescription 274**

« La carte des vocations du Plan de Gestion du Parc Naturel Marin du Bassin d'Arcachon devient la carte des vocations du Schéma de Cohérence Territoriale. »

Elle précise, en fonction des enjeux de biodiversité et socio-économiques, 4 niveaux de vocation en fonction du gradient de prépondérance ou au contraire de conciliation de ces divers enjeux.

« Les PLU des communes concernées par ce volet maritime participent à la mise en œuvre du Plan de Gestion du PNMB. »

### **Recommandation 152**

« Le Parc Naturel Marin détaille dans les finalités de son Plan de Gestion les modalités de pratiques des différentes activités maritimes. » Le plan de gestion n'est pas aussi précis sur ces points et l'évolution des activités nautiques et de leur pratique ne permet ce niveau d'exigence.

p.261 : « Le Bassin d'Arcachon représente aujourd'hui 20% du parc de mouillage à l'échelle nationale. » -> Ce chiffre a été réévalué à 15 % d'après les sources de chiffres actualisées.

p.262 : « Le Port d'Arcachon ... entre avril et septembre. » -> Ajout : Des dispositifs « AMIE » (à moindre impact écologique) ont également été installés par les communes de La Teste de Buch et de Lège-Cap Ferret dans le cadre de l'accompagnement du plan France Relance animé par le PNMB.

p.265 :

#### **Recommandation 154**

« Afin de réduire leur impact sur l'environnement, des corps morts plus respectueux des fonds marins sont déployés sur le territoire », à l'instar de ce qui a pu être réalisé sur les communes de Lège Cap-Ferret, La Teste de Buch et Arcachon suite à la mobilisation de fonds du plan France Relance par l'Office français de la Biodiversité et à l'accompagnement du PNMB. Le SMPBA a également déployé de son côté des mouillages plus respectueux de l'environnement sur d'autres communes du Bassin d'Arcachon.

L'équipe du Parc naturel marin se tient à votre disposition pour toute information complémentaire dont vous pourriez avoir besoin.

Je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur, l'assurance de mes salutations distinguées.

Le Directeur délégué  
du Parc naturel marin du Bassin d'Arcachon



Franck MAZEAS

# **OBSERVATIONS DE LA CEBA SUR LE SCOT ARRÊTÉ DE L'ARRONDISSEMENT D'ARCACHON**

## **Préambule : Identité de la CEBA**

L'Association COORDINATION ENVIRONNEMENT DU BASSIN D'ARCACHON (CEBA), est une association loi de 1901, agréée par arrêté préfectoral en date du 29 janvier 1996, renouvelé par arrêté en date du 23 septembre 2013, dont le siège social est situé, Maison du Port, 33510 ANDERNOS (adresse postale de la CEBA : 34 rue du 14 juillet 33260 La Teste de Buch).

La CEBA a pour objectifs : La protection de l'environnement au sens large, c'est-à-dire à dire l'étude, la protection et la restauration des écosystèmes du Bassin d'Arcachon et du Val de l'Eyre et de leurs ressources, en y incluant les zones tant océaniques que terrestres (bassins versants) qui l'entourent. Ce domaine d'activité concerne le patrimoine terrestre et maritime des zones concernées ainsi que les chemins ruraux. Ce domaine peut être étendu aux zones voisines si la protection du Bassin d'Arcachon et du Val de Leyre le nécessite.

Pour atteindre ces objectifs, la CEBA :

- assure la coordination de toutes formes d'actions visant à faciliter l'élaboration des documents généraux concernant l'unité géographique et maritime Bassin d'Arcachon-Val de l'Eyre et le suivi de leur application (pour exemple : SMVM, SCOT, SAGE, Natura 2000...)

- s'efforce de participer à toute instance dont les responsabilités sont liées à ses objectifs et qui concernent l'unité géographique et maritime Bassin d'Arcachon-Val de l'Eyre afin d'y représenter ses membres (pour exemples : Conseil maritime de façade, Commission des cultures marines, CLIS qualité des eaux, Schéma directeur de traitement des vases portuaires, Comité de Suivi de Sites Smurfit-Dalkia, PPRISM, Cocoas pour la révision du PPRL de Lège Cap-Ferret, Comité consultatif de la RNN d'Arguin, Sybarval, Codev...)

-met en œuvre toutes les autres formes d'action qu'elle juge utiles.

Les 23 associations adhérentes de la CEBA sont dotées de statuts exprimant des convergences avec les buts de l'Association.

Depuis l'année 1996 la CEBA développe une importante activité en vue de la coordination des actions associatives relatives à la protection de l'Environnement du Bassin d'Arcachon.

La CEBA fut agréée pour la protection de la nature par arrêté préfectoral en date du 29 janvier 1996. Cet agrément fut renouvelé au plan départemental en date du 23 septembre 2013, puis le 18 février 2019.

### **I. Le Conseil Maritime de Façade**

Le SCOT doit tenir compte lors de son élaboration des fiches action du DSF suivantes :

Action 02-AQU-01 : planifier les futures zones à vocation aquacole sur la façade.

Action 08-TOU-A01 : Favoriser un tourisme littoral durable notamment à travers les documentations d'urbanisme.

Action 09-RSQ\_A01 : connaître et communiquer les valeurs écologiques et patrimoniales des paysages littoraux.

Action 15-AT-A01 : Favoriser la mise en œuvre des mesures SDAGE et SAGE qui visent à améliorer la qualité des eaux

Action 15 -AT – A02 : Favoriser un aménagement Concerté du territoire.

Sur nombre de ces aspects, le projet de SCOT comporte des lacunes.

### **II. Sur l'application de la loi littoral**

Le SCOT pouvant désormais servir d'écran à la loi littoral il convient de vérifier la compatibilité du SCOT avec cette loi.

a) En page 130 du DOO sont visées deux catégories de règles applicables sur la commune littorale : d'une part les dispositions applicables à l'ensemble du territoire communal, d'autres part les dispositions applicables aux espaces soumis à un régime juridique particulier comme les espaces remarquables. Or ceci repose sur un raisonnement inapproprié puisque l'article L 121-13 du Code de l'urbanisme qui concerne les espaces remarquables est applicable à l'ensemble des communes concernées (Voir : CE 29 juillet 1998 syndicat intercommunal du golf de l'Adour n°169134 et CE 25 novembre 1998



n°168029

commune

de

Grimaud).

b) La définition de l'enveloppe urbaine est sujette à caution tant par sa technique que par ses conclusions. D'une part la technique apparaît comme étant « sui generis » et différente des techniques appliquées par l'État en d'autres lieux, d'autre part la zone d'activité d'Arès, ou la technopole du Teich, constitués de quelques bâtiments seulement sont qualifiées « d'agglomération » ce qui est plus que douteux ; enfin les campings ont toujours été considérés comme de l'urbanisation diffuse et non pas constitutifs d'une « agglomération » (voir par exemple TA Caen, 9 mars 2017, N° 1600161).

c) Le distinguo agglomération / secteur déjà urbanisé

Pour tenir compte de la réalité du bâti, hélas souvent en infraction, à l'écart des agglomérations et villages existants, une notion nouvelle est apparue : les « secteurs déjà urbanisés » codifiés au L121-8 CU.

Les constructions et installations y sont autorisées sous certaines conditions et « ... lorsque ces constructions et installation non pas pour effet d'étendre le périmètre bâti existant ni de modifier de manière significative les caractéristiques de ce bâti ».

Ce dispositif fort restrictif pourrait aller jusqu'à interdire le comblement de « dents creuses » (CAA Marseille 10 nov 2004 Fayer n°02MA 00736).

Dans ces conditions, la définition « d'agglomération » est utilisée de manière abusive et inappropriée pour bénéficier de règles plus souples.

Par exemple 15 constructions groupées dans un espace forestier : Technopole, mais aussi Sylvabelle du Teich, la zone d'activité d'Arès etc....

Alors que la définition d'une agglomération est très claire :

*« L'agglomération, au sens de l'article L. 121-8 du code de l'urbanisme, se définit comme un ensemble à caractère urbain composé de quartiers centraux d'une densité relativement importante comprenant un centre-ville ou un bourg et de quartiers de densité moindre présentant une continuité dans le tissu urbain. Une ville ou un bourg important constituent une agglomération au sens de l'article L. 121-8. Au contraire, un ensemble d'habitations situé à l'extérieur d'un village et dépourvu des équipements ou lieux collectifs qui caractérisent un*

*bourg ne constitue pas une agglomération (CE, 3 juillet 1996, SCI Mandelieu Maure-Viel... »*

d) Dans les espaces naturels remarquables du littoral, devraient figurer les zones de préemption des espaces naturels sensibles du département qui sont identifiées par le département ainsi que par la commune ou le préfet et qui justifient la perception d'une taxe spéciale pour indemniser les propriétaires (bien que souvent affectée différemment).

Aucun zonage des ZPENSD ne figure dans le projet.

Un simple inventaire aurait suffi.

e) Des considérations inappropriées qui posent question

Pour exemples :

*-« la coupure verte entre le territoire et Bordeaux est protégée ».*

Quel serait en l'occurrence le dispositif protecteur opposable puisqu'il n'y a pas d'InterScot... ?

*-des « hébergements insolites » (sic) sont suggérés : bateaux, cabanes dans les arbres, à la ferme etc...*

Si l'on ajoute à cela *l'agroforesterie et l'agrivoltaïque*, le Code de l'urbanisme risque de ne plus servir à grand chose...

### **III. Le dérèglement climatique**

Le projet fait globalement l'impasse sur cette question fondamentale

Les travaux du GIEC et les travaux en cours pour intégrer dans le PPRL des communes concernées par le retrait du trait de côte, ne sont pas pris en compte.

Dans l'arrondissement, la commune de Lège est la première à répondre aux orientations légales revues en 2022, en intégrant les révisions de retrait du trait de côte dans une actualisation de son PPRL.

On se référera utilement à la décision historique de choisir le scénario SSP 5-8.5, soit l'élévation en degrés Celsius suivante : Court terme (2021-2040) 1,6 °C, Moyen terme (2041-2060) 2,4 °C, Long terme (2081-2120) 4,4 °C, le scénario le pire, qualifié « d'échec des politiques publiques », avec l'aval de l'État et du BRGM, se traduirait par une élévation du niveau des océans de 86 centimètres à l'horizon 2120.

Sur ce chapitre également, le projet passe à côté de ces données qui devraient inciter les rédacteurs à suspendre pareille course folle vers l'artificialisation, le

sacrifice de zones naturelles, une débauche d'énergie, une consommation toujours plus importante d'eau, l'utilisation d'équipements thermiques sur terre comme sur mer.

#### **IV. Sur les risques**

##### **1/ Les risques liés à l'eau**

Les risques de débordement des cours d'eau sont pris en compte indépendamment des remontées de nappes et des submersions marines.

Le porter à connaissance de l'État (page 54) ne mentionne pas la submersion Marine.

Pourtant la catastrophe survenue en 2021 en Vendée (La Faute et Charron) devrait conduire l'État et les collectivités à prendre en compte à la fois la submersion marine, les débordements des cours d'eaux et les remontées de nappes souvent liées.

Dès 2014, la loi MAPTAM Du 27 janvier 2014 relative au milieux aquatiques et prévention des inondations globalise la prise en compte de tous ces risques : il s'agit de la gestion des milieux aquatiques et la prévention des inondations (GEMAPI) qui est de la compétence du SIBA.

Article L121-21 du code de l'urbanisme prévoit :

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

*1° bis De l'existence de risques littoraux, notamment ceux liés à la submersion marine, et de la projection du recul du trait de côte ;*

Et l'article R 214-116 III du code de l'environnement prévoit :

*I.-L'étude de dangers ou son actualisation est réalisée par un organisme agréé conformément aux dispositions des articles R. 214-129 à R. 214-132.*

*.../...*

*III.-Pour un système d'endiguement, l'étude de dangers porte sur la totalité des ouvrages qui le composent.*

*L'étude de dangers présente la zone protégée sous une forme cartographique appropriée. Elle définit les crues des cours d'eau, les submersions marines et*

*tout autre événement naturel dangereux contre lesquels le système apporte une protection...*

Alors même que des digues et protections existent sur le Bassin, force est de déplorer l'absence d'études sérieuses sur ce cumul des risques.

Pourtant la DDTM dans un courrier du 23/07/2019 notait bien : « *les caractéristiques du risque d'inondation dans le cas des communes riveraines du Bassin d'Arcachon son particulières car elle résultent de la conjonction des phénomènes du ruissellement pluvial, des phénomènes de marée, de surcote, de la remontée de la nappe et du débordement du réseau hydrographique.* »

On ne peut sérieusement se limiter à envisager une tempête « sèche » sans abat d'eau, et de préférence à marée basse...

Ces lacunes portent atteinte à la pertinence de ce chapitre, ce d'autant que l'élévation du niveau des océans est aujourd'hui avérée et réévaluée.

Les derniers travaux du CoCoAs sur la submersion marine à Lège Cap Ferret en attestent.

Par ailleurs, se posent déjà la question de savoir comment organiser le repli et relocaliser.

En mars 2023, un Conseil national du trait de côte (CNTC) a été créé pour organiser la transformation de nos côtes françaises. À sa tête, Sophie Panonacle, députée de la VIII<sup>e</sup> circonscription de Gironde et présidente du Conseil national de la mer et des littoraux (CNML) depuis 2021, est chargée par le ministère de la Transition écologique et de la Cohésion des territoires de plancher sur une stratégie nationale de retrait et de relocalisation.

La mission du CNTC sera de coordonner ces relocalisations.

Né de la loi Climat et résilience d'août 2021, le Comité national du trait de côte (CNTC) est une nouvelle branche du Conseil national de la mer et des littoraux (CNML), chargé exclusivement de superviser l'adaptation du littoral français à l'érosion côtière. Il est composé de 56 membres formés en différents collèges d'élus, d'experts, d'associations et de socioprofessionnels, encadrés par des inspecteurs généraux, et est doté de trois missions.

→ Créer une liste de communes qui devront se transformer pour survivre à la montée des eaux. Fondée sur l'inscription

volontaire, cette liste compte déjà 234 communes. Elles devront inscrire la modification de leur trait de côte au Plan local d'urbanisme (PLU), contraignant pour les futurs élus.

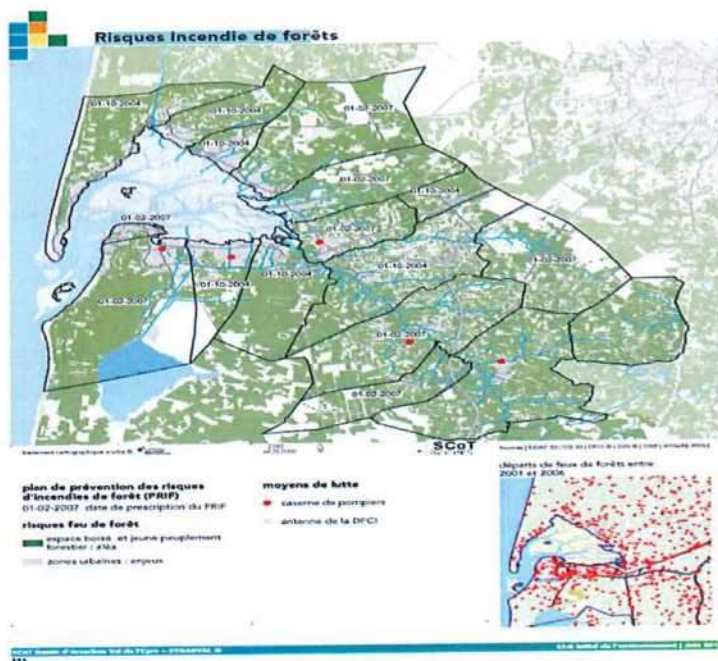
→ Trouver une source de financement pour ce chantier à dizaines de milliards d'euros, qui sera inscrit au PLF 2025. Un premier diagnostic des besoins financiers doit être établi par le CNTC d'ici fin juin.

→ Revoir la Stratégie nationale de gestion intégrée du trait de côte (SNGITC), créée en 2012 et revue en 2017, pour y intégrer les nouvelles connaissances sur le changement climatique.

A l'heure où l'on envisage à terme de laisser partir à la mer une partie des zones construites en frange littorale, il est peu cohérent de programmer dans un secteur à forte dominante littorale une augmentation significative des logements soit 30000 d'ici à 2040, outre une consommation d'espace de 800 ha pour 2030 et 400 ha pour 2040, alors que le territoire se contracte mécaniquement du fait de l'érosion, des phénomènes d'inondation, et des effets des PPRIF.

## 2/ Les risques d'incendie de forêt

Le précédent SCOT, judiciairement annulé, prenait grand soin de rappeler pour chaque commune la prescription de l'État d'avoir à élaborer un Plan de Prévention du Risque d'Incendie de Forêt (PPRif prescrits ci-après) ; or seules trois communes sur les dix situées en zone littorale du Bassin, ont bien voulu s'exécuter.



Dans ce contexte de résistance générale des collectivités sous la pression de certains opérateurs, la CEBA a décidé de s'en remettre à Justice, ce qui fut fait *AVANT* les incendies de juillet 2022.

Ainsi, le Juge administratif a enjoint au Préfet et à la Commune de Lège-Cap Ferret d'avoir à établir sans délais un PPRIF dans le délai de 6 mois, soit avec avec 19 ans de retard... (TA Bordeaux 4 mai 2023 : Coordination Environnement du Bassin d'Arcachon n°2102879)

En date du 21 mai 2023, la CEBA écrivait à Monsieur le Préfet en ces termes :

« Monsieur le Préfet,

Le SCOT du Bassin d'Arcachon est en cours d'élaboration.

La CEBA en tant que personne morale associée, agréée pour la défense de l'environnement, entend vous demander de veiller à la prise en compte des PPRIF dans les documents d'urbanisme, dont le SCOT de l'Arrondissement du Bassin d'Arcachon.

Dans la mesure où bien des communes n'ont pas observées les prescriptions de l'État en la matière, certaines questions d'importance se posent, dans le contexte suivant.

#### **La prescription des PPRIF**

Depuis le début des années 2000 les services de l'État ont prescrit l'établissement de PPRIF dans différentes communes de l'Arrondissement d Bassin d'Arcachon.

S'agissant des 10 communes situées autour du Bassin d'Arcachon, seules 3 communes se sont conformées aux prescriptions de l'État.

#### **Le jugement du 4 mai 2023 rendu par le Tribunal administratif de Bordeaux**

En présence d'une pareille inertie, alors que les risques liés à l'incendie sont croissants, la CEBA avait demandé le 9 février 2021 à Madame la Préfète de prendre toutes mesures utiles contribuant à l'élaboration du Plan de Prévention des Risques Incendies de Forêt (PPRIF) à Lège Cap Ferret, dont l'élaboration avait été prescrite par arrêté préfectoral du 1er octobre 2004, soit plus de 16 ans auparavant.

La CEBA fut contrainte de demander l'annulation du refus de satisfaire sa demande.

En outre, elle demanda au Tribunal de prévoir des mesures pour la réalisation de ce PPRIF à bref délai.

L'arrêté préfectoral du 1er octobre 2004 est ainsi motivé :

« ATTENDU que les territoires des communes ci-dessus citées sont particulièrement sensibles à l'éclosion et à la propagation des incendies en particulier en raison de la nature du manteau végétal dominant, de son état d'entretien fragilisé notamment par les conséquences encore très présentes de la tempête de décembre 1999, de l'extension de l'habitat sous toutes ces formes soit à proximité immédiate de la forêt soit isolé en site forestier, des effets de la concentration et des mouvements saisonniers de populations, ainsi que les facilités d'accès à tous en forêt et plus spécialement aux non-résidents peu sensibilisés à l'accroissement des risques de départs de feux en forêt estivale. »

Et encore :

« ATTENDU la nécessité de délimiter sur le territoire de la commune de Lège – Cap Ferret, les zones sur lesquelles l'occupation et l'utilisation des sols doivent être contrôlées en raison de l'extension

croissante des droits à construire et à exploiter, de l'aggravation des risques de forêts et des menaces accrues d'atteintes à l'environnement du fait des incendies. »

Ces motifs ne sauraient être contestés par l'État compte tenu de la non-prise en considération du risque incendie, et pour cause, dans les documents d'urbanisme, de l'augmentation corrélative des constructions autorisées par la commune depuis 2004, de la hausse de la fréquentation, en particulier estivale, et donc des risques associés.

Dans son courrier du 9 février 2021, la CEBA avait demandé à Madame la préfète :

1° De délimiter les zones exposées aux risques, en tenant compte de la nature et de l'intensité du risque encouru, d'y interdire tout type de construction, d'ouvrage, d'aménagement ou d'exploitation agricole, forestière, artisanale, commerciale ou industrielle ou, dans le cas où des constructions, ouvrages, aménagements ou exploitations agricoles, forestières, artisanales, commerciales ou industrielles, notamment afin de ne pas aggraver le risque pour les vies humaines, pourraient y être autorisés, prescrire les conditions dans lesquelles ils doivent être réalisés, utilisés ou exploités ;

2° De délimiter les zones qui ne sont pas directement exposées aux risques mais où des constructions, des ouvrages, des aménagements ou des exploitations agricoles, forestières, artisanales, commerciales ou industrielles pourraient aggraver des risques ou en provoquer de nouveaux et y prévoir des mesures d'interdiction ou des prescriptions telles que prévues au 1° ;

3° De rendre, compte tenu de l'urgence, ces dispositions immédiatement opposables à toute personne publique ou privée, au sens de l'article L.562-2 du code de l'environnement, a fortiori puisque la commune a décidé de la révision de son plan local d'urbanisme, septembre 2019, et que le SCOT du Bassin d'Arcachon, soumis à la loi littoral, est en cours d'élaboration ;

4° De lui communiquer un calendrier d'élaboration du PPRIF de la commune de Lège Cap Ferret ;

5° De lui indiquer les modalités de participation des associations de protection de l'environnement particulièrement concernées par les risques et conséquences des feux de forêt ;

C'est dans ce contexte précis qu'en date du 4 mai 2023 le Tribunal administratif jugea :

*Article 2 : Il est enjoint au préfet de la Gironde de lancer la procédure d'élaboration du plan de prévention des risques de feux de forêt de la commune de Lège-Cap Ferret dans un délai de six mois à compter de la notification du présent jugement.*

*Article 3 : L'État versera à la Coordination environnement du bassin d'Arcachon la somme de 1.000 €...*

### **Les incendies dramatiques de juillet 2022 sur la Commune de La Teste de Buch**

La CEBA fut contrainte de déposer plainte contre personne non dénommée pour :

- défaut d'adoption d'un PPRIF à La Teste de Buch,
- manquements au devoir de vigilance et de sécurité en ne suspendant pas la circulation thermique sur la piste forestière nationale 214 en période de forte canicule,
- manquements au devoir de faire respecter l'OLD.

### **La circulaire NOR : IOME2308325J du 4 mai 2023 dispose :**

#### **2.1 Les documents d'urbanisme**

Afin d'accompagner les communes pour une meilleure prise en compte du risque incendie dans leur politique d'aménagement et d'urbanisme, une carte des zones à forte sensibilité aux feux de forêts et de

végétation vous sera transmise avant l'été, accompagnée d'un kit technique. Ce kit vous permettra de porter le danger à la connaissance des maires et EPCI compétents en matière d'urbanisme, pour la bonne prise en compte du danger dans les documents d'urbanisme. Cette nouvelle cartographie vise aussi à vous permettre de prioriser l'élaboration des plans de prévention des risques d'incendies de forêts (PPRif) à réaliser dans votre département. En été, les campings peuvent constituer des enjeux très vulnérables aux incendies. Nous vous demandons de diffuser et faire connaître auprès de la profession le guide technique sur la sécurité des terrains de camping qui vient d'être mis à jour par le ministère de la Transition écologique et de la Cohésion des territoires, en liaison avec le ministère de l'Intérieur et des Outre-mer, la Fédération nationale des activités de plein air et France Gaz Liquide. Ce guide est accessible en ligne sur le site internet du ministère de la Transition écologique et de la Cohésion des territoires. Vos services pourront aussi s'appuyer sur ce guide dans le cadre de l'organisation des sous-commissions départementales pour la sécurité des terrains de camping et de stationnement de caravanes.

Enfin, le fonds vert permet de contribuer au financement de mesures de prévention des incendies que réalisent les collectivités territoriales, que ne soutient pas le « fonds Barnier ». Nous vous invitons à davantage relayer cette information auprès des élus. Douze actions sont éligibles au fonds vert, pour améliorer la protection et la défendabilité des territoires situés à l'interface entre massifs boisés et zones bâties (dont l'habitat isolé) et pour améliorer la connaissance et l'information préventive.

#### **La prise en compte des PPRIF par le SCOT**

La CEBA a l'honneur de vous demander de veiller à une stricte prise en compte des PPRIF que l'État a prescrit dans le projet de SCOT que le SYBARVAL a la charge d'élaborer.

Avec tous nos remerciements pour l'attention que vous voudrez bien accorder à notre démarche soucieuse de la sécurité des personnes, des biens et de la belle Nature de Gironde,

« Veuillez recevoir, Monsieur le Préfet, l'assurance de notre considération respectueuse et la plus cordiale. »

#### **Cette correspondance est restée sans réponse.**

Cette réticence assez générale à établir les PPRIF a obligé le législateur à exiger désormais un achèvement dans les 3 ans à condition que les Préfets prescrivent à nouveau le document, ce qu'ils ne font généralement pas...

Les dramatiques incendies de forêts de 2022 ont montré combien certaines carences ont pu avoir des conséquences catastrophiques.

A l'aune de ce qui s'est passé à Landiras, à La Teste et ailleurs, il apparaît clairement que le dérèglement climatique et la sécheresse de l'air et des sols qui en découle ne peuvent plus être ignorés, et que les PPRIF doivent être prescrits d'urgence dans le but d'aboutir à des mesures concrètes rapides.

Pourtant, le porter à connaissance de l'État (p54) ne mentionne nullement la nécessité de PPRIF, et se borne à rappeler les règles du débroussaillage et à renvoyer aux PLU...



Il n'est pas pertinent de laisser aux seuls élus la double charge de rédiger SCOT et PLU, alors que l'on sait que sans la main ferme des services de l'État, l'influence de certains opérateurs économiques aura raison de l'application de textes qui garantissent la sécurité des biens et des personnes, outre une suffisante sécurité juridique.

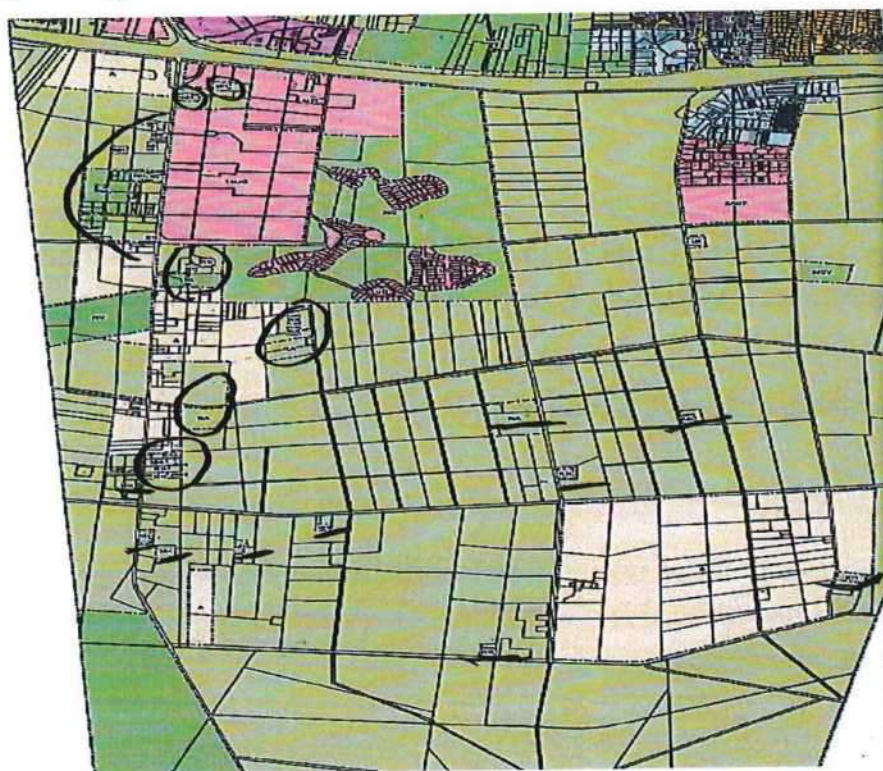
Dans les circonstances actuelles, omettre la généralisation des PPRIF ne saurait être admis.

Les carences fautives donneront lieu à des actions en responsabilité.

Les PPRIF constituent des servitudes d'utilité publique qui ont une incidence directe sur la cohérence du document d'urbanisme servant de référence à l'élaboration des PLU et organisant les conditions d'éventuels étalements urbains.

Les PPRIF constituent en outre une opportunité pour déjouer les nombreuses tentatives de mitage des espaces forestiers, que ce soit sous prétexte d'activités agricoles dérogatoires (apiculture, garderies d'animaux, élevage d'escargots etc. ...) qui permettent à des particuliers de construire toute sorte de bâtiments avec ou sans autorisation, ou autrement.

Ainsi s'obtiennent des mini zonages de régularisation comme à Gujan-Mestras : les micro zones NH sont de l'« *l'habitat diffus* » (sic) et les zones NA sont « *para agricoles* »...



Non seulement les risques d'incendie sont ainsi décuplés, mais encore l'accès des secours y est très difficile.

Il est de la responsabilité des pouvoirs publics d'empêcher cette dispersion de l'habitat en zones naturelles et forestières, faute de quoi, certaines carences pourraient être jugées comme étant fautives.

#### **V. La sauvegarde des paysages**

Toutes les communes du bassin vantent et promeuvent les qualités paysagères touristiques et naturelles du Bassin d'Arcachon, et le SIBA a compétence en ce domaine.

Le risque est grand de voir le paysage actuel à dominante naturelle, hormis Arcachon, devenir celui de la côte espagnole.

Les maires du Bassin ont tous refusé de réaliser des PLU intercommunaux, préférant garder la main pour toutes initiatives futures...

C'est ainsi que la tour « Plein ciel » de 17 étages fut édifiée à Arcachon enlaidissant toute la baie.

Une tour administrative de 26 m était également projetée à La Teste de Buch.

Seule l'application de la loi « Paysage » peut permettre de protéger notamment la Dune du Pyla, et de limiter les hauteurs des constructions à un niveau inférieur à celui des pins maritimes ce qui laisse une marge très importante pour densifier l'existant.

L'État, dans une démarche exceptionnelle, prône ainsi l'application de la loi paysage dans son projet de connaissance afin de protéger d'une manière pérenne le site unique en Europe de la Dune du Pyla.

Ceci paraît indispensable et simple à réaliser.

#### **VI. Les déchets portuaires**

L'évacuation des boues portuaires pose d'importants problèmes qui ont amené les pouvoirs publics à improviser des dispositions plus que discutables vis-à-vis d'un problème fréquemment négligé.

C'est ainsi que les boues du port du Teich sont déposées sur le site « des quatre paysans » situé à un emplacement très sensible.

En effet le dépôt se trouve dans le delta de la Leyre, zone humide, site Natura 2000, site RAMSAR (FR 7200039) internationalement reconnu, comportant plusieurs espèces rares, ainsi que des espaces remarquables du littoral relevant de l'article L121-23 du CU.

Que ce dépôt ait reçu les autorisations nécessaires ne fera pas obstacle à une action judiciaire visant à les faire annuler au profit du transport des déchets vers le site Sovasol situé sur la même commune.

Dés à présent il serait judicieux de ne pas renouveler les autorisations arrivées à échéance.

## **VII. La consommation d'eau potable**

Sur les besoins en eau potable et la gestion de la ressource, le projet présente de nombreuses lacunes.

Les dépassements des volumes alloués ne sont pas cités.

Aucune corrélation ou projection ne sont rigoureusement établies entre une augmentation de la population de plus de 100000 habitants et la consommation d'eau potable et la consommation qui s'y associe (piscine, arrosage, lavage...).

Le projet n'illustre pas assez les préoccupations exprimées par l'Agence de Bassin Adour Garonne concernant les prélèvements et la recommandation de sobriété dans la consommation qu'il convient d'intégrer dans les études prospectives. Le rappel des engagements concernant la priorité de l'éradication des fuites de réseau et une tarification différenciée par les usages (exemple des impact liés à la multiplications des piscines).

Il convient d'intégrer les éléments du plan gouvernemental pour économiser l'eau.

Sur ce volet également, aucune démonstration n'est fournie de ce que la ressource supportera d'une manière durable l'augmentation de la population et les usages qui s'y associent.

## **VIII. Le bruit**

Trois plateformes aéronautiques sont situées sur le territoire du Sybarval. Leur Plan d'Exposition au Bruit date de 1986 pour Andernos et Villemarie et de

1992 pour Cazaux.

L'activité de ces plateformes a fortement augmenté depuis, notamment à Cazaux avec l'arrivée des escadrons singapouriens en 1998.

Pourtant ces PEB qui dépendent de la préfecture n'ont pas été révisés...

Le soucis de ne pas compromettre les projets de constructions proches a primé sur l'intérêt général, mais constitue à l'évidence une carence fautive.

### **IX. La pollution**

Curieusement, le projet n'explore pas le fond de cette question qui conditionne pourtant la santé humaine, les métiers de la mer, l'agriculture...

Avant de prévoir d'autoriser la construction de 30000 logements, enveloppe qui sera dépassée comme quelques petits retours d'expérience le démontrent, il conviendrait de mesurer l'impact sur tous les chapitres, d'une pareille augmentation : biodiversité, milieu marin, nappes, qualité de l'air et des eaux, assainissement, eaux de ruissellement, rejets, ....

### **X. Les rejets des eaux usées**

Aujourd'hui, l'émissaire de La Salie « administre », via trois stations d'épuration, l'ensemble des eaux usées des 10 communes du Bassin d'Arcachon.

La venue de plus de 100000 habitants impose un changement de process, ce d'autant que les 450000 personnes présentes en périodes estivales imposent aux équipements des contraintes que l'on peut qualifier de limites au plan technique, et inacceptables au plan environnemental.

Force est de constater que le projet ne traite pas de manière satisfaisante cette question tout à fait essentielle.

### **XI. La biodiversité**

Question majeure, s'il en fut, la préservation de la biodiversité dans le territoire nécessiterait mieux qu'une évocation de sa prise en compte. C'est une impérieuse nécessité que de l'intégrer dans les politiques urbaines.

Certes, le changement climatique est convoqué à de nombreuses reprises dans ce projet, mais 2 questions devraient être traitées avec plus d'importance.

**Le réseau hydrographique** de l'ensemble des crastes, fossés et surtout des cours d'eau en particulier dans les zones urbaines. Les trames vertes et bleues axes des corridors écologiques au sein de zones urbanisées et à l'étendue toujours croissante même si leur extension est censée cesser en 2050 doivent être mieux prises en compte. L'ensemble des ruisseaux et cours d'eau qui les

alimentent doivent être intégralement répertoriés. Ils le sont insuffisamment. Leur préservation au sein des zones urbaines strictement établie.

C'est-à-dire qu'au-delà des 6 mètres de part et d'autre de chaque cours d'eau, c'est la partie souterraine, les veines qui s'étendent dans le lit majeur des ruisseaux qui doivent être protégées.

Autre aspect qui semble peu pris en compte, le rôle du couvert végétal dans les zones urbaines devrait être un pilier majeur du futur Scot. Réservoir de biodiversité mais aussi atténuateur des excès météorologique du climat à venir. Ils participeront à la climatisation au même titre que les aménagements des toitures et des bâtiments.

**On ne peut penser l'aménagement futur du territoire sur un simple ralentissement des développements passés (ZAN en 2050) mais à l'aune des conditions climatiques à venir. Certes l'adaptation au changement climatique est évoquée à plusieurs reprises sous forme de recommandations. C'est à une véritable reconquête de la biodiversité dans les pôles et centralités urbaines, dans la sanctuarisation des trames vertes et bleues qui doit être menée. Cela n'apparaît pas comme une priorité suffisante dans le projet qui est présenté.**

A l'heure où l'on sait que le territoire va se contracter et que le repli doit être organisé à terme, où les effets du dérèglement climatique doivent urgemment être pris en compte, où les professionnels de la mer reconnaissent amèrement « qu'il n'y a plus rien dans le Bassin », où la pollution, les dragages et la circulation nautique thermique (jet-skis compris) anéantissent une grande partie de ce que le Bassin recelait il y a une cinquantaine d'années, où les rejets humains dans le Bassin ne sont ni analysés sous l'angle *effet cocktail*, ni traités, faute de volonté et de moyens appropriés (perturbateurs endocriniens, Hap, antitermites, antifoulings, métaux lourds, détergents, médicaments...), où les Réserves Naturelles sont considérées davantage comme des parcs de loisirs que comme des réservoirs de biodiversité, où le massif forestier est ravagé par incendies et scolytes, outre les effets catastrophiques du dérèglement climatique, où le couvert traditionnel arboré se trouve attaqué par le scolyte et autres xylophages, champignons et maladies, où le bruit et la lumière effarouchent une grande partie des espèces résiduelles, où la circulation thermique n'a jamais été aussi « thrombosée » en période estivale et à certaines heures hors saison, où une certaine sociologie, plus soucieuse de se défouler que de préserver ce qui constitue les éléments identitaires naturels d'exception du Bassin d'Arcachon et sa région, porte de plus en plus atteinte aux équilibres d'une biodiversité déjà en péril, ....

Il est inconcevable que l'on ne décide pas collectivement de marquer une pause permettant de réaliser une étude d'impact globale, tous domaines confondus, dont les conclusions éclaireraient et renseigneraient précisément le Sybarval, les services de l'État et les PPA sur les possibilités ou non d'augmenter le nombre de logements et autres équipements, sans porter encore davantage atteinte à la biodiversité, au milieu aquatique, à la ressource, aux coupures vertes, à la forêt...

En tout état de cause, il apparaît que le projet se soucie davantage du développement économique que de la préservation de la biodiversité ou de la protection des conditions de vie de la population.

Céder à la pression foncière et démographique, doublée d'effets de mode alimentés par la politique promotionnelle agressive du SIBA (ce, aux frais des contribuables) et autres structures parapubliques, correspond à une fuite en avant relevant du « monde d'avant », mathématiquement mortifère pour ce qui constitue l'attrait du Bassin, soit son authenticité, sa Nature, son milieu marin, ses massifs forestiers, son calme, ses traditions, ses métiers, sa culture...

Pour toutes ces raisons, loin d'être exhaustives,

La CEBA n'est pas en mesure d'approuver le SCOT arrêté et en demande par conséquent la modification sur tous les thèmes précités.

A La Teste-de-Buch

Le 26 août 2023

15

NB : Document transmis par courriel à Monsieur le Directeur du Sybarval ce jour



SYBARVAL  
Mme la Présidente  
Domaine des Colonies,  
46 Avenue des Colonies  
33 510 ANDERNOS LES BAINS

Belin-Beliet, le 28 août 2023,

## RELECTURE ASSORTIE DE PROPOSITIONS SUR LE VOLET AGRICOLE DU DOO DU SCOT AU TITRE DE PPC – PAYS BARVAL (PAT)

Le Pays Bassin d'Arcachon-Val de l'Eyre, sollicité pour avis au titre de Personne Publique Consultée, propose ci-après une relecture corrective et des compléments sur le volet agricole du DOO du SCOT arrêté par délibération le 25 mai 2023, afin de garantir sa bonne articulation avec le Projet Alimentaire Territorial et la traduction de ses enjeux et axes d'intervention prioritaires.

En effet, les 3 intercommunalités du Pays BARVAL, et ses 17 communes, ont lancé un Projet Alimentaire Territorial (PAT), fin 2021. Cette démarche vise à renforcer l'offre alimentaire locale, développer une agriculture durable et résiliente ainsi qu'à garantir l'accès à une alimentation saine, suffisante, de qualité et favorisant le local pour tous les habitants du territoire.

Pour cela, un diagnostic de la situation agricole et alimentaire du territoire a été mené en 2022, permettant d'aboutir à un programme d'actions construit collectivement, reposant sur 4 axes stratégiques déclinés en objectifs, validés par les 3 conseils communautaires au 2<sup>nd</sup> trimestre 2023 :

**AXE 1 : FONCIER ET INSTALLATION-TRANSMISSION : Mettre en œuvre une stratégie foncière et agricole locale pour développer des productions nourricières et durables**

**AXE 2 : SECURITE ALIMENTAIRE : Garantir un accès à tous à une alimentation saine, suffisante et de qualité, favorisant le local**

**AXE 3 : SENSIBILISATION : Accompagner les changements de pratiques de consommation**

**AXE 4 : GOUVERNANCE : Etablir une gouvernance alimentaire territoriale partagée**

Le PAT propose une double articulation avec le SCOT :

- Traduction des enjeux et objectifs du PAT ;
- Accompagnement à la mise en œuvre du volet agricole du SCOT dans les documents de rang inférieur (PLUI/PLU).

Après lecture du DOO, le Pays BARVAL propose la relecture technique suivante, détaillée par chapitre concernant les questions agricoles.

### AXE 1 - 1.9 Préserver le socle productif agricole

Nous proposons de traiter ensemble la préservation des parcelles agricoles existantes et la remobilisation de parcelles ayant un potentiel agricole car l'atteinte des objectifs retenus tant pour le SCOT que pour le PAT reposent sur les enjeux de ces deux volets, fortement liés.

	PROPOSITION VERSION MODIFIEE - PAYS BARVAL (PAT)
Propos liminaire	<p>Les espaces agricoles ne représentent que 7% de l'occupation du sol du territoire en 2020. La préservation de ces parcelles et de leurs qualités productives, ainsi que la remobilisation du foncier ayant un potentiel agricole, sont des enjeux prioritaires, inscrits dans le cadre du Projet Alimentaire Territorial à l'échelle du Pays BARVAL, pour relocaliser les filières agricoles en vue de renforcer la résilience alimentaire du territoire.</p> <p>En effet, le diagnostic foncier et agricole mené en 2022 dans le cadre du PAT a permis d'identifier et de cartographier des surfaces à caractère agricole non ou sous exploitées. Elles correspondent potentiellement à des parcelles de taille réduite, ou sur lesquelles les activités n'ont pas une finalité de production (loisir, réserve foncière, friche...). Elles constituent un potentiel de développement agricole pour des installations nourricières particulièrement intéressant qu'il convient d'accompagner.</p>
Prescription 20	<p>Les plans locaux d'urbanisme intègrent un diagnostic agricole et analysent l'activité agricole présente et à venir du territoire.</p> <p>Pour cela, ils identifient :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les parcelles présentant une production agricole ou d'élevage, au regard de l'occupation du sol et du registre parcellaire graphique ;</li> <li>- Les parcelles présentant un potentiel de production, agricole et pouvant être valorisées comme telles. Les PLU doivent la préserver de l'urbanisation afin de garantir son retour à la production dès lors qu'elle n'est pas intégrée dans l'enveloppe urbaine.</li> </ul>
Recommandation 11 (Ajout)	<p>Le diagnostic agricole devra inclure des éléments de spatialisation de l'agriculture, des éléments de socio-économie de l'agriculture, l'identification spatialisée des espaces agricoles stratégiques à protéger et/ou à mobiliser, et une analyse prospective de l'agriculture. Il pourra s'appuyer sur la Fiche technique N°1 de la Charte des Espaces Naturels, Agricoles, Forestiers et Urbanisés de la Gironde (2017), ainsi que sur les outils et ressources produits dans le cadre du PAT.</p>
Prescription 21	<p>Ces parcelles doivent être identifiées par un zonage agricole (A). Elles ne peuvent être ouvertes à la construction que pour des bâtiments, des logements ou des usages nécessaires à l'activité agricole. Cependant, certaines de ces parcelles peuvent être classées en zones Agricoles à constructibilité limitée ou en zones Naturelles, au regard des enjeux paysagers ou environnementaux.</p>
Commentaire P21	<p><i>L'axe foncier est l'axe prioritaire du PAT. Le diagnostic agricole du PAT a montré que l'installation de projets agricoles est plus viable sur des terres zonées Agricoles, qui donnent le cadre réglementaire favorable à l'activité agricole, notamment la construction de bâtiments et infrastructures adéquates.</i></p> <p><i>Ainsi, dans une ambition de reconquête du foncier agricole mobilisable et de développement d'une agriculture nourricière et durable, il est essentiel de favoriser la qualification de ce foncier en zones Agricoles au sens des PLU.</i></p> <p><i>Il est considéré que des parcelles en zone Agricoles non constructibles correspondent à des zones Naturelles.</i></p>



Recommandation 12	La définition des zonages et des règlements associés, favorisant des installations agricoles viables pourront s'appuyer sur la Charte des Espaces Agricoles, Naturels, Forestiers et urbanisés de la Gironde (2017) ainsi que sur les travaux du PAT.
Prescription 22	<p>Le changement de destination de parcelles naturelles, agricoles et forestières, lorsque leur ouverture à l'urbanisation les rend limitrophes de parcelles agricoles, est susceptible de générer des conflits d'usages et des nuisances pour les agriculteurs et pour les habitants.</p> <p>Les PLU doivent alors prévoir la création d'une zone tampon arborée, boisée ou plantée de haies <b>pyro-résistantes</b>, d'au moins 10 mètres d'épaisseur entre les espaces bâtis ou à bâtir, et les espaces de production agricole.</p> <p>Ces zones tampons ne doivent pas impacter le potentiel agricole des parcelles concernées en les amputant de la surface nécessaire à leur aménagement.</p> <p>Elles ne sont pas considérées comme de l'espace consommé ou artificialisé.</p>
Propos liminaire Supprimé ici (cf. propos liminaire 1)	
Prescription 22 (supprimée ici cf. Prescription 20)	
Recommandation 13	<p>Les parcelles présentant un potentiel agricole, considérées comme une réserve foncière pour le développement de l'agriculture nourricière, pourront être zonées dans les PLU en sous-section de type AA : « zones Agricoles futures ».</p> <p>Une méthodologie d'identification des parcelles à remobiliser pour l'agriculture sera proposée et pourra être expérimentée dans les commissions foncières locales créées et animées dans le cadre du PAT.</p>
Commentaire R13	<i>De telles zones fonctionneraient comme les zones à urbaniser (AU). Les parcelles seraient zonées de manière provisoire en attendant leur inclusion dans l'enveloppe de foncier agricole (ex : zones en attente d'un diagnostic de leur potentiel agricole, zones en attente du déploiement d'un projet agricole...)</i>
Recommandation 14 <del>11</del> (Ancienne recommandation 123)	<p>Les plans locaux et intercommunaux d'urbanisme peuvent recourir aux outils de préservation des espaces agricoles dont :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les Zones Agricoles Protégées (ZAP) : servitudes d'utilité publique instaurées par arrêté préfectoral à la demande des communes, pour la protection de zones agricoles dont la préservation présente un intérêt général en raison de la qualité des productions ou de la situation géographique,</li> <li>• Les Périmètres de protection et de mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains (PAEN) : instaurés par le département ou le SYBARVAL avec l'accord de la ou des communes concernées et sur avis de la chambre d'agriculture, pour envisager un programme d'actions et faciliter les acquisitions foncières des collectivités en faveur du maintien de l'agriculture et des paysages. Le PAEN précise les aménagements et les orientations de gestion permettant de favoriser l'exploitation agricole, la gestion forestière ainsi que la préservation et la valorisation des espaces naturels et des paysages.</li> </ul>

## AXE 2 - 6.6 Répondre aux besoins des saisonniers

PROPOSITION VERSION MODIFIEE - PAYS BARVAL (PAT)	
<b>Recommandation 73</b>	Il est recommandé de créer un parc locatif intercommunal dédié aux saisonniers (touristiques et agricoles). Cette politique répond aux nécessités exprimées en fonction des activités et du type de commune. L'étude du besoin est menée avec les acteurs économiques concernés par cette problématique.
<b>Commentaire R73</b>	<i>En effet, le diagnostic agricole du PAT a montré l'importance du recours aux saisonniers agricoles pour certains modes de production ainsi que les difficultés des exploitants à recruter, faute de trouver des logements pour leurs saisonniers.</i>

## AXE 3 - 11.3 Soutenir la filière agricole

<b>Propos liminaire 1</b>	Les 10 000 hectares du territoire dédiés à l'agriculture sont principalement cultivés pour la production de maïs et de légumes de pleins champs. Cette filière, dépendante des conditions climatiques, de la qualité et de la quantité de la ressource en eau ( <i>voir prescriptions de la partie 2</i> ), est peu résiliente face au changement climatique. <b>Le PAT vise à accompagner l'adoption de pratiques agricoles durables et à favoriser la diversification agricole pour développer une offre productive nourricière résiliente face aux menaces telles que le changement climatique.</b>
<b>Prescription 187</b>	Le développement de l'urbanisation sur des terres agricoles ou présentant un potentiel agricole doit être écarté a priori, sauf exception pour laquelle l'intérêt général doit être démontré comme prioritaire. Afin de préserver le foncier agricole, les Plans Locaux d'Urbanisme interdisent le mitage de ces espaces et les constructions isolées, à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole.
<b>Prescription 188</b>	Tout choix de développement urbain à l'échelle communale ou intercommunale sur les espaces agricoles (A) doit être justifié au regard des enjeux agricoles identifiés dans le diagnostic agricole et notamment, par la prise en compte du potentiel agronomique des terres, du niveau d'équipements, de la plus-value économique et paysagère de ces espaces. Les implantations de construction doivent veiller à ne pas perturber les pratiques agricoles, à prendre en compte les itinéraires liées à l'activité agricole, à ne pas fragmenter davantage l'espace agricole et viticole et à respecter l'identité patrimoniale.
<b>Prescription 189</b>	Les plans locaux et intercommunaux d'urbanisme identifient en zone A et U les sites susceptibles d'accueillir des structures utiles à la mise en œuvre de filières de proximité de vente directe et/ou de transformation des produits issus de l'exploitation. Le choix de ces sites ne doit pas compromettre le développement des activités agricoles. Les dispositions réglementaires peuvent autoriser l'implantation de structures spécifiques collectives ou individuelles en prolongation de l'activité agricole : atelier de transformation de la production issue de l'exploitation ou de la production des exploitations agricoles associées, espaces de vente des produits de l'exploitation agricole ou des exploitations agricoles associées et outils coopératifs concernés. La capacité de la zone et les caractéristiques de la desserte en réseaux divers et en voirie doivent être suffisantes pour assurer la logistique nécessaire.
<b>Commentaire R189</b>	<i>Il convient d'encadrer l'implantation de structures spécifiques, afin de limiter le risque spéculatif sur des zones agricoles, tout en facilitant des activités permettant le développement d'agriculture nourricière et les solutions de transformation et commercialisation mutualisées, comme cela est inscrit dans le programme d'actions du PAT.</i>
<b>Prescription 190</b>	

<b>Prescription 191</b>	<b>Dans le diagnostic agricole</b> , les exploitations et les bâtiments agricoles sont clairement identifiés et leurs usages qualifiés afin de mieux prendre en compte leur activité, leurs besoins de développement et les éventuelles nuisances. Une attention particulière est portée sur l'évolution des usages en cas de cessation de l'activité. De même, les constructions à destination économique ou agrotouristique sont autorisées à la condition d'être directement liées à l'activité agricole et de constituer un complément de rémunération pour l'agriculteur. Elles doivent être construites dans le prolongement des bâtiments d'activité.
<b>Recommandation 123</b>	Cf. Recommandation 14
<b>Recommandation 123 124</b>	Les plans locaux et intercommunaux d'urbanisme favorisent le maintien et le développement <b>des activités agricoles nourricières</b> par la mise en œuvre des outils réglementaires à leur disposition.

### Guide de mise en œuvre du SCOT

Des indicateurs relatifs au diagnostic agricole seront collectés dans le cadre du PAT, afin de suivre les dynamiques plutôt que d'avoir à mener des études de diagnostic régulièrement. La conception d'un tableau de bord du PAT est prévue dans le programme d'actions 2023-2024. Par exemple, seront recensées les données sur les spécialisations productives du territoire et leur emprises foncières afin de suivre les phénomènes de diversification agricole et les évolutions de pratiques agricoles. Ex : évolution des types de productions et surfaces dédiées (RPG – 1 an) ; Nombre d'exploitations disposant d'un label de qualité (SIQO) ou Surfaces cultivées soumises à label de qualité (Observatoire de la Bio – 1 an, RGA – 10 ans).

Le guide de mise en œuvre du SCOT pourra faire référence à ce tableau de bord pour les indicateurs qui sembleront pertinents en tant que « Mise à jour données issues du PAT ».

Ci-après, le Pays BARVAL propose également des indicateurs de suivi dans le guide de mise en œuvre du SCOT concernant le volet agricole :

#### Chapitre 1.9 Préserver le socle productif agricole

- Il semble difficile de calculer la surface de friches remises en exploitation car il n'y a pas de définition précise et partagée du terme « friche ». En revanche il sera possible de retranscrire l'évolution de surfaces zonées agricoles si la recommandation concernant les sous-secteurs AA est conservée.  
L'indicateur pourrait être remplacé par le suivant : Evolution des surfaces zonées Agricoles : PLU / BARVAL ou EPCI / 2020/ 3 ans
- Il peut être intéressant d'observer l'évolution des surfaces agricoles protégées par des dispositifs. L'indicateur suivant pourrait être ajouté : Surface protégée par un périmètre agricole soumis à protection : Comptage nombre ha agricoles inclus à une ZAP et/ou à un PEANP/ BARVAL ou EPCI/3 à 5 ans

#### Chapitre 11.3 Soutenir la filière agricole

Pour ce chapitre, il semble pertinent d'ajouter :

- Nombre d'infrastructure de transformation et/ou commercialisation collectives agricoles créées : Mise à jour des données issues du PAT/BARVAL/2 ans

- Il convient de préciser dans le suivi de l'emploi agricoles : nombre d'actifs, nombre de chefs et coexploitants, nombre de saisonniers (RGA/BARVAL/10 ans). Ceci permettra de suivre les dynamiques d'installations liées aux objectifs de reconquête agricole et les dynamiques de transmission liées aux objectifs de maintien de la filière agricole.

## commission urbanisme

31 août 2023

### Note d'examen

#### Projet SCoT Bassin d'Arcachon Val de l'Eyre du SYBARVAL

##### Dossier d'arrêt

*Demande d'avis au titre des Personnes Publiques Associées  
et concertées en application de l'article L143-20 du code de  
l'urbanisme*



## Préambule

La commission urbanisme du SMERSCoT se réunit en date du 31 août 2023 à Brach, pour émettre un avis au titre de l'article L.143-20 du code de l'urbanisme qui stipule que « l'organe délibérant de l'établissement public en charge du SCoT, arrête le projet de schéma et le soumet pour avis aux personnes publiques associées (...) dont les établissements publics chargés de l'élaboration, de la gestion et de l'approbation des schémas de cohérence territoriale limitrophes (art. L132-8) ».

La demande a été reçue le 29 mai 2023. Le SMERSCoT dispose d'un délai de trois mois pour rendre un avis sur ce dossier, soit le 29 août 2023. **La commission d'urbanisme n'ayant pu se réunir à temps, la présente note sera reversée dans le cadre de l'enquête publique qui suivra dans les prochains mois, pour ainsi assurer la bonne prise en compte légale de cet avis.**

Compte tenu que le SMERSCoT a participé de manière régulière depuis 2022 lors des temps de concertation officiels sur les phases PAS (ex PADD) et sur le DOO, ainsi que lors d'échanges techniques internes entre les 2 syndicats de SCoT sur la loi Littoral et le retour d'expérience que le SMERSCoT pouvait apporter aux techniciens du SCoT du BARVAL sur cette question, cette note d'examen propose d'analyser le projet du SCoT au regard des orientations et objectifs du Schéma de cohérence territoriale Médoc 2033 et de la loi Littoral.

## Description du projet

Le projet du SCoT du Bassin d'Arcachon Val de L'Eyre (SCoT BARVAL) porte sur le devenir à 20 ans des communautés de communes de la COBAN et de la COBAS ainsi que la communauté de communes du Val de l'Eyre. Il couvre 17 communes et compte plus de 163 000 habitants permanents et jusqu'à 500 000 résidents en période estivale. C'est donc un « gros » SCoT, aux pressions démographiques et foncières très importantes et aux défis environnementaux de premiers plans.

Il porte une vision partagée du Bassin d'Arcachon et du Val de l'Eyre à l'horizon 2040.

Il s'inscrit dans le cadre de la Loi Littoral et de la Charte du Parc Naturel Régional des Landes de Gascogne, ainsi que dans celle du Parc Naturel Marin.

Ce schéma de Cohérence Territoriale est donc un document complexe et très volumineux (plus de 1400 pages) pour répondre aux enjeux forts (démographie, mobilité, économie, environnement, énergie...) auxquels est confronté ce vaste territoire terrestre et marin.

Enfin, il a fait l'objet d'une démarche de concertation publique ambitieuse et innovante à travers la mise en place d'ateliers citoyens par territoire et la constitution par tirage au sort sur les listes électorales d'un panel citoyen, mobilisant ainsi des habitants tout au long de la procédure. Ce comité citoyen a été formé au contenu d'un SCoT et a été invité à formuler un avis et des recommandations sur les enjeux importants pour l'avenir du territoire du BARVAL.

Pour rappel, ce SCoT fait suite à l'annulation du précédent SCoT par le Tribunal administratif en 2015, confirmé par la Cour administrative d'Appel de Bordeaux en décembre 2017.

## Analyse du projet au regard du SCoT Médoc 2033

C'est un SCoT plus récent que celui du SCoT Médoc 2033 puisqu'il prend en compte la loi du 23 novembre 2018 dite Loi ELAN et la loi du 22 août 2021 dite Loi Climat & Résilience).

Il a pris également la décision d'appliquer par anticipation les évolutions inscrites dans les ordonnances du 17 juin 2020 relatives à la modernisation des SCoT.

C'est donc un SCoT parfaitement à jour du point de vue de ce contenu légal et du rôle qui va jouer sur les documents d'urbanisme de rang inférieur.

### 1. Des enjeux écologiques résultant de la prise en compte des autres documents règlementaires et de la situation littoral du territoire

Les enjeux écologiques sont analysés au regard de la trame verte et bleue (TVB) du SRADDET et en lien avec celle des SCoT voisins (SCoT Médoc 2033, SCoT de l'Agglomération bordelaise et SCoT du Sud Gironde). Il pose ainsi des bases précises en matière de TVB pour sa déclinaison dans les documents d'urbanisme locaux. D'ailleurs, un atlas des trames vertes et bleues est joint en annexe des pièces règlementaires du SCoT : cet atlas territorialise communes par communes les périmètres des TVB à une échelle fine.

Le rapport environnemental met en avant la diversité des milieux identifiés sur le territoire, ainsi que leur richesse faunistique et floristique justifiant la couverture du territoire par différents périmètres d'inventaire et de protection<sup>9</sup>. Ces périmètres (sites Natura 2000, ZNIEFF, Espaces Naturels Sensibles, Réserves et Parcs naturels) et les principales mesures de protection qui les accompagnent sont présentés.

Le rapport signale que certains milieux se caractérisent par une plus grande vulnérabilité. Il mentionne à ce titre le cordon dunaire littoral, les arrières dunes boisées, les zones humides sur l'ensemble du territoire, et notamment les mares et lagunes forestières.

Les principales menaces s'exerçant sur ces milieux sont mentionnées. Sont ainsi évoquées les pressions liées à l'urbanisation, à l'utilisation de la ressource en eau, ou encore l'anthropisation et la sur-fréquentation d'espaces naturels liées à des activités de tourisme et de loisirs.

**En réinscrivant le cadre règlementaire préexistant et appliqué sur son périmètre (loi Littoral, SAGE, ZNIEFF), le SCoT réaffirme un cadre environnemental fort et la préservation des paysages emblématiques du bassin d'arcachon et du massif des landes de Gascogne.**



## 2. Une déclinaison de la loi Littoral à jour de la réglementation en vigueur

Ce SCoT intègre l'ensemble des évolutions récentes de la loi littoral (décrets applicatifs de la loi ELAN de 2018). Concrètement cela signifie un travail de repérage et de cartographie des secteurs anciennement considérés comme des « hameaux » où une densification pouvait s'opérer. Dorénavant les seules constructions possibles en dehors des « agglomérations et villages » ne peuvent en effet se faire que dans les secteurs déjà urbanisés (SDU) que le SCoT s'est employé à cartographier de manière très précises à la parcelle pour accueillir le développement urbain, à travers un atlas communal « Loi Littoral », qui facilitera le travail des PLU par la suite.

## 3. Une prise en compte des risques et l'amélioration de la résilience du territoire face au changement climatique.

Le dossier fait ressortir l'enjeu majeur du territoire constitué par les risques naturels (notamment érosion, inondation) compte tenu de sa situation géographique.

Le diagnostic présente un état des lieux des risques identifiés, et expose les plans de prévention qui couvrent le territoire (plan de gestion des risques littoraux, plan de gestion du risque inondation, et plan de prévention des feux de forêts).

Le DOO rappelle en premier lieu la nécessité pour les PLU(i) de prendre en compte ces plans. Il affirme également la nécessité d'anticiper l'évolution des aléas liée au changement climatique. Il engage les collectivités à intégrer l'actualisation des connaissances locales sur l'évolution des risques, et à prévoir une stratégie d'adaptation.

**Cette hiérarchisation des enjeux est de nature à orienter plus précisément la prise en compte des risques dans les documents d'urbanisme du territoire et nourrit ainsi une vision intégrée du risque à l'échelle territoriale adaptée, en réponse aux grands incendies qui ont ravagé le territoire à l'été 2022.**

## 4. Un Projet d'Aménagement Stratégique (PAS) qui vise un développement équilibré du territoire, et qui augure de l'objectif de zéro artificialisation nette.

D'une façon générale, ce projet de SCoT est pertinemment construit, en partant d'une part, des atouts environnementaux et patrimoniaux du territoire qu'il cherche à préserver et à valoriser, et d'autre part, des contraintes liées notamment aux risques naturels particulièrement prégnant ces dernières années et auxquels le SCoT cherche à s'adapter. Le SCoT du BARVAL vise ainsi à construire un développement équilibré et maîtrisé à l'aune de cette double approche. Cette stratégie est clairement inscrite dans le PAS.

Il met également en évidence les différents enjeux du territoire visant à asseoir le projet territorial pour les 20 prochaines années et qui répondent à l'objectif de modération de la consommation foncière diviser par 2 à l'horizon 2040, puis du ZAN à 2050.

## 5. Un document d'orientation et d'objectifs (DOO) très précis et bien décliné : plus de 277 prescriptions et 157 recommandations

Le DOO du projet, c'est à dire la partie prescriptive et réglementaire du SCoT, assume pleinement son rôle. Le contenu de ses prescriptions est en effet très précis pour garantir la compatibilité du SCoT avec les documents supra-communaux. Il intègre et décline localement toutes les orientations du PAS, permettant leurs bonnes applications par les PLU.

Les enjeux soulevés dans le diagnostic et le PAS trouvent leurs traductions réglementaires à la hauteur des attentes qu'ils fixent. En cela, le DOO achève bien la stratégie élaborée dans le PAS.



## *In fine*

Le projet du SCoT du BARVAL est un projet ambitieux, « solide » dans ses règles pour produire des effets au niveau local et apporter la plus-value dont les communes ont besoin sur leur différent document d'urbanisme.

De très bonne qualité technique dans son contenu, il augure d'un document de planification à la fois fin, exhaustif et à même de cadrer le développement raisonné, mais qualitatif de ce territoire connu à l'échelle nationale pour son cadre de vie et ses paysages emblématiques.

Comme pour tout schéma territorial à cette échelle, c'est également son animation et son portage qui sera crucial, afin que les communes puissent le décliner de manière intelligente et sécurisée face aux injonctions parfois contradictoires des différentes lois. Le SCoT jouera ainsi son rôle de document de planification « socle » pour aider les communes à expliquer les choix de développement qu'elles auront à justifier.

Les membres de la commission urbanisme pourraient donc émettre un avis favorable sur le projet du SCoT du BARVAL.

**Suite à l'exposé des motifs, les membres de la commission urbanisme du SMERSCoT décident :**

- **d'émettre, à l'unanimité, un avis favorable sur le dossier d'arrêt du SCoT BARVAL.**
- **de transmettre le présent avis au syndicat mixte du Bassin d'Arcachon Val de l'Eyre**

