



**L'AVENIR**  
DU BASSIN D'ARCACHON  
& DU VAL DE L'EYRE  
**SE CONSTRUIT**  
**MAINTENANT**



tra  
ener  
ENVIR  
emplois  
transport  
SERVICES em  
energie LOGEM  
ENVIRONNEMENT  
transports SERVICES  
LOGEMENTS emplois

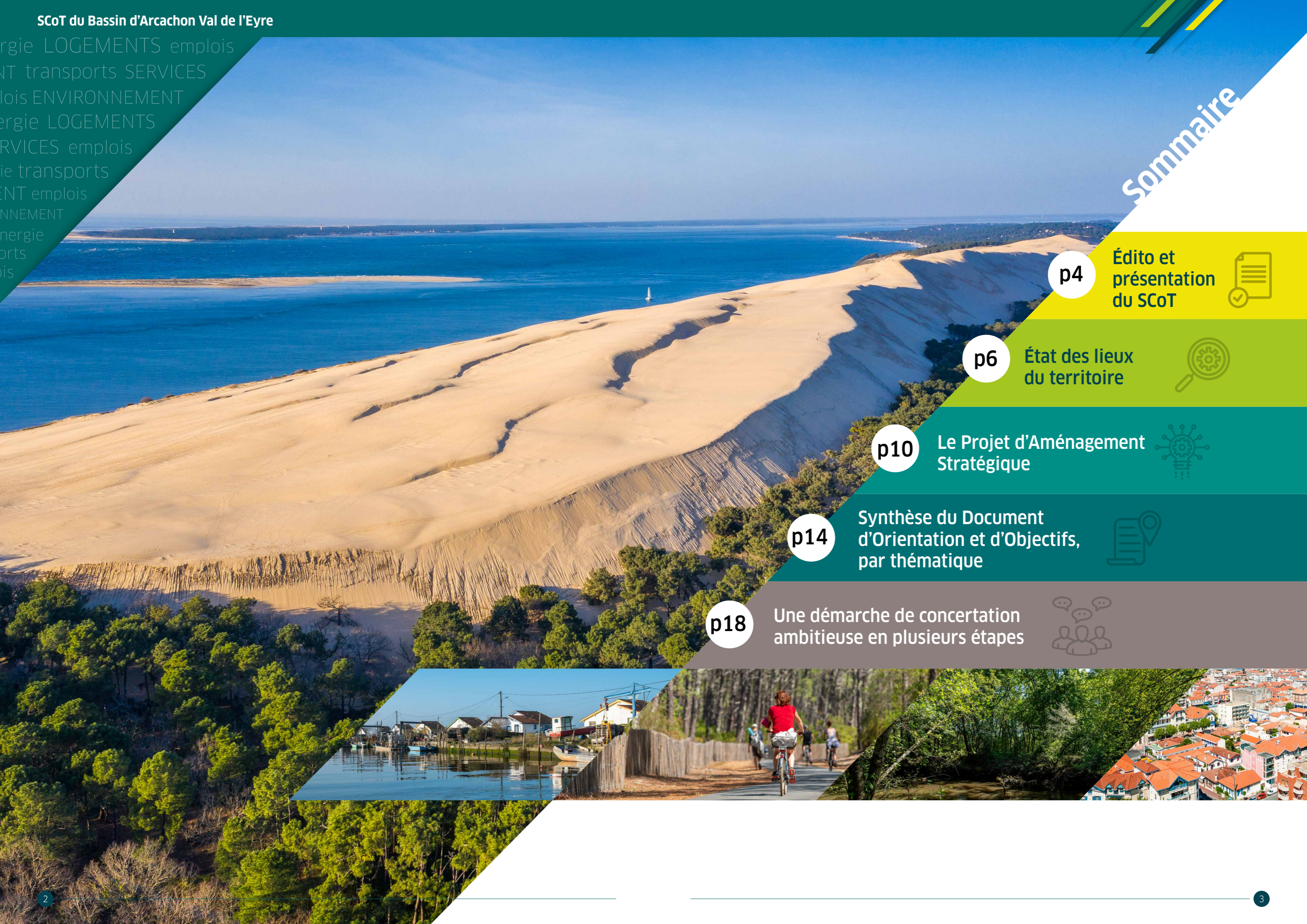
## Schéma de Cohérence Territoriale du Bassin d'Arcachon Val de l'Eyre

Tout comprendre sur l'élaboration et le contenu du SCoT




nergie LOGEMENTS emplois  
NT transports SERVICES  
lois ENVIRONNEMENT  
nergie LOGEMENTS  
RVICES emplois  
ie transports  
ENT emplois  
NEMENT  
nergie  
orts  
ois

Sommaire



**p4** Édito et présentation du SCoT 

**p6** État des lieux du territoire 

**p10** Le Projet d'Aménagement Stratégique 

**p14** Synthèse du Document d'Orientation et d'Objectifs, par thématique 

**p18** Une démarche de concertation ambitieuse en plusieurs étapes 







## Édito et présentation du SCoT

Chers habitant(e)s et partenaires,

Vous tenez entre vos mains la synthèse de plusieurs années de travail.

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) est un document complexe et très volumineux (plus de 1400 pages), dont nous avons voulu simplifier la lecture en vous présentant succinctement les principales thématiques (démographie, mobilité, économie, environnement, énergie...), répertoriées par chiffres-clefs, ainsi que le cadre réglementaire établi pour répondre aux enjeux forts auxquels est confronté aujourd'hui notre territoire.

Le SCoT est un outil au service des élus et des habitants pour penser, construire et mettre en œuvre les perspectives d'aménagement dans les divers domaines qui touchent au quotidien de chacune et chacun d'entre nous : habitat, transports, développement économique et commercial....

Ce document s'inscrit dans le respect de la loi Littoral, des Codes de l'Urbanisme et de l'Environnement. Il décline également les schémas régionaux déjà approuvés et qui impactent notre territoire. Il s'articule avec les politiques publiques des communes et des intercommunalités, et celles de nos partenaires comme le Parc Naturel Régional des Landes de Gascogne ou le Parc Naturel Marin.

Nous avons construit ce projet de territoire grâce à une large concertation. Tout au long de la démarche, les documents ont été mis à la disposition du public au siège de chaque intercommunalité et sur notre site Internet. De nombreuses réunions de travail et d'échanges ont été organisées afin de répondre au mieux à vos questions et prendre en compte vos propositions.

J'espère que ce document vous permettra d'appréhender plus facilement le SCoT et vous en souhaite une bonne lecture !

**Marie LARRUE**

Présidente du SYBARVAL

### UN SCOT POUR LE BASSIN D'ARCACHON ET LE VAL DE L'EYRE

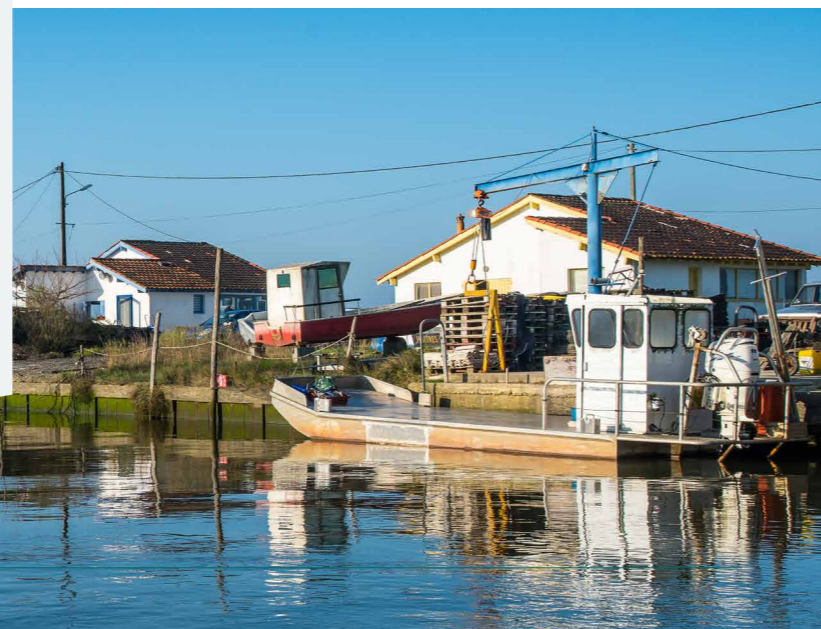
Le Syndicat mixte du Bassin d'Arcachon - Val de l'Eyre est composé de trois intercommunalités : les Communautés d'Agglomération du Bassin d'Arcachon Nord (COBAN), et du Bassin d'Arcachon Sud (COBAS), ainsi que la Communauté de Communes du Val de l'Eyre. Le SYBARVAL couvre 17 communes et compte plus de 163 000 habitants permanents et jusqu'à 400 000 résidents en période estivale.

Le SCoT est un document d'urbanisme qui permet une planification sur le long terme à travers un projet politique, stratégique et prospectif à 20 ans, abordant les différents volets de l'aménagement (habitat, mobilités, système écologique, gestion des ressources...).

Conçu en concertation avec les élus et les forces vives du territoire, il porte une vision partagée du Bassin d'Arcachon et du Val de l'Eyre à horizon 2040.

### QU'EST-CE QU'UN SCOT ?

Le SCoT est un document de planification qui définit le nécessaire équilibre entre protection et développement. Son contenu précis est défini par le Code de l'Urbanisme. Il détermine des objectifs, des prescriptions et des recommandations dans l'ensemble des domaines impactant, au quotidien, l'organisation et le fonctionnement du territoire : l'habitat, les déplacements, l'environnement, l'économie, les commerces, l'énergie...



### COMMENT EST CONSTITUÉ UN SCOT ?

Il est obligatoirement composé de 3 documents principaux : le Rapport de Présentation, le Projet d'Aménagement Stratégique (PAS) et le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO).

**Le Rapport de présentation** comprend le diagnostic et l'état initial de l'environnement. Il analyse les incidences de l'application du schéma sur l'environnement, explique les choix retenus, présente les mesures envisagées pour éviter, réduire et compenser s'il y a lieu, les conséquences dommageables de sa mise en œuvre sur l'environnement.

**Le Projet d'Aménagement Stratégique** (PAS) fixe les objectifs des politiques publiques d'urbanisme en matière d'habitat, de développement économique, de loisirs, de déplacements des personnes et des marchandises... Texte politique à portée stratégique, il trouve sa déclinaison dans le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO).

**Le DOO** définit les principes d'aménagement qui s'imposeront aux Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) et aux documents thématiques tels que le Programme Local de l'Habitat (PLH), le Plan intercommunal de Mobilités (PDM), les autorisations commerciales... En effet, le SCoT a une portée réglementaire de « rang supérieur », dont les autres documents, dits de « rang inférieur » doivent tenir compte.

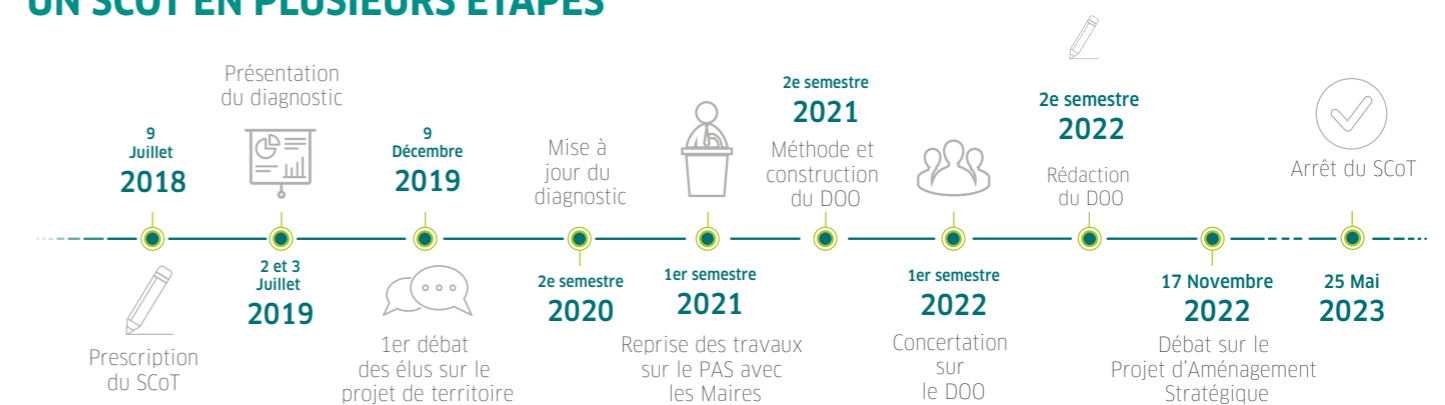
### COMMENT LE SCOT S'APPLIQUE ?

Les documents (PLU(i), PLH, PCAET) doivent être compatibles avec le SCoT. Cela signifie qu'ils doivent être traduits localement et ne pas aller à l'encontre des orientations et objectifs définis dans le SCoT. De plus, certains projets spécifiques ont une obligation de compatibilité directe avec le SCoT. C'est le cas des grands

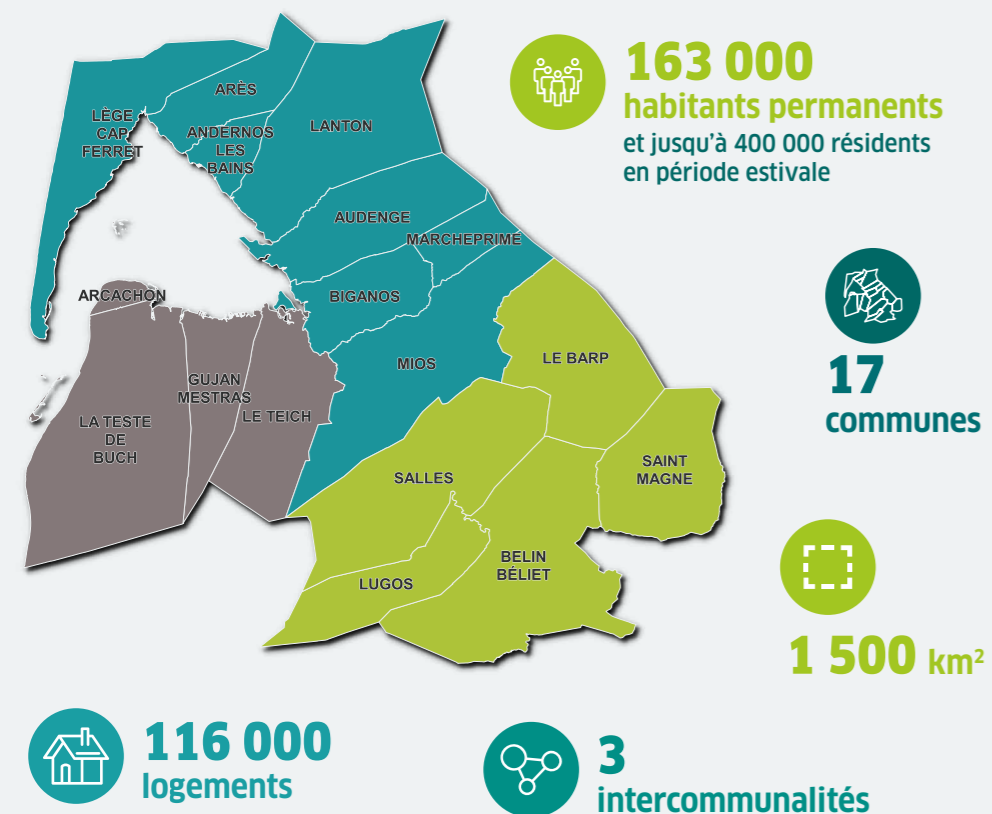


programmes d'aménagement de plus de 5000m<sup>2</sup> de surface de plancher ou des commerces de plus de 1000m<sup>2</sup> dont l'autorisation d'ouverture est soumise à l'examen de la Commission Départementale d'Aménagement Commercial (CDAC).

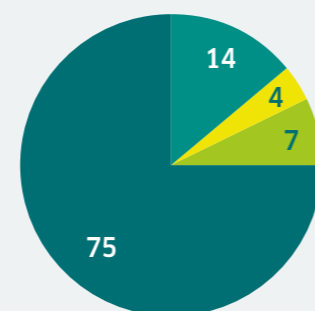
### UN SCOT EN PLUSIEURS ÉTAPES



## État des lieux du territoire



### MODE D'OCCUPATION DES SOLS EN 2020 (EN%)



■ Urbain ■ Agricole  
■ Naturel ■ Forestier

(Données Observatoire NAFU Nouvelle-Aquitaine)

### → Un espace touristique qui souhaite diversifier ses activités économiques

- Le Bassin d'Arcachon et le Val de l'Eyre disposent d'une économie présentielle forte et de filières économiques structurantes (ostréiculture, sylviculture, pisciculture). Le soutien de ces activités est acté dans le SCoT afin de favoriser l'emploi local.
- Pour atténuer les mouvements pendulaires vers l'extérieur du territoire, le projet économique vise à accueillir des nouvelles entreprises et filières.

## LE TERRITOIRE EN CHIFFRES

### Démographie et habitat

Depuis la fin des années 1960, la population du SYBARVAL a plus que doublé, en s'étoffant de plus de **80 000 personnes** avec une croissance quasi continue.

→ **73,3 % de résidences principales**

→ **4,8 % de logements vacants**

c'est-à-dire innocupés en 2018, soit un taux relativement faible sur le territoire du SYBARVAL

→ **Entre 85 et 90 % de logements individuels** sur la COBAN et le Val de l'Eyre contre 60 % environ sur la COBAS.

**2380** habitants par an c'est l'augmentation moyenne du nombre d'habitants entre 2008 et 2019, avec un taux de croissance annuel moyen de 2%

**1900** logements neufs par an en moyenne, une augmentation constante sur l'ensemble des intercommunalités du territoire

### Mobilités

En matière de mobilité, le territoire du Bassin d'Arcachon et du Val de l'Eyre **est dépendant de la voiture individuelle**. Il est nécessaire de proposer des conditions permettant de favoriser l'utilisation de moyens alternatifs.

#### Mobilités

- La COBAN et la COBAS sont compétentes en matière de mobilité (**Autorité Organisatrices de Mobilité - AOM**)
- Des lignes de cars régionaux et lignes de bus Baïa (COBAS)
- Une offre en **transport à la demande (TAD)** sur tout le territoire

**7** gares  
Arcachon, La Teste de Buch, La Hume, Gujan-Mestras, Le Teich, Biganos, Marcheprime

**350** km de pistes cyclables sur l'ensemble du SYBARVAL

#### Déplacements

**72%** des déplacements s'effectuent en voiture individuelle

- 4,03** déplacements par jour et par personne comptabilisés en moyenne sur le territoire
- 55%** des actifs vivant dans le Val de l'Eyre ont un emploi dans la métropole bordelaise, **32%** pour la COBAN
- 80%** des actifs résidant dans la COBAS travaillent sur le périmètre du Sud-Bassin

Source : INSEE 2018

## LES ENJEUX DE DÉVELOPPEMENT

### → Un territoire littoral et attractif

- Le territoire du Bassin d'Arcachon - Val de l'Eyre connaît une croissance démographique dynamique depuis plusieurs dizaines d'années. Face à l'augmentation des prix du foncier, les jeunes, les salariés et employés modestes, les familles monoparentales, les personnes âgées ou vulnérables connaissent des difficultés pour se loger.
- En outre, certaines communes subissent un vieillissement de leur population qu'il faut anticiper par une offre diversifiée de logements et d'équipements permettant d'accueillir des jeunes ménages.
- L'attractivité du territoire agit également sur la ressource en eau et l'artificialisation des sols, que les communes s'attachent à maîtriser.

### → Un territoire marqué par une forte mobilité

Un quart des résidents du BARVAL travaille dans la métropole bordelaise. Les flux pendulaires seront inévitablement aggravés par l'installation de nouveaux habitants mais aussi par les estivants. Les réseaux de transports sont inégalement répartis sur le territoire et doivent évoluer pour faciliter les déplacements.

### → Un territoire acteur de la transition énergétique et écologique

Territoire exceptionnel par la qualité de ses milieux et la diversité de ses paysages, il fait face à des risques naturels importants qui modifient les cadres de l'aménagement classique. Il est soumis à diverses pressions que le Schéma de Cohérence Territoriale doit identifier et atténuer, dans le cadre de ses compétences.





## Économie

**22 zones d'activités économiques** sur le territoire du SYBARVAL

- 13 zones d'activités sur le territoire de la COBAN
- 6 sur la COBAS
- 3 sur le Val de l'Eyre

On dénombre **6 zones artisanales, 5 zones industrielles et une zone tertiaire.**

L'offre commerciale est répartie sur l'ensemble du territoire :

- 17 centres-villes et centres-bourgs
- 3 Zones Commerciales d'Intérêt Intercommunal
- 3 Zones d'Aménagement Commercial

→ La carte des grands corridors écologiques se trouve page 11, celle des mobilités page 12, et celle de l'offre commerciale page 13.



## Environnement

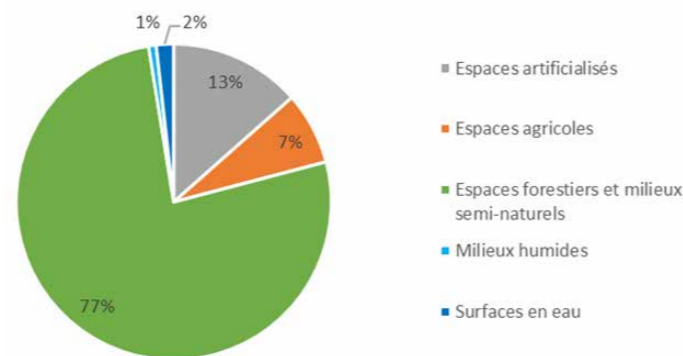
Le territoire du Bassin d'Arcachon et du Val de l'Eyre se caractérise par une riche diversité environnementale et paysagère : la lagune du Bassin d'Arcachon, l'écrin vert de la forêt des Landes de Gascogne, la Leyre...

**77% de l'espace terrestre du SYBARVAL sont des espaces naturels** en 2020

La conservation et la préservation de ces espaces naturels sont assurés par des classements en zones de protection environnementale :

- Le réseau « Natura 2000 »
- Les ZNIEFF de type I et II
- La Zone Importante pour la Conservation des Oiseaux (ZICO) du Banc d'Arguin
- Le Delta de la Leyre, site RAMSAR depuis 2011, animé par le PNR des Landes de Gascogne.
- Les Espaces Naturels Sensibles du Conseil Départemental de la Gironde
- Le Parc Naturel Régional Landes de Gascogne
- Le Parc Naturel Marin du Bassin d'Arcachon
- Deux réserves naturelles nationales : les prés salés d'Arès Lège-Cap-Ferret et le Banc d'Arguin

Répartition de l'occupation du sol 2020



Source : Occupation du sol régionale PIGMA, 2020

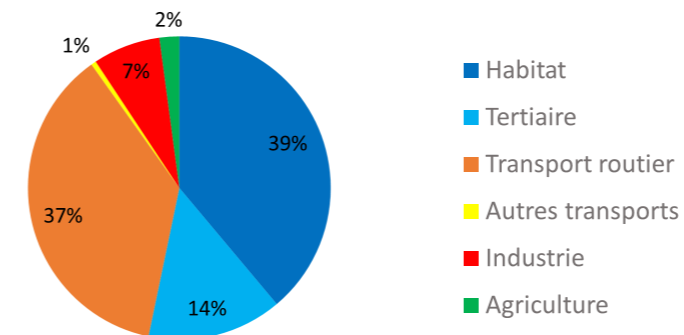
- L'arrêté de protection de biotope au lieu-dit « Le Renet » sur la commune de Lanton
- Les sites du Conservatoire du Littoral
- La Réserve ornithologique du Teich
- Le Grand Site de la Dune du Pilat
- La création d'une Réserve Internationale de Ciel Etoilé (RICE)



## Énergie

Le territoire du Bassin d'Arcachon et du Val de l'Eyre s'engage dans une démarche visant à atteindre l'équilibre entre la consommation et la production d'énergie à l'échelle locale, dans l'objectif de devenir un territoire à énergie positive à l'horizon 2050.

RÉPARTITION DES CONSOMMATIONS FINALES PAR SECTEUR HORS SMURFIT ET AUTOROUTES



Source : PCAET, ALEC 2019

3 secteurs majeurs d'émissions de gaz à effet de serre sur le territoire du SYBARVAL :

- les transports : 56 %
- l'habitat : 24 %
- le tertiaire : 10 %

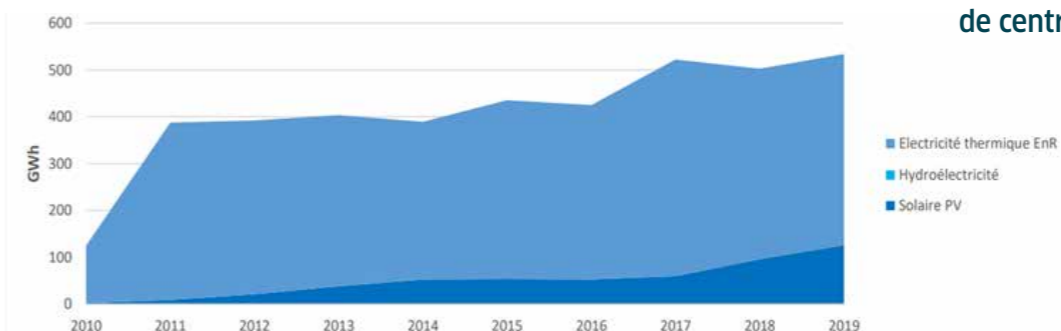
(Source : PCAET, ALEC 2019)

Le territoire produit différentes formes d'énergies renouvelables. La filière bois énergie, alimentée par le massif des Landes de Gascogne est la source d'énergie renouvelable la plus prolifique. Elle représente près de 250 GWh par an.

→ +14 % d'augmentation de la production de chaleur renouvelable en 10 ans, sur le territoire

**+326% d'augmentation de la production d'électricité renouvelable** en 10 ans, sur le territoire, notamment due à l'implantation de centrales thermiques.

ÉVOLUTION DE LA PRODUCTION D'ÉLECTRICITÉ RENOUELEBLE SUR LE TERRITOIRE DU BARVAL



## Changement climatique

Le territoire est soumis à de nombreux risques naturels accentués par le changement climatique. Les communes prennent en compte dans leurs documents d'urbanisme les Plans de Prévention des Risques :

- **10 Plans Prévention des Risques de Submersion Marine** (Andernos-les-Bains, Arcachon, Arès, Audenge, Biganos, Gujan-Mestras, La Teste-de-Buch, Lanton, Le Teich et Lège-Cap-Ferret)
- **2 Plans de Prévention des Risques Littoraux Erosion** (La Teste-de-Buch et Lège-Cap-Ferret)
- **3 Plans de Prévention des Risques Incendies de Forêt** (Lanton, Biganos, Andernos-les-Bains)

Le 6<sup>e</sup> rapport du GIEC publié en février 2022 prévoit d'ici à 2040, un réchauffement de **1,5°C par rapport à la fin du XX<sup>e</sup> siècle.**

Le rapport régional « Acclimattera » précise que ce réchauffement se traduira localement par une hausse du niveau de la mer, une augmentation des périodes de sécheresse et une aggravation des risques naturels.





## Le Projet d'Aménagement Stratégique

### QU'EST-CE QUE LE PROJET D'AMÉNAGEMENT STRATÉGIQUE ?

Ce projet répond aux enjeux identifiés par le diagnostic environnemental réalisé sur le territoire (intitulé « Etat initial de l'Environnement »). Il permet aux élus de se projeter sur le temps long à travers une vision politique, stratégique et prospective à 20 ans (2040). Il s'organise autour de trois axes de développement.

# 3 AXES

## AXE 1 PRÉSERVER L'ENVIRONNEMENT

Préserver les espaces naturels, agricoles et forestiers ainsi que la ressource en eau

## AXE 2 ACCUEILLIR

Accueillir, à travers la mise en place d'une offre résidentielle, d'équipements et d'emplois suffisante et adaptée aux besoins des habitants actuels et futurs

## AXE 3 CONFORTER

Conforter le poids économique du territoire pour créer de l'emploi local

# 12 OBJECTIFS

- Préserver le socle structurant des écosystèmes
- Garantir la qualité et la quantité de la ressource en eau
- Favoriser les économies d'énergie
- Prévenir les risques pour protéger les populations
- Atténuer les effets du changement climatique et adapter le territoire à ses conséquences
- Organiser l'armature urbaine et encadrer l'accueil de nouveaux habitants
- Œuvrer à la valorisation touristique, patrimoniale et culturelle
- Améliorer et diversifier les mobilités
- Renforcer l'économie productive du territoire
- Consolider les filières existantes et émergentes du territoire
- Valoriser les ressources primaires qui façonnent les paysages et renforcent l'identité du territoire
- Optimiser l'accessibilité numérique et les usages associés

## AXE 1 PRÉSERVER L'ENVIRONNEMENT

### OBJECTIFS

#### → Protéger les espaces naturels, agricoles et forestiers à fort enjeux identifiés

Le SYBARVAL est un territoire reconnu pour la spécificité, la richesse et la fragilité de son écosystème

#### → Veiller à l'insertion paysagère et environnementale des opérations

Le Bassin d'Arcachon et le Val de l'Eyre sont soucieux de ne pas diluer l'identité de leurs communes par des opérations banalisées de densification (par ex. divisions parcellaires non maîtrisées ou densification verticale) en rupture avec l'existant.

#### → Réduire l'artificialisation des sols

Le SCoT s'inscrit dans la trajectoire tracée par la loi Climat et Résilience visant à réduire fortement la consommation d'espaces et l'artificialisation des sols.

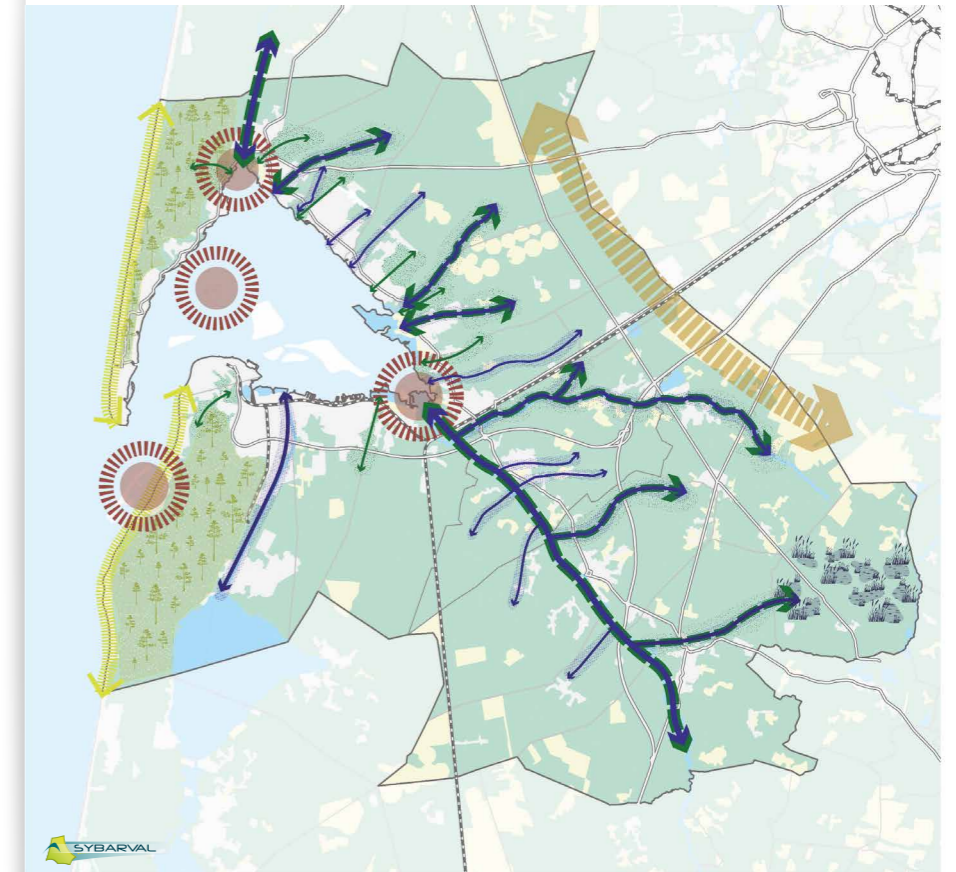
#### → Favoriser les économies d'énergie

Le secteur du transport est consommateur de carburants fossiles. L'un des objectifs est de réduire les déplacements contraints, notamment en rapprochant le lieu d'emploi du lieu de vie.

#### → Adapter le territoire aux risques d'inondation par crues et remontées de nappe

Pour répondre au risque d'inondation, le SCoT fixe des objectifs visant à réduire la vulnérabilité des sites exposés aux risques et à limiter l'imperméabilisation des sols.

### PRÉSERVER LES PRINCIPAUX CORRIDORS ÉCOLOGIQUES DU TERRITOIRE



- Limites communales
- Limites d'EPCI
- Zones agricoles ou prairies
- Espaces verts
- Zones humides et Cours d'eau
- Zones artificialisées
- Préserver l'intégrité des espaces boisés supports de coupures d'urbanisation
- Préserver et restaurer les cours d'eau côtiers et les affluents de la Leyre
- Protéger les principaux cours d'eau côtiers et leurs milieux naturels associés
- Protéger et maintenir la coupure d'urbanisation avec la métropole bordelaise
- Repérer et protéger les réseaux de lagunes
- Préserver les forêts dunaires et le cordon littoral
- Préserver et assurer la gestion des sites d'intérêt environnemental majeur: Dunas du Pilat, Banc d'Arguin, Ile aux oiseaux, Delta de la Leyre, Prés salés d'Arès et de Lège-Cap-Ferret

#### → Garantir la qualité et la quantité de la ressource en eau

La bonne qualité de l'eau est essentielle à la conservation de la biodiversité du Bassin d'Arcachon. Dans un contexte de forte pression touristique et nautique, le SCoT doit préserver la qualité des eaux marines et des plages afin d'assurer la sécurité de la population et la pérennité des activités littorales. En outre, les lits majeurs des cours d'eau et les lagunes sont protégés pour leur richesse environnementale, tout comme les fossés et crastes.

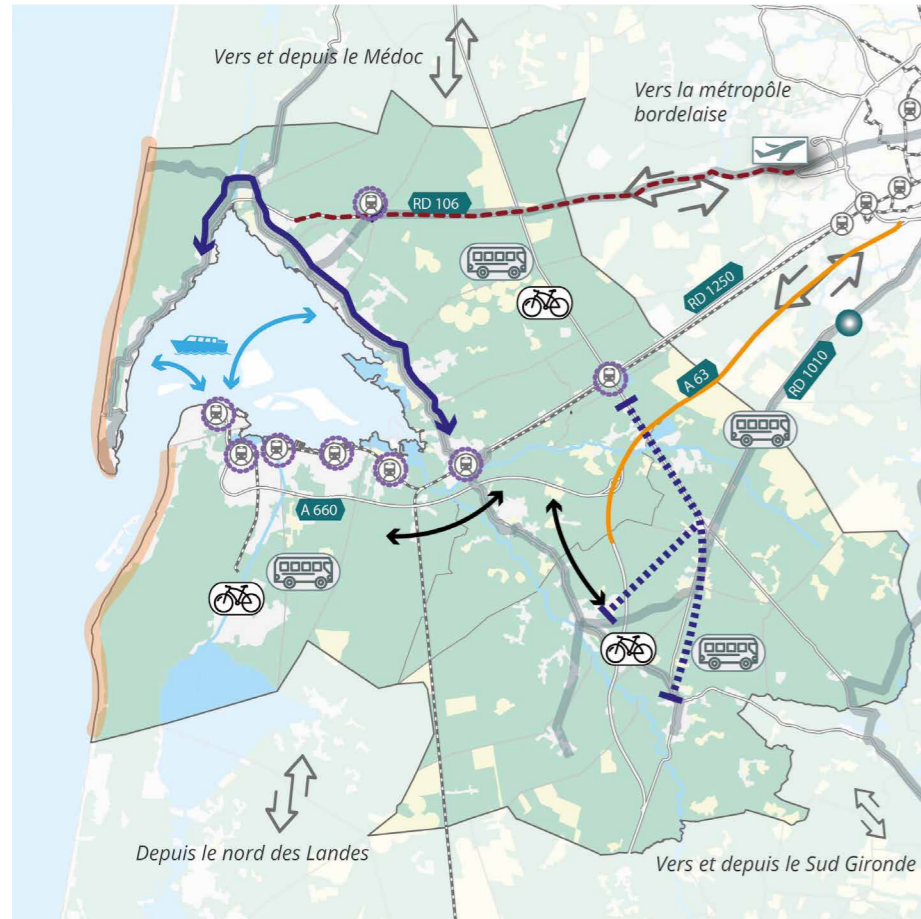
#### → Adapter le territoire aux risques de feux de forêt

Le BARVAL est composé à 75% de massifs forestiers et nécessite à ce titre, la mise en place d'une réglementation protectrice : le SCoT fixe des règles et des préconisations harmonisées et cohérentes à l'échelle de son territoire.



## AXE 2 ACCUEILLIR

### UNE ACCESSIBILITÉ À DIFFÉRENTES ÉCHELLES À CONFORTER



### OBJECTIFS

- ➔ **Freiner l'accueil de nouvelles populations en décélérant la croissance démographique progressivement, et de manière territorialisée**

avec un objectif de croissance annuelle moyenne à l'échelle du territoire de + 1,30 d'ici 2030, et +1% d'ici 2040. Ce scénario vise à limiter à environ 200.000 le nombre de résidents permanents à l'horizon 2040, afin de pouvoir maîtriser les pressions sur le foncier.

- ➔ **Répondre aux besoins des travailleurs saisonniers et proposer davantage de logements sociaux**

pour anticiper la croissance démographique et répondre aux besoins de la population actuelle, le SCoT envisage un objectif de production de 11 500 logements d'ici 2040.

- ➔ **Mettre en valeur les richesses touristiques variées du territoire**

afin d'alléger la pression sur les communes balnéaires et en haute saison.

- ➔ **Améliorer et diversifier les mobilités**

- **À l'échelle du territoire**, trois axes importants doivent faire l'objet de propositions pour améliorer les circulations : la liaison Nord-Sud entre Lège et Biganos, l'offre en mobilité entre Marcheprime et le Barp, l'axe Belin-Béliet / Salles / Mios à renforcer vers Biganos et le reste du Bassin d'Arcachon.

- **Une offre en transports en commun à conforter.**  
Un réseau de transports en commun, particulièrement dense, maille le Sud du territoire. Pour le Nord Bassin le Plan De Mobilité a fait ressortir des besoins d'aménagements afin de répondre aux problématiques de circulation rencontrées sur certaines communes. Globalement, il s'agit de renforcer l'offre par la fréquence

et le cadencement, d'accroître les connexions intercommunales et enfin, de compléter le maillage pour multiplier les échanges résidentiels et économiques internes au SCoT (accès aux services et commerces), y compris via des navettes maritimes.

- **Proposer des solutions alternatives à l'usage de la voiture** : aires de covoiturage, parkings dédiés, applications.

- **Connecter les différents modes de déplacement pour faciliter le passage des usagers de l'un à l'autre** (parkings relais, raccordements de voies cyclables aux gares, parkings à vélo à proximité des aires de bus, etc..).

## AXE 3 CONFORTER

### OBJECTIFS

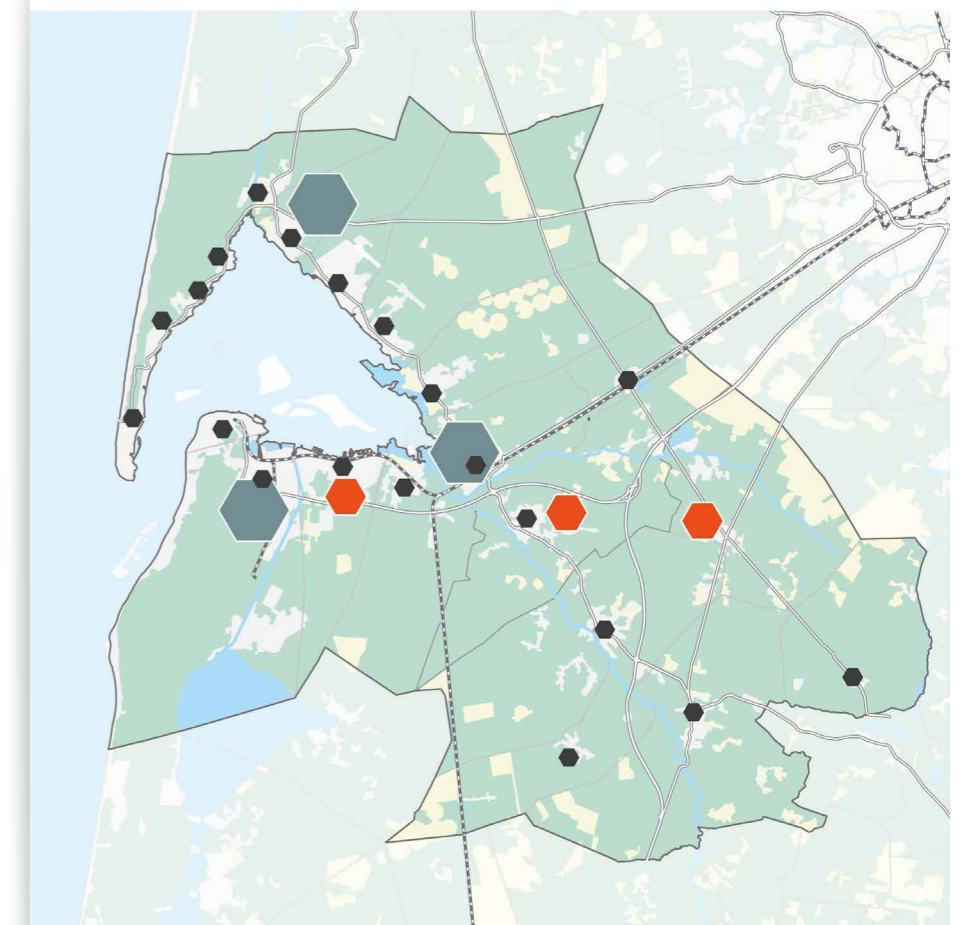
- ➔ **Maintenir et consolider l'économie de la mer et son adaptation aux enjeux du développement durable**

La pêche et l'ostréiculture constituent un pan fort de l'économie du Bassin d'Arcachon et participent à sa renommée internationale. Il s'agit de valoriser ces activités et de garantir le maintien des sites d'activités, tout en permettant notamment la modernisation des ports.

- ➔ **Consolider les filières existantes et émergentes du territoire**

Outre la pisciculture, l'ostréiculture, l'agriculture et l'industrie bois, le territoire possède de nombreuses autres filières et des savoir-faire qu'il convient de conforter : nautique, numérique, optique laser, énergie (notamment hydrogène).

### L'ARMATURE COMMERCIALE DU BARVAL





## Synthèse du Document d'Orientation et d'Objectifs par thématique

Le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) est une feuille de route partagée qui permet une mise en œuvre efficace du projet de territoire. Il a une portée juridique et édicte des prescriptions et des recommandations qui devront être prises en compte dans les documents de « rang inférieur » (par exemple, les Plans Locaux d'Urbanisme ou les Plans Locaux de l'Habitat, etc). Les objectifs du DOO peuvent être présentés par thématique : Environnement, Habitat, Démographie, Mobilités, Activités économiques et Tourisme.

→ Le Document d'Orientation et d'Objectifs compte plusieurs centaines de prescriptions et de recommandations. Les premières ont une portée juridique plus forte que les secondes. Les règles listées ci-après permettent d'illustrer les ambitions portées par le SCoT sur les différentes thématiques



### ENVIRONNEMENT

#### Maîtriser et gérer la ressource en eau

Les nouvelles opérations d'habitat, d'équipement ou d'activités doivent avoir recours à des chaussées drainantes et des noues paysagères pour faciliter l'infiltration des eaux de pluie.

Les Plans locaux et intercommunaux d'urbanisme (PLU-i) sont encouragés à favoriser la mise en œuvre de dispositifs d'économie et d'utilisation rationnelle de la ressource en eau, notamment par la récupération et la réutilisation de l'eau de pluie pour les usages domestiques et collectifs.

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.

Dans le cadre de leur élaboration ou révision, les PLU(i) doivent s'assurer de l'adéquation de la disponibilité de la ressource en eau potable avec les perspectives démographiques liées au développement urbain projeté dans le rapport de présentation.

#### Gérer le risque feux de forêts

Afin de lutter contre la dispersion des feux et de favoriser l'intervention de la défense incendie, les PLU(i) interdisent les constructions isolées au sein des lisières de protection. En effet, ils proscrivent toute construction et densification des bâtis préexistants en zone forestière, hormis les dispositifs classiques de défense contre l'incendie (tour de guet ou agropastoralisme par exemple).

#### Adapter le territoire à l'augmentation de la température

Dans les zones U et AU, le règlement des plans locaux d'urbanisme prévoit la végétalisation des espaces publics (places ou parkings) afin d'offrir des îlots de fraîcheur aux habitants. Leur surface doit être conçue avec des matériaux et des couleurs dotés d'un fort albédo (capacité réfléchissante). Ces dispositifs devront faire l'objet d'une intégration paysagère et architecturale.

#### Développer les énergies renouvelables

Dans les zones d'envergure territoriale et d'intérêt intercommunal, les plans locaux et intercommunaux

d'urbanisme prévoient la possibilité d'installer des panneaux photovoltaïques sur les toitures ou les parkings couverts de tous les nouveaux bâtiments. Les projets de panneaux photovoltaïques au sol ne sont autorisés que dans les espaces artificialisés, pollués, en reconversion ou à réhabiliter.

Au regard des différents paramètres évoqués, l'implantation d'éoliennes terrestres et en mer n'est pas la formule la mieux adaptée au territoire du BARVAL. Aussi le SCoT se positionne en défaveur de tout projet éolien.

#### Améliorer les performances énergétiques du parc de logement

Les collectivités locales inscrivent dans leurs programmes de construction, un objectif de performance énergétique de type « bâtiment passif » ou « à énergie positive ».

#### Réduire le rythme de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers

Les besoins en foncier, nécessaires à la mise en œuvre du projet de territoire, s'inscrivent dans une enveloppe maximale de 800 hectares d'artificialisation pour la période 2021-2030, sous réserve de toute évolution méthodologique ou réglementaire.

Dans un souci de sobriété foncière et afin de garantir la proximité des habitants avec les services et les commerces essentiels, les plans locaux et intercommunaux d'urbanisme privilégient les opérations de renouvellement de l'habitat au sein du tissu urbain (réhabilitation et/ou rénovation du bâti existant, comblement des dents creuses) pour la création de logements sociaux. A défaut, de nouvelles zones devront être ouvertes à l'urbanisation.

### DÉMOGRAPHIE

#### Freiner l'accueil de nouvelles populations en décélérant la croissance démographique afin de préserver la richesse environnementale et paysagère et proposer un cadre de vie de qualité

Le SYBARVAL s'engage à freiner progressivement, et de manière territorialisée, la croissance démographique afin de pouvoir maîtriser les pressions qu'il subit et continuer

à proposer un cadre de vie de qualité, en deux étapes : une croissance annuelle moyenne à l'échelle du territoire de 1,30% à 2030 et de 1% à 2040.



### HABITAT

#### Répondre aux besoins des saisonniers

Les Plans Locaux de l'Habitat (PLH) intègrent prioritairement dans les opérations de renouvellement du parc urbain ancien, la production d'une offre de logements de petite taille, types T1, T1 bis et/ou T2, à loyers modérés, dédiée aux travailleurs saisonniers.

Dans le cadre des PLH, les EPCI initient une réflexion en

coopération avec les employeurs du secteur touristique, afin de proposer un panel de logements partagés, adaptés aux besoins spécifiques de leurs salariés.

#### Proposer davantage de logements sociaux

L'objectif est d'augmenter très significativement la part du logement social dans le nombre total de résidences principales d'ici à 2040.



## Répondre aux besoins du vieillissement de la population

En 2040, le besoin de maintien à domicile sera plus important, sur un territoire qui accueille de nombreux retraités.

Les politiques intercommunales de l'habitat prennent en considération le vieillissement de la population et les incidences en termes de logement.



## MOBILITÉS

### Diminuer la congestion routière et développer des alternatives à l'autosolisme

A l'échelle du territoire et au regard du projet d'aménagement stratégique, trois axes importants doivent faire l'objet de propositions pour améliorer les circulations : la liaison Nord - Sud entre Lège et Biganos, l'offre en mobilité entre Marcheprime et le Barp, l'axe Belin-Béliet / Salles / Mios qui est à renforcer vers Biganos et le reste du Bassin d'Arcachon.

### Renforcer le réseau de transports en commun afin de développer les liaisons internes, mais aussi les connexions avec les espaces voisins

Les Plans De Mobilités (PDM) entament les réflexions nécessaires à la création de nouvelles liaisons maritimes permanentes, notamment entre Gujan-Mestras et le Cap Ferret. En raison de la croissance démographique attendue, les PDM questionnent la réouverture des haltes TER sur les sites historiques de Croix d'Hins à Marcheprime, de Caudos à Mios et de la gare de Lugos.



## ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES - TOURISME

### Mettre en valeur les richesses touristiques variées du territoire

Les plans locaux et intercommunaux d'urbanisme intègrent un inventaire des sites touristiques classés, mais aussi des sites moins connus pouvant concourir à la découverte du territoire.

### Favoriser l'installation des entreprises pour la création d'emplois locaux

Afin de permettre le développement économique du territoire et d'atteindre les objectifs fixés en matière de création d'emplois, il est nécessaire de permettre l'extension des zones d'activités, dans le respect des volumes fonciers alloués à chaque commune

## Anticiper les besoins des entreprises de demain

Le développement d'espaces de travail partagés doit être organisé par les communes et les intercommunalités pour favoriser le télétravail et limiter les déplacements. Ces locaux doivent être privilégiés au sein des enveloppes urbaines, à proximité des commerces et services, et le cas échéant, des transports en commun. Le SCoT souligne l'importance des filières émergentes : production d'énergies renouvelables, éco-tourisme et secteur des services à la personne (silver économie). Les plans locaux et intercommunaux d'urbanisme accompagnent le développement de ces filières en leur garantissant les volumes fonciers nécessaires à leurs besoins actuels et futurs.

## Valoriser les ressources primaires qui façonnent les paysages et renforcent l'identité du territoire

Les plans locaux d'urbanisme permettent la restructuration, le développement et la diversification des activités des ports pour en faire des outils modernes, stratégiques et créateurs d'emplois tout en confortant l'aspect patrimonial de ces espaces.

### → Des dispositions spécifiques : le volet littoral et maritime

En raison de la géographie du territoire, des dispositions spécifiques s'appliquent aux espaces marins du littoral, notamment le Schéma de Mise en Valeur de la Mer (SMVM) du Bassin d'Arcachon et la Loi Littoral. En résumé :

- 10 communes du BARVAL sont concernées par l'application de la loi Littoral de 1986 : Andernos-les-Bains, Arès, Arcachon, Audenge, Biganos, Gujan-Mestras, Lanton, Lège-Cap-Ferret, Le Teich et La Teste-de-Buch ;
- Une zone d'inconstructibilité sur une bande littorale de 100 mètres à compter de la limite haute du rivage, interdit toutes nouvelles constructions ou installations. La constructibilité en dehors des enveloppes urbaines et les modifications des bâtiments existants y sont contraintes ;
- Depuis 2019, les 10 communes littorales sont soumises au Plan de Prévention des Risques d'Inondation par Submersion Marine (PPRSM) ;
- Anticiper et gérer le risque de recul du trait de côte est une priorité. 3 communes du Bassin sont concernées par cette menace : Arcachon, Lège-Cap-Ferret et La Teste-de-Buch. Le recul du trait de côte à horizon de 30 ans est cartographié dans leur PLU qui prescrit, notamment, une restriction de construction dans les zones urbanisées.

### CARTE DE SITUATION



Communes non-littorales
  Intercommunalité
  Communes littorales
  Limites du SCoT

0 5 km

Réalisation : CITADIA Conseil - Septembre 2022  
Sources : © DGFIP 2022





## Une démarche de concertation ambitieuse en plusieurs étapes

### LA CONCERTATION EN CHIFFRES

→ Près d'**un millier de participants** aux différentes réunions publiques



**180 participants** aux ateliers techniques dédiés aux acteurs institutionnels

→ **Plusieurs dizaines d'habitants mobilisés dans le panel citoyen**

→ **Une centaine de contributions recueillies en ligne** pendant la concertation, compilées, analysées et traduites dans le projet de territoire débattu par les élus.



**Plusieurs dizaines de réunions techniques et de comités de pilotage** pour co-construire le SCoT

### 3 PHASES DE CONCERTATION

Les élus du SYBARVAL ont souhaité mettre en œuvre une large concertation pour l'élaboration du Schéma de Cohérence Territoriale, en proposant divers canaux de participation : registres au siège des intercommunalités, réunions publiques, ateliers de concertation, articles dans les journaux locaux et municipaux, site Internet [www.sybarval.fr](http://www.sybarval.fr), page Facebook du SYBARVAL.

Neuf réunions publiques ont été organisées pour présenter le diagnostic du territoire (en 2019 à La Teste-de-Buch Salles et Arès), échanger sur le Projet d'Aménagement Stratégique (en 2022 à Arcachon, Le Barp et Biganos) et partager le projet complet du SCoT (en 2023 à Salles, La Teste-de-Buch et Biganos).

Les partenaires institutionnels ont largement été associés tout au long de l'élaboration de ce document et ont été sollicités lors de la rédaction des prescriptions réglementaires. Une

dizaine d'ateliers de travail ont ainsi eu lieu et ont permis de définir les objectifs de développement et les orientations par thématique : consommation d'espaces, eau, zones humides, agriculture/alimentation, habitat/services, zones d'activités/commerces, transition énergétique, changement climatique, mobilités, corridors écologiques, littoral, maritime.

Afin d'affiner les propositions du SCoT (inscrites dans le Projet d'Aménagement Stratégique et le Document d'Orientation et d'Objectifs), élaborées lors des ateliers techniques, des réunions de concertation avec les habitants ont été organisées pour leur partager les éléments de diagnostic et les problématiques du territoire, et les aider in fine, à répondre aux enjeux exposés. Ces ateliers ont porté sur des thématiques transversales : environnement, économie, mobilités et habitat.



En outre, afin d'apporter un regard extérieur aux travaux menés, le SYBARVAL a décidé d'élargir la concertation à un comité citoyen invité à formuler un avis et des recommandations sur les enjeux importants pour l'avenir du territoire. En 2022, sous couvert d'un huissier de justice, 67 personnes ont été tirées au sort sur les listes électorales de chacune des 17 communes membres

(4 par commune). La création de ce comité a permis dans un premier temps, d'accueillir ces administrés aux enjeux d'aménagement du territoire en leur proposant des ateliers de formation et dans un deuxième temps, de les aider à formuler des préconisations sur le Document d'Orientation et d'Objectifs.

### ZOOM SUR LE COMITÉ CITOYEN

Le comité citoyen du SCoT du Bassin d'Arcachon et du Val de l'Eyre, c'est :

- Un **groupe** de citoyennes et citoyens tirés au sort sur l'ensemble des communes du BARVAL
- Une **instance consultative** réunie sur un temps court **qui a pour mission d'émettre un avis** sur les thématiques du SCoT dont elle souhaite s'emparer
- Des **moyens techniques apportés** pour permettre à chacun de comprendre et de contribuer

→ **4 temps forts**

→ 3 thématiques ont été choisies par le comité citoyen :



**Les mobilités** quotidiennes et la réduction de la dépendance à la voiture individuelle



La diminution des **pollutions lumineuses**



La garantie de la **qualité** et de la **quantité** de la ressource en **eau** - ressource vitale pour le territoire, ses écosystèmes et ses usages, notamment dans la perspective des changements climatiques

#### TEMPS FORTS

1

**Un temps d'interconnaissance et d'appropriation du SCoT et des politiques publiques menées sur le territoire**

- ce qui a été fait à l'échelle du territoire
- ce qui en est ressorti
- les impacts de leur mise en œuvre

2

**Un temps de réflexion collective, pour déterminer les sujets sur lesquels le Comité Citoyen souhaite travailler**

3

**Un temps de travail autour de :**

- la perception du territoire
- un état des lieux partagé des thèmes sur lesquels le comité souhaite travailler
- la vision projetée du territoire et la définition d'orientations pour y parvenir

4

**La formalisation de l'avis et sa présentation en séminaire des élus**





Domaine des Colonies  
46 avenue des Colonies  
33510 Andernos-les-Bains

Tél. 05 57 76 26 86  
contact@sybarval.fr

[www.sybarval.fr](http://www.sybarval.fr)