



SCoT

Bassin d'Arcachon
Val de l'Eyre

Schéma de Cohérence Territoriale

2 Projet d'aménagement et de développement durables

Arcachon
Andernos Les Bains
Arès
Audenge
Belin Beliet
Biganos
Gujan Mestras
Lanton
La Teste de Buch
Lège Cap Ferret
Le Barp
Le Teich
Lugos
Mios
Marcheprime
Saint-Magne
Salles

SCoT approuvé par délibération
du 24 juin 2013
Modification L 122-11 approuvée
par délibération du 9 décembre 2013



a'urba.
agence d'urbanisme
Bordeaux métropole Aquitaine

Crédits photographiques :
© B. Ruiz
© A'urba
Orthophoto IGN © 2009
Orthophoto IGN © 2004

L'A-urba s'est efforcée d'appliquer les prescriptions légales concernant le copyright.
Quiconque se considère autorisé à faire valoir des droits est prié de s'adresser à l'A-urba.



Sommaire

Préambule.....	4
1 Fonder la stratégie territoriale sur un modèle économe du point de vue des ressources, des espaces et des énergies.....	7
2 Respecter l'intégrité patrimoniale et écologique de ce territoire unique et préserver ce « capitalnature »exceptionnel.....	15
2.1. Protéger les espaces naturels sur le littoral et dans le Val de l'Eyre : « réservoirs de biodiversité » et continuités écologiques majeures.....	19
2.2. Préserver les espaces et les équilibres agro-sylvoles du massif landais.....	22
2.3. Préserver, articuler et mettre en valeur les espaces naturels et agricoles périurbains, comme écrin de l'urbanisation.....	25
2.4. Promouvoir un modèle urbain économe en espace et respectueux des spécificités paysagères locales.....	29
2.5. Fixer des conditions d'urbanisation adaptées à la sensibilité des milieux, à la préservation des ressources en eau et à la vulnérabilité du territoire faces aux risques.....	32
3 Placer l'amélioration de la vie quotidienne au cœur du projet territorial.....	37
3.1. Construire un réseau de déplacements au service d'une amélioration de la qualité de vie...	41
3.2. Préparer des conditions d'accueil pour tous adaptées à l'évolution des modes de vie et à la préservation de la qualité de vie du territoire.....	45
3.3. Constituer des lieux de vie et d'équipements à la hauteur des attentes des habitants et des acteurs économiques.....	48
3.4. Équilibrer l'offre commerciale et façonner un réseau commercial de proximités et de diversités.....	51
4 Assurer l'avenir du territoire par une économie attractive, performante, durable, démultipliée par le renforcement des filières innovantes.....	53
4.1. Consolider une économie née de la mer et de la forêt, liée aux compétences traditionnelles et aux savoir-faire locaux.....	56
4.2. Maintenir les grands territoires agricoles et impulser une agriculture de proximité.....	59
4.3. Fonder un nouveau socle productif s'appuyant sur le potentiel du territoire.....	61
4.4. Donner une plus grande lisibilité à l'économie territoriale.....	65
4.5. Développer un tourisme de qualité et diversifié par la mise en réseau des espaces touristiques.....	67



Préambule

Un territoire doté d'une solide histoire dans le domaine de l'urbanisme et de l'aménagement

Le pays, constitué de la communauté d'agglomération Bassin d'Arcachon Sud, de la communauté de communes Bassin d'Arcachon Nord et de la communauté de communes du Val de l'Eyre, soit 17 communes, constitue un véritable bassin de vie partagée et offre un cadre territorial pertinent et cohérent pour la construction d'un projet d'avenir à l'horizon 2030.

- De la MIACA, en 1967, à la création du SYBARVAL, en 2005, en passant par la mise en place des trois établissements publics de coopération intercommunale en 2001 et 2003, la coopération territoriale basée sur la solidarité est devenue une réalité ;
- portée par l'Etat, puis par le Syndicat Intercommunal du Bassin d'Arcachon, la planification stratégique est déjà intervenue deux fois (SDAU en 1975, Schéma Directeur en 1994) sur une partie du territoire ;
- un Schéma de Mise en Valeur de la Mer (SMVM) a été approuvé par décret en conseil d'Etat en 2004 ;
- une Charte du Parc Naturel Régional des Landes de Gascogne (PNRLG) a été définie en 2000 et est en cours de révision ;
- plusieurs projets thématiques ont déjà été menés à terme sur des parties du territoire : programme local de l'habitat et projet d'agglomération de la COBAS en 2002, Charte du Pays d'Arcachon – Val de l'Eyre en 2004, plan de déplacement urbain de la COBAS en 2006, etc ;
- enfin, un projet d'établissement de parc naturel marin est à l'étude.

Aujourd'hui les problématiques urbaines se sont complexifiées, avec l'influence de l'aire métropolitaine bordelaise et l'attractivité sur les Landes et le Médoc.

Désormais, l'enjeu de l'élaboration du SCoT est non seulement de construire un projet partagé entre les trois intercommunalités membres du SYBARVAL mais également d'en assurer la cohérence avec les autres pays de la Gironde et les territoires limitrophes du département des Landes.

Riches de leur diversité, ces communes et communautés du territoire ont choisi de préparer ensemble leur avenir en élaborant un projet commun qui envisage le développement et l'attractivité du Pays de façon indissociable de la qualité du « vivre ensemble ».

Le SCoT, un outil de projet pour préparer l'avenir

Le territoire du Bassin d'Arcachon – Val de l'Eyre est soumis à une forte pression de développement due à la proximité de l'agglomération bordelaise, à l'héliotropisme des populations et à une forte pression touristique. L'évolution urbaine de ce territoire durant les 50 dernières années a fait évoluer cette suite de bourgs et villages vers un ensemble de centralités très éclatées, tout en lui donnant le poids démographique d'une véritable agglomération. Cette évolution et la nécessité de gérer la relation avec l'agglomération limitrophe obligent à une réflexion prospective poussée sur l'aménagement du territoire.

Dans un contexte général de mutations économiques, sociales, environnementales, il convenait donc de répondre à de nouvelles situations complexes, imbriquées, transversales pour construire l'armature territoriale de demain. Le SCoT est l'outil qui permet aux élus de se donner, dans une vision à long terme, un projet politique d'aménagement et de développement durable.



Un projet à la hauteur d'un lieu exceptionnel

La qualité exceptionnelle de l'environnement du Bassin d'Arcachon Val de l'Eyre et la qualité de vie qu'il procure sont les éléments fondateurs de ce territoire.

Pour relever le défi d'une attractivité durable, il faut fonder le projet de territoire sur ses qualités et viser à la mise en œuvre d'un cadre de vie socialement équitable, respectueux des impératifs écologiques et de son ancrage patrimonial et culturel. Tout l'enjeu est donc d'organiser et de lier les différents espaces en tenant compte de leur singularité, de leur identité et des intérêts particuliers qu'ils portent.

Pour ce territoire, haut lieu de biodiversité, la question de l'environnement a été abordée comme élément essentiel et déterminant de composition du projet territorial.

La question environnementale est donc placée au cœur du processus de planification et d'aménagement du territoire.

Le projet prend en compte également les points faibles révélés tels l'insuffisance de l'emploi productif ou la faible mixité de l'habitat, notamment au regard de la dynamique démographique.

Ainsi, la question économique, dont le double enjeu est de consolider l'économie traditionnelle et de promouvoir une économie productive sur le territoire, occupe également une place centrale dans le projet, en termes de réponses aux besoins majeurs d'emplois pour tous.



1

Fonder la stratégie territoriale sur un modèle
économique du point de vue des ressources, des
espaces et des énergies



Un site naturel d'importance européenne

Espace d'interface entre milieux aquatiques et terrestres, structuré par la lagune, le Val de l'Eyre et tous les fils d'eau, le territoire du Bassin d'Arcachon-Val de l'Eyre offre des milieux et des paysages d'une qualité et d'une diversité exceptionnelles, reconnus et protégés, dont les enjeux dépassent largement le cadre du territoire.

Fort de ces aménités, d'un patrimoine bâti et culturel affirmé, d'identités territoriales marquées, ce territoire offre un cadre de vie recherché et renforcé par la proximité de l'agglomération bordelaise aux ambitions métropolitaines.

Grâce à ces atouts, le territoire est l'objet d'une attractivité soutenue déclinée à deux niveaux :

- une attractivité « saisonnière », les week-ends ou en période estivale, avec une « population » qui fait plus que tripler durant l'été ;
- une attractivité résidentielle dont le rythme ne se dément pas puisqu'en 35 ans (entre 1975 et 2010) sa population est passée de 72 000 à 132 000 habitants.

Mais ce territoire aux qualités exceptionnelles est fragile.

La pression résidentielle et touristique et l'urbanisation induite par cette attractivité font courir le risque d'une dégradation tant des qualités environnementales et naturelles du site (consommation des espaces naturels, atteinte à la biodiversité, dégradation de la qualité des eaux, banalisation des paysages...) que des qualités de vie (dépendance à la voiture particulière et congestion croissante des réseaux de voirie, difficultés d'accès au logement, migrations pendulaires importantes...).

Le territoire doit donc composer et trouver un équilibre entre son caractère exceptionnel, sa fragilité et sa forte attractivité.

Si les qualités naturelles et paysagères et le cadre de vie du site fondent son attrait, cette même attractivité peut porter atteinte à ces atouts. Aussi la qualité, dans toutes ses dimensions et à toutes les échelles, constitue le fil rouge du projet développé par le Scot. Il s'agit d'en faire la signature de la personnalité du territoire.

Un territoire très sollicité qui doit maîtriser son avenir et se préparer à contenir la croissance urbaine

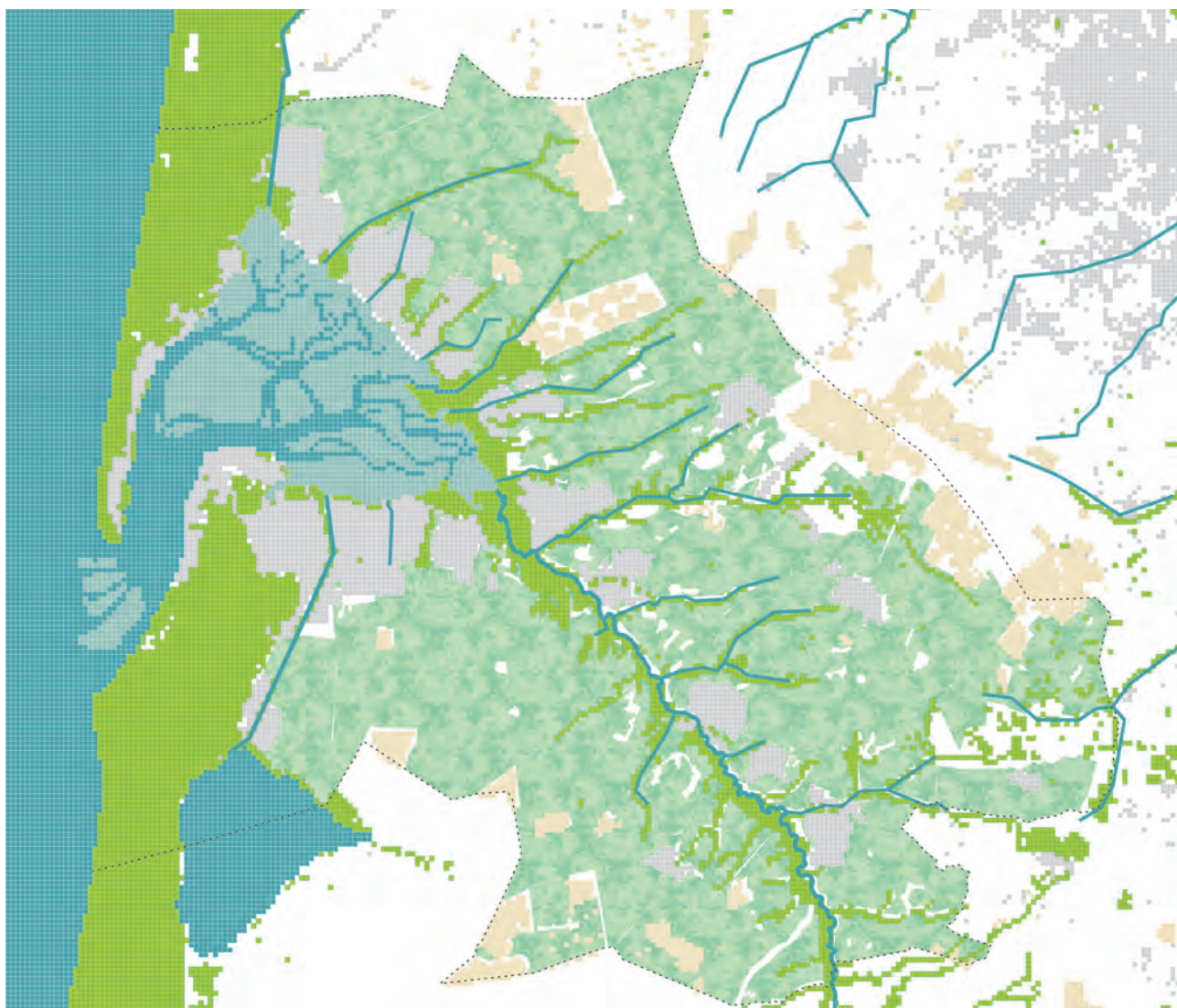
La volonté affirmée de privilégier la protection de l'environnement et la valorisation du cadre de vie ne doit pas faire oublier que les hypothèses de développement à 2030 conduiraient à une augmentation de la population variant de :

- 120 000 habitants supplémentaires sur l'ensemble du territoire si l'on s'inscrit dans le prolongement des tendances actuelles, marquées par une accélération de la croissance démographique ces dernières années ;
- 50 000 habitants, si l'on se base sur un scénario « coup de frein global » accompagné d'un report de la croissance sur l'agglomération bordelaise. (cf. : note d'enjeux de l'Etat d'avril 2008)

Sachant que la croissance démographique d'un territoire est par nature difficile à prévoir au travers strictement d'hypothèses chiffrées et de prévisions statistiques plus ou moins fiables, le projet territorial se base sur une volonté forte et affirmée des élus du Bassin d'Arcachon et du Val de l'Eyre de réduire le développement urbain et de freiner la croissance urbaine.



Un projet vert comme point de départ



Un projet vert comme point de départ

Révéler en positif la trame verte et bleue
à partir de l'ensemble des espaces naturels littoraux,
forestiers et agricoles

-  littoral - dune - lagune
-  patrimoine forestier
-  terroirs agricoles
-  plateau agrosylvicole
-  couloirs d'eau et val de la rivière

Inscrire en creux
une urbanisation mesurée, raisonnée et maîtrisée

-  espaces urbains



Afin d'être en capacité de répondre aux sollicitations du territoire, le projet vise essentiellement une organisation spatiale « efficace et vertueuse » qui se décline selon des orientations stratégiques fortes : urbanisation contenue dans des enveloppes urbaines inférieures à celles du Schéma directeur de 1994, organisation urbaine au plus proche des équipements et d'un futur réseau de transports collectifs, préservation de la grande coupure naturelle entre les deux agglomérations, préservation des entités naturelles et paysagères.

Dans ce contexte, **la nécessité d'un changement des conditions d'accueil des populations et du développement d'un « nouveau modèle urbain »** s'impose. Le SCoT est ainsi l'occasion d'explorer de nouvelles voies de développement qui concilient, de manière intégrée, protection et mise en valeur de l'environnement, croissance économique et cohésion dans les réponses apportées à tous les habitants.

Un projet vert comme point de départ

L'idée centrale de la démarche est de **fonder le projet sur l'exemplarité environnementale, la protection du socle naturel, paysager, écologique et la valorisation du cadre de vie naturel.**

Parce que le territoire est un haut lieu de biodiversité, la question de l'environnement a été abordée en tant qu'un élément essentiel de composition du projet territorial et non, tel que cela pouvait être fait traditionnellement, comme la résultante de différentes mesures de protection qui se juxtaposent, voire se superposent.

La définition d'une armature urbaine à partir d'une trame verte et bleue structurante constitue ainsi le socle du projet territorial.

Le projet de territoire propose de mettre en œuvre un système de nature et de paysage composé d'espaces multi-fonctionnels, de liens structurants et de ceintures d'espaces naturels et agricoles faisant lisière à l'urbanisation, articulant l'échelle grand territoire et celle du cadre de vie et de la proximité.

Qu'elle soit exceptionnelle ou ordinaire, la nature est le canevas de formalisation du projet dans lequel viendra s'inscrire le développement urbain. L'intégrité de cette grande trame verte et bleue doit être préservée jusque sur ses lisières urbaines, garantissant la transmission de ce « capital nature ». Cela suppose bien sûr des relations ville-nature renouvelées.

Dans ce système, un des éléments de projet fixé par les élus du Sybarval et partagé par les élus de l'agglomération bordelaise repose sur **la pérennisation de la coupure naturelle existante entre les deux territoires.** Elle constitue une zone d'échanges entre les bassins versants de la Gironde et du Littoral et une continuité écologique terrestre majeure entre la pointe du Médoc et les Landes.

Il est important de préciser qu'il s'agit d'une réponse à des enjeux écologiques et paysagers et en aucun cas d'une stratégie d'isolement.



De par son omniprésence, **l'eau s'affirme également comme la composante commune à l'ensemble du territoire ; le projet offre l'occasion de la révéler.** Si son rôle et sa place dans l'aménagement des différents espaces du territoire sont déterminants, la qualité des eaux apparaît, par ailleurs, comme une priorité pour le maintien du fragile équilibre de l'ensemble du réseau hydrographique du Bassin d'Arcachon et du Val de l'Eyre et pour la pérennité des usages qui en font sa renommée.

Un nouveau modèle urbain pour une transformation progressive du territoire

Se fixer pour objectif de préserver ce capital nature exceptionnel c'est se donner les moyens d'organiser les modes de développement urbain qui préservent et respectent l'intégrité de la structure territoriale du réseau écologique mais également les moyens de valoriser les usages et les activités humaines favorables aux équilibres écologiques et environnementaux de ces espaces.

Identifier le socle naturel et paysager comme le support du projet, c'est inscrire en creux une urbanisation mesurée, raisonnée et maîtrisée.

Parce que cet enjeu d'équilibre entre développement et préservation est sensible et délicat à traiter, **un principe fort a été retenu : contenir l'urbanisation dans l'enveloppe urbaine définie par les documents d'urbanisme locaux.** C'est, au plan spatial, ce qui a été défini comme « **rester dans l'enveloppe capable** ».

Fort de ce principe, un des enjeux du SCoT est de **répartir au mieux cette enveloppe urbaine globale « disponible » à l'échelle du territoire et au mieux au sein des communes pour répondre au projet de territoire.**

Contenir l'urbanisation dans cette enveloppe urbaine, dans un contexte probable de croissance démographique assez soutenue, amène également à **proposer un nouveau modèle urbain de développement fondé notamment sur une utilisation plus économe des ressources et notamment du foncier.**

Il s'agit d'encourager l'intensification urbaine, en particulier dans les centres-bourgs et les tissus anciens mais aussi autour des gares du sud Bassin qui ont vocation à devenir de véritables centralités, des points d'appui pour la structuration de nouveaux quartiers. Il s'agit enfin de recourir à des **formes urbaines plus compactes et adaptées aux différents caractères et contextes locaux.**

Un rapport renouvelé à la forêt associé à un renforcement des centralités

Le définition d'un nouveau modèle urbain est également la condition pour limiter la pression qui s'exerce sur le littoral et **valoriser l'installation dans les secteurs rétro-littoraux ou le Val de l'Eyre.**

En effet, la limitation de la pression sur le littoral s'impose à divers titres : exigences environnementales, réponse à la loi Littoral, prise en compte des risques naturels. Pour cela le projet propose « d'arrêter d'avancer à reculons les yeux toujours rivés sur le rivage » pour que les installations ailleurs que « les pieds dans l'eau » ne soient pas perçues comme des installations par défaut.



Il s'agit aussi de mettre en valeur les autres qualités de ce territoire, notamment **en renouvelant le rapport à la forêt, qui participe également de l'identité de ce territoire.**

Cet objectif suppose de **conforter l'armature** du territoire par un renforcement des centralités historiques ainsi que par l'évolution de **certains des quartiers rétro-littoraux largement mono-fonctionnels vers des centralités relais**, c'est-à-dire disposant de quelques services, commerces et équipements de la vie quotidienne.

Il convient également d'**établir des règles de relation entre la nature, les espaces bâtis résidentiels, économiques ou commerciaux et les infrastructures pour éviter la « banalisation » des paysages.**

Le projet porte en effet **une attention particulière au traitement des lisières bâties** que ce soient celles des coupures d'urbanisation entre les communes littorales dont le principe est poursuivi au sein du Val de l'Eyre ou encore celles des espaces naturels ouverts au sein des tissus urbains. Le traitement des interfaces avec chacun de ces espaces sera travaillé avec soin pour marquer de réelles limites, pérennes parce que bien finies.

Ce n'est qu'à ces conditions que pourront être conciliées croissance démographique, préservation du site et qualité de la vie quotidienne.

Le renforcement des centralités historiques et le développement de nouvelles centralités participent, par ailleurs, à l'amélioration de la qualité de vie. Cela offre la possibilité d'une moindre dépendance des populations vis-à-vis de la voiture particulière dans un contexte de raréfaction des énergies fossiles.

En effet, aujourd'hui, pour de nombreux déplacements, (qu'ils relèvent des liaisons avec l'agglomération bordelaise, qu'ils soient à l'échelle de l'agglomération, ou qu'ils concernent des déplacements de proximité) il est nécessaire d'utiliser la voiture.

A terme, la mise en place du nouveau modèle urbain doit permettre d'atténuer cette dépendance et de participer ainsi aux objectifs de réduction des émissions de gaz à effet de serre par :

- **l'opportunité de mettre en place des transports collectifs plus performants** (par une plus grande concentration des populations potentiellement desservies), en ce sens le projet envisage la mise en place d'un axe de transport collectif en site propre desservant les centralités historiques et les centres-bourgs, entre Lège et Biganos ;

- **la possibilité de réaliser un plus grand nombre de déplacements à pied ou à vélo** grâce au développement de ce que l'on a désormais coutume d'appeler la ville de proximité. La trame verte constitue un des supports de ces circulations douces.

La constitution d'une agglomération solidaire et pour tous

Parce que la qualité de vie passe aussi par la possibilité de parcours résidentiels complets sur le territoire, il importe non seulement de répondre aux besoins de logements en termes quantitatifs mais également de veiller à la diversité de l'offre afin de répondre aux besoins de tous. La réalisation d'une nouvelle offre conséquente et variée sera en effet nécessaire pour accueillir les populations nouvelles et pour répondre à l'évolution des besoins des populations actuelles liée essentiellement à l'évolution des modes de vie (allongement de la durée de vie, comportements familiaux diversifiés-décohabitation, recomposition des ménages, formation plus tardive des couples, bi-résidentialité liée à la proximité de la métropole bordelaise...).



Cette diversification passe par ailleurs par le développement d'une offre abordable pour que ce territoire « ne se ferme pas à une partie de la population » .

Afin d'atteindre progressivement la part de 20 % de logements sociaux dans le parc résidentiel principal, les élus ont acté comme principes forts :

- la promotion d'un effort de 35 % de logements sociaux pour les futures opérations de logements, dans le cadre de l'offre nouvelle et de la requalification urbaine, c'est-à-dire au travers des opérations de construction neuve et de renouvellement urbain,
- et la répartition de l'offre nouvelle de manière équitable sur l'ensemble du territoire.

Une plus grande lisibilité de la performance économique du territoire

Enfin, parce que la qualité d'un projet a un coût, le renforcement de la base économique apparaît primordial pour garantir un développement pérenne.

En effet, le territoire est marqué par une forte prégnance de l'économie présenteielle. Elle se traduit par un déséquilibre entre sa base économique et sa croissance démographique.

Cela peut accroître la dépendance des populations résidentes aux territoires limitrophes pour l'accès à l'emploi et posera aussi la question du financement du développement urbain. **Il s'avère nécessaire de développer une économie plus qualifiée pour accroître « la valeur économique » du territoire**, c'est-à-dire les richesses créées par les entreprises, les salaires versés aux salariés et les retombées pour les collectivités. Le projet suppose également **de modifier l'image du territoire** pour qu'il ne soit plus uniquement perçu comme un territoire où il fait bon vivre mais aussi comme un territoire où l'on travaille et où l'on produit.

Il s'agit en ce sens :

- **non seulement de consolider l'économie territoriale traditionnelle basée sur la sylviculture, les activités de la mer (pêche et ostréiculture) et le tourisme en les adaptant et les modernisant ;**
- mais également **de promouvoir une économie productive** trop peu présente sur le territoire et pour cela tirer parti des opportunités offertes par les pôles de compétitivité et les filières porteuses présents sur le territoire, en particulier Xylofutur pour la filière bois-papier, Alpha route des Lasers pour la filière optique-laser ou encore des filières plus émergentes comme la santé/bien-être ou le photovoltaïque/solaire dans sa composante industrielle (fabrication d'éléments nécessaires à la production d'énergie).



2

Respecter l'intégralité patrimoniale et écologique
du territoire et préserver son « capital nature »
exceptionnel



Situé à la croisée de continuités écologiques majeures, le territoire du Bassin d’Arcachon et du Val de L’Eyre concentre des enjeux écologiques d’intérêt régional, national voire européen. Entremêlant des paysages d’eaux, de sable et de forêt, ce socle paysager et naturel exceptionnel est également porteur d’usages et de modes de valorisation de l’espace qui fondent l’identité patrimoniale et l’économie du territoire.

Pourtant, l’urbanisation et la pression touristique croissantes sont à l’origine d’une consommation d’espace peu raisonnée, d’une perte de biodiversité et d’une banalisation des paysages qui, à long terme, risquent de grèver l’attractivité et le potentiel de développement du territoire.

Les tempêtes successives qui ont durement touché le territoire (Lothar et Martin en décembre 1999, Klaus en janvier 2009, Xynthia en février 2010) ont révélé sa vulnérabilité croissante face aux événements climatiques extrêmes. L’élévation du niveau de la mer et la modification de la pluviométrie (aggravation des étiages estivaux et hausse des précipitations hivernales) font également partie des conséquences locales d’un changement climatique global auxquelles le territoire devra s’adapter.

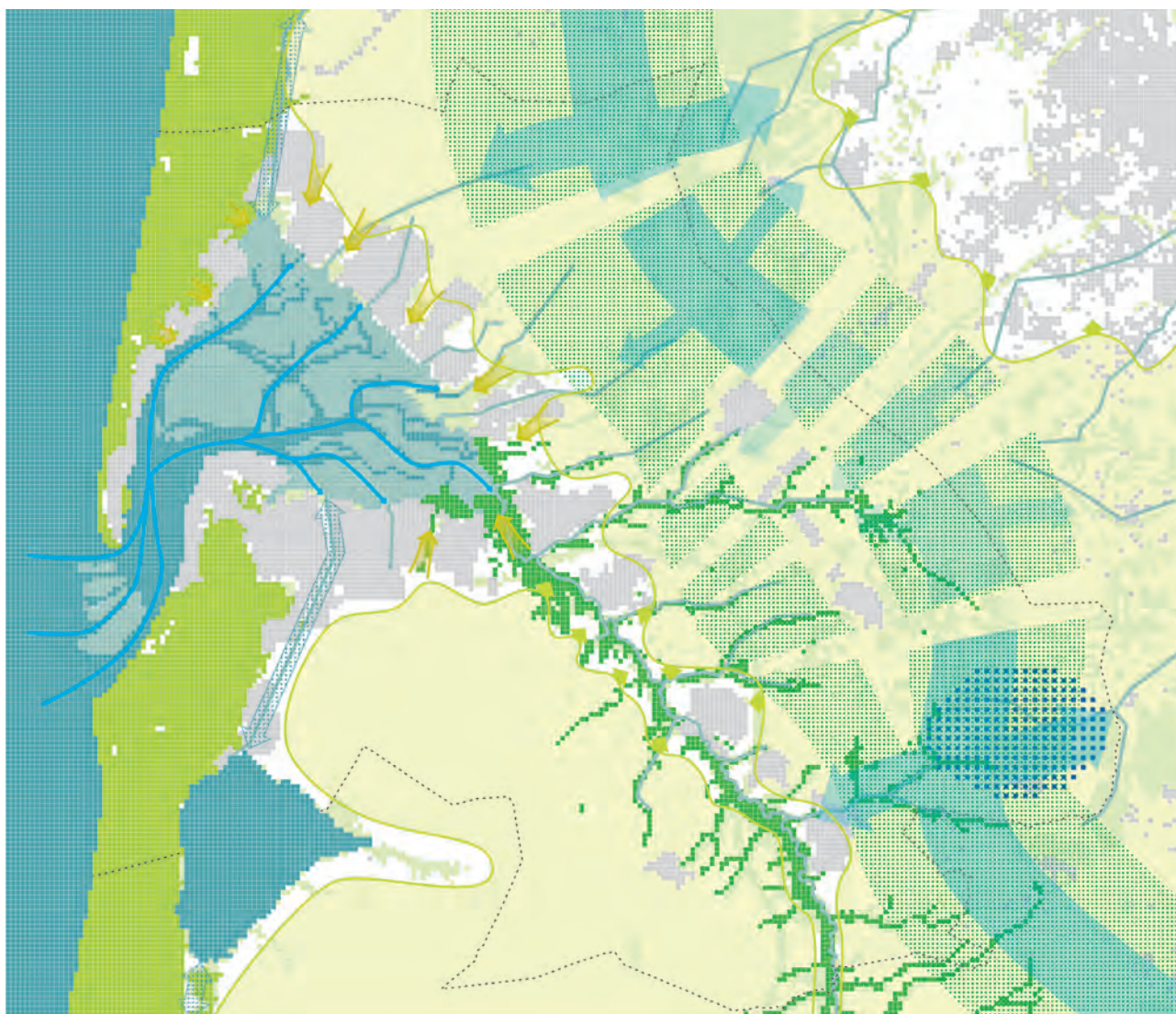
Afin de conserver les potentialités et l’attractivité de ce territoire, sans pour autant geler ses capacités de développement, il s’agit d’organiser des modes de développement urbain qui préservent l’intégrité de la trame paysagère et écologique, mais également de valoriser les usages et les activités humaines favorables aux équilibres écologiques et environnementaux de ces espaces. Pour ce faire, le SCoT prévoit :

- de décliner une stratégie de protection et de préservation des milieux naturels et des paysages adaptée à la sensibilité des milieux, aux usages et aux modes de valorisation économique ;
- de porter une attention particulière aux espaces naturels périurbains et aux lisières, écrin de l’urbanisation, et de repenser les liens villes-nature comme une relation à bénéfice réciproque ;
- d’organiser et de planifier le développement urbain à l’intérieur d’une « enveloppe capable », dont les limites préservent la grande trame paysagère et écologique du territoire. Au sein de cette enveloppe capable, il est alors nécessaire de fixer les conditions d’un développement urbain respectueux des paysages et des ressources naturelles, tout en réduisant la vulnérabilité du territoire aux effets de son développement.





Une trame verte et bleue garante de la biodiversité



Protéger la trame bleue pour consolider l'armature du réseau écologique à l'échelle des bassins versants



les canaux des étangs et des landes : zone de connexion entre le bassin et les lacs littoraux

Préserver la continuité des canaux



restaurer les cours d'eau côtiers et les affluents de l'Eyre, support des coupures d'urbanisation



préserver les fonctionnalités écologiques du Val de L'Eyre et des principaux cours d'eau côtiers



permettre les échanges entre bassins littoraux et de la Gironde en préservant les zones de connexions biologiques riches en lagunes et en landes humides

Protéger les milieux littoraux terrestres et marins



préserver les forêts dunaires et le cordon littoral



préserver l'intégrité et la connectivité des forêts riveraines et autres milieux humides depuis le littoral jusqu'au plateau landais



préserver les liaisons entre les milieux littoraux et retro-littoraux

Préserver les espaces agro-sylvoles du massif landais



préserver la grande continuité terrestre entre Landes et Médoc en limitant la fragmentation du massif



maintenir une trame verte périurbaine, support des liaisons ville-nature



socle forestier



espace urbain

[2.1]

Protéger les espaces naturels sur le littoral et dans le Val de l'Eyre : « réservoirs de biodiversité » et continuités écologiques majeures



Depuis les lagunes de Saint Magne en tête de bassin versant, en passant par la vallée de l'Eyre, son delta jusqu'aux prés salés et aux vasières du Bassin, le territoire dispose d'une diversité de milieux et d'écosystèmes remarquables, formant un système de continuités écologiques et paysagères, en grande partie structuré par le réseau hydrographique. C'est en effet « la trame bleue » composée des cours d'eau et des milieux humides, aquatiques et marins, qui assure la continuité entre ces différents espaces et leur fonctionnalité à l'échelle des bassins versants.

Déjà reconnus et protégés par de nombreux zonages et outils réglementaires (loi Littoral, espaces naturels sensibles, Natura 2000, Conservatoire du littoral, sites classés...), ces espaces restent néanmoins vulnérables face à la forte pression touristique et urbaine. A l'échelle communale, ces protections sont souvent vécues comme une juxtaposition, voire une superposition de contraintes juridiques sans cohérence et parfois contradictoires avec la valorisation économique et culturelle des espaces. L'échelle intercommunale du SCoT permet d'articuler l'ensemble de ces protections, de rendre lisible ces continuités majeures et d'affirmer ces espaces comme le patrimoine commun de l'ensemble des communes.

Le développement économique et touristique reposant avant tout sur la qualité et le bon fonctionnement des écosystèmes, l'objectif est de décliner des protections permettant un développement équilibré des différentes activités, tout en veillant à leur compatibilité avec la sensibilité des milieux.

La volonté de préservation de l'intégrité patrimoniale et écologique du territoire se décline :

- sur les communes du Bassin qui répondent à des spécificités d'usages et aux obligations réglementaires de la loi Littoral ;
- sur les communes du Val de l'Eyre ou « intérieures » (Marcheprime) qui offrent un milieu naturel riche.

Protéger les milieux littoraux terrestres et marins

Conformément à la loi Littoral et au Schéma de mise en valeur de la mer, il est nécessaire :

- d'optimiser la protection des espaces patrimoniaux et des écosystèmes ;
- de contrôler l'accès au public des espaces sensibles afin de limiter la sur-fréquentation ;
- de préserver les capacités de production ostréicole et piscicole.

Protéger le cordon littoral et les espaces terrestres « marins » en regard de leurs qualités naturelles

Outre la dune littorale et les plages océaniques, le banc d'Arguin, l'île aux Oiseaux, les vasières, les prés salés, les domaines endigués et anciens réservoirs à poissons appellent des mesures strictes de protection vis-à-vis des aléas naturels et de l'attractivité touristique afin d'en préserver, voire d'en restaurer, les caractéristiques naturelles particulièrement stratégiques en termes de diversité biologique, de productivité piscicole et ostréicole.



Protéger et valoriser de façon raisonnée les forêts et lettes humides des massifs de dunes anciennes et modernes

L'ensemble constitué de l'Estran, la dune blanche, la dune grise, la lette, la forêt de protection et la première partie de la forêt de production assure la stabilité du système dunaire littoral et doit être globalement protégé.

Continuité terrestre majeure à l'échelle du littoral aquitain, le cordon de dunes anciennes et modernes offre une grande diversité de milieux boisés et arbustifs. Mêlant pins maritimes et chênes (pédonculé, tauzin, vert ou liège selon l'humidité), accompagnés d'une strate arbustive souvent composée d'arbousiers, d'ajoncs et de genêts, la diversité des feuillus et des strates varie selon le relief et le mode de gestion sylvicole.

Les dépressions interdunaires (lettes) qui parsèment ce complexe dunaire abritent souvent des zones humides accueillant des espèces rares.

Gérée par l'ONF, la forêt dunaire est indispensable au maintien de l'intégrité du complexe de dunes anciennes. Elle participe cependant pleinement à l'économie sylvicole (sous couvert de plans de gestion dédiés) et à l'attractivité touristique du littoral (écran des zones les plus fréquentées telles que les accès aux plages, itinéraires cyclables). Ces fonctions naturelles, économiques et bien sûr paysagères relèvent d'une prise en compte distincte et finement adaptée.

Il s'agit également de protéger la forêt usagère dont la qualité et le type de gestion constituent un élément historique du patrimoine du Bassin d'Arcachon.



Fixer les conditions de préservation et d'usages du Bassin et des espaces littoraux

De nombreux usages se concentrent sur les espaces naturels littoraux : plaisance et loisirs maritimes et littoraux (nautisme, randonnées pédestres et cyclables, découverte des sites naturels, ...), pêche, ostréiculture. La pression de fréquentation est croissante sur certains sites, souvent les plus emblématiques mais également les plus fragiles. Les problèmes d'accessibilité sont à organiser et à réguler à l'échelle du bassin afin de préserver les écosystèmes à long terme.

En compatibilité et en complémentarité avec le Schéma de Mise en Valeur de la Mer, il convient de définir les conditions de développement et les aménagements et installations liés au nautisme et au tourisme, nécessaires à l'organisation de l'accessibilité et à la régulation de la fréquentation, compatibles avec la sensibilité écologique des milieux. Ces aménagements devront également prendre en compte l'évolution morphologique et hydraulique du bassin.

Protéger la trame bleue pour consolider l'armature du réseau écologique à l'échelle des bassins versants

La trame écologique et paysagère du territoire est structurée par l'eau : la continuité entre la lagune, l'Eyre et les nombreux milieux humides associés forment l'armature bleue du territoire qui doit, à ce titre, être protégée strictement de l'urbanisation.

Considérer le système fluvial de l'Eyre comme un enjeu focal du développement d'une large partie du SCoT

Présentant une ripisylve quasiment continue depuis son delta jusqu'au plateau landais, la vallée de la Leyre constitue l'un des derniers foyers du Vison d'Europe dans le Sud-Ouest, ainsi qu'un axe privilégié d'échanges et de dispersion pour de nombreuses autres espèces aquatiques et semi-aquatiques (Loutre, Cistude d'Europe, Lamproie de planer,...).

L'exceptionnelle richesse écologique de l'unique système « fluvial » et de son chevelu d'affluents sur le plateau landais est reconnue par le classement en zone humide et Natura 2000 de l'ensemble. L'Eyre bénéficie parallèlement d'une attractivité touristique notable. Afin de conserver ces écosystèmes et de limiter le dérangement de la faune, il conviendra de préserver l'intégrité et la continuité des forêts galeries et de veiller à réguler la fréquentation de l'Eyre et de ses abords immédiats.

Protéger, voire restaurer les cours d'eaux littoraux et canaux de décharge des grands lacs médocains et landais

Le canal des étangs, le canal des Landes, et les cours d'eau côtiers du Nord Bassin (ruisseau de Cirès, du Bétey, du Lanton, d'Ayguemorte, de Tagon, de Lacanau...) sont une composante essentielle de la trame bleue locale mais également les principaux émissaires des pollutions issues des bassins versants. Ces cours d'eau et leurs ripisylves constituent autant de corridors écologiques à préserver ou à remettre en bon état. La dégradation de leurs qualités intrinsèques (rupture physique des continuités, dégradation de la qualité biologique et chimique des eaux...) constitue un des principaux écueils auxquels il convient de remédier.

Fixer les conditions de préservation et d'usages du lac de Cazaux

Abritant des milieux humides et aquatiques exceptionnels, et connecté au bassin d'Arcachon par le canal des Landes, l'étang de Cazaux/Sanguinet s'inscrit dans la chaîne des grands lacs d'eau douce du littoral aquitain, grande continuité bleue Nord-Sud. L'étang de Cazaux/Sanguinet doit être considéré à l'aune de ses qualités écologiques, touristiques et éventuellement de ressource alternative mesurée en eau potable, qui constituent des enjeux potentiellement antagonistes.



Poser les conditions d'une stricte protection de la zone humide des lagunes du secteur de St-Magne et plus globalement de celles disséminées sur l'ensemble du territoire

Le secteur de St-Magne abrite une riche flore et faune, parfois endémique et qui rehausse la relative monotonie biologique du plateau. Inscrit en zone humide dans le SAGE de la Leyre et en zone Natura 2000, ce milieu appelle une attention particulière quant à son devenir (interdiction d'atteinte physique, mode de gestion...). Parallèlement, les nombreuses lagunes isolées sur le plateau landais contribuent pleinement au réseau de « biotopes relais » permettant d'interconnecter les milieux sensibles.



[2.2] Préserver les espaces et les équilibres agro-sylvicoles du massif landais



Le plateau landais reste avant tout un espace de production agro-sylvicole et doit être considéré comme tel. Si la forêt constitue une filière économique importante à caractère traditionnel et à forte perspective d'avenir, elle revêt aussi une dimension environnementale essentielle en raison des nombreux services environnementaux qu'elle assure : puits de carbone, protection et régulation de la ressource en eau, protection des sols contre l'érosion... Situé en tête des bassins versants dont l'exutoire est le bassin d'Arcachon, le couvert forestier est garant des grands équilibres du territoire et doit à ce titre être préservé.

S'inscrivant dans le plus vaste massif forestier d'Europe occidentale, cet espace encore peu fragmenté abrite également de nombreuses continuités écologiques terrestres, aquatiques et humides permettant de connecter les grands réservoirs de biodiversité. Pris en étau entre les agglomérations de Bordeaux et d'Arcachon, ce secteur du massif landais revêt un caractère stratégique dans la mesure où il constitue une continuité terrestre obligatoire entre le PNR des Landes de Gascogne au sud et le Médoc au nord.

C'est pour ses fonctions écologiques paysagères et économiques qu'il est proposé de :

Pérenniser la grande coupure naturelle entre les agglomérations de Bordeaux et d'Arcachon

Afin de préserver la grande continuité terrestre entre Landes et Médoc, il s'agit, outre la stricte limitation des éventuels nouveaux espaces d'urbanisation entre la métropole bordelaise et le territoire, de limiter la fragmentation du plateau en favorisant les activités et usages compatibles avec ses fonctions environnementales ou, a minima, de les intégrer au mieux dans le cadre d'une organisation spatiale cohérente.

Conserver la dominante sylvicole et forestière du plateau landais

Sévèrement touché par les tempêtes de 1999 et 2009, vulnérable économiquement et peu protégé, le massif sylvicole est aujourd'hui confronté à un risque majeur de changement des modes de valorisation à l'échelle de l'ensemble du territoire. Afin de conserver la dominante sylvicole du plateau landais, le SCoT fixe les objectifs suivants :



Encadrer et maîtriser le développement des centrales photovoltaïques au sol

Face à la multiplication prévisible des projets de centrales photovoltaïques, le SCoT, en compatibilité avec les orientations de la charte du PNRLG, souhaite encadrer le développement de ces installations.

Afin de ne pas aggraver la fragmentation du massif et de préserver ses qualités écologiques et paysagères, l'objectif est de limiter la superficie des installations au sol et de privilégier l'installation sur les bâtiments publics, agricoles ou industriels et autres équipements. Il s'agira également de veiller à la compensation forestière des projets sur le territoire.

Favoriser l'équilibre agro-sylvicole du plateau landais

Afin de maintenir l'équilibre des surfaces consacrées à la forêt et à l'agriculture au sein du massif, l'objectif est d'éviter le changement de destination des parcelles forestières en parcelles agricoles et de limiter les créations de nouveaux îlots agricoles importants ayant un impact significatif sur les niveaux de nappes phréatiques, la qualité de l'eau, les milieux naturels et la forêt.

Il convient également de conserver la possibilité d'adaptation des exploitations agricoles et l'installation, la diversification ou la rationalisation des moyens de production agricole.



Garantir les conditions nécessaires à la protection et à la gestion du massif

La sécurité et la protection du massif forestier, mais également celles des biens et des personnes qui coexistent sur ces espaces, sont assurées par le réseau de pares-feu, de pistes forestières et de puits mis en place par les associations de DFCI (Défense de la Forêt Contre les Incendies) dès le début des années 1950.

Ce réseau et ces installations constituent un patrimoine unique dont la pérennité est indispensable à la valorisation économique du massif et à sa protection. Le SCoT fixe comme objectif de contribuer à la préservation du patrimoine.

Bien qu'essentiellement privée, la forêt landaise est une forêt « ouverte » où les clôtures sont peu présentes et les accès aisés. Pour des raisons de responsabilités en cas d'accidents, de risque incendie ou de dégradation (engins motorisés, ordures...), il convient d'organiser et de réguler la pression de fréquentation à l'échelle du massif. Le renforcement et le développement de la vocation récréative des forêts urbaines ou périurbaines (promenade, sport), notamment par des itinéraires pédestres et cyclables balisés et des aménagements légers adaptés, permettraient de canaliser cette pression de fréquentation sur des secteurs dédiés et d'en limiter les impacts sur les secteurs productifs du massif forestier.

Préserver et valoriser les espaces agricoles et les autres espaces « ouverts » disséminés dans le massif sylvicole

Les espaces agricoles du territoire concernent principalement la haute lande et sont essentiellement dédiés à la culture intensive de maïs et de légumes à une échelle industrielle. Néanmoins et malgré le déclin de l'élevage, les espaces prairiaux perdurent principalement dans le Val de L'Eyre et constituent une source de diversification paysagère précieuse. Présentes sous forme de petites surfaces disséminées dans le massif, les landes, notamment celles des pares-feu et des bordures des pistes forestières et du réseau de voirie, contribuent à préserver la biodiversité floristique originelle du plateau landais.

Quel que soit le type d'agriculture, il convient de ne plus considérer l'espace agricole comme une simple réserve foncière et de le préserver durablement de l'urbanisation. Susceptibles d'accueillir des cultures diversifiées en limitant les éventuels impacts sur le milieu (partage de la ressource en eau, qualité des eaux superficielles, insertion paysagère, fragmentation du massif...), ces espaces « productifs » doivent être préservés dans la mesure où ils contribuent aux qualités écologiques et paysagères du territoire.

Plus largement, l'ensemble des espaces ouverts de landes et des prairies disséminées dans le massif sylvicole doit être préservé et valorisé.

Préserver voire restaurer les continuités écologiques aquatiques et humides s'inscrivant dans la matrice agro-sylvicole

Dans le massif de production sylvicole du plateau landais, les secteurs de landes humides ainsi que le réseau hydrographique, composé de crastes et de fossés creusés dans le prolongement des cours d'eau qui drainent et structurent la mosaïque agro-sylvicole, sont favorables aux déplacements des espèces aquatiques et semi-aquatiques. Ils permettent en particulier les échanges entre bassins versants. Le SCoT s'attachera, par conséquent, à favoriser la fonctionnalité et la perméabilité écologiques de ces espaces.



[2.3]

Préserver, articuler et mettre en valeur les espaces naturels et agricoles périurbains, comme écrin de l'urbanisation



Pour préserver la biodiversité, valoriser les paysages et améliorer le cadre de vie, le projet d'aménagement et de développement durable du territoire a pour ambition de substituer la notion de continuité naturelle et paysagère à celle de discontinuité urbaine. La reconnaissance des espaces naturels et agricoles périurbains comme canevas et écrin de l'urbanisation permet non seulement de consolider et d'enrichir les relations ville-nature, mais également de ne plus appréhender la préservation des espaces naturels comme une contrainte au développement mais comme un support de projet et de valorisation réciproque.

Le projet d'aménagement et de développement durables doit permettre de préserver des coupures d'urbanisation littorales, des continuités naturelles le long de l'Eyre et des espaces de respiration dans le tissu urbain, afin de les articuler à l'échelle du SCoT dans un système d'espaces naturels, agricoles et sylvicoles périurbains, support de continuités écologiques, de circulations douces, d'activités récréatives et productives.

Cette trame verte et bleue urbaine et périurbaine doit être organisée et pérennisée à une échelle intercommunale pour garantir :

- les continuités entre le Bassin (littoral) et le massif forestier (rétro-littoral) sur le pourtour du Bassin ;
- les continuités entre l'Eyre et le massif forestier le long du Val de l'Eyre ;
- la mise en réseau de l'ensemble de ces espaces et les liaisons entre les différents noyaux urbains.

Préserver et valoriser les coupures d'urbanisation au regard de leurs fonctions écologique, paysagère, productive et récréative et en cohérence avec le projet urbain

A partir du porter-à-connaissance de l'Etat, une classification des coupures d'urbanisation a été réalisée en fonction de leur taille, de leur situation par rapport à l'urbanisation, mais également au regard de leur fonctions écologiques, paysagères et récréatives. Deux grands types de coupures peuvent être distingués :

- des coupures d'urbanisation majeures, caractérisées par la continuité des espaces non urbanisés de la forêt jusqu'au rivage du bassin. Ouvertes sur le littoral et sur le massif forestier landais, elles accompagnent le cours des principaux affluents du Bassin ;
- des coupures isolées du littoral, sans continuité transversale entre le bassin et la forêt, présentant des ouvertures partielles soit sur le bassin, soit sur la forêt.

Il s'agit de préserver les espaces naturels, agricoles et forestiers inscrits dans ces coupures d'urbanisation et de les relier sur l'ensemble du pourtour du Bassin. Selon les spécificités écologiques et paysagères propres à chaque coupure, des modes de valorisation devront être définis. Un traitement de leurs lisières devra permettre de mettre en valeur les relations ville-nature.

Préserver des continuités naturelles entre bourgs et hameaux le long de l'Eyre

Le long de la Vallée de la l'Eyre, les affluents et leurs émissaires constituent autant de corridors écologiques entre l'Eyre et les milieux forestiers du plateau landais qu'il convient de préserver.

Ces affluents forment également une trame paysagère support de l'organisation urbaine des villages et hameaux du Val de l'Eyre. A l'instar du principe de préservation des coupures d'urbanisation sur le pourtour du Bassin, le projet s'appuiera sur cette structure pour préserver des continuités naturelles entre les différents noyaux urbains et éviter le développement linéaire de l'urbanisation le long du Val de l'Eyre.

Préserver et structurer une trame verte urbaine, support de continuités écologiques, de liaisons ville-nature et de circulations douces

Au sein de l'« enveloppe capable » de chaque commune, les projets s'attacheront à préserver des « espaces de respiration » (espaces verts urbains) et à les articuler avec les coupures d'urbanisation à l'échelle intercommunale afin d'organiser une trame verte urbaine, support d'échanges biologiques et de circulations douces.

Conserver les fonctions écologiques des coupures d'urbanisation

S'inscrivant dans les coupures d'urbanisation, le réseau de crastes et de fossés et leur ripisylve constituent des corridors écologiques secondaires. Les boisements de feuillus, prairies et landes humides et la pinède jouent le rôle d'espaces intermédiaires et de zone tampon. Ces espaces doivent être préservés et leur perméabilité écologique doit être maintenue, voire restaurée, afin de conserver les fonctions écologiques des coupures d'urbanisation.

Préserver et valoriser la fonction hydrologique de la trame verte urbaine

Champ d'expansion des crues, zone tampon des cours d'eau, les espaces naturels et semi-naturels inscrits dans les coupures d'urbanisation contribuent à l'infiltration, au stockage et à l'épuration des eaux de ruissellement, permettant de réduire le risque inondation et de préserver la qualité des eaux du Bassin. Il s'agit donc de préserver une certaine largeur aux cours d'eau et à leurs espaces d'accompagnement.



Établir les conditions permettant de maintenir, voire ré-impulser l'agriculture urbaine et périurbaine

Sur les communes littorales : l'intégrer pleinement aux processus d'urbanisation

L'agriculture urbaine entretient des rapports fonctionnels réciproques avec les espaces urbains immédiatement limitrophes. Elle gagnerait ainsi à être pleinement intégrée au processus d'urbanisation afin de former le territoire d'une ville verte, quitte à privilégier les productions les moins nuisibles pour l'environnement urbain (exclusion des cheptels par exemple).

Sur les communes du Val de l'Eyre : fixer les conditions permettant de maintenir, voire ré-impulser l'agriculture « périurbaine »

L'agriculture dite « périurbaine » s'inscrivant plutôt en simples rapports de mitoyenneté plus ou moins distendue avec les espaces urbanisés, il semble opportun de ne pas obérer ses possibilités de développement, notamment en matière d'élevage ou autres productions pouvant occasionner une gêne pour les populations.

Il est par conséquent judicieux d'opter pour un développement urbain tenant compte des capacités agricoles riveraines en limitant les écueils opposables à ces activités (gêne sanitaire, besoin de circulation des engins...).



Un paysage d'eaux et de forêts pour cadre de vie



Consolider la charpente paysagère
par la protection et la valorisation des :

- paysages d'eaux ;

- océan
- limite du milieu marin
- schorre
- slikke vasière
- chenaux et parc à huître
- rivière et fil d'eau (canaux, fossés...)

- paysages dunaires et littoraux ;

- dune vive, plage et banc de sable
- espace endigué

- paysages de forêt ;

- forêt riveraine
- forêt galerie et feuillue
- forêt dunaire
- forêt usagère
- forêt de pins

- espaces prairiaux de la vallée de l'Eyre.

- prairie et espace agricole périurbain
- airiaux

[2.4]

Promouvoir un modèle urbain économe en consommation d'espace et respectueux des spécificités paysagères locales



Organiser une gestion rationnelle et économe de la consommation d'espace dans l'« enveloppe capable »

Contenir le développement urbain dans l'« enveloppe capable » actuelle

Une fois défini le projet vert comme support du projet de territoire, l'urbanisation vient s'inscrire en creux et nécessairement de manière maîtrisée.

Afin de lutter contre l'étalement urbain, l'urbanisation à venir sera contenue dans l'enveloppe urbaine définie par les documents d'urbanisme. C'est l'option retenue et définie comme « rester dans l'enveloppe capable » par le projet.

Des zones nouvelles pourront toutefois être ouvertes pour soutenir le développement de l'économie productive.

Il s'agit, à partir de cette enveloppe urbaine maximale, cadre de référence, de répondre au projet, et pour cela de répartir au mieux le développement urbain à l'échelle globale du territoire et au sein de chacune des communes.

Cependant, contenir l'urbanisation dans cette enveloppe urbaine pré-définie, dans un contexte de croissance démographique soutenue, amène à proposer un nouveau modèle de développement basé sur :

- l'encouragement du renouvellement urbain, et notamment l'intensification des centralités existantes, dans le respect du principe d'extension limitée dans les espaces proches du rivage pour les communes concernées par la loi Littoral et la densification des quartiers situés autour des gares ;
- le développement des lieux d'intensité urbaine en rétro-littoral qui viennent structurer les quartiers pavillonnaires existants et apporter de nouveaux points d'accroche au développement urbain ;
- le renforcement et la structuration des centralités du Val de l'Eyre dans un souci d'équilibre du territoire. Il sera nécessaire pour cela de rompre avec le développement linéaire le long des axes routiers et de « donner de l'épaisseur » aux centralités.

Ces principes supposent de recourir à des formes urbaines plus compactes, adaptées aux différents caractères et contextes locaux.

Pour poursuivre les efforts engagés en matière de densité, il convient de fixer, dans certains cas, des densités minimales tant dans les opérations de renouvellement que pour les zones d'extension urbaine.

Qualifier les espaces proches du rivage de manière différenciée et adapter les capacités d'accueil

Le principe d'une extension limitée de l'urbanisation au sein des espaces proches du rivage doit nécessairement être pris en compte pour les communes concernées par l'application de la loi Littoral.

Cependant, les centralités historiques du pourtour du Bassin sont situées partiellement dans les espaces proches du rivage et il est nécessaire d'y conforter le renouvellement urbain en particulier pour répondre aux enjeux de limitation de l'étalement urbain et de développement de pratiques de proximité. Aussi, il a été décidé d'apprécier globalement le principe d'extension limitée à l'échelle de la totalité des espaces proches du rivage et de la « mutualiser » au sein des secteurs présentant des enjeux de densification. Pour cela il est proposé de développer une approche différenciée de ces espaces selon leurs morphologies, leurs caractéristiques géographiques, leurs paysages et les enjeux qui s'y expriment, chacun de ces secteurs portant des volontés d'intensité urbaine différentes.

Adapter les formes urbaines aux spécificités paysagères locales, dans un rapport singulier entre la ville et la nature

Renouveler le rapport à la forêt et conforter le polycentrisme du territoire

L'urbanisation s'est toujours développée à partir du littoral, de la rivière, d'un centre-bourg, en reculant dans la forêt sans jamais la valoriser réellement et sans donner de véritable limite à ce recul.

L'objectif est donc de se retourner vers la forêt pour en profiter pleinement, « d'arrêter d'avancer à reculons » et de traiter qualitativement les lisières pour produire des limites urbaines « finies ». L'intensification urbaine recherchée, doublée du travail de retournement, oblige à travailler d'une nouvelle manière, à traiter les limites entre urbain et forêt.

Par ailleurs, l'affirmation du polycentrisme du territoire par le confortement des centralités historiques et l'émergence de centralités relais dans les secteurs rétro-littoraux permet d'organiser la ville des proximités. Il s'agit, par le renforcement de la mixité fonctionnelle, d'offrir l'accès à un plus grand nombre de commerces, services et équipements et développer ainsi une urbanisation plus favorable aux déplacements courts et donc aux déplacements doux.

A l'ouest, au contact de l'océan : au Cap Ferret, à Arcachon, La Teste-Pyla, adapter le modèle de la ville sous la forêt et des villages forestiers

Ce secteur, le plus au contact de l'océan, est celui où le rapport entre la ville et la nature est très spécifique en raison principalement des villas sous les arbres. Il s'agit des quartiers construits en profitant de la présence des pins maritimes, glissant les habitations sous les arbres, sans coupe rase.

Ce modèle de « villas sous la forêt » correspond aux premiers quartiers constitués, à l'image de la ville d'hiver d'Arcachon, qui est en fait un paysage identitaire parce que les arbres forment eux-mêmes l'identité. Dans un objectif de limitation de consommation d'espace et de réduction de taille de parcelles, ce modèle idéal ne peut plus être reproduit sur l'ensemble du territoire. Il faut alors concevoir un nouveau modèle d'organisation de ville sous la forêt qui conserve cette qualité de boisement.

Au nord-est, sur la côte d'Arès à Audenge, passer de la ville littorale à la ville forêt

Sur la côte nord-est, les quartiers déjà constitués profitant de la vue et de la présence immédiate de la plage et de la mer, dans un dialogue avec la végétation arborée, sont l'objet de fortes pressions.

S'il s'agit d'y conforter les centralités historiques (dans le respect du principe d'extension de l'urbanisation limitée dans les espaces proches du rivage), il s'agit aussi d'y favoriser la vie locale et les pratiques quotidiennes notamment par une reconquête des espaces publics au détriment de la voiture particulière.

Parallèlement, il est nécessaire d'assurer que des quartiers nouveaux rétro-littoraux, en complément des centralités historiques existantes, puissent devenir des centralités secondaires. Elles doivent pour cela bénéficier d'une certaine densité et d'une certaine autonomie grâce à la présence de quelques commerces, services et activités et s'organiser vis-à-vis de la forêt, dans l'idée de passer de la « ville-littorale » à la « ville-forêt ».

Au delà de la complémentarité fonctionnelle qu'il convient de préserver, la complémentarité physique de ces quartiers avec les centralités historiques sera assurée par le développement d'un réseau de modes doux pour les déplacements du quotidien, permettant aussi le rabattement sur les transports collectifs.

Au sud, à la Teste de Buch et Gujan-Mestras, passer de la côte ostréicole à la ville ostréicole

Il semble primordial de conforter les centralités existantes par un renouvellement des tissus bâtis ou encore par la création de centralités secondaires, notamment au niveau des gares ou des ports. Parce qu'une large partie du territoire a une personnalité forte très liée à l'activité ostréicole qui se traduit par des matériaux et des formes spécifiques, cette image singulière peut devenir le support de créativité de formes urbaines renouvelées et d'« anti-banalité ». La personnalité de cette côte ostréicole peut ainsi se projeter à l'intérieur des terres, en jouant sur cette fibre identitaire.

Au sein du Val de l'Eyre et son delta, passer de la ville linéaire à la ville « prairiale »

Pour le Val de l'Eyre, le principe est celui de passer de la ville linéaire construite le long des voies au modèle d'une ville « prairiale », à l'image de l'airial qui par ses qualités serait le contrepoint d'une ville linéaire.

Cela suppose de stopper l'urbanisation linéaire, d'arrêter de construire en bordure de route ou le long de la vallée, et au contraire de conforter les centralités constituées et de travailler sur l'articulation entre la ville et la nature. Ce qui suppose dans certains cas de sacrifier des prairies pour pouvoir conforter des centralités mais dans le même temps d'en préserver d'autres pour conserver cette proximité entre la ville et la prairie. La prise en compte de ces espaces prairiaux devient le socle vert des centralités, « la trame verte ». Le modèle de l'airial, constitué simplement d'une clairière au sein de la forêt, de chênes et de quelques bâtiments, d'une prairie, offre la possibilité d'aménager différemment les espaces. Il est relativement simple d'imaginer l'aménagement d'un quartier sur ce modèle et de trouver des dispositions d'aménagement sur les espaces enherbés, d'accueil de différents usages : parcours sportifs, terrains de sports, équipements, espaces de loisirs et de promenade.



[2.5]

Fixer des conditions d'urbanisation adaptées à la sensibilité des milieux, à la préservation des ressources en eau et à la vulnérabilité du territoire face aux risques



Afin d'éviter ou de réduire les impacts négatifs sur l'environnement du développement urbain et démographique, il convient de fixer des conditions de développement qui :

- préservent les nappes profondes et les ressources en eau potable ;
- tiennent compte de la sensibilité et du seuil de réceptivité des milieux aquatiques ;
- et favorisent les économies d'énergie et la gestion rationnelle des déchets.

Par ailleurs, les espaces littoraux étant soumis à de nombreux aléas, les modalités d'urbanisation devront les prendre en compte pour réduire la vulnérabilité des biens et des personnes, dans la perspective du changement climatique.

Économiser et gérer durablement la ressource en eau au niveau local et dans le cadre d'une solidarité organisée à l'échelle départementale

Sur le territoire du bassin d'Arcachon Val de L'Eyre, 92 % de la ressource en eau potable sont issus des différentes nappes profondes (miocène, oligocène, éocène, crétacé). Ces nappes, identifiées comme « non déficitaires » par le SAGE « Nappes profondes » à l'échelle de l'unité de gestion « Littoral », permettent d'accueillir le développement démographique et économique projeté sur le territoire du SCoT. Néanmoins, les ouvrages et autorisations actuels de prélèvement n'offrent pas de marge de manœuvre significative pour un développement du territoire sans nouvelles autorisations de prélèvement. Par ailleurs, sur la partie est du territoire, les ressources du Crétacé constituent une solution identifiée pour la substitution de ressource en vue de la réduction des prélèvements à l'Oligocène et à l'Éocène en zone centre (agglomération bordelaise et périphérie rurale sud).

Anticiper et répondre aux besoins futurs en eau potable, en compatibilité avec les prescriptions établies par le SAGE « Nappes profondes »

Afin de répondre aux besoins futurs en eau potable, de nouvelles autorisations de prélèvement d'eau pourront être accordées sous les conditions suivantes :

- performance des infrastructures d'eau potable ;
- politique de maîtrise des consommations ;
- solidarité à l'échelle départementale ;
- volumes de prélèvements en adéquation avec une prospective de développement argumentée.

Contribuer à la solidarité départementale en matière de ressources de substitution

Bénéficiant d'une configuration hydrogéologique favorable (épaisseur et pression des aquifères), l'unité de gestion « Littoral » est classée par le SAGE « Nappes profondes » comme « non déficitaire » pour l'ensemble des nappes concernées. Plusieurs ressources de substitution ont été identifiées (cénomanien à Saint-Magne, pompage et traitement de l'eau de la Garonne, nappe oligocène à Sainte-Hélène) et sont susceptibles d'être mobilisées pour alimenter les territoires déficitaires.

Organiser la cohérence entre développement urbain et dispositifs d'assainissement en tenant compte de la sensibilité des milieux aquatiques et humides

La maîtrise de l'assainissement des eaux usées et des ruissellements pluviaux est une préoccupation majeure pour le territoire, dont le Bassin d'Arcachon constitue l'exutoire final. Réalisés avec succès sur le pourtour du Bassin, les efforts en la matière doivent être poursuivis, en particulier sur le territoire du Val de L'Eyre.

Afin d'améliorer les performances actuelles de certaines installations et prévoir les capacités de traitement nécessaires à l'accueil des nouvelles populations, tout en préservant la qualité des eaux à l'échelle des bassins versants, il convient de :

- tenir compte des capacités actuelles et futures en matière de collecte et de traitement collectifs des eaux usées dans les projets de densification et d'extensions urbaines ;
- éviter le développement des noyaux urbains basé sur de l'assainissement non collectif ;
- étudier les alternatives au rejet total ou partiel en mer ;
- adapter progressivement les dispositifs d'assainissement collectifs à la sensibilité des milieux, en évitant tout rejet direct dans le milieu naturel, notamment les petits cours d'eau (ruisseaux et crastes).

Limitier l'imperméabilisation des sols et maîtriser les ruissellements d'eau pluviale à l'échelle des bassins versants

En raison de la très grande fragilité des milieux aquatiques et de la sensibilité du territoire aux remontées de nappes phréatiques, cet objectif contribue à la fois à la réduction du risque inondation et à la réduction de la pollution des milieux.

Gérer les eaux pluviales « in situ » en fonction des spécificités des milieux

Poursuivre et renforcer la mise en œuvre de techniques alternatives de gestion des eaux pluviales et intégrer la gestion des eaux pluviales en amont des aménagements.

Ne pas aggraver la situation des secteurs agglomérés en bordure de Bassin par les extensions urbaines

Afin de ne pas aggraver les ruissellements en aval, les développements urbains devront être les moins imperméabilisants possibles, par exemple en créant de nouvelles coupures hydrauliques, en proposant des aménagements plus perméables mais qui préservent les nappes des pollutions.

Reconquérir le réseau de fossés et les ruisseaux qui ont été comblés par l'urbanisation

Le maintien et la restauration d'un réseau de fossés, de ruisseaux et de crastes fonctionnel est indispensable à la gestion des ruissellements pluviaux. Permettant le drainage des sols engorgés, ils garantissent la capacité d'infiltration des sols. Entretien et correctement dimensionnés, ils contribuent au stockage, à l'épuration, à l'infiltration et à l'écêtement des débits de pointe des ruissellements pluviaux vers l'aval.

Réduire la vulnérabilité du territoire aux risques naturels et anticiper les effets prévisibles des changements climatiques

Le territoire du Bassin d'Arcachon Val de L'Eyre est soumis à une large palette d'aléas naturels :

- les inondations par crue des cours d'eau, par ruissellements pluviaux ou encore par la remontée de nappes ;
- les feux de forêt ;
- les submersions marines ;
- l'érosion du trait de côte et avancée dunaire sur le littoral.

Face à ces aléas, dont la fréquence et l'intensité sont susceptibles de s'aggraver avec les changements climatiques prévus, il devient crucial que le SCoT prenne en compte les risques encourus par les biens et les personnes et propose des modes d'occupations et d'aménagement de l'espace capables de réduire la vulnérabilité du territoire dans son ensemble.

Prendre en compte les risques d'inondations

Suite à la tempête Xynthia, 11 plans de préventions des risques de submersion marine ont été prescrits sur les communes bordant le Bassin d'Arcachon.

Plusieurs secteurs sont fréquemment inondés lors d'événements pluviaux avec des hauteurs d'eau faibles mais suffisantes pour occasionner des dégâts matériels. Malgré le manque de données scientifiques localisées utilisables à ce jour, il est certain que le risque de submersion marine est devenu plus présent : l'élévation du niveau de la mer d'une part et les évolutions du climat d'autre part peuvent faire craindre des phénomènes violents plus fréquents. Le territoire, globalement plat, est caractérisé par des nappes phréatiques subaffleurantes qui, lors d'épisodes pluvieux prononcés, peuvent être à l'origine d'inondations « par remontée de nappes ».

En général, l'ensemble de ces phénomènes sont concomitants et concourent à l'aggravation du risque inondation. Afin de limiter la vulnérabilité des secteurs les plus sensibles, il est important de :

- délimiter les espaces à usage de champs d'expansion des crues pour absorber les éventuelles surcôtes du Bassin d'Arcachon, et cela en dehors des domaines endigués gérés par le Conseil Général de la Gironde et le Conservatoire National du Littoral ;
- dans l'attente des résultats des études conduites par le GIP littoral, dans les secteurs qui se sont révélés les plus touchés par le risque de submersion marine, la mise en œuvre de quelques précautions constructives devra être proposée, afin de protéger les biens et les personnes ;
- dans les secteurs soumis aux remontées de nappe phréatique, des dispositions en matière de gestion des eaux pluviales, d'aménagement et de construction devront être préconisées.

Anticiper le recul du trait de côte et l'avancée dunaire

Le risque d'érosion du littoral a fait l'objet d'un Plan de Prévention des Risques sur les communes de Lège Cap Ferret, Arcachon et la Teste de Buch. Ils ont défini, dans la perspective de recul du trait de côte, une bande littorale inconstructible limitant ainsi le développement urbain en façade littorale. Au regard de l'avancée dunaire et du recul du trait de côte, à terme, la relocalisation de certains équipements et installations devra être envisagée.

Organiser les lisières ville-forêt pour réduire le risque de feux de forêts

Afin de réduire ou de ne pas aggraver le risque incendie feu de forêt des secteurs urbanisés, il est indispensable de préserver l'intégrité des aménagements et installations DFCI et de prévoir une zone tampon autour des constructions. Il s'agira de travailler à un aménagement des lisières conciliant défense incendie et intégration paysagère.

Organiser les conditions d'une gestion rationnelle des déchets

Suite à la fermeture des deux centres de stockage de déchets ultimes de Lège Cap Ferret, il ne reste que le centre de valorisation des déchets de la COBAS, sans autre installation de traitement des déchets ménagers et assimilés sur le territoire du SCoT. L'enjeu majeur est donc de pouvoir de nouveau traiter les déchets sur place pour limiter les impacts environnementaux et les coûts liés au transport par camion des déchets, tout en respectant l'extrême sensibilité des milieux. En cohérence avec le Plan départemental de gestion des déchets ménagers et assimilés (adopté le 26 octobre 2007) le Conseil Général de la Gironde a lancé des études et une concertation afin de déterminer les localisations les plus adéquates pour l'implantation d'une plateforme de pré-traitement mécano-biologique et un centre de stockage de déchets ultimes.

Promouvoir les économies d'énergie et la valorisation des énergies renouvelables

Afin de réduire la dépendance du territoire aux énergies fossiles, et de contribuer à l'effort national de réduction des émissions de gaz à effet de serre, le développement urbain devra privilégier des formes urbaines et des matériaux de construction économes en énergie et sobres en émissions de carbone.

Par ailleurs, le SCoT contribuera au développement et à la valorisation des énergies renouvelables, tout en préservant l'intégrité du massif landais et dans le respect des grands enjeux paysagers (trame verte notamment) et environnementaux (zones humides, corridors écologiques...).



3

Placer l'amélioration de la vie quotidienne
au cœur du projet territorial



Le territoire connaît depuis une trentaine d'années une forte pression démographique qui posera à terme la question de l'étalement urbain et de la consommation d'espace, du recours quasi imposé à l'usage de la voiture particulière pour l'ensemble des déplacements et de la congestion croissante des réseaux, des effets ségrégatifs des marchés du logement et de la difficulté à se loger sur place pour certains ménages...

Dans ce contexte et pour maintenir les qualités environnementales et la qualité de vie de ce site qui en fondent l'attractivité, il est déterminant de se placer dans un nouveau type de réflexion pour bâtir l'armature urbaine à l'horizon 2030, celle d'une véritable agglomération.

L'intégration de l'évolution des modes de vie, de la diversité des modes de déplacements, la dimension environnementale comme la dimension sociale sont ici des variables fondamentales pour élaborer un projet pérenne pour le territoire.

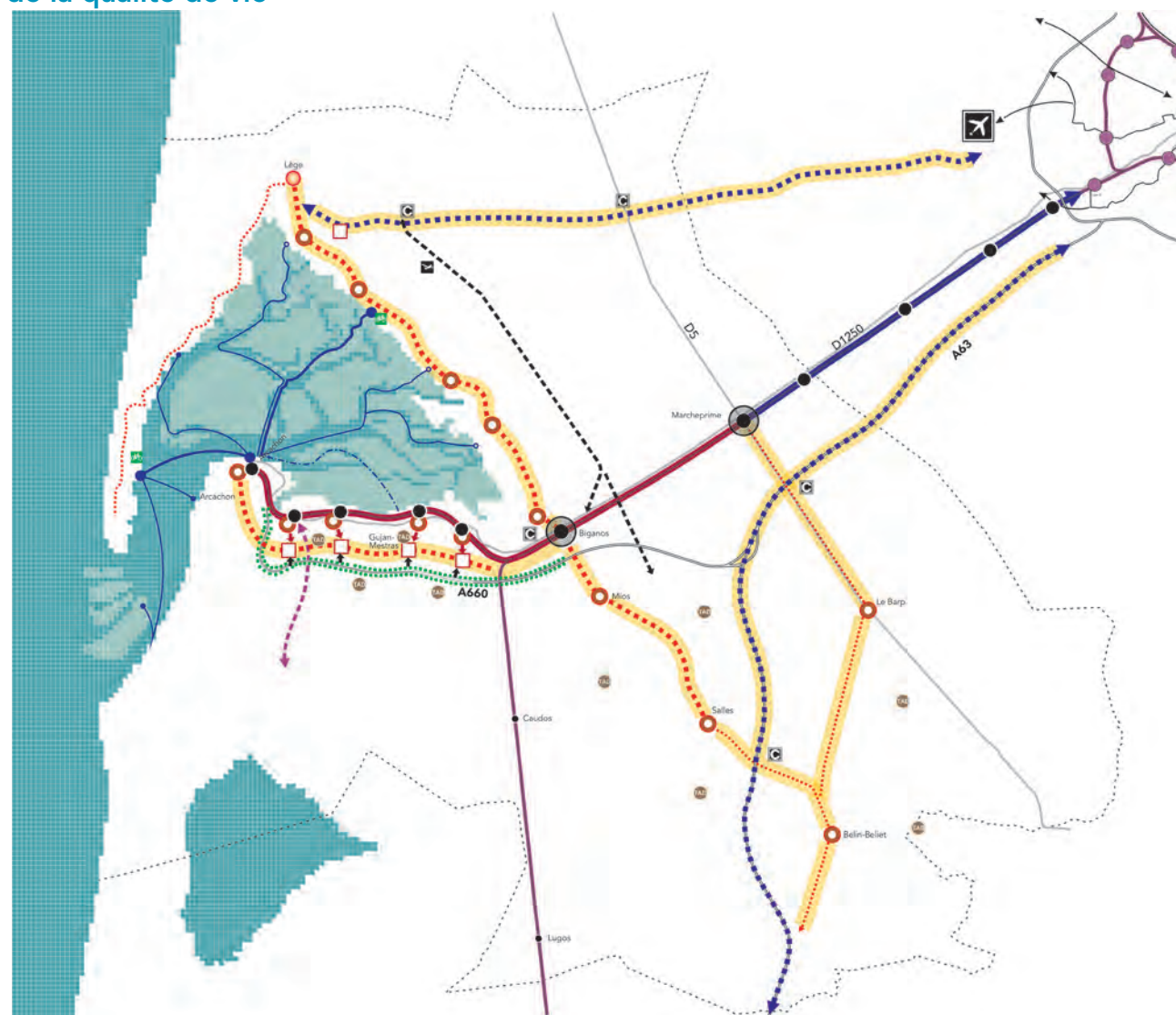
Ainsi le schéma de déplacements proposé s'appuie sur le renforcement des centralités existantes et l'affirmation de quelques centralités secondaires. S'il convient de donner au territoire le niveau d'équipements d'une agglomération, une nouvelle répartition de l'offre de services et d'équipements du quotidien et notamment d'un équilibre de l'offre commerciale sont aussi à rechercher afin de développer des pratiques de proximité.

Il s'agit ainsi, par un « changement de la granulométrie » de l'urbanisation, de favoriser le développement et l'usage des transports collectifs et plus globalement celui des modes alternatifs à la voiture particulière.

En ce qui concerne les conditions d'accueil des populations, la production de logements est à calibrer quantitativement pour répondre aux besoins. Elle doit également être calibrée de manière raisonnée et solidaire sur l'ensemble du territoire afin de ne pas exacerber les déséquilibres. Enfin, elle doit s'accompagner d'une réelle diversification du parc pour répondre à la multitude des besoins.



Un réseau de déplacements au service d'une amélioration de la qualité de vie



à l'agglomération

- amplifier le cadencement du TER
- mettre en place des axes TC structurants sur les infrastructures existantes
- ... améliorer les services TC
- étudier la mise en place de services voyageurs sur la voie ferrée de Cazaux
- réaliser une route départementale de contournement
- TAD développer le service de transport à la demande (CG / COBAS)
- conforter les centralités existantes et les relier par un TC structurant
- organiser le rabattement de tous les modes vers les gares
- C anticiper les besoins futurs d'évolution des pôles intermodaux de Biganos et de Marcheprime
- intégrer les navettes maritimes dans le système de déplacements urbains
- 🚲 autoriser les deux roues dans les navettes maritimes
- Etudier la réouverture des arrêts ferroviaires Caudos et Lugos

à l'agglomération du SYBARVAL

- mettre en place des cars à haut niveau de service en site propre
- maintenir le cadencement actuel des TER
- C aménager des parkings de covoiturage / rabattement à proximité des grands axes routiers

[3.1] Construire un réseau de déplacements au service d'une amélioration de la qualité de vie



Assurer la mise en lien du territoire par un nouvel axe de transport collectif d'agglomération

Les développements de l'est du Bassin et du Val de l'Eyre se sont organisés de manière assez similaire : un chapelet de villages historiques qui s'égrènent le long de la RD 3, face au bassin au nord-est et au val de l'Eyre au sud.

Le projet d'aménagement et de développement urbain propose de renforcer cette organisation « multipolaire » existante par une densification urbaine adaptée des centres-bourgs. L'augmentation du poids de population potentiel à desservir offre de cette manière la possibilité de mettre en place un axe de transport collectif attractif. Cet axe, connecté au pôle intermodal de Biganos et à la desserte en train TER, assurerait ainsi la mise en lien interne de l'ensemble du territoire dans une logique d'agglomération.

Dans un premier temps, il s'agit d'aménager un transport en commun en site propre (TCSP) léger entre les centralités littorales de Lège à Biganos, dont le développement urbain sera plus soutenu, et d'améliorer la qualité de service du réseau de cars interurbains sur les autres territoires. Le réseau se verra prolongé dans le Val de l'Eyre, jusqu'à Salles ou Belin Beliet.

Redonner à la RD 3 entre Lège et Biganos un rôle de desserte locale

Dans le même temps, le projet doit permettre de redonner à la RD 3, entre Lège et Biganos, son rôle de desserte locale. Celle-ci souffre aujourd'hui du passage d'un flux de transit important à certaines heures et périodes de l'année qui pénalise fortement les pratiques quotidiennes. Ce flux de transit pourra se reporter soit sur le transport collectif mis en place soit sur une voie de circulation dite rétro-littorale, à réaliser entre Lège et Biganos.

Il s'agit, dans les deux cas, de saisir l'opportunité de l'apaisement du trafic pour reconquérir les espaces publics traversés, conforter les centralités existantes et les activités qui s'y développent.

Réaliser une voie de circulation rétro-littorale inscrite dans la forêt

L'objectif assigné à cette voie à réaliser entre Lège et Biganos est d'écouler le trafic de transit et d'échanges aujourd'hui supporté par la RD 3 et d'assurer une desserte arrière, en peigne, du territoire et notamment des centralités rétro-littorales par sa connexion aux routes départementales existantes.

Afin de lui donner un caractère d'« axe naturel paysager », il est très important d'accompagner cette voie des emprises nécessaires permettant son inscription dans la forêt sur le long terme. En aucun cas l'urbanisation ne viendra « dépasser » cette voie à l'est, ni même s'y adosser à l'ouest. Aucun « effet vitrine » ne sera donc développé le long de cet axe.

Les abords resteront naturels afin de ne pas faire de cet axe un axe « banal » mais bien le vecteur de la qualité du paysage et de la vie quotidienne et de l'identité du territoire.

A plus long terme, cette voie pourrait être prolongée selon les mêmes principes au sein du Val de l'Eyre, répondant ainsi à une volonté de dévier le trafic de transit des centralités historiques autrement que par la réalisation de déviations locales.

Répondre aux besoins de déplacements vers l'agglomération bordelaise depuis le Val de l'Eyre et le nord Bassin

Les liens fonctionnels avec l'agglomération bordelaise sont avérés et les besoins de déplacements, notamment pour le motif travail, sont nombreux.

Le sud Bassin bénéficie d'une desserte TER vers Bordeaux performante.

Afin d'offrir une alternative aux déplacements automobiles vers l'agglomération bordelaise depuis le nord Bassin et depuis le Val de l'Eyre, il convient d'améliorer la performance des transports en commun sur la RD 106 et l'A 63.

L'interconnexion de ces services au réseau de transports de l'agglomération bordelaise demeure un enjeu fort pour la crédibilité et la réponse aux besoins de l'offre ainsi mise en place. Il convient notamment que la desserte des zones d'activités de l'agglomération bordelaise soit correctement assurée. Ce point sera nécessairement abordé dans le cadre des discussions engagées avec le Sysdau (Syndicat mixte du SCoT de l'aire métropolitaine bordelaise, porteur de la révision du SCoT de l'agglomération bordelaise).

S'appuyer sur l'infrastructure ferroviaire existante pour améliorer la desserte interne du territoire et consolider l'organisation urbaine du sud Bassin

Le service actuellement rendu par les TER vers l'agglomération bordelaise est reconnu et incontesté. Il s'agit donc de le maintenir (voire de le renforcer) afin de mieux répondre aux demandes de déplacements internes des habitants permanents mais également aux demandes exprimées pendant les périodes d'afflux touristique.

Dans un souci de rendre ce service plus accessible au plus grand nombre, la création de pôles de centralité et de densification autour des arrêts ferroviaires prennent tout leur sens.

Étudier le renforcement de l'offre urbaine de transports collectifs sur le sud Bassin

Le réseau de bus urbain Baïa doit être renforcé et ajusté non seulement dans une logique d'intermodalité avec les services TER mais également pour répondre aux besoins de déplacements internes. Dans ce sens, entre la RD 1250 et l'A 660, afin de mettre en réseau, structurer les quartiers qui se sont développés en tâche d'huile depuis le littoral et y favoriser l'intensité urbaine, il convient d'étudier la mise en place d'un axe de transport collectif structurant est-ouest.

Optimiser les différents services de transports collectifs pour répondre aux demandes de l'ensemble du territoire

Compte tenu de la configuration, l'éloignement, la moindre densité..., de certains secteurs du territoire (Presqu'île du Cap Ferret, sud du Val de l'Eyre) il convient d'examiner comment proposer des services complémentaires adaptés à leurs spécificités (lignes de desserte des marchés hebdomadaires, transport à la demande...).

Développer une politique de stationnement favorisant un moindre recours à la voiture particulière

Parce que même avec le développement des transports collectifs, l'intégralité du déplacement ne peut pas toujours s'effectuer en transport collectif, des parcs de stationnement favorisant et facilitant le rabattement des automobilistes sur l'offre de transports collectifs reconfigurée seront à aménager.

Dans le même esprit, comme certains déplacements continueront à s'effectuer dans leur intégralité en voiture, il convient de limiter l'usage de la voiture en solo et de favoriser le co-voiturage par l'aménagement de parcs de stationnement à proximité des grands axes de circulation. Ils permettront d'ailleurs d'organiser des pratiques qui se développent déjà de manière spontanée.

Limiter l'usage exclusif de la voiture particulière en développant les déplacements doux et les déplacements multimodaux

De manière plus générale et sur l'ensemble du territoire, il convient d'intégrer l'ensemble des modes au système de déplacements dans une logique de « chaînes de déplacements ».

Cela passe notamment par une attention particulière à porter aux modes doux pour favoriser leur usage dans les déplacements du quotidien et en rabattement sur les axes de transports collectifs structurants. De manière systématique, il convient d'opter, dans les nouveaux secteurs d'urbanisation, pour des conceptions d'aménagement intégrant très en amont des cheminements doux attractifs et sûrs.

Concevoir les navettes maritimes comme un vrai mode de déplacement du quotidien

Enfin, les navettes maritimes doivent aussi être parfaitement insérées dans le système de déplacements de l'agglomération afin de faciliter les déplacements en transports collectifs entre le nord et le sud du Bassin dont elles réduisent considérablement la durée par rapport à un même déplacement réalisé en voiture. L'amélioration des services actuels et la faisabilité de nouvelles liaisons pourraient participer à un développement du transport maritime. Les installations portuaires nécessaires seront prévues à cet effet (quais, jetées...).

Intégrer la dimension saisonnière en termes de déplacements et faciliter l'accès aux grands sites touristiques

Si l'ensemble des principes déclinés en matière d'organisation des déplacements viendront s'appliquer lors des périodes estivales, facilitant la vie quotidienne de l'ensemble de la population, la mise en place de dispositifs spécifiques, visant notamment à limiter l'accès en voiture aux grands sites touristiques et à ne pas aggraver la saturation du réseau routier et des espaces de stationnement, devra être étudiée (navettes électriques, parcs de rabattement, location de vélos...).

Prévoir des aménagements du réseau routier existant

A l'exception de la réalisation de la voie rétro-littorale sur le nord-est du territoire, le projet ne prévoit pas de développer le réseau routier.

Des aménagements du réseau existant sont toutefois à prévoir.

Ainsi, sur l'A 660, il s'agit :

- d'un point de vue fonctionnel de remédier à la congestion récurrente en dénivellant certains carrefours (rond-point de Césarée et de la Hume en particulier) et de retrouver plus de perméabilité entre les tissus situés de part et d'autre (pour éviter d'injecter sur la voie rapide des voitures qui souhaitent simplement la traverser) ;
- du point de vue de l'insertion dans les tissus, d'apporter un traitement plus qualitatif de l'effet vitrine pour que cette voie marque davantage l'identité du territoire en jouant de son insertion paysagère progressive dans un milieu de plus en plus urbain.

Des réflexions pourraient être également engagées pour apaiser le trafic sur la RD 1250 afin de conforter les centralités historiques des communes du sud Bassin.

A noter que l'accessibilité au territoire est dépendante des conditions de circulation sur l'axe A 63-RN 10 qui supporte un trafic de grand transit relativement important. A ce titre, il convient d'être attentif aux études menées par les services de l'Etat (DDTM33) sur les modalités d'exploitation de cet axe entre la rocade bordelaise et la partie sud (entre Salles et Saint Geours de Maremne) aménagée à 2X3 voies dans le cadre d'une mise en concession.



[3.2]

Préparer des conditions d'accueil pour tous adaptées à l'évolution des modes de vie et à la préservation de la qualité de vie du territoire



Développer quantitativement l'offre en logements

La production de logements permettra de couvrir les besoins quantitatifs qui résultent de différents facteurs :

- le desserrement des ménages. La diminution constatée de la taille des ménages entraîne un accroissement du nombre des ménages et, par conséquent, une augmentation des logements nécessaires. Cette augmentation est plus rapide que celle de la population ;
- le renouvellement du parc pour remplacer le parc insalubre, vétuste et obsolète ;
- les conditions d'une fluidité des marchés de logements mécaniquement favorable à limiter la hausse des prix et la sélectivité des marchés ;
- l'accueil des nouveaux arrivants et l'intégration des nouveaux modes de vie, notamment des comportements familiaux diversifiés (décohabitations, recompositions des ménages, modes de vie individualisés, formations des couples plus tardives, autonomie et maintien à domicile des aînés, longévités différenciées, astreintes à double résidence pour des raisons professionnelles ou choix de vie bi-résidentiel lié à la proximité de la métropole bordelaise...) ;
- l'accompagnement du développement économique d'une offre en logements dédiés aux salariés, en particulier des saisonniers.

Diversifier le parc de logements pour tous

Cependant, dans ce contexte, si l'augmentation du parc de logements est une condition primordiale, elle n'est pas suffisante. Elle doit nécessairement s'accompagner d'une diversification de l'offre afin que le territoire soit en capacité, à long terme, de maintenir l'équilibre démographique, social et générationnel, mais également pour limiter la mise en concurrence qui s'opère spontanément entre populations locales et nouveaux arrivants, le prix de l'immobilier constituant la variable d'ajustement.

En effet, la transformation démographique et sociologique que connaît le Bassin d'Arcachon Val de l'Eyre le met à rude épreuve du point de vue des conditions d'accueil résidentiel qu'il offre aujourd'hui. Cette situation entraîne pour de nombreux ménages de sérieuses difficultés à se loger sur place. Comme tout territoire qui souhaite rester attractif, celui-ci doit être tout particulièrement en capacité de développer son parc de logements de manière ambitieuse pour tenter d'atténuer les effets ségrégatifs des marchés du logement.

Répondre aux besoins par une offre abordable pour tous les ménages, de tout âge et de tout niveau de ressource

La production d'une offre abordable reste essentielle pour une réponse adaptée aux besoins des populations mais aussi pour maintenir l'attractivité du territoire. Il s'agit alors de proposer une gamme d'habitat variée, adaptée à tous les types de ménages afin de permettre la fluidité des parcours résidentiels au sein du territoire.

La diversification de l'offre revient notamment à permettre une meilleure adéquation de l'offre avec les besoins des ménages, en termes d'aspiration et de solvabilité, ce qui suppose donc la production de logement social. Pour mémoire, du point de vue de leurs ressources, 60 % des ménages du territoire sont éligibles au logement social et près de 30 % au PLAI (Prêt locatif aidé). Le marché de logements est, dans ce contexte, de moins en moins accessible aux ménages.

Il apparaît que les efforts déjà engagés sur le territoire sont encore à accentuer pour répondre aux obligations légales actuelles (loi SRU pour la COBAS) et à venir, mais aussi pour éviter les écueils d'un développement urbain très sélectif.

Le développement de l'offre de logements abordables à des prix compatibles avec les ressources et les aspirations des ménages suppose de produire un nombre de logements locatifs conventionnés de l'ordre de 700 par an. Afin d'atteindre progressivement la part de 20 % de logements sociaux dans le parc de résidences principales, il s'agit de promouvoir un effort de 35 % de logements sociaux dans le cadre de l'offre nouvelle ou de la requalification du parc existant, dans les opérations de construction neuve ou de renouvellement urbain.

Promouvoir un habitat qui concilie qualité, adaptabilité et durabilité

L'augmentation de l'offre de logements ne sera acceptée et acceptable qu'à la double condition d'une production de qualité et d'une diversité dans la réalisation des opérations d'habitat. Il s'agit de produire non seulement plus, mais aussi de produire mieux par une offre abordable et diversifiée, et encore produire différemment en tenant compte des préoccupations environnementales et d'économie d'énergie.

L'augmentation et la diversification du parc de logement doit se réaliser grâce au développement de nouvelles formes urbaines adaptées aux impératifs de limitation de la consommation d'espace et aux exigences environnementales, au respect des identités locales et aux différentes situations géographiques et urbaines du territoire.

L'évolution des modes de vie interpelle également la forme de l'habitat, en termes d'adaptabilité et de modularité des logements, de surface et de qualités d'usages (confort interne, réduction des charges, espaces privatifs, espaces publics connexes à l'habitat, traitement du stationnement...).

Il s'agit plus précisément de :

- intégrer tous les principes de la loi accessibilité pour anticiper les mutations liées à l'allongement de la vie et aux souhaits d'autonomie et de maintien à domicile ;
- accompagner le développement économique d'une offre en logements dédiés aux salariés (proximité/accessibilité, qualité, maîtrise des charges) ;
- intégrer les publics spécifiques au projet d'accueil résidentiel : développer et diversifier l'offre d'hébergement et de logements temporaires pour les publics défavorisés, proposer une offre adaptée à destination des saisonniers (essentiellement touristiques et agricoles) et répondre à l'accueil des gens du voyage.



Fonder le projet d'accueil sur des solidarités territoriales entre le littoral, le rétro-littoral et le Val de l'Eyre

Pour que le projet d'accueil garde toute la cohérence et la qualité requises, il s'agit de proposer une géographie préférentielle en intégrant notamment les deux principes suivants :

- à grande échelle, une répartition raisonnée et solidaire de l'offre de logements entre les trois EPCI. Il convient en effet de veiller à ne pas exacerber les tendances de ségrégation socio-spatiale des territoires déjà à l'œuvre, à savoir, de manière simplifiée, une vocation résidentielle du littoral au profit des catégories les plus aisées et un repli des ménages aux revenus plus modestes dans les secteurs traditionnellement plus ruraux ;
- à une échelle locale, une localisation préférentielle de la production de logements dans les secteurs proches des centralités existantes et des quartiers rétro-littoraux, bien dotés en services, commerces et équipements et bien desservis par les transports collectifs.

Promouvoir la réhabilitation et l'amélioration du parc existant

L'enjeu de requalification et d'intervention sur le bâti ancien est à considérer au regard des tensions constatées sur le marché du logement. Il participe également pleinement au maintien de la qualité du cadre de vie. Au-delà du parc ancien concentré dans les centres-villes et centres-bourgs, cet objectif pourrait d'ores et déjà s'étendre aux lotissements les plus anciens et dont la dégradation est effective.

Soutenir les ambitions du projet d'accueil par une politique foncière à l'échelle du territoire

Afin d'atteindre les objectifs de production d'habitat et répondre aux besoins et aspirations des habitants du territoire, des outils fonciers sont à développer. Ils permettent à la fois de maîtriser le prix du foncier viabilisé et de produire des logements, notamment des logements aidés à des prix abordables, dans un contexte de forte augmentation des prix des terrains.

La stratégie foncière opérationnelle à mettre en œuvre doit assurer la maîtrise d'espaces potentiels d'urbanisation « clés » pour le projet. Cela concerne, pour l'essentiel, le renouvellement des tissus urbanisés dans et autour des centres-villes, centres-bourgs ou centres de quartiers littoraux ou rétro-littoraux, en privilégiant la proximité des transports collectifs et des équipements et services.

Sur ces « secteurs cibles » seront mobilisés, dans le cadre de montages partenariaux associant les collectivités locales et une structure de portage foncier, les dispositifs techniques et financiers permettant de mettre en œuvre progressivement cette maîtrise publique.



[3.3]

Constituer des lieux de vie et d'équipements à la hauteur des attentes des habitants et des acteurs économiques



Produire un effort de rattrapage de l'offre de services et équipements sur l'ensemble des centralités

Dans un premier temps, il s'agit de consentir un effort de rattrapage quantitatif et qualitatif sur les centralités en termes de commerces de proximité, services, équipements, pour les adapter au développement récent du territoire mais également et notamment pour une population « urbaine » habituée à un niveau de services élevé.

Il s'agit aussi, parce que l'urbanisation de ce territoire est singulière et se lit comme une ville éclatée, de se demander comment les équipements futurs vont permettre d'organiser une armature urbaine hiérarchisée et équilibrée.

Pour atteindre une qualité des lieux de vie en matière d'équipements, de services et d'espaces publics, un ensemble d'orientations est à retenir :

- intégrer les futurs équipements dans l'armature des centralités et favoriser la mixité urbaine des lieux de vie ;
- mettre en valeur les éléments identitaires et les spécificités communales ;
- assurer une mise en relation entre les différentes échelles de lieux de vie : le centre-ville, le village, le quartier, le hameau, les lieux de loisirs en développant notamment les réseaux doux.

Donner au territoire le niveau d'équipements et de services d'une future agglomération

Dans un deuxième temps, en se projetant en 2030, c'est la construction d'un projet de services et d'équipements qu'il s'agit de définir. Cela devra se faire à partir d'un positionnement original et complémentaire des territoires limitrophes et en particulier de l'agglomération bordelaise.

Le projet de services et d'équipements devrait ainsi :

- privilégier l'implantation d'équipements au cœur de l'armature urbaine et faciliter leur accessibilité ;
- organiser une répartition géographique équilibrée sur l'ensemble du territoire en privilégiant les lieux les mieux desservis par les transports collectifs ;
- renforcer l'attractivité du territoire par le développement de pôles culturels et de loisirs ;
- compléter le réseau de liaisons douces pour desservir les équipements et leurs lieux de vie associés.

Selon la nature des équipements, les objectifs suivants peuvent être plus spécifiquement déclinés

En matière d'enseignement :

Il convient de répondre aux besoins actuels dans un premier temps et d'anticiper d'importants besoins futurs en matière d'équipements scolaires.

A terme, la question d'un nouveau lycée se posera. Pour des questions de ré-équilibre du territoire, une implantation devra être envisagée dans le Val de l'Eyre.

De la même manière, l'équipement en collèges du territoire devra lui aussi évoluer.

En matière de sports et loisirs :

Si le territoire est propice au développement des loisirs, il convient de réhabiliter, valoriser et renforcer les équipements de sports et de loisirs existants.

Par ailleurs, une meilleure adéquation entre les atouts de la trame verte et bleue et son usage comme espaces de loisirs doit être recherchée.

En matière de santé :

Il s'agit de structurer des pôles santé de manière équilibrée sur le territoire pour répondre aux besoins d'une population vieillissante, mais aussi d'une population jeune dont la demande de soins est en augmentation.

En matière de culture :

Dans le prolongement des études menées pour l'élaboration du schéma directeur d'aménagement culturel, il apparaît important :

- d'améliorer qualitativement l'offre, ce qui peut tout à fait s'envisager à partir des équipements existants, la priorité étant mise sur la définition d'un projet culturel plutôt que sur la création d'équipements ;
- de veiller au ré-équilibre géographique de l'offre et d'organiser la cohérence territoriale par une mutualisation des réflexions et des moyens ;
- de valoriser les richesses patrimoniales du territoire ;
- d'attirer tous les publics, ce qui passe notamment par une amélioration de l'accessibilité au regard de l'étendue du territoire et de l'éparpillement de l'offre.

En matière de réseaux numériques et satellites :

Les besoins numériques ne s'apparentent plus à une offre « exceptionnelle » mais représentent une condition importante pour le bon développement d'un territoire, d'une commune ou d'un site d'activités. Le syndicat mixte « Gironde numérique » vise à développer le réseau numérique sur l'ensemble du département.

Pour cela, il convient de renforcer l'offre très haut débit. Celle-ci est principalement localisée sur les centres-villes et centres-bourgs et ne permet donc pas une couverture suffisante de l'ensemble des centralités pour répondre aux besoins d'ordre urbain et pour favoriser le développement d'activités sur ces centralités dans une logique de mixité fonctionnelle.

L'offre très haut débit devra également faire l'objet d'une attention particulière sur les sites d'activités économiques afin de consolider l'attractivité et la compétitivité du territoire par le développement d'une offre de services de qualité. De plus, le raccordement au très haut débit favorisera l'implantation d'activités à forte valeur ajoutée nécessaires pour constituer un tissu économique fort.

En parallèle, il s'agit de renforcer le réseau internet mobile, qui n'offre qu'une faible couverture du territoire, pour répondre aux besoins tant des entreprises que des résidents.

Ouvrir le niveau de services et d'équipements sur le rayonnement international

Enfin, en portant le regard plus loin, au-delà de 2030, et compte tenu de l'attractivité départementale, régionale, nationale, le bassin d'Arcachon Val de l'Eyre pourrait confirmer son rôle de « porte maritime internationale de Bordeaux ». Cette ouverture internationale du territoire sur Bordeaux, future métropole millionnaire, laisse imaginer à long terme l'implantation d'un ou plusieurs équipements de rayonnement régional, en lien avec l'agglomération bordelaise (centre d'accueil, de recherche et de formation universitaire en relation avec la filière de haute technologie laser-optique, équipement numérique à très haut débit pour l'accueil d'entreprises, pôles de manifestations et de congrès, équipements de rayonnement culturel et sportif de haut niveau, centre de découvertes scientifiques...).

[3.4] Équilibrer l'offre commerciale et façonner un réseau commercial de proximités et de diversités



Équilibrer un réseau commercial sur l'ensemble du territoire en faveur des centralités

Façonner une armature commerciale équilibrée sur l'ensemble du territoire

Trois pôles commerciaux majeurs sont identifiés : La Teste, Biganos, Arès. Ces sites, dont le rayonnement se place à l'échelle du SCoT, seront renforcés dans le but d'offrir une couverture plus importante en matière d'offre thématique (équipement de la maison, culture...) et limiter ainsi l'évasion commerciale. Leur développement ne devra pas s'inscrire dans une logique concurrentielle au sein du territoire.

Un réseau relais sera mis en place à travers les pôles commerciaux d'équilibre (Gujan-Mestras, Mios, Le Barp, Lanton et Audenge) existants ou à créer sur le reste du territoire. Ces sites s'inscriront dans une logique de complémentarité par rapport aux trois pôles d'agglomération. En aucun cas ils ne viseront un développement à l'échelle du SCoT et ils devront être liés à un projet de mixité fonctionnelle.



Dans l'optique d'offrir un réel équilibre, lié aux logiques de qualité de vie, une répartition des services commerciaux sur l'ensemble du territoire, au sein des pôles urbains et des centralités, sera privilégiée. Correspondant aux soucis de garantir l'accès aux services pour les populations et de constituer des lieux de sociabilité, d'animation, d'urbanité où les habitants peuvent se retrouver, le SCoT propose donc un renforcement et une recomposition de l'appareil commercial autour des pôles de proximité. Ces pôles seront identifiés dans le Document d'Aménagement Commercial (DAC) et dans le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO).

Lier le développement commercial avec l'évolution du territoire dans le sens d'une plus grande mixité et diversité

Orienter le renforcement de l'appareil commercial en fonction du développement démographique

Cette politique publique d'aménagement commercial, basée sur les principes de centralités, proximités, diversités, mixités et qualités, participera à l'attractivité du territoire, apportera du lien social et préservera l'identité et le caractère des communes.

Pour renforcer l'attractivité urbaine générée par cette politique, la structuration de ces centralités commerciales sera définie en fonction des dynamiques démographiques futures du territoire, afin d'intégrer pleinement le tissu commercial au développement urbain. Dans cet esprit de cohérence, l'aménagement commercial du territoire sera également mis en relation avec les politiques de déplacement, d'habitat et de préservation des espaces naturels.

Disposer d'un tissu commercial diversifié

Afin de répondre aux besoins de la population tout en garantissant le développement économique à long terme, la recherche et la préservation d'un équilibre commercial s'exprime au travers de la diversité des formes de distribution : commerces de détail, moyennes ou grandes surfaces généralistes ou spécialisées, magasins de proximité, de destination ou d'itinéraires, halles, marchés de plein air... Les projets visant à conforter et à développer une offre diversifiée, en particulier dans les centres-villes, centres-bourgs et les cœurs de quartiers, seront soutenus.



Améliorer l'attractivité commerciale des centres et des quartiers

Facteur d'animation de la vie urbaine, le commerce concourt à la création du lien social dans la ville. Une offre de proximité multiforme et diversifiée constitue une réponse adaptée aux nouveaux comportements d'achat qui réclament des services plus proches des lieux de vie.

Elle satisfait par ailleurs aux attentes des personnes dont la mobilité est réduite et répond aux problématiques liées à l'allongement de la vie et à la réduction des émissions de gaz à effet de serre. Elle permet par ailleurs une revitalisation des centres-bourgs et centres-villes.

Généraliser le respect des exigences de qualité urbaine et d'aménagement durable

Intégrer les principes de qualité urbaine, paysagère et architecturale dans la composition et l'organisation de tous les sites commerciaux

Puissant marqueur du paysage, le commerce participe encore aujourd'hui à une certaine banalisation des tissus urbains et des paysages par la reproduction à l'identique de formules qui uniformisent les lieux marchands. L'intégration architecturale, paysagère et environnementale des espaces commerciaux sera donc généralisée pour contribuer à la qualité du cadre de vie. L'organisation et la composition des sites commerciaux devront également participer aux efforts de la collectivité en vue d'une utilisation plus rationnelle de l'espace et d'une recherche d'économie des énergies. Privilégier des formes commerciales économes et harmoniser les implantations commerciales avec l'utilisation des modes de déplacements doux et des transports en commun pour revenir à une ville compacte et économe, maillée de centralités urbaines clairement identifiées, seront les principales réponses capables de rendre efficaces des mesures d'organisation rationnelle du territoire. En ce sens, les déplacements alternatifs à la voiture seront privilégiés en améliorant l'accessibilité multimodale des pôles commerciaux. Enfin, les polarités commerciales de proximité, recentrées sur les pôles urbains, s'inscriront dans une logique de mixité fonctionnelle afin de participer à la mise en place d'une nouvelle urbanité sur ce territoire.



4

Assurer l'avenir du territoire par une économie attractive, performante, durable, démultipliée par le renforcement des filières innovantes



Le territoire se caractérise par une prédominance de l'économie présentielle qui engendre aujourd'hui un déséquilibre entre sa croissance démographique et sa base économique. Ce phénomène posera à terme un problème pour financer le développement urbain du territoire et le renforcement de la base économique apparaît donc primordial pour garantir un développement pérenne.

Pour répondre à cet enjeu et accroître la valeur économique du territoire, tant en matière de richesses créées par les entreprises que de salaires versés ou de retombées pour les collectivités, il est nécessaire à la fois :

- de trouver des facteurs d'attractivité et des secteurs d'activité porteurs de dynamique ;
- de promouvoir une économie plus qualifiée.

De plus, ce projet doit être en mesure d'offrir une lisibilité économique plus grande au territoire vis-à-vis de l'extérieur. S'il bénéficie aujourd'hui d'une puissante image résidentielle et de loisirs, il doit se positionner également comme un territoire d'emplois, un territoire productif et afficher une nouvelle image du point de vue du marketing territorial pour améliorer l'attractivité économique.

Cela suppose deux axes forts pour le projet :

- consolider l'économie territoriale sur les activités traditionnelles de l'agriculture, de la sylviculture et des activités maritimes : pêche, construction et réparation navales, ostréiculture, en les orientant vers la modernisation, l'adaptation et l'innovation ;
- promouvoir une économie productive, très peu représentée sur le Bassin d'Arcachon Val de l'Eyre, en s'appuyant notamment sur les opportunités offertes par les pôles de compétitivité, labellisés en 2005 par le comité interministériel d'aménagement et de développement du territoire, et les filières porteuses présentes sur le territoire ;
- accompagner la réorientation du tourisme balnéaire pour permettre au territoire de bénéficier des retombées d'un secteur jouant sur le caractère unique du territoire.



[4.1]

Consolider une économie née de la mer et de la forêt, liée aux compétences traditionnelles et aux savoir-faire locaux



Garantir l'avenir des métiers d'une économie née de la mer

L'ostréiculture et la pêche sont des activités touchées par de nombreuses évolutions et pressions pouvant remettre en cause à terme leur présence sur le territoire. Le premier facteur de leur maintien et de la pérennité des exploitations, ostréicoles notamment, est ici la qualité des eaux du Bassin d'Arcachon et l'ensemble de son bassin versant. Le préalable fondamental à la poursuite de la valorisation économique et touristique de ce lieu unique et sensible est le maintien d'une qualité des eaux du Bassin d'Arcachon.

Conforter le caractère artisanal de la pêche et de l'ostréiculture et garantir le maintien des sites d'activités

L'ensemble des sites terrestres ostréicoles et de pêche, représentatifs d'une identité forte et singulière du territoire, conservera toujours une activité économique et une fonction de production nécessaires à la pérennité des métiers de la mer. Le SCoT affirme la nécessité de garantir aux exploitants le maintien du caractère productif des sites identifiés comme sites de production artisanale (hors port de pêche d'Arcachon).

Ces sites soumis à de fortes pressions du fait d'un développement urbain important et d'une attractivité accrue sur les ports et villages ostréicoles feront l'objet d'orientations pour :

- identifier les sites d'exploitation exclusive et les sites pouvant accueillir une activité touristique dans le cadre des obligations liées au domaine public maritime ;
- ne pas autoriser l'usage résidentiel des cabanes ostréicoles pour les populations extérieures à la profession, à l'exception des villages historiques du Cap Ferret, en raison de la tradition ancienne du logement totalement associé à la « cabane de travail » et à l'origine de l'activité ostréicole ;
- permettre la modernisation de ces pôles traditionnels et faciliter l'adaptation aux nouvelles normes des établissements ostréicoles dans le respect de l'environnement ;
- accompagner la capacité d'innovation des entreprises et faire des ports des lieux porteurs d'une image positive des métiers de la mer.

Dans le but d'harmoniser le mode de gestion des ports, il est nécessaire d'identifier les outils nécessaires à l'évolution des fonctions portuaires, permettant aux professionnels de diversifier leur activité en valorisant le potentiel de ces lieux (gestion des concessions après l'arrêt d'une activité...).

Rechercher des complémentarités entre les différents segments de marché de la filière bois

Maintenir le massif forestier productif pour renforcer la filière

L'unité et la taille du massif landais, plus grande forêt cultivée d'Europe, sont un atout indéniable pour développer la filière bois-industrie. Cependant, ce massif « en crise » profonde depuis la tempête Klaus (2009), connaît également quelques difficultés pour attirer de nouvelles entreprises et développer de nouveaux secteurs d'activité. L'essentiel de la production de bois dégagée chaque année est consommée par les entreprises présentes, ce qui ne permet pas de diversifier le tissu industriel de manière significative. Le maintien du massif forestier productif est une priorité affichée dans le SCoT, afin de pouvoir se placer dans une dynamique d'exploitation industrielle nouvelle et innovante d'un point de vue des modes de gestion.

Par ailleurs, la taille des propriétés jouant fortement sur la rentabilité des exploitations, limiter le risque du morcellement de la forêt favorisera le maintien de l'unité du massif productif.

Enfin, les fermes photovoltaïques, offrant en matière d'emplois et de rentabilité un rapport bien plus faible que la forêt de production, ne devront pas contraindre le développement du massif. La création de ces structures grandes consommatrices d'espace, entrant dans une logique de valorisation foncière et non de développement économique, doit être limitée et conditionnée au maintien en surface du massif forestier productif du territoire.

Diversifier et accroître la compétitivité de la filière industrielle

Afin de valoriser la production sylvicole par une augmentation du nombre d'emplois et de retombées financières générées, une diversification de la filière est indispensable. L'activité « bois construction », parfaitement compatible avec les enjeux de développement durable et qui ne nécessite qu'une faible utilisation de la ressource (entre 3 et 5 %), représentera une piste de diversification à promouvoir.

La constitution d'une filière compétitive s'appuiera également sur une politique de Recherche et Développement permettant de créer de nouveaux débouchés. Dans ce cadre, il sera nécessaire de soutenir les innovations autour de techniques comme « l'aboutage bois-vert » par la création d'une plate-forme de transfert technologique, dans une logique de partenariat avec l'université de Bordeaux.

La recherche des complémentarités avec les territoires landais (en pointe sur le segment industriel de la filière) et les autres territoires girondins concernés par la filière bois sera nécessaire pour faire face à la concurrence territoriale et rendre ainsi plus efficient le positionnement de la filière sur le territoire.

Construire une logique de clusters autour de la filière nautique

Développer un pôle de compétences sur la filière nautique

Le Bassin d'Arcachon, second pôle nautique de France, bénéficie d'une attractivité et d'atouts suffisants pour développer un pôle de compétences sur la filière nautique.

Tout comme pour la filière bois, ce type de développement passera par une diversification de la filière. Les services à la plaisance (via les ports à sec notamment) ou la construction de bateaux de petite taille, qui ne réclament pas de proximité immédiate avec le littoral, seront donc privilégiés.

La filière devra aussi se placer, en lien avec la Fédération des Industries Nautiques et les territoires positionnés sur la filière (Vendée, Charente-Maritime), autour de nouveaux procédés de fabrication, comme l'éco-construction ou les nouveaux matériaux.

Pour constituer un vrai pôle de compétences, le soutien au développement de la filière se traduira par la mise en place d'un cluster, la création de pépinières d'entreprises et l'identification de lieux privilégiés pour regrouper les établissements du secteur. Cette démarche nécessitera en outre une politique et une gouvernance communes à l'échelle du territoire pour voir le jour.

Constituer un bassin d'emplois qualifiés

Génératrice d'emplois hautement qualifiés, la filière peut s'appuyer sur le lycée de la mer de Gujan Mestras qui est ici un atout réel et constitue un socle solide en matière de formation qualifiée, offerte autour des métiers de la mer. Cet établissement pourra par ailleurs être renforcé par la création d'un véritable pôle de formation et de qualification valorisant les savoir-faire locaux.

Identifier des sites d'activités nautiques en rétro-littoral

Pour répondre à la problématique foncière, les solutions alternatives à une localisation en proximité des espaces littoraux se porteront sur le rétro-littoral pour une partie des activités de la filière (fabrication de bateaux de faible envergure, services à la plaisance, services mécaniques, pôles de services industriels et commerciaux, stockage de bateaux en période creuse, ports à sec).

Des zones à proximité immédiate du littoral (show-rooms, pôles d'essai et points de location de bateaux...) devront par ailleurs être identifiées pour la commercialisation et la vente de bateaux.

Conformément aux options du SMVM, les opportunités de développement de la filière s'inscriront dans un cadre environnemental strict, limitant le nombre de bateaux sur le plan d'eau et les pollutions générées par les activités nautiques.

Pour permettre à la filière de s'inscrire dans une dynamique de développement positive, seront mis en œuvre des modes d'organisation innovants pour le stockage rétro-littoral et l'hivernage des bateaux, ou pour des activités de ports à sec. Des sites d'implantations et la création des infrastructures nécessaires seront proposés.



[4.2] Maintenir les grands territoires agricoles et impulser une agriculture de proximité



Maintenir et diversifier les fonctions et les activités agricoles pour préserver une agriculture dynamique

La vocation première et prioritaire de l'agriculture est de répondre aux besoins alimentaires de la population, et ce de façon accentuée pour les décennies à venir. Le changement climatique, avec ses aléas et sa rapidité, impose à l'agriculture de s'adapter, de se diversifier. Pour cela, il est indispensable, en premier lieu, de préserver les surfaces agricoles, notamment en limitant leur consommation et leur artificialisation. Essentiellement tournée vers la culture intensive du maïs et les légumes frais cultivés à une échelle « industrielle », l'économie agricole du territoire reste limitée et se concentre dans les confins forestiers et dans le Val de l'Eyre. La culture du maïs sera limitée aux seuls espaces existants. Les surfaces de maïsiculture peuvent évoluer vers d'autres vocations agricoles mais il ne sera prévu aucune augmentation de cette pratique culturale.

Quel que soit le type d'entreprises agricoles, il convient de ne plus considérer l'espace agricole comme une simple réserve foncière mais au contraire de maintenir et protéger les activités agricoles existantes. Plus largement, certaines exploitations situées sur les vallées aux sols plus complexes et riches que le plateau sableux pourraient évoluer vers une agriculture plus diversifiée, notamment vers le maraîchage en direction d'un marché local de proximité par exemple.

La préservation absolue des espaces agricoles, au sens réglementaire du terme, constitue un principe intangible. Cela nécessitera la mise en place de véritables projets agricoles pour maintenir et développer les productions locales ou à forte valeur économique.

Poursuivre les efforts en matière de pratiques culturales et d'irrigation raisonnées, et promouvoir les démarches durables mises en œuvre par les agriculteurs

Les exploitations céréalières et légumières occupent de larges clairières taillées dans le massif forestier sur les secteurs les plus humides, sur la zone d'interfluve, en tête des bassins versants.

Très humides, pauvres (podzols), les sols nécessitent de nombreux travaux et intrants (irrigation, drainage, amendements, engrais, chaulage...).

En raison de la nappe superficielle, ces intrants sont susceptibles d'être drainés par les ruisseaux du plateau et de se concentrer dans les eaux fluviales puis lacustres et du Bassin.

D'importants efforts ont été réalisés par les exploitants pour réduire l'utilisation de ces intrants et des progrès sont constatés. Néanmoins, étant donné la sensibilité des milieux et les exigences des usages ostréicoles sur le bassin, les efforts doivent être poursuivis pour limiter les apports en azote et en herbicide et raisonner l'irrigation en période estivale. Il conviendra d'encourager et de promouvoir ces démarches.

Valoriser les productions par de nouveaux circuits de commercialisation

L'émergence récente d'une demande des consommateurs pour des produits alimentaires locaux, frais, de saison, naturels, sains, biologiques ou de qualité identifiée (AOC, labels, marques territoriales, produits fermiers...) conduit à proposer d'organiser des lieux de distribution de proximité et des circuits courts, permettant une relation de proximité avec les producteurs, via les marchés, associations pour le maintien d'une agriculture paysanne, magasins à la ferme... Cet approvisionnement local, a priori plus économe en transports, emballages, transformation et conservation, nécessite de conserver un potentiel de terres fertiles à proximité des villes. Au-delà de la seule question énergétique, la vente directe et les circuits courts participent aussi à une meilleure valorisation des variétés traditionnelles locales, des traditions culinaires et des savoir-faire locaux ainsi qu'à une volonté de renouer les liens entre la ville et la campagne.

[4.3] Fonder un nouveau socle productif s'appuyant sur le potentiel du territoire



Viser l'excellence en matière économique

Jouer sur le cadre de vie et la dynamique des pôles de compétitivité

Considéré comme une priorité, le rééquilibrage de l'économie du territoire en direction de la sphère productive se réalisera, à la fois :

- en mettant en avant le caractère remarquable du cadre de vie, premier facteur d'attractivité ;
- en optimisant les opportunités de développement des filières innovantes liées notamment à la présence sur le territoire, ou à proximité, des pôles de compétitivité et de compétences : Xylofutur pour la filière bois-papier ; Alpha-route des lasers pour la filière optique-laser ; Aerospace Valley pour l'aéronautique ;
- en anticipant l'émergence de filières innovantes liées à l'environnement maritime et à l'agro-santé.



Cibler le développement de la recherche et de la formation autour des filières locales

Dans un souci de valorisation des ressources ancrées au territoire et des savoir-faire locaux, la recherche reste un aspect important pour la structuration d'un tissu économique plus performant.

Il sera donc important de cibler avec précision ce développement et rechercher les complémentarités et partenariats avec l'Université de Bordeaux. Ainsi, les projets de recherches universitaires devront principalement s'insérer dans la logique locale, en lien avec les ressources du territoire : optique-laser, bois-chimie verte, environnement maritime (pôle océanographique aquitain).

En matière de formation, la création d'un bassin de main d'œuvre de qualité passera par l'amélioration de l'offre en formation locale autour des filières présentes sur le territoire pour une meilleure adéquation avec les besoins des entreprises.

Anticiper le développement de filières émergentes

La filière photovoltaïque/solaire : une complémentarité avec le site du CEA à exploiter

Si, aujourd'hui, la technologie du Laser Méga Joule est encore très en amont des applications industrielles, elle constitue un outil unique au monde qui représente un atout important sur le long terme.

De plus, la technologie laser est une technologie diffusante qui peut toucher plusieurs filières et les actions du pôle de compétitivité « Route des Lasers » sont aujourd'hui ciblées sur le développement de produits intervenant sur la filière énergie ; filière qui n'est pas encore totalement fixée en France.

La constitution de la filière photovoltaïque/solaire représente donc une opportunité de développement industriel pour le territoire qui dispose des critères nécessaires à l'implantation de la filière. Outre la présence du CEA, la commune de Marcheprime a sur son sol un site de production de silicium, matière première pour la fabrication de panneaux photovoltaïques.

Les entreprises intervenant sur ce secteur ont également besoin de beaucoup d'espace pour se développer (lignes de production volumineuses, besoins de stockage...), or cet espace est aujourd'hui disponible sur le territoire.

De plus, afin de favoriser une plus grande proximité entre lieux d'emploi et d'habitat et générer une meilleure offre pour ce qui est des services aux salariés, les communes de Marcheprime et du Barp devront être renforcées, autour de leur centre-bourg notamment.

La filière santé/bien-être : une piste de valorisation économique du cadre de vie

Bénéficiant du potentiel que représente le cadre de vie du territoire, l'offre « Santé Bien-être » doit être mise en avant et renforcée : thalassothérapie, accueil des sportifs de haut niveau, résidences médicalisées...

Le développement de cette filière devra se faire en complémentarité avec les équipements existants dont ceux des deux polarités majeures de La Teste-Gujan et d'Arès.

Optimiser l'implantation des activités tertiaires et logistiques

Les activités tertiaires à destination de la sphère productive : donner une meilleure lisibilité

Le territoire connaît aujourd'hui une carence en termes de tertiaire, à destination du secteur des services aux entreprises notamment, et le développement d'une offre d'immobilier d'entreprises conséquente, répondant à des logiques d'investisseurs privés, doit se faire sur des sites lisibles, près des polarités majeures du territoire.

Pour répondre à ce besoin et attirer des investisseurs privés en capacité de porter ce type d'opérations, il est important de ne pas essaimer l'offre foncière et de choisir des sites bénéficiant d'une bonne accessibilité et d'une bonne visibilité. Critères que possède aujourd'hui l'espace industriel et commercial de La Teste et le site Technoparc du Teich.

Cependant, au vu des caractéristiques de ces sites, il ne s'agit pas de limiter leur vocation à la seule vocation tertiaire mais bien de conserver ou proposer des vocations complémentaires en fonction du contexte.

En parallèle, l'offre de bureau ne sera pas limitée à ces seuls sites mais devra s'articuler avec l'ensemble des pôles tertiaires du territoire, répondant plus à une logique locale et administrative (Andernos par exemple).

La logistique : anticiper la localisation de ces activités

La volonté affichée n'est pas de faire de la logistique l'une des filières fortes du développement du territoire, mais celui-ci bénéficie d'espace, se trouve à proximité d'une grande agglomération et est traversé par un axe de communication important au niveau européen. C'est par conséquent un territoire naturellement attractif pour la logistique.



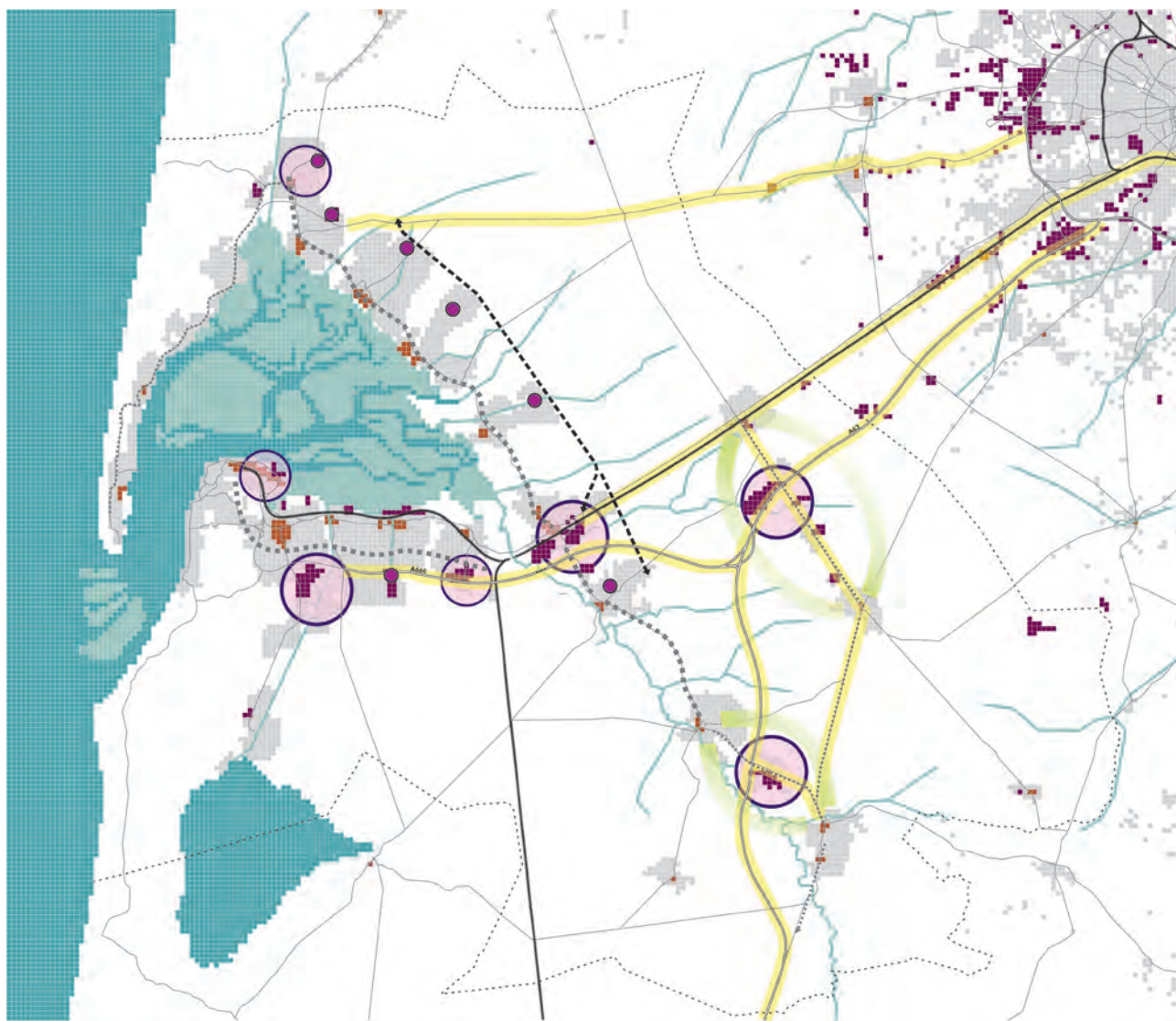
Anticiper ce développement permettra de garantir une localisation satisfaisante à la fois pour les entreprises et pour le territoire.

De plus, le développement de l'activité logistique pourra, en particulier, se faire en lien avec les filières structurantes du territoire comme la filière bois.





Un réseau équilibré de parcs d'activités



Optimiser la localisation des activités économiques

-  site économique d'agglomération
-  zone artisanale locale
-  axe de communication structurant
-  insertion paysagère et environnementale au sein de la grande coupure d'urbanisation
-  centralité
-  zone d'activité
-  espace urbain

[4.4] Donner une plus grande lisibilité à l'économie territoriale



Proposer un réseau cohérent, adapté et équilibré de parcs d'activités et de quartiers économiques

Définir une stratégie de développement à l'échelle du territoire

Malgré un potentiel certain pour développer un tissu économique fort, le territoire a mis jusqu'à présent ce vecteur de croissance au second plan. Or, la dynamique urbaine de l'agglomération bordelaise et l'importance donnée par celle-ci au développement économique ne sera pas sans impact sur le Bassin d'Arcachon Val de l'Eyre et augmentera son potentiel.

Le besoin de cohérence à l'échelle du pays en matière de développement économique apparaît ici comme un préalable pour proposer un projet global et ambitieux et permettre à l'ensemble du territoire de se saisir de ce levier et anticiper les opportunités qui s'offriront.

En parallèle de la mise en œuvre du SCoT, certaines actions sont donc fortement recommandées, dans un délai très court, pour ne pas laisser passer les opportunités qui se présentent déjà. Ainsi, il est indispensable de créer, à terme, un schéma de développement économique à l'échelle du territoire pour offrir un cadre d'action cohérent au sein du Pays mais également vis-à-vis des territoires limitrophes.

La création d'une agence de développement, seul outil capable de valoriser l'image productive du territoire, de mettre en œuvre un schéma de développement économique et de valoriser les filières existantes et émergentes, sera également un point important.

Promouvoir une action spatialisée globale

Le SCoT propose un aménagement du territoire offrant une meilleure cohérence et lisibilité au tissu économique tout en laissant suffisamment de souplesse pour tenir compte des évolutions qui toucheront le territoire et ses secteurs d'activités.

Afin de répondre aux besoins des entreprises à l'échelle du Pays, une politique foncière sera définie pour anticiper les futures opportunités d'implantation. Cette politique à destination du foncier économique devra s'accompagner de la création et de la mise en réseau de structures d'accueil d'entreprises (pépinières, hôtels d'entreprises, incubateurs).

Affirmer une logique d'aménagement qualitative

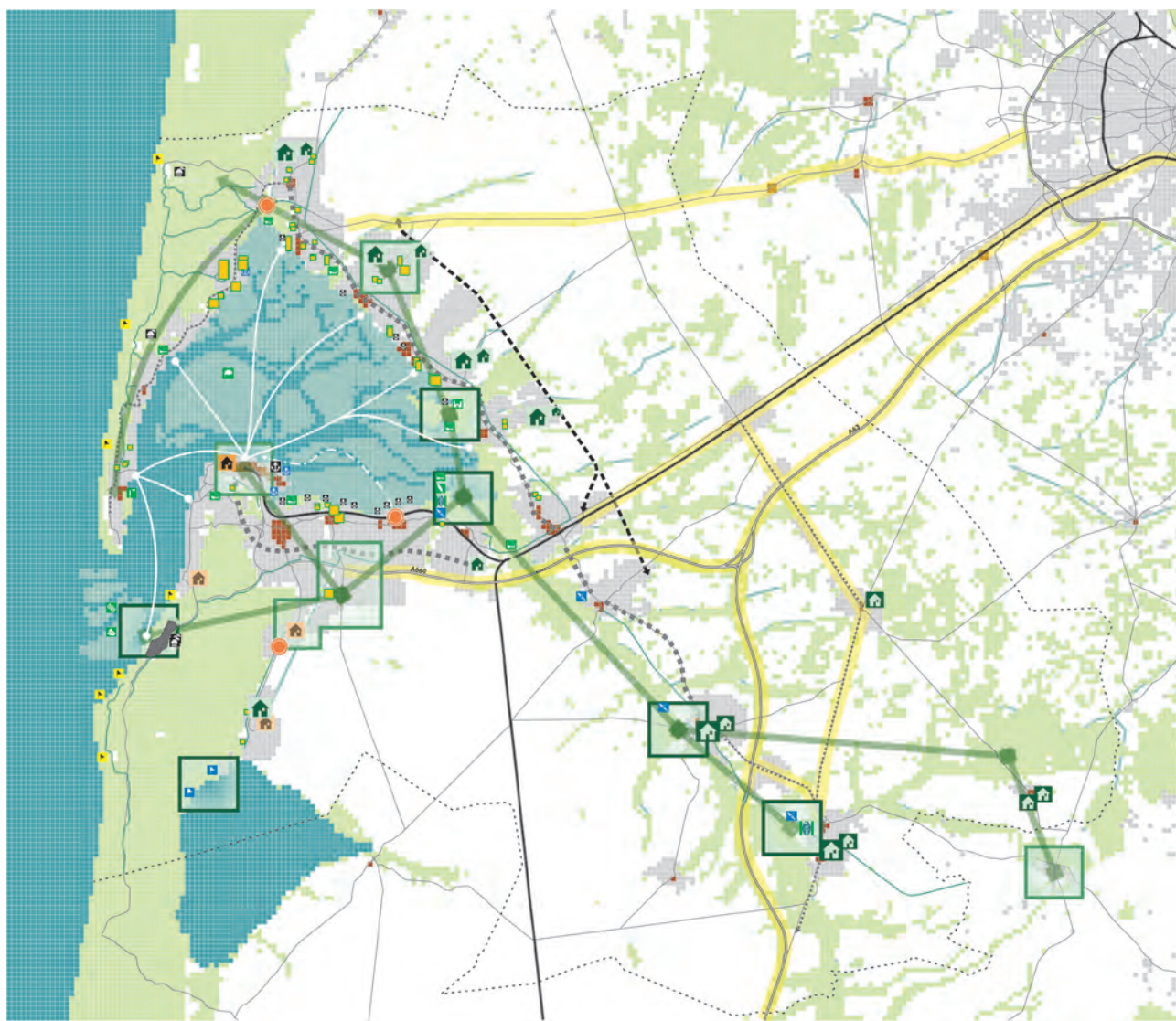
Outre la mise en place d'une politique sectorielle et foncière à l'échelle du territoire, la logique qualitative portée par le Scot doit trouver ici sa place. Ainsi, l'offre en services et en équipements autour des sites économiques sera favorisée pour répondre aux besoins des salariés et intégrer une logique de qualité de vie dans de réels quartiers économiques.

Cette logique qualitative devra également tendre vers une intégration paysagère et architecturale des sites d'activités. Une intégration favorisant également une accessibilité efficiente « voiture logistique et transports collectifs ». La consommation foncière sera rationalisée afin d'économiser l'utilisation du sol et générer une plus grande intensité urbaine, facilitant l'insertion des sites d'activités dans l'environnement urbain.

Par ailleurs, pour garantir cette insertion des sites économiques, il est primordial de lier logiques économiques et armature urbaine. Cette approche est d'autant plus importante qu'elle permettra d'intégrer les lieux d'intensité économique au contexte urbain pour faire de ces sites de réels lieux de vie, participant ainsi à la mise en place d'une nouvelle urbanité sur ce territoire.



Un tourisme nature plus qualifié et plus diversifié



Organiser la mise en réseau
des sites touristiques

○ pôle de rabattement et d'intermodalité

Conforter la vocation éco-touristique
du territoire

□ pôle d'éco-tourisme

Structurer un pôle
d'équipements touristiques attractif

□ pôle équipement tourisme

Sites et équipements touristiques urbains

■ village ostréicole

■ port ostréicole

Sites touristiques naturels

■ île aux oiseaux

■ parc ornithologique

■ phare du Cap Ferret

■ réserve naturelle

■ plage littorale

■ banc d'Arguin

■ dune du Pilat

■ domaine du Certes

■ parc naturel régional

Favoriser une diversification maîtrisée
de l'hébergement

■ campings intra-bassin évolutifs

■ site d'implantations en rétro-littoral
pour une nouvelle offre d'hébergement

■ renforcer les capacités d'hébergement
sur le val del'Eyre

Anticiper la relocalisation
des campings du pyla en rétro littoral



[4.5] Développer un tourisme de qualité et diversifié par la mise en réseau des espaces touristiques



Le modèle touristique du Bassin d'Arcachon, très fortement orienté sur le littoral et la période estivale, pose aujourd'hui un certain nombre de questions liées aux évolutions sociétales, réglementaires et économiques. Pour permettre à la structure touristique du territoire de conserver son effet d'entraînement et d'élargir son offre, l'identité touristique doit être renouvelée. L'objectif est d'élargir la structure touristique, aujourd'hui essentiellement tournée vers le tourisme balnéaire, principal vecteur d'un tourisme de grande ampleur, et de tendre vers un allongement de la saisonnalité, une diversification des produits d'appel touristiques, une montée en gamme de l'offre d'hébergement.

Conforter la vocation éco-touristique du territoire

Le Bassin d'Arcachon compte un grand nombre de sites naturels d'une richesse exceptionnelle qu'il est important de valoriser tout en préservant l'intégrité écologique. Les composantes éco-touristique et environnementales seront les points d'appui fondamentaux tant au niveau des politiques de diversification touristique que dans l'aménagement des sites et leur gestion.

Créer des pôles d'éco-tourisme

La valorisation de ce potentiel touristique se fera autour de pôles d'éco-tourisme afin d'éviter un développement non contrôlé d'une offre touristique pouvant générer des impacts négatifs et conflits d'usages.

Ils n'auront pas vocation à accueillir une fréquentation touristique semblable aux principaux sites balnéaires et urbains du Bassin d'Arcachon (hors dune du Pilat). Ils regrouperont les équipements les plus structurants, seront les points de départ de parcours de découverte intégrant une dimension pédagogique et bénéficieront d'un aménagement s'insérant dans le contexte local et naturel.

Le pôle nature du parc ornithologique du Teich, le site de la dune du Pilat et le domaine de Certes-Graveyron, sites déjà constitués, seront renforcés.

Les sites du château de Salles, le centre de loisirs du Graoux à Belin Beliet et le secteur des Lagunes à Saint-Magne, sites aujourd'hui émergents et valorisés par le Parc naturel régional des Landes de Gascogne, seront structurés pour s'inscrire comme les repères éco-touristiques du territoire du Val de l'Eyre.



Faire de l'éco-tourisme l'axe de développement touristique sur le Val de l'Eyre

Dans cette logique, le Val de l'Eyre et les communes du sud-est du Bassin d'Arcachon disposent d'une attractivité touristique portée par l'Eyre et son Delta. Compte tenu de sa grande richesse écologique et de sa fragilité, ce site ne peut supporter un tourisme de « masse » et l'éco-tourisme s'impose comme l'axe majeur du tourisme sur ce territoire.

Renforcer les capacités d'hébergement

Si le Val de l'Eyre dispose du potentiel pour développer une activité touristique durable, les capacités d'hébergement restent trop insuffisantes. Elles devront donc être développées en lien avec le caractère environnemental des sites et les vocations touristiques affichées sur ce territoire.

Les structures d'hébergement ne répondront pas aux mêmes objectifs que sur le Bassin d'Arcachon et les structures de petite taille seront favorisées. De plus, il ne sera pas créé de concentrations importantes mais une diffusion des capacités d'accueil. Toutefois, tout nouvel établissement devra se trouver au sein ou en continuité de l'urbanisation existante.

L'hôtellerie de plein air devra également être constituée d'unités de petite taille. Ces structures seront localisées à proximité des pôles d'éco-tourisme créés ou d'équipements touristiques et se situeront en continuité de l'urbanisation existante.

Élargir l'offre sur le littoral pour une nouvelle mise en valeur du tourisme balnéaire

Le modèle touristique du territoire, impulsé par la MIACA, a permis au territoire d'asseoir sa notoriété touristique au niveau européen, avec un littoral comme figure de proue. Le tourisme balnéaire qui s'est donc développé est une composante incontournable, qui doit être maintenue et renforcée.

Or, le contexte (évolution des comportements et des besoins, réceptivité du territoire...) oblige à repenser l'organisation d'un tourisme balnéaire n'offrant plus les perspectives d'évolution passées.

De nouveaux produits doivent voir le jour pour proposer un réseau d'équipements et d'hébergements favorisant les pratiques touristiques sur l'ensemble de l'année.



Promouvoir une offre de services et équipements de qualité

Le Bassin d'Arcachon est aujourd'hui un lieu de villégiature prisé, mais il ne se situe pas touristiquement au même niveau par manque d'offre de qualité. Une telle offre, regroupant des équipements (balnéothérapie, golf...) et services (restauration haut de gamme, salle de conférences...) doit être constituée pour parvenir à développer un tourisme d'affaire ou de bien-être, générateur de retombées économiques plus importantes sur une période plus longue.

Dans le même temps, une offre construite autour du principe des courts séjours, susceptible d'attirer plus de touristes hors période estivale, doit faire l'objet d'une action particulière pour répondre, de plus, à une demande croissante des populations touristiques. Une telle offre pourra être développée en partenariat avec Bordeaux par la mise en place de circuits touristiques dépassant le cadre du territoire.

Structurer un pôle d'équipements touristiques autour du secteur des parcs d'attractions de la Hume et de la route de Cazaux

Ce secteur, marqué par une concentration d'équipements à dominante tourisme/loisirs, se verra renforcé dans sa fonction de pôle d'équipements touristiques majeur. Le développement d'équipements structurants, générateurs d'attractivité, y sera donc favorisé.

De plus, la présence à proximité immédiate de l'espace industriel et commercial de la Teste de Buch, du canal des Landes et du futur pôle hospitalier fait de ce secteur un site stratégique qu'il est nécessaire d'organiser pour assurer un fonctionnement efficient (accessibilité), une meilleure lisibilité et garantir la pérennité du corridor écologique qui le traverse.

Valoriser le tourisme de proximité

La proximité d'une agglomération bordelaise, millionnaire à terme, représente pour le territoire un potentiel important. Ce bassin de population peut générer une activité de tourisme/loisirs à l'année et sur l'ensemble du territoire qui doit être optimisée.

Un réseau d'équipements et de services doit être formé pour proposer une offre permettant d'attirer ces populations sur une période plus importante que la période estivale ; un tel projet bénéficiera également aux populations locales et favorisera une pérennisation des emplois sur le territoire.

Diversifier les capacités d'hébergement

Pour répondre aux besoins liés à l'allongement de la saisonnalité et au maintien des capacités d'accueil, les nouveaux sites d'implantation auront vocation à accueillir des établissements permettant une diversification de l'hébergement marchand : villages vacances, résidences de tourisme, structures hôtelières de moyenne capacité... Les implantations de structures ne permettant pas de développer de réels produits d'hébergement touristique (parcs résidentiels de loisirs ou campings de loisirs) seront interdites pour garantir un maintien des capacités d'accueil touristique et favoriser l'arrivée de tour-opérateurs.

Permettre l'évolutivité des campings intra-bassin

Les campings évoluent vers un durcissement, une densification et un développement spatial. Ils tendent pour la plupart vers un système de parc résidentiel de loisirs et de lotissement entraînant un fort phénomène de résidentialisation. L'objectif est ici de permettre à ces sites d'évoluer et d'être pris en compte comme de véritables zones urbanisées pour mieux s'insérer aux tissus urbains environnants. Le SCoT devra donc offrir la possibilité aux campings de se transformer vers une forme d'hébergements intégrant le cas échéant de nouveaux équipements structurants.

Identifier des sites rétro-littoraux pour maintenir des capacités d'accueil existantes

Le phénomène de résidentialisation pose d'importantes questions sur le potentiel du territoire à maintenir des capacités d'accueil importantes et donc une véritable dynamique touristique. Le maintien de ces capacités apparaît donc comme une priorité pour conserver une réelle population touristique. Il est pour cela nécessaire de prévoir des sites d'implantation pour de nouvelles structures d'hébergement (villages vacances, résidences de tourisme, campings « naturels »). Ces implantations s'organiseront en rétro-littoral et en continuité de l'urbanisation existante afin de répondre aux obligations liées à la loi Littoral. Elle se feront de plus autour de sites identifiés ou autour d'équipements touristiques haut de gamme et sportifs.

Anticiper le déplacement des campings de la dune du Pilat sur le rétro-littoral

Le site du Pilat regroupe une forte concentration d'hébergements touristiques, dont la pérennité est à terme remise en cause (recul de la dune du Pilat et du trait de côte ; loi Littoral). Cette situation nécessite d'anticiper la relocalisation de ces établissements. Le SCoT déterminera donc les relocalisations possibles, avec une offre d'hébergements déterminée en fonction des sites d'accueil. Chacun de ces sites devra se situer en continuité de l'urbanisation existante et en rétro-littoral, à proximité du site d'origine. Pour accompagner ces relocalisations, un système de déplacement devra être intégré à la démarche pour gérer le report de flux vers les sites du Pilat.



Organiser la mise en réseau des espaces touristiques du territoire

La réorientation de l'offre touristique sur le Bassin d'Arcachon Val de l'Eyre doit en premier lieu permettre au territoire d'exprimer pleinement son potentiel touristique ; sortir de l'attraction littorale pour se tourner également vers ce poumon vert que représente l'intérieur du Pays. Cependant, la valorisation touristique de l'ensemble du territoire doit se placer dans une stratégie globale pour garantir la complémentarité de l'offre des différents sites et gagner ainsi en lisibilité.

La richesse du territoire permet de dégager des fils conducteurs, des thématiques dominantes mais non exclusives, pour les trois grands territoires touristiques :

- le Bassin d'Arcachon restera structuré par un tourisme balnéaire et marqué par ses pratiques maritimes ;
- le Val de l'Eyre se place dans une logique éco-touristique forte ;
- le Delta de l'Eyre (Le Teich, Biganos, Audenge, Lanton), entre terre et eau, concentre ces différents thèmes et constitue une interface, un lien entre le Bassin d'Arcachon et le Val de l'Eyre.

Ces différentes offres proposent, aujourd'hui déjà, des pratiques variées du territoire, qui devront être mises en réseau afin d'optimiser les retombées économiques sur l'ensemble du Bassin d'Arcachon Val de l'Eyre et d'offrir une plus grande lisibilité sur le panel touristique présent.

Proposer un système de déplacement alternatif à l'automobile

Dans le cadre du SCoT, la mise en réseau des sites touristiques du territoire se traduira par un maillage des déplacements pour limiter l'impact de l'automobile en période estivale. L'automobile est le mode de déplacement principal, quasiment unique (en volume) et une

valorisation de l'arrière-pays suppose une augmentation des flux sur un territoire soumis à de nombreuses pressions liées aux déplacements automobiles. Un système multimodal s'appuyant sur le transport fluvial, les pistes cyclables, les navettes « littorales », le réseau ferré et organisé autour de pôles intermodaux doit être organisé pour permettre aux touristes (séjournants et excursionnistes) de se déplacer sur le territoire sans avoir besoin d'utiliser systématiquement leur voiture, notamment pour accéder aux plages océanes. Cette mise en réseau devra également intégrer la gestion des déplacements à une échelle plus globale. Une très forte proportion des populations touristiques (excursionnistes ou résidentes) accède aux territoires par la route, via l'agglomération bordelaise, favorisant la saturation des axes de circulation.

L'offre en transports en commun (bus et train) est aujourd'hui trop peu importante pour inciter les touristiques à venir sur le territoire par d'autres moyens que l'automobile. Cette offre devra être développée, renforcée et connectée à la mise en réseau des sites touristiques sur le territoire pour créer une offre estivale de déplacements multimodale performante.



Agence d'urbanisme Bordeaux Métropole Aquitaine
Hangar G2 - Bassin à flot n°1 BP 71 - F-33041 Bordeaux Cedex
tél.: 33 (0)5 56 99 86 33 | fax : 33 (0)5 56 99 89 22
www.aurba.org