

# SCoT

Bassin d'Arcachon  
Val de l'Eyre

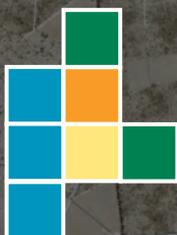
Schéma de Cohérence Territoriale

# 3

## Document d'orientation et d'objectifs

- 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



Crédits photographiques :

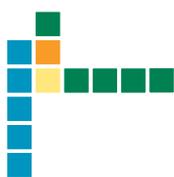
© B. Ruiz

© a'urba

Orthophoto IGN © 2009

Orthophoto IGN © 2004

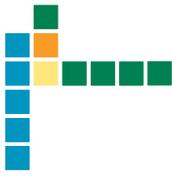
L'a-urba s'est efforcée d'appliquer les prescriptions légales concernant le copyright.  
Quiconque se considère autorisé à faire valoir des droits est prié de s'adresser à l'a-urba.



## Sommaire

<b>1. Préserver le « capital nature » du territoire.....</b>	<b>9</b>
1.1 Protéger les espaces et sites naturels littoraux.....	13
1.2 Préserver et renforcer la trame bleue.....	25
1.3 Consolider la trame verte du territoire.....	31
1.4 Préserver et valoriser une trame verte et bleue urbaine.....	36
<b>2. Promouvoir un modèle urbain économe en ressources et respectueux des spécificités paysagères locales.....</b>	<b>39</b>
2.1 Organiser une gestion rationnelle et économe de la consommation d'espace.....	41
2.2 Mettre en valeur les paysages et les entrées de ville.....	73
2.3 Préserver et gérer durablement la ressource en eau.....	74
2.4 Réduire la vulnérabilité du territoire aux risques naturels et anticiper les effets prévisibles des changements climatiques.....	77
2.5 Encourager une politique énergétique locale et durable.....	83
2.6 Organiser les conditions d'une gestion rationnelle des déchets.....	86
2.7 Assurer l'approvisionnement en matériaux miniers nécessaires à la construction et à l'industrie.....	88
<b>3. Placer la qualité et l'amélioration de la vie quotidienne au cœur du projet territorial.....</b>	<b>89</b>
3.1 Adapter les conditions d'accueil à l'évolution des modes de vie et à la préservation de la qualité du territoire.....	91
3.2 Favoriser les déplacements alternatifs à la voiture particulière pour une amélioration de la qualité de vie.....	101
3.3 Donner aux habitants un niveau de services et d'équipements adapté.....	111
3.4 Façonner un réseau commercial de proximité et de diversité.....	113
3.5 Document d'aménagement commercial.....	129





<b>4. Assurer l'avenir du territoire par une économie attractive, performante et durable.....</b>	<b>151</b>
4.1 Consolider une économie née de la mer et de la forêt liée aux compétences traditionnelles et aux savoir-faire locaux.....	153
4.2 Créer des sites de production ciblés sur les filières émergentes.....	157
4.3 Donner une plus grande lisibilité économique au territoire pour renforcer son attractivité.....	159
4.4 Organiser et diversifier les filières de fréquentation touristique.....	165



## Préambule : présentation et clés de lecture du DOO

Le DOO s'organise en 4 parties (détaillées en chapitres [1.1]) accompagnées de documents graphiques.

La combinaison du texte et des documents graphiques permet de décliner les objectifs et le parti d'aménagement proposés dans le PADD :

### **Partie 1 : Préserver le «capital nature» du territoire**

Parce que la protection du socle naturel, paysager et écologique du territoire constitue l'élément essentiel de composition et de support du projet, le SCoT se donne les moyens d'organiser la protection des espaces de nature, qu'ils soient exceptionnels comme les espaces et sites naturels littoraux ou plus ordinaires comme ceux qui constituent la trame verte et bleue urbaine.

### **Partie 2 : Promouvoir un modèle urbain économe en ressources et respectueux des spécificités paysagères locales**

Parce que ce territoire est très attractif et donc très sollicité, le SCoT propose d'inscrire « en creux » du socle naturel protégé une urbanisation raisonnée basée sur une limitation des extensions urbaines, une organisation équilibrée basée sur une armature urbaine hiérarchisée du territoire qui encourage une intensification urbaine et des formes bâties plus compactes mais adaptées aux caractères locaux.

Ce développement urbain proposé est cohérent et adapté à la sensibilité des milieux, à la préservation et la gestion durable des ressources en eau et à la réduction de la vulnérabilité du territoire face aux risques naturels et en particulier face au risque de submersion marine.

### **Partie 3 : Placer la qualité et l'amélioration de la vie quotidienne au cœur du projet territorial**

Parce que la qualité qui constitue le fil rouge de ce SCoT et notamment la qualité de vie repose sur la possibilité de parcours résidentiels complets sur le territoire, le SCoT organise les réponses quantitatives et qualitatives aux besoins des populations présentes et à venir.

Le SCoT participe également à l'organisation d'une moindre dépendance des populations vis à vis de la voiture particulière dans leurs déplacements quotidiens et ce dans un contexte de raréfaction des énergies fossiles et de nécessité de réduction des émissions de gaz à effet de serre GES.

Pour cela, il propose une intensification des espaces urbains et une plus grande mixité permettant un recentrage du développement urbain, et notamment des équipements commerciaux et le développement des modes de déplacements alternatifs à la voiture pour des déplacements, de fait, plus courts.

### **Partie 4 : Assurer l'avenir du territoire par une économie attractive performante et durable**

Parce qu'un renforcement de la base économique constitue une nécessité pour un développement durable du territoire, le SCoT vise à consolider l'économie territoriale traditionnelle née de la mer, de la forêt et du tourisme mais aussi à promouvoir une économie productive aujourd'hui encore trop peu représentée sur le territoire.

Chaque partie propose une série d'orientations [1.1.1] qui se décline :

- soit en prescriptions : c'est-à-dire que le SCoT définit ici les règles qui s'imposent aux documents de rang inférieur et qui devront y être impérativement traduites ;

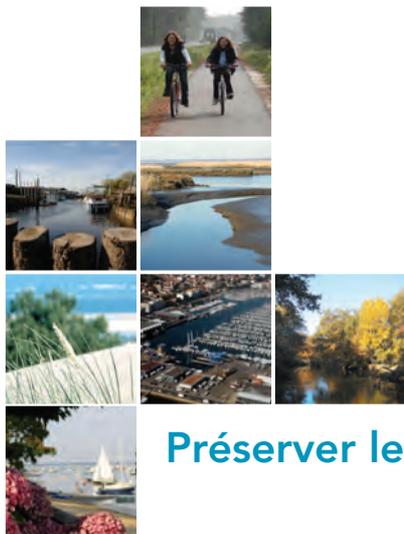
- soit en recommandations : c'est-à-dire que le SCoT préconise ici la mise en œuvre d'un certain nombre d'éléments qui participent à l'atteinte des objectifs qu'il fixe en ménageant une latitude d'application.

Il convient de préciser que ces deux types d'orientations s'apprécient dans un rapport de compatibilité avec les documents de rang inférieur (PLU, PLH, PDU...). Plus précisément, ces derniers doivent mettre en œuvre et non remettre en cause les orientations du SCoT.

Le DOO s'accompagne des documents graphiques suivants :

- des schémas de principes ou illustratifs encartés dans le corps du texte ;  
- trois cartes « détachées » qui présentent des éléments sous une forme soit délimitée soit localisée<sup>1</sup> au 1/75 000ème :

- Préserver le capital nature du territoire : les espaces naturels et agro-sylvicoles protégés par le SCoT ;
- Un modèle urbain économe en ressources : les enveloppes urbaines ;
- Les modes de gestion des espaces proches du rivage.



# 1

Préserver le « capital nature » du territoire



Le territoire du SCoT du Bassin d'Arcachon - Val de l'Eyre abrite un ensemble d'espaces naturels remarquables caractérisé par une grande biodiversité. En grande partie situés sur le littoral, les zones humides du Bassin et les espaces terrestres associés (zones de schorres, prés salés, espaces dits « endigués », île aux Oiseaux...) ainsi que les milieux dunaires, intégrant notamment la forêt dite de protection, constituent de véritables « réservoirs de biodiversité » dont la conservation est d'autant plus stratégique qu'ils s'inscrivent dans de grandes continuités régionales, nationales, voire européennes.

Ils sont également des voies préférentielles de déplacement et de dispersion pour certaines espèces de migrateurs (oiseaux et poissons).

Connectés aux milieux terrestres du plateau landais par la vallée de la Leyre, la chaîne des lacs littoraux et les nombreux tributaires du bassin, ces **espaces remarquables du littoral** s'inscrivent dans la trame écologique et paysagère du territoire du Bassin d'Arcachon du Val de l'Eyre, essentiellement structurée par l'eau.

La **trame bleue** abrite des continuités écologiques aquatiques majeures pour plusieurs espèces de poissons migrateurs amphihalins et les nombreux milieux humides qui la composent constituent des biotopes indispensables à l'épanouissement de très nombreuses espèces remarquables et menacées ainsi que des corridors écologiques majeurs pour le déplacement de nombreuses espèces semi-aquatiques. Les tributaires du Bassin d'Arcachon et de la Leyre, ainsi que le réseau de fossés et de crastes auxquels ils sont connectés assurent également une fonction hydrologique majeure pour l'ensemble du territoire : drainage et maintien de la capacité d'infiltration des sols, gestion et régulation de l'écoulement des eaux pluviales, épuration et maintien de la qualité des masses d'eau superficielles. Leur maintien, voire leur remise en bon état lorsque cela est envisageable, ainsi que la préservation de leurs champs d'expansion des crues sont également déterminants en matière de gestion du risque inondation.

La **trame verte** du territoire, s'appuyant sur des espaces de nature plus ordinaires, tels que la forêt de production landaise, permet la mise en relation des principaux « réservoirs de biodiversité » du territoire et remplit également de nombreux services (puits de carbone, régulation hydraulique, champ d'expansion des crues...). Sa préservation et sa valorisation sont indispensables à l'équilibre et au fonctionnement du territoire, rendu plus vulnérable par les changements climatiques.



Afin de répondre à l'objectif global de préservation de la biodiversité, de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques, le présent document décline quatre grandes orientations, adaptées à la sensibilité écologique et paysagère, aux usages, aux modes de valorisation économique et aux cadres législatifs et réglementaires des différentes entités géographiques présentes sur le territoire du Bassin d'Arcachon – Val de l'Eyre :

- Protéger les espaces et sites naturels littoraux (chapitre 1.1)
- Préserver et renforcer la trame bleue du territoire (chapitre 1.2)
- Consolider la trame verte du territoire (chapitre 1.3)
- Préserver et valoriser une trame verte et bleue urbaine (chapitre 1.4)

Ces orientations se traduisent soit par des prescriptions soit par des recommandations.



# [ 1.1 ] Protéger les espaces et sites naturels littoraux



## Objectif :

Protéger de façon affirmée mais différenciée les sites et espaces naturels emblématiques du littoral en tenant compte de certaines activités humaines dont le tourisme (fréquentation des plages et forêts limitrophes, cyclisme, nautisme), l'ostréculture, la sylviculture, l'agriculture, et de façon très ponctuelle, l'exploitation du sous-sol (pétrole/géothermie).

### 1.1.1 Définir et délimiter les différentes entités littorales du territoire

#### Les espaces remarquables littoraux

Conformément à l'article L.146-6, sur le territoire du SCoT, ils sont composés :

- du cordon océanique de dunes non fixées ;
- des espaces forestiers littoraux comprenant :
  - la forêt de protection dunaire en large partie dédiée à la sylviculture et ainsi largement dominée par la pinède ;
  - des peuplements plus ou moins mixtes établis en arrière des espaces les plus humides des berges Est de l'étang de Cazaux ;
  - des ripisylves le long des ruisseaux tributaires du Bassin et plus particulièrement celle de la Leyre sur sa partie Biganos/Le Teich ;
- des zones humides lagunaires et terrestres et des zones aquatiques comprenant :
  - les estrans « lagunaires » en large partie composés de schorre ;
  - la vallée et le delta de la Leyre (sur Biganos et Le Teich) ;
  - les espaces endigués du Bassin ;
  - le canal des étangs et la réserve naturelle des Prés salés d'Arès et Lège-Cap Ferret ;
  - la partie du canal de déchargement de l'étang de Cazaux sur le Bassin ;
  - les marais abritant les formations végétales de la ceinture du bord de l'étang de Cazaux (formations de landes fruticées, prairies humides, forêts mixtes très humides et quelques arpents de forêts mixtes humides).

**Nota :** La délimitation des zones humides correspond à l'enveloppe des « zones vertes » délimitée par les schémas d'aménagement et de gestion de l'eau (SAGE) de « la Leyre, cours d'eau côtiers et milieux associés » et « Lacs médocains ». La cartographie des zones humides du SAGE Born Buch n'étant pas finalisée au moment de l'élaboration du SCoT, les espaces qui seront recensés devront être protégés par les PLU au même titre que les espaces remarquables.

#### La bande dite « des 100 mètres »

Conformément à l'article L.146-4-III, elle est schématiquement comptée à partir du rivage mais peut être élargie lorsque des motifs liés à la sensibilité des milieux le justifient. La bande dite « des 100 mètres » est soumise à une inconstructibilité largement contrainte dans les espaces non urbanisés. Conformément au guide pour « l'application de la loi Littoral en Aquitaine » rédigé par la préfecture de région, la Direction Régionale de l'Équipement (DRE) et la Direction Régionale de l'Environnement (DIREN), le présent SCoT définit ci-après la méthode permettant aux PLU de délimiter précisément cette bande selon les spécificités locales. Sur le territoire du SYBARVAL, les différentes bandes littorales (océane, lagunaire et lacustre) sont également intégrées dans les espaces remarquables.

## Les coupures d'urbanisation

En application de l'article L.146-2 de la loi Littoral du 3 janvier 1986, et afin d'éviter notamment une urbanisation linéaire du littoral, le SCoT identifie et délimite précisément les espaces naturels présentant un caractère de coupure d'urbanisation.

Les espaces naturels retenus comme relevant effectivement de « **coupure d'urbanisation** » au sens de la loi Littoral sont globalement situés perpendiculairement au rivage, bénéficient d'une ampleur minimale et constituent des continuités entre les espaces marins et terrestres intérieurs. Les recommandations et prescriptions assignées à ces sites sont traitées dans l'orientation 1.1.4 ci-après « Préserver et valoriser les coupures d'urbanisation ».

D'autres espaces naturels, **plus insérés dans l'urbanisation ou de faible superficie, ne sont pas considérés comme des coupures d'urbanisation dans le présent SCoT** et sont par conséquent exclus de leur champ d'application. Ces sites sont classés comme suit :

- **Le secteur de Camicas** est littéralement enkysté au cœur de la partie actuellement urbanisée d'Arcachon-La Teste de Buch. Il constitue certes un maillon du chapelet des différentes continuités écologiques entre la forêt et le Bassin mais l'ensemble est cependant largement dégradé depuis plusieurs décennies par les infrastructures de transports qui le ceignent. De fait, Camicas et ses abords immédiats constituent maintenant une continuité essentiellement aérienne vers les prés salés ouest dans la mesure où toute fonction terrestre est largement obérée par les fonctions urbaines de ce secteur. Ce site est ainsi inscrit en :

- « espace naturel remarquable littoral » (cf. orientation 1.1.2 suivante) pour la partie faisant l'objet d'un classement en Natura 2000 en attente de périmètre définitif, dans le cadre d'un DOCOB (document d'objectifs) qui reste à approuver.
- « loisir/tourisme à caractère naturel » pour quelques inclusions permettant de valoriser les anciens bâtiments techniques de télécommunications (cf. orientation 2.1.1).
- « espaces naturels urbains » pour le solde (situé en dehors du périmètre actuel de Natura 2000) et qui bénéficie ainsi de prescriptions et recommandations de gestion particulières permettant à la fois de préserver le caractère vert des lieux et accueillir quelques fonctions de loisirs à destination des populations riveraines (voir chapitre 1.4 ci-après).

- Insérée dans la zone urbanisée, **la Forêt du Lac de la Magdelaine et ses abords** (Gujan-Mestras) sont inscrits en « espaces naturels urbains » et « loisir/tourisme à caractère naturel » (cf. orientations déjà citées).

- De faible ampleur géographique (étroite bande d'une cinquantaine de mètres), le **Canal des Landes** (La Teste de Buch) est quant à lui classé en « espace naturel remarquable ».

- Sur La Teste de Buch, les **arpents de forêts situés entre l'ancienne zone AU du Laurey**, déclarée comme « espace naturel remarquable » par arrêté du Conseil d'État en novembre 2011 **et, l'abrupt de Pissens** sont réservés à l'extension du Golf dit d'Arcachon, complétée d'une offre d'hébergement strictement limitée (cf. orientation 2.1.1).

- Enfin, largement mités par l'urbanisation et trop restreints pour bénéficier d'une cohérence d'ensemble, les quelques arpents situés de part et d'autre de la RD 106 entre Arès, Lège et la zone d'activité économique majeure inter-communale sont aussi exclus : ils ne sont cependant pas intégrés à l'enveloppe urbaine 2030 et doivent par conséquent être gérés à l'aune des dispositions prises pour les « écarts » (cf. orientation 2.1.2. « Contenir le développement des quartiers, hameaux, villages littoraux et écarts ») afin d'en préserver l'équilibre.

### Les ensembles forestiers significatifs

Les forêts et peuplements arborescents caractéristiques du territoire littoral bénéficiant d'une superficie significative doivent quant à eux être inscrits en espaces boisés classés aux PLU après consultation de la commission départementale compétente en matière de nature, de paysages et des sites (application de l'article L.146-6 du même code) selon les objectifs et conditions précisés par l'orientation 1.1.4 « Préserver et valoriser les coupures d'urbanisation (prescriptions générales) ».

Les PLU doivent en outre veiller à repérer les éventuelles constructions existantes susceptibles de bénéficier des possibilités offertes par le paragraphe c) de l'article R146-2 du Code de l'urbanisme (réfection des bâtiments existants et extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques) et les itinéraires existants ou projetés relevant du paragraphe a) du même article.

### 1.1.2 Protéger les espaces naturels remarquables littoraux

**Nota** : Ces espaces sont délimités sur la carte « Préserver le capital nature du territoire : les espaces naturels et agro-sylvicoles protégés par le SCoT » au 1/75 000ème. Ils sont protégés en tant que « sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral et milieux nécessaires au maintien des équilibres naturels » et en « espaces naturels majeurs ».

### Prescriptions générales applicables à l'ensemble des espaces naturels remarquables

La gestion de ces espaces naturels appelle les dispositions suivantes à intégrer dans les PLU :

- Délimiter finement l'ensemble des sites et les classer en zone naturelle protégée permettant de sauvegarder leur intégrité (écologique, paysagère, fonctionnelle...).
- Rendre inconstructibles de façon quasi absolue les espaces remarquables (« sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral et les milieux nécessaires au maintien des équilibres écologiques ») dans lesquels seuls des aménagements légers peuvent être implantés et à condition qu'ils participent à la mise en valeur des lieux et/ou à leur ouverture au public (article R.146-2 du Code de l'urbanisme).
- Encadrer fortement les pratiques de loisirs liées à la découverte afin de limiter les pressions causées par la fréquentation touristique sur ces espaces, notamment en période estivale. Les éventuels aménagements aux abords et à l'intérieur de ces sites devront être conçus de façon à adapter le niveau et les modalités de fréquentation du site à la capacité maximale d'accueil des milieux naturels, qui devront être maintenus dans un bon état de conservation.

Sur les sites concernés par l'élaboration d'un Plan plages, ces aménagements devront prendre en compte les prescriptions et recommandations de la stratégie régionale du schéma des Plans plages du Gip Littoral Aquitain, et être compatibles avec ceux-ci lorsqu'ils existent.

## Prescriptions particulières applicables aux sites appelant des modalités de gestion adaptées

- Sur les marais, espaces endigués, prés salés, shorres, île aux Oiseaux, et pourtour du Lac de Cazaux :

Pour des raisons patrimoniales, culturelles et économiques, la gestion de ces sites prendra en compte les installations cynégétiques existantes afin de respecter les prescriptions de l'article L.424-5 du Code de l'environnement, qui fixe que « le classement en zone naturelle doit autoriser les activités suivantes :

- gestion des tonnes nécessaires à la chasse au gibier d'eau la nuit, existantes au 1er janvier 2000 ;
- déplacement de ces tonnes après autorisation préfectorale ;
- entretien des plans d'eau et des parcelles de marais ou prairies humides attenantes aux tonnes, selon les modalités prévues par l'éventuel schéma départemental de mise en valeur cynégétique ».

**Nota :** Cette prise en compte relève simplement d'une application cumulée des articles suivants :

- le second alinéa de l'article L.420-1 du Code de l'environnement établissant que « par leurs actions de gestion et de régulation des espèces dont la chasse est autorisée ainsi que par leurs réalisations en faveur des biotopes, les chasseurs contribuent à la gestion équilibrée des écosystèmes. Ils participent de ce fait au développement des activités économiques et écologiques dans les milieux naturels, notamment dans les territoires à caractère rural » ;
- les articles L.146-4-III et R.146-2-c/d du Code de l'urbanisme.

- Sur le Banc d'Arguin, les PLU ne doivent pas obérer le fonctionnement optimal de l'activité ostréicole (parcs à huîtres).

- Dans les espaces forestiers littoraux établis sur les formations dunaires (dont une large partie est gérée par l'ONF) :

Outre son rôle de protection contre l'érosion, cette forêt bénéficie en plus d'une large attractivité touristique. Elle est à ce titre largement ouverte au public et dispose parallèlement d'un réseau significatif de pistes cyclables qui offre des opportunités de loisirs et de déplacements non négligeables sur le pourtour du Bassin et au-delà. Ce réseau local s'inscrivant pleinement dans l'organisation générale des itinéraires cyclables girondins, il convient de le prendre en compte.

Aussi, dans le cadre du présent SCoT, et afin d'assurer le maintien de l'ouverture au public de la forêt, l'ensemble des cheminements cyclables est autorisé, y compris ceux cimentés ou goudronnés, afin de tenir compte des caractéristiques du sol sableux qui imposent une mise en œuvre particulière pour assurer la viabilité minimale de tout aménagement. Ces aménagements doivent cependant être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel. Dans ce cadre, il appartient aux PLU de reconduire simplement cette possibilité dans le règlement des zones naturelles concernées, ou d'exclure le réseau cyclable (existant et projeté) des sites et espaces remarquables et les classer en zone naturelle spécifique afin de tenir compte de l'article R.146-2 du Code de l'urbanisme.

Les baruns, lettes et ripisylves relictuelles appellent une prise en compte particulière plus fine eu égard à leurs qualités naturelles spécifiques et, pour certains sites, à la très faible superficie concernée. Ils doivent ainsi faire l'objet d'un zonage naturel indicé imposant une zone tampon de protection particulière y interdisant tous travaux susceptibles d'en altérer la qualité (défrichement, comblement, assainissement à proximité...).

Plus globalement, les éventuelles installations techniques pétrolières (actuelles et éventuellement à venir) doivent être prises en compte en raison de leur rôle économique (application de l'article R.146-2-c du Code de l'urbanisme).

**Nota** : L'activité pétrolière locale s'inscrit depuis plus de 50 ans sur une partie du territoire (1959 pour les premiers puits) et détient actuellement 8 concessions d'exploitation et 2 permis de recherches. Ces titres miniers bénéficient de servitudes d'utilité publique (code 16) dans les documents locaux d'urbanisme.

- Sur le site classé de la Dune du Pilat (commune de La Teste de Buch)

Le Grand Site de la Dune du Pilat et de la forêt usagère, espace naturel classé depuis 1994 au titre de la loi du 6 mai 1930, fait l'objet, dans le cadre d'une démarche proposée par l'Etat, d'une Opération Grand Site dont les orientations et le programme d'actions ont été validés par le MEDDE (Commission Supérieure des Sites, Perspectives et Paysages le 23 juin 2011).

Il s'agit d'établir un équilibre entre préservation d'espaces naturels protégés et gestion et amélioration de l'accueil des publics sur le site le plus visité d'Aquitaine.

L'adhésion en 2002 du gestionnaire du site de la Grande Dune au réseau des Grands Sites de France (créé en 2000), traduit ainsi la volonté des collectivités concernées de gérer au mieux ces espaces classés pour obtenir le label « Grand Site de France » attribué par l'Etat<sup>2</sup> selon de stricts critères conformes aux principes du développement durable, conciliant préservation du paysage et de « l'esprit des lieux », qualité de l'accueil du public, participation des habitants et des partenaires à la vie du Grand Site.

L'Etat, le Conservatoire du Littoral et cinq collectivités territoriales sont impliqués par voie contractuelle pour la mise en œuvre d'un programme d'actions porté par le Syndicat mixte de la grande dune du Pilat, gestionnaire du site.

A noter qu'il s'agit de l'unique Opération Grand Site en phase opérationnelle en Aquitaine.

Le SCoT prend en compte et intègre les cinq orientations du programme de l'Opération Grand Site :

- Pérenniser l'espace public et préserver l'intérêt patrimonial du site ;
- Restaurer et compléter le dispositif d'accueil ;
- Renforcer la dimension culturelle et valoriser la connaissance scientifique ;
- Affirmer la dune comme «point culminant» du Bassin d'Arcachon ;
- Assurer la gestion pérenne du site.

### **Recommandations applicables aux sites appelant des modalités de gestion adaptées**

Dans les espaces forestiers littoraux exploités pour la sylviculture (dont une partie est gérée par l'ONF), à l'instar des efforts déjà engagés par l'ONF, il conviendrait de poursuivre les démarches d'intégration paysagère des coupes rases, en particulier sur les secteurs en vis-à-vis des zones urbanisées.

La forêt usagère de La Teste de Buch présente des spécificités particulières par ses qualités écologiques et de gestion. Elle bénéficie d'un statut juridique particulier dont il conviendrait de tenir compte dans les futurs modes de gestion.

### 1.1.3 Protéger la bande littorale en tenant compte de sa diversité

Les PLU doivent tenir compte des éléments suivants pour délimiter précisément chacune des bandes dites « des 100 mètres » (éventuellement élargies) sur les abords de l’océan, du Bassin et du lac de Cazaux.

Nota : en application de l’article L.424-5 du Code de l’environnement susmentionné, l’établissement de la bande de protection ne fait pas obstacle à la gestion des tonnes nécessaires à la chasse au gibier d’eau la nuit.

#### La berge lacustre (étang de Cazaux)

- Pour la partie de berge occidentale : l’ensemble du site est dédié à la forêt de production sur un relief plus ou moins moutonné, qui limite le regard à quelques dizaines de mètres comptés à partir de l’eau. La bande de protection peut se limiter aux 100 mètres communément fixés par la loi Littoral sauf cas particulier issu d’études plus fines menées à l’échelle des PLU.

- Pour la partie de berge orientale, les paysages de zones humides nécessitent une approche particulière : le site plat, principalement occupé par des formations végétales basses se développant selon un fragile équilibre écologique, offre un large spectre d’appréhension.

La bande de protection doit être élargie au-delà des simples 100 mètres. Pour en fixer l’épure, les PLU doivent notamment s’appuyer sur la limite naturelle constituée par les forêts mixtes mésophiles en intégrant les forêts et fourrés très humides ainsi que les formations herbacées des zones humides. La largeur de la bande peut ainsi varier de 100 à plus de 500 mètres selon les secteurs.

#### La côte océane et le cordon dunaire non fixé

La définition de la bande de protection dans les PLU doit tenir compte des deux éléments suivants :

- la dimension paysagère du site qui est largement ouvert (végétation rase) et offre un champ de vision « infini » ;
- les risques naturels inhérents au recul du trait de côte et à l’avancée dunaire qui font l’objet d’un plan de prévention des risques.

A ce titre, considérant la nature particulière du site, les PLU doivent délimiter ladite bande en prenant en compte la limite haute du rivage, la dune, la lette et la forêt de protection (en y incluant les premiers arpents de forêt de production) ; soit une profondeur nettement supérieure aux 100 mètres et pouvant ponctuellement être portée à plus de 500 mètres.

Au niveau de la dune du Pilat, l’emprise de la bande est portée jusqu’à la route de Biscarosse.

#### La côte du Bassin

Afin de tenir compte de la complexité écologique et paysagère des parties littorales non urbanisées du Bassin, la bande littorale doit être définie comme suit dans les PLU :

- sur les communes de La Teste de Buch, Gujan-Mestras : prise en compte de l’ensemble des sites classés en « espace remarquable/Schorres » ;
- sur la commune du Teich : prise en compte de l’ensemble des sites classés en « espaces remarquables » en se limitant toutefois au tracé le plus proche de la voie ferrée et/ou de la RD650 selon la position de chacune de ces 2 infrastructures ;

- sur les communes de Biganos, Audenge et Lanton : les PLU doivent notamment s'appuyer sur la limite naturelle constituée par le paysage de zones humides endiguées, y compris la première bande arbustive orientale. La largeur de la bande peut ainsi varier de 100 à plus de 500 mètres selon les secteurs ;
- sur les communes d'Andernos-les-Bains et Arès : enveloppe des espaces classés en zones humides au SAGE (hors cours d'eau au delà de 100 mètres considérés depuis le Bassin) ;
- sur les communes d'Arès et Lège-Cap Ferret : enveloppe de la réserve naturelle et prise en compte de l'ensemble des sites classés en « espace remarquable/Schorres ».

### 1.1.4 Préserver et valoriser les coupures d'urbanisation

Fixées par le SCoT dans le cadre rappelé à l'orientation 1.1.1 précédente, les coupures d'urbanisation ont pour rôle essentiel :

- sur le **plan écologique** :
  - de maintenir des continuités écologiques et naturelles entre la terre et la mer se prolongeant vers le cœur du plateau landais ;
  - de compléter, à une échelle plus large, les corridors des nombreux ruisseaux, qui sont pour l'essentiel protégés au titre des « espaces naturels remarquables »<sup>3</sup> mais pâtissent sur leurs cours aval d'une surface réduite et souvent enkystée au sein de l'urbanisation.
- sur le **plan économique** :
  - de contribuer au maintien de l'activité primaire et en particulier sylvicole. Elles pourraient parallèlement être utiles à la relance d'une activité agricole de type périurbain, quasi disparue à ce jour sur le Bassin ;
  - de pouvoir, en application de la jurisprudence (en l'occurrence du Conseil d'État), accueillir sous conditions d'insertion optimale et de respect de leur intégrité, des golfs et autres équipements touristiques légers de loisirs et de sports. Il en va de même pour les activités et équipements liés à la gestion de l'espace, par exemple les équipements nécessaires à l'exploitation des voiries et réseaux, à condition qu'ils ne compromettent pas la protection du site.
- sur le **plan des aménités et qualité de vie des populations humaines locales** :
  - d'éviter la constitution d'un front urbain continu ;
  - de structurer l'agglomération littorale en offrant des aérations cadencées au sein des tissus urbanisés et en maintenant des paysages naturels caractéristiques ;
  - de pouvoir également remplir des fonctions récréatives de proximité (promenade, cueillette...).

Les coupures d'urbanisation complètent les « espaces naturels remarquables »<sup>4</sup> qu'elles intègrent partiellement. L'ensemble contribue ainsi pleinement à cadrer la capacité d'accueil du territoire littoral du SYBARVAL selon l'esprit de la doctrine administrative établie par l'instruction ministérielle du 22 octobre 1991.

#### Prescriptions générales à l'ensemble des coupures d'urbanisation du Bassin

Compte tenu des enjeux écologiques, économiques et sociaux forts que présentent ces coupures d'urbanisation, les PLU doivent :

- **délimiter à la parcelle** les sites suivants **localisés** sur la carte « Préserver le capital nature / les espaces naturels et agro-sylvicoles protégés » :
  - les coupures d'urbanisation de la Presqu'île du Cap Ferret,
  - les coupures d'urbanisation entre Lège et Biganos,
  - la coupure d'urbanisation du delta de la Leyre,

<sup>3</sup> Voir orientation 1.1.2 du DOO.

<sup>4</sup> Cf. orientation 1.1.2 du DOO.

- la coupure d'urbanisation entre Le Teich et Arcachon.

En respect des attendus de la loi Littoral, les coupures d'urbanisation proposées sur le littoral du Bassin possèdent une homogénéité physique et une étendue suffisante pour bénéficier d'une autonomie de fonctionnement.

- prendre les dispositions réglementaires permettant de :
  - contribuer, selon les secteurs, au maintien de la sylviculture ou à la ré-impulsion de l'agriculture en excluant cependant la possibilité d'implanter les bâtiments techniques et/ou sièges d'exploitations ;
  - encadrer la valorisation, dans le respect de l'environnement, des activités de sports/loisirs et équipements touristiques éligibles sur certains sites et précisés plus bas selon les coupures concernées ;
  - assurer globalement un libre accès des sites à la population ou tout au moins de limiter les effets de fermeture de l'espace, sauf pour des raisons de sécurité ou de gestion de risques ;
  - assurer la stricte protection, voire restauration si nécessaire et possible, des espaces les plus sensibles et remarquables, notamment par l'inscription en espace boisé classé (EBC) des ensembles forestiers les plus significatifs en application de l'article L.146-6 du Code de l'urbanisme, après consultation de la commission départementale compétente en matière de nature, de paysages et de sites.

Ce classement en EBC doit prioritairement s'attacher à conforter l'enveloppe des coupures d'urbanisation, à dessiner leur charpente écologique et paysagère et à protéger plus particulièrement :

- . les abords des milieux humides sensibles (dont les corridors écologiques des esteyes au-delà des parties inscrites en espaces naturels remarquables, les lagunes...) ;
- . les forêts dunaires ;
- . la forêt dite « usagère » (commune de La Teste de Buch) ;
- . les parties les plus exposées à la pression urbaine.

Ce classement en EBC ne doit cependant pas obérer les possibilités offertes aux 3 alinéas précédents et en particulier l'exploitation sylvicole.

- stabiliser l'urbanisation existante sans création de logement, par simple extension limitée des constructions existantes et reconstructions après sinistre. Les hameaux précisés en tant que tels peuvent cependant faire l'objet d'opérations de renouvellement dans l'enveloppe urbaine existante.

Ces exigences sont précisées de façon plus adaptée selon les différentes coupures.

### Les coupures d'urbanisation de la Presqu'île du Cap Ferret

Étroite langue de terre, la Presqu'île se caractérise par sa situation :

- cernée par la mer ;
- occupée sur la rive du Bassin par une agglomération bâtie peu dense et quasi continue ;
- couverte d'un large massif forestier dit « de protection » développé sur un complexe de dunes modernes et anciennes.

La Presqu'île compte, du sud au nord, 3 coupures d'urbanisation dont les fonctions premières sont essentiellement écologiques et paysagères. Elles doivent en effet

assurer une mise en relation du Bassin et son cortège de zones humides avec le massif boisé et, au-delà, les dunes océanes, au bénéfice de la faune et flore locales.

Le SCoT localise :

- la coupure d'urbanisation de **Grand Piquey** qui, située en limite du site inscrit des dunes de Bayle, sépare le quartier de Piraillan du lotissement « les dunes de Piquey ». Elle intègre le site classé des réservoirs à poissons de Piraillan.
- la coupure d'urbanisation du secteur du **Four/Les Jacquets/Petit Piquey** qui englobe plusieurs grandes dunes boisées caractéristiques dites de *Claouey, Jeannotet, le Four, les Jacquets*, et de la *Tremière*.
- la coupure d'urbanisation de **Claouey**, située entre le quartier de Jeanne de Boy et le bourg de Lège, intègre quant à elle la dune du Houga, la réserve naturelle des prés salés et une partie du canal des Etangs.

#### **Prescription(s) particulière(s)**

- Il convient d'assurer la gestion des campings du « Brémontier », du « Grand Crohot » et du « Truc vert » qui sont certes exclus des espaces remarquables littoraux mais intégrés aux coupures d'urbanisation. A ce titre :
  - seule l'extension du camping du « Grand Crohot » est autorisée (à l'instar des dispositions existant dans le dernier PLU communal approuvé en 2011 sous le contrôle de légalité du Préfet) tandis que « Brémontier » et le « Truc vert » doivent conserver leur superficie actuelle ;
  - leur capacité d'accueil reste uniquement dédiée aux toiles et caravanes à l'exclusion des formes plus dures telles que les mobil-homes. La proportion de ces derniers éventuellement déjà en place doit être limitée à l'existant et regroupée en cœur de propriété.

#### **Les coupures d'urbanisation situées entre Lège et Biganos**

Ces coupures d'urbanisation sont certes perpendiculaires au littoral, mais seule une faible partie met directement en relation le Bassin avec les espaces forestiers situés en arrière.

Elles s'ouvrent vers l'Est sur l'immense plateau landais qui court jusqu'à l'agglomération bordelaise. Cette vaste sylve constitue l'interface entre les coupures d'urbanisation littorale du Bassin et les espaces d'équilibre agro-sylvicole par ailleurs traités par l'orientation 1.3.3.

Ainsi, pour des raisons de cohérence en matière d'aménagement et de prescriptions réglementaires adaptées selon les espaces considérés, **le présent SCoT limite les franges Est des coupures d'urbanisation au tracé de principe de la future voie de contournement du Nord Bassin entre Biganos et Arès.**

#### **La coupure d'urbanisation entre Arès et Andernos-les-Bains**

Sur le quadrant nord-est du Bassin, cette coupure de l'urbanisation constitue un des principaux espaces de communication continue entre le plateau landais et l'espace maritime. Il s'agit principalement de la forêt de production drainée par le Cirès dont la majeure partie du cours est classée en « espace naturel remarquable ».

La partie aval de cette rivière et les zones humides associées appartiennent par ailleurs au Conservatoire du littoral ou sont classées en espaces naturels sensibles du Conseil Général.

#### **Prescription(s) particulière(s)**

Le principe de création d'un parcours de golf sur la commune d'Andernos-les-Bains est autorisé dans la mesure où l'étude d'impact démontre que :

- le projet prend en compte la qualité des milieux et préserve ceux considérés comme les plus remarquables sur le plan paysager et écologique ;
- l'ensemble limite les effets de coupures des continuités pour les animaux terrestres et offre des possibilités cohérentes de traversées publiques douces à l'adresse de la population ;
- les conditions d'aspersion des parcours ne constituent pas de dépression piézométrique susceptible de perturber les conditions de développement naturel de la flore locale et n'altèrent pas la charge hydraulique du Cirès et émissaires en période d'étiage ;
- les intrans utilisés dans le cadre de l'exploitation de l'équipement n'apportent aucune charge organique/chimique dans les eaux du Cirès et émissaires.

**Nota** : les programmes immobiliers/touristiques associés sont interdits dans la coupure d'urbanisation. Ils doivent se développer au sein de l'enveloppe urbanisable en perspective de la réalisation d'une lisière bâtie insérée de façon optimale à l'environnement naturel (vocabulaire architectural, matériaux employés, implantation perpendiculaire par rapport à l'espace naturel afin de créer des espaces verts intercalés en front bâti... sans exclure l'emploi de volumes bâtis diversifiés susceptibles de proposer des formes d'habitat diversifiées y compris collectives/intermédiaires).

### **La coupure d'urbanisation de Taussat (commune de Lanton)**

Cet espace inscrit entre le ruisseau du « Mauret » et la « Berle de Cassy » abrite un espace sylvicole commun.

Les prescriptions particulières de gestion sont celles déjà évoquées pour l'ensemble des « coupures d'urbanisation ».

### **La coupure d'urbanisation entre Cassy (commune de Lanton) et Audenge**

Délimitée au nord par le ruisseau du « Renet », cette coupure d'urbanisation circonscrit le bourg de Lanton et constitue, au niveau des domaines endigués de « Certes et Graveyron », le principal espace de communication continu entre le plateau landais et l'espace maritime de la côte dite « Nord » du Bassin.

La confluence des ruisseaux de « Lanton », du « Milieu » et de « Passaduy » et des domaines endigués présente un caractère stratégique en raison de la présence des nombreux corridors écologiques qu'elle renferme et de sa connexion avec le système du delta de l'Eyre.

Une large partie de ces espaces, propriété du Conservatoire du Littoral ou classée en espaces naturels sensibles du Conseil Général, est par conséquent inscrite en « espace naturel remarquable » dans le présent SCoT.

### **Recommandation(s)**

Ainsi, outre les prescriptions générales applicables à l'ensemble des coupures d'urbanisation, il est recommandé d'apporter une attention particulière aux possibilités de valorisation des bâtiments existants sur les domaines de Certes/Graveyron.

### **La coupure d'urbanisation entre Audenge et Biganos**

Cet espace se localise schématiquement entre le ruisseau d'Aiguemorte (au nord) et les tissus constitués de Biganos. Il abrite principalement un massif arboré déclinant une riche variété entre la sylviculture des prémices du plateau et les boisements humides à mésophyles des abords du delta. Les nombreuses prairies apportent par ailleurs une diversité écologique et des perspectives paysagères plus ouvertes.

### **Prescription(s) particulière(s)**

Une urbanisation diffuse s'étant progressivement développée sur la RD 3, les PLU doivent inscrire ces espaces pavillonnaires en zone naturelle où seule l'extension mesurée des bâtiments existants est admise ; **à l'exception des hameaux de Vigneau** (Biganos) et de **Trucails/Bas vallon** (Audenge) qui peuvent être classés en zone urbaine avec de strictes possibilités de gestion fixées, dans le cadre de la loi Littoral, par l'orientation 2.1.2 traitant de la structure urbaine et des Espaces Proches du Rivage (EPR). Ces 2 hameaux sont exclus de la coupure d'urbanisation en application de la jurisprudence qui considère que des « secteurs urbanisés ne constituent pas des espaces naturels susceptibles de constituer une coupure d'urbanisation »<sup>5</sup>. Les modalités de gestion des domaines de Certes et Graveyron doivent être adaptées à la vocation pédagogique des lieux, en prêtant une attention particulière aux besoins spécifiques des bâtiments existants.

### **La coupure d'urbanisation du delta de la Leyre**

Le delta et sa partie amont constituent un des principaux sites emblématiques du Bassin d'Arcachon. Inscrite en « espaces naturels majeurs » au titre de la loi Littoral, cette vaste zone, fenêtre naturelle d'une largeur supérieure à 2 kilomètres, délimite nettement les conurbations des côtes sud et nord-est.

### **Prescription(s) particulière(s)**

Les PLU doivent inscrire les hameaux de Balanos et Lamothe (à dominante résidentielle) et le site de Sylvabelle (zone d'activité économique) en zone urbaine avec de strictes possibilités de gestion fixées, dans le cadre de la loi Littoral, par l'orientation 2.1.2 traitant de la structure urbaine et des EPR.

A noter parallèlement la légère avancée de l'enveloppe urbaine à 2030 entre le bourg du Teich et Lamothe<sup>6</sup>, qui, dédiée au développement d'un espace de tourisme et de loisirs, bénéficie de prescriptions spécifiques d'aménagement et d'insertion vis-à-vis des espaces naturels voisins (cf. orientation 2.1.5 « Offrir les conditions permettant de développer des équipements de tourisme et de loisirs »).

### **Les coupures d'urbanisation entre Le Teich et Arcachon**

#### **- La coupure d'urbanisation de la vallée du Carreyre de Canteranne**

Délimitation naturelle des communes du Teich et de Gujan-Mestras, cette petite vallée, en large partie classée en espace naturel sensible du Conseil Général, constitue la plus petite coupure d'urbanisation littorale du Bassin mais revêt un intérêt écologique et paysager stratégique. Sa situation très urbaine et la gestion assurée par le Conseil Général lui confèrent une vocation d'usage public affirmée (aménagement de circulations douces pour promenade) dont il convient de tenir compte en respect des quelques libéralités accordées au sein des « espaces naturels remarquables ».

#### **- Le secteur de la forêt dunaire, Ermitage, Pissens (La Teste de Buch)**

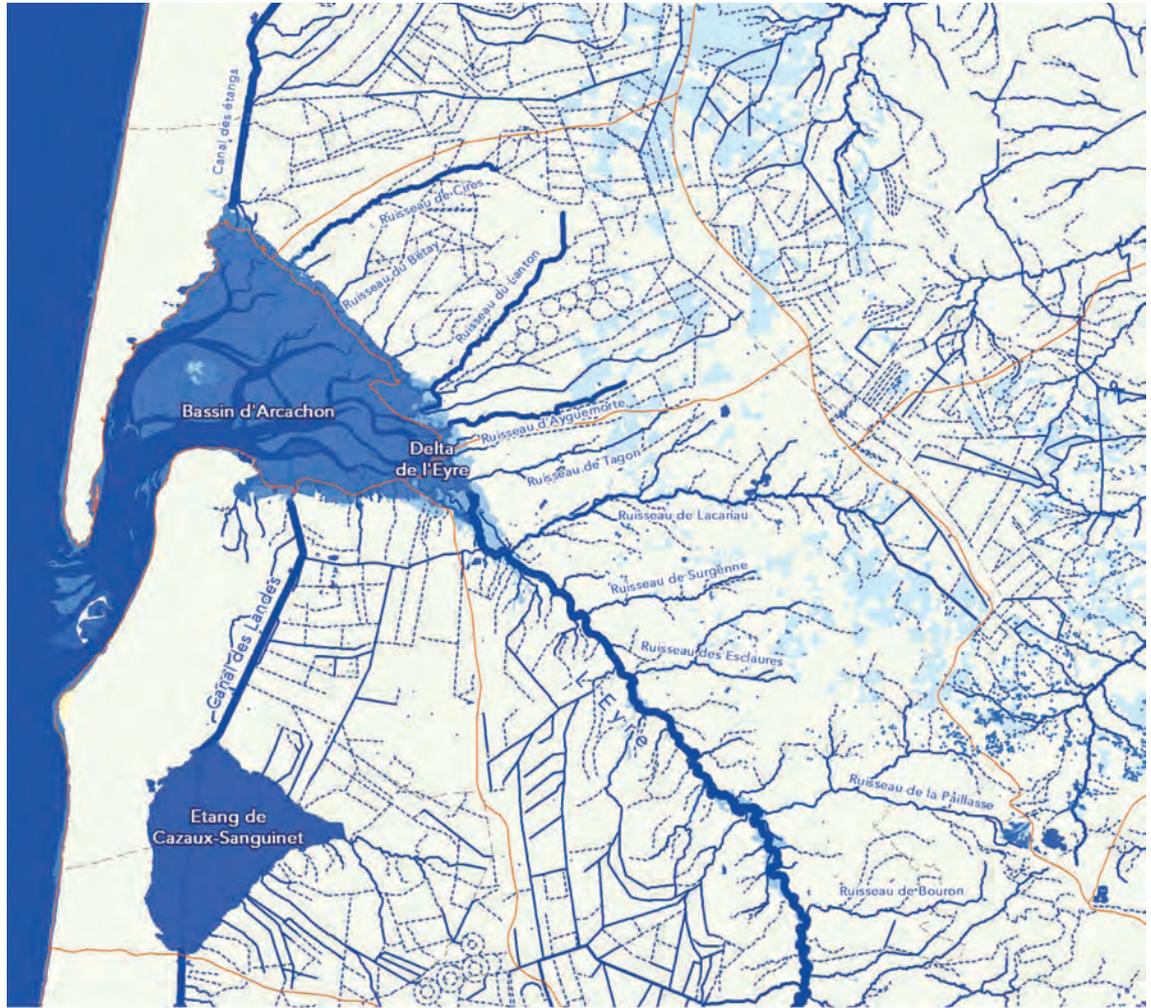
Ces 3 entités englobent des sites exclusivement classés en « espace remarquable » dans le présent SCoT ainsi que la forêt usagère. Elles exigent par conséquent une traduction fine dans les PLU accompagnée des dispositions adéquates déjà évoquées plus haut pour ce type d'espace.

<sup>5</sup> Conseil d'État 1<sup>er</sup> oct 1997 (Commune de Pornic n°173184), etc...

<sup>6</sup> Il s'agit d'environ 18 hectares qui sont inscrits en compensation de la trentaine d'hectares potentiellement urbanisable à ce jour au PLU mais reclassée en coupure d'urbanisation dans le présent SCoT.



## La trame bleue



# [1.2] Préserver et renforcer la trame bleue



## Objectifs

- Préserver voire, dans certains cas, remettre en bon état écologique la trame bleue sur l'ensemble du territoire ;
- Reconnaître les principaux cours d'eau affluents du Bassin et leurs espaces d'accompagnement comme des « corridors écologiques » majeurs à l'échelle du territoire et les protéger ;
- Améliorer les connaissances et préserver les fonctionnalités des autres petits émissaires;
- Préserver et valoriser les milieux humides du plateau landais.

### 1.2.1 Préserver et restaurer la continuité aquatique des cours d'eau

Le territoire abrite de nombreux axes à grands migrateurs amphihalins définis par le SDAGE Adour-Garonne. Il s'agit de :

- l'ensemble des cours d'eau tributaires du Bassin : ruisseaux de Cirès ou d'Harbaris, ruisseau de Comte, ruisseau du Bétéy, le Massurat, berle de Cassy, ruisseau de Rouillet ou ruisseau de Lanton, ruisseau du Milieu, canal du Pierillon ou ruisseau de Passaduy, ruisseau de Ponteils, ruisseau d'Aiguemorte, le Saint-Yves, ruisseau de Tagon,
- de la Grande Leyre,
- du canal des Etangs et du canal des Landes,
- des ruisseaux de Lacanau, des Esclaires, de Paillasse, de l'Île, de la Hountine et de Bouron.

#### Prescription(s)

Sur l'ensemble de ces émissaires, il s'agit de préserver la continuité écologique des cours d'eau et d'interdire la construction de tout nouvel obstacle.

Parmi ces émissaires, certains de ces axes ont été définis par le SDAGE Adour-Garonne comme prioritaires pour la restauration de la circulation des poissons migrateurs amphihalins : la Grande Leyre, le canal des Etangs, le canal des Landes, le ruisseau de Lacanau, le ruisseau des Esclaires, le ruisseau de Paillasse, le ruisseau de la Hountine, le ruisseau de Bouron. Sur ces émissaires, la mise en œuvre des mesures nécessaires à la restauration de la continuité écologique, conformément aux dispositions du SDAGE Adour-Garonne, doit être étudiée.

### 1.2.2 Préserver une zone tampon de part et d'autre des « corridors écologiques majeurs »

Les principaux cours d'eau et leurs espaces d'accompagnement abritent des zones humides (boisements alluviaux, ripisylves, prairies, roselières...) d'intérêt patrimonial et constituent les « corridors écologiques majeurs » du territoire du SCoT. Une large partie de ces milieux aquatiques et humides a été inventoriée dans le cadre de l'inscription des sites au titre de Natura 2000 et de l'identification des zones humides des SAGE de « la Leyre, cours d'eau côtiers et milieux associés » et « Lacs médocains ». Le présent SCoT a repris ces éléments pour les inscrire en « espaces naturels remarquables du littoral » (cf. chapitre 1.1) et/ou en « espace naturel majeur » (cf. chapitre 1.3), de façon à assurer une protection stricte de ces milieux vis-à-vis de l'urbanisation.

Les espaces de nature ordinaire (principalement de la pinède) situés de part et d'autre de ces corridors écologiques majeurs, bien que ne présentant pas le même intérêt patrimonial, jouent le rôle de « zones tampons » et sont indispensables au bon fonctionnement écologique et hydrologique des cours d'eau. Le SCoT préconise donc la préservation de ces espaces afin de conforter les corridors écologiques majeurs du territoire.

Les entités définies par le SCoT comme « corridors écologiques majeurs » sont composées des cours d'eau suivants ainsi que des milieux humides associés (boisements alluviaux, ripisylves, prairies, roselières,..) inscrits en « espace naturel remarquable du littoral » et/ou en « espace naturel majeur » :

- Sur le pourtour du Bassin d'Arcachon, il s'agit :
  - du canal des Landes et du canal des Etangs,
  - des ruisseaux de Tagon, d'Ayguemorte, de Pontails, de Passaduy, du Milieu, de Lanton et de Cirès.
  
- Dans le Val de l'Eyre, des ruisseaux :
  - de Lacanau,
  - de la Surgenne,
  - de Dubern, des Esclaures, des Lassieux, de la Silley,
  - de Paillasse, de la Calette, de la Hountine,
  - de Bouron.

### **Prescription(s)**

Les PLU doivent les considérer selon les dispositions suivantes :

- ces cours d'eau et corridors écologiques majeurs doivent être identifiés et cartographiés dans les pièces réglementaires des PLU ;
- afin de conserver la fonctionnalité écologique de ces corridors, une bande de 50 mètres minimum (calculée depuis le haut de la berge) de part et d'autre de ces corridors écologiques doit être préservée de l'urbanisation. Cependant, dans les secteurs déjà urbanisés, cette bande peut être réduite pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes. Dans ce cas, les extensions de l'existant et autres installations et aménagements doivent préserver une bande de 5 mètres minimum de part et d'autre du lit mineur (calculée depuis le haut de la berge) afin de ne pas aggraver la situation existante et de préserver les capacités de reconquête. Lorsque cela est possible, il est recommandé de prévoir des emprises plus larges afin de concilier la valorisation récréative des fils d'eau avec la préservation des fonctions hydrauliques et écologiques. Les communes veillent à décliner dans leur PLU l'outil de protection le plus adapté aux modalités de gestion des fils de l'eau et à son fonctionnement hydraulique et écologique ;
- l'ouverture à l'urbanisation des secteurs situés dans la bande des 50 mètres de part et d'autre de ces corridors écologiques est conditionnée à la réalisation préalable d'une étude d'impact qui devra notamment évaluer les impacts de l'extension urbaine envisagée sur le fonctionnement écologique et hydraulique du cours d'eau, et proposer des mesures pour éviter, réduire, voire compenser, ces impacts. Si elles s'avèrent nécessaires, ces mesures doivent être intégrées dans le zonage et le règlement ainsi que sous forme d'actions dans les orientations d'aménagement et de programmation des PLU ;
- toute nouvelle infrastructure franchissant ces corridors écologiques doit préserver la continuité des berges/milieux associés et du cours d'eau. Pour les travaux lourds portant sur les infrastructures existantes grevant les continuités, la remise en bon état de ces dernières par un réaménagement qualitatif devra être mise en oeuvre.

### **Recommandation(s)**

Les communes ou EPCI sont encouragées à assurer la maîtrise foncière le long des cours d'eau d'une bande de 5 mètres, soit l'espace nécessaire à l'entretien et à la gestion du cours d'eau et de ses berges. Dans cette perspective, la mise en place d'emplacements réservés dans les PLU peut être étudiée par les communes.

### **1.2.3 Améliorer les connaissances sur le fonctionnement des autres émissaires et de leurs petits bassins versants**

Sur le pourtour du Bassin d'Arcachon, comme dans le Val de l'Eyre, et quel que soit leur caractère naturel, les ruisseaux permanents et intermittents, les crastes et le maillage transversal de fossés de drainage ainsi que les ripisylves et la végétation rivulaire qui leur sont associées, constituent des corridors écologiques d'intérêt local potentiels et sont indispensables au bon fonctionnement hydraulique du territoire (drainage, évacuation et stockage des eaux pluviales, champ d'expansion des crues). L'amélioration des connaissances de leur fonctionnement à l'échelle des bassins versants doit être poursuivie et leur préservation ou leur remise en bon état doit être étudiée et mise en œuvre à l'échelle communale.

Il s'agit notamment des émissaires suivants (liste non exhaustive) :

- Sur le pourtour du Bassin d'Arcachon :
  - ruisseaux de Compte, du Bétey, du Bourg,
  - berle de Cassy,
  - craste de Nezer,
  - craste Baneyre,
  - carreyre de Cataranne,
  - le Massurat.
- Dans le Val de l'Eyre
  - ruisseaux de Biard, d'Andron, de la Planquette, de Badet, du Briouey, de Toutin, de la Moulette,
  - ruisseau du Get, ruisseau du Martinet, ruisseau de la Forge, ruisseau du moulin de Lugos, ruisseau du Syndic.

### **Prescription(s)**

Ces émissaires et les milieux qui leurs sont associés (boisements alluviaux, ripisylves, prairies, roselières...) sont à identifier dans les documents d'urbanisme communaux. Selon leur état de fonctionnalité hydrologique et écologique (continuité et naturalité des berges, proximité de l'urbanisation, présence et état de la ripisylve,...) qui devra être étudié, ils seront à préserver, valoriser ou restaurer.

Dans l'attente de l'amélioration des connaissances sur l'émissaire permettant de proposer des mesures adaptées, une bande de 5 mètres minimum de part et d'autre du lit mineur doit être préservée de toute construction, installation ou aménagement.

### **1.2.4 Maintenir la biodiversité et la fonctionnalité écologique de la matrice agro-sylvicole du plateau landais**

Les secteurs les plus riches en landes humides et en lagunes du plateau landais constituent des lieux privilégiés de biodiversité. D'un point de vue fonctionnel, le continuum hygrophile formé par les landes humides et des lagunes, et parfois renforcé par le réseau de crastes et fossés, permet les échanges biologiques entre bassins versants littoraux et bassins versants de la Gironde. De façon générale, l'intégralité des types de landes peut être occupée par la pinède. Malgré la raréfaction de ces milieux

liée à la gestion sylvicole, cette richesse biologique reste présente en sous-étage ou dans les espaces interstitiels de la matrice sylvicole. Des prospections et études récentes conduites par le Parc Naturel des Landes de Gascogne confirment l'intérêt écologique de ces milieux.

L'échelle de travail du SCoT n'est pas adaptée pour identifier de manière exhaustive ces micro-milieux. Il s'agit d'améliorer les connaissances sur les qualités écologiques et le fonctionnement de ces milieux et d'en préserver les fonctionnalités écologiques et hydrologiques dans le cadre des PLU.

### **Prescription(s)**

Les documents locaux d'urbanisme s'attacheront à identifier ces milieux et à appliquer un zonage et un règlement adaptés à leurs caractéristiques écologiques et hydrologiques.

## **1.2.5 Protéger les lagunes du plateau landais**

Nota : Les lagunes sont localisées sur la carte « un capital nature préservé et protégé » (art. R.122-3 du code de l'urbanisme). Afin de préserver la fonctionnalité de ces milieux d'intérêt patrimonial, une zone tampon de 200 mètres, correspondant à la « zone d'influence immédiate des espaces naturels d'intérêt patrimonial » définie par le Plan du Parc Naturel Régional des Landes de Gascogne, est prise en compte.

### **Prescription(s)**

Les PLU doivent y attacher une attention particulière en inscrivant les lagunes en zone naturelle strictement protégée dans laquelle :

- les travaux d'affouillement et de remblaiement du sol sont interdits ;
- l'extraction des matériaux ainsi que les dépôts de sciure ou autres sous-produits forestiers sont interdits.

Dans les zones d'influence des lagunes (soit une zone tampon de l'ordre de 200 mètres autour des lagunes), seuls les usages et occupations du sol ne portant pas atteinte à leur intégrité et à leur fonctionnement écologiques sont autorisés.

Les projets d'assainissement et de mise en valeur agrosylvicole doivent maintenir les lagunes. A ce titre, lors de la création ou l'approfondissement de crastes, les risques d'assèchement des lagunes doivent être évalués et les mesures techniques de protection doivent être prises (maintien d'une distance suffisante entre le réseau de crastes et la lagune, profondeur maximale des crastes...).

L'ouverture à l'urbanisation de secteurs situés dans la zone d'influence est conditionnée à la réalisation préalable d'une étude d'impact qui devra notamment évaluer les impacts de l'extension urbaine envisagée sur le fonctionnement écologique et hydraulique des lagunes, et proposer des mesures pour éviter, réduire, voire compenser ces impacts. Si elles s'avèrent nécessaires, ces mesures doivent être intégrées dans le zonage et le règlement ainsi que sous forme d'actions dans les orientations d'aménagement et de programmation des PLU.

### 1.2.6 Établir un meilleur équilibre de régulation de la nappe superficielle

Largement saturé en eau en hiver (nappe affleurante à sub-affleurante), le plateau fait depuis plus d'un siècle l'objet de travaux de drainage. Cependant, si les systèmes initialement mis en œuvre par les forestiers correspondaient aux besoins annuels de la sylviculture, ceux exécutés par les agriculteurs à partir des années 1950 afin de permettre un accès mécanisé hivernal et printanier aux champs, assèchent plus la nappe.

Certains secteurs sylvicoles situés sur des bassins versants agricoles sont ainsi trop asséchés et pâtissent d'un relatif manque d'eau lors des périodes estivales, stressantes pour les arbres.

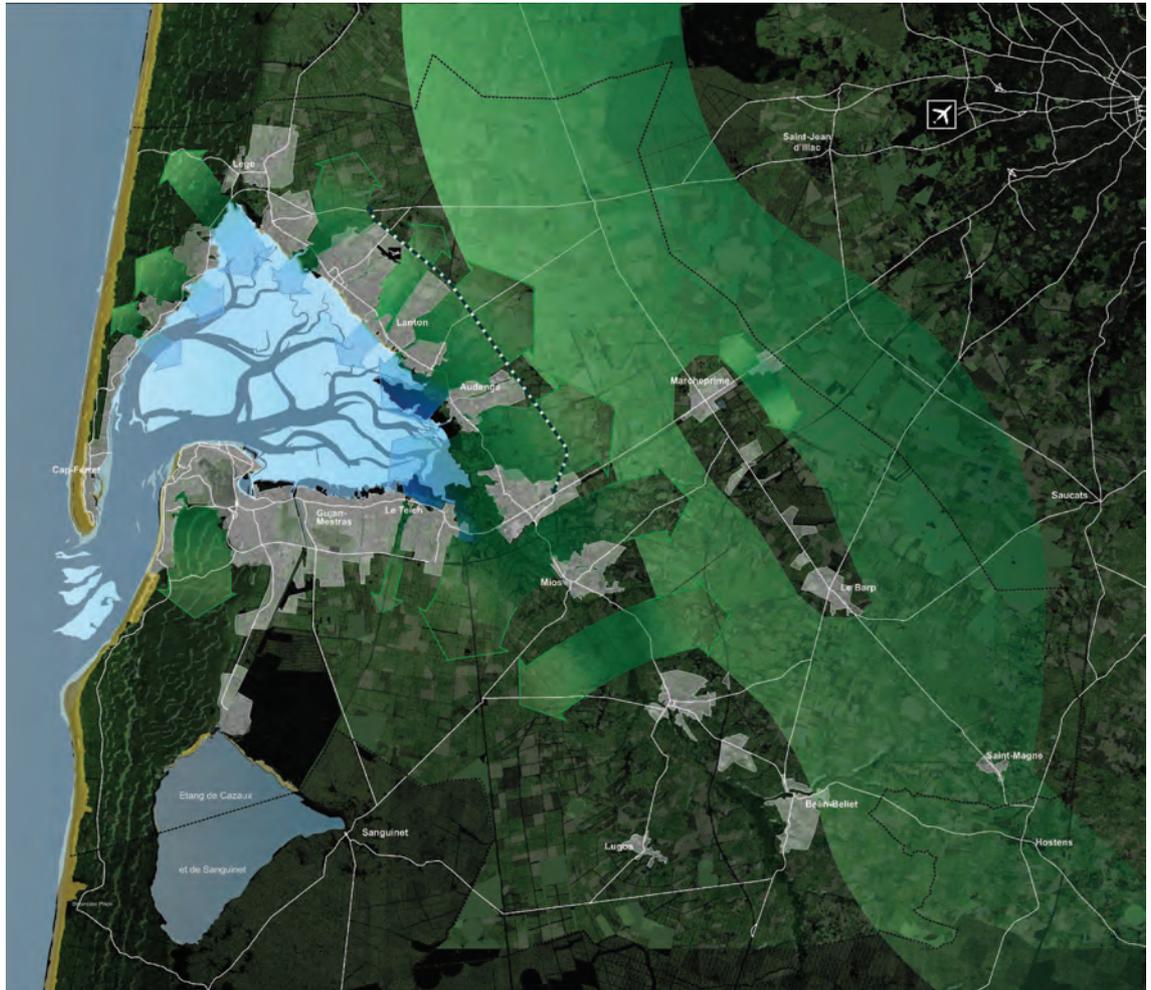
#### **Recommandation(s)**

L'ensemble des acteurs locaux devrait par conséquent veiller à améliorer le mode de drainage global afin que sylviculteurs et agriculteurs puissent chacun bénéficier des conditions d'humidité nécessaires à une exploitation optimale, quitte à reconsidérer certains dispositifs techniques, voire mettre en place des systèmes permettant de retenir l'eau en amont des pièces sylvicoles les plus sèches.

Cette nécessaire gestion gagnerait à faire l'objet d'études spécifiques dans le cadre des documents de gestion et de planification adaptés (SAGE, charte PNR...) visant à étudier la faisabilité de la mise en place de dispositifs techniques adaptés considérés à l'échelle de chaque bassin versant.



## Une trame complète et maillée de coupures vertes et de coupures d'urbanisation



# [1.3] Consolider la trame verte du territoire



## Objectifs

- Préserver la grande continuité terrestre du plateau landais et maintenir cette grande coupure d'urbanisation naturelle entre le Pays du Bassin d'Arcachon-Val de l'Eyre et l'aire métropolitaine bordelaise ;
- Protéger de façon affirmée mais différenciée les espaces naturels emblématiques du Val de l'Eyre et maintenir un équilibre entre une richesse écologique et un potentiel touristique qui constituent deux qualités complémentaires ;
- Préserver les équilibres agro-sylvicoles du massif selon une approche raisonnée, conciliant développement de l'économie productive et valorisation des services environnementaux rendus par le couvert forestier (puits de carbone, régulation hydraulique, protection des têtes de bassin versants,...).

### 1.3.1 Protéger les espaces naturels majeurs dans le Val de l'Eyre

**Nota** : Ces sites sont délimités dans la carte des espaces et sites naturels à protéger (art.R.122-3 du Code de l'urbanisme) en tant qu'« espace naturel majeur ».

La vallée de la Leyre participe pleinement à l'attractivité des communes riveraines et plus largement du Parc naturel régional des Landes de Gascogne. Elle offre un potentiel touristique sur lequel la fréquentation tend à s'accroître régulièrement sur les saisons printanières et estivales.

Inscrit pour sa majeure partie en zone humide dans le SAGE de « la Leyre, cours d'eau côtiers et milieux associés » et complété d'un classement en zone Natura 2000, ce complexe, largement ramifié, constitue le troisième bassin versant fluvial d'Aquitaine après ceux de la Gironde et de l'Adour. Parallèlement, la prise en compte des enjeux touristiques impose des dispositions de gestion future fines et équilibrées.

#### Prescription(s)

Les PLU doivent inscrire ces espaces en zone naturelle strictement protégée avec interdiction d'y mener des travaux et occupations du sol susceptibles de porter atteinte aux équilibres écologiques de ces milieux.

#### Recommandation(s)

La fréquentation de la Leyre devant faire l'objet d'une certaine attention, il est recommandé de :

- limiter les aménagements permettant au public d'accéder à certains secteurs ; les éventuels aménagements de pistes cyclables ou de cheminements pédestres doivent respecter une distance minimale de recul depuis les berges (distance à définir en concertation avec les communes et gestionnaires des milieux naturels), et ne pas être réalisés en vis-à-vis sur les deux côtés des berges, afin de préserver la continuité du corridor feuillu.
- limiter la navigation sur certaines sections (tronçons à définir selon le même mode de concertation).

### 1.3.2 Préserver les espaces d'intérêt écologique du bassin versant de l'Eyre

**Nota** : Ces sites sont localisés sur la carte des espaces et sites naturels à protéger (art. R.122-3 du Code de l'urbanisme) en tant qu'« espace d'intérêt écologique ».

Cet ensemble constitue une zone tampon autour du cœur de la vallée. Il peut schématiquement être circonscrit à l'actuelle ZNIEFF de type II.

#### **Prescription(s)**

Les PLU doivent, à ce titre, classer ces espaces en zone naturelle et/ou agricole en intégrant des mesures réglementaires susceptibles de préserver les milieux ouverts et en particulier les landes, pelouses sèches et anciennes prairies, ainsi que des boisements feuillus éventuellement non pris en compte dans le cadre des dispositions du chapitre précédent.

#### **Recommandation(s)**

Il est recommandé d'accompagner la protection de ces espaces en établissant des dispositions de soutien à l'agriculture permettant de les valoriser en y assurant une fonction effective :

- en tenant compte du potentiel agronomique des terrains concernés et de la faible disponibilité de la ressource en eau ;
- en privilégiant les modes de culture raisonnée afin de limiter les impacts sur la qualité des eaux superficielles ;
- en définissant le type d'agriculture présente à redynamiser ou à réintroduire ;
- en encadrant strictement les possibilités d'établir des sièges d'exploitation afin de ne pas miter le paysage et éviter les transformations de ces sièges, à terme, en simple écart urbain.

### 1.3.3 Préserver les espaces d'équilibre agro-sylvicole

Les « espaces d'équilibre agro-sylvicole » localisés sur la carte « Préserver le capital nature du territoire » sont principalement composés d'espaces de production sylvicole et agricole et constituent le socle de nature ordinaire du territoire. Afin de préserver la grande coupure d'urbanisation naturelle entre le Pays du Bassin d'Arcachon-Val de l'Eyre et l'aire métropolitaine bordelaise, il s'agit de préserver ces espaces de l'urbanisation.

#### **Prescription(s)**

- Ces espaces n'ont pas vocation à être ouverts à l'urbanisation et les PLU doivent les classer en zone N ou A selon leurs fonctions.

- Toute forme d'urbanisation est interdite à l'exception des installations, équipements et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif. De façon générale, tout projet d'installation, d'équipement ou d'aménagement doit tenir compte des continuités écologiques et maintenir une perméabilité de l'espace suffisante pour permettre le déplacement des espèces (soit en l'état, soit par création de solutions compensatoires).

En tout état de cause, l'ensemble des constructions autorisées ci-après doit faire l'objet d'une insertion paysagère soignée.

- Sur les communes relevant de l'application de la loi Littoral, la construction de tout nouveau bâtiment agro-sylvicole n'est autorisée qu'en continuité des espaces urbanisés (en l'occurrence l'agglomération littorale) ou dans le cadre d'une opération de création d'un « hameau nouveau intégré à l'environnement » (article L.146-4 I du Code de l'urbanisme). Sont cependant autorisés en dehors des espaces urbanisables :

- les installations à caractère agro-sylvicole soumises à déclaration ou autorisation dans le cadre du régime des installations classées et relevant d'un périmètre d'isolement en application de l'article L.111-3 du Code rural, eu égard aux nuisances occasionnées vis à vis des espaces habités ;
- les travaux de mise aux normes des bâtiments d'élevage existants, dès lors qu'il n'y a pas une augmentation des effluents animaliers ;
- la construction de bâtiments techniques agricoles (à l'exclusion des sièges d'exploitation) fonctionnant en symbiose avec l'exploitation pétrolière (serres chauffées par géothermie) sans tenir compte du principe de « continuité des espaces urbanisés ». Les autorisations administratives doivent alors s'assurer des possibilités effectives de remise en état naturel des terrains dans le cas d'une cessation de l'activité agricole.

- Sur les communes ne relevant pas de l'application de la loi Littoral, l'établissement des sièges d'exploitation agro-sylvicoles est libre. En revanche, afin de tenir compte des risques naturels et de limiter le mitage de l'espace, il convient d'être attentif à ne pas offrir de trop importantes opportunités d'installations éparpillées. Les PLU doivent ainsi établir, en concertation avec les organismes professionnels, des règles permettant d'encadrer la possibilité de créer de nouveaux sièges d'exploitation.

- Sur l'ensemble des communes, afin de tenir compte de la nécessaire diversification des sources de revenus des agriculteurs, en respect des nouveaux objectifs de la politique agricole commune européenne (PAC), les hébergements de type gîtes, chambres et tables d'hôtes et, le cas échéant, le commerce des produits de la ferme, complémentaires d'une exploitation agro-sylvicole peuvent être créés dans une construction existante ou nouvelle, selon les dispositions prises par les PLU (zone A ou N).

### **1.3.4 Préserver et valoriser de véritables coupures vertes et limiter la fragmentation du plateau landais**

Afin de préserver la grande coupure naturelle sur le plateau landais, le SCoT s'attache à stopper le développement de l'urbanisation linéaire le long des infrastructures routières en préservant les grandes continuités naturelles entre les principaux noyaux d'urbanisation.

Le maintien de ces continuités naturelles le long des grands axes routiers est également nécessaire pour préserver la perception paysagère en profondeur du territoire et assurer une meilleure lisibilité de l'alternance entre espaces bâtis et espaces naturels.

Afin de matérialiser ces coupures vertes, des principes de discontinuités naturelles le long des infrastructures sont localisés sur la carte « Préserver le capital nature du territoire ».

De plus, les prescriptions fixées par l'orientation 2.1.2, visant à limiter le développement des hameaux existants et à contenir les extensions de l'urbanisation au sein des enveloppes urbaines 2030, contribuent à préserver l'ensemble de ces coupures vertes du plateau landais. Dans ce cadre, les dispositions prises dans le présent SCoT pour assurer le développement économique de Marcheprime au niveau de Croix d'Hins sur les terrains appartenant à la commune constituent l'ultime poussée d'urbanisation le long de la RD1250. Ainsi, dans la mesure où il convient de préserver une continuité naturelle sur le secteur, tout développement à venir (y compris à long terme) devra par conséquent être interdit dans les prochains SCoT, excepté en strict vis à vis considéré par rapport aux infrastructures de transport existantes.

### 1.3.5 Favoriser l'intégration paysagère et écologique des projets au sein du massif

Le projet routier de contournement Est du Bassin d'Arcachon, sous maîtrise d'ouvrage du Conseil Général de la Gironde, fait l'objet d'études d'impact et d'incidences dans le cadre du dossier de DUP. Pour cela, des inventaires ont été menés par un bureau d'études spécialisé sur les milieux et les habitats naturels, sur la faune, la flore en 2011 et 2012 et ont permis d'affiner les zones sensibles présentes. Ces études, qui devraient s'achever fin 2013, visent à limiter les impacts d'une telle infrastructure sur l'environnement et à déterminer les mesures les plus pertinentes.

Le principe de tracé aujourd'hui proposé par le Conseil Général de la Gironde n'affecte directement aucun zonage réglementaire au titre des milieux naturels du patrimoine écologique et de la faune et de la flore et l'ensemble des mesures d'évitement et de réduction suivantes seront réalisées :

- l'évitement de plusieurs stations botaniques de Romulées de Provence identifiées lors des prospections de terrain. L'espèce est protégée régionalement et les mesures ont été validées en relation avec les services de la DREAL Aquitaine et du CBN Sud Atlantique ;
- la prise en compte des corridors écologiques en lien avec la DREAL et le PNR, avec la mise en œuvre de dispositifs de maintien des fonctionnalités des corridors existants pour la petite faune type vison, des corridors à chiroptères, avifaune, grande faune forestière ;
- l'évitement des zones humides prioritaires du SAGE Leyre. Pour celles qui ne pourraient l'être, pour des raisons qui seront justifiées, conformément au règlement du SAGE, les mesures de compensation les plus pertinentes seront définies par le maître d'ouvrage en concertation avec le PNR des Landes de Gascogne (notamment création d'une zone humide à hauteur de 150 % de la surface détruite à proximité).

#### Prescription(s)

Afin de favoriser l'intégration paysagère et écologique du projet de contournement Est du Bassin, les PLU doivent :

- Définir une zone tampon inconstructible de l'ordre de 150 mètres de large minimum à l'ouest de la voie pour éviter un effet vitrine et les risques d'une urbanisation diffuse associée. Ces 150 mètres s'entendent entre les limites des enveloppes urbaines définies par le SCoT et l'axe de la future voie ;
- À l'Est de la voie au sein des espaces d'équilibre agro-sylvicole, il est fait application des prescriptions de l'orientation 1.3.3 précédente qui interdit toute forme d'urbanisation, à l'exception des installations, équipements et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ainsi que les installations à caractère agro-sylvicole abordées pour le cas spécifique des communes littorales. Ces occupations du sol éventuellement autorisées devront néanmoins respecter une zone tampon inconstructible de 300 mètres minimum, sauf nécessité impérieuse pour les services publics exigeant la proximité immédiate de l'infrastructure routière ;
- Les PLU devront inscrire ces espaces en zone naturelle et inscrire les ensembles boisés en Espaces boisés classés ;
- A terme, seuls les aménagements suivants sont susceptibles d'être accueillis dans ces zones tampon inconstructibles : aménagement de circulations douces et installations et équipements DFCI, gestion des eaux pluviales et découplage hydraulique des espaces situés en amont, aménagements en faveur de la préservation et de la restauration des continuités écologiques terrestres et aquatiques.

Afin de favoriser l'**intégration paysagère des sites de développement économique** et de préserver des continuités paysagères le long des axes routiers concernés, une bande non aedificandi de 30 mètres minimum sera préservée de part et d'autre des voies suivantes au droit des sites urbanisables :

- la RD 5 entre le bourg de Marcheprime et le bourg du Barp,
- la RD 3 entre le bourg de Salles et le bourg de Belin-Beliet.

#### **Recommandation(s)**

- Afin d'éviter toute spéculation foncière sur les espaces d'accompagnement de la future voie de contournement et de pérenniser cette continuité paysagère et écologique, les collectivités territoriales concernées par le projet routier devront étudier la faisabilité d'une maîtrise foncière des espaces inscrits dans la bande de 150 mètres.

- Par ailleurs, afin de privilégier une gestion « in situ » et à l'échelle intercommunale des impacts du projet, les aménagements et modalités de gestion des espaces inscrits dans la bande de 150 mètres devront contribuer prioritairement à supprimer, réduire, voire compenser les impacts du projet de route-parc sur la biodiversité, les continuités écologiques, les zones humides, les paysages, l'eau, les activités sylvicoles, le cadre de vie.

La faisabilité de la mise en œuvre d'outils permettant la maîtrise foncière et la gestion des espaces tels que les PPEANP (Périmètre de Protection des Espaces Agricoles et Naturels Périurbains) ou les ZPENS devra être étudiée.

### **1.3.6 Favoriser des modes de gestion et de valorisation agro-sylvicoles diversifiés**

#### **Recommandation(s)**

- Afin de poursuivre les efforts déjà engagés en matière d'agriculture raisonnée sur le plateau landais, le SCoT recommande de :

- maintenir l'équilibre des surfaces consacrées à la forêt et à l'agriculture en limitant les créations nouvelles d'îlots agricoles non fragmentés de très grande taille qui ont un impact significatif sur l'hydraulique, la qualité de l'eau, les milieux naturels et la forêt ;
- traiter les lisières agricoles par le maintien et la plantation de feuillus ;
- mettre en place des bandes enherbées le long des fossés et crastes ;
- tisser des continuités arbustives et arborées au sein des grandes clairières agricoles afin de restaurer les fonctionnalités écologiques (faune auxiliaire, coupe-vent, continuités écologiques, zone tampon...).

- Afin de réduire la vulnérabilité du massif sylvicole liée à la monoculture de pin maritime (parasites, tempêtes, risque incendie) et d'offrir des perspectives complémentaires de valorisation de la forêt, le SCoT recommande la préservation des lisières et îlots de feuillus et la plantation localisée d'essences nouvelles (notamment feuillus).

- Afin de mieux composer avec les capacités du sol et du sous-sol, les communes doivent encourager les pratiques agricoles raisonnées visant notamment une réduction des intrants et une utilisation plus rationnelle de l'eau.

# [1.4] Préserver et valoriser une trame verte et bleue urbaine



## Objectifs

- Préserver et valoriser la nature en ville ;
- Poursuivre la mise en œuvre de trame verte et bleue à l'échelle communale ;
- Concilier les usages récréatifs avec la préservation des fonctionnalités écologiques des espaces.

### 1.4.1 Structurer et valoriser les lisières ville-nature

Nota : les lisières ville-nature correspondent aux limites de l'enveloppe urbaine 2030 définies par le SCoT cartographiées au 1/75000ème sur la carte « Préserver le capital nature du territoire ».

Les lisières ville-nature constituent des espaces d'interface entre des terrains urbanisés ou urbanisables et les sites naturels et forestiers préservés de l'urbanisation par le SCoT.

Deux types de lisières ville-nature sont distingués par le SCoT :

- les **lisières ville-nature** qu'il convient éventuellement de **valoriser sur le plan paysager et/ou fonctionnel afin d'en améliorer l'interface avec un vis-à-vis pérennisé**. Ces lisières correspondent à des limites physiques (domaine public maritime, cours d'eau, infrastructure terrestre,...) ou naturelles protégées (espaces naturels majeurs ou remarquables, coupures d'urbanisation littorales) intangibles, au-delà desquelles aucun développement urbain n'est envisagé.

Compte tenu de la sensibilité de ces espaces naturels au contact de la ville, le SCoT souhaite les valoriser en s'appuyant sur les projets de renouvellement urbain ou d'aménagement susceptibles d'améliorer la qualité paysagère, écologique et l'accessibilité des espaces de nature. Dans ce cadre, selon le cas fixé dans les prescriptions ci-après, une bande nouvellement urbanisable d'une centaine de mètres maximum peut être acceptée. Cette disposition peut permettre de valoriser une lisière dégradée par la qualité architecturale et paysagère médiocre de l'urbanisation existante en tissant une forme urbaine de meilleure qualité.

- les **lisières ville-nature à structurer** afin d'en optimiser l'insertion à court/moyen terme tout **en préparant un « dialogue fonctionnel » à venir avec des espaces en vis-à-vis susceptibles de muter** à long terme dans le cadre de futures dispositions prises dans les prochains SCoT.

Ces lisières sont matérialisées par un trait représentant une épaisseur réelle d'environ 150 mètres. Les espaces correspondants doivent être mis à profit pour concevoir des projets d'aménagement permettant une valorisation réciproque entre l'espace urbain et son écrin naturel.

## Prescription(s)

- Dans le cadre d'espaces déjà urbanisés situés en front d'une lisière ville-nature à valoriser :
  - les projets doivent se développer sous forme de renouvellement urbain sans nouvelle avancée du front bâti ;
  - sur les communes littorales, les sites bordant une coupure d'urbanisation définie au titre de l'article L.146-2 du Code de l'urbanisme, peuvent toutefois bénéficier d'une bande nouvellement urbanisable d'une centaine de mètres en l'absence d'infrastructures, cours d'eaux ou espaces naturels remarquables (art. L.146-6 du Code de l'urbanisme) ;

- les façades et espaces libres situés en front bâti doivent faire l'objet d'une attention architecturale et paysagère bénéficiant du plus grand soin.

- Au sein des enveloppes urbaines 2030 définies par le SCoT, une zone d'urbanisation future contiguë à une lisière ville-nature à valoriser ou à structurer doit faire l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation dans le PLU intégrant les principes d'aménagement suivants :

- une continuité d'espace de nature accessible au public et aux circulations douces doit être préservée et valorisée le long du nouveau front urbain constitué. Cette continuité doit présenter une largeur minimale de 30 mètres ;
- l'implantation du bâti le long de ce nouveau front urbain doit permettre le maintien et l'aménagement de perméabilités piétonnes tous les 500 mètres minimum, ainsi que des perméabilités visuelles. L'ensemble de ces perméabilités doit être orienté vers les espaces de nature voisins ;
- les façades et espaces libres situés en front doivent faire l'objet d'une attention architecturale et paysagère bénéficiant du plus grand soin. L'organisation des bâtiments doit privilégier des formes compactes de type intermédiaire et petits collectifs afin de préserver un maximum d'espace libre.

#### **Recommandation(s)**

Au sein des espaces déjà urbanisés, pour tout projet de renouvellement urbain contigu à une lisière à valoriser ou à structurer, il est recommandé :

- de préserver ou de restaurer une continuité d'espace de nature afin de former une lisière ville-nature ;
- d'optimiser les densités bâties constatées afin d'offrir les qualités paysagères et de cadre de vie situées en vis-à-vis à un plus grand nombre de ménages.

### **1.4.2 Protéger et valoriser des espaces naturels urbains**

**Nota** : ces espaces sont localisés sur la carte « Préserver le capital nature du territoire » au 1/75 000ème.

Enclavés au sein des espaces urbanisés ou d'urbanisation future, ces espaces naturels sont considérés comme des espaces relais pour la trame verte et bleue en milieu urbain. Préservés pour leur valeur écologique, leur contexte urbain justifie néanmoins une valorisation récréative. L'objectif du SCoT est de conserver leur caractère naturel et non imperméabilisé, mais également de favoriser leur ouverture au public dans la mesure de la capacité d'accueil et de la sensibilité des milieux naturels.

#### **Prescription(s)**

Les documents d'urbanisme doivent inscrire ces espaces en zone naturelle au sein desquels la construction de logement ou d'hébergement touristique est strictement interdite. Seuls les installations, aménagements et constructions dédiés à des équipements d'intérêt collectif nécessaires à la valorisation récréative, paysagère et écologique de ces espaces sont autorisés sous les conditions suivantes :

- l'emprise au sol cumulée/totale des aménagements (y compris les aires de stationnement) et constructions doit rester inférieure à 5 % de la superficie totale de l'espace naturel urbain concerné ;
- l'implantation éventuelle de tels équipements doit être réalisée de façon préférentielle sur les lisières de l'espace naturel urbain ;
- les éventuelles aires de stationnement doivent privilégier les traitements excluant les enrobés ;
- les aménagements doivent veiller à préserver voire restaurer les habitats et zones humides existants en cohérence avec les spécificités paysagères et écologiques du site et de ses environs.

### 1.4.3 Tisser des continuités vertes en milieu urbain

**Nota :** Sur la carte « Préserver le capital nature du territoire », des « continuités vertes » sont identifiées à l'intérieur des enveloppes urbaines. L'échelle du SCoT n'étant pas suffisamment précise pour identifier et préserver les trames vertes communales, il revient aux PLU de les préciser et de les compléter. Elles doivent avant tout être entendues comme un support de projet à développer à l'échelle communale, et non comme une contrainte à l'urbanisation.

Elles correspondent à un principe de liaison naturelle à mettre en œuvre par les PLU au sein des espaces urbanisés ou d'urbanisation future. Elles ont pour objectif de relier les espaces de nature pour constituer une trame verte et bleue urbaine à l'échelle des communes. Ces continuités peuvent avoir une fonction écologique (corridor) et/ou récréative (espaces verts, circulations douces), et/ou paysagère (structuration urbaine, continuités végétales arborées ou prairiales) ou hydraulique.

#### **Prescription(s)**

En espace à urbaniser, une largeur minimale de 15 mètres doit être préservée en l'état naturel le long des continuités vertes localisées par la carte « Préserver le capital nature du territoire ». Dans le cas d'opérations d'aménagement, ces continuités vertes doivent constituer l'armature des espaces verts communs ou publics.

Les PLU doivent préciser la localisation, l'épaisseur et la (ou les) fonction(s) de ces continuités proposées par le SCoT et les compléter de façon à composer une trame verte et bleue urbaine à l'échelle de la commune. Le document graphique et le règlement doivent décliner, à leur échelle, les outils et dispositions adaptés à la situation (en espace urbanisé ou à urbaniser, espace public ou privé,...) et la (ou les) fonction(s) (écologique et/ou récréative et/ou paysagère et/ou hydraulique) des continuités vertes du SCoT.

#### **Recommandation(s)**

Afin de valoriser et d'optimiser au mieux les continuités vertes, une multifonctionnalité des aménagements est à rechercher : il est recommandé que les projets d'aménagement concilient circulations douces, maintien de corridors écologiques et gestion superficielle des eaux pluviales.

### 1.4.4 Favoriser la création d'espaces verts dans les nouveaux quartiers

La création ou le maintien d'espaces verts au sein des espaces urbanisés revêt sur le territoire du SCoT un rôle déterminant, et ce à plusieurs titres :

- amélioration du cadre de vie et des paysages (caractère forestier du territoire) ;
- maîtrise de l'imperméabilisation des sols et gestion des eaux pluviales ;
- optimisation des formes urbaines.

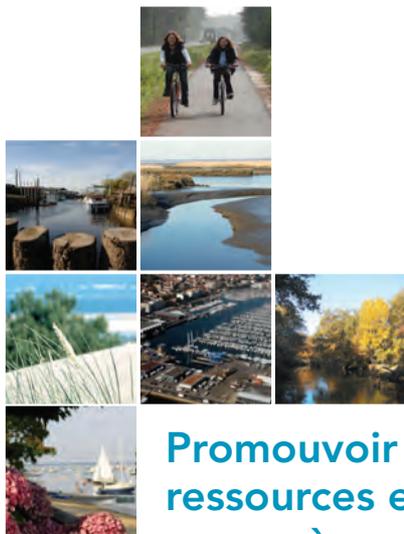
#### **Prescription(s)**

Afin de renforcer la présence de la nature en ville et l'offre en espaces verts collectifs, un objectif de maintien ou de création de 30 % d'espaces verts dans les zones faisant l'objet d'une ouverture à l'urbanisation est fixé par le SCoT.

L'atteinte de cet objectif devra d'abord privilégier le maintien des boisements existants et la préservation des zones humides.

#### **Recommandation(s)**

Les PLU sont encouragés à décliner cet objectif de création ou de maintien de 30 % minimum d'espaces verts sous forme d'Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) de façon à pouvoir planifier et mutualiser la création de ces espaces verts dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble.



# 2

**Promouvoir un modèle urbain économe en ressources et respectueux des spécificités paysagères locales**



Le modèle d'aménagement du SYBARVAL, établi dans le PADD du présent SCoT, se fonde à l'échelle de l'exceptionnalité et de la singularité du territoire et porte trois ambitions que l'on peut résumer autour de la trilogie homme - nature - ville :

- **une ambition environnementale** avec comme valeur celle de concilier l'évolution démographique avec la préservation de l'environnement ;
- **une ambition économique et sociale** avec comme valeur celle de concilier la croissance économique avec la cohésion territoriale et l'équité sociale ;
- **une ambition urbaine** avec comme valeur celle de concilier l'effet de l'attractivité dans la tradition de l'aisance spatiale avec les exigences de l'urbanisme contemporain moins consommateur d'espace...

... et cela pour former un territoire d'équilibre qui souhaite :

- préserver son identité basée entre autres sur la vitalité des activités permettant de valoriser son potentiel terrestre et marin (pêche, ostréiculture, sylviculture et agriculture), la richesse de ses milieux naturels, la beauté de ses paysages ;
- accueillir dans les meilleures conditions les habitants qui souhaitent s'y installer tout en permettant le maintien de ceux déjà en place ;
- dynamiser son secteur économique et accueillir de la meilleure manière les nouvelles entreprises.

**C'est donc bien entre préserver et accueillir que l'équilibre est posé dans le projet territorial du SCoT.**

Dans ce cadre :

- Le projet d'**accueil** des populations et fonctions économiques nouvelles, présente un modèle d'organisation et de gestion rationnelle et économe de l'espace qui s'appuie sur les dispositions suivantes abordées ci-après :
  - limiter les extensions urbaines à horizon 2030 ;
  - contenir le développement des hameaux, écarts et « quartiers »<sup>7</sup> ;
  - qualifier les espaces proches du rivage de manière différenciée et adapter les capacités d'accueil.
- Une large partie des dispositions de préservation/valorisation des espaces naturels fixées dans la partie 1 du présent DOO sont complétées ci-après selon les thématiques suivantes :
  - réduction de la vulnérabilité du territoire aux risques naturels et anticipation des effets prévisibles des changements climatiques ;
  - préservation et gestion durable de la ressource en eau ;
  - encouragement d'une politique énergétique locale durable ;
  - organisation des conditions d'une gestion rationnelle des déchets et de valorisation du potentiel « minier ».

## [2.1] Organiser une gestion rationnelle et économe de la consommation d'espace



### Objectifs

Tenir compte des impératifs :

- de préservation d'un cadre naturel riche, parfois fragile ;
- de protection des biens et des personnes contre les nuisances et les risques (inondations et incendies par exemple) ;
- d'une organisation du territoire assurant de façon équilibrée la gestion sans exclusion des populations humaines présentes et à venir, en leur offrant les emplois, équipements, services et cadre de vie indispensables à leur épanouissement social et économique pérenne ;
- de limitation de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.

En respectant les dispositions de protection de l'environnement déjà abordées en partie 1 du présent DOO, le SCoT fixe comme objectif prioritaire la nécessité de rééquilibrer le développement urbain dans les secteurs centraux en donnant priorité au réinvestissement urbain.

Afin de cadrer, de façon cohérente, le projet d'accueil des populations et de développement des activités et des équipements sur le territoire, le SCoT localise des « enveloppes urbaines 2030 » qui constituent le cadre maximal de développement urbain à venir.

Ces enveloppes urbaines sont construites sur les principes suivants :

- Les espaces agricoles et les espaces naturels composant la trame verte et bleue<sup>8</sup> et préservés de l'urbanisation délimitent en creux l'offre foncière maximale potentiellement ouverte aux extensions urbaines.

En contrepartie de l'affirmation du principe de réinvestissement urbain, environ **20 % de la superficie de l'enveloppe urbanisable du schéma directeur approuvé en 1994 sur la COBAS et COBAN sont ainsi reversés en espaces naturels dans le présent schéma à 2030.**

- L'armature urbaine multipolaire du territoire est hiérarchisée de la façon suivante : centralités majeures, centres-villes et bourgs-relais, centres-bourgs et autres polarités, arrêts ferroviaires, quartiers ou villages (au sens de la loi Littoral) et hameaux ;

- Trois grands types d'espaces consacrés au développement urbain sont distingués en fonction de leurs vocations : espaces multifonctionnels, espaces économiques et espaces de tourisme et loisirs ;

**Nota** : l'enveloppe urbaine 2030 est localisée au 1/75 000ème par la carte « un modèle urbain économe en ressources : les enveloppes urbaines ».

## 2.1.1 Optimiser les espaces multifonctionnels

### Intensifier les espaces urbanisés multifonctionnels existants

Condition indispensable à la limitation des nouvelles extensions urbaines envisageables à 2030, le SCoT donne la priorité au renouvellement urbain et à l'intensification des espaces déjà urbanisés.

Cette orientation est déclinée de façon différenciée selon les secteurs en fonction de leur position dans la hiérarchie de l'armature urbaine définie par le SCoT et présentée ci-dessus.

Ainsi, afin de rationaliser les équipements existants et de limiter les déplacements motorisés, l'intensification urbaine est fixée comme prioritaire dans les centralités et les secteurs desservis par les transports en communs.

#### Prescription(s)

Au moins 40 % du développement urbain (pour les fonctions résidentielles, équipements, services de proximité) doit être localisé prioritairement dans la zone multifonctionnelle à intensifier.

### Délimiter dans les PLU les secteurs de densités minimales

Afin de tenir compte des situations territoriales (coût du foncier plus ou moins important selon les communes du SYBARVAL, formes urbaines existantes, équipements publics disponibles...), le présent SCoT fixe des densités minimales adaptées selon les contextes territoriaux.

Ces densités doivent ainsi se décliner de façon différenciée entre :

- les communes de l'agglomération littorale qui bénéficient d'un développement urbain déjà conséquent avec des zones urbanisées relativement étoffées et bénéficiant de plus fortes opportunités de renouvellement ;
- les bourgs et villages forestiers qui offrent certes un potentiel de renouvellement mais qu'il convient de considérer à l'échelle locale.

#### Prescription(s)

Afin de mieux tenir compte des spécificités locales, les PLU doivent délimiter les secteurs urbanisés des centralités majeures, centres-villes et bourgs-relais, centres-bourgs et autres polarités, ainsi que les quartiers situés à proximité d'arrêts ferroviaires, sur lesquels des densités minimales doivent être respectées conformément au tableau ci-après.

Ces secteurs devront être délimités sur les plans de zonage à partir des critères suivants :

- les centralités majeures, centres villes et bourgs relais, centres bourgs et autres polarités doivent être obligatoirement intégrés dans les secteurs de centre-ville ou zone urbaine de centralité (zonés comme tels au PLU) et doivent présenter une diversité des fonctions urbaines (logements, commerces, services et équipements publics et collectifs) ;
- les quartiers riverains des arrêts ferroviaires doivent être délimités en prenant un rayon de 700 m considéré depuis chaque gare ;
- peuvent toutefois être exclus de ces aires de densités minimales les quartiers, sites et secteurs urbains bénéficiant d'une forte valeur patrimoniale et paysagère et/ou grevés par un risque d'inondation. Les PLU doivent justifier la prise en compte de ces éléments patrimoniaux par des dispositions règlementaires permettant la protection/mise en valeur effective du patrimoine et paysagés considérés.

## Transposer et appliquer les densités minimales dans les PLU

### Prescription(s)

Les densités minimales fixées par le SCoT sur les sites sus-évoqués sont les suivantes :

	Densité minimale à développer (nombre de logements par hectare ou équivalent)
<b>Centralités majeures</b>  - Tissus centraux d'Andernos-les-Bains, et de La Teste de Buch, - Arcachon Ville d'été.	80 logements  => soit un équivalent COS (coefficient d'occupation des sols) de 0,55% <sup>1</sup> au minimum.
<b>Espaces urbanisés situés à proximité d'un arrêt ferroviaire (dans un rayon de l'ordre de 700 m).</b>  Excepté les arrêts de Croix d'Hins et de Marcheprime bourg	50 logements  => soit un équivalent COS de 0,35 % <sup>1</sup> au minimum.
<b>Espaces urbanisés situés à proximité d'un arrêt ferroviaire (dans un rayon de l'ordre de 700 m).</b>  - Croix d'Hins (commune de Marcheprime)	20 logements  => soit un équivalent COS de 0,25 % <sup>2</sup> au minimum.
<b>Centres-villes et bourgs-relais</b>  - Arès, Audenge, Biganos, Gujan-Mestras, Lanton, Lège, Le Teich, Marcheprime, Salles	40 logements  => soit un équivalent COS de 0,25 % <sup>1</sup> au minimum.
<b>Centres-bourgs et autres polarités</b>  - Le Barp, Belin-Beliet, Cap Ferret centre, Cazaux (Commune de La Teste de Buch), Mios  - Saint Magne	30 logements => soit un équivalent COS de 0,20 % <sup>1</sup> au minimum.  20 logements => soit un équivalent COS de 0,15 % <sup>1</sup> au minimum.
A noter que la commune de Lugos, non équipée en assainissement collectif, ne fait pas l'objet de prescriptions de densités minimales.	

<sup>1</sup> Calculé à partir d'une moyenne de 65 m<sup>2</sup> par logement.

<sup>2</sup> Calculé à partir d'une moyenne de 110 m<sup>2</sup> par logement.



80 logements à l'hectare



50 logements à l'hectare





30 - 40 logements à l'hectare



20 logements à l'hectare



Ces densités minimales doivent être transposées dans les règlements et orientations d'aménagement et de programmations (OAP) des PLU et sont applicables pour les opérations suivantes :

- La densité brute moyenne, exprimée en nombre de logements à l'hectare, s'applique à l'ensemble des secteurs de projet, c'est-à-dire ZAC, PAE/PUP ou toute opération immobilière, d'aménagement ou de construction développant au moins 1 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher destinée à l'habitat.

- La densité est définie par l'article L.331-35 du Code de l'urbanisme : il s'agit du rapport entre la surface de plancher d'une construction déterminée conformément à l'article L.112-1 du même code et la surface du terrain de l'unité foncière sur laquelle cette construction est ou doit être implantée.

Pour le calcul, n'est pas retenu dans l'unité foncière la partie de terrain rendue inconstructible du fait de contraintes physiques ou de prescriptions administratives. De plus, lorsqu'une construction nouvelle est édifée sur un terrain qui comprend un bâtiment qui n'est pas destiné à être démolit, la densité est calculée en ajoutant la surface de plancher existante à celle de la construction nouvelle.

La densité maximale peut être calculée soit à partir du COS, soit à partir des éléments qui déterminent un gabarit et qui sont dans le document d'urbanisme (articles 6, 7, 9, 10).

- Afin de favoriser la mixité fonctionnelle, la densité à l'échelle d'une opération est calculée en équivalent « nombre de logements à l'hectare » en incluant les activités et équipements selon le calcul suivant : 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher consacrés aux services, commerces ou équipement équivalent à 1 logement.

### **Recommandation(s)**

Afin d'impulser un respect réel de ces densités minimales, les communes gagneraient à faire application de l'article L.331-36 du Code de l'urbanisme.

Il est recommandé de localiser les logements sociaux au plus près des services, des commerces et des moyens de transport collectif.

Afin de rationaliser les espaces urbanisés existants, doivent être recherchés des modes de recomposition urbaine par réhabilitation et restructuration de bâtiments anciens, opérations de démolition/reconstruction, occupation de friches, comblement de « dents creuses », etc.

Les stratégies foncières publiques et privées doivent de préférence être orientées vers la reconquête des espaces centraux.

Afin de conserver aux bourgs, bourgs-relais et autres polarités une qualité en rapport avec leurs fonctions urbaines et sociales, les opérations nouvelles développées doivent limiter, au maximum, l'habitat pavillonnaire et s'efforcer de promouvoir des nouvelles formes de maisons de ville, d'habitat semi-collectif et collectif d'échelle proportionnée.

### **limiter les extensions urbaines à vocation multifonctionnelle**

**En regard des besoins en logements nécessaires** (accueil des nouvelles populations souhaitant s'installer sur le territoire, décohabitation de ménages locaux, nouvelles formes d'habitat adaptées à des publics spécifiques), **des capacités effectives de renouvellement urbain et de la volonté de préserver globalement le cadre de vie, le recours à des opérations d'extension urbaine est nécessaire.**

À l'horizon 2030, le présent SCoT offre par conséquent un volant foncier à destination de l'urbanisation multifonctionnelle d'environ 3500 hectares, faisant l'objet des dispositions suivantes :

### Prescription(s)

- L'ouverture à l'urbanisation par les PLU de nouvelles zones d'urbanisation future doit être réalisée au sein de l'enveloppe urbaine multifonctionnelle 2030.
- L'ouverture à l'urbanisation de secteurs inscrits en sites Natura 2000 est conditionnée à la réalisation préalable d'une étude d'impact qui devra notamment comprendre une évaluation des incidences du projet d'urbanisation sur ces sites.
- A l'instar des centralités, bourgs, quartiers de gares..., les nouvelles zones d'urbanisation multifonctionnelle futures doivent décliner des densités minimales suivantes définies en fonction de leur desserte actuelle ou future par les transports collectifs. La transposition et l'application de ces densités s'effectuent dans les mêmes conditions que décrites par l'orientation 2.1.1. ci-dessus mais selon les normes suivantes :

	Densité minimale à développer (nombre de logements par hectare ou équivalent)
<p>Extensions multifonctionnelles bien desservies par les transports collectifs et/ou situées à proximité immédiate des centralités majeures, centres-villes et centres bourgs :</p> <p>- Pinède de Conteau (commune de La Teste de Buch) - Forêt de Meyran (commune de Gujan-Mestras) - ZAC de Mios en cours d'aménagement (pour au moins 1/3 de la constructibilité totale)</p>	<p>35 logements</p> <p>=&gt; soit un équivalent COS de 0,25 % <sup>1</sup> au minimum.</p>
Extensions multifonctionnelles des communes du Bassin et Marcheprime	<p>20 logements</p> <p>=&gt; soit un équivalent COS de 0,25 % <sup>2</sup> au minimum.</p>
Extensions multifonctionnelles des communes du Val de L'Eyre	<p>15 logements</p> <p>=&gt; soit un équivalent COS de 0,15 % <sup>2</sup> au minimum.</p>
Extensions multifonctionnelles des « quartiers » pouvant faire l'objet d'une extension de leur capacité d'accueil*	<p>15 logements</p> <p>=&gt; soit un équivalent COS de 0,15 % <sup>2</sup> au minimum.</p>
*Cf. orientation 2.1.2 suivante.	
A noter que la commune de Lugos, non équipée en assainissement collectif, ne fait pas l'objet de prescriptions de densités minimales.	

<sup>1</sup>Calculé à partir d'une moyenne de 65 m<sup>2</sup> par logement.

<sup>2</sup>Calculé à partir d'une moyenne de 110 m<sup>2</sup> par logement.

- Si certains secteurs d'extension urbaine prévoient une densité inférieure à cette moyenne minimale brute, la commune doit proposer sur un autre secteur une densité supérieure pour respecter la moyenne sur l'ensemble des zones d'extension urbaines (zones AU).

- Afin de favoriser la qualité environnementale et paysagère des extensions urbaines, les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) de zones d'urbanisation future doivent respecter et décliner les principes d'aménagement suivants :

- la réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble doit être privilégiée et une taille minimale d'opération doit être fixée ;
- les opérations développées doivent rompre avec la quasi-reproduction d'un simple habitat pavillonnaire, promouvoir des formes urbaines diversifiées de maisons de ville, d'habitat semi-collectif et collectif... ;
- les trames vertes et bleues urbaines doivent être préservées, valorisées et déclinées au sein des opérations d'aménagement, conformément aux dispositions du chapitre 1.4 du présent DOO ;
- un principe de « maillage » avec l'urbanisation existante, en favorisant tous les types de liaisons (voiries mais surtout cheminements piétons et cyclables), doit être précisé ;
- les dispositions en matière d'intégration environnementale fixées dans les chapitres 2.2 et suivants du présent DOO doivent être respectées et déclinées (dispositions en matière de préservation de la ressource en eau, gestion des risques naturels, économie d'énergie et gestion des déchets).

- Sur les communes littorales, les extensions doivent obligatoirement s'établir en continuité directe de l'urbanisation existante. Peuvent cependant être réservés des espaces urbains non bâtis de respiration naturelle entre les différentes phases à la conditions express qu'ils s'intègrent dans une trame cohérente d'espaces publics ou communs aux opérations. Ces espaces doivent pouvoir accueillir des équipements tels que les cheminements doux, parcs de proximités ou communaux, ou valoriser des espaces naturels caractéristiques (dont zones humides par exemple).

Ces trames vertes urbaines doivent être précisées dans les orientations d'aménagement et de programmation évoquées ci-avant ;

- Sur les communes non littorales, cette obligation de continuité directe de l'urbanisation existante est moins stricte. La constitution d'une trame verte urbaine répond cependant aux mêmes exigences.

- Sur les communes du Parc Naturel Régional des Landes de Gascogne, les projets doivent répondre aux exigences d'intégration urbaine et architecturale fixées par la charte applicables notamment sur les sites inscrits.

### **Recommandation(s)**

Les extensions urbaines doivent veiller à maintenir et renforcer les fonctions centrales des bourgs et des villages, en favorisant les relations de proximité des habitants avec les services publics, les commerces, les artisans.

## Diversifier et adapter les formes urbaines aux spécificités architecturales et paysagères du territoire

Qu'il soit aggloméré ou plutôt rural, chaque territoire possède un profil singulier issu de sa géographie, de son histoire et d'un équilibre propre entre espace bâti et espace de nature. Dans ce contexte, une des orientations retenues est de valoriser et enrichir cette identité au travers des projets d'aménagement, en misant sur les atouts spécifiques des territoires : paysages naturels, ensembles patrimoniaux, friches issues d'activités devenues obsolètes...

En parallèle, la recherche d'un cadre de vie rénové et attrayant repose sur un travail attentif sur les formes urbaines, les espaces publics et leurs qualités d'usage.

La diversité des tissus urbains sur le territoire est à considérer comme un facteur d'attractivité et comme un atout pour l'avenir car elle permet d'offrir des cadres de vie multiples aux habitants présents et futurs et de s'adapter ainsi à des attentes différentes. La priorité est donnée à la valorisation de cet héritage paysager et urbain.

### Recommandation(s)

- Afin de veiller au maintien d'une bonne qualité de vie dans les quartiers résidentiels, une insertion harmonieuse des nouvelles constructions au regard des formes urbaines dominantes des quartiers sera recherchée, de manière à préserver l'identité locale.

- Les morphologies urbaines développées peuvent être adaptées selon les cinq entités typo-morphologiques suivantes :

- le centre ancien d'Arcachon ;
- les centralités historiques du Bassin d'Arcachon ;
- les centres-bourgs du Val de l'Eyre ;
- les quartiers anciens, à proximité des centralités ;
- les quartiers récents sous forme d'ensembles pavillonnaires ;
- les secteurs d'urbanisation diffuse.

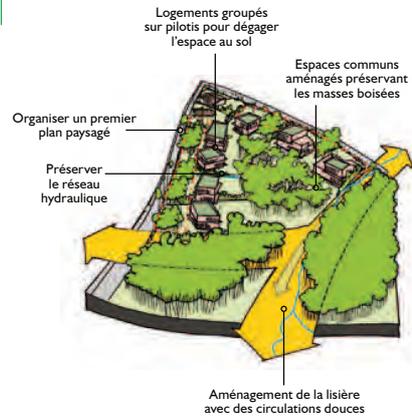
Une étude/appel à idées/partenariat entre les collectivités locales et le monde universitaire sur différentes formes urbaines susceptibles d'être déclinées sur le territoire du SCoT en lien avec les identités locales gagnerait ainsi à être lancée pour enrichir les travaux de révision des futurs PLU.

## Former des paysages d'eau et de forêt comme cadre de vie

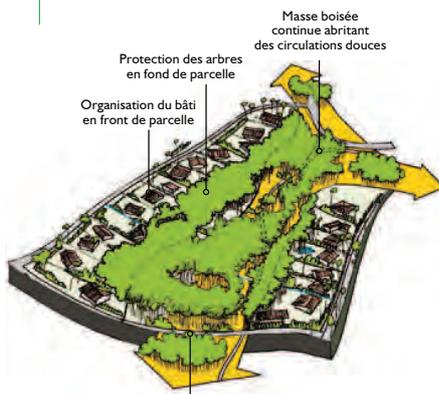
### Grandes parcelles privées



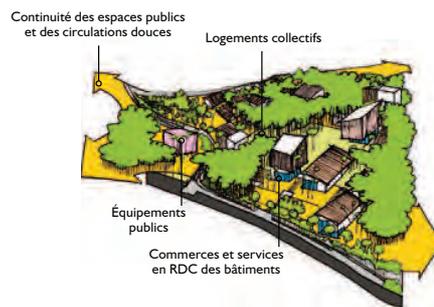
### Opération d'ensemble organisée autour d'un espace commun



### Petites parcelles privées donnant sur un espace ouvert

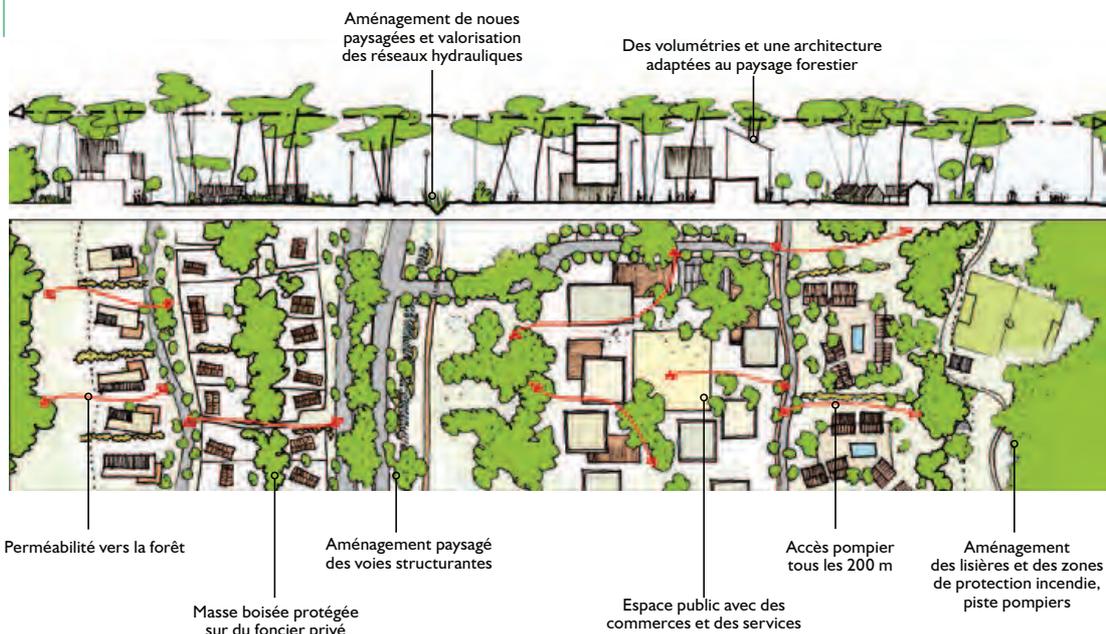


### Opération collective organisée autour d'un espace public



## Privilégier des formes bâties adaptées au contexte forestier

### Favoriser un aménagement ouvert et durable



### 2.1.2. Contenir le développement des quartiers, hameaux, « villages littoraux »<sup>9</sup> et écarts

**Nota** : Les « villages », « quartiers » et « hameaux » sont cartographiés sur la carte au 1/75 000 ème « Un modèle urbain économe en ressources - les enveloppes urbaines du SCoT ». La lecture et l'application des prescriptions et recommandations du présent DOO appellent donc une lecture conjointe de la carte.

Afin de privilégier l'accueil des populations nouvelles sur les centralités communales, de maîtriser le développement urbain en interface des espaces forestiers, de limiter la dispersion des équipements publics et les déplacements, ces espaces urbanisés doivent faire l'objet de dispositions adaptées.

#### La notion de « village littoral » éligible à une extension des fonctions urbaines existantes

**Nota** : seules les communes littorales sont concernées.

Outre la zone urbaine agglomérée ourlant le pourtour du bassin, les communes littorales comptent les espaces déjà urbanisés suivants susceptibles de faire l'objet d'un développement complémentaire.

**Le village littoral** inspiré du contexte législatif et réglementaire qui entend qu'un « village littoral » s'appuie sur des espaces urbanisés regroupant un nombre significatif de constructions (en général plusieurs dizaines de bâtiments) à caractère multifonctionnel disposant de services publics, équipements et commerces existants à ce jour ou historiques éventuellement fermés ; le présent SCoT considère comme tel le seul site urbanisé suivant, auquel il alloue par conséquent une possibilité d'extension urbaine en continuité immédiate des terrains bâtis. Il s'agit du village de **Lubec** (commune d'Audenge) où la quarantaine d'habitations recensées à ce jour bénéficie des dispositions légales afférentes à la notion de « village littoral » dans le récent PLU approuvé le 12 octobre 2011 et validé par l'autorité préfectorale de la Gironde sur la base de l'argumentaire suivant : « Fondé en 1758, il s'est progressivement développé et peut maintenant être historiquement considéré comme « village » en témoignage des services et équipements publics certes maintenant fermés (un commerce/débit de boissons et une école) et de sa fonction traditionnelle passée de foire aux bestiaux qui drainait la population du Bassin pour de nombreux échanges »<sup>10</sup>.

#### La prise en compte de l'existant, autorisé dans les PLU approuvés et d'ores et déjà équipé en VRD (voirie et réseaux divers) :

Il s'agit de la zone d'activité économique de **Sylvabelle** (commune du Teich) dont l'enveloppe capable est dessinée au PLU opposable à ce jour et dont une large partie des terrains non bâtis a cependant fait l'objet d'un équipement en VRD et/ou est en cours de viabilisation.

#### Prescription(s)

- La zone d'urbanisation future doit être inscrite au sein des enveloppes urbaines 2030 cartographiées par le SCoT.
- Sur Lubec, l'ouverture à l'urbanisation devra être réalisée en continuité avec les zones déjà aménagées.
- Sur le site de Sylvabelle, les nouvelles extensions urbaines sont réservées à la stricte activité économique sur les terrains situés au contact de l'existant qui sont déjà aménagés ou en cours de viabilisation/commercialisation.

<sup>9</sup> Considérés comme tels au titre de l'article L.146-4 du Code de l'urbanisme.

<sup>10</sup> Voir rapport de présentation du PLU en question.

## Les « Quartiers » pouvant faire l'objet d'une extension limitée de leur capacité d'accueil

**Nota** : seules les communes non littorales sont concernées.

Il s'agit limitativement des sites suivants considérés au titre du présent SCoT comme des « quartiers » de développement urbain complémentaires des bourgs :

- Sur la commune du Barp : **Haureuil** pour une urbanisation multifonctionnelle ;
- Sur la commune de Mios :
  - **Lacanau de Mios** (dont Hargon, Testarouch et Samba) pour une urbanisation multifonctionnelle ;
  - **Masquet** pour une urbanisation économique.
- Sur la commune de Salles : **Le Caplane** (dont Arnautille et Grolet) et **La Vignolle-de-Salles** pour une urbanisation multifonctionnelle.

### Prescription(s)

Ces « Quartiers » peuvent faire l'objet d'une extension de leur capacité d'accueil sous les conditions suivantes :

- qu'ils soient préalablement équipés d'un dispositif d'assainissement collectif ;
- que le développement nouveau ne s'effectue pas le long des routes départementales afin d'assurer la sécurité de l'axe et éviter les effets d'urbanisation en ruban préjudiciables au paysage et à la préservation des continuités naturelles. Il doit cependant se situer au contact immédiat des parties actuellement urbanisées ;
- que les nouveaux sites urbanisables tiennent compte de la nature des terrains (il convient plus particulièrement d'éviter les zones les plus humides), et en particulier le potentiel d'exploitation du sous-sol (notamment les possibilités d'extractions de matériaux tels que les sables qui font l'objet d'une valorisation économique).

En tant que de besoins, les PLU délimitent les nouvelles extensions urbaines selon les surfaces maximales suivantes :

- Le Caplane : 15 ha ;
- Lavignolle-de-Salles : 12 ha ;
- Lacanau-de-Mios : 12 ha ;
- Mios-Masquet : 10 ha ;
- Haureuil : 7 ha.

**Nota** : si l'enveloppe maximale des 4 premiers quartiers fait l'objet d'une localisation sur la carte dédiée au 1/75000<sup>ème</sup> « un modèle urbain économe en ressources : les enveloppes urbaines », celle de Haureuil n'est pas figurée. Il appartient par conséquent au PLU d'en fixer l'épure dans la limite de la superficie ci-dessus et en continuité directe de l'existant.

### Les « hameaux » à contenir

**Nota** :

- ces dispositions s'appliquent sur les communes littorales et non littorales ;
- la notion de « hameau » employée dans ce chapitre doit être considérée dans sa dimension géographique, à savoir, un groupe d'habitations situées à l'écart d'un village ou hors de l'agglomération principale d'une commune et administrativement rattachées à une commune ;
- dans ce cadre, concernant les communes littorales, il ne convient en aucun cas de confondre le terme de « hameau » avec le concept juridique de « hameau nouveau intégré à l'environnement » issu de l'article L.146-4-I du Code de l'urbanisme et abordé plus bas.

**Sur les communes littorales**, les hameaux peuvent, comme les « villages littoraux » évoqués plus haut, regrouper un nombre significatif de constructions (toujours plusieurs dizaines de bâtiments en général). Ils ne comptent cependant aucun service public, équipement et commerce (existant à ce jour ou historique éventuellement fermé), et doivent être, par conséquent, considérés comme un « espace d'urbanisation limitée »

au sens de l'article L.146-4-I du Code de l'urbanisme et la circulaire d'application de la loi Littoral en date du 14 mars 2006. Ils bénéficient à ce titre d'une simple densification de l'existant.

**Les hameaux des communes non littorales** ne sont certes pas soumis aux dispositions de la loi Littoral mais, en respect des dispositions de protection des espaces naturels, de lutte contre le mitage et de renforcement des centralités existantes, le présent SCoT y accorde des possibilités de développement limitées et adaptées :

**Les hameaux reconnus comme tels dans le SCoT sont les suivants :**

- Sur les communes littorales : Blagon (commune de Lanton), Hougueiras et les Trucails/Bas Vallon (commune d'Audenge), les Argentières et Vigneau/Le Tronc (commune de Biganos), Balanos et Lamothe (commune du Teich).
- Sur les communes non littorales : Joué/Larrouy/La Huilade/L'Ameliet (commune de Belin-Beliet), Les Gargails (commune du Barp), La Gare (commune de Lugos), Arnauton, Hobre, Lillet/Peylon, Les 4 Routes, Petit Caudos, Castandet, Curchade, Gassian (commune de Mios), Biard (commune de Marcheprime), Le Mayne/Lanot/Bilos, Larrieu, Naz de Hé/Phalip, Bas, Peylahon (commune de Salles), Douence (commune de St Magne).

**Prescription(s) sur les communes littorales**

- Les évolutions autorisées sont limitées à la gestion du bâti existant dans la partie actuellement urbanisée avec intégration possible de nouvelles constructions établies selon des densités répondant à celle déjà existante. Les PLU ont toute latitude pour établir les règles de mixité fonctionnelle, voire maintenir certains hameaux à la seule activité économique.
- L'insertion ponctuelle de nouvelles constructions peut être autorisée sur des parcelles extérieures mais immédiatement attenantes à la partie actuellement urbanisée. Il s'agit là d'une simple application de la circulaire du 14 mars 2006 déjà évoquée qui autorise de tels compléments « à la frange ». Cette possibilité doit par conséquent être prise en compte dans les PLU à la seule échelle de petites dents creuses de surface peu ou prou égale à celle des terrains bâtis qui les jouxtent et en tenant compte de la taille respective de chaque hameau, sans dépasser la possibilité d'augmenter le nombre d'unités d'habitation d'une dizaine par hameau.
- Les aménagements sécuritaires et/ou nécessaires au bon fonctionnement des services urbains sont autorisés.

**Prescription(s) sur les communes non littorales**

Les hameaux peuvent accueillir de nouvelles constructions au sein des enveloppes urbaines cartographiées par le SCoT (soit les zones classées comme urbanisables dans les PLU opposables début 2012) sous les conditions suivantes :

- seuls les terrains situés en dent creuse au sein des constructions existantes peuvent être aménagés ;
- la constructibilité des terrains vierges est limitée à une bande d'une centaine de mètres d'épaisseur comptée depuis la voie de desserte ;
- une marge de retrait de 25 mètres minimum doit être établie entre les constructions (y compris les piscines) et les espaces naturels et/ou agro-sylvicoles.

**Prescription(s) sur l'ensemble des communes du SYBARVAL**

En tout état de cause, les PLU doivent justifier que l'évolution (communes littorales) ou le développement (communes non littorales) futurs de l'ensemble de ces hameaux :

- ne nécessitent pas d'équipement public nouveau hors de proportion avec les ressources des communes, soit un surcroît important des dépenses de fonctionnement des services publics. Seule la modernisation des équipements existants est autorisée ;
- répondent aux exigences de l'article R111-15 du Code de l'urbanisme et n'obèrent pas les possibilités d'exploitation du sous-sol.

## La création de « hameaux nouveaux intégrés à l'environnement »

(art. L.146-4-I du Code de l'urbanisme applicables sur les seules communes littorales) :

Le présent SCoT autorise la création de nouveaux espaces d'urbanisation limitée sous forme de « hameaux nouveaux intégrés à l'environnement » en lien direct avec :

- la desserte ferroviaire pour les installations d'activités d'utilité collective telles que la réception/traitement des granulats et la gestion des déchets ménagers (ou autres sous compétence des communes et/ou Conseil Général), provenant de sites d'exploitation (pour les premiers) ou à destination de sites de traitement (pour les seconds) extérieurs au SYBARVAL (sites non localisés dans les documents graphiques du présent DOO) ;
- les 2 plates-formes de stockage, traitement et valorisation des sables et sédiments décantés (issus des travaux de dragage du Bassin) situées sur les communes du Teich et d'Arès (sites localisés dans les documents graphiques du présent DOO avec une vocation économique) ;
- l'A660 et le projet (déjà ancien) d'aire autoroutière de service sur la commune du Teich (site non localisé dans les documents graphiques du présent DOO) ;

Ces « hameaux nouveaux intégrés à l'environnement » doivent être délimités par les PLU en fonction des besoins à venir.

### Prescription(s)

Pour ces 3 cas, et dans la mesure où, pour constituer un « hameau nouveau intégré à l'environnement », les bâtiments (habitations ou équipements d'intérêt public) doivent être regroupés selon un agencement caractéristique d'une organisation collective, quel que soit le nombre de constructions, les PLU doivent développer des orientations d'aménagement incluant des plans masses ainsi que des propositions architecturales et paysagères permettant de justifier d'un agencement des bâtiments entre eux et d'une intégration effective de l'ensemble dans son environnement.

## Les « écarts » relevant d'une stricte limitation de leur développement

Les « écarts » sont constitués d'un ancien arial, ferme, équipements d'exploitation forestière (y compris scierie), simple habitation isolée éventuellement regroupée en quelques unités. Il s'agit de l'ensemble des espaces bâtis non retenus comme des « hameaux », « quartiers » ou « villages » sur l'ensemble du territoire du SCoT.

### Prescription(s)

- Sur les communes littorales : tout développement y est interdit à l'exception de la modernisation des bâtiments/fonctions existants et bâtiments agricoles autorisés au sein des « espaces d'équilibre agro-sylvicole » (cf. orientation 1.3.3 du présent DOO).
- Sur les communes non littorales, les écarts doivent être stabilisés à l'aune de leur poids constaté à l'approbation du présent SCoT, et ce quelles que soient les capacités offertes par les documents d'urbanisme applicables à cette même date. Toute extension urbaine y est ainsi interdite.

Seule la possibilité d'augmenter de 15 % le nombre d'unités d'habitation recensées à la date d'approbation du présent SCoT est admise au sein des parties actuellement urbanisées. Les PLU doivent par conséquent recenser le nombre d'habitations sur chaque écart dans le cadre des prochaines procédures de révision afin d'établir les bases du nécessaire suivi dans le temps.

### 2.1.3 Qualifier les espaces proches du rivage (EPR) de manière différenciée et adapter les capacités d'accueil

La majeure partie des sites urbanisés les plus denses ou caractéristiques du Bassin (bourgs historiques, villages ostréicoles et quartiers balnéaires développés depuis les années 1930) est incluse en totalité ou pour partie dans le périmètre des Espaces Proches du Rivage (EPR). A ce titre, le présent SCoT retient un traitement différencié et adapté à chaque site/morphologie urbaine afin de tenir compte :

- des impératifs de la loi Littoral ;
- des conditions « permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable (...) l'équilibre entre (...) le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux » en respect de l'article L.121-1 du Code de l'Urbanisme.

La prise en compte de la nécessité d'une « extension limitée de l'urbanisation » considérée à l'échelle des 10 communes littorales du Bassin, selon un principe de mutualisation, impose de respecter une certaine proportion entre l'urbanisation existante à ce jour et les futures opérations qui s'y grefferont. Le présent SCoT autorise un développement limité de l'urbanisation au sein des EPR dans le cadre et sous la forme définis ci-après.

**Nota** : l'enveloppe et les différents types d'EPR sont cartographiés sur la carte au 1/75 000ème « Les modes de gestion des espaces proches du rivage »

### Délimitation et caractérisation des Espaces Proches du Rivage (EPR)

#### Enveloppe des espaces proches du rivage

L'enveloppe des EPR, est considérée comme suit par le présent SCoT, en application du cadre législatif et réglementaire. Ont ainsi été pris en compte, de manière cumulative, les critères suivants :

- La délimitation tient compte de la **co-visibilité** des sites appréhendée depuis les rivages (y compris le cordon dunaire littoral) ; à savoir :
  - l'ensemble de la Presqu'île du Cap Ferret et une large partie du secteur du Grand Crohot sont inclus dans les EPR, tandis que le bourg de Lège est exclu ;
  - sur la commune de La Teste de Buch, l'ensemble constitué par les contre-forts ouest des dunes boisées sises au sud du Pyla ainsi que les massifs ourlant la rive ouest du lac de Cazaux ;
  - en revanche, sur Arcachon et La Teste de Buch (Mouleau/Pyla) l'enveloppe des EPR se limite à la ligne de crête formée par le massif dunaire urbanisé sur son versant Ouest. La partie de la ville d'hiver située sur le versant Est n'est par conséquent pas prise en compte.
- Sur les espaces urbanisés ne bénéficiant pas de relief et par conséquent ouverts à une co-visibilité théorique sans limite, ont été prises en compte **les ruptures de formes urbaines et/ou infrastructures existantes**. Ainsi :
  - sur le village de Cazaux, sont intégrés aux EPR les installations touristiques lacustres ainsi que le quartier multi-fonctionnel géré par le ministère de la Défense, hors installations techniques militaires qui relèvent de toute façon d'un régime légal d'exception ;
  - sur les communes de La Teste de Buch (Nord), Gujan-Mestras et la partie Ouest du Teich, l'enveloppe des EPR est calée sur la RD 650 ;
  - Biganos et l'Est du Teich bénéficient d'une délimitation englobant la seule zone humide du delta (protégée par ailleurs<sup>11</sup>) en excluant les zones agglomérées. Seul le hameau de Vigneau est intégré aux EPR sur Biganos.

- la RD3 constitue schématiquement la limite des EPR entre Biganos et Arès. Des adaptations locales permettent d'élargir l'enveloppe au niveau des coupures d'urbanisation ou, a contrario, de la réduire selon la configuration naturelle des lieux (notamment sur Audenge où, excepté le hameau de « Trucails/Bas Vallon », les quartiers constitués sont exclus).

### Caractérisation des espaces proches du rivage

Afin de prendre en compte la diversité des territoires situés au sein des EPR et d'y appliquer les dispositions de gestion/développement les plus adaptées, le présent SCoT discerne les sites et formes urbaines suivants :

- Les espaces d'ores et déjà urbanisés (ou considérés comme tels à l'instar des campings). Les tissus urbains existants au sein des EPR ont fait l'objet d'une analyse pour les différencier selon leurs morphologies, fonctions et possibilités/opportunités de mutations par des opérations de renouvellement urbain. Ils sont déclinés de la façon suivante :

- les bourgs et centralités historiques, qui constituent des « **secteurs urbains préférentiels pour le renforcement des pôles de vie** » et sur lesquels les efforts de densification et de diversification des fonctions doivent être prioritaires ;
- les « **secteurs urbains à structurer** », qui bénéficient de bonnes opportunités de renouvellement urbain ;
- les « **secteurs urbains à forte valeur patrimoniale** », qu'il convient de préserver en l'état ;
- les « **secteurs urbains à forte valeur paysagère** », auxquels une attention particulière doit être apportée afin d'en maintenir les principales caractéristiques ;
- les « **secteurs de développement économique** » et touristique qui intègrent les installations portuaires (autres que ostréicoles) ;
- les « **campings** », qui doivent faire l'objet d'un soin attentif dans la mesure où ces terrains doivent participer au développement touristique du littoral tout en tenant compte des risques naturels littoraux ;
- les « **hameaux littoraux/espaces d'urbanisation limitée** », en application de l'article L.146-4-1 du Code de l'urbanisme, dont la gestion répond à des règles particulières ;
- les « **ports/villages ostréicoles** ». Les villages ostréicoles et les ports (ostréicoles ou non) sont abordés dans les espaces proches du rivage pour une meilleure compréhension du projet global d'aménagement porté par les collectivités. Cependant, dans la mesure où ils se situent quasi exclusivement sur le domaine public maritime (DPM) et relèvent à ce titre du schéma de mise en valeur de la mer (SMVM), ils n'entrent pas en compte dans la notion d'extension limitée de l'urbanisation.

- Les sites pouvant bénéficier de projets d'urbanisation nouvelle au sein de l'enveloppe urbaine fixée à 2030 et en tenant compte des attendus de la loi Littoral.

- Enfin, les espaces naturels composés :

- des « espaces naturels remarquables littoraux » qui relèvent de l'article L.146-6 du Code de l'urbanisme ;
- d'espaces naturels plus génériques que ceux retenus comme « remarquables » mais cependant porteurs d'une qualité particulière. Certains d'entre eux constituent des « coupures d'urbanisation » au titre de l'article L.146-2 du Code de l'urbanisme.

Les conditions de gestion de chacun de ces espaces naturels sont fixées dans le chapitre 1.1 du DOO.

## Modalités de gestion et de développement des espaces urbanisés et urbanisables au sein des EPR

Trois types de développement limité de l'urbanisation sont envisagés au sein des EPR :

### - Une **densification limitée de l'existant** :

Conformément à la jurisprudence, ne sont pas constitutives d'extension de l'urbanisation les opérations de construction à l'intérieur du tissu urbain existant dans la mesure où elles s'effectuent dans le respect des hauteurs et des caractéristiques des lieux ; à savoir, le rythme des pleins et des vides, la volumétrie générale et la typologie des projets (voir coupes d'illustration ci-après).

Les territoires concernés sont les « *secteurs urbains à structurer* », les « *secteurs urbains à forte valeur patrimoniale* », les « *secteurs urbains à forte valeur paysagère* » et les « *hameaux littoraux* ».

### - Une **densification nettement plus optimisée de l'existant qui contribue à un renforcement significatif de l'espace déjà urbanisé** :

- en modifiant de façon importante les caractéristiques des sites existants ;
- en les densifiant fortement ou en augmentant les hauteurs de façon significative.

Dans ce cas d'espèce, les évolutions à venir sont considérées comme participant à l'extension de l'urbanisation. Les territoires concernés sont les « *secteurs urbains préférentiels* » ainsi que les « *campings* ».

### - **L'ouverture à l'urbanisation de sites encore vierges** à ce jour :

Ces opérations contribuent à l'extension de l'urbanisation.

## Schéma d'illustration de la notion d'extension limitée de l'urbanisation

Source : Litec professionnel « Droit du littoral et de la montagne », Coulombié/Marchand

### Tissu dense :

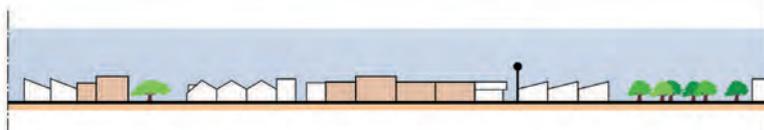


=> maintien des caractéristiques du quartier



=> modification des caractéristiques du quartier

### Tissu aéré :



=> maintien des caractéristiques du quartier



=> modification des caractéristiques du quartier

Source : Droit du littoral et de la montagne, H. Coulombié et C. La Marchand, Litec, 2009, p. 163 et p. 164

## Les « sites d'urbanisation nouvelle »

Considérant les dispositions de protection des espaces naturels littoraux qui constituent le gage de l'attractivité et de la qualité naturelle du territoire, le présent SCoT ouvre à l'urbanisation, dans une perspective à 2030, 283 hectares de terrains naturels non occupés à ce jour ; soit **une proportion de 8 % de l'ensemble des 3 340 hectares d'espaces urbanisés** en 2011, définis précédemment et recensés sur l'ensemble des communes littorales du SYBARVAL.

Il s'agit des sites de Claouey et de l'Entrée nord du bourg du Ferret (commune de Lège-Cap Ferret), Pyla-sur-Mer, Pilat-Plage et « Petit Bordes » (commune de La Teste de Buch).

### Claouey (Presqu'île du Cap Ferret)

Claouey bénéficie d'une échelle nettement supérieure (soit 200 hectares pour ce seul site contre 83 pour le total des 4 autres).

Ce secteur offre une véritable opportunité de créer un quartier nouveau permettant d'apporter de nouvelles fonctions urbaines à la Presqu'île. Ce secteur doit ainsi faire l'objet d'une approche spécifique en termes d'aménagement.

Son aménagement doit prioritairement participer au renforcement du quartier qui offre les dernières possibilités significatives de développement de la Presqu'île.

Tout futur projet doit par conséquent mettre en œuvre un concept novateur susceptible d'allier les qualités naturelles du secteur à une gestion économe de l'espace.

Ces dernières doivent répondre à la nécessité d'utiliser l'espace de façon économe, d'assurer la satisfaction, sans discrimination des besoins futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, commerciales, d'intérêt général...

Il convient parallèlement de stabiliser durablement les nouvelles lisières urbaines avec le massif forestier et de prendre en compte le développement des transports collectifs<sup>12</sup> en y adaptant spécifiquement les densités bâties.

### Prescription(s)

Le PLU doit intégrer des dispositions réglementaires et des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) qui, outre les dispositions développées par ailleurs dans le présent DOO, mettent principalement en exergue les points suivants :

- promouvoir un développement urbain équilibré (regroupement des constructions et préservation d'espaces libres, en particulier dans le couloir de la ligne électrique haute tension afin de préserver un espace naturel urbain entre la Pignada et Claouey) et respectueux du site. Il s'agira notamment de conserver un coefficient d'espaces verts<sup>13</sup> d'au moins 30 % de la zone et essentiellement destiné à la création d'espaces verts à usage collectif et/ou de gestion des eaux pluviales. La localisation de ces espaces devra tenir compte du relief, de la sensibilité écologique et des boisements majeurs du site ;
- imposer des densités bâties minimales de 20 logements ou équivalent mixité à l'hectare (cf. chapitre 2.1 pour détail). Ces densités pourront être exprimées en surface de plancher, quelle qu'en soit la destination, à l'hectare ou par opération d'aménagement selon les procédures/outils envisagés ;
- faciliter la réalisation de nouvelles formes résidentielles telles que les immeubles « villas », formes intermédiaires... selon une hauteur différenciée adaptée au relief dans un souci de limiter la co-visibilité depuis le littoral ;
- établir une politique de mixité sociale par l'emploi des outils adéquats offerts par le Code de l'urbanisme et limiter, dans la mesure du possible, la proportion des résidences secondaires.

<sup>12</sup> Voir chapitre 3.2 du DOO.

<sup>13</sup> En application de l'article L.122-1-5 VII du Code de l'urbanisme.

### **Entrée nord du bourg du Ferret<sup>14</sup> (commune de Lège-Cap Ferret), Pyla-sur-Mer, Pilat-Plage (commune de La Teste de Buch), soit environ 64 hectares**

Tout projet urbain développé sur chacun de ces sites de superficie réduite devra certes s'insérer dans le contexte naturel et urbain voisin mais devra aussi faire la preuve d'une rationalisation optimale du foncier en développant des projets exemplaires en termes de densité et de programmation diversifiée de logements (forme architecturale et typologie).

#### **Prescription(s)**

Les PLU doivent intégrer des dispositions réglementaires et des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) qui, outre les dispositions développées par ailleurs dans le présent DOO (cf. orientation 2.1.1 notamment) visent principalement à :

- faciliter la réalisation de programmes de logements offrant de nouvelles formes résidentielles (immeubles « villas », formes intermédiaires) et établir une politique de mixité sociale par l'emploi des outils adéquats offerts par le Code de l'urbanisme ;
- promouvoir des formes architecturales diversifiées pour les éventuels projets touristiques et équipements publics.

La zone sise sur le bourg du Cap Ferret doit faire l'objet d'une étude d'évaluation d'incidences dans le cadre du PLU pour répondre aux obligations relevant des espaces inscrits en Natura 2000. Cette étude doit définir les modalités d'aménagement et de protection adaptées à la conservation des habitats et des espèces éventuellement recensés.

### **Secteur du « Petit Bordes » (commune de La Teste de Buch) sur 16,5 hectares**

**Soumis au risque de submersion marine**, ces deux secteurs sont identifiés par le SCoT comme « **zone d'intérêt stratégique** » pour l'élaboration des PPRL (se référer au chapitre 2.4 relatif au risque de submersion marine du présent DOO). En effet, ces deux secteurs, situés au contact immédiat de la partie actuellement urbanisée<sup>15</sup> du territoire, sont considérés comme à enjeu de développement à des fins touristiques et/ou équipements d'intérêt général.

« **Petit Bordes** » constitue, sur la commune de La Teste de Buch et plus largement sur l'ensemble du pourtour du Bassin, le seul site à proximité immédiate de l'eau et susceptible d'accueillir une partie des campings de la dune du Pilat qui devront, pour certains, être inéluctablement fermés à moyen terme face à l'avancée de cette dernière.

#### **Prescription(s)**

- « Petit Bordes » peut accueillir une capacité d'hébergement touristique liée notamment au déplacement à prévoir des campings de la dune du Pilat.
- L'ouverture à l'urbanisation du site doit préalablement répondre aux exigences applicables en matière de gestion des risques de submersion marine (cf. partie 2.4 du présent DOO). Elle est dépendante des prescriptions du futur Plan de Prévention en cours d'élaboration et du classement des digues, seul à même d'en garantir l'entretien et la pérennité.

<sup>14</sup> Secteur situé de part et d'autre de la route de Bordeaux.

<sup>15</sup> La notion de « parties actuellement urbanisées » n'a jamais été définie. Son contenu a donc fait l'objet d'une large jurisprudence. Le Conseil d'État estime que constitue une P.A.U le secteur où est groupé un nombre suffisant d'habitations. Dans le cadre des zones rurales ou périurbaines, les P.A.U couvrent le bourg mais aussi les hameaux. Le caractère groupé ou non des constructions, mais aussi la distance par rapport à un ensemble bâti ou encore la contiguïté avec des parcelles déjà bâties ont aussi été utilisés par le juge. D'après la doctrine du ministère de l'équipement, il convient de tenir compte du nombre de constructions existantes, de la distance du terrain en cause par rapport au bâti et du niveau de desserte par les équipements.

## Les campings littoraux établis au cœur de la zone urbaine ou à son contact immédiat<sup>17</sup>

**Nota** : ce chapitre concerne aussi la propriété « Wallerstein » sise sur la commune d'Arès.

Situés dans la partie actuellement urbanisée du territoire ou à son contact immédiat, les terrains de camping soumis à un risque de submersion marine et la propriété « Wallerstein » sont respectivement considérés comme des « **zones d'intérêt stratégiques** » de développement de l'activité touristique et paramédicale (cf. chapitre 2.4) pour l'élaboration des PPRL.

### Prescription(s)

- La transformation de la vocation actuelle d'accueil sous forme légère (toile, mobil-home, habitations légères de loisirs) des campings vers des équipements touristiques structurants qui devront maintenir, en volume, un hébergement touristique marchand excluant les résidences secondaires et les habitations légères de loisirs<sup>18</sup> est autorisée.

Cette disposition s'applique aussi sur l'actuelle propriété dite « Wallerstein » (Arès) plutôt destinée à une future vocation médicale et sociale.

- La propriété « Wallerstein » et les campings placés en première ligne de l'eau ou au contact d'espaces naturels devront :

- développer, in situ, des solutions compensatoires de l'urbanisation en termes de valorisation, restauration, création et protection des espaces naturels. Ces compensations naturelles pourront, en fonction de leur localisation, contribuer à l'interconnexion des espaces littoraux et sites naturels protégés situés plus en arrière;
- créer/restaurer/maintenir une frange littorale naturelle ;
- établir les conditions d'un libre accès de ces espaces à tous afin d'améliorer l'appropriation publique du littoral ;
- les opérations d'urbanisation autorisées feront l'objet d'un soin particulier quant à leur insertion et à la rationalisation optimale du foncier en développant des projets exemplaires en termes de densité et d'architecture créative respectueuse des environs.

<sup>16</sup> 19 hectares ont été revendus à perte par la commune (prix symbolique) au conservatoire du littoral et rivages lacustres en 2009.

<sup>17</sup> Cf carte dédiée « Camping ».

<sup>18</sup> Voir chapitre 4.4 du DOO traitant de la diversification des filières touristiques.

## Les « secteurs urbains préférentiels pour le renforcement des pôles de vie »

Les sites urbains suivants peuvent faire l'objet d'une densification significative de l'existant dans la mesure où ils constituent des territoires prioritaires de renforcement des fonctions urbaines des communes littorales :

- centre ville d'Arès ;
- centre ville d'Andernos-les-Bains considéré comme une centralité majeure dans le présent SCoT ;
- centre ville de Gujan-Mestras ;
- centralité de quartier de La Hume (commune de Gujan-Mestras) ;
- centre ville de La Teste de Buch considéré comme une centralité majeure dans le présent SCoT ;
- Arcachon - Ville d'été.

Ces centralités bénéficient de nombreuses opportunités de rationalisation de l'espace par l'aménagement des dents creuses, de propriétés non/peu bâties susceptibles d'être valorisées et d'un potentiel significatif de démolition/reconstruction.

Pour partie soumis au risque de submersion marine, ces secteurs sont identifiés par le SCoT comme « **zones d'intérêt stratégique** » pour l'élaboration des PPRL (se référer au chapitre 2.4 relative au risque de submersion marine du présent DOO).

### Recommandation(s)

Ces bourgs et centralités historiques constituent des secteurs prioritaires de renforcement de l'intensité urbaine du Bassin d'Arcachon/Val de l'Eyre.

La densité peut ainsi y être optimisée pour y renforcer les fonctions urbaines. Ces territoires peuvent donc faire l'objet d'une plus-value de leur densité à concurrence d'une augmentation d'environ 30 à 40 % de leur indice d'occupation des sols (IOS)<sup>19</sup> constaté et d'une sur-élévation du velum moyen permettant de construire des immeubles en R+4 maximum.

Cette disposition diffère pour Arcachon - Ville d'été où l'augmentation du IOS constaté est capée à 25% de plus et la hauteur des bâtiments peut être supérieure à R+4. Cette dernière se calcule selon le vélum moyen existant, en excluant toutefois les émergences actuelles les plus hautes.

## Les « secteurs urbains à structurer »

Ces territoires constituent les principaux sites susceptibles de bénéficier des actions de renouvellement urbain. Ils bénéficient en effet de nombreuses opportunités de rationalisation de l'espace par l'aménagement des nombreuses dents creuses, de propriétés non bâties susceptibles d'être valorisées et d'un potentiel significatif de démolition/reconstruction.

Pour partie exposés au risque de submersion marine, ils sont identifiés par le SCoT comme « **zone d'intérêt stratégique** » pour l'élaboration des PPRL.

### Recommandation(s)

Ces territoires sont particulièrement éligibles à la création de fonctions urbaines renforcées. Ces dernières peuvent ainsi faire l'objet d'une plus-value de leur densité à concurrence d'une augmentation d'environ 15 % à 20 % de leur indice d'occupation des sols (IOS)<sup>20</sup> constaté.

Les volumes bâtis gagneraient cependant à ne pas outrepasser significativement les velums existants pour une insertion respectueuse de leur environnement. **Les « secteurs urbains à forte valeur patrimoniale »**

<sup>19</sup> L'indice d'occupation du sol (IOS) est une moyenne calculée en comparant la surface totale de plancher bâtie par rapport à celle des terrains d'assiette. Le IOS ne préjuge pas de la densité de logements et/ou de population.

<sup>20</sup> L'indice d'occupation du sol (IOS) est une moyenne calculée en comparant la surface totale de plancher bâtie par rapport à celle des terrains d'assiette. Le IOS ne préjuge pas de la densité de logements et/ou de population.

Ces secteurs incluent une large part du patrimoine dit arcachonais : partie de la ville d'hiver d'Arcachon, quartiers des « villas années 1930 » sur Andernos-les-Bains ainsi que sur Taussat, à Lanton.

### **Prescription(s)**

La qualité intrinsèque de ces quartiers appelle une vigilance particulière quant à la préservation du bâti et de la trame urbaine. Les PLU doivent en tenir compte en maintenant ou établissant des zonages et/ou outils de gestion adaptés.

Cette prescription ne concerne cependant pas les occupations et utilisation des sols existantes à usage touristique ou de services publics qui peuvent faire l'objet de travaux d'extension de leurs fonctions (agrandissement/surélévation de constructions existantes, créations de bâtiments neufs...) en adoptant des volumes supérieurs au velum du quartier.

### **Les « secteurs urbains à forte valeur paysagère »**

Ils recourent essentiellement les quartiers résidentiels composés principalement de pavillons implantés sur de vastes terrains arborés. Il s'agit notamment des quartiers des Abatilles, Moulleau, Pyla-sur-Mer, Pilat-Plage et de la Presqu'île du Cap Ferret qui constituent l'image phare de la ville atlantique sous la forêt.

Ces secteurs pourraient être considérés comme des « secteurs urbains à forte valeur patrimoniale » mais s'en distinguent par la surface des ensembles concernés et surtout par une architecture plus diversifiée. Le bâti y décline ainsi une large palette des courants architecturaux balnéaires des années 1920 à 2010. Il est globalement de qualité, si ce n'est par l'emploi de matériaux utilisés au moins par l'insertion paysagère de nombreuses résidences jalousement conservées sous un aspect extérieur de simples « cabanes » (en particulier dans les spécifiques « 40 hectares » ferret-capiens).

Au sein de ces secteurs, le marché de Piraillan (commune de Lège Cap Ferret) est identifié par la SCoT comme « **zone d'intérêt stratégique** » pour l'élaboration des PPRL.

### **Prescription(s)**

Les opérations de renouvellement urbain offertes par ces tissus doivent veiller à en préserver au mieux la typicité en respectant, selon les sites, l'emploi de matériaux naturels, la promotion d'une architecture de qualité, les rythmes des pleins et des vides, les vélums, etc.

Cette prescription ne concerne cependant pas :

- les occupations et utilisation des sols existantes à usage touristique ou de services publics, qui peuvent faire l'objet de travaux d'extension de leurs fonctions (agrandissement/surélévation de constructions existantes, créations de bâtiments neufs...) en adoptant des volumes supérieurs au velum du quartier.
- les sites touristiques de Figuier/Meller, les Brisants/la Chapelle, Haitza/rond point Louis Gaume, La Corniche (commune de La Teste de Buch) qui peuvent faire l'objet d'un développement de l'offre touristique par l'adjonction de nouveaux programmes immobiliers rompant avec la densité et le velum moyens constatés.

### **Les « hameaux littoraux »**

Les hameaux de « Vigneau » (commune de Biganos) et de « Trucails/Bas vallon » (commune d'Audenge) relevant de l'article L.146-4-1 du Code de l'urbanisme doivent répondre à des formes de gestion particulières traitées dans l'orientation 2.1.2 précédente.

## Les villages ostréicoles et les ports

Ces sites relèvent d'un régime dérogatoire en termes de gestion du risque de submersion marine dans la mesure où les activités qu'ils abritent nécessitent la proximité immédiate de l'eau (cf. chapitre 2.4).

Les « villages ostréicoles et les ports » constituent l'essence même de l'image d'Epinal du Bassin qui décline une large palette de cabanes ostréicoles établies pour tout ou partie sur le domaine public maritime. Ces espaces doivent faire l'objet d'un soin attentif de préservation d'un mode d'aménagement vernaculaire. Il convient prioritairement d'y maintenir/rétablir (si besoin) les conditions de gestion permettant une valorisation/développement de l'activité conchylicole et marine selon les cas.

### Prescription(s)

Ainsi, si les PLU doivent maintenir les outils de préservation de ce patrimoine, il convient plus globalement de mieux tenir compte des dispositions des gestionnaires du domaine public (État et délégataires tels que le Conseil Général de la Gironde pour les ports et communes pour certains villages) visant à limiter, voire interdire, les possibilités de mutation vers une activité économique ou vers une résidentialisation qui n'est pas en lien direct avec l'activité conchylicole ou avec l'exploitation de la mer.

Les ports d'Arcachon et ensembles des installations de plaisance disséminés sur le bassin bénéficient d'un cadre réglementaire fixé par le schéma de mise en valeur de la mer (SMVM) et ne relèvent par conséquent pas de prescription particulière dans le présent SCoT concernant leur développement.

Par ailleurs, les ports de Larros, du Canal et de la Barbotière (commune de Gujan-Mestras) abritant des activités navales qui constituent la principale activité industrielle maritime de la région, ou autres en lien direct avec la mer, peuvent bénéficier d'un développement à concurrence des éventuels besoins futurs.

## Synthèse des dispositions prises pour la gestion des espaces urbanisés et urbanisables au sein des EPR

Le présent SCoT assure une répartition équilibrée du développement urbain de la partie d'agglomération littorale située au sein des espaces proches du rivage.

Considérées sur l'ensemble des 10 communes maritimes, l'ouverture de nouvelles zones à urbaniser et les possibilités de renforcement de la trame existante respectent les équilibres fixés en la matière par la jurisprudence.

**Nota :** Le présent SCoT définit l'espace urbanisé dans sa dimension multifonctionnelle, à savoir :

- les secteurs existants d'habitat, d'activités économiques et commerciales ;
- les sites d'équipements de sports, loisirs et de tourisme intégrés à l'espace urbanisé ;
- les infrastructures et friches ;
- les espaces naturels urbains tels que espaces verts publics ou communs résultant des opérations d'aménagement, les parcs publics, les terrains/propriétés non bâtis(es), les boisements classés en EBC ou non... intégrés à l'espace urbain. Ne sont pas pris en compte les sites naturels protégés au SCoT.

### 2.1.4 Conforter les vocations et améliorer les qualités urbaines des espaces de développement économiques

Les « espaces économiques à conforter/renouveler » et les « sites d'extension économique » font l'objet de recommandations particulières abordées de façon détaillée dans les parties 4.2 et 4.3 du présent DOO. Il convient de s'y référer également.

#### Prescription(s) générale(s)

L'ouverture à l'urbanisation par les PLU de nouvelles zones d'urbanisation future doit être réalisée au sein de l'enveloppe des « espaces économiques à conforter/renouveler » et des « sites d'extension économique » localisés sur la carte « un modèle urbain économe en ressources : les enveloppes urbaines ».

Au sein de ces enveloppes, les PLU devront définir précisément les occupations et usages des sols compatibles avec le développement et la vocation économique des sites, tels qu'ils sont précisés dans les parties 4.2 et 4.3 du présent DOO.

### 2.1.5 Offrir les conditions permettant de développer des équipements de tourisme et de loisirs

Les « sites de tourisme et loisirs à valoriser ou à développer » sont destinés à accueillir des équipements structurants pour le développement économique du territoire.

Ces sites répondent à des nécessités d'aménagement particulières liées à des équipements et aménagements d'intérêt supra-communal, indispensables à la confortation du dynamisme touristique du Bassin d'Arcachon. Certains sites sont des friches économiques enkystées dans des espaces naturels protégés et peuvent ainsi faire l'objet d'une valorisation adaptée.

Les dispositions relatives au développement de l'ensemble des filières touristiques sont détaillées dans la partie 4.4 du présent DOO.

#### Prescription(s) générale(s)

- Seuls sont autorisés sous les conditions suivantes les installations, aménagements et constructions dédiés à des équipements (d'intérêt collectif ou non) nécessaires à la valorisation récréative, économique directement en lien avec la vocation du site, et paysagère ou écologique de ces espaces :

- Y préserver, voire restaurer, le caractère naturel et paysager (voir liste limitative dans les prescriptions particulières ci-après) de façon à maintenir, voire restaurer la trame verte et bleue urbaine ;
- Caper à 20 % de la superficie totale de chacune des zones de tourisme/loisirs concernées l'emprise au sol totale des aménagements et constructions.

#### Nota :

- au sein de chaque zone, des projets peuvent être plus denses si une compensation est opérée au sein de la même zone afin de maintenir l'équilibre total ;  
- pour l'activité de golf, l'aménagement des fair-ways n'est pas comptabilisé dans ce pourcentage ;  
- pour l'activité équestre, les aires d'évolution de la pratique équestre (champ de course, aires d'entraînement, « carrières » à ciel ouvert...) sont elles aussi exclues.

- Établir dans les PLU une orientation d'aménagement et de programmation sur l'ensemble de chaque site et comprenant les éléments suivants :

- taille minimale d'opération ;
- trames vertes et conditions de préservation des éventuelles continuités aquatiques ;
- conditions d'ouverture au public des espaces constitutifs de la trame verte ;
- schéma des circulations douces publiques.

## Les zones urbanisées :

	Espace urbanisé en 2011	Extension de l'urbanisation à 2030	
		Extension urbaine	Forme urbaine admise
Secteur urbain préférentiel pour le renforcement des pôles de vie	415 ha.		-IOS* supérieur de 25 % à 40 % - Augmentation significative du vélum.
Secteur urbain à restructurer	930 ha.		IOS supérieur de 15 % à 20 %
Secteur urbain à forte valeur paysagère	1 465 ha.		IOS identique Augmentation significative très ponctuelle du vélum.
Secteur urbain à forte valeur patrimoniale	85 ha.		IOS identique
Secteurs de développement économique et touristique => Dont campings	120 ha. <sup>(a)</sup> 140 ha. <sup>(b)</sup>		IOS adapté selon situation  Augmentation significative du IOS
Hameau littoral/espace d'urbanisation limitée. (art. L.146-4-1 Code urbanisme)	35 ha.		
Ports et villages ostréicoles	150 ha. <sup>(a)</sup>		
Site d'urbanisation nouvelle		280 ha.	
<b>Total zone urbanisée en 2011</b>	<b>3 340 ha.</b>		
<b>Total zone urbanisée/urbanisable en 2030</b>		<b>3 620 ha.</b>	<b>- déclassement parties campings en aléa fort</b>

## Les zones non bâties :

	Espace naturel en 2011	Espace naturel en 2030
Espace naturel ou non bâti	12 430 ha. <sup>(c)</sup>	12 150 ha. + classement parties campings en aléa fort

- Enfin, pour les projets de golf, l'étude d'impact doit démontrer que :
  - le projet prend en compte la qualité des milieux et préserve ceux considérés comme les plus remarquables sur le plan paysager et écologique ;
  - les conditions d'aspersion des parcours ne constituent pas de dépression piézométrique susceptible de perturber les conditions de développement naturel de la flore locale.

### **Prescriptions / recommandations particulières**

#### **- Secteur de Camicas** (Commune d'Arcachon)

- Est autorisé le principe d'un changement d'affectation des anciennes installations techniques de télécommunications au profit de projets d'équipements touristiques et hôteliers qui prennent en compte le caractère boisé du site.
- Le stationnement doit être traité pour moitié en ouvrage dédié (superstructure intégrée à l'environnement ou souterrain) afin d'en limiter l'impact.

#### **- Golf dit « d'Arcachon »** (Commune de La Teste de Buch)

Le site comprend l'actuel parcours de 18 trous augmenté des terrains situés entre l'abrupt de Pissens et l'ancienne zone AU du Laurey, sur lesquels le SCoT autorise la création de 18 nouveaux fair-ways sous les conditions suivantes :

- Que le projet soit compatible avec les mesures de gestion du Site Natura 2000 qui ont été élaborées dans le cadre du futur DOCOB ;
- Qu'une étude d'impact analysant la présence d'habitats ou d'espèces soit menée en intégrant des préconisations adaptées et qu'une notice d'incidence soit produite pour en tenir compte ;
- Que le projet ne comporte que les constructions nécessaires à la réalisation et à la gestion économique et technique de l'opération (foncier, maintenance, gardiennage, club-house, pôle hôtelier, hébergement...) en lien avec l'activité golfique ;
- Que les nouvelles surfaces de stationnement soient traitées pour moitié en ouvrage dédié (superstructure intégrée à l'environnement ou souterrain) afin d'en limiter l'impact ;
- Que la bande forestière entre le practice actuel et la zone d'extension du parcours qui assure la liaison entre la forêt au sud ne soit pas déboisée (seul un cheminement léger pourra y être pratiqué).

#### **- Secteur de sport-tourisme-loisirs actuellement classé en « AUT » et « AUG » au PLU communal opposable début 2012** (commune de Gujan-Mestras)

- Sont autorisés une extension du golf, la création de résidences de tourisme et le développement d'équipements de sports-loisirs.
- Les programmes de logements en lien avec le golf sont autorisés dans la mesure où leur emprise n'excède pas 15 % de l'ensemble du site et développent des formes urbaines diversifiées.

#### **- Secteur du lac de la Magdeleine et équipements aqua-ludiques et ludiques situés à proximité** (Commune de Gujan-Mestras)

Outre les occupations et utilisations du sol répondant aux mêmes critères économiques que celles existantes (tourisme, loisirs et animations), sont par ailleurs autorisées :

- une offre hôtelière dans la mesure où les aires de stationnement sont traitées en superstructure intégrée à l'environnement,
- une offre d'hôtellerie de plein air.

Les autres formes de logements sont interdites à l'exception de celles nécessaires à la maintenance/gardiennage du site.

#### **- Entrée Nord du bourg de Cazaux** (Commune de La Teste de Buch)

Ce site est dédié à l'accueil des futures structures d'hôtellerie de plein air dans le cadre du repli, à terme, des campings océaniques de la commune.

**- Secteur de l'hippodrome et du zoo** (Commune de La Teste de Buch)

Riche d'une tradition équestre déjà ancienne (un hippodrome très actif avec un centre d'entraînement de 300 pur-sangs, une écurie de concours de haut niveau...) la commune entend tirer profit de l'indéniable engouement national et européen en la matière pour développer son pôle équestre.

Dans ce cadre, le présent SCoT autorise les occupations et utilisations du sols suivantes sur le secteur afin de générer une dynamique de toute la filière permettant de créer une zone économique regroupant des équipements et entreprises du marché du cheval :

Un pôle professionnel de compétition intégrant les équipements suivants pour une capacité d'accueil de 400 à 500 chevaux complémentaires :

- un plateau sportif dédié aux compétitions ;
- des équipements techniques tels que les manèges, pistes de spectacles... ;
- un village-écuries de 200 boxes ;
- un village pour les employés dont la fonction de gardiennage, suivi médical, etc... nécessite une indispensable présence sur place. Ces logements devant être accessibles à des salaires généralement peu élevés (palefreniers...), ils gagneraient à faire l'objet d'un conventionnement pour bénéficier de loyers adaptés ;
- des bâtiments administratifs, hôtellerie, restauration...

Une zone économique thématique intégrant une dimension de « produits pour cavaliers et professionnels » et « produits grands publics » articulée sur :

- un village d'exposants composé de stands et boutiques ;
- des espaces dédiés à l'artisanat et/ou l'industrie manufacturière directement en lien avec la filière équine ;
- un centre de congrès ;
- un centre de découverte du cheval.

**Nota** : ce pôle équin constitue un projet phare du développement économique de la commune. Cependant, en cas de réalisation partielle des équipements prévus, le site peut être dédié à d'autres activités dans la mesure où elles correspondent aux prescriptions générales fixées ci-avant. Les logements seraient en revanche proscrits, à l'exception du gardiennage et de l'hôtellerie.

Sont par ailleurs autorisés sur le secteur les aménagements nécessaires au développement du zoo.

**- Secteur situé entre le bourg et le hameau de Lamothe** (Commune du Teich)

Ce site forestier peut accueillir une activité de camping selon les caractéristiques suivantes :

- son aménagement doit tendre à minimiser l'impact de l'opération sur le paysage ;
- les hébergements locatifs en dur ne doivent pas excéder 30 % du total des emplacements ;
- l'hébergement locatif sous toile doit être favorisé ;
- les constructions en dur (équipements de services internes – épicerie, restaurant, salle de vie, salle de séminaire-, hébergement type cabanes, cahutes...) doivent être regroupées afin de limiter l'impact des aménagements nécessaires ;
- les matériaux utilisés doivent s'intégrer au mieux à l'environnement ;
- la circulation des véhicules doit être limitée au cœur du site ;
- le stationnement doit être regroupé à l'entrée et faire l'objet d'un traitement paysager et de prévention des risques de pollution particulièrement attentif.

**Nota** : le camping admis par le présent SCoT étant actuellement en cours d'instruction, il ne relève pas de la surface maximale autorisée dans les dispositions de l'orientation 4.4.3 « Élargir et diversifier l'offre d'hébergement touristique sur le Bassin d'Arcachon / Encadrer l'implantation de nouvelles structures d'hébergement ».

## 2.1.6 Bilan : objectifs chiffrés de limitation de la consommation d'espace

Environ 20 % de la superficie de l'enveloppe urbanisable du schéma directeur approuvé en 1994 sur la COBAS et COBAN sont ainsi reversés en espace naturel dans le présent schéma à horizon 2030 qui, en contre-partie et afin de préserver une capacité d'accueil cohérente et n'excluant aucune population, affirme une volonté de renouvellement urbain et d'aménagement optimisé des centralités urbaines.

	<b>Enveloppe urbaine 2030 (en ha)</b>	Dont espaces déjà urbanisés en 2011 (en ha)	Dont extensions maximales possibles à 2030 (en ha)
Enveloppe multifonctionnelle	<b>12 247</b>	9112	3 135
Enveloppe économique	<b>1 629</b>	896	733
Emprise commerciale	<b>187</b>	177	10
Espace de tourisme et de sport	<b>890</b>	460	430
Quartier / villages	<b>516</b>	456	56 sur Quartier et 4 à Lubec
Hameaux	<b>717</b>	717	/
<b>Total</b>	<b>16 186</b>	11 818	4 377

à



## [2.2] Mettre en valeur les paysages et les entrées de ville



La lisibilité et l'image du territoire sont intimement liées à l'organisation des entrées de ville, bien évidemment en premier lieu sur les grands axes, mais aussi sur des itinéraires secondaires parfois touristiques.

Selon le porter à connaissance de l'Etat, les voiries suivantes relèvent de l'application de l'article L111-1-4 du Code de l'urbanisme (amendement Dupont) :

- A63 sur les communes de Belin-Beliet, Mios et Salles ;
- A660 sur les communes de Gujan-Mestras, Le Teich et Mios ;
- RD 1010 sur les communes de Belin-Beliet, Le Barp et Salles ;
- RD 1250 sur les communes d'Arcachon, Biganos, La Teste de Buch et Marcheprime.

### **Prescription(s)**

Au sein de l'enveloppe urbaine définie par le SCoT, le long de l'A660, une bande minimale inconstructible de l'ordre de 100 mètres doit être maintenue entre l'axe de la voie et l'urbanisation à venir, quelles que soient les dispositions des études d'aménagement qui pourraient être engagées.

Cette prescription s'applique également à la RD106.

Les PLU doivent définir les règles permettant le maintien de cette zone non aedificandi.

### **Recommandation(s)**

Au sein de l'enveloppe urbaine définie par le SCoT, le long de l'A660, les PLU mériteraient de traduire les dispositions définies par le Livre blanc réalisé, en 2004, sous la conduite de la DDE33 dans le cadre du « 1 % paysage-développement » et la charte qui en découle (mai 2006).

Au sein de l'enveloppe urbaine définie par le SCoT, le long de l'A63, une bande inconstructible de l'ordre de 100 mètres mériterait d'être maintenue, quelles que soient les dispositions des études d'aménagement qui pourraient être engagées.

A noter que ces bandes inconstructibles peuvent accueillir les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, les réseaux d'intérêt public, les aires de stockage des bois de tempête, les aménagements hydrauliques nécessaires à la gestion des eaux pluviales.

### **Prescription(s)**

Les autres voies concernées bénéficient d'une stricte application de l'article L.111-1-4 du Code de l'urbanisme.

## [2.3] Préserver et gérer durablement la ressource en eau



### 2.3.1 Économiser et préserver la ressource en eau

En compatibilité avec le SAGE « Nappes profondes » et SAGE « Leyre, cours d'eau côtiers et milieux associés », et afin de répondre aux besoins futurs en eau potable, il est rappelé que de nouvelles autorisations de prélèvement d'eau pourront être accordées sous les conditions suivantes :

- performance des réseaux ;
- politique de maîtrise des consommations ;
- solidarité à l'échelle départementale ;
- volumes de prélèvement en adéquation avec une prospective de développement argumentée.

#### Prescription(s)

Le développement de l'urbanisation est conditionné aux capacités actuelles et programmées en matière de prélèvement, de traitement et d'adduction d'eau potable. Les rapports de présentation des PLU doivent évaluer les capacités d'accueil de la commune en renouvellement urbain et en extension urbaine pour démontrer la cohérence entre ces capacités et le développement urbain et démographique envisagé.

Les périmètres de protection des captages existants ou à l'étude doivent être pris en compte dans les PLU et classés en zone naturelle ou agricole. Les occupations ou utilisations du sol susceptibles de porter atteinte à la qualité de la ressource en eau y seront interdits. Une attention particulière doit être accordée aux usages et occupations des sols situés dans les périmètres de protection éloignés du lac de Cazaux.

Les PLU doivent, dans leur règlement, favoriser la mise en œuvre de dispositifs d'économie et d'utilisation rationnelle de la ressource en eau, notamment par la récupération et réutilisation de l'eau de pluie pour les usages domestiques et collectifs ne nécessitant pas une qualité d'eau potable (arrosage, entretien et nettoyage des voiries).

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

Afin de mettre en cohérence les dispositifs d'assainissement avec les capacités d'accueil des nouvelles populations, le SCoT privilégie le développement urbain dans les centralités et les bourgs équipés en assainissement collectif.

Par ailleurs, en compatibilité avec les SAGE « Leyre et milieux associés » et « Lacs médocains », une amélioration des dispositifs d'assainissement et de la collecte des effluents portuaires est recommandée.

#### Prescription(s)

- Un audit programmatique des conditions d'assainissement des eaux usées sur le territoire du SYBARVAL sera réalisé.
- Au sein des enveloppes urbaines multifonctionnelles 2030 définies par le SCoT et des quartiers et villages :
  - Les PLU doivent conditionner les projets de densification et d'extension urbaine à l'existence de capacités actuelles et programmées en matière de collecte et de traitement collectifs des eaux usées. Les rapports de présentation des PLU doivent évaluer les capacités d'accueil de la commune en renouvellement urbain et en

extension urbaine pour démontrer la cohérence entre ces capacités d'assainissement et le développement urbain et démographique envisagé.

- Les PLU ne peuvent ouvrir de nouvelles zones à l'urbanisation non raccordées au réseau d'assainissement collectif.
- Dans le cas du bourg de Lugos, non équipé en assainissement collectif et où aucun projet d'assainissement collectif n'est envisageable à ce jour, l'urbanisation au sein de l'enveloppe urbaine 2030 peut se poursuivre en assainissement individuel.
- Les dispositifs d'assainissement collectifs sont progressivement à adapter à la sensibilité des milieux, en évitant tout rejet direct dans le milieu naturel, notamment les petits cours d'eau et fossés connectés au réseau hydrographique.

### **Recommandation(s)**

Il est également souhaitable que les choix des formes urbaines et de leur localisation soient guidés par la recherche d'une maîtrise des coûts induits par l'extension des réseaux.

- Les alternatives au rejet total ou partiel en mer sont à étudier.
- Les PLU peuvent prévoir des emplacements dédiés à la collecte des eaux usées et eaux grises dans les ports, dans le cadre d'un aménagement global.
- Les communes sont encouragées à réaliser, lorsqu'elles n'en disposent pas, des schémas directeurs de gestion des eaux pluviales intégrés au PLU.

Dans les hameaux (non équipés en assainissement collectif) :

- afin d'anticiper la densification progressive de ces hameaux (divisions parcellaires), la faisabilité technico-économique de passage à des dispositifs d'assainissement semi-collectifs doit être étudiée.

### **2.3.3 Limiter l'imperméabilisation des sols et maîtriser les ruissellements d'eau pluviale à l'échelle des bassins versants**

L'importance des eaux de ruissellements est étroitement liée aux surfaces de terrains imperméabilisés. Leur réduction permet de limiter les inondations, la baisse des niveaux des nappes, la diminution des fonctions épuratrices du sol, la dispersion des polluants, le volume d'eaux usées à traiter et l'instabilité des sols. Dans cette perspective, le SCoT fixe des prescriptions visant à limiter ces ruissellements, ainsi que des recommandations pour promouvoir la mise en œuvre de techniques alternatives de gestion des eaux pluviales et une meilleure intégration de l'eau dans le milieu urbain.

### **Prescription(s)**

Les PLU doivent :

- imposer l'obligation d'infiltration sur site des eaux pluviales, à la parcelle ou par opération d'aménagement si la nappe phréatique le permet ou le plus proche possible quand elle ne le permet pas ;
- fixer une emprise au sol maximale des bâtiments de 70 % de la parcelle ou par opération d'aménagement ;
- fixer un débit de fuite maximum de 3 litres/seconde par hectare ;
- imposer l'obligation d'un volume de stockage avant infiltration calculé sur la base de 50 mm/m<sup>2</sup> imperméabilisé, soit la pluie décennale de 50 mm pendant 4 heures.

Afin de limiter le risque de pollution diffuse des milieux aquatiques sensibles, tout rejet fera l'objet d'un prétraitement. Une attention particulière sera portée sur le traitement des eaux pluviales sur les zones accueillant des activités industrielles et commerciales ainsi que sur les aires de stationnement pour véhicules motorisés.

#### **Recommandation(s)**

Il est recommandé de prendre en compte la gestion des eaux pluviales et de l'intégrer :

- dans les orientations d'aménagement et de programmation inhérentes aux nouvelles zones à urbaniser ;
- dès la conception des projets d'aménagement d'ensemble situés en secteur urbain constitué.

Afin de favoriser l'intégration paysagère et la maîtrise des coûts, la réalisation de dispositifs répondant aux fonctions suivantes pourrait être privilégiée :

- systèmes multifonctionnels (parkings inondables, chaussées « réservoirs », toitures végétalisées...) ;
- mise en œuvre à ciel ouvert (multifonction ou non) tels que bassins de rétention, noues paysagées et aménagées en espaces verts de loisirs inondables.

### **2.3.4 Reconquérir et gérer le réseau de fossés**

Le maintien ou la restauration d'un réseau de fossés, de ruisseaux et de crastes fonctionnel et « à ciel ouvert », indispensable à la gestion des ruissellements pluviaux, est un objectif majeur du SCoT. Dans cette perspective, les dispositions suivantes sont fixées :

#### **Prescription(s)**

Afin de ne pas aggraver les ruissellements en aval, les développements urbains devront créer de nouvelles coupures hydrauliques. Par ailleurs, les projets d'infrastructures linéaires doivent être conçus pour intercepter et améliorer les écoulements à l'aval dans les zones urbanisées. Les PLU devront prévoir les emprises nécessaires à ces ouvrages et favoriser l'intégration de ces derniers dans les projets d'aménagement (espaces verts, ouvrages multifonctionnels...).

Les PLU doivent cartographier les émissaires à préserver ou à restaurer, et prévoir les dispositions de protection conformément aux dispositions prévues par la partie 1.2.

#### **Recommandation(s)**

La possibilité d'acquisition et de définition d'emplacements réservés pourra être étudiée par les communes.

Il est recommandé de mettre en œuvre des modalités d'entretien et de gestion des fossés en adéquation avec le régime hydraulique, la sensibilité des sols et des milieux humides et espèces associées, en cohérence avec les principes de gestion définis dans les SAGE.

## [2.4] Réduire la vulnérabilité du territoire face aux risques naturels et anticiper les effets prévisibles des changements climatiques



### 2.4.1 Prendre en compte les risques d'inondations

Sur le territoire du SCoT Bassin d'Arcachon Val de l'Eyre, les risques d'inondations sont liés aux :

- inondations par submersions marines ;
- débordements des cours d'eau ;
- ruissellements pluviaux ;
- remontées de nappes.

Dans l'attente d'une cartographie précise des secteurs soumis à ces aléas multiples, et en l'absence de plan de prévention des risques (PPR), le SCoT respecte les grands principes en matière de gestion du risque d'inondations (circulaires du 24 janvier 1994, du 26 avril 1996 et du 30 avril 2002).

#### Réduire la vulnérabilité des personnes et des biens dans les secteurs urbanisés soumis au risque de submersion marine

Suite à la tempête Xynthia, onze plans de prévention des risques de submersions marines ont été prescrits sur les communes bordant le Bassin d'Arcachon. Dans l'attente de l'élaboration des PPRL, le SCoT reprend les principes définis par la circulaire du 27 juillet 2011 en prenant comme **événement de référence l'évènement « Xynthia +20cm »**.

Le SCoT se base sur trois niveaux d'aléa :

- l'**aléa fort** par rapport à l'**événement de référence** (inférieur à « Xynthia -80cm »)
- l'**aléa faible à modéré** par rapport à l'**événement de référence** (compris entre « Xynthia -80cm » et « Xynthia +20cm »).
- l'**aléa à horizon 2100**, visant à l'adaptation au changement climatique, qui correspond à l'aléa « Xynthia +60cm » (compris entre « Xynthia + 20cm » et « Xynthia+ 60cm »)

**Nota** : les secteurs situés dans les altimétries correspondant aux niveaux d'aléa mais déconnectés hydrauliquement en raison de la topographie naturelle (dépressions dunaires, ...) ne sont pas pris en compte dans les zones soumises à aléa.

	Niveau atteint par Xynthia	Niveau de l'événement de référence	Aléa fort par rapport à l'événement de référence	Aléa faible à modéré par rapport à l'aléa de référence	Aléa 2100
<i>Lanton et Andernos-les-Bains</i>	3,80 m NGF	4 m NGF	Inférieur à 3,00 m NGF	Compris entre 3,00 et 4 mètres NGF	Compris entre 4 et 4,40 m NGF
<i>Partie Sud de Lège-Cap Ferret</i>	3,20 m NGF	3,40 m NGF	Inférieur à 2,40 mètres NGF	Compris entre 2,40 et 3,40 mètres NGF	Compris entre 3,40 et 3,80 m NGF
<i>Partie Nord de Lège-Cap Ferret</i>	3,50 m NGF	3,70 m NGF	Inférieur à 2,70 mètres NGF	Compris entre 2,70 et 3,70 mètres NGF	Compris entre 3,70 et 4,10 m NGF
<i>Arcachon, Arès, Audenge, Biganos, Gujan-Mestras, La Teste de Buch, Le Teich</i>	3,50 m NGF	3,70 m NGF	Inférieur à 2,70 mètres NGF	Compris entre 2,70 et 3,70 mètres NGF	Compris entre 3,70 et 4,10 m NGF

### Prescription(s)

Dans l'attente des dispositions des futurs plans de prévention du risque de submersion marine, le SCoT fixe les prescriptions suivantes :

#### - En zones urbanisées :

- **Les zones soumises à aléa fort** par rapport à l'événement de référence (plus d'un mètre d'eau) sont inconstructibles. Seuls les aménagements visant à réduire la vulnérabilité des secteurs situés à l'arrière des ouvrages de protection ainsi que ceux liés au développement des circulations douces et au libre accès du public au littoral sont autorisés. Dans ces secteurs, les PLU doivent veiller à ne pas augmenter la capacité d'accueil des tissus urbains. Seules les reconstructions de constructions existantes sont autorisées. Les modalités de reconstruction devront permettre de réduire la vulnérabilité des personnes et des biens exposés, notamment en respectant une altimétrie minimale correspondant aux hauteurs de l'aléa de référence (se référer au tableau ci-dessus) pour les niveaux des premiers planchers habitables (construction en surélévation, sur pilotis...). Les aménagements et constructions liés aux activités économiques nouvelles ou existantes nécessitant la proximité immédiate de l'eau sont autorisés, à condition de respecter certaines dispositions constructives en cohérence avec la nature du projet et la situation du terrain.

- **Dans les « zones d'intérêt stratégique »** identifiées par le SCoT, des exceptions au principe d'inconstructibilité derrière les ouvrages en zones d'aléa fort seront à étudier dans le cadre des PPRL. Dans l'attente de leur approbation, les terrains restent inconstructibles en application de l'art. R.111-2 du Code de l'urbanisme. Toute exception au principe d'inconstructibilité derrière les ouvrages de protection

devra se faire à la demande expresse de la commune après délibération du conseil municipal, dans le cadre d'un processus de concertation avec les parties prenantes concernées (collectivités, propriétaire et gestionnaire de l'ouvrage, État). Cette demande ne pourra être prise en compte que si les conditions fixées par l'État relatives à la sécurité et à la pérennité des ouvrages de protection ainsi qu'à la localisation et à la nature du projet sont respectées (projet structurant sans alternative crédible d'implantation). Les « zones d'intérêt stratégique » sont identifiées dans le cadre de la délimitation des Espaces Proches du Rivage dans l'orientation 2.1.3 du présent DOO. Pour rappel, les zones urbanisées situées derrière les ouvrages de protection dans lesquelles une densification est envisagée par le SCoT et dont les règles de constructions seront à définir par les PPRL, sont incluses dans les espaces proches du rivage suivants :

- les secteurs urbains préférentiels pour le renforcement des pôles de vie ;
- les secteurs urbains à structurer ;
- les secteurs de développement économique et touristique (campings)...

▪ **Les zones soumises à l'aléa faible à modéré** par rapport à l'événement de référence, ainsi que **les zones soumises à aléa 2100** (quel qu'en soit le niveau), sont constructibles sous conditions. Afin de réduire la vulnérabilité des personnes et des biens, les PLU devront respecter les prescriptions suivantes, dans l'attente de l'élaboration des PPRL : les modalités de construction et de reconstruction devront permettre la réduction de la vulnérabilité des personnes et des biens, notamment en respectant une altimétrie minimale correspondant aux hauteurs de l'aléa 2100 (se référer au tableau ci-avant) pour les niveaux des premiers planchers habitables (construction en surélévation, sur pilotis...).

**- Dans les campings littoraux établis en zone urbaine ou à son contact immédiat inclus dans les espaces proches du rivage (EPR) (zones d'intérêt stratégique)**

En raison de leur vulnérabilité au risque de submersion marine liée notamment à la forme légère des habitations (toile, mobil-home, habitation légère de loisir), les campings littoraux établis en zone urbaine ou à son contact immédiat peuvent faire l'objet d'une transformation de leur vocation actuelle d'accueil vers des équipements touristiques structurants. Cette évolution devra être réalisée dans le cadre de projets d'ensemble qui devront réduire la vulnérabilité des biens et des personnes et maintenir une capacité d'hébergement touristique marchand excluant les résidences secondaires et les habitations légères de loisir<sup>21</sup>.

**Nota** : cette disposition s'applique aussi sur l'actuelle propriété dite « Wallerstein ».

Les projets devront par conséquent respecter les prescriptions suivantes :

- **Dans les terrains soumis à aléa fort** par rapport à l'événement de référence, tout aménagement, construction ou installation est interdit. Seuls les aménagements visant à réduire la vulnérabilité des secteurs situés à l'arrière des ouvrages de protection ainsi que ceux liés au développement des circulations douces et au libre accès du public au littoral sont autorisés.
- **Dans les terrains soumis à aléa faible à modéré** par rapport à l'événement de référence, les projets d'urbanisation sont autorisés à plus de 100 mètres en arrière des ouvrages de protection. Les conditions réglementaires applicables seront celles des futurs PPRL approuvés. Dans l'attente de leur approbation, les terrains restent inconstructibles en application de l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme.
- **Dans les terrains soumis à aléa 2100**, les projets d'urbanisation sont autorisés à plus de 100 mètres en arrière des ouvrages de protection. Les conditions réglementaires applicables seront celles des PPRL. Dans l'attente, les aménagements sont autorisés à condition de respecter une cote plancher correspondant à l'altimétrie de l'aléa 2100.

Avant l'ouverture effective de ces sites à l'urbanisation, il appartiendra préalablement aux collectivités de produire des études techniques permettant :

- d'établir la preuve d'une gestion des solutions compensatoires in situ et de l'absence d'impact sur les secteurs voisins ;
- de démontrer préalablement la pérennité technique et de gestion des ouvrages de protection contre les submersions marines.

- **En zones non urbanisées :**

▪ **Les zones soumises à aléa par rapport à l'événement de référence (quel qu'en soit le niveau)**, sont inconstructibles à l'exception de la réalisation d'aménagements de protection susceptibles de réduire la vulnérabilité des sites arrières dans le cadre d'une étude globale, ou pour le développement de circulations douces et un libre accès du public au littoral. Les PLU devront classer ces espaces en zones naturelles ou agricoles strictement inconstructibles.

▪ **Dans les « zones d'intérêt stratégique »** identifiées comme site d'urbanisation nouvelle par le SCoT, des exceptions au principe d'inconstructibilité derrière les ouvrages en zones d'aléa fort seront à étudier dans le cadre des PPRL. Dans l'attente de leur approbation, les terrains restent inconstructibles en application de l'art. R.111-2 du Code de l'urbanisme. Toute exception au principe d'inconstructibilité derrière les ouvrages de protection devra se faire à la demande expresse de la commune après délibération du conseil municipal, dans le cadre d'un processus de concertation avec les parties prenantes concernées (collectivités, propriétaire et gestionnaire de l'ouvrage, État). Cette demande ne pourra être prise en compte que si les conditions fixées par l'État relatives à la sécurité et à la pérennité des ouvrages de protection ainsi qu'à la localisation et à la nature du projet sont respectées (projet structurant sans alternative crédible d'implantation). Les « zones d'intérêt stratégique » sont identifiées dans le cadre de la délimitation des Espaces Proches du Rivage dans l'orientation 2.1.3 du présent DOO.

▪ **Les zones non soumises à l'aléa de référence mais soumises à l'aléa 2100 faible** incluses dans l'enveloppe urbaine 2030 sont constructibles sous conditions. Afin d'adapter les futures constructions à l'aggravation de l'aléa, les PLU devront respecter les prescriptions suivantes : les altimétries minimales seront adaptées aux hauteurs de l'aléa 2100 pour les niveaux des premiers planchers habitables (se référer au tableau ci-avant).

- **Sur l'ensemble du territoire :**

Les PLU doivent prendre en compte le risque de rupture des digues et autres ouvrages ou infrastructures faisant office de protection contre des inondations par submersion marine. Dans cette perspective :

- les PLU doivent cartographier les ouvrages de protection et des remblais d'infrastructure situés en zone inondable ou submersible ;
- les PLU doivent rendre inconstructibles les zones situées dans une bande de 50 mètres minimum à 100 fois la distance entre la hauteur d'eau maximale atteinte à l'amont de l'ouvrage et le terrain naturel immédiatement derrière lui ;
- tout endiguement ou remblaiement qui ne serait pas justifié par la protection de lieux fortement urbanisés est interdit, à l'exception du confortement des ouvrages existants pour des nécessités de gestion et conservation du patrimoine historique, écologique et paysager des domaines endigués.

## Préserver les champs d'expansion des crues

Bien qu'ait été établie une cartographie des unités hydrogéomorphologiques associées à l'Eyre, au ruisseau du Bourg et à plusieurs crastes (réalisée en novembre 2005 par BCEOM pour les services de l'État) délimitant les lits majeurs, il n'existe pas, à l'heure actuelle, de PPR Inondation sur ce secteur. Dans l'attente d'une connaissance plus précise et exhaustive des lits majeurs des cours d'eau :

### Prescription(s)

Les PLU veillent à identifier les secteurs assurant des fonctions d'expansion naturelle des crues en s'appuyant notamment sur l'atlas des zones inondables de la Leyre. Les secteurs non urbanisés situés dans les lits majeurs doivent être classés en zones naturelles ou agricoles inconstructibles aux PLU.

### Recommandation(s)

Les documents graphiques des PLU peuvent faire apparaître les secteurs urbanisés où, compte tenu de la fréquence et de l'amplitude des inondations, il est nécessaire d'interdire toute construction nouvelle pour protéger les personnes et les biens. Ces secteurs peuvent faire l'objet d'un droit de préemption urbain (DPU) pour maîtriser l'évolution des modes d'occupation du sol.

## Prendre en compte le risque de remontées de nappes phréatiques

Dans certains secteurs, la proximité de la nappe phréatique constitue non seulement une contrainte supplémentaire pour la gestion des eaux pluviales, mais également un facteur d'aggravation de l'aléa inondation par débordement des cours d'eau.

### Prescription(s)

En zones urbanisées et urbanisables, les PLU doivent identifier et cartographier les secteurs soumis au risque de remontées de nappes phréatiques. Dans ces secteurs, les PLU doivent fixer des modalités de constructions adaptées au phénomène et les niveaux habitables des constructions devront être situés à plus de 30 cm au-dessus du terrain naturel.

### Recommandation(s)

Il est recommandé de tenir compte de la capacité d'infiltration des sols, conformément au schéma directeur d'assainissement pluvial, dans les dispositions en matière de gestion des eaux pluviales, d'aménagement et de construction.

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

Le risque d'érosion du littoral a fait l'objet de Plans de Prévision des Risques Littoraux (PPRL) 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. Il est rappelé que les PLU ont l'obligation de reprendre les dispositions du PPRL, ces dernières valant servitudes d'utilité publique.

### Recommandation(s)

Au regard de l'avancée dunaire et du recul du trait de côte à terme, la relocalisation de certains équipements et installations peut être envisagée (cf. orientations 2.1.3 et 2.1.5 sur Cazaux).

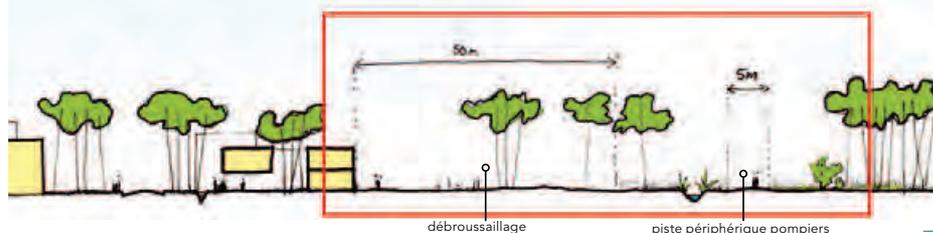
### 2.4.3 Organiser le développement urbain pour limiter le risque feux de forêts

#### Prescription(s)

Afin de réduire ou de ne pas aggraver le risque incendies - feu de forêt des secteurs urbanisés :

- les PLU doivent veiller à préserver l'intégrité des aménagements et installations DFCI pour garantir l'accessibilité aux constructions depuis les centres de secours ;
- les PLU doivent conditionner l'ouverture à l'urbanisation à l'existence et au dimensionnement d'un système de réserve (réservoir, bêche...), de prélèvement (forage) ou d'adduction en eau suffisant pour permettre la défense incendie ;
- les PLU doivent prévoir une zone tampon autour des constructions. Cette zone tampon devra être aménagée de manière à maintenir au moins 50 mètres débroussaillés autour des constructions, et 10 à 20 mètres de part et d'autre des voies d'accès, conformément au règlement départemental de protection de la forêt contre les incendies. Néanmoins, les opérations d'aménagement des lisières devront promouvoir des aménagements paysagers conciliant défense incendie et intégration paysagère.

**Prendre en compte les exigences des plans de prévention des risques d'incendie de forêt**



### 2.4.4 Prendre en compte les risques technologiques et industriels

Les risques technologiques et industriels sont principalement liés à la présence de gazoducs et d'ICPE (Installations Classées pour la Protection de l'Environnement). L'implantation des activités à caractère industriel générant des risques pour les populations et les milieux (pollutions, accidents graves) doit tenir compte de la sensibilité du milieu naturel (qualité de l'eau, qualité de l'air, biodiversité, ...) et de la proximité de lieux d'habitation ou d'activités.

#### Prescription(s)

La présence d'une canalisation de transport de gaz sous pression sur les communes de Biganos, Gujan-Mestras, La Teste de Buch, Le Barp, Le Teich, Mios et Marcheprime doit être prise en compte dans les documents d'urbanisme. Les PLU doivent intégrer les servitudes d'utilité publique liées à ces canalisations de matière dangereuse (2 à 5 m de part et d'autre selon les secteurs).

Par ailleurs, la délimitation dans les PLU de secteurs dédiés à l'implantation de nouvelles activités nuisantes pour l'environnement, les biens et les personnes, doit tenir compte de l'urbanisation actuelle et future envisagée par le SCoT. De même, toute nouvelle construction autorisée par le zonage des PLU devra prendre en compte les périmètres de danger liés aux installations industrielles. Cette mesure doit être respectée même en cas d'augmentation des périmètres de danger générée par la prise en compte de scénarios d'accidents plus pénalisants.

## [2.5] Encourager une politique énergétique locale et durable



En matière énergétique, les engagements européens et français sont fondés sur une triple ambition (« 3 fois 20 % ») à l'horizon 2020 :

- porter la part des énergies renouvelables à 20 % (23 % pour la France) de la consommation d'énergie finale ;
- réaliser 20 % d'économie d'énergie ;
- réduire les émissions de gaz à effet de serre de 20 %.

La politique énergétique locale engagée sur le territoire du SCoT contribuera à l'atteinte de ces objectifs.

En outre, conformément à la loi Grenelle 1, il s'agira de réduire d'un peu plus d'un tiers les consommations énergétiques du parc de bâtiments existants d'ici à 2020.

### 2.5.1. Exploiter de nouvelles potentialités énergétiques à partir des gisements locaux en énergies renouvelables

D'après le Schéma départemental des énergies renouvelables et les études préalables au Schéma Régional Climat Air Énergie (SRCAE), le territoire du SCoT recèle d'importants gisements en énergies renouvelables. Les principales sources d'énergie du domaine terrestre identifiées sur le territoire du SCoT sont :

- l'énergie solaire
- l'énergie éolienne
- la biomasse forestière
- la géothermie profonde
- de manière plus ponctuelle, la valorisation énergétique de la fraction fermentescible des déchets et des eaux usées.

Par ailleurs, des potentiels en énergie renouvelable existent sur le domaine maritime (énergie houlomotrice, hydrolienne, éolien offshore). La faisabilité de leur développement sera étudiée dans le cadre du projet de parc naturel marin.

#### Privilégier l'implantation de l'énergie solaire dans les espaces déjà urbanisés

##### Prescription(s)

Les PLU doivent permettre l'implantation de dispositifs de production d'énergie solaire (photovoltaïque et thermique) hors sol. Les dispositifs peuvent être installés sur les façades (en pare-soleil et brise-vent), sur les toitures de bâtiments d'activités ou d'habitat, y compris en couverture de parcs de stationnement.

#### Encadrer l'implantation des centrales photovoltaïques au sol

##### Prescription(s)

Conformément à l'avant-projet de Charte du PNRLG, afin de conserver la dominante sylvicole du territoire, de limiter la fragmentation du massif et de préserver les continuités écologiques, pour les communes non soumises à la loi Littoral, sera refusé tout projet d'implantation de centrale photovoltaïque au sol de plus de 60 ha par commune ou ne s'intégrant pas dans un schéma intercommunal limitant à 1 % des surfaces forestières et sylvicoles du territoire de l'EPCI l'implantation de centrales photovoltaïques.

Pour les communes littorales :

- tout projet d'implantation de centrale photovoltaïque au sol doit être réalisé en continuité de l'urbanisation.

Pour l'ensemble des communes du territoire :

- les projets doivent permettre le maintien des espaces importants pour la biodiversité et des continuités écologiques, la préservation des zones humides et du fonctionnement hydrologique ;

- la compensation forestière des projets sera privilégiée sur le territoire du SCoT.

## Développer l'énergie éolienne dans le respect des enjeux environnementaux

L'implantation d'éoliennes sur les communes soumises à la loi Littoral est confrontée à la double obligation (paradoxale en l'occurrence et d'application peu aisée !) de se situer en continuité avec l'urbanisation en application de la loi Littoral<sup>23</sup>, mais distante de plus de 500 mètres des zones urbaines d'habitation en application de la Loi Grenelle 2.

En revanche, les études préalables au SRCAE ont identifié des zones favorables à l'implantation d'éoliennes sur la majorité des communes non soumises à la loi Littoral.

### Recommandation(s)

Sur les zones favorables à l'implantation d'éoliennes identifiées dans le SRCAE, conformément à l'avant-projet de charte du PNRLG, le développement d'éoliennes est encouragé sous réserve d'une prise en compte des impacts DFCl, faunistiques, paysagers et environnementaux et d'une compatibilité avec les corridors de migration de l'avifaune.

Les 500 mètres fixés par la loi Grenelle 2 gagneraient à être aménagés en espace vert urbain.

## Soutenir le développement raisonné du bois-énergie

L'exploitation de la ressource forestière à des fins énergétiques pose la question de sa compatibilité avec les valorisations traditionnelles que sont le bois d'œuvre et le papier. De même, l'utilisation des sous-produits forestiers peut s'avérer conflictuelle avec leur valorisation agronomique dans le processus de production sylvicole.

Des projets bois-énergie existent sur les communes de Biganos et Belin-Beliet.

La réalisation d'un réseau de chaleur bois est à l'étude pour les zones d'activités Laseris I et II au Barp.

Le Parc naturel Régional va lancer une étude complémentaire pour structurer l'approvisionnement de la filière.

### Recommandation(s)

Conformément à l'avant-projet de Charte du PNRLG, il s'agit de promouvoir un développement de la filière bois valorisant les ressources non encore utilisées et de privilégier le recours au bois énergie pour une utilisation locale en veillant à l'équilibre des ressources et au maintien de la diversité des productions. Dans cette perspective, les réseaux de chaleur locaux basés sur un approvisionnement en circuit - court seront privilégiés.

## Étudier la faisabilité de développer la géothermie profonde

La géothermie profonde représente un gisement réel sur l'ensemble du bassin sédimentaire aquitain. Le gisement se caractérise par une abondante ressource en eau douce dont la température est basse (30 - 100°). La présence d'anciens puits de prospection pétroliers sur le territoire permet de minimiser les coûts d'exploitation de

cette ressource. Un certain nombre de puits sont situés à proximité de zones urbanisées, ce qui permet de répondre à la contrainte de proximité (distance inférieure à 4 km des usagers) qu'imposent les puits géothermiques pour leur valorisation à des fins de chauffage dans le cadre d'opérations collectives.

### **2.5.2 Promouvoir la valorisation énergétique de la fraction fermentescible des déchets et des eaux usées**

#### **Recommandation(s)**

Afin de réduire le volume de déchets et d'en valoriser la fraction fermentescible, le développement des filières de valorisation énergétique des déchets sera recherché. La faisabilité de valoriser les calories des eaux usées est à étudier.

### **2.5.3 Promouvoir la haute performance énergétique de la construction neuve et la réhabilitation thermique du parc existant sur l'ensemble du territoire**

Conscient de l'importance du poste « Bâtiment » dans la consommation énergétique, le SCoT incite au développement de la haute et très haute performance énergétique dans la construction neuve sur l'ensemble du territoire. Cela étant, la construction neuve ne représentant qu'une part relativement faible du parc, le SCoT incite fortement à l'amélioration des performances énergétiques du parc actuel.

#### **Recommandation(s)**

Les communes sont encouragées à poursuivre et développer les politiques de réhabilitation du parc existant, en insistant sur la réhabilitation thermique.

Que ce soit dans le cadre d'une nouvelle opération ou dans celui d'une opération de renouvellement urbain, les documents d'urbanisme doivent permettre et favoriser une implantation et une conception des constructions répondant à des objectifs de réduction des consommations énergétiques. La création de formes urbaines compactes, la complémentarité fonctionnelle par la construction mitoyenne de bâtiments résidentiels et de locaux d'activités, l'éco-construction, les techniques bioclimatiques, comme les différentes techniques visant à une amélioration de l'isolation des bâtiments et des économies d'énergie, sont particulièrement encouragées.

Rappelons en outre que la loi Grenelle 2 prévoit la généralisation de la construction basse consommation (BBC) pour l'ensemble des bâtiments neufs dès 2013 et la généralisation des bâtiments à énergie passive ou positive à partir de 2020.

## [2.6] Organiser les conditions d'une gestion rationnelle des déchets



### 2.6.1 Compléter l'offre actuelle en installations de collecte et de traitement des déchets

L'enjeu majeur en matière de gestion des déchets est de :

- valoriser au maximum sur place ce qui peut l'être afin de limiter les déplacements coûteux et polluants par camions vers le centre d'incinération des déchets ménagers ASTRIA (commune de Bègles sur la CUB) ;
- promouvoir la réutilisation de certains matériaux dans la mesure où un recyclage optimisé permet ainsi de limiter globalement les prélèvements de matières premières dans l'environnement et de diminuer les tonnages de déchets à éliminer (mise en décharge ultime, incinération... voire exportation illégale à l'étranger).

Parallèlement, en cohérence avec le Plan départemental de gestion des déchets ménagers et assimilés (adopté de 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'un futur équipement permettant de traiter les déchets du SYBARVAL et secteurs voisins.

#### Prescription(s)

Les documents d'urbanisme doivent dégager les espaces nécessaires à l'implantation de déchetteries, lorsqu'il existe un projet identifié. Ces déchetteries doivent se situer dans les espaces urbanisables à l'horizon 2030.

Le rapport de présentation des PLU doit faire état des capacités des déchetteries et de l'évaluation des besoins compte tenu des évolutions démographiques.

#### Recommandation(s)

Nonobstant le plan départemental susnommé et les premières dispositions prises par le Conseil Général, il semble louable de s'interroger sur les capacités résiduelles de traitement des équipements existants avec lesquels les communes du SYBARVAL ont contractualisé.

Les normes techniques applicables à ces équipements de pointe et leurs coûts d'exploitation les rendent en effet de plus en plus difficilement amortissables par les collectivités. Or, la mise en place d'un recyclage plus systématique sur la CUB ayant entraîné une certaine diminution des quantités de déchets ménagers et assimilés partant en incinération, les équipements dédiés risquent de subir une perte de rentabilité due à un abaissement de leur taux d'utilisation<sup>24</sup>.

Dans ce cadre, toute nouvelle installation d'un équipement d'élimination des déchets à destination du SYBARVAL et/ou EPCI voisins devrait préalablement faire l'objet d'une étude portant sur les points suivants :

- analyse de la capacité résiduelle effective des équipements de la CUB ;
- analyse des coûts de transports par camions (y compris environnementaux) du SYBARVAL vers la CUB ;
- analyse des coûts pour acheminement par voie ferrée du SYBARVAL vers la CUB (dont rupture de charge à Hourcade ou prolongement ferré jusqu'à ASTRIA à Bègles, et dont aménagement d'une plate-forme adéquate à proximité immédiate du centre de transfert existant sur la commune du Teich<sup>25</sup>) ;
- analyse des coûts (financier et environnemental) d'une nouvelle installation dédiée sur le SYBARVAL ou territoires voisins en intégrant les transports.

<sup>24</sup> L'incinérateur situé sur la commune de Cenon pourrait être appelé à fermer à terme pour être transformé en chaufferie urbaine fonctionnant au bois.

<sup>25</sup> Plate-forme autorisée dans l'orientation 2.1.2. Contenir le développement des quartiers, hameaux, « villages littoraux » (chapitre traitant des hameaux nouveaux intégrés à l'environnement).

## 2.6.2 Traiter la question des sédiments de dragage et des vases portuaires

### Prescription(s)

Les PLU doivent permettre l'implantation des aires de décantation des sédiments de dragage des vases portuaires sur les sites suivants, identifiés en concertation avec l'ensemble des communes :

- La Teste : le « Lapin Blanc » (Prés salés Ouest) ;
- Gujan-Mestras : « la Molle » à Mestras et « Verdalle » à La Hume ;
- Le Teich : « Les Quatre Paysans » ;
- Biganos : « Les Tuiles » ;
- Audenge : site « de Taguet » à proximité du CET ;
- Lanton : « Titoune » ;
- Arès : bassin provisoire au port ostréicole ;
- Andernos-les-Bains : « Le Coulin » ;
- Lège-Cap Ferret : deux sites à préciser.

Le stockage, le traitement et la valorisation des sables et sédiments sont prévus sur les installations situées sur les communes du Teich (Ecopôle) et d'Arès.

## 2.6.3 Intégrer les aménagements nécessaires au tri sélectif et au compostage dans les opérations d'aménagement

### Prescription(s)

Afin de limiter le volume de déchets produits à la source, les sites de projets et les nouvelles opérations devront prévoir les aménagements et réserver les emplacements suffisants pour la pré-collecte et le tri sélectif des déchets ménagers.

### Recommandation(s)

L'implantation des dispositifs de collecte des déchets devrait être prévue dès la phase de conception des opérations pour assurer l'efficacité de l'enlèvement des déchets, leur intégration urbaine et paysagère et limiter les nuisances.

Dans les opérations d'aménagement, il est recommandé de prévoir des lieux dédiés au compostage des déchets organiques à proximité des espaces verts.

Afin de limiter les nuisances, les systèmes de plots enterrés doivent être privilégiés pour la collecte des déchets.

## [2.7] Assurer l'approvisionnement en matériaux miniers nécessaires à la construction et à l'industrie



Le territoire du SYBARVAL s'inscrit sur un socle géologique dépourvu de matériaux de construction à destination du bâtiment et des travaux publics.

Il recèle en revanche des gisements spécifiques (différents types de sable) à usage industriel. Or, le développement, sur le territoire ou au-delà, de ces filières industrielles (verrière, fonderie, filtration,...) dépend largement des capacités futures de nouveaux sites à mettre en exploitation dans la mesure où ces matériaux ne peuvent à ce jour être ni substitués par d'autres matières, ni supprimés dans un très grand nombre de processus de production.

### Prescription(s)

La croissance démographique du territoire et les projets de travaux publics nécessitant une consommation de **matériaux de construction** « importés » de régions de plus en plus éloignées, le SYBARVAL doit s'équiper d'une plate-forme de réception multimodale (rail/route).

L'implantation d'un tel équipement doit tenir compte de la praticité de desserte du principal foyer de consommation que sont les communes littorales. Dans ce cadre, le présent SCoT autorise son implantation sur l'ensemble des communes desservies par la voie ferrée (voir notamment l'orientation 2.1.2, traitant des « hameaux nouveaux intégrés à l'environnement »). Cependant, la commune de Marcheprime semble bénéficier, d'ores et déjà, d'un potentiel facilement aménageable sur le secteur de Croix d'Hins.

Afin de prévenir l'épuisement à court terme des exploitations de **matériaux industriels**<sup>26</sup> recensées sur le territoire :

- les sites actuellement identifiés dans les PLU comme bénéficiant d'un potentiel d'exploitation ne doivent pas être remis en cause ou bénéficier d'une destination future (urbanisation, équipements) susceptible d'en obérer l'exploitation à terme ;
- ces sites ne doivent pas être considérés comme les seuls gisements possibles. Selon le schéma départemental des carrières de la Gironde, de larges pans du SYBARVAL bénéficient en effet d'opportunités extractives ;
- le présent SCoT ne préjuge pas des futurs sites d'exploitation mais impose qu'ils se situent de préférence à l'extérieur de l'enveloppe des espaces naturels remarquables (art. L.146-6 du Code de l'urbanisme) ou des zones Natura 2000 dont le DOCOB les interdit explicitement. Toute dérogation devra être prise dans le cadre du corpus des dispositions législatives et réglementaires applicables préalablement à leur éventuelle autorisation.

### Recommandation(s)

Il est recommandé de compléter la plate-forme de traitement des matériaux de construction par des actions de recyclage plus systématisées des matériaux issus des chantiers de démolition ou des zones de dessablage (dessableur de la Leyre). Parallèlement, le développement de la filière bois permettrait de diminuer la consommation de produits miniers.



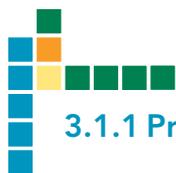
# 3

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



# [3.1]

## Adapter les conditions d'accueil à l'évolution des modes de vie et à la préservation de la qualité du territoire



### 3.1.1 Produire les logements nécessaires pour répondre aux besoins d'accueil

Pour mémoire, le PADD précise : « 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. »

Dans ce cadre, pour que le territoire soit en capacité de maintenir son équilibre démographique, en particulier générationnel, le SCoT veillera à la diversification du parc de logements.

La production de logements totale estimée à 2030 recouvre la satisfaction de deux types de besoins distincts :

- ceux des populations déjà installées sur le territoire liés au desserrement des ménages (divorce, décohabitation des jeunes adultes...), au renouvellement du parc existant ou encore à la nécessaire fluidité du marché,
- ceux des populations nouvelles désireuses de s'installer sur le territoire.

Le contexte économique depuis, deux ans fait, apparaître sur l'ensemble du territoire une baisse sensible de la demande et donc une réduction certaine des nouvelles opérations.

Le SYBARVAL affirme que le SCoT est un document qui doit être adapté et adaptable aux besoins du territoire et qu'un état des lieux doit être réalisé a minima tous les six ans.

Dans ces conditions, le chiffre des logements à construire pourrait s'établir à environ 26 000.

#### Prescription(s)

Les EPCI doivent se doter de programmes locaux de l'habitat. Ceux-ci déclineront les objectifs relatifs à l'équilibre social de l'habitat et la construction de logements sociaux ou non et préciseront les modalités d'application et les conditions de mise en œuvre des orientations suivantes du SCoT :

- produire les logements nécessaires pour répondre aux besoins d'accueil pour tous ;
- assurer une production de logements diversifiée et abordable pour tous les ménages, tous les âges, tous les revenus ;
- promouvoir la réhabilitation et l'amélioration du parc existant ;
- promouvoir un habitat qui concilie qualité, adaptabilité et durabilité ;
- intégrer les publics spécifiques au projet d'accueil des populations ;
- soutenir les ambitions du projet par une action foncière à l'échelle du territoire.

#### Décliner les objectifs de production totale de logements par territoire de projet

##### Prescription(s)

Pour les huit communes de la Communauté de communes du Bassin d'Arcachon Nord-Atlantique, Lège-Cap Ferret, Arès, Andernos-les-Bains, Lanton, Audenge, Biganos, Mios et Marcheprime, il est envisagé à l'horizon 2030, au maximum, la construction de 12 700 logements, soit une production moyenne de 635 logements par an.

Pour les quatre communes littorales du sud Bassin, La Teste de Buch, Arcachon, Gujan-Mestras et Le Teich, la production maximale à l'horizon 2030 est estimée à 9 800 logements, soit une production moyenne de 490 logements par an.

Pour les cinq communes du Val de l'Eyre, Le Barp, Salles, Belin-Beliet, Lugos et Saint Magne, la production de logements maximale s'élève à 3 500 logements à l'horizon 2030, soit une production moyenne de 175 logements par an.

	Situation actuelle		Situation projetée en 2030	
	Nombre de résidences principales en 2008 <sup>(1)</sup>	Production moyenne annuelle 2000-2009 <sup>(2)</sup>	Production maximale totale de résidences principales	Production annuelle moyenne maximale
COBAN	23 736	837	12 700	635
COBAS	27 976	733	9 800	490
CC du Val de l'Eyre	6 306	235	3 500	175
Ensemble du territoire	58 018	1 805	26 000	1 330

<sup>(1)</sup>Source : INSEE

<sup>(2)</sup>Source : Sit@del2 - MEEDDM

Les PLH et PLU devront traduire ces objectifs et les décliner à l'échelle communale, voire infra-communale, et indiquer les moyens nécessaires à leur mise en œuvre.

## Respecter la géographie préférentielle d'implantation de l'habitat

### Prescription(s)

La distribution quantitative des logements, à l'échelle des communes, est fonction de l'armature territoriale définie dans le SCoT (cf. chapitre 2.1). L'objectif est de lier l'offre nouvelle en logements à la présence d'équipements, de services, de commerces, existants ou à réaliser, ainsi qu'à une bonne accessibilité aux transports collectifs existants ou à réaliser.

Les nouveaux logements seront répartis entre une part de réinvestissement urbain, en zone U des documents locaux d'urbanisme (PLU) afin de limiter la consommation d'espace et de conforter l'attractivité des villes, bourgs et hameaux, mais aussi une part destinée aux extensions urbaines en zones à urbaniser (AU), qui devront respecter des principes d'intensité et de composition urbaines.

### 3.1.2 Assurer une production de logements diversifiée et abordable pour tous les ménages, tous les âges, tous les revenus

Compte tenu du contexte d'attractivité du territoire, combiné avec la hausse des valeurs foncières et immobilières, les ménages rencontrent des difficultés croissantes pour accéder à un logement. Le développement et la diversification de l'offre, notamment en logements locatifs conventionnés publics ou privés, et en accession sociale, abordable ou maîtrisée sont une nécessité afin d'atteindre l'objectif de rééquilibrage des mixités sociales au sein du territoire, que le SCoT fixe en orientation prioritaire.

## Assurer une plus grande diversité des modes d'habiter

### Recommandation(s)

L'évolution des modes de vie (vieillesse de la population, cohabitation prolongée, décohabitation, recombinaison des ménages, etc.) appelle une évolution de la forme de l'habitat, une capacité d'adaptabilité des logements et de leur surface, et une mixité plus grande des programmes.

Il est donc intéressant de privilégier la diversité des types et des formes d'habitat afin, d'une part, de faciliter la multiplicité des choix et les mobilités résidentielles et, d'autre part, de permettre un accès durable à un logement décent à tous les ménages confondus, sans discrimination concernant leurs revenus, leurs modes de vie ou encore leurs origines sociales et culturelles.

Compte tenu des exigences sociétales nouvelles et des évolutions démographiques qui obligent à considérer l'habitat sur un mode pluriel, des réponses adaptées aux attentes et aux besoins sont recommandées.

L'intégration de tous les habitants est un principe du développement durable applicable au niveau local, à une échelle la plus large possible. Proposer une offre en logements variée, adaptée à tous les besoins et revenus, reste un impératif majeur et une des orientations majeures fixées par le SCoT.

Cela peut signifier, par exemple, de mieux calibrer l'offre de petits logements dans les communes rurales, où ils font généralement défaut, et impulser la programmation de grands logements dans les quartiers des villes. Dans l'esprit de la plupart des opérations pilotes, cette orientation se traduit par un effort véritable en matière d'innovation et de qualité pour réaliser un habitat plus conforme aux souhaits des habitants et capable d'accompagner les évolutions de la vie des familles.

## Garantir la construction de logements locatifs conventionnés et en accession sociale, de manière équilibrée

Il convient de proposer une gamme d'habitat variée, adaptée à tous les types de ménages, pour accompagner les mutations socio-démographiques et les cycles des ménages à chaque âge de la vie afin de permettre les parcours résidentiels sur le territoire.

### Prescription(s)

La diversification du parc de logements implique le développement d'une offre de logements abordables à des prix compatibles avec les ressources et les aspirations des ménages.

Pour cela, l'objectif est de promouvoir un effort de 35 % de logements sociaux dans le cadre de l'offre nouvelle ou de la requalification du parc existant. A la date d'arrêt du SCoT, le territoire se met ainsi en condition de respecter l'article 55 de la loi SRU dans le cas d'une évolution locale des collectivités territoriales.

A noter cependant que pour les cinq communes du Val de l'Eyre - Le Barp, Salles, Belin-Beliet, Lugos, Saint-Magne ainsi que pour les communes de Mios et Marcheprime (COBAN) cet objectif suppose qu'un déclassement de la zone C soit obtenu. En cas d'impossibilité pour l'État, du fait de ce zonage, de financer ou fournir les agréments indispensables à la construction de logements sociaux, les opérations concernées ne seront pas soumises au respect de l'objectif de 35 %.

Les documents locaux d'urbanisme (PLU) doivent décliner par commune ces objectifs et doivent fixer que, dans le cadre de l'offre nouvelle ou de la requalification du parc existant, toute nouvelle opération immobilière, d'aménagement ou de construction de plus de 15 logements doit comporter au moins 35 % de logements locatifs conventionnés.

Pour faciliter cette production, les PLU doivent instaurer des servitudes d'emplacements réservés pour la mise en œuvre d'une mixité sociale (art. L 123-2 b du Code de l'urbanisme) et définir des secteurs fixant des objectifs de diversification résidentielle aux opérations de construction (art. L 123-1-5 16°).

Afin de garantir l'accessibilité aux transports publics, les opérations comprenant des logements locatifs conventionnés doivent se réaliser de façon prioritaire dans les zones centrales à proximité des axes de transports collectifs existants ou à réaliser, des pôles d'échanges et des quartiers de gare, dans les centres-bourgs.

### **Recommandation(s)**

Pour assurer la mise en œuvre des orientations, les programmes locaux d'habitat (PLH) sont incités à prévoir des dispositifs veillant à :

- assurer un travail de communication sur le financement de la production de logements pour mieux porter à la connaissance des communes les dispositifs existants : PLUS (Prêt Locatif à Usage Social), PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration), accession sociale ou maîtrisée, VEFA (Vente en l'Etat Futur d'Achèvement) ;
- animer la communication sur le logement social (rencontres, événements, supports de communication) ;
- organiser l'observation et l'analyse régulière des disparités territoriales ;
- instaurer l'observation et l'analyse régulière des loyers pour permettre la mise en place éventuelle de politiques dédiées.

Parallèlement à la production de logements locatifs, il est important que les prix de l'accession restent en partie maîtrisés afin de rester accessibles aux ménages aux ressources modestes et moyennes.

Pour ce faire, les PLH peuvent s'attacher à promouvoir une accession à la propriété à coût maîtrisé. Ils définiront les critères d'une accession abordable (seuils, ménages concernés) et les modalités d'intervention publique.

Les PLU peuvent relayer ces orientations par la définition de secteurs et/ou d'emplacements réservés où une part de la construction devra faire l'objet d'accession à coût maîtrisé.

### **3.1.3 Promouvoir la réhabilitation et l'amélioration du parc existant**

#### **Prescription(s)**

L'enjeu de requalification et/ou d'intervention sur le bâti ancien est à considérer au regard des tensions constatées sur le marché du logement.

Les politiques de l'habitat doivent par conséquent s'attacher à :

- poursuivre la réhabilitation du parc locatif social ;
- requalifier le bâti ancien des centres, tout en favorisant le maintien de la population résidente ;
- résorber l'habitat indigne ;
- améliorer les performances thermiques du parc ancien.

Pour ce faire, les PLH doivent contribuer à :

- mettre en place des dispositifs animés d'amélioration de l'habitat, visant à maintenir et développer un parc locatif privé abordable et à réduire les situations d'indignité et

d'insalubrité. Une attention particulière sera portée au Val de l'Eyre, dans lequel le parc ancien reste important ;

- faciliter l'accompagnement des réhabilitations dans le parc social, en lui permettant de se rapprocher des objectifs de performance thermique et phonique des constructions neuves ;
- développer des actions d'accompagnement ciblées pour la réduction de la facture énergétique des ménages les plus fragiles ;
- faciliter l'observation des risques de déqualification des copropriétés fragiles et/ou dégradées, tout comme celle de certains lotissements.

Les PLU, par leurs dispositions réglementaires, permettront le recours aux énergies renouvelables ainsi que l'émergence d'éco-quartiers.

### Permettre une meilleure flexibilité des logements

#### Recommandation(s)

De par l'évolution des modes de vie et des rythmes de recomposition des ménages, l'allongement de la vie et les départs plus tardifs des enfants, la recherche d'adaptabilité et de modularité des logements selon l'évolution de la composition du ménage constitue aujourd'hui une priorité dans le recours à des formes d'habitat innovantes.

L'habitat intermédiaire offre de larges possibilités dans ce domaine dans la mesure où il n'est ni tout à fait collectif, ni tout à fait individuel. Parce qu'il s'agit d'une forme urbaine intermédiaire entre le collectif et l'individuel, il répond à la problématique de la nécessaire flexibilité d'un mode d'habiter qui recrée les conditions de la maison individuelle en étant dans un ensemble de petit collectif.

Même si ces types de réalisation restent expérimentaux, les exemples d'unités de logements flexibles sont nombreux et offrent des pistes intéressantes pour imaginer de nouvelles formes d'habiter. Il est, par exemple, possible de prévoir, tant au plan technique qu'au plan administratif, des extensions en surélévation de 40 à 50 m<sup>2</sup> (qui font l'objet de réserve de droits à construire auprès de l'opérateur acceptant de les différer) qui laissent la possibilité d'agrandir l'habitation ou de la diviser en appartements distincts au gré de l'évolution de la famille.

Les PLU gagneraient à faciliter le développement de ces formes d'habitat intermédiaires et les extensions et surélévations du bâti existant.

### 3.1.4 Intégrer les publics particuliers au projet d'accueil des populations

#### Prescription(s)

Ce territoire se caractérise par une population en moyenne plus aisée que le reste du département, notamment sur les communes littorales du sud bassin. Pour autant, cette caractéristique cache un nombre significatif de personnes défavorisées qui génèrent des besoins très spécifiques en matière d'hébergement. En outre, certains segments de population, comme les personnes âgées, les personnes handicapées, mais également les jeunes, se heurtent à des difficultés particulières et aiguës de logement et nécessitent donc une attention particulière pour la satisfaction de leurs besoins. Enfin, les territoires doivent prendre en considération les besoins des ménages de la communauté des gens du voyage, tant en termes d'accueil que de sédentarisation.

Les PLH doivent préciser les besoins et définir les moyens de mise en œuvre, en s'attachant à décliner localement les préconisations et obligations définies dans les documents-cadres supra-territoriaux que sont :

- le plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées ;
- le plan départemental d'accueil, d'hébergement et d'insertion ;

- le schéma départemental d'organisation sociale et médico-sociale ;
- le schéma départemental d'accueil des gens du voyage.

## Améliorer, diversifier et adapter l'offre d'accueil aux besoins des personnes âgées

### Recommandation(s)

Pour tenir compte du fait que la part des plus de 70 ans devrait atteindre à l'horizon 2030 la proportion de 23 % de la population, et dans un contexte où l'entrée en maison de retraite est de plus en plus retardée au profit du maintien à domicile, de véritables solutions et une multiplicité de réponses sont à préconiser pour répondre à l'ensemble des besoins.

Il s'agit, pour l'essentiel, d'adapter les logements aux modes de vie des personnes âgées, de prévoir les structures spécifiques.

### Recommandation(s)

#### L'adaptation des logements à l'allongement de la vie

Assurer aujourd'hui et anticiper pour les vingt prochaines années le maintien d'une vie autonome par des formules de maintien à domicile, qui présentent le double avantage d'être plébiscitées par les personnes âgées et qui se révèlent les plus économiques pour les pouvoirs publics et les collectivités locales, devient une priorité.

Il faut donc, dès à présent, envisager de produire, dans le cadre de l'offre nouvelle, une part de logements adaptés au vieillissement et au handicap physique, et réserver à cette clientèle en augmentation ces nouveaux logements adaptés destinés au maintien à domicile des personnes âgées. Cette part pourrait s'établir à hauteur de 20 % de la production de logements sociaux en PLUS et PLAI. Cette offre nouvelle peut soit être intégrée dans des programmes d'ensemble dans une logique intergénérationnelle soit prendre la forme de petites opérations dédiées, sous forme de petits ensembles adaptés à un public de séniors et situés à proximité des commerces, services et des transports collectifs.

Les normes d'adaptabilité (dont une partie est réglementée par la loi handicap) s'appliquent à des aménagements spécifiques (largeur de portes, circulations aisées, adaptabilité des salles de bains, bac de douche au niveau du sol, siège dans la douche, sanitaire pour personnes handicapées, etc...).

Dans le parc privé, l'adaptation à l'allongement de la vie peut être intégrée aux actions programmées de réhabilitation, dont les travaux spécifiques peuvent être réalisés et éligibles à des aides spécifiques de l'ANAH.

#### La prise en charge des personnes âgées qui ne peuvent plus ou qui ne souhaitent plus vivre à domicile

Pour répondre aux besoins des personnes âgées qui ne souhaitent ou ne peuvent plus vivre à domicile, plusieurs objectifs visent une offre d'accueil adaptée et diversifiée pour un accueil et un accompagnement de qualité.

Ils ont pour ambition :

- l'organisation de réponses aux besoins d'hébergement des personnes âgées dépendantes ;
- le renforcement de réponses de proximité dans des structures à taille humaine ;
- une diversification de l'offre d'accueil en hébergement collectif ;
- l'adaptation de réponses pour des personnes âgées en légère perte d'autonomie qui souhaitent un lieu de vie plus sécurisant que leur domicile.

Le Schéma départemental d'organisation sociale – volet gérontologique – prévoit l'atteinte d'un taux d'équipement de 111 places pour 1 000 personnes âgées de 75 ans ou plus, avec l'objectif que 53 % des places soient habilitées à l'aide sociale. Il est prévu également de développer cette nouvelle offre d'accueil sur les territoires déficitaires, et ce afin d'harmoniser l'offre de manière équilibrée sur l'ensemble du territoire.

### Proposer une offre adaptée aux personnes handicapées

#### Prescription(s)

Au-delà du respect des obligations législatives qui affirment la nécessité de promouvoir l'égalité des chances et des droits, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées, l'accessibilité à la vie de la cité pour tous, le SCoT fixe une obligation aux PLH conduits sur le territoire de prévoir une programmation de logements spécifiques pour répondre aux besoins des personnes handicapées. Cette offre dédiée est donc à prévoir à hauteur de 5 % de logements adaptés dans la programmation sociale en PLUS et PLAI soit une production de 35 logements en moyenne par an.

### Assurer une offre de logements pour les jeunes facilitant les parcours résidentiels

#### Prescription(s)

Les jeunes de moins de 30 ans doivent généralement composer avec la mobilité et l'instabilité correspondant aux études, aux premières expériences professionnelles et aux changements d'emplois. Ces situations s'accompagnent, le plus souvent, d'une précarité en termes de ressources, de difficultés de décohabitation et de solutions de logements.

Compte tenu de la diversité des besoins pour ces différents types de publics, le SCoT préconise des actions ciblées selon les cas :

- programmer, pour les jeunes en début de parcours résidentiel, des logements de type T1 et T2 dans les opérations immobilières, en centre-ville, à proximité des transports collectifs permettant une bonne mobilité. Le parc HLM et le parc privé conventionné semblent être une réponse appropriée, la production de petits logements dans la promotion privée étant fréquemment captée à des fins touristiques et inadaptée financièrement aux ressources des jeunes ;
- répondre aux besoins très spécifiques des jeunes saisonniers en produisant une offre adaptée à ce public avec la poursuite de l'animation-gestion de la maison des saisonniers ;
- proposer pour les primo-accédants une offre en accession sociale ou aidée compatible avec les revenus des jeunes ménages.

### Apporter des réponses locales aux ménages en précarité et en rupture

#### Recommandation(s)

Compte tenu de la très faible offre dédiée aux ménages et aux jeunes en grande précarité et en rupture (66 logements ALT dans le Sud Bassin), de la multiplicité des situations (jeunes, en famille, avec peu ou pas de ressources, en rupture) et de la non-satisfaction du territoire aux exigences de la loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre les exclusions (2009), il est important de hausser le niveau de réponse aux ménages en grande difficulté.

En lien avec les schémas précédemment cités (plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées et plan départemental d'accueil, d'hébergement et d'insertion), le territoire devrait se doter a minima :

- d'une à deux structures d'hébergement d'urgence, dans la mesure où les financements de l'État le permettent. A défaut, une augmentation des places en ALT sera recherchée ;
- d'au moins une maison-relais à destination de publics déstructurés mais en voie de réinsertion sociale ;
- d'une résidence sociale pour un public jeune.

En outre, la production de studios dans le parc locatif social public sera favorisée, en particulier grâce aux financements PLAI, notamment dans tous les programmes proches des services et centralités.

### Accompagner la sédentarisation des gens du voyage

#### Recommandation(s)

Le territoire d'Arcachon connaît de nombreuses situations liées à l'occupation du territoire par les gens du voyage : sédentarisation, accueil et grand passage.

Les obligations inscrites dans le schéma départemental d'accueil des gens du voyage sont en partie réalisées ou en passe de l'être. Toutefois, la question de la sédentarisation reste délicate, en particulier dans les communes de La Teste de Buch, Audenge et Marcheprime. Il convient donc de trouver des solutions pour ces ménages et d'envisager les moyens nécessaires à leur relogement.

### 3.1.5 Soutenir les ambitions du projet d'accueil par une action foncière à l'échelle du territoire

#### Recommandation(s)

Dans le cadre de la géographie préférentielle établie, et sur ces secteurs identifiés comme « secteurs cibles », sont mobilisés les dispositifs techniques et financiers permettant de mettre en œuvre progressivement une maîtrise publique foncière afin de :

- optimiser la veille foncière à l'échelle du territoire du SCoT ;
- transcrire les ambitions foncières dans les PLU/PLH/PDH ;
- à long terme, appuyer les démarches avec un éventuel établissement public foncier ;
- à court terme, mettre en œuvre des partenariats avec les opérateurs.

### 3.1.6 Réguler les résidences secondaires

#### Recommandation(s)

Il n'apparaît pas crédible d'imaginer une politique volontariste sur les équilibres urbains et socio-démographiques sans des objectifs de régulation des résidences secondaires.

Malgré la difficulté d'intervenir sur ce segment et l'insuffisance des outils actuels, il est préconisé une réduction de la construction des résidences secondaires et donc une réduction de la consommation foncière liée aux résidences secondaires.

Cela peut se traduire dans le PLU par une limitation des zones à urbaniser dans lesquelles les opérations individuelles seront autorisées. Par ailleurs, les opérations d'ensemble et la recherche systématique des conditions de dialogue avec les aménageurs et promoteur privés sont recommandées.

Le foncier disponible dans les espaces urbains et les zones à urbaniser devant être utilisé en priorité pour des besoins d'habitat permanent et d'occupation principale, il

convient d'assurer un suivi annuel des consommations foncières pour les résidences secondaires afin de veiller à ce qu'elles ne soient pas excessives et disproportionnées par rapport à l'espace consommé dans le même temps par les résidences principales, prioritaires dans la stratégie d'accueil sur le territoire.

Quant au parc existant, des possibilités de reconversion en résidences principales de résidences secondaires sont recherchées, à l'instar de ce qui est communément fait en matière de vacance des logements. Des études peuvent être engagées dans ce domaine, en lien avec les programmes locaux de l'habitat.

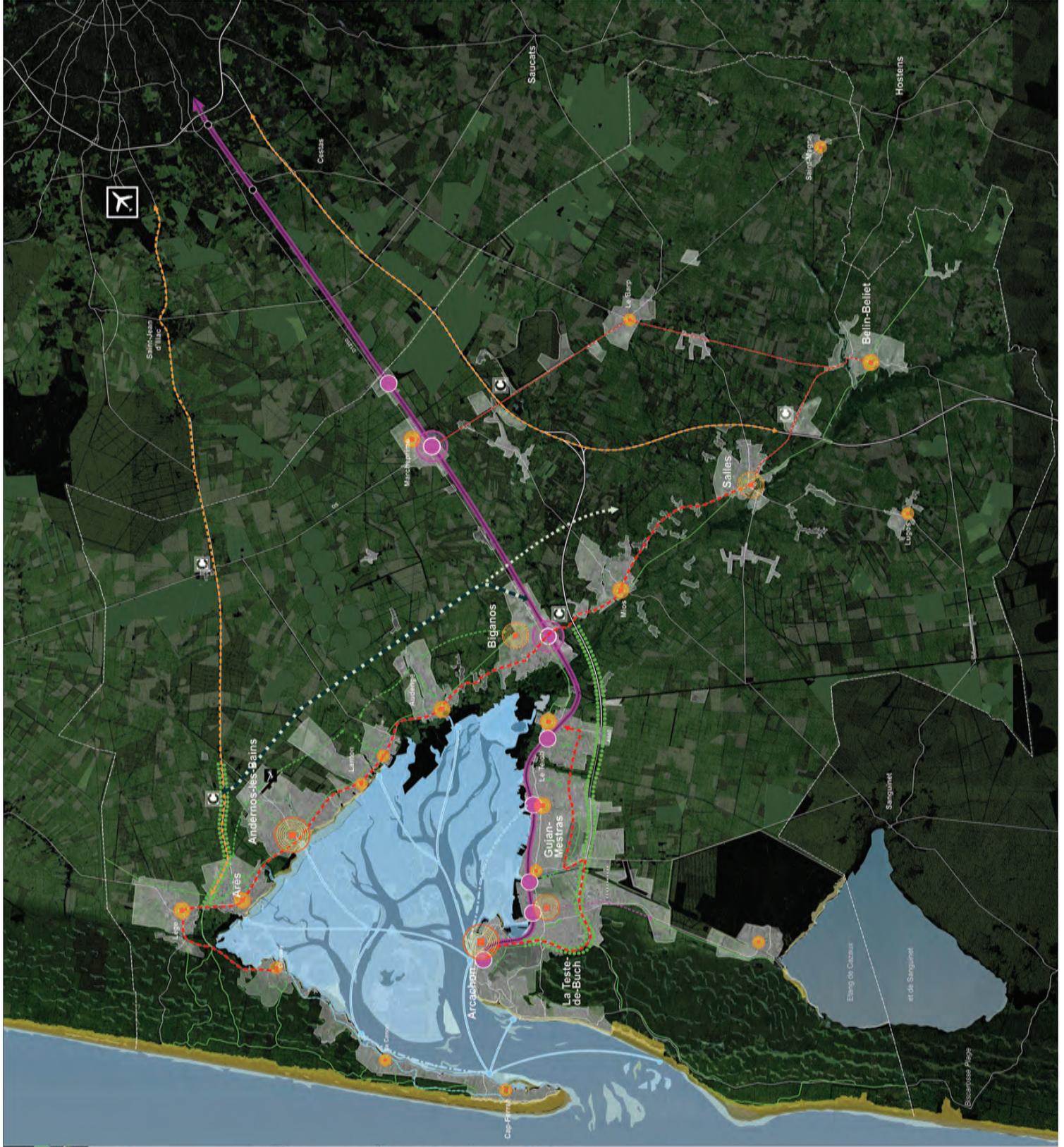


## Un territoire à haut niveau de services urbains : les services transports

- Constituer un réseau de transports collectifs structurants**
- mettre en place un axe TC urbain structurant
  - intégrer le réseau de nouvelles modalités régulières au réseau de TC
  - s'appuyer sur le cadencement du TER pour améliorer la desserte du territoire
  - étudier la mise en place de services voyageurs sur la voie ferrée de Cazaux
  - étudier un axe TC structurant pour le période estival
  - étudier une nouvelle liaison estivale
- Améliorer la réponse aux besoins de déplacements externes au territoire**
- mettre en place des cars à haut niveau de service
  - aménager des parkings de cohabitation / rabattement à proximité des grands axes routiers
- Organiser les rabattements tous modes sur les axes de TC structurants**
- anticiper les besoins futurs d'affluents des pôles intercommunaux de Biganos et de Martignas
  - organiser les rabattements tous modes sur les gares
  - créer des corridors de rabattement doux pour relier les quartiers intra-iteurans
- Améliorer le réseau routier pour fluidifier et sécuriser les déplacements**
- réaliser une voie de circulation rétro-itérative (principe de trace) et prévoir son prolongement vers le Val de l'Eyre
  - étudier la connexion du secteur à la RD652
  - requilibrer le paysage de l'A630 et de la RD 106

### Centralités urbaines

- centralités majeures
- coeur de vie
- pièce cyclable structurante
- voies principales



# [3.2]

## Favoriser les déplacements alternatifs à la voiture particulière pour une amélioration de la qualité de vie



### 3. 2.1 Assurer la mise en lien interne du territoire par le développement des transports collectifs

Afin de limiter l'impact des nombreux déplacements automobiles sur l'environnement (lutte contre les émissions de gaz à effet de serre et plus globalement limitation de la pollution de l'air) et le cadre de vie (bruit, congestion et encombrement de la voirie dans les centralités...), il est proposé de renforcer le rôle des transports collectifs (TC) par l'affirmation d'une desserte en « Y » du territoire qui permette de mettre en lien les différents secteurs mais aussi d'assurer les rabattements sur l'axe ferroviaire au niveau du pôle intermodal de Biganos.

#### Desservir efficacement les centralités urbaines historiques du nord Bassin et du Val de l'Eyre

La nécessité d'un axe en site propre (partiel ou total) entre Claouey (commune de Lège) et la gare de Biganos est avérée.

La faisabilité de sa mise en oeuvre technique et économique doit être étudiée. Elle est également fonction de la redistribution du trafic qui découlera de la réalisation du contournement Est par le Conseil Général.

Cette desserte répondra à la fois à une logique de desserte intercommunale et à la satisfaction des déplacements quotidiens de proximité.

Ce transport collectif pourra également absorber une partie du trafic touristique et soulager ainsi davantage la route départementale RD3 en période estivale.

Il pourrait s'agir, au moins dans un premier temps, d'un transport collectif léger de type bus en site propre ou bus à haut niveau de service dont le tracé, à étudier, pourrait emprunter la piste cyclable existante et/ou la RD3.

Dans les zones urbaines les plus denses, son niveau d'offre de type cadencement devra être élevé pour répondre à des déplacements variés.

Dans cette logique de mise en lien et de desserte interne du territoire, la desserte du Val de l'Eyre par les transports interurbains qui empruntent la RD3 entre Biganos et Belin-Beliet mériterait d'être améliorée grâce, dans un premier temps, à une qualité de service supérieure. Celle-ci pourrait à la fois être recherchée par un renforcement du niveau d'offre (fréquence) mais aussi par tout aménagement ou mesure d'exploitation susceptible d'améliorer les temps de parcours. Dans cette optique, en complément des lignes principales de cabotage qui assurent la desserte fine du territoire, des liaisons express plus rapides seraient à envisager.

Le transport à la demande pourrait être renforcé afin de répondre aux besoins de déplacements de proximité dans les territoires non desservis par une offre de transports collectifs structurante. Le transport de proximité organisé avec les communautés de communes devrait assurer une desserte complémentaire.

#### Recommandation(s)

Une étude de faisabilité et de définition des tracés et des modes de transport mérite d'être engagée pour la mise en oeuvre d'un TC structurant entre Claouey et la gare de Biganos empruntant la piste cyclable existante et/ou la RD3.

Cette étude peut intégrer une réflexion sur l'organisation des rabattements en transports collectifs, notamment par du transport à la demande, sur l'axe structurant TC de desserte du nord-est du Bassin. Au-delà de Claouey, la mise en place d'un axe de TC structurant en période estivale pourrait être étudiée.

Des études peuvent être également engagées pour améliorer la desserte en transports collectifs du Val de l'Eyre : desserte structurante sur la RD 3 et desserte de rabattement et de proximité par ailleurs.

### **S'appuyer sur l'infrastructure ferroviaire existante pour améliorer la desserte interne du sud Bassin**

La desserte TC du Sud Bassin s'appuie en grande partie sur l'axe ferroviaire avec lequel s'articule le réseau de bus urbain Baia.

Cette armature ferroviaire constitue le squelette à partir duquel il convient de consolider l'organisation des déplacements. Pour cela, il est important que soit maintenu (voire augmenté) le niveau de cadencement de l'offre Ter actuelle, à savoir 1 heure sur la journée et 30 minutes en période de pointe avec arrêt systématique à toutes les gares, et il convient d'étudier les possibilités de renforcer le rôle de cette infrastructure dans la desserte fine du territoire.

#### **Recommandation(s)**

Dans cette optique, une étude pourrait être engagée pour étudier l'opportunité de :

- la mise en service d'un deuxième arrêt à La Teste de Buch qui pourrait se situer au niveau des Prés Salés ou de la Pinède de Conteau ;
- et de l'utilisation de la voie ferrée de desserte de la base militaire de Cazaux pour la mise en place de services voyageurs.

### **Compléter l'offre de transport collectif urbain dans le sud Bassin**

#### **Recommandation(s)**

Pour améliorer les déplacements locaux et soulager ainsi le trafic routier, la mise en place d'un axe structurant de bus, ponctuellement en site propre, pourrait être étudiée, dans le cadre du renforcement du rôle du réseau Baia entre Arcachon et Le Teich. Situé entre la RD1250 et l'A660, cet axe permettrait de mieux desservir et mettre en réseau les quartiers qui se sont progressivement développés en tâche d'huile depuis le littoral.

### **Desservir efficacement les pôles d'emplois plus excentrés du territoire**

#### **Recommandation(s)**

Une desserte en cars interurbains dont le niveau de service devrait être élevé en périodes de pointe devrait être étudiée entre Belin-Beliet et Marcheprime afin d'assurer la desserte de l'axe économique Le Barp-Marcheprime. Cette desserte assurerait également les rabattements sur la gare de Marcheprime.

## **3.2.2 Organiser les rabattements tous modes sur les axes de transports collectifs structurants**

Compte tenu de la configuration du territoire, les déplacements ne peuvent pas s'effectuer sur la totalité de l'itinéraire en transports collectifs et nécessitent donc un trajet d'accès ou terminal via un autre mode de transport. Aussi, il est important de

favoriser et faciliter l'intermodalité par l'organisation des rabattements vers les axes de transports collectifs structurants.

#### **Prescription(s)**

Pour cela les PLU doivent prévoir, si nécessaire, des emplacements réservés pour renforcer le rôle intermodal des gares : arrêts et régulation des bus ou cars, cheminements piétons et cyclistes, stationnement des vélos, stationnement des voitures particulières.

La gare de Biganos doit ainsi faire l'objet d'une attention particulière compte tenu du renforcement prévisible de son rôle à la croisée des trois réseaux de TC structurants du territoire.

De la même manière, le rôle de pôle intermodal de la gare de Marcheprime devrait être augmenté et son évolution doit être anticipée.

#### **Recommandation(s)**

D'une manière plus globale, il serait opportun de mener une réflexion sur l'organisation du rabattement sur les axes TC structurants du territoire. Cette réflexion devrait s'interroger sur les réseaux cyclables et les possibilités de stationnement des vélos, la qualité, la continuité et la lisibilité des cheminements piétons intégrant notamment leur jalonnement, l'organisation des transports collectifs de proximité et l'offre de stationnement à destination des véhicules particuliers pour sa fonction de parcs relais.

Les liaisons maritimes régulières seraient à renforcer et à articuler avec les dessertes TER, notamment à Arcachon, en termes de correspondance horaire et de tarification intégrée.

Le projet d'allongement de la jetée à Andernos-les-Bains, qui va dans ce sens, devrait permettre de favoriser encore les déplacements maritimes.

### **Donner aux TCSP le rôle de support du développement urbain autour des lieux de vie et des futurs arrêts**

Afin de limiter la consommation des sols et de développer l'usage des transports collectifs, il importe de structurer le développement urbain à venir du territoire autour des centralités urbaines (centralités majeures ou cœurs de vie) et autour du réseau de transport collectif structurant existant et à venir. C'est ainsi que des densités minimales y ont été prescrites (cf. orientation 2.1.1).

### **3.2.3 Améliorer la réponse aux besoins de déplacements vers l'agglomération bordelaise**

L'attraction exercée par l'agglomération bordelaise en tant que pôle d'emplois majeur est à l'origine de nombreux flux de déplacements pendulaires quotidiens. Cette situation demande que soit recherchée une maîtrise des déplacements en voiture et que soit développée une offre TC plus attractive.

#### **Recommandation(s)**

Sur la RD106 et l'A63, la mise en place de liaisons express de cars interurbains, rapides et fiables, devrait être étudiée. Le niveau d'offre de type cadencement devrait être élevé en périodes de pointe.

Le succès des TC étant totalement dépendant de leur vitesse commerciale, des aménagements de voirie seraient nécessaires :

- sur la RD106, des sites propres aux points durs de trafic et en entrée d'agglomération devraient être étudiés ;
- sur l'A63, une voie dédiée entre Belin-Beliet et l'agglomération bordelaise mériterait de faire l'objet d'une étude de faisabilité.

Le succès des TC dépendra également de leurs connexions au réseau de transport urbain et ferroviaire de l'agglomération bordelaise (connexions aux réseaux structurants, tarification intégrée, correspondances horaires). Leur amélioration pourrait être étudiée dans le cadre de la démarche InterSCoT en cours.

L'usage de la voiture serait à optimiser et maîtriser par la réalisation de parcs de stationnement en rabattement sur cette offre de cars reconfigurée. Ces parcs de stationnement pourraient également servir à la pratique du covoiturage, qui se développe déjà aujourd'hui de manière spontanée et qu'il convient d'encourager.

Une étude d'opportunité de la réouverture de la gare de Lugos est souhaitable afin d'en appréhender la faisabilité et l'intérêt pour l'amélioration de l'accessibilité et de la desserte du Val de l'Eyre.

### 3.2.4 Limiter l'usage exclusif de la voiture particulière en favorisant les déplacements doux

Sur l'ensemble du territoire, les modes de déplacements alternatifs à la voiture devront être favorisés afin d'être davantage utilisés pour les déplacements de proximité mais également pour être intégrés dans une logique de chaînes de déplacements permettant le développement de l'intermodalité.

#### **Recommandation(s)**

Pour cela, la réalisation d'un Plan de déplacements urbains (PDU) ou un Schéma directeur des modes doux à l'échelle du SYBARVAL est conseillé.

Dans les secteurs d'extension urbaine, tout projet d'aménagement d'ensemble devrait intégrer très en amont des cheminements doux continus et sécurisés.

Une offre de stationnement vélos devrait être développée sur le domaine public et un système de location de vélos pourrait être étudié.

Dans les secteurs de centralités, une réglementation du stationnement pourrait être envisagée afin de favoriser un report de la voiture particulière vers d'autres modes.

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

Le principe d'un contournement Est du Bassin d'Arcachon a été inscrit dans le SDAU approuvé en 1975 puis repris dans le Schéma Directeur révisé de 1994. L'évolution démographique et la croissance des déplacements qui s'en suit ainsi que la nécessité de permettre un développement de l'économie productive rendent de plus en plus indispensable cette infrastructure.

Cette voie doit permettre de soulager la RD3 du trafic de transit et d'échanges qu'elle supporte aujourd'hui et notamment dans la traversée des centres des communes, permettant ainsi d'y proposer la mise en place d'un axe de transports collectifs structurant et un usage urbain apaisé.

Elle assurera en outre la desserte du territoire rétro-littoral et de certaines zones d'extension urbaines par sa connexion aux routes départementales existantes.

Afin de tenir compte du contexte environnemental et paysager des espaces traversés, et dans un souci de développement territorial durable, le caractère paysager de l'aménagement de cette voie, d'une longueur approximative de 18 kilomètres dont 17 dans la forêt, doit être assuré par un traitement spécifique. Ainsi, en aucun cas, l'urbanisation ne devra se développer à ses abords.

Sa connexion à l'A660 et son prolongement vers le Val de l'Eyre mériteraient, à terme, d'être étudiés afin d'améliorer la desserte de ce territoire et de soulager la RD3 dans la traversée des bourgs.

#### Prescription(s)

Les prescriptions et recommandations d'intégration paysagère et environnementale associées à cette voie sont décrites précisément dans l'orientation 1.3.5.



Le regard pénètre l'ambiance forestière grâce à la transparence du sous-bois



Un enherbement plus soigné sous les arbres véhicule une ambiance de parc

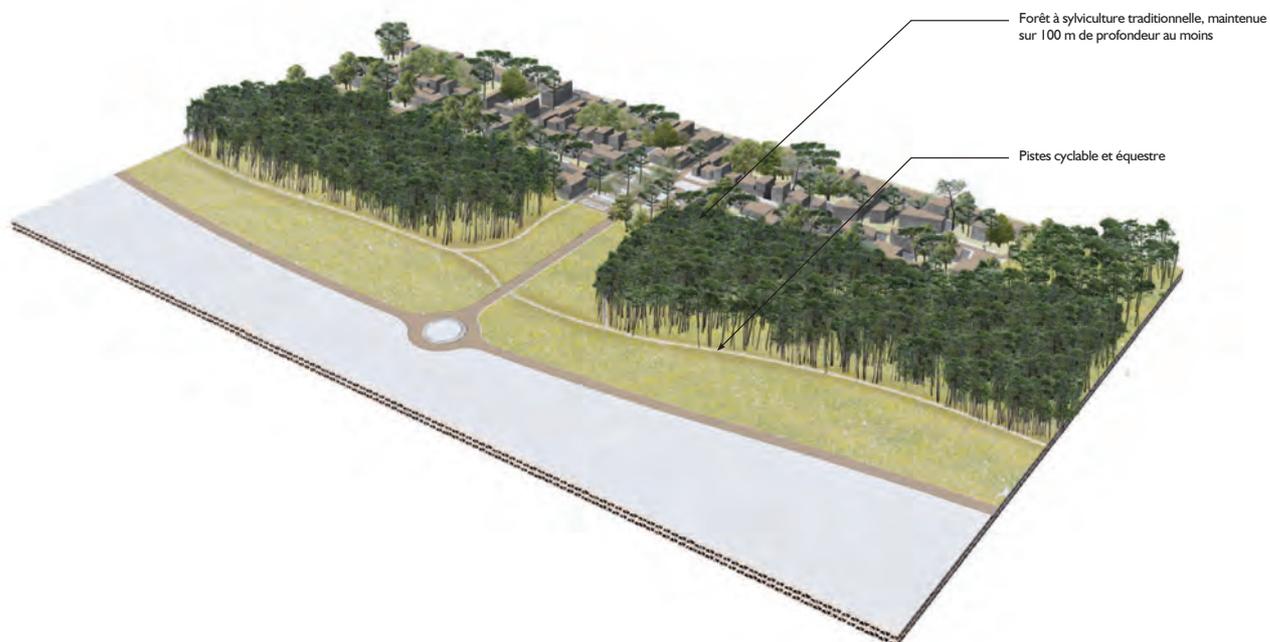
Agence Folléa Gautier Paysagistes urbanistes



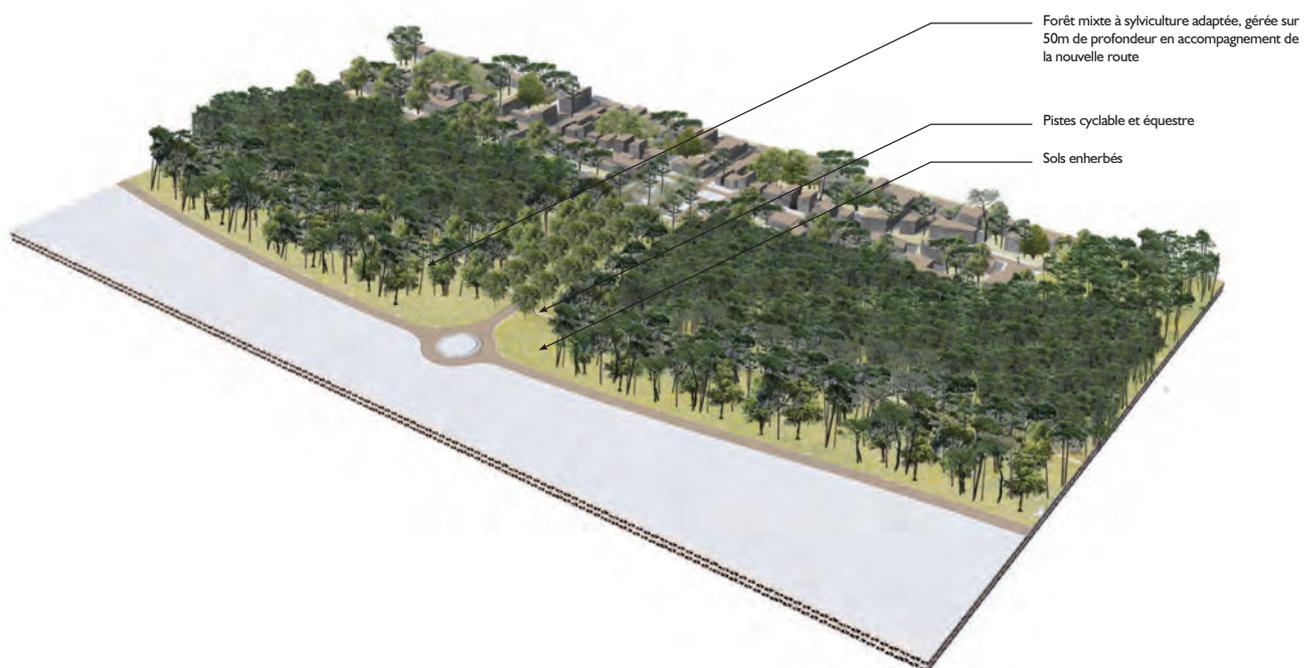
## SCHÉMA DE PRINCIPE - 1/3 CENTRALITÉ RÉTROLITTORALE, FORÊT HABITÉE



## SCHÉMA DE PRINCIPE - 2/3 FORÊT À SYLVICULTURE TRADITIONNELLE



## SCHÉMA DE PRINCIPE - 3/3 FORÊT MIXTE À SYLVICULTURE ADAPTÉE



Agence Folléa Gautier Paysagistes urbanistes

### 3.2.6 Redonner à la route départementale RD3 son rôle de desserte locale entre Lège et Biganos

#### Recommandation(s)

Le report d'une partie de la circulation automobile sur la future voie de circulation rétro-littorale, conjugué au projet de TC Lège-Biganos, permettra de redonner à la RD3 sa vocation initiale de desserte locale.

Pour ce faire, un meilleur partage de la voirie en faveur des modes doux et des ambiances plus propices à la vie locale sont préconisés.

#### Renouveler le rapport au rétro-littoral et à la forêt

Les possibilités d'extension urbaines étant limitées sur le littoral, il conviendra de structurer les quartiers résidentiels rétro-littoraux. Ces quartiers deviendront support de nouveaux lieux de vie et seront reliés entre eux et au littoral grâce à des cheminements doux, permettant ainsi une mise en réseau de ces nouveaux quartiers.

#### Prescription(s)

Les PLU doivent intégrer, au sein des zones d'extension urbaine des communes littorales d'Andernos-les-Bains à Biganos, des emplacements réservés permettant d'aménager un itinéraire pour les modes doux reliant les quartiers rétro-littoraux de l'est du Bassin

#### Recommandation(s)

Il est recommandé que les PLU développent l'habitat, les commerces, les équipements et services du quotidien associés dans ces secteurs, afin d'y promouvoir la logique de ville de proximité multifonctionnelle où les déplacements sont de courte distance et peuvent s'effectuer à pied et à vélo.

### 3.2.7 Améliorer le réseau routier pour fluidifier et sécuriser les déplacements

L'A660 constitue l'axe structurant du Sud Bassin pour lequel le SCoT devra proposer des solutions de réduction de la congestion et requalifier son environnement paysager pour une insertion progressive dans un milieu de plus en plus urbain.

#### Prescription(s)

Les PLU des communes traversées par l'A660 doivent prendre des dispositions pour assurer une meilleure intégration paysagère de cet axe.

En outre, entre Arcachon et Gujan-Mestras, les PLU doivent assurer une requalification de l'effet vitrine constitué le long de cet axe.

Afin de permettre la circulation et notamment, à terme, celle des TC dans le secteur de la zone d'aménagement commercial (ZACOM) de La Teste de Buch, et en particulier au sein du site dit « des Océanides », et de ne pas renvoyer le trafic de cette zone exclusivement sur l'A660, le PLU de La Teste de Buch doit inscrire des emplacements réservés pour assurer la liaison de cette zone avec la RD652.

#### Recommandation(s)

Par ailleurs, des aménagements de voirie au droit des ronds points de la Hume et de Césarée sont préconisés afin de remédier à la congestion récurrente de ces points durs de trafic.

Plus globalement, l'amélioration du réseau routier et en particulier du réseau départemental devrait permettre de répondre à la fois à une plus grande sécurité des déplacements motorisés et à l'amélioration de la fluidité du trafic, limitant ainsi l'émission de gaz à effet de serre.

Cette optimisation du réseau s'appuie sur la mise en œuvre du plan prévisionnel d'investissement routier départemental, qui prévoit le confortement et la mise en sécurité d'un certain nombre des voiries existantes du territoire. Ce plan porte notamment sur des aménagements de carrefours et des accotements, des recalibrages de voies ou encore des renforcements de chaussées.

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

#### **Recommandation(s)**

La dimension saisonnière et touristique est déterminante autour du Bassin et génère de sérieux problèmes de circulation et de stationnement. Ces problèmes se posent en particulier au Cap Ferret et autour du Bassin (dune du Pilat, plages océanes, Arcachon...).

Des réflexions sont encouragées notamment sur le stationnement automobile et l'accès aux sites. Ces dispositions sont traitées en détail dans le chapitre 4.4 relatif au tourisme.

### **3.2.9 Engager une réflexion globale pour l'amélioration des conditions de mobilité sur l'ensemble du territoire**

#### **Recommandations(s)**

L'engagement des réflexions pour l'élaboration d'un Plan de Déplacements Urbains (PDU) à l'échelle du territoire et en concertation avec l'ensemble des acteurs concernés constitue un bon outil pour répondre aux enjeux qui se posent en matière de transport (de personnes mais aussi de marchandises).

Il pourrait également être l'occasion d'aborder des questions structurantes pour le fonctionnement du territoire telles que :

- l'organisation des déplacements (dont le stationnement) en période estivale,
- l'accessibilité et la desserte des grands sites commerciaux.



## [3.3] Donner aux habitants un niveau de services et d'équipements adapté



### Recommandation(s)

D'une manière générale, l'implantation des équipements du quotidien devrait se faire prioritairement dans les tissus de centralité et de mixité fonctionnelle ou en tenant compte de la proximité des usagers potentiels afin de favoriser l'utilisation des modes doux.

### 3.3.1 Les équipements d'enseignement

Afin de répondre aux besoins en matière d'équipements scolaires, qui vont croître avec l'augmentation démographique, la nécessité de réaliser un nouveau lycée ainsi que deux nouveaux collèges sur le territoire pourrait s'exprimer.

#### Recommandation(s)

Pour des questions de ré-équilibre du territoire et afin de limiter les distances de déplacements pour le motif scolaire, l'implantation du lycée serait à envisager de manière préférentielle dans le Val de l'Eyre.

De plus, il pourrait être intéressant de réfléchir à cette implantation sur la commune de Salles qui dispose déjà d'un collège, ce qui pourrait permettre d'optimiser les transports scolaires ou même les pratiques de co-voiturage. L'implantation de ce lycée devra se faire, dans la mesure du possible, dans la zone de centralité.

Deux collèges supplémentaires doivent être envisagés, à terme, sur le territoire, un sur la commune de Mios (projet en cours d'étude) dans la nouvelle zone de centralité qui se constitue avec la ZAC du Val de l'Eyre, l'autre sur la commune du Barp.

### 3.3.2 Les équipements de santé

#### Recommandation(s)

Afin de répondre à la demande de soins en augmentation de la population et aux besoins plus spécifiques d'une population vieillissante, il est recommandé de structurer deux pôles de santé sur le territoire :

- le pôle de santé sud Bassin de La Teste de Buch autour du nouvel équipement hospitalier,
- le pôle de santé nord Bassin autour du centre Médico Chirurgical d'Arès : l'ancien aérium pourrait faire l'objet d'aménagements permettant l'installation d'équipements paramédicaux ou médico-sociaux en lien avec l'activité de la clinique.

### 3.3.3 Les équipements de sports et de loisirs

La ville de La Teste de Buch dispose déjà d'un hippodrome doté d'un centre d'entraînement relativement important, une écurie de concours de haut niveau et divers établissements équestres répartis sur le territoire communal.

Cette pré-existence d'activités hippiques pourrait être le terreau d'implantation d'un pôle professionnel de compétition équestre dans la zone actuelle de l'hippodrome.

Ce pôle équestre pourrait attirer non seulement des cavaliers français grâce au développement de nouveaux produits associant compétitions et vacances dans un cadre balnéaire recherché, mais aussi des cavaliers internationaux notamment au cours de tournées hivernales, qui sont l'occasion de préparer la prochaine saison sportive ainsi que de proposer des chevaux à la vente.

La dynamique générée pourrait également amener à développer un village d'exposants, pendant les compétitions ou permanent, dédié aux commerces de produits en lien avec l'activité hippique (sellerie, produits pour la santé ou l'alimentation...).

De la même façon, l'association d'un parc de découverte du monde du cheval à l'attention du grand public pourrait être étudiée.

### 3.3.4 Les équipements numériques

#### **Recommandation(s)**

Parce que la question de l'accès à des services de communication électronique de qualité constitue non seulement un facteur d'attractivité mais aussi un facteur de cohésion sociale et de « lutte contre l'isolement », il importe d'assurer la cohérence entre le projet de territoire et les infrastructures de communication numérique.

En ce sens, les PLU gagneraient à intégrer l'aménagement numérique dans leur diagnostic à partir de la réalisation d'un état de lieux.

Par ailleurs, il conviendrait de développer le réseau haut niveau sur les zones d'extension urbaine qui n'en bénéficieraient pas.

Enfin, les nouveaux équipements structurants de rayonnement intercommunal, ainsi que l'ouverture à l'urbanisation de nouveaux espaces économiques, devraient être soumis préalablement au raccordement au réseau à très haut débit. De même, les infrastructures très haut débit mériteraient d'être généralisées sur l'ensemble des sites d'activités.

## [3.4] Façonner un réseau commercial de proximité et de diversité



### Pôle commercial (a-urba)

De façon générale, le pôle commercial ne tire son attractivité que de la présence d'une locomotive alimentaire (incluant généralement une galerie), et le cas échéant d'une ou plusieurs Grandes et Moyennes Surfaces (GMS) associées (bricolage, équipement de la personne...).

En dehors de son positionnement géographique, c'est le regroupement de fonctions de même nature qui la distingue d'une centralité. Le pôle est un lieu d'échanges marchands et de production à faible valeur d'usage.

Plus particulièrement, pour la Chambre de Commerce et d'Industrie de Bordeaux (CCIB), un pôle commercial est un regroupement de points de vente proches les uns des autres. Le critère déterminant, dans la définition d'un pôle commercial, est la cohérence physique et la concentration géographique qui confèrent une image d'unité pour le consommateur.

Le SCoT identifie deux niveaux de pôles commerciaux :

#### - les pôles commerciaux majeurs

Les pôles commerciaux majeurs sont des espaces commerciaux exerçant une influence à l'échelle d'une partie, voire de l'ensemble du territoire Bassin d'Arcachon Val de l'Eyre, voire au-delà. Ils combinent un hypermarché, une galerie marchande et de grandes surfaces spécialisées ;

#### - les pôles commerciaux d'équilibre

Les pôles commerciaux d'équilibre se développent généralement autour d'un magasin généraliste complété d'une galerie marchande. Ils répondent aux besoins quotidiens et hebdomadaires des consommateurs.

### Centralité (a-urba)

La centralité est une concentration de fonctions traditionnellement présentes au cœur des villes. Elle se développe à l'échelle des centres-villes/centres-bourgs, entendus comme lieux offrant des fonctions d'échanges marchands et de production, des fonctions d'usages "urbains".

Les centralités disposent d'une diversité de services, commerces, équipements, d'une offre en TC et d'une relative densité en termes d'habitat.

Afin de mieux lier le développement commercial à l'armature urbaine proposée dans le SCoT, les notions de centralités majeures et de « cœurs de vie » (centres-villes, centres-bourgs ou de quartiers) sont utilisées pour orienter le développement commercial et répondre à cet objectif :

#### - les centralités majeures

Les centralités majeures sont des espaces d'intensité et de densité urbaines majeures du Bassin d'Arcachon Val de l'Eyre, répondant à l'ensemble des besoins des populations, allant de l'échelle de la quotidienneté aux besoins extraordinaires ;

#### - les centres-villes / centres-bourgs

Les centres-villes / centres-bourgs sont les centres historiques du territoire. Ils disposent d'une offre commerciale plus ou moins diversifiée. Ce sont des espaces d'intensité urbaine des communes du Bassin d'Arcachon Val de l'Eyre, répondant à l'ensemble des besoins des populations, allant de l'échelle de la quotidienneté à l'échelle hebdomadaire.

### **Magasins généralistes (source : Insee et Ministère de l'Économie, des Finances et de l'Industrie)**

Il s'agit d'un établissement de vente de détail proposant, en libre-service, différentes familles de produits de consommation courante alimentaires et non-alimentaires de grande consommation.

Pour être considéré comme grande surface, un magasin généraliste doit avoir une surface de vente d'au moins 400 m<sup>2</sup>, et il est :

- un hypermarché, si sa surface de vente est d'au moins 2 500 m<sup>2</sup> ;
- un supermarché, si sa surface de vente est comprise entre 1 500 et 2 500 m<sup>2</sup> ;
- une supérette si sa surface de vente est inférieure à 1 500 m<sup>2</sup>.

### **Grandes surfaces spécialisées (source : Insee et Ministère de l'Économie, des Finances et de l'Industrie)**

La grande surface spécialisée, ou GSS, est la déclinaison du concept de magasin généraliste appliqué à une famille de produits donnée. Ce type de magasin ne propose donc qu'une seule famille de produits.

### **Commerce de proximité (a-urba)**

Un commerce de proximité est un magasin de centre-ville ou de quartier, destiné à la satisfaction des besoins quotidiens de la population résidente, et de ce fait accessible sans moyen de transport. Le commerce de proximité suggère donc une implantation en zone urbaine multifonctionnelle.

### **Commerce de détail source : Insee et Ministère de l'Économie, des Finances et de l'Industrie)**

Le commerce de détail consiste à vendre des marchandises dans l'état où elles sont achetées (ou après transformations mineures) généralement à une clientèle de particuliers, quelles que soient les quantités vendues.

### **Commerce de gros source : Insee et Ministère de l'Économie, des Finances et de l'Industrie)**

Le commerce de gros consiste à acheter, entreposer et vendre des marchandises généralement à des détaillants, des utilisateurs professionnels (industriels ou commerciaux) ou des collectivités, voire à d'autres grossistes ou intermédiaires, et ce quelles que soient les quantités vendues.

### **Ensembles commerciaux (Article L.752-3 du Code de commerce)**

Sont regardés comme faisant partie d'un même ensemble commercial, qu'ils soient ou non situés dans des bâtiments distincts et qu'une même personne en soit ou non le propriétaire ou l'exploitant, les magasins qui sont réunis sur un même site et qui :

- soit ont été conçus dans le cadre d'une même opération d'aménagement foncier, que celle-ci soit réalisée en une ou en plusieurs tranches ;
- soit bénéficient d'aménagements conçus pour permettre à une même clientèle l'accès des divers établissements ;
- soit font l'objet d'une gestion commune de certains éléments de leur exploitation, notamment par la création de services collectifs ou l'utilisation habituelle de pratiques et de publicités commerciales communes ;

- soit sont réunis par une structure juridique commune, contrôlée directement ou indirectement par au moins un associé, exerçant sur elle une influence au sens de l'article L.233-16 ou ayant un dirigeant de droit ou de fait commun.

Toutefois, les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux zones d'aménagement concerté créées dans un centre urbain, en vertu de l'article L.311-1 du Code de l'urbanisme.

### **Mixité fonctionnelle (a-urba)**

On parle de « mixité fonctionnelle » dans un quartier, un lotissement ou un immeuble, lorsque plusieurs fonctions (ex. : habitat et commerce en centre-ville) y sont représentées. Selon le degré de mixité, on parle de « mixité fine » (à l'îlot/à l'immeuble) ou de « mixité grossière » (au quartier).

La mixité fonctionnelle est considérée comme un but urbanistique qui s'oppose au découpage du territoire en zones « fonctionnellement » différenciées (« zoning ») qui a caractérisé la planification urbaine de l'après-guerre. Elle est vue comme un élément important d'une « ville des courtes distances » (qui favorise les modes de déplacement doux) pour un développement urbain soutenable.

Plutôt que de créer des « zones dortoirs » et des « zones d'activités » séparées, ce qui augmente les distances à parcourir pour aller d'une fonction à une autre et encourage l'usage de la voiture, l'objectif de mixité fonctionnelle serait par exemple, dans un quartier, de rapprocher les différentes fonctions des habitants de façon à ce que les fonctions utilisées le plus fréquemment soient accessibles à pied ou en vélo à partir de la plupart des habitations.



## Renforcer une armature commerciale liée au développement urbain du territoire

### Intégrer l'armature commerciale dans l'armature globale du SCoT



### Localiser l'offre commerciale au plus près des réseaux TC et des équipements d'usage

- anticiper la connexion entre les principaux pôles commerciaux et les axes TC urbanisateurs
- préserver la qualité paysagère de la voie de circulation littorale (principi de l'axe)
- renforcer la desserte des pôles commerciaux par un réseau de cheminement doux
- étudier la connexion du secteur à la RD652



### 3.4.1 Dispositions générales relatives à l'ensemble de l'équipement commercial du territoire

Dans ces attendus sur la nécessité d'équilibrer le réseau commercial sur l'ensemble du territoire de façon hiérarchisée et organisée, le PADD fixe entre autres les principes majeurs suivants :

- 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 (commerce 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 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 d'autre part 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 gaz à effet de serre. Elle permet par ailleurs une revitalisation des centres-bourgs et centres-villes.

Le SYBARVAL affirme sa volonté de maintenir ces principes d'orientation en matière de commerce.

L'élaboration du SCoT commencée en 2008 a dû tenir compte des modifications législatives intervenues en matière commerciale depuis cette date :

- l'application de la loi LME du 4 août 2008 qui a notamment transformé les commissions départementales d'équipement commercial (CDEC) en commission départementale d'aménagement commercial (CDAC). Cette modification réglementaire a provoqué sur le SYBARVAL une recrudescence des demandes d'ouverture de surfaces commerciales nouvelles, d'où un état des lieux où l'offre est sensiblement supérieure à la moyenne départementale sachant qu'il doit être tenu compte également de l'importance de l'activité saisonnière ;

- l'entrée en vigueur de la loi Grenelle 2 (article L. 122-1.9 du Code de l'urbanisme) amenant à produire un « document d'aménagement commercial » faisant apparaître les zones d'aménagement commercial (ZACom) en les identifiant, les réglementant (en limitant leur emprise) et en élaborant, pour chacune d'elles, des principes d'aménagement.

Compte - tenu des surfaces accordées depuis deux ans, des permis de construire délivrés ou en cours, **le SYBARVAL affirme sa volonté de marquer une pause**, c'est pourquoi une programmation est instaurée dans le développement des ZACom lorsque cela est possible. **L'ouverture d'une zone d'extension (dans l'emprise de développement commercial initialement définie) ne pourra se faire qu'en fonction des besoins démographiques précisément identifiés et après accord du SYBARVAL.**

### Intégrer l'armature commerciale dans l'armature urbaine et paysagère du SCoT

Afin d'assurer la mise en lien entre développement urbain et commerce et répondre ainsi aux nouveaux objectifs en matière d'urbanisme commercial, les PLU doivent veiller à développer, en priorité, l'appareil commercial autour des secteurs d'intensification urbaine et des centralités en particulier (identifiés sur la carte d'armature commerciale).

Ce recentrage au sein du tissu urbain de centralité devra s'inscrire dans une logique de mixité fonctionnelle pour garantir l'intégration du commerce dans la ville.

### **Recommandation(s)**

Cet objectif de recentrage du commerce autour des centralités et des secteurs d'intensification urbaine ne peut toutefois pas s'appliquer à toutes les formes de commerces. En conséquence, pourra également se développer, sous conditions, au sein des pôles commerciaux et des sites d'activités économiques dédiés :

- l'organisation du commerce de gros ;
- celle du commerce de détail mais incompatible avec les fonctions urbaines résidentielles ;
- et celle ne pouvant techniquement répondre aux exigences de qualité urbaine, architecturale et paysagère de la centralité.

### **Prescription(s)**

Pour être pleinement efficace, cette politique de réorientation urbaine du commerce doit s'accompagner d'une limitation des polarités commerciales monofonctionnelles aux polarités existantes identifiées sur la carte d'armature commerciale<sup>27</sup> :

**- les pôles commerciaux majeurs (d'échelle intercommunale) qui feront l'objet des Zones d'Aménagement Commercial du DAC (chapitre 3.5)**

- L'espace du centre commercial du delta (Biganos)
- L'ensemble La Teste de Buch (Cap Océan – Caillivolle/Sécarit – Océanides)
- Le Centre Leclerc (Arès) ;

**- les pôles commerciaux d'équilibre (d'échelle communale)**

- Grand Large/Actipole II (Gujan-Mestras)
- Eyrialis (Le Barp)
- Le projet Carrefour Market (Audenge)
- Le quartier de la ZAC du val de l'Eyre (Mios)
- Les Oréades (Lanton).

La création de nouveaux pôles commerciaux monofonctionnels n'est pas permise (ne sont pas ici visés les projets à vocation « Loisirs-Tourisme ») et l'évolution des polarités existantes limitée et nécessairement incluse dans l'enveloppe urbaine définie dans le SCoT.

### **limiter l'implantation commerciale au sein des sites d'activité économique dédiés**

L'objectif porté par le SCoT, en matière économique, de fonder un nouveau socle productif et de rendre lisible le réseau des sites d'activités économiques, impose de dégager un certain nombre d'espaces dédiés à la sphère productive ou à l'activité artisanale locale. Ces espaces sont nécessaires pour garantir le renforcement de ces secteurs d'activités économiques, indispensables au développement urbain et démographique du territoire.

### **Prescription(s)**

Afin de maintenir leur capacité d'accueil et donc la capacité de développement de la sphère productive et de l'activité artisanale, la mutation de ces espaces économiques dédiés vers une fonction commerciale doit être évitée et strictement encadrée.

De par leur vocation, les sites d'intensité économique majeurs situés sur les secteurs « Arès/Lège-Cap Ferret » et « Le Barp-Mios-Marcheprime », le Technoparc du Teich et Sylva 21, ne peuvent accueillir d'établissements commerciaux, exception faite pour :

- les établissements directement en lien avec la thématique et l'activité économique productive recherchées sur ces sites et précisées dans la partie 4 du DOO ;
- l'activité commerciale correspondant aux services aux salariés et entreprises de la zone.

Hors pôles commerciaux et centralités localisés sur la carte d'armature commerciale, les PLU doivent explicitement désigner les zones d'activités ayant vocation à accueillir les activités commerciales. Dans ce cas :

- les PLU délimitent les secteurs dédiés ;
- ces secteurs font l'objet de mesures particulières (marge de recul, paysagement, gestion du stationnement et des eaux pluviales, imperméabilisation des sols...), afin de limiter l'impact d'un établissement commercial sur le fonctionnement du site ;
- ces mêmes secteurs, une fois délimités, ne peuvent faire l'objet d'extension ultérieure afin d'éviter la création ou le renforcement excessif de polarités commerciales.

En l'absence de toute délimitation dans les PLU, les nouvelles implantations ne sont pas autorisées.

### **Réorienter le développement commercial en fonction du développement démographique et répondre aux besoins des habitants**

Si le développement du commerce doit se faire autour des lieux d'intensification urbaine pour lui redonner son rôle d'animateur urbain, il doit également suivre les évolutions démographiques du territoire. Ainsi, le renforcement de l'appareil commercial (à toutes les échelles) devra être cohérent avec le développement démographique du territoire pour répondre efficacement aux besoins des habitants.

### **Recommandation(s)**

Le maintien d'une diversité de l'offre commerciale sera recherché pour répondre à l'ensemble des besoins des habitants, allant de la quotidienneté aux besoins occasionnels ou extraordinaires. Par ailleurs, l'offre commerciale qui s'inscrit dans une logique de quotidienneté, de proximité ou qui génère des formes urbaines compatibles avec le tissu urbain sera localisée dans les centralités constitutives de l'armature urbaine.

Les structures commerciales existantes pourront évoluer sur les mêmes critères, en termes de forme urbaine, d'organisation spatiale, afin de répondre aux besoins des populations.

### **Prescription(s)**

Dans le cadre de l'instruction de nouveaux projets, CDAC et CNAC notamment, l'appréciation de l'évolution démographique « effective » doit être fonction du nombre d'habitants nouveaux et non des taux de croissance démographique.

Conformément à la législation en vigueur, la modernisation correspond à l'adaptation à l'évolution des modes de consommation et des techniques de commercialisation, au confort d'achat du consommateur et à l'amélioration des conditions de travail des salariés.

Le développement de structures type drive doit également faire l'objet de mesures particulières en termes d'intégration paysagère et urbaine (marges de recul, paysagement, surface de stationnement...) dans le cadre des PLU. De plus, les formes que ceux-ci génèrent (entrepôts) devront être précisément autorisées, au sein des sites adéquats et de l'enveloppe urbaine 2030, dans les PLU.

### **Développer un maillage de la « quotidienneté » autour des centres villes, centres bourgs, centres de quartier.**

Outre les deux premiers grands principes qui orientent l'organisation commerciale en fonction du projet de développement urbain et démographique, le SCoT cherche à redonner au commerce sa fonction première d'animateur, urbain comme rural. Cette fonction, nécessaire pour le dynamisme ou la revitalisation d'une centralité, est fortement liée à deux pratiques qui constituent des points forts du renforcement commercial sur le territoire : la proximité et la quotidienneté.

L'objectif est de permettre à l'ensemble du territoire de bénéficier d'une couverture en termes de commerce de proximité, afin de répondre ponctuellement à de nouveaux besoins, sans générer de nouveaux pôles monofonctionnels et tout en limitant les déplacements.

#### **Recommandation(s)**

La constitution d'un réseau commercial de proximité sera, de manière préférentielle, liée à une offre qui influence les pratiques quotidiennes. Cette combinaison permettra, de par le type d'usage qu'elle favorise :

- de sortir de la dépendance, du point de vue du fonctionnement territorial, des pôles monofonctionnels et ainsi limiter les déplacements ;
- de créer une vie de quartier, une vie de « village » autour des centralités constitutives de l'armature urbaine.

L'offre commerciale répondant à cette logique de quotidienneté devra être implantée, lorsque les possibilités foncières ou immobilières le permettent, de manière préférentielle au cœur des centralités et renforcer la logique de proximité.

Les marchés locaux estivaux et annuels seront confortés et renforcés.

#### **Prescriptions**

La fonction de proximité doit correspondre à l'ensemble des nouvelles implantations commerciales et des extensions d'établissements existants, hors des polarités et centralités localisées sur la carte d'armature urbaine. Au sein de ces espaces, les PLU doivent définir des zonages excluant le développement monofonctionnel de l'équipement commercial.

### **Associer urbanisme commercial et développement des transports en commun**

Les logiques portées par le SCoT en matière d'urbanisme commercial tendent à redonner au commerce sa place dans le processus de création de la ville, comme les évolutions juridiques le réclament.

Ceci passe par une organisation préférentielle du commerce autour des centralités (correspondant aux centres-villes, centres-bourgs, centralités de quartier), principaux vecteurs d'urbanité, cohérente avec les espaces de développement démographique et s'inscrivant dans un contexte de proximité et de quotidienneté.

Afin de se placer pleinement dans une logique d'aménagement et de développement durable, cette organisation territoriale de l'appareil commercial doit être articulée, dans

une logique de mise en réseau, avec l'offre de transport en commun (TC) et en mode doux. Elle doit également limiter les effets de congestion générés autour des pôles monofonctionnels.

#### **Recommandation(s)**

En cohérence avec les objectifs du DOO en matière de déplacements, le renforcement du commerce ne pourra être conditionné que dans des cas précis, au sein des ZACom, à une desserte TC structurante. Ce principe sera encouragé, recherché mais ne pourra être généralisé.

Ainsi, les PLU veilleront à développer une offre commerciale connectée au tissu urbain et limitant les impacts négatifs sur le territoire en termes de déplacements.

L'accessibilité des pôles commerciaux devra être garantie et ne pas générer d'impact négatif (congestion) sur les axes routiers à proximité, particulièrement pour les sites situés en entrée de ville.

#### **Prescription(s)**

Le développement d'une accessibilité TC sera favorisé et anticipé dans les PLU. Au sein d'orientations d'aménagement et de programmation notamment, des principes de dessertes TC pour les pôles commerciaux d'équilibre et les centralités devront être inscrits dans les PLU.

En parallèle, l'organisation de dessertes en modes doux, garantissant l'accessibilité tous modes des pôles commerciaux et des centralités, sera généralisée et pourra conditionner le développement commercial. Une telle desserte favorisera le rapprochement entre les espaces commerciaux et les lieux résidentiels notamment.

### **Favoriser l'évolutivité des espaces commerciaux dans le temps et impulser une démarche qualitative sur les aspects architecturaux et paysagers**

#### **Tendre vers la modernisation des pôles commerciaux**

Si l'objectif porté en matière d'urbanisme commercial est d'orienter, de manière préférentielle, les implantations au sein des centralités, il est également nécessaire de ne pas figer les pôles commerciaux.

Ainsi ces espaces, localisés sur la carte d'armature commerciale, pourront se renouveler, si ce renouvellement se justifie par un besoin de modernisation lié aux évolutions des modes de consommation et de distribution (comportement des consommateurs, mise aux normes d'un établissement, innovation technologique).

#### **Prescription(s)**

Les PLU doivent intégrer ces évolutions, sous forme d'orientation d'aménagement et de programmation, en s'inscrivant dans une dynamique de mixité fonctionnelle.

#### **Offrir les conditions de restructuration des pôles commerciaux dans une logique de mixité fonctionnelle**

L'évolution des pôles commerciaux se place dans une logique de mixité fonctionnelle afin d'ouvrir ces espaces sur leur environnement et permettre une meilleure intégration urbaine.

#### **Prescription(s)**

Les PLU devront mettre en place les conditions nécessaires à la mise en œuvre de ce principe, qu'il s'entende à l'îlot ou à l'échelle du quartier. Le degré de mixité fonctionnelle sera ici fonction du contexte territorial relatif à chaque pôle commercial.

A minima, la mise en lien entre les pôles commerciaux et les quartiers résidentiels doit être prévue par les PLU et assurée par un travail sur les espaces publics.

Dans cette logique, le traitement des interfaces entre les pôles commerciaux et le tissu urbain, dans le cadre des projets, ne pourra pas se limiter à la création de zones tampons visant à isoler les espaces commerciaux et maintenir ainsi des emprises monofonctionnelles. Les interfaces devront être traitées afin de favoriser une continuité urbaine et non une segmentation de l'espace. Cette disposition s'appliquera également pour le développement ou le renforcement des espaces commerciaux de centralité.

### **Limiter la consommation foncière**

#### **Prescription(s)**

Les PLU doivent fixer les mesures, en matière de stationnement et de gestion des bâtiments notamment, visant à densifier les pôles commerciaux, réduire les consommations foncières des projets et limiter l'imperméabilisation des sols.

Au sein des pôles commerciaux, les projets d'implantation et d'extension doivent étudier les possibilités de rationalisation des nouveaux espaces de stationnement (mutualisation et/ou en super-structure).

### **Généraliser le processus d'intégration architecturale et paysagère**

Le développement des espaces commerciaux sur le territoire du Bassin d'Arcachon Val de l'Eyre s'inscrit dans le cadre d'une démarche qui vise à intégrer, d'un point de vue qualitatif, ces espaces dans leur contexte naturel et urbain.

En effet, si le commerce doit retrouver la place qui est la sienne dans le processus d'urbanité, il ne peut totalement le faire sans travailler sur ses formes ou sur l'environnement paysager qu'il offre.

#### **Prescription(s)**

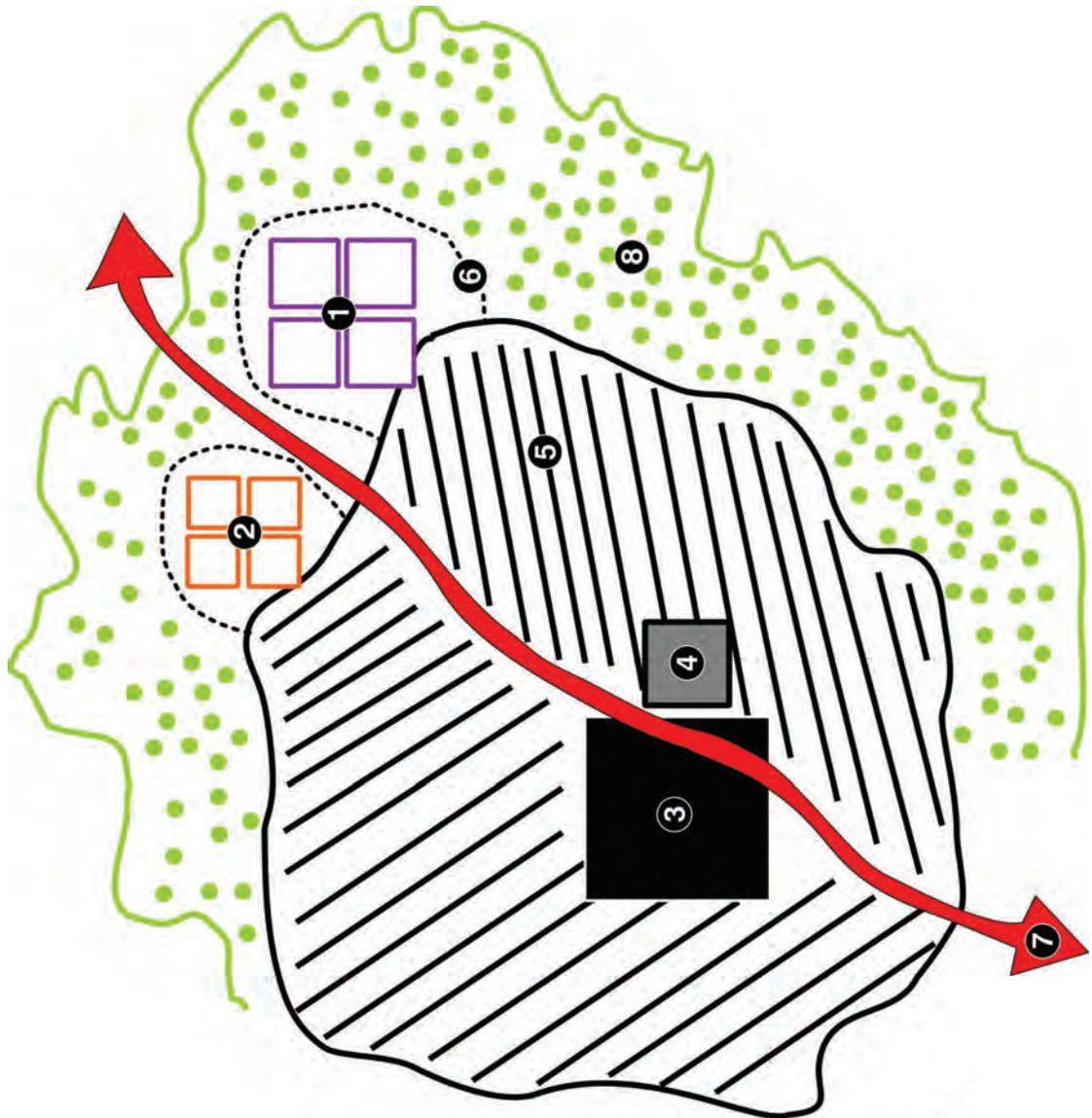
Les projets s'inscriront dans une logique de développement durable et proposeront notamment des mesures en termes de rationalisation des besoins en eaux, de gestion des déchets, de réduction des besoins énergétiques et de qualité environnementale du bâti. Les PLU pourront préciser ces différentes mesures.

Chaque nouvelle implantation (ou extension) commerciale devra répondre à une charte paysagère et architecturale, élaborée à l'échelle communale ou intercommunale, fixant les critères d'implantation et d'extension des établissements commerciaux.

En l'absence de telle charte, des mesures d'intégration architecturale et paysagère devront être inscrites à court terme dans les PLU. A défaut, aucune implantation ou extension ne pourra être autorisée.

### 3.4.2 Définition et dispositions liées à l'armature commerciale

#### Schéma général de développement commercial



**1** Pôle commercial majeur :  
- évolution limitée et encadrée dans le cadre d'une ZACOM.

**2** Pôle commercial d'équilibre :  
- évolution limitée, en complément de l'offre existante.

**3** Centralité majeure :  
- développement commercial, sous conditions d'intégration urbaine, répondant aux besoins intercommunaux.

**4** Cœur de ville :  
- développement commercial, sous conditions d'intégration urbaine, répondant aux besoins de la commune, ou infra-communales.

**5** Espaces interstitiels dans l'enveloppe urbanisable :  
- uniquement petit commerce de proximité

**6** Intégration urbaine des polarités commerciales

**7** Transport :  
- mise en place de mesures visant à connecter les pôles commerciaux  
- lien direct obligatoire pour les pôles majeurs

**8** Espaces naturels et paysagers  
- pas d'implantation commerciale  
- gestion des interfaces

### **Prescription(s)**

Les pôles commerciaux (majeurs ou d'équilibre) pourront évoluer mais de manière limitée. Le renforcement de l'appareil commercial s'inscrira prioritairement au sein des centralités (majeures/cœurs de vie) afin d'orienter de manière significative le développement commercial au cœur des espaces d'intensité urbaine et de mixité fonctionnelle pour favoriser ainsi le rôle d'animateur urbain du commerce.

Hors centralités et pôles identifiés au sein de l'armature commerciale détaillée ci-dessous (correspondant aux espaces interstitiels), le développement du commerce devra répondre à une logique de proximité (à l'échelle du quartier) et d'animation urbaine (notamment dans les secteurs d'intensification urbaine) et ne pourra en aucun cas favoriser l'émergence de nouveaux pôles commerciaux.

Pourra également se développer, sous conditions, au sein des pôles commerciaux et des sites d'activités économiques dédiés :

- l'organisation du commerce de gros ;
- celle du commerce de détail mais incompatible avec les fonctions urbaines résidentielles ;
- et celle ne pouvant techniquement répondre aux exigences de qualité urbaine, architecturale et paysagère de la centralité.

Outre les dispositions relevant des principes généraux applicables à l'ensemble de l'appareil commercial et afin de favoriser une évolution spatiale maîtrisée, les dispositions suivantes s'appliquent, de manière spécifique, à chacun des pôles et des centralités constitutifs de l'armature urbaine.

## Les pôles commerciaux majeurs

Ils sont constitués des sites suivants :

- **L'espace du centre commercial du delta (Biganos)**
- **L'ensemble La Teste de Buch (Cap Océan – Caillivolle/Sécarit – Océanides)**
- **Le Centre Leclerc (Arès).**

Ces pôles répondront à l'ensemble des besoins « commerciaux » des populations du territoire, et notamment ceux correspondant aux achats extra-ordinaires.

### Prescription(s)

Ils sont intégrés et délimités au sein des Zones d'Aménagement Commercial (ZACom), incluses dans le Document d'Aménagement Commercial (DAC – chapitre 3.5). Les délimitations des pôles commerciaux majeurs, au même titre que les ZACom, sont effectuées à la parcelle.

Cette délimitation des pôles commerciaux majeurs correspond aux emprises commerciales existantes (à l'échelle de la parcelle) et aux emprises relatives aux projets ayant fait l'objet d'une demande en CDAC/CNAC à la date d'approbation du SCoT.

Le développement commercial des pôles commerciaux majeurs se fera dans la limite de ces emprises (correspondant aux emprises de développement commercial des ZACom). Les PLU reprennent ces périmètres.

En l'absence d'une reprise des délimitations dans les PLU, aucune nouvelle implantation commerciale ou extension n'est autorisée (hors projets ayant fait l'objet d'une validation en CDAC/CNAC à la date d'approbation du SCoT).

Le pôle commercial « espace du centre commercial du Delta » à Biganos pourra se développer dans les emprises prévues pour son extension (cf. 3.5.3 du DOO) sous les conditions cumulatives suivantes :

- faire l'objet d'une démarche globale de projet urbain qui devra être intégrée au PLU communal,
- faire l'objet d'un avis favorable du SYBARVAL.

L'extension des surfaces de vente des magasins généralistes est permise dans l'emprise des bâtiments et surfaces de stationnement existants.

L'extension/création de grandes et moyennes surfaces spécialisées ou d'ensembles commerciaux doit :

- s'inscrire dans une logique de requalification urbaine ;
- répondre à des objectifs de qualité urbaine, architecturale et paysagère fixés par ailleurs dans les PLU.

De par leur taille et leur rayonnement, les pôles commerciaux majeurs, intégrés au sein des ZACom, constituent des ensembles commerciaux générateurs de flux routiers importants, sources d'impacts négatifs sur le fonctionnement du territoire (problème d'accessibilité, de congestion, de nuisances sonores...). Afin de limiter ces flux en voiture particulière, la mise en place de dessertes en transports en commun devra être organisée et préparée. En parallèle, les projets commerciaux structurants devront, au sein de ces pôles, proposer des mesures transitoires en terme de TC si aucune desserte directe n'existe ou aménager des systèmes de dessertes pour se connecter aux réseaux existants.

## Les pôles commerciaux d'équilibre (communaux)

Ils sont constitués des sites suivants :

- Grand Large/Actipole II (Gujan-Mestras)
- Eyrialis (Le Barp) – Projet Carrefour Market (Audenge)
- Le quartier de la ZAC du Val de l'Eyre (Mios)
- Les Oréades (Lanton)

Ces pôles répondent aux besoins quotidiens et hebdomadaires des consommateurs. Ils représentent une offre complémentaire aux pôles majeurs à l'échelle de leur commune.

### Prescription(s)

Ils sont localisés, dans le cadre du SCoT, sur la carte d'armature commerciale et doivent être délimités dans les PLU.

Cette délimitation est effectuée sur la base des emprises commerciales existantes (à l'échelle de la parcelle) et des emprises relatives aux projets ayant fait l'objet d'une demande en CDAC/CNAC à la date d'approbation du SCoT. Elle peut intégrer des réserves foncières mesurées, à proportion de l'existant à date d'approbation du SCoT. Dans ce cadre, le pôle commercial Eyrialis au Barp, dispose d'une réserve foncière de 3,5 hectares déjà identifiée dans le présent SCoT comme une zone d'extension commerciale autorisée. Dans tous les cas, ces réserves ne permettent pas au pôle commercial d'équilibre de tendre vers un pôle commercial majeur.

Le développement commercial des pôles commerciaux d'équilibre se fera dans la limite de ces emprises.

En l'absence de toute délimitation dans les PLU, aucune nouvelle implantation commerciale ou extension ne sera autorisée (hors projets validés en CDAC/CNAC à la date d'approbation du SCoT).

L'extension des surfaces de vente des magasins généralistes est permise dans la continuité de l'existant.

L'extension et la création de grandes et moyennes surfaces spécialisées devra répondre à certains critères :

- répondre à des objectifs de qualité urbaine, architecturale et paysagère fixés par ailleurs dans les PLU ;
- répondre aux besoins des populations communales pour l'extension et la création.

La création d'ensembles commerciaux n'est pas permise.

Afin de tendre vers un développement commercial intégré au tissu urbain et favorisant le principe de mixité fonctionnelle, les trois pôles d'équilibre en projet (le projet Carrefour Market à Audenge, le quartier de la ZAC du Val de l'Eyre à Mios et les Oréades à Lanton) devront s'inscrire dans une opération d'ensemble développant concomitamment une programmation de logements (hors résidence secondaire), de services, d'équipements et de commerces.

## Les centralités majeures

Elles sont constituées des centralités des communes d'Arcachon, Andernos-les-Bains, La Teste de Buch, Salles et Biganos.

Ces lieux proposeront l'offre en commerces, services et équipements la plus complète du territoire. Leur attractivité se posera à l'échelle du territoire du Bassin d'Arcachon Val de l'Eyre ou du moins à l'échelle intercommunale.

### Prescription(s)

Les centralités majeures sont localisées, dans le cadre du SCoT, sur la carte d'armature commerciale.

Elles doivent être délimitées dans le cadre du PLU. Cette délimitation devra s'appuyer sur plusieurs points :

- ces centralités majeures devront être obligatoirement intégrées dans les secteurs de centre-ville ou zone urbaine de centralité (zonés comme tels au PLU) ;
- elles devront présenter une diversité des fonctions urbaines : logements, commerces, services et équipements publics et collectifs.

Conformément à l'article L 123-1-5 7° bis du Code de l'urbanisme, les PLU pourront également identifier et délimiter les quartiers, îlots, voies dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif.

Le renforcement des activités commerciales se fait sans règle spécifique de taille via des opérations de réaménagement ou de requalification, immobilières ou foncières, visant à promouvoir la mixité fonctionnelle et la qualité urbaine et architecturale.

Le développement d'une nouvelle offre commerciale cherche à participer au renforcement de l'animation urbaine des centralités majeures et de leur attractivité à l'échelle du territoire.

L'extension des surfaces de vente des magasins généralistes est permise dans la continuité de l'existant et la création de nouveaux magasins généralistes devra répondre à une logique de proximité.

### Les « cœurs de vie » (centres-villes, centre-bourgs ou de quartiers)

Les centralités des communes de Belin-Beliet ; Marcheprime ; Arès ; Lège ; Claouey ; Le Canon ; Cap Ferret ; Le Teich ; Le Barp ; Audenge ; Lanton ; Cassy ; Gujan-Mestras ; La Hume ; Lugos ; Saint-Magne ; Miquelot et Cazaux.

Ces lieux proposent une offre en commerces, services et équipements à l'échelle communale. Outre leur fonction marchande, ces lieux sont également des espaces qui contribuent à l'animation urbaine et à la vitalité des communes.

#### Prescription(s)

Les « cœurs de vie » sont localisés, dans le cadre du SCoT, sur la carte d'armature commerciale.

Ils doivent être délimités dans le cadre du PLU. Cette délimitation devra s'appuyer sur plusieurs points :

- ces centralités devront être obligatoirement intégrées dans les secteurs de centre-ville ou zone urbaine de centralité (zonés comme tels au PLU) ;
- elles devront présenter une diversité des fonctions urbaines : logements, commerces, services et équipements publics et collectifs.

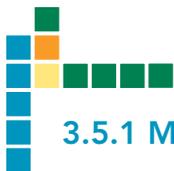
Conformément à l'article L 123-1-5 7° bis du Code de l'urbanisme, les PLU pourront également identifier et délimiter les quartiers, îlots, voies dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif.

Le renforcement des activités commerciales se fait sans règle spécifique de taille via des opérations de réaménagement ou de requalification, immobilières ou foncières, visant à promouvoir la mixité fonctionnelle et la qualité urbaine et architecturale.

Le développement d'une nouvelle offre commerciale cherchera à participer au renforcement de l'animation urbaine des cœurs de vie et de leur attractivité à l'échelle du territoire.

L'extension des surfaces de vente des magasins généralistes est permise dans la continuité de l'existant et la création de nouveaux magasins généralistes devra répondre à une logique de proximité.

# [3.5] Document d'Aménagement Commercial



## 3.5.1 Modalités d'identification et de délimitation des ZACom

Dans ces attendus sur la nécessité d'équilibrer le réseau commercial sur l'ensemble du territoire de façon hiérarchisée et organisée, le PADD fixe entre autres les principes majeurs suivants :

- 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 (commerce 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 des centres et des quartiers : facteurs 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 d'autre part 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 gaz à effet de serre. Elle permet par ailleurs une revitalisation des centres-bourgs et centres-villes.

Le SYBARVAL affirme sa volonté de maintenir ces principes d'orientation en matière de commerce.

L'élaboration du SCoT commencée en 2008 a dû tenir compte des modifications législatives intervenues en matière commerciale depuis cette date :

- l'application de la loi LME du 4 août 2008 qui a notamment transformé les commissions départementales d'équipement commercial (CDEC) en commission départementale d'aménagement commercial (CDAC). Cette modification réglementaire a provoqué sur le SYBARVAL une recrudescence des demandes d'ouverture de surfaces commerciales nouvelles, d'où un état des lieux où l'offre est sensiblement supérieure à la moyenne départementale sachant qu'il doit être tenu compte également de l'importance de l'activité saisonnière ;

- l'entrée en vigueur de la loi Grenelle 2 (article L. 122-1.9 du Code de l'urbanisme) amenant à produire un « document d'aménagement commercial » faisant apparaître les zones d'aménagement commercial (ZACom) en les identifiant, les réglementant (en limitant leur emprise) et en élaborant, pour chacune d'elles, des principes d'aménagement.

Compte tenu des surfaces accordées depuis deux ans, des permis de construire délivrés ou en cours, **le SYBARVAL affirme sa volonté de marquer une pause**, c'est pourquoi une programmation est instaurée dans le développement des ZACom lorsque cela est possible. **L'ouverture d'une zone d'extension (dans l'emprise de développement commercial initialement définie) ne pourra se faire qu'en fonction des besoins démographiques précisément identifiés et après accord du SYBARVAL.**

## Justification des choix pour l'identification des ZACom

Les ZACom sont délimitées autour des pôles commerciaux majeurs du territoire, sur la base de critères d'aménagement et développement durable et n'entendent pas porter leur analyse sur l'offre commerciale existante ou à venir.

Elles sont au nombre de trois et intègrent :

- le pôle commercial d'Arès autour du projet d'extension du centre Leclerc ;
- le pôle commercial de Biganos autour du centre commercial du Delta et incluant les projets déposés en CDAC/CNAC sur la ZAC de la Cassadotte ;
- le pôle commercial multi-sites de La Teste de Buch qui comprend le site Cap Océan, Caillivolle-Sécarit et le projet, déposé en CDAC/CNAC, les Océanides.

Elles concernent donc les pôles qui concentrent l'offre commerciale la plus importante, la plus lourde et la plus diversifiée du territoire. Si ces pôles ne peuvent pas être apparentés à des centralités, de par leur caractère monofonctionnel, ils demeurent attractifs et répondent aux besoins des populations, allant de l'échelle de la quotidienneté jusqu'aux fréquentations exceptionnelles.

Cette attractivité leur confère un rôle qui impacte le fonctionnement du territoire, de manière significative puisque la polarisation qu'ils génèrent, entraîne :

- des flux très importants de déplacements, généralement sources de congestion ;
- une consommation foncière et une imperméabilisation des sols importantes ;
- une insertion urbaine et paysagère peu qualitative.

Cette position, liée à une localisation stratégique en entrée de ville ou proche des tissus urbains de centralité, pose des enjeux de requalification, d'intégration, d'articulation urbaine (paysagère et architecturale également) qui appellent une plus grande mixité fonctionnelle.

L'objectif des ZACom est ici triple :

I. Stabiliser les pôles commerciaux majeurs pour permettre un recentrage du commerce au profit des centralités. L'évolution de ces pôles ne sera pas interdite mais encadrée spatialement ;

II. Favoriser la densification de ces pôles. Cet objectif sera atteint par un travail précis de délimitation des emprises commerciales, existantes ou en projets, sans réserve foncière ;

III. Favoriser le renouvellement urbain de ces sites dans une logique globale de projet, afin d'intégrer les problématiques de déplacements et d'insertion urbaine, indispensables à leur évolution.

## Élaboration et contenu réglementaire communs aux trois ZACom

Les mesures ci-dessous s'inscrivent en complémentarité avec les mesures inscrites en chapitre 3.4.

### Définition du contexte urbain

La définition du contexte urbain met en avant les problématiques urbaines et fonctionnelles qui concernent ces sites. Cette analyse sert de base pour définir les périmètres des ZACom sur des critères autres qu'économiques ou relatifs à l'analyse de l'offre commerciale existante ou future. Les ZACom sont ainsi appréhendées par rapport à leur impact sur le fonctionnement du territoire.

Les critères d'analyse sont :

- l'accessibilité et les déplacements ;
- les interactions avec les zones urbaines mixtes ;
- les zones de contact avec les espaces naturels ;
- la qualification des entrées de ville ;
- le fonctionnement et l'aménagement interne (dont les questions de stationnement et de logistique).

### **Délimitation et contenu réglementaire de la ZACom et des emprises dédiées au développement commercial**

La délimitation des ZACom est effectuée à la parcelle sur la base de préoccupations urbanistiques, en intégrant le contexte, urbain notamment, présent autour des implantations commerciales. Cette délimitation permet d'articuler les espaces commerciaux avec leur environnement, de prendre en compte la gestion des déplacements et d'impulser une démarche de projet et de requalification sur le périmètre délimité.

Au sein du périmètre de la ZACom :

- les emprises de développement commercial sont délimitées également à la parcelle. Elles correspondent aux périmètres des pôles commerciaux majeurs, marqués par une monofonctionnalité et une concentration commerciale ;
- hors des emprises de développement commercial, les nouvelles implantations commerciales sont interdites. Les PLU doivent adopter un zonage excluant le développement commercial sur ces espaces ;
- toutefois, hors des emprises de développement commercial, les quartiers de gare, de par leur rôle dans le développement urbain du territoire, pourront bénéficier d'un développement commercial de proximité. Dans cette même logique, les secteurs de centralités (centre-ville ou centre de quartier, zonés comme tels au PLU) ne sont pas concernés par les restrictions en matière de développement commercial ; ce développement pourra donc se faire dans le respect des dispositions prévues dans le volet « urbanisme commercial » du présent DOO.
- enfin, hors des emprises de développement commercial, les parcelles occupées par du bâti à vocation commerciale au sein des ZACom pourront conserver cette vocation. Les parcelles dont la vocation est autre ne pourront en aucun cas muter vers une vocation commerciale.

Ces mesures visent à favoriser le renouvellement des pôles commerciaux majeurs et le recentrage de l'appareil commercial autour des centralités constitutives de l'armature urbaine, répondant ainsi aux objectifs d'aménagement du territoire portés par le SCoT.

De plus, cela permet de stopper le développement spatial « linéaire » de ces espaces et de promouvoir leur densification, afin de favoriser une gestion économe du foncier et limiter ainsi l'imperméabilisation des sols.

Le renforcement commercial, au sein de périmètres précis, permet de rendre plus efficace une desserte en transports en commun et en modes doux, trop complexe à gérer dans le cas de sites commerciaux éparpillés et extensifs. Ce point est indispensable dans la mesure où les pôles commerciaux majeurs, pour prétendre à un développement urbain positif, doivent maîtriser impérativement la question des flux de déplacements.

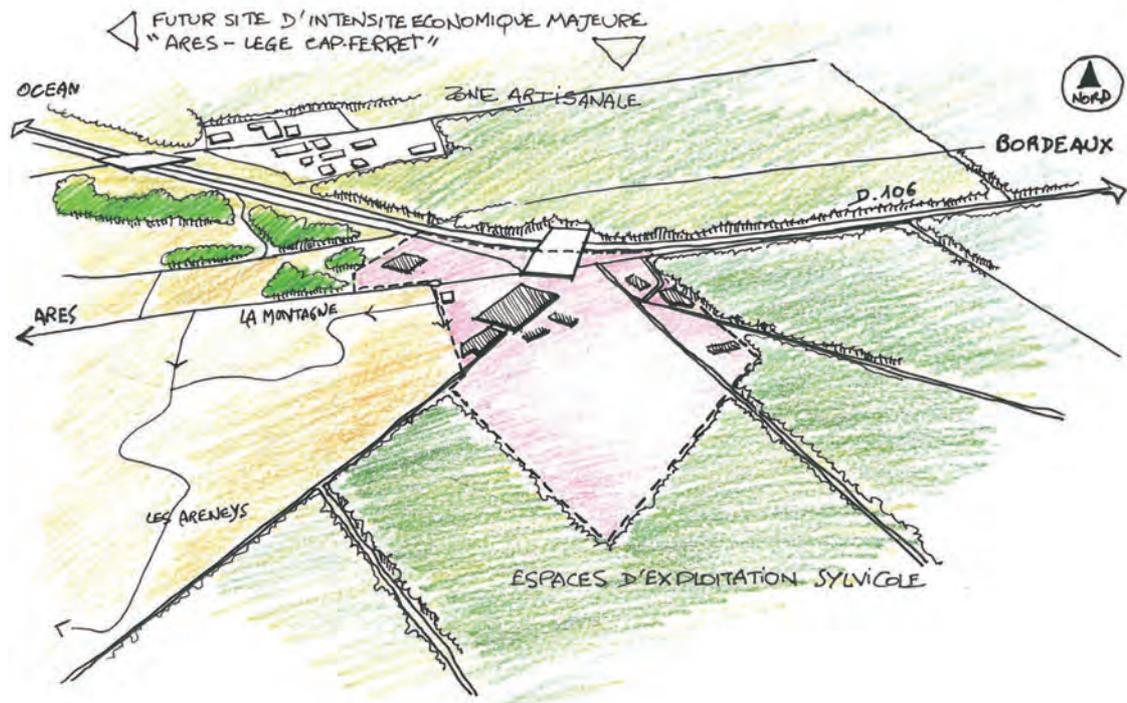
### **Élaboration de schémas de principes d'aménagement**

Sur les bases de la définition du contexte urbain, l'objectif est ici de proposer les premiers principes d'aménagement sur les ZACom, afin d'impulser une démarche de projets sur ces sites et de favoriser la mise en place d'orientations d'aménagement et de programmation dans les PLU.

### 3.5.2 ZACom d'Arès

#### Définition du contexte urbain

##### Situation du pôle commercial majeur d'Arès



Le pôle commercial d'Arès est un espace commercial monofonctionnel classique et constitue, de part sa localisation, l'entrée de ville de la commune d'Arès.

Situé le long de la RD 106, il se positionne comme l'entrée du nord assis et, par extension, de la presqu'île du Cap Ferret, ce qui lui confère une forte visibilité, notamment en période estivale.

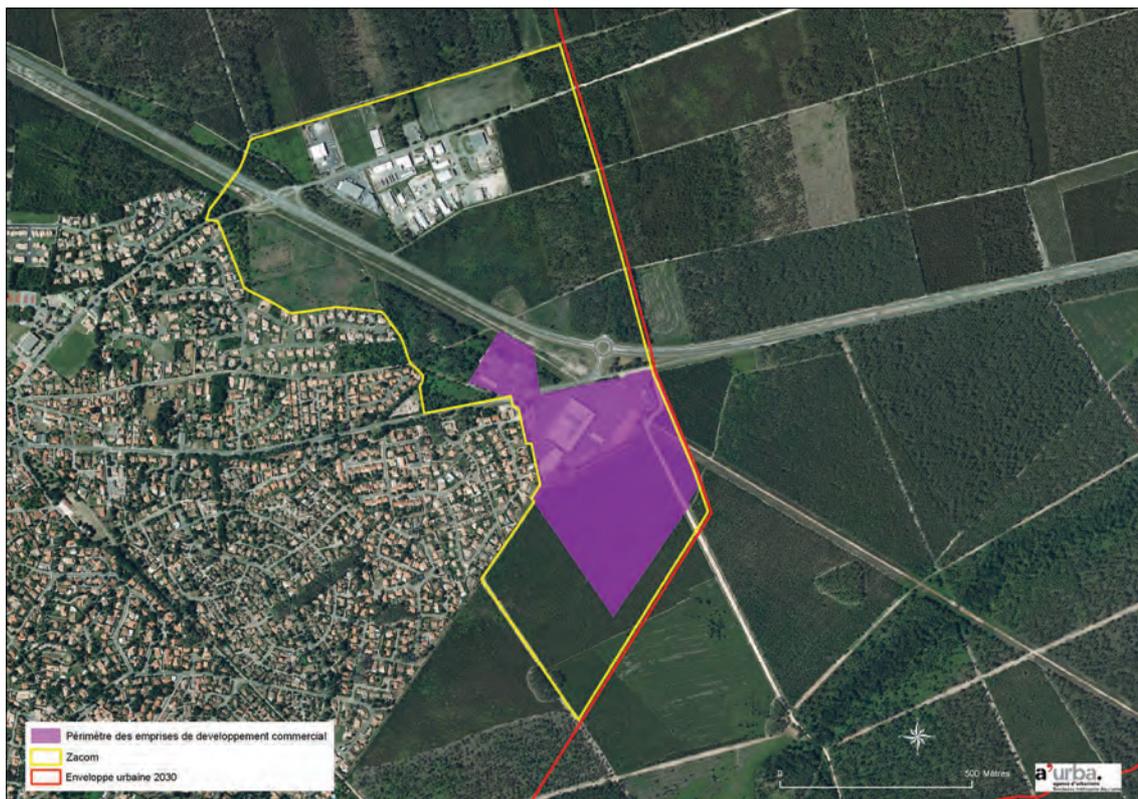
Il est au contact des grandes propriétés sylvicoles et du tissu résidentiel de la commune. Il est également localisé à proximité d'un des sites d'intensité économique majeurs identifiés au SCoT.

Cette situation pose deux grands enjeux urbains pour permettre à ce site, dont le développement est particulièrement important par rapport à sa situation existante, de ne pas générer d'impact négatif sur le fonctionnement du territoire :

- La gestion des flux de déplacements devra faire l'objet d'une attention particulière au regard du développement et de la position du site. Son attractivité, plus forte à terme, s'accompagnera d'une augmentation des flux automobiles importante. La question de la desserte (automobile, logistique, TC et modes doux) du site est alors primordiale pour ne pas limiter l'accessibilité de la centralité de la commune d'Arès, mais également pour ne pas bloquer les flux allant vers la commune de Lège-Cap Ferret, notamment en période estivale ;
- L'insertion urbaine et paysagère constitue le second grand enjeu relatif au développement du site, à travers le traitement des lisières avec les espaces sylvicoles et la gestion des liaisons avec les quartiers résidentiels environnants. Ce point intéresse l'ouverture du site sur les tissus d'habitat afin de générer une plus grande mixité fonctionnelle. Les liaisons en modes doux seront également un point important pour une meilleure intégration de ce site.

## Délimitation de la ZACom et des emprises dédiées au développement commercial

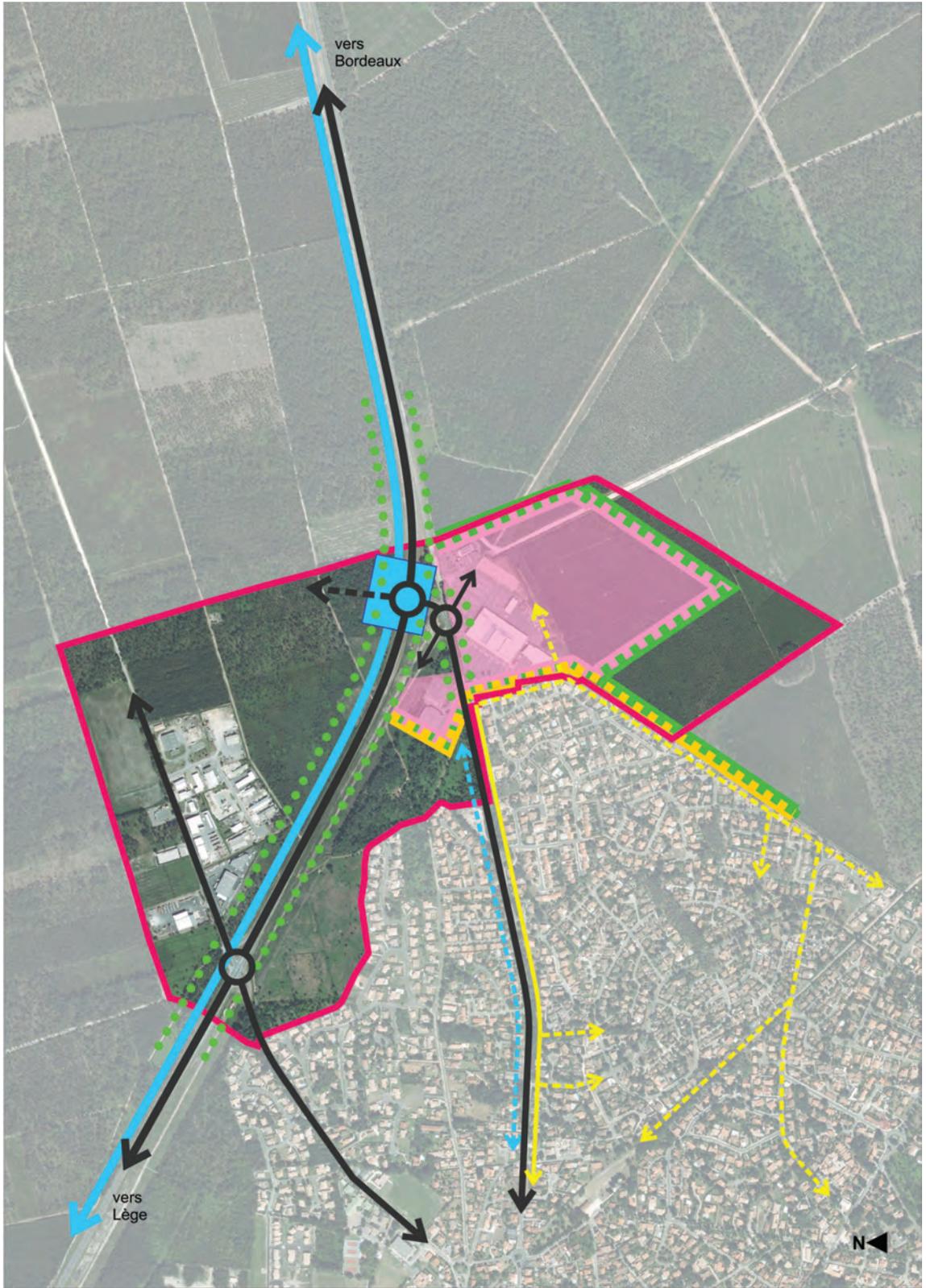
Surface globale des emprises de développement commercial : 20,7 ha (dont 8,7 ha déjà consommés)



## Schéma de principes d'aménagement de la ZACom d'Arès

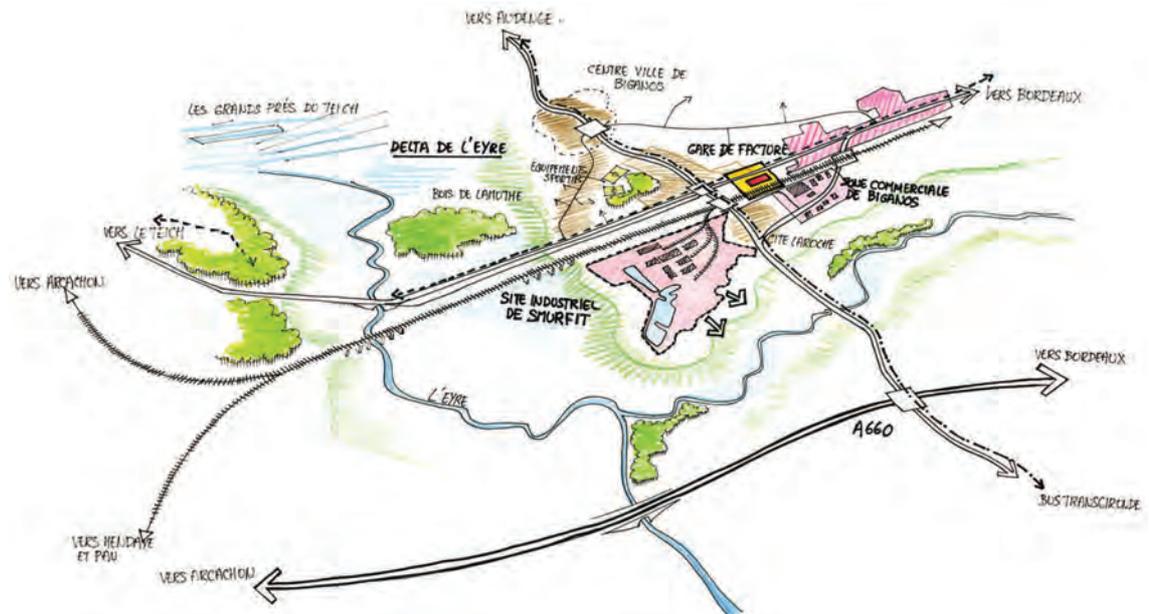
### Légende

	Périmètre Zacom
	Périmètre emprises de développement commercial
	Voies principales de dessertes
	Entrée de ville à requalifier
	Liaisons TC existantes à renforcer
	Arrêt TC à prévoir
	Connexion au réseau TC à envisager
	Liaisons douces existantes ou à renforcer pour la desserte des sites commerciaux
	Principe de liaison douce à créer
	Interface zone d'activités – quartiers résidentiels (et équipements structurants) à traiter
	Interface zone d'activités – espaces naturels à traiter
	Interface espaces naturels – quartiers résidentiels (et équipements structurants) à traiter



### 3.5.3 ZACom de Biganos

#### Définition du contexte urbain



Le pôle commercial de Biganos, le plus important du territoire, s'insère dans un contexte stratégique, complexe et contraint :

- situé à proximité de l'échangeur 2 de l'A660 et de la D1250, il est une des entrées du Bassin d'Arcachon et l'entrée de la ville de Biganos ;
- bordé au sud par le Lacanau, il est au contact d'espaces naturels remarquables, classés en Natura 2000 ;
- il se positionne à proximité de la gare de Biganos, point nodal dont le SCoT tend à renforcer l'activité et ainsi permettre au centre-ville (classé en centralité majeure) de s'épaissir et de s'intensifier ;
- cette proximité avec la gare le contraint également dans sa limite nord avec la voie ferrée ;
- la principale usine du territoire, Smurfit Kappa, est localisée à l'ouest de la D3. Ce site, qui constitue l'un des premiers producteurs européens de papier pour l'emballage, génère d'importants flux logistiques ;
- enfin, l'urbanisation est désormais au contact du pôle commercial au nord et à l'est du site.

Cette situation pose trois grands enjeux qu'il est nécessaire de traiter pour permettre à ce site, particulièrement structurant, de s'insérer correctement dans son tissu urbain et limiter les impacts sur le territoire :

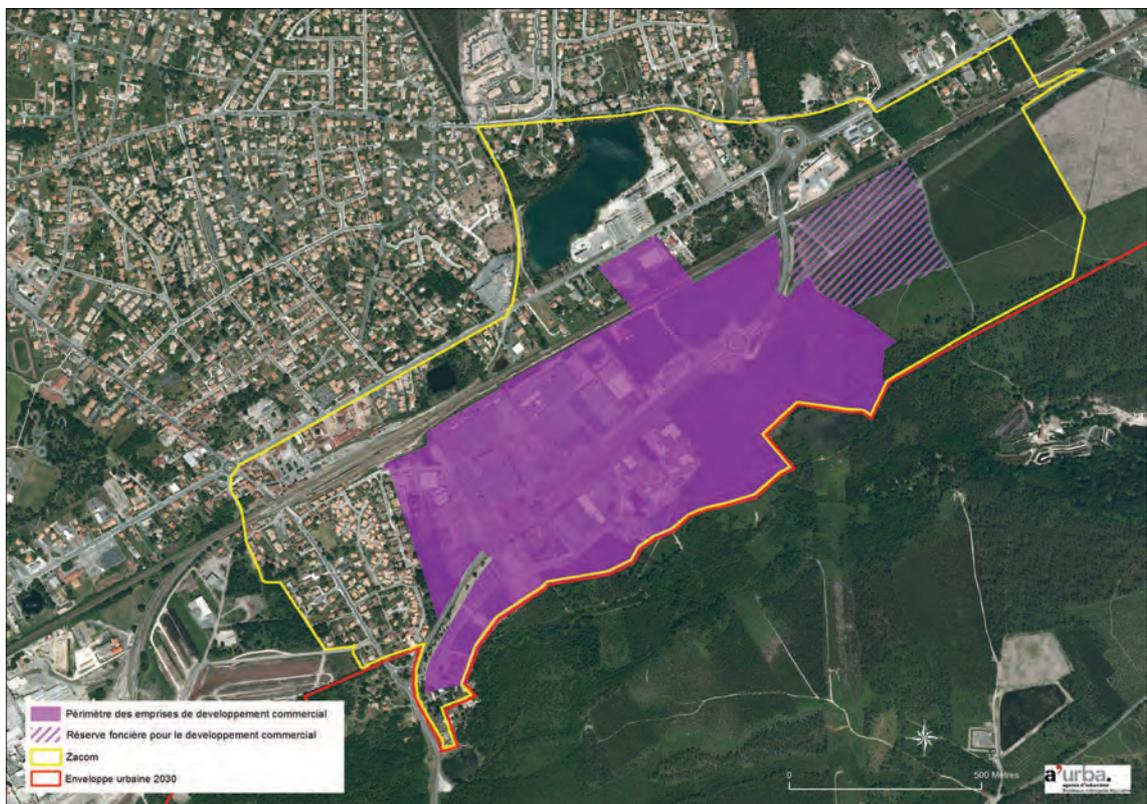
- la gestion des déplacements et de l'accessibilité. Ce point constitue l'enjeu principal puisque le site est localisé au cœur du premier nœud intermodal du territoire (entre la gare et l'échangeur 2 de l'A660) et supporte un flux journalier très important. Par ailleurs, les liens entre le pôle commercial et le Val de l'Eyre, de plus en plus marqués, et la présence de l'usine Smurfit Kappa posent un enjeu d'accessibilité renforcée depuis l'échangeur 2 et la RD3 ;
- la gestion des interfaces avec les espaces naturels remarquables et les échanges avec les tissus urbains (dont la gare) situés de part et d'autre de la voie ferrée, afin de

faciliter l'insertion du pôle commercial dans son environnement et ouvrir cette emprise monofonctionnelle ;

- la qualité urbaine, paysagère et architecturale du pôle commercial est également un enjeu important dans la mesure où ce site constitue l'une des principales entrées de ville du territoire. De plus, un renforcement de la qualité urbaine permettra au pôle d'améliorer son fonctionnement interne (déplacements internes, gestion et mutualisation du stationnement, optimisation du foncier...) et d'impulser une démarche de requalification nécessaire sur ce site.

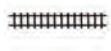
### Délimitation de la ZACom et des emprises dédiées au développement commercial

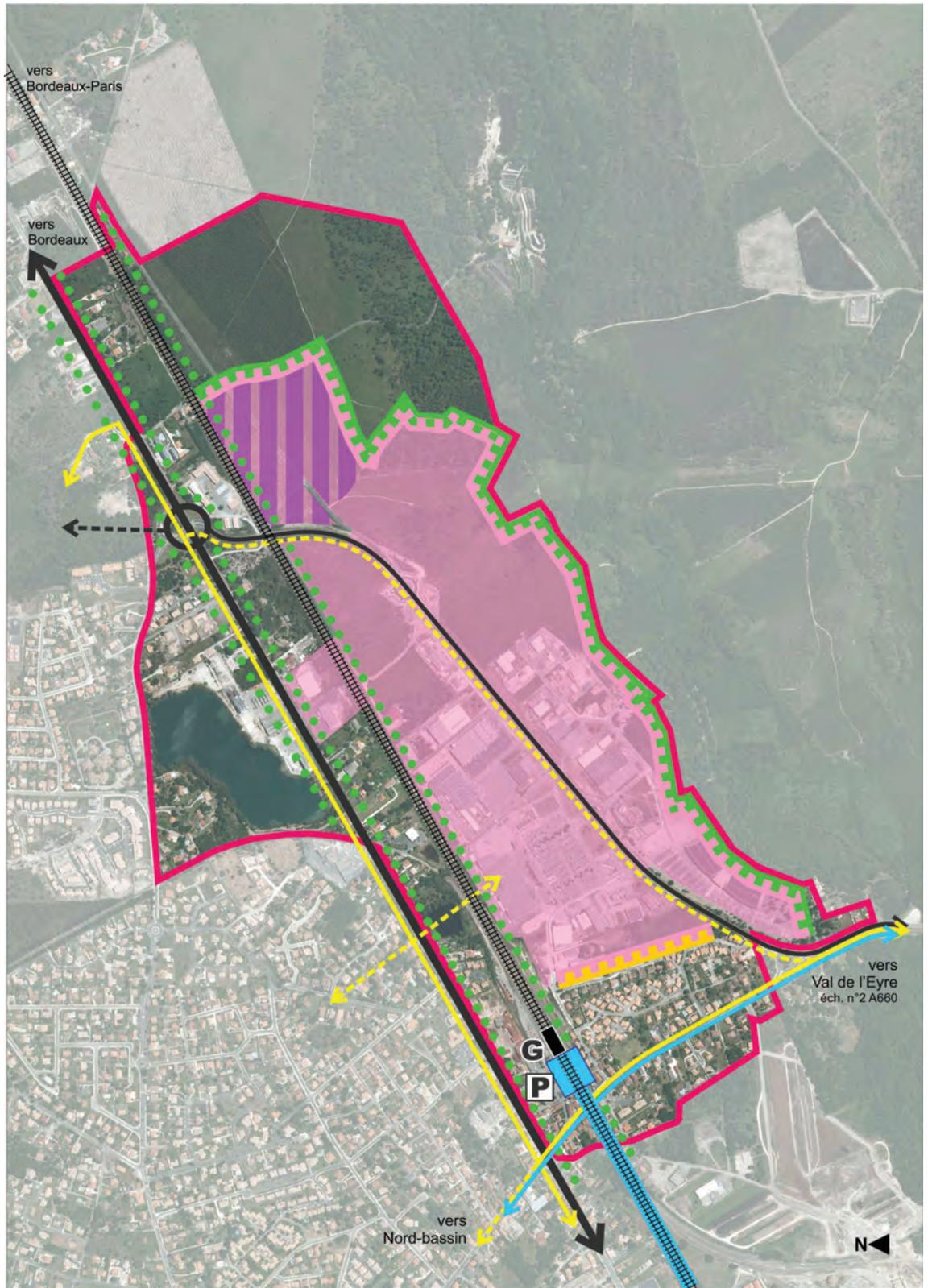
Surface globale des emprises de développement commercial : **79 ha (dont 10 ha de réserve)**



## Schéma de principes d'aménagement de la ZACom de Biganos

### Légende

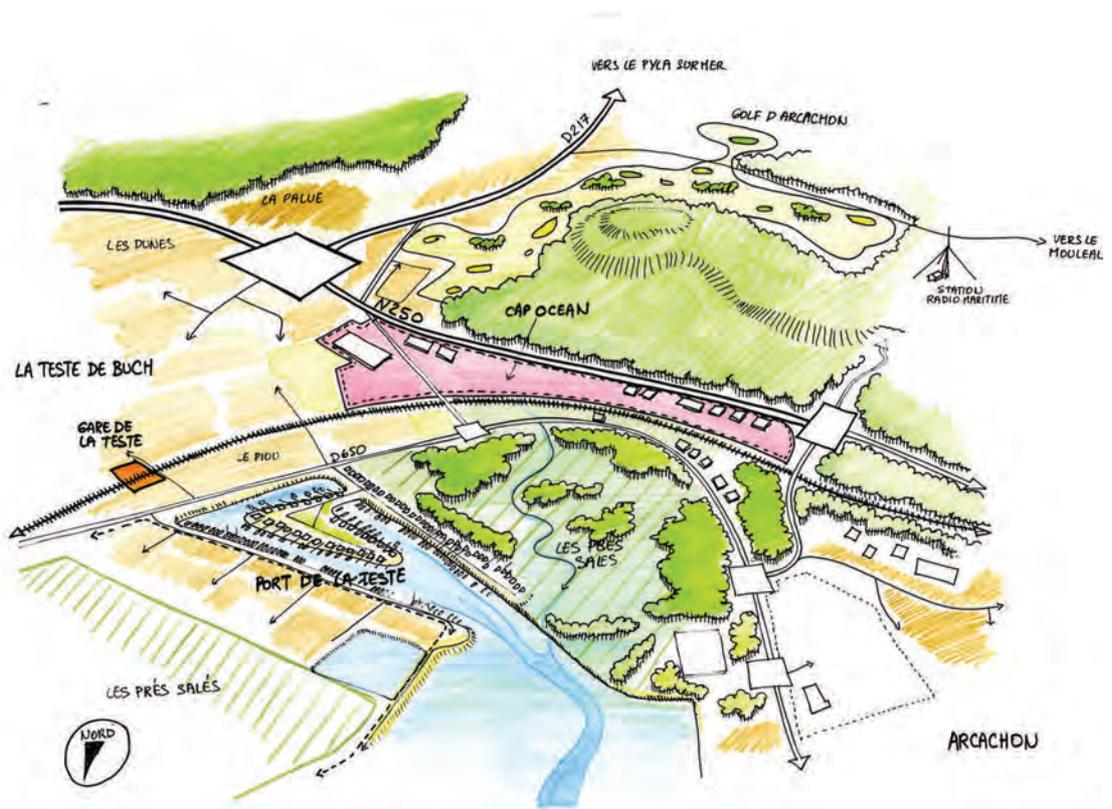
	Périmètre Zacom
	Périmètre emprises de développement commercial
	Réserve foncière pour le développement commercial
	Voies ferrées – TGV/TER
	Voies principales de dessertes
	Entrée de ville à requalifier
	Liaisons TC existantes à renforcer
	Arrêt TC à prévoir
	Gare
	Parc relais
	Liaisons douces existantes ou à renforcer pour la desserte des sites commerciaux
	Principe de liaison douce à créer
	Interface zone d'activités – quartiers résidentiels (et équipements structurants) à traiter
	Interface zone d'activités – espaces naturels à traiter
	Mixité fonctionnelle à inciter



### 3.5.4 ZACom multi-sites de La Teste de Buch

#### Définition du contexte urbain

Compte tenu de la configuration, sur la commune de La Teste de Buch, des espaces commerciaux, des sites de projet et de la superficie cumulée des surfaces commerciales, la ZACom correspondant au pôle commercial majeur de La Teste de Buch, sera une ZACom multi-sites, s'articulant entre le site Cap Océan et le site Caillivolle/EIC



Site de Cap Océan

Le site de Cap Océan bénéficie de la situation urbaine la plus favorable pour son évolution. Il est au contact direct du tissu urbain mixte, à dominante habitat, et se trouve à proximité des trois espaces de centralité urbaine de la commune :

- le centre-ville, qui est en pleine restructuration et tend vers une logique de densification ;
- la gare qui, de par sa proximité avec le centre-ville, renforce sa dynamique ;
- le port, qui se situe dans le prolongement de la gare et bénéficie d'un fort potentiel d'attractivité (touristique notamment), même si sa vocation de port d'activité économique ne doit pas être remise en cause.

En parallèle, le site est fortement contraint par les infrastructures de déplacements. Il se situe à proximité de la voie ferrée qui constitue un effet de coupure limitant. Le site est également bordé à l'ouest par la D1250, qui encadre son développement. Cet axe, principal axe de desserte du site, est également l'axe « entrée de ville » d'Arcachon, ce qui pose la question de l'accessibilité.

Une question d'autant plus importante que le site est organisé autour d'une voie principale, la rue Lagrua, concentrant fortement les flux automobiles. Malgré une

desserte en modes doux et en transports collectifs, les problèmes de congestion sont donc récurrents au sein de la zone.

Enfin, le site est localisé au milieu de deux grands espaces naturels protégés : les Prés-Salés ouest et la dune de Camicas, qui présentent de forts enjeux en termes de préservation.

Cette situation pose deux grands enjeux qu'il est nécessaire de traiter pour permettre à ce site, particulièrement structurant, de s'insérer correctement dans son tissu urbain et limiter les impacts sur le territoire :

- la gestion des déplacements et de l'accessibilité. Compte tenu de sa localisation et de l'axe principal de desserte, cet enjeu est particulièrement déterminant pour garantir le bon fonctionnement interne du site et réduire ses impacts en termes de congestion, notamment sur la D1250 ;
- l'insertion et la qualité urbaine. La situation du site lui permet de tendre vers une requalification urbaine source de mixité fonctionnelle. Dans ce cadre, les connexions avec le centre-ville élargi (incluant la gare) sont déterminantes, ainsi que la qualité des bâtiments et des espaces publics.



Site de Caillivolle et EIC de la Teste de Buch

La prise en compte de l'important périmètre de l'Espace Industriel et Commercial (EIC), s'explique par la complexité urbaine du site et les problématiques d'insertion et d'accessibilité qui concernent les implantations commerciales existantes ou à venir.

Tout d'abord, les implantations commerciales sur ce site sont très éclatées. Toutefois, on peut identifier trois secteurs faisant l'objet d'une concentration commerciale significative : Caillivolle, Sécarit et Les Océanides (en projet + implantations localisées le long de la N250). Ces espaces correspondront aux emprises de développement commercial pouvant accueillir de nouvelles implantations.

En termes d'accessibilité et de déplacements, le site bénéficie de deux accès routiers sur la N250 ; un troisième est prévu au niveau du rond-point de la Hume, en lien avec la création du futur centre hospitalier. Il est également desservi par plusieurs lignes de transports en commun.

Toutefois, malgré une desserte multiple (dont TC), l'accessibilité du site reste compliquée compte tenu du statut de la N250, qui représente la principale entrée de ville des communes de La Teste de Buch et d'Arcachon. Cet axe, prolongement de l'A660, est soumis à un important trafic lié aux déplacements domicile-travail et aux flux estivaux, générant une congestion importante et limitant ainsi l'accessibilité du site.

De plus, cette question est d'autant plus prégnante que le site est identifié comme site d'intensité économique majeur, qu'il va accueillir le futur pôle hospitalier et qu'il se situe sur la route de Cazaux.

Le site étant localisé au sud de l'A660, son insertion se traduit par une valorisation et un traitement qualitatif le long de la N250 afin de renforcer l'effet vitrine dont il bénéficie. Le site de Caillivolle est toutefois au contact d'un tissu urbain résidentiel avec lequel il reste imperméable.

Le site est enfin bordé à l'est par le Canal des Landes qui représente un corridor de biodiversité à préserver.

Deux grands enjeux concernent ce site :

- L'accessibilité et les déplacements internes. Cet enjeu est le principal du site puisque son attractivité va être, à terme, renforcée par la présence de projets et équipements structurants. Le maintien d'une accessibilité de qualité et le renforcement des modes doux sont déterminants pour garantir un bon fonctionnement interne. De plus, les nouvelles implantations commerciales localisées au sein du projet des Océanides devront veiller à ne pas générer d'impact négatif pour la desserte du pôle hospitalier.
- L'insertion urbaine et paysagère. Cet enjeu concerne les implantations localisées le long de la N250, dans une logique d'entrée de ville. Le traitement des interfaces et la gestion des porosités du site de Caillivolle avec les zones résidentielles attenantes sont également importants pour favoriser une démarche de renouvellement urbain sur ce site.

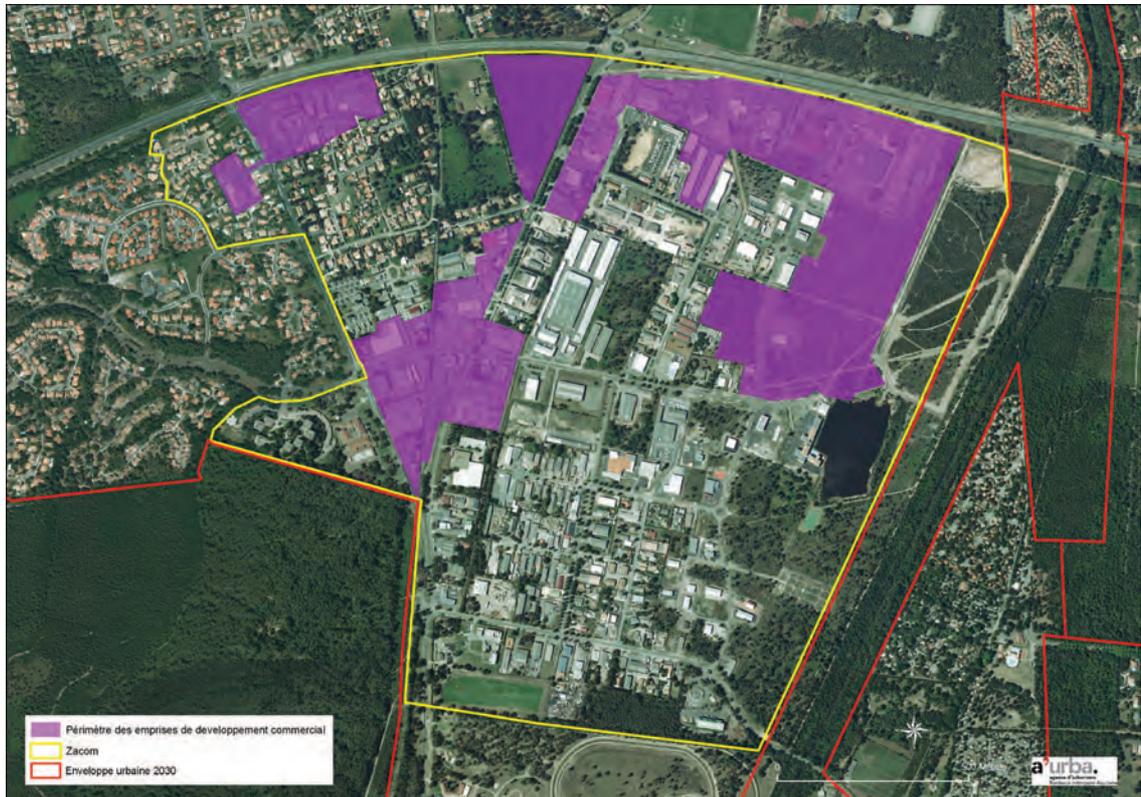
## Délimitation de la ZACom et des emprises dédiées au développement commercial

Surface globale des emprises de développement commercial : **87 ha**

### Site de Cap Océan



## Site de Caillivolle et EIC de la Teste de Buch

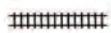


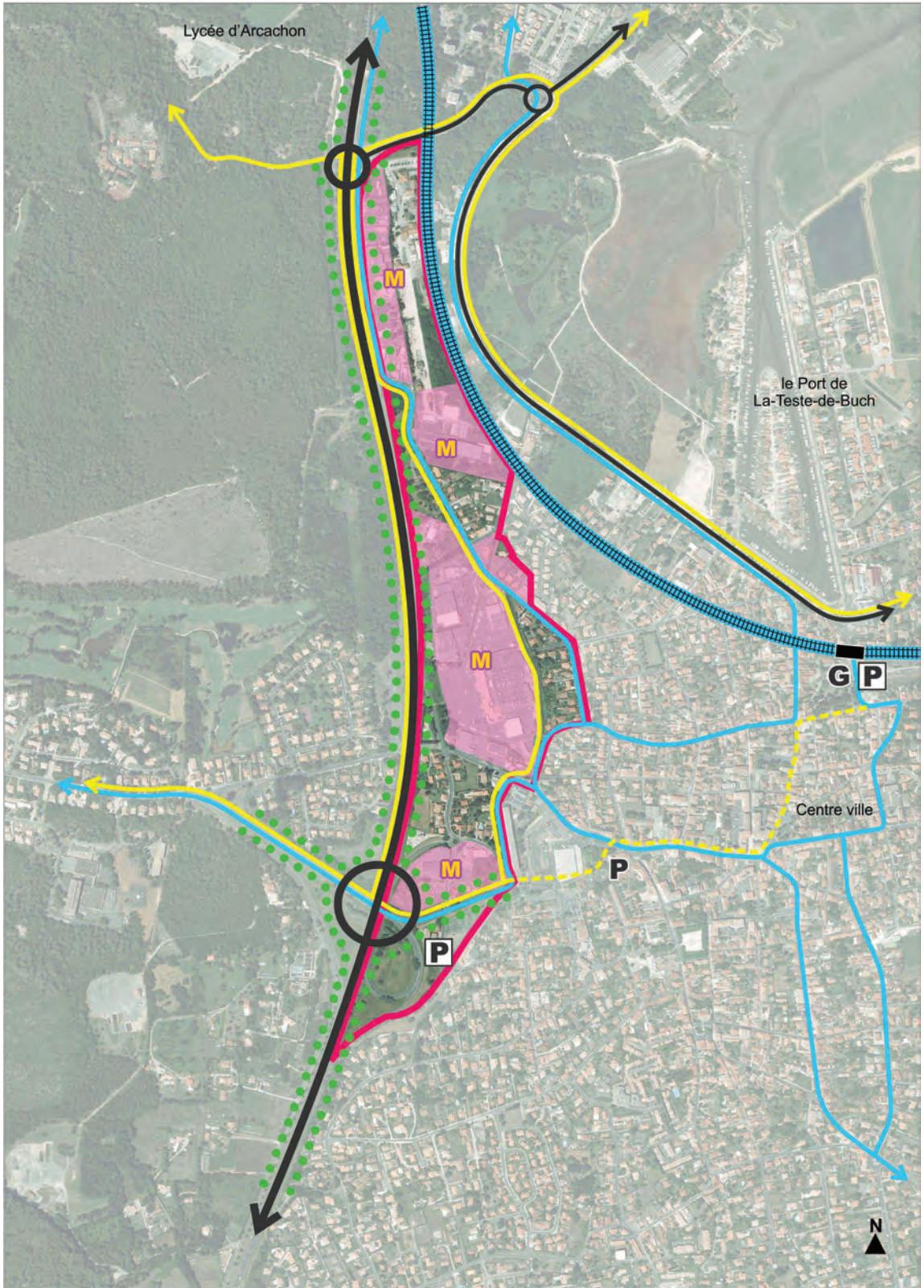


## Schéma de principes d'aménagement de la ZACom de La Teste de Buch

### Site de Cap Océan

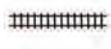
#### Légende

	Périmètre Zacom
	Périmètre emprises de développement commercial
	Voies ferrées – TGV/TER
	Voies principales de dessertes
	Entrée de ville à requalifier
	Liaisons TC existantes à renforcer
	Arrêt TC à prévoir
	Connexion au réseau TC à envisager
<b>P</b>	Principe de parking en structure et/ou de mutualisation du stationnement
	Liaisons douces existantes ou à renforcer pour la desserte des sites commerciaux
	Principe de liaison douce à créer
	Interface zone d'activités – quartiers résidentiels (et équipements structurants) à traiter
	Mixité fonctionnelle à inciter



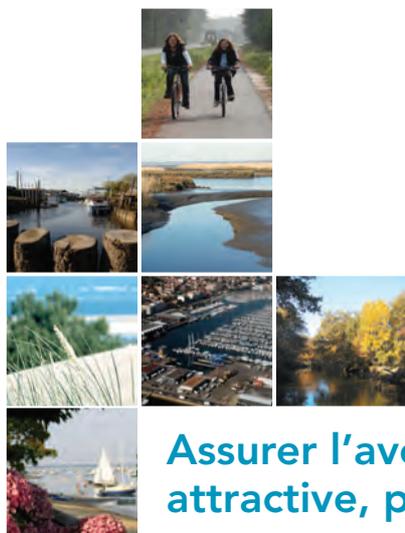
## Site de Caillivolle et EIC de La Teste de Buch

### Légende

-  Périmètre Zacom
-  Périmètre emprises de développement commercial
-  Voies ferrées – TGV/TER
-  Voies principales de dessertes
-  Entrée de ville à requalifier
-  Liaisons TC existantes à renforcer
-  Connexion au réseau TC à envisager
-  Gare
-  Parc relais
-  Principe de parking en structure et/ou de mutualisation du stationnement
-  Liaisons douces existantes ou à renforcer pour la desserte des sites commerciaux
-  Principe de liaison douce à créer
-  Mixité fonctionnelle à inciter







# 4

**Assurer l'avenir du territoire par une économie attractive, performante et durable**



# [4.1]

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



### 4.1.1 Consolider et accompagner la pêche et l'ostréiculture

#### Confirmer la vocation des sites d'activités ostréicoles et de pêche

Dans le prolongement de la politique menée par le Conseil Général et les communes gestionnaires d'infrastructures portuaires, le SCoT affirme la volonté de maintenir l'ensemble des sites identifiés dans le SMVM comme sites portuaires d'activités. Ces espaces ne pourront pas voir leur vocation changer et resteront ainsi des sites d'activités économiques.

La logique artisanale qui caractérise ce type d'activités devra être maintenue pour conserver un tissu d'entreprises constitué de petites structures.

#### Recommandation(s)

Le port de pêche d'Arcachon se verra conforté dans cette fonction pour maintenir sur le territoire une activité de pêche à l'échelle nationale. En complémentarité, les ports dont l'activité est orientée vers la pêche côtière, plus artisanale, seront maintenus dans leur vocation.

Au vu des évolutions potentielles de l'activité, la possibilité sera laissée de créer, dans le cadre de la Loi Littoral, une éclosierie, pour pallier les éventuelles pertes liées à la mortalité des jeunes huîtres intra-bassin. Les sites seront déterminés par la suite dans le cadre des PLU.

Une action de restructuration des réservoirs et des lacs de tonnes est préconisée afin de diversifier le secteur de la pêche par la restauration de l'activité piscicole et ostréicole.

#### Prescription(s)

Les PLU doivent conserver la vocation économique des ports ostréicoles et de pêche identifiés au SMVM, ainsi que les villages ostréicoles de la presqu'île du Cap Ferret. Ces sites restent des sites d'exploitations.

#### Encadrer la diversification et l'évolution des ports et villages ostréicoles et de pêche

De manière générale, toutes politiques de diversification devront être strictement encadrées et respecter les règles régissant le Domaine Public Maritime artificiel.

#### Recommandation(s)

Afin de respecter les principes de la Loi Littoral et de préserver les qualités architecturales et paysagères des sites, les PLU peuvent imposer, pour toutes opérations portant sur ces sites, une étude environnementale, paysagère et architecturale.

Dans le cadre du travail effectué par le Conseil Général, le potentiel d'évolution de l'ensemble des ports, sur le Domaine Public Maritime (DPM), devra être évalué pour l'activité ostréicole et/ou les activités économiques ayant besoin d'un accès direct au bassin.

#### Prescription(s)

La vocation résidentielle, de quelque nature qu'elle soit, est interdite sur les ports. Toutefois, la vocation résidentielle est maintenue dans sa destination d'habitat permanent pour les professionnels du secteur sur les villages ostréicoles de Lège-Cap

Ferret ; la vocation résidentielle, touristique comme secondaire, sera cependant ici interdite.

Ces ports et villages peuvent voir leur activité se réorienter vers une vocation touristique, si celle-ci se place dans une logique de complémentarité par rapport à l'activité ostréicole présente et si elle bénéficie directement aux professionnels du secteur.

Concernant le stockage et l'hivernage des bateaux, les ports et villages ostréicoles n'ont pas pour vocation de développer des espaces dédiés à cet usage, tant sur le DPM que sur les espaces localisés sur le domaine privé en continuité du DPM.

### **Prescription(s)**

Les espaces localisés sur le domaine privé en continuité du DPM doivent faire l'objet d'une action précise des PLU. Sur ces espaces, l'activité économique encore présente sera identifiée et maintenue dans les PLU, et ce afin de limiter fortement les pressions foncières.

Tout changement de nature ou vocation de ces espaces est justifié par le maintien d'une activité économique (non touristique). En l'absence d'une telle justification, aucun projet nouveau ne pourra être réalisé. Une vocation résidentielle sur ces espaces ne pourra se développer qu'à destination d'un habitat permanent, favorisant une offre locative à destination des professionnels du secteur.

## **Établir un schéma directeur de modernisation et de développement de l'activité ostréicole et de pêche du bassin d'Arcachon**

### **Recommandation(s)**

Afin de garantir la pérennité des métiers d'une économie « maritime », il est fortement recommandé d'établir un schéma directeur de modernisation et de développement de l'activité ostréicole et de pêche du Bassin d'Arcachon, et cela afin de déterminer les différentes vocations des ports et les conditions d'évolution de la filière.

L'objectif est ici de permettre au territoire de conserver une activité faisant figure de marqueur identitaire primordial pour son évolution.

Ce document devra être élaboré avec les professionnels du secteur et structures gestionnaires du DPM.

Dans le prolongement du SMVM, ce schéma directeur pourrait déterminer les perspectives d'évolution des ports en matière de :

- mises aux normes sanitaires ;
- investissements publics ;
- diversifications potentielles de l'activité...

Il s'attachera par ailleurs à favoriser l'harmonisation des potentiels de développement des infrastructures portuaires ostréicoles ainsi que des villages ostréicoles.

Ce document mériterait également de développer une vision prospective permettant à la filière de se positionner rapidement face aux évolutions très fortes qui la touchent et la toucheront plus durement dans les années à venir.

### **4.1.2 Consolider la filière industrielle Bois autour du site Sylva 21**

Dans la logique de renforcement industriel, le développement d'un pôle de compétences sera déterminant afin de créer les synergies nécessaires pour consolider la filière.

Les acteurs de la filière bois, s'insérant dans cette logique, seront de manière préférentielle rassemblés autour du site Sylva 21 ; une zone spécialisée en plein cœur du massif forestier et bénéficiant d'une bonne accessibilité.

#### **Recommandation(s)**

Il est recommandé que ce lieu localisé sur la carte « une économie territoriale attractive, performante et durable » soit le site d'implantation prioritaire pour tout projet lié à la filière : pépinière, hôtel d'entreprises, plate-forme de transfert technologique, projet industriel, activité logistique...

Afin de garantir une évolution qualitative du site, son développement devrait :

- intégrer l'implantation de services (aux entreprises et aux salariés) ;
- faciliter la mise en place d'une desserte TC ;
- faire l'objet de prescriptions paysagère, architecturale et environnementale dans l'esprit de la première phase d'aménagement du site.

### **Confirmer le maintien du massif productif**

#### **Recommandation(s)**

Afin d'optimiser l'exploitation du massif, l'emprise foncière de la forêt productive est évaluée et pérennisée dans le cadre des PLU. Le remembrement des parcelles forestières est également favorisé.

### **4.1.3 Constituer deux pôles de compétences nautiques autour des sites de projet Arès-Lège et La Teste de Buch**

#### **Prescription(s)**

La constitution d'un pôle de compétences, à l'échelle du SCoT, doit s'appuyer sur la définition d'un projet économique. Afin de dégager une plus grande lisibilité de la filière, dans sa logique productive et créative, deux sites dédiés au renforcement du secteur industriel sont identifiés sur la carte « une économie territoriale attractive, performante et durable » :

- L'Espace Industriel et Commercial (EIC) de La Teste de Buch sera identifié comme le site d'implantation préférentiel pour les établissements de l'industrie nautique et de la construction navale sur le sud Bassin ;
- le site de projet entre Arès et Lège-Cap Ferret sera identifié comme le site d'implantation préférentiel pour les établissements de l'industrie nautique et de la construction navale sur le nord Bassin.

Ces deux sites ne pourront accueillir que de manière substantielle des zones de stockage de bateaux non liées aux besoins des activités présentes.

Ils seront donc les lieux d'implantation privilégiés rétro-littoraux des entreprises « productives » de la filière nautique : entreprises industrielles, sous-traitants, services aux entreprises...

Compte tenu du contexte écologique, le renforcement de la filière devra s'insérer dans une dynamique d'éco-développement, dans le respect des orientations du SMVM.

Le pôle de construction navale du port de Larros, au sein duquel se trouve notamment l'entreprise Guy Couach, doit faire l'objet d'une attention particulière.

Au regard de son contexte spatial, relativement complexe, et pour éviter les conflits d'usages, il est précisément délimité dans le PLU, tant sur sa partie DPM que sur sa partie privée.



## [4.2] Créer des sites de production ciblés sur les filières émergentes



### 4.2.1 Favoriser la création d'un axe « Le Barp-Mios-Marcheprime » pour développer des filières liées aux technologies lasers

L'axe Marcheprime - Mios - Le Barp, situé le long de la RD 5, bénéficiant d'importantes disponibilités foncières et situé entre le CEA et la mine de silicium, est identifié comme le secteur d'implantation privilégié des établissements des filières liées aux technologies lasers.

Ce secteur dispose d'un potentiel foncier important, qui sera plus particulièrement réservé au développement de sites d'activités économiques et industrielles en lien avec les filières liées aux technologies lasers et le Laser Mégajoule (LMJ).

#### Prescription(s)

Afin de limiter les impacts sur la grande coupure d'urbanisation, les sites d'activités doivent répondre à une démarche environnementale et paysagère respectant les continuités écologiques.

Par ailleurs, le développement de ce secteur est lié à la pérennisation de la ligne de TC déjà présente (ligne 513 du réseau TransGironde).

Enfin, aucune centrale photovoltaïque ne devra être installée au sein de ces sites afin d'en maintenir les capacités d'accueil d'économie productive.

### 4.2.2 Concentrer la production d'une offre tertiaire sur quelques sites

Pour bénéficier d'un tissu économique diversifié, la constitution d'une offre de bureau locatif correspond à un besoin fort. Cette offre, aujourd'hui faiblement présente sur le territoire, doit répondre à une organisation spatiale lisible et limitée à quelques sites.

#### Recommandation(s)

Répondant à une logique d'accessibilité et de visibilité, le Technoparc du Teich et l'EIC de La Teste de Buch sont identifiés comme les deux sites d'implantation pour des programmes tertiaires répondant à des logiques d'investisseurs privés.

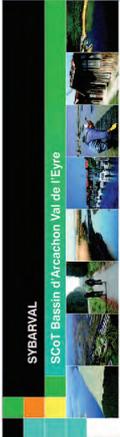
Sur le reste du territoire, l'offre tertiaire répondant à une logique de « proximité » pourrait être localisée, de manière préférentielle, au cœur des centralités. Dans cette logique, la commune d'Andernos-les-Bains est identifiée comme la polarité administrative à l'échelle du nord Bassin et verra donc son offre tertiaire renforcée.

### 4.2.3 Optimiser la localisation des activités logistiques de flux autour des échangeurs de Mios et de Salles

#### Prescription(s)

En vue d'optimiser cette localisation, les implantations doivent être limitées, dans les PLU, autour des deux échangeurs 23 et 21 de l'A63.

Afin de canaliser le développement de la logistique, des outils de maîtrise foncière sur ces sites stratégiques sont mis en place, dans le cadre des PLU, pour répondre aux besoins et éviter l'éparpillement des entrepôts.



## Une économie territoriale attractive, performante et durable

- Consolidier l'économie de la mer et de la forêt**
- ☑ pérenniser les sites d'exploitation de conchyliculture et de pêche
  - ☑ valoriser les villages ostréicoles
  - ☑ conforter le port de pêche Arcachon
  - ☑ maintenir la forêt de production et les terres agricoles

- Développer l'économie productive**
- 📍 site d'intensité économique
  - 📍 axe Le Barp - Marchepierre pour la filière photovoltaïque
  - 📍 site (Syvo 21) pour la filière industrielle bois
  - 📍 pôles de compétence nautiques
  - 📍 sites de logistique Mios et Salles

- Produire une économie de services tertiaires**
- 📍 pôle Syvabelle au Teich
  - 📍 TEC de la forêt
  - 📍 Arcachon

- Faire évoluer les pôles d'économie locale (activités, commerces et artisans) vers des quartiers mixtes**
- 📍 quartier économique mixte rétro-littoral
  - 📍 zone d'activités économique à renforcer
  - 📍 extension économique
  - 📍 mise en lien des sites économiques et centralités

- Développer la recherche**
- 📍 plate forme de transfert technologique du CEA
  - 📍 centre de recherche technologique filière bois
  - 📍 pôle de recherche et pépinière technologique du Teich

- Les infrastructures**
- 🛣️ réseau autoroutier
  - 🚗 échangeur
  - 🚶 voie de circulation rétro littorale (principe de tracé)
  - 🚆 voie ferrée/gare
  - 📶 réseau TC
  - 📍 étudier la connexion du secteur à la RD652
  - ✈️ aéroport
  - 🚲 stationnement



## [4.3] Donner une plus grande lisibilité économique au territoire pour renforcer son attractivité



Afin d'offrir une réelle cohérence au tissu économique du territoire, favorisant une image économique productive extraterritoriale, une localisation préférentielle des activités sur des secteurs hiérarchisés est préconisée. Cette localisation est identifiée sur la carte « une économie territoriale attractive, performante et durable ».

### 4.3.1 Rendre lisible un réseau cohérent, adapté et équilibré de parcs d'activités et de quartiers économiques

#### Favoriser une implantation optimale des établissements

##### Recommandation(s)

Les grandes typologies d'activité seront localisées de la manière suivante :

- l'offre foncière à destination du tertiaire, répondant aux logiques des investisseurs privés, sera implantée prioritairement sur le site Technoparc du Teich et l'EIC de La Teste de Buch ;
- l'offre foncière à destination de la recherche sera localisée autour du port d'Arcachon (POA) et sur les sites de Technoparc du Teich, du CEA et de Sylva 21 ;
- l'offre foncière à destination de l'industrie sera concentrée sur le secteur « CEA-échangeur 23 », les sites de Sylva 21, de l'EIC de La Teste de Buch et d'« Arès-Lège » .
- les principaux sites industriels existants (Couach et Smurfit) seront confortés et les PLU veilleront à garantir leur pérennité et leur évolution ;
- l'offre foncière à destination de la logistique sera localisée autour des échangeurs de Mios (échangeur 23) et de Salles (échangeur 21).

#### Les sites d'intensité économique majeurs

##### Prescription(s)

> Six sites d'intensité économique majeurs sont retenus :

- le site Sylva 21 ;
- le secteur « Le Barp - Mios - Marcheprime » ;
- le site Technoparc du Teich ;
- le secteur de « gare de Biganos - Smurfit » ;
- le secteur de l'Espace Industriel et Commercial (EIC) de La Teste de Buch ;
- le secteur « Arès - Lège ».

Ces sites ont pour vocation de porter l'image économique du territoire et de générer une lisibilité extra-territoriale et seront en lien avec des thématiques privilégiées et dans une dynamique de projet clairement définie. L'objectif n'est pas ici de répondre aux besoins économiques locaux de proximité. Ces espaces favoriseront l'implantation d'établissements extérieurs au territoire et la création ou le développement d'entreprises endogènes.

La définition de ces projets économiques constituera le préalable au développement de ces cinq secteurs, qui s'inscriront dans une dynamique intercommunale, ou se plaçant à l'échelle du SCoT. Ils devront également faire l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation dans le cadre des PLU concernés, afin de tendre vers une démarche urbaine de qualité.

Cette délimitation s'accompagne d'une évaluation des potentialités du site (évolution spatiale, accessibilité, aménagement urbain, traitement des interfaces...). Elle devra se traduire par une orientation d'aménagement dans le cadre du PLU de Gujan-Mestras, afin de garantir la vocation « industrie navale » de ce site. De plus, l'implantation d'équipements, de services et commerces nécessaires au bon fonctionnement du site sera encouragée et pourra conditionner l'extension de ces sites.

La création de la polarité « Arès – Lège » est encadrée au nord et au sud par les sites d'activités locales d'Arès et de Lège-Cap Ferret. Cet ensemble sera soumis à un plan d'aménagement de la zone, réalisé à l'échelle intercommunale.

Le secteur de l'EIC de La Teste de Buch fera l'objet d'un traitement particulier, en cohérence avec les dispositions liées à la ZACOM correspondante dans le DAC (chapitre 3.5 du DOO). Ce site, première zone d'activités du territoire, va voir son influence et son rayonnement fortement renforcés au regard des projets émergents sur ce secteur. De plus, son positionnement géographique impose une attention portée sur la question des déplacements.

Ces secteurs sont exclusivement dédiés à l'activité économique sur les emprises identifiées sur la carte « une économie territoriale attractive, performante et durable ».

Chaque site est intégré aux PLU sous forme d'orientation d'aménagement et de programmation spécifique.

### Les quartiers économiques mixtes rétro-littoraux

#### Recommandation(s)

Le foncier économique destiné à développer une offre immobilière de proximité est identifié sur les quartiers économiques rétro-littoraux, localisés sur la carte « une économie territoriale attractive, performante et durable ». Ces secteurs devront répondre aux besoins locaux et favoriser l'implantation du tissu artisanal du territoire.

Afin de tendre vers une logique de quartier urbain, ils gagneraient à répondre à un principe de mixité fonctionnelle, généralisant une offre de logements, d'équipements et services.

#### Prescription(s)

Leur périmètre est précisément identifié dans les PLU.

Pour les sites répondant à une logique d'entrée de ville, une démarche paysagère, environnementale et architecturale (cahier des charges, chartes...) est mise en place dans les PLU, à travers une orientation d'aménagement et de programmation et pourra conditionner leur création.

### 4.3.2 Offrir un cadre économique de qualité et à la mesure des attentes des acteurs économiques

La prise de conscience de l'importance d'un tissu productif fort, ainsi que la reconnaissance du potentiel économique du territoire, se traduisent dans le SCoT par des objectifs, portés en matière de développement économique, ambitieux. Cette volonté doit s'accompagner d'une démarche qualitative sur les sites d'activités économiques.

L'évolution des comportements désigne ces espaces comme de véritables lieux de vie, qui doivent répondre à plusieurs impératifs : développer une offre de services territoriale pertinente, proposer un cadre de vie répondant aux enjeux de développement durable, garantir la visibilité des acteurs présents et rentrer dans une stratégie foncière globale.

#### **Recommandation(s)**

Afin de prendre en compte ces enjeux, la mise en place à l'échelle du SCoT d'un schéma d'aménagement des sites d'activités, traduction spatiale d'un schéma de développement économique, est recommandé.

Ce schéma permettrait :

- d'obtenir une traduction opérationnelle des objectifs du SCoT ;
- de programmer les investissements et une stratégie en terme de foncier économique à l'échelle du territoire ;
- de valoriser des sites d'activités par une logique d'aménagement de qualité (accessibilité, foncier, densité économique, services aux salariés...) et par la création de sites d'activités de haute qualité environnementale ;
- de favoriser une optimisation des sites existants et une anticipation des besoins fonciers ;
- de mettre en place un système de gestion économe des espaces, des déplacements et des ressources ;
- de générer une visibilité du tissu économique par une logique de communication globale à l'ensemble des communes.

### **4.3.3 Passer d'une logique d'opportunité à une véritable politique d'éco-aménagement des parcs économiques**

#### **Promouvoir une qualité dans l'offre de services aux entreprises et aux salariés**

#### **Recommandation(s)**

L'offre en services et en équipements autour des sites économiques sera favorisée pour répondre aux besoins des salariés, capter une part plus importante de salariés résidents et intégrer une logique de qualité de vie.

Cette offre se traduira par la mise en place de services de restauration, de garde d'enfants, d'hébergements hôteliers, de distribution de courriers, de services de gestion des déchets, de lieux de réunion partagés, de gardiennage... Pour les zones d'activités les plus denses en termes d'emplois, l'implantation de services de proximité devra être recherchée.

L'ouverture à l'urbanisation de nouveaux espaces économiques devrait être soumise préalablement au raccordement au réseau à très haut débit. De même, les infrastructures très haut débit mériteraient d'être généralisées sur l'ensemble des sites d'activités.

## Opter pour une politique volontariste en matière de foncier économique

### Recommandation(s)

Afin de garantir une gestion durable et économe (en terme de consommation de l'espace), il est recommandé de mettre en place une stratégie à l'échelle du territoire mais également des communes.

### Prescription(s)

Les PLU identifient les extensions possibles sur les sites économiques et organisent leur ouverture à l'urbanisation.

Les sites nouveaux, quelle que soit leur taille, font l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation mettant en avant l'intégration des sites dans leur contexte urbain et environnemental.

Tout projet d'extension est conditionné à une analyse de l'existant, intégrée au PLU, relative à l'occupation du sol et identifiant le potentiel de restructuration de chaque site.

D'une manière générale, une politique de densification des sites économiques, en comparaison avec l'existant, devra être favorisée dans les PLU, ainsi qu'une réduction à la parcelle des surfaces imperméabilisées.

## Faciliter l'accessibilité aux sites économiques

### Recommandation(s)

Cette logique qualitative devra tendre vers une intégration favorisant également une desserte efficiente « voiture, logistique et TC ». Pour chaque site, il est loisible de généraliser le développement de réseaux de déplacements doux et leur connexion avec le réseau doux communal ainsi qu'une desserte (fonction des besoins des sites) en transports en commun.

Afin de maintenir une accessibilité et un fonctionnement efficaces des sites économiques, les réseaux de voiries devront être hiérarchisés et adaptés, notamment aux différents « gabarits » des marchandises et aux flux logistiques potentiels. Les entrées de sites devront être restructurées ou créées, dans l'optique de limiter au maximum les phénomènes de congestion.

Dans ce cadre, l'accessibilité et le fonctionnement interne du site de l'EIC de La Teste de Buch devront être totalement restructurés afin d'absorber le surplus de trafic lié au renforcement de ce secteur.

### Prescription(s)

Pour tendre vers un objectif de rationalisation de l'espace, de gestion économe du foncier, les espaces de stationnement devront être rationalisés. Les PLU devront établir les règles permettant de tendre vers une densification des parkings, favorisant une logique de mutualisation et d'intégration paysagère.

## Concevoir un cadre paysager de qualité

### Recommandation(s)

Pour garantir cette intégration paysagère, une charte paysagère et architecturale pourra être créée. Cette charte, réalisée à l'échelle du SYBARVAL ou à l'échelle intercommunale, aura également pour but de favoriser l'homogénéité de l'espace économique du territoire.

Cette charte visera à :

- respecter le milieu et intégrer les composantes naturelles afin de valoriser le site d'origine;
- promouvoir un cadre de travail agréable ;
- mettre en valeur les lisières et interfaces espaces naturels – espaces urbanisés ;
- valoriser l'impact de l'effet vitrine, par un traitement paysager de la zone (et non une bande bâtie) afin de générer une réelle identité pour chaque site ;
- privilégier un traitement végétal des espaces non bâtis ;
- harmoniser le traitement architectural ;
- articuler les espaces publics et privés ;
- implanter une signalétique commune et réglementer l'affichage publicitaire.

### **Prescription(s)**

Afin de favoriser une bonne insertion paysagère des zones d'activités, les PLU favorisent la mise en place de dispositions relatives au paysage et de gestion durable des zones (recul, paysagement, intégration de la gestion de l'eau, parkings, logiques de desserte) par les orientations d'aménagement et de programmation.



## [4.4] Organiser et diversifier les filières de fréquentation touristique



### 4.4.1 Conforter la vocation éco-touristique du territoire

Pour le Bassin d'Arcachon, si des sites emblématiques doivent être privilégiés en terme d'aménagement, il convient, dans une logique de mise en réseau, de proposer une offre de produits touristiques (parcours, équipements...) diffusée sur l'ensemble du pourtour pour sortir de la logique de concentration des sites et équipements.

Dans le Val de l'Eyre, les pôles d'éco-tourisme localisés autour du château de Salles, du centre de loisirs du Graoux à Belin-Beliet et du site des Lagunes à Saint-Magne auront pour but de fabriquer l'image touristique du territoire.

Ils regrouperont les principaux équipements sur ce territoire, pour éviter un éparpillement de l'offre de produits et d'équipements touristiques. Les PLU veilleront à identifier précisément le périmètre de ces sites, qui n'auront toutefois pas vocation à développer une activité touristique comparable à celle du Bassin d'Arcachon.

#### Recommandation(s)

Les PLU doivent donc veiller à faciliter le développement de produits éco-touristiques hors des grands sites identifiés sur la carte « une économie territoriale attractive, performante et durable ».

L'offre, plus diffuse, liée à la logique de découverte devra être fortement encadrée pour éviter tout impact négatif sur le massif forestier. Ces parcours de randonnée devront faire l'objet d'aménagements particuliers respectant les lieux.

#### Prescription(s)

Les pôles d'éco-tourisme doivent faire l'objet, dans les PLU, de mesures prescriptives en termes d'intégrations environnementale, architecturale et paysagère. Le site des lagunes à Saint Magne devra bénéficier de prescriptions particulières en raison de la sensibilité du milieu.

Les pratiques motorisées (quad, moto...) autorisées et déclarées et/ou homologuées sont limitées à quelques sites clairement identifiés dans les PLU. Ils ne pourront ni se situer à proximité des pôles d'éco-tourisme, ni dans ou à proximité des milieux naturels sensibles. Il sera donc nécessaire de veiller à interdire toute pratique motorisée anarchique et fixer les modalités d'aménagements adéquats et d'encadrement de ces pratiques notamment pour les communes du PNR, conformément à sa charte.

### 4.4.2 Recomposer l'offre littorale pour une nouvelle mise en valeur du tourisme balnéaire

#### Encadrer le développement du pôle touristique du sud Bassin

Le pôle d'équipements touristiques, identifié sur la carte « une économie territoriale attractive, performante et durable », autour du secteur des parcs d'attraction de la Hume et de la route de Cazaux, sera le site d'implantation préférentiel pour tout nouvel équipement orienté vers la thématique loisirs et sports.

#### Prescription(s)

Les PLU doivent assurer l'articulation de ce site, géographiquement stratégique, avec l'EIC de La Teste de Buch et la création du futur pôle hospitalier, sous la forme d'une orientation d'aménagement et de programmation.

Cette orientation intègre la mise en place d'un système intermodal, offrant une desserte autre qu'automobile, et la mise en œuvre d'une requalification globale du secteur pour améliorer son fonctionnement et générer une réelle attractivité touristique.

## Encadrer le renforcement de l'offre golfique

### Prescription(s)

Quatre structures golfiques sont identifiées :

- les golfs d'Arcachon, Gujan-Mestras et Lanton, qui pourront voir leur superficie étendue, dans le cadre de la loi Littoral ;
- le golf d'Andernos-les-Bains, qui fera l'objet de l'unique installation golfique du territoire. Au vu de son emplacement, ce golf devra faire l'objet de mesures environnementales et paysagères particulièrement importantes pour ne pas impacter le milieu dans lequel il s'insère. Andernos-les-Bains constituera, de plus, la seconde polarité en termes d'équipements touristiques du territoire.

## Valoriser et optimiser l'aménagement des plages océanes et lacustres

### Prescription(s)

Le renforcement de l'activité sur le littoral s'insère dans le cadre du nouveau Schéma régional des plans plages du littoral aquitain, adopté en 2010, et respecte les orientations et prescriptions fixées.

La création de sites ex-nihilo (non répertoriés au Schéma régional des plans plages du littoral aquitain) est interdite sur l'ensemble du territoire concerné. En parallèle, au vu des conditions de dessertes, les sites les plus importants (cf. schéma régional des plans plages) ne peuvent voir leur capacité d'accueil augmenter, pour ne pas accroître les phénomènes de saturation estivale.

Les sites de plus petite taille pourront, le cas échéant, faire l'objet de renforcement en termes de capacité d'accueil. Ces renforcements devront toutefois intégrer une étude d'impact environnemental, garantir la sécurité du public, proposer des aménagements afin de maîtriser la fréquentation en milieu naturel.

De plus, le renforcement des sites ne pourra se faire que si le potentiel d'accessibilité le permet. Un plan d'accessibilité, s'appuyant sur une étude de déplacement, devra être établi pour chaque projet afin de limiter l'impact des déplacements sur ces sites, de favoriser la desserte en transports en commun et l'aménagement de pistes cyclables.

Lors de leur élaboration, les schémas locaux devront intégrer 6 points :

- la sécurisation des sites et du public ;
- la préservation des espaces naturels et des caractéristiques paysagères du site ;
- la gestion environnementale des sites ;
- l'amélioration des systèmes de déplacements alternatifs à l'automobile ;
- l'amélioration de l'accueil du public ;
- la gestion des usages, par le public, sur le site.

Les schémas locaux devront également respecter les prescriptions et orientations prises par le Schéma régional des plans plages du littoral aquitain.

## Organiser les structures dédiées aux nautismes

Le SCoT retiendra son attention sur la question de la gestion du stockage et des infrastructures terrestres. Il s'inscrira également dans l'esprit du SMVM. En conséquence, la gestion des ports de plaisance n'est pas ici traitée et sera reportée sine die dans l'attente de l'approbation future des PLU.

### **Prescription(s)**

Le stockage (hors port à sec) et l'hivernage des bateaux ne peut se faire que dans un cadre très strict et ne peut se développer sur les ports ostréicoles et de pêche. Les sites rétro-littoraux sont favorisés prioritairement à la création de nouvelles infrastructures portuaires. Cependant, conformément au SMVM, le port du Bety à Andernos-les-Bains et le port d'Arcachon peuvent, le cas échéant, faire l'objet d'une extension dans les conditions prévues au SMVM.

Les ports à sec sont développés en rapport avec la proximité des infrastructures de mise à l'eau et sur des sites permettant une mise à l'eau permanente. Des études doivent être menées dans le cadre des PLU afin de déterminer la faisabilité technique et environnementale de telles infrastructures sur les communes d'Arcachon (Port), de Lège-Cap Ferret (secteur de Claouey), La Teste de Buch (site du Lapin Blanc). Un quatrième port à sec peut être créé sur la commune de Gujan-Mestras (hors port de Larros).

En parallèle, la création de tout port à sec doit faire l'objet d'une compensation quantitative, en retirant autant de corps-morts sur le plan d'eau que de places créées dans un port à sec en conformité avec le SMVM. Ce point s'applique également dans le cadre de l'extension d'un port existant.

Les cales de mise à l'eau les plus importantes (Arcachon, Aiguillon, La Vigne, Grand Piquey) doivent faire l'objet d'orientation d'aménagement et de programmation dans les PLU.

Celles de moindre importance (Arès, Audenge, Bety, Le Teich) peuvent voir leur capacité augmenter mais les PLU doivent établir un plan de déplacement et de stationnement permettant de limiter la saturation de ces sites.

La création de nouvelles cales de mise à l'eau doit également s'accompagner du développement d'un parc de stationnement et d'une aire d'attente afin de gérer les flux importants de véhicules. En l'absence de telle mesure, la création de nouvelles cales de mise à l'eau n'est pas autorisée.

Enfin, les activités type « jet ski » sont limitées à leur capacité existante et tout renforcement ou création de cales de mise à l'eau ne devra leur être consacré.

#### **4.4.3 Élargir et diversifier l'offre d'hébergement touristique sur le Bassin d'Arcachon**

L'hôtellerie de plein air, qui constitue la majorité de l'hébergement marchand du territoire, est aujourd'hui l'élément fondamental de la structure touristique du Bassin d'Arcachon et de son dynamisme. Or, ce potentiel d'entraînement semble être amoindri par l'évolution du mode de fonctionnement des campings qui tendent vers un durcissement, une densification et favorise un fort phénomène de résidentialisation qu'il est nécessaire de prendre en compte.

Ces évolutions posent d'importantes questions sur la capacité du territoire à maintenir sur son sol une réelle dynamique touristique. Une logique qui peut, à moyen terme, mettre en cause l'impact économique du tourisme sur le territoire et son développement.

Le maintien et la diversification des capacités d'accueil existantes du territoire apparaît donc comme une priorité pour conserver une réelle population touristique estivale.

Les projets en cours de réalisation ou d'instruction avant la date d'approbation du SCoT ne sont pas concernés par les développements qui suivent.

## La gestion des campings océaniques non-urbanisables

Les campings concernés sont : Bremontier, Grand Crohot, Truc Vert, campings de la dune du Pilat. Ils sont localisés sur la carte « un tourisme nature diversifié et de qualité ».

Ces installations s'inscrivent dans un contexte naturel particulièrement sensible. Localisés au sein d'un espace naturel remarquable au titre de loi Littoral, les campings océaniques non-urbanisables doivent faire l'objet de mesures prescriptives plus fortes, notamment sur la préservation du caractère naturel des sites (ou la remise en état) et l'implantation de HLL et RML<sup>28</sup>, qui ont un impact notable sur l'artificialisation de ces espaces.

### Prescription(s)

En conséquence, sur la base des emprises réellement exploitées, les campings sont non extensibles et doivent être délimités dans les PLU.

La densité sera portée à 30 emplacements/ha maximum et les campings devront respecter un principe de non durcissement entraînant une interdiction des HLL (installation de nouvelles structures ou renouvellement) et une limitation des RML à hauteur de 30 % des emplacements totaux des campings.

Afin de rentrer dans une logique de préservation des espaces naturels dans lesquels ces campings s'insèrent, ces mesures entraîneraient une dé-densification progressive des campings.

Afin de ne pas générer d'impact visuel et respecter un principe de co-visibilité, si l'aménagement du camping fait l'objet d'un plan de recomposition :

- les RML (existantes ou nouvelles) ainsi que les équipements collectifs devront être localisés en cœur de site pour les campings "Bremontier", "Grand Crohot", "Truc Vert" et à l'est des sites pour les campings de la dune du Pilat ;
- des marges de recul vis-à-vis des clôtures et des mesures de paysagement devront être inscrites dans les PLU.

Pour les campings de la dune du Pilat : le PLU de la commune de La Teste de Buch devra intégrer les mesures d'ordre qualitatif inscrites dans le guide d'aménagement dédié, validé le 20 mai 2008 par la commission départementale nature-paysage-sites.

## Les campings urbains évolutifs

Ces campings sont localisés sur la carte « un tourisme nature diversifié et de qualité »

3 types de campings sont distingués :

- Campings/PRL actuels à évolution complète ;
- Campings/PRL actuels à évolution partielle ;
- Campings/PRL ne faisant pas l'objet de projet de diversification.

### Prescription(s)

Au sein de ces campings, les parties soumises à aléa fort d'inondation (cf. chapitre 2.2 du DOO) sont exclusivement dédiées à une remise en état naturel. Les conditions d'aménagement des parties soumises à aléa faible à modéré seront déterminées dans les PPR.

### Campings/PRL actuels à évolution complète

#### Prescription(s)

Afin de favoriser une diversification de l'hébergement marchand et d'assumer l'urbanisation progressive des campings, leur évolution vers des structures touristiques

urbaines, liées à un équipement touristique ou sportif, est admise sous conditions d'intégrations urbaine, paysagère et architecturale, fixées dans les PLU.

Cette évolution entraîne :

- une exclusion des hébergements légers (caravanes, tentes, RML, HLL) ;
- un développement de manière préférentielle de structures fonctionnant sous le régime hôtelier et non par cessions d'hébergement en jouissance ou en pleine propriété, ou par système de location supérieure à un an ;
- une modification du classement du secteur des campings (type zone UK) par un zonage urbain des PLU actuels.

### **Campings/PRL actuels à évolution partielle**

Il s'agit de permettre, sur un site accueillant un camping/PRL, la mise en place de plusieurs opérations en termes d'hébergement touristique afin de diversifier les capacités d'accueil.

#### **Recommandation(s)**

Les PLU peuvent prendre les dispositions réglementaires (zonage et/ou orientations d'aménagement) adaptées à la pluralité des occupations et utilisation du sol sur la même propriété.

### **Campings/PRL ne faisant pas l'objet de projet de diversification**

#### **Prescription(s)**

Si le site d'implantation d'un camping ne fait pas l'objet d'une mutation, en terme de zonage, et reste en l'état, l'évolution du camping est permise pour des besoins de modernisation sous les conditions d'aménagement suivantes :

- interdiction de transformer un camping en PRL ;
- emprise exploitée non extensible ;
- mise en place d'une densité maximum selon localisation (EPR ou hors EPR) définie dans les PLU ;
- prescriptions, paysagère et architecturale notamment, relatives à leur insertion urbaine et au principe de non co-visibilité (littoral et voisinage) ;
- interdiction des HLL supérieures à 35 m<sup>2</sup>.

### **Encadrer l'implantation de nouvelles structures d'hébergement**

#### **Prescription(s)**

Toutes les nouvelles implantations sont strictement limitées au sein de l'enveloppe urbaine 2030, en continuité de l'urbanisation existante et de manière préférentielle en rétro-littoral. Hors enveloppe urbaine 2030, seuls sont autorisés les gîtes ruraux ou chambres d'hôtes au sein des bâtiments existants.

L'implantation de nouvelles structures type campings, PRL, villages vacances en hébergement léger, hors projets liés à la relocalisation des campings de la dune du Pilat (cf. paragraphe dédié suivant) et hors projet Huttopia sur le Teich, respecte un certain nombre de conditions.

En termes de superficie et d'emprise au sol :

- superficie du terrain maximale autorisée de 4 ha ;
- sur la superficie globale du terrain, réservation de 30 % d'emprise minimale pour les espaces verts ;
- sur la superficie globale du terrain, réservation de 20 % d'emprise maximale pour les voiries et espaces collectifs.

En termes de densité des espaces et de structures d'hébergement :

- densité maximale de 40 emplacements/ha pour les campings et de 20 pour les PRL et Villages vacances en hébergement léger ;
- HLL supérieures à 35 m<sup>2</sup> interdites et limitées à 35 emplacements maximum dans le cas de la création d'un camping.

En terme d'aménagement :

- principe de non co-visibilité généralisé et intégration paysagère, architecturale et urbaine ;
- développement de manière préférentielle de structures fonctionnant sous le régime hôtelier et non par cessions d'hébergement en jouissance ou en pleine propriété, ou par système de location supérieure à un an.

### Préparer l'implantation des structures d'hébergement sur le rétro-littoral

#### Prescription(s)

Pour répondre aux problématiques de la loi Littoral et permettre aux capacités d'accueil touristique d'évoluer, des sites stratégiques d'implantation pour des structures touristiques urbaines en rétro-littoral peuvent être créés (localisation sur la carte « un tourisme nature diversifié et de qualité »).

Ces sites sont exclusivement réservés aux projets urbains développant une capacité d'accueil exclusivement touristique, pérenne et fixe, afin de favoriser la diversification des hébergements marchands. Ils sont liés, de manière préférentielle, à un équipement sportif ou de tourisme.

Ces sites d'implantation rétro-littoraux, identifiés dans le SCoT, doivent être délimités dans les PLU et se situer au sein de l'enveloppe urbaine 2030 et en continuité de l'urbanisation existante.

Ils développent de manière préférentielle des structures fonctionnant sous le régime hôtelier et non par cessions d'hébergement en jouissance ou en pleine propriété, ou par système de location supérieure à un an.

Toute opération sur ces sites doit faire l'objet de mesures architecturales, environnementales, paysagères (principes de non co-visibilité) et garantir une intégration urbaine efficiente en terme de déplacement notamment (réseaux de déplacements touristiques) pour ne pas avoir d'impact négatif sur le tissu urbain existant.

La relocalisation des campings de la dune du Pilat fait l'objet de mesures particulières en raison de l'importance des capacités d'accueil du site. Trois sites de relocalisation sont identifiés (schéma ci-dessus « diversifier l'offre d'hébergement touristique »). Chaque site intègre un équipement de tourisme, de loisirs ou de sports, et aura une vocation d'accueil clairement définie :

- résidences de loisirs et villages vacances pour le site situé dans le prolongement de l'hippodrome de La Teste de Buch ;
- hôtellerie de plein air pour le site localisé à Cazaux ;
- résidence haut de gamme pour le site identifié dans le quartier du Pyla ;
- résidence de loisirs et villages vacances sur le secteur de Bordes.

Pour anticiper les reports de flux, ils devront être connectés aux réseaux de déplacements TC et doux.

#### 4.4.4 Développer une nouvelle offre d'hébergement sur le Val de l'Eyre orientée vers le tourisme nature et l'éco-tourisme

Afin de répondre aux objectifs du PADD et de se placer dans une dynamique de développement touristique, le Val de l'Eyre doit pouvoir développer une capacité d'accueil plus importante, tout en respectant le caractère environnemental des lieux. Les projets en cours de réalisation ou d'instruction avant la date d'approbation du SCoT ne sont pas concernés par les développements qui suivent.

##### **Recommandation(s)**

Les structures de petite taille seront favorisées : chambres d'hôtes et gîtes ruraux, structures d'hébergements écologiques (exemple : cabanes dans les arbres).

##### **Prescription(s)**

En conséquence, toutes les nouvelles implantations sont strictement limitées au sein de l'enveloppe urbaine 2030, en continuité de l'urbanisation existante et de manière préférentielle en rétro-littoral. Hors enveloppe urbaine 2030, seuls sont autorisés les gîtes ruraux ou chambres d'hôtes au sein des bâtiments existants.

Dans ce cadre, l'implantation de nouvelles structures type campings, PRL, villages vacances en hébergement léger, hors projet en cours d'instruction à date d'approbation du SCoT, respecte un certain nombre de conditions.

En termes de superficie et d'emprise au sol :

- superficie du terrain maximale autorisée = 4 ha ;
- sur la superficie globale du terrain, réservation de 30 % d'emprise minimale pour les espaces verts ;
- sur la superficie globale du terrain, réservation de 20 % d'emprise maximale pour les voiries et espaces collectifs.

En termes de densité des espaces et de structures d'hébergement :

- densité maximale de 40 emplacements/ha pour les campings et de 20 pour les PRL et Villages vacances en hébergement léger ;
- HLL supérieures à 35 m<sup>2</sup> interdites et limitées à 35 emplacements maximum dans le cas de la création d'un camping.

En termes d'aménagement et de gestion :

- principe de non co-visibilité généralisé et fera l'objet d'une intégration paysagère, architecturale et urbaine ;
- développement de manière préférentielle de structures fonctionnant sous le régime hôtelier et non par cessions d'hébergement en jouissance ou en pleine propriété, ou par système de location supérieure à un an.

#### Encadrer la gestion des campings et PRL existants

##### **Prescription(s)**

Une évolution des structures existantes, pour des besoins de modernisation, est admise sous les conditions suivantes :

- extension dans la limite des 4 ha (hors zones naturelle et agricole où l'extension est impossible) ;
- mise en place d'une densité maximum suivant les espaces :
  - si le site est au sein ou au contact d'un espace naturel, la densité maximale est fixée à 20 emplacements/ha ;

- si le site est au sein de l'enveloppe urbaine et en continuité de l'urbanisation existante, la densité maximale est fixée à 40 emplacements/ha ;
- prescriptions, paysagère et architecturale notamment, relatives à leur insertion urbaine et au principe de non co-visibilité (littoral et voisinage) ;
- interdiction des HLL supérieures à 35 m<sup>2</sup>.

#### 4.4.5 Proposer un système de déplacements global pour limiter l'usage de l'automobile

##### Recommandation(s)

Afin de boucler le réseau structurant existant, des liaisons cyclables pourront être créées notamment entre les secteurs de Cazaux et du Pyla ; entre Gujan-Mestras et le Teich.

L'intensification des liaisons maritimes pourra conduire à la création de nouvelles liaisons permanentes et notamment entre Gujan-Mestras et le Cap Ferret. Les lieux de départ des liaisons fluviales devront intégrer une offre deux roues et seront connectés aux réseaux cyclables, et particulièrement sur la Presqu'île du Cap Ferret.

Le renforcement du système d'accès aux plages océanes du secteur Pilat-Salie et du Grand Crohot sera lié à la mise en place, autour de parcs de rabattement automobile, d'un système de navettes électriques estival.

Deux sites sont identifiés :

- au croisement de la route de La Teste de Buch et de la route forestière D214 menant à la D218. La navette électrique utilisera la piste forestière (qui pourrait être interdite aux automobiles durant la période estivale) et desservira les sites touristiques situés entre la dune du Pilat et la plage de la Salie Sud ;
- entre le centre-bourg de Lège et la D106. Cette liaison desservira deux « secteurs » : la plage du Grand Crohot dont l'accès automobile devra être limité (en volume) à la capacité de stationnement prévue au plan plage du Grand Crohot ; la presqu'île du Cap Ferret dont l'accès automobile, en période estivale, pourra être limité pour permettre aux navettes d'être efficaces.

La faisabilité de l'utilisation du débranchement ferroviaire menant à la base militaire de Cazaux sera étudiée pour desservir, en période estivale, le pôle d'équipements touristiques du secteur des parcs d'attraction de la Hume et de la route de Cazaux. Cette liaison ferrée sera connectée au système de navettes estivales et au parc de rabattement lié.

Des pôles d'intermodalité estivaux pourront être créés et seront au nombre de trois : autour du parc de rabattement de Cazaux, autour de la gare de Gujan-Mestras et connecté avec les ports ostréicoles de Larros, la Barbotière... ; autour du parc de rabattement de Lège.





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](http://www.aurba.org)