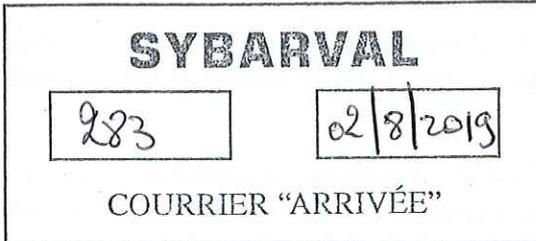


PRÉFÈTE DE LA GIRONDE

Direction départementale
des territoires et de la mer
de la Gironde

Bordeaux, le

23 JUL. 2019



La préfète de la Gironde

à

Monsieur le Président
du Syndicat Mixte du Bassin
d'Arcachon et du Val de l'Eyre
46 avenue des Colonies
33510 ANDERNOS-LES-BAINS

OBJET : Elaboration du SCoT du Bassin d'Arcachon et du Val de l'Eyre
P. JOINTE : lettre d'association de l'Etat

Par délibération du Conseil syndical du Sybarval en date du 09 juillet 2018, vous avez engagé la prescription de l'élaboration du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Bassin d'Arcachon et du Val de l'Eyre,

Après l'annulation du SCoT approuvé en 2013, je salue l'engagement de cette nouvelle démarche indispensable pour élaborer un projet de développement répondant aux dynamiques fortes de votre territoire, et qui puisse en même temps prendre en compte les enjeux très prégnants de préservation et de valorisation environnementales.

En complément à la note d'association jointe, récapitulant l'ensemble des éléments dont votre futur SCOT devra tenir compte, je tiens par la présente à vous faire part des enjeux prioritaires portés par l'État sur ce territoire remarquable, au respect desquels je serai très attentive lors de la phase d'approbation de votre futur SCOT.

Ce SCoT devra être intégrateur, ce qui lui confère un rôle particulier. Les lois successives (ENE, ALUR, ELAN) ont en effet introduit et conforté le principe selon lequel les documents d'urbanisme communaux doivent être compatibles avec le SCoT, intégrateur des documents de planification supérieurs (SDAGE, SAGE, charte PNR, SRADDET, loi littoral,...). Ainsi, le SCoT devient le document pivot qui sécurise les relations juridiques entre les différentes échelles. Le futur SCoT devra, au regard de ces documents, réinterroger et redéfinir le projet de territoire et ne pas se résumer à une simple actualisation du SCoT précédent.

La première réflexion qu'il me paraît utile d'engager au travers de ce document est d'examiner dans quelle mesure il est encore possible et souhaitable de répondre aux dynamiques démographiques constatées au regard des effets de la pression anthropique sur un tel territoire, aux enjeux environnementaux, paysagers et patrimoniaux aussi forts.

En effet, votre territoire connaît depuis plusieurs années une pression démographique constante et très forte, que ce soit par l'attrait de la frange littorale du bassin d'Arcachon, ou le caractère économiquement accessible du Val de l'Eyre, vis-à-vis du bassin d'Arcachon ou de la métropole bordelaise. Il a ainsi vu sa population augmenter de 50 % en 20 ans, pour atteindre 150 000 habitants, et pourrait croître encore de 33 % pour atteindre 200 000 habitants en 2050 selon les projections de l'INSEE. Sans compter l'augmentation du nombre de touristes, principalement pendant la période estivale.

Cette pression, qui se traduit par un niveau élevé d'étalement urbain et des difficultés quotidiennes importantes de mobilité, vous oblige à mon sens à vous interroger sur le modèle de développement souhaitable pour votre territoire au regard :

– de son caractère exceptionnel, remarquable et fragile ; il convient notamment de préserver et d'améliorer l'équilibre écologique du bassin d'Arcachon, notamment en termes de qualité de l'eau, pour garantir l'avenir et la cohabitation harmonieuse de l'ostréiculture, de la pêche et des activités nautiques de plaisance ; la préservation des espaces littoraux aux valeurs paysagères, patrimoniales et écologiques fortes, est également un enjeu que le SCOT devra impérativement prendre en compte ; la préservation des autres espaces naturels remarquables et d'intérêt écologique qui sont un des atouts de ce territoire, sachant que la partie sud du territoire, notamment, abrite des lagunes, rares, fragiles et menacées, reconnues comme habitat d'intérêt communautaire, est également une priorité ;

Si les atteintes à l'environnement doivent être stoppées en limitant drastiquement les extensions urbaines, les espaces naturels doivent être organisés et valorisés, en mettant pleinement à profit la réglementation existante. L'évaluation environnementale du SCOT doit ainsi être l'occasion de préciser la trame verte et bleue du territoire, pour la préserver, et pour définir les actions permettant de renforcer sa pérennité. Les réservoirs de biodiversité, notamment, devront être strictement protégés.

– des aléas auxquels il est exposé, aléas dont l'amplitude et les effets vont aller croissant avec le changement climatique en cours ; il est impératif que les aléas de submersion marine, d'érosion marine et de migration dunaire, d'inondation et de feux de forêt, soient correctement pris en compte pour ne pas exposer des vies et des biens supplémentaires ;

Il s'agit, notamment, de préserver les champs naturels d'expansion de crue en cohérence avec le Plan de Prévention du Risque d'Inondation, ou d'anticiper les effets de l'érosion côtière. Le risque d'incendie de forêt impose notamment, au-delà des prescriptions des PPRIF et du SDIS, d'arrêter le mitage de la forêt et de simplifier les interfaces urbanisation/forêt.

La quantification du niveau de pression démographique supportable pour votre territoire dépendra également de la structuration urbaine qui sera envisagée.

La poursuite du modèle actuel de l'étalement urbain ayant atteint ses limites, l'extension de l'urbanisation et la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers ne devront être que marginales, principalement pour l'accueil de nouvelles activités dans un cadre intercommunal, pour faire face au déséquilibre actuel entre population et emplois, pour de nouveaux équipements publics, ou pour l'accueil de projets à dominante de logements sociaux. Leur nécessité devra être solidement argumentée.

Le SCoT est en effet aujourd'hui contraint de se situer en rupture avec les dynamiques passées, en se fixant comme priorité une urbanisation plus compacte, plus qualitative et moins monofonctionnelle, et la reconquête des espaces urbanisés et des centres-bourgs. Une étude de stratégie foncière à l'échelle du SCOT, complétée ensuite par des études plus fines au niveau de chaque commune, pourrait utilement identifier les secteurs déjà urbanisés à restructurer et transformer dans le cadre d'une réflexion urbaine.

Cette réflexion devra porter sur le besoin en logement des habitants, sur les formes d'habitat répondant à leurs aspirations, tout comme sur de nouvelles offres d'hébergements touristiques, d'hébergement saisonnier et de résidences secondaires moins consommatrices d'espaces dans une logique de tourisme raisonné, sur la qualité des espaces publics et la place des espaces naturels, pour une compacité acceptable et qualitative.

La question du phénomène de division parcellaire, qui inquiète certains élus de votre territoire, doit être vue aussi comme une opportunité de densifier la ville et d'offrir des terrains plus accessibles, à condition d'être maîtrisée notamment en termes de formes urbaines et de réseaux. Un travail sur les orientations d'aménagement et de programmation au niveau des PLU(i), devra ensuite être engagé pour encadrer ce phénomène. Cela peut notamment être un moyen de faire face au vieillissement très fort prévisible dans votre territoire.

Cette densification doit être structurée et hiérarchisée, et porter en priorité sur les points d'intermodalité favorisant les transports collectifs et le covoiturage. Cette structuration urbaine est indispensable pour favoriser une mobilité interne valorisant les modes doux, mais également pour organiser une mobilité alternative à la voiture unisoliste, vers la métropole bordelaise notamment. La mobilité est en effet un enjeu crucial de votre territoire, dont la prise en compte passe par des solutions multiples, dont l'une des plus efficaces est un urbanisme compact associant sur un même site plusieurs fonctions complémentaires (habitat, emplois, services, commerces,...), limitant les besoins de mobilité.

En particulier, en collaboration avec le Conseil Départemental, le SCoT devra se positionner sur les perspectives de desserte du nord bassin, en validant ou non le choix de réalisation d'un nouvel axe routier ou, à contrario, d'un système de transport en commun adapté. Ce sujet ne peut être abordé qu'en cohérence avec les perspectives de développement et de structuration urbaine mentionnées ci-dessus, et dans une évaluation précise des impacts des différentes options.

Le SCoT doit favoriser une forte mobilisation du foncier à destination de la production de logements sociaux pour, au-delà du respect des obligations réglementaires, construire une capacité d'accueil des jeunes actifs ou décohabitants, ainsi que des ménages les plus défavorisés.

L'explosion des prix du foncier et de l'immobilier tend en effet à accentuer une discrimination sur les couches sociales moyennes et défavorisées de la population. Le risque est de dériver progressivement vers une « résidentialisation » exclusive au profit des catégories les plus aisées, souvent les plus âgées, avec une économie limitée aux seuls services offerts à cette catégorie de population.

Le Plan Départemental de l'Habitat a bien identifié ces enjeux : la rareté de l'offre et le développement d'un marché lié au tourisme balnéaire entraînent une augmentation des loyers rendant difficile la fluidité du parcours résidentiel des ménages sur le territoire et, par ailleurs, le parc social reste globalement insuffisant pour répondre à la diversité des besoins.

Enfin, la loi du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, en actualisant et en renforçant l'application de la loi littoral, institue de nouvelles obligations en la matière aux porteurs de SCoT. Le SCoT doit notamment déterminer les critères d'identification des villages, agglomérations et autres secteurs déjà urbanisés. Pour préserver au mieux le patrimoine local, la

densification de l'urbanisation paraît là aussi être l'unique alternative, dès lors qu'elle ne met pas en défaut les qualités paysagères du territoire comme indiqué supra.

L'ensemble de mes services se tient naturellement à votre disposition pour vous accompagner dans la mise en œuvre de votre projet, la prise en compte de ces enjeux prioritaires, le tout dans une volonté de conciliation entre la préservation des espaces remarquables de votre territoire et son développement raisonné.

La note d'association ci-jointe apporte des précisions sur chacun de ces sujets.

Je reste, avec mes services et notamment la Sous-Prefecture d'Arzachon, à votre disposition pour vous apporter aide et conseils

J. Brunice