

PRÉFÈTE DE LA GIRONDE

Direction départementale  
des territoires et de la mer  
de la Gironde

Bordeaux, le 23 JUL. 2019

Service Aménagement urbain

Monsieur le Président du Syndicat Mixte du  
Bassin d'Arcachon et du Val de l'Eyre  
46 avenue des Colonies

<b>SYBARVAL</b>	
283	02/8/2019
COURRIER "ARRIVÉE"	

33510 ANDERNOS-LES-BAINS

Objet : Note d'association État-SYBARVAL

Copie à :

## Préambule

Le Bassin d'Arcachon et le Val de l'Eyre font face depuis plusieurs décennies à une forte croissance démographique, principalement due au solde migratoire. Le taux d'évolution annuel de la population a été l'un des plus importants en France ces 15 dernières années (autour des +1,8 %/an) et le nombre d'habitants est passé de 100 000 peu avant l'an 2000 à 150 000 aujourd'hui.

Les projections démographiques de l'INSEE laisse entrevoir un éventuel dépassement des 200 000 habitants en 2050. Bien que l'augmentation annuelle du nombre d'habitants va tendre à se réduire dès à présent, il demeurera soutenu et donc non sans conséquences pour le territoire. Un vieillissement de la population va se marquer de manière de plus en plus importante au fur et à mesure des années. D'ici à 2050, les plus de 75 ans seront les plus représentés au sein de la population, et les plus de 60 ans avoisineront les 45 %.

Une telle croissance démographique, couplée à une fréquentation touristique majeure en période estivale, interroge sur la capacité d'accueil d'un territoire qualifié « d'exception », et vulnérable à plusieurs titres. Concerné par le périmètre de plusieurs zones d'intérêt environnemental, le SCoT du Bassin d'Arcachon et du Val de l'Eyre devra veiller à leur préservation.

Elle interroge également sur les modalités d'accueil des ménages, qui ont des difficultés pour se loger. D'autant plus dans un territoire ayant un déficit de logements locatifs sociaux au sein de la COBAS vis-à-vis de l'article 55 de la loi SRU.

Intégrant 10 communes soumises à la loi « littoral », et en prenant en compte les dispositions de la loi ELAN, le SCoT voit son rôle renforcer en devant déterminer les critères d'identification des villages, agglomérations et autres secteurs déjà urbanisés. En outre, le SYBARVAL devra composer avec plusieurs risques naturels très prégnants sur ce territoire.

De manière plus globale, et pour préserver au mieux le patrimoine local, une certaine densification de l'urbanisation paraît être une direction à viser, dès lors qu'elle reste compatible avec les qualités paysagères du territoire. Aussi, dans un contexte de saturation des voies existantes et de transition énergétique et écologique, le développement urbain quel qu'il soit devra être pensé de sorte que l'accès aux modes de déplacements alternatifs à la voiture soit favorisé et facilité.

Par ailleurs, face aux problèmes auxquels sont confrontés les stations d'épuration de Salles et de Belin-Beliet, et de fait les communes qui y sont raccordés, la croissance démographique interroge tant ces dernières ne pourront pas accueillir d'urbanisation supplémentaire en l'état, sans projet de travaux concret sur leur réseau et leurs équipements.

La présente note est réalisée dans le but de rendre compte des enjeux prioritaires portés par l'État vis-à-vis du Bassin d'Arcachon et du Val de l'Eyre, lesquels feront l'objet d'une vigilance particulière de ses services. Elle sera potentiellement évolutive et vouée à être enrichie au fur et à mesure de l'avancement du SCoT. Au regard du contexte et de l'historique du SCoT, il est important que le SYBARVAL réalise un travail profond de réactualisation des données de son document approuvé en 2013, et qu'il prenne le temps nécessaire pour approuver un document d'urbanisme situé au sein d'un territoire avec des enjeux aussi importants.

# Table des matières

Préambule.....	2
Introduction.....	5
Le périmètre du SYBARVAL.....	5
Un SCoT approuvé en 2013 mais annulé.....	5
Une volonté d’aller de l’avant.....	6
Partie 1 : La Transition énergétique et écologique.....	8
I. Un engagement national et régional actif pour maîtriser le changement climatique.....	8
A. Les lois Grenelle.....	8
B. La loi TEPCV.....	8
C. Le futur SRADDET.....	9
II. Le BARVAL, Territoire à Énergie positive pour la Croissance verte.....	9
Partie 2 : Risques.....	12
I. Le risque inondation.....	12
II. Les risques littoraux et érosion dunaire.....	13
III. Les risques feux de forêt.....	13
IV. Le risque retrait et gonflement des argiles.....	14
V. Le risque technologique.....	15
VI. Faire face au changement climatique.....	15
Partie 3 : Protection et préservations des ressources naturelles et marines.....	17
I. Mer et littoral.....	17
A. La loi littoral.....	17
B. Document stratégique de façade.....	18
C. Gestion du trait de côte.....	19
D. Approche globale de l’utilisation des sédiments sur le territoire.....	19
E. Volet maritime du SCoT valant schéma de mise en valeur de la mer.....	20
II. Environnement.....	20
A. Un territoire aux nombreux zonages de protection.....	21
B. La préservation de la biodiversité et des paysages.....	21
C. La collecte des eaux usées.....	23
D. Point de vigilance concernant la ressource en eau.....	23
E. Point de vigilance concernant les espèces exotiques envahissantes.....	24
Partie 4 : Le BARVAL, territoire sous pressions.....	25
I. Une pression démographique.....	25
A. Une croissance démographique constante caractérisée par un solde migratoire nettement positif.....	25
B. Un éventuel dépassement des 200 000 habitants en 2050.....	25
C. Le territoire du SYBARVAL devrait faire à un vieillissement rapide de sa population.....	26
II. Une pression urbaine.....	27
A. Approche quantitative.....	27
B. Approche qualitative.....	29
C. Des efforts observés et à poursuivre.....	31
III. Une pression touristique.....	32
Partie 5 : Mobilités.....	33
I. Éléments de connaissance sur la demande de déplacements.....	33
A. La demande de déplacements.....	33
B. Les prévisions de déplacements.....	34
C. Éléments relatifs à l’offre de transports.....	35
II. Les projets de l’État à prendre en compte.....	35

III. Articuler urbanisme et mobilités.....	36
IV. La loi « mobilités ».....	37
Partie 6 : Le parc de logements.....	38
I. Le parc privé.....	38
II. Le parc public.....	40
III. Répondre aux besoins des publics les plus vulnérables.....	41
A. Les jeunes.....	41
B. Les saisonniers.....	41
C. L'hébergement d'urgence.....	42
D. L'accompagnement vers et dans le logement.....	42

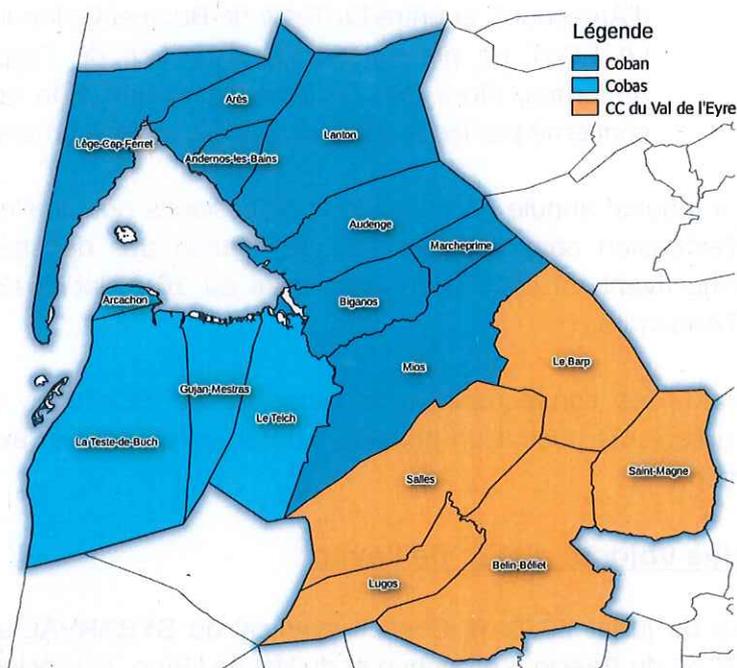
# Introduction

## Le périmètre du SYBARVAL

Le territoire couvert par le SYBARVAL comprend l'intégralité des communes de l'agglomération d'Arcachon au sens de l'Insee.

Trois établissements publics de coopération intercommunale en font partie. Ce sont la Communauté d'Agglomération du Bassin d'Arcachon Nord (COBAN), la Communauté d'Agglomération du Bassin d'Arcachon Sud (COBAS), et la Communauté de Communes du Val de l'Eyre.

Les 17 communes qui composent le territoire du SCoT représentent une superficie d'environ 1 500 km<sup>2</sup> et une population de presque 151 000 habitants.



Le Bassin d'Arcachon, phénomène géographique d'exception unique en Europe, et le Val de l'Eyre, sont des territoires fortement attractifs grâce à de nombreux atouts :

- la proximité immédiate de la métropole régionale bordelaise ;
- une très bonne desserte par les infrastructures (autoroutières, ferroviaires, aéroport de Bordeaux-Mérignac) ;
- un territoire faiblement peuplé compte tenu de sa superficie avec une densité de 101 habitants au km<sup>2</sup>, soit légèrement plus que le niveau national (100,8) et bien moins que le département de la Gironde (157). Cependant, la répartition de la population y est très inégale.

## Un SCoT approuvé en 2013 mais annulé

Le SCoT a été arrêté en par le Conseil syndical du SYBARVAL en 2012, approuvé le 24 juin 2013 et modifié le 9 décembre 2013 après demande d'évolutions du préfet. Après de nombreuses requêtes, le Tribunal administratif de Bordeaux a annulé le SCoT du Bassin d'Arcachon et du Val de l'Eyre en 2015, décision confirmée par la Cour administrative d'appel de Bordeaux en 2017.

Les principaux motifs ont été les suivants :

### *Consommation d'espace :*

- L'analyse de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers est jugée insuffisante au regard des exigences imposées par la loi Grenelle II et des enjeux d'un territoire, justement qualifié par les auteurs du SCOT, de « territoire d'exception » ;
- Les extensions d'urbanisation prévues à Andernos, Lanton et Audenge jusqu'à la future voie rétro-littorale définie comme limite d'urbanisation ultime sont jugées excessives.

### *Loi littoral :*

- La protection des coupures d'urbanisation n'est pas suffisamment garantie par le SCOT, notamment entre Arcachon et La Teste (coupure affectée par l'extension du golf d'Arcachon), et entre La Teste de Buch et Gujan-Mestras (Pinède de Conteau) ;
- Le SCoT ne prévoit pas la protection de l'espace remarquable du bois du Coulin à Andernos, alors que ce bois est intégré à la coupure verte entre Andernos et Arès et concerné par les risques d'incendie et de submersion marine.

Le tribunal annule en outre deux dispositions ponctuelles du DOO du SCoT relatives aux zones d'extension commerciales et à la fixation des densités minimales de construction, jugement s'inscrivant en cohérence avec celui du 10 juillet 2013, devenu définitif, ayant annulé le PLU d'Andernos.

Parmi les conséquences de l'absence de SCoT, les articles L.122-2 et L.142-4 du code de l'urbanisme posent un principe d'urbanisation limitée, avec une possibilité de dérogation donnée au préfet.

### **Une volonté d'aller de l'avant**

Le 09 juillet 2018, le Conseil syndical du SYBARVAL a délibéré pour prescrire l'élaboration du SCoT du Bassin d'Arcachon et du Val de l'Eyre, et préciser les objectifs poursuivis et les modalités de concertation.

Le précédent SCoT approuvé par le SYBARVAL en 2013 poursuivait les objectifs suivants :

1. Fonder la stratégie territoriale sur un modèle économe du point de vue des ressources, des espaces et des énergies ;
2. Respecter l'intégrité patrimoniale et écologique de ce territoire unique et préserver ce « capital nature » exceptionnel ;
3. Placer l'amélioration de la vie quotidienne au cœur du projet territorial ;
4. Assurer l'avenir du territoire par une économie attractive, performante, durable, démultipliée par le renforcement des filières innovantes.

Les nouveaux objectifs poursuivis ont pour clé de voûte un objectif transversal : engager la transition énergétique vers un territoire à énergie positive. Ces objectifs approuvés sont les suivants :

1. Placer l'amélioration de la vie quotidienne au cœur du projet territorial ;
2. Respecter le patrimoine paysager et écologique de ce territoire unique et préserver ce « capital nature » exceptionnel ;
3. Assurer l'avenir du territoire par une économie attractive, performante, durable, en soutenant les filières historiques et en renforçant les filières innovantes.

Pour mener à bien ce nouveau projet de SCoT, le SYBARVAL envisage de procéder comme suit :

- 9 juillet 2018 : prescription de l'élaboration du SCoT fixant les objectifs poursuivis et les modalités de concertation ;

- septembre à novembre 2018 : appels d'offres pour le recrutement des bureaux d'études accompagnant le SYBARVAL dans l'élaboration du SCoT<sup>1</sup> ;
- janvier à juillet 2019 : élaboration du diagnostic du SCoT avec les partenaires concernés ;
- septembre 2019 à septembre 2020 : construction du PADD ;
- octobre 2020 à décembre 2021 : rédaction du DOO ;
- janvier à mars 2022 : compilation du dossier et arrêt du projet de SCoT ;
- avril 2022 à janvier 2023 : consultation des PPA, enquête publique et approbation du SCoT.



**Frise chronologique des étapes d'élaboration du SCoT réalisée par le Sybarval**

Le SYBARVAL prévoit donc une élaboration de son SCoT, toutes étapes confondues, sur une durée de 4 ans et demi.

<sup>1</sup> À ce titre, trois experts techniques et juridiques ont été recrutés : CITADIA Conseil (ensemblier) ; OXAO (environnement) ; Cabinet ADAMAS (sécurité juridique). Le SYBARVAL s'est également accompagné de la CCI de Gironde pour le diagnostic économique et commercial du territoire.

# Partie 1 : La Transition énergétique et écologique

La transition énergétique et écologique est un enjeu qui s'inscrit dans le cadre de la volonté de la France d'être un **pays exemplaire en matières de réduction de ses émissions de gaz à effet de serre**, de diversification de son modèle énergétique et de montée en puissance des énergies renouvelables. Notre pays s'est d'ailleurs fixé un objectif de « **neutralité carbone** » à l'**horizon 2050**, ce qui suppose, d'une part, que nous diminuions drastiquement nos émissions de gaz à effet de serre, et d'autre part, que nous multiplions par 2 la capacité des sols, de la végétation et des matériaux biosourcés à capter et stocker du carbone.

Dans la même lignée, la région Nouvelle-Aquitaine souhaite être la première Région française de la transition énergétique et du climat.

Les différents objectifs de lois (ENE, TEPCV) donnent un cap, que les documents d'urbanisme se doivent de prendre en compte afin de participer territorialement à la volonté et l'ambition portées par la France et la région Nouvelle-Aquitaine. **La France pense global, mais le SYBARVAL peut agir localement.**

## I. Un engagement national et régional actif pour maîtriser le changement climatique

### A. Les lois Grenelle

#### *La loi Grenelle I*

La loi du 3 août 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement place la lutte contre le changement climatique au premier rang des priorités. Elle introduit l'engagement pris par la France de **diviser par quatre ses émissions de gaz à effet de serre entre 1990 et 2050** (« facteur 4 ») en réduisant de 3 % par an, en moyenne, les rejets de gaz à effet de serre dans l'atmosphère.

#### *La loi Grenelle II*

La loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement (ENE), actualisé par l'ordonnance du 23 septembre 2015 créant l'article L.141-22 du CU, prévoit que le document d'orientation et d'objectifs du SCoT peut définir des secteurs dans lesquels **l'ouverture de nouvelles zones à l'urbanisation est subordonnée à l'obligation pour les constructions, travaux, installations et aménagements de respecter des performances environnementales et énergétiques renforcées.**

### B. La loi TEPCV

La loi du 17 août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte (TEPCV) définit en ce sens de nombreux objectifs :

- **Réduire de 40 % les émissions de gaz à effet de serre** en 2030 par rapport à 1990. Le PCAET du SYBARVAL mise sur -39,5 % d'ici 2030. En parallèle, la région Nouvelle-

Aquitaine souhaite une réduction de 30 % des émissions de GES à l'horizon 2021 par rapport à la valeur de 1990 ;

- **Réduire de 30 % la consommation d'énergie fossile** en 2030 par, rapport à 2012 ce qui représente un objectif supérieur à celui fixé par la loi (34 %) ;
- **Réduire de 50 % les déchets mis en décharge** à l'horizon 2025 ;
- **Multiplier par trois la quantité de chaleur et de froid renouvelables et de récupération livrée par les réseaux** à l'horizon 2023 (arrêté du 24 avril 2016 relatif aux objectifs de développement des énergies renouvelables) ;
- **Réduire la consommation énergétique finale de 50 %** en 2050 par rapport à 2012, objectif qui est identique pour le PCAET. La région fixe quant à elle un objectif de -30 % en 2021 ;
- **Porter la part des énergies renouvelables à 32 % de la consommation finale** en 2030 et à 40 % de la production d'électricité.

La région Nouvelle-Aquitaine va plus loin en proposant que la production d'énergie renouvelable atteigne 32 % de la consommation finale dès 2021. Aussi, l'arrêté du 24 avril 2016 relatif aux objectifs de développement des énergies renouvelables prévoit qu'il faut augmenter de plus de 50 % la capacité installée des énergies renouvelables électriques par rapport à 2010 à l'horizon 2023.

Le 7<sup>ème</sup> alinéa de l'article L.101-2 du code de l'urbanisme indique que, dans le respect des objectifs du développement durable, les collectivités publiques doivent veiller à la lutte contre le changement climatique et à l'adaptation à ce changement, à la réduction des émissions de gaz à effet de serre, à l'économie des ressources fossiles, à la maîtrise de l'énergie et à la production énergétique à partir de sources renouvelables.

### C. Le futur SRADDET

D'ici fin 2019-début 2020, le SRADDET de la région Nouvelle-Aquitaine devrait entrer en vigueur, comportant des règles générales avec lesquelles le SCoT devra être compatible, et des objectifs qu'il devra prendre en compte. Actuellement, **le schéma régional comporte six grands enjeux**, dont un lié à la transition écologique et énergétique : faire de la transition écologique et énergétique un levier de développement économique, d'innovation et d'amélioration de la qualité de vie. Il s'y ajoute un objectif stratégique intitulé : Accélérer la transition énergétique et écologique pour un environnement sain<sup>2</sup>.

## II. Le BARVAL, Territoire à Énergie positive pour la Croissance verte

Le territoire du SYBARVAL a répondu à l'appel à projets du ministère de l'environnement, de l'énergie et de la mer de l'époque dans le cadre de l'obtention du label « **Territoire à énergie positive pour la croissance verte** », et en a été l'un des lauréats. À ce titre, le syndicat a signé en 2016 une convention avec l'État qui lui a permis d'obtenir 500 000 euros de subvention et ainsi

2 L'ensemble des sous-objectifs est disponible via le lien suivant : [https://concertations.nouvelle-aquitaine.fr/uploads/decidim/attachment/file/533/Liste\\_objectifs\\_SRADDET\\_14.02.2019.pdf](https://concertations.nouvelle-aquitaine.fr/uploads/decidim/attachment/file/533/Liste_objectifs_SRADDET_14.02.2019.pdf).

d'aider les communes et leur EPCI afin de réaliser, entre autres, des améliorations de l'habitat, et des implantations photovoltaïques.

*In fine*, c'est plus de **1,2 million d'euros** qui ont été octroyés au SYBARVAL dans le cadre du label TEPCV.

Ainsi, il est important que le SCoT aille également en ce sens en évoquant son implication prioritaire pour les domaines d'action suivants :

- **La réduction de la consommation d'énergie** : par notamment des travaux d'isolation des bâtiments publics, l'extinction de l'éclairage public après une certaine heure, etc.
- **La diminution des pollutions et le développement des transports propres** : par l'achat de voitures électriques, le développement des transports collectifs et du covoiturage, etc.
- **Le développement des énergies renouvelables** : avec par exemple la pose de panneaux photovoltaïques sur les équipements publics, la création de réseaux de chaleur, etc.
- **La préservation de la biodiversité** : par la suppression des pesticides pour l'entretien des jardins publics, le développement de l'agriculture et de la nature en ville, etc.
- **La lutte contre le gaspillage et la réduction des déchets** : avec la suppression définitive des sacs plastique, des actions pour un meilleur recyclage et diffusion des circuits courts pour l'alimentation des cantines scolaires, etc.
- **L'éducation à l'environnement** : en favorisant la sensibilisation dans les écoles, l'information des habitants, etc.

**Le territoire du SYBARVAL possède aujourd'hui un taux de 44 % de consommation par le biais des énergies renouvelables.** Cependant, comme le mentionne le PCAET, ce taux intègre l'entreprise SMURFIT. Si l'on ne compte pas cette entreprise, ce taux se réduit à 7 %, faisant ainsi basculer le territoire hors de ses objectifs. En ce sens, le PCAET mise sur une multiplication par 2 à l'horizon 2030 (hors SMURFIT) qui ne permettra d'atteindre qu'un taux de 17 %. Ce résultat marque ici un détachement important vis-à-vis de l'engagement national et régional en la matière, d'autant plus au sein d'un territoire lauréat des TEPCV. Il convient pour le SYBARVAL de réfléchir à l'accélération de la réalisation des objectifs à l'horizon 2030.

À l'instar de nombreux territoires, la part des émissions de GES est la plus importante (60,1 % en 2015) dans le secteur du transport. Il est donc important de tendre vers la réduction de ces émissions, ainsi que de renforcer les moyens de lutte contre la pollution de l'air, réduire la dépendance aux hydrocarbures, et accroître le nombre de points de charge pour les véhicules électriques. Par ailleurs, les collectivités locales doivent respecter une part minimale de **20 % de véhicules à faibles émissions de CO2 et de polluants de l'air, et tous les nouveaux bus et autocars qui seront acquis à partir de 2025 pour les services publics de transport devront être à faibles émissions.**

La réduction des gaz à effet de serre passe également par un travail sur les formes urbaines, afin de les rendre compactes et multifonctionnelles pour permettre de :

- limiter les déplacements contraints (et donc les consommations d'énergie et les émissions de gaz à effet de serre et de polluants associés) ;
- mieux rentabiliser les transports collectifs et autres services de mobilité ;
- limiter les besoins en énergie pour le chauffage et l'éclairage public et, le cas échéant, de développer des réseaux de chaleur ou de froid ;

- mutualiser certains équipements et services : parc de stationnement, aires de covoiturage, dispositifs de recharge de véhicules électrique, production d'électricité renouvelable avec autoconsommation collective, smart-grids locaux, valorisation de chaleur fatale, etc. A Avec un point de vigilance cependant en ce qui concerne le risque de création ou de renforcement d'îlots de chaleurs urbain qui doit être anticipé.

Dans l'objectif de la neutralité carbone à l'horizon 2050, il est important de noter que la consommation et l'artificialisation des sols conduit au contraire à déstocker du carbone. Il faudrait donc, assez rapidement, non seulement aller vers « zéro artificialisation nette », mais également développer des pratiques agricoles, sylvicoles et de gestion des espaces naturels visant à accroître la capacité des sols à séquestrer du carbone. À cet effet, l'ADEME a récemment mis en place un outil permettant d'estimer la séquestration de CO2 dans les sols et la biomasse<sup>3</sup>.

3 <https://www.territoires-climat.ademe.fr/ressource/211-76>.



La complexité des phénomènes naturels en cause, la situation particulière de ce territoire notamment fortement urbanisé autour du Bassin d'Arcachon, justifie une véritable politique de prise en compte du risque inondation :

- Protéger les personnes et les biens déjà installés en zone inondable par le renforcement des moyens de prévention et par des mesures d'aménagement spécifiques ;
- Prévenir en limitant strictement l'extension de l'urbanisation dans les zones inondables ;
- Éviter tout endiguement ou remblaiement nouveau qui ne serait pas justifié par la protection de lieux fortement urbanisés ;
- Limiter la capacité d'accueil dans les secteurs endigués, le risque de rupture ou de submersion ne pouvant être exclu ;
- Protéger strictement les abords des cours d'eau, réserver des surfaces nécessaires aux débordements de la nappe et à la rétention des eaux pluviales<sup>5</sup>.

## II. Les risques littoraux et érosion dunaire

Le risque littoral est relatif au recul du trait de côte et l'avancée dunaire. Il concerne les communes d'Arcachon, La-Teste-de-Buch et Lège-Cap-Ferret.

Face à ce risque, et en tenant compte des perspectives de recul du trait de côte, il s'agira de définir de manière cohérente la bande littorale inconstructible et limiter le développement urbain en façade littorale en intégrant la connaissance du risque.

Le SCoT étant un document de planification à long terme, il s'agira pour celui-ci d'établir une stratégie pour prévenir le recul du trait de côte sur les zones urbanisées. Afin d'anticiper les problématiques futures, il devra réfléchir à un plan pluriannuel de gestion des digues, qui sont aujourd'hui pensées à court terme. Cette vision ne peut s'avérer pérenne lorsque l'on sait que les recharges vont devenir de plus en plus coûteuses pour les collectivités avec pour un risque au final d'une rupture financière. Il s'agit également d'étudier les conséquences des recharges des digues sur d'autres territoires.

En parallèle, réfléchir à une vision à l'horizon 2100, notamment en réfléchissant d'ores et déjà à un possible repli stratégique progressif en identifiant par exemple des zones au sein desquelles les constructions ne seront plus autorisées en raison des risques futurs auxquels elles seront prochainement soumises.

## III. Les risques feux de forêt

L'ensemble de l'aire du SCoT fait partie des Landes de Gascogne où l'essence prépondérante est le pin maritime. Ce massif joue un rôle important de protection contre les agressions éoliennes et marines (forêt de protection) et fait l'objet en général d'une exploitation sylvicole (forêt de production).

---

<sup>5</sup> Afin d'aider les élus à intégrer le risque inondation dans le SCoT, le Centre européen de Prévention du Risque Inondation (CEPRI) a élaboré un guide, disponible à l'adresse suivante : <http://www.cepri.net/scot-et-risques-inondation.html>.

Le département de la Gironde est le premier en ce qui concerne le nombre de départs de feu de forêt. Ce risque est essentiellement imputable aux activités humaines (négligence, pyromanie, activités économiques, etc.). Mais, l'action de l'homme est toujours source de protection durable contre l'incendie.

Chaque propriétaire forestier doit adhérer à une association syndicale de défense contre l'incendie au niveau communal et verse une somme par hectare et par an pour la réalisation d'infrastructures de défense et d'actions de prévention.

Les risques liés aux feux de forêts menacent l'urbanisation située en lisière des forêts ou en milieu de massif comme certains campings, les équilibres écologiques, et l'activité économique.

Le SCoT devra renforcer cette stratégie de protection de la forêt en permettant de :

- Constituer des obstacles infranchissables des zones d'urbanisation en contact avec la forêt, pour l'intervention des services d'incendie et de secours ;
- Éviter la dissémination de l'habitat en forêt et simplifier au maximum les lisières urbaines ;
- Assurer une transition entre les zones urbanisées et la forêt par le biais d'une distance minimale en dessous de laquelle il n'est pas possible de construire.

À partir des voies publiques ou privées, l'accès à la forêt à partir des voies de desserte des espaces urbains doit pouvoir se faire régulièrement tous les 500 mètres environ ; toute zone urbanisée en contact avec la forêt doit comporter une piste accessible aux engins de secours à partir des voies principales.

Le choix de l'urbanisation selon le principe de « la ville sous la forêt », s'il répond à un souci d'intégration dans le paysage, doit permettre d'assurer les conditions de maîtrise de l'inflammabilité et de combustibilité de l'environnement proche des bâtiments (choix d'essences particulières, suppression des sous-étages de la végétation, entretien et surveillance des zones en broussailles).

## **IV. Le risque retrait et gonflement des argiles**

Des études récentes réalisées pour le Ministère de l'écologie et du développement durable ont affiné sur le département de la Gironde le risque de « retrait et gonflement des argiles ». La carte d'aléas sur le périmètre du SCoT illustre sa faible emprise autour du bassin. Celui-ci est cependant présent sur l'est de ce territoire.

Méconnu des particuliers qui construisent des pavillons individuels, ce type de risque a un coût de plus en plus élevé pour la société en termes d'indemnisation de sinistres. Trois communes du secteur ont déjà fait l'objet d'un arrêté de catastrophe naturelle relatif à ce phénomène. Il s'agit, en 1989 et 1990, du Barp et , en 2003, du Barp, d'Ares et d'Audenge.

La particularité de ce type de risque tient au fait que des mesures simples de constructibilité permettent d'en diminuer fortement les effets, ce que peut introduire le SCoT par le biais de mesures préventives.

## V. Le risque technologique

Le territoire du SYBARVAL abrite 46 installations industrielles classées pour l'environnement, une canalisation de gaz sous pression qui traverse 7 communes, ainsi que des pipelines qui acheminent la production de pétrole brut vers Ambès. De fait, un PPRT a été prescrit pour la commune de La-Teste-de-Buch, et un a été approuvé sur Lanton.

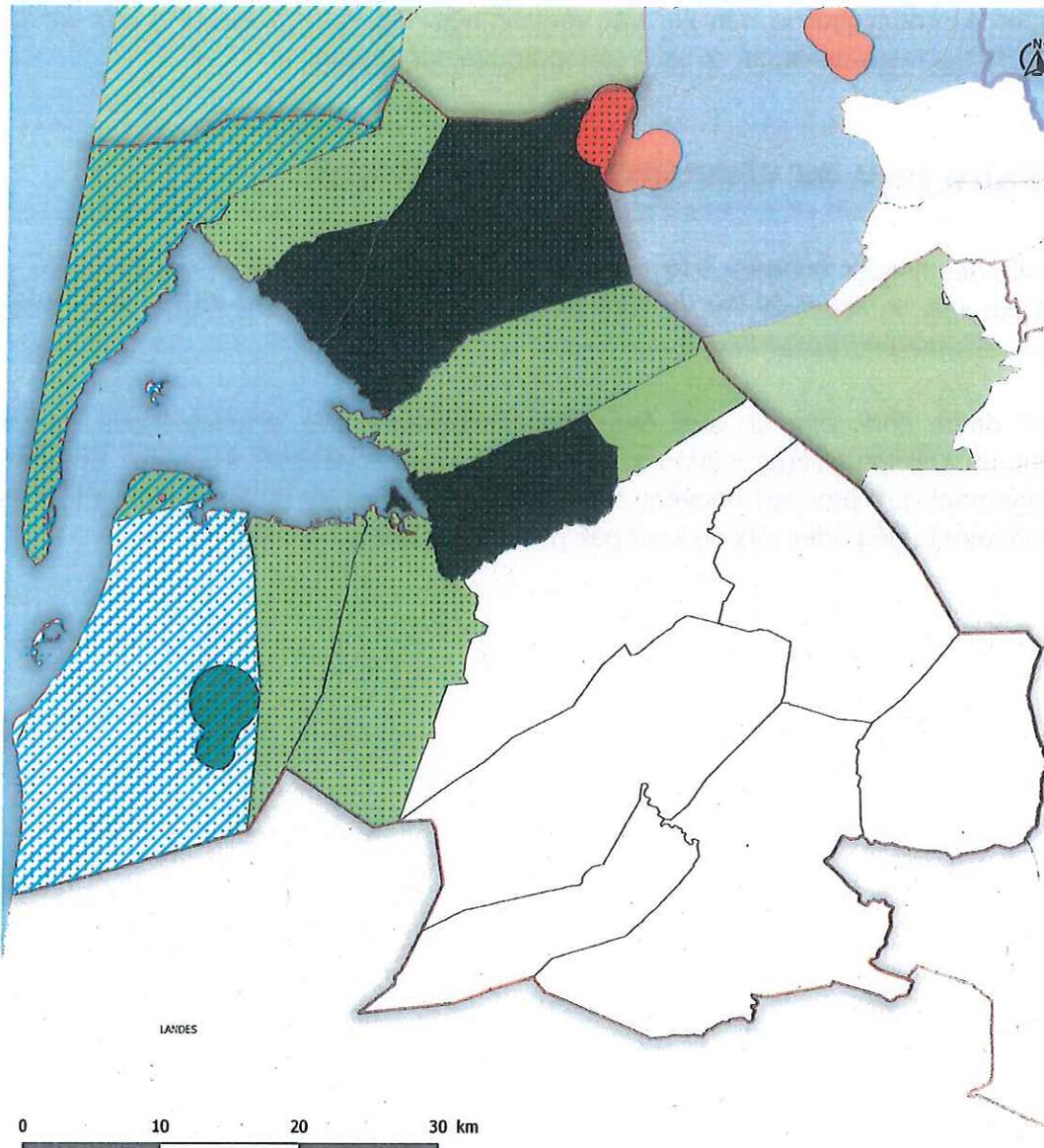
## VI. Faire face au changement climatique

La majorité des risques évoqués ici a vocation à voir ses occurrences et ses intensités s'accroître. A titre d'exemple, le risque de feu de forêt pourrait devenir, selon une étude, aussi important que pour les forêts méditerranéennes.

Le SCoT devra donc être un outil important d'adaptation aux conséquences du changement climatique en anticipant l'aggravation annoncée des risques naturels existants. En effet, les choix d'aménagement qu'il propose peuvent améliorer la résilience du territoire face à ces aléas futurs ou au contraire la dégrader s'ils ne sont pas pleinement pris en compte<sup>6</sup>.

---

6 Pour plus d'informations sur les risques et les moyens de lutte, vous pouvez vous rendre sur la page dédiée de la Préfecture de la Gironde : <http://www.gironde.gouv.fr/Politiques-publiques/Environnement-risques-naturels-et-technologiques/Prevention-des-risques/Les-risques-en-Gironde>.



Types de risque			
Risque Littoral	Risque Submersion marine	Risque Incendie PPRIF Prescrits	Risque technologique PPRIF prescrits
		PPRIF Approuvés	PPRT approuvés

Sources : DDTM 33  
Référentiels : © BD Topo 2018 © IGN - Paris - Reproduction interdite protocole IGH/MEDDE 2012  
Traitement :  
Direction Départementale de Territoires et de la Mer de la Gironde - Cité administrative - Rue Jules Ferry - BP 90 - 33 050 BORDEAUX Cedex

17/01/2019

# Partie 3 : Protection et préservations des ressources naturelles et marines

## I. Mer et littoral

### A. La loi littoral

*Les apports de la loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique*

La loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, dite loi ELAN, vient actualiser la loi « littoral ». Ses dispositions permettent la densification des secteurs déjà urbanisés et l'implantation d'activités économiques traditionnelles du territoire, en gardant comme principe la conservation des grands équilibres de la loi de 1986 entre préservation des espaces naturels et développement territorial.

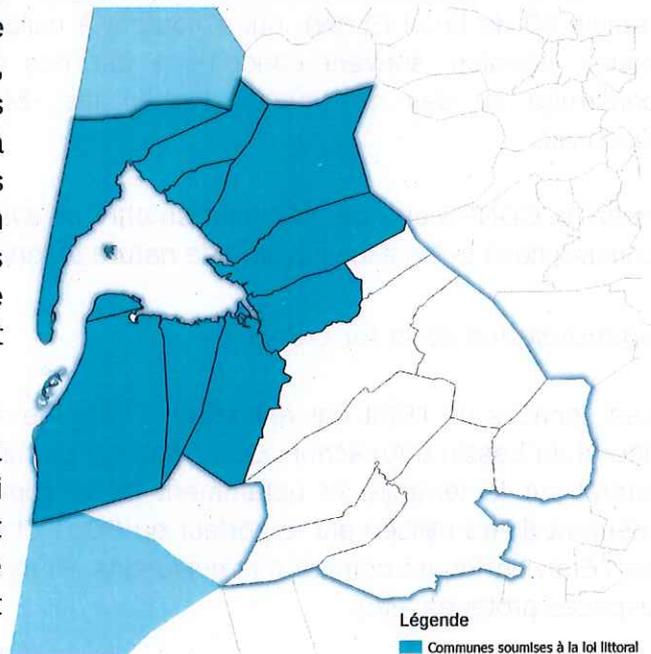
Les dispositions de la loi ELAN traduisent la volonté de renforcer la déclinaison de la loi littoral en conférant au SCoT un rôle renforcé, et permettent de mettre en œuvre le projet de territoire souhaité, précisément défini et raisonné, entre développement économique, densification et sobriété foncière. Objectiver ces règles au regard du projet de territoire est un critère essentiel à la bonne réalisation des projets locaux. L'appui des services de l'État est déterminant pour sécuriser votre projet et préserver le littoral.

De ce fait, le SCoT détermine les critères d'identification des villages, agglomérations et autres secteurs déjà urbanisés prévus à l'article L. 121-8 du code de l'urbanisme et en définit la localisation. Une vigilance particulière dans l'accompagnement du SCoT à cet effet sera nécessaire. La qualité de l'analyse des capacités d'accueil et la pertinence de la justification du besoin conduisant à identifier des secteurs suffisamment denses et structurés pour être éligibles à la densification sont essentiels.

Dans ses objectifs, le SYBARVAL devrait promouvoir les PLUi qui, par leur approche intercommunale, demeurent les plus adaptés pour faciliter l'élaboration de projets de territoire assurant la prise en compte de la diversité et la fragilité des territoires littoraux.

L'évolution des documents d'urbanisme est simplifiée jusqu'au 31 décembre 2021 pour permettre une intégration rapide de ces nouvelles mesures. Là aussi, l'accompagnement des collectivités par l'État sera central.

Spatialisation des communes soumises à la loi littoral



En parallèle avec l'instauration des autres secteurs déjà urbanisés, la notion de hameau nouveau intégré à l'environnement est supprimée. Néanmoins, certains projets déjà engagés peuvent bénéficier des dispositions transitoires prévues au V de l'article 42 de la loi ELAN.

Le législateur a également souhaité assouplir certaines dispositions, en particulier l'application du principe d'urbanisation en continuité, pour favoriser l'installation d'activités ou d'ouvrages nécessaires au développement des territoires littoraux.

Enfin, suite au rapport Maugué « Propositions pour un contentieux des autorisations d'urbanisme plus rapide et plus efficace », le législateur a pris plusieurs dispositions pour sécuriser les autorisations d'urbanisme, accélérer les délais de jugement et lutter contre les recours abusifs (article 80 de la loi ELAN), qui s'ajoutent à celles prévues par le décret du 17 juillet 2018. Les zones littorales, souvent concernées par des contentieux à l'encontre des autorisations de construire ou des documents d'urbanisme, bénéficieront donc pleinement de ce nouveau dispositif.

Enfin, la CDNPS est sollicitée pour émettre un avis, qui sera par nature défavorable « lorsque ces constructions et installations sont de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux paysages ».

### *Spatialisation de la loi Littoral*

Les services de l'État ont réalisé en 2006 une étude des enjeux écologiques et paysagers du littoral du bassin d'Arcachon. Cette étude a permis de produire une approche spatialisée de la loi littoral sur le territoire et notamment de la composante « espace remarquable ». Cette étude méritera d'être utilisée par le porteur du SCoT et pourra faire l'objet d'échanges avec les services de l'État, en tenant compte des évolutions du territoire depuis 2006 (urbanisation, extension des espaces protégés, etc).

## **B. Document stratégique de façade**

La France développe une politique maritime visant à la fois un développement durable des activités maritimes et littorales et la préservation du milieu marin. Cette « politique maritime intégrée » se décline à travers une stratégie nationale qui s'inscrit également dans le cadre européen. La **stratégie nationale de la mer et du littoral (SNML)** fixe quatre grands objectifs à long terme :

- Répondre aux enjeux de transition énergétique pour la mer et le littoral ;
- Développer l'économie bleue durable ;
- Atteindre le bon état écologique du milieu marin et préserver un littoral attractif ;
- Assurer le rayonnement de la France comme nation maritime.

À l'échelle des façades maritimes, le **document stratégique de façade (DSF)** précise et complète les orientations de la SNML au regard des enjeux économiques, sociaux et écologiques propres à chaque façade maritime. Pour la façade Sud Atlantique, les orientations et la carte des vocations, composant le volet stratégique du DSF (« stratégie de façade maritime ») sont en cours de finalisation. Une fois approuvé, les plans, programmes et projets **en mer** (dont volets maritimes des SCoT) devront être **compatibles** avec la stratégie de façade maritime, notamment les objectifs stratégiques et la carte des vocations.

La compatibilité implique une obligation de non contrariété. Les plans, programmes et projets à terre devront **prendre en compte** cette stratégie, c'est-à-dire qu'ils ont une obligation de compatibilité mais avec dérogation possible pour des motifs justifiés<sup>7</sup>.

### **C. Gestion du trait de côte**

L'érosion du littoral fait l'objet de Plans de Prévention des Risques Littoraux (PPRL) sur les communes de Lège-Cap-Ferret, Arcachon et La-Teste-de-Buch, approuvés en 2001. L'article L. 122-1 du code de l'urbanisme impose aux SCoT de prendre en compte la prévention des risques dans leur élaboration. Dans ce cadre, **toutes les études basées sur une expertise reconnue et contribuant à la connaissance des aléas connus, doivent être considérées pour l'élaboration du SCoT.**

Il est à signaler que, par arrêté du 12 février 2019 ; le préfet a prescrit la révision du plan de prévention des risques littoraux sur la commune de Lège-Cap-Ferret. Les résultats des études d'aléas seront portées à la connaissance du SYBARVAL au fur et à mesure de leur validation.

Les stratégies locales de gestion de la bande côtière réalisées par les communes de Lège-Cap-Ferret et de La-Teste-de-Buch, de même que l'étude conduite par l'Observatoire de la Côte Aquitaine sur les projections du trait de côte à 2025 et 2050, comportent des données sur les aléas qui doivent être utilisées et traduites en dispositions adaptées dans le SCoT, en complément des PPRL, afin de ne pas augmenter les enjeux dans des zones exposées et viser la réduction de la vulnérabilité dans les secteurs déjà urbanisés.

**L'article L. 121-19 du code de l'urbanisme permet aux plans locaux d'urbanisme d'élargir la bande littorale en fonction de motifs liés à l'érosion côtière.** L'extension de cette bande littorale doit être envisagée pour la faire coïncider autant que possible avec les zones d'aléa recul du trait de côte (telles qu'identifiées dans les études précitées), cela permet de ne pas augmenter les enjeux en zones d'aléa en autorisant toutefois des constructions ou installations nécessaires à des services publics ou des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau dans espaces non urbanisés de la bande littorale. **Le SCoT pourrait prescrire aux PLU l'utilisation de cette disposition.**

Dans le cadre de la définition de son projet territorial, le SCoT devra également intégrer le besoin d'une **recomposition spatiale à moyen / long terme** et la relocalisation de certains équipements et installations en fonction des aléas naturels présents sur le territoire et des perspectives liées au changement climatique.

### **D. Approche globale de l'utilisation des sédiments sur le territoire**

Les sédiments marins sont utilisés notamment pour les rechargements de plage ou confortements de dunes, à but de gestion du trait de côte ou en faveur du tourisme balnéaire. Ces actions de rechargement (temporalité, volume, localisation) et les ressources en sable mobilisables doivent faire l'objet d'une analyse globale, afin de déterminer le meilleur usage possible à l'échelle de la cellule sédimentaire. Par ailleurs, l'activité des ports du bassin d'Arcachon nécessite des dragages

<sup>7</sup> L'ensemble des informations relatives à ce document stratégique de façade est consultable sur le site internet de la Direction Interrégionale de la Mer (DIRM) : <http://www.dirm.sud-atlantique.developpement-durable.gouv.fr/comprendre-le-document-strategique-de-facade-dsf-r490.html>.

réguliers, dont les sédiments pourraient, sous réserve d'une qualité suffisante, constituer une matière première utilisable pour les opérations de rechargement précitées.

L'élaboration d'un plan de gestion des sédiments à l'échelle du bassin d'Arcachon est donc expressément conseillée par les services de l'État, pour constituer un cadre à la délivrance des futures autorisations relatives aux opérations de rechargement. Ce plan pourra utilement être intégré au volet maritime du SCoT.

### **E. Volet maritime du SCoT valant schéma de mise en valeur de la mer**

L'article 235 de la loi n°2005-157 du 23 février 2005 sur le développement des territoires ruraux donne la possibilité aux collectivités locales d'élaborer un chapitre individualisé aux Schémas de Cohérence Territoriale (SCoT), valant Schéma de Mise en valeur de la Mer. Il se substitue au SMVM élaboré par l'État s'il en existe un sur le territoire concerné.

Le décret n°86-1252 et le code de l'Urbanisme fixent le contenu du volet littoral des SCoT :

- Descriptif de la situation existante, notamment l'état de l'environnement et les conditions de l'utilisation de l'espace marin et littoral et les principales perspectives d'évolution de ce milieu ;
- Orientations retenues en matière de développement, de protection et d'équipement à l'intérieur du périmètre. À cet effet, il détermine la vocation générale des différentes zones, et notamment de celles qui sont affectées au développement industriel et portuaire, aux cultures marines et aux activités de loisirs. Il précise les vocations des différents secteurs de l'espace maritime et les conséquences qui en résultent pour l'utilisation des diverses parties de littoral qui lui sont liées. Il définit les conditions de la compatibilité entre les différents usages de l'espace maritime et littoral. Le schéma mentionne les projets d'équipement et d'aménagement liés à la mer tels que les créations et extensions de ports et les installations industrielles et de loisirs, en précisant leur nature, leurs caractéristiques et leur localisation ainsi que les normes et prescriptions spéciales s'y rapportant ;
- Le schéma précise également les mesures de protection du milieu marin.

Un schéma de mise en valeur de la mer a été adopté par l'État en août 2004 sur le Bassin d'Arcachon, consultable sur le site internet de la DREAL<sup>8</sup>. **Ce document constitue une référence pour le futur SCoT du Bassin d'Arcachon, pour lequel les services de l'État conseillent fortement l'inclusion d'un volet maritime dédié.** Le territoire du Bassin d'Arcachon nécessite en effet la réalisation d'une planification maritime et la spatialisation des vocations, au regard de la sensibilité écologique des milieux marins, de la pression exercée sur ceux-ci et sur le foncier, du développement des usages, et des conflits existants entre eux.

## **II. Environnement**

Le littoral, plus que tout autre espace, est soumis à des enjeux et pressions contradictoires : urbanisation croissante d'une part et forte sensibilité environnementale d'autre part. Les questions du logement, des risques, de l'accessibilité ou de l'emploi s'y posent avec une acuité souvent redoublée.

<sup>8</sup> <http://www.nouvelle-aquitaine.developpement-durable.gouv.fr/schema-de-mise-en-valeur-de-la-mer-du-bassin-d-a9562.html>.

La préservation des valeurs environnementales et patrimoniales, particulièrement remarquables, doit s'imposer à tous comme une exigence incontournable. Seule une capacité d'anticipation à long terme, stratégique et ambitieuse, relayée par des volontés politiques locales fortes, peut répondre à ces défis.

Concerné par le périmètre de plusieurs zones d'intérêt environnemental, l'équilibre écologique du Bassin d'Arcachon repose sur ses zones sensibles et leur biodiversité qui doivent strictement être préservées.

#### **A. Un territoire aux nombreux zonages de protection**

Le SCoT doit désigner une trame verte constituée des ensembles naturels, des corridors les reliant, qui sera complétée par une trame bleue formée des cours d'eau, masses d'eau et des bandes végétalisées situées le long de ces zones humides naturelles.

Le territoire couvert par le SYBARVAL est souvent qualifié de « territoire d'exception » par les espaces naturels, agricoles et forestiers fortement soumis à des zonages de protection :

- d'une zone humide protégée par la convention de Ramsar ;
- de neuf Zones Spéciales de Conservation (ZSC) au titre de Natura 2000 ;
- d'une Zone de Protection Spéciale (ZPS) au titre de Natura 2000 ;
- du Parc Naturel Marin du Bassin d'Arcachon (PNMBA) ;
- de deux Réserves Naturelles Nationales (RNN) ;
- du Parc Naturel Régional des Landes de Gascogne (PNRLG) ;
- de quatorze Zones Naturelles d'Intérêt Écologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type I ;
- de huit Zones Naturelles d'Intérêt Écologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type II ;
- d'une Zone Importante pour la Conservation des Oiseaux (ZICO) ;
- d'un Arrêté de Protection de Biotope (APB) « Le Renet » (FR3800270).

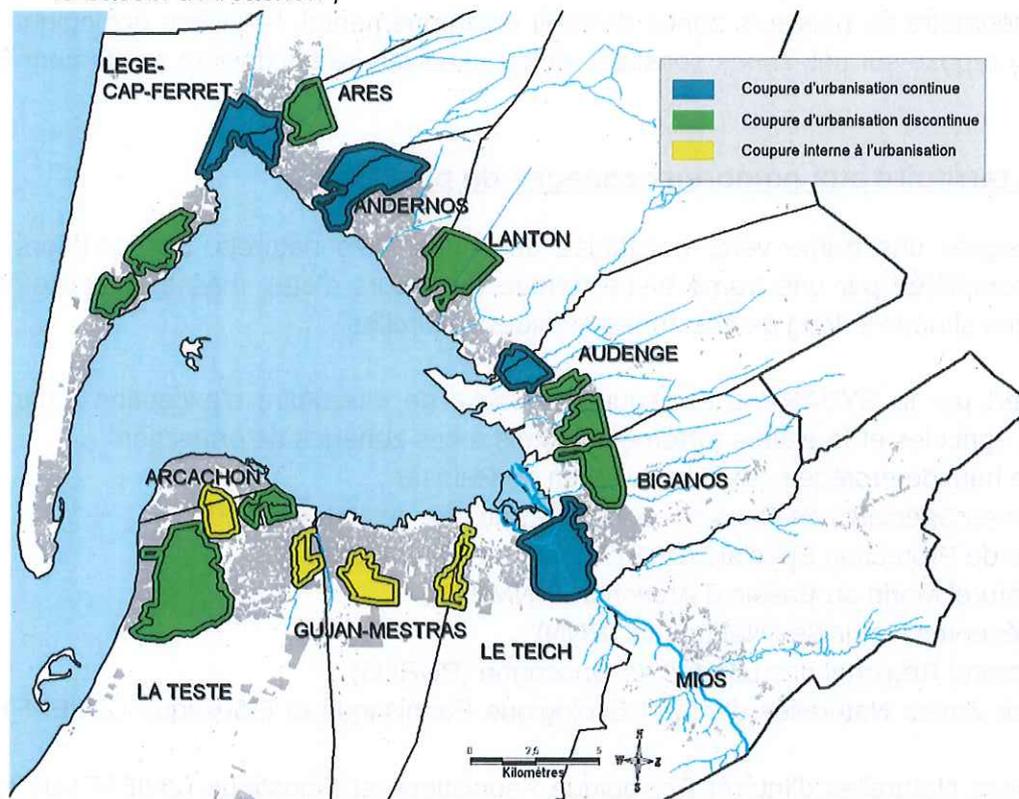
#### **B. La préservation de la biodiversité et des paysages**

Territoire en mouvement, le Bassin d'Arcachon est intimement dépendant des dynamiques transversales et des continuités profondes sur lesquelles est établi son équilibre fragile entre la terre, la forêt et l'eau. La qualité de son avenir dépend de sa capacité à les diagnostiquer, à les promouvoir et à les valoriser.

Pour assurer l'avenir du Bassin d'Arcachon, il s'agit de prendre en compte les enjeux fondamentaux suivants :

- La préservation et la valorisation des ruptures naturelles et des perméabilités urbaines de la façade littorale ;
- Le recyclage et le remembrement des territoires urbains existants ;
- La densification maîtrisée des centres-villes et des hameaux ;
- La gestion économe des espaces forestiers ;
- La promotion de nouvelles formes d'habitat forestier économe du type « villa ou hameau forestier » ;

- La préservation des coupures d'urbanisation autour du bassin d'Arcachon et du massif forestier ; entre le bassin d'Arcachon et la métropole bordelaise ;
- La préservation des coupures d'urbanisation, notamment sur le pourtour du bassin d'Arcachon (cf. Étude du CETE SO et de la DDE33 de 2005 sur l'évolution de l'urbanisation du SCOT du Sybarval) et le massif forestier entre la métropole bordelaise et le bassin d'Arcachon ;



- La préservation voire la réhabilitation de la bande littorale de 100 m (l'espace non urbanisé situé à 100 m du trait de côte ;
- Une qualité de cadre de vie en relation avec les espaces naturels et paysagers.

Les trames vertes relictuelles, qui constituent des ruptures d'urbanisation, doivent être reconnues pour être maintenues en l'état, protégées et également cartographiées et adaptées aux paysages existants.

Le Schéma de Mise en Valeur de la Mer du bassin d'Arcachon, les plans de gestion du Parc Naturel Marin du Bassin d'Arcachon et des RNN, la charte du Parc Naturel Régional des Landes de Gascogne ainsi que les documents d'objectifs (DOCOB) des sites Natura 2000, devront être pris en considération dans les orientations du SCOT.

Les lagunes et zones humides, par endroits d'ores et déjà dégradées, doivent faire l'objet d'une attention et d'une protection particulière et être cartographiées localement. Le SCOT doit être prescriptif sur ce point.

La diversité de milieux et d'espèces concernées renforce le constat que ce territoire abrite une biodiversité exceptionnelle qu'il convient de préserver.

Les grands ensembles paysagers de l'Atlas des Paysages de Gironde sont définis et consultables sur internet<sup>9</sup>. Les unités concernées sont les Landes Girondines (I), la bande littorale (J1) la lagune du Bassin d'Arcachon (J2), Arcachon et la Dune du Pyla (J3), le littoral ostréicole de La Teste au Teich (J4), le littoral d'Andernos (J5) et le Cap Ferret (J6). Les caractéristiques de ces unités de paysage définies et les enjeux associés sont à prendre en compte par de nouveaux outils de protections (outils stratégiques) pour et par une démarche concertée..

### **C. La collecte des eaux usées**

Les stations d'épuration des communes de Salles (code SANDRE 0533498V001) et de Belin-Beliet (code SANDRE 0533042V001) ne pourront, en l'état, accueillir une charge de collecte supplémentaire. Sans plan de travaux prévu, il n'est pas envisageable de projeter une augmentation démographique sur le territoire de ces communes.

Les zonages d'assainissement doivent être cohérents avec l'urbanisation projetée et prendre en compte l'objectif de maintien du bon état du milieu récepteur, la sécurité sanitaire des riverains, et permettre de disposer d'un traitement adapté lors de l'ouverture à l'urbanisation. Le système d'assainissement doit notamment faire l'objet d'un diagnostic et d'une étude pour améliorer le réseau pour en supprimer les eaux parasites et les rejets de débordement des postes de relevage.

### **D. Point de vigilance concernant la ressource en eau**

Les ressources en eaux souterraines des communes concernées par le SCoT se situent principalement dans les unités de gestion (UG) « Oligocène littoral » et « Eocène littoral » non déficitaires, avec 23 captages pour la nappe oligocène contre 14 pour la nappe Eocène.

Deux communes prélèvent dans les UG « Oligocène centre », « Eocène centre » et « Campanien centre » (Cabanac-et-Villagrains et Le Barp).

Une commune (St-Magne) prélève dans l'UG « Crétacé sud » non déficitaire. Cette commune est d'ailleurs le lieu d'études préalables du projet d'un champ captant destiné à substituer les prélèvements de l'UG « Eocène » centre déficitaire. Ce projet ne possède toujours pas de maître d'ouvrage déclaré à ce jour.

La préservation quantitative et qualitative des cours d'eau qui arrivent dans le bassin est essentielle, que ce soit pour préserver, d'une part, le caractère de potabilité des eaux du lac de Cazaux destinées à la consommation humaine et, d'autre part, d'assurer l'apport d'eau nécessaire permettant l'effet de chasse naturel du bassin (notamment par la Leyre), garant de sa bonne santé biologique et morphologique.

Il existe également un risque de remontée de nappe sur ce territoire, la gestion des eaux pluviales et des exutoires des cours d'eau représente donc un point de vigilance afin de faciliter le drainage naturel de l'impluvium. L'imperméabilisation des sols devra donc être limitée à son maximum et la restauration de zones perméables encouragée afin de prendre en compte l'ensemble de ces éléments.

---

9 <http://atlas-paysages.gironde.fr/>.

Ainsi, d'un point de vue réglementaire, le SCoT devra prouver sa compatibilité avec le SDAGE (schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux) et surtout avec les 4 SAGE (schéma d'aménagement et de gestion des eaux) approuvés sur ce territoire depuis 2013, notamment le SAGE Nappes profondes de la Gironde. Cela garantira la préservation de la ressource (quantité et qualité de l'eau), et permettra d'assurer également la continuité des activités économiques du Bassin d'Arcachon, notamment l'accueil de population, le tourisme ainsi que les activités liées à la pêche et à l'ostréiculture.

#### **E. Point de vigilance concernant les espèces exotiques envahissantes**

Dans une moindre mesure, le territoire est très exposé aux espèces exotiques envahissantes. Le SCoT pourra prescrire les essences qu'il conviendra d'éviter d'employer dans les aménagements potentiels futurs.

Les pistes de travail et outils :

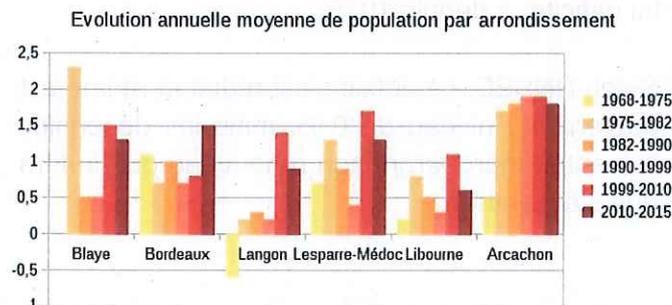
- La gouvernance de l'élaboration du SCoT doit associer les services en charge de la distribution d'eau potable, de l'assainissement collectif, de l'assainissement non collectif, les animateurs Natura 2000 et de l'ensemble des zones de protection environnementales, ainsi que les structures chargées de l'animation des SAGE intersectant le territoire ;
- Une cartographie locale des zones humides, basée sur des études in situ, devra également être réalisée pour toutes les zones à urbaniser ;
- Une analyse des incidences sur les sites Natura 2000 devra être réalisée, en s'appuyant sur les documents d'objectifs (DOCOB) des sites ;
- L'état des lieux sur les continuités écologiques régionales en ex-région Aquitaine, ainsi que les données de l'observatoire régional faune et flore, de l'Atlas de la Biodiversité Communale (ABC), et des PNA disponibles, devront être utilisés pour la définition de la trame verte et bleue ;
- La séquence Éviter-réduire-compenser devra guider la réflexion sur l'élaboration du SCoT ;
- Les rapports sur le prix et la qualité des services publics d'eau et d'assainissement (RPQS), les études de diagnostic des réseaux, les programmes de travaux de réduction des fuites (décidés et/ou en cours) devront être compulsés ;
- Le SAGE nappes profondes de la Gironde et l'ensemble des SAGE du territoire ainsi que les travaux du SDAGE Adour Garonne seront à mobiliser. Les Commissions Locales de l'Eau (CLE) qui assurent la gouvernance des SAGE devront être associés, notamment le SMEGREG qui assure le secrétariat technique de la CLE du SAGE « Nappes Profondes de Gironde » et coordonne le projet de champ captant « Les Landes du Médoc » à l'Oligocène.

Les aménagements envisagés pour répondre à l'attrait de ce territoire ne devront pas nuire aux richesses environnementales qui en font sa renommée et contribuent à son essor économique.

# Partie 4 : Le BARVAL, territoire sous pressions

## I. Une pression démographique

### A. Une croissance démographique constante caractérisée par un solde migratoire nettement positif



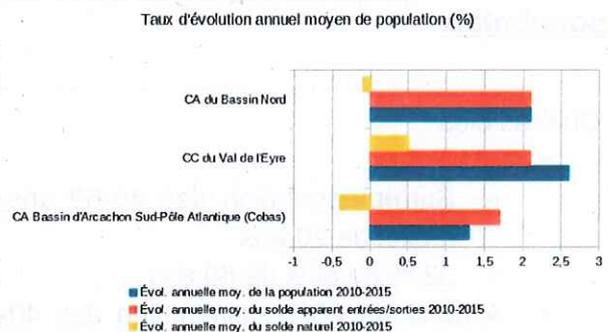
Source : Insee, projections Omphale 2013

C'est aussi le seul territoire présentant un taux d'évolution annuel moyen avec un solde naturel négatif.

La CC du Val de l'Eyre a été la plus évolutive positivement en termes de nombre d'habitants. Cette croissance est principalement due au solde migratoire. Cependant, cet EPCI demeure le seul à disposer d'un solde naturel positif.

Le SCoT du SYBARVAL, correspondant à l'arrondissement d'Arcachon, a le taux d'évolution annuel moyen de population le plus élevé de Gironde pour la période 2010-2015 comparé aux autres arrondissements du département.

Il a aussi le plus fort taux d'évolution annuel moyen dû au solde migratoire.

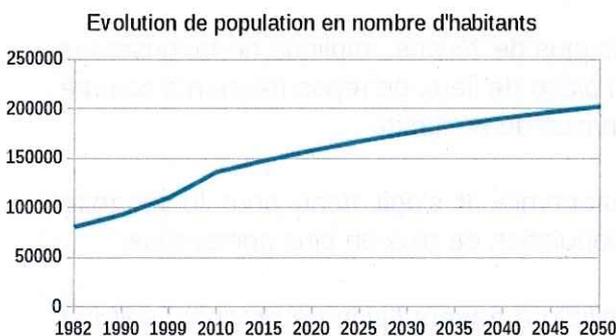


Source : Insee, RP 2010 et 2015

La CC du Val de l'Eyre a le plus fort taux de croissance annuel moyen de population du territoire et se place en 8<sup>ème</sup> position (sur 1 258) au niveau national.

À l'échelle des arrondissements, dont le périmètre du SCoT fait partie intégrante, le taux d'évolution annuel de la population entre 2010 et 2015 se classe au 2<sup>ème</sup> rang national (sur 334) avec +1,79 %.

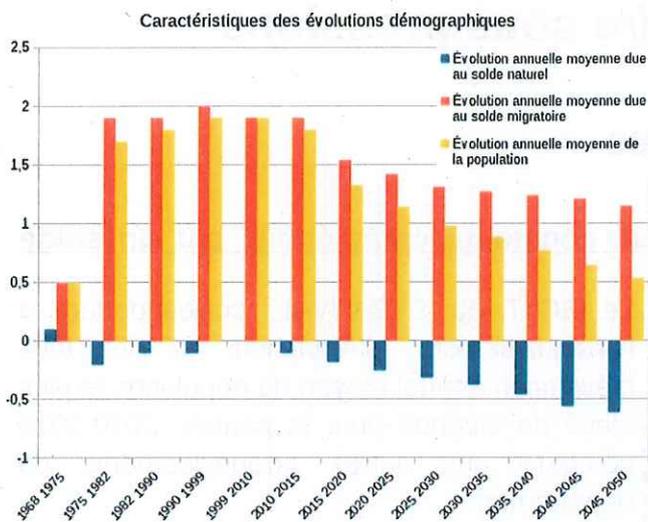
### B. Un éventuel dépassement des 200 000 habitants en 2050



Source : Insee, projections Omphale 2013

#### Chiffres clés :

- 153 818 habitants en 2016
- 200 000 habitants prévus en 2050
- + 2 526 habitants/an entre 2010 et 2015
- + 2 000 habitants/an prévus entre 2015 et 2020
- + 1 000 habitants/an prévus entre 2045 et 2050
- Près de 20 ans pour passer de 100 000 à 150 000 habitants
- Au moins 35 ans pour atteindre 200 000 habitants en 2050



Source : Insee, projections Omphale 2013

La population du Bassin d'Arcachon et du Val de l'Eyre devrait atteindre plus de 200 000 habitants d'ici à 2050, avec une croissance démographique qui va tendre à se ralentir, tout en restant soutenue.

La croissance démographique à venir sera due au solde migratoire. Le solde naturel est quant à lui déficitaire depuis 1975.

Selon l'INSEE, ce déficit s'est réduit et même est parvenu au niveau de 0 %, mais les décennies suivantes marqueront son renouveau qui ne fera que s'accroître.

### C. Le territoire du SYBARVAL devrait faire à un vieillissement rapide de sa population

Chiffres clés :

- 2015 :
  - Surreprésentation des 40-59 ans, puis des moins de 20 ans
  - 32 % de plus de 60 ans
- A partir de 2015 : diminution des 40-59 ans et moins de 20 ans
- 2050 : 45 % de plus de 60 ans (24 % de plus de 75 ans)

En 2015, les 40-59 ans étaient les plus représentés au sein de la population, suivi des moins de 20 ans.

La part des 40-59 ans va diminuer, tout comme celle des moins de 20 ans. Ces derniers seront remplacés dès 2020 par les 60-74 ans.

Les plus de 75 ans deviennent les plus représentés en 2050.

Par ailleurs, un creux existe et tend à perdurer chez les 20-39 ans. Le SCoT devra donc orienter sa stratégie sur une volonté ou non d'accueil et de maintien de cette classe d'âge, et définir s'il est souhaitable ou non d'avoir une population qui vieillit de la sorte.

Un tel vieillissement de la population induit de nombreux enjeux. Il incombe au SCoT de savoir s'il est souhaitable ou non de poursuivre sur le scénario prospectif de l'Insee.

En effet, la croissance des plus de 60 ans, et surtout des plus de 75 ans, implique de favoriser les déplacements via l'adaptation des transports, la mise en place de lieux de repos fréquents comme des bancs sur les trottoirs, en favorisant une offre de services de proximité.

Enfin l'enjeu principal demeure celui de la perte d'autonomie. Il s'agit donc pour le territoire d'organiser la prise en charge de la dépendance d'une population de plus en plus nombreuse.

Cette prise en charge s'exerce soit par la solidarité familiale à travers l'aide de proches, soit par une solidarité collective financière (allocation personnalisée d'autonomie) ou par l'accueil dans des établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD).

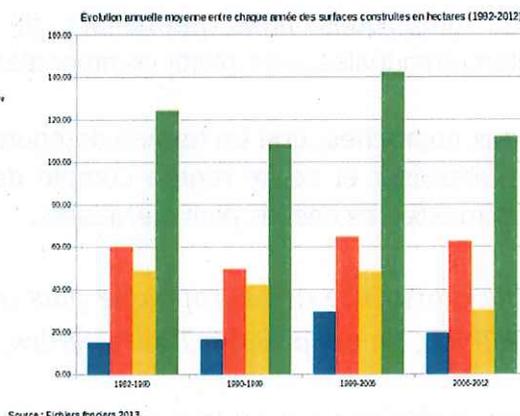
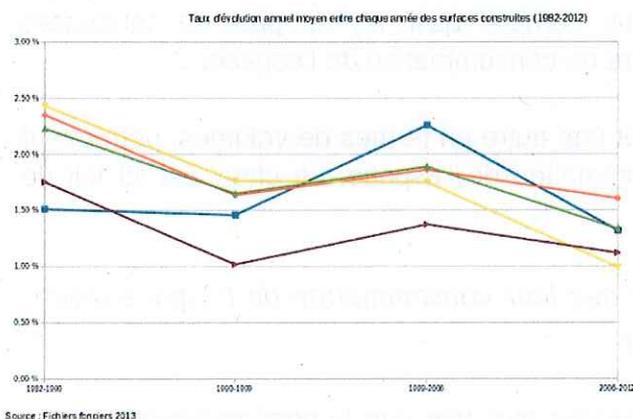
La solidarité familiale pourrait baisser du fait du faible nombre d'enfants par ménage et de leur éloignement notamment pour les personnes ayant migré dans ces territoires à l'approche de la retraite. Par ailleurs, ces territoires connaissent, comparativement aux autres, de faibles disponibilités en places dans ces établissements.

## II. Une pression urbaine

Le littoral français est soumis à des pressions particulières du fait de son attractivité, et le Barval n'en est pas exempt. Comme le rappelle le Conservatoire du littoral, cette partie du territoire national abrite environ 1 français sur 8, avec 2 millions de nouveaux résidents depuis 1960 et une prévision de 1,4 million supplémentaires d'ici 2040.

Afin de donner des ordres de grandeur, le littoral français abrite 2 à 3 fois plus d'habitants au km<sup>2</sup>, dispose de 6 fois plus de logements, les surfaces urbanisées sont 2 à 3 fois plus importantes. Plus globalement, celles modifiées par l'homme y sont 5 à 6 fois plus importantes. Et cela même alors que les communes littorales ne représentent seulement 4 % du territoire métropolitain.

### A. Approche quantitative

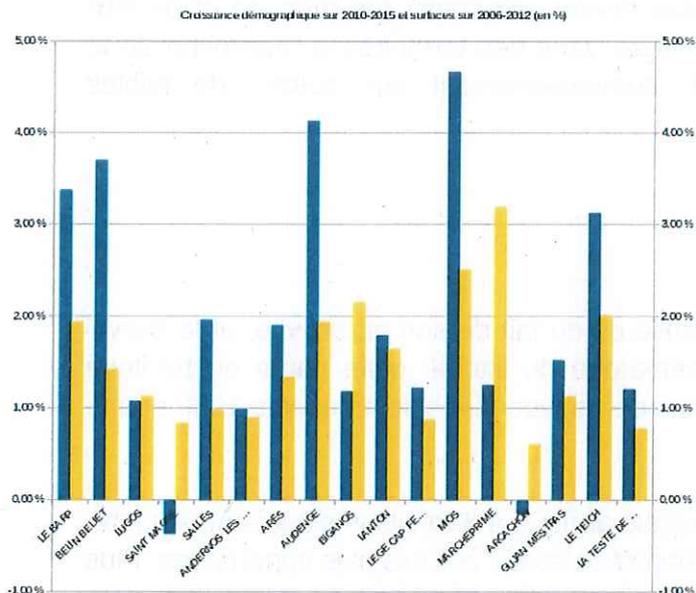


En s'appuyant sur les fichiers fonciers de 2013, nous pouvons remarquer que tous les EPCI, et globalement le SYBARVAL, ont réduit leur consommation des espaces à destination des constructions par rapport aux valeurs de la période 1982-1990, suivant ainsi la tendance girondine.

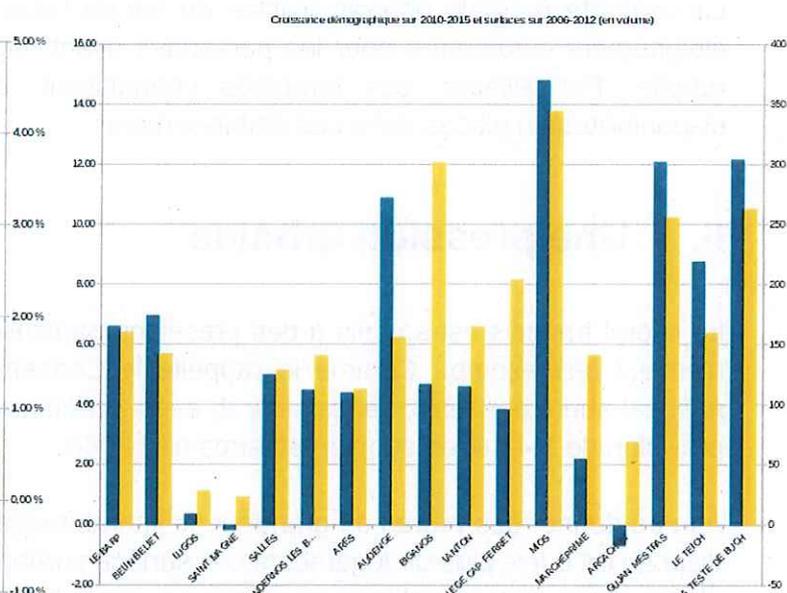
Néanmoins, quelques particularités sont à souligner. La COBAS qui était sur la période 1982-1990 le premier EPCI du syndicat consommateur d'espace a inversé la tendance en devenant sur 2006-2012 l'EPCI qui a le moins consommé, en dessous même du département.

De manière contraire, la CC du Val de l'Eyre était la plus vertueuse sur 1982-1990 (mieux que la Gironde), et a accru sa consommation jusqu'à la fin de la période 1999-2006. À partir de 2006-2012, la consommation de cet EPCI a été fortement réduite, pour retrouver et même passer en dessous des valeurs de 1982-1990.

### Évolutions démographiques et des surfaces construites



### Variations démographiques et des surfaces construites



Source : Fichiers fonciers 2013

Source : Fichiers fonciers 2013

- Variation annuelle de la population entre 2010 et 2015
- Variation annuelle des surfaces construites entre 2006 et 2012

Ces graphiques nous permettent de se rendre compte qu'il n'y a pas de tendances intercommunales mais plutôt communales en matière de consommation de l'espace.

Deux approches, une en termes de pourcentages et une autre en termes de volumes, permettent de visualiser et de se rendre compte de la consommation de l'espace. Le choix est ici fait de commenter les cas les plus marquants.

*Une croissance démographique plus importante que leur consommation de l'espace (Mios, Le Teich, Le Barp, Belin-Beliet, Salles, Audenge) :*

Ces communes ont vu leur population croître beaucoup plus vite que la consommation de leur espace. C'est le cas sur Mios et Audenge au sein desquelles la croissance annuelle moyenne de la population a été plus de 2 fois supérieure à la consommation de l'espace.

Elles possèdent un comportement vertueux par rapport à la croissance importante de la population. Néanmoins, si l'on se base sur les volumes, une exception est faite pour Mios. En effet, même si c'est elle qui a accueilli le plus d'habitants sur la période 2006-2012, c'est également elle qui a le plus consommé d'espace en termes d'hectares.

La croissance de la consommation de l'espace peut concerner de la division parcellaire et emmènera le projet du Sybarval à proposer un positionnement et des solutions pour la prendre en compte.

Le SCoT aura à se montrer moteur dans la prise en compte de la division parcellaire afin de permettre une bonne prise en charge de cette problématique dans les dossiers de PLU(i) sur le territoire.

*Une consommation de l'espace plus importante que le taux de croissance de la population (Marcheprime, Biganos) :*

A contrario des communes précédentes, Marcheprime et Biganos ont une déconnexion entre la croissance démographique et la consommation de l'espace. Le taux de croissance annuel moyen de la population est ici, respectivement, 2 fois inférieur au taux annuel moyen de consommation de l'espace à Biganos, et 3 fois inférieurs à Marcheprime.

Si l'on se base en termes de volumes, cette dernière n'a pas consommé d'espace outre mesure par rapport aux autres communes du Barval. En revanche, Biganos arrive en deuxième position des communes les plus consommatrices sur la période 2006-2012, alors que la croissance du nombre d'habitants figure parmi la moyenne du périmètre du SCoT.

Cette déconnexion montre que les notions d'enveloppes et de formes urbaines doivent être prises en compte afin de proposer un modèle de développement durable pour le territoire.

*Une évolution de la population négative mais des surfaces artificialisées toujours en augmentation (Arcachon, Saint-Magne) :*

A Arcachon et Saint-Magne, la population a diminué alors que dans le même temps, les surfaces construites ont augmenté. Ces deux communes ne sont cependant pas comparables entre elles au vu des différences de leur typologie, Arcachon étant 10 fois plus petite en termes de superficie, mais 10 fois plus grande en termes de nombre d'habitants.

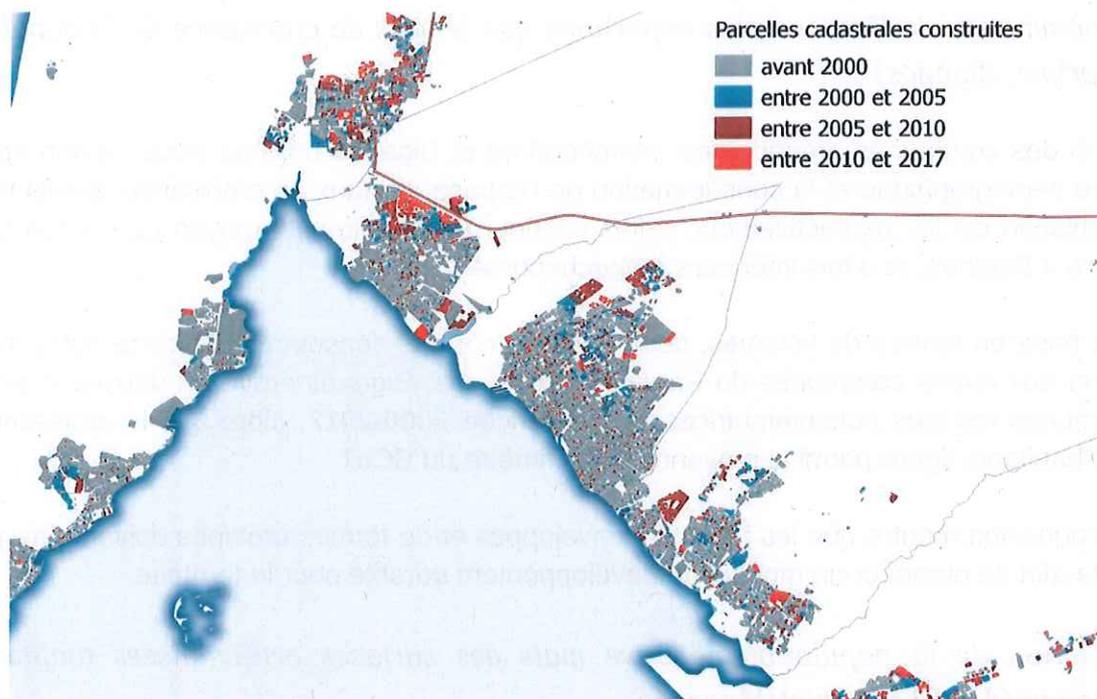
Par ailleurs, il convient toutefois de relativiser le constat de Saint-Magne en tenant compte des dernières données SITADEL. En effet, ces dernières montrent que sur la période 2004-2016, le rythme annuel moyen de construction neuve a été de 8 logements/an.

Plus récemment et d'après le PLH en cours d'élaboration, ce sont 20 résidences principales qui ont été construites entre 2013 et 2019.

Enfin, sur Arcachon, la part des résidences secondaires s'est également accrue entre 2010 et 2015, passant de 59 à 62 % soit +978 résidences secondaires.

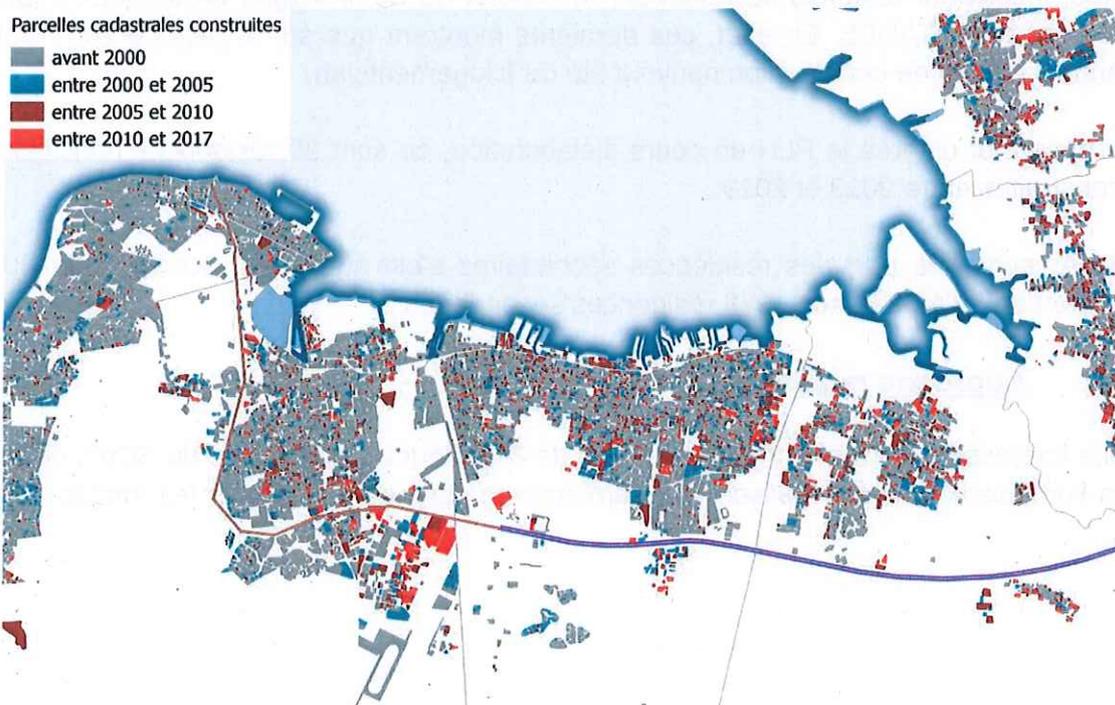
## **B. Approche qualitative**

Nous nous intéressons ici à montrer, par le biais de 3 secteurs du périmètre du SCoT, de quelles manières l'urbanisation a été réalisée ces dernières années, et à apprécier les formes urbaines induites.

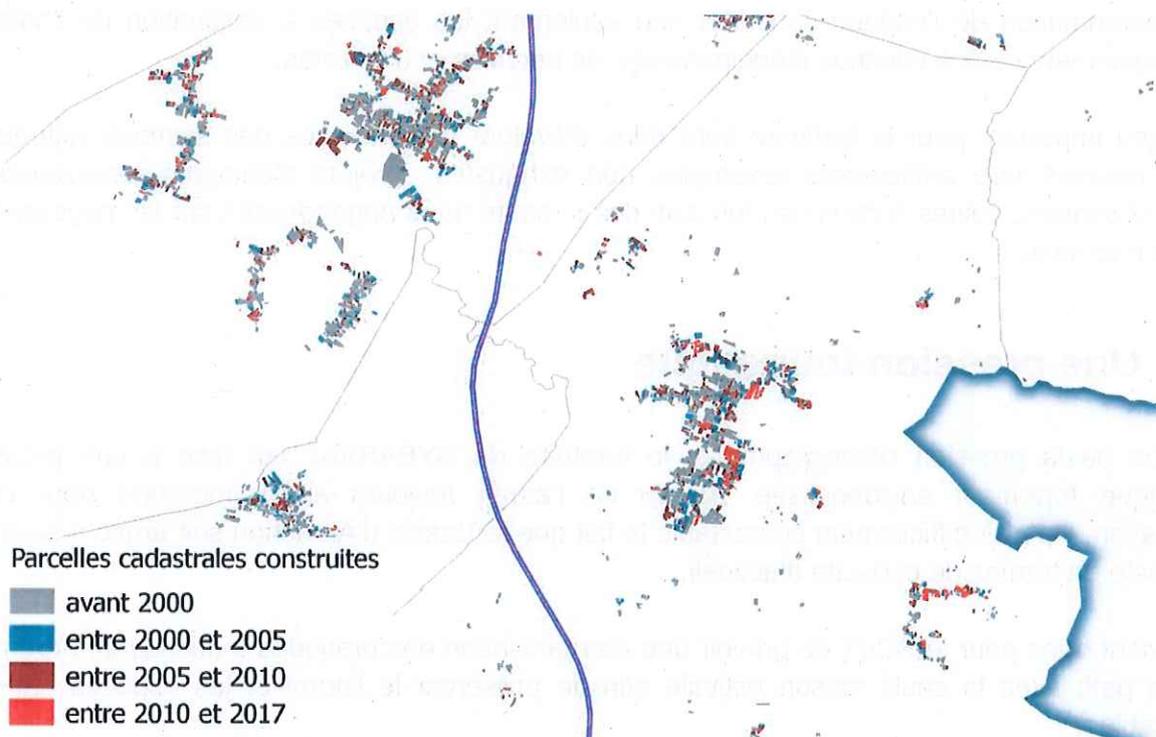


Le secteur nord de la COBAN a connu quelques extensions spatiales de son bâti qui se sont organisées vers le rétro-littoral, donc en préservant les coupures d'urbanisation entre les zones urbanisées.

Nous pouvons par ailleurs constater des densifications au sein des enveloppes urbaines existantes, ce qui est notamment le cas pour les communes d'Andernos et d'Arès.



Le secteur de la COBAS s'est fortement densifié et a limité ses extensions spatiales. À l'instar de la COBAN, les coupures d'urbanisation ont été préservées, exception faite pour la zone du Centre hospitalier d'Arcachon.



Contrairement aux secteurs précédents, cette partie de la CC du Val de l'Eyre montre une urbanisation linéaire, c'est-à-dire le long des axes de communication. Nous pouvons par ailleurs distinguer à plusieurs reprises des constructions relativement récentes hors des plus grandes enveloppes urbaines, conduisant ainsi à des formes d'urbanisation diffuses.

### C. Des efforts observés et à poursuivre

Au rythme de la période 2006-2012, c'est plus de l'équivalent de la commune de Biganos qui serait consommée tous les 10 ans.

Par rapport aux précédentes périodes, chaque EPCI a vu sa consommation d'espace diminuer, ce qui est en cohérence avec les directives actuelles. Il est cependant important de noter que l'État sera vigilant à ce que la totalité des communes suivent ce même chemin de la réduction des espaces artificialisés que le SYBARVAL par le biais du SCoT. En effet, il ne s'agit pas que les communes « vertueuses » rattrapent les débordements des communes plus consommatrices.

Il est donc important de souligner les efforts opérés par la majorité des communes du SYBARVAL. En effet, à l'échelle du périmètre SCoT, la consommation de l'espace est passée de +142 ha par an sur la période 1999-2006 à +112 ha par an sur la période 2006-2012. Toutefois, ces efforts doivent être poursuivis et la consommation de l'espace revue à la baisse.

Compte tenu des enjeux environnementaux, le SCoT devra quantifier le niveau de pression démographique supportable pour son territoire, en fonction de la structuration urbaine qui sera envisagée.

Il s'agit également d'identifier les lieux possibles de densification, qui par ailleurs doit être réalisée de manière à ne pas porter atteinte à la qualité paysagère du territoire.

La consommation de l'espace concerne non seulement les espaces à destination de l'habitat, mais également ceux à vocation d'équipements, de services et d'activités.

Un enjeu important pour le territoire sera donc d'évaluer la pertinence des secteurs actuels et futurs pouvant être artificialisés (exemples non exhaustifs : projets d'énergies renouvelables, zones d'activités, voiries à créer) en fonction des impacts qu'ils engendreront sur les paysages et l'environnement.

### **III. Une pression touristique**

En plus de la pression démographique, le territoire du SYBARVAL fait face à une pression touristique fortement saisonnalisée. Au vu de l'attrait toujours aussi important pour cette destination, il paraît difficilement contestable le fait que le Bassin d'Arcachon soit arrivé à sa limite maximale en termes de capacité d'accueil.

Il convient donc pour le SCoT de prévoir une réorganisation des pratiques touristiques, et rompre petit à petit avec la seule saison estivale afin de préserver le littoral et les espaces naturels vulnérables.

Les caractéristiques territoriales, comme la présence de nombreux espaces de nature notamment au sein de la CC du Val de l'Eyre, sont des pistes de réflexions pour de nouvelles formes de tourisme, tout comme la diversité de l'offre d'hébergements.

# Partie 5 : Mobilités

## I. Éléments de connaissance sur la demande de déplacements

### A. La demande de déplacements

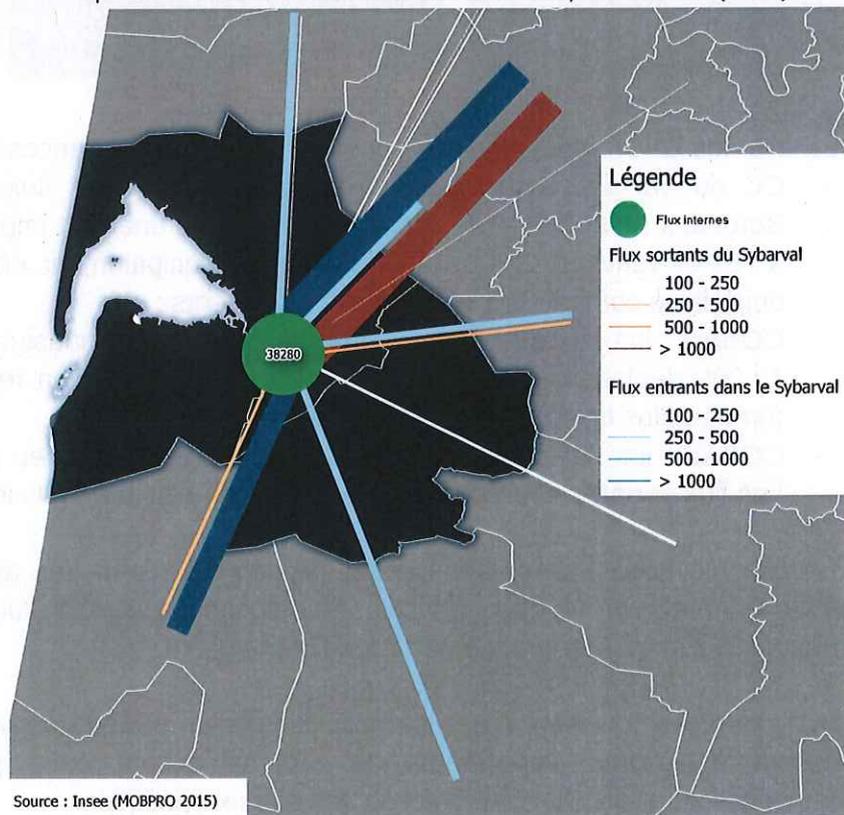
Le nombre de déplacements par jour et par habitant est de 3,5 en moyenne nationale.

Sur le territoire du SCoT, cela représente un total de plus de 520 000 déplacements quotidiens, majoritairement réalisés en voiture individuelle.

Comme le montrent ces infographies, les flux internes au territoire du SYBARVAL sont majoritaires. Ce qui signifie que les résidents se déplacent en majorité au sein de ce périmètre pour se rendre à leur travail.

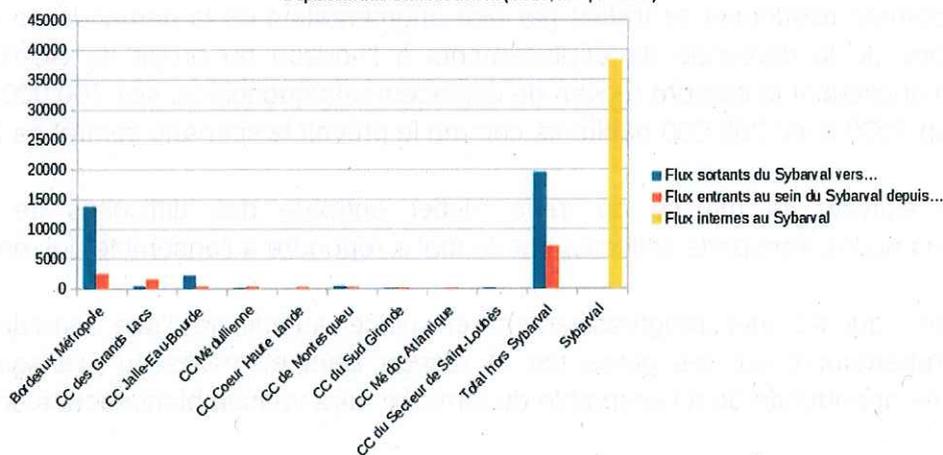
Il est aussi à noter que le BARVAL voit de nombreux ménages venir travailler sur son territoire.

Déplacements domicile-travail - Ensemble des flux du Sybarval en 2015 (> 100)



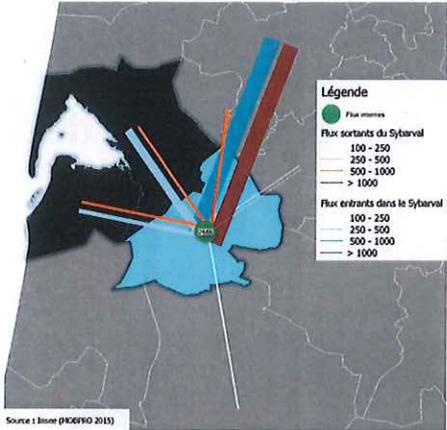
Synthèse des flux du Sybarval (> 100)

Déplacements domicile travail (Insee, Mobpro 2015)

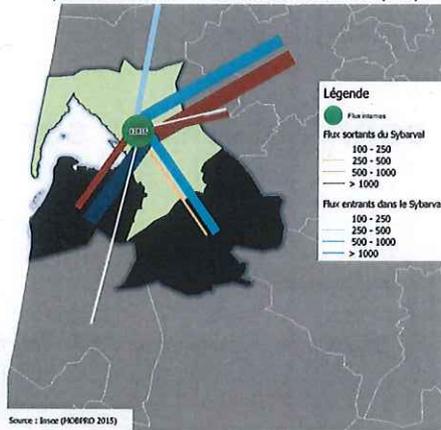


Les principaux flux entrées/sorties s'effectuent avec Bordeaux Métropole.

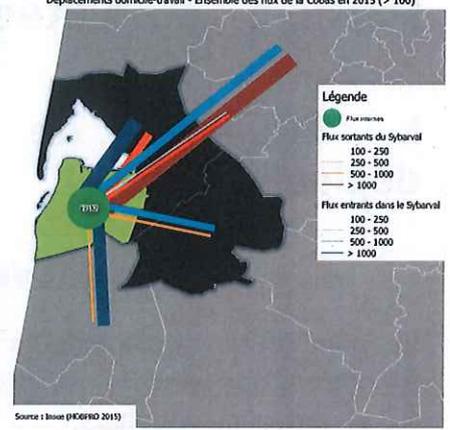
Déplacements domicile-travail - Ensemble des flux de la CC du Val de l'Eyre en 2015 (> 100)



Déplacements domicile-travail - Ensemble des flux de la Coban en 2015 (> 100)



Déplacements domicile-travail - Ensemble des flux de la Cobas en 2015 (> 100)



À l'échelle des EPCI, nous pouvons constater quelques différences :

- CC du Val de l'Eyre : les flux majoritaires sont les flux sortants, principalement vers Bordeaux Métropole. Elle accueille néanmoins une part importante de ménages extérieurs à l'EPCI (environ 2 500 déplacements), principalement en provenance de la métropole bordelaise comparée à son nombre d'habitants ;
- COBAN : les flux internes et sortants représentent quasiment le même nombre (près de 13 000 déplacements chacun), les flux entrants sont en revanche bien moins importants (un peu plus de 4 000 déplacements) ;
- COBAS : les flux internes sont les plus représentés avec plus de 17 000 déplacements. Les flux sortants et entrants son quant à eux plus de 4 fois inférieurs à ce chiffre.

En somme, le Bassin d'Arcachon et le Val de l'Eyre sont des territoires au sein desquels, de manière générale, on vit et on travaille. Ils disposent toutefois d'une forte influence de Bordeaux Métropole, qui attire une grande partie des ménages.

Enfin, le territoire jouissant d'une attractivité forte en période estivale générant des difficultés de déplacements parfois importantes, la mobilité durant cette période doit également être appréhendée en particulier pour l'accès aux sites touristiques.

## **B. Les prévisions de déplacements**

Le développement résidentiel se traduit par une augmentation de la demande de déplacements. Les prévisions de la demande de déplacements à l'horizon du projet de SCoT peuvent être estimées en appliquant le nombre moyen de déplacements quotidiens, soit 700 000 déplacements quotidiens en 2050 avec 200 000 habitants comme le prévoit le scénario central de l'Insee.

En période estivale, la hausse du trafic routier entraîne des difficultés de déplacements grandissantes où les transports collectifs ont du mal à répondre à l'ensemble des besoins.

L'intermodalité qui se met progressivement en place autour de l'axe ferroviaire Bordeaux-Arcachon (rabattement sur les gares par le réseau Baïa et le réseau Transgironde) semble constituer une opportunité dont l'ensemble du territoire aura vraisemblablement à se saisir.

Par ailleurs, la structuration de l'offre de transports sur le bassin Nord et le Val de l'Eyre vont permettre d'harmoniser et de renforcer les services offerts aux usagers du territoire.

## C. Éléments relatifs à l'offre de transports

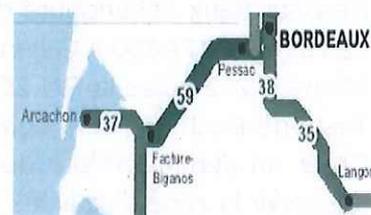
Sur le plan routier, le territoire couvert par le SCoT du Syndicat du Bassin d'Arcachon Val de l'Eyre est desservi par l'A63 et par l'A660.

Sur le plan ferroviaire, le territoire du SCoT bénéficie d'une accessibilité via les gares TER de Marcheprime, Biganos-Facture, Le Teich, Gujan-Mestras, La Hume, La Teste-de-Buch et Arcachon sur la ligne Bordeaux – Arcachon, ainsi que d'une desserte TGV aux gares de Biganos-Facture et d'Arcachon.

Nombre de voyageurs par gare en 2016 :

Nom de la gare	Nombre de voyageurs
Marcheprime	303190
Biganos-Facture	770627
Le Teich	184579
Gujan-Mestras	347231
La Hume	117 088
La Teste-de-Buch	311 708
Arcachon	780 092

Source : SNCF Réseaux



Nombre de TER par jour en 2016



Nombre de trains GL par jour en 2016

Les modes actifs constituent une composante essentielle de la mobilité, notamment lorsque l'on s'intéresse aux liaisons infra-communales et le SCoT devra intégrer cette dimension.

Enfin, dans un contexte où les déplacements en voiture sont majoritaires et contraints, le développement du télétravail à domicile ou par la création de télécentres ou d'espaces de coworking et la dématérialisation des échanges constitue un levier non négligeable pour réduire les obligations de déplacements.

L'offre détaillée de transports collectifs, y compris le covoiturage, le transport à la demande, et de mobilité douce proposée à l'échelle du département est disponible sur internet<sup>10</sup>.

Le Conseil départemental de la Gironde s'est d'ailleurs doté d'un Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique (SDTAN) et le SCoT devra en tenir compte pour construire son projet de territoire<sup>11</sup>.

## II. Les projets de l'État à prendre en compte

### A 660-RN 250 – Amélioration de la desserte routière du bassin d'Arcachon Sud

Une étude sur l'amélioration de la desserte routière du bassin d'Arcachon Sud par l'axe A660-RN250 a été lancée en 2015, pour répondre aux difficultés croissantes de circulation dans cette zone, particulièrement attractive et en fort développement depuis des années, qui conduisent à des phénomènes de congestion quotidiens, aggravés durant l'hyper-fréquentation estivale.

<sup>10</sup> <https://www.gironde.fr/deplacements>.

<sup>11</sup> [http://telechargement.girondenumerique.fr/data/documents/2015\\_sdtan\\_v2.pdf](http://telechargement.girondenumerique.fr/data/documents/2015_sdtan_v2.pdf).

Ces études d'opportunité comprenaient un diagnostic de l'infrastructure, incluant des études de trafic réalisées en 2015, et un diagnostic de territoire destiné notamment à évaluer les perspectives de développement appelées à se poursuivre encore plus rapidement que sur le reste du département de la Gironde.

Les études d'opportunité ont ainsi conclu à la nécessité de traiter prioritairement la partie la plus congestionnée de l'axe (environ 40 000 véh/jour en moyenne), et le projet actuellement en enquête publique pour des travaux prévus entre 2019 et 2021, prévoit de :

- Réaliser deux échangeurs dénivelés à la place de carrefours giratoires de Césarée et de La Hume sur l'A660 à Gujan-Mestras ;
- Mettre à 2x2 voies la RN 250 sur la section entre La Hume et le giratoire de Bisserié à La Teste-de-Buch, qui sera également réaménagé ;
- Créer un demi-carrefour au Sud de la RN 250 vers l'avenue Pierre et Marie Curie pour desservir la zone d'activités de la Teste ;
- Maintenir ou créer des circulations modes doux reliées au réseau existant pour améliorer son maillage.

Le dossier présenté à l'enquête publique indique que cet aménagement routier doit être accompagné de mesures en faveur des transports alternatifs afin de réduire la part modale de la voiture dans cette zone, qui est supérieure à la moyenne nationale, et du développement d'un réseau viaire indépendant de l'axe A 660-RN 250 qui supporte un trafic essentiellement local.

Compte-tenu de l'évolution et de l'attractivité de cette zone, ces mesures permettront de pérenniser les effets positifs du projet en termes de fluidification du trafic.

### **III. Articuler urbanisme et mobilités**

En matière de politique des transports et déplacements, le SCoT doit mobiliser les outils permettant de :

- maîtriser les besoins de déplacement, en particulier les déplacements motorisés individuels ;
- garantir une meilleure articulation urbanisme/déplacements ;
- réfléchir au meilleur partage de la voirie en faveur de toutes les catégories d'usagers et de tous les modes, y compris la mobilité active, en travaillant notamment sur les entrées de bourgs, sur les aménagements en centre-ville et les liaisons entre les secteurs urbanisés ;
- réduire les nuisances en favorisant les modes actifs (notamment par le confort, la cohérence, la continuité et la sécurité des itinéraires) et leur interconnexion avec les axes de transport collectif ;
- sécuriser les déplacements des personnes et l'acheminement des marchandises.

La question de la mobilité ne peut être abordée de manière isolée ; elle s'intègre dans une approche systémique pour arriver à répondre à la fois aux besoins de déplacements de proximité (à l'échelle du quartier ou de la commune) et de moyenne distance (par rapport aux accès aux emplois, services, commerce, etc.).

Beaucoup de flux s'effectuant sur un périmètre intra-SCoT, le projet de territoire devra s'accompagner de mesures de mutualisation de services pour répondre aux besoins de déplacements des populations captives de la voiture, notamment par l'organisation d'une mobilité alternative à l'autosolisme, et une adaptation de l'offre de transports collectifs (transports collectifs interurbains, transports à la demande) adaptés aux besoins du territoire.

En cohérence avec la pratique des transports en commun, deux points importants sont à considérer. Premièrement, la densification des lieux d'intermodalité tels que les gares ferroviaires. Et deuxièmement, développer ou maintenir le commerce de proximité dans les centralités urbaines et au plus près de l'habitat et de l'emploi, en limitant son développement dans les zones périphériques, et conditionner l'implantation d'une construction à vocation artisanale ou commerciale en fonction de l'existence d'une desserte par les transports collectifs, de son accessibilité aux piétons et aux cyclistes, (permis par les 1° et 4° de l'art. L. 141-17 du CU).

#### **IV. La loi « mobilités »**

Un projet de loi d'orientation des mobilités est actuellement en discussion, et a été largement adopté par le Sénat le 2 avril 2019. Ce texte vise à améliorer concrètement la mobilité au quotidien, de tous les citoyens et dans tous les territoires, grâce à des solutions de transports plus efficaces, plus propres et accessibles. Le SYBARVAL pourra donc s'appuyer sur cette loi qui sera adoptée dans les mois à venir, notamment dans la territorialisation des mesures clés suivantes :

- des solutions alternatives à la voiture sur 100 % du territoire ;
- une augmentation de 40 % des investissements pour améliorer les transports du quotidien ;
- la mobilité des personnes en situation de handicap facilitée ;
- un plan pour développer le covoiturage ;
- un plan vélo pour tripler sa part dans les déplacements d'ici 2024 ;
- le déploiement de zones à faibles émissions de G.E.S. pour un air plus respirable.

## Partie 6 : Le parc de logements

Le développement démographique lié à l'arrivée de nouveaux habitants, la pression foncière et immobilière, et les difficultés à se loger notamment pour les jeunes actifs, placent cette zone dans une situation particulière et posent des questions sur les orientations et les moyens dont il convient de se doter pour y répondre.

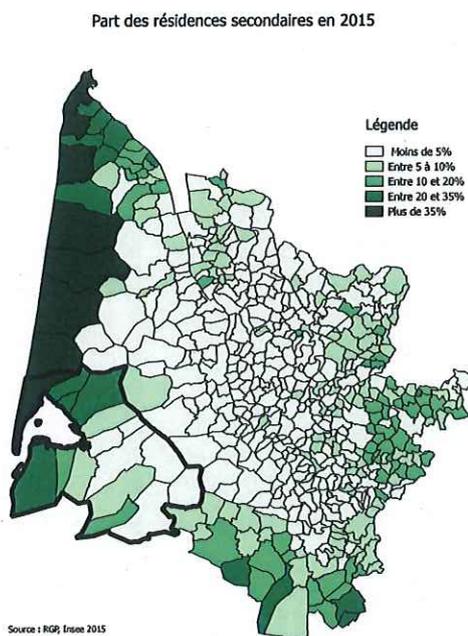
Bien que la population soit en moyenne plus aisée que sur l'ensemble de la Gironde avec une nuance pour le Val de l'Eyre, de nombreux ménages éprouvent des difficultés à se loger.

Sans surprise, les revenus moyens des propriétaires occupants ou des locataires ayant récemment emménagés sur la COBAS et la COBAN sont plus élevés qu'au niveau départemental. Les revenus des nouveaux locataires du parc public du Val de l'Eyre se situent en revanche légèrement en dessous à la moyenne départementale.

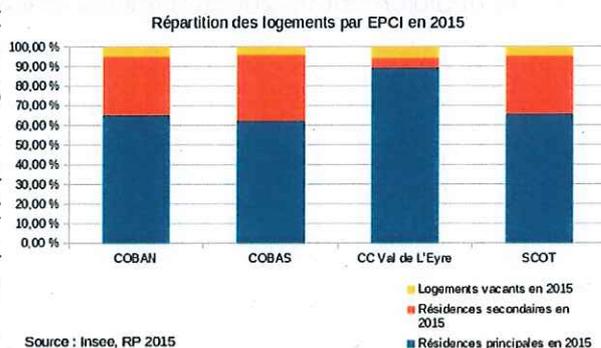
L'explosion des prix du foncier et de l'immobilier tend à accentuer une certaine discrimination sur les couches sociales à moyens et faibles revenus de la population. Le risque est de dériver progressivement vers une « résidentialisation » exclusive au profit des catégories les plus aisées, souvent les plus âgées, avec une économie de services au bénéfice de cette catégorie de population. En parallèle, le Val de l'Eyre connaît la plus forte croissance démographique. Les prix du foncier et de l'immobilier étant moins onéreux, il est probable que les arrivants sur le territoire du SCoT viennent s'y loger, et principalement les ménages aux faibles revenus. Son développement devra donc s'orienter vers un équilibre entre les enjeux environnementaux, le nombre de logements, et leurs catégories (locatifs, locatifs sociaux, accession à la propriété, etc.).

### I. Le parc privé

Entre 1999 et 2015, le nombre de logements n'a fait que croître au sein des trois EPCI. Cette croissance



a été de 38,5 % sur la COBAN, 32,1 % sur la COBAS, et 65,5 % sur la CC du Val de l'Eyre. Au sein du périmètre du SCoT, le nombre de logement est passé de plus de 75 000 en 1999 à 103 058 en 2015. Le territoire compte 66 % de propriétaires occupants, et une forte majorité de logements individuels (75,2 %).

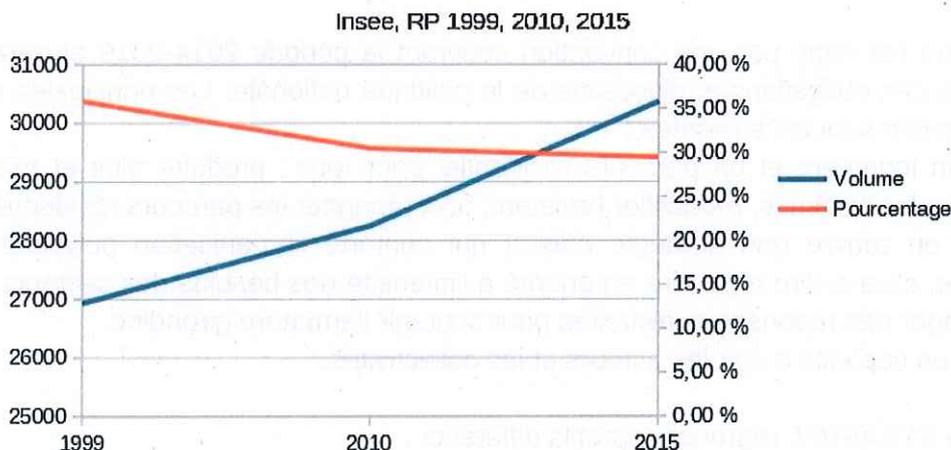


En 2015, le parc de logement était composé à 65,8 % de résidences principales. Ce taux est sensiblement croissant ou stable depuis ces dernières années. Viennent ensuite les résidences secondaires. Les EPCI du Bassin d'Arcachon sont

caractérisés par une forte présence de résidences secondaires avec près de 30 % au sein de la COBAN et 33 % dans la COBAS. La CC du Val de l'Eyre dispose quant à elle de beaucoup moins de résidences secondaires, avec seulement une part de 5 %, bien en dessous de la moyenne départementale (9 %) et du périmètre du SCoT (29,5 %). Cas particulier pour les communes de Lège-Cap-Ferret et d'Arcachon qui sont atypiques avec plus de 60 % de résidences secondaires.

Le taux de résidences secondaires s'est néanmoins amoindri ces dernières années, passant de 36 % en 1999 à 29,5 % en 2015. Cependant, leur nombre s'est accru de 12,8 % durant la même période.

#### Évolution des résidences secondaires entre 1999 et 2015



Le territoire du SCoT dispose donc d'une dynamique de construction importante, mais elle ne bénéficie pas nécessairement à celles et ceux qui veulent l'habiter.

Par ailleurs, le parc privé potentiellement indigne représente 4,13 % du parc soit 2 640 logements sur l'ensemble des 3 EPCI, pour un total de 457 logements en catégorie 7 ou 8 (6,3 % en Gironde).

Le PDH n'identifie pas de bourg vulnérable sur le territoire du SYBARVAL. Néanmoins, la revalorisation de l'habitat ancien et le renforcement de l'armature urbaine sont des enjeux à traiter.

Ainsi, l'amélioration de la qualité énergétique de l'habitat est un enjeu fort à l'échelle du territoire, dont la cible déborde le parc de logements le plus ancien, et constitue un gisement potentiel d'emplois et de montée en compétence du tissu économique local. En ce sens, le SCoT a la capacité de définir des secteurs dans lesquels l'ouverture de nouvelles zones à l'urbanisation est subordonnée à l'obligation pour les constructions, travaux, installations et aménagements de respecter des performances environnementales et énergétiques renforcées (art. L 141-22 du code de l'urbanisme).

Le SYBARVAL a par ailleurs lancé, avec l'accord des 3 EPCI, l'élaboration d'une étude pré-opérationnelle OPAH afin d'identifier les thématiques du parc privé à traiter prioritairement, tels que la rénovation énergétique, le développement de l'offre locative conventionnée privée dans les centralités ou encore l'accessibilité des logements anciens qui permettrait ainsi de favoriser le maintien à domicile de ces publics.

En parallèle, une stratégie foncière devra être réfléchi sur le territoire à travers la mobilisation du foncier à vocation habitat en constituant des réserves foncières publiques en lien avec l'EPF Nouvelle-Aquitaine.

## II. Le parc public

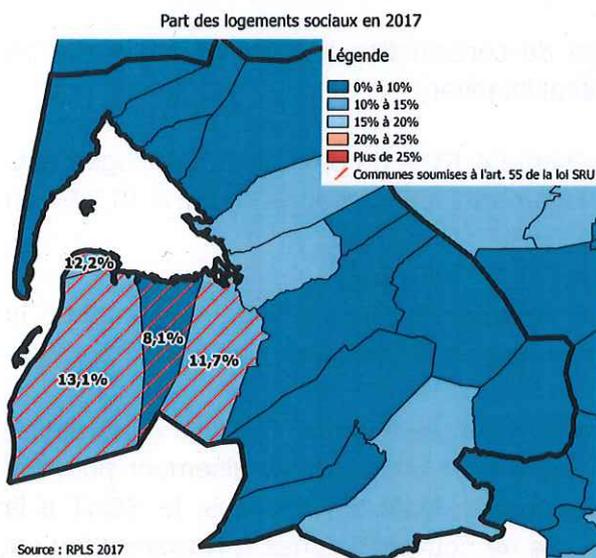
En préambule de ce chapitre, il convient de rappeler que le Conseil départemental de la Gironde est délégataire de compétence pour la gestion des aides à la pierre de l'État sur le territoire départemental hors Métropole, depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2014.

Cette délégation est régie par une convention couvrant la période 2014-2019 et garantissant la mise en œuvre des obligations et dispositifs de la politique nationale. Les principales orientations de cette convention sont les suivantes :

- Offrir un logement et un parcours résidentiel pour tous : produire plus et mieux afin de détendre les marchés, requalifier l'existant, accompagner les parcours résidentiels.
- Mettre en œuvre une stratégie habitat qui conforte l'organisation polycentrique de la Gironde, c'est-à-dire répondre en priorité à l'intensité des besoins des secteurs en tension et engager des réponses qualifiantes pour soutenir l'armature girondine.
- Mettre en capacité à agir les acteurs et les collectivités.

Le territoire du SYBARVAL regroupe 3 profils différents :

- la COBAS, soumise aux obligations SRU et dont le développement du parc social doit se faire dans une logique de rattrapage des objectifs triennaux des 4<sup>e</sup> communes : avec des taux de rattrapage de 33 % pour 2017-2019 ; 50 % pour 2020-2022 ; 100 % pour 2023-2025 ;
- la COBAN qui n'est pas concernée à ce jour par l'article 55 de la loi SRU, mais qui nécessite la réalisation de logements sociaux dans une logique d'équilibre dans un marché pauvre en offre locative (privée et publique) et d'évolution dans les parcours résidentiels ;
- le Val de l'Eyre, dont le développement du parc social doit se faire sur des opérations ciblées dans une logique d'anticipation et d'accompagnement des populations les plus vulnérables.



Communes déficitaires au 01/01/2018				
Communes	Résidences principales au 01/01/2018	Logements locatifs sociaux au 01/01/2018	Taux de LLS au 01/01/2018	LLS manquants au 01/01/2018
Arcachon	7424	900	12,12 %	956
Gujan-Mestras	10442	829	7,94 %	1781
Le Teich	3536	494	13,97 %	390
La-Teste-de-Buch	13729	1783	12,99 %	1649

communes concernées.

Le Système National d'enregistrement (SNE) comptabilisait 4 887 demandes de logement social au 1er janvier 2018 pour 570 demandes satisfaites au cours de l'année 2017.

Le tableau ci-dessous reprend le détail des chiffres extraits du SNE par EPCI :

Zone géographique	Nombre de logements locatifs sociaux au 01/01/2017 (RPLS)	Taux approximatif de logements sociaux	Nombre de demandes de logement social au 01/01/2018	Nombre d'attributions au cours de l'année 2017	Taux de tension (%)
COBAS	3753	11,93%	2713	386	7,03
COBAN	2096	7,27%	1800	138	13,04
CC Val de l'Eyre	648	8,54%	374	46	8,13
SYBARVAL	6497	9,57%	4887	570	8,57

Les caractéristiques des demandes en logement social sont les suivantes :

- Plafonds de ressource : 2 490 demandes concernent des ménages dont les ressources sont inférieures au plafond PLAI, soit 51,0 % de la demande.
- Composition familiale : 2 446 demandes concernent des personnes isolées, soit 50,1 % de la demande.
- Taille des logements : 3392 demandes portent sur des petits logements (T2/T3), soit 69,4 % de la demande.

De manière générale, le SCoT devra identifier les pôles sur lesquels le développement du parc social sera à privilégier, et prévoir un développement de cette offre sociale en accord avec les besoins recensés en volume et en typologie et ceci prioritairement à proximité des centres-villes structurants qui bénéficient de la proximité des commerces, transports, équipements, et conformément aux orientations également définies dans les documents cadres.

### III. Répondre aux besoins des publics les plus vulnérables

#### A. Les jeunes

Les hébergements à destination des jeunes sont potentiellement insuffisants pour répondre aux besoins du territoire. Une analyse fine de l'existant et des demandes permettra le cas échéant de mettre en évidence le nombre de logements nécessaires pour satisfaire les demandes.

Une réflexion pourrait être conduite pour développer une offre, notamment sociale et axée sur des petites typologies afin de répondre aux difficultés d'accueil des jeunes en difficulté avec de faibles ressources (résidences sociales, FJT, petites typologies dans le parc social avec loyer accessible).

#### B. Les saisonniers

Le territoire du SYBARVAL, et plus particulièrement la COBAS et la COBAN, est attractif et propose un volume important d'emplois saisonniers liés aux activités balnéaires. Le logement des saisonniers nécessite une action circonstanciée avec les organisations professionnelles et syndicales des filières concernées, en particulier la filière touristique.

L'élaboration du SCoT sera l'occasion de faire un état des lieux du nombre de saisonniers venant sur le territoire, de le mettre au regard de l'offre d'hébergement dédiée disponible, et de proposer

des objectifs ajustés. Il pourrait être envisagé d'apporter une offre de type « maison des saisonniers » ou RHVS mobilité.

Par ailleurs, en application de l'article L.301-4-1 du code de la construction et de l'habitation, toute commune ayant reçu la dénomination de « commune touristique » en application des articles L.133-11, L.133-12 et L.151-3 du code du tourisme conclut avec l'État une convention pour le logement des travailleurs saisonniers.

Cette convention est élaborée en association avec l'EPCI auquel appartient la commune, le département et la société mentionnée à l'article L.313-19 du code de la construction et de l'habitation. Elle peut aussi associer la Caisse des dépôts et consignations, les bailleurs sociaux et les organismes agréés en application de l'article L.365-4 intervenant sur le territoire de la commune.

Cette convention comprend un diagnostic des besoins en logement des travailleurs saisonniers sur le territoire qu'elle couvre. Lorsque ce diagnostic conclut à la nécessité de mettre en œuvre une politique locale visant à mieux répondre à ces besoins, la convention fixe également les objectifs de cette politique et les moyens d'action à mettre en œuvre pour les atteindre dans un délai de trois ans à compter de sa signature.

Les communes ayant reçu la dénomination de « commune touristique » sont : Andernos, Arcachon, Ares, Gujan-Mestras, La Teste, Lège-Cap-Ferret, Lanton et Audenge<sup>12</sup>.

### **C. L'hébergement d'urgence**

Le territoire est confronté à une offre extrêmement réduite sur le champ de l'hébergement d'urgence et les solutions qui permettraient de composer des parcours résidentiels font défaut. Le déficit de réponses peut par exemple concerner les sans-abris ou les femmes victimes de violences.

Beaucoup d'initiatives se développent en circuit court. Les passerelles entre dispositifs et opportunités possibles s'avèrent peu coordonnées.

Le Plan Départemental de l'Habitat (PDH) propose de développer à l'échelle du SYBARVAL 60 solutions d'hébergement d'urgence dans les 6 ans. Une réflexion avec les opérateurs HLM peut être engagée pour capter des logements du parc existant à ces fins.

### **D. L'accompagnement vers et dans le logement**

Le terme de logement adapté et/ou accompagné recouvre toutes les solutions de logement, qu'il s'agisse de logement familial ou de structures (FTM, FJT, résidences sociales, pensions de famille), où un gestionnaire intervient entre le propriétaire et la personne logée.

Il s'agit de proposer aux personnes en difficulté financière et sociale l'accès ou le maintien dans un logement autonome, abordable et adapté tout en renforçant les moyens humains qui permettent de les accompagner selon leurs besoins.

---

12 Liste disponible via le lien suivant : <https://www.entreprises.gouv.fr/tourisme/communes-touristiques-et-stations-classees-de-tourisme>.

Les gestionnaires de logements accompagnés assurent ainsi une gestion locative sociale visant à l'insertion des personnes accueillies en lien avec les services sociaux de droit commun et partenaires locaux.

À ce titre, le PDH propose le développement de 40 logements sociaux familiaux accompagnés sur les 6 prochaines années sur le territoire du SYBARVAL.

Pour aider au développement d'une telle offre, le Ministère du Logement lance tous les ans depuis 2013 un appel à projet « PLAI adapté » proposant un sur-financement du PLAI de droit commun, destiné à développer une offre adaptée à des ménages fragiles, rencontrant des difficultés économiques et sociales, et dont la situation nécessite un habitat à loyer et charges maîtrisés, une gestion locative adaptée et, le cas échéant, un accompagnement ou encore des configurations de logement spécifiques.

L'intermédiation locative (IML) est également une solution à développer sur le territoire. Elle est portée soit par un mandat de gestion via une agence immobilière à vocation sociale (AIVS), soit par de la sous-location financée par l'État ou par le FSL dans le cadre du schéma de médiation locative, ou encore par la prime ANAH-IML pour le parc conventionné.

Les objectifs et principes du SCoT pourront s'appuyer sur les objectifs du PDALHPD.

  
Fabienne BUCCIO

