

Compte rendu de la réunion des Personnes Publiques Associées Projet d'Aménagement Stratégique

Jeudi 3 mars 2022 – Lanton

Personnes présentes : Mme LARRUE (Présidente du SYBARVAL), M. DELUGA (Maire du Teich), M. MARTINEZ (Maire de Marcheprime), M. ALBERT (CITADIA) M. ANTIGNY (Mairie de Salles), M. BAGNERES (Mairie de Mios), Mme CHANCEL-LESUEUR (DDTM), M. DANIEAU (PNR Landes de Gascogne), M. DARRIEUX (Mairie d'Andernos), Mme DECAUDIN (GIP Littoral), Mme DE VOS (Grand Site de la Dune du Pilat), M. DOUET (SYBARVAL), M. DUROU (SYBARVAL), Mme FLEITH (Pays BARVAL), M. FOUGERAS (ONF), M. GAILLARD (OXAO), M. GANAN (BA2E), Mme GARRIGOU (Département de la Gironde), Mme GIUNTA (SYSDAU), M. GOMEZ (SYBARVAL), Mme GOUMAIN (OXAO), M. GRIFFOUL (Mairie de Lanton), Mme GRISSIER (Département de la Gironde), Mme GUYARD (Mairie de Biganos), M. JAVALOYES (COBAS), Mme KANDE (DDTM 33), M. LERAT (Président CODEV BARVAL), Mme LO RE (Salles), Mme MAGNE (SYBARVAL), Mme MARCOTTE (Mairie de Lège Cap Ferret), Mme MASSON (DDTM 33), M. MUGNIER (SMERSCoT), Mme NAVROT (CLE SAGE Leyre / PNRLG), M. NGUYEN-NICOLAS (Mairie d'Arcachon), Mme PAGE (CRPF Nouvelle Aquitaine), Mme ROBERT (SYBARVAL), Mme ROBLEZ (PNR des Landes de Gascogne), M. SAGNES (Mairie de La Teste de Buch), M. THARAUD (COBAN), M. TRIPIER (Région Nouvelle Aquitaine).

Personnes présentées : M. DAVET était représenté par M. SAGNES.

Personnes excusées : M. MARTY (SCoT Sud Gironde), Mme PASSICOS (SCoT Sud Gironde), M. QUENAULT (SIAEBVELG), M. RAMBLA (CCI).

~~~~~

Madame la Présidente débute cette réunion en remerciant les personnes présentes, élus, partenaires institutionnels et techniciens. Un tour de table est organisé afin que chacun se présente.

En introduction, Madame la Présidente rappelle le calendrier du SCoT, les étapes passées et à venir. Elle précise que le SCoT est un outil important pour penser et mettre en œuvre le projet de territoire. Le calendrier prévisionnel se déroule conformément aux objectifs avec un arrêt du projet prévu fin 2022.

Madame la Présidente précise que le PAS se substitue au PADD, suite au choix des élus d'appliquer la loi ELAN, bien que la délibération initiale du SCoT soit antérieure à cette loi.

La rédaction du PAS a débuté en 2019 avec une volonté de la mettre en œuvre via une large concertation. En 2020-2021, les élus ont travaillé aux différents enjeux et objectifs du SCoT. Sur la base de ces travaux, 3 temps d'échanges ont eu lieu lors de réunions publiques en début d'année, sur les communes d'Arcachon, du Barp et de Biganos. Suite à la réunion des PPA de ce jour, les élus débattront du PAS le jeudi 24 mars\*.

Madame la Présidente passe la parole à Pierre ALBERT, du bureau d'études CITADIA, pour présenter les différents axes du PAS, envoyé à tous les participants en amont de la réunion.

*\*Suite aux nombreuses contributions reçues, le débat a été repoussé afin de pouvoir intégrer l'ensemble des remarques.*

## Axe 1 - PRÉSERVER

L'objectif de la réunion est de présenter le PAS et d'initier un débat vis-à-vis des thématiques qu'il recouvre. Le choix des élus est de disposer d'un axe transversal relatif à la transition écologique. Cet axe se révèle stratégique afin d'engager une transition visant à limiter la consommation de foncier agricole et forestier, à offrir des services et équipements aux populations locales et aux visiteurs, à proposer de l'emploi sur le territoire, à préserver la ressource en eau et à préserver les écosystèmes.

Le PAS est organisé en 3 axes et 12 objectifs.

**Pierre ALBERT** présente les objectifs 1 à 5, qui trouveront leur déclinaison opérationnelle dans le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO). La parole est ensuite donnée aux Personnes Publiques Associées (PPA).

**Philippe FOUGERAS (ONF)** : « Le régime forestier n'est pas cité dans la liste des « statuts de protection », il le pourrait. »

**François DELUGA (Le TEICH)** exprime son désaccord avec la proposition de l'ONF. Il serait maladroit de l'insérer en tant que tel car la totalité de la réglementation devrait également être introduite (car il s'agit de droit commun).

**Valentin TRIPIER (Région NA)** : « Une contribution écrite de la Région va être prochainement adressée au SYBARVAL. Le PAS est un document ambitieux. Sur la question de la TVB et du massif forestier, la Région sera attentive à la préservation de la forêt et à sa maîtrise foncière. Le SRADDET est en cours de révision. Il y aura une attention particulière sur la trajectoire à venir de la consommation foncière, fixées par le futur SRADDET. »

**François DELUGA (Le TEICH)** souligne que la problématique des -50% doit être différenciée en fonction des différents territoires de la région. Il demande à ce qu'ils soient associés en amont dans la révision du SRADDET, ce qui permettrait de voir comment les compensations entre les territoires seraient possibles.

**Madame la Présidente** : « La différenciation entre territoire est le point saillant dans nos discussions avec l'Etat et la Région, c'est une nécessité absolue. Il y a une volonté des élus d'économiser le foncier des espaces naturels, forestiers et agricoles. »

**Anthony DOUET** : « Le calendrier de rédaction du PAS est rythmé et contraint. Les contributions écrites doivent être fournies très rapidement. »

**Maria De VOS (Grand Site de la Dune)** demande pourquoi la dune du Pilat n'est pas identifiée comme un espace naturel majeur. La candidature au label grand site de France le justifie.

**Hélène CHANCEL-LESUEUR (DDTM)** : « Le PAS est stratégique mais ce document ne fait pas le SCoT. D'autres documents préciseront ensuite la politique du SCoT comme le DOO. Son objectif est de coordonner les politiques publiques à la bonne échelle. Le diagnostic territorial doit servir de base au PAS. Il est important de se nourrir de ce diagnostic pour justifier la consommation envisagée. Le projet doit être fondé sur les perspectives de croissance, ce qui semble peu clair aujourd'hui.

Par rapport à l'axe 1, les -50 % constituent un maximum admissible et pas un droit acquis. Ce doit être correctement dimensionné par rapport aux besoins du territoire. »

**Madame la Présidente** : le PAS va évoluer avant son arrêt.

**Christine ROBLEZ (PNRLG)** : « Le PAS se distingue par son caractère compatible avec la charte et la prise en compte de mesures du document. Il y a un point d'attention vis à vis de la cartographie proposée, avec la coupure d'urbanisation à mentionner entre Lanton et Audenge. De plus, il faut indiquer le delta de la Leyre comme un espace à fort enjeu écologique. »

**Anthony DOUET** : « Le Parc a repéré des espaces naturels à protéger au-delà des aspects réglementaires à protéger ? Les communes les connaissent-elles et les ont-elles traduits dans leurs PLU(i) ? »

**Christine ROBLEZ (PNRLG)** : « Oui, dans le cadre de la compatibilité avec la charte. »

**Madame la Présidente** : « La coupure Audenge / Lanton est notée et va être rajoutée. »

**Hélène CHANCEL-LESUEUR (DDTM)** : « La DDTM a des questions sur la prise en compte de la loi Littoral, et plus particulièrement sur la cartographie de préservation des principaux corridors écologiques du territoire. Qu'en est-il du dossier spécifique prévu pour la loi Littoral ? Un travail de clarification avec principaux arguments de la loi pour justifier les choix de développement doit être effectué. »

**Pierre ALBERT (CITADIA)** : « Oui, il s'agit d'un volet spécifique qui fera partie du DOO. Ce n'est pas un oubli. Le travail a déjà commencé sur ce sujet avec les communes concernées. »

**François DELUGA (Le TEICH)** : « La différence entre PADD et PAS, c'est qu'il revient au SYBARVAL d'établir comment la loi Littoral sera appliquée sur le territoire. Le SYBARVAL travaille avec chaque commune sur l'interprétation de cette loi. Les termes de la loi seront repris et déclinés. »

**Hélène CHANCEL-LESUEUR (DDTM)** indique que des documents relatifs à la loi Littoral ont été adressés au SYBARVAL. Elle précise que ce ne sont que des documents de travail.

Par ailleurs, elle souligne que certaines formulations peuvent être trop générales et susciter des doutes pour fixer les conditions d'application du futur DOO, comme sur le patrimoine naturel.

La loi Climat et Résilience traite aussi le recul du trait de côte. Les éléments temporels ne sont pas alignés avec ceux de cette loi (0-30 ans et 30-100ans). Par ailleurs, il y a 3 communes du territoire concernées qui ont délibéré pour intégrer le décret afférent.

**François DELUGA (Le TEICH)** : « L'Association des Maires de France a travaillé un projet de décret pour ce texte de loi. Il n'y a que 3 communes concernées sur le bassin, il est nécessaire d'appliquer une différenciation dans l'écriture entre les communes. »

## Axe 2 - ACCUEILLIR

**Pierre ALBERT** présente les objectifs 6 à 8 visant notamment à freiner l'accueil de nouvelles populations en 2 phases (2030 et 2040), œuvrer à la valorisation du patrimoine architectural et touristique et contribuer à la proposition d'une offre culturelle. Enfin, sur les mobilités, le PAS doit anticiper et se montrer prospectif.

**Hélène CHANCEL-LESUEUR (DDTM)** : « La question du diagnostic est stratégique, il doit être le socle du projet de PAS. La notion de capacité d'accueil doit être définie. Ce qui reste possible en termes de capacité d'accueil doit être précisé de manière à assurer la quadrature du cercle. Il est nécessaire de partager et d'affirmer le diagnostic pour définir ces choix.

En matière de mixité sociale, pourquoi proposer 20% ? On supposait 25%, conformément à la loi SRU. »

**Madame la Présidente** : « 20% est un objectif à l'échelle du territoire car le Val de l'Eyre n'est pas concerné. Ce chiffre reflète un travail prospectif. »

**Hélène CHANCEL-LESUEUR (DDTM)** : « Afficher le chiffre de 20% (et non 25%) semble sous-estimé. »

**Madame la Présidente** : « Nous préciserons ces données. Le DOO détaillera les objectifs par intercommunalité. »

**Maria De VOS (Dune du Pilat)** : « Par rapport à l'accueil des visiteurs, il est nécessaire d'avoir des hébergements 365 jours par an. Il est important d'avoir un développement de l'offre culturelle. L'aspect naturel du territoire est central mais des lieux d'accueil attractifs pourraient être prévus pour les mois et périodes pluvieuses. »

**Madame la Présidente** : « Nous recherchons un tourisme de qualité et sur les 4 saisons. C'est un souhait partagé. »

**François DELUGA (Le TEICH)** souhaite trouver un accord avec la DDTM afin de refaire les calculs pour établir le chiffre exact de logements sociaux à produire. Cependant, on ne peut pas demander de produire 25% et ne pas avoir le foncier pour le faire. Il faut donc indiquer le bon chiffre. Comme la COBAN ne va pas basculer de suite dans le dispositif de la loi SRU, le pourcentage doit être adapté. Produire des logements sociaux en reconstruisant uniquement sur la ville, cela ne passera pas. C'est impossible du fait du coût du foncier pour les opérateurs. Il précise qu'il n'y a plus de date butoir pour atteindre ce seuil de 25% depuis la Loi relative à la Différenciation, la Décentralisation, la Déconcentration et la Simplification (3DS).

**Madame la Présidente** : « Il est nécessaire de différencier les objectifs. Les élus locaux savent que pour produire des logements locatifs sociaux (LLS), il est indispensable d'avoir de la disponibilité foncière. »

**Valentin TRIPIER (Région NA)** : « La différenciation au sein d'un territoire est importante. Le projet de diminution de la consommation foncière est positif car il permettra d'économiser du foncier. La politique commerciale semble accorder une grande place aux zones commerciales de périphérie. Il semble que les centralités peuvent aussi accueillir des commerces du quotidien. Il faut favoriser les centralités pour tout type de commerce lorsque les dimensions le permettent. Pour éviter une situation de concurrence entre ces espaces, le SCoT pourra limiter les commerces de petite taille pour les orienter vers les centralités. Cela devra trouver sa place dans un Document d'Aménagement Artisanal, Commercial et Logistique (DAACL). »

**Madame la Présidente** : « Les zones commerciales sont figées dans le SCoT et donc aucune extension n'est prévue. Le SCoT a la volonté de développer et de diversifier l'intérieur de ces sites en requalifiant certains espaces, en mutualisant par exemple des zones de parking pour libérer du foncier susceptible d'accueillir de nouveaux commerces. Pour créer de l'emploi, c'est difficile de construire des ZAE dans les centres-bourg... »

**Pierre ALBERT (CITADIA)** précise que ces travaux vont s'engager dans les ateliers. La question de la taille des commerces sera évoquée. Il faudra déterminer tout cela dans le DAACL.

**Hélène CHANCEL-LESUEUR (DDTM)** : « Actuellement dans le PAS « seules les zones de La Teste, Biganos et Arès ne feront pas objet d'extension », pourquoi ne pas étendre ce dispositif aux autres ? »

**Bernard LERAT (Président du Conseil de Développement)** : « la question du nombre total de logements qui peuvent être construits se pose. Comment les formes urbaines et les gabarits de l'urbanisme vont-ils évoluer ? Il y a nécessité d'ouvrir le débat sur la hauteur des constructions, et ce à minima sur un périmètre de 1km à proximité des pôles structurants. »

**Madame la Présidente** : « Oui, certaines communes ont peu de possibilités foncières. La question de l'acceptabilité de cette démarche pour la population et sa conception du bien vivre sont essentielles à prendre en compte. »

**François DELUGA (Le TEICH)** précise que nous sommes tous convaincus de la nécessité de reconstruire la ville sur la ville. L'enjeu est de disposer de moyens financiers pour le faire. Il faut monter dans les centralités, mais il faut adapter les hauteurs intelligemment. Cela s'apprécie commune par commune selon sa géographie (à Arcachon cela ne pose pas de soucis). S'il y a un ralentissement de la construction des logements sociaux sur le Bassin, c'est parce que les opérateurs ne peuvent pas produire. Monter oui, mais seulement selon les caractéristiques géographiques de chaque commune.

**Stéphane JAVALOYES (COBAS)** précise que beaucoup d'opérations se font déjà en renouvellement urbain, des opérations de démolition / reconstruction sont à l'œuvre et sont représentatives de ce qu'élus et constructeurs font. L'acceptabilité sociale se traduit au travers des recours déposés et nous voyons que les délais pour sortir une opération sont allongés. L'impact de la crise mondiale sur les matériaux n'est pas neutre, construire la ville se fait à long terme et pas en quelques années. Les politiques publiques et les transformations se font sur des décennies. Des efforts de production de logements sociaux ont été entrepris puisque chez nous,

leur nombre a été multiplié par deux depuis la mise en œuvre de la loi SRU, c'est une situation rare sur le territoire national !

**Hélène CHANCEL-LESUEUR (DDTM)** valide la remarque de M Président du Conseil de développement, la question de la forme urbaine est essentielle. Les échanges se feront de manière plus fine au niveau des PLU mais c'est au niveau du SCoT que les densités se définissent. Le « respect des formes urbaines existantes » ne doit pas empêcher d'augmenter la densité.

**Madame la Présidente** rejoint François DELUGA sur le fait qu'il faut respecter l'existant et les spécificités du territoire. Les discours doivent être apaisés. Si l'Etat donne des objectifs, il doit aussi proposer des solutions pour y parvenir. Il doit y avoir des échanges, les élus ne peuvent pas imposer les formes urbaines rejetées par la population.

**Hélène CHANCEL-LESUEUR (DDTM)** précise que le SCoT est l'outil pour accompagner cette transition dans l'esprit des citoyens. Il est important de montrer que d'autres formes urbaines peuvent se développer, l'objectif est de répondre aux inquiétudes légitimes des citoyens, l'idée n'est pas d'être dogmatique ou prescriptif.

**Madame la Présidente** indique qu'un travail important est mené avec le CAUE de la Gironde sur les formes urbaines. Discussions et apaisements sont nécessaires, faute de quoi nos populations ne suivront pas ces orientations.

**Pierre ALBERT (CITADIA)** : « Le SCoT doit laisser leur place aux EPCI et communes. Nous fixons ici des bornes, nous traçons un chemin, c'est le rapport de compatibilité, mais nous ne faisons pas un PLU, le SCoT ne doit pas aller trop loin. C'est un difficile exercice et il faut laisser la place aux politiques communales ou intercommunales. Le SCoT doit laisser de la latitude à l'urbanisme local. »

### Axe 3 - CONFORTER

**Pierre ALBERT (CITADIA)** présente les objectifs 9 à 12 issus de cet axe.

**Hélène CHANCEL-LESUEUR (DDTM)** : « Comment remettre en culture les zones agricoles existantes, au-delà d'en développer de nouvelles, pour ne pas qu'il y ait d'éviction des agriculteurs ? Dans l'axe 1, nous devinons certains conflits d'usages (sur le fait de maintenir des accès notamment entre urbanisation et agriculture). Ne va-t-on pas avoir des opérations d'urbanisme contre-productives ? »

**Madame la Présidente** : « C'est une interprétation de la DDTM. Il y a au contraire une volonté certaine du SYBARVAL de préserver les propriétés agricoles et ne pas les étouffer ! On va préciser cela. »

**Anthony DOUET (SYBARVAL)** : « Un Projet Alimentaire Territorial (PAT) est en cours. Un travail de relecture en commun a été mené pour qu'il y ait cohérence entre PAS et PAT. Il s'agit d'un outil qui permettra que l'usage du foncier agricole soit compatible avec le PAT. »

**Bernard LERAT (Président du Conseil de Développement)** précise que concernant les jeunes, qui auront 40 ans en 2040, ils doivent pouvoir choisir entre quitter le territoire ou y rester avec un emploi et un logement accessible. Il faut que de nouvelles entreprises trouvent du foncier et de l'immobilier pour s'installer. La jeunesse c'est l'avenir du Pays Barval. Le modèle actuel fonctionne pour des seniors aisés. Du point de vue de la jeunesse, le Conseil de Développement souhaite la création d'un pôle d'études supérieures sur le Sud Bassin près d'une gare. Il y a eu des tentatives. Il y a actuellement 3 BTS, un 4<sup>ème</sup> en préparation au Barp, il faut aller plus loin ! Un pôle d'études supérieures donne des possibilités d'étudier sur place et d'accéder à des emplois et ce serait positif pour l'équilibre des âges du territoire.

**Madame la Présidente** : « La compétence en la matière revient aux collectivités qui doivent travailler avec la Région. De plus, il est nécessaire de développer le numérique pour permettre l'installation de nouvelles

entreprises. Aujourd'hui, les jeunes ne peuvent pas travailler sur place, et pour créer de l'emploi il faut du foncier. L'économie présente est nécessaire pour notre territoire, ce sont des emplois pérennes, même s'il s'agit d'emplois peu qualifiés. D'ailleurs, ces entreprises locales ont bien résisté à la COVID mais c'est vrai qu'il faut davantage d'activités pour les jeunes. »

**Pascal GANAN (BAZE)** rejoint les propos du Président du CODEV. 80% des étudiants en BTS continuent leur parcours sur Bordeaux. Il faudrait un campus en alternance, porté par des financements autres que ceux de l'Etat. Cela amènerait des dynamiques. Les étudiants seraient preneurs de travaux saisonniers. Le territoire le mérite, il y a un potentiel certain.

**Madame la Présidente** rappelle que c'est la compétence de la COBAS et de la Région. La question soulevée sur la nécessité de créer des logements étudiants / saisonniers est primordiale. Il est important pour un saisonnier de pouvoir se loger s'il n'est pas originaire du territoire.

**François DELUGA (Le TEICH)** souscrit à ce constat. Un récent diagnostic CAF montre que les jeunes du Sud Bassin ont un taux d'inscription à l'université, inférieur de -20% par rapport à Bordeaux. Il y a un vrai sujet de formation. On peut avoir dans le PAS un passage indiquant que le territoire doit s'orienter vers une formation universitaire sans forcément dire où ni quand.

**Valentin TRIPIER (Région NA)** : « La question de la formation est à mentionner dans le cadre des contrats de territoire (Pays du BARVAL), c'est le bon moment pour remonter ces initiatives. Sur l'axe 3, à propos des consommations d'énergies, la trajectoire proposée est ambitieuse, et cohérente avec le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires (SRADDET), (avec les enjeux de bioclimatisme, isolation, etc.). Pour les énergies renouvelables, les objectifs sont positifs mais la contribution est toutefois moins significative que les objectifs régionaux. Il faut réfléchir aux pistes permettant de rehausser les objectifs de production d'énergies renouvelables. »

**Séverine FLEITH (Pays BARVAL)** : « La question de la formation faisait partie des chantiers clés du précédent contrat du Pays. Le PAT a débuté en 2022. Le diagnostic va s'appuyer sur ce qui existe déjà, le volet alimentaire sera développé pour avoir une photo de l'existant et pour apporter aux élus une aide à la décision. Une chargée de projet PAT est arrivée en février 2022. »

**Bernard LERAT (Président du Conseil de Développement)** : « Le Conseil de Développement propose un 4<sup>ème</sup> axe « communiquer sur la transition écologique, environnementale et numérique ». L'importance des changements à conduire d'ici 2040 et 2050 nécessite une évolution des conceptions et des comportements dans la population. Il y a un besoin crucial d'explications pour que ces évolutions comportementales soient intégrées (hauteur des constructions). Les sujets doivent être abordés progressivement pour avoir l'adhésion du plus grand nombre, c'est une nécessité. »

**Madame la Présidente** : Pour ne pas subir, il faut comprendre ces choix et les intégrer, vous avez raison.

## Conclusion

**Pierre ALBERT (CITADIA)** : « Un débat en conseil syndical aura lieu le 24 mars. La phase de traduction réglementaire est en cours. Il s'agit d'un programme copieux mais important qui va répondre à l'ensemble de vos interrogations. Les temps de travail en atelier sur le DOO permettent de mener une co-construction avec l'ensemble des partenaires.

Ces éléments seront mis à concertation des habitants via 4 ateliers en avril.

La constitution d'un panel citoyen apportera également une vision complémentaire au projet, c'est une démarche ambitieuse et novatrice. »

**Madame la Présidente** : « Les élus prennent les décisions mais c'est important d'entendre les institutionnels, les partenaires et les habitants pour parvenir à un consensus. »

Madame la Présidente remercie chaque participant et clôture cette réunion.