



L'AVENIR
DU BASSIN D'ARCACHON
& DU VAL DE L'EYRE
SE CONSTRUIT
MAINTENANT

Projet de Schéma de
Cohérence Territoriale du
Bassin d'Arcachon
Val de l'Eyre

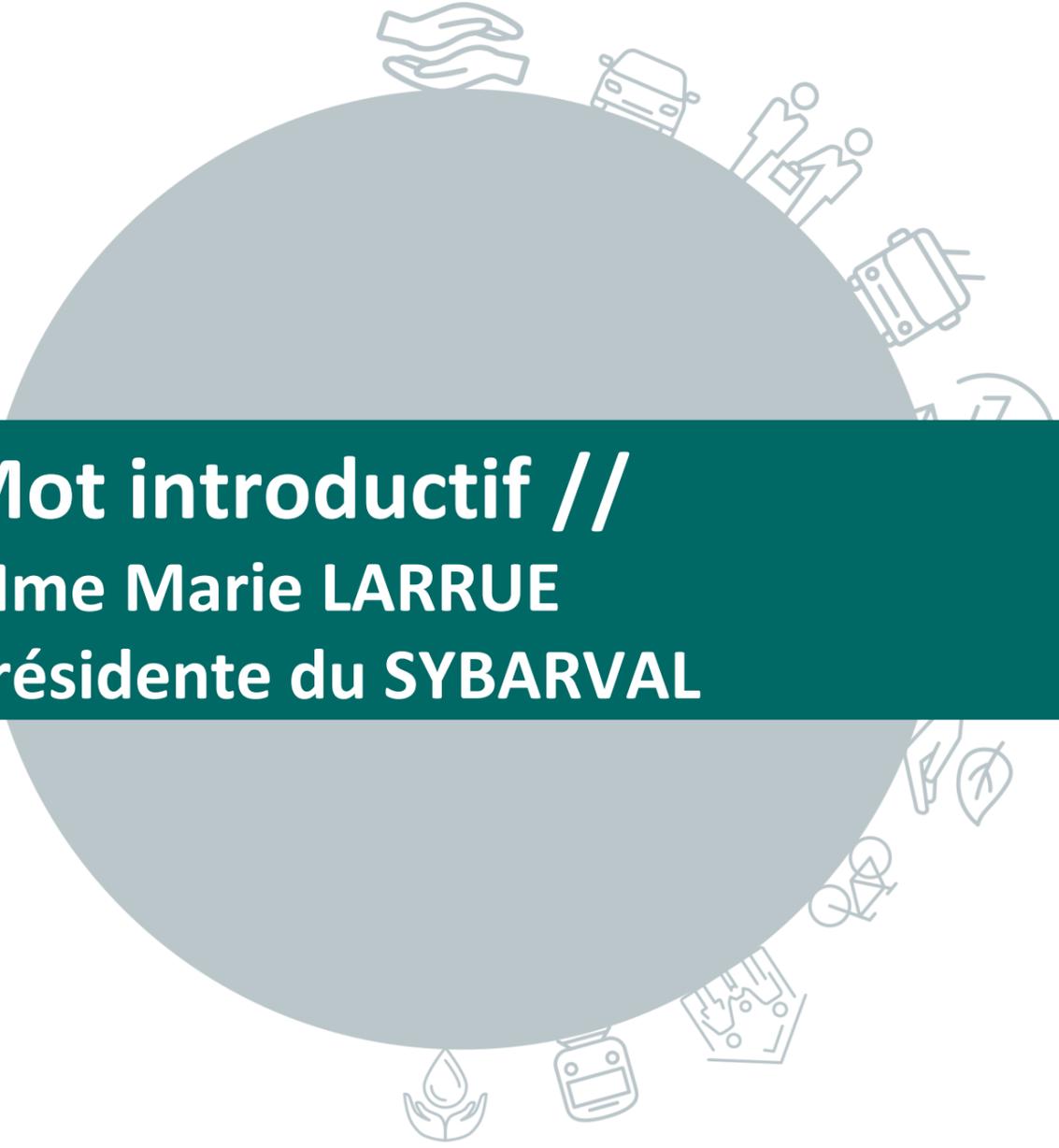
Réunions publiques

Mardi 9 mai 2023 - BIGANOS
Mercredi 10 mai 2023 - La TESTE de BUCH
Lundi 15 mai 2023 - SALLES



**Bienvenue, nous allons commencer
d'ici quelques instants**





Mot introductif //
Mme Marie LARRUE
Présidente du SYBARVAL



Déroulé de la réunion publique



Déroulé de la réunion

1. Rappel de la **démarche d'élaboration du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT)**
2. Retour sur la **traduction du projet en document d'orientation et d'objectifs**



Plusieurs temps de questions / réponses

3. Présentation du **calendrier d'approbation du SCoT**

Quelques règles pour bien fonctionner ensemble :





La démarche SCoT, son état d'avancement et son processus d'élaboration





Le SCoT du BARVAL

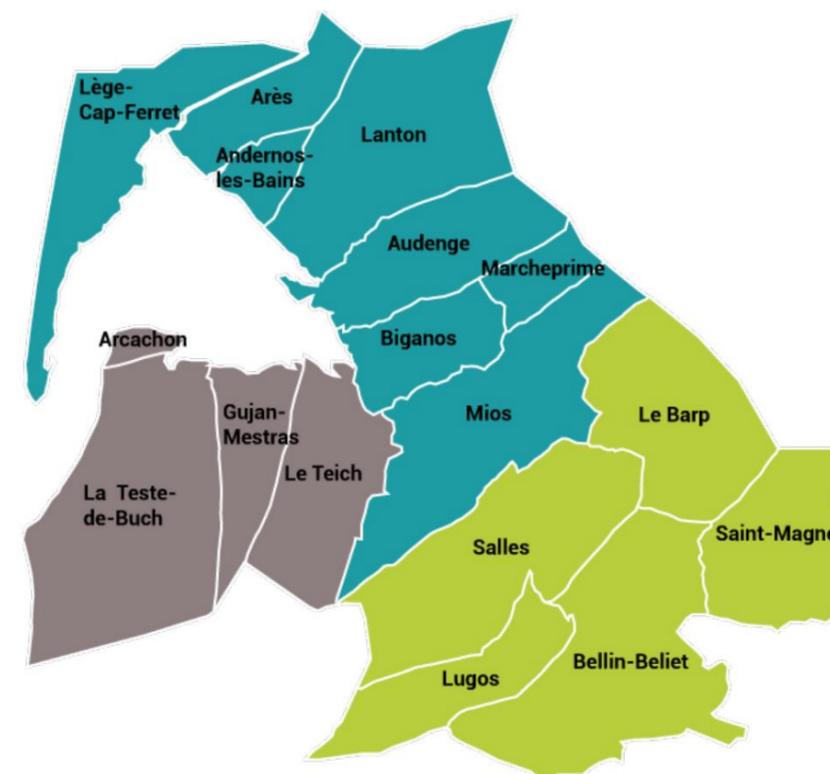


Le SCoT, une démarche en faveur du territoire

Les 3 intercommunalités du territoire



- **COBAN** : 8 communes, 70 862 habitants (INSEE, 2022)
- **COBAS** : 4 communes, 69 457 habitants
- **Val de l'Eyre** : 5 communes, 21 119 habitants.



Qu'est-ce qu'un SCoT ?



Un Schéma de Cohérence Territoriale est :

- un outil au service d'un projet de territoire

Il permet de:

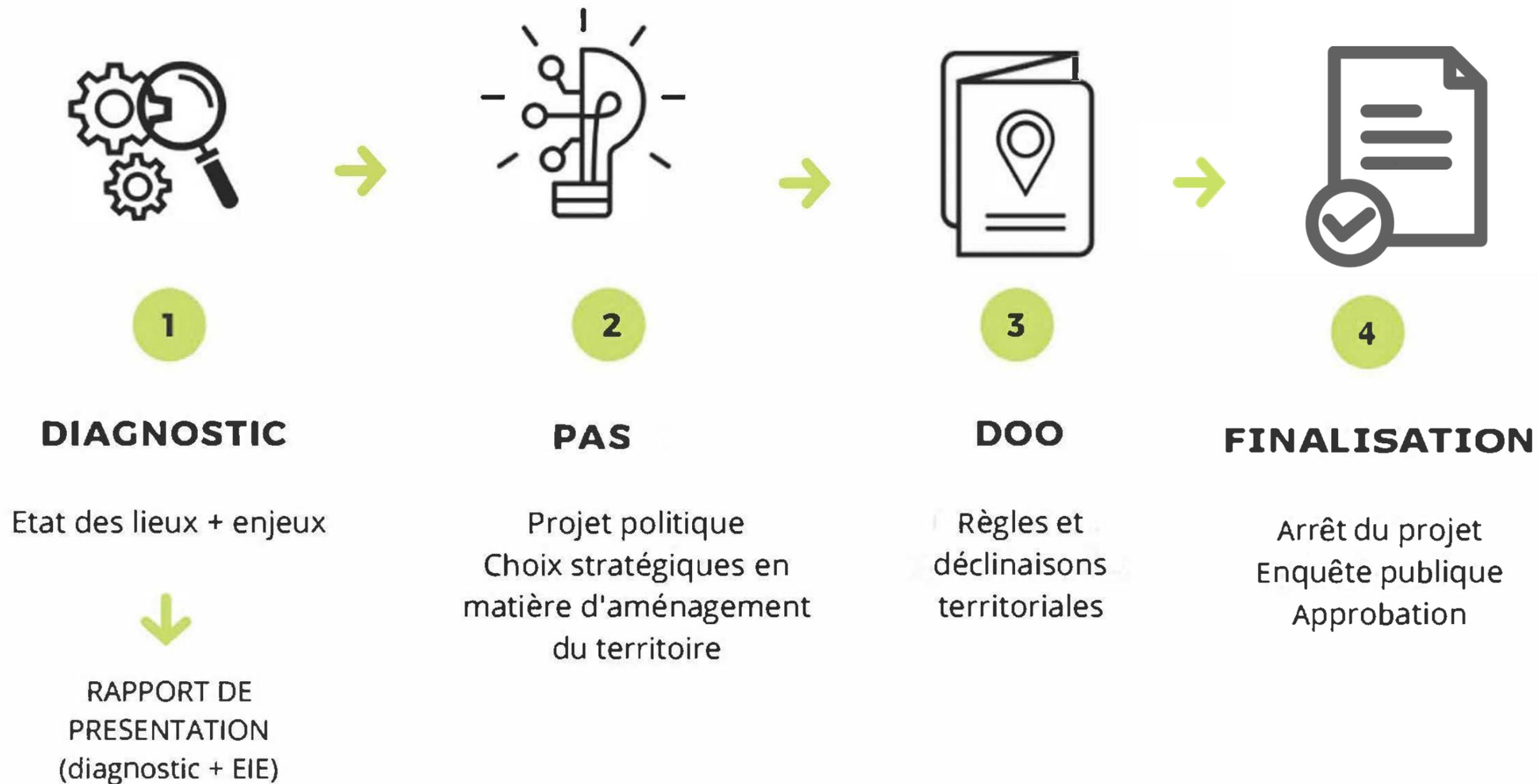
- concevoir et mettre en œuvre une stratégie pour les 20 ans à venir.



Comment se construit le SCoT du BARVAL ?



Le SCOT, un projet de territoire en plusieurs étapes





Le SCOT, un projet de territoire concerté en plusieurs étapes : focus sur le PAS



DU SECOND SEMESTRE 2019 AU PREMIER TRIMESTRE 2022



2^{ème} semestre 2019 : large concertation avec les acteurs et habitants du territoire (réunions publiques, ateliers de concertation, panel citoyen)



Une première version fixant les grandes orientations du projet de territoire débattue en décembre 2019



Des temps de travail avec les élus pour approfondir les enjeux et fixer les objectifs chiffrés (consommation d'espaces, croissance démographique, nombre de logements)



Des réunions publiques d'échanges avec le grand public (Janvier-Février 2022)



Une réunion des partenaires institutionnels (Mars 2022)

Un débat en Conseil syndical (Novembre 2022)



Le SCOT, un projet de territoire concerté en plusieurs étapes : focus sur le DOO



AU PREMIER SEMESTRE 2022



8 ateliers techniques thématiques avec les acteurs et actrices du territoire : élus, acteurs / actrices, associatifs, institutionnels, Personnes Publiques Associées (PPA)...



des ateliers grand public : autour de 4 thématiques transversales : habitat, mobilité, environnement, développement économique



un comité citoyen : ayant œuvré autour de 3 thématiques : pollutions lumineuses, préservation de la ressource en eau, mobilités



Des temps de travail avec les élus pour fixer le document d'orientation et d'objectifs (en croisant les apports du comité citoyens)



De nombreux moyens mis en place pour participer :



Des registres
papier



Le site internet et
la page facebook
du SYBARVAL



Des réunions publiques
organisées à chaque
étape

POUR S'INFORMER ET PARTICIPER



Des ateliers de travail
avec les partenaires et
les habitants



Un panel citoyen



Des articles dans les
journaux locaux et
municipaux



Ce qui ressort de la démarche de concertation :

DE FORTES ATTENTES EXPRIMÉES



Une urbanisation maîtrisée, pour toutes et tous, et respectueuse de l'environnement :

- En veillant à avoir une offre de logements diversifiée, adaptée et accessible
- En mettant en place des formes d'habitat plus durables
- En définissant des règles de construction adaptées aux spécificités du territoire



Une adaptation au changement climatique conciliant développement de l'habitat, préservation de l'environnement et des ressources naturelles :

- Préserver et protéger les espèces et milieux de vie et ressources naturelles



Ce qui ressort de la démarche de concertation :

DE FORTES ATTENTES EXPRIMÉES



Développer une économie plus verte, locale et durable :

- Privilégier les activités économiques au service des habitants et susceptibles de prévenir et atténuer les conséquences des changements climatiques



Concilier usage de la voiture, nécessaire sur le territoire et, imaginer les mobilités de demain par :

- L'amélioration de la fluidité du trafic (notamment sur le nord bassin) et le développement d'infrastructures dédiées à la voiture
- L'amélioration du réseau de transports collectif (maillage, accessibilité, fréquence, tarification, etc.)



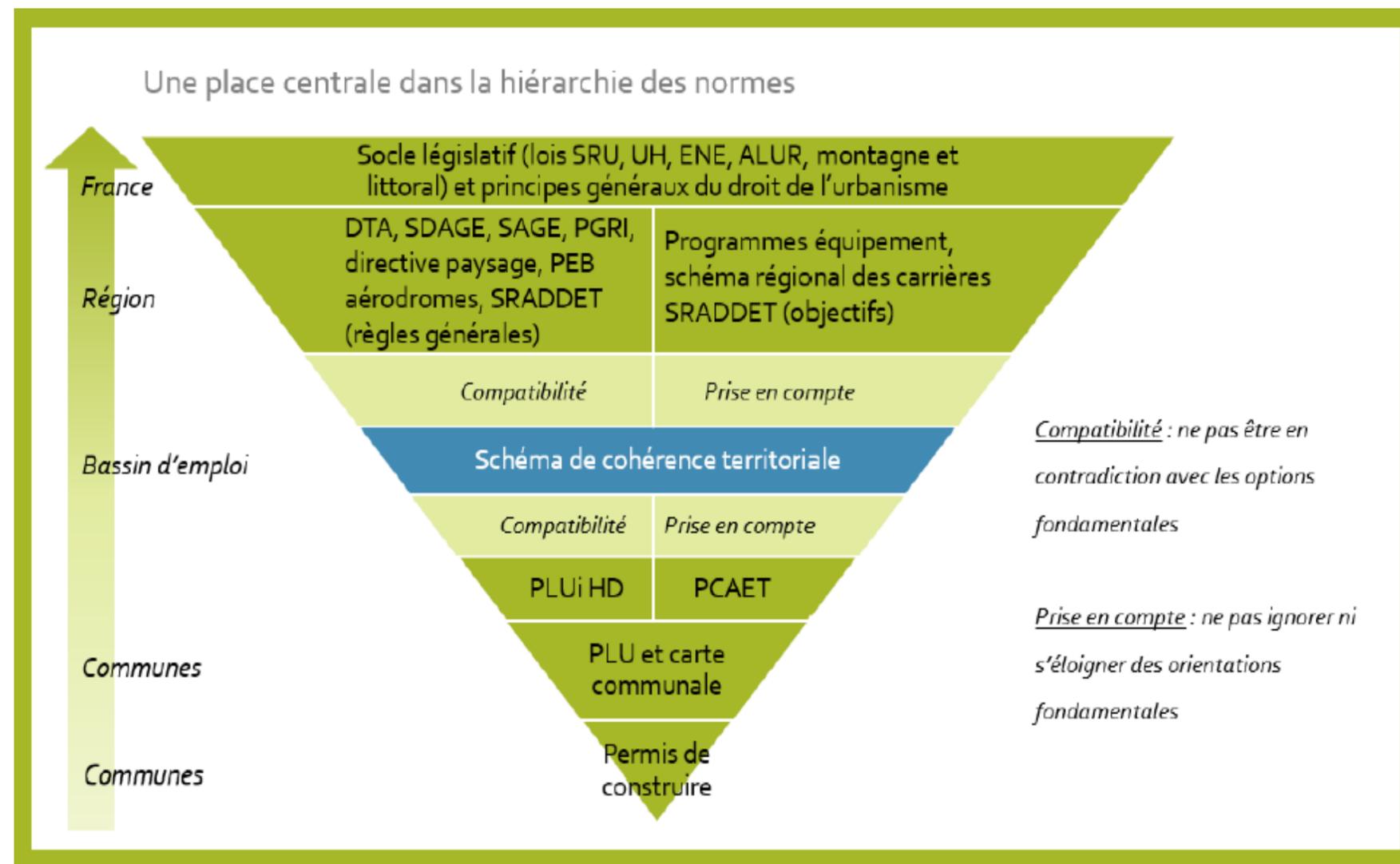
La traduction du Projet d'Aménagement Stratégique : le Document d'Orientation et d'Objectifs





Pour rappel sur le DOO : Document d’Orientation et d’Objectifs :

Le DOO c’est :
un document qui permettra d’exécuter le SCoT, avec lequel les documents de « rang inférieur » devront se mettre en compatibilité.



/// Pour rappel sur le DOO : Document d'Orientation et d'Objectifs :

Quelle est sa portée ?

Le DOO a une **portée juridique** et édicte des **prescriptions** et **recommandations** qui permettront une mise en œuvre efficace du projet de territoire.

→ Les objectifs du DOO peuvent être présentés par thématiques: Environnement, Habitat, Démographie, Mobilités, Activités économiques et Tourisme.

Le DOO du BARVAL c'est :

- ▶ **277 prescriptions**
- ▶ **157 recommandations**

→ Avec des prescriptions et recommandations également autour de **2 volets spécifiques** :

- « Littoral »
- et « Maritime »





Le Document d'Orientation et d'Objectifs en détail :

La traduction du projet

Le **Document d’Orientation et d’Objectifs** s’organise autour des **3 axes** issus du **Projet d’Aménagement Stratégique** :

Environnement Ressource en eau
Risques **Changement**
climatique Forêt **Energies**
Renouvelables Energies
Consommation foncière



Préserver

Accueillir



Nouvelles populations **Polarités**
Habitat Performance énergétique
Santé Equipements **Accueil**
Tourisme **Culture** Patrimoine
Mobilités

Economie(s) Diversification
Aménagements **Entreprises** Mer
Forêt Economie circulaire **Tourisme**
Numérique **Formation**
Accessibilité **Ressources**



Conforter



La traduction du projet



✓ Axe 1 | Préserver



Préserver le socle structurant des écosystèmes



Garantir en qualité et en quantité la ressource en eau



Favoriser les économies d'énergie



Atténuer les effets du changement climatique et adapter le territoire aux risques



La traduction du projet



✓ Axe 1 | Préserver

Préserver le
socle
structurant des
écosystèmes



- Protection des **réservoirs de biodiversité & des corridors écologiques** identifiés
- Préservation des **continuités écologiques**
- Identification et garantie(s) de la **conservation et bon état des zones humides**
- Préservation des **écosystèmes** de la **pollution lumineuse**
- Identification et résorption des **éléments fragmentants**
- Intégration **paysagère** et **coupures d'urbanisation**
- Restauration des **milieux**
- Préservation de l'**agriculture**
- Préservation de la **forêt**



La traduction du projet



✓ Axe 1 | Préserver

Garantir en
qualité et en
quantité la
ressource en
eau



- Préservation de la qualité de la **ressource en eau potable**
- Garantie des **systèmes d'assainissement efficaces**
- Maîtrise et **gestion des eaux pluviales**
- Adaptation des différents usages à la **disponibilité de la ressource en eau**

Favoriser les
économies
d'énergie



- Réduction des **consommations d'énergie des bâtiments et de l'éclairage public**
- Développement des **énergies renouvelables** sur les espaces déjà urbanisés



La traduction du projet



✓ Axe 1 | Préserver

Atténuer les effets du changement climatique et adapter le territoire aux risques



- Réduction et limitation des **Gaz à Effet de Serre (GES)**
- Réduction des **polluants atmosphériques**
- Protection et amélioration des **puits et réservoirs de Gaz à Effet de Serre (GES)**
- Adaptation du territoire à **l'augmentation de la température**
- Anticipation de l'intensification des **risques naturels**
- Gestion des **risques d'inondation, du recul du trait de côte, du recul dunaire, des feux de forêts ou encore des risques industriels et technologique**

La traduction du projet



✓ **Axe 1 | Préserver**

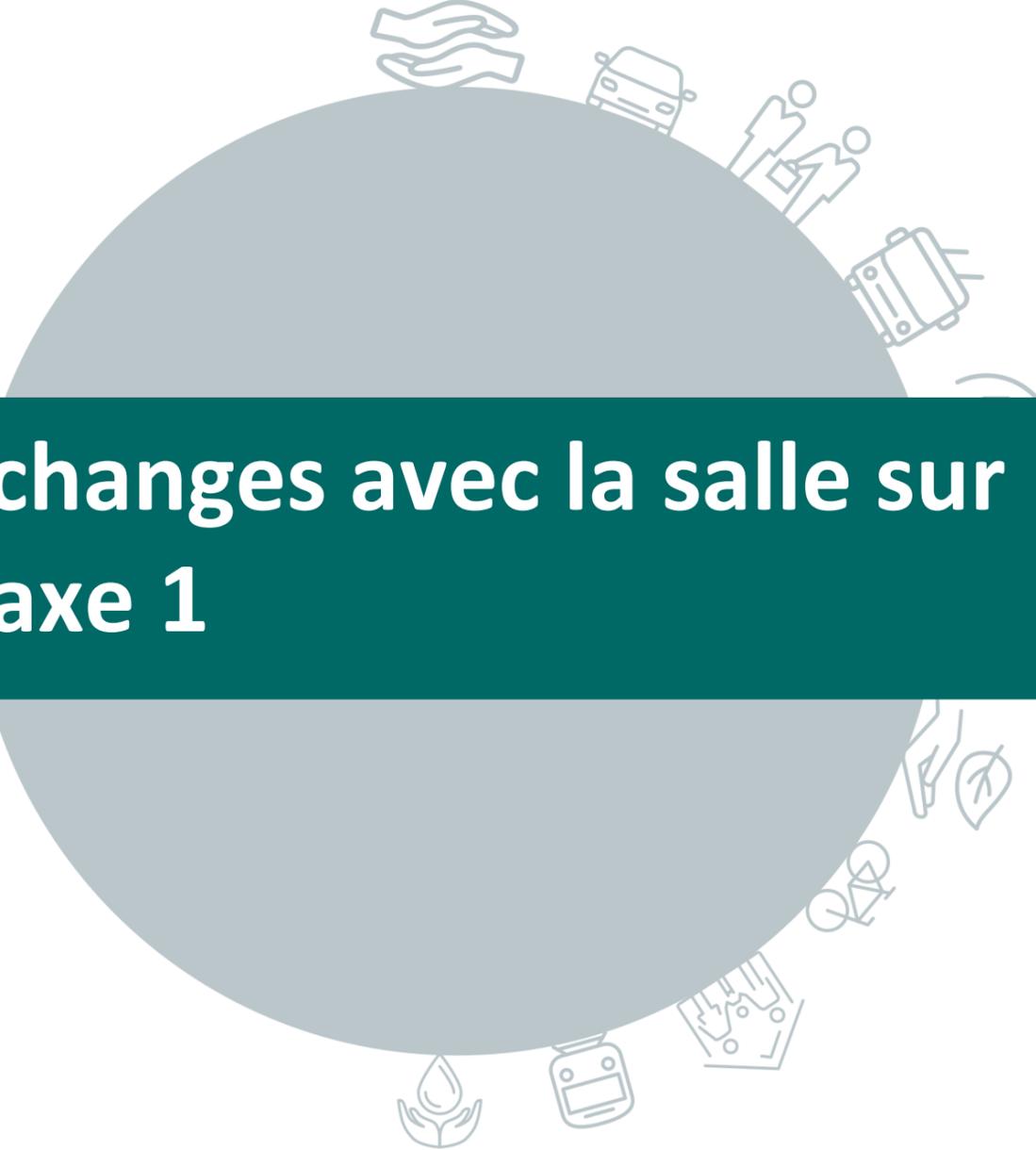
➔ **Focus : Réduire le rythme de consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers**

Une consommation de
1 601 ha
entre 2011 et 2020



Au **31 décembre 2030**, le
volume foncier urbanisé ne
devra pas excéder : 800 ha

- ▶ Le SYBARVAL dispose d'un suivi de la consommation d'espaces sur les deux premières années de la décennie 2021-2030 :
 - 2021 : 75 hectares** consommés
 - 2022 : 55 hectares** consommés
- ▶ le SCoT propose une hypothèse d'artificialisation maximale sur la période 2031 – 2040 de **400 hectares**.



Echanges avec la salle sur l'axe 1



La traduction du projet



✓ Axe 2 | Accueillir



Organiser l'armature urbaine et encadrer l'accueil de nouveaux habitants



Œuvrer à la valorisation touristique, patrimoniale et culturelle



Améliorer et diversifier les mobilités



La traduction du projet



✓ Axe 2 | Accueillir

Organiser
l'armature
urbaine et
encadrer
l'accueil de
nouveaux
habitants



- Freiner l'accueil de nouvelles populations en **décélérant la croissance démographique**
- Définir les capacités d'accueil du territoire autour des différentes **polarités**
- Optimiser **l'enveloppe urbaine**
- Permettre des **extensions limitées** pour l'habitat (notamment logement social)
- Répondre aux **besoins de la population actuelle** et permettre **aux nouvelles populations** de se loger
- Répondre aux **besoins des saisonniers**
- Développer la **performance énergétique** des bâtiments neufs et la réhabilitation thermique
- Maintenir le niveau de **l'offre de santé**
- Adapter les **équipements** et les **infrastructures** aux besoins de la population



La traduction du projet



✓ Axe 2 | Accueillir

Œuvrer à la
valorisation
touristique,
patrimoniale et
culturelle



- Mettre en valeur les **richesses touristiques variées** du territoire
- Elargir et diversifier **l'offre d'hébergement touristique**
- Préserver le **patrimoine vernaculaire et culturel**
- Proposer des **espaces de loisirs et récréatifs** pour les habitants



La traduction du projet



✓ Axe 2 | Accueillir

Améliorer et
diversifier les
mobilités



- Prendre en compte **les projets d'infrastructures routières de niveau national** actés ou en projet
- Approfondir et concrétiser les **projets routiers et ferroviaires locaux**
- Construire un territoire articulant **urbanisme et mobilités**
- Renforcement de **l'offre en transports en commun**
- Compléter les différentes **alternatives** à l'autosolisme et promouvoir les **modes actifs** vélo-piéton
- Assurer une **fluidité des circulations** en période estivale



La traduction du projet

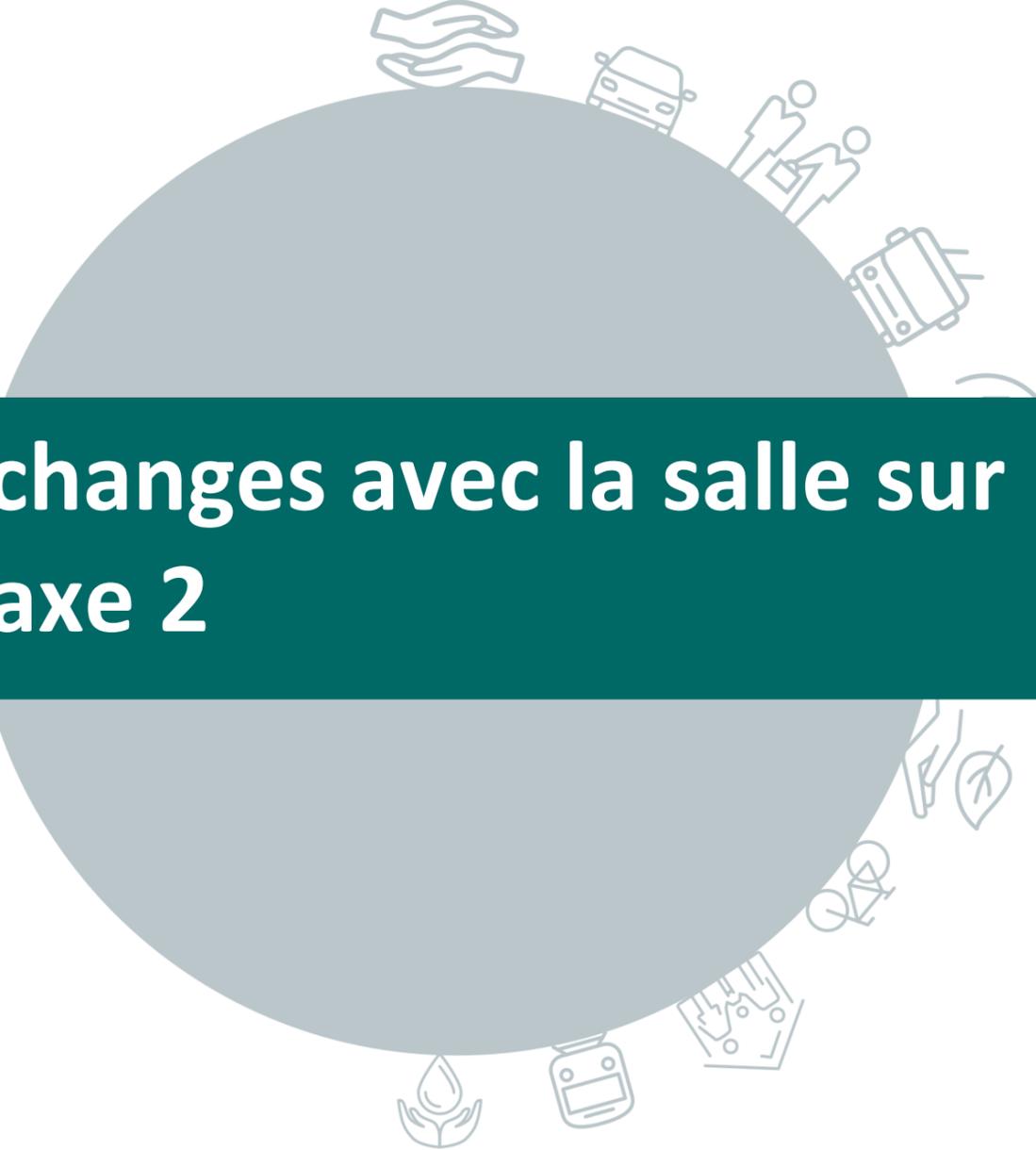


✓ Axe 2 | Accueillir

➔ Focus : Freiner l'accueil de nouvelles populations en décélérant la croissance démographique

	Objectifs démographiques		Besoins en logements	
	2030	2040	2030	2040
COBAN	+ 1,6 %	+ 1 %	7 648	5 989
COBAS	+ 0,8 %	+ 0,7 %	6 008	5 844
CDC Val de l'Eyre	+ 1,8%	+ 1,5 %	2 587	2 555
BARVAL	+ 1,3%	+ 1%	Environ 30 000	

+ une trajectoire pour offrir du logement abordable sur chaque intercommunalité



Echanges avec la salle sur l'axe 2

La traduction du projet



✓ Axe 3 | Conforter



Renforcer
l'économie
productive du
territoire



Consolider les
filières existantes
et émergents du
territoire



Valoriser les
ressources
primaires qui
façonnent les
paysages et
renforcent l'identité
du territoire



Optimiser
l'accessibilité
numérique et les
usages associés



La traduction du projet



✓ Axe 3 | Conforter

Renforcer
l'économie
productive du
territoire



- Rechercher **l'optimisation foncière**
- Favoriser une **diversification des offres** pour accueillir des **activités variées**
- Soutenir le **développement de l'économie présente**
- Promouvoir **des aménagements de qualité** pour une plus grande attractivité
- Des **besoins en bureaux et en logistique de proximité** à anticiper
- Anticiper les **besoins des entreprises de demain**



La traduction du projet



✓ Axe 3 | Conforter

Consolider les
filières
existantes et
émergents du
territoire



- Favoriser l'installation des entreprises pour la **création d'emplois locaux**
- Développer **l'offre de formation** autour des filières clés
- Diversifier la **filière touristique**
- Développer **l'économie circulaire**



La traduction du projet



✓ Axe 3 | Conforter

Valoriser les ressources primaires qui façonnent les paysages et renforcent l'identité du territoire



- Consolider **l'économie de la mer**
- Soutenir **l'économie forestière**
- Accompagner le **développement de la fibre** sur l'ensemble du territoire

Optimiser l'accessibilité numérique et les usages associés



- Développer **un panel de services numériques** pour faciliter le quotidien

La traduction du projet

✓ **Axe 3 | Conforter**

➔ **Focus DAACL : Organiser les aménagements artisanaux, commerciaux et logistiques**

Les prescriptions et recommandations se basent sur l'analyse commerciale issue du diagnostic du document d'aménagement artisanal, commercial et logistique (DAACL).

➔ Elles reprennent notamment la définition de l'offre commerciale du territoire selon une hiérarchie en trois niveaux.



DAACL : document intégré au schéma de cohérence territoriale (SCoT) qui permet de réguler certaines constructions et implantations commerciales, artisanales, et logistiques commerciales.

La traduction du projet



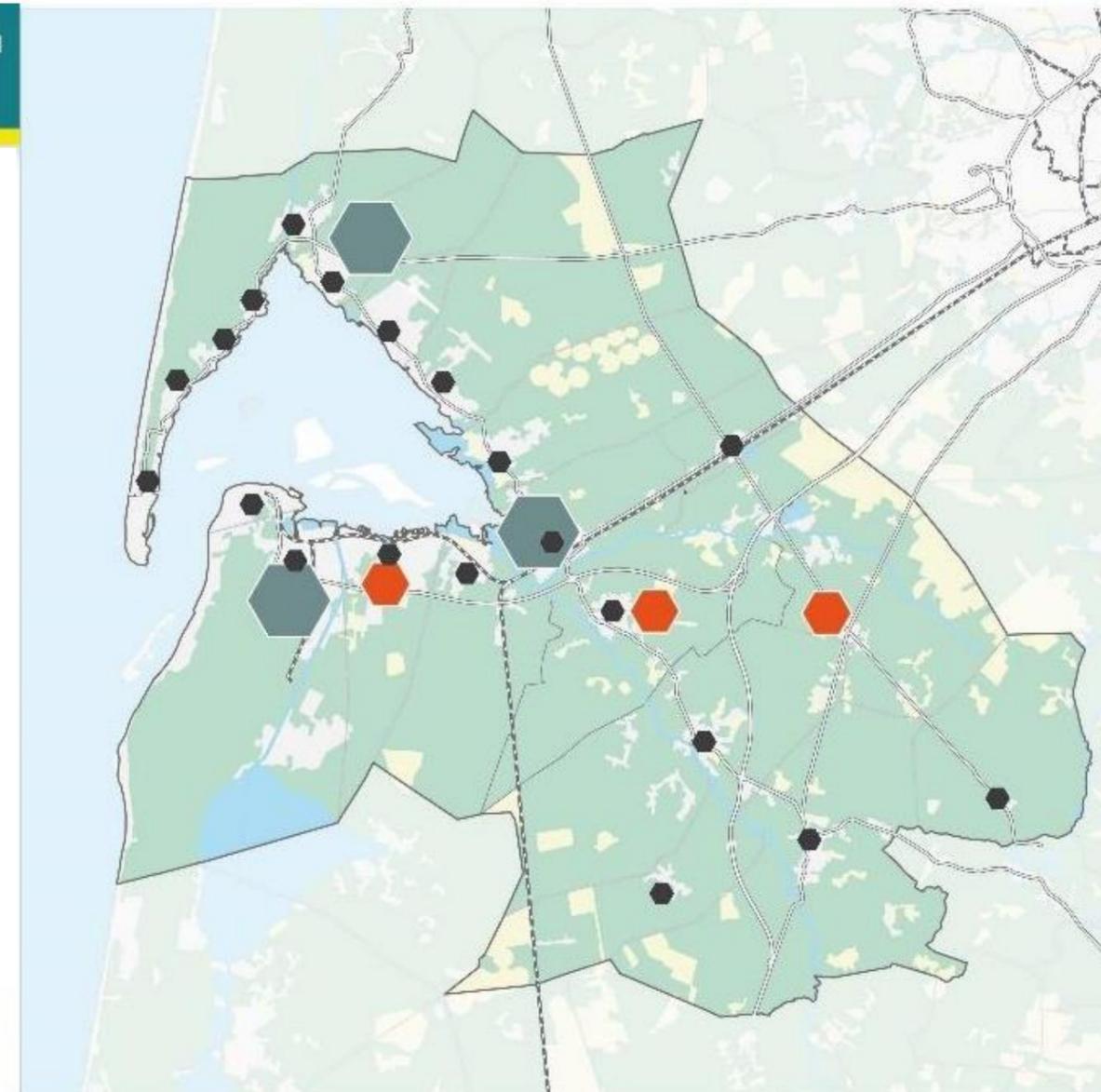
✓ Axe 3 | Conforter

➔ Focus DAACL : Organiser les aménagements artisanaux, commerciaux et logistiques

Le PAS définit d'ailleurs une armature commerciale en trois niveaux :

- ▶ Les zones commerciales de rayonnement territorial
- ▶ Les **pôles commerciaux d'envergure intercommunale**
- ▶ Les commerces de proximité.

L'armature commerciale du BARVAL



La traduction du projet



✓ Axe 3 | Conforter

➔ Focus DAACL : Organiser les aménagements artisanaux, commerciaux et logistiques

Les **Zones d'Aménagement Commercial (ZACOM)** d'envergure territoriale avec une influence à l'échelle d'une partie ou de l'ensemble du Bassin d'Arcachon - Val de l'Eyre, voire au-delà.



- 1) Zone multisites **Cap Océan-Caillivolle** à La Teste-de-Buch
- 2) Espace du **centre commercial du Delta** à Biganos
- 3) Espace du **centre Leclerc** à Arès



La traduction du projet



✓ Axe 3 | Conforter

➔ Focus DAACL : Organiser les aménagements artisanaux, commerciaux et logistiques

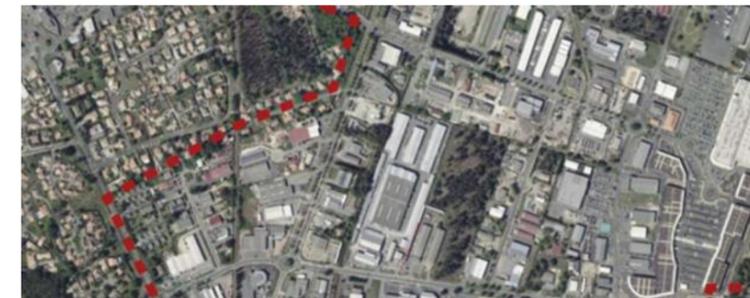
Les **Zones d'Intérêt Intercommunal (ZII)** qui se développent généralement autour d'un supermarché complété d'une galerie marchande.



- 1) Espace Grand Large/Actipole II à Gujan Mestras
- 2) ZAC du val de l'Eyre à Mios
- 3) Espace des Eyrialis au Barp



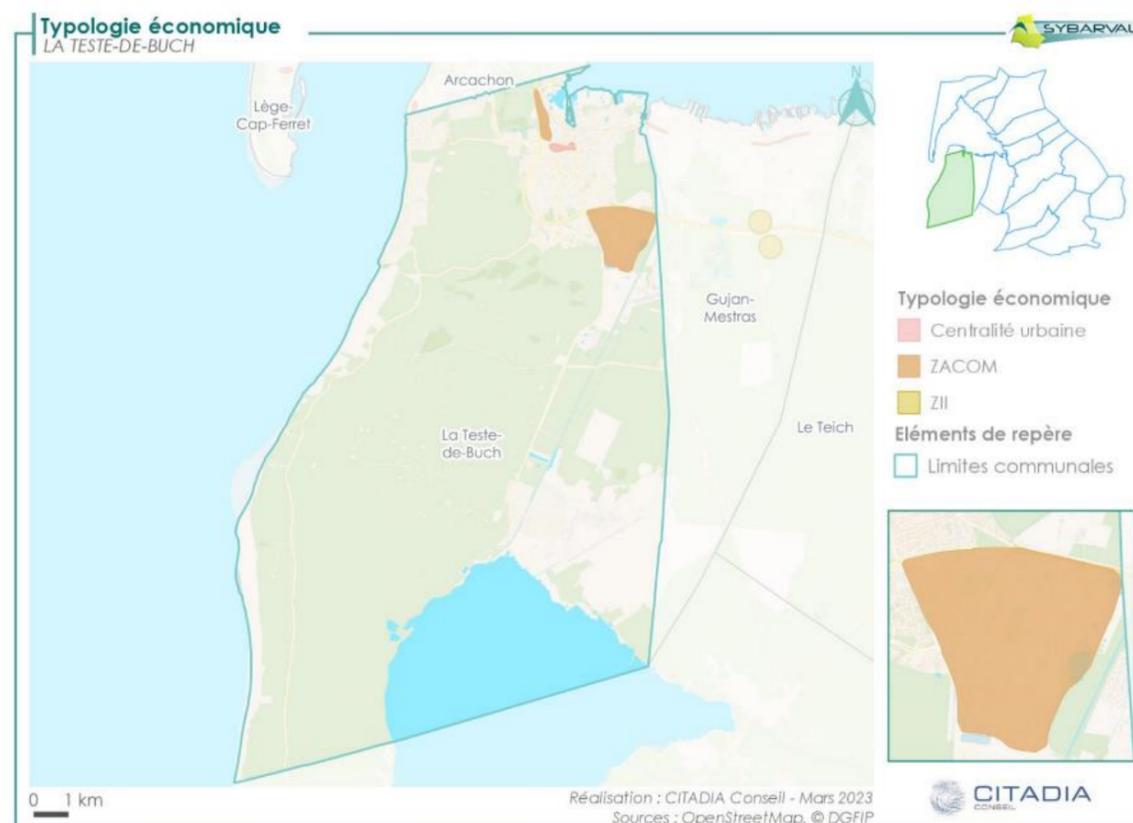
La traduction du projet



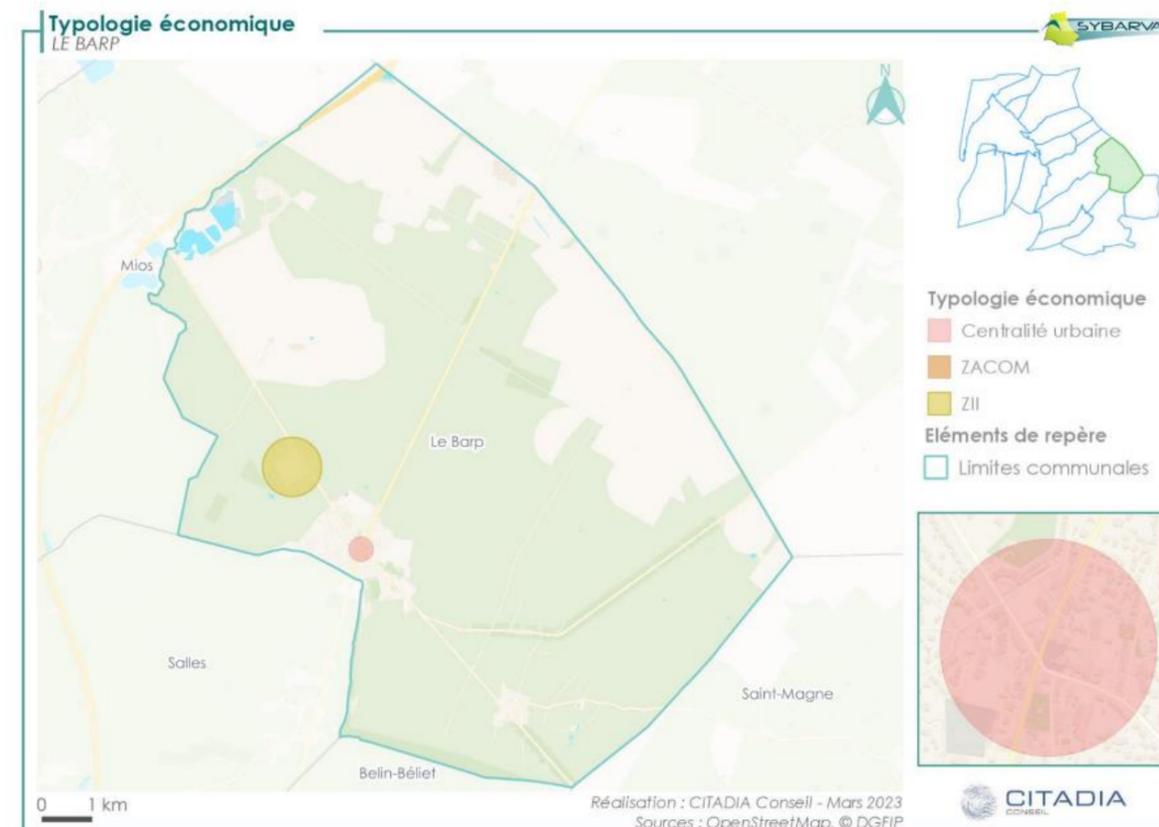
✓ Axe 3 | Conforter

➔ Focus DAACL : Organiser les aménagements artisanaux, commerciaux et logistiques

Les grands objectifs et orientations du DOO se déclinent ainsi :



^ Exemple d'identification des espaces économiques (commerciaux/logistiques) du territoire ;
La-Teste-de-Buch



^ Exemple d'identification des espaces économiques (commerciaux/logistiques) du territoire ;
Le Barp



La traduction du projet



✓ Axe 3 | Conforter

➔ Organiser les aménagements artisanaux, commerciaux et logistiques

Bâtir une ossature commerciale cohérente et organisée



Opter pour un développement commercial stratégique couplé d'une maîtrise foncière exemplaire



Concevoir un urbanisme commercial vertueux en matière architecturale, paysagère et environnementale



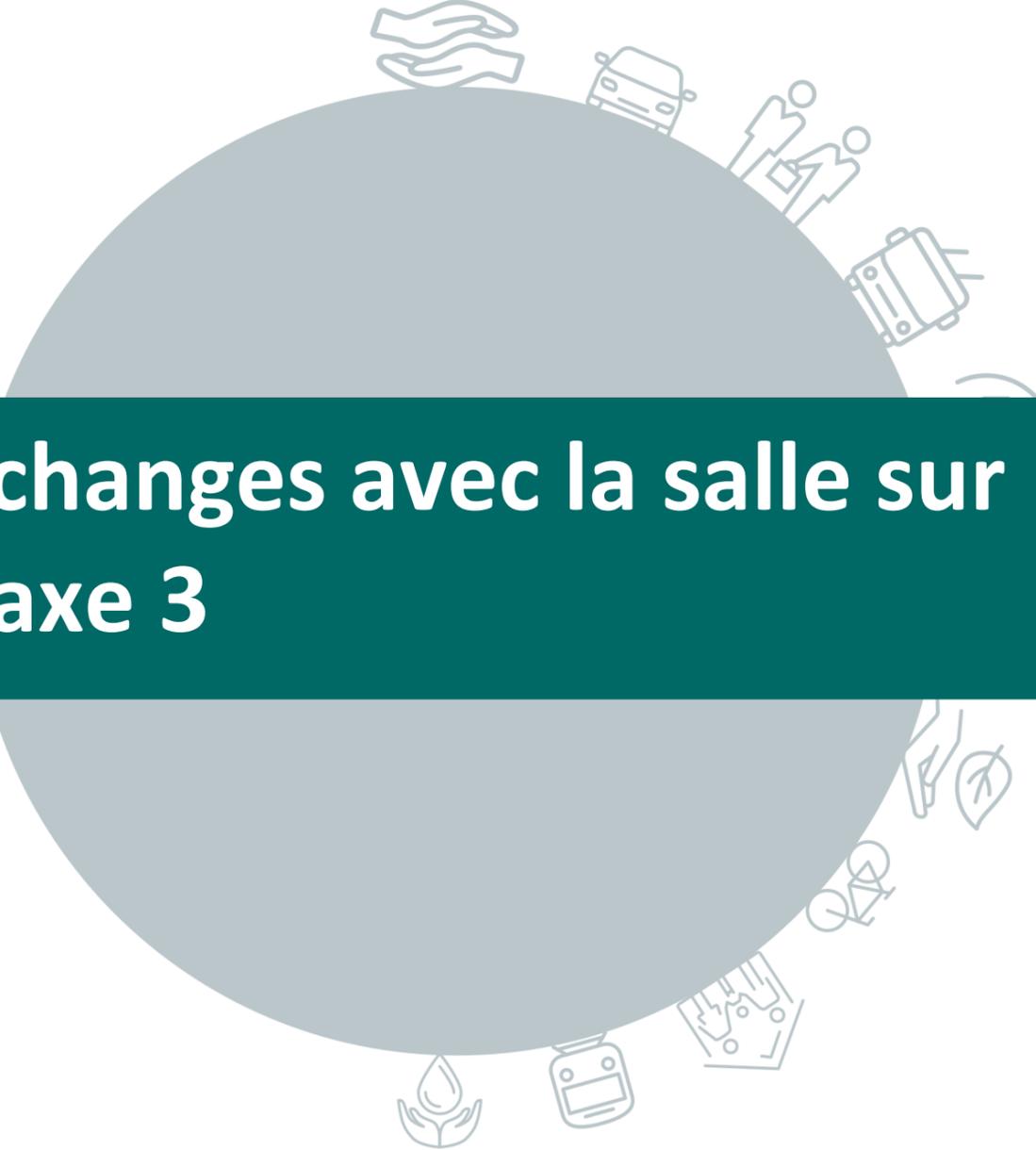
Affirmer les centralités comme des lieux clés de la vitalité commerciale du territoire



Réfléchir à un développement commercial favorable à toutes les mobilités



- Définition des **ZACOM/ZII**
- Définition de **deux types de centralités** : les centralités urbaines et les secteurs d'implantation périphériques (ZACOM/ZII)
- Articulation de ces **secteurs de centralité commerciale** avec les objectifs de maîtrise foncière
- Le SCoT prohibe tout nouveau développement commercial **hors centralités et hors secteurs d'implantation périphériques**
- Veiller au **bon équilibre commercial** entre les différents secteurs
- Amélioration qualitative des **zones commerciales et logistiques** du territoire
- Règles afin de rendre les **secteurs exemplaires** sur la gestion de l'eau, de l'énergie ou encore des paysages
- Privilégier les **centralités comme localisation préférentielle** pour les commerces
- Prescriptions pour inciter à **l'implantation en centralité** et pour lutter contre la vacance commerciale
- Tout projet d'aménagement commercial et/ou logistique devra veiller à maintenir une **cohérence** entre la localisation des équipements commerciaux et la maîtrise des flux de personnes et de marchandises



Echanges avec la salle sur l'axe 3



La traduction du projet



✓ Volet « Littoral »

Conformément aux exigences législatives, le DOO décline un volet littoral.

Ce volet inclut :

1. La **localisation géographique**
2. La méthodologie de définition de **l'enveloppe urbaine**
3. La définition des **enveloppes urbaines** : atlas communal
4. Les **agglomérations et villages** (articles L121-3 et L121-8)
5. Les **SDU - secteurs déjà urbanisés** (article L121-8)
6. La **bande des 100 mètres** (articles L121-16 et 17)
7. Les **espaces proches du rivage** (article L121-13)
8. Les **coupures d'urbanisation** (article L121-22)
9. Les **espaces remarquables** (articles L121-23 et 24)
10. La capacité d'accueil au titre de la **loi Littoral** (article L121-21)
11. La gestion des **risques littoraux et la relocalisation des activités** (article L121-22).

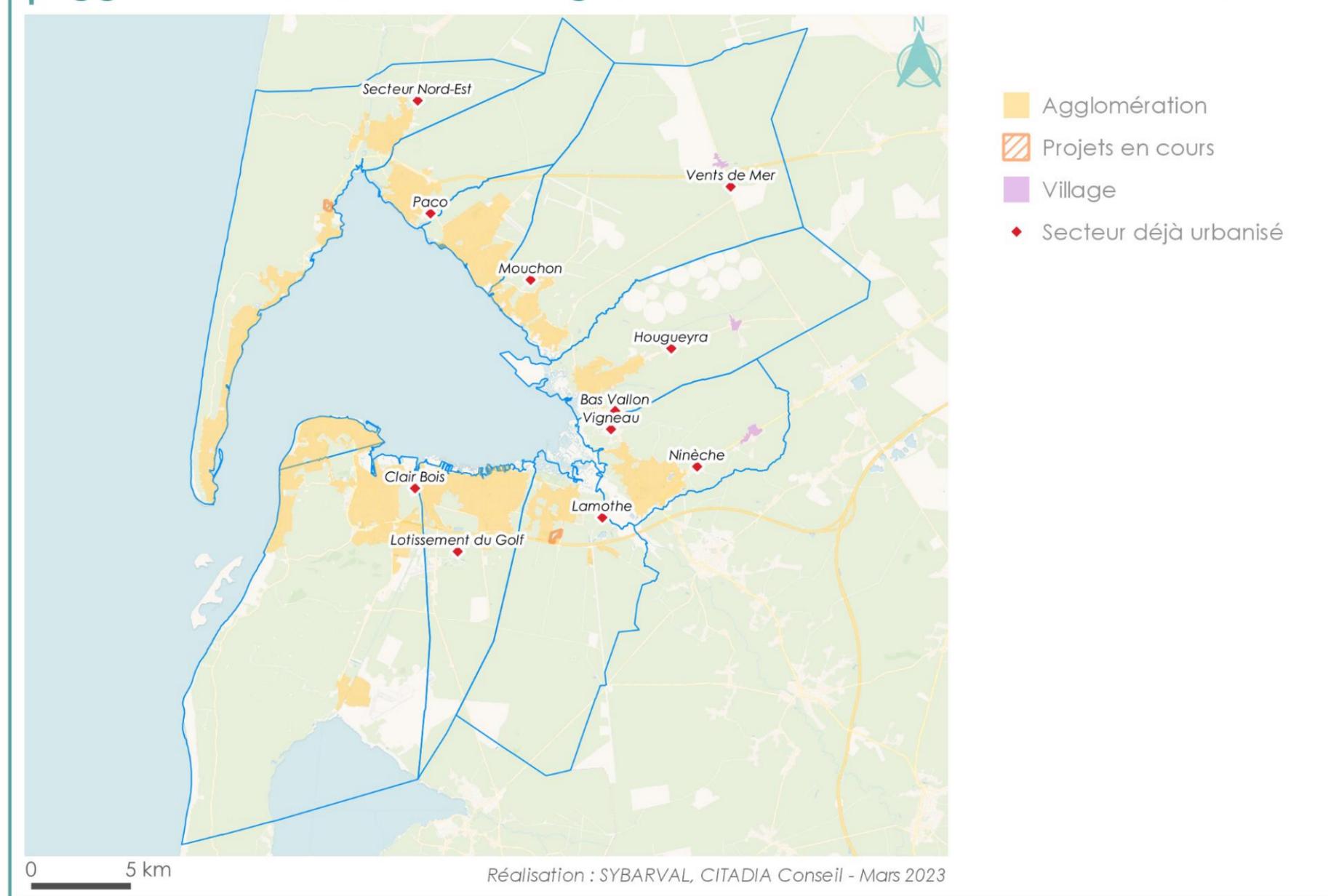
La traduction du projet



✓ Volet « Littoral »

➔ Focus | Agglomérations, SDU et villages

Agglomérations, SDU et villages



► Application de prescriptions spécifiques à chacun des secteurs identifiés

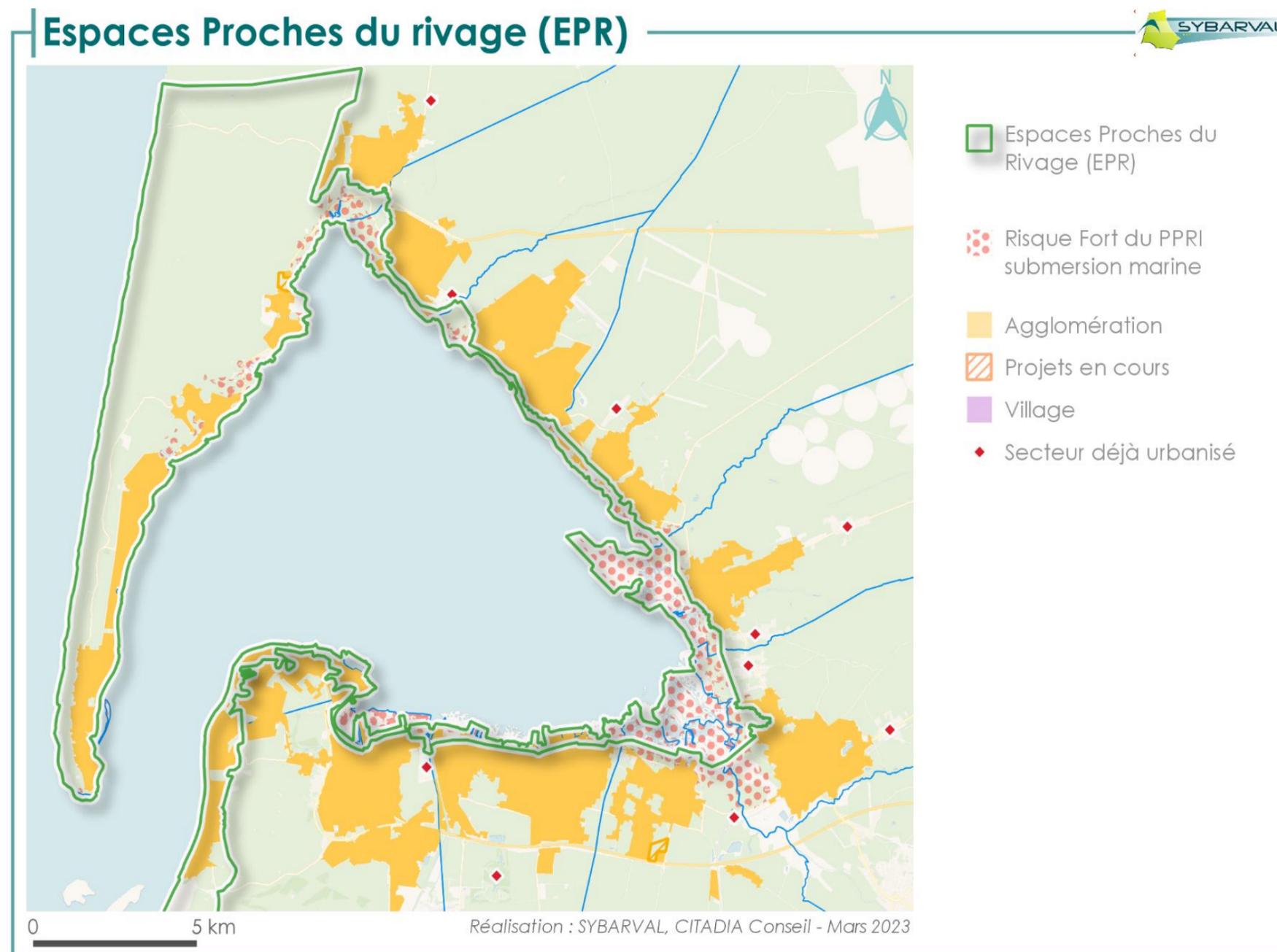
► Une méthodologie et des règles mises en place à l'échelle du BARVAL : une déclinaison locale à affiner dans les PLU

La traduction du projet



✓ Volet « Littoral »

➔ Focus | Bande de 100 mètres & espaces proches du rivage



► Délimitation de la bande des 100 mètres encadrée par le Code de l'urbanisme

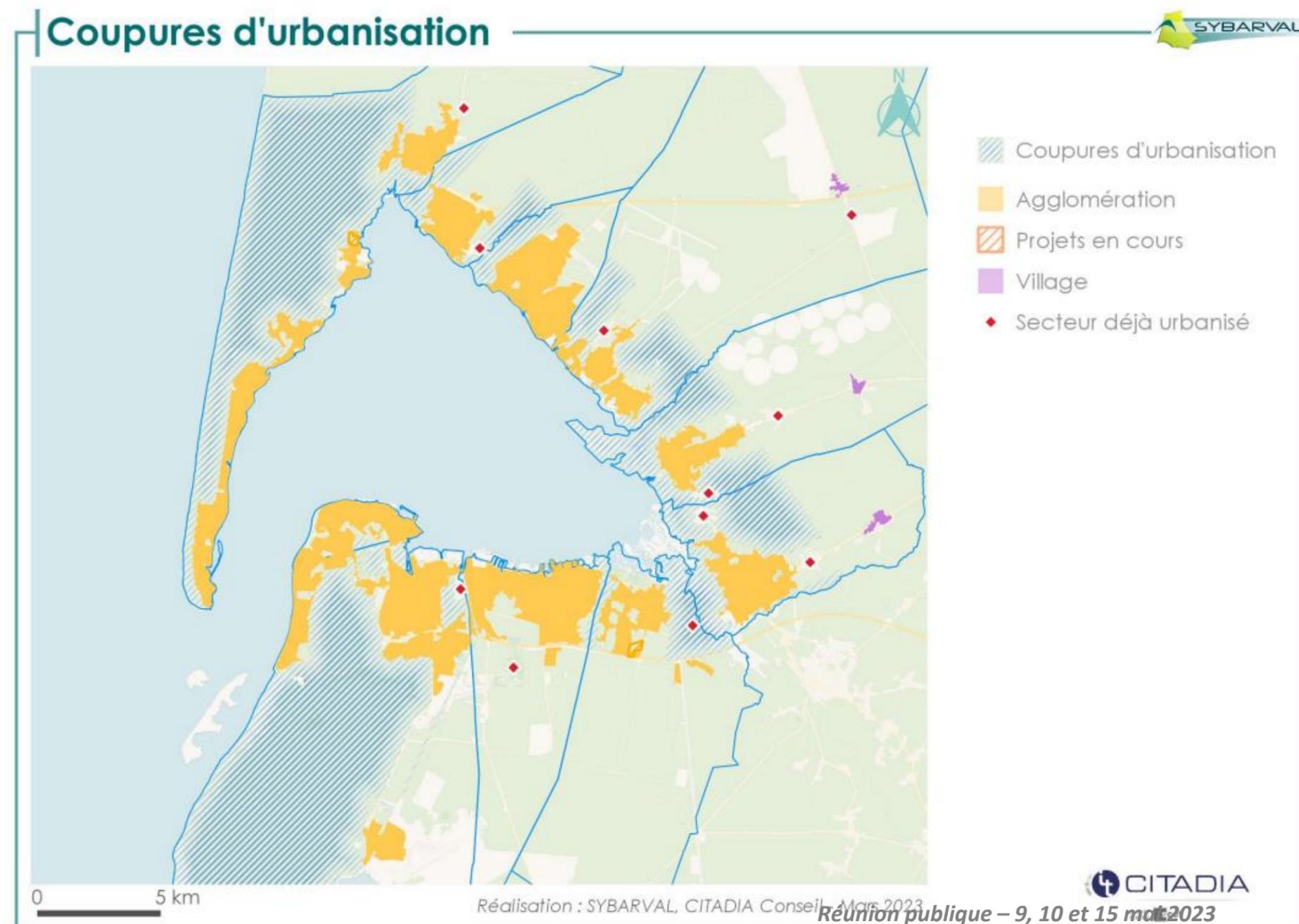
► Délimitation de critères pour les EPR :

- distance par rapport au rivage
- caractéristiques des espaces séparant les terrains de la mer
- co-visibilité en ayant des approches différenciées suivant l'urbanisation.

La traduction du projet



- ✓ Volet « Littoral »
 - ➔ Focus | Coupures d'urbanisation



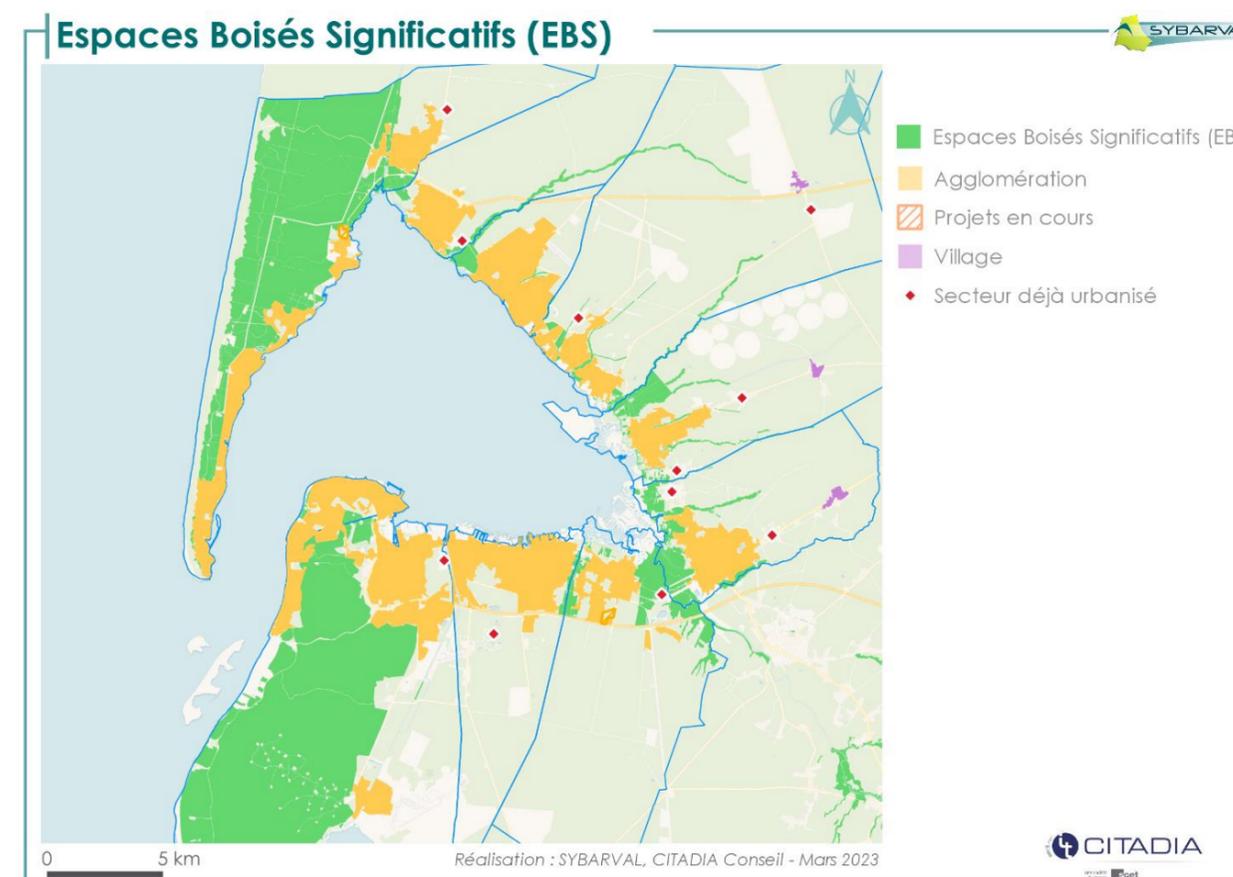
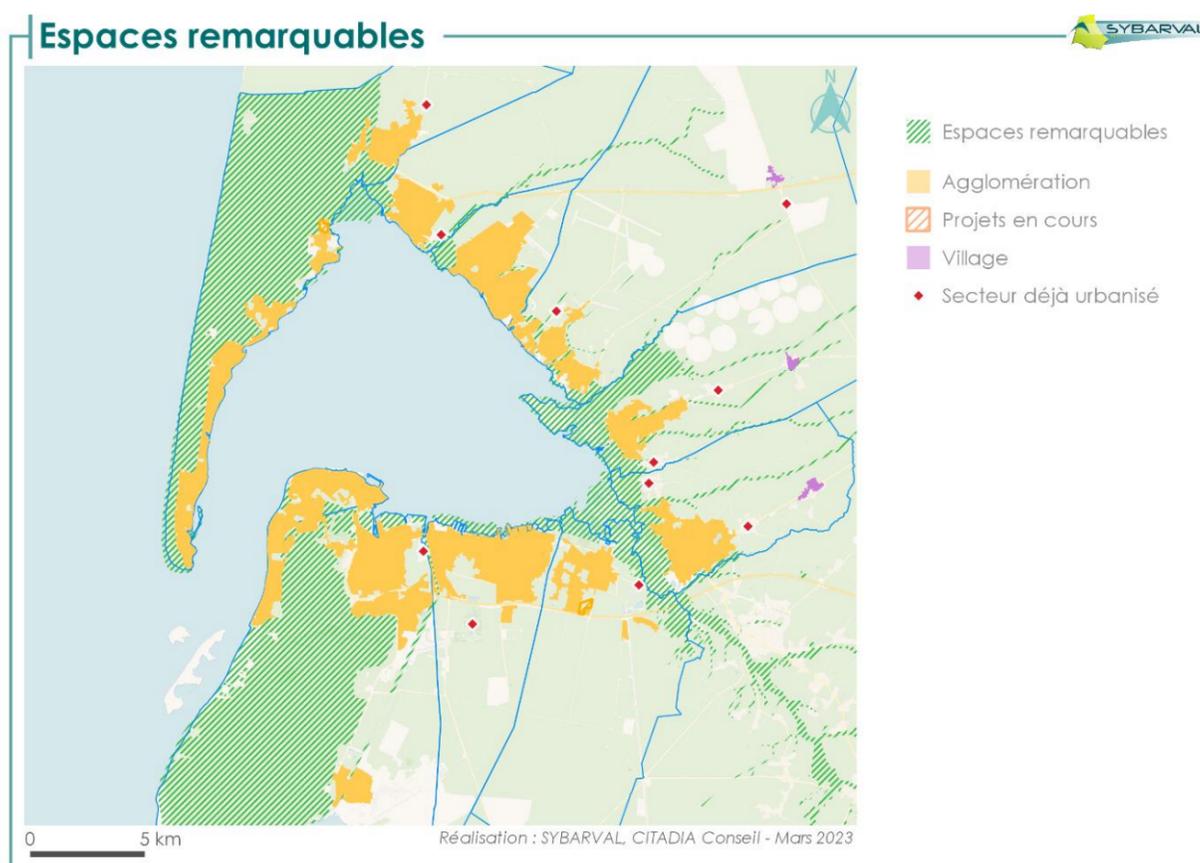
- ▶ Délimitation des coupures d'urbanisation
- ▶ Mise en place de prescriptions spécifiques

La traduction du projet



✓ Volet « Littoral »

➔ Focus | Espaces remarquables & Espaces Boisés Significatifs



- ▶ Mise en place de prescriptions spécifiques
- ▶ Déclinaison à effectuer dans les PLU



La traduction du projet



✓ Volet « Maritime »

Partie 1 – Les mesures de protection du milieu marin

L'identification des espaces du littoral à protéger

- Identification des législations spécifiques de protection et de gestion existants
- Identification des acteurs de la préservation
- ▶ **Le SCoT rappelle le rôle des PLU dans la délimitation et la protection des différents sites.**

Les espaces terrestres protégés dans le cadre du SCoT

- Rappel de la déclinaison de la loi Littoral
- Mention des plans-plages et de leurs enjeux
- Précisions sur les mesures de protection des espaces, de l'eau et de l'air existantes
- ▶ **Mise en œuvre de prescription afin de sécuriser les espaces terrestres mentionnés et répondant à des enjeux spécifiques (valorisation des sédiments issus des ports du bassin, friches ostréicoles...)**



La traduction du projet



✓ Volet « Maritime »

Partie 2 – Les vocations des différents secteurs de l’espace maritime et les conditions de compatibilité des divers usages

Développement durable des activités & PNMBA

- Appui sur la carte des vocations du Parc Naturel Marin du Bassin d’Arcachon
- Préservation du milieu marin et économie de la mer compatible avec l’identité maritime du territoire du Bassin d’Arcachon

Les circulations maritimes

- Rappel du rôle stratégique des collectivités locales en matière de mobilité maritime
- Précisions sur les acteurs locaux actifs
- ▶ **Prescription sur la carte des vocations du Plan de Gestion du PNMBA qui devient la carte des vocations du SCoT**
- ▶ **Intégration des mobilités maritimes dans les plans de mobilité**



La traduction du projet

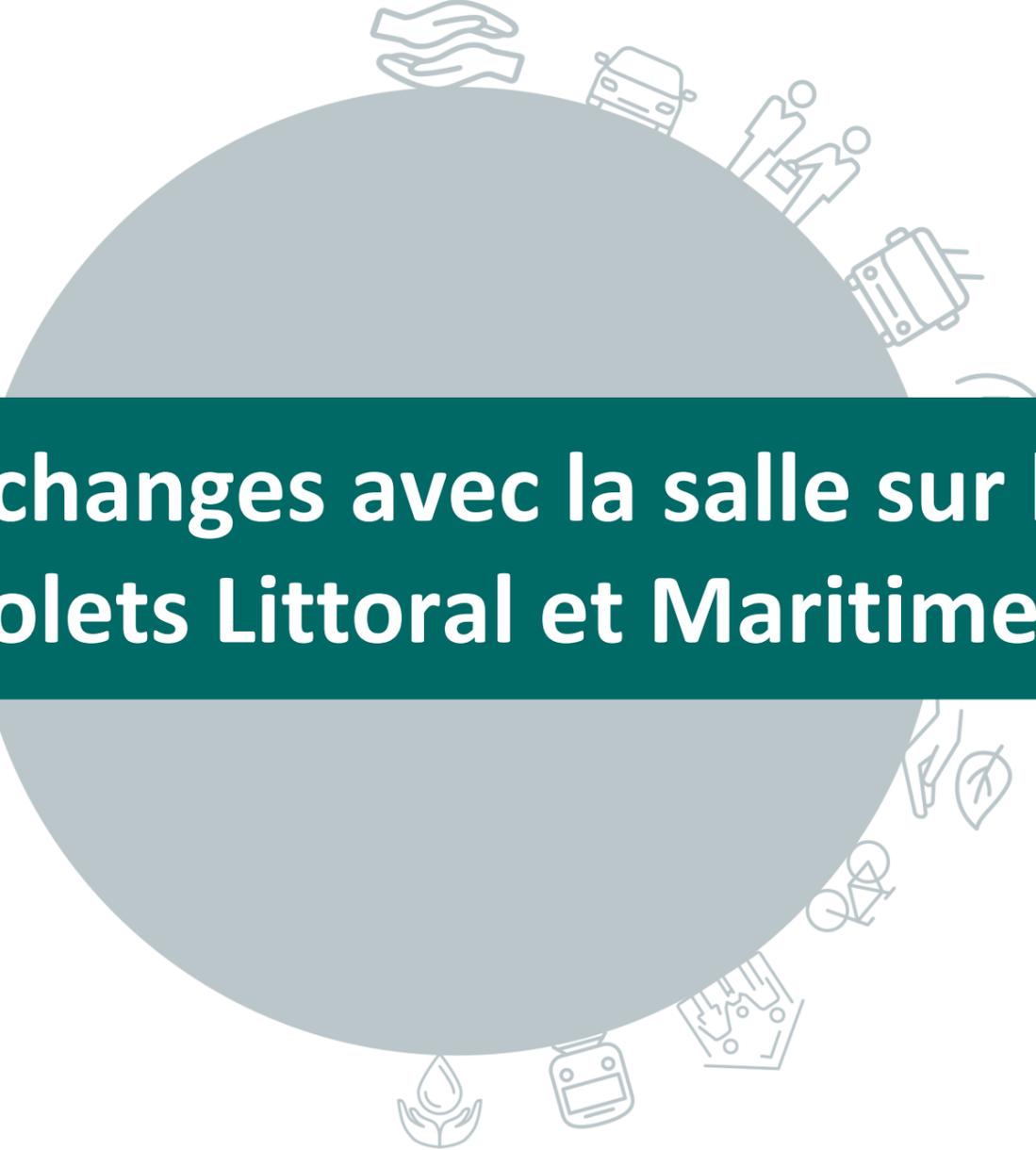


✓ Volet « Maritime »

Partie 3 – Les orientations et les principes de localisation des espaces portuaires

► Prescriptions :

- « L'arrêté préfectoral de délimitation du Domaine Public Maritime (DPM) définit les secteurs susceptibles d'être étendus et la superficie des extensions. **Le schéma de cohérence territoriale s'appuie sur cet arrêté pour déterminer les sites potentiels. Les éventuels projets d'extension doivent respecter l'ensemble des autres prescriptions, notamment celles du volet 'littoral'. »**
- « **Les schémas des vocations des villages ostréicoles permettent de déterminer les différents usages, en partenariat avec l'ensemble des acteurs en présence (organisations professionnelles, Etat, communes). Le schéma de cohérence territoriale s'appuie sur ces schémas pour encadrer l'aménagement des villages ostréicoles. »**



Echanges avec la salle sur les volets Littoral et Maritime

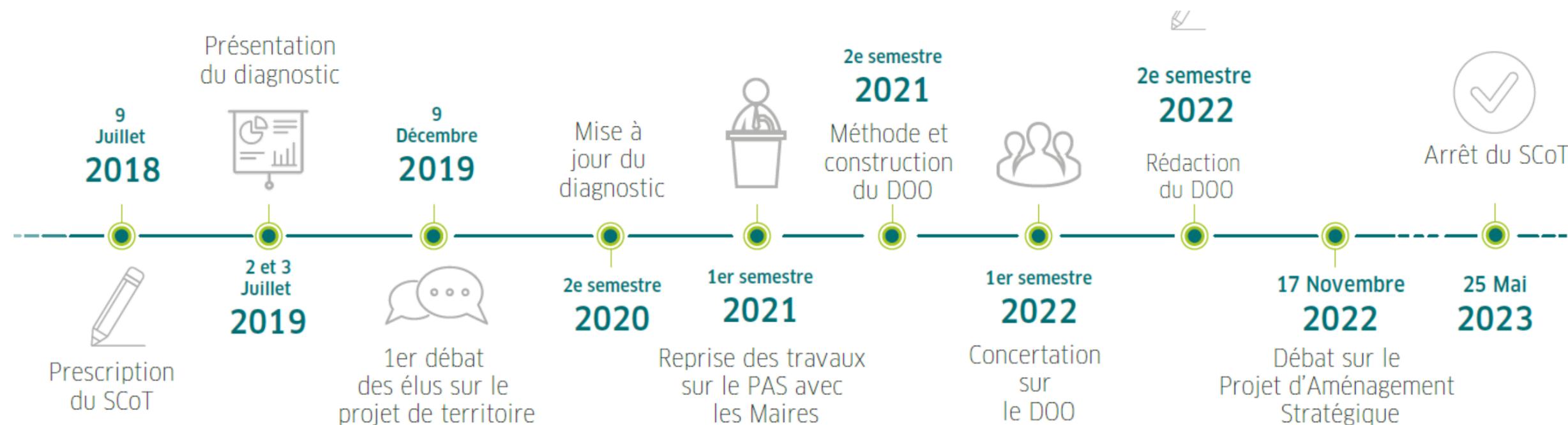


La suite de la démarche





La suite de la démarche et concertations sur le DOO



- ✓ **25 mai 2023 : Arrêt du SCoT**
- ✓ **Octobre 2023 : Enquête publique**
- ✓ **Juin-Août 2023 : 3 mois d'avis réglementaire des personnes publiques associées et consultées (PPA / PPC)**
- ✓ **Janvier 2024 : Approbation du SCoT**



Merci pour
votre attention

www.sybarval.fr



Domaine des Colonies
46 avenue des Colonies - 33510 Andernos-les-Bains
Tél. 05 57 76 26 86 - contact@sybarval.fr