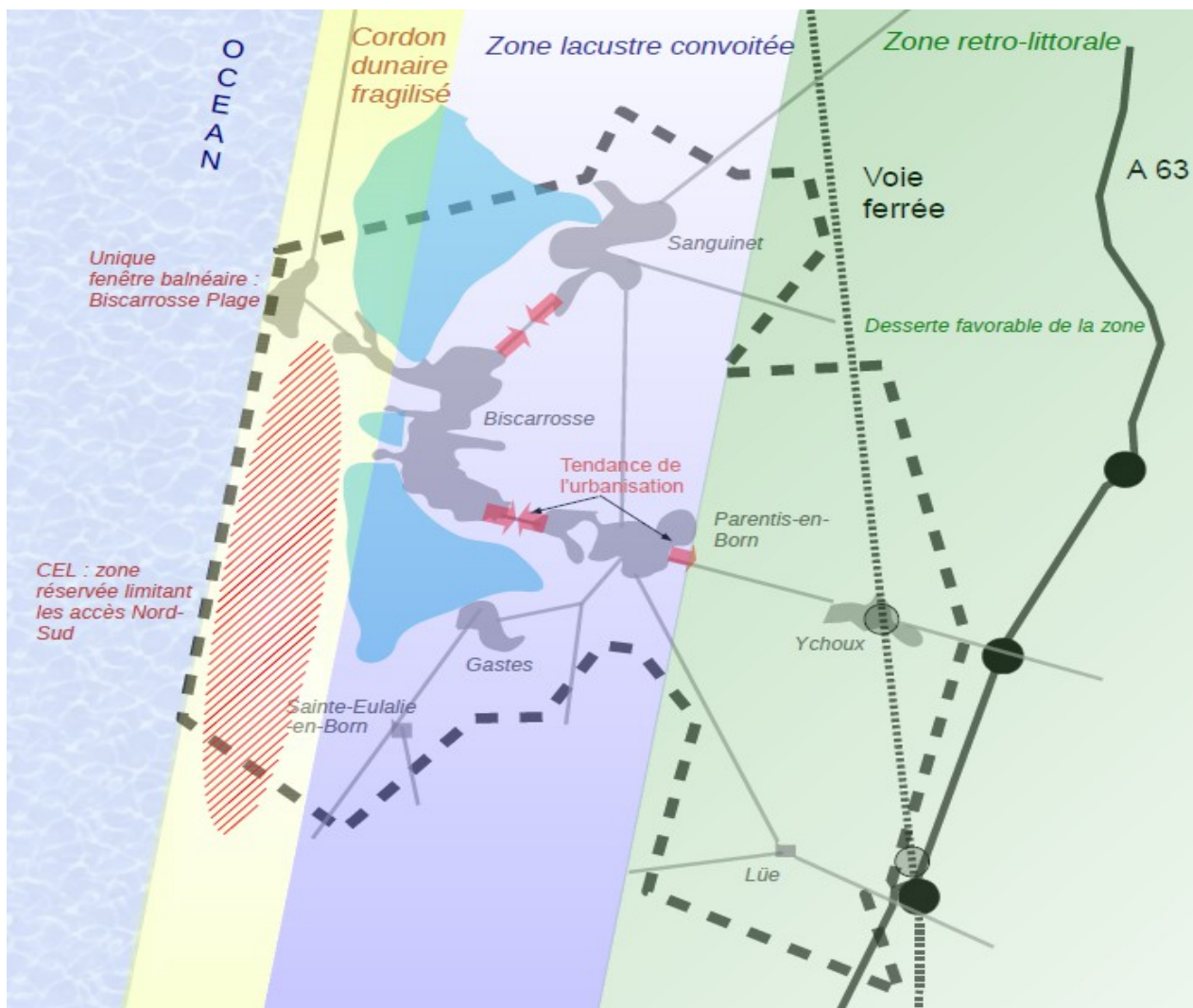


POINT DE VUE DE L'ETAT

Mai 2015

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DES GRANDS LACS

Cette note présente les enjeux prioritaires, à l'échelle du territoire de la Communauté de Communes, que l'État portera, tout au long de la procédure d'élaboration du document de planification. Ce document, qui n'est pas exhaustif constituera une référence pour les futurs échanges à venir entre les différentes personnes associées et pourra être enrichi tout au long de la procédure.



Éléments clés

- ▶ 25 079 habitants (INSEE – 2010)
- ▶ +33 % habitants entre 1999 et 2010
- ▶ 67 % du territoire couvert par la forêt
- ▶ 44 habitants au km²
- ▶ Façade océanique et lacustre

Ce territoire bénéficiant d'un environnement remarquable, présente une très forte attractivité.

Cependant les différents indicateurs socio-économiques (démographie, foncier, habitat, déplacements...) soulèvent les questions de :

- l'articulation des politiques de l'habitat et des déplacements,
- la pression urbaine sur les espaces les plus sensibles (littoral et forêt),
- l'attractivité du territoire.

HABITAT ET DEPLACEMENT : UN LIEN A CONFORTER

1 – Privilégier une approche intercommunale

Éléments clés

Les logements produits, entre 1999 et 2012, se répartissent de la façon suivante :

- ▶ Logements individuels : 67,5%
- ▶ Logements collectifs : 23,3%
- ▶ Résidences secondaires et logements occasionnels réalisés en 2010 :
 - 49 % : Biscarrosse,
 - 32 % : Sanguinet
 - 21 % : Département
- ▶ Le taux de vacance est de 4,8 %

Ces éléments montrent que le marché du logement locatif est perturbé par le marché du logement saisonnier touristique. L'accession à la propriété est, en outre, de plus en plus difficile en raison du coût du foncier.

La pression foncière et immobilière met en péril la mixité sociale du territoire : les populations à plus faibles revenus sont obligées de se tourner vers les communes rétro-littorales. La décennie écoulée a vu les prix croître de façon spectaculaire mais ceux-ci restent malgré tout moins pénalisants que ceux du Bassin d'Arcachon sud.

Dans ce cadre, l'intercommunalité doit :

- préciser et quantifier la nature et le type de logements à réaliser (familles monoparentales, personnes âgées), mais également les formes d'urbanisation que cela sous-tend ;
- assurer une production de logements accessibles aux jeunes ménages (locatif social et accession sociale à la propriété) ;
- mettre en place un Plan Local de l'Habitat avec une politique foncière engagée.

2 - “Habiter mieux” sur le territoire

Dans les zones qui constituent la vitrine du territoire, un aménagement qualitatif devra être recherché pour :

- les **entrées de ville** qui devront faire l'objet d'une réflexion préalable suivi d'un programme d'actions ;
- les **franges urbaines**, souvent peu prises en compte, alors qu'elles sont soumises à des contraintes importantes comme les risques incendie de forêt ou tempête et présentant un impact fort sur le paysage ;
- l'**antenne balnéaire** qui devra faire l'objet d'une double réflexion portant sur la requalification des zones bâties et des futures zones à développer en lien avec celle de la frange littorale.

À ce titre le paysagiste conseil de l'État est disponible.

3 - Un territoire plus accessible

L'éloignement des gares (Ychoux et Labouheyre) induit l'augmentation des trajets domicile-travail en voiture vers le sud de l'agglomération bordelaise et le sud du Bassin d'Arcachon.

Considérant la quasi-absence de transports en commun (une liaison en TER et quelques bus), l'utilisation de la voiture individuelle est exclusive. La mobilité des populations captives iront en s'accroissant.

Le volet « déplacements » devra être prévu dans le cadre du PLUi (offre actuelle et future en fonction des besoins permanents et saisonniers, des équipements et des services). Il devra privilégier des modes alternatifs à l'utilisation de la voiture. Des actions doivent être mises en œuvre pour désenclaver le territoire : transport en commun, contournement de bourg.

L'EAU ET LA FORÊT : DEUX ENTITES SOUS PRESSION

1 - Encadrer les pressions de l'urbanisation sur le littoral et autour des lacs

Le littoral constitue un secteur aussi fragile qu'attractif. Les derniers événements climatiques comme les tempêtes de mars 2014 ont accéléré les phénomènes d'érosion dunaire et ont montré la vulnérabilité des zones situées le long du littoral et des cours d'eau.

L'Etat portera une attention particulière sur :

- **la délimitation de la bande littorale et des espaces proches du rivage à moyen et à long terme** qui intégrera le risque érosion et le recul du trait de côte. Sur les secteurs particulièrement sensibles comme celui de Biscarrosse plage, une recomposition du bâti sur une frange rétro littorale doit être envisagée ou du moins étudiée ;
- **l'urbanisation des rivages littoraux et lacustres** devra être proscrite afin de préserver les zones humides. Ces dernières constituent un patrimoine exceptionnel en raison de leur richesse biologique et des fonctions naturelles qu'elles remplissent (régulation hydrologique, maintien d'une grande biodiversité, amélioration de la qualité des eaux, développement économique...). Ces zones humides nécessitent donc une préservation et une gestion durables ;
- **la préservation des paysages remarquables de la chaîne des lacs** qui constituent un cadre de vie et un enjeu touristique pour le territoire. Une étude menée depuis 2011 (étude en vue de la requalification du site inscrit des étangs landais Nord) vise à classer une partie de ce site ;
- **les enjeux liés à l'eau devront être intégrés dans tous les projets d'urbanisme et d'aménagement** en concevant des formes urbaines soucieuses de la gestion de l'eau (voirie, densité, limitation de l'étalement urbain). Dans ce cadre, l'élaboration d'un schéma de gestion des eaux pluviales est indispensable. L'ouverture à l'urbanisation des zones desservies en assainissement collectif devra être prioritaire.

2 - S'engager sur le devenir de la forêt

Le massif forestier est le garant de l'équilibre du territoire en luttant contre l'érosion des sols, en régulant l'élévation des nappes et en contribuant à la préservation de l'écosystème.

La forêt a été lourdement touchée par la tempête Klaus de 2009 (environ 23 %). L'attribution de subventions pour le reboisement est un motif de refus du défrichage au titre du code forestier. Ces dispositions ont pour conséquence de geler toute possibilité de construire. Une analyse précise et continue des parcelles subventionnées doit être conduite pour que cette contrainte soit bien prise en compte à l'échelle du PLUi et du SCOT.

La forêt ne doit pas constituer la variable d'ajustement systématique des projets d'aménagement. Le maître d'ouvrage devra en priorité construire dans les zones déjà urbanisées (friches, parcellaire libre,...), privilégier la recomposition du bâti existant avant d'envisager toute consommation nouvelle d'espaces naturels, agricoles ou forestiers.

1 - Un bassin d'emploi à sauvegarder

Eléments clés

- ▶ Plus de 70 % des actifs travaillent sur l'intercommunalité majoritairement sur Biscarrosse, Parentis en Born et Ychoux.
- ▶ Plusieurs activités ou d'entreprises structurent économiquement le territoire comme :
 - la DGA (Direction Générale de l'Armement) qui génère environ 800 emplois ;
 - l'agriculture et l'agroalimentaire regroupent un nombre significatif d'emplois ; les tomates et les myrtilles représentent plus de 500 emplois avec les saisonniers sur Parentis en Born ;
 - le territoire compte environ 4000 travailleurs saisonniers /an ;
 - la présence locale d'un principal gisement pétrolier français, exploité depuis 1954, constitue une forte originalité du territoire ;
 - la forêt constitue également une ressource importante et stratégique.

Le maintien et la préservation de ces activités économiques pourront être assurés à la condition de :

- ne pas empêcher toute possibilité de développement de ces activités ;
- faire coexister les zones d'activités économiques et les zones d'habitat en évitant les conflits de voisinage ;
- organiser de fonctionnement de ces activités en (logements des employés, déplacement, ...)
- garantir la pérennité de l'activité industrielle, à travers le positionnement et la promotion de zones d'activités performantes et bien équipées en offre numérique haut et très haut débit. (Le territoire ne bénéficie aujourd'hui pas de desserte en fibre optique) ;
- améliorer l'image de marque de la station balnéaire étant un impératif, tout projet doit s'inscrire dans une démarche qualitative, urbaine et architecturale.

2 - Une économie touristique moins dépendante de la saisonnalité

L'économie touristique doit aussi s'appuyer sur le **tourisme vert** et sur un patrimoine culturel davantage tourné vers l'arrière pays, propice à l'étalement de la saison.

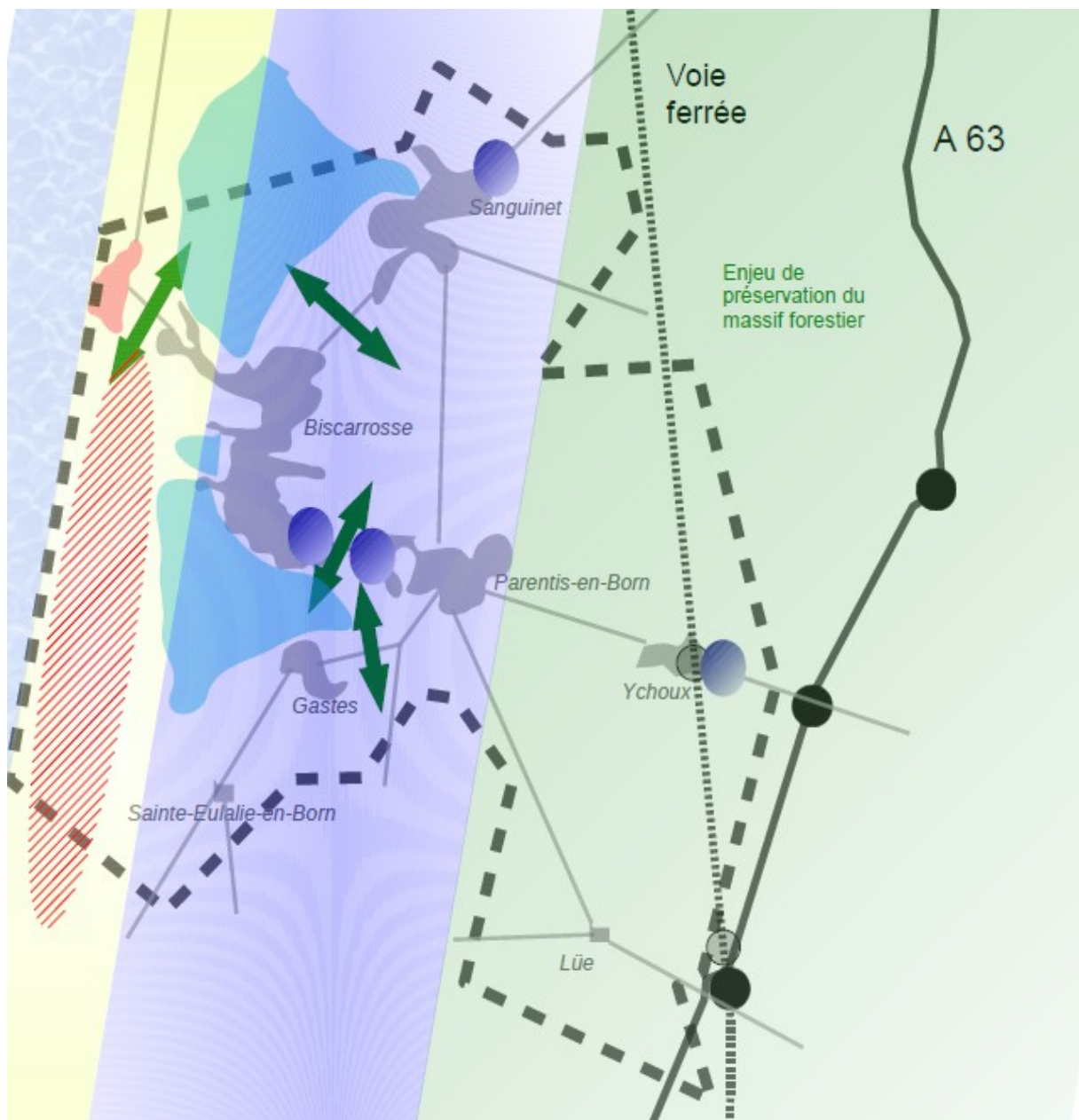
Le territoire est traversé par la voie cyclable inscrite au schéma directeur Vélo. Les actions se portent maintenant sur la **desserte de l'arrière pays**.

Les zones côtières et lacustres sont soumises à de très fortes pressions foncières. Le développement massif de l'installation de mobil-homes dans les terrains de camping aménagés illustre bien ce fait. L'**hôtellerie de plein air** mute et les mobil-homes remplacent les tentes de toile et les caravanes. Cette forme d'occupation du sol simulant de plus en plus l'urbanisation prend de l'ampleur et doit être encadrée à l'échelle du territoire, au regard des grands principes de la loi Littoral.

L'offre de l' **hébergement pour les travailleurs saisonniers** constitue un levier important dans la qualité du travail rendu par les saisonniers.

Toutes ces thématiques transversales ne peuvent s'appréhender qu'à l'échelle du PLUi.

Synthèse des enjeux identifiés par l'Etat



Légende

- Croissance urbaine à contenir en identifiant trames vertes et coupures d'urbanisation
- Enjeu de requalification des entrées de ville
- Urbanisation
- Enjeu de valorisation et de mutation de l'antenne balnéaire