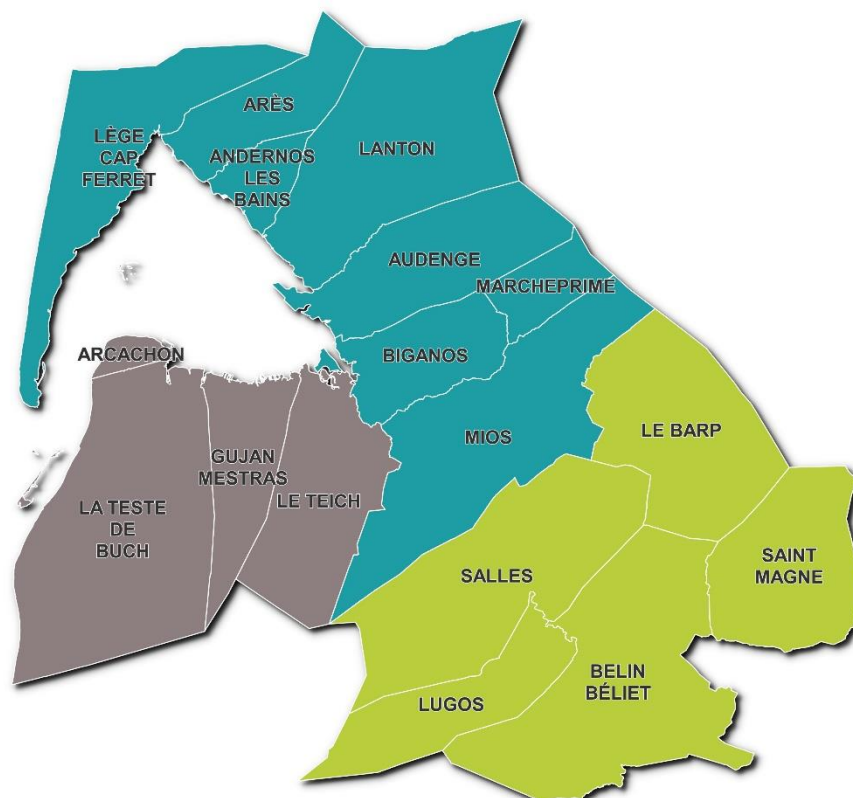




**Syndicat Mixte du Bassin d’Arcachon et du Val de l’Eyre**

## **Schéma de Cohérence Territoriale**

**Modification du projet de Schéma de Cohérence Territoriale  
à la suite des avis des Personnes Publiques Associées et  
structures consultées, des conclusions du Commissaire  
Enquêteur et du contrôle de légalité**



**Approbation du SCoT – 6 juin 2024**

Le projet de Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) a été arrêté le 25 mai 2023.

Les Personnes Publiques Associées et Consultées (PPA / PPC) ont bénéficié de trois mois réglementaires pour rendre un avis sur le projet de SCoT arrêté. Les avis ont été analysés. Chaque remarque et chaque proposition de modification ont été étudiées dans un premier tableau. Les arguments ont été détaillés afin d'acter la prise en compte ou le rejet des demandes.

Du 2 octobre au 3 novembre 2023, une enquête publique a été organisée afin de soumettre le projet de SCoT aux avis et remarques des habitants. Le rapport du Commissaire enquêteur a été remis à la Présidente du SYBARVAL le 1<sup>er</sup> décembre 2023. L'ensemble des contributions ont été reprises dans un deuxième tableau afin d'y apporter des éléments de réponse.

Le Schéma de Cohérence Territoriale a été approuvé une première fois le 25 janvier 2024 puis transmis au contrôle de légalité. Conformément à l'article L143-25 du Code de l'Urbanisme, le Préfet a suspendu le caractère exécutoire du SCoT. Les remarques ont été analysées dans un troisième tableau. Pour chaque demande, une réponse a été apportée avec des propositions de modifications des documents du SCoT.

En complément des tableaux d'analyse, recensant l'ensemble des remarques réceptionnées (et numérotées par observation), **la présente note recense toutes les modifications apportées aux différents documents constitutifs du SCoT** (1. PAS, 2.1 DOO, 2.2 Annexes du DOO, 3.1 Diagnostic, 3.2 Etat Initial de l'Environnement, 3.3 Justifications des choix, 3.4 Evaluation Environnementale, 3.5 Guide de mise en œuvre).

- Chaque chapitre de cette note correspond à l'un des documents visés ci-dessus.
- Les paragraphes, prescriptions et recommandations concernés sont cités et **les parties modifiées sont matérialisées en bleu (ajout et suppression)**.

#### Précaution de lecture

Les modifications sont apportées au projet arrêté le 25 mai 2023 par le Conseil syndical.

Ainsi, les références aux pages et aux numéros de prescriptions et de recommandations sont celles du projet arrêté.

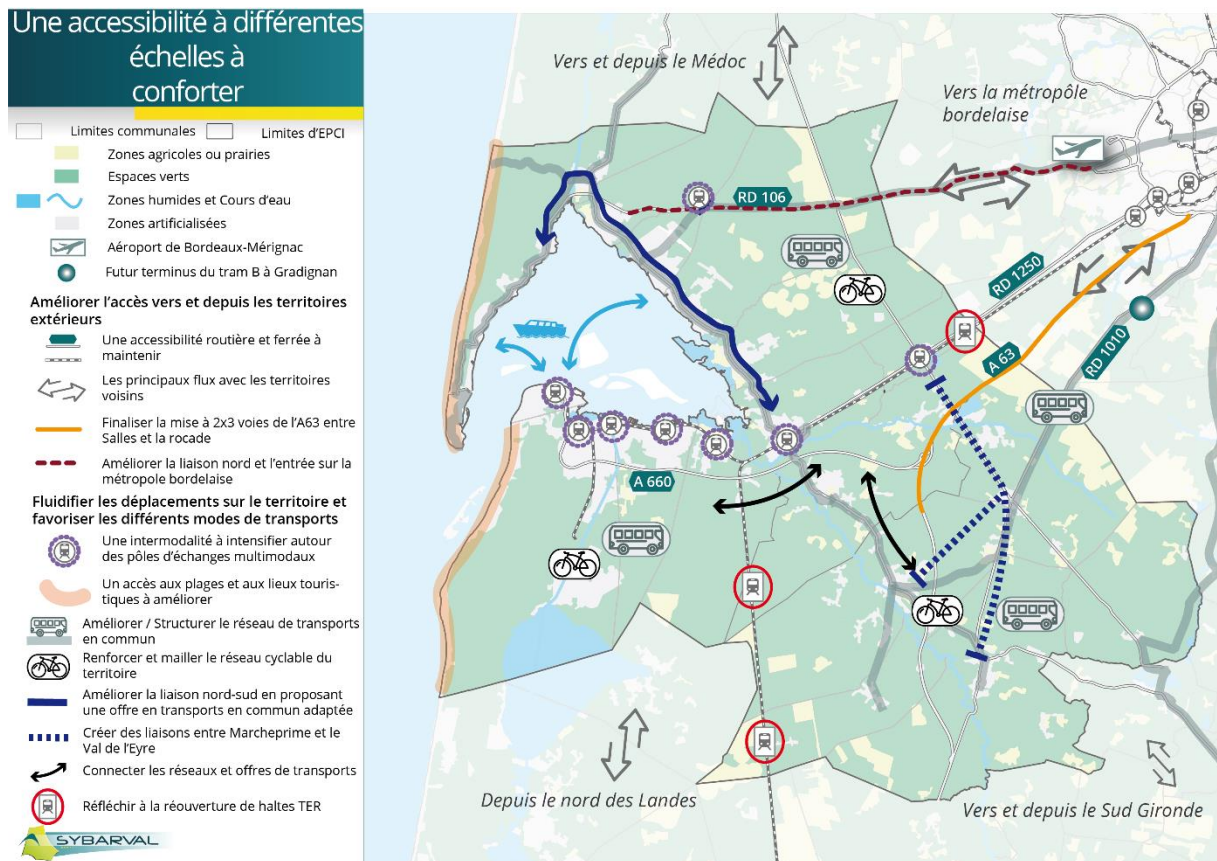
# 1. Le PAS

**Modification n°1 :** Erreur matérielle (observation PPA n°187 et contributions EP n°2, 3, 38, 92, 96), page 34 du PAS. Il convient de corriger l'erreur matérielle commise dans le PAS de la manière suivante :

« Le SCoT fixe le nombre de logements à produire. Le scénario de croissance démographique présenté implique d'offrir environ ~~8-800~~ **10 483 logements** supplémentaires à 2030, puis environ **8 600 nouveaux logements** à 2040 ».

**Modification n°2 :** La carte "Une accessibilité à différentes échelles à conforter" se situe page 44 du PAS et est reprise page 82 du DOO, (observations PPA 3, 6 et 9).

La carte est complétée avec un pictogramme (réouverture des gares ou haltes à Lugos, Caudos et Croix d'Hins) avec une légende appropriée "Réfléchir à la réouverture de haltes TER".



## 2. Le DOO

**Modification n°3 :** La méthodologie de délimitation des réservoirs de biodiversité précise que seuls les sites inscrits et classés naturels sont pris en compte afin de ne pas inclure les secteurs urbanisés (observations PPA 13 et 16). Au regard du cadre réglementaire dans les lesquels les sites inscrits évoluent, **la Prescription n°2 est corrigée, page 9 :**

*« Les plans locaux d'urbanisme délimitent dans leur règlement graphique au travers d'un zonage Naturel (N) spécifique, tous les espaces identifiés comme tels par les autres zonages réglementaires et inventaires en vigueur :*

- Réseau Natura 2000
- Sites classés et inscrits *de secteurs naturels, agricoles ou forestiers*
- Site RAMSAR du Delta de la Leyre

... »

**Modification n°4 :** Une nouvelle recommandation est créée afin de mentionner une possibilité ouverte par le Code de l'Urbanisme, **après les Prescriptions 5 et 6, page 11 du DOO** (observation PPA n°56) :

### **Recommandation 1**

*Les Plans locaux et intercommunaux d'urbanisme peuvent se saisir d'un outil du Code de l'Urbanisme permettant d'identifier et de localiser les éléments de paysage et de délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, selon leur souhait et leur contexte local.*

**Modification n°5 :** L'observation PPA n°138 propose un complément à **la Prescription n°10** (page 13) :

*« Les plans locaux d'urbanisme inscrivent les lagunes identifiées dans les SAGE en **zone naturelle protégée** dans laquelle :*

- *les travaux d'affouillement et de remblaiement du sol sont interdits ;*
- *l'extraction des matériaux ainsi que les dépôts de sciure ou autres sous-produits forestiers sont interdits. (...)* ».

**Modification n°6 :** La protection des zones humides est un enjeu donc il convient de renforcer la **prescription n°11** avec les obligations réglementaires existantes (contrôle de légalité n°21) :

*« Lors de l'élaboration ou la révision plans locaux et intercommunaux d'urbanisme, les communes ou leur groupement s'appuient sur les atlas des différents SAGE cartographiant les zones humides les plus sensibles du territoire.*

*Les Zones Humides cartographiées par les SAGE doivent bénéficier d'un zonage naturel (N). Le règlement afférent impose des règles d'inconstructibilité sur ces espaces, l'interdiction*



*d'affouillement ou exhaussement de sols soumis à déclaration ou à permis d'aménager au titre du Code de l'Urbanisme et du Code de l'Environnement.*

*Dans les secteurs d'urbanisation future où la probabilité de présence de zones humides existe mais où aucune donnée suffisamment précise n'est disponible, une étude complémentaire est menée et intégrée dans le diagnostic et l'évaluation environnementale du plan local ou intercommunal d'urbanisme. La réalisation de cet inventaire permet d'éviter les secteurs à enjeu et de justifier toute ouverture à l'urbanisation ».*

**Modification n°7** : La Région souhaite que le SYBARVAL intègre un objectif de résorption des ruptures de continuités écologiques d'ailleurs utilement identifiées en annexe du DOO du SCoT. Pour ce faire, la **Recommandation n°6** (observation PPA 58), est complétée en préambule comme suit :

*« Les propriétaires et usagers des sites de rupture écologique sont incités à les résorber. Afin de limiter la fragmentation des continuités écologiques générée au sein des enveloppes urbaines (ruptures ponctuelles), les collectivités sont fortement encouragées à développer un urbanisme intégré, prenant en compte le cycle de l'eau et s'appuyant sur les espaces verts urbains.*

*Pour ce faire, celles-ci prennent connaissance des recommandations déclinées dans les chapitres du DOO dédiés à l'eau et à l'adaptation au changement climatique (...) ».*

**Modification n°8** : L'observation PPA n°138 propose un complément à la **Prescription n°17** (page 17) :

*« En complément des coupures d'urbanisation locales identifiées au titre de la loi Littoral, le règlement des plans locaux ou intercommunaux d'urbanisme classe en zone Naturelle ou Agricole la grande continuité naturelle du ~~plateau landais~~ plateau forestier des Landes de Gascogne afin de maintenir des continuités écologiques et naturelles entre la terre et la mer ».*

**Modification n°9** : La Région Nouvelle-Aquitaine mentionne que la réintroduction d'espèces ne peut s'envisager que de manière encadrée et à la suite d'une étude écologique, et que la restauration des milieux doit s'effectuer en cohérence avec le contexte environnant. La **Recommandation n°8, page 19 du DOO** (observation PPA n°60), est ainsi complétée :

*« Les collectivités peuvent évaluer le niveau de fonctionnement des réservoirs de biodiversité (degré de pollution des sols, de l'eau, obstacles éventuels, diversité des espèces...) situés dans les secteurs à plus forts enjeux, identifiés et listés ci-dessous :*

- la dépollution ou décontamination préalable des sites concernés en privilégiant les solutions fondées sur la nature (biotechnologies, mycoremédiation, phytoremédiation...);*
- la déconstruction d'éléments artificiels (bâtiments, infrastructures bétonnées, chenaux et endiguements, gravières...);*
- la reconstitution d'une végétation et d'une hydrographie plus « naturelle », se rapprochant de la « végétation originelle potentielle », d'un contexte géographique et biologique précis (reméandrage...), laissant un « espace de liberté » au cours d'eau ;*

• la réintroduction ou l'utilisation d'une espèce ingénieuse, *après une étude écologique* ; il s'agit d'une espèce qui par sa seule présence et son activité, modifie son environnement (ex : le castor), ou d'une espèce facilitatrice qui génère des conditions environnementales décisives pour la présence et le maintien d'autres espèces ».

**Modification n°10 :** La préservation du socle agricole, affirmé notamment dans le cadre du PAT, constitue une priorité. **Le propos liminaire de la partie 1.9 du DOO** (page 19) est complété (observation PPA n°316) :

*« Les espaces agricoles ne représentent que 7% de l'occupation du sol du territoire en 2020. La préservation de ces parcelles et de leurs qualités productives, ainsi que la remobilisation du foncier ayant un potentiel agricole, sont des enjeux prioritaires, inscrits dans le cadre du Projet Alimentaire Territorial (PAT) à l'échelle du Pays BARVAL, pour relocaliser les filières agricoles en vue de renforcer la résilience alimentaire du territoire.*

*En effet, le diagnostic foncier et agricole mené en 2022 dans le cadre du PAT a permis d'identifier et de cartographier des surfaces à caractère agricole non ou sous exploitées. Elles correspondent potentiellement à des parcelles de taille réduite, ou sur lesquelles les activités n'ont pas une finalité de production (loisirs, réserves foncières, friches...). Elles constituent un potentiel de développement agricole pour des installations nourricières particulièrement intéressantes qu'il convient d'accompagner ».*

**Modification n°11 :** La Chambre d'Agriculture estime important d'ajouter le mot "prospectif" à la notion de diagnostic agricole. Pour ce faire, **la Prescription 20** (p 19) est corrigée (observations PPA n°306, 317 et 324) :

*« Les plans locaux d'urbanisme intègrent un diagnostic agricole et analysent l'activité agricole présente et à venir du territoire.*

*Pour cela, ils identifient :*

*-les parcelles présentant une production agricole ou d'élevage au regard de l'occupation du sol et du registre parcellaire graphique ;*

*-Les parcelles présentant un potentiel de production agricole et pouvant être valorisées comme telles.*

*Les PLU doivent les préserver de l'urbanisation afin de garantir leur retour à la production dès lors qu'elles ne sont pas intégrées dans l'enveloppe urbaine.*

*~~Ces parcelles identifiées par un zonage agricole (A) ne peuvent être ouvertes à l'urbanisation que pour des bâtiments, des logements ou des usages nécessaires à cette activité ».~~*

**Modification n°12 :** Une recommandation dans le chapitre 1.9 du DOO, a été ajoutée après la Prescription 20 (observations PPA 306 et 318) :

*« Le diagnostic agricole doit inclure des éléments de spatialisation de l'agriculture, des éléments de socio-économie de l'agriculture, l'identification spatialisée des espaces agricoles stratégiques à protéger et/ou à mobiliser, et une analyse prospective de l'agriculture. Il s'appuie sur la Fiche technique N°1 de la Charte des Espaces Naturels, Agricoles, Forestiers et Urbanisés de la Gironde, ainsi que sur les outils et ressources produits dans le cadre du PAT. »*

**Modification n°13 :** Afin d'affirmer le lien entre conquête des espaces agricoles et qualification de ces zonages dans les PLU, le **préambule de la Prescription 21**, page 20, est intégré (observation PPA n° 320), tel que rédigé dans la contribution :

*« L'axe foncier est l'axe prioritaire du Projet Alimentaire Territorial. Le diagnostic agricole du PAT a montré que l'installation de projets agricoles est plus viable sur des terres zonées Agricoles, qui donnent le cadre règlementaire favorable à l'activité agricole, notamment la construction de bâtiments et infrastructures adéquates.*

*Ainsi, dans une ambition de reconquête du foncier agricole mobilisable et de développement d'une agriculture nourricière et durable, il est essentiel de favoriser la qualification de ce foncier en zones Agricoles au sens des PLU. Il est considéré que des parcelles en zone Agricoles non constructibles correspondent à des zones Naturelles ».*

**Modification n°14 :** la **Prescription 21**, page 20 est corrigée (observation PPA n°319 et contributions EP n°30, 76, 90, 100, 119) :

~~« Ces secteurs agricoles peuvent être zonés Agricole non constructible, à constructibilité limitée ou Naturel au regard des enjeux paysagers ou environnementaux. Le changement de destination de parcelles naturelles, agricoles et forestières, lorsque leur ouverture à l'urbanisation les rend limitrophes de parcelles agricoles, est susceptible de générer des conflits d'usages et des nuisances pour les agriculteurs et pour les habitants. Les PLU doivent alors prévoir la création d'une zone tampon arborée, boisée ou plantée de haies d'au moins 10 mètres d'épaisseur entre les espaces bâtis ou à bâtir, et les espaces de production agricole.~~

~~Ces zones tampons ne doivent pas impacter le potentiel agricole des parcelles concernées en les amputant de la surface nécessaire à leur aménagement. Elles ne sont pas considérées comme de l'espace consommé ou artificialisé.~~

~~Ces parcelles doivent être identifiées par un zonage agricole (A). Elles ne peuvent être ouvertes à la construction que pour des bâtiments, des logements ou des usages nécessaires à l'activité agricole.~~

~~Cependant, certaines de ces parcelles peuvent être classées en zones Agricoles à constructibilité limitée ou en zones Naturelles, au regard des enjeux paysagers ou environnementaux ».~~

**Modification n°15 :** Le **propos liminaire de la Prescription 22** telle que rédigé initialement est supprimée (page 20, observation PPA n°323) et intégré à la prescription 20, tel que présenté dans l'observation n°317.

**Modification n°16 :** La **Prescription 22**, page 20 (observations PPA n°322 et 324), est corrigée :

~~« Les plans locaux d'urbanisme identifient les parcelles présentant un potentiel de production agricole nourricière et pouvant être valorisées comme telles.~~

~~Cette réserve doit être perçue comme un potentiel à destination de l'agriculture. Les PLU doivent la préserver de l'urbanisation afin de garantir son retour à la production dès lors qu'elle n'est pas intégrée dans l'enveloppe urbaine.~~

*Le changement de destination de parcelles naturelles, agricoles et forestières, lorsque leur ouverture à l'urbanisation les rend limitrophes de parcelles agricoles, est susceptible de générer des conflits d'usages et des nuisances pour les agriculteurs et pour les habitants.*

*Les PLU doivent alors prévoir la création d'une zone tampon arborée, boisée ou plantée de haies pyro-résistantes, d'au moins 10 mètres d'épaisseur entre les espaces bâtis ou à bâtir, et les espaces de production agricole.*

*Ces zones tampons ne doivent pas impacter le potentiel agricole des parcelles concernées en les amputant de la surface nécessaire à leur aménagement. Elles ne sont pas considérées comme de l'espace consommé ou artificialisé ».*

**Modification n°17 :** L'identification de réserves foncières dédiées à l'agriculture nourricière au sein de la zone A est un enjeu stratégique du PAT. Une **nouvelle recommandation est intégrée au DOO** (observation PPA n° 325) :

*« Les parcelles présentant un potentiel agricole, considérées comme une réserve foncière pour le développement de l'agriculture nourricière, pourront être zonées dans les PLU en sous-section de type AA : « zones Agricoles futures ». Une méthodologie d'identification des parcelles à remobiliser pour l'agriculture sera proposée et pourra être expérimentée dans les commissions foncières locales créées et animées dans le cadre du PAT ».*

**Modification n°18 : La Recommandation 10** est corrigée (observation PPA n°327) :

~~« Les plans locaux et intercommunaux d'urbanisme peuvent recourir aux outils de préservation des espaces agricoles dont :~~

*Les plans locaux et intercommunaux d'urbanisme favorisent le maintien et le développement d'une agriculture nourricière par la mise en œuvre des outils de préservation à leur disposition :*

- *Les Zones Agricoles Protégées (ZAP) : servitudes d'utilité publique instaurées par arrêté préfectoral à la demande des communes, pour la protection de zones agricoles dont la préservation présente un intérêt général en raison de la qualité des productions ou de la situation géographique,*
- *Les Périmètres de protection et de mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains (PAEN) : instaurés par le Département ou le SYBARVAL avec l'accord de la ou des communes concernées et sur avis de la Chambre d'Agriculture, pour envisager un programme d'actions et faciliter les acquisitions foncières des collectivités en faveur du maintien de l'agriculture et des paysages. Le PAEN précise les aménagements et les orientations de gestion permettant de favoriser l'exploitation agricole, la gestion forestière ainsi que la préservation et la valorisation des espaces naturels et des paysages ».*

**Modification n°19 :** Une nouvelle recommandation est intégrée, page 21 (observation PPA n°321) :

*« La définition des zonages et des règlements associés, favorisant des installations agricoles viables pourront s'appuyer sur la Charte des Espaces Agricoles, Naturels, Forestiers et Urbanisés de la Gironde (2017) ainsi que sur les travaux du PAT. »*

**Modification n°20 :** La rédaction des préambules des paragraphes 2.2 (Assainissement), 2.3 (Eaux pluviales), 2.4 (Qualité) et 2.5 (Disponibilité de la ressource) est générale et la référence aux SAGE ne semble pas pertinente, de même que dans le 3.3.2 (Méthanisation). **Le préambule du 2.1 devient le préambule de l'ensemble du Chapitre 2 consacré à l'eau, page 22** (observation PPA n°74) :

*« Afin de garantir aux habitants du territoire un accès durable à l'eau potable et aux eaux de baignade, le SCoT veille à la préservation des qualités écologiques et chimiques des eaux superficielles et souterraines. Pour ce faire, il intègre les dispositions du SDAGE Adour-Garonne et des SAGE dont les périmètres recourent celui du SYBARVAL. »*

**Modification n°21 :** La préservation de la ressource en eau potable est un enjeu essentiel. Ainsi, un préambule est intégré à la **sous-partie 2.1 et la prescription 23** est complétée (contrôle de légalité n°22) :

## **2.1 Préserver la qualité de la ressource en eau potable**

*« L'eau potable est l'enjeu premier du volet "eau". En déclinaison du SDAGE Adour-Garonne et des SAGE du territoire, cette sous-partie est complémentaire de la protection des espaces aquatiques et milieux humides (DOO partie 1). Elle permet de préserver les zones de captage et d'assurer un suivi de la qualité de l'eau ».*

## **Prescription 23**

*« Les plans locaux et intercommunaux d'urbanisme se saisissent des cartographies des SAGE relatives aux secteurs à enjeux pour l'alimentation en eau potable, notamment celles des ressources en eau souterraine. Ils établissent un diagnostic de la protection et de la sécurité de ces secteurs à enjeux et de ces ressources, et prévoient le cas échéant, des périmètres autour de ces secteurs et de ces forages pour en assurer la protection, dans l'objectif de préserver les capacités de ressource en eau, voire d'améliorer la qualité de la ressource. Le cas échéant, leur règlement fixe les conditions des prélèvements dans le respect des dispositions d'exploitation précisées dans le SDAGE Adour Garonne.*

*Conformément au SDAGE Adour-Garonne, les collectivités compétentes mettent en place les outils de suivi des pollutions de l'eau potable et, le cas échéant, prennent les mesures adéquates pour réduire les sources de pollution des eaux souterraines ».*

**Modification n°22 :** La **Recommandation 14**, page 24, est affinée (observation PPA n°116) :

*« Il est recommandé, pour répondre aux besoins de protection de ces sites, d'adopter des pratiques agroenvironnementales vertueuses et sobres en consommation en eau ».*



**Modification n°23 :** Partie 2.5 du DOO, **le préambule page 24** (observation PPA n°117 et contrôle de légalité n°23) est complété :

*« La capacité d'accueil du territoire est conditionnée par la disponibilité de la ressource en eau comme le développe le chapitre afférent du volet Littoral (DOO- page 179 et suivantes). D'ici 2035, les objectifs de prélèvement annuel nécessaires pour répondre aux besoins de la population sont évalués à 7,8 millions de mètres cubes pour la COBAN, 8,6 millions de mètres cube pour la COBAS et 2 millions de mètres cube pour le Val de l'Eyre. Si aujourd'hui la ressource locale est en équilibre, la mise en place de moyens d'économie d'eau, de capacités des réseaux, de ressources de substitution ou de partage des ressources, doit être sérieusement envisagée. En parallèle, la problématique de l'augmentation des besoins en période estivale doit faire l'objet d'une surveillance attentive. La gestion de l'approvisionnement en eau potable en période de consommation de pointe et la sécurisation de la ressource sont une priorité. Les capacités d'accueil de nouvelles populations seront donc conditionnées à un meilleur rendement et une plus grande disponibilité de la ressource, justifiés dans les plans locaux d'urbanisme.*

*Face à la multiplicité des usages de l'eau et aux conséquences attendues du changement climatique, il est impératif d'opérer une gestion économe de la ressource et le maintien en bon état des ~~sources d'eau douce du territoire~~ masses d'eau du territoire. Cet objectif s'applique à chaque type d'usage de l'eau : consommation privée, publique ou besoins industriels et agricoles. Il repose également sur la récupération et le traitement des eaux usées ».*

**Modification n°24 :** L'accueil de populations ou activités nouvelles doit être conditionné à la ressource en eau disponible. Aussi, **la prescription 32** est complétée (contrôle de légalité n°23 et 25) :

*« Dans le cadre de leur élaboration ou révision, les plans locaux et intercommunaux d'urbanisme doivent établir un diagnostic de la ressource en eau, de la consommation en eau, des besoins en eau générés par leur projet de développement, des programmes d'amélioration du réseau d'eau potable dans le temps, et doivent justifier de la disponibilité de la ressource en eau potable, tous usages confondus, notamment par rapport à leurs perspectives d'accueil de nouveaux habitants, de nouvelles entreprises et des populations touristiques. Les plans locaux et intercommunaux d'urbanisme limitent strictement les capacités d'accueil de nouveaux habitants, d'entreprises, et de développement du tourisme aux capacités disponibles de la ressource en eau. Les développements futurs au-delà de la capacité existante seront conditionnés à des gains de rendement et de sécurisation sur le réseau ou à des économies d'eau. Le cas échéant, ils listent les travaux de renforcement ou de rénovation des réseaux d'eau potable afin de répondre aux évolutions des besoins estimés à moyen terme. Les plans locaux et intercommunaux d'urbanisme établissent un diagnostic du fonctionnement du réseau d'eau potable et de ses capacités en période estivale, au regard du fonctionnement des différents forages ou prélèvements. Les plans locaux ou intercommunaux d'urbanisme justifient de leur projet de développement touristique au regard de la capacité du réseau en année courante et en période estivale, et les limitent strictement aux capacités disponibles. Le cas échéant, ils justifient le maillage existant et à venir entre les réseaux afin de répondre aux besoins saisonniers.*

*Les communes et intercommunalités associent systématiquement les collectivités ayant la compétence « eau potable » afin de s'assurer de la compatibilité entre les besoins futurs et la ressource à l'échelle du territoire couvert ».*

**Modification n°25 :** La Région recommande d'enrichir le SCoT sur la réutilisation des eaux grises, en sus des eaux pluviales, dans les opérations urbaines. **La recommandation 20, page 25 du DOO,** (observation PPA n°67) est complétée :

« *Les collectivités compétentes sont encouragées à séparer, dans la mesure du possible, les différents usages de l'eau, pour éviter de consommer de l'eau potable. Elles sont incitées notamment à utiliser les eaux grises pour des usages ne nécessitant pas une eau potable (entretien des espaces verts, nettoyage...)* ».

**Modification n°26 :** Afin de répondre aux remarques des différents partenaires concernant la rédaction de **la Prescription 36,** page 28 du DOO, elle est modifiée comme suit (observations PPA 1, 4, 7, 17, 35, 50 et 51) :

« *En compatibilité avec ~~Conformément~~ à la règle n°30 du SRADDET Nouvelle-Aquitaine, les nouveaux dispositifs de production d'électricité photovoltaïque à même le sol sont ~~exclusivement implantés~~ privilégiés au sein des espaces déjà artificialisés, pollués, en reconversion, à réhabiliter (anciennes décharges, friches, carrières...) et, sur les espaces naturels, agricoles et forestiers, exclusivement dans le cadre de l'agrivoltaïsme tel que défini règlementairement.* »

**Modification n°27 :** L'usage du bois énergie doit s'envisager dans le respect de la hiérarchie des usages du bois (bois d'œuvre, puis bois d'industrie, puis bois énergie). **Les Recommandations 35 et 122,** pages 30 et 108 du DOO, sont complétées (observation PPA 53) :

*Recommandation 35 « Conformément à la Charte du Parc Naturel Régional des Landes de Gascogne, il s'agit de promouvoir le développement de la filière bois valorisant les ressources non encore exploitées et de privilégier le recours au bois énergie pour une utilisation locale en veillant à l'équilibre des ressources et au maintien de la diversité des productions. Les technologies affectant le moins la qualité de l'air sont privilégiées. L'usage du bois énergie doit s'envisager dans le respect de la hiérarchie des usages du bois (bois d'œuvre, puis bois d'industrie, puis bois énergie) ».*

*Recommandation 122 « La filière bois-énergie est favorisée car elle est considérée comme un outil de gestion durable de la forêt ne portant pas atteinte aux autres filières qui pourraient permettre une valorisation de la ressource forestière. Plusieurs outils existent comme le plan simple de gestion (PSG) ou le Code des bonnes pratiques sylvicoles (CBPS). L'usage du bois énergie doit s'envisager dans le respect de la hiérarchie des usages du bois (bois d'œuvre, puis bois d'industrie, puis bois énergie) ».*

**Modification n°28 :** La Chambre d'Agriculture estime que l'agriculture participe déjà de manière active à la production d'énergie renouvelable avec l'existence du méthaniseur d'Audenge d'initiative privée (observation PPA n°305). Cette volonté est affichée dans la **Recommandation 40,** page 33, qui est complétée :

« *Les intercommunalités réalisent un diagnostic des gisements de biodéchets pouvant faire l'objet d'une valorisation.*

*Le cas échéant, elles étudient le potentiel de valorisation des déchetteries locales et des porteurs publics, mais également des porteurs privés (filière de la restauration ou agriculteurs par exemple) ».*

**Modification n°29 :** La Loi d'accélération des énergies renouvelables, adoptée en mars 2023, demande aux communes de travailler à des cartographies repérant les secteurs d'accélération. Ces cartes seront définitives après l'approbation du SCOT. Un paragraphe et une prescription sont ajoutés à **la partie 3.3 page 35** (observation PPA 286) :

### *3.3.7 Cartes d'accélération des énergies renouvelables*

*La Loi d'accélération des énergies renouvelables, adoptée en mars 2023, demande aux communes de travailler à des cartographies repérant les secteurs d'accélération. Ces cartes visent à réduire les délais d'instruction. Celles-ci étant définitives après l'approbation du SCoT, une prescription vient encadrer la mise en œuvre de ces cartes.*

#### **Prescription à ajouter (après la Prescription 45)**

*« Dans le cadre de la mise en compatibilité avec le SCoT, les plans locaux et intercommunaux d'urbanisme transcrivent dans leurs règlements écrit et graphique les périmètres et modalités d'application des cartographies réalisées dans le cadre de la Loi d'accélération des énergies renouvelables du 10 mars 2023 ».*

**Modification n°30 :** la **Recommandation 48**, page 38 est complétée (contribution EP n°76) :

*Ainsi, dans la logique de la séquence ERC, les collectivités peuvent compenser les pertes de stockage carbone en :*

- veillant à la bonne gestion des prairies, des forêts et des zones humides du territoire,*
- préemptant les surfaces naturelles identifiées comme puits de carbone et en assurant leur bonne gestion,*
- engageant la renaturation de sols dégradés.*

*Pour favoriser au mieux la captation carbone de ces espaces, chaque type de puits doit bénéficier de modes de gestion adaptés. En soutenant la prévention du risque incendie, le risque d'émission de carbone est également diminué.*

**Modification n°31 :** La **Prescription 52**, page 43, (observation PPA n°276 et contrôle de légalité n°14) est complétée comme suit :

*« Les plans locaux et intercommunaux d'urbanisme retranscrivent dans leurs règlements écrit et graphique les zones réglementées par les plans de prévention des risques inondation par submersion marine et l'application de leurs règlements.*

*En dehors ~~du zonage des zones inondables~~ du Plan de Prévention des Risques d'Inondation par Submersion Marine, en compatibilité avec le PGRI, les plans locaux et intercommunaux d'urbanisme traduisent dans leurs règlements écrits et graphiques :*

*~~• la stricte préservation des zones d'expansion des crues en milieux non urbanisés, et des zones humides et des massifs dunaires sur le littoral ;~~*

~~• l'interdiction de construire en zone d'aléa fort ;~~

~~• la limitation des équipements sensibles dans les zones inondables~~

• la délimitation des zones inondables par ruissellement, remontée de nappe ou débordement de cours d'eau prenant en compte le lit majeur, ou la conjonction des trois phénomènes. Cette analyse est faite sur la base des divers éléments de connaissances disponibles lors de l'élaboration ou la révision de ces plans et les PLU(i) qualifient sur ces bases, la nature de l'aléa (très fort, fort, faible, non connu) ;

• la stricte préservation des zones d'expansion des crues en milieux non urbanisés et des zones humides ;

• l'interdiction de construire, sauf extension limitée des biens existants, dans les secteurs les plus dangereux, quel que soit le caractère de la zone lorsque cet aléa est connu, ou à défaut dans l'ensemble de la zone inondable lorsque l'aléa n'est pas qualifié. Toutefois, en zone urbanisée, des dérogations seront possibles en centre urbain dense pour permettre la gestion de l'existant et le renouvellement urbain ;

• la limitation des équipements sensibles dans les zones inondables ;

• les modalités constructives (respect de la cote de seuil, transparence à l'eau) pour les constructions autorisées ».

**Modification n°32 : La prescription 53** (observation contrôle de légalité n°14) est complétée :

« Les plans locaux et intercommunaux d'urbanisme évaluent systématiquement la faisabilité des éventuelles ouvertures à l'urbanisation au regard du risque inondation dans les zones à vocation d'expansion de crue, à l'échelle du bassin versant, *dans le respect de la prescription 53* ».

**Modification n°33 : La prescription 54** (observation contrôle de légalité n°14) est complétée :

« En application du SDAGE Adour-Garonne, les plans locaux et intercommunaux d'urbanisme préservent les zones naturelles d'expansion des crues ou les zones inondables, par des secteurs non constructibles adaptés, *dans le respect des dispositions du Plan de Prévention des Risques Inondation par Submersion Marine et de la prescription 53*.

Les PLU(i) intègrent des zonages permettant de restaurer les espaces de mobilités des cours d'eau, les zones tampons littorales et de préserver leurs dynamiques (en prenant en compte les spécificités des zones littorales).

Au-delà des prescriptions relatives à la trame bleue, les PLU(i) protègent les espaces nécessaires à la gestion des crues, telles que les zones d'expansion des crues, pour se prémunir des inondations, en favorisant l'effacement des obstacles et en prenant particulièrement en compte les évolutions liées au changement climatique ».

**Modification n°34 : La prescription 55** (observation contrôle de légalité n°14) est complétée :

« Le recul prescrit dans le cadre de la préservation des continuités écologiques (10 mètres à partir du haut des berges et de part et d'autre du cours d'eau en zone NAF et 5 mètres en zone urbaine) est appliqué aux cours d'eau ~~identifiés dans les SAGE comme sujets aux crues~~.

*Les collectivités compétentes en matière de PLU(i) élargissent ce recul, le cas échéant, pour tenir compte des risques de débordement des cours d'eau, en tenant compte de la prescription 53.*

*L'appréciation du risque de crue est établie sur la base des diagnostics existants. En l'absence d'études, la structure en charge de la compétence **PAPI** GEMAPI pourra être sollicitée afin de formuler un avis ».*

**Modification n°35 : La prescription 56** (observation contrôle de légalité n°14) est complétée :

*« Dans les zones concernées par les remontées de nappes et ciblées par le BRGM dans l'étude de modélisation des nappes réalisée sur le pourtour du Bassin d'Arcachon, ou à défaut définies par les cartes de sensibilité émises au niveau national, le règlement des PLU(i) protège les zones nécessaires à la gestion de ces remontées pour se prémunir des inondations, en tenant particulièrement compte de leurs évolutions liées au changement climatique ».*

**Modification n°36 : La prescription 57** (observation contrôle de légalité n°14) est complétée :

*« Les diagnostics environnementaux des documents de planification devront intégrer une analyse de la vulnérabilité du territoire aux inondations. Les plans locaux et intercommunaux d'urbanisme prennent en compte ces diagnostics ~~menés dans le cadre du PAPI~~ et traduisent le cas échéant, les règles qu'ils recommandent au regard de la vulnérabilité de leur territoire ».*

**Modification n°37 : La prescription 58**, page 45 (observation PPA n°19 et contrôle de légalité n°15) est précisée comme suit :

*« Les plans locaux et intercommunaux d'urbanisme interdisent toute construction **nouvelle en zone forestière** et densification des bâtis à usage d'habitation préexistants ~~en zone forestière~~, hormis les dispositifs classiques de défense contre l'incendie (tour de guet ou agropastoralisme par exemple) ou exploitation forestière. **Les extensions sont possibles sur les bâtiments existants, ainsi que la création d'annexes. Aucune création de logement ne devra y être possible** ».*

**Modification n°38 : La prescription 59**, page 46 (observation PPA n°20) est précisée comme suit :

*« Dans le cadre de l'ensemble des autorisations d'urbanisme et d'ouverture à l'urbanisation, il convient de s'assurer que les réseaux sont suffisamment calibrés **afin de répondre aux besoins du SDIS (a minima 60m<sup>3</sup> par heure pendant deux heures)** au Règlement Départemental de Défense Extérieure contre l'Incendie de la Gironde ».*

**Modification n°39 : La prescription 61** (observation contrôle de légalité n°15) est complétée :

*« Les plans locaux et intercommunaux d'urbanisme évitent les organisations du tissu bâti de nature à pénaliser la défense incendie (difficultés de cheminement, obstacles, réseau d'eau*



*incendie insuffisant, effet d'encadrement par les parcelles forestières...) et prévoient le cas échéant, la création de voiries permettant de traiter l'accès à la forêt.*

*Ils interdisent toute forme d'urbanisation qui morcelle le massif forestier, ainsi que le développement des zones urbanisées diffuses. Des extensions sont possibles sur des bâtiments existants, ainsi que la création d'annexes, dans le respect des dispositions liées au risque feux de forêt ».*

**Modification n°40 :** La prescription 62 (observation contrôle de légalité n°15) est reformulée :

~~« Lorsque la commune est située en risque faible par l'atlas départemental du risque incendie, un espace de transition d'une largeur minimale de 10 mètres est intégré au périmètre de l'opération d'aménagement. En bord de lisière, les voiries publiques peuvent être prises en compte dans ce calcul.~~

*Tout projet d'urbanisation situé à moins de 50 mètres d'un espace de forêt doit prévoir, dans son périmètre d'intervention foncière ou en périphérie de l'opération, une bande inconstructible d'un minimum de 50 mètres. Cette bande doit permettre à la fois d'assurer la défensabilité du site (piste périmétrale, hydrants, accès des secours...) et de limiter le risque de propagation de l'incendie vers les nouveaux enjeux. Les plans locaux et intercommunaux d'urbanisme intègrent dans leur règlement écrit les règles applicables à chaque situation afin de réduire le risque dans ces nouvelles zones urbanisées (retraits, plantations, entretien...) ».*

**Modification n°41 :** La prescription 63 (observation contrôle de légalité n°15) est reformulée :

~~« Ces différents espaces de transition sont traités dans le cadre des plans locaux et intercommunaux d'urbanisme et systématiquement intégrés dans le périmètre des opérations d'aménagement programmées si leur implantation s'opère en proximité directe d'un massif forestier.~~

*Seuls les aménagements en continuité des zones d'urbanisation dense peuvent être autorisés, sous réserve de réduire le linéaire d'interface avec la forêt par la recherche de compacité des enveloppes urbaines.*

*Dans les parties agglomérées des communes, les dents creuses situées en lisière de forêt, pourront être construites, sous réserve de réduire le linéaire d'interface entre la partie urbanisée et la forêt. Les constructions devront toutefois être édifiées de manière à ne pas être accolées à la forêt avec un recul suffisant. Pour ces situations de gestion des dents creuses, la prescription 63 ne trouve pas à s'appliquer ».*

**Modification n°42 :** La prescription 64 (observation contrôle de légalité n°15) est complétée :

*« Les plans locaux d'urbanisme des quatre communes concernées doivent être en conformité avec ces plans et interdisent les constructions dans les zonages définis comme « d'aléa fort ».*

*Pour les autres communes, non concernées par un PPRIF, les PLU(i) intègrent les dispositions prévues par le règlement interdépartemental de protection de la forêt contre les incendies afin de réduire ou de ne pas aggraver le risque incendie feux de forêt des secteurs urbanisés.*

*D'une manière plus générale, les plans locaux et intercommunaux d'urbanisme, renforcent l'interdiction de construire en forêt, dans le respect des prescriptions 59 et 64 ».*

**Modification n°43 :** La recommandation 68 est supprimée et son contenu est intégré à **la prescription 81** afin de renforcer la nécessité de prioriser le gisement foncier (contrôle de légalité n°20) :

*« En compatibilité avec ~~Conformément~~ à la règle n°1 du SRADDET, les plans locaux et intercommunaux d'urbanisme ~~cherchent à mobiliser~~ prioritairement le foncier au sein des enveloppes urbaines existantes. Ils ~~Les plans locaux et intercommunaux d'urbanisme~~ définissent et cartographient leurs enveloppes urbaines en se référant à la méthodologie décrite dans le SCoT.*

*~~Afin de promouvoir un modèle de développement raisonné, la priorité doit être donnée aux gisements fonciers disponibles au sein de l'enveloppe urbaine pour accueillir les nouvelles opérations ».~~*

**Modification n°44 :** Afin de rappeler que toutes les consommations d'espaces sont intégrées depuis 2021, **les prescriptions 72 et 156**, page 55 du DOO (observation PPA n°205) sont complétées :

*Prescription 72 « Ainsi, le volume foncier maximum autorisé entre 2021 et 2030 pour chaque usage est défini comme suit :*

	Besoins pour l'habitat	Besoins pour l'économie	Besoins pour les équipements et infrastructures	Total des besoins 2021-2030
<b>SYBARVAL</b>	<b>497 ha</b>	<b>175 ha</b>	<b>81 ha</b>	<b>753 ha</b>

*Ce volume est comptabilisé dans le suivi de la consommation d'espace pour la période 2021-2030 ».*

*Prescription 156 « L'enveloppe foncière pour le développement économique se répartit entre les différentes intercommunalités de la manière suivante :*

	Nombre d'emplois à créer au sein des ZAE en 2030	Occupation du sol moyenne par emploi (en hectares)	Surfaces à mobiliser pour l'activité économique en 2030 (en hectares)
<b>Bassin d'Arcachon Nord</b>	<b>963</b>	<b>0,08</b>	<b>77</b>
<b>Bassin d'Arcachon Sud</b>	<b>1 470</b>	<b>0,04</b>	<b>59</b>
<b>Val de l'Eyre</b>	<b>1 294</b>	<b>0,03</b>	<b>39</b>

*Ces enveloppes foncières sont comptabilisées dans le suivi de la consommation d'espace pour la période 2021-2030 ».*

**Modification n°45 :** La Prescription 73, page 61 est précisée comme suit (observation PPA n° 43) :

« Les volumes fonciers de la prescription précédente justifiés pour les besoins du projet de territoire s'apprécient dans un rapport de compatibilité. Les documents d'urbanisme locaux et intercommunaux peuvent ajuster les volumes fonciers thématiques (habitat-économie-équipements) au regard de nouveaux besoins qui pourraient émerger (ex. nouvel équipement, implantation d'entreprise, besoin en logements spécifiques...),  *dans le respect du volume global maximum alloué à chaque intercommunalité ».*

**Modification n°46 :** Le titre de la sous-partie 6.4 est corrigée (observation PPA n°214) :

*6.4 Permettre des extensions limitées pour l'habitat pour répondre aux besoins en logements*

**Modification n°47 :** Une précision est apportée aux paragraphes introductifs des parties thématiques **6.4 Permettre des extensions limitées pour l'habitat page 67 ; 6.10 Adapter les équipements et les infrastructures aux besoins de la population page 74 ; 9.2 Favoriser une diversification des offres pour accueillir des activités variées page 93** (observations PPA n°208 et 217) :

#### 6.4 Permettre des extensions limitées pour l'habitat

Afin de pouvoir accueillir dans de bonnes conditions, les nouvelles populations et de répondre aux différents besoins en logements pour satisfaire les objectifs et obligations en la matière, il est nécessaire de produire de l'habitat en extension, dans le respect des volumes fonciers alloués à chaque commune.

Afin d'estimer le besoin foncier nécessaire à la réalisation des opérations en extension, la prescription de densité moyenne s'applique.

	Logements restant à produire en extension	Besoins en extension pour l'habitat à 2030 (en hectares)
Bassin d'Arcachon Nord	6 170	190
Bassin d'Arcachon Sud	4 321	91
Val de l'Eyre	2 261	113

« Ce volume est une enveloppe maximale définie en application du SRADDET opposable et de la loi Climat et Résilience ; il ne s'agit pas d'un droit à construire pour la période 2021-2030 ».

## 6.10 Adapter les équipements et les infrastructures aux besoins de la population

Au regard du projet d'aménagement stratégique, deux axes importants doivent faire l'objet de propositions pour améliorer les circulations : d'une part, le déploiement d'un réseau de transport collectif urbain sur la COBAN, d'autre part, les aménagements routiers et le déploiement de l'offre de mobilités douces.

Parallèlement, l'offre d'équipements doit être en mesure de répondre aux besoins des populations futures, mais également à ceux des estivants et des saisonniers en constante augmentation : construction de structures de loisirs (piscines, terrains de sport, centres de loisirs), création de groupes scolaires, développement des services aux administrés (cimetières, déchetteries, stations d'épuration...).

	Volume foncier nécessaire pour la réalisation des projets à 2030 (en hectares)
Bassin d'Arcachon Nord	43
Bassin d'Arcachon Sud	21
Val de l'Eyre	17
<b>SYBARVAL</b>	<b>81</b>

*Le tableau détaillé des projets d'extension liés aux équipements et aux infrastructures est disponible en annexe 7 du DOO.*

*« Ce volume est une enveloppe maximale définie en application du SRADDET opposable et de la loi Climat et Résilience ; il ne s'agit pas d'un droit à construire pour la période 2021-2030 ».*

## 9.2 Favoriser une diversification des offres pour accueillir des activités variées

Afin de permettre le développement économique du territoire et d'atteindre les objectifs fixés en matière de création d'emplois, il est nécessaire de permettre l'extension des zones d'activités, dans le respect des volumes fonciers alloués à chaque commune.

Dans l'objectif de répondre aux différents besoins, les collectivités s'attachent à diversifier les produits fonciers et immobiliers pour accueillir des activités variées et les différents secteurs de la filière qu'elles désirent développer.

### Prescription 155

Les plans locaux et intercommunaux d'urbanisme diversifient la taille, l'accessibilité et la localisation des parcelles dédiées aux activités économiques et commerciales de grande envergure en anticipant les besoins des activités futures.

Pour cela, ils cartographient les surfaces disponibles en extension afin de définir les zones dédiées à l'usage économique à l'horizon 2030 et 2040, dans le respect de l'enveloppe foncière attribuée par commune et par usage.

### Prescription 156

L'enveloppe foncière pour le développement économique se répartit entre les différentes intercommunalités de la manière suivante :

	Nombre d'emplois à créer au sein des ZAE en 2030	Occupation du sol moyenne par emploi (en hectares)	Surfaces à mobiliser pour l'activité économique en 2030 (en hectares)
Bassin d'Arcachon Nord	963	0,08	77
Bassin d'Arcachon Sud	1 470	0,04	59
Val de l'Eyre	1 294	0,03	39

*Le tableau détaillé des projets d'extension à vocation économique est disponible en annexe 6 du DOO.*

*« Ce volume est une enveloppe maximale définie en application du SRADDET opposable et de la loi Climat et Résilience ; il ne s'agit pas d'un droit à construire pour la période 2021-2030 ».*

**Modification n°48 :** Afin de rendre les prescriptions plus claires, **les tableaux reliés aux prescriptions 77, 79 et 87** sont grisés (observations PPA n°185 et 213).



**Modification n°49 :** Les divisions parcellaires doivent être encadrées spécifiquement en fonction de chaque situation (observation PPA n°211). **La prescription 85**, page 64, est complétée :

*« Afin de préserver la qualité du paysage urbain et de garantir la présence d'îlots de fraîcheur, les plans locaux ou intercommunaux d'urbanisme établissent des règles encadrant les divisions parcellaires. Les PLU privilégient une densification qualitative du tissu urbain existant au travers des différents leviers de leurs règlements écrits (hauteurs, retraits, taux de pleine terre...). La situation de chaque cas est prise en compte (arrêt de transport en commun, gare, services et commerces à proximité...) ».*

**Modification n°50 :** La **Recommandation 69** est transformée en **Prescription** (observation PPA n°209) :

*« Les plans locaux ou intercommunaux d'urbanisme suivent et mettent à jour annuellement l'inventaire des gisements fonciers pour leurs diagnostics et leurs projections ».*

**Modification n°51 :** La **prescription n°86** relative aux densités moyennes imposées aux communes doit être précisée (contrôle de légalité n°18) :

*« Afin de réduire les besoins de foncier en extension, des densités moyennes communales minimales sont fixées ».*

**Modification n°52 :** Suite à la contribution du Pays (observation PPA n°328), la **Recommandation 73**, page 70, est complétée :

*« Il est recommandé de créer un parc locatif intercommunal dédié aux saisonniers (touristiques et agricoles).*

*Cette politique répond aux nécessités exprimées en fonction des activités et du type de commune. L'étude du besoin est menée avec les acteurs économiques concernés par cette problématique ».*

**Modification n°53 :** Les différents outils de création de logements sociaux sont précisés dans la **Prescription 96**, page 71 (observation PPA n°79 et contributions EP n°117). Il convient de la compléter :

*« Afin de garantir un équilibre et une mixité sociale à l'échelle du territoire et de répondre aux besoins des ménages en facilitant les parcours résidentiels, les programmes locaux de l'habitat et les plans locaux et intercommunaux d'urbanisme sont chargés de décliner ces objectifs, commune par commune. Ceci peut, par exemple, passer par la fixation du taux de production de logements sociaux dans les opérations d'habitat, par des objectifs fixés dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) ou par l'utilisation des servitudes de mixité sociale ».*

**Modification n°54 :** Le Code de l'Urbanisme permet aux documents d'urbanisme de prévoir dans les nouveaux secteurs d'urbanisation des performances énergétiques renforcées fait référence aux nouvelles constructions. Ce sujet est développé dans le 6.8 du DOO, page 72. **Une nouvelle recommandation est ajoutée après la R75** (observation PPA n°49) :

*« Le Code de l'Urbanisme permet au règlement des plans locaux et intercommunaux d'urbanisme d'autoriser un dépassement des règles de gabarit pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale. Les communes et intercommunalités sont encouragées à actionner cette disposition ».*

**Modification n°55 :** Il convient de poursuivre la pagination des documents (observation PPA n°14 et contributions EP n°2, 3, 38, 92, 96, 106) à partir de **la page 76 et suivantes**.

**Modification n°56 :** La **Recommandation 84**, page 76 (observation PPA n°140) est précisée comme suit :

*« En ce sens, les collectivités ~~sont invitées à se saisir de l'inventaire du patrimoine effectué sur les communes du Parc Naturel Régional Landes de Gascogne ayant bénéficié de l'opération inventaire du patrimoine bâti effectuée par le Parc Naturel Régional des Landes de Gascogne~~ sont invitées à s'en saisir ».*

**Modification n°57 :** Les dispositions de la Loi Littoral doivent être déclinées dans **la Prescription 112**, page 78 (observation PPA n°234 et contributions EP n°92 et 97) :

*« La création de nouveaux campings ou la réalisation de nouveaux équipements rattachés aux campings sont autorisées. Cependant, ces opérations sont interdites dans les espaces proches du rivage, les espaces remarquables du littoral, les réservoirs de biodiversité répertoriés par le SCoT et au-delà des limites de préservation identifiées par le Plan du Parc Naturel Régional Landes de Gascogne. **Dans les communes littorales, les campings ne constituent pas un support à l'extension de l'urbanisation** ».*

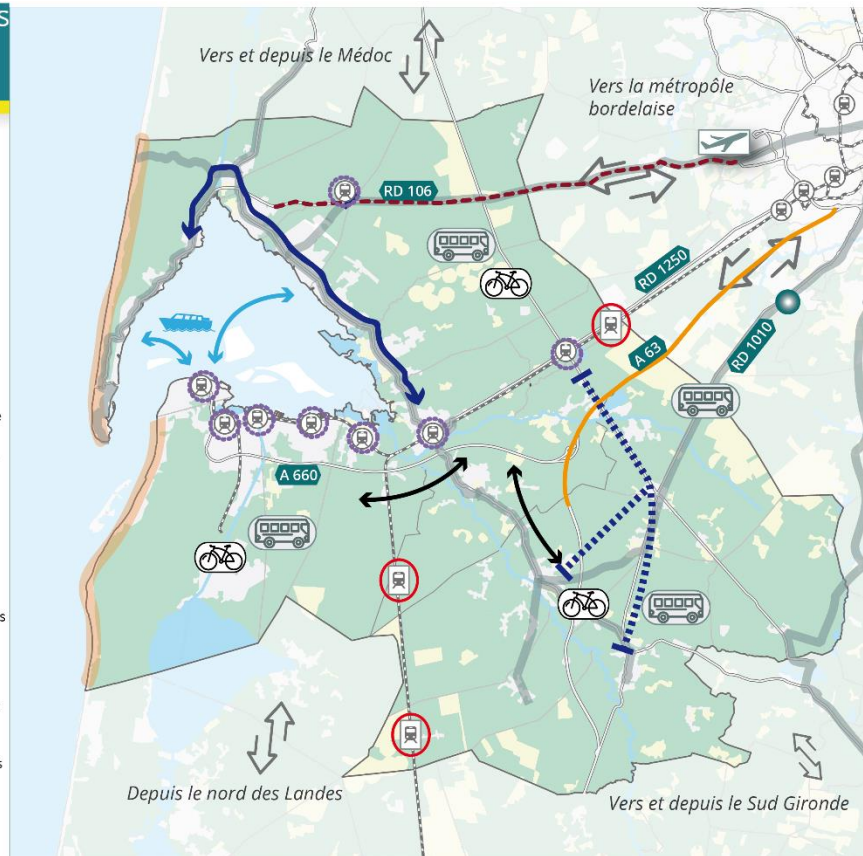
**Modification n°58 :** La **Prescription 114**, page 79, est complétée sur la prévention des incendies (observation PPA n°194) :

*« Dans un objectif de sobriété foncière et pour valoriser les nombreuses coupures d'urbanisation du territoire (cf. objectif 1.7), l'installation d'activités de loisirs ne nécessitant pas d'infrastructures permanentes est permise au sein des lisières urbaines. **Ces activités et ces infrastructures doivent intégrer les dispositifs de prévention inscrits dans les plans de prévention des risques incendie feux de forêt et le règlement interdépartemental de protection de la forêt contre les incendies** ».*

**Modification n°59 :** La carte "Une accessibilité à différentes échelles à conforter" se situe page 44 du PAS et est reprise page 82 du DOO (observations PPA n°3, 6 et 9).

La carte est complétée avec un pictogramme (réouverture des gares ou haltes à Lugos, Caudos et Croix d'Hins) avec une légende appropriée "Réfléchir à la réouverture de haltes TER".

## Une accessibilité à différentes échelles à conforter



**Modification n°60 : La Prescription 135, page 86** est corrigée comme suit (observation PPA n°23) :

« De manière générale, tout nouveau projet d'infrastructure **prescrit-prévoit** les dispositions nécessaires aux réseaux de transport en commun et au développement de liaisons douces, cyclables ou pédestres ».

**Modification n°61 : Le préambule de la sous-partie 9.4.1, page 95,** est complété pour apporter de la clarté dans la compréhension (observation PPA n°40) :

« *L'organisation du territoire en matière de ZAE s'appuie sur la hiérarchisation en plusieurs niveaux, de sites qui permettent un développement équilibré et complémentaire répondant aux enjeux de l'armature territoriale.*

*Le DOO hiérarchise les différentes zones d'activités au regard de différents critères (loi Littoral, accessibilité etc.) et répartit le foncier à vocation économique de façon équitable et cohérente à l'échelle du territoire ».*

**Modification n°62 :** Afin de justifier le respect de l'objectif de réduction de 50% de la consommation d'espace, la **prescription 164, page 96**, est modifiée comme suit (observations PPA 40 et 197) :

« La création de nouvelles zones d'activités économiques ex nihilo reste possible à condition que les documents d'urbanisme justifient le besoin au regard de l'enveloppe foncière allouée et se conforment strictement aux dispositions suivantes :

- respect de la séquence « Eviter, Réduire, Compenser »,
- implantation à proximité des axes de communication (routes et voies ferrées),
- intégration paysagère et environnementale,
- performance énergétique et bioclimatisme des bâtiments,
- intégration d'espaces de stationnement équipés en bornes de recharges électriques et protégés par des ombrières photovoltaïques, conformément aux exigences de la loi Climat et Résilience du 22 août 2021.

*Le volume foncier dédié à ces nouvelles zones sera déduit de l'enveloppe foncière globale allouée à l'intercommunalité concernée ».*

**Modification n°63 :** Afin d'harmoniser les termes retenus dans le DOO, la **Prescription 167**, page 48, (observation PPA n°198) est modifiée comme suit :

« Les plans de mobilité relient les zones d'envergure *territoriale et les zones d'intérêt intercommunale* aux espaces résidentiels par un réseau sécurisé de pistes cyclables ».

**Modification n°64 :** La **Prescription 171**, page 98 (observation PPA n°140) est précisée comme suit :

« Les plans locaux d'urbanisme organisent les modalités d'intégration environnementale et paysagère des nouvelles implantations en précisant :

- le degré de végétalisation des espaces extérieurs ainsi que leurs modes de gestion, notamment sur les zones de stationnement ; les secteurs libres de toute occupation sont prioritairement traités en *espace-vert espace végétalisé* en respectant un taux de pleine terre minimal de 10% ;
- *l'intégration paysagère l'aménagement paysager* dédié aux infrastructures et équipements afin de respecter l'architecture locale ;
- l'intégration paysagère des équipements de gestion des eaux pluviales et usées ;
- l'intégration paysagère des aménagements permettant de dissimuler et de mutualiser les emplacements de stockage avant la collecte des déchets ».

**Modification n°65 :** Il est proposé d'ajouter une recommandation après les **prescriptions 173 et 174** (observation PPA n°26) :

« Afin de répondre plus globalement aux enjeux de sobriété énergétique, il est recommandé d'étendre les prescriptions précédentes aux bâtiments rénovés ou réhabilités ».

**Modification n°66 : La Recommandation 110**, page 104, est complétée comme suit (observations PPA n°131 et 132) :

« La vallée de l'Eyre est inscrite au Plan Départemental des Espaces Sites et Itinéraires (PDESI) de la Gironde. Ce plan peut permettre de valoriser un tourisme écoresponsable. La mise en valeur des sites et équipements concernés est permise et encadrée par les plans locaux et intercommunaux d'urbanisme concernés.

*Plus globalement, les PLU(i) prennent en compte les Espaces Sites et Itinéraires (ESI) inscrits au Plan Départemental des Espaces Sites et Itinéraires (PDESI) de sorte qu'ils restent pérennes et ouverts au public dans les conditions prévues à cet effet. Afin de garantir les continuités de passage, les PLU(i) peuvent avoir recours aux Emplacements Réservés, notamment au bénéfice du Département ».*

**Modification n°67 : La Prescription 181**, page 104, (observation PPA n°142) est corrigée :

« *Afin d'encadrer les pratiques motorisées (quad, motos...) et de sensibiliser les habitants et les pratiquants, les règlements écrits des plans locaux et intercommunaux d'urbanisme s'appuient sur ~~les réglementations appliquées par le PNR Landes de Gascogne la réglementation nationale appliquée au territoire labellisé PNR Landes de Gascogne~~ et aux sites classés. ~~et les sites classés relatives à la régulation des véhicules à moteur afin de lutter contre les pratiques illicites et de sensibiliser les habitants et les pratiquants.~~ Les sites secteurs autorisés et déclarés et/ou homologués de pratiques motorisées ne peuvent pas se situer à proximité des pôles d'éco-tourisme, ni dans ou à proximité des milieux naturels sensibles ».*

**Modification n°68 : La prescription 184** (observation contrôle de légalité n°15) est complétée :

« *Le SCoT interdit toute forme d'urbanisation dispersée qui morcelle la forêt. Des extensions sont possibles sur des bâtiments existants, ainsi que la création d'annexes, dans le respect des dispositions liées au risque feux de forêt et des prescriptions 59 à 64. La création de nouveaux logements est interdite ».*

**Modification n°69 : la Prescription 186**, page 108 est complétée (contribution EP n°76 et Contrôle de légalité n°15) :

*Afin de préserver la qualité des forêts et de garantir la compatibilité de ses multiples usages, lorsqu'une opération d'aménagement jouxte un boisement non identifié à la Trame Verte et Bleue, les plans locaux d'urbanisme instaurent un espace de transition à caractère naturel (non bâti et débroussaillé) dans le respect des prescriptions 59 à 64 afin : ~~conformément au règlement interdépartemental de protection de la forêt contre les incendies dans l'objectif :~~*

- *d'éviter la juxtaposition des espaces urbains et des espaces boisés significatifs, tout en ménageant des zones de quiétude favorables à la biodiversité et à la qualité du cadre de vie ;*
- *de limiter les conflits d'usage ;*
- *de maîtriser l'exposition de nouvelles populations aux risques de feu de forêt.*

*Les aménagements envisageables sur ces espaces ne doivent pas conduire à modifier les formes urbaines et accroître le linéaire de contact ».*



**Modification n°70 :** Sur la base des observations PPA n°28, 293, 309 et 331, page 109, la **Prescription 187** est corrigée :

~~« L'intérêt général de développer l'urbanisation sur des terres agricoles doit être démontré comme prioritaire. Afin de préserver le foncier agricole, les Plans Locaux d'Urbanisme interdisent le mitage de ces espaces et les constructions isolées, à l'exception de celles motivées par la présence d'activités d'élevage. »~~

*Le développement de l'urbanisation sur des terres agricoles ou présentant un potentiel agricole doit être écarté a priori, sauf exception pour laquelle l'intérêt général doit être démontré comme prioritaire.*

*Afin de préserver le foncier agricole, les Plans Locaux et intercommunaux d'Urbanisme interdisent le mitage de ces espaces et les constructions isolées, à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole, telles que définies par le Code de l'Urbanisme ».*

**Modification n°71 :** Le propos liminaire de l'Axe 11.3, page 109, est complété (observation PPA n°330) :

*Les 10 000 hectares du territoire dédiés à l'agriculture sont principalement cultivés pour la production de maïs et de légumes de plains champs. Cette filière, dépendante des conditions climatiques, de la qualité et de la quantité de la ressource en eau (voir prescriptions de la partie 2), est peu résiliente face au changement climatique. Le Projet Alimentaire Territorial vise à accompagner l'adoption de pratiques agricoles durables et à favoriser la diversification agricole pour développer une offre productive nourricière résiliente face aux menaces telles que le changement climatique.*

**Modification n°72 :** La **Prescription 188**, page 109, est corrigée (observations PPA n°311 et 332) :

~~« Tout choix d'urbanisation de développement urbain à l'échelle communale ou intercommunale sur les espaces agricoles (A) doit être justifié au regard des enjeux agricoles identifiés dans le diagnostic agricole et notamment, par la prise en compte du potentiel agronomique des terres, du niveau d'équipements, de la plus-value économique et paysagère de ces espaces. Les implantations de construction doivent veiller à ne pas perturber les pratiques agricoles, à prendre en compte les itinéraires liés à l'activité agricole, à ne pas fragmenter davantage l'espace agricole ».~~

**Modification n°73 :** Un préambule est inséré avant la **Prescription 189**, page 109, (observation PPA n°334) :

*Il convient d'encadrer l'implantation de structures spécifiques, afin de limiter le risque spéculatif sur des zones agricoles, tout en facilitant des activités permettant le développement d'une agriculture nourricière et de solutions de transformation et de commercialisation mutualisées, comme cela est inscrit dans le programme d'actions du PAT.*

**Modification n°74 :** La Prescription 189, page 109 (observations PPA n°312 et 333), est complétée :

« Les plans locaux et intercommunaux d'urbanisme identifient en zone A ou U les sites susceptibles d'accueillir des structures utiles à la mise en œuvre de filières de proximité de vente directe et/ou de transformation des produits issus de l'exploitation.

Le choix de ces sites ne doit pas compromettre le développement des activités agricoles.

Les dispositions réglementaires peuvent autoriser l'implantation de structures spécifiques collectives ou individuelles en complément de l'activité agricole en zone Agricole par le biais de STECAL : atelier de transformation de la production issue de l'exploitation ou de la production des exploitations agricoles associées, espaces de vente des produits de l'exploitation agricole ou des exploitations agricoles associées et outils coopératifs concernés... Il est rappelé que les STECAL doivent rester exceptionnels.

La capacité de la zone et les caractéristiques de la desserte en réseaux divers et en voirie doivent être suffisantes pour assurer la logistique nécessaire ».

**Modification n°75 :** La Chambre d'Agriculture rappelle (observation PPA n°312) que les ateliers de conditionnement, de transformation ou de vente sont assimilés à de l'activité agricole. La Prescription 189, page 109 est complétée :

« Les plans locaux et intercommunaux d'urbanisme identifient les sites susceptibles d'accueillir des structures utiles à la mise en œuvre de filières de proximité de vente directe et/ou de transformation des produits issus de l'exploitation. Le choix de ces sites ne doit pas compromettre le développement des activités agricoles. Les dispositions réglementaires peuvent autoriser l'implantation de structures spécifiques en zone Agricole par le biais de STECAL : atelier de transformation de la production issue de l'exploitation ou de la production des exploitations agricoles associées, espaces de vente des produits de l'exploitation agricole ou des exploitations agricoles associées... La capacité de la zone et les caractéristiques de la desserte en réseaux divers et en voirie doivent être suffisantes pour assurer la logistique nécessaire. Il est précisé que les STECAL doivent rester exceptionnels ».

**Modification n°76 :** La Chambre d'Agriculture rappelle que seuls les bâtiments d'élevage sont légalement dotés de périmètres de protection sanitaires variant de 50 à 100m en fonction de leur classement (RSD ou ICPE). Le Code Rural fixe les conditions de distance qui s'imposent à l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et réciproquement. La Prescription 190, page 109 (observations PPA n°270, 313 et 335) est complétée comme suit :

« Les conflits d'usage entre les activités agricoles et la proximité de logements doivent être anticipés. La bonne gestion de ces cohabitations au sein des espaces en transition est un enjeu fort pour la cohésion et l'équilibre des usages. Les plans locaux d'urbanisme fixent une distance significative, d'au moins 50 mètres, entre les bâtiments d'exploitation agricole et les zones à urbaniser et les opérations d'aménagement ou de construction à vocation d'habitat. Cet éloignement peut être différencié selon le type d'activité : culture, élevage, stockage de produits, silos... »

**Modification n°77 : La Prescription 191**, page 110 (observation PPA n°336) est corrigée :

~~« Lors des choix liés au parti d'aménagement, les exploitations et les bâtiments agricoles sont clairement identifiés afin de mieux prendre en compte leur activité, leurs besoins de développement et les éventuelles nuisances.~~

*Dans le diagnostic agricole, les exploitations, leurs sièges et les bâtiments agricoles sont clairement identifiés et localisés et leurs usages qualifiés afin de mieux prendre en compte leur activité, leurs besoins de développement et les éventuelles nuisances.*

*Une attention particulière est portée sur l'évolution des usages en cas de cessation de l'activité.*

*De même, les constructions à destination économique ou agrotouristique sont autorisées à la condition d'être directement liées à l'activité agricole et de constituer un complément de rémunération pour l'agriculteur. Elles doivent être construites dans le prolongement des bâtiments d'activité ».*

**Modification n°78 : la Prescription 193**, page 110 est corrigée (contribution EP n°56) :

*Les carrières en exploitation, ainsi que les zones de création ou d'extension des carrières portées à la connaissance des communes ou intercommunalités compétentes sont identifiées dans les plans locaux et intercommunaux d'urbanisme ~~par un zonage et un règlement spécifiques comme des secteurs protégés en raison de la richesse du sol ou du sous-sol.~~*

**Modification n°79 : La prescription 198**, page 118, (observation n°199) est complétée afin de préciser le rôle des PLU(i) :

*« Les secteurs d'implantation périphérique identifiés dans le cadre du DAACL (ZACOM et ZII) sont définis en nombre limité, en cohérence avec la stratégie de structuration et de polarisation de l'activité commerciale sur le territoire. Les documents d'urbanisme en déterminent précisément les contours **au regard de l'emprise urbaine effective de ces zones**, en cohérence avec les définitions du DAACL ».*

**Modification n°80 : La recommandation 131**, page 121, est complétée afin d'être précisée (observation PPA n°200) :

*« Les documents d'urbanisme prennent en compte dans leur règlement l'intégration paysagère des secteurs d'implantation périphérique **(ZACOM et ZII)** ».*

**Modification n°81 : La Recommandation 132**, page 121 (observation PPA n°140) est corrigée :

*« Afin de maîtriser les pratiques publicitaires, notamment d'un point de vue paysager (dans les entrées de ville et les axes structurants), les communes ou intercommunalités peuvent se doter d'un Règlement Local ou Intercommunal de **Publicité**, et de se référer le cas échéant au guide édité par le Parc naturel régional des Landes de Gascogne ».*

**Modification n°82 : La Prescription 223**, page 124, (observation PPA n°141) est corrigée :

*« Le développement commercial et/ou logistique – quel que soit le lieu d’implantation – doit rechercher à créer des aires de stationnement mutualisés (pour véhicules et cycles) afin de réduire son impact en matière de consommation foncière. Le stationnement contribue à l’intégration paysagère du site en visant une moindre imperméabilisation des sols et en contribuant au verdissement à la végétalisation de ces espaces ».*

- **Volet « Littoral » :**

**Modification n°83 :** Le SCoT doit justifier de la compatibilité avec la Loi Littoral (observation PPA n°168 et contribution EP n°97). **Le préambule du volet Littoral** est modifié comme suit :

*« La qualification de commune « littorale » au titre de l'article L321-2 du Code de l'Environnement assujettit une partie du territoire à un corpus de dispositions législatives et réglementaires particulier, principalement initié par la loi n°86-2 du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, à la protection et à la mise en valeur du littoral, lequel a conditionné l'ensemble des possibilités d'urbanisation sur le territoire.*

~~*Il convient de distinguer deux catégories de règles applicables sur la commune :*~~

~~*— les dispositions applicables sur l'ensemble du territoire communal : la capacité d'accueil, les coupures d'urbanisation, l'urbanisation en continuité ;*~~

~~*— les dispositions applicables aux espaces soumis à un régime juridique particulier : les espaces proches du rivage, la bande des cent mètres, les espaces remarquables.*~~

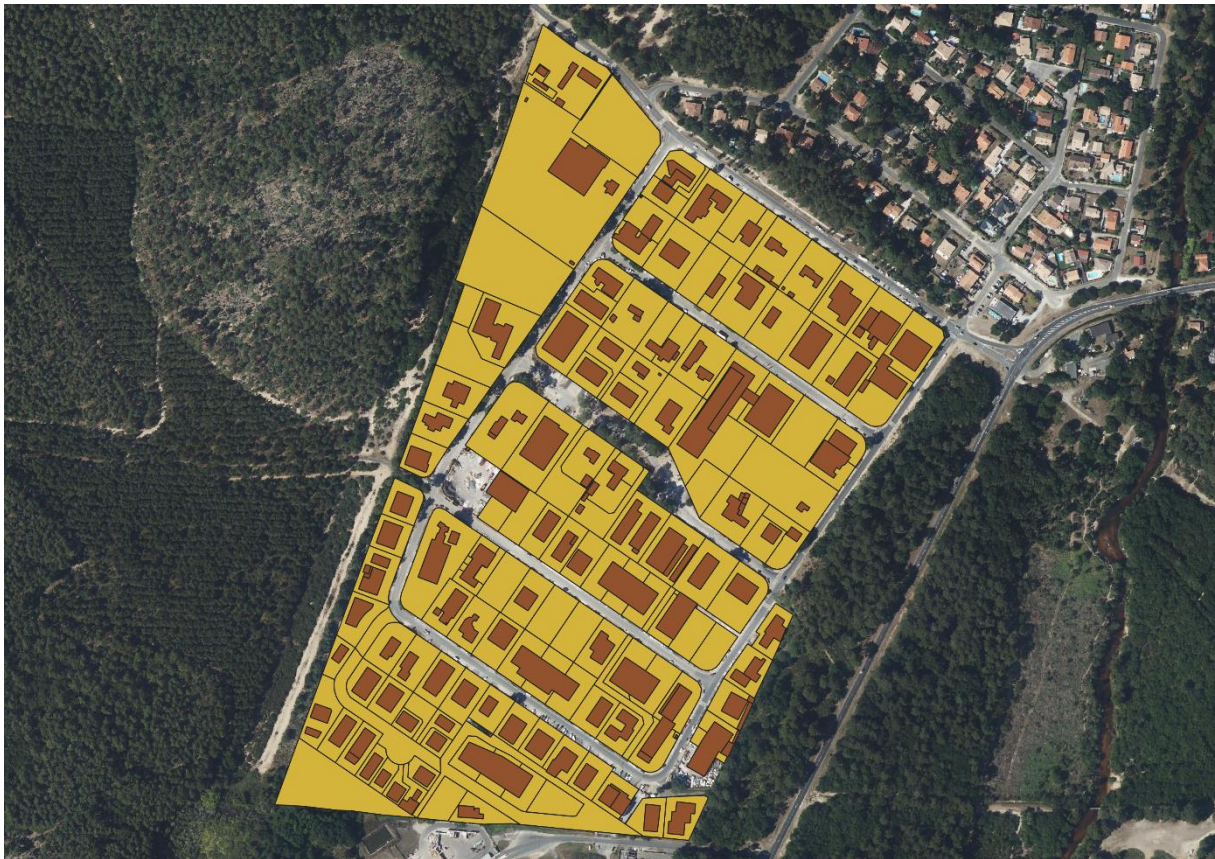
*La détermination de la capacité d'accueil est inscrite à l'article L121-21 du Code de l'Urbanisme ».*

**Modification n°84 :** La notion d'agglomération à vocation économique doit être plus justifiée, notamment sur la caractérisation des zones économiques concernées. La méthode d'identification de ces secteurs est développée dans le volet Littoral (observation PPA n°170,232 ; contribution EP n°59, 71, 72, 91, 97, 109, 136 et 139 ; contrôle de légalité n°10). Des justifications techniques sont apportées dans le DOO – volet Littoral, ainsi que dans le document 3.3 de justification des choix (hiérarchisation et construction de l'armature urbaine) :

### **Etape 10**

La méthode de définition automatique de l'enveloppe urbaine est satisfaisante, mais il convient de la compléter avec d'autres critères pour consolider les secteurs urbanisés. **Un focus est réalisé spécifiquement sur les zones d'activités des communes littorales (COBAN et COBAS), permettant de justifier le caractère d'agglomération à vocation économique pour les zones d'Arès, d'Andernos, du Teich et de Gujan-Mestras.**



La zone de Bredrouille – Lège-Cap-Ferret :**Caractéristiques de la zone :**

Surface totale (ha) :	26,1
Surface Plancher (m <sup>2</sup> ) Des bâtiments >20 m <sup>2</sup>	61 602
Continuité d'urbanisation	OUI
Réseaux	Eau, Electricité, Assainissement collectif, Accès direct depuis RD106. Pas de desserte en transports collectifs
Activités économiques	Majoritairement artisanat
Capacités de densification	Peu de gisement foncier disponible
Capacités d'extension	Nulle (Contraintes environnementales et Loi Littoral)

## La zone des Grandes Landes – Arès :



- La zone d'activités d'Arès** est considérée en agglomération à vocation économique au regard de la densité de l'urbanisation présente. Les bâtiments occupent plus de 25 000 m<sup>2</sup> ~~21 000 m<sup>2</sup>~~ sur une superficie d'environ 13 ~~12~~ hectares, soit une densité moyenne de 2000 m<sup>2</sup>/hectare. ~~supérieure à celle d'Andernos-les-Bains.~~  
 Par ailleurs, en raison de la diversité des activités présentes ~~majoritairement artisanale (nautisme, artisanat, services, commerces...),~~ et de la présence des divers réseaux (eau, électricité, assainissement collectif, accès direct RD106), cette emprise est considérée comme une zone agglomérée à vocation économique.

### Caractéristiques de la zone :

Surface totale (ha) :	12,7
Surface Plancher (m <sup>2</sup> ) Des bâtiments >20 m <sup>2</sup>	25 878
Continuité d'urbanisation	NON
Réseaux	Eau, Electricité, Assainissement collectif, Accès direct depuis RD106. Pas de desserte en transports collectifs
Activités économiques	Majoritairement artisanat
Capacités de densification	Peu de gisement foncier disponible
Capacités d'extension	Oui (acquisitions en cours par la COBAN)



CAASI – Andernos-les-Bains :

- **La zone d'activités d'Andernos** est considérée en agglomération à vocation économique au regard de la densité de l'urbanisation présente. Les bâtiments occupent plus de 86 000 m<sup>2</sup> sur une superficie d'environ 40 hectares, soit une densité moyenne de 2000 m<sup>2</sup>/hectare.  
Par ailleurs, en raison de la diversité des activités présentes majoritairement artisanale, et de la présence des divers réseaux (eau, électricité, assainissement collectif, accès direct RD), cette emprise est considérée comme une zone agglomérée à vocation économique.

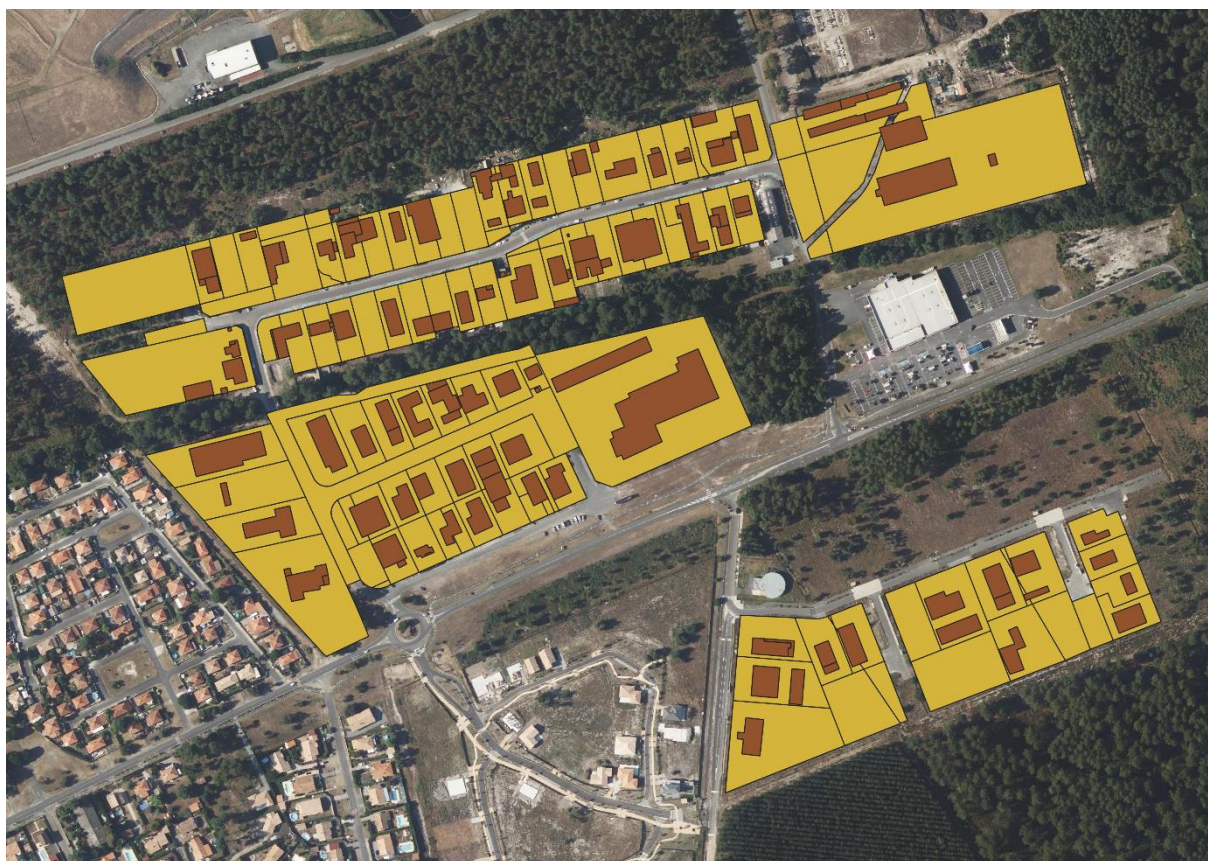
**Caractéristiques de la zone :**

Surface totale (ha) :	40,6
Surface Plancher (m <sup>2</sup> ) Des bâtiments >20 m <sup>2</sup>	86 386
Continuité d'urbanisation	NON
Réseaux	Eau, Electricité, Assainissement collectif, Accès direct depuis RD215. Pas de desserte en transports collectifs
Activités économiques	Majoritairement artisanat
Capacités de densification	Peu de gisement foncier disponible
Capacités d'extension	Oui (acquisitions en cours par la COBAN)

La zone de la Cantalaude – Lanton :**Caractéristiques de la zone :**

Surface totale (ha) :	3
Surface Plancher (m <sup>2</sup> ) Des bâtiments >20 m <sup>2</sup>	8 246
Continuité d'urbanisation	NON
Réseaux	Eau, Electricité, Assainissement collectif, Accès direct depuis D3E10. Pas de desserte en transports collectifs
Activités économiques	Majoritairement artisanat
Capacités de densification	Peu de gisement foncier disponible
Capacités d'extension	Nulle (Contraintes environnementales et Loi Littoral)



La zone des Pontails – Audenge :**Caractéristiques de la zone :**

Surface totale (ha) :	17,8
Surface Plancher (m <sup>2</sup> ) Des bâtiments >20 m <sup>2</sup>	36430
Continuité d'urbanisation	OUI
Réseaux	Eau, Electricité, Assainissement collectif, Accès direct depuis D5E5. Pas de desserte en transports collectifs
Activités économiques	Majoritairement artisanat
Capacités de densification	Peu de gisement foncier disponible
Capacités d'extension	Oui (acquisitions en cours par la COBAN)



La zone de Mondon-Cameleyre – Biganos :**Caractéristiques de la zone :**

Surface totale (ha) :	21,8
Surface Plancher (m <sup>2</sup> ) Des bâtiments >20 m <sup>2</sup>	31 130
Continuité d'urbanisation	OUI
Réseaux	Eau, Electricité, Assainissement collectif, Accès direct depuis RD1250. Pas de desserte en transports collectifs
Activités économiques	Majoritairement artisanat. Commerce.
Capacités de densification	Peu de gisement foncier disponible
Capacités d'extension	Non (Zone insérée dans le tissu urbain)



### La zone de Sylvabelle – Le Teich :



- **La zone Sylvabelle sur la commune du Teich** est cartographiée comme une zone agglomérée à vocation économique. ~~La forte densité des bâtiments~~ La densité bâtie (supérieure à 1500 m<sup>2</sup> à l'hectare) justifie ce classement, tout comme la diversité des activités présentes sur la zone (majoritairement artisanales artisans, restauration, loisirs...) et la présence des divers réseaux (eau, électricité, assainissement collectif, accès direct A660).

### Caractéristiques de la zone :

Surface totale (ha) :	19,5
Surface Plancher (m <sup>2</sup> ) Des bâtiments >20 m <sup>2</sup>	29 716
Continuité d'urbanisation	NON
Réseaux	Eau, Electricité, Assainissement collectif, Accès direct depuis autoroute A660. Pas de desserte en transports collectifs
Activités économiques	Majoritairement artisanat
Capacités de densification	Peu de gisement foncier disponible
Capacités d'extension	Oui

### La zone du Technoparc – Le Teich :

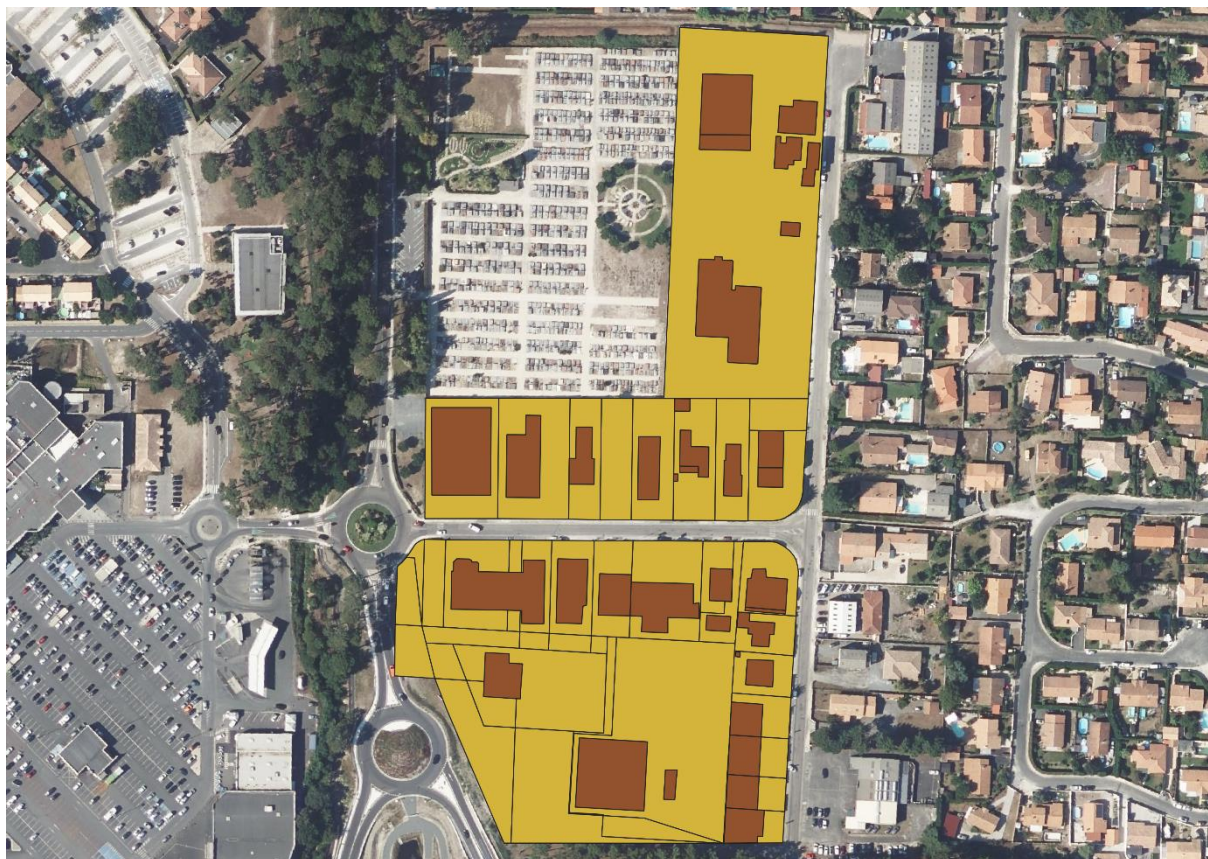


- **La Technopôle sur la commune du Teich** est considérée comme une zone agglomérée à **vocation économique** pour deux raisons : d'une part, par l'importante densité des bâtiments par rapport à la superficie de la zone et, **d'autre part**, la diversité des activités présentes (**majoritairement artisanale tertiaire, artisanat, restauration, hôtellerie...**) et la présence des divers réseaux (eau, électricité, assainissement collectif, accès direct A660). ~~et d'autre part, par l'étude en cours pour la création d'une zone de projets sur le secteur AU du PLU en vigueur qui permettra, à terme, de relier cet espace à l'agglomération.~~

### Caractéristiques de la zone :

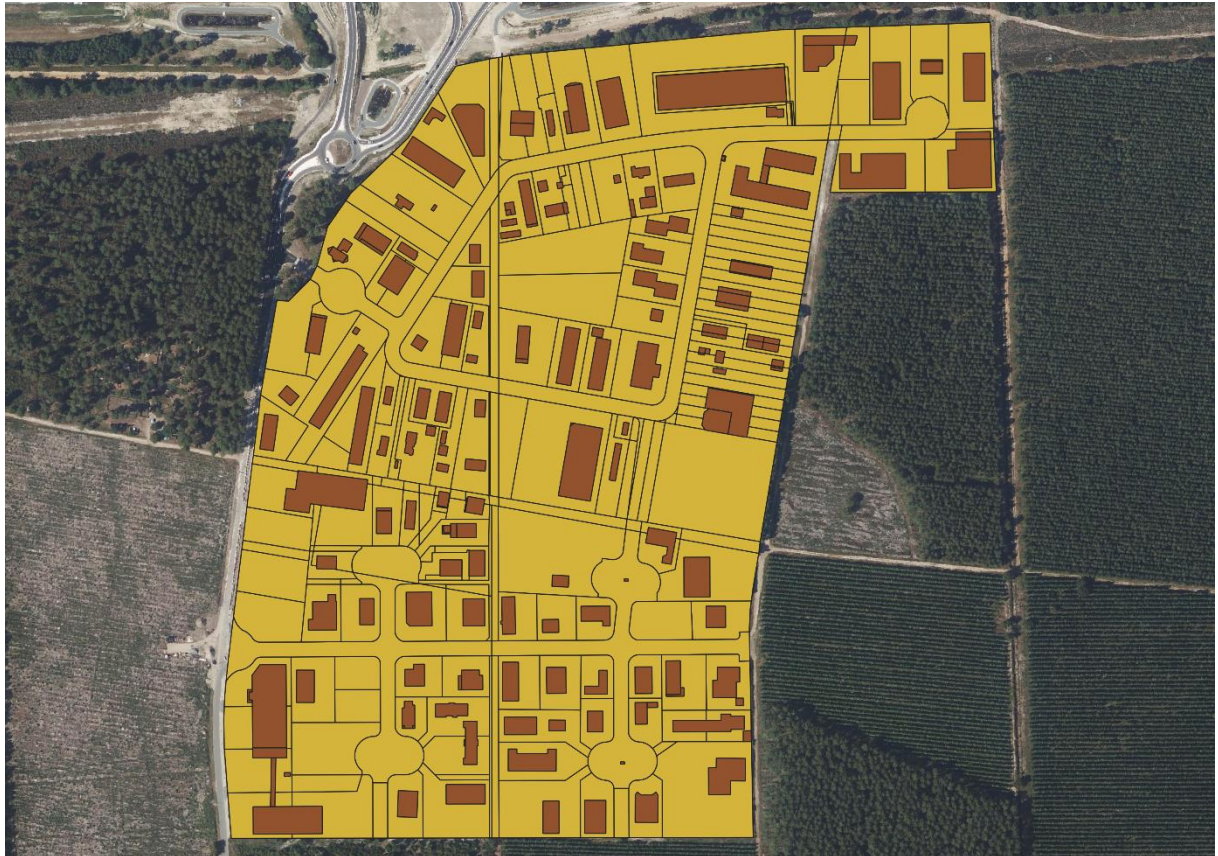
Surface totale (m <sup>2</sup> ) :	5,1
Surface Plancher (m <sup>2</sup> ) Des bâtiments >20 m <sup>2</sup>	10 600
Continuité d'urbanisation	NON
Réseaux	Eau, Electricité, Assainissement collectif, Accès direct depuis autoroute A660. Desserte en transports collectifs
Activités économiques	Majoritairement tertiaire
Capacités de densification	Peu de gisement foncier disponible
Capacités d'extension	Oui (projet en cours sur 13 hectares en continuité)



La zone de Mansart – Gujan-Mestras :**Caractéristiques de la zone :**

Surface totale (m <sup>2</sup> ) :	4,7
Surface Plancher (m <sup>2</sup> ) Des bâtiments >20 m <sup>2</sup>	11 507
Continuité d'urbanisation	OUI
Réseaux	Eau, Electricité, Assainissement collectif, Accès direct depuis autoroute A660. Desserte en transports collectifs
Activités économiques	Majoritairement artisanat
Capacités de densification	Peu de gisement foncier disponible
Capacités d'extension	NON (zone insérée dans le tissu urbain)

## La zone Actipôle – Gujan-Mestras :



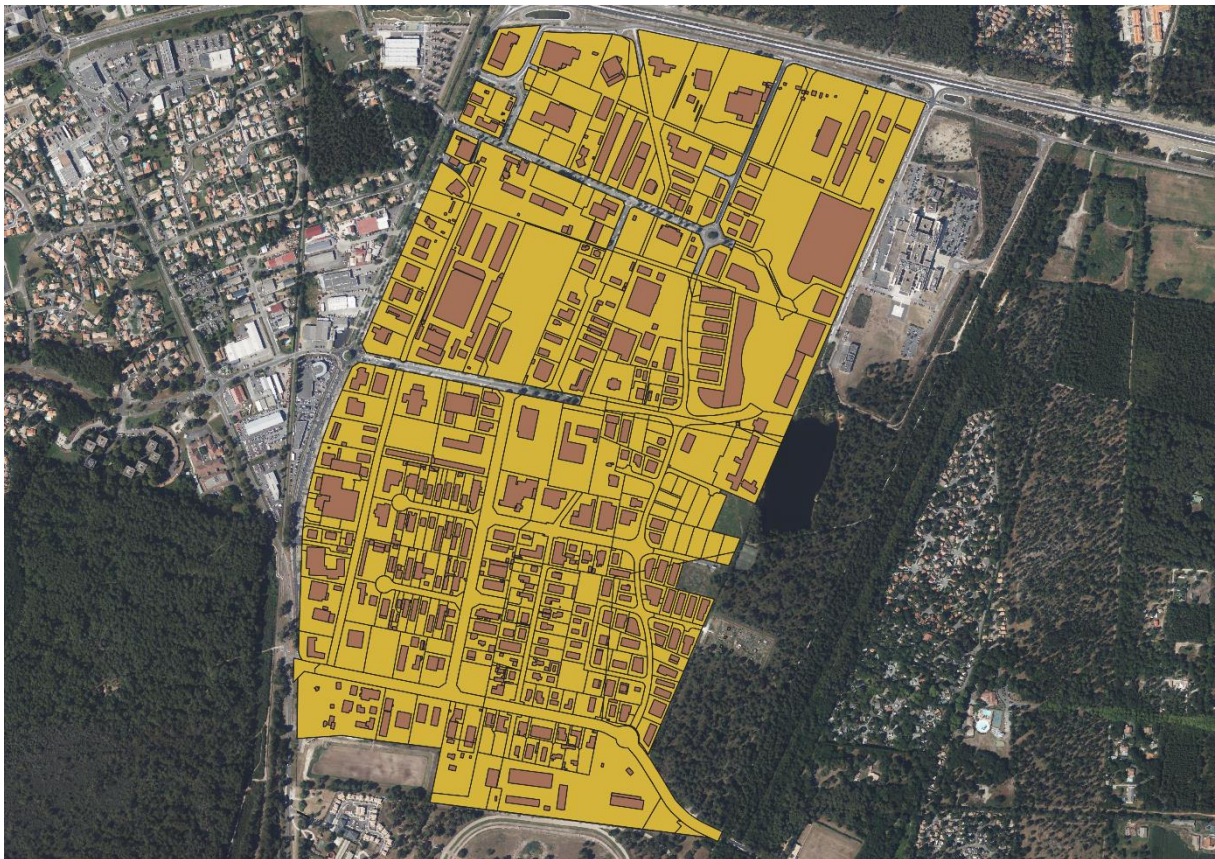
- La zone Actipôle de Gujan-Mestras** est également classée en zone agglomérée à vocation économique en raison de la densité importante du bâti ~~du nombre de~~ ~~bâtiments très important qui s'y trouvent (130)~~. La densité est ainsi supérieure à la zone d'activités de Mios.

De plus, la diversité des activités présentes (majoritairement artisanale ~~artisans,~~ ~~commerces,~~ ~~restauration,~~ ~~loisirs...~~) et la présence des divers réseaux (eau, électricité, assainissement collectif, accès direct A660) justifient ce zonage.

### Caractéristiques de la zone :

Surface totale (m <sup>2</sup> ) :	36,9
Surface Plancher (m <sup>2</sup> ) Des bâtiments >20 m <sup>2</sup>	65 064
Continuité d'urbanisation	NON
Réseaux	Eau, Electricité, Assainissement collectif, Accès direct depuis autoroute A660. Desserte en transports collectifs
Activités économiques	Majoritairement artisanat. Commerce.
Capacités de densification	Peu de gisement foncier disponible
Capacités d'extension	OUI (Projets d'équipements)



La zone d'activités de La Teste de Buch :**Caractéristiques de la zone :**

Surface totale (m <sup>2</sup> ) :	151,3
Surface Plancher (m <sup>2</sup> ) Des bâtiments >20 m <sup>2</sup>	337 909
Continuité d'urbanisation	OUI
Réseaux	Eau, Electricité, Assainissement collectif, Accès direct depuis autoroute A660. Desserte en transports collectifs
Activités économiques	Majoritairement artisanat et commerces
Capacités de densification	Peu de gisement foncier disponible
Capacités d'extension	NON (zone insérée dans le tissu urbain)

**Synthèse :**

		<b>Continuité d'urbanisation</b>	<b>Capacités d'extension</b>
<b>Lège</b>	La Bredouille	oui	non
<b>Arès</b>	Grande Lande	non	oui
<b>Andernos</b>	CAASI	non	oui
<b>Lanton</b>	Cantalaude	non	non
<b>Audenge</b>	Les Pontails	oui	oui
<b>Biganos</b>	Mondon Cameleyre	oui	non
<b>Le Teich</b>	Technoparc	non	oui
<b>Le Teich</b>	Sylvabelle	non	oui
<b>Gujan-Mestras</b>	Mansart	oui	non
<b>Gujan-Mestras</b>	Actipole	non	oui
<b>La Teste de Buch</b>	Parc d'activités	oui	non

A l'échelle des 10 communes du Bassin d'Arcachon, on observe une seule zone d'activités en continuité d'urbanisation avec des capacités d'extension (Audenge). Toutes les autres zones en continuité d'urbanisation ne peuvent pas s'étendre et ne disposent pas de gisements fonciers mobilisables à l'intérieur de ces zones (Lège, Biganos, Mansart à Gujan et La Teste de Buch).

Une analyse plus fine des zones d'activités permet de comparer leurs densités, à partir des surfaces totales des zones croisées aux surfaces plancher des bâtiments existants (tableau ci-dessous).

		<b>Surface totale (ha)</b>	<b>Surfaces plancher des bâtiments de +20m<sup>2</sup> (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Densité du bâti (m<sup>2</sup>/ha)</b>
<b>Lège</b>	La Bredouille	26,10	61 602	2360,3
<b>Arès</b>	Grande Lande	12,68	25 878	2041,5
<b>Andernos</b>	CAASI	40,59	86 386	2128,5
<b>Lanton</b>	Cantalaude	3,00	8 246	2748,7
<b>Audenge</b>	Les Pontails	17,82	36 430	2044,2
<b>Biganos</b>	Mondon Cameleyre	21,82	31 130	1426,4
<b>Le Teich</b>	Technoparc	5,13	10 600	2066,3
<b>Le Teich</b>	Sylvabelle	19,47	29 716	1526,3
<b>Gujan-Mestras</b>	Mansart	4,72	11 507	2438,2
<b>Gujan-Mestras</b>	Actipole	36,89	65 064	1763,9
<b>La Teste de Buch</b>	Parc d'activités	151,29	337 909	2233,5
<b>Marcheprime</b>	Croix d'Hins	25,60	18 258	713,2
<b>Marcheprime</b>	Reganeau	10,22	7 907	773,9
<b>Mios</b>	Le Masquet	15,35	13 642	888,5
<b>Mios</b>	Parc Activite de Mios	41,73	40 694	975,2

On observe que la densité bâtie dans l'ensemble des zones d'activités des communes littorales se situe autour de 2000 m<sup>2</sup> par hectare. Ce chiffre est cohérent puisque ces zones économiques accueillent des grands bâtiments nécessitant des parkings importants pour les manœuvres de camion.

La densité est à peu près similaire sur, justifiant leur caractère d'agglomération. Cette approche est d'autant plus justifiée si on compare avec les zones d'activités de Mios et Marcheprime où les densités bâties sont 2 à 3 fois moins importantes.

Ainsi, certaines zones d'activités sont considérées comme un tissu aggloméré à vocation économique, au regard de leur profil urbain, sensiblement identique en termes de densité.

**L'agglomération à vocation économique peut donc être définie à partir de cinq critères cumulatifs :**

1-une emprise foncière de plus de 5 hectares ;

2-un ensemble de bâtis d'entreprises, entrepôts ou bâtiments associés avec une densité minimum de bâti de 1500 m<sup>2</sup> de surface plancher par hectare, permettant de garantir la perméabilité des sols, la qualité architecturale et environnementale du site et une densification en hauteur ;

3-une variété d'activités majoritairement artisanale ;

4-une continuité du bâti (distance inférieure ou égale à 120 mètres) ;

5-une desserte en réseaux d'eau potable, en assainissement collectif, en électricité et un accès routier ou autoroutier direct.

Au regard de ces critères, les agglomérations à vocation économiques concernent exclusivement la zone d'activités d'Arès, la zone d'activités CAASI d'Andernos, la zone d'activités Sylvabelle du Teich ; la zone d'activités du Technopôle du Teich et la zone d'activités Actipôle de Gujan-Mestras.

**Modification n°85 :** Les cartographies de l'annexe du DOO sont des aplats de couleur délimités par le bâti existant à la date d'arrêt du SCoT. Il est rappelé que c'est bien au PLU de les cartographier à la parcelle. Afin de lever toute ambiguïté, une information est insérée en introduction du volet Littoral (contrôle de légalité n°13) :

*« Les agglomérations, villages et secteurs déjà urbanisés sont définis dans l'atlas communal "Littoral" en ~~annexe 9~~ annexe 10 du DOO. Ces cartes sont des aplats de couleur délimités par le bâti existant à la date d'arrêt du SCoT. Il est rappelé que le SCoT a vocation à définir les agglomérations, villages et secteurs déjà urbanisés mais que ce sont les PLU qui ont la charge de délimiter ces périmètres ».*

**Modification n°86 :** L'ajustement de la définition de l'agglomération au titre de la Loi Littoral ne justifie plus de citer la jurisprudence concernant le secteur de la Pignada à la page 144 du DOO Contrôle de légalité n°8).

Le paragraphe sur le secteur de la Pignada est supprimé, ainsi que les polygones relatifs aux secteurs de projet sur les cartographies de l'atlas cartographique littorale en annexe du DOO.

Le paragraphe relatif au secteur de la Pignada dans le document 3.3 de justification des choix est retiré.

**Modification n°87 : La Prescription 230**, page 147, doit être développée pour plus de clarté et de précision dans l'appréciation (observations PPA n°170, 230 et 231 ; contributions EP n°59, 91, 97, 109, 136 et contrôle de légalité n°8) :

« L'agglomération est considérée à partir d'un ensemble bâti à caractère urbain composé d'un noyau construit d'une densité relativement importante qui peut comprendre un centre-ville ou un bourg et des quartiers de densité moindre. Le tissu urbain de l'agglomération présente une continuité.

Les ~~quatre~~ **trois** critères cumulatifs d'identification d'une agglomération sont les suivants :

1- une densité de bâti ou d'activité : un espace urbanisé est considéré comme une agglomération lorsqu'il concentre des bâtis desservis par un ensemble d'activités et de services collectifs qui confèrent à cet espace un rôle de centralité principale (cf. liste associée ci-dessous) ;

2- l'existence de centralités principales : fonction polarisante avec la présence d'équipements, services ou lieux collectifs ;

La fonction polarisante d'une agglomération est définie par sa capacité à concentrer des activités et des services qui génèrent une attractivité sur un périmètre plus ou moins étendu autour de celle-ci. Une centralité principale concentre donc au moins cinq des critères suivants :

- un accès direct à une route départementale,
- une desserte en transports en commun (bus, cars, voire trains le cas échéant),
- un service de ramassage individuel des ordures ménagères,
- un raccordement au réseau d'assainissement collectif,
- des entreprises et des commerces actifs à l'année,
- un ou plusieurs établissements scolaires de la primaire au secondaire,
- une ou plusieurs structures sportives ou culturelles (terrain de sport, stade, salle des fêtes, médiathèque...)

~~• densité de constructions particulièrement significative à l'échelle de la commune, voire supra-communale ;~~

~~• densité de population ou d'activités définie à l'échelle communale et nécessairement supérieure à la densité moyenne des villages~~

3- une continuité du bâti (distance entre bâti inférieure ou égale de 120 m) avec des variations de densité possible.

Une commune peut délimiter plusieurs agglomérations sur son territoire. L'enveloppe urbaine considérée peut s'étendre au-delà du périmètre administratif de la commune.

Au regard de ces critères, les agglomérations sont localisées en annexe du DOO. Elles regroupent les zones urbanisées de Lège-bourg, Claouey, l'ensemble composé de Les Jacquets, Petit Piquey, Grand Piquey, Pirailan, Le Canon, L'Herbe, Bélisaire, Cap-Ferret et la Pointe ; Arès ; Andernos ; l'ensemble composé de Taussat, Cassy et Lanton ; Audenge ; Biganos ; Le Teich ; Balanos, Gujan-Mestras ; La Teste de Buch ; Pyla sur Mer ; Cazaux et



*Arcachon. La délimitation précise de ces agglomérations incombe aux PLU ou PLUi, conformément à la prescription 234. Les cartographies de l'atlas (Annexe 10.1 du DOO positionnent ces agglomérations mais n'en déterminent pas la délimitation précise ».*

**Modification n°88 :** En complément de la modification précédente, **la prescription 231** est précisée (contrôle de légalité n°13) :

*« Les plans locaux ou intercommunaux d'urbanisme justifient et délimitent à leur échelle les enveloppes urbaines des agglomérations et des villages cartographiées selon les critères définis par le SCoT, en tenant compte des coupures d'urbanisation plus précises définies à l'échelle du PLU ou du PLUi, des espaces non constitutifs d'urbanisation, et en tenant compte de la réelle occupation au sein de l'enveloppe.*

*Les voies de desserte et les parcs urbains situés dans les zones urbanisées peuvent participer à l'aménagement et à la structuration de l'espace, ils ne constituent donc pas nécessairement des ruptures de l'urbanisation, mais peuvent doivent être considérés comme une prolongation de l'enveloppe dès lors qu'ils sont à proximité directe de l'agglomération.*

*La continuité de l'urbanisation, par exemple une rupture topographique et/ou fonctionnelle (route, voie ferré...), est justifiée au cas par cas ».*

**Modification n°89 :** La prescription 231, page 147, est complétée (observation PPA n°240) :

*« Les plans locaux ou intercommunaux d'urbanisme justifient et délimitent à leur échelle les enveloppes urbaines des agglomérations et des villages cartographiées selon les critères définis par le SCoT.*

*Les voies de desserte et les parcs urbains situés dans les zones urbanisées peuvent participer à l'aménagement et à la structuration de l'espace, ils ne constituent donc pas des ruptures de l'urbanisation, mais doivent être considérés comme une prolongation de l'enveloppe dès lors qu'ils sont à proximité directe de l'agglomération. La continuité de l'urbanisation, par exemple une rupture topographique et/ou fonctionnelle (route, voie ferré...), est justifiée au cas par cas ».*

**Modification n°90 :** Afin de justifier le périmètre des zones agglomérées à vocation économique, une prescription relative aux agglomérations et villages au titre de la loi Littoral est ajoutée après **la Prescription 231**, page 147 (observations PPA n°170 et 232 ; contributions EP n°59, 71, 72, 91, 97, 109, 136 et contrôle de légalité n°10) :

*« L'agglomération à vocation économique est définie à partir de cinq critères cumulatifs :*

*1-une emprise foncière de plus de 5 hectares*

*2-un ensemble de bâtis d'entreprises, entrepôts ou bâtiments associés avec une densité minimum de bâti de 1500 m<sup>2</sup> de surface plancher par hectare, permettant de garantir la perméabilité des sols, la qualité architecturale et environnementale du site et une densification en hauteur ;*

*3-une variété d'activités majoritairement artisanale ;*

*4-une continuité du bâti (distance inférieure ou égale à 120 mètres) ;*



*5-une desserte en réseaux d'eau potable, en assainissement collectif, en électricité et un accès routier ou autoroutier direct.*

*Au regard de ces critères, les agglomérations à vocation économique sont localisés en annexe du DOO. Elles concernent la zone d'activités d'Arès, la zone d'activités CAASI d'Andernos, la zone d'activités Sylvabelle du Teich, la zone d'activités du Technoparc du Teich et la zone d'activités Actipôle de Gujan-Mestras.*

*Les plans locaux ou intercommunaux d'urbanisme justifient et délimitent à leur échelle les enveloppes urbaines des agglomérations à vocation économique, conformément à la prescription 234. Les cartographies de l'atlas (Annexe 10.1 du DOO) positionnent ces agglomérations mais n'en déterminent pas la délimitation précise.*

*Dans ces zones, la densification est à prioriser, avant toute extension ».*

Les cartes des agglomérations sont modifiées dans les annexes du DOO pour faire apparaître les agglomérations à vocation économique.

**Modification n°91 :** Suite à la modification précédente (observations PPA n°170 et 233 et contributions EP n°59, 91, 97, 109, 136), l'extrait cartographique de la zone d'Andernos, page 140, est modifié et intégré aux annexes du DOO.

**Modification n°92 :** Suite à la modification n°90 (contrôle de légalité 9 et 10), les agglomérations à vocation économique sont définies de manière différenciée que les agglomérations avec un aplat de couleur.

**Modification n°93 :** Les critères de définition des villages au titre de la Loi Littoral sont détaillés et précisés dans la **prescription 236**, page 150, (observations PPA n°170, 235, 236, 237 et 238 et contributions EP n°59, 91, 97, 109, 118, 130 et 136) :

*« Le village est considéré à partir d'un noyau de constructions organisées. Moins important que l'agglomération, il se distingue d'un secteur urbanisé autre que l'agglomération, par une taille plus importante et par le fait qu'il accueille encore ou a accueilli, des structures de vie sociale (par exemple une place de village), quelques commerces de proximité ou un service de transport collectif, même si ces derniers n'existent plus compte tenu de l'évolution des modes de vie.*

Les ~~six~~ quatre critères cumulatifs d'identification d'un village sont les suivants :

*1- une densité de population : un espace urbanisé est considéré comme un village lorsqu'il concentre des bâtis desservis par un ensemble d'activités et services collectifs de proximité,*

*2- une centralité secondaire à l'échelle de la commune : fonction polarisante et équipements collectifs.*

*Les villages sont considérés comme des centralités secondaires dans la mesure où ils possèdent une fonction polarisante moindre que les agglomérations, mais qui agit en complémentarité de celle-ci. Une centralité secondaire concentre a minima les trois critères suivants :*

\* un accès direct à une route départementale,

\* un service de ramassage individuel des ordures ménagères,

\* un ou plusieurs équipements qui attestent de la vie de village (salle des fêtes de Lubec, équipements sportifs, restaurant, salle de quartier à Blagon et école primaire aux Argentières),

~~• densité de construction a minima 100 bâtis de plus de 20 m<sup>2</sup> ;~~

~~• structuration des espaces bâtis ;~~

3- une continuité du bâti (distance entre bâti inférieure ou égale de ~~60~~ 120 mètres) ;

~~• densité de population significative à l'échelle de la commune ;~~

4- une structuration de l'espace par la présence de réseaux (assainissement, électricité, eau, etc.) ;

La structuration des espaces bâtis renvoie à l'ensemble des réseaux qui structurent l'organisation de l'armature urbaine et sont donc employés pour différencier une zone d'urbanisation diffuse d'une zone urbanisée.

Concrètement, le niveau de structuration est évalué au regard de la présence de voies de circulation majeures et de réseaux d'accès aux services publics de distribution d'eau potable, d'électricité, d'assainissement et de collecte de déchets. Plus une zone bâtie dispose de connexions à ces réseaux, plus celle-ci est considérée comme urbanisée.

Une commune peut délimiter plusieurs villages sur son territoire. L'enveloppe urbaine considérée peut s'étendre au-delà du périmètre administratif de la commune ».

**Modification n°94** : Il est proposé d'ajouter une prescription (après la P236), page 150 du DOO, (observation PPA n°239) :

« Dans les communes littorales, la densification au sein des villages est à prioriser.

Des zones en extension pourront être prévues en continuité de l'existant ».

**Modification n°95** : (Observations PPA n°170, 241, 242 et 243 ; contributions EP n°59, 91, 97, 109, 118, 130 et 136 ; contrôle de légalité n°12) la **Prescription 237** est complétée afin d'affiner les critères de définition des secteurs déjà urbanisés :

« Un secteur déjà urbanisé (SDU) est considéré à partir d'un groupe de constructions structuré, distinct de l'agglomération ou du village. Par opposition au village, le SDU est dépourvu de tout ou partie des activités et des services de proximité qui lui conférerait une fonction polarisante. Il est desservi par les réseaux et présente les caractères d'une organisation urbaine, le distinguant d'un espace d'urbanisation diffuse.

Les quatre critères cumulatifs d'identification d'un secteur déjà urbanisé sont les suivants :

1- une densité de l'urbanisation, avec a minima 40 bâtis de plus de 20 m<sup>2</sup>, et une continuité distincte d'une urbanisation diffuse. Conformément à la méthode de définition de l'enveloppe urbaine, l'interdistance entre deux bâtis ne devra pas être supérieure à 120 mètres ;

2- une localisation située en dehors des espaces proches du rivage, conformément au Code de l'Urbanisme ;

3- une structuration de l'espace par des voies de circulation hiérarchisées ;

4- une structuration de l'espace par la présence de réseaux (eau potable, électricité, assainissement, collecte des déchets, etc.).

*Au regard de ces critères, les secteurs déjà urbanisés sont présentés en annexe du DOO. Ils concernent exclusivement Paco à Arès ; Les Vents de Mer à Lanton (Blagon) ; Mouchon à Lanton ; Hougueyra à Audenge ; Bas-Vallon à Audenge ; Vigneau à Biganos ; Ninèche à Biganos ; Lamothe au Teich ; Les trois secteurs du Lotissement du Golf à Gujan-Mestras ; Khélus à Gujan-Mestras ; Clair Bois à La Teste de Buch.*

*L'enveloppe urbaine considérée peut s'étendre au-delà du périmètre administratif de la commune ».*

**Modification n°96 :** En application de la modification précédente (+ observations PPA 246-247 et contrôle de légalité n°11 et 12), le nombre et le périmètre des secteurs déjà urbanisés sont modifiés (suppression du SDU « Nord-Est de Lège, création de trois SDU à Gujan-Mestras en remplacement du SDU « Lotissement du Golf » et création du SDU de « Khélus » à Gujan-Mestras). Pour plus de lisibilité, le fond de carte est modifié et remplacé par la photo aérienne.

*Les cartes de présentation de chaque SDU sont modifiées dans le DOO et ses annexes.*

**Modification n°97 :** Le texte de présentation des caractéristiques la bande des 100 mètres doit être complété afin d'ajouter les rus et étiers (contrôle de légalité n°1) :

*« La bande des cent mètres calculée à partir d'un tampon de cent mètres sur la couche Estran de la BD TOPO de l'IGN / valeur de référence « Plus Hautes eaux ».*

*Le SCoT détaille différents types de berge sur le territoire :*

- o la berge lacustre (étang de Cazaux),*
- o la côte océane et le cordon dunaire non fixé,*
- o la côte du Bassin d'Arcachon,*
- o les rus et étiers du delta de la Leyre ».*

**Modification n°98 :** La prescription 244 doit être complétée afin de mettre en évidence les trois communes inscrites dans le décret du 29 avril 2022 listant les communes soumises à l'érosion du littoral (contrôle de légalité n°2) :

*« En application des dispositions de l'article L.121-19 du Code de l'Urbanisme, les plans locaux et intercommunaux d'urbanisme peuvent augmenter la largeur de la bande littorale des cent mètres lorsque des motifs liés à la sensibilité des milieux ou l'érosion des côtes le justifient. Cette capacité est laissée à la collectivité ou à l'établissement compétent en matière d'élaboration des documents d'urbanisme.*

*Les communes de Lège Cap Ferret, Arcachon, La Teste de Buch, soumises à l'érosion côtière, pourront étudier l'augmentation de cette bande en fonction des phénomènes d'érosion, des reculs du trait de côte constatés, et des enjeux de préservation de l'environnement au regard des objectifs d'aménagement ; la préservation de l'environnement primant sur les principes d'aménagement. Sur les secteurs sensibles du delta de la Leyre, des prés salés d'Arès et Lège Cap Ferret, des prés salés de la Teste, des domaines de Certes et Graveyron, cette*

*bande pourra être augmentée de manière à couvrir l'ensemble du secteur tel qu'identifié dans chaque PLU(i) comme sensible. Les communes veillent à assurer une cohérence dans les largeurs définies.*

**Modification n°99 :** Les espaces proches du rivage ont été définis à partir de trois critères cumulatifs développés dans la partie 6. du volet Littoral. Au regard des cartes du SCoT de 2013, le secteur de Canteranne et des prairies du Château est intégré aux espaces proches du rivage (Observation du contrôle de légalité n°3).

**Modification n°100 : Prescription 246,** il convient de compléter la liste des espaces proches du rivage (observation contrôle de légalité n°3) :

*« Les espaces proches du rivage répondent aux trois critères définis dans la méthodologie développée ci-dessus : la distance par rapport au rivage, la nature des espaces, la co-visibilité en ayant des approches différenciées suivant l'urbanisation.*

*Le périmètre continu et cohérent sur les dix communes littorales de cet espace proche du rivage comprend les grands ensembles suivants :*

*- l'ensemble de la Presqu'île du Cap-Ferret jusqu'à la limite nord de la commune, l'ouest et le sud du bourg de Lège ;*

*(...)*

*- l'ensemble des espaces naturels et ponctuellement urbanisés situés entre le rivage et la zone agglomérée, incluant le port d'Audenge.*

*- les espaces naturels entre Audenge et Biganos jusqu'au chemin de Comprian ;*

*- les îles du delta la Leyre délimité par la zone agglomérée de Biganos à l'est jusqu'au port du Teich à l'ouest, en passant par la limite de salure des eaux ;*

*- les espaces endigués de la réserve ornithologique, [le secteur de Canteranne et les prairies du château](#) sur la commune du Teich ;*

*- les espaces naturels et urbanisés de la commune de Gujan-Mestras, situés entre le rivage et la voie ferrée Arcachon-Bordeaux, comprenant tous les espaces portuaires ;*

*- les espaces naturels et urbanisés de la commune de La Teste-de-Buch depuis la gare de la Hume jusqu'au port de La Teste-de-Buch, en intégrant un tiers de la frange urbaine la plus proche du littoral ;*

*- les espaces naturels et urbanisés depuis le port de La Teste-de-Buch et jusqu'à l'entrée d'Arcachon en suivant le tracé de la voie ferrée Arcachon / Bordeaux ;*

*(...)*

*La délimitation des espaces proches du rivage figure dans l'annexe cartographique « Littoral » du DOO. Dans un rapport de compatibilité, les plans locaux d'urbanisme sont chargés de préciser le périmètre de ces espaces ».*

[Les cartes des espaces proches du rivage sont modifiées dans les annexes du DOO.](#)

**Modification n°101 : Page 161**, il convient de supprimer, après la prescription n°247, une phrase qui n'a pas de sens à cet endroit (observation PPA 225) :

~~L'urbanisation en continuité et en extension le long des rives, doit être évitée et privilégiée en profondeur.~~

**Modification n°102 : La prescription 247 est complétée** (observation du contrôle de légalité n°4) :

« Les plans locaux ou intercommunaux d'urbanisme ~~ou le PLUi~~ délimitent à leurs échelles, les espaces proches du rivage conformément à la représentation graphique retenue ~~par le SCoT~~ et les critères listés ~~dans le SCoT~~, ainsi que les espaces urbanisés au sein de ces espaces proches du rivage ».

**Modification n°103 :** Une erreur matérielle est corrigée dans **la prescription n°248** (contrôle de légalité n°5) :

« Les secteurs sensibles au niveau environnemental et paysager inscrits comme ~~espaces remarquables~~ ~~espaces proches du rivage~~ respectent le principe d'urbanisation limitée, sauf pour les activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau. Les plans locaux et intercommunaux d'urbanisme traduisent ~~les modalités de l'urbanisation limitée~~ ~~l'inconstructibilité~~ dans leur règlement.

Par ailleurs, les extensions ~~situées en continuité de l'agglomération en dehors de l'enveloppe urbaine~~ et situées au sein des espaces proches du rivage ne sont pas autorisées, à l'exception des équipements d'utilité publique et de dispositifs nécessairement démontables permettant d'apporter des solutions éphémères aux besoins et à la gestion de la saisonnalité ».

**Modification n°104 : La Prescription 249**, page 161, nécessite d'être étoffée pour plus de lisibilité (observation PPA n°227 et contrôle de légalité n°4) :

« A l'intérieur des espaces proches du rivage, le principe d'urbanisation limitée s'applique.

Conformément à l'article L121-13 du Code de l'urbanisme, le SCoT précise les dispositions pour l'urbanisation des secteurs situés à la fois en agglomération et dans les espaces proches du rivage.

~~Cependant, les opérations de construction situées en agglomération et dans les espaces proches du rivage ne sont pas concernées par l'urbanisation limitée.~~

Ainsi les secteurs urbanisés disposant déjà de nombreux services et équipements et identifiés en « agglomération » au titre de la loi Littoral, ont vocation à être développés dans un souci de renouvellement urbain et de comblement des dents creuses. Les parcelles libres au sein du tissu urbain sont constructibles et mobilisables, dans le respect des autres prescriptions relatives au développement urbain (densités, imperméabilisation, risques...) ».



**Modification n°105 :** La **Prescription 246**, page 168 est complétée (observation PPA n°151 ; contribution EP n°94 ; contrôle de légalité n°6) :

« Les espaces remarquables sont composés :

- du cordon océanique de dunes non fixées ; [...]

- des zones humides lagunaires et terrestres et des zones aquatiques comprenant les estrans « lagunaires » en large partie composés de schorre (la vallée et le delta de la Leyre (sur Biganos et Le Teich), les espaces endigués du Bassin, le canal des étangs et la réserve naturelle des Prés salés d'Arès et Lège-Cap-Ferret, la partie du canal de déchargement de l'étang de Cazaux sur le Bassin, les marais abritant les formations végétales de la ceinture du bord de l'étang de Cazaux (formations de landes fruticées, prairies humides, forêts mixtes très humides et quelques arpents de forêts mixtes humides), *ainsi que les herbiers de Zostères.*

*-les espaces maritimes de l'île aux oiseaux, l'entrée du bassin et le banc d'Arguin.*

La délimitation de ces espaces remarquables figure dans l'annexe cartographique « Littoral » du DOO. Dans un rapport de compatibilité, les plans locaux d'urbanisme sont chargés de préciser leur périmètre ».

L'ajout des espaces maritimes impliquent la modification des cartographies des espaces remarquables dans l'annexe du DOO.

**Modification n°106 :** Dans la **partie 9.1 de la Détermination des capacités d'accueil**, page 181, il convient de supprimer une phrase car le projet justifie que les infrastructures sont adaptées (observation PPA n°219) :

« [...] A l'échelle des trois EPCI, l'approvisionnement en eau potable (équipements collectifs et infrastructures) est assuré de manière satisfaisante malgré les consommations supplémentaires générées par les flux touristiques saisonniers. ~~En revanche, ces infrastructures devront s'adapter à la croissance démographique attendue.~~ Les activités devront elles aussi, évoluer et s'adapter au regard des périodes de sécheresse intensifiées par le changement climatique et de la réduction prévisible du débit des cours d'eau ».

**Modification n°107 :** Le risque érosion côtière est un enjeu important. Il convient de préciser et compléter les prescriptions 263 à 266 (contrôle de légalité n°17) :

#### **Prescription 263**

« En compatibilité avec la règle 26 du SRADDET et afin d'améliorer les connaissances sur l'érosion côtière, les plans locaux d'urbanisme des trois communes littorales océanes - Arcachon, La Teste-de-Buch et Lège-Cap-Ferret - intègrent un diagnostic de vulnérabilité **à 30 ans et à 100 ans** ~~2100~~ dans leur rapport de présentation. Ce diagnostic servira de base aux réflexions engagées dans le cadre de leur intégration dans la liste des communes les plus menacées, publiée par le décret n°2022-750 de la loi Climat et Résilience ».

#### **Prescription 264**

« Les plans locaux d'urbanisme traduisent dans leurs règlements écrits et graphiques (ainsi que dans les rapports de présentation, les PADD, éventuellement les OAP), les orientations de gestion formulées dans le cadre des stratégies locales de gestion de la bande côtière

*lorsqu'elles existent, notamment les projets de relocalisation envisagés dans les secteurs de plans plages, ou tout autre secteur d'autres espaces à dominante naturelle. »*

### **Prescription 265**

*« Conformément à l'orientation 5 de la Stratégie Régionale de Gestion de la Bande Côtière, le règlement des plans locaux d'urbanisme des communes littorales interdit toute construction non réversible sur les secteurs les plus soumis à l'érosion, identifiés par les Stratégies Locales de Gestion de la Bande Côtière. Ces secteurs peuvent également être cartographiés grâce au diagnostic de vulnérabilité demandé par la prescription 268 ou toute autre étude de connaissance de l'évolution de ces secteurs. Les communes d'Arcachon, La Teste de Buch, et Lège Cap Ferret, en attente de la transcription des effets de la Loi Climat et Résilience, identifient dans leurs documents d'urbanisme les secteurs d'érosion non pris en compte par les PPRL existants et identifiés sur la base du diagnostic prévu à la prescription 268 ou des éléments de connaissance disponibles. Les communes prévoient sur ces secteurs des mesures de maîtrise de l'urbanisation graduées en fonction de l'exposition du territoire à l'érosion ».*

### **Prescription 266**

*De plus, ces secteurs menacés et identifiés par les Stratégies Locales de Gestion de la Bande Côtière, par les diagnostics prévus à la prescription 268 et par les éléments de connaissance disponibles, ne peuvent faire l'objet d'aucune opération de densification ».*

- **Volet « Maritime » :**

**Modification n°108 :** Dans le **volet Maritime, page 209**, une erreur de gestionnaire est à corriger (observation PPA n°152) :

*« L'Office Français de la Biodiversité (OFB) et ~~la~~ [SEPANSO l'Arpège](#) sont cogestionnaires de la réserve naturelle nationale (RNN) des Prés Salés d'Arès et de Lège-Cap-Ferret, en Nouvelle-Aquitaine ».*

**Modification n°109 :** Dans le **volet Maritime, page 213**, des précisions doivent être apportées (observations PPA n°153 et 154) :

*« Le Parc Naturel Marin du Bassin d'Arcachon est [gestionnaire opérateur](#) de ces sites Natura 2000, majoritairement inclus dans son périmètre.*

*[...] Il présente le plus grand herbier à Zostères (*Zostera noltii*) d'Europe [ainsi que des herbiers à Zostère marine \(\*Zostera Marina\*\)](#), une mosaïque de différents types d'habitats et une forte diversité biologique ».*

**Modification n°110 :** Dans le **volet Maritime, page 214**, il convient de corriger le titre relatif au PNMB (observation PPA n°155) :

*« [Charte Plan de gestion](#) du Parc Naturel Marin ».*

**Modification n°111 :** Dans le **volet Maritime page 223**, le chapitre est renommé (observation PPA 156) :

« *Les actions missions d'éducation à l'environnement* ».

**Modification n°112 :** Le SMPBA agit dans la préservation du milieu marin et doit faire l'objet d'un paragraphe, au même titre que les autres acteurs (ONF, SEPANSO, Le Syndicat et le Grand site de la Dune du Pilat...). **Le diagnostic du volet maritime est complété, page 226** (observation PPA n°133) :

« *Syndicat Mixte des Ports du Bassin d'Arcachon* :

*La compétence du SMPBA s'exerce à l'intérieur des limites administratives des seize ports qui composent son territoire, à savoir :*

- *Andernos-les-Bains : Port ostréicole d'Andernos et Port de plaisance du Betey*
- *Arès : Port ostréicole d'Arès*
- *Gujan-Mestras : Port ostréicole de Meyran, Port ostréicole de Gujan-la Passerelle, Port ostréicole de Larros, Port ostréicole de Canal, Port ostréicole de La Barbotière et Port de La Mole*
- *Lanton : Port ostréicole de Cassy, Port de plaisance de Fontainevieille et Port de plaisance de Taussat , « Vieux-Port »*
- *La-Teste-de-Buch : Port ostréicole de La Teste-centre et Port ostréicole de Rocher*
- *Biganos : Port de Biganos et Port des Tuiles*

*Il assure les missions suivantes :*

- *Assurer la gestion du domaine portuaire relevant de sa compétence, y compris d'y assurer la police portuaire.*
- *Entretenir l'ensemble des infrastructures horizontales et verticales des ports et d'en permettre ainsi un fonctionnement opérationnel, réglementaire et sécurisé.*
- *Réaliser sur son périmètre l'ensemble des opérations d'investissements nécessaires.*

**Modification n°113 :** Dans le **volet maritime, page 235**, le dernier paragraphe de la partie « les mesures de protection des espaces terrestres et marins du littoral » est complété (observation PPA 157) :

« [...] *Pour rappel, le plan de gestion du Parc Naturel Marin du Bassin d'Arcachon vaut Document d'Objectifs Natura 2000 pour les sites FR7200679 – Bassin d'Arcachon et Cap-Ferret et FR72122018 – Bassin d'Arcachon et banc d'Arguin* ».

**Modification n°114 :** Dans le **volet Maritime, page 243, les recommandations 149 à 151** sont reformulées (observations PPA n°159, 160 et 161) :

*Recommandation 149 : « Le Parc Naturel Marin est l'un des acteurs (avec le SIBA) chargé du suivi de l'état de la faune marine et vise la très bonne qualité écologique et sanitaire du bassin. [...] ».*

*Recommandation 150 : « Le Parc Naturel Marin du Bassin d'Arcachon s'intéresse aux dynamiques hydro-sédimentaires de la côte océane, de la lagune et du delta de la Leyre. Il*

*peut engager engage les diagnostics nécessaires et publie les éléments de diagnostic et le plan d'actions associé ».*

*Recommandation 151 : « Le Parc Naturel Marin organise la mise en réseau des différents acteurs du littoral, au travers d'échanges afin de susciter l'adhésion et le sentiment d'appartenance à cette aire marine commune. Il participe, avec les autres acteurs du territoire, à la sensibilisation du public aux enjeux de préservation de la biodiversité et de développement durable du Bassin d'Arcachon ».*

**Modification n°115 :** Dans le **volet Maritime**, page 243, la **Recommandation 150** est complétée (observation PPA n°134) :

*« Le Parc Naturel Marin s'intéresse aux dynamiques hydro-sédimentaires de la côte océane, de la lagune et du delta de la Leyre. Il peut engager les diagnostics nécessaires et publie les éléments de diagnostic et le plan d'actions associé. D'autres acteurs sont présents sur le territoire pour cette thématique, tels que l'Observatoire de la Côte Nouvelle-Aquitaine ».*

**Modification n°116 :** La **prescription 273**, page 244, est complétée (observation PPA n°162) :

*« Les friches ostréicoles sont un enjeu pour le Bassin d'Arcachon au niveau environnemental, économique et sécuritaire. Le Parc Naturel Marin, le Comité régional de la conchyliculture ainsi que le Syndicat intercommunal du Bassin d'Arcachon et la DDTM-DML sont chargés de piloter la réhabilitation de ces espaces et pour le CRCAA, le retour à terre des déchets anthropiques. [...] »*

**Modification n°117 :** Dans le volet Maritime, la **page 247** est corrigée (observation PPA n°163) :

*« ~~Chaque finalité~~ Les finalités du Plan de Gestion du Parc Naturel Marin font l'objet d'un traitement cartographique où sont reprises les spécificités de chacune d'entre elles ».*

**Modification n°118 :** La **Prescription 274**, page 253, est corrigée (observation PPA n°164) :

*« La carte des vocations du Plan de Gestion du Parc Naturel Marin du Bassin d'Arcachon devient la carte des vocations du Schéma de Cohérence Territoriale.*

*~~Les activités et les pratiques compatibles avec la préservation du milieu marin sont définies dans cette cartographie. Les finalités du Plan de Gestion déterminent les modalités d'application de cette répartition des vocations. Elle précise, en fonction des enjeux de biodiversité et socio-économiques, quatre niveaux de vocation en fonction du gradient de prépondérance ou au contraire de conciliation de ces divers enjeux.~~*

*Les PLU des communes concernées par ce volet maritime participent à la mise en œuvre du Plan de Gestion du PNMB. »*

**Modification n°119 :** Dans le **volet maritime**, **page 259**, le paragraphe concernant le Port d'Arcachon est corrigé (observation PPA n°253) :

*« Le Port d'Arcachon est un acteur local incontournable tant au niveau économique que patrimonial. La pêche et la plaisance rythment la vie de ce lieu typique. Ses 350 mètres de*

quais, ses équipements et le port de pêche permettent le débarquement de 1 300 tonnes de poissons par an, écoulées par la criée du port. Par son volume, il est classé 28<sup>ème</sup> port de pêche à l'échelle nationale, mais 2<sup>ème</sup> par la valeur de sa pêche. [Le fonctionnement de cette infrastructure est ouvert aux visiteurs.](#) »

**Modification n°120 :** Dans le **volet maritime, page 261**, le paragraphe sur les corps morts est corrigé (observation PPA n°165) :

« Le Bassin d'Arcachon représente aujourd'hui ~~20%~~ 15% du parc de mouillage à l'échelle nationale. »

**Modification n°121 :** Dans le **volet maritime, page 262**, le paragraphe sur les corps morts est complété (observation PPA n°165) :

« Le Port d'Arcachon gère annuellement, pour le compte de la Ville d'Arcachon, 600 corps-morts dont 275 sont dits « AMIE », A Moindre Impact Environnemental. Cette opération est financée avec le soutien de l'Union européenne (NextGenerationEU), de France Relance, de l'Office Français de la Biodiversité et du Parc Naturel Marin du Bassin d'Arcachon (PNMBA). Opération unique en Europe, ces corps-morts environnementaux représentent la quasi-moitié des corps-morts exploités entre avril et septembre. [Des dispositifs « AMIE » \(à moindre impact écologique\), ont également été installés par les communes de La-Teste-de-Buch et de Lège-Cap-Ferret dans le cadre de l'accompagnement du plan France Relance animé par le PNMBA.](#) »

**Modification n°122 :** La **Prescription 276** est corrigée (observation PPA n°250) :

~~« L'arrêté préfectoral de délimitation du Domaine Public Maritime (DPM) définit les secteurs susceptibles d'être étendus et la superficie des extensions.~~

[Le Domaine Public Maritime \(DPM\) est délimité par un arrêté préfectoral.](#)

[Les secteurs des ports susceptibles d'être étendus doivent respecter cet arrêté.](#)

[Le Schéma de Cohérence Territoriale s'appuie sur cet arrêté pour déterminer les sites potentiels d'extension. Les éventuels projets d'extension doivent respecter l'ensemble des autres prescriptions du DOO, notamment celles du volet « littoral ».](#)

**Modification n°123 :** Dans le **volet maritime, la Recommandation 154** est complétée (observation PPA n°166) :

« Afin de réduire leur impact sur l'environnement, des corps morts plus respectueux des fonds marins sont déployés sur le territoire », [à l'instar de ce qui a pu être réalisé sur les communes de Lège Cap-Ferret, La Teste de Buch et Arcachon suite à la mobilisation des fonds du plan France Relance par l'Office français de la Biodiversité et à l'accompagnement du PNMBA. Le SMPBA a également déployé de son côté des mouillages plus respectueux de l'environnement sur d'autres communes du Bassin d'Arcachon.](#)



**Modification n°124 :** La mention des Plans Locaux d'Urbanisme et Plans Locaux et intercommunaux d'Urbanisme n'est pas uniforme dans le document. Cette erreur matérielle est corrigée dans le DOO (observation PPA n°15) :

*La formulation suivante « plans locaux et intercommunaux d'urbanisme » est utilisée pour corriger les prescriptions et recommandations concernées.*

## 2.2 Les Annexes du DOO

**Modification n°125** : Le corridor écologique boisé localisé le long du littoral du territoire du SCoT au sud du Bassin d'Arcachon, en cohérence avec le PAS, est inscrit dans l'Atlas de la TVB de la commune de La Teste de Buch (observation PPA n°55) :

[La carte de l'Atlas de la TVB de La-Teste-de-Buch est complétée \(page 11\) :](#)

**Modification n°126** : Les zones de renaturation sont ajustées pour exclure une exploitation en agriculture biologique (observation PPA n°30) :

[La carte de l'Atlas de la TVB de Salles est corrigée \(page 20\).](#)

**Modification n°127** : Le SCoT comprend une répartition par enveloppe foncière dans le but de garantir une souplesse lors de la mise en compatibilité des différents PLU(i). Cette approche évite de figer les ressources disponibles pour chaque commune et permet de prendre en compte les évolutions imprévues qui pourraient surgir sur le temps long.

**Un tableau de synthèse des enveloppes foncières par commune est intégré en annexe du DOO, avec la création d'une nouvelle annexe après la n°7** (observation PPA n°87 et contributions EP n°91, 97, 109, 136 et 141) :

[Annexe 8 - Tableau récapitulatif des enveloppes foncières par commune à 2030](#)

**Modification n°128** : Il convient de vérifier et ajouter la pagination des documents (observation PPA n°14 et contributions EP n°2, 3, 38, 92, 96, 106).

**Modification n°129** : Suite à la précision des critères de définition des agglomérations au titre de la Loi Littoral (observations PPA n°170 et 233), **la carte de l'agglomération d'Andernos est corrigée**, page 75 :

**Modification n°130** : Afin d'appréhender de manière équitable les gisements fonciers de la commune de Biganos, la cartographie de l'agglomération au titre de la Loi Littoral est modifiée (contributions EP n°52, 77 et 108). Cependant, il est rappelé que l'urbanisation de ces secteurs entre dans la consommation d'espaces.

**Modification n°131** : La modification des cartographies des agglomérations (Andernos les Bains) et des Secteurs Déjà Urbanisés (Gujan-Mestras) implique de modifier les cartographies générales du volet littoral.

[Les cartographies impactées par les ajustements réalisés sur les communes d'Andernos et de Gujan-Mestras sont corrigées.](#)

**Modification n°132 :** Suite à la précision apportée aux critères de définition des Secteurs Déjà Urbanisés (SDU), trois SDU sont créés en remplacement du SDU « Lotissement du Golf » à Gujan-Mestras. Un nouveau SDU est créé à « Khélus » sur la commune de Gujan-Mestras (observations PPA n°246 et 247 ; Contrôle de légalité n°12).

*La carte de présentation du SDU « Lotissement du Golf » est supprimée et remplacée par les trois cartes représentant les 3 SDU distincts.*

*La carte de présentation du SDU « Khélus » est ajoutée à la suite des trois précédentes.*

**Modification n°133 :** Le Secteur Déjà Urbanisé « Nord-Est de Lège » ne répond pas aux critères définis pour les SDU (Contrôle de légalité n°11).

*La carte de présentation du SDU « Nord-Est de Lège » est supprimée de l'atlas cartographique.*

En application de ces modifications, les cartographies générales indiquant les SDU sont modifiées.

**Modification n°134 :** La délimitation des espaces proches du rivage doit être ajustée sur le secteur de Canteranne au niveau de la commune du Teich (contrôle de légalité n°3).

*La carte des espaces proches du rivage pour la commune du Teich est modifiée.*

En application de cette correction, les cartographies des communes limitrophes et les cartes générales sont modifiées.

**Modification n°135 :** Suite à la modification relative aux espaces remarquables de La Teste de Buch et la carte générale sont complétées (Contrôle de légalité n°6).

*La carte des espaces remarquables sur la commune de La Teste de Buch modifiée.*

En application de cette correction, les cartographies des communes limitrophes et les cartes générales sont modifiées.

## **3.1 Diagnostic**

**Modification n°136** : Le Chapitre 4 "L'agriculture" I sous partie d), page 163, est complété (observation PPA n°301) :

*« Ainsi, le marché foncier agricole paraît peu dynamique, il concerne majoritairement, en nombre d'opérations, le petit parcellaire agricole. La part à destination de l'urbanisation représente plus de la moitié des surfaces en prés ayant fait l'objet de transactions. Concernant la transmission et les successions, la plupart des grandes exploitations s'organisent sous forme sociétaire. Les successions se réalisent souvent par vente de parts de ces sociétés ce qui contribue à rendre le marché foncier particulièrement atone au niveau agricole. »*

**Modification n°137** : Le Chapitre 4 "L'agriculture" II sous partie c), page 165, est complété (observation PPA n°302) :

*« Le foncier agricole est soumis à une très forte pression générée par l'arrivée d'exploitants du Bassin parisien, de Picardie ou des Landes. »*

**Modification n°138** : Le Chapitre 4 "L'agriculture" II sous partie e), page 168, est complété (observation PPA n°298) :

*« Concernant les exploitations de volailles, on en identifie seulement quatre. Cette production est souvent une activité complémentaire à une autre production. Concernant les élevages de pigeons et de faisanderie, une seule exploitation est recensée sur le territoire ».*

**Modification n°139** : Le Chapitre 4 "L'agriculture" IV sous partie c), page 171, est complété (observation PPA n°299) :

*« La gestion de l'eau au travers de l'irrigation est un enjeu particulièrement important pour ces grandes surfaces agricoles. En effet, bien que la consommation actuelle ne pose pas de problème, les prévisions environnementales tendent à l'émergence d'une certaine tension. Il convient alors de prévoir dès maintenant une gestion prenant en compte ces enjeux, à l'instar du centre de recherche Darbonne, en pointe sur la culture des asperges ».*

**Modification n°140** : Il est fait mention du volet Maritime dans le Chapitre 5 relatif à la pêche et aux métiers de la mer, page 173, (observation PPA n°249) :

*« A ce titre, le Plan de Gestion du Parc Naturel Marin se révèle stratégique et structurant dans la rédaction du volet maritime du SCoT du Bassin d'Arcachon Val de l'Eyre. Le diagnostic du volet Maritime complète ce chapitre 5 ».*



## 3.2 Etat Initial de l'Environnement

**Modification n°141** : L'Etat Initial de l'Environnement, **page 21**, est complété (observation PPA n°145 et contribution EP n°94) :

« Cette vaste baie marine à salinité variable découvrant de grandes surfaces de vasières possède le plus grand herbier à zostères d'Europe (environ la moitié de la superficie du Bassin, majoritairement de *Zostera noltii* et *marina*) et une mosaïque de différents types d'habitats dont une grande superficie de prés salés ».

**Modification n°142** : L'Etat Initial de l'Environnement, **page 58**, est complété (observation PPA n°258) :

« **Un choix méthodologique : s'abstraire des zonages d'inventaire et de protection pour prendre en compte la biodiversité ordinaire**

*Le choix de s'affranchir d'une approche par « sites institutionnels » (ZNIEFF, Natura 2000) s'appuie sur les limites de cette logique. En effet, s'ils offrent une bonne base de connaissance sur les espaces cartographiés, il n'en reste pas moins qu'ils ne prennent pas en compte la nature ordinaire. De plus, en ce qui concerne les ZNIEFF, des analyses cartographiques ont démontré la disparité de leur couverture entre les régions et l'indépendance de leurs zonages quant aux réalités écologiques des territoires (Couderchet et Amelot, 2010).*

*Enfin, c'est aussi la reconnaissance de l'importante valeur écologique des sites qui génère les programmes permettant de développer la connaissance de ces sites. Par exemple, les zonages naturels réglementaires et d'inventaires représentent 14,2% de la superficie de l'Aquitaine, 39,3% des contributions et 31,35% du nombre de lieux (coordonnées uniques) dans la base de données participative gérée par la LPO Aquitaine, Faune Aquitaine (Liger, 2013).*

*Toutefois, le travail d'identification visuel des continuités écologiques réalisé en interne, puis retravaillé et validé avec les élus du territoire lors des différents ateliers de travail, a permis de prendre en compte les espaces naturels d'intérêt patrimonial identifiés au plan de Parc (Charte 2014-2026) qui incluent notamment "le réseau des sites NATURA 2000, les zones vertes des SAGEs, les arrêtés préfectoraux des protections de Biotope, les ZNIEFF de type 1 et leur modernisation, les ENS et les ZPENS" (cf. Charte du Parc, p. 178). A noter cependant que la représentation cartographique des continuités écologiques de la TVB à l'échelle communale et intercommunale est une représentation linéaire qui ne suit pas strictement les contours des sites de protection et d'inventaire inclus dans les espaces naturels d'intérêt patrimonial ».*

**Modification n°143** : L'Etat Initial de l'Environnement, **page 107**, est complété après le 4.3.2 (observations PPA n°105, 111, 348 et contributions EP n°2, 24, 30, 90, 93, 94, 96, 97, 99, 100, 101, 103, 110, 118, 119, 121, 125) :

### 4.3.3 Pressions sur la qualité des eaux superficielles du SYBARVAL

« Les eaux superficielles subissent des pressions liées à une population importante, notamment en période estivale, et à l'activité humaine. Les faibles débits des cours d'eau empêchent une dilution des pollutions et augmentent l'impact des rejets. De manière générale, les pressions trouvent leur origine dans les activités industrielles et agricoles, mais aussi dans l'urbanisation.

## **Pressions industrielles sur les eaux superficielles**

*Plusieurs industries sont soumises à la réglementation ICPE – Installations Classées pour la Protection de l'Environnement. La nomenclature est divisée en quatre catégories :*

- *les substances*
- *les activités de type II*
- *les activités de type III relevant spécifiquement de la directive relative aux émissions industrielles, dite « IED »*
- *les substances et mélanges dangereux relevant de la directive relative aux accidents majeurs, dite « SEVESO III »*

*Ces quatre catégories sont divisées en rubriques, identifiées par 4 chiffres. En fonction des activités et substances utilisées, un site est classé au titre de telle ou telle rubrique. En pratique, les grands sites industriels et agricoles sont la plupart du temps classés au titre de plusieurs rubriques :*

- *ICPE 2910 concerne les activités de combustion*
- *ICPE 2925 concerne les ateliers de charge d'accumulateurs électriques*
- *ICPE 1530 concerne les entrepôts de stockage de matières combustibles*

*Les rubriques de la nomenclature sont subdivisées en fonction de certains seuils (volumes et quantités notamment) qui détermine le régime auquel sera soumis le site. Il existe trois régimes de classement :*

- *l'autorisation (A)*
- *l'enregistrement (E)*
- *la déclaration (D)*

*Le régime de l'autorisation est le régime le plus contraignant et sur lequel une attention particulière doit être portée.*

*Sur le territoire du SIBA, 50 structures sont classées ICPE sous le régime d'autorisation :*

Numéro d'établissement	Nom établissement	Commune	Régime en vigueur	Statut SEVESO
5200274	ESSO - Arcachon (Pins1)	Arcachon	Autorisation	Non Seveso
5200270	ESSO - Arcachon (Pins 3)	Arcachon	Autorisation	Non Seveso
53324897	MUSEE AQUARIUM ARCACHON	ARCACHON	Autorisation	Non Seveso
5200275	SYNDICAT SUD BASSIN	Arcachon	Autorisation	Non Seveso
3100635	CMGO (ex GAIA)	Lanton	Autorisation	Non Seveso
3102069	SIBA	Arès	Autorisation	Non Seveso
3104188	SIBA	GUJAN MESTRAS	Autorisation	Non Seveso
3106530	BALLION RAYMOND	Audenge	Autorisation	Non Seveso
5200278	COBAN	Arès	Autorisation	Non Seveso
5200300	BOUYER	Audenge	Autorisation	Non Seveso
5200303	COBAN ex. MAIRIE Audenge CET Liougey Sud	AUDENGE	Autorisation	Non Seveso
5200416	TRUITE ARGENTIERE	Biganos	Autorisation	Non Seveso
5200420	SMURFIT KAPPA CELLULOSE DU PIN	Biganos	Autorisation	Non Seveso
5200856	SCEA DE GALABEN	Lanton	Autorisation	Non Seveso
5201013	COBAN	MIOS	Autorisation	Non Seveso
5201340	COBAS	Le Teich	Autorisation	Non Seveso
5201341	SERRE AUX PAPILLONS (à supprimer)	Le Teich	Autorisation	Non Seveso
5201347	ESSO - La Teste (Arbousiers II, Capet)	La Teste-de-Buch	Autorisation	Non Seveso
5201348	ESSO REP La Teste (Arbousiers I)	La Teste-de-Buch	Autorisation	Non Seveso
5201349	VERMILION REP S.A.S.	La Teste-de-Buch	Autorisation	Seveso seuil haut
5201351	ESCAFRE ( à supprimer)	La Teste-de-Buch	Autorisation	Non Seveso
5203766	SIFRACO - Mios (La Hitte)	MIOS	Autorisation	Non Seveso
5204029	SAMIN SA	Marcheprime	Autorisation	Non Seveso
5206195	COBAN	LEGE CAP FERRET	Autorisation	Non Seveso
5206214	COBAN	BIGANOS	Autorisation	Non Seveso
5206232	VAN CUYCK TP	ARES	Autorisation	Non Seveso
5206277	COBAS-NATUS-(ex District Sud Bassin)	La Teste-de-Buch	Autorisation	Non Seveso
5206299	GARRIGUE (déposante)	La Teste-de-Buch	Autorisation	Non Seveso
5206577	HERRAN André	BIGANOS	Autorisation	Non Seveso
5206598	BEYNEL MANUSTOCK-Le Teich-	LE TEICH	Autorisation	Non Seveso
5206666	COBAS -transit-	La Teste-de-Buch	Autorisation	Non Seveso
5206701	3F FORMATION	MIOS	Autorisation	Non Seveso
5206724	SOCIETE NOUVELLE CHALLENGER	Lanton	Autorisation	Non Seveso
5206725	MAIRIE - Lanton (CET)	LANTON	Autorisation	Non Seveso
5207666	NANNI INDUSTRIES SAS	La Teste-de-Buch	Autorisation	Non Seveso
5207854	MAIRIE - Mios	Mios	Autorisation	Non Seveso
5207913	SAS CAPY	La Teste-de-Buch	Autorisation	Non Seveso
5208102	MAIRIE- Arcachon	LA TESTE DE BUCH	Autorisation	Non Seveso
5208347	SMURFIT KAPPA CELLULOSE DU PIN	Biganos	Autorisation	Non Seveso
5208385	AUCHAN France	Biganos	Autorisation	Non Seveso
5208397	NAVARRA	MARCHEPRIME	Autorisation	Non Seveso
5208569	EDISIT	AUDENGE	Autorisation	Non Seveso
5208708	SUEZ Organique	Audenge	Autorisation	Non Seveso
5208848	DALKIA FRANCE	Biganos	Autorisation	Non Seveso
5208860	EDISUD	Mios	Autorisation	Non Seveso
5211436	SOLVALOR	Le Teich	Autorisation	Non Seveso
5211674	CONSEIL REGIONAL D'AQUITAINE	Gujan-Mestras	Autorisation	Non Seveso
5301335	LEROUX-PHILIPPE BRICQUEBEC	Bricquebec-en-Cotentin	Autorisation	Non Seveso
53325161	L'ESTURGEONNIERE S.A.S.	LE TEICH	Autorisation	Non Seveso
53325163	ZOOLAND PARK DU BASSIN D'ARCACHON	La Teste-de-Buch	Autorisation	Non Seveso

*Cinq structures font l'objet d'une surveillance accrue :*

- Vermilion REP SAS à La Teste-de-Buch, qui est en seuil haut SEVESO
- SMURFIT KAPPA Cellulose de Pin, qui est une structure fortement consommatrice d'eau
- Solvalor, au Teich, qui fait l'objet d'un arrêté préfectoral pour forage et limite de pompage
- Société Nouvelle Challenger, à Lanton, qui a fait l'objet d'un arrêté préfectoral pour des rejets de polluants dans les milieux aquatiques
- Navarra, à Marcheprime, qui a fait l'objet de mesures concernant la pollution des sols

Sur le territoire de la CDC Val de l'Eyre, 45 structures sont classées ICPE :

Commune	ICPE soumises à autorisation	ICPE soumises à enregistrement	ICPE soumises à d'autres régimes	Nombre total d'ICPE
Belin-Béliet	9	3	7	19
Le Barp	7	3	4	14
Lugos	3	0	1	4
Salles	2	3	1	5
Saint-Magne	1	1	1	3

Nom de l'ICPE	Régime	SEVESO	Commune	Localisation
DBP Aquitaine	Autorisation	Seveso seuil bas	Le Barp	ZAE Eyrialis
Domaine du Preuilh SCEA	Autorisation	Non Seveso	Belin-Béliet	33 route de Preuilh
Duboy-Maury	Autorisation	Non Seveso	Belin-Béliet	X
Mme Petrault Virginie- Tantilho	Autorisation	Non Seveso	Belin-Béliet	86 bis route de Lilaire
Viel Jonathan	Enregistrement	Non Seveso	Belin-Béliet	Route d'Hosteins
Mairie – Bélin-Béliet	Autorisation	Non Seveso	Belin-Béliet	Bouron
Communauté de communes du Val de l'Eyre	Enregistrement	Non Seveso	Belin-Béliet	X
COLAS Sud-Ouest	Enregistrement	Non Seveso	Belin-Béliet	Ballion Sud
Les Viviers la Hountine	Autorisation	Non Seveso	Belin-Béliet	28, chemin des Meuniers - Lacoste
SIBELCO France	Autorisation	Non Seveso	Belin-Béliet	Ballion-sud, Le Gouil Peyruc, Litche-sud
CMGO (ex GAIA)	Autorisation	Non Seveso	Belin-Béliet	Ballion Sud
CMGO (ex GAIA)	Autorisation	Non Seveso	Belin-Béliet	La Grave
SIFA (sté industrielle et forestiere)	Autorisation	Non Seveso	Belin-Béliet	20 ZI Règue
COFELY SERVICES Direction régionale S-O	Enregistrement	Non Seveso	Le Barp	Zone d'activités Laséris - 15, av. des Sablières
SAS J.Dubourg	Autorisation	Non Seveso	Le Barp	Le Court
Elevage Zorsky - Mme Zorzano Nathalie	Autorisation	Non Seveso	Le Barp	8256 Avenue des Pyrénées
Alliance Forests Bois	Enregistrement	Non Seveso	Le Barp	Lieu-dit Puits de Gaillard
Mme Deloube Wende Astrid	Autorisation	Non Seveso	Le Barp	3618 Avenue des Pyrénées - Lieu dit Barbareau
Darbonne	Autorisation	Non Seveso	Le Barp	Domaine Saint Jacques - 8229 Avenue des Pyrénées
Aquitaine Viandes	Enregistrement	Non Seveso	Le Barp	ZI EYRIALIS
SIFRACO - Le Barp (Le Chantier)	Autorisation	Non Seveso	Le Barp	Le Chantier
SIBELCO France SAS	Autorisation	Non Seveso	Le Barp / Mios	X
Monsieur Dumorat Claude	Autorisation	Non Seveso	Lugos	6 chemin de Jean de Peyre



Nom de l'ICPE	Régime	SEVESO	Commune	Localisation
Mairie - Lugos	Autorisation	Non Seveso	Lugos	Les Camblancs
Monsieur Lafont Bernard	Autorisation	Non Seveso	Lugos	Piste de l'enfer
Poumeyrau SAS	Enregistrement	Non Seveso	Salles	19 Route du Caplanne
Beynel-Manustock	Enregistrement	Non Seveso	Salles	ZI Peucherbes - 21, rue Jacques Beynel
Sarrailh	Enregistrement	Non Seveso	Salles	8 Chemin de Castor - Lavignolle
Mairie - Salles	Autorisation	Non Seveso	Salles	Le Tronc
Blanchard-Bois	Autorisation	Non Seveso	St-Magne	X
Potard	Enregistrement	Non Seveso	St-Magne	X
SARL MANTENOR (ex SARL Christophe Mandon)	Autres régimes	X	Belin-Béliet	40 route de BORDEAUX
SIGNORET - Bélin-Beliet	Autres régimes	X	Belin-Béliet	Polygone de la Borie
Mr Bobet	Autres régimes	X	Belin-Béliet	33 route de Garrot
Fernandes Aldino	Autres régimes	X	Belin-Béliet	38 bis route de Bordeaux
Belin Béton	Autres régimes	X	Belin-Béliet	4 rue Théophile Gauthier – ZI de la Regue
SIBELCO France	Autres régimes	X	Belin-Béliet	X
Mr Tantillo et Mme Petrault	Autres régimes	X	Belin-Béliet	X
Chanfreau-Casset	Autres régimes	X	Le Barp	ZAC Bric en Bruc Nord
AEC Polymers	Autres régimes	X	Le Barp	ZI Eyrialis
Communauté de communes du Val de l'Eyre	Autres régimes	X	Le Barp	RD n° 5 - Chemin de la Scierie
Darbone Pépinière (Groupe PLANASA France)	Autres régimes	X	Le Barp	8229 Av des Pyrénées Dom. de Saint-Jacques
SCEA de la Lucate	Autres régimes	X	Lugos	6 route de Courlouze
Etablissements Jean-Pierre Rulleau SAS	Autres régimes	X	St-Magne	21 route de Beliet
Couty T.P.	Autres régimes	X	Salles	Lieu-dit Les champs de Tyès

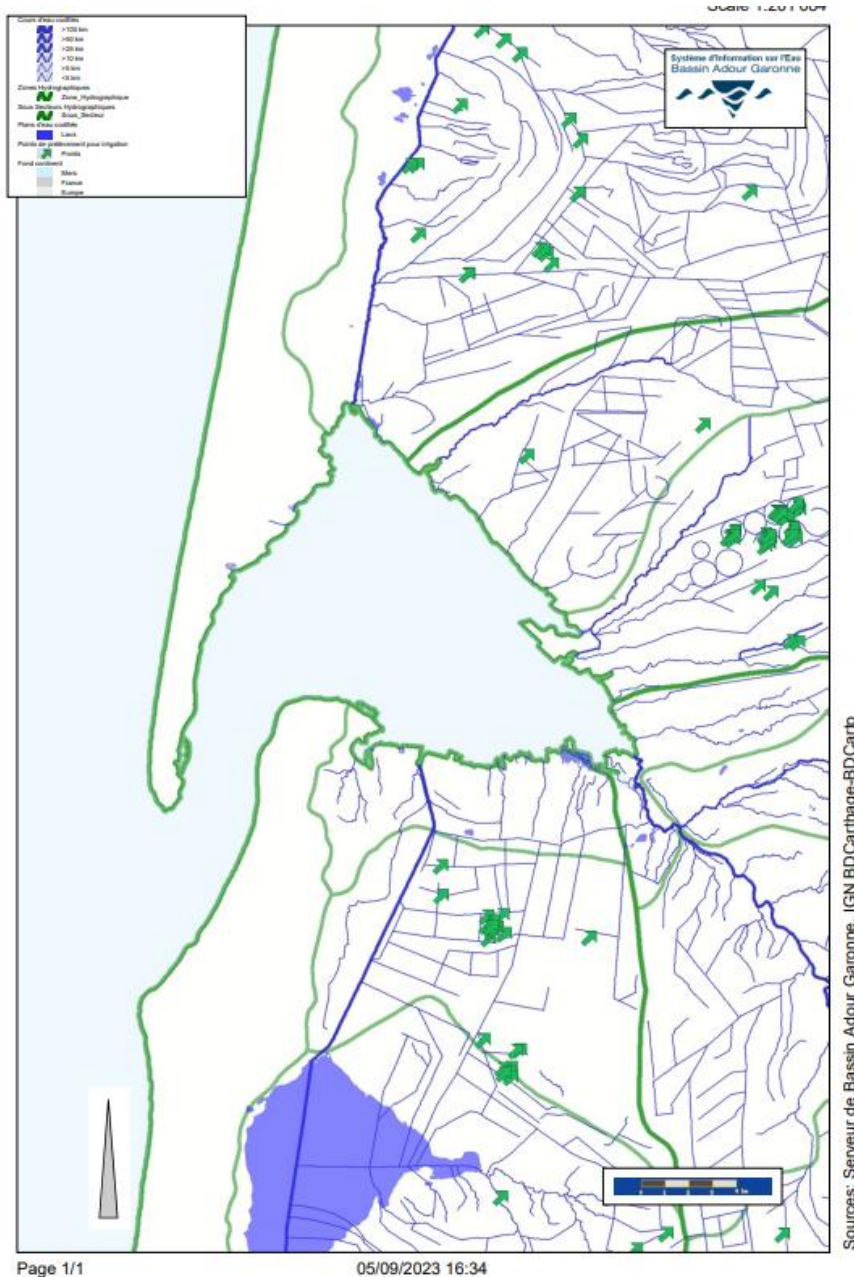
Par ailleurs, le territoire accueille le SENID CEA-CESTA. Les sites et installations d'expérimentations nucléaires intéressant la défense (SIENID) sont soumis à un régime d'autorisation spécifique. Le CESTA propose aux autorités territoriales, dont la préfecture, un bilan environnemental annuel qui fait l'objet d'une publication ouverte.

### Pressions agricoles sur les eaux superficielles

Le réseau REMPARG suit régulièrement dans l'eau, la présence de molécules et de micropolluants issus des usages agricoles et met les données à disposition du grand public sur son site internet (<https://www.siba-bassin-arcachon.fr/qualite-de-leau/des-actions-dediees-la-qualite-de-leau-rempar>).

Il est également possible de consulter les pressions industrielles et domestiques sur les cours d'eau (rejets industriels et rejets STEP des collectivités et des stations privées) ; ces données sont consultables sur le SIAEG <http://adour-garonne.eaufrance.fr/>

Les objectifs de protection des habitats marins, de lutte contre les pollutions et de préservation de la qualité des eaux sont par ailleurs portés par la Stratégie de façade maritime Sud-Atlantique. Le document de façade présente la situation de l'existant, notamment l'état de l'environnement. Il expose également les conditions d'utilisation de l'espace marin et littoral, des activités économiques liées à la mer et à la valorisation du littoral, ainsi que les perspectives d'évolution socio-économiques. Enfin, il définit les orientations de développement, de protection, de surveillance, de contrôle, d'équipement, d'affectation d'espaces en mer et sur le littoral. Doté d'une portée juridique, il est opposable.



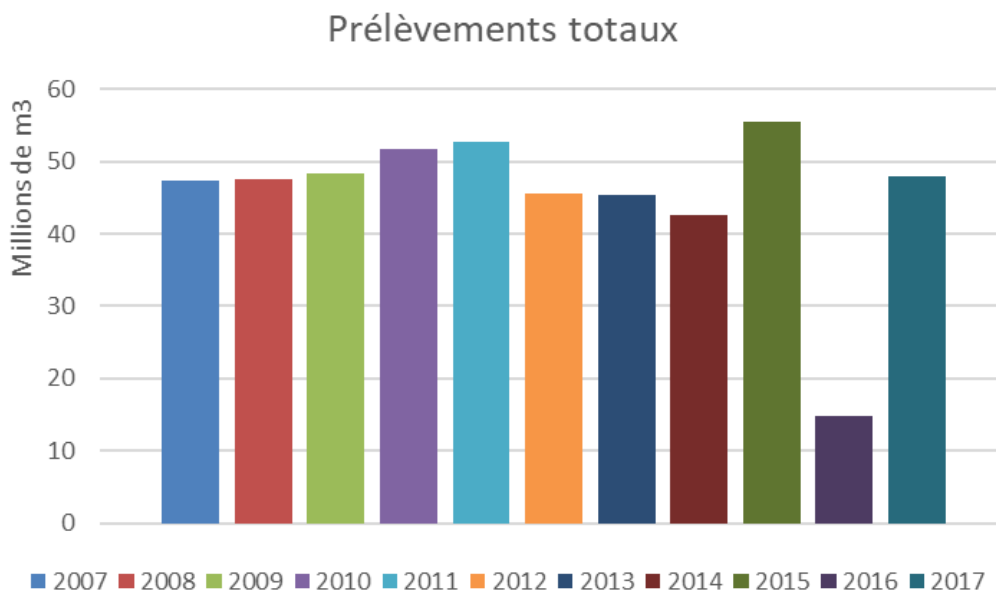
**Modification n°144 :** L'Etat Initial de l'Environnement est corrigé pour que l'expression « Charte du PNM » soit remplacée par « Plan de gestion du PNM » (observations PPA n°147 et 148) : pages 160 et 257 de l'EIE ; pages 214 et 235 du DOO ; page 6 de l'EE.

**Modification n°145 :** L'Etat Initial de l'Environnement, Partie 4.4.2, **page 118**, est complété (observations PPA n°106, 107 et 348 et contributions EP n°2, 24, 30, 90, 93, 94, 96, 97, 99, 100, 101, 103, 110, 118, 119, 121, 125) :

#### 4.4.2. Prélèvements – chiffres globaux

##### ➤ Prélèvements totaux

Sur le territoire du SCoT, les prélèvements varient selon les années entre 56 et 68 millions de m<sup>3</sup> par an. Les volumes pour l'irrigation représentent 30 à 40 millions de m<sup>3</sup>, et ceux pour l'industrie et l'AEP respectivement, entre 14 et 18 millions de m<sup>3</sup>/an.



En 2021, le SISPEA a publié les données de volumes prélevés territorialisés suivants (source SMEGREG) :

Collectivités AEP	Volumes prélevés 2021 (m <sup>3</sup> )	Habitants 2021	Volumes autorisés AEP (m <sup>3</sup> /an)	Différentiel volume disponible
CDC VAL DE L'EYRE	1 583 058	21 018	2 020 000	+ 436 942
COBAN Atlantique	6 855 420	70 781	7 810 000	+ 944 580
COBAS	7 481 830	68 820	8 600 000	+ 1 118 170
<b>Total général</b>	<b>15 920 308</b>	<b>160 619</b>	<b>18 430 000</b>	<b>+ 2 499 692</b>

Le détail des volumes autorisés, fournis en 2022 par le Préfet de Gironde est rapporté dans le chapitre suivant.

➤ **Volumes autorisés**

Sur le territoire du SCoT, les volumes de prélèvement ont été autorisés en 2022, via 3 arrêtés préfectoraux dont sont extraits les tableaux ci-dessous (et intégrés au document) :

	Nom du captage	Identifiant BSS (Indice BSS)	Unité de Gestion	m <sup>3</sup> /h	m <sup>3</sup> /j	m <sup>3</sup> /an
LE BARP	BOURG	BSS002ABYJ (Ancien BSS : 08504X0004)	MIOCENE CENTRE	50	1 000	360 000
	LES PRATS – POUMET	BSS002ABYN (Ancien BSS : 08504X0008)	MIOCENE CENTRE	50	1 100	401 500
	MOUGNET	BSS002ABZD (Ancien BSS : 08504X0029)	MIOCENE CENTRE	65	1 430	310 200
<b>Sous-total : Volume annuel autorisé pour l'Unité de gestion MIOCENE CENTRE</b>						<b>1 071 700</b>
BELIN - BELIET	BOURDIEU	BSS002ACTH (Ancien BSS : 08508X0016)	OLIGOCENE LITTORAL	60	900	328 500
	SUZON	BSS002ACUW (Ancien BSS : 08508X0098)	OLIGOCENE LITTORAL	120	1 200	360 000
SALLES	FOURAT	BSS002ABTB (Ancien BSS : 08503X0010)	OLIGOCENE LITTORAL	80	1 600	350 000
	LANQUETTE	BSS002ABSS (Ancien BSS : 08503X0001)	OLIGOCENE LITTORAL	120	2 400	500 000
<b>Sous-total : Volume annuel autorisé pour l'Unité de gestion OLIGOCENE LITTORAL</b>						<b>1 538 500</b>
LUGOS	BOURG – COMMUNAL	BSS002ACLT (Ancien BSS : 08507X0013)	MIOCENE LITTORAL	25	500	70 000
<b>Sous-total : Volume annuel autorisé pour l'Unité de gestion MIOCENE LITTORAL</b>						<b>70 000</b>
SAINT – MAGNE	COMMUNAL – CHATEAU D'EAU	BSS002ADYV (Ancien BSS : 08515X0049)	CENOMANO – TURONIEN – SUD	60	1 000	65 000
<b>Sous-total : Volume annuel autorisé pour l'Unité de gestion CENOMANO – TURONIEN – SUD</b>						<b>65 000</b>
<b>TOTAL des volumes annuels autorisés toutes Unités de Gestion confondues</b>						<b>2 020 000</b>

*Volumes autorisés en 2022 par arrêté préfectoral sur la CDC du Val de l'Eyre*



Commune du captage	Nom du captage	Identifiant BSS (Indice BSS)	Unité de Gestion	m <sup>3</sup> /h	m <sup>3</sup> /j	m <sup>3</sup> /an
ANDERNOS - LES - BAINS	BRUYERES	BSS001ZDQD (Ancien BSS : 08261X0030)	EOCENE LIT- TORAL	150	3000	<b>510 000</b>
	SAINT- HUBERT	BSS001ZCYG (Ancien BSS : 08254X0011)	EOCENE LIT- TORAL	100	2000	<b>345 000</b>
ARES	CAPLANDE	BSS001ZCYH (Ancien BSS : 08254X0012)	EOCENE LIT- TORAL	100	2000	<b>500 000</b>
	GRANDE LANDE	BSS001ZDAP (Ancien BSS : 08254X0066)	EOCENE LIT- TORAL	250	5000	<b>700 000</b>
LANTON	CASSY	BSS001ZEXP (Ancien BSS : 08265X0012)	EOCENE LIT- TORAL	80	1100	<b>400 000</b>
LEGE - CAP - FERRET	EMBRUNS	BSS001ZCVK (Ancien BSS : 08253X0012)	EOCENE LIT- TORAL	260	5000	<b>155 000</b>
	LES JACQUETS	BSS001ZDGH (Ancien BSS : 08257X0078)	EOCENE LIT- TORAL	150	3000	<b>440 000</b>
	LES VIVIERS	BSS001ZCVH (Ancien BSS : 08253X0010)	EOCENE / OLIGOCENE LITTORAL	120	3000	<b>430 000</b>
<b>Sous-total : Volume annuel autorisé pour l'Unité de Gestion EOCENE LITTORAL</b>						<b>3 480 000</b>

ANDERNOS - LES - BAINS	CANADIENS	BSS001ZDQE (Ancien BSS : 08261X0031)	OLIGOCENE LITTORAL	100	2000	<b>345 000</b>
AUDENGE	LUBEC	BSS001ZFFC (Ancien BSS : 08266X0069)	OLIGOCENE LITTORAL	150	3500	<b>650000</b>
BIGANOS	TAGON	BSS001ZFEU (Ancien BSS : 08266X0061)	OLIGOCENE LITTORAL	90	750	<b>205 000</b>
	TUILERIES	BSS001ZFFD (Ancien BSS : 08266X0071)	OLIGOCENE LITTORAL	150	2250	<b>615 000</b>
LANTON	BLAGON	BSS001ZDXC (Ancien BSS : 08262X0096)	OLIGOCENE LITTORAL	60	1200	<b>438 000</b>
	SABLIERES	BSS001ZFAK (Ancien BSS : 08265X0080)	OLIGOCENE LITTORAL	200	4000	<b>450 000</b>
LEGE - CAP - FERRET	BOURG - STADE	BSS001ZCXW (Ancien BSS : 08254X0001)	OLIGOCENE LITTORAL	90	1800	<b>350 000</b>
	CLAOUEY)	BSS001ZCUZ (Ancien BSS : 08253X0002)	OLIGOCENE LITTORAL	90	1600	<b>385 000</b>
MARCHE- PRIME	CHATEAU D'EAU	BSS001ZFKK (Ancien BSS : 08267X0014)	OLIGOCENE LITTORAL	30	300	<b>110 000</b>
	CROIX D'HINS	BSS001ZFKX (Ancien BSS : 08267X0036)	OLIGOCENE LITTORAL	80	1300	<b>265 000</b>

MIOS	BOUCHON	BSS002PSEX (Ancien BSS : BSS002PSEX)	OLIGOCENE LITTORAL	120	2400	<b>400 000</b>
	PUJEAU	BSS002ABPN (Ancien BSS : 08502X0105)	OLIGOCENE LITTORAL	130	2600	<b>700 000</b>
Sous-total : Volume annuel autorisé pour l'Unité de Gestion OLIGOCENE LITTORAL						<b>4 673 000</b>
<b>TOTAL des volumes annuels autorisés toutes Unités de Gestion confondues</b>						<b>7 810 000</b>

*VOLUMES AUTORISES EN 2022 PAR ARRETE PREFECTORAL SUR LA COBAN*

Commune du captage	Nom du captage	Identifiant BSS (Indice BSS)	Unité de Gestion	m <sup>3</sup> /h	m <sup>3</sup> /j	m <sup>3</sup> /an
LA TESTE DE BUCH	CAZAUX – GOULUGNE DE BAS	BSS002AAXL (Ancien BSS : 08498X0053)	MIOCENE LITTORAL	80	1 400	250 000
	FORAGE COMMUNAL DE CAZAUX	BSS002AAVH (Ancien BSS : 08498X0001)	MIOCENE LITTORAL	45	1 000	250 000
<b>Sous-total : Volume annuel autorisé pour l'Unité de gestion MIOCENE LITTORAL</b>						<b>432 500</b>
ARCACHON	DESBIEY	BSS001ZDKE (Ancien BSS : 08258X0005)	EOCENE LITTORAL	95	1 900	693 500
LE TEICH	CAPLANDE	BSS002ABGE (Ancien BSS : 08501X0086)	EOCENE LITTORAL	120	2 880	876 000
LA TESTE DE BUCH	CABARET DES PINS	BSS002AADB (Ancien BSS : 08494X0057)	EOCENE LITTORAL	200	4 800	1 752 000
	VILLEMARIE	BSS002AADY (Ancien BSS : 08494X0079)	EOCENE LITTORAL	150	3 000	1 000 000
<b>Sous-total : Volume annuel autorisé pour l'Unité de gestion EOCENE LITTORAL</b>						<b>3 600 000</b>
LA TESTE DE BUCH	CAZAUX – LAC	BSS002AAZQ (Ancien BSS : 08498X0107)	PLIOQUATERNAIRE – ALLUVION LITTORAL	1000	20 000	3 000 000
<b>Sous-total : Volume annuel autorisé pour l'Unité de gestion PLIOQUATERNAIRE – ALLUVION LITTORAL</b>						<b>3 000 000</b>
GUJAN - MESTRAS	LA HUME	BSS002AADA (Ancien BSS : 08494X0056)	CAMPANO-MAASTRICHTIEN - LITTORAL	150	3 600	1 314 000
LE TEICH	CAPLANDE	BSS002ABCV (Ancien BSS : 08501X0004)	CAMPANO-MAASTRICHTIEN - LITTORAL	60	625	228 125
<b>Sous-total : Volume annuel autorisé pour l'Unité de gestion CAMPANO-MAASTRICHTIEN - LITTORAL</b>						<b>1 542 125</b>
GUJAN - MESTRAS	LA HUME	BSS002AADC (Ancien BSS : 08494X0058)	OLIGOCENE LITTORAL	150	2 500	375 000
	PASSERELLE	BSS002ABCW (Ancien BSS : 08501X0005)	OLIGOCENE LITTORAL	100	1 800	657 000
LA TESTE DE BUCH	PISENS	BSS001ZZRW (Ancien BSS : 08493X0088)	OLIGOCENE LITTORAL	120	1 500	550 000
<b>Sous-total : Volume annuel autorisé pour l'Unité de gestion OLIGOCENE LITTORAL</b>						<b>1 732 800</b>
<b>TOTAL des volumes annuels autorisés toutes Unités de Gestion confondues</b>						<b>8 600 000</b>

*VOLUMES AUTORISES EN 2022 PAR ARRETE PREFECTORAL SUR LA COBAS*

**Modification n°146** : L'Etat Initial de l'Environnement, **page 133**, est complété (observations PPA n°108, 110 et 348) :

« La CC du Val de l'Eyre travaille à la réalisation de son Schéma Directeur des Eaux Pluviales. Ce document devrait être achevé courant 2024 puis sera intégré au PLUi-H. Par ailleurs, le SIBA fournit depuis 2019, le zonage « assainissement eaux usées et pluvial », les rapports d'activité annuels, les rapports annuels des délégataires et les RPQS, ainsi que le plan d'actions eaux pluviales.

Concernant le territoire du SIBA, le RPQS (rapport annuel sur le prix et la qualité du service public de l'assainissement), recense les taux de conformité d'assainissement non collectif sur les cinq dernières années. Les résultats sont présentés ci-après :

<b>P301.3 - Taux de conformité des dispositifs d'assainissement non collectif</b>					
	2018	2019	2020	2021	2022
nombre d'installations neuves ou à réhabiliter contrôlées conformes à la réglementation					
<b>+</b> nombre d'installations existantes qui ne présentent pas de danger pour la santé des personnes ou de risque avéré de pollution de l'environnement	905	981	2482	2 368	2516
Nombre total d'installations contrôlées <b><u>depuis la mise en place du service</u></b>	1051	1134	2669	2586	2 715
Taux de conformité (%)	86%	87%	93%	92%	93%
<p><i>Définition : Dimension développement durable – performance environnementale : protection du milieu naturel par la maîtrise des pollutions domestiques dans les zones non desservies par l'assainissement collectif.</i></p> <p><i>Finalité : L'indicateur traduit la proportion d'installations d'assainissement non collectif ne nécessitant pas de travaux urgents à réaliser</i></p> <p><i>A noter que la définition de cet indicateur a été modifiée par l'arrêté du 2 décembre 2013, ce qui explique l'absence d'historique.</i></p>					

Le tableau, ci-dessous, précise la capacité de chaque équipement en équivalent habitant et sa charge brute. Les stations d'épuration de Biganos et de La-Teste-de-Buch, de par leur calibrage permettent de faire face au projet du territoire à l'horizon 2040 et absorber les pics de saisonnalité liés à l'activité touristique ».



TERRITOIRE	Nom	Capacité (EH)	Description	Charge brute de Pollution Organique (CBPO) en % de la valeur nominale (2021 ou 2022)	charge en DBO5 en % de la valeur nominale
Val de l'Eyre	STEP Belin 1	2 700	Boues activées avec rejet vers la Leyre	84,5	nc
	STEP Belin 2	2 000	Filtres plantés de roseaux - infiltration des eaux traitées	nc	87,3
	STEP Le Barp	12 000 dont 3 000 dédié au dépostage	Boues activées avec infiltration	nc	65
	STEP Saint Magne	1 200	Filtres plantés de roseaux - infiltration des eaux traitées et ruisseau du Braut en hiver	nc	25
	STEP Salles 1 (bourg)	3 000	boues activées rejet vers le cours d'eau La Planquette	68,5	nc
	STEP Salles 2 (Martinet)	3 000	boues activées rejet des eaux traitées en infiltration	92	
	STEP Salles 3 (Sylva 21)	250	filtres plantés de roseaux - rejet en infiltration	73	
	Projets en cours	Sur la commune de Salles : abandon de la STEP 1 avec son rejet en milieu naturel et création d'une nouvelle STEP avec rejet en infiltration d'une capacité de 5 000 EH. Etude faites pour une projection d'évolution de la population sur 10 ans. Travaux programmés en 2026			
Projets en cours	ur la commune de Salles : abandon de la STEP 1 avec son rejet en milieu naturel et création d'une nouvelle STEP avec rejet en infiltration d'une capacité de 5 000 EH. Etude faites pour une projection d'évolution de la population sur 10 ans. Travaux programmés en 2026				
SIBA	Biagnos	135 000	rejet au wharf de la Salie	41	42
	La Teste	150 000	rejet au wharf de la Salie	48	48
	Cazaux	7 400	rejet au wharf de la Salie	95	67
	Marcheprime	8 000	rejet dans une ZRV	50	41
	Mios	10 000	rejet dans une ZRV	92	83
	Lacanau de Mios	En cours d'étude			
TOTAL		334 550			
Population totale (2021)		160 619			

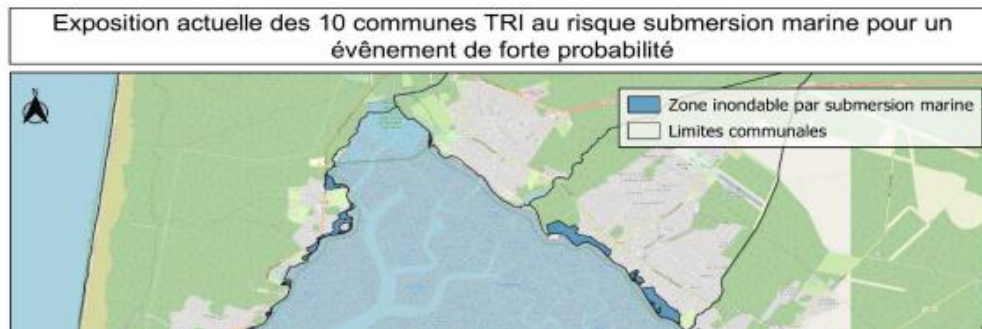
**Modification n°147** : L'Etat Initial de l'Environnement, **page 135**, est complété (observation PPA n°110) :

« Afin d'assurer une utilisation raisonnée des ressources en eau du territoire, le SCoT décline les mesures du SAGE et du SDAGE. La protection de la qualité des eaux naturelles et des écosystèmes fragiles des zones humides est ainsi un enjeu primordial afin de préserver l'état sanitaire des milieux et des activités économiques liées.

*D'après les données quantitatives, la capacité des STEP et les volumes autorisés de prélèvement sont suffisants pour la population actuelle. L'évaluation environnementale devra évaluer si les projections démographiques restent dans les limites de cette capacité d'accueil ».*

**Modification n°148** : L'Etat Initial de l'Environnement, **page 163**, est corrigé (observation PPA n°275) :

Le titre de la cartographie indiquera TRI (Territoire à Risque Important d'Inondation) et TRI avec risque de submersion marine.



Les titres des cartographies de ce chapitre de l'Etat Initial de l'Environnement sont également corrigés.

**Modification n°149** : L'Etat Initial de l'Environnement, **page 182**, est complété après le 6.2.5 (observation PPA n°350) :

### 6.2.6 Le risque tempête

« Le risque tempête sur le Bassin d'Arcachon est une préoccupation importante en raison de sa proximité avec l'océan Atlantique et de son exposition aux intempéries marines. Ce risque se décline de façon différente suivant les conséquences qu'il génère :

- *Tempêtes hivernales* : pendant la saison hivernale, le Bassin d'Arcachon est exposé aux tempêtes qui se forment dans l'océan Atlantique. Elles sont souvent associées à des vents violents, des fortes pluies et des vagues impressionnantes. Les vents forts peuvent provoquer des dégâts matériels importants, notamment des chutes d'arbres, des pannes de courant et des inondations côtières.
- *Inondations côtières* : les tempêtes peuvent entraîner une élévation significative du niveau de la mer, provoquant ainsi des inondations côtières dans les zones basses du Bassin d'Arcachon. Les eaux de crue peuvent submerger les routes, les habitations et les infrastructures, causant des dommages conséquents aux biens et perturbant la vie quotidienne des habitants.
- *Érosion côtière* : les vagues violentes et la montée du niveau de la mer pendant les tempêtes contribuent à l'érosion côtière. Les plages, les dunes et les falaises peuvent subir des pertes importantes, ce qui peut avoir des conséquences à long terme sur l'environnement local et sur l'industrie du tourisme.
- *Menace pour la sécurité maritime* : les tempêtes créent des conditions maritimes dangereuses pour la navigation dans le Bassin d'Arcachon et les zones adjacentes. Les marins, les pêcheurs et les plaisanciers doivent être particulièrement prudents et respecter les avertissements météorologiques.
- *Effets sur l'économie et le tourisme* : les tempêtes peuvent avoir un impact négatif sur l'économie locale car elles perturbent les activités commerciales, endommagent les infrastructures touristiques et découragent les visiteurs. La saison touristique peut être ainsi sérieusement affectée et avoir des répercussions sur les entreprises locales.

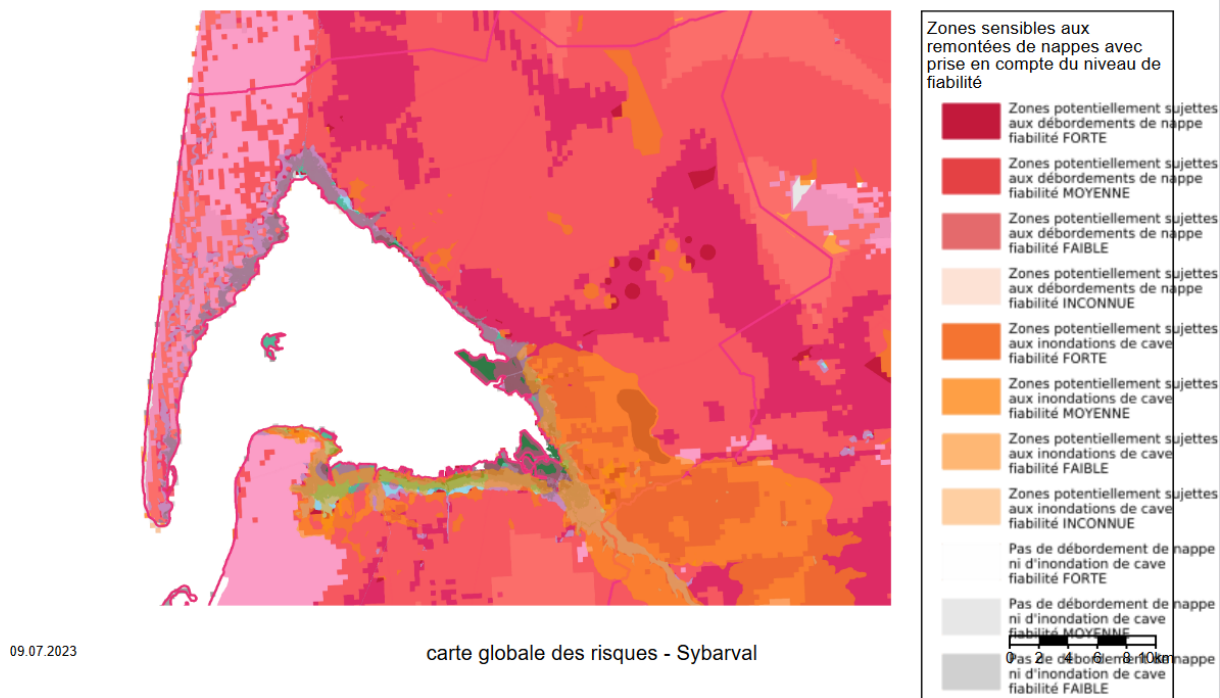
La prévention la plus efficace pour lutter contre les effets des tempêtes consiste à respecter les normes de construction en vigueur visant à améliorer la résistance générale des bâtiments à la force des vents (ancrage des toits et des cheminées, ouvrants équipés de volets ou persiennes, revêtements protecteurs, etc.).

*Dans les zones sensibles (littoral, vallées canalisant les vents, point haut...), la pente du toit, l'orientation des ouvertures, sont autant d'éléments de structure à déterminer en fonction des vents dominants.*

*Idéalement, une conception adaptée de l'habitat doit s'accompagner de mesures portant sur l'implantation et l'élagage des arbres proches (voire leur abattage dans le cas de sujets vieux et/ou malades) et visant également la suppression d'objets susceptibles de se transformer en projectiles lors des rafales ».*

**Modification n°150** : L'Etat Initial de l'Environnement, **page 173**, est corrigé (observation PPA n°283) :

La carte d'aléa « retrait-gonflement des argiles » est supprimée et remplacée par celle qui suit.



**Modification n°151** : L'Etat Initial de l'Environnement, sous-partie 6.2.6, **page 177**, est complété (observation PPA n°284) :

*« Le risque lié au transport de matières dangereuses concerne à la fois le transport par canalisation et le transport par voie d'eau maritime, fluviale, routière ou ferroviaire.*

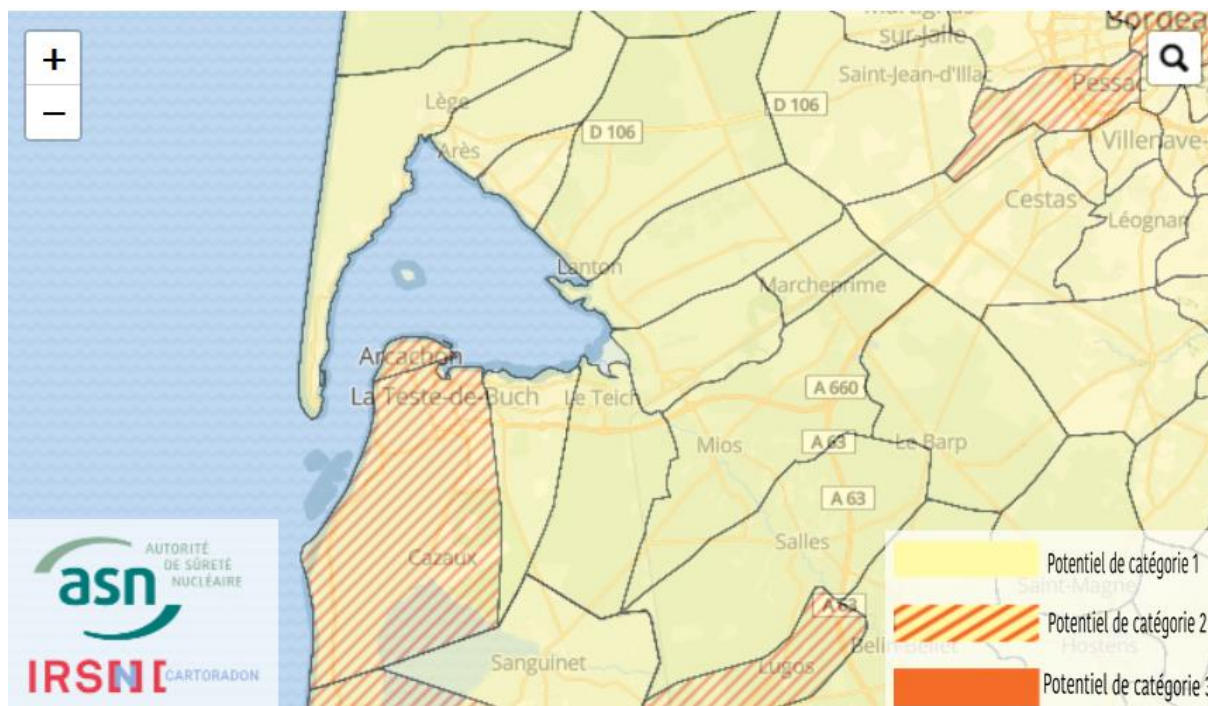
*Le territoire est concerné par deux Plan de Prévention des Risques Technologiques :*

- Le PPRT de DGA Essais de missiles située à Saint-Jean-d'Ilac (Lanton) approuvé en 2013.
- Le PPRT du site militaire de Cazaux à La-Teste-de-Buch, approuvé en 2016 ».

**Modification n°152 :** L'Etat Initial de l'Environnement, sous-partie 6.2.7, **page 180**, est complété (observation PPA n°285)

➤ **Le radon**

« Le territoire est concerné par le risque Radon. Si la majorité du territoire est classée en risque 1 (le plus faible), quelques communes sont classées en catégorie 2. Une cartographie interactive permet de mesurer commune par commune, le risque radon à cet échelon : <https://www.irsn.fr/savoir-comprendre/environnement/connaitre-potentiel-radon-ma-commune> ».



**Modification n°153 :** L'Etat Initial de l'Environnement, sous-partie 6.2.8, **page 183**, est complété (observation PPA n°351 et contribution n°90)

➤ **Les nuisances sonores**

« Aujourd'hui considérée comme une pollution majeure, le bruit a des effets sur la santé qui dépassent la sphère auditive et **mettent en jeu affectent** tout l'organisme (fatigue excessive, irritabilité, perte d'attention...). Pour 54 % des Français le bruit des transports (trains, avions, circulation...) est la principale source de nuisance, loin devant les bruits de voisinage qui gêneraient 21 % de la population. (Source : enquête TNS – SOFRES de mai 2010).

Les réglementations actuelles spécifiques au bruit **découlent sont principalement édictées** en France par de la loi du 31 décembre 1992, dite « Loi Bruit ». Les infrastructures de transport terrestres en Gironde sont classées, par l'arrêté du 2 juin 2016, en cinq catégories en fonction des niveaux de décibels émis par leur fréquentation. En tant que dispositif réglementaire préventif, les secteurs ainsi déterminés et les prescriptions relatives aux caractéristiques acoustiques qui s'y appliquent, sont reportés dans les plan locaux d'urbanisme. D'après les plans d'exposition du bruit institués par la loi du 11 juillet 1985 relative à l'urbanisme au voisinage des aéroports, peu d'habitations sont concernées par les zones de bruit.



*Ainsi, les principales sources de nuisances sonores sur le territoire du Bassin d'Arcachon Val de l'Eyre sont l'autoroute A63 en direction de Bayonne et de l'Espagne et l'A660 qui dessert le Sud du Bassin d'Arcachon, la RD1250 (ex RN250) qui relie la A63 à Arcachon et les trois aérodromes situés sur les communes de Cazaux (La-Teste), La-Teste-de-Buch / Gujan-Mestras et Andernos-les-Bains. Les pôles urbains de plus en plus importants, constituent également une source de bruit quasi continue autour de la lagune. Les zones de calme, protégées du bruit, sont constituées par l'ensemble des espaces verts et piétonniers, ainsi que des espaces naturels, notamment sensibles et/ou soumis à une fréquentation piétonne.*

*Pour tenter de réduire cette nuisance, depuis la loi n° 92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit, l'État a mis en place une politique à la fois préventive et curative dans le domaine des transports terrestres et aériens. Celle-ci a été renforcée depuis 2002 par l'application de la directive 2002/49/CE sur l'évaluation et la gestion du bruit dans l'environnement.*

*Les nuisances sonores ferroviaires sur le Bassin d'Arcachon peuvent varier en fonction de divers facteurs, notamment la proximité des voies ferrées, le type de trafic ferroviaire, la vitesse des trains, les caractéristiques du terrain et les mesures de d'atténuation mises en place.*

*Les principales sources de nuisances sonores liées au trafic ferroviaire dans la région sont les suivantes :*

**Passage de trains de voyageurs** : les trains de voyageurs, tels que les TER (Trains Express Régionaux) ou les TGV (Trains à Grande Vitesse), peuvent générer des bruits lors de leur passage principalement causés par le contact des roues avec les rails, le frottement de l'air et le bruit du moteur.

**Transport de marchandises** : si la ligne ferroviaire transporte également des trains de marchandises, ceux-ci peuvent être plus bruyants en raison de la taille et du poids des wagons, du bruit des freins et des moteurs.

**Sifflets de train** : les trains peuvent émettre des sifflets ou des avertissements sonores essentiels pour la sécurité aux passages à niveau ou lors de l'approche des gares, mais qui sont perçus comme des nuisances sonores par les riverains.

**Maintenance ferroviaire** : les travaux de maintenance ferroviaire, tels que le meulage des rails ou la réparation des voies, peuvent générer des bruits importants, surtout la nuit.

**Signalisation ferroviaire** : les dispositifs de signalisation, tels que les barrières et les feux clignotants aux passages à niveau, peuvent produire des sons de signalisation qui sont audibles à proximité.

*Pour atténuer ces nuisances sonores, les autorités ferroviaires et locales peuvent mettre en place des mesures de réduction du bruit, telles que l'utilisation de rails spécialement conçus pour atténuer le bruit, l'isolation acoustique des bâtiments proches des voies ferrées, et la limitation de la vitesse des trains dans les zones sensibles sur le plan acoustique ».*

**Modification n°154** : L'Etat Initial de l'Environnement est corrigé, **page 262** (contribution EP n°56) :

**8.1 Les documents, plans et programmes avec lesquels le SCoT doit être compatible**

- Les dispositions particulières au littoral prévues à l'art. L121-1 du Code de l'Urbanisme
- Les règles générales du fascicule du schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) prévu à l'article L. 4251-3 du code général des collectivités territoriales pour celles de leurs dispositions auxquelles ces règles sont opposables ;
- La charte et le règlement du Parc Naturel Régional des Landes de Gascogne
- Les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par les schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) ;
- Les objectifs de protection définis par les schémas d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) ;
- Les objectifs de gestion des risques d'inondation définis par les plans de gestion des risques d'inondation (PGRI), et stratégies locales (SLGRI) ainsi qu'avec les orientations fondamentales et les dispositions de ces plans définies en application des 1° et 3° du même article L. 566-7 ;
- [Les schémas régionaux des carrières](#) ;
- Les directives de protection et de mise en valeur des paysages ;
- Les dispositions particulières aux zones de bruit des aérodromes.

**8.2 Les documents, plans et programmes que le SCoT doit prendre en compte**

- Les objectifs du schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires créé par la loi NOTRe ;
- Les schémas régionaux de cohérence écologique ;
- Les schémas régionaux de développement de l'aquaculture marine ;
- Schéma des Structures des Exploitations des cultures marines
- Les programmes d'équipement de l'Etat, des collectivités territoriales et des établissements et services publics ;
- ~~[Les schémas régionaux des carrières](#)~~ ;
- Les schémas départementaux d'accès à la ressource forestière.

### **3.3 Justifications des choix**

**Modification n°155 :** Le document de justifications des choix, **page 55**, est complété (observation PPA n°202 et 362 ; contribution EP n°141)

#### ***D) Cas particuliers rencontrés par les communes***

*[...]*

*L'article 194 de la Loi du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets précise que : "un espace naturel ou agricole occupé par une installation de production d'énergie photovoltaïque n'est pas comptabilisé dans la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers dès lors que les modalités de cette installation permettent qu'elle n'affecte pas durablement les fonctions écologiques du sol, en particulier ses fonctions biologiques, hydriques et climatiques ainsi que son potentiel agronomique et, le cas échéant, que l'installation n'est pas incompatible avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale sur le terrain sur lequel elle est implantée."*

*Le projet de décret de la Loi Climat et Résilience de juin 2022 reprend les éléments de la Loi et indique que les installations de panneaux photovoltaïques ne rentrent pas dans la catégorie « artificialisé » sous réserve qu'elles : « permettent de garantir a minima le respect des fonctions du sol et des habitats naturels, tout comme le maintien d'une activité agricole significative, si elle existe sur le terrain d'implantation. ».*

*Le décret étant à l'état de projet, il n'est donc ni définitif, ni opposable. Cependant, la définition de l'agrivoltaïsme inscrite dans le Code de l'énergie suite à la Loi du 12 mars 2023 permet de justifier qu'aucune installation photovoltaïque sur le territoire du SYBARVAL ne satisfait ces contraintes législatives. Leur potentiel agronomique est de facto affecté, étant donné qu'aucune d'entre elles ne relève de la catégorie agrivoltaïsme. Par conséquent, les surfaces qu'elles occupent sont comptabilisées en tant que consommation d'espace.*

*Le cadre réglementaire national n'étant pas consolidé, l'observatoire du SCoT adaptera ses indicateurs au fil des évolutions.*

**Modification n°156 :** Le document de justifications de choix, **page 57**, est complété (observations PPA 33, 201, 292 et 358 et contributions EP n°30, 88, 90, 91, 93, 95, 98, 100, 103, 109, 119, 132, 136 et 139)

#### ***F) Méthodes de calcul de la consommation d'espaces pour la période 2011-2020 : Comparaison de la méthode issue du portail SPARTE avec celle produite par le SYBARVAL***

*La loi portant lutte contre le dérèglement climatique dite Loi Climat et Résilience, promulguée le 22 août 2021, institue la division par deux du rythme de consommation des espaces NAF d'ici 2030 et l'objectif du Zéro Artificialisation Nette (ZAN) à l'horizon 2050.*

*En application de l'article 194 de cette loi, le SCoT établit un état des lieux de la consommation d'espaces sur le territoire durant les dix dernières années (2011-2020).*

*La région Nouvelle-Aquitaine n'impose pas de méthode particulière de calcul de consommation des espaces, ni d'enveloppe urbaine prédéfinie pour la déclinaison de ses*

objectifs régionaux à l'échelle territoriale, mais insiste sur une justification du choix de la méthode retenue, son adaptation au contexte et son appropriation par les acteurs locaux.

En ce sens, le SYBARVAL a comparé plusieurs méthodes existantes dans le souci de présenter des données multiscalaires, puis a engagé une réflexion sur la création d'une méthode d'analyse locale, nourrie des différentes méthodes étudiées (Observatoire National de l'Artificialisation, méthode régionale basée sur l'occupation du sol de la plateforme PIGMA, méthode basée sur les Fichiers Fonciers du CEREMA diffusée sur le portail SPARTE).

Chacune de ces méthodes utilise des bases de données, des résolutions et des méthodologies de traitement et d'analyse distinctes, qui génèrent nécessairement des résultats différents.

Pour la période 2011-2020, un écart d'environ 300 hectares a été observé entre les résultats issus de la méthode du SYBARVAL et ceux issus du portail SPARTE. Cependant, plusieurs points d'explication justifient cet écart.

### 1. Des écarts de résultats observés entre les deux méthodes

Les résultats issus de la méthode diffusée sur le portail SPARTE se basent sur les fichiers fonciers (ou MAJIC3) diffusés par la Direction Générale des Finances Publiques (DGFIP), qui enregistrent et géolocalisent les parcelles cadastrales déclarées sur le territoire national pour la collecte des taxes foncières.

Les résultats issus de la méthode du SYBARVAL se basent aussi sur les fichiers fonciers. Cependant, en raison de leur nature déclarative ainsi que des délais nécessaires à la production de leurs millésimes, ces données ont été consolidées grâce aux autorisations d'urbanisme. Ce travail minutieux permet de recueillir des données fiables et mises à jour régulièrement.

#### CONSOMMATION D'ESPACES 2011-2020 METHODE DU SYBARVAL (EN HA)

	Activités	Energie	Equipement	Habitat	Infrastructure	SOMME
<b>COBAN</b>	114,9	92,5	26,1	516,1	57,2	<b>806,7</b>
<b>COBAS</b>	64,2	0,0	44,3	220,9	23,5	<b>352,8</b>
<b>VAL DE LEYRE</b>	22,0	135,3	2,3	260,2	21,6	<b>441,4</b>
<b>SYBARVAL</b>	<b>201,0</b>	<b>227,8</b>	<b>72,7</b>	<b>997,2</b>	<b>102,2</b>	<b>1600,9</b>

#### CONSOMMATION D'ESPACES 2011-2020 ISSUE DE SPARTE (EN HA)

	Activités	Energie	Mixte	Habitat	Non renseigné	SOMME
<b>COBAN</b>	128,3		6,9	402,4	48,7	<b>586,3</b>
<b>COBAS</b>	72,0		1,8	148,1	2,7	<b>224,6</b>
<b>VAL DE LEYRE</b>	41,4		7,1	194,6	21,9	<b>265,0</b>
<b>SYBARVAL</b>	<b>241,7</b>	<b>227,8</b>	<b>15,8</b>	<b>745,1</b>	<b>73,3</b>	<b>1303,7</b>



<b>COMPARAISON DES RESULTATS DES DEUX METHODES DE CALCUL DE LA CONSOMMATION D'ESPACES 2011-2020 (EN HA)</b>					
	<i>Activités</i>	<i>Energie</i>	<i>Habitat</i>	<i>Autres</i>	<b>TOTAL</b>
<b>Méthode SYBARVAL</b>	<b>201,0</b>	<b>227,8</b>	<b>997,2</b>	<b>174,9</b>	<b>1600,9</b>
<b>Méthode issue de SPARTE</b>	<b>241,7</b>	<b>227,8</b>	<b>745,1</b>	<b>89,1</b>	<b>1303,7</b>
<b>Différence</b>	<b>-40,7</b>	<b>0,0</b>	<b>252,1</b>	<b>85,8</b>	<b>297,2</b>

Afin de permettre la comparaison des résultats obtenus par les deux méthodes, les différentes classes qui regroupent la destination des surfaces consommées ont été harmonisées.

En effet, la méthode du SYBARVAL permet d'identifier précisément la vocation des surfaces consommées grâce aux autorisations d'urbanisme. La vocation d'une partie de ces surfaces n'a pas pu être précisément identifiée par la méthode issue de SPARTE (« mixte », « non renseigné »).

Seules les vocations communes aux deux méthodes (activités, énergies, habitat) ont été conservées telles quelles. Les autres vocations (« équipements et infrastructures » pour le SYBARVAL et « mixte et non renseigné » pour SPARTE) ont été regroupées sous le terme « Autres ».

La consommation d'espaces à vocation d'habitat constitue la différence majeure de résultat entre les deux méthodes. En effet, la méthode issue de SPARTE relève un volume supérieur d'environ 250 hectares par rapport à celui mesuré par la méthode du SYBARVAL.

Cet écart peut être expliqué par deux biais importants issus des Fichiers Fonciers et sur lesquels repose la méthode issue de SPARTE.

D'une part, les Fichiers Fonciers se basent sur les déclarations fiscales. Les nouveaux espaces consommés sont donc pris en compte au 1er janvier de l'année suivant l'occupation du bâti nouvellement créé (<https://artificialisation.developpement-durable.gouv.fr/bases-donnees/les-fichiers-fonciers>). Lors du décompte des locaux de commerce ou de service, des logements, ou des bâtiments d'activité, etc., il peut exister un certain temps de latence entre leur achèvement et leur intégration dans la base. Ce temps de latence induit une sous-estimation du nombre de bâtis créés l'année précédant la livraison des Fichiers fonciers (ex. 2012 pour le millésime 2013, etc.).

D'autre part, la question de la mesure des phénomènes de densification et de divisions parcellaires reste toujours difficile à appréhender avec cette méthode. Par exemple, si une parcelle est consommée en 2008, puis divisée et bâtie en 2019, elle ne sera prise en compte qu'en 2008 et n'apparaîtra pas comme consommée entre 2011 et 2020.

Il est précisé que la méthode SYBARVAL basée sur les autorisations d'urbanisme permet d'isoler ce phénomène. Ainsi, une parcelle bâtie, puis divisée, sur la même période 2011-2020 n'est comptée qu'une fois dans la méthode SYBARVAL.

Or, le phénomène de division parcellaire est très important sur le territoire. L'étude menée conjointement par le CAUE et le SYBARVAL a fait état de 3 683 situations de divisions foncières ayant généré la production de 5 007 lots/logements entre 2009 et 2020.



Sur dix ans, ce phénomène correspond à presque 950 hectares de densification dans l'emprise urbaine :

EPCI	Somme des surfaces des parcelles filles (en ha)	Somme des surfaces des parcelles filles inférieures à 1000 m <sup>2</sup>
<b>COBAN</b>	341,95	60,61
<b>COBAS</b>	253,55	92,41
<b>Val de l'Eyre</b>	352,20	57,87
<b>Total général</b>	<b>947,69</b>	<b>210,89</b>

L'analyse montre que plus de 200 hectares concernent des parcelles filles dont la surface est inférieure à 1000m<sup>2</sup>, donc en dehors des seuils de prise en compte dans la méthode SYBARVAL, rendant encore plus difficile leur détection, même par photo interprétation lors des campagnes de correction organisées par la DGFIP.

Un second écart de résultat équivalent à 86 hectares est relevé entre les deux méthodes sous la dénomination « Autres ».

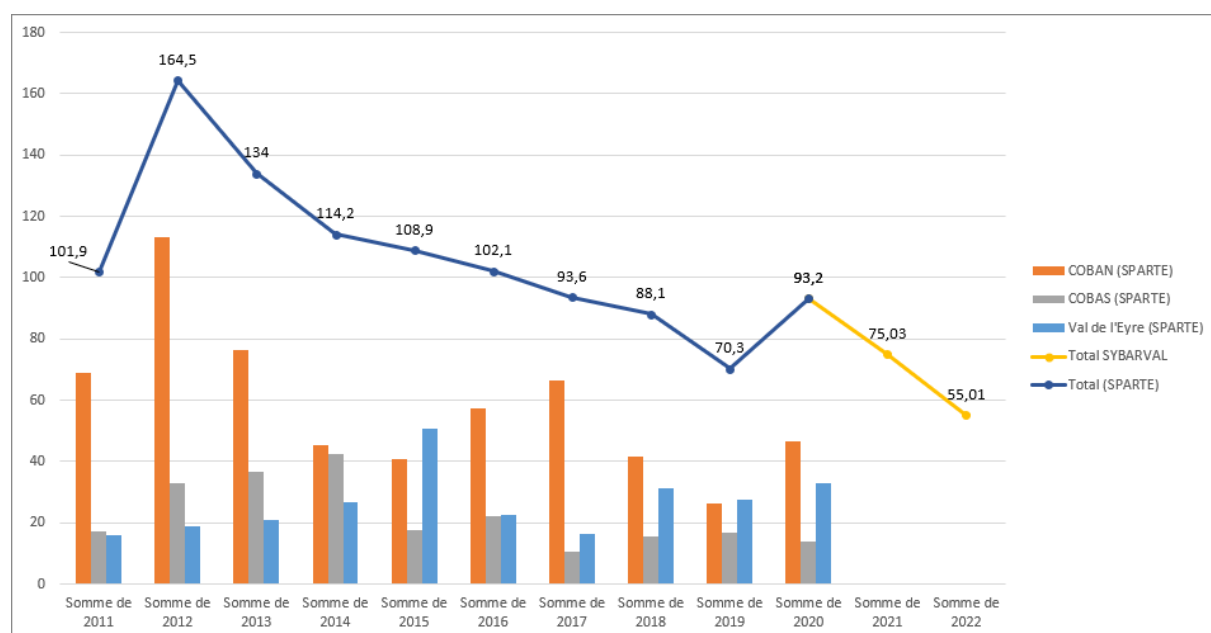
Cette sous-estimation des résultats issus de SPARTE peut être due à un volume conséquent de surfaces non cadastrées ou exonérées de l'impôt foncier qui de ce fait, ne sont pas comptabilisées par cette méthode (infrastructures, chantiers, équipements publics...).

En effet, les Fichiers Fonciers ne prennent pas en compte une partie des infrastructures de voirie car celles-ci ne sont ni géolocalisées ni soumises à l'impôt foncier.

De la même manière, les bâtiments publics comme les écoles ou les hôpitaux, ne sont en général, pas recensés dans l'application MAJIC puisqu'ils sont exonérés de taxes. De ce fait, ils ne sont pas toujours présents dans le fichier des propriétés bâties et ne sont donc pas identifiés comme consommés.

## 2. Une diminution du rythme de la consommation d'espace observée sur le territoire

Le portail SPARTE diffuse le bilan de la consommation d'espaces par EPCI année par année.



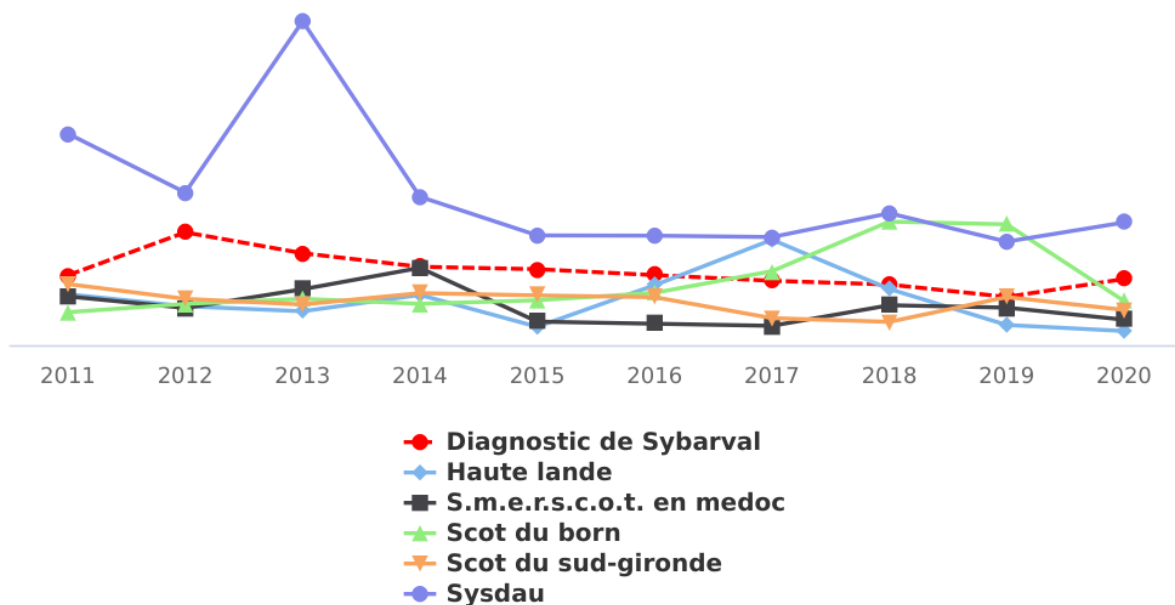
A l'échelle du territoire, on observe que le rythme de la consommation d'espace diminue de manière homogène depuis 2012.

Ce ralentissement notable du rythme de l'urbanisation est la conséquence d'années de lutte contre l'étalement urbain, portée par une succession de lois (SRU, Grenelle 2, ALUR) mises en œuvre à l'échelle locale et portée par une politique de densification de l'enveloppe urbaine.

La même tendance est observée par la méthode du SYBARVAL qui permet en plus d'analyser la consommation d'espaces du territoire au cours de l'année 2021 (75 hectares) et de l'année 2022 (55 hectares).

Par ailleurs, le portail SPARTE permet de comparer l'évolution de la consommation d'espaces du BARVAL avec celle des territoires voisins.

### Consommation proportionnelle à la surface



Graphique issu du diagnostic de la consommation d'espaces du SYBARVAL généré par le portail SPARTE

Sur la même période, le BARVAL connaît la diminution la plus régulière et homogène de tous les SCoT voisins, et ce, malgré sa très forte attractivité. A nouveau, ce constat atteste de l'engagement ancien et pérenne du territoire en faveur de la lutte contre l'étalement urbain.

Malgré les différences de résultat observées entre toutes les méthodes à disposition du territoire, l'évolution en cours sur le BARVAL et les trajectoires qui en résultent, tendent de manière cohérente vers l'objectif Zéro Artificialisation Nette.

**Modification n°157 :** Le document de justifications de choix, page 65, est complété (observation PPA n°169 et contribution EP n°97)

### III. Détails techniques de calcul de l'emprise urbaine et hiérarchisation des enveloppes obtenues

[...] On obtient ainsi une emprise urbaine brute représentant des zones bâties homogènes.

Pour obtenir une enveloppe bâtie, la méthode développée par le SYBARVAL consiste à appliquer deux tampons de dilatation/érosion. Un premier tampon positif de 50 mètres de rayon autour de chaque bâti et un second tampon cette fois négatif, de moins 30 mètres autour des bâtiments.

Ensuite, une analyse du coefficient d'emprise au sol (rapport entre le tampon de l'enveloppe initialement dessinée et le parcellaire) est réalisée afin d'exclure les fonds de parcelles non artificialisés.

Quand l'emprise de l'enveloppe bâtie est supérieure à 50% de la superficie de la parcelle bâtie, la limite de l'enveloppe des espaces bâtis est collée à la limite du cadastre parcellaire. Quand l'emprise de l'enveloppe bâtie est inférieure à 50% de la superficie de la parcelle bâtie, la limite de l'enveloppe des espaces bâtis est dessinée à partir d'un tampon de 30 mètres autour des bâtiments.

Pour déterminer l'homogénéité des espaces contigus, il faut considérer une distance seuil entre deux parcelles urbanisées. Lorsque deux parcelles bâties sont séparées par une distance inférieure à 60 mètres en zone d'habitat et 100 mètres en zone d'activité, la parcelle située au centre pourra être intégrée à l'enveloppe des espaces bâtis et être ainsi considérée comme une dent creuse. Cependant lorsque la parcelle est dédiée à une utilisation agricole dont la surface cultivée est supérieure à 2 hectares ou lorsqu'il s'agit d'un espace naturel (forêt ou prairie d'une surface de plus de 2ha), celle-ci est exclue de l'enveloppe bâtie.

La méthodologie utilisée par les services de l'Etat ne se base que sur le bâti existant quand le SYBARVAL opte pour un découpage pouvant aller à la parcelle.

**Modification n°158 :** Le document de justification des choix est complété au III.2. Hiérarchisation et construction de l'armature urbaine (observation PPA n°223 et contrôle de légalité n°3)

### **Les sites importants de projet**

- **Le secteur de Hillot au Teich :**

Le terrain Hillot, situé sur la commune du Teich, ne répond pas aux trois critères qui définissent un espace proche du rivage :

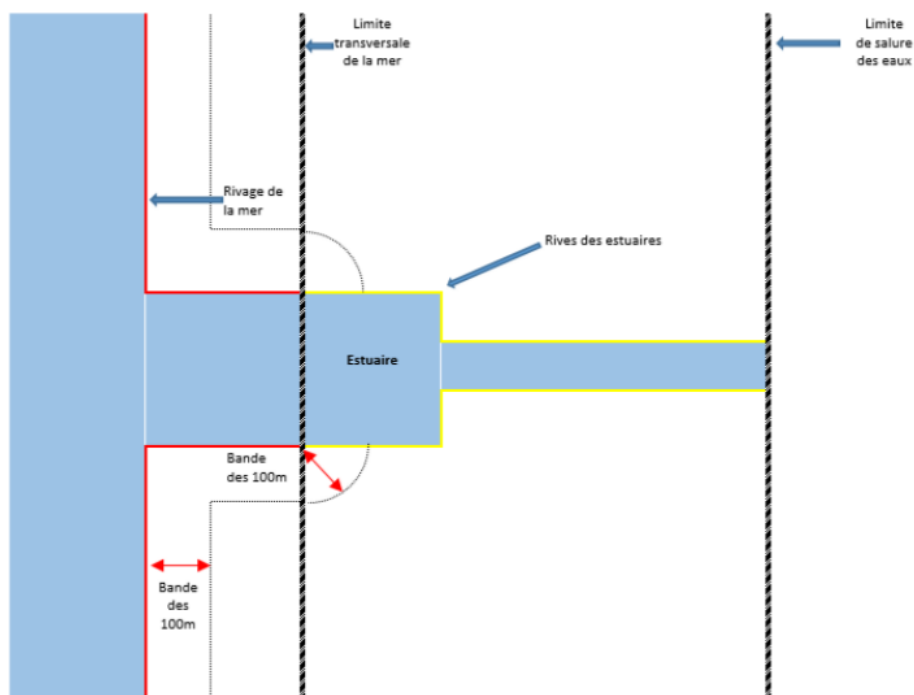
- Distance par rapport au rivage : 1 600 mètres
- Covisibilité : aucune, que ce soit depuis le terrain Hillot ou depuis le rivage
- Configuration des lieux : pas de caractère maritime dans l'environnement du terrain Hillot

**Pour Hillot, aucun de ces critères n'est rempli.** La distance importante du rivage ne suffit pas à écarter un secteur des espaces proches du rivage mais l'absence de covisibilité et le caractère non maritime viennent confirmer l'analyse.

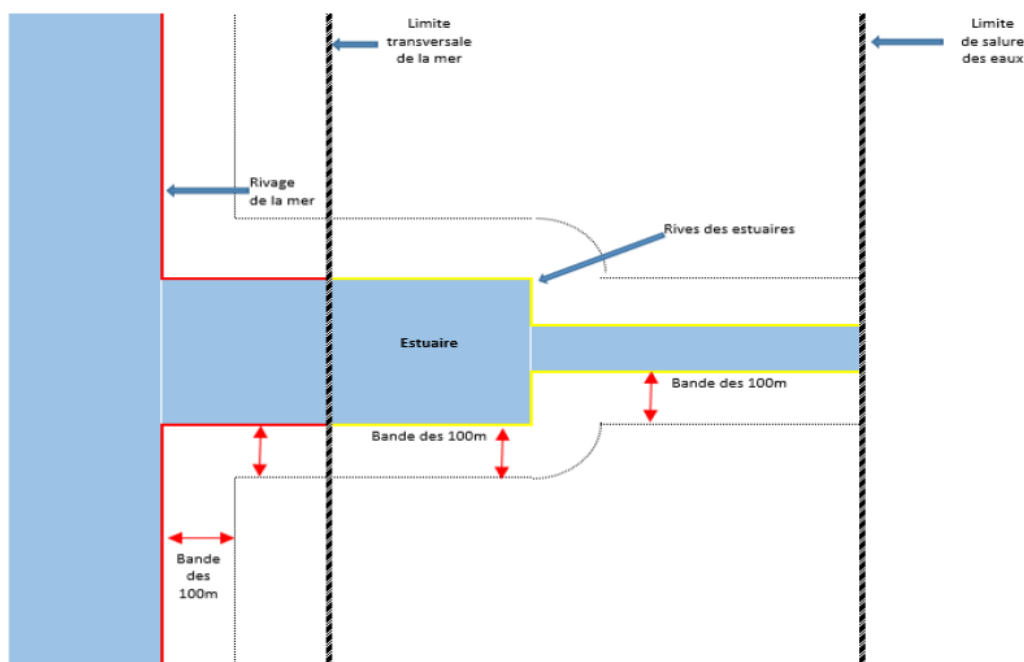
Les articles L121-13 du Code de l'Urbanisme et L321-2 du Code de l'Environnement limitent les EPR aux communes riveraines des mers et océans, des étangs salés, des plans d'eau intérieurs d'une superficie supérieure à 1 000 hectares, ainsi qu'aux rives des estuaires de la Seine, de la Loire et de la Gironde.



**COMMUNES RIVERAINES DE LA MER ET D'UN ESTUAIRE AUTRE QUE SEINE, LOIRE, GIRONDE**



**COMMUNES RIVERAINES DE LA MER ET D'UN GRAND ESTUAIRE**



*Détermination de la bande des 100 m - fiches techniques - Instruction du gouvernement de juin 2021*

**Les rivières ou les fleuves ne sont pas inscrits dans la loi comme éléments à prendre en compte pour les EPR** (à l'exception de la Seine, de la Loire et de la Gironde comme indiqué). La principale décision de jurisprudence en matière d'EPR (arrêt CE du 3 mai 2004, Mme Barrière), qui qualifie systématiquement les terrains objets d'un EPR par rapport à la mer (ou aux plans d'eau intérieurs), confirme les dispositions légales.

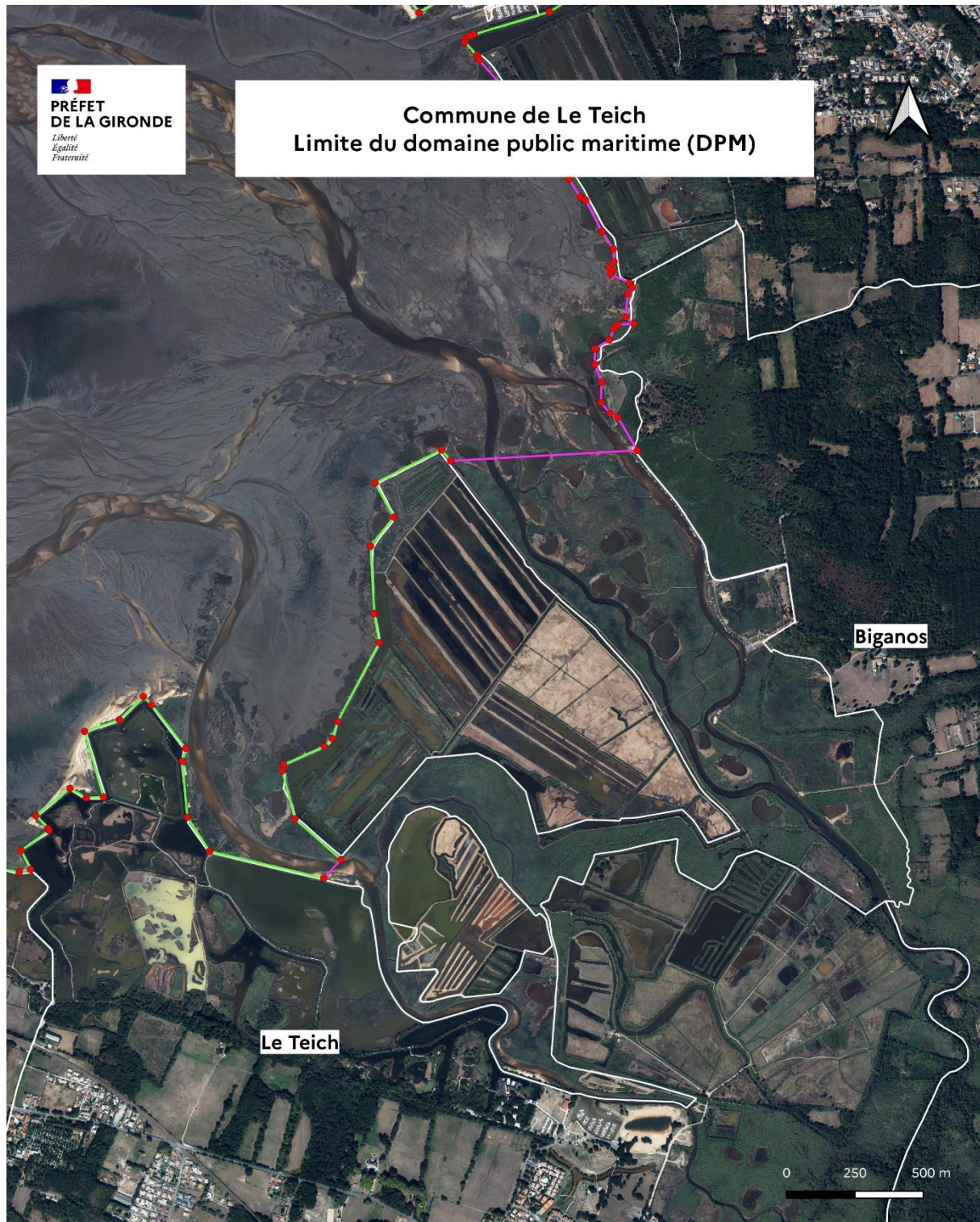
Par ailleurs, le **rivage est défini par les plus hautes eaux atteintes par la mer**. Ces dernières se calculent en l'absence de perturbation météorologique exceptionnelle (CE 12 octobre 1973 - source fiches techniques - instruction du gouvernement de juin 2021). La jurisprudence du CE en date du 12 mai 1997 rappelle que **cette limite haute du rivage est assimilable à la limite du domaine public maritime**.

Ainsi, en reprenant le document de la DDTM intitulé « Fiche thématique relative à la limite du domaine public maritime », on observe que celui-ci contourne l'île de Malprat et donc se situe à environ 1 600 m du terrain Hillot. Cette limite correspond également aux décrets de Napoléon III, pris entre 1850 et 1859, rappelés à juste titre dans la fiche thématique de la DDTM. **En conséquence, le positionnement de la limite du domaine public maritime confirme l'absence d'EPR pour le terrain Hillot.**



*Limite du DPM sur le Bassin d'Arcachon - Fiche thématique de la DDTM 33 - 2017*





  
**PRÉFET  
DE LA GIRONDE**  
*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**Commune de Le Teich**  
**Limite du domaine public maritime (DPM)**

Limite du DPM

-  Décrets Napoléon III du 9 mars/19 mai/14 juin 1859
-  Constatée en 1980
-  Bornes

Sources : DDTM33 - SIBA  
Référentiels : BD ORTHO 2022  
Reproduction interdite

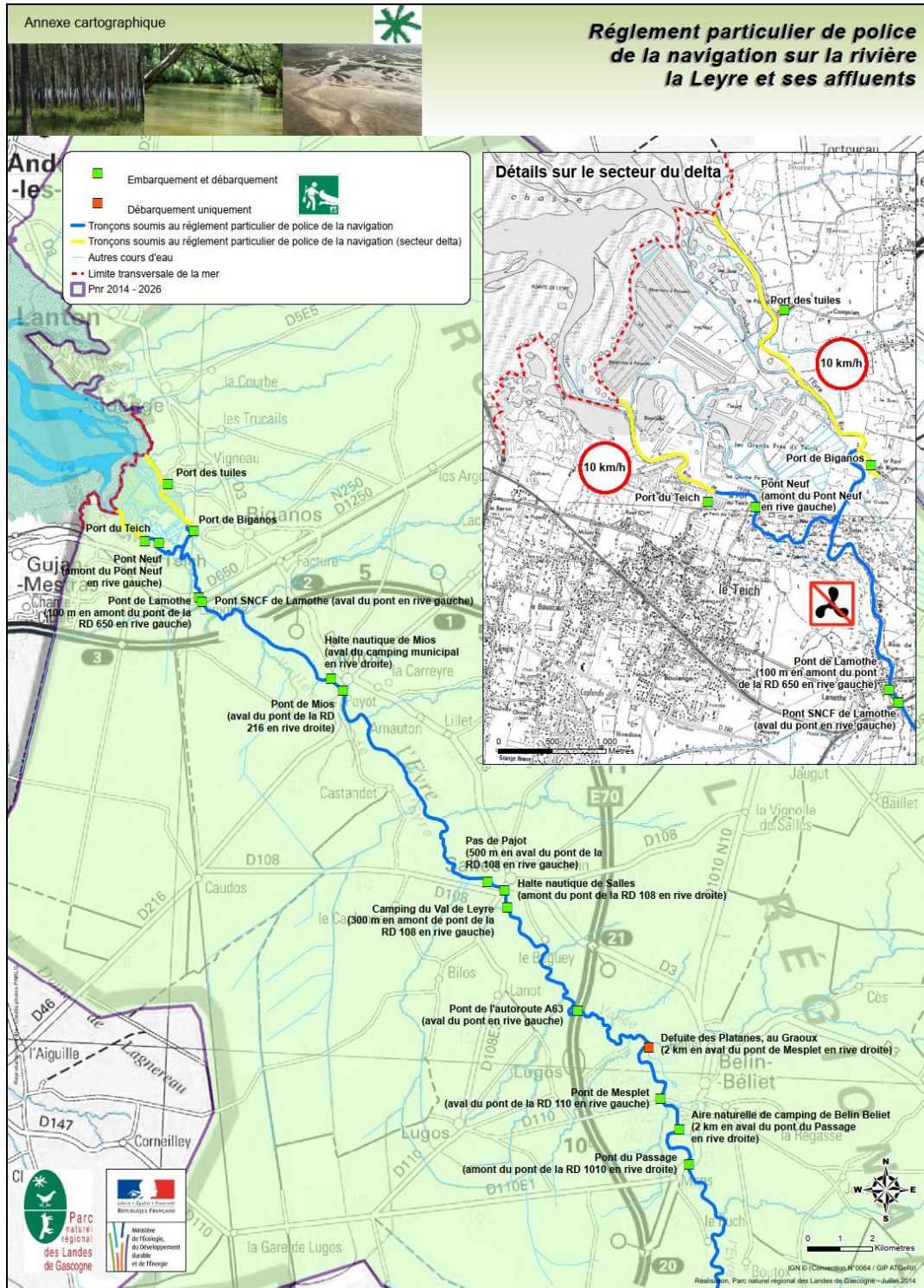
Plan établi par SDML/UGDPM  
Mai 2024

*Limite du Domaine Public Maritime sur le Bassin d'Arcachon - source DDTM 33 - mai 2024*



Enfin, la limite transversale de la mer, qui distingue le domaine public maritime du domaine public fluvial, est exactement au même niveau que la limite du domaine public maritime explicitée ci-dessus.

L'arrêté préfectoral du 1<sup>er</sup> septembre 2014 portant règlement particulier de police de la navigation sur la rivière Leyre vient le définir. **Cet arrêté confirme, une fois de plus, le fait que le terrain Hillot ne peut pas être qualifié d'EPR.**



Annexe de l'arrêté préfectoral du 1<sup>er</sup> septembre 2014 portant règlement particulier de police de la navigation sur la rivière Leyre



**Modification n°159 :** Le document de justifications de choix, **page 75**, est complété (observations PPA n°206 et 207)

#### **D) Mobilisation des parcelles non bâties inoccupées**

##### Application d'un coefficient de faisabilité

« C'est pour cette raison qu'un coefficient minorateur plus important est appliqué à ce type de gisement ».

*L'outil du CEREMA, développé et utilisé pour identifier le gisement foncier au sein des enveloppes urbaines, permet d'observer la répartition des parcelles en dent creuse en fonction de leur taille. L'étude des données du script issu de la collaboration entre le SYBARVAL et le CEREMA permet de constater qu'il existe beaucoup moins de parcelles en dent creuse dans le Val de l'Eyre. A titre d'exemple, 52 espaces sont identifiés sur ce territoire alors qu'on en compte plus de 300 sur la COBAS.*

*Cependant, la part des parcelles de grande taille est plus importante dans la CDC du Val de l'Eyre. Elles constituent par conséquent un gisement particulièrement intéressant puisqu'une seule mobilisation permettrait de construire davantage de logements.*

*Le coefficient minorateur permet de passer d'un gisement brut à un gisement net. Ce coefficient est différencié entre le gisement issu des dents creuses et celui issu des divisions parcellaires. En effet, il est plus simple de construire sur un terrain libre, plutôt que de détacher une parcelle déjà urbanisée. La différence entre la COBAS et la COBAN d'un côté, et la Communauté de Communes du Val de l'Eyre de l'autre, est justifiée par le fait que la pression foncière est plus importante sur le littoral que sur l'arrière-pays. Cette approche permet ainsi d'obtenir un volume foncier réellement mobilisable à court terme pour densifier le tissu urbain.*

*Par ailleurs, l'étude des données du script issu de la collaboration entre le SYBARVAL et le CEREMA nous donne les résultats pour le gisement généré par les divisions parcellaires catégorisées en fonction de leur surface. Quant à l'étude élaborée en partenariat avec le CAUE sur la division parcellaire, elle nous a permis de recueillir les données sur la surface des parcelles-mères et des parcelles-filles.*

*Ainsi, on remarque que les parcelles issues de la division parcellaire ne sont pas consommées dans les mêmes proportions en fonction de leur surface. Il est donc considéré que les parcelles restantes seront consommées dans les mêmes conditions en fonction de leurs surfaces. Le calcul développé et illustré dans le document de justification permet d'arriver à ce coefficient de 0,2 par rapport au gisement brut.*

**Modification n°160 :** Le document de justifications de choix, **page 75**, est complété (observations PPA n°38, 190, 212 et 360)

##### Estimation du nombre de logements pouvant être créés en densification au regard des densités de logements moyennes

~~*Des objectifs de densité de logements à l'hectare ont été fixés pour chaque commune au regard de leurs spécificités afin de maintenir le cadre de vie local tout en permettant l'accueil de nouveaux habitants. L'analyse des densités sur les tissus urbains a permis de révéler que les densités des opérations nouvelles sont généralement supérieures aux préconisations du*~~

~~SCOT de 2013. Globalement, les communes ont travaillé les formes urbaines de leurs centralités avec des densités moyennes assez fortes.~~

Les densités moyennes par commune ont été fixées au regard du profil de chacune de ~~chacune~~ des communes. Elles répondent aux enjeux de densification du tissu urbain, notamment dans les centralités. Par ailleurs, l'intérêt de fixer une densité brute moyenne est de permettre une densification plus importante en centralité et de prendre en compte dans le calcul, l'ensemble des opérations menées sur la commune. Cependant, il est nécessaire d'apporter des justifications quant au choix des densités par commune.

Cette densification ne doit pas être faite de façon uniforme. Il est en effet nécessaire de prendre en compte la morphologie des tissus urbains existants, l'intégration du bâti dans les formes urbaines environnantes ainsi que la préservation du cadre de vie (aspect architectural, paysager, ...). Cette densification doit être appréhendée et encadrée par les documents d'urbanisme. Les objectifs de densité seront d'autant mieux acceptés qu'ils satisferont à la fois à la demande de logements, aux parcours résidentiels diversifiés, au renforcement d'une offre de services et d'animations, mais aussi, à la préservation du capital nature du territoire répondant ainsi aux enjeux de la ville de demain et de l'adaptation au changement climatique.

Les choix de densité sont réalisés dans un souci de cohérence avec le statut de chaque commune au regard de sa classification par rapport à l'armature urbaine du territoire (pôle régional, pôle territorial ou centre bourg). Les communes de Saint-Magne et Lugos, classés comme "centre-bourg" ont ainsi la densité moyenne la plus basse alors que les communes d'Arcachon et La-Teste-de-Buch (jusqu'à 65 logements / ha), classées en pôle régional ont au contraire la densité moyenne la plus élevée. Pour rappel, il s'agit de densités moyennes à l'échelle communale et des opérations plus denses en centralité seront réalisées, conformément au Code de l'Urbanisme (L 141-7 et L 141-8). C'est la raison pour laquelle, au regard de son profil urbain, la commune de Lège-Cap-Ferret dispose d'une densité moyenne communale plus basse que les autres pôles territoriaux (préservation du secteur de la presqu'île).

La prise en compte de ces densités minimales est nécessaire afin de garantir la mise en œuvre des autres prescriptions du DOO en matière de préservation de surfaces non imperméabilisées, de végétalisation et de lutte contre les effets d'îlots de chaleur. Enfin, il s'agit bien de densités minimales mais chaque PLU(i) conserve la possibilité de fixer des objectifs supérieurs.

**Modification n°161 :** Le document de justifications de choix, **page 80**, est complété (observation PPA n°196)

### **3 C) Estimation du volume foncier dédié à ces créations d'emplois**

[...]

Ainsi, à l'échelle du territoire, ce sont 175 hectares qui devront être mobilisés à 2030 pour répondre aux besoins de la population actuelle et future, en matière d'emploi.

~~NB : ces surfaces en extension ont été arrondies et ont vocation à être précisées par les PLU dans le cadre de leur mise en comptabilité avec le SCOT.~~

Le détail de la répartition foncière par commune est repris dans un tableau en annexe du DOO.

Le SCoT est un outil prospectif d'aménagement du territoire permettant de construire un projet de territoire à échéance de 20 ans. Sur le volet économique, le diagnostic a montré un

*gisement foncier très limité (3,6 ha à l'échelle du territoire et réparti sur 5 zones différentes). Aussi, afin de répondre à l'enjeu de création d'emplois et d'accueil d'entreprises productives, il est indispensable de proposer du foncier économique.*

*Le DOO hiérarchise les zones d'activités selon différents critères (loi Littoral, accessibilité, etc.) et répartit le foncier à vocation économique de façon équitable et cohérente à l'échelle du territoire. L'évolution des zones d'activités économiques, nécessaires à la création d'emplois et de services diversifiés à destination des populations permanentes, est détaillée dans le DOO (objectif 10 et DAACL). Aucune extension des ZACOM n'est possible, les zones d'activités de moindre envergure et les centralités urbaines peuvent se développer dans le respect des enjeux environnementaux, paysagers et de sobriété foncière du DOO.*

*Au regard de l'aménagement du territoire, il convient de proposer du foncier économique au Nord du Bassin d'Arcachon et au Sud du Val de l'Eyre. Ces ouvertures à l'urbanisation devront respecter le volume maximal alloué au développement économique de la COBAN et de la CDC du Val de l'Eyre. Le nombre d'emplois à créer nécessite la mobilisation d'hectares à vocation de développement économique répartis sur certaines zones. Des sites ont été ciblés (le Val de l'Eyre et le nord de la COBAN) afin de proposer un rééquilibrage de l'offre sur le territoire.*

**Modification n°162 :** Le document de justifications de choix, **page 84**, est complété (observation PPA n°216)

#### **4. Justification des besoins fonciers pour la réalisation d'équipements et d'infrastructures**

*Même encadrée par le SCoT, la croissance démographique attendue sur le territoire implique nécessairement la création d'équipements et d'infrastructures afin de garantir une bonne qualité de vie des habitants à l'horizon 2040.*

*Les projets listés dans le DOO, et permettant d'estimer le foncier nécessaire à dédier aux équipements et infrastructures, ont fait l'objet d'arbitrages au regard des besoins déjà exprimés par les habitants actuels. Ils répondent tous aux différents enjeux du PAS :*

- En matière d'infrastructures de transport, le développement des mobilités douces et la lutte contre les congestions routières ont fait de la création de pistes cyclables et de la voie d'évitement du bourg de Biganos et de SMURFIT une priorité, conformément aux enjeux affichés dans le SCoT (objectif 8 du PAS et du DOO).*
- En matière d'équipements, plusieurs communes ont affirmé la nécessité d'étendre ou de créer des groupements scolaires, ainsi qu'un CFA (objectif 10 du PAS), de développer l'offre de formation du territoire et de répondre aux demandes des familles.*
- De la même manière, l'extension des cimetières, des déchetteries et de l'hôpital d'Arcachon répondra à des besoins structurels liés à la croissance démographique et absolument indispensables d'un point de vue sanitaire.*
- Enfin, une part importante du volume foncier identifié est dédiée à la création de plaines des sports et de stades, nécessaires aux habitants, et composée majoritairement de surfaces enherbées qui n'engendrent pas d'imperméabilisation des sols.*

*La production de logements et d'emplois à destination des populations futures du Bassin d'Arcachon et du Val de l'Eyre, va de pair avec la création d'équipements (dans les domaines de la santé, de la sécurité, de la culture, des loisirs...) et d'infrastructures (routières, ferroviaires, cyclables) leur garantissant une bonne qualité de vie.*

[...]

**Modification n°163 :** Le document de justifications de choix, **page 94**, est complété (observations PPA n°218 et 377 et contribution EP n°124)

L'ensemble de ces éléments permet de répondre aux prescriptions fixées par la loi Littoral. Le détail de l'application de chacun de ces objectifs se trouve dans le volet « Littoral » du Document d'Orientations et d'Objectifs.

*Les critères retenus pour la définition des agglomérations, villages et secteurs déjà urbanisés (SDU) au titre de la Loi Littoral sont les suivants :*

- **Agglomération :**

*L'agglomération est considérée à partir d'un ensemble bâti à caractère urbain composé d'un noyau construit d'une densité relativement importante qui peut comprendre un centre-ville ou un bourg et des quartiers de densité moindre. Le tissu urbain de l'agglomération présente une continuité.*

*Les trois critères cumulatifs d'identification d'une agglomération sont les suivants :*

*1- une densité de bâti ou d'activité : un espace urbanisé est considéré comme une agglomération lorsqu'il concentre des bâtis desservis par un ensemble d'activités et de services collectifs qui confèrent à cet espace un rôle de centralité principale (cf. liste associée ci-dessous) ;*

*2- l'existence de centralités principales : fonction polarisante avec la présence d'équipements, services ou lieux collectifs ;*

*La fonction polarisante d'une agglomération est définie par sa capacité à concentrer des activités et des services qui génèrent une attractivité sur un périmètre plus ou moins étendu autour de celle-ci. Une centralité principale concentre donc au moins cinq des critères suivants :*

- un accès direct à une route départementale,
- une desserte en transports en commun (bus, cars, voire trains le cas échéant),
- un service de ramassage individuel des ordures ménagères,
- un raccordement au réseau d'assainissement collectif,
- des entreprises et des commerces actifs à l'année,
- un ou plusieurs établissements scolaires de la primaire au secondaire,
- une ou plusieurs structures sportives ou culturelles (terrain de sport, stade, salle des fêtes, médiathèque...)

*3- une continuité du bâti (distance entre bâti inférieure ou égale de 120 m) avec des variations de densité possible.*

*Une commune peut délimiter plusieurs agglomérations sur son territoire. L'enveloppe urbaine considérée peut s'étendre au-delà du périmètre administratif de la commune.*

*Au regard de ces critères, les agglomérations sont localisées en annexe du DOO. Elles regroupent les zones urbanisées de Lège-bourg, Claouey, l'ensemble composé de Les Jacquets, Petit Piquey, Grand Piquey, Piraillan, Le Canon, L'Herbe, Bélisaire, Cap-Ferret et la Pointe ; Arès ; Andernos ; l'ensemble composé de Taussat, Cassy et Lanton ; Audenge ; Biganos ; Le Teich ; Balanos, Gujan-Mestras ; La Teste de Buch ; Pyla sur Mer ; Cazaux et Arcachon. La délimitation précise de ces agglomérations incombe aux PLU ou PLUI,*



conformément à la prescription 234. Les cartographies de l'atlas (Annexe 10.1 du DOO) positionnent ces agglomérations mais n'en déterminent pas la délimitation précise.

- **Agglomération économique :**

L'agglomération à vocation économique est définie à partir de cinq critères cumulatifs :

1-une emprise foncière de plus de 5 hectares

2-un ensemble de bâtis d'entreprises, entrepôts ou bâtiments associés avec une densité minimum de bâti de 1500 m<sup>2</sup> de surface plancher par hectare, permettant de garantir la perméabilité des sols, la qualité architecturale et environnementale du site et une densification en hauteur ;

3-une variété d'activités majoritairement artisanale ;

4-une continuité du bâti (distance inférieure ou égale à 120 mètres) ;

5-une desserte en réseaux d'eau potable, en assainissement collectif, en électricité et un accès routier ou autoroutier direct.

Au regard de ces critères, les agglomérations à vocation économique sont localisés en annexe du DOO. Elles concernent la zone d'activités d'Arès, la zone d'activités CAASI d'Andernos, la zone d'activités Sylvabelle du Teich, la zone d'activités du Technoparc du Teich et la zone d'activités Actipôle de Gujan-Mestras.

Les plans locaux ou intercommunaux d'urbanisme justifient et délimitent à leur échelle les enveloppes urbaines des agglomérations à vocation économique, conformément à la prescription 234. Les cartographies de l'atlas (Annexe 10.1 du DOO) positionnent ces agglomérations mais n'en déterminent pas la délimitation précise.

Dans ces zones, la densification est à prioriser, avant toute extension.

- **Village :**

Le village est considéré à partir d'un noyau de constructions organisées. Moins important que l'agglomération, il se distingue d'un secteur urbanisé autre que l'agglomération par une taille plus importante et par le fait qu'il accueille encore ou a accueilli, des structures de vie sociale (par exemple une place de village), quelques commerces de proximité ou un service de transport collectif, même si ces derniers n'existent plus compte tenu de l'évolution des modes de vie.

Les quatre critères cumulatifs d'identification d'un village sont les suivants :

1- densité de population : un espace urbanisé est considéré comme un village lorsqu'il concentre des bâtis desservis par un ensemble d'activités et services collectifs de proximité,

2- centralité secondaire à l'échelle de la commune : fonction polarisante et équipements collectifs.

Les villages sont considérés comme des centralités secondaires dans la mesure où ils possèdent une fonction polarisante moindre que les agglomérations, mais qui agit en complémentarité de celle-ci. Une centralité secondaire concentre a minima les trois critères suivants :

\* un accès direct à une route départementale,

\* un service de ramassage individuel des ordures ménagères,

\* un ou plusieurs équipements qui attestent de la vie de village (salle des fêtes de Lubec, équipements sportifs, restaurant, salle de quartier à Blagon et école primaire aux Argentières).

3- continuité du bâti (distance entre bâti inférieure ou égale de 120 mètres) ;

4- structuration de l'espace par la présence de réseaux (assainissement, électricité, eau, etc.).

La structuration des espaces bâtis renvoie à l'ensemble des réseaux qui structurent l'organisation de l'armature urbaine et sont donc employés pour différencier une zone d'urbanisation diffuse d'une zone urbanisée.

Concrètement, le niveau de structuration est évalué au regard de la présence de voies de circulation majeures et de réseaux d'accès aux services publics de distribution d'eau potable, d'électricité, d'assainissement et de collecte de déchets. Plus une zone bâtie dispose de connexions à ces réseaux, plus celle-ci est considérée comme urbanisée.

Une commune peut délimiter plusieurs villages sur son territoire. L'enveloppe urbaine considérée peut s'étendre au-delà du périmètre administratif de la commune.

- **Secteur Déjà Urbanisé :**

Un secteur déjà urbanisé (SDU) est considéré à partir d'un groupe de constructions structuré, distinct de l'agglomération ou du village. Par opposition au village, le SDU est dépourvu de tout ou partie des activités et des services de proximité qui lui confèreraient une fonction polarisante. Il est desservi par les réseaux et présente les caractères d'une organisation urbaine, le distinguant d'un espace d'urbanisation diffuse.

Les quatre critères cumulatifs d'identification d'un secteur déjà urbanisé sont les suivants :

1- densité de l'urbanisation, avec a minima 40 bâtis de plus de 20 m<sup>2</sup>, et continuité distincte d'une urbanisation diffuse. Conformément à la méthode de définition de l'enveloppe urbaine, l'interdistance entre deux bâtis ne devra pas être supérieure à 120 mètres ;

2- situé en dehors des espaces proches du rivage, conformément au Code de l'Urbanisme ;

3- structuration de l'espace par des voies de circulation hiérarchisées ;

4- structuration de l'espace par la présence de réseaux (eau potable, électricité, assainissement, collecte des déchets, etc.).

Au regard de ces critères, les secteurs déjà urbanisés sont définis en annexe du DOO. Ils concernent exclusivement Paco à Arès ; Les Vents de Mer à Lanton (Blagon) ; Mouchon à Lanton ; Hougueyra à Audenge ; Bas-Vallon à Audenge ; Vigneau à Biganos ; Ninèche à Biganos ; Lamothe au Teich ; Les trois secteurs du Lotissement du Golf à Gujan-Mestras ; Khélus à Gujan-Mestras ; Clair Bois à La Teste de Buch.

L'enveloppe urbaine considérée peut s'étendre au-delà du périmètre administratif de la commune.

**Modification n°164 :** Le document de justifications de choix, **page 135**, est corrigé (observation PPA n°76)

Objectifs du SAGE Leyre, cours d'eau côtiers et milieux associés (PAGD)	DOO du SCoT
<b>ENJEU TRANSVERSAL (TR) METTRE EN ŒUVRE LE SAGE ET CONFORTER LA GOUVERNANCE SUR L'EAU</b>	
OBJECTIF TR1 = RENFORCER LA GOUVERNANCE A L'ECHELLE DU TERRITOIRE DU SAGE.	<i>Non concerné</i>  <i>Les dispositions TR1.4 et TR1.5 concernent le SCoT au travers des projets et occupations du sol concourant ou non aux objectifs du SAGE</i>
OBJECTIF TR2 = INFORMER SUR LE SAGE ET SON CONTENU.	<i>Non concerné</i>
OBJECTIF TR3 = OUVRIR UN FORUM DE L'EAU SUR LE TERRITOIRE.	<i>Non concerné</i>
OBJECTIF TR4 = REVISER LE SAGE.	<i>Non concerné</i>

**Modification n°165 :** Le document de justifications de choix, **page 175**, est complété (observation PPA n°167 et contribution EP n°97) au chapitre II. 10 « Le document stratégique de façade » :

Objectif stratégique du DSF Sud Atlantique	DOO du SCoT
<b>Objectifs stratégiques socio-économiques (annexe 6.a)</b>	
<b>02. Aquaculture</b>	
1. Améliorer la gestion des eaux permettant la pérennisation de l'activité aquacole	L'aquaculture fait l'objet de plusieurs mentions dans le cadre du DOO. L'activité est soutenue par une forte volonté de consolider l'économie de la mer (P.183) et de concilier le développement économique avec la protection des espaces et des milieux notamment maritimes et littoraux (« Un développement durable des activités : préservation du milieu marin et économie de la mer compatible avec l'identité maritime du territoire du Bassin d'Arcachon »).
2. Poursuivre la transition vers une aquaculture respectueuse des écosystèmes	
3. Valoriser l'activité pour le maintien du tissu social et économique	
4. Planifier les futures zones à vocation aquacole sur la façade maritime	
<b>07. Plaisance et loisirs nautiques</b>	
1. Optimiser l'occupation de l'espace dans les ports de plaisance et zones de mouillage dans le respect de la qualité de l'eau et des écosystèmes marins	Le DOO rappelle l'encadrement des secteurs par l'arrêté préfectoral de DPM.  <b>P.276 :</b> 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 ».
2. Maintenir l'attractivité des sites de pratique pour une cohabitation des activités, harmonieuse avec leur environnement	Le DOO encourage les « bonnes pratiques » de tous les acteurs sur ces milieux.  <b>R.113</b> : Sur l'ensemble des lieux de pratique existants ou en devenir, les sports de pleine nature (trail, parapente, paddle) et les activités maritimes (jet ski...) font l'objet d'une attention particulière d'encadrement, en collaboration avec les professionnels du territoire.
3. Favoriser un aménagement concerté du territoire	Au-delà d'un rapport réglementaire qui impose un rapport de compatibilité entre SCoT et PLU(i), un guide de mise en œuvre est joint au SCoT afin de définir les modalités de partenariat entre les différents acteurs locaux de l'aménagement du territoire visant à favoriser le suivi du partenariat et des échanges sur l'ensemble des enjeux que le SCoT recouvre.
<b>08. Tourisme</b>	
1. Conforter le potentiel touristique du littoral respectueux de son environnement et de la capacité d'accueil des territoires	L'ensemble des mesures relatives au tourisme inscrites dans le DOO ont pour ambition de pérenniser l'activité balnéaire du littoral, génératrice d'emplois permanents et saisonniers, de sensibiliser le public et d'accompagner la découverte des autres patrimoines, d'alléger la pression sur les sites emblématiques en haute saison en privilégiant une fréquentation raisonnée des sites moins connus mais également sensibles et en respectant des périodes de quiétude. Cette volonté fait écho aux prescriptions et recommandation du chapitre 7.1 « Mettre en valeur les richesses touristiques variées du territoire » (P.104 à P.105 ; R.78 à R.81) et la promotion de l'écotourisme au sein du chapitre 10.3 « Diversifier la filière touristique » (P.180 à P.181 ; R.108 à R.113).
2. Favoriser un tourisme littoral durable notamment à travers les documentations d'urbanisme	Toutes ces mesures tendent à inscrire l'activité touristique du littoral dans un modèle général plus sobre.
<b>09. Risques</b>	
1. Prendre en compte les risques naturels et le changement climatique dans la planification pour des territoires littoraux plus résilients	L'atténuation et l'adaptation aux effets du changement climatique et des risques est pleinement intégré dans le DOO. Ces deux éléments font l'objet du chapitre 4. « Atténuer les effets du changement climatique et adapter le territoire aux risques » (P.46 à P.67 ; R.45 à R.62). Plus



<p>2. Connaître et communiquer les valeurs écologiques et patrimoniales des paysages littoraux</p>	<p>généralement, l'ensemble du document est construit selon une logique résiliente sur l'ensemble du territoire (imperméabilisation des sols...) et une valorisation des ressources primaires qui façonnent les paysages et renforcent l'identité du territoire (axe 11.1 dédié à l'économie de la mer).</p>
<p>3. Une qualité des eaux littorales garante du maintien de l'ensemble des usages</p>	<p>La qualité de la ressource en eau est évoquée à plusieurs reprises dans le cadre du DOO, notamment en matière de protection face aux polluants dans le cycle de l'eau.</p>
<p><b>14. Formation, sensibilisation et attractivité des métiers de la mer</b></p>	
<p>1. Valoriser l'image de la filière maritime et rendre plus attractifs les métiers de la mer</p>	<p>Le DOO réaffirme le renforcement des filières maritimes page 250 :          « Une économie de la mer durable pourra apporter une contribution significative à cette recherche d'équilibre. En corollaire, les filières de l'économie de la mer devront disposer d'un environnement et d'un réseau d'acteurs engagés afin de consolider leurs perspectives individuelles et collectives, sur un territoire marqué par une volonté d'entreprendre et d'innover. [...] Le Bassin d'Arcachon nécessite un renforcement de ses filières maritimes durables notamment porté par la qualité de ses productions et ses prestations afin d'accentuer son rayonnement. L'expertise de haut niveau de certaines filières, existantes ou émergentes, doit jouer un rôle moteur (et d'entraînement) dans le développement économique maritime local. L'enjeu pour ces filières réside dans leur capacité à fédérer leurs acteurs afin d'accroître leur réussite collective ».</p>
<p>2. Un public conscient du potentiel et de la fragilité de la mer</p>	<p>Au-delà de l'ensemble des mesures de sensibilisation prônées par le DOO en matière de protection environnementale (notamment littorale et maritime), le document réaffirme le rôle du Parc naturel marin :</p> <p><b>R.151</b> : Le Parc naturel marin organise la mise en réseau des différents acteurs du littoral, au travers d'échanges afin de susciter l'adhésion et le sentiment d'appartenance à cette aire marine commune. Il organise la sensibilisation du public.</p>
<p>3. Favoriser la mise en œuvre des mesures SDAGE et SAGE qui visent à améliorer la qualité des eaux littorales</p>	<p>Le DOO rappelle de manière transversale dans plusieurs axes, les modalités réglementaires et techniques de prise en compte du SDAGE Adour Garonne et des SAGEs qui composent le territoire</p>

## 3.4 Evaluation Environnementale

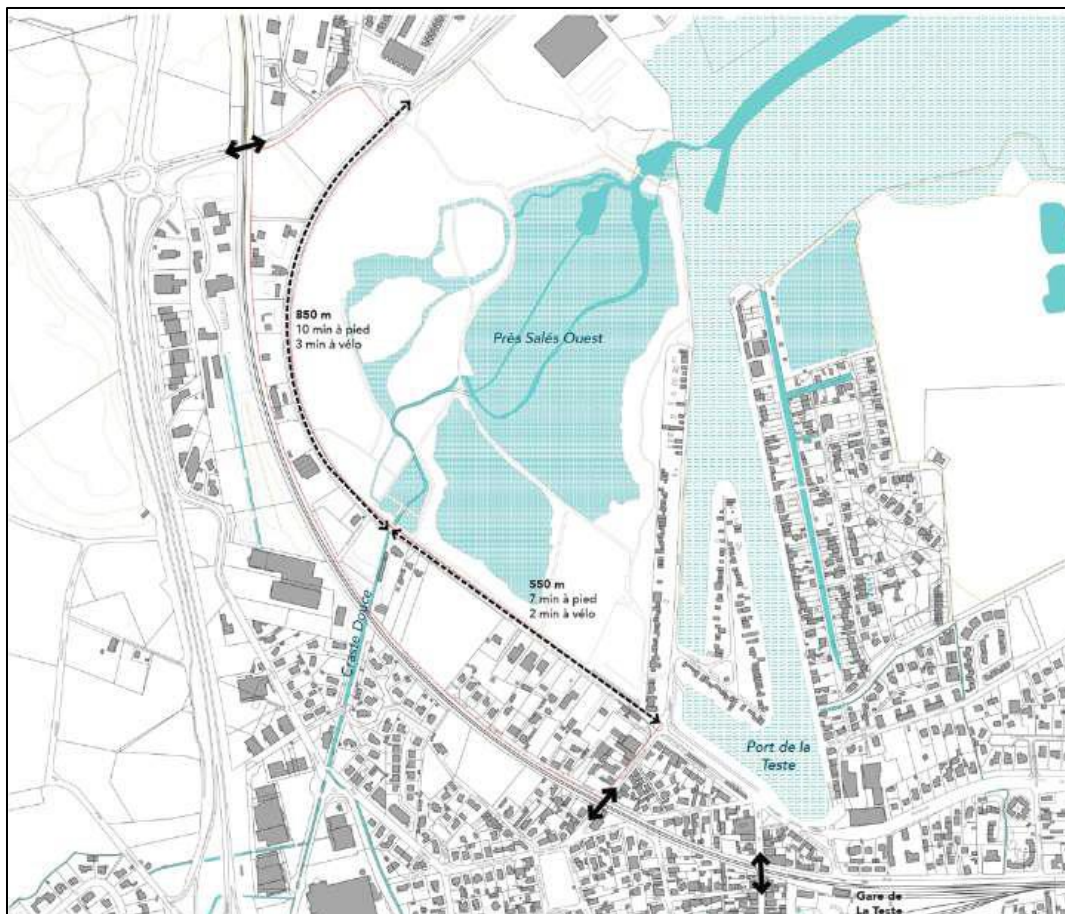
**Modification n°166** : L'Evaluation Environnementale, **page 108**, est complétée (observation n°363) avec un nouveau paragraphe :

### 5.2.2. Analyse des impacts et conclusion sur les incidences Natura 2000

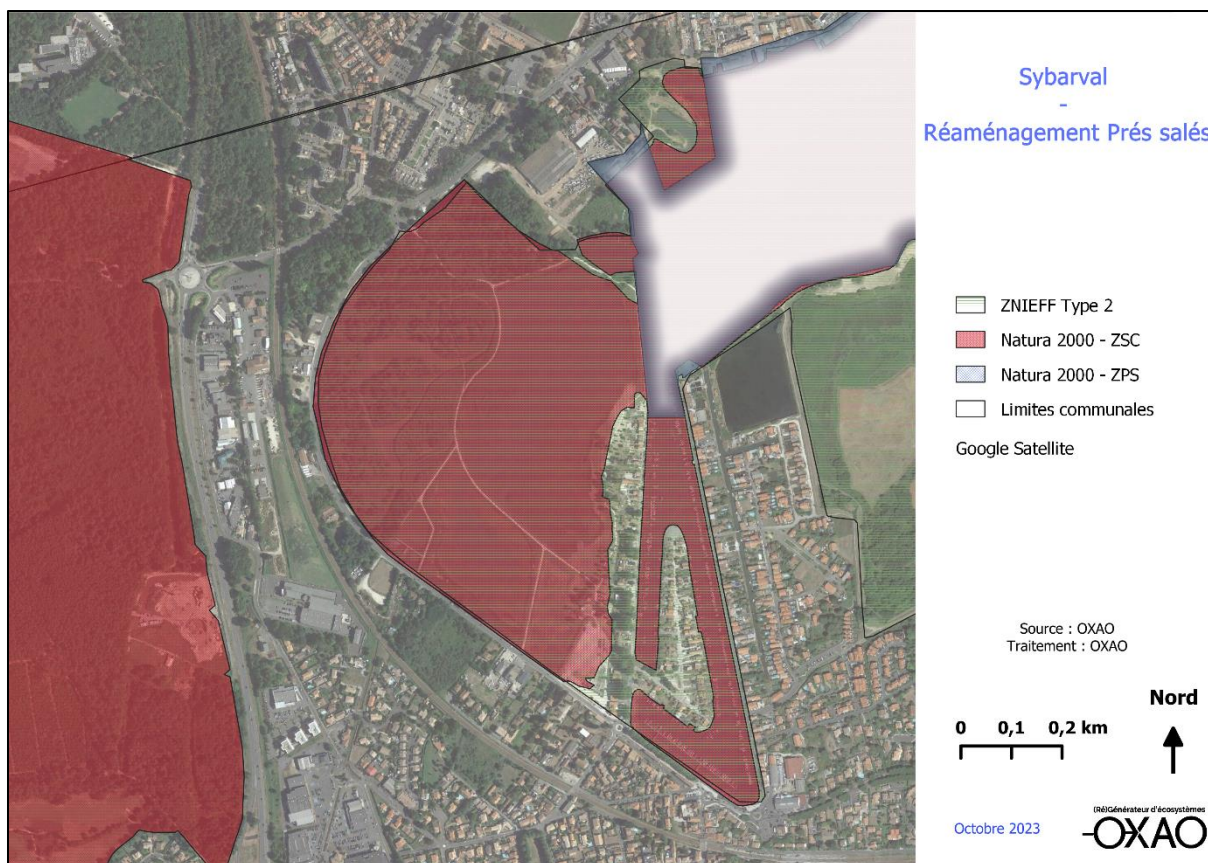
#### Réaménagement du site des prés salés ouest de la commune de La Teste-de-Buch

Le site d'étude des prés salés ouest est situé sur les parcelles cadastrées sections FO 1 à 44, FO 260 à 261, FO 297 à 303 et sections FG 16, FG 91 à 106, FG 140 à 143 sur la commune de La Teste-de-Buch, d'une superficie totale d'environ 150 000 m<sup>2</sup>.

Cette parcelle constitue un cordon linéaire d'une longueur d'1,4 km aisément accessible à pied ou en vélo, depuis les centres-villes de La-Teste-de-Buch (sens Sud) et d'Arcachon (sens Nord).



Le site des prés salés ouest accueille depuis plusieurs décennies des constructions diverses (activités économiques en partie Nord et habitations en partie Sud), et constitue un espace urbanisé situé au sein de l'agglomération, situé à proximité immédiate du centre bourg de La Teste-de-Buch. Depuis quelques années, un phénomène de désaffectation de certains bâtiments est constaté, pour certains laissés en état de friche.



### Les mesures ERC prises par le SCoT

A ce stade de projet, le SCoT ne peut que renvoyer aux PLU la responsabilité des procédures réglementaires à respecter. Le site est à proximité immédiate de sites Natura 2000 et en ce sens, il devra faire l'objet d'une étude d'incidences notamment sur :

- la pollution diffuse potentiellement induite par le transport et les activités humaines,
- le dérangement de la faune sauvage,
- la continuité du régime hydrique et l'infiltration des sols,
- la présence et/ou l'absence avérée de zones humides.

En outre, un dossier Loi sur l'Eau, une étude d'incidences Natura 2000 et, en cas de classement en tant que projet ICPE, une demande d'autorisation d'exploiter avec réalisation d'une étude d'impact environnemental seront nécessaires.

### Extension du golf d'Arcachon

La commune d'Arcachon propriétaire des terrains, en accord avec la commune de La-Teste-de-Buch, envisage une opération de restructuration et d'extension du périmètre du golf, destinée à valoriser et à développer l'offre touristique actuelle, en redynamisant le golf, en mettant en valeur l'équipement existant et en offrant de nouvelles capacités d'accueil.

Depuis 2018, un certain nombre d'études ont été menées pour préciser les contours de la faisabilité de ce projet, économiquement structurant pour la ville et, plus largement, pour le Bassin d'Arcachon dans son ensemble, parmi lesquelles une étude de faisabilité juridique et économique, ainsi qu'une étude environnementale (diagnostic écologique de type « 4 saisons », synthétisant les données bibliographiques et les observations réalisées lors des campagnes de terrain menées de juin 2022 à mai 2023).







## Golf d'ARCACHON (Extension)



### Les incidences potentielles du projet :

Le site et les zones d'extension étudiées se situent à proximité immédiate, voire au sein d'une ZNIEFF de Type 2 (Forêt usagère de La-Teste-du-Buch) et d'un site Natura 2000 (Forêts Dunaires de la Teste de Buch).

Les principales incidences potentielles du projet peuvent, à cet égard, consister en :

- la présence de faune et de flore protégées,
- un dérangement de la faune.

### Les mesures ERC prises par le SCoT :

A l'issue de l'étude de programmation lancée en octobre 2023 et après validation du périmètre du projet d'extension, la mise en œuvre d'un tel projet nécessitera l'évolution du PLU de La-Teste-de-Buch et la réalisation préalable d'une étude d'incidences Natura 2000, portant notamment sur :

- la présence de faune et de flore protégées,
- le dérangement de la faune,
- la pollution potentielle induite par ce projet.

Le SCoT a inscrit ce projet. Ce dernier a donné lieu à la réalisation des études évoquées ci-dessus, et d'autres sont en cours de lancement, dans le but d'abonder sur sa pertinence et sa faisabilité tout en tenant compte des contraintes et des cadres législatifs et réglementaires dans lesquels il pourrait voir le jour.

## 3.5 Guide de Mise en Œuvre

**Modification n°167 :** Le Guide de Mise en Œuvre est corrigée au sous-chapitre 1.9 (observation PPA n°339) :

Surface de friches remises en exploitation	Mise à jour données issues du PAT	BARVAL	2023	3 ans
Evolution des surfaces zonées Agricoles	PLU	BARVAL ou EPCI	2020	3 ans

**Modification n°168 :** Le Guide de Mise en Œuvre est complété au sous-chapitre 1.9 (observation PPA n°340) :

Surface protégée par un périmètre agricole soumis à protection	Nombre d'hectares agricoles inclus dans une ZAP et/ou un PEANP	BARVAL	2023	3 ans
----------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------	--------	------	-------

**Modification n°169 :** Le Guide de Mise en Œuvre est complété au sous-chapitre 2.5 (contrôle de légalité n°24) :

Suivi des volumes de prélèvements en eau potable	EPCI SMEGREG	EPCI	2023	1 an
--------------------------------------------------	--------------	------	------	------

**Modification n°170 :** Le Guide de Mise en Œuvre est complété au sous-chapitre 11.3 (observation PPA n°341) :

Nombre d'infrastructures de transformation et/ou de commercialisation collectives agricoles créées	Mise à jour des données issues du PAT	BARVAL	2023	2 ans
----------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------	--------	------	-------

Evolution de l'emploi agricole par filière (nombre d'actifs, nombre de chefs et coexploitants, nombre de saisonniers)	RG/PAT	BARVAL	2023	3 ans 10 ans
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------	--------	------	-----------------

- Les modifications apportées aux critères de suivi du SCoT sont également apportées à l'Evaluation Environnementale (4.10 Synthèse des indicateurs proposés).

## Conclusions du Commissaire Enquêteur

Compte tenu de l'ensemble des éléments présentés et des éléments de motivations développés, le Commissaire Enquêteur émet un **AVIS FAVORABLE**. **Cet avis Favorable est assorti des RESERVES suivantes :**

« *Le Maître d'ouvrage (SYBARVAL) devra mettre en œuvre ses engagements pris dans ses réponses aux observations :*

*- Rédiger et adresser à chaque contributeur un courrier-type, en réponse aux observations,*

Le SYBARVAL a rédigé et adressé à chaque contributeur un courrier-type accusant réception des contributions. Cela a permis de répondre nominativement aux observations.

Cette démarche lève la première réserve.

*- Préciser ses engagements concernant les dispositions ou dispositifs qu'il compte prendre pour intégrer les observations faites, notamment par les associations, la MRAE et les PPA, comme indiqué, et pour les associer dans la suite du processus, en renforçant la transparence du processus et des décisions prises,*

Le SYBARVAL a élaboré un tableau d'analyse des avis de l'Autorité Environnementale et des Personnes Publiques Associées afin d'apporter une réponse argumentée à chaque contribution. En parallèle, une note recense toutes les modifications apportées aux différents documents constitutifs du SCoT.

Ce tableau et cette note seront annexés à la délibération d'approbation, permettant au grand public d'en prendre connaissance.

Ces documents permettent de lever la deuxième réserve.

*- Mettre en place un dispositif de suivi/évaluation de ces dispositions ou dispositifs sur lesquels le Maître d'ouvrage s'est engagé dans sa réponse aux observations, à des points d'étapes adaptés,*

Le guide de mise en œuvre du SCoT présente l'ensemble des indicateurs de suivi. Ce dispositif permettra d'évaluer la mise en œuvre du Schéma. L'observatoire du SCoT sera mis à jour chaque année et publié sur le site Internet du SYBARVAL.

Ce dispositif lève la troisième réserve.

*- Transmettre aux autorités concernées (communes), les observations qui les concernent (notamment pour les PLU ou PLUi).*

L'analyse de chaque contribution permet de pointer les remarques relatives aux documents locaux d'urbanisme (PLU et PLUi).

Le SYBARVAL a transmis aux communes et intercommunalités intéressées les remarques et documents qui les concernent.

Ces éléments permettent de lever la quatrième et dernière réserve.

**L'avis Favorable est également assorti des RECOMMANDATIONS suivantes :**

*- Poursuivre, comme annoncé, pour la finalisation du SCoT et sa mise en œuvre, la démarche partenariale avec l'ensemble de acteurs (particuliers, associations, institutions...),*

Le bilan de la concertation du SCoT a illustré les nombreux canaux d'information, de concertation et de sensibilisation des partenaires et du grand public.

Pour la suite du processus, les associations, comme les contributeurs particuliers et l'ensemble des partenaires associés seront destinataires de la délibération d'approbation où seront détaillées toutes les modifications apportées aux différents documents du SCoT.

Lors de la mise en œuvre du SCoT, le SYBARVAL poursuivra sa démarche partenariale avec l'ensemble des acteurs du territoire.

Ces éléments répondent à la première recommandation.

*- Construire un tableau d'analyse de l'ensemble des contributions afin d'apporter des arguments plus détaillés et de compléter et adapter, le cas échéant, les documents constitutifs du SCoT (annexé à la délibération d'approbation du SCoT) et rendu public pour que chaque contributeur et le grand public puissent en prendre connaissance,*

Le SYBARVAL a construit un tableau d'analyse de l'ensemble des remarques des Personnes Publiques Associées et structures concertées afin d'apporter des réponses et arguments détaillés.

Les contributions reçues pendant l'enquête publique sont traitées au même titre que les autres. A la lecture précise des remarques, on relève qu'elles reprennent majoritairement les sujets soulevés par l'Autorité Environnementale et les Personnes Publiques Associées. Aussi, le tableau d'analyse complet que le SYBARVAL entend élaborer permettra de répondre de manière argumentée aux différentes remarques.

Cet engagement prend en compte la deuxième recommandation.

*- Intégrer les modifications ou compléments utiles à l'élaboration du SCoT, déjà annoncés dans ses réponses à l'occasion de l'enquête publique.*

En plus du tableau d'analyse, une note de synthèse récapitulant toutes les modifications apportées aux différents documents constitutifs du SCoT est rédigée.

Cette note sera annexée à la délibération d'approbation et permet de répondre à la troisième et dernière recommandation.