



AVIS SUR LE PROJET D'AMENAGEMENT STRATEGIQUE

ADPOTE A L'UNANIMITE EN REUNION PLENIERE DU 28 FEVRIER 2022

Avant d'émettre ses propositions pour la finalisation du PAS et la préparation du DOO, le CODEV tient à souligner les quatre qualités principales du projet, disponible depuis le 4 février après trois réunions publiques de concertation.

I- LES ATOUTS DU PAS COMME DOCUMENT DE REFERENCE

1- Il repose sur une analyse stratégique très claire du modèle de développement qui a fonctionné jusqu'à présent sur le territoire BARVAL, dont l'attractivité liée à un cadre de vie exceptionnel a entraîné un essor démographique important au profit de nouveaux habitants (retraités aisés et familles avec enfants), sans perdre son identité, mais au prix d'une forte consommation foncière en raison du parti assez généralement admis d'extension horizontale des villes (Arcachon et Ares constituant deux exceptions notables sur ce point).

2- Il intègre méthodiquement et met en perspective toutes les contraintes légales¹ qui s'imposent désormais aux territoires, et il met en œuvre le SRADDET, adopté en mars 2020 pour la décennie à venir, qui impose de réduire de moitié, par rapport aux dix dernières années, la création de nouvelles zones urbanisées.

3- Ainsi, il constitue un document de référence qui cerne bien les enjeux en montrant la difficulté de concilier des injonctions parfois contradictoires, dans le cadre d'un exercice tenant à la quadrature du cercle.

4- Avec ses trois axes PRESERVER, ACCUEILLIR, CONFORTER et ses douze objectifs, il dégage une orientation générale dans le sens d'un développement maîtrisé, harmonieux

¹ Toutefois, nous n'avons pas trouvé de référence à la Loi Climat et Résilience du 22 août 2021

et respectueux des grands équilibres, qui ont assuré la transmission au fil des générations d'une culture et d'un art de vivre ; le CODEV adhère pleinement à cette orientation.

Adhérent à cette orientation générale, le CODEV exprime deux interrogations de fond.

II- DEUX INTERROGATIONS DE FOND

1- En étudiant le projet avec attention, de nombreux membres du CODEV ont envisagé la probabilité que, par le seul jeu des lois du marché, plusieurs objectifs majeurs ne soient pas suffisamment atteints dans le Pays BARVAL, comme dans de nombreux autres territoires d'ailleurs, en particulier :

- les trois objectifs du plan climat, chiffrés pour l'horizon 2050 par rapport à 2015, pour être territoire à énergie positive :

- réduction de 50% de la consommation d'énergie ;
- multiplication par 3 de la production d'énergies renouvelables ;
- réduction des émissions de gaz à effet de serre, dont on sait qu'elles sont imputables aux mobilités pour 60%.

- la résorption, en 2040, du manque de logements sociaux par rapport au taux de 25% des résidences principales, fixé par la loi SRU, qui s'applique déjà à la COBAS et pourrait s'appliquer à la COBAN, si l'une des communes de cet EPCI dépasse 15 000 habitants. Pour le VAL DE l'ÉYRE, le taux sera fixé par le SCOT.²

- la volonté d'accueillir de nouvelles entreprises pour réduire la mobilité contrainte de la population active, obligée de se déplacer chaque jour en dehors du territoire pour rejoindre son lieu de travail (actuellement 45% de la population active, soit 15 000 actifs).

Dans le même temps, il est fort probable que le cap de 200 000 habitants sera franchi avant 2040.

Cette hypothèse d'atteinte partielle d'objectifs majeurs pose la question des mécanismes de régulation, appelés à fonctionner dans le cadre d'évaluations périodiques (révision légale tous les 6 ans, ainsi que des révisions intermédiaires).

2- Il apparaît au CODEV que le modèle de développement, qui a fonctionné jusqu'à présent, avec une orientation générale favorable aux actifs déjà installés et aux seniors pouvant accéder à la propriété d'un foncier de plus en plus cher, va connaître une inflexion par le freinage de l'essor démographique, recherché par la réduction de 50% de

² Sous réserve de l'application de la Loi 3Ds

l'urbanisation nouvelle (pour le comptage du nombre d'habitants par commune, il apparaît utile d'adjoindre aux données de l'INSEE les chiffres retenus par l'Etat pour le calcul de la dotation globale de fonctionnement, par exemple 22 500 habitants pour Arcachon là où l'INSEE en compte 12 000) .

Au-delà de cette inflexion, le CODEV a réfléchi sur l'orientation générale du modèle, en se plaçant du point de vue des jeunes de la génération des années 2000, qui approcheront de 40 ans en 2040. Actuellement, ils passent beaucoup de temps dans les transports scolaires et fréquentent des clubs sportifs et des activités culturelles dépendant, pour la plupart, de la seule bonne volonté de bénévoles, de moins en moins nombreux. Après leurs études, ces jeunes auront du mal à trouver un emploi et à se loger dans le Pays BARVAL, dans la mesure où les nouvelles entreprises qui cherchent à s'implanter ont beaucoup de mal à trouver, par le jeu des lois du marché, du foncier à un prix permettant un fonctionnement rentable. Une politique volontariste est nécessaire pour qu'ils disposent d'une véritable possibilité de choix, entre partir pour une voie tracée volontairement dans un autre territoire, ou rester au pays avec un emploi valorisant et un logement au loyer accessible. Laisser cette option ouverte pour les jeunes nécessite un dynamisme économique ne reposant pas uniquement sur les piliers que sont le tourisme, le nautisme, la filière-bois, le bâtiment, l'ostréiculture, la pêche... L'existence de l'agence de développement économique BA2E, créée à cet effet, est un atout mais l'agence constate que la rareté et la cherté du foncier disponible pour les créateurs d'entreprises empêchent de nombreux projets intéressants d'aboutir.

C'est pourquoi le CODEV juge utile de formuler quatre préconisations relatives aux axes stratégiques du PAS.

III- QUATRE PRECONISATIONS RELATIVES AUX AXES STRATEGIQUES DU PAS

1. Là où le PAS prévoit de renforcer fortement la densité dans les centres-villes et les centres-bourgs, tout en végétalisant et en respectant les formes et les gabarits de l'urbanisme actuel, les membres du CODEV, qui étaient nombreux à assister à la conférence de Monsieur Daniel Compagnon du Comité Régional ACCLIMATERA (organisée par le SYBARVAL le 12 novembre 2021 au Teich, sur le thème "adapter la ville et le territoire pour faire face aux impacts du changement climatique") ont bien entendu le conseil appuyé d'évoluer sur le sujet tabou de la hauteur des constructions, et sont d'avis de le prendre en compte. Cette position n'est pas unanime au sein du CODEV, qui souhaite que le débat soit ouvert avec la société. Arcachon, La Teste et Andernos, ont déjà accepté des immeubles R+4 et plus. En prenant soin de faire évoluer les mentalités en expliquant les raisons du changement, il paraît opportun d'envisager dans d'autres villes, dans le

cadre de la restructuration des centres-villes, la possibilité de construire des immeubles d'habitations à plusieurs niveaux (avec des commerces, des services et des équipements en rez-de-chaussée), dans un rayon d'un kilomètre, soit 15 minutes à pied, autour des pôles structurants, tels que les gares par exemple, de façon à réduire sensiblement le nombre des petits déplacements en voiture, et à éviter la recherche de solutions par la subdivision à l'excès des parcelles. Viser la norme de 15 logements à l'hectare avec des maisons de ville paraît une bonne référence, au lieu des 7 logements dans un lotissement de maisons individuelles.

Les membres du Codev ont bien conscience de la difficulté de restructurer les centres-villes en respectant la richesse de la diversité du patrimoine bâti, comme prévu par la LOI AZEMA du 7 juillet 2016.

2- Concernant les nouvelles zones à urbaniser, il convient de limiter la possibilité de construire, principalement, aux zones desservies par des transports en commun, et de réserver strictement l'attribution du foncier, par ordre de priorité, à :

- l'extension organisée et optimisée des zones d'activité économique pour accueillir de nouvelles entreprises créatrices d'emplois ;
- la création d'équipements et d'infrastructures optimisés ;
- la construction de logements sociaux.

3- Constatant que le premier contact des jeunes avec le monde de l'entreprise est souvent, en classe de 3ème, l'énorme difficulté pour beaucoup d'élèves de trouver un stage d'une semaine en entreprise, le CODEV se propose de rechercher des facteurs facilitateurs pour envoyer un premier signe en direction des jeunes. Au-delà de ce modeste signal, le CODEV se propose de participer à l'analyse des métiers en tension, pour comprendre les facteurs qui expliquent pourquoi les entreprises ne trouvent pas dans le bassin d'emploi les candidats à l'emploi dont elles ont besoin. Sachant déjà qu'un jeune sur trois est sans qualification et que les filières post-bac du Pays BARVAL ne comptent actuellement que trois BTS (les filières post-bac du futur lycée du Barp font l'objet d'une réflexion pour la création d'un 4ème BTS), une évolution dans deux directions apparaît d'ores et déjà souhaitable :

- diversifier l'offre de formations qualifiantes ;
- favoriser l'implantation d'un pôle d'études supérieures près d'une gare TER du Sud-Bassin, comprenant une unité d'enseignement (en relation avec l'océanographie, le tourisme, les sports nautiques, la technologie de la filière-bois, les sciences et

techniques des eaux et forêts, l'économie du développement territorial, ou autre domaine), et une résidence de logements pour étudiants. Ce pôle permettrait des études supérieures sur place, une préparation à des emplois existants, et contribuerait à équilibrer la politique des âges, par l'animation que procure un espace fréquenté par des étudiants.

Il est important que le PAS indique clairement que la jeunesse est l'avenir du Pays BARVAL, ce qui ne ressort pas assez dans l'état actuel de la rédaction. L'éventualité du transfert de la compétence jeunesse et sports aux EPCI, ne relève pas du domaine du SCOT, mais son signalement, dans le diagnostic préalable, serait un signe encourageant.

4- A la suite des développements sur les trois axes du PAS : PRESERVER, ACCUEILLIR, CONFORTER, le CODEV propose d'ajouter un 4ème axe COMMUNIQUER sur la transition écologique, environnementale et numérique, car les évolutions des conceptions et des comportements doivent être expliquées pour qu'elles soient comprises, admises et intégrées. Etape par étape, la communication permettra aux habitants de mesurer les avancées et de comprendre les éventuels retards. L'importance des changements nécessite la recherche d'adhésion du plus grand nombre, notamment sur la hauteur des bâtiments. La nouvelle conception à intégrer est que, désormais, « la ville se construit sur la ville ». Sur le sujet majeur du freinage de l'artificialisation des sols, le suivi régulier des diverses utilisations du foncier serait utile. Le site internet du SYBARVAL constitue une source de documentation très précieuse pour les habitants qui recherchent de l'information, mais il faut des vecteurs complémentaires pour ceux qui n'en cherchent pas. Le relai des journaux des EPCI, des communes, de la presse locale est indispensable, toutefois l'opportunité de la désignation d'un responsable pour coordonner la communication au niveau du Pays BARVAL mérite d'être étudiée.

Après sa contribution à la finalisation du PAS, dans le cadre de la préparation du DOO, le CODEV souhaite exprimer le besoin de perspectives concrètes dans plusieurs domaines.

IV- BESOIN DE PERSPECTIVES CONCRETES DANS PLUSIEURS DOMAINES

1- ENVIRONNEMENT

- protection renforcée de la forêt en distinguant la forêt usagère, à préserver en priorité, la forêt d'Exception, gérée par l'ONF, et la forêt de production.
- pour répondre à l'inquiétude créée par la diffusion des dernières cartes du GIEC, sur le risque de submersion marine, présentation des mesures pour réduire la vulnérabilité du territoire, face à la montée du niveau de l'océan liée au réchauffement

des températures. Plus généralement, les risques liés au changement climatique paraissent sous-évalués à plusieurs membres de la commission environnement (nécessité d'anticiper la révision à venir du PPRSM).

- végétaliser les espaces publics pour réduire les îlots de chaleur en milieu urbain.
- Communiquer sur les constats de l'observatoire de l'artificialisation des sols, qui se poursuivra dans des proportions moindres, mais qui se poursuivra au détriment des zones humides et des forêts.
- promouvoir les actions de valorisation des déchets dans le territoire.
- renforcer la lutte contre les incendies de forêt ? en raison du risque accru par les périodes de canicule et de sécheresse (moyens de surveillance, équipements des DFCI et du SDIS, entretien des pistes forestières, zones tampons agricoles...).
- soutenir les projets de méthanisation et encourager toutes les sources d'énergie verte.
- utiliser de l'hydrogène vert pour les transports lourds.
- contenir les risques liés au sur-tourisme au banc d'Arguin et à la Dune du Pilat ainsi que sur les plages océanes.

2- HABITAT

- présentation du projet de nouvel urbanisme pour les centres-villes, conciliant qualité de vie et économies d'énergie en réduisant les déplacements et en construisant des bâtiments neufs à haute performance énergétique (norme RE2020).
- présentation du programme de lutte contre la précarité énergétique du parc résidentiel, composé de nombreuses passoires thermiques, complétant la panoplie des aides de l'État par un appui technique et un guide des procédures.
- connaître, par des statistiques fines, la fréquentation des résidences secondaires et des équipements de tourisme.
- rechercher les moyens pour poursuivre la réduction de la part des résidences secondaires dans le parc résidentiel (actuellement 22 % des 109 000 logements du Pays BARVAL).
- favoriser la location à l'année.
- développer les énergies renouvelables (programmes d'équipement des toitures en panneaux solaires, en priorité pour les bâtiments publics, et en respectant la qualité

paysagère, géothermie etc.).

3- MOBILITES

- étude d'un plan de déplacement à l'horizon 2040 pour l'ensemble du Pays BARVAL, facilitant les interconnexions entre les trois EPCI. Le SYBARVAL pourrait être chargé de cette étude par extension de ses missions. Le développement des transports en commun nécessite qu'ils soient pratiques et dotés d'une tarification simple qui suppose un interlocuteur unique pour un système d'abonnement.
- après des années de concertation dans le Nord-Bassin, attente de l'annonce de deux ou trois solutions complémentaires. Pour sa part, le CODEV renouvelle la proposition déjà formulée dans sa contribution de décembre 2019, en faveur d'un transport en site propre sur l'axe Cap Ferret Lège- Factice/Biganos- Belin-Beliet, réalisé par tronçons et articulé avec la ligne TER Bordeaux-Arcachon qui constitue un atout majeur pour le Sud-Bassin, malgré des problèmes de fonctionnement liés à sa très large utilisation.

4- ECONOMIE

- disponibilité de foncier et d'immobilier professionnels à prix abordable.
- disponibilité du haut débit sur l'ensemble du territoire, avec une priorité pour les entreprises.
- revitalisation commerciale des centres-villes et quartiers, pour satisfaire tous les besoins du quotidien sans déplacement en voiture.
- réimplanter des cultures maraîchères agro-écologiques de proximité,
- diversifier les implantations d'entreprises, notamment tournées vers les technologies innovantes.
- Développer les filières écotouristiques à l'année (cyclotourisme, découverte du patrimoine naturel, sentiers de randonnées...)

5- SANTE

- renforcement de l'offre, en raison notamment de la proportion de seniors dans la population.
- pour la dépendance et la perte d'autonomie, nécessité de développer deux offres complémentaires : des établissements en nombre suffisant et davantage de structures

employant des auxiliaires de vie.

- besoin d'une attention soutenue au handicap.

6- ENSEIGNEMENT

- la création du lycée du Barp ne clôt pas la recherche de solutions car actuellement le temps passé dans les transports nuit aux résultats scolaires des jeunes.
- diversification des filières post-bac, notamment dans le cadre de la création d'un campus (cf.III.3) .
- développement de filières de formation spécifiques, comme sport-études, et scientifiques (Optique Laser...).
- facilitation de la recherche de stages en entreprise.

7- FORMATION

- recherche des besoins émergents par l'analyse des métiers en tension et métiers d'avenir.
- diversification de l'offre de formations qualifiantes, y compris en alternance.

8- SPORT

- besoin important, ressenti tant pour la pratique sportive féminine que masculine, de renforcer l'infrastructure sportive par le développement de nouveaux équipements et la restructuration d'équipements existants, en favorisant la mutualisation, et afin de permettre l'organisation de compétitions officielles. Il s'agit de résorber les déséquilibres territoriaux, en lien avec les dynamiques démographiques à l'œuvre et à venir.

9- CULTURE

- favoriser le développement des pratiques culturelles
- préserver et transmettre la culture locale, facteur de cohésion territoriale

Au terme de cette contribution, le CODEV confirme sa disponibilité pour la dernière étape de l'élaboration du SCOT et l'intérêt qu'il porte au bon aboutissement de de la procédure.