

STRATÉGIE FONCIÈRE, LA CLÉ POUR L'AVENIR DU TERRITOIRE

MACS s'est engagée, dans le cadre de son projet de territoire, dans une trajectoire de sobriété foncière pour réduire et optimiser la consommation de ses espaces. Une démarche globale qui va imposer de repenser les modèles d'aménagement.



MACS UN TERRITOIRE ATTRACTIF

Très attractif par sa situation géographique et son cadre de vie, le territoire de MACS a été soumis ces dernières années à de fortes pressions démographiques et foncières.

70 000 habitants ;

+ 10 %, l'augmentation de la population en 10 ans ;

6 194 logements supplémentaires depuis 2014 dont **70 %** de résidences principales ;

environ 80 000 habitants à l'horizon 2030.

Ces 5 dernières années, ce sont 426 ha qui ont été artificialisés. Une surface équivalente à l'étendue de la commune de Vieux-Boucau.

723 m² sont artificialisés* en moyenne **par nouvel habitant.**

*Ce chiffre englobe tous les services (logement, voirie, commerces...).

À titre de comparaison, on relève 251 m² sur Bordeaux Métropole, 440 m² sur l'agglomération de la Rochelle et 905 m² dans le Sud Gironde.

UN CADRE DE VIE NATUREL À PRÉSERVER

15 % du territoire de MACS sont urbanisés, soit une surface de 9 000 hectares sur les 60 000 hectares que compte MACS. Le reste du territoire se répartit en zones naturelles (5 % ou 3 000 ha), zones agricoles (20 % ou 12 500 ha) et zones forestières (60 % ou 37 000 ha).

À L'HEURE DE LA SOBRIÉTÉ FONCIÈRE ET DES DÉFIS DU LOGEMENT

Face à l'urgence climatique et pour répondre à la pression immobilière, Les élus de MACS ont fait le choix de s'engager dans un processus de développement du territoire reposant sur la sobriété foncière. Cet engagement va se traduire par deux actions principales.

1) Assurer la préservation des espaces naturels

Plusieurs actions initiées par MACS vont dans ce sens.

- Les sols remplissent différentes fonctions indispensables : réserves de biodiversité, filtration et captage de l'eau, puits de carbone... mais tous n'ont pas les mêmes potentialités. C'est pourquoi MACS a engagé **un audit des sols du territoire visant à les répertorier selon leurs qualités**, afin de préserver au mieux les sols les plus fonctionnels et indispensables à l'homme. Ce travail sur la qualité des sols permettra ensuite d'intégrer ces données dans les documents d'urbanisme qui conditionnent l'aménagement du territoire, tels que le PLUi par exemple.

- Par ailleurs, MACS est bordée de 35 km de côte. Face à la pression urbaine, aux phénomènes d'érosion et de submersion marine, la communauté de communes agit pour concilier au mieux la préservation de ses espaces et les aménagements à proximité du littoral. Elle a ainsi engagé par délibération en mai 2023 **une étude relative au phénomène d'érosion du littoral** afin de disposer d'une connaissance fine du phénomène et des impacts du dérèglement climatique, limiter l'exposition des futurs biens et de la population au recul du trait de côte, et enfin se doter de nouveaux moyens d'actions et de nouvelles règles d'urbanisme. De plus, les documents de planification sont en cours de modification (notamment avec l'approbation de la modification simplifiée n°1 du SCOT au Conseil communautaire du 28 septembre 2023) afin de **préciser l'application de la loi littoral** (et les nouvelles dispositions offertes par la loi ELAN) **sur les espaces urbanisés existants, tout en confortant la prise en compte et la protection des espaces naturels et des paysages.**
- La préservation de **la biodiversité** figure également au cœur des préoccupations de MACS. Pour marquer son engagement et bénéficier d'expertises supplémentaires en matière de biodiversité, la communauté de Communes s'est portée candidate pour rejoindre le programme « Territoire engagé par la Nature ». Les lauréats seront connus au premier trimestre 2024.

MACS a d'ores et déjà identifié 3 actions prioritaires :

- la lutte contre la pollution lumineuse et la mise en place d'une trame noire visant à protéger la biodiversité nocturne sur le territoire de MACS ;
- la préservation et la restauration des zones humides ;
- la création d'îlots de fraîcheur par des actions de désimperméabilisation et/ou végétalisation.

En parallèle de ces 3 actions, MACS s'engage aussi à élaborer sa stratégie locale en matière de biodiversité dans les 2 ans suivant la reconnaissance "Territoire Engagé pour la Nature".

« Territoires engagés pour la nature »

C'est le programme national mis en place en 2018 par le Ministère de la transition écologique et les Régions, pour faire émerger, reconnaître et valoriser les plans d'actions en faveur de la biodiversité proposés par les collectivités territoriales.

2) Encourager la densification de l'habitat et la renaturation

Densifier, c'est éviter de disperser l'habitat, les emplois et les services, et ainsi réduire l'impact environnemental, les coûts d'infrastructures et faciliter au final le quotidien des habitants (réduction des temps de déplacement). Ce sera notamment un des enjeux du PLH (Programme Local de l'Habitat) 2025-2030.

L'objectif visé est clair : **réduire au minimum de moitié la consommation foncière sur la période 2021-2030** (par rapport à la période 2011-2021). Ce qui fixe à 358 hectares la surface allouée à l'artificialisation sur la période. Depuis janvier 2020, 246 hectares ont déjà été consommés. Il reste donc 112 ha de surface allouée à l'artificialisation sur la période 2023-2030. Le défi n'est pas simple mais pas impossible. **Le PLH doit répondre aux enjeux de l'habitat en consommant moins de foncier.** Par ailleurs, la volonté politique est très forte de **répondre à la nécessité de logement abordable** pour les habitants du territoire. Cela se traduira par des actions concrètes qui seront annoncées dans le cadre du PLH.

En parallèle, MACS intègre désormais dans ses projets de voirie les enjeux environnementaux. Cela se concrétise par **la présence renforcée de nature et de végétations locales dans les aménagements**, pour réguler les températures, maîtriser les risques d'inondations et préserver la biodiversité. L'utilisation de matériaux recyclés est également privilégiée dans la réalisation de routes ou de pistes cyclables (comme l'utilisation de sables issus de dragage d'étangs landais).

CONTACT PRESSE
Service Communication
05 58 77 58 83
service.communication@cc-macs.org

