

PLAN LOCAL D'URBANISME



COMMUNE DE BISCARROSSE

Pièce n° 2.0

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

RÉVISION PRESCRITE PAR DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL : 27 SEPTEMBRE 2004

RÉVISION ARRÊTÉE PAR DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL : 4 JUILLET 2016

RÉVISION APPROUVÉE PAR DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL : 6 MARS 2017

Vu pour être annexé à la décision du Conseil Municipal
en date du

Le Maire





PLU

P.A.D.D.

Projet d'Aménagement et de Développement Durables



Pièce maîtresse du Plan Local d'Urbanisme (PLU), le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est l'expression claire et accessible d'un « projet de territoire », une vision stratégique et prospective du développement territorial de Biscarrosse à l'horizon 2030.

Ce document est complété par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Le PADD est une pièce obligatoire du PLU. Il doit respecter les principes du développement durables. Il n'est pas opposable aux permis de construire. En revanche, le règlement et les Orientations d'Aménagement et de Programmation doivent être cohérents avec lui.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques retenues pour l'ensemble de la commune (article L. 151-5 du Code de l'Urbanisme). Il décrit les orientations de politique générale, adoptées par la municipalité et les outils dont elle souhaite se doter pour guider le développement de la ville dans les années à venir.

L'article L. 151-5 du Code de l'Urbanisme expose :

« Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles. ».

PRÉAMBULE

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables est le résultat d'une réflexion transversale, croisant la volonté politique et les ambitions portées par la ville de Biscarrosse pour son territoire, les préoccupations et idées des habitants issues des réunions publiques et les conclusions tirées du diagnostic territorial et de l'état initial de l'environnement. Ces deux derniers ont fait apparaître les atouts et les faiblesses du territoire de Biscarrosse.

Cette réflexion transversale a conduit au constat que Biscarrosse connaît aujourd'hui une **mutation** qui est à la base des nombreux enjeux qui pèsent sur son devenir. **Si la ville conserve son statut de station balnéaire et entend le conforter à l'avenir, elle n'en est pas moins confrontée à l'accroissement rapide d'une population résidente que tous les prévisionnistes voient se poursuivre dans les prochaines décennies. Elle renforce ainsi son statut de ville moyenne, troisième ville des Landes étendant son rôle moteur sur le Nord-Ouest du département, mais sur qui pèse une multiplicité de paramètres interagissant entre eux :**

- Sa capacité à accueillir à la fois de nouveaux habitants permanents et des résidents secondaires recherchant les uns et les autres le cadre balnéaire dans le contexte environnemental très sensible du littoral landais.
- La superposition des usages souvent dissemblables de ces deux populations.
- Sa capacité à conduire un développement « autonome » par rapport à l'influence de la métropole bordelaise, notamment en maintenant et développant son économie locale à long terme.
- Le fonctionnement bicéphale de la commune avec ses deux pôles urbains en termes de localisation et de fonctionnement de ses équipements.
- La question des déplacements liés à cette configuration géographique particulière.
- Les évolutions vers une cité « écologique » comptable d'un environnement naturel et paysager de grande valeur en privilégiant de formes moins consommatrices d'espace.
- Sa faculté à préserver son identité et son cadre de vie.

Ce P.A.D.D. est soumis à un débat sans vote lors du Conseil Municipal du 1^{er} février 2016 conformément à l'article L. 153-12 du code de l'urbanisme.

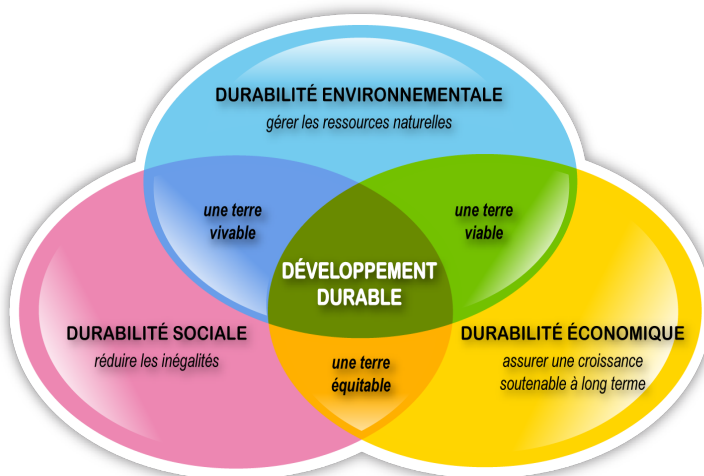
PRÉAMBULE

L'article L. 153-12 du Code de l'Urbanisme expose :

« Un débat a lieu au sein de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale et des conseils municipaux ou du conseil municipal sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables mentionné à l'article L. 151-5, au plus tard deux mois avant l'examen du projet de plan local d'urbanisme. ».

LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES LES ORIENTATIONS DE POLITIQUE GENERALE

Quatre axes d'action organisent le Projet d'Aménagement et de Développement Durables. Ces objectifs de développement non hiérarchisés trouveront leur application dans les pièces réglementaires du document d'urbanisme :



①

Environnement, patrimoine et cadre de vie

②

Déplacements, services et équipements

③

Développement économique

④

Politique de l'habitat et accueil résidentiel

ELEMENTS DU DIAGNOSTIC

- Biscarrosse entretient un **rapport privilégié avec l'environnement**, que ce soit avec les écosystèmes littoraux, lacustres ou forestiers : ce particularisme est un fil rouge dans l'élaboration du projet de développement (dualité entre les milieux littoraux et l'arrière-pays boisé).
- La commune est concernée par une série de **mesures d'inventaire et de protection de l'environnement** (Natura 2000, ZNIEFF, SDAGE et SAGE, zones humides définies par l'Agence de l'Eau ADOUR-GARONNE, loi Littoral). L'ensemble des milieux est caractérisé et hiérarchisé selon son intérêt écologique et patrimonial (forêt usagère...).
- La **gestion de l'eau** est un enjeu important en termes de conservation des habitats naturels (zones humides) et de limitation du risque inondation : le patrimoine du réseau de crastes demande une réelle protection.
- L'importance de la surface boisée induit un **risque de feux de forêt** important dont tout projet devra tenir compte, dans le respect des dispositions réglementaires. Les dernières grandes tempêtes ont également montré que la commune était exposée au risque d'**érosion côtière**.
- Le **paysage de Biscarrosse**, largement lié au littoral, est un élément fort de l'identité communale, que les populations locales ou de passage s'approprient aisément. Les perspectives sur l'océan, les lacs et sur la forêt font partie du patrimoine au même titre que les milieux naturels remarquables ou les ensembles bâtis anciens. Le site inscrit des « Étangs landais Nord » souligne l'intérêt des paysages littoraux et lacustres.
- Le **patrimoine bâti** est, dans ses qualités et ses fonctionnalités parfois révolues, remarquable soulevant la **question de sa protection et de sa valorisation** (granges, fours à pain...).
- L'architecture locale exprime **une histoire urbaine et économique (balnéaire notamment)** fortement influencée par l'activité touristique qui a commencé à se développer à la fin du XIX^{ème} siècle (découpage en « micro îlots » de Biscarrosse Plage).

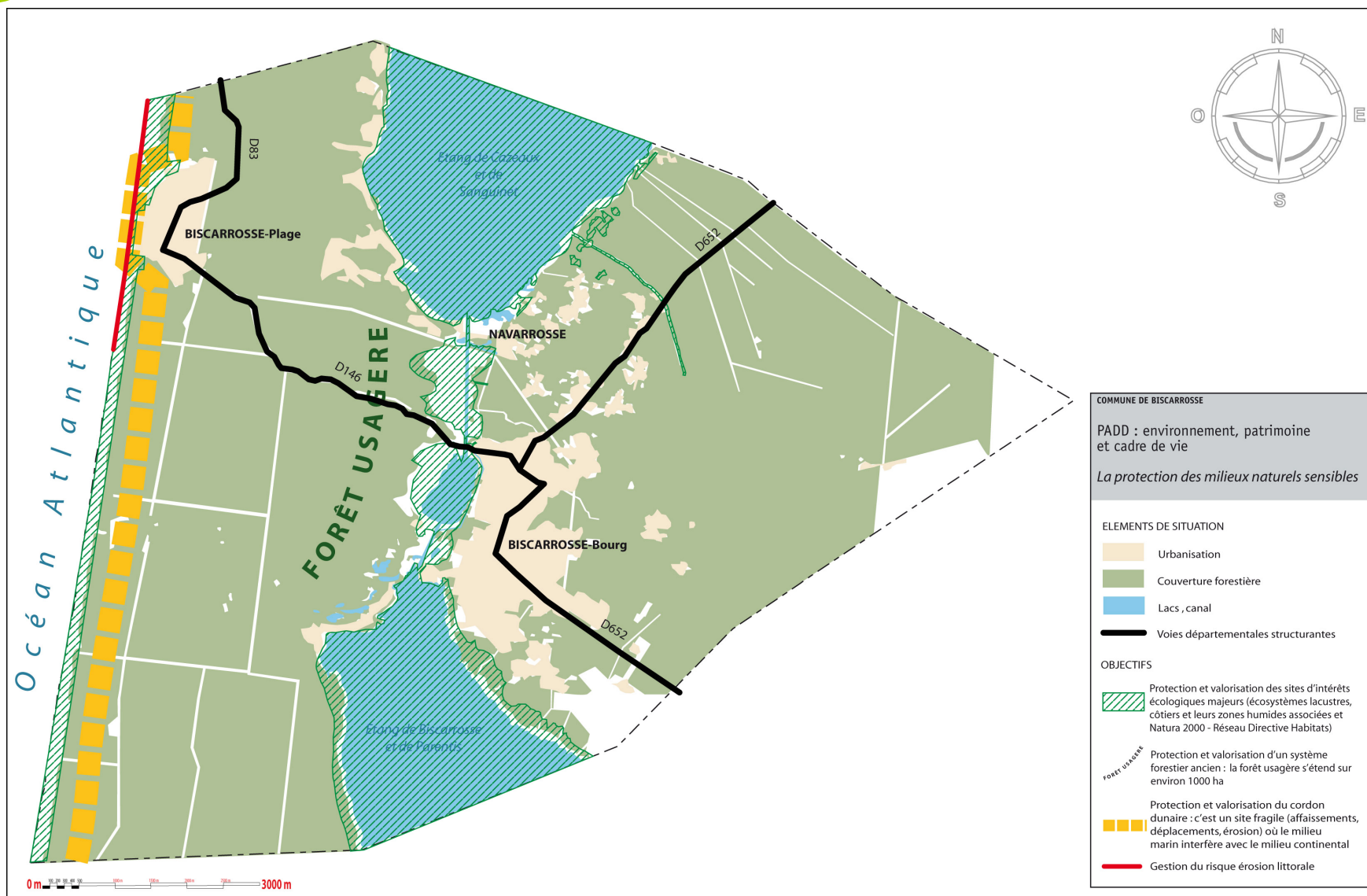
GRANDES ORIENTATIONS

- 1 - Préserver les secteurs protégés, ou ceux définis comme ayant un intérêt écologique, de toute urbanisation afin d'assurer leur pérennité / gérer les risques
- 2 - Maintenir et/ou réhabiliter les grands corridors écologiques garants de la conservation de la richesse faunistique et floristique, la trame verte et bleue
- 3 - Développer une politique de gestion de l'eau sous tous ses aspects
- 4 - Gérer l'identité paysagère de la commune par la limitation de l'étalement urbain, la qualité de l'organisation du bâti et la gestion des contacts avec les milieux naturels ou les paysages les plus remarquables
- 5 - Articuler le projet autour de la protection et de la pleine expression des patrimoines architectural, paysager et naturel (mise en place des conditions de leur découverte et de leur appropriation)
- 6 - Les objectifs de modération de la consommation des espaces agricoles, naturels ou forestiers par l'urbanisation nouvelle

Préserver les secteurs classés ou ceux définis comme ayant un intérêt écologique afin d'assurer leur pérennité / gérer les risques

- Respecter l'intégrité des sites faisant l'objet de protections administratives (Natura 2000, Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Floristique et Faunistique, Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux et Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux, espaces remarquables et coupures d'urbanisation au titre de la Loi Littoral)
- Protéger le cordon dunaire ainsi que les lettres humides
- Protéger la forêt usagère située entre lacs et littoral, par son classement en Espace Boisé Classé (EBC)
- Protéger les marais et les rives des lacs tout en y permettant l'accès et la pratique des activités traditionnelles (chasses, pêche, activités nautiques non motorisées)
- Maîtriser l'exposition au risque « feu de forêt » par l'application du règlement départemental et en limitant l'arrivée de nouvelles populations résidentes dans les quartiers
- Prendre en compte le risque érosion côtière et avancée dunaire, en développant la connaissance du risque, en défendant ce qui peut l'être notamment dans le cadre de la « lutte active » en mettant en œuvre une politique de protection du front de mer de Biscarrosse-Plage, organiser le repli s'il y a lieu et proscrire toute construction nouvelle dans les zones exposées et non protégées.

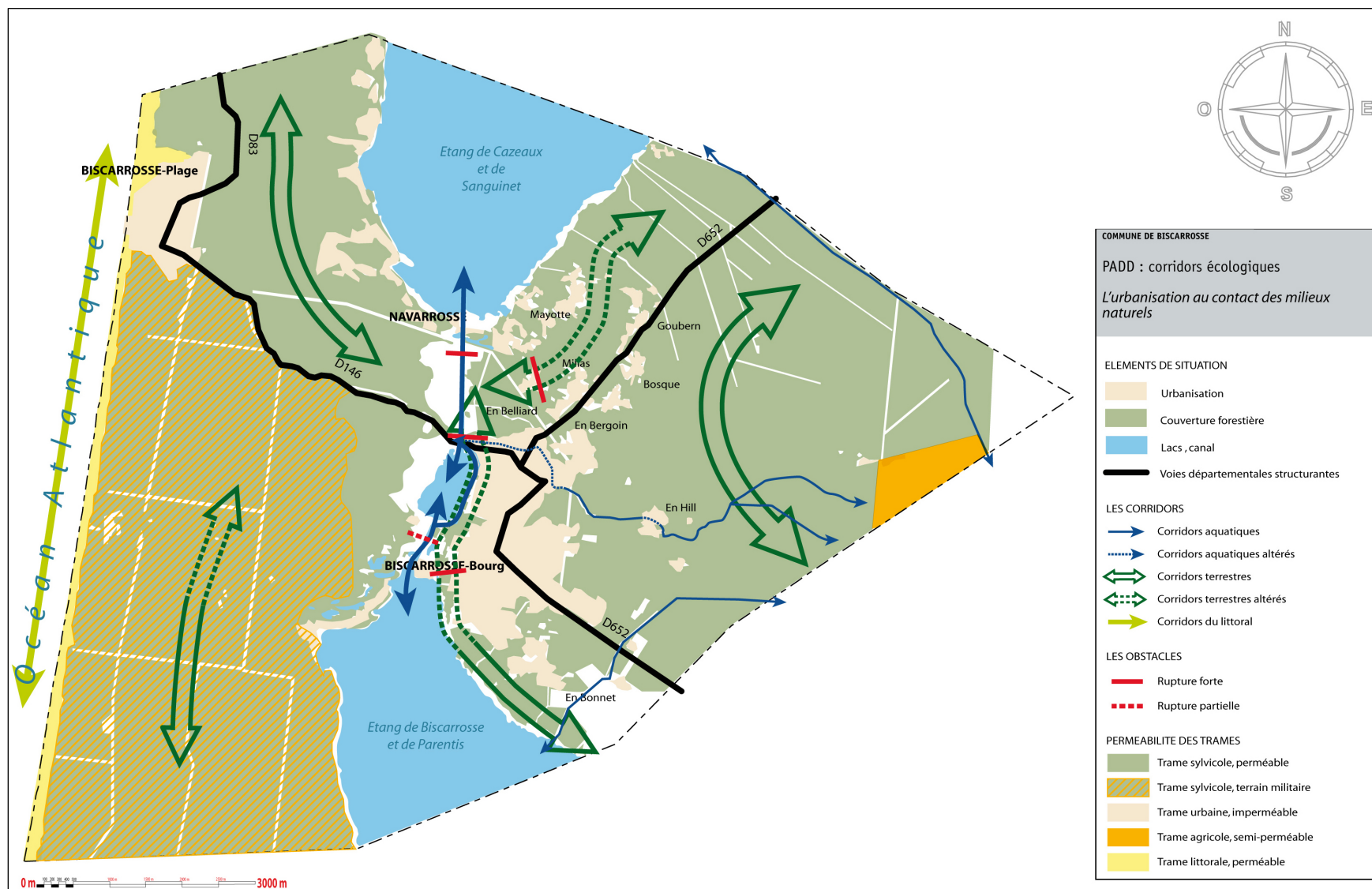




Maintenir et/ou réhabiliter les grands corridors écologiques garants de la conservation de la richesse faunistique et floristique, la trame verte et bleue

- Protéger un territoire riche et diversifié du point de vue écologique faisant l'objet de protections fortes (ZNIEFF, Natura 2000, zones vertes et humides du SAGE,...) qui montrent l'importance et la diversité des habitats naturels présents sur la commune (habitats dunaires, forestiers, aquatiques, zones humides)
- Prendre en compte la fonctionnalité des milieux naturels en préservant l'ensemble des corridors écologiques, la qualité de l'eau et des habitats, préserver le caractère naturel du trait de côte afin de ne pas entraver sa dynamique. Sur cette base, répondre aux exigences de la loi et aux orientations du Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) Aquitaine et du projet de SCOT du Pays de Born par la mise en place d'une trame verte et bleue
- Conserver et mettre en valeur la trame verte urbaine (coupures d'urbanisation, corridors écologiques) constituée par les boisements, parcs, lacs, jardins privés, les plantations accompagnant le réseau viaire afin de favoriser la biodiversité en milieu urbain en maintenant l'équilibre entre végétal et bâti.
- Prendre appui sur les caractéristiques naturelles du territoire, réelle information naturelle en termes d'aménagement et support pour la valorisation des projets en apportant aménité et attractivité, avec une intégration du végétal dans tout projet de territoire (mise en place de haies, de noues végétalisées, etc.).





Développer une politique de gestion de l'eau sous tous ses aspects

- Protéger les abords des plans d'eau et des crastes afin de permettre l'infiltration des eaux de ruissellement et leur entretien.
- Dans les opérations d'aménagement, prendre en compte l'intérêt des zones humides, notamment les fonctions hydrauliques (récupération des eaux pluviales, épuration, cœur de biodiversité), et prévoir des dispositions pour la limitation des eaux de ruissellement en application de la stratégie du schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales du bourg de Biscarrosse.
- Préserver les ressources en eau du sous-sol :
 - protéger les captages d'eau potable et leurs abords de toutes activités comportant des risques potentiels de pollution
 - prendre en compte la proximité de la nappe phréatique (proche de la surface du sol) dans les opérations d'aménagement du fait de sa vulnérabilité face aux pollutions (activité à risque, assainissement).
- Préserver la qualité de l'eau des étangs en évitant le rejet direct des eaux de ruissellement dans ceux-ci.



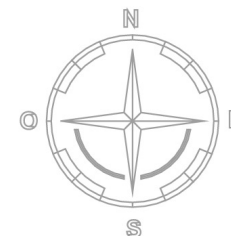
Gérer l'identité paysagère de la commune par la limitation de l'étalement urbain, la qualité de l'organisation du bâti et la gestion des contacts avec les milieux naturels ou les paysages les plus remarquables

- Associer milieux naturels et bâtis dans les projets urbains (porosité).
- Pour le bourg de Biscarrosse, reformuler l'organisation de la ville en s'appuyant sur les programmes d'urbanisation dont les principaux seront maîtrisés par la Commune (opération centre ville, ZAC de Lapuyade).
- Limiter les projets d'urbanisation à proximité des « quartiers » anciens au cœur de la forêt (clairières) en application de la loi Littoral, mais y favoriser la réhabilitation du patrimoine ancien bâti
- Proscrire le mitage de l'espace naturel et agricole par l'urbanisation en application de la loi Littoral : dans les quartiers, seules les « dents creuses » pourront encore être bâties
- Veiller à la qualité des contacts entre urbanisation et milieux naturels d'intérêt (marais, lacs, lettes, cordons dunaires)
- Créer des « coupures d'urbanisation » non bâties entre les grands espaces urbanisés de la commune en application de la loi Littoral



1

ENVIRONNEMENT, PATRIMOINE ET CADRE DE VIE



COMMUNE DE BISCARROSSE

PADD : environnement, patrimoine et cadre de vie

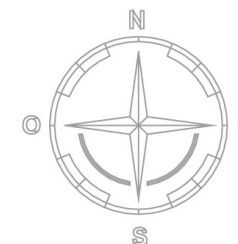
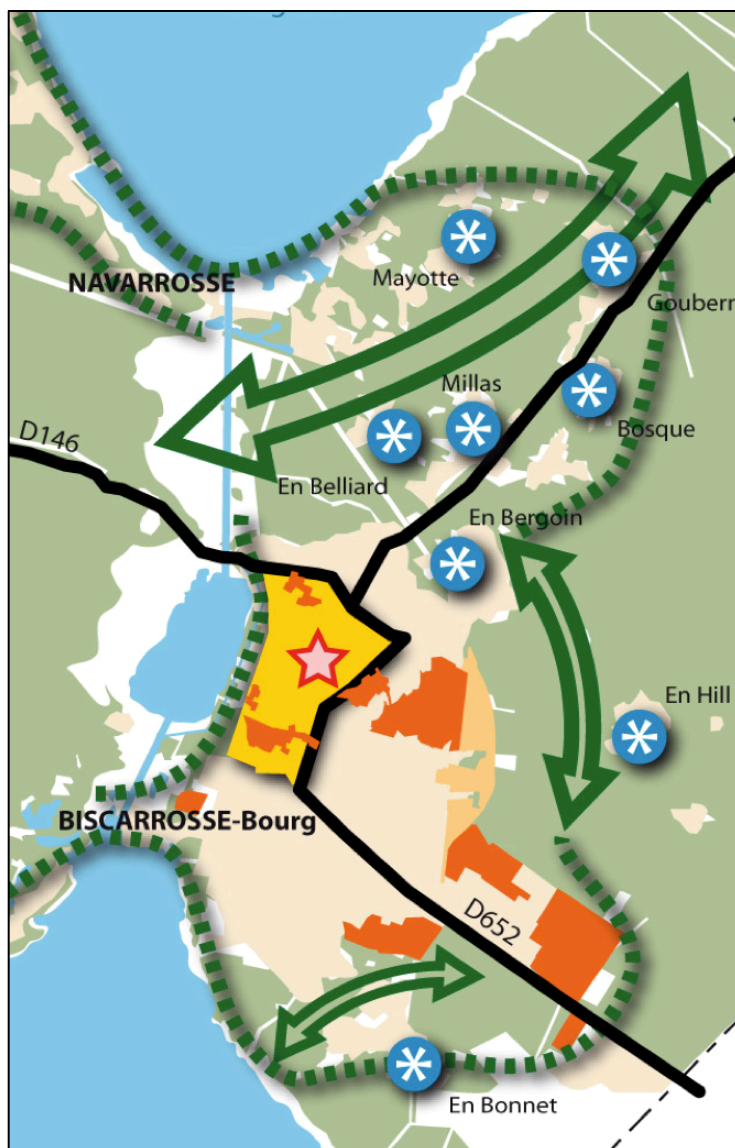
L'urbanisation au contact des milieux naturels

ELEMENTS DE SITUATION

- Urbanisation
- Couverture forestière
- Lacs, canal
- Voies départementales structurantes

OBJECTIFS

- Conforter et valoriser les principales polarités de la commune (le bourg et la plage)
- Mener à leur terme les projets de réorganisation et de requalification urbaine (Biscarrosse-Bourg et Plage)
- Préserver une structure urbaine sous la forme de quartiers distincts les uns les autres par des coupures vertes
- Aménager les fronts urbains (interfaces entre l'urbanisation et les sites naturels)
- Maintenir des coupures non bâties entre les grands ensembles urbanisés de la commune
- Définir des extensions urbaines à court, moyen et long terme mettant en oeuvre les objectifs du développement durable



COMMUNE DE BISCARROSSE

PADD : environnement, patrimoine
et cadre de vie

*L'urbanisation au contact des milieux
naturels*

ELEMENTS DE SITUATION

-  Urbanisation
-  Couverture forestière
-  Lacs , canal
-  Voies départementales structurantes

OBJECTIFS

-  Conforter et valoriser les principales polarités de la commune (le bourg et la plage)
-  Mener à leur terme les projets de réorganisation et de requalification urbaine (Biscarrosse-Bourg et Plage)
-  Préserver une structure urbaine sous la forme de quartiers distincts les uns les autres par des coupures vertes
-  Aménager les fronts urbains (interfaces entre l'urbanisation et les sites naturels)
-  Maintenir des coupures non bâties entre les grands ensembles urbanisés de la commune
-  Définir des extensions urbaines à court, moyen et long terme mettant en oeuvre les objectifs du développement durable

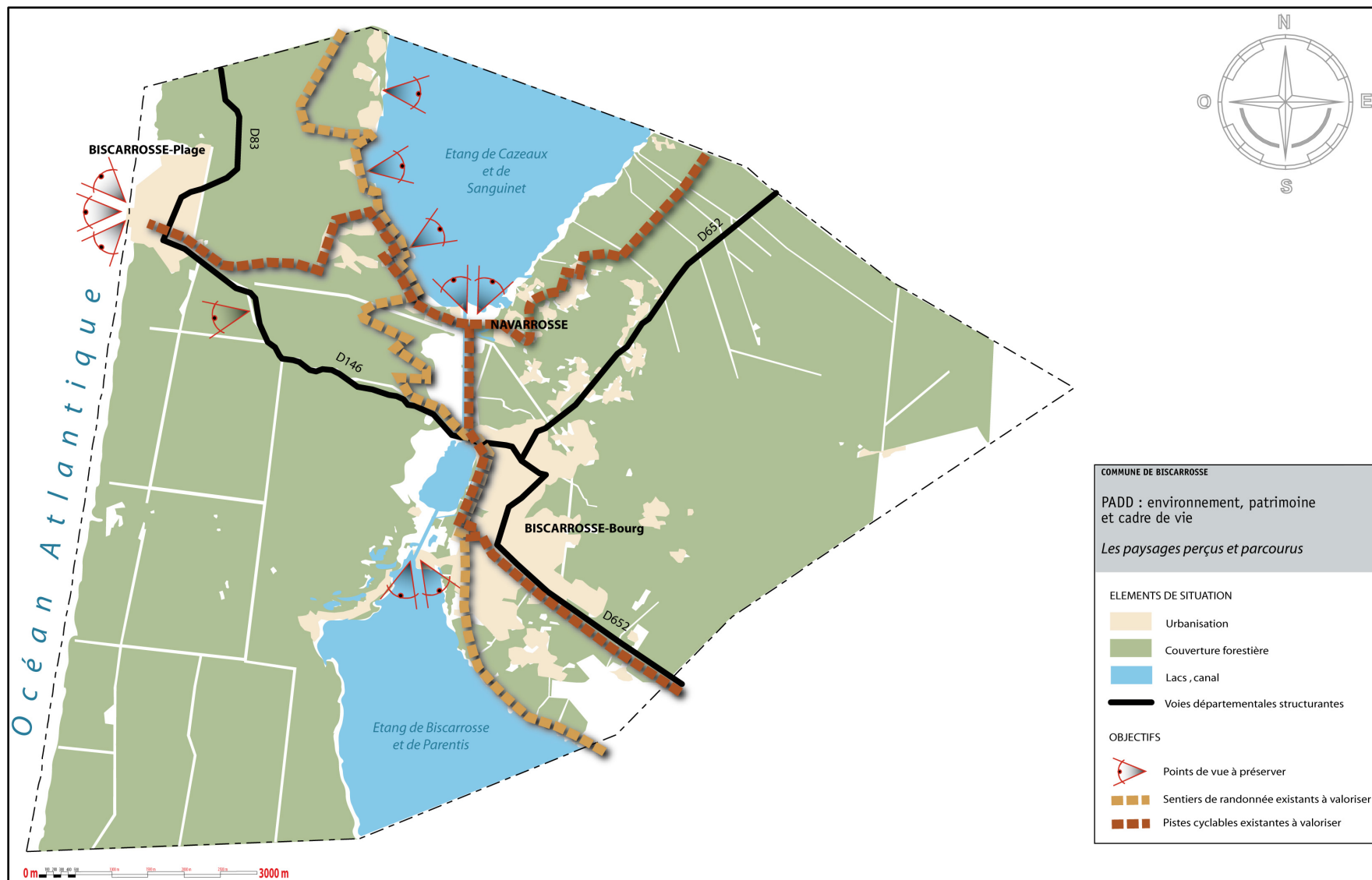
Articuler le projet autour de la protection et de la pleine expression des patrimoines architecturaux, paysagers et naturels (mise en place des conditions de leur découverte et de leur appropriation)

- Mettre en place les conditions de la découverte du marais et l'épanouissement de pratiques diverses dans le respect du milieu naturel
- Développer et aménager des boucles locales de randonnée (pistes cyclables, sentiers thématiques,...)
- Valoriser des espaces touristiques et de détente par un travail sur le stationnement et la qualité des accès piétons aux sites
- Conserver ou améliorer la qualité des perspectives sur les paysages emblématiques de la commune (océan, dunes, forêt, lacs, marais) et, plus particulièrement, le site inscrit des « Étangs landais Nord » et le Parc du Château
- Proscrire la privatisation des accès au littoral ainsi qu'aux rives lacustres
- Envisager la mutation à moyen terme de deux campings (« Latécoère » et « Plage Sud »)



1

ENVIRONNEMENT, PATRIMOINE ET CADRE DE VIE



Les objectifs de modération de la consommation des espaces agricoles, naturels ou forestiers par l'urbanisation nouvelle

La politique de la ville concernant la mobilisation d'emprises foncières au service de ses projets est en mesure de justifier d'une utilisation économe et rationnelle des sols. Cela se traduit concrètement à travers plusieurs actions :

- Le choix d'un scénario d'accueil de population nouvelle et de développement du parc de logements réaliste et maîtrisé (en corrélation avec les différentes approches prospectives établies à l'échelle du Nord des Landes)
- Une vision à long terme, qui permet d'envisager précisément le développement de la **ville pour le prochain quart de siècle** en cohérence avec le futur SCoT
- Un projet visant un nouvel équilibre entre intensification urbain et extension urbaine avec le souci de la gestion des espaces constructibles dans le tissu urbain et la définition d'une « enveloppe urbaine » clairement établie pour le bourg et Biscarrosse Plage
- La mise en œuvre d'outils de planification et de maîtrise foncière (acquisitions foncières, ZAC, opération centre-ville...) permettant de garantir d'une part une rationalisation des surfaces consommées et d'autre part d'assurer la qualité et la maîtrise des aménagements futurs par la collectivité
- Le souci de préserver les espaces naturels qui contribuent fortement à l'image de marque de la station balnéaire. En termes chiffrés, les espaces agricoles, naturels ou forestiers représentent plus de 90% de la superficie totale de la commune

Les objectifs de modération de la consommation des espaces agricoles, naturels ou forestiers par l'urbanisation nouvelle

- Dans la stricte application des prescriptions du code de l'urbanisme, la mobilisation d'espaces agricoles, naturels ou forestiers par l'urbanisation nouvelle représente au total 202,4 ha (dont 57% dédié à l'habitat) qui devraient être consommés dans les deux prochaines décennies (soit près de 10,1 ha par an).
- Les chiffres arrêtés par le PLU correspondent à un objectif de modération du tiers en termes de consommation d'espace par rapport à la situation antérieure. En effet, toutes choses égales par ailleurs, dans l'hypothèse d'une poursuite du rythme d'urbanisation enregistré entre 2005 et 2015, la consommation des espaces agricoles, naturels ou forestiers serait pour les des deux prochaines décennies de 324 ha (soit près de 16 ha par an).



ELEMENTS DU DIAGNOSTIC

- **Les routes départementales 146, 305 et 652** supportent des flux importants et irréguliers (liés à la saisonnalité) entraînant une saturation récurrente du réseau de circulation. Cette saturation se manifeste principalement dans les traversées de Biscarrosse Bourg et de Biscarrosse Plage.
- **Le schéma de circulation** à l'intérieur des ensembles urbains est peu lisible par **manque de hiérarchisation**. L'**accessibilité** à certains sites et les conditions de stationnement s'avèrent difficiles.
- Toutefois, l'existence **d'un réseau de transports collectifs « Biscabus »** fonctionnant toute l'année, et renforcé en été, offre une réelle alternative au tout automobile.
- **L'offre en commerces et services**, bien qu'elle reste importante, souffre de **l'exiguïté des centres urbains** qui se résument à un réseau restreint de voies et d'espaces de stationnement. **« L'épaississement des centres »** est envisagé par les projets urbains touchant les deux centres (celui de Biscarrosse Plage étant déjà largement engagé), en traitant de l'espace public, de l'habitat, des déplacements, de l'augmentation et de la diversification de l'offre en services et commerces.
- **Les zones d'activités économiques** de la commune voient leur développement conditionné par l'environnement urbain tout autant que naturel.
- **Le tourisme**, activité économique prédominante, suggère un accompagnement et une mise en place de conditions propices à **son évolution** notamment en termes de **diversification des capacités et de la qualité d'accueil**.
- L'attractivité touristique réside aussi dans **la définition d'un cadre de développement prenant en compte les résidents permanents** et la qualité de l'environnement, des paysages, des déplacements, de l'offre commerciale et de services,...) : **la commune s'oriente vers une politique de développement durable s'imposant à tous les projets : évoluer en préservant les fondamentaux identitaires.**
- L'accès ou services liés à l'**ADSL** présente de grandes disparités tant pour les particuliers que pour les professionnels sur le territoire de la communauté de communes des Grands Lacs.



GRANDES ORIENTATIONS

- 1 - Réorganiser les modalités de déplacement à l'échelle de la commune et à l'échelle des ensembles urbains
- 2 - Développer ou restructurer les aménagements touristiques
- 3 - Programmer de nouveaux équipements correspondants aux besoins des futures populations et de l'organisation urbaine



Réorganiser les modalités de déplacement à l'échelle de la commune et à l'échelle des ensembles urbains

Sur Biscarrosse Bourg

- Créer une voie de délestage joignant le rond-point de « Ragueys » (au Nord) à celui de l'Hydravion (au Sud) sur la RD 625 permettant de diminuer les flux automobiles à proximité du bourg et desservant les futurs quartiers
- Redéfinir et clarifier le schéma de circulation du bourg en renforçant le quadrillage des voies pour améliorer la lisibilité de son centre (circulation favorisée sur les axes Est-Ouest en centre ville)
- Renforcer les zones de stationnement à proximité immédiate du centre ville par le déplacement de certains équipements avec l'objectif poursuivi de la densification commerciale et mettre en place une nouvelle gestion du stationnement public
- Prévoir le principe d'une liaison nouvelle entre la caserne du SDIS et la route de la plage à Navarrosse pour améliorer les conditions de circulation, mais aussi de sécurité (réduction des flux sur la route de Bordeaux). Ce projet ne verra le jour qu'une fois l'ensemble des études de faisabilité et d'impact réalisées et le PLU sera alors mis en compatibilité pour autoriser ce projet d'intérêt général
- Désenclaver la zone d'activités économiques de la « Mountagnotte » par la création d'une voie nouvelle au Nord de la RD 625 entre les deux ronds-points existants de l'aérodrome et de l'Hydravion.
- Améliorer l'accès au site « Latécoère », appelé à devenir un site touristique important, et aux quartiers Sud (secteur de « Pastebuch ») par la jonction Sud depuis le rond point de l'Hydravion
- Prendre en compte les problématiques de circulation des personnes à mobilité réduite dans les travaux de voirie, notamment dans les programmes de création de voies nouvelles.

Réorganiser les modalités de déplacement à l'échelle de la commune et à l'échelle des ensembles urbains

Sur Biscarrosse Plage

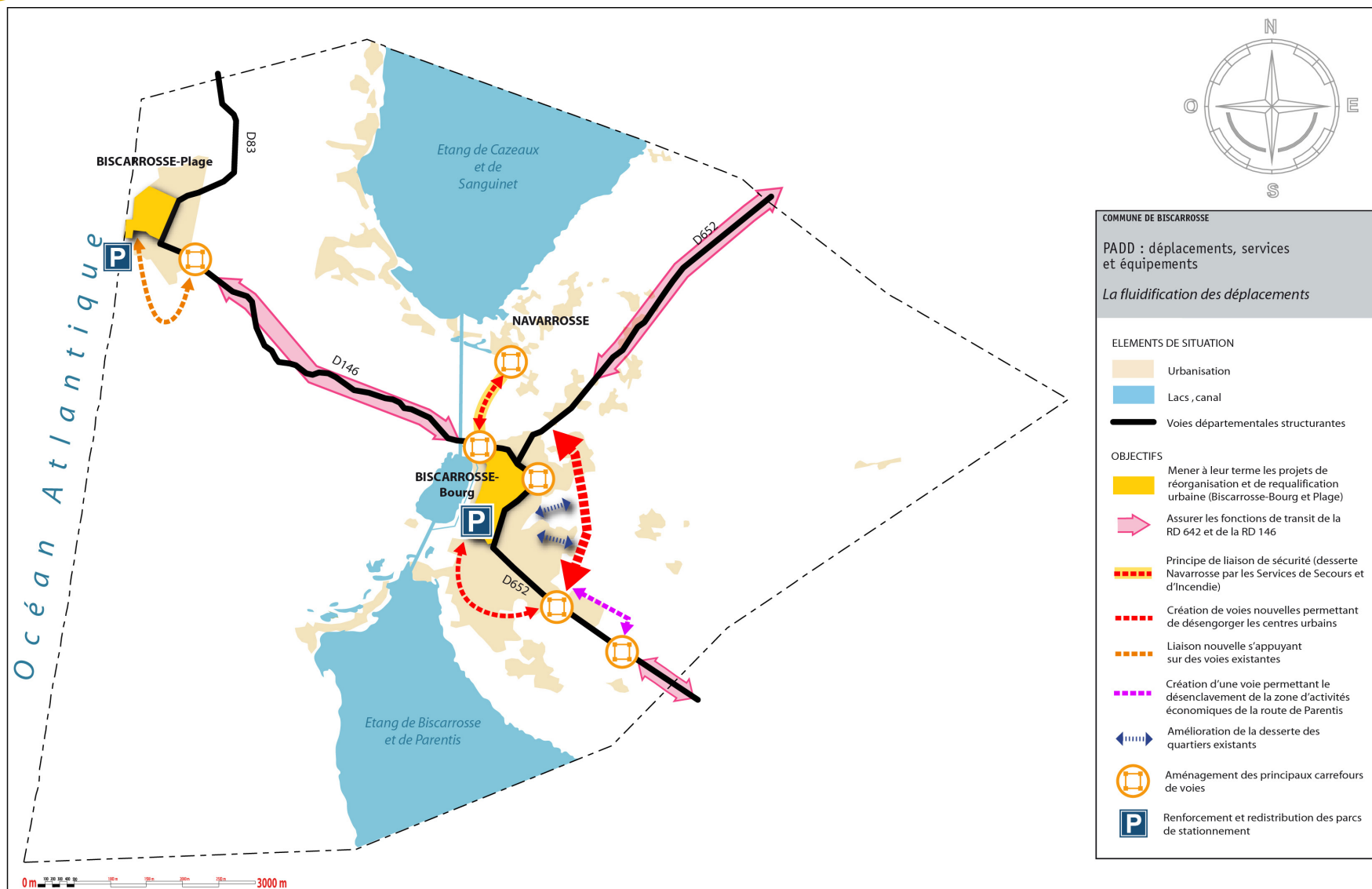
- Procéder à l'aménagement des rues anciennes et à la création de nouveaux espaces publics complétant le maillage existant (création et élargissement des trottoirs, aménagement de pistes cyclables)
- Créer une liaison de désengorgement du centre et des plages sur la base des emprises viaires existantes depuis le front de mer vers la RD 146.
- Hiérarchiser le schéma de circulation (transit et desserte locale) dans le centre comme à l'intérieur des secteurs appelés à être urbanisés
- Aménager un nouveau site de stationnement à proximité de la station de traitement des eaux usées diminuant ainsi la pression sur le centre ville et réaménager le parking Sud en le réservant aux véhicules légers

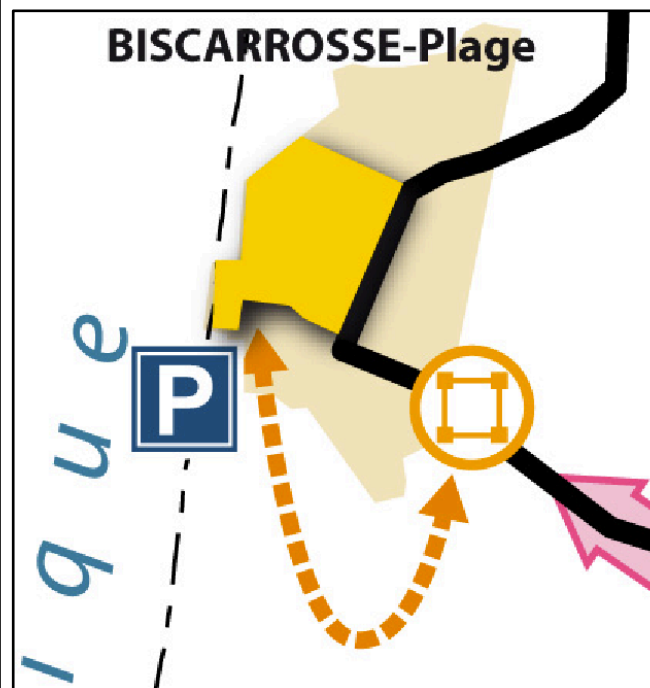
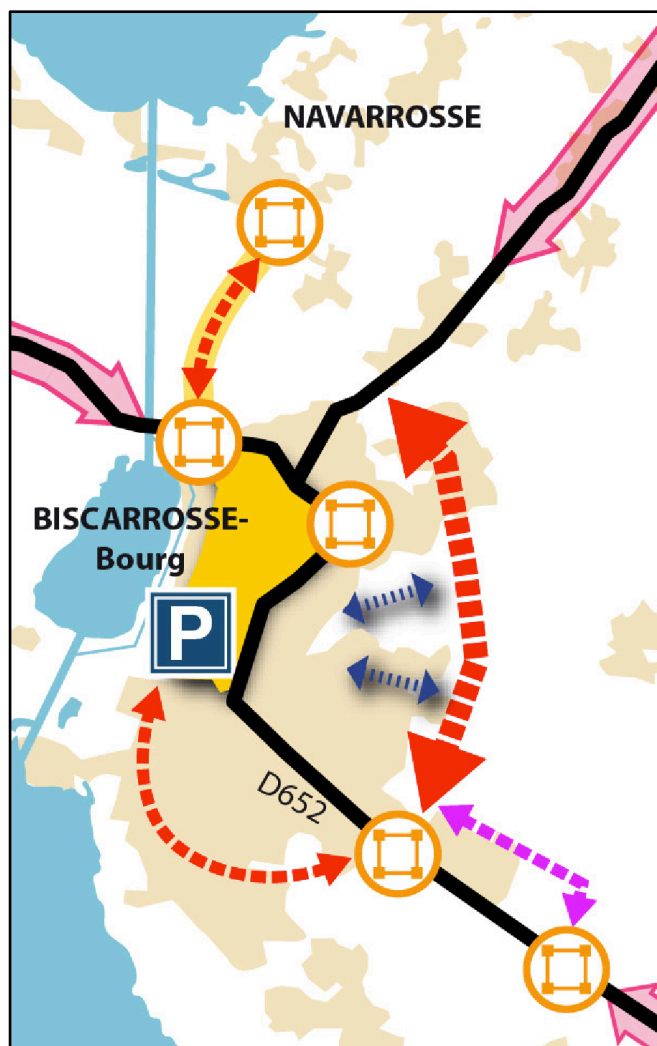
Le développement des modes de déplacements alternatifs au tout automobile

- Un enjeu essentiel afin de proposer aux Biscarrossais un mode de déplacement non polluant et respectueux de l'environnement de la commune, qui passe par :
 - La poursuite du développement d'un réseau structuré de cheminements piétons et cyclables :
 - à vocation touristique (de découverte du littoral, des sites naturels et historiques remarquables...)
 - pour les déplacements quotidiens : important maillage de pistes à développer l'intérieur de la ZAC de « Lapuyade » et en cœur de ville, dans le cadre du projet centre-ville et de la ZAC
 - Conforter l'offre de transport collectif « Biscabus »

2

DEPLACEMENTS, SERVICES ET EQUIPEMENTS





COMMUNE DE BISCARROSSE

PADD : déplacements, services
et équipements

La fluidification des déplacements

ELEMENTS DE SITUATION

- Urbanisation
- Lacs, canal
- Voies départementales structurantes

OBJECTIFS

- Mener à leur terme les projets de réorganisation et de requalification urbaine (Biscarrosse-Bourg et Plage)
- Assurer les fonctions de transit de la RD 642 et de la RD 146
- Principe de liaison de sécurité (desserte Navarrosse par les Services de Secours et d'Incendie)
- Création de voies nouvelles permettant de désengorger les centres urbains
- Liaison nouvelle s'appuyant sur des voies existantes
- Création d'une voie permettant le désenclavement de la zone d'activités économiques de la route de Parentis
- Amélioration de la desserte des quartiers existants
- Aménagement des principaux carrefours de voies
- Renforcement et redistribution des parcs de stationnement

Développer ou restructurer les aménagements touristiques

Sur le Biscarrosse Bourg

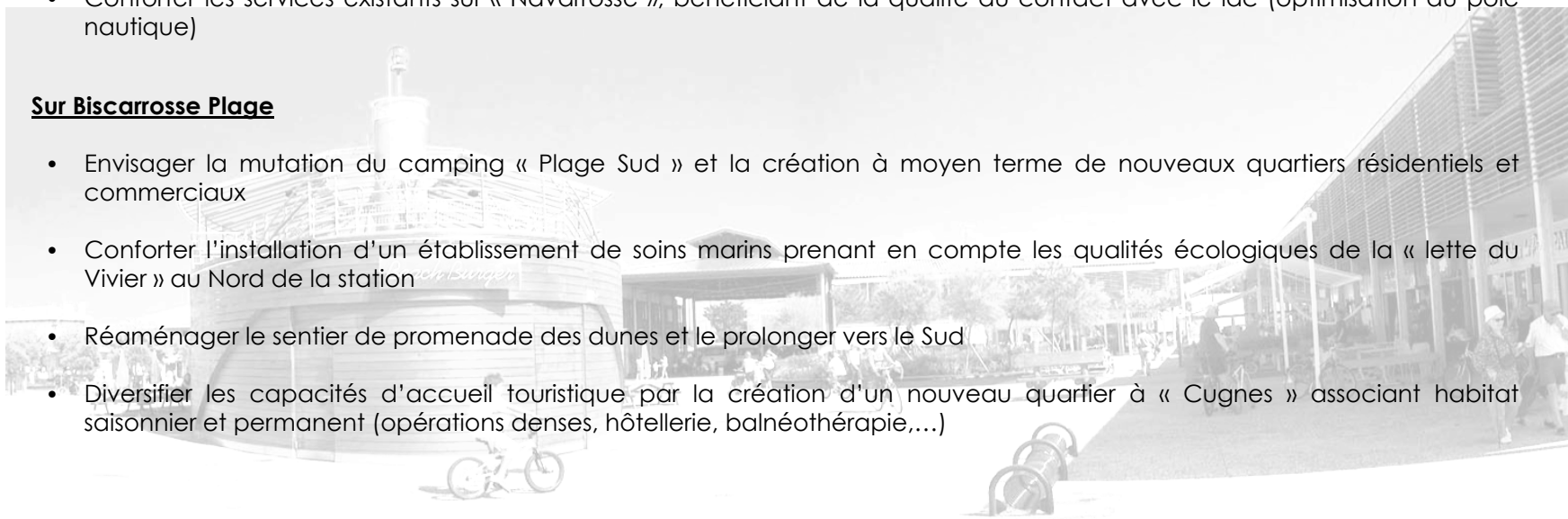
- Procéder à la mise en valeur du marais en permettant notamment l'accès dans la limite des capacités d'accueil du milieu naturel (marais de « Laouadie »)
- Entreprendre la mutation du camping municipal dégradant fortement l'image du secteur et ne répondant plus aux exigences des touristes en termes de qualité d'accueil et réorienter le site vers une mise en valeur touristique à vocation historique (hydrobase, musée « Latécoère » des hydravions) et nautique. La suppression du camping libère une emprise foncière conséquente qui sera affectée à la fois à la réorganisation paysagère du site à grande échelle et à la mise en cohérence du programme muséographique avec le caractère du site.

Sur le Lac de Cazaux - Sanguinet

- Conforter les services existants sur « Navarrosse », bénéficiant de la qualité du contact avec le lac (optimisation du pôle nautique)

Sur Biscarrosse Plage

- Envisager la mutation du camping « Plage Sud » et la création à moyen terme de nouveaux quartiers résidentiels et commerciaux
- Conforter l'installation d'un établissement de soins marins prenant en compte les qualités écologiques de la « lette du Vivier » au Nord de la station
- Réaménager le sentier de promenade des dunes et le prolonger vers le Sud
- Diversifier les capacités d'accueil touristique par la création d'un nouveau quartier à « Cugnes » associant habitat saisonnier et permanent (opérations denses, hôtellerie, balnéothérapie,...)



Programmer de nouveaux équipements correspondant aux besoins des futures populations et de l'organisation urbaine

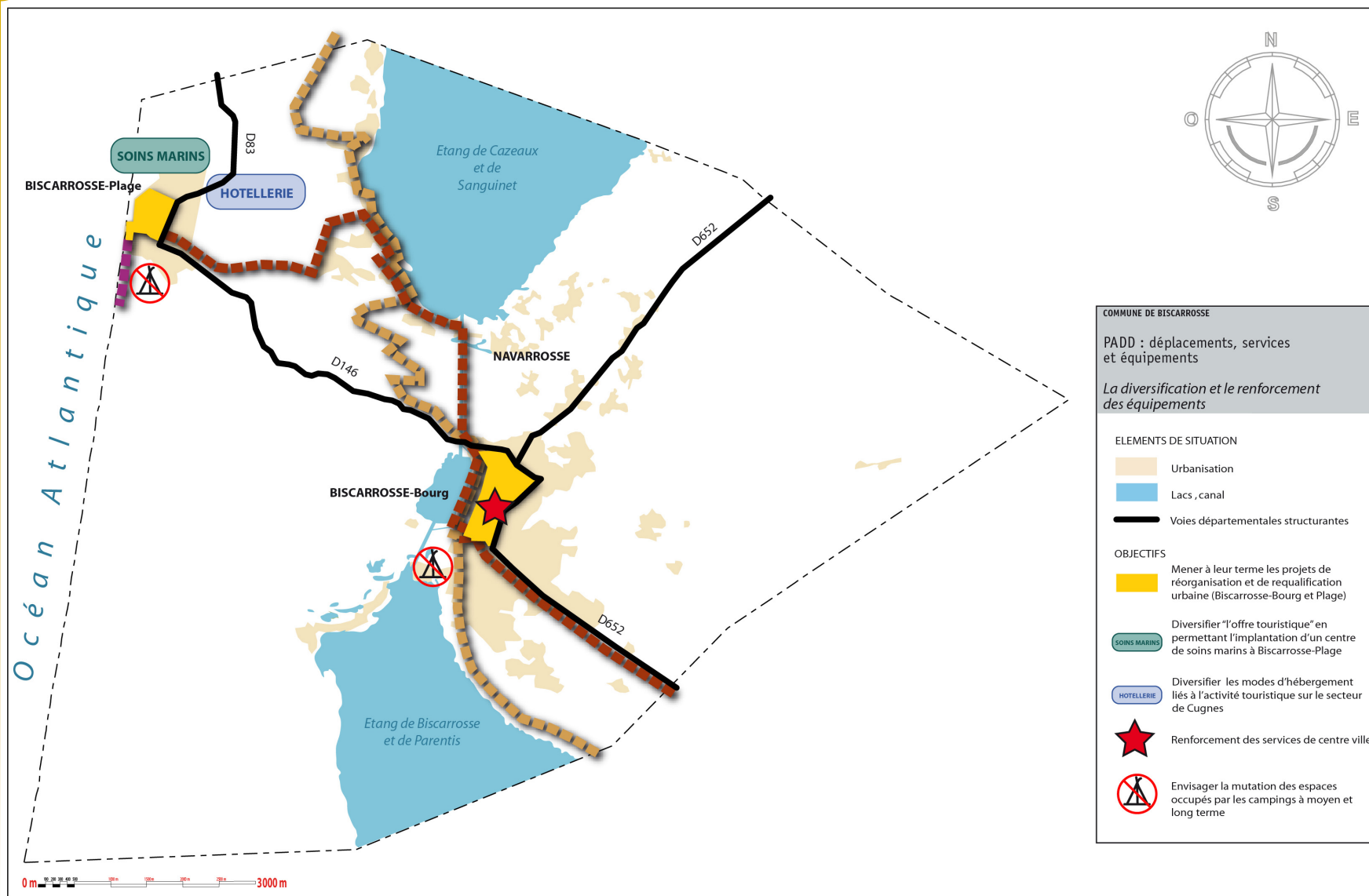
Sur Biscarrosse Bourg

- Déplacer certains sites sportifs vers la périphérie et utiliser ces secteurs dans un objectif de recomposition urbaine
- Extension de la mairie et création de nouveaux espaces publics incluant du stationnement

Réduction de la fracture numérique sur le territoire de la communauté de communes des Grands Lacs

- Accompagner l'action prioritaire lancée par la communauté de communes, compétente dans ce domaine, pour **résorber les dysfonctionnements de l'offre numérique locale** :
 - À court terme, cela passera par le réaménagement des installations de France Télécom existantes.
 - À plus long terme, c'est la construction de nouveaux réseaux sur le territoire, afin de susciter la venue d'offres de services très haut débit permettant de répondre aux besoins croissants des différents acteurs déjà présents.





ELEMENTS DU DIAGNOSTIC

- L'activité touristique constitue, sur la commune, **un vecteur fort de développement économique** qui implique la définition d'une stratégie spécifique.
- Toutefois, l'économie biscarrossaise pose la question de son « **arythmie** » (périodes creuses et pleines) et de la qualité de l'offre commerciale et du marché de l'emploi tout au long de l'année.
- Les principaux parcs d'activités de la commune, gérés par la communauté de communes des Grands Lacs, souffrent de leur **enclavement et de l'étroitesse des marges de manœuvre quant à leur évolution**. Les réponses qui doivent être considérées, sont multiples et tiennent à la qualité des projets urbains et à l'organisation des déplacements.
- Avec un champ de tir terrestre de 15 000 ha, le **Centre d'Essais de Lancement de Missiles** (appelé aujourd'hui DGA-EM), dépendant de la Délégation Générale pour l'Armement (DGA) est un acteur économique spécifique de Biscarrosse qui a fortement marqué le développement communal, même si le nombre d'emplois y a fortement diminué au cours des dernières décennies.
- Pour ce qui est de **l'activité économique des centres urbains** du bourg et de la plage, il convient de prendre en compte des différences essentielles dans la nature des offres :

- **Celle de la plage est essentiellement saisonnière** et appelle une réflexion sur l'environnement commercial (qualité des espaces publics, stationnement, accessibilité,...).
- Dans le cas du bourg, le projet de réorganisation urbaine devra **permettre aux commerces de proximité de se développer** et de proposer une offre alternative aux surfaces marchandes plus périphériques profitant de l'accès aux grands axes routiers.
- La politique économique de la ville s'insère dans celle de la communauté de communes des Grands Lacs, aujourd'hui compétente en matière de développement économique sur son territoire.



GRANDES ORIENTATIONS

- 1 - Proposer une révision des schémas d'organisation commerciale des centres notamment par un travail sur la structure urbaine
- 2 - Favoriser la diversification de l'offre commerciale et d'accueil destinée aux touristes
- 3 - Permettre l'évolution ou la reconversion des pôles commerciaux ou industriels périphériques



Proposer une révision des schémas d'organisation commerciale des centres notamment par un travail sur la structure urbaine

Sur le centre ville de Biscarrosse

- Créer de nouveaux espaces commerciaux en rez-de-chaussée des futurs ensembles bâtis du centre ville pour renforcer le linéaire en s'employant à relier les différentes offres commerciales pour effacer le morcellement actuel. Favoriser le développement sur les axes Est-Ouest
- Un espace commercial pourra être intégré au programme de l'îlot de la bibliothèque pour assurer une bonne liaison avec le « Point Gascon »
- La création d'une nouvelle place du 14 Juillet contribuera à :
 - Maintenir une proximité entre commerces et services publics
 - Renforcer la liaison entre les sites commerciaux du centre et de l'avenue du 14 Juillet

Sur Biscarrosse Plage, au cœur de la station

- Poursuivre le réaménagement d'espaces publics accompagnant l'activité commerciale



Favoriser la diversification de l'offre commerciale et d'accueil destinée aux touristes

- Envisager à terme la mutation de deux campings ne correspondant pas à la qualité d'accueil que la commune souhaite offrir aux touristes (« Latécoère » et « Plage Sud »)
- Créer des équipements permettant le déroulement de manifestations culturelles et de loisirs avec des possibilités d'hébergement
- À Biscarrosse Plage :
 - Développer l'hôtellerie dans le secteur de « Cugnes » avec balnéothérapie
 - Permettre l'implantation d'un centre de soins marins au Nord sur un site déjà prévu à la « lette du Vivier »

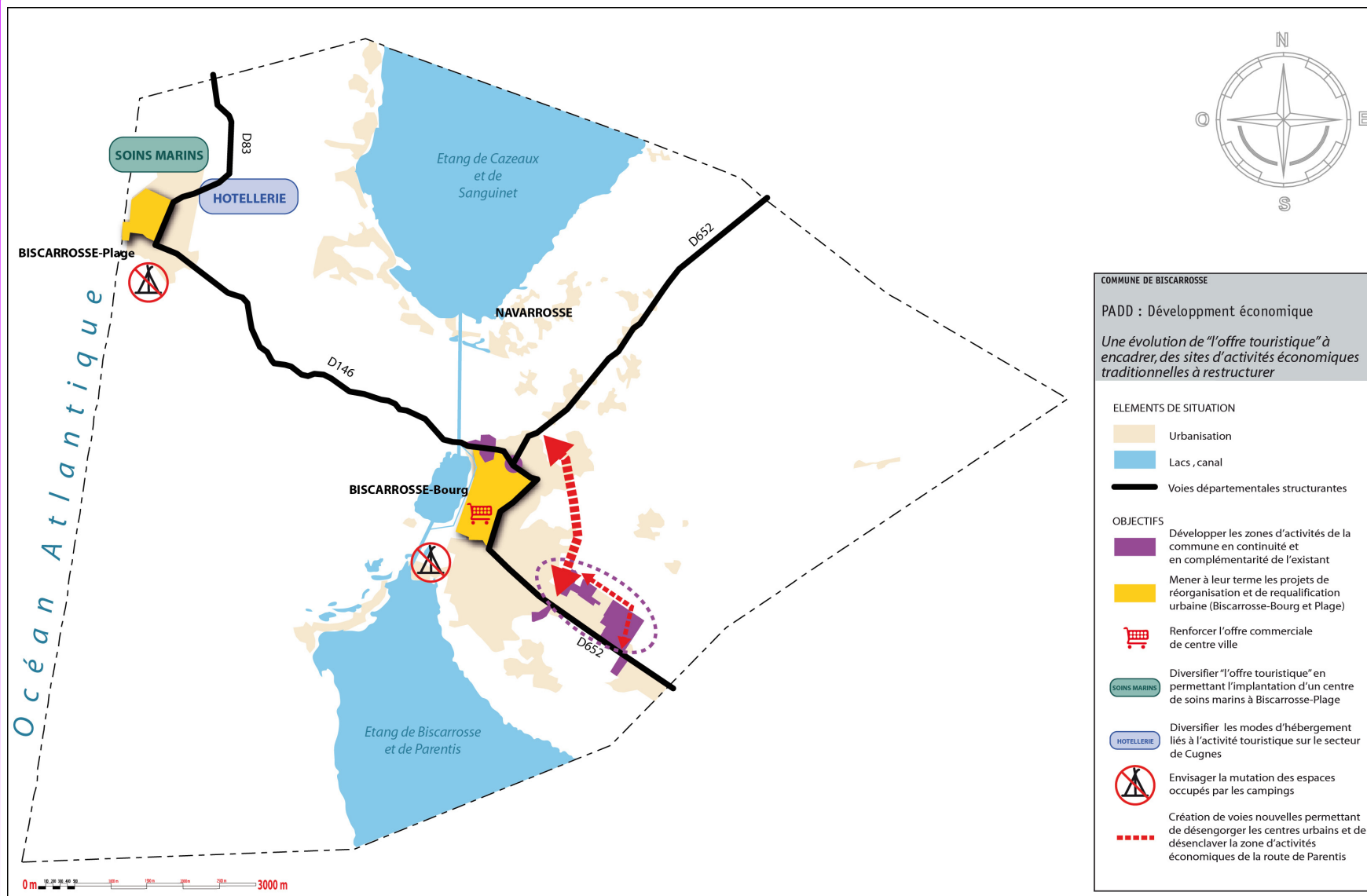
Permettre l'évolution ou la reconversion des pôles commerciaux ou industriels périphériques dans le respect des compétences de la communauté de communes des Grands Lacs

- Prévoir le changement d'affectation de la zone d'activités au Sud de Biscarrosse Plage (délocalisation des activités vers des sites adaptés et développement de l'habitat)
- Proposer des possibilités d'extension en profondeur des sites industriels et commerciaux (Parc d'activités de la « Mountagnotte », route de Parentis-en-Born et zones commerciales de « Pastebuch » et de « Laouadie »)
- Sur le site de l'aérodrome, géré par la Communauté de Communes, envisager le développement d'activités économiques en relation avec l'aviation (réparation, services spécifiques,...)



3

DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE



ELEMENTS DU DIAGNOSTIC

- Intégrée à la grande aire urbaine de Bordeaux et profitant en même temps du mécanisme relativement récent de « littoralisation », Biscarrosse bénéficie depuis près de 50 ans d'une **dynamique démographique très puissante** :
 - En 45 ans, depuis 1968, la population communale a enregistré une augmentation de **87%** pour atteindre 13 983 habitants en 2013.
 - Cette dynamique a connu une très forte accélération depuis 2000 puisque 4 500 nouveaux habitants ont été accueillis au cours de cette période.
 - Pendant cette même dernière période, près de 2 850 logements ont été construits (pour les trois quarts en résidences principales et un quart en résidences secondaires).
- Au cours des 10 dernières années (2005-2015), 189 ha ont été artificialisés par l'urbanisation sous toutes ses formes (habitat, activités, équipements et infrastructures), dont 162 ha en extension pris sur la forêt et les espaces naturels et/ou agricoles, et 27 ha en densification du tissu urbain existant. **La consommation d'espaces agricoles, naturels ou forestiers représente donc de l'ordre de 16 ha par an.**



ELEMENTS DU DIAGNOSTIC

○ L'urbanisation se répartit en plusieurs ensembles distincts :

- **Biscarrosse Bourg**, site d'implantation initial à proximité des deux lacs et du marais les reliant
- **Biscarrosse Plage**, station balnéaire construite à partir de la fin du XIX^{ème} siècle sur les bords de l'océan
- **Une urbanisation plus diffuse** regroupant des éléments ruraux anciens (quartiers et airials), dont le plus important est celui de « **Millas** », et une urbanisation touristique sur la frange Ouest et Sud-Ouest du lac de Cazaux - Sanguinet où le port de « **Navarrosse** » occupe une place à part.
- Seuls Biscarrosse Bourg et Biscarrosse Plage sont considérés comme des agglomérations ou villages existants au sens de la loi Littoral et peuvent faire l'objet d'extension de l'urbanisation.

○ Le développement touristique a conduit à **une très forte extension des surfaces construites tout au long du XX^{ème} siècle** induisant des perturbations dans la lecture de l'organisation spatiale de la commune.

○ Si la création de Biscarrosse Plage à la fin du XIX^{ème} siècle témoigne d'une volonté forte de planification, de même que l'aménagement du centre ville de Biscarrosse, le développement du tissu pavillonnaire autour du bourg n'a pas connu la même maîtrise. Il en résulte, entre autres, un **manque de structuration urbaine**.

○ L'objectif principal de la commune est de proposer **un nouveau schéma d'organisation urbaine** plus lisible et aisément praticable par les populations résidentes ou de passage. **Une telle réflexion nécessite de s'engager sur plusieurs pistes (politique du logement, déplacements, équipements et services publics, intégration des contraintes environnementales).**



GRANDES ORIENTATIONS

- 1 - Les objectifs d'accueil de population nouvelle dans les 25 prochaines années
- 2 - Développer de nouveaux quartiers ayant comme principe la qualité de l'organisation urbaine (cohérence interne, connexion et complémentarité avec l'existant)
- 3 - Envisager la construction de la ville sur la ville : affirmation du rôle du centre ville de Biscarrosse
- 4 - Mettre en place de nouveaux modes d'accueil touristique intégrés aux projets urbains (forme architecturale, accessibilité, espaces publics,...)



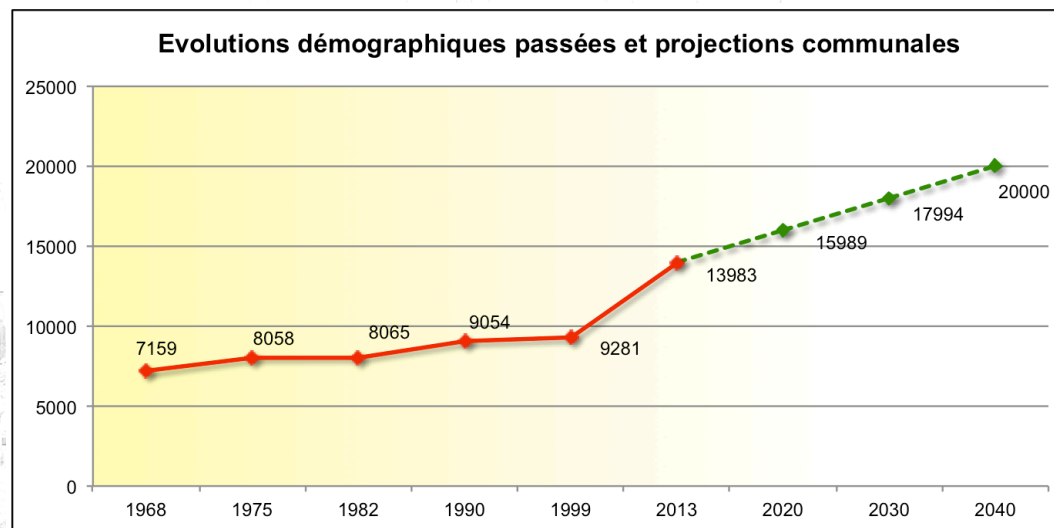
Les objectifs d'accueil de population nouvelle dans les 25 prochaines années

Un contexte régional porteur

- Pour l'avenir, plusieurs prospectives montrent que la croissance de la population sur le littoral du Nord des Landes est un **phénomène très ancré** (études INSEE et universitaires, prospective « Landes 2040 » du Conseil Départemental, étude sur la « caractérisation des dynamiques territoriales sur le littoral aquitain » du GIP Littoral)

La volonté de poursuivre la dynamique démographique en la maîtrisant

- Forte de ces analyses, la commune de Biscarrosse s'est fixée pour objectifs intermédiaires prévisibles le seuil de **16 000 habitants à l'horizon de 2020 et de 18 000 habitants à l'horizon de 2030 pour approcher les 20 000 habitants en 2040**, soit un accroissement de 6 000 nouveaux résidents permanents en 25 ans
- Ces chiffres ne sont que des repères dans la progression démographique envisagée, mais ils témoignent de **la volonté de ralentir la croissance par rapport à la dernière décennie**



Les objectifs d'accueil de population nouvelle dans les 25 prochaines années

La production de logements

- Sur la base d'une taille moyenne des ménages de 2,3 personnes (un peu supérieur au chiffre du dernier recensement, pour anticiper sur un retour de ménages plus jeunes avec enfants, fruit d'une politique de logement plus diversifiée), **il s'agit de construire environ 3 300 logements permanents nouveaux à l'horizon 2040**
- Aux prévisions concernant l'habitat permanent, il convient donc de rajouter **les besoins propres aux résidences secondaires et aux hébergements touristiques** qui, au regard des évolutions passées, apparaissent importants : **de l'ordre de 35% à 40% du parc total, soit près de 2 200 logements supplémentaires à l'horizon 2040**
- **Au total, les objectifs que s'est fixés la municipalité se traduisent ainsi par la construction de l'ordre de 3 400 logements de tous types à l'horizon 2030 et de 5 600 logements de tous types à l'horizon 2040**
- Des chiffres cohérents (quoiqu'un peu supérieurs) avec ceux donnés par le PADD du futur SCOT qui définissent un rythme de construction annuel sur Biscarrosse de 195 logements toutes destinations confondues

Les moyens de contrôler cette évolution

- **La ville s'est réellement donné les moyens de contrôler cette évolution puisque les deux grandes réserves d'urbanisation du bourg sont directement sous son contrôle : l'opération du centre-ville et la ZAC de « Lapuyade » dont l'aménagement sera modulé pour permettre une ouverture progressive qui tienne également compte de la réalisation des équipements nécessaires dans le respect de l'équilibre économique des opérations**



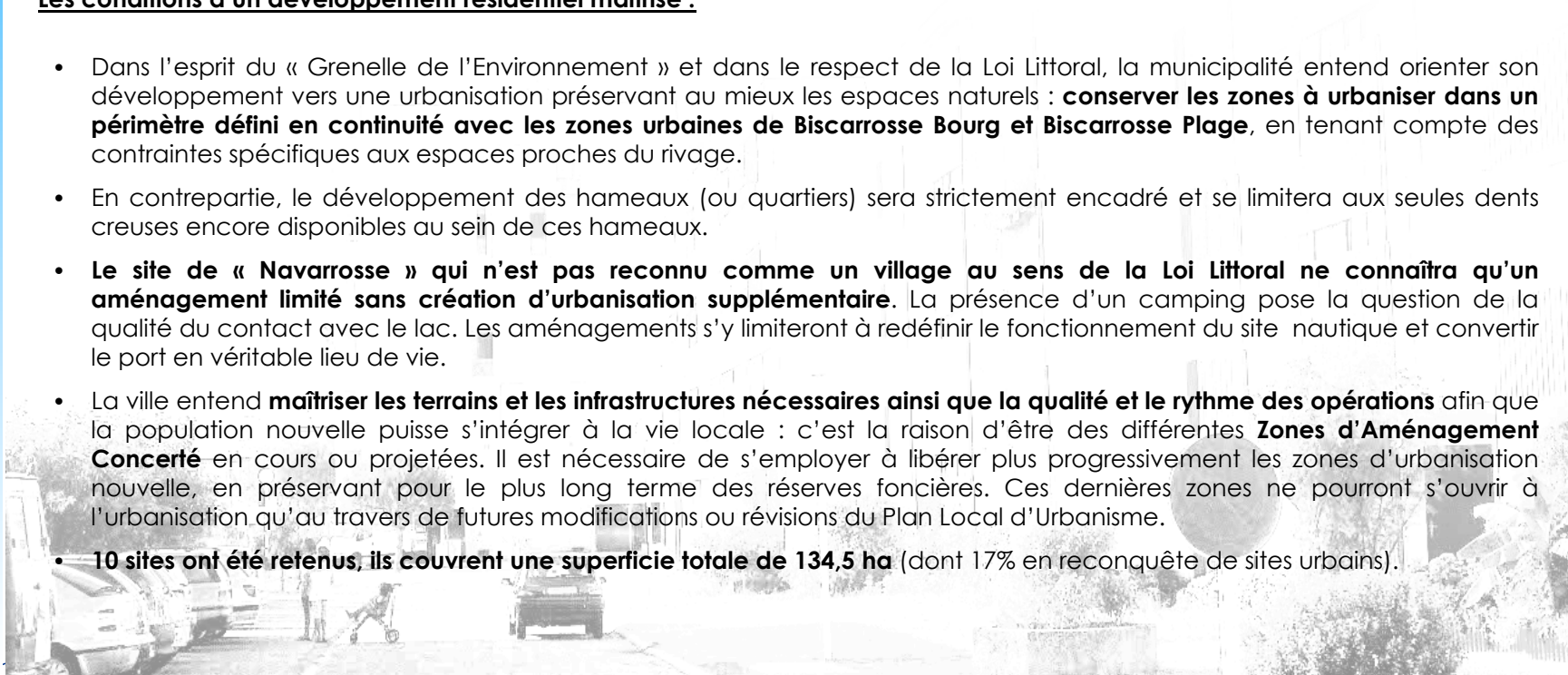
Développer de nouveaux quartiers ayant comme principe la qualité de l'organisation urbaine (cohérence interne, connexion et complémentarité avec l'existant)

Les grands principes d'une organisation urbaine durable à Biscarrosse :

- **La mise en place d'une politique de l'habitat** encadrant le développement résidentiel permanent et la diversification de l'accueil touristique.
- **La définition de critères précis de mixité sociale** dans les opérations urbaines projetées.

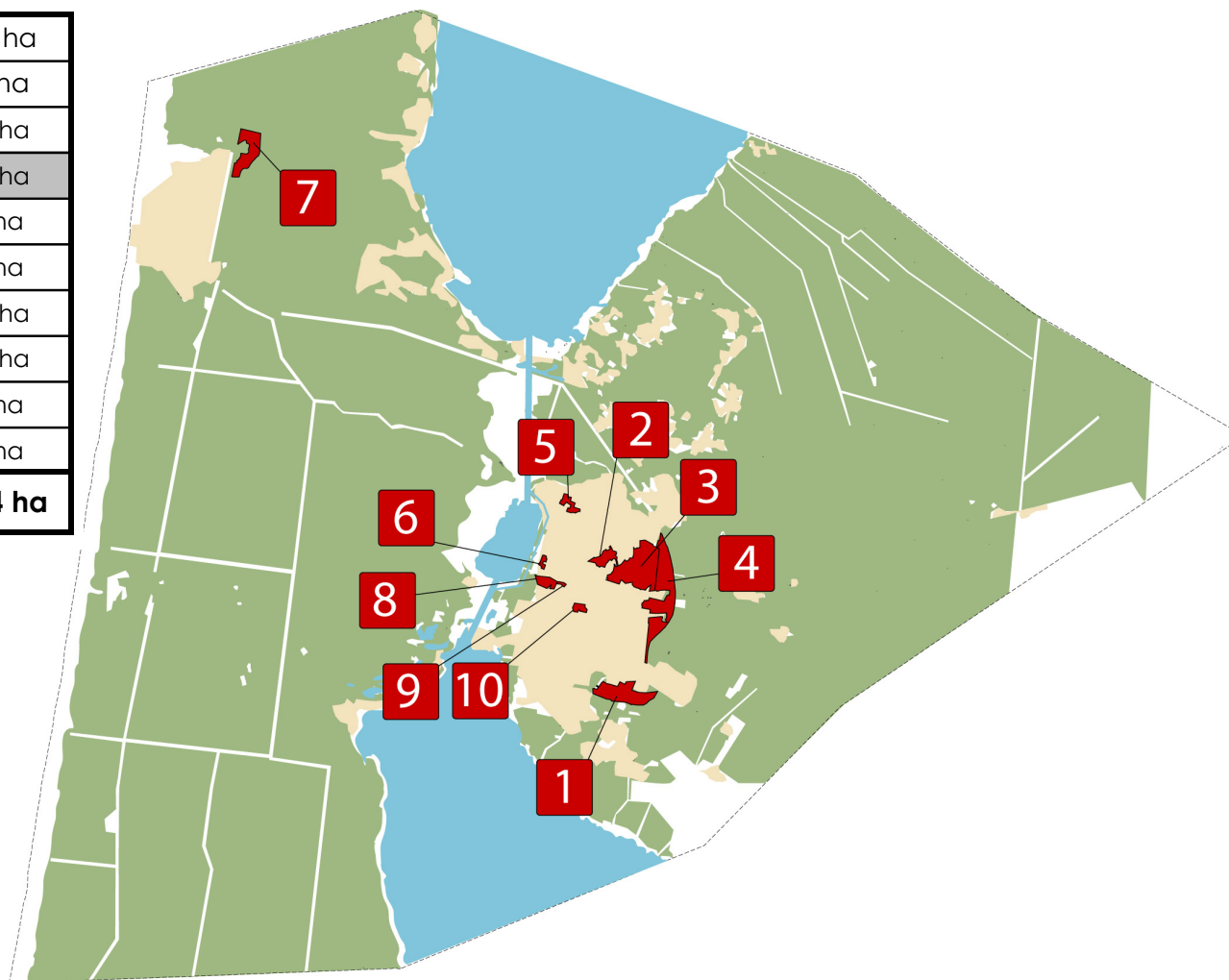
Les conditions d'un développement résidentiel maîtrisé :

- Dans l'esprit du « Grenelle de l'Environnement » et dans le respect de la Loi Littoral, la municipalité entend orienter son développement vers une urbanisation préservant au mieux les espaces naturels : **conserver les zones à urbaniser dans un périmètre défini en continuité avec les zones urbaines de Biscarrosse Bourg et Biscarrosse Plage**, en tenant compte des contraintes spécifiques aux espaces proches du rivage.
- En contrepartie, le développement des hameaux (ou quartiers) sera strictement encadré et se limitera aux seules dents creuses encore disponibles au sein de ces hameaux.
- **Le site de « Navarrosse » qui n'est pas reconnu comme un village au sens de la Loi Littoral ne connaîtra qu'un aménagement limité sans création d'urbanisation supplémentaire.** La présence d'un camping pose la question de la qualité du contact avec le lac. Les aménagements s'y limiteront à redéfinir le fonctionnement du site nautique et convertir le port en véritable lieu de vie.
- La ville entend **maîtriser les terrains et les infrastructures nécessaires ainsi que la qualité et le rythme des opérations** afin que la population nouvelle puisse s'intégrer à la vie locale : c'est la raison d'être des différentes **Zones d'Aménagement Concerté** en cours ou projetées. Il est nécessaire de s'employer à libérer plus progressivement les zones d'urbanisation nouvelle, en préservant pour le plus long terme des réserves foncières. Ces dernières zones ne pourront s'ouvrir à l'urbanisation qu'au travers de futures modifications ou révisions du Plan Local d'Urbanisme.
- **10 sites ont été retenus, ils couvrent une superficie totale de 134,5 ha** (dont 17% en reconquête de sites urbains).



Localisation des sites du développement urbain destiné à l'habitat :

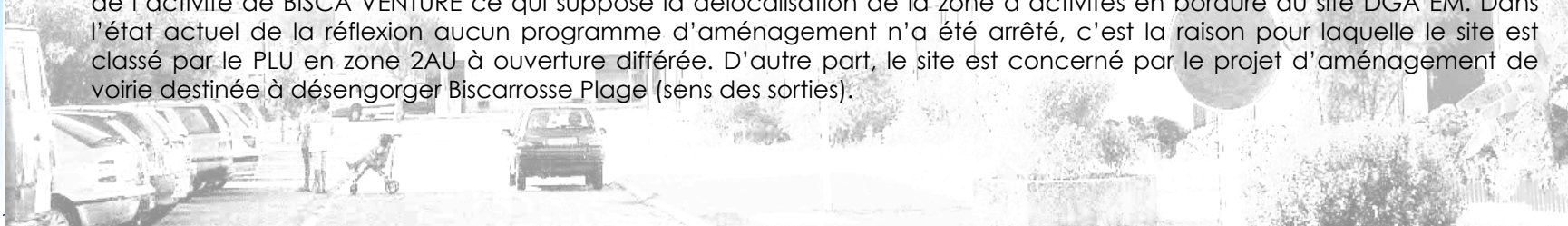
1	Pastebuch	17,50 ha
2	Ancienne scierie	4,16 ha
3	ZAC Lapuyade	34,00 ha
4	ZAC Lapuyade 2	40,50 ha
5	Piroulet	4,50 ha
6	Allée des Bécassines	1,53 ha
7	Cugnes	15,50 ha
8	ZAC 14 juillet	10,00 ha
9	Voie Nouvelle Nord	1,50 ha
10	Stade Triscos	5,35 ha
TOTAL		134,54 ha



Développer de nouveaux quartiers ayant comme principe la qualité de l'organisation urbaine (cohérence interne, connexion et complémentarité avec l'existant)

Des secteurs appelés à connaître une évolution significative dans le moyen et le long terme :

- **Le secteur de « Lapuyade » en continuité de la ZAC du même nom** (en conservant une coupure d'urbanisation avec En Hill) : l'objectif est de se greffer sur le projet existant en définissant des sites réservés à **l'implantation de grands équipements**. De la même manière, une attention particulière sera portée à la qualité des contacts avec la pinède (à la fois sous la forme de coupure d'urbanisation par la forêt ainsi que la prise en compte de critères de risques, en premier lieu l'incendie). Ce projet repose en grande partie sur la « colonne vertébrale » que constitue la voie de contournement du bourg fluidifiant le trafic depuis et vers le lac et la plage par l'Est de l'agglomération.
- **Le site « Latécoère »** : ce secteur offre pour la commune de Biscarrosse un potentiel touristique de proximité important que le projet d'urbanisation retenu s'emploie à ne pas compromettre. La sensibilité des milieux a été prise en compte par la définition d'aménagements paysagers sur les franges forestières et sur les rives du lac (intérêt de la liaison avec le port).
- **Le site de « Cugnes » à Biscarrosse Plage** : le projet retenu est très en deçà de celui porté par le POS précédent. Il se cantonne à une seule « clairière de construction » au Nord de la RD 83, de part et d'autre de la rue du Tit, pour laquelle les contraintes naturelles (forêt, dunes), techniques (mise en place des réseaux) et urbaines (liaisons et cohérence avec l'existant) doivent être prises en compte.
- **Le site du camping « Plage Sud » de Biscarrosse Plage adossé au site DGA EM** : l'objectif est la mutation à plus long terme du camping et la reconversion du secteur en quartier résidentiel ménageant toutefois un espace pour le développement de l'activité de BISCA'VENTURE ce qui suppose la délocalisation de la zone d'activités en bordure du site DGA EM. Dans l'état actuel de la réflexion aucun programme d'aménagement n'a été arrêté, c'est la raison pour laquelle le site est classé par le PLU en zone 2AU à ouverture différée. D'autre part, le site est concerné par le projet d'aménagement de voirie destinée à désengorger Biscarrosse Plage (sens des sorties).



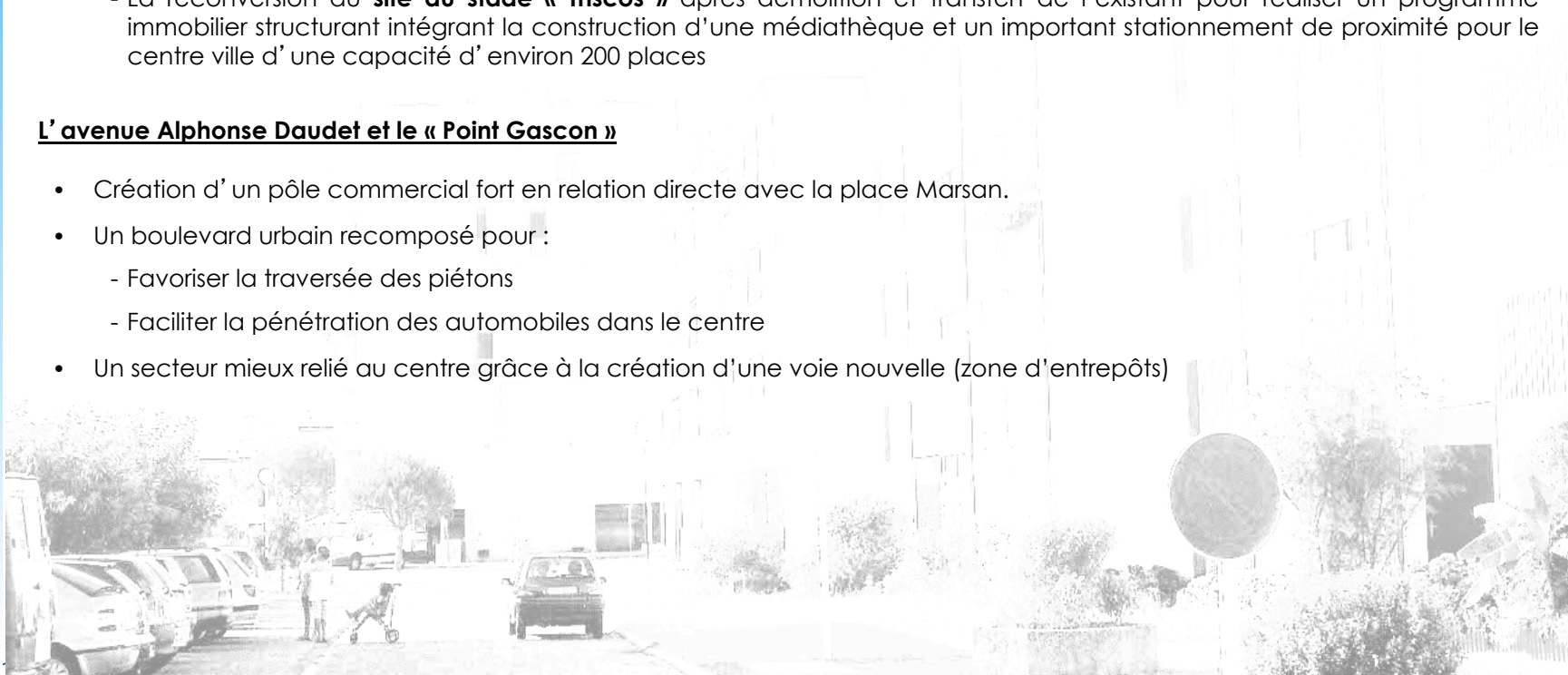
Envisager la construction de la ville sur la ville : affirmation du rôle du centre ville de Biscarrosse

Le centre ville de Biscarrosse

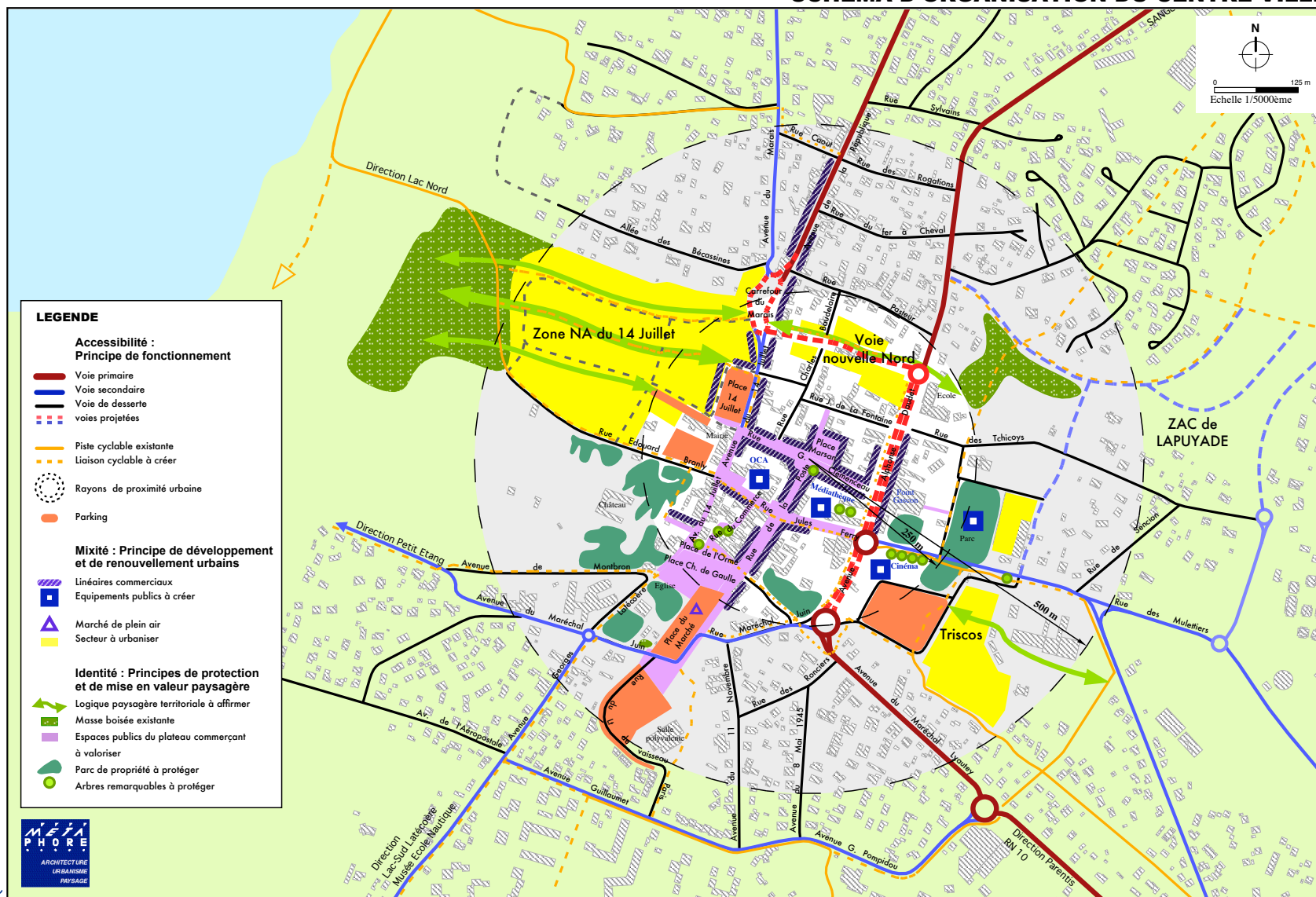
- Dans le cadre d'une **vaste opération de « reconquête urbaine »**, il s'agit d'organiser :
 - L'aménagement des **terrains enclavés à l'arrière de la mairie** en y développant des logements et en y réalisant un véritable pôle commercial, place du 14 juillet, offrant des capacités de stationnement adaptées.
 - La reconversion du **site du stade « Triscos »** après démolition et transfert de l'existant pour réaliser un programme immobilier structurant intégrant la construction d'une médiathèque et un important stationnement de proximité pour le centre ville d'une capacité d'environ 200 places

L'avenue Alphonse Daudet et le « Point Gascon »

- Création d'un pôle commercial fort en relation directe avec la place Marsan.
- Un boulevard urbain recomposé pour :
 - Favoriser la traversée des piétons
 - Faciliter la pénétration des automobiles dans le centre
- Un secteur mieux relié au centre grâce à la création d'une voie nouvelle (zone d'entrepôts)



SCHEMA D'ORGANISATION DU CENTRE-VILLE



Envisager la construction de la ville sur la ville : affirmation du rôle du centre ville de Biscarrosse

La rue Georges Clémenceau

- Prolongement du linéaire commercial vers le « Point Gascon », sur les emprises de l'ancienne école

La rue Jules Ferry, la Mairie

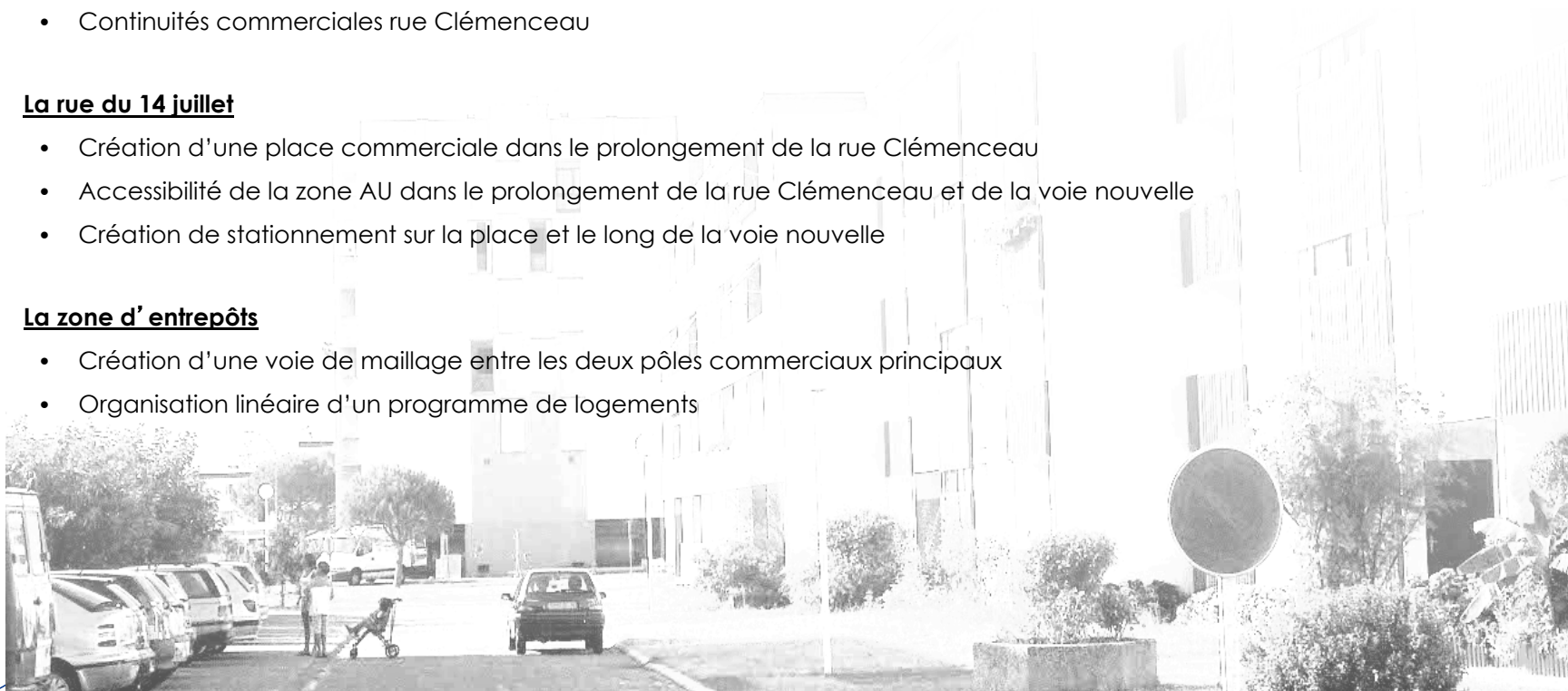
- Recomposition urbaine et création de stationnement
- Extension de la mairie et création de nouveaux espaces publics
- Continuités commerciales rue Clémenceau

La rue du 14 juillet

- Création d'une place commerciale dans le prolongement de la rue Clémenceau
- Accessibilité de la zone AU dans le prolongement de la rue Clémenceau et de la voie nouvelle
- Création de stationnement sur la place et le long de la voie nouvelle

La zone d'entrepôts

- Création d'une voie de maillage entre les deux pôles commerciaux principaux
- Organisation linéaire d'un programme de logements



Mettre en place de nouveaux modes d'accueil touristique intégrés aux projets urbains (forme architecturale, accessibilité, espaces publics,...)

- Envisager à terme la mutation de deux campings ne correspondant plus à la qualité d'accueil que la commune souhaite offrir aux touristes (« Latécoère », « Plage Sud »)
- Créer des équipements permettant le déroulement de manifestations culturelles et de loisirs avec des possibilités d'hébergement
- Développer l'hôtellerie dans le secteur de « Cugnes » à Biscarrosse Plage
- Intégrer les projets touristiques aux réflexions générales sur la qualité de l'organisation et de la forme urbaine



