REVISION N°1

PLAN LOCAL D'URBANISME

Livret 1

RAPPORT DE PRESENTATION
Diagnostic Territorial

08 avril 2024

- Prescription révision N°1 : 27 mars 2023
- Débat PADD :
- Arrêt du Projet de PLU :
- Mise à enquête publique :
- Approbation révision N°1 :

TABLE DES MATIERES

1 Préambule 5
1.1 Cadrage réglementaire 5
1.1.1 Obligation des communes en matière de PLU 5
1.1.2 Procédure et compétence en matière de PLU 6
1.1.3 Historique du document de planification de la commune 7
1.1.4 Les autres documents réglementaires 9
1.2 Contexte administratif 10
1.2.1 Présentation générale de la commune 10
1.2.2 Bref historique 13
1.2.3 Le contexte intercommunal 15
1.3 Les objectifs de la révision générale 18
1.4 Cadrage méthodologique 20
1.4.1 Le rapport de présentation : 20
1.4.2 Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) : 20
1.4.3 Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) 20
1.4.4 Le règlement 21
1.4.5 Les annexes 21
2 Analyse du territoire 22
2.1 Principales conclusions du diagnostic territorial (R151-1.1°) 23
2.1.1 Démographie 23
2.1.2 Habitat 31
2.1.3 Economie 45
2.1.4 Les mobilités 63
2.1.5 Les équipements publics 87
2.1.6 Education 89
2.1.7 Santé et action sociale 93
2.1.8 Les équipements administratifs 94
2.1.9 Les équipements culturels 95
2.1.10 Les équipements sportifs et de loisirs 96
2.1.11 Les infrastructures portuaires 101
3 Une histoire urbaine marquée par l'aménagement touristique du littoral et l'implantation du CEL 102
4 Dynamiques urbaines : noyau central, plan en damier sur le littoral, grands ensembles, pavillonnaire 105
4.1 Biscarrosse Bourg : un noyau ancien du 19ème siècle 105
4.2 Biscarrosse Plage : un développement urbain entre 1910 et 1980 105
4.3 Saint-Exupéry : une évolution urbaine marquée par l'habitat collectif 106
4.4 Les lotissements de type pavillonnaire 106
4.5 Les quartiers historiques et ou périphériques 107
5 Les paysages 120

5.1 Principe d'analyse et éléments de compréhension du paysage 120
5.2 Contexte territorial et grandes entités paysagères 120
5.3 Les paysages urbains 129
5.4 Les entrées de ville 149
6 Inventaire des capacités de stationnement : 152
7 Analyse de la consommation foncière des 10 dernières années 156
7.1 La méthode 156
7.2 La consommation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers hors ZAC 157
7.3 La consommation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers dans la ZAC 167
7.4 Le renouvellement urbain et la réhabilitation de bâtiments 171
8 Analyse des capacités foncières et de densification du tissu urbain 172
8.1 La méthode 172
8.2 Le gisement foncier résiduel 174
8.3 Bilan des 10 sites prioritaires dans le PLU 2017 181

SYNTHESE 188
LES ENJEUX TERRITORIAUX 189

1 Préambule

1.1 Cadrage réglementaire

1.1.1 Obligation des communes en matière de PLU

Le Plan Local d'Urbanisme est le document de planification urbaine à l'échelle locale. À ce titre, il fixe les grandes orientations qui régiront l'évolution du territoire. D'autre part le Plan Local d'Urbanisme est un document réglementaire opposable aux tiers. Il traduit le projet de territoire par des règles d'aménagement et d'utilisation des sols à l'échelle de la parcelle.

Le PLU constitue :

- Le document de la stratégie urbaine de la commune à travers la définition des orientations de son PADD ;
- Un document négocié : la stratégie urbaine est rendue publique à l'ensemble des acteurs du territoire ;
- La possibilité de construire un projet de territoire à l'échelle communale dans une vision intercommunale ;
- Un document qui offre un panel d'outils réglementaires permettant la mise en œuvre de la stratégie urbaine : règlement écrit et graphique, Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Les PLU ont été institués par la loi SRU (Solidarité et Renouvellement Urbain) du 13 décembre 2000. Ils doivent respecter les principes généraux exprimés aux articles L.110 et L121-1 du code de l'urbanisme. Il détermine les conditions d'un aménagement de l'espace respectueux des principes du développement durable en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction des besoins en matière d'habitat et d'équipements publics, d'activités économiques, commerciales ou touristiques, de sport, et de culture.

Article L.110 du code de l'urbanisme :

« Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, de réduire les émissions de gaz à effet de serre, de réduire les consommations d'énergie, d'économiser les ressources fossiles d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la biodiversité notamment par la conservation, la restauration et la création de continuités écologiques, ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacements, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace. Leur action en matière d'urbanisme contribue à la lutte contre le changement climatique et à l'adaptation à ce changement. »

Article L.121-1 du code de l'urbanisme :

« Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable:

***1°** L'équilibre entre :*

***a)** Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;*

b) *L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;*

c) *La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;*

1° *bis La qualité urbaine, architecturale et paysagère des entrées de ville :*

2° *La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements et de développement des transports collectifs ;*

3° *La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature. »*

1.1.2 Procédure et compétence en matière de PLU

La procédure de révision du PLU se décompose en deux étapes : la phase d'étude et la phase administrative.

La commune de Biscarrosse est compétente en matière de PLU.

1.1.3 Historique du document de planification de la commune

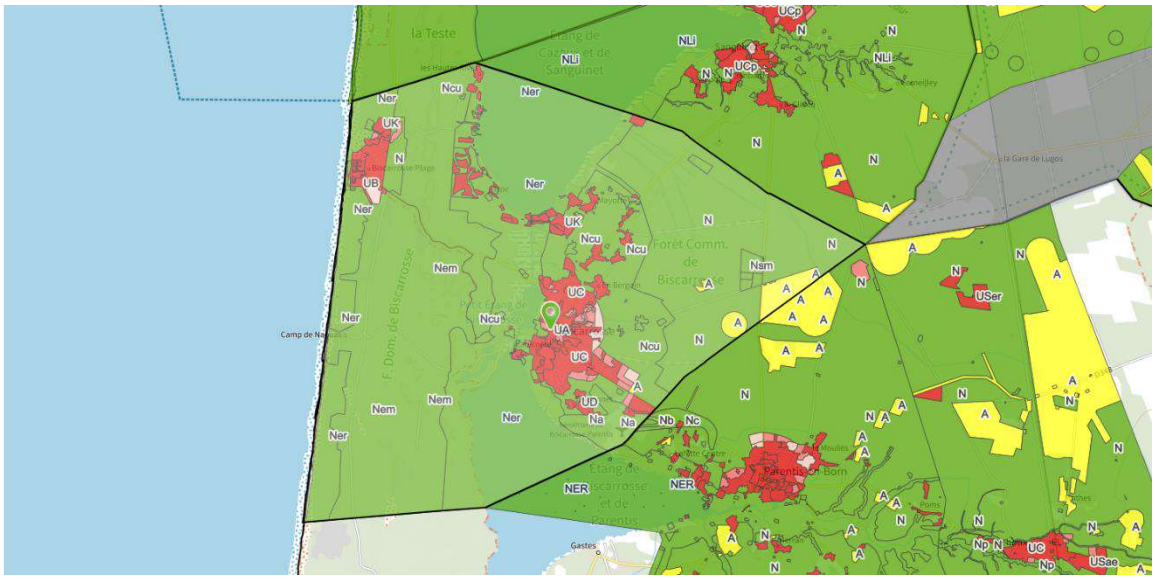
Biscarrosse a fait évoluer son document d'urbanisme avec diverses procédures listées ci-après (extrait du PLU en vigueur).

Evolution	Date d'approbation
Approbation initiale	**22 mai 1982**
Révision	**20 décembre 1985**
Modification n°1	18 décembre 1987
Modification n°2	19 octobre 1989
Révision partielle	26 novembre 1992
Modification n°3	6 février 1995
Modification n°4	17 février 1998
Modification n°5	8 février 1999
Modification n°6	11 octobre 1999
Modification n°7	7 février 2000
Modification n°8	25 septembre 2000
Révision	**17 décembre 2001**
Modification n°1	17 novembre 2003
Modification n°2	23 janvier 2004
Modification n°3	19 juillet 2004
Modification n°4	14 novembre 2005
Révision simplifiée n°1	26 mars 2007
Modification n°5	19 juin 2007
Modification n°6	7 juillet 2008
Modification n°7	31 mai 2010
Modification (simplifiée) n°8	25 octobre 2010
Modification n°9	6 septembre 2011
Modification n°10	13 octobre 2014
Modification n°11	14 décembre 2015

Le document a évolué depuis cette date pour s'adapter aux enjeux du territoire, à l'application de la Loi Littoral et aux procédures d'urbanisme. La prescription de la révision de décembre 2001 a abouti le 06 mars 2017.

A partir de cette date, voici les procédures qui ont permis de faire évoluer le document d'urbanisme :

Evolution	**Date d'approbation**
Modification N°1	09 septembre 2019
Modification N°2	27 septembre 2021
Modification N°4	03 juillet 2023



Source PLU- Zonage du Plan Local d'Urbanisme

1.1.4 Les autres documents réglementaires

Le principe de la hiérarchie des normes en matière de planification urbaine impose aux Plans Locaux d'Urbanisme d'être compatibles avec les documents de la norme supérieure. La compatibilité implique une cohérence d'ensemble entre les différentes dispositions et ne doit pas avoir pour effet d'entrainer une contradiction. L'article L131-4 du code de l'urbanisme fixe la liste des documents pour lesquels une obligation de mise en compatibilité du PLU est attendue.

Article L131-4 du code de l'urbanisme :
« Les plans locaux d'urbanisme et les documents en tenant lieu ainsi que les cartes communales sont compatibles avec :
1° Les schémas de cohérence territoriale prévus à l'article L. 141-1 ;
2° Les schémas de mise en valeur de la mer prévus à l'article 57 de la loi n° 83-8 du 7 janvier 1983 ;
3° Les plans de déplacements urbains prévus à l'article L. 1214-1 du code des transports ;
4° Les programmes locaux de l'habitat prévus à l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation ;
5° Les dispositions particulières aux zones de bruit des aérodromes conformément à l'article L.112-4.»

(2 P.E.B. sur Biscarrosse).

Les documents qui s'imposent au PLU de la commune de Biscarrosse sont le SRADDET Nouvelle Aquitaine et le SCoT du Born.

1.2 Contexte administratif

1.2.1 Présentation générale de la commune

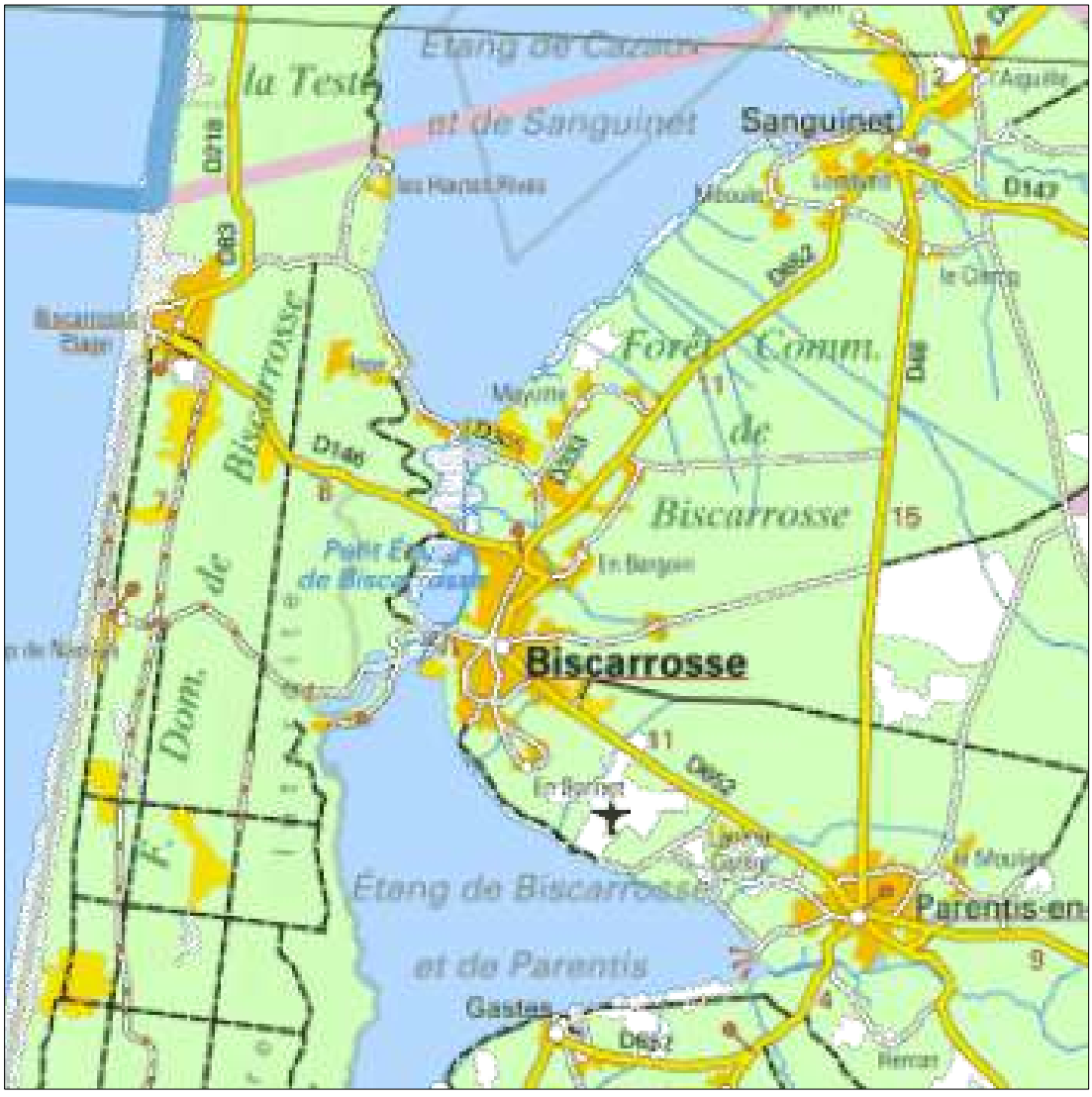
Située au **Nord-Ouest des Landes**, la ville de Biscarrosse se trouve à 1 h de Bordeaux et 1 h 50 de l'agglomération de Bayonne. Le Bassin d'Arcachon est à seulement 40 km de la commune.

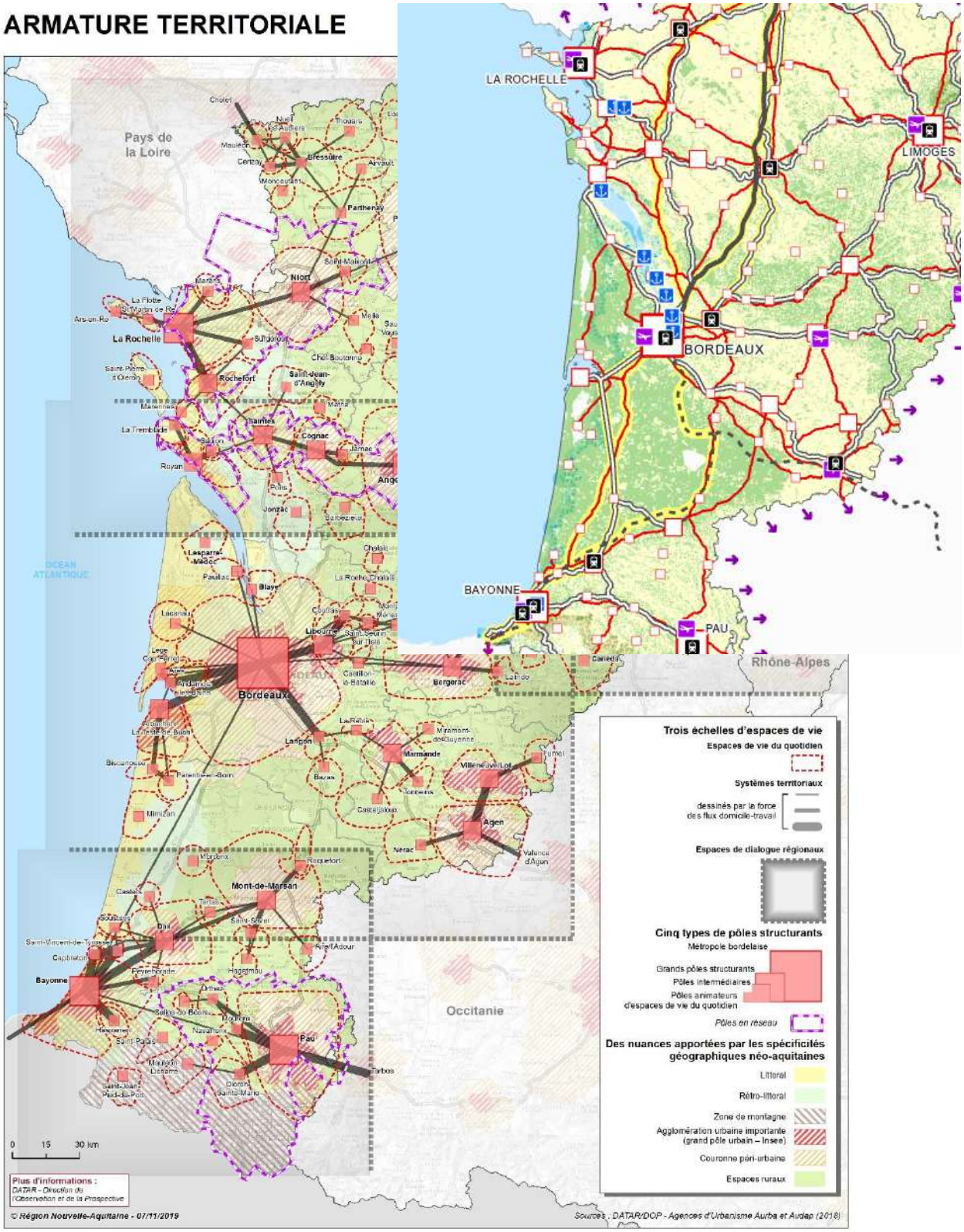
Biscarrosse se situe à la limite entre les départements des Landes et de la Gironde.

Le territoire communal est bordé à l'Ouest par **l'Océan Atlantique**, au Nord par l'**étang de Cazaux et Sanguinet** et au Sud par l'**étang de Biscarrosse et Parentis**. Une grande partie du territoire est couverte par la **forêt landaise**.

La commune est principalement desservie par la **RD 652** qui permet de relier Mont-de-Marsan et Bordeaux par l'autoroute A63.

Cet axe routier est classé dans le SRADDET Nouvelle aquitaine, comme un axe routier national d'intérêt régional.





Carte de synthèse des objectifs du sraddet de nouvelle-aquitaine-Biscarrosse comme polarité « d'espace de vie du quotidien »

Source IGN : Limites communales de Biscarrosse

1.2.2 Bref historique

La superficie de la commune est de 19 249 ha dont 13 000 ha (67% du territoire communal) sont occupés par la forêt et 3 000 ha (16%) par les étangs de Cazaux et Sanguinet et de Biscarrosse et Parentis.

Biscarrosse est la troisième ville du département des Landes avec plus de 14 900 habitants.

De nombreux sites témoignent de l'histoire de Biscarrosse au cours des siècles.

- L'Église fortifiée Saint Martin des XIV et XVème siècle érigée en "garluche" pierre typique de cette partie du pays Landais.
- Le Château de Montbron du XIVème siècle, qui abrita une garnison anglaise du Prince de Galles et Prince d'Aquitaine, surnommé le Prince Noir, lors de l'occupation de l'Aquitaine par les Anglais.
- L'Orme Ancien. Vieil arbre de plus de 600 ans qui voyait, selon la légende, sa couronne de feuilles blanches pousser mystérieusement tous les ans au mois de mai.
- Le Musée des Traditions et de l'Histoire de Biscarrosse : Un Musée qui offre un très large panorama du patrimoine traditionnel Landais et plus spécifiquement de celui du Pays de Born. L'histoire de Biscarrosse, l'exploitation de la résine, les activités rurales et artisanales ainsi que l'habitat traditionnel, y sont largement représentés.
- Le Musée de l'Hydraviation : Musée unique au monde édifié en bordure du Lac de Biscarrosse Sud, sur le site exact de l'ancienne base d'hydravions Latécoère dont Biscarrosse fut, dès 1930, la capitale française. Il dispose aujourd'hui de vastes salles d'exposition qui retracent la formidable épopée de l'hydraviation mondiale et présente des pièces de collections, des documents mais aussi des hydravions d'époque restaurés.

Biscarrosse fut desservie par le chemin de fer pendant le XXème siècle. En effet, la ville possédait une gare, qui se trouvait sur la ligne de Ychoux à Biscarrosse de la compagnie locale des Voies ferrées des Landes. La ligne, prolongée à Biscarrosse-Bourg en 1903 puis à Biscarrosse-Plage en 1909, fut construite essentiellement pour desservir des établissements industriels mais connut un trafic voyageurs important. Elle a fermé au trafic voyageurs en 1960 et a été détruite dans les années 1990. Seuls les bâtiments de l'ancienne gare subsistent aujourd'hui. Ils ont été réhabilités pour accueillir un service de la Mairie.

Cette ancienne voie ferrée a été aujourd'hui transformée partiellement en piste cyclable et fait partie de la « Vélodyssée 43 » qui va de Roscoff à Bayonne sur plus de 1 200 km en site propre.

A 7 km du centre-ville, Biscarrosse Lac est constituée de hameaux résidentiels, abritant les **ports de Maguide et Navarrosse**.

Biscarrosse possède trois lacs reliés par un canal :

-le lac de Biscarrosse – Cazaux – Sanguinet (le lac Nord),

-le petit étang, plus sauvage et protégé,

-le lac de Biscarrosse-Parentis, une des rares hydrobases françaises, également lieu favori des pêcheurs.

L'histoire de Biscarrosse est marquée depuis les années 1930 par l'activité aéronautique autour de l'assemblage des hydravions Latécoère et les essais sur le lac sous l'impulsion et à l'initiative de l'ingénieur

toulousain Pierre Georges Latécoère. Son projet est ambitieux, il veut relier Toulouse à Santiago du Chili en créant une ligne aérienne. Mais la traversée de l'Atlantique en avion classique fait peur. Latécoère décide alors d'utiliser l'hydravion et choisit Biscarrosse pour sa proximité avec l'usine toulousaine, où étaient fabriquées les pièces, mais aussi pour l'immensité de son plan d'eau bien abrité particulièrement propice aux essais en vol.

Le premier vol a lieu le 24 août 1930 ouvrant ainsi une riche épopée industrielle dans le domaine de l'aviation. Comme *Saint Exupéry*, d'autres héros de l'aéropostale y passeront pour de nombreux vols. *Air France* ouvre de nombreuses lignes de transport de passagers et des vols réguliers depuis Biscarrosse en direction de *New York* ou de *Natal au Brésil.*

En 1962, la population augmente avec l'installation de Centre d'Essai des Landes, actuelle Direction Générale de l'Armement (DGA), pour les essais de missiles.

La plateforme aéronautique comprend :

-Une piste bitumée orientée est-ouest (longue de 800 mètres et large de 20), dotée d'un balisage diurne et nocturne, d'un indicateur de plan d'approche (PAPI) pour le sens d'atterrissage, agréé avec limitations pour le vol à vue (VFR) de nuit.

-Une piste en herbe orientée est-ouest longue de 1 300 mètres et large de 60.

-Une piste orientée sud-nord longue de 700 mètres et large de 60.

-Une tour de contrôle et la présence d'un service de navigation aérienne comptant près de 40 000 mouvements par an.

-Une station d'avitaillement en carburant.

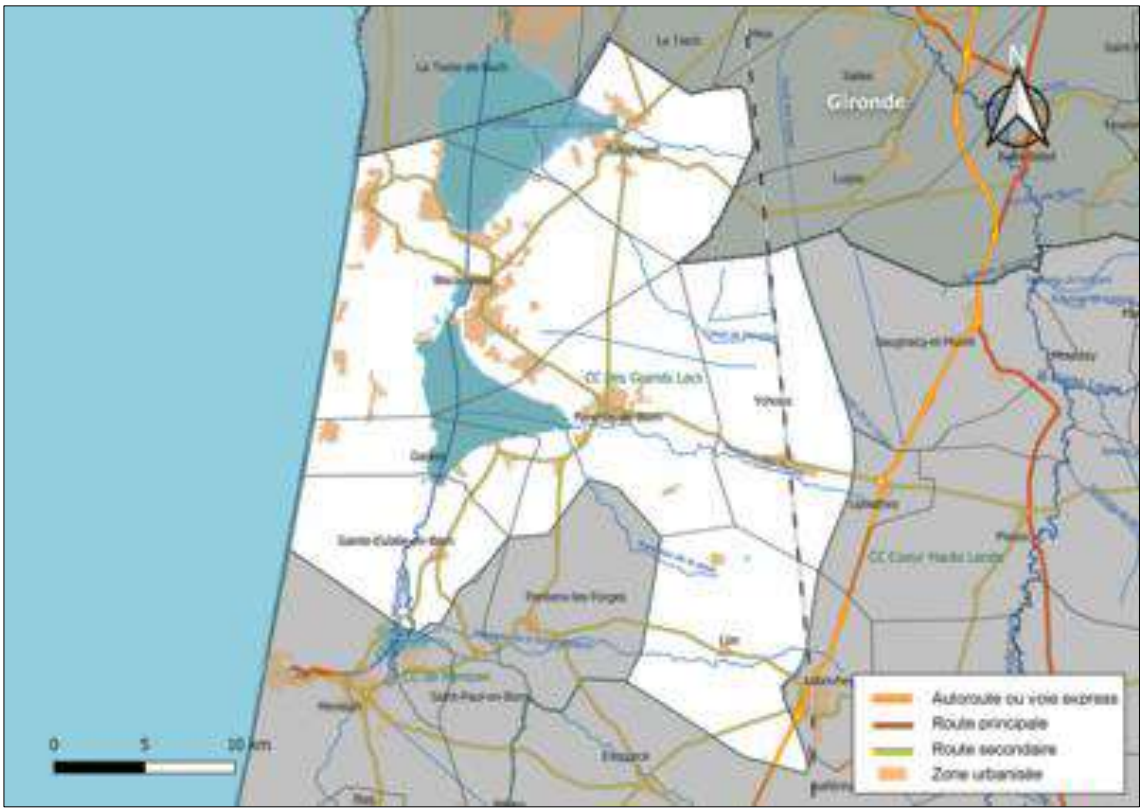
-Une dizaine de hangars gérés par AOT (autorisations d'occupations temporaires) et abritant les usagers de la plateforme (activités associatives ou commerciales).

Outre ces installations aéroportuaires, l'une des spécificités de la plateforme est la présence de **l'Ecole Nationale de l'Aviation Civile** (ENAC) formant de 75 à 100 stagiaires par an, aux métiers d'ingénieurs et de pilotes.

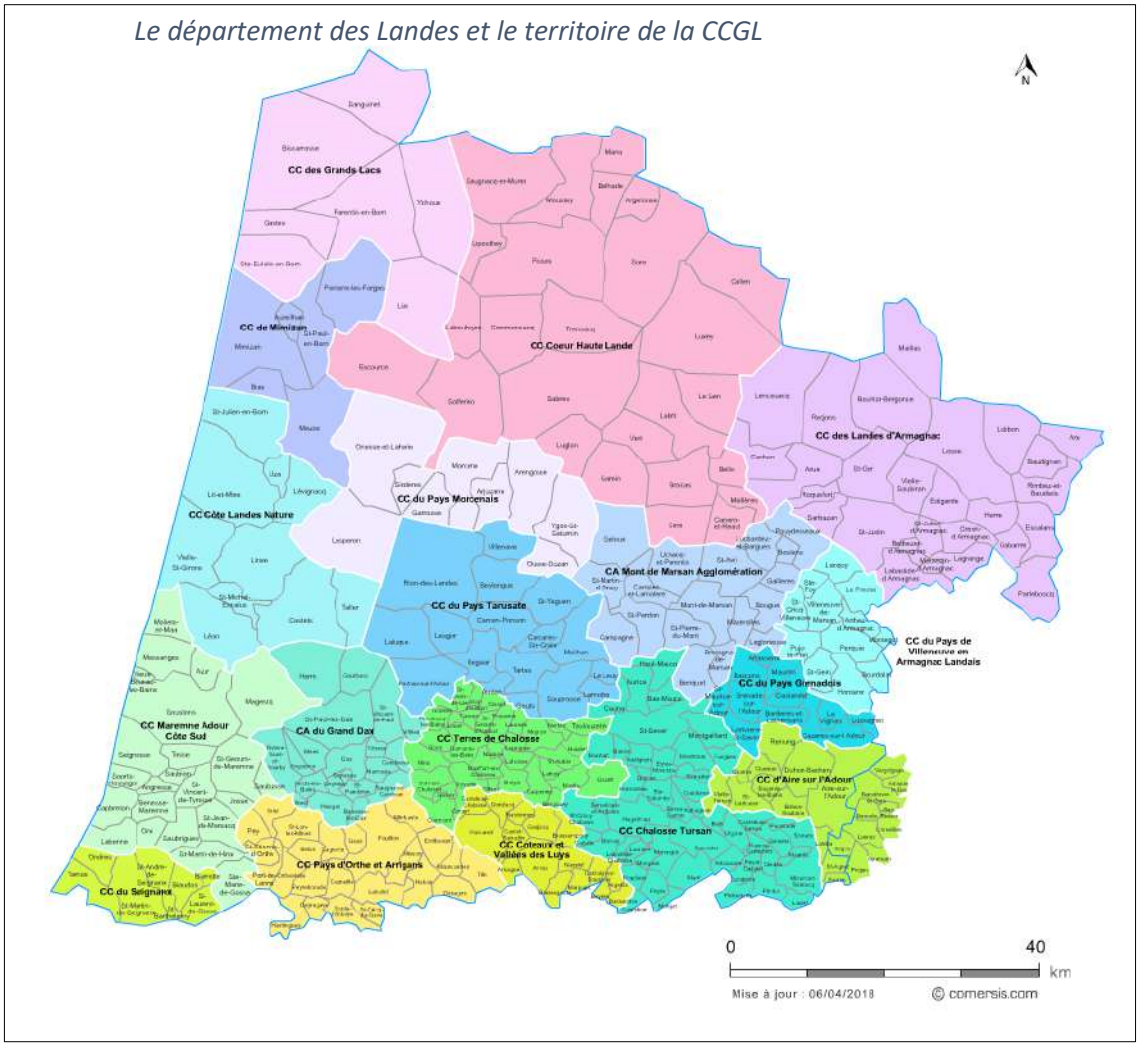
1.2.3 Le contexte intercommunal

La commune de Biscarrosse fait partie de la Communauté de communes des Grands lacs qui regroupe 7 communes : Biscarrosse, Gastes, Luë, Parentis-en-Born, Sainte-Eulalie-en-Born, Sanguinet et Ychoux.

Située dans le département des Landes (40), elle compte 30 076 habitants (pop municipale RP2019), répartis sur 668 km² (45 hab./km²).



Le département des Landes et le territoire de la CCGL



La commune fait partie du périmètre du SCoT du Born

Données de cadrage

Territoire du Born

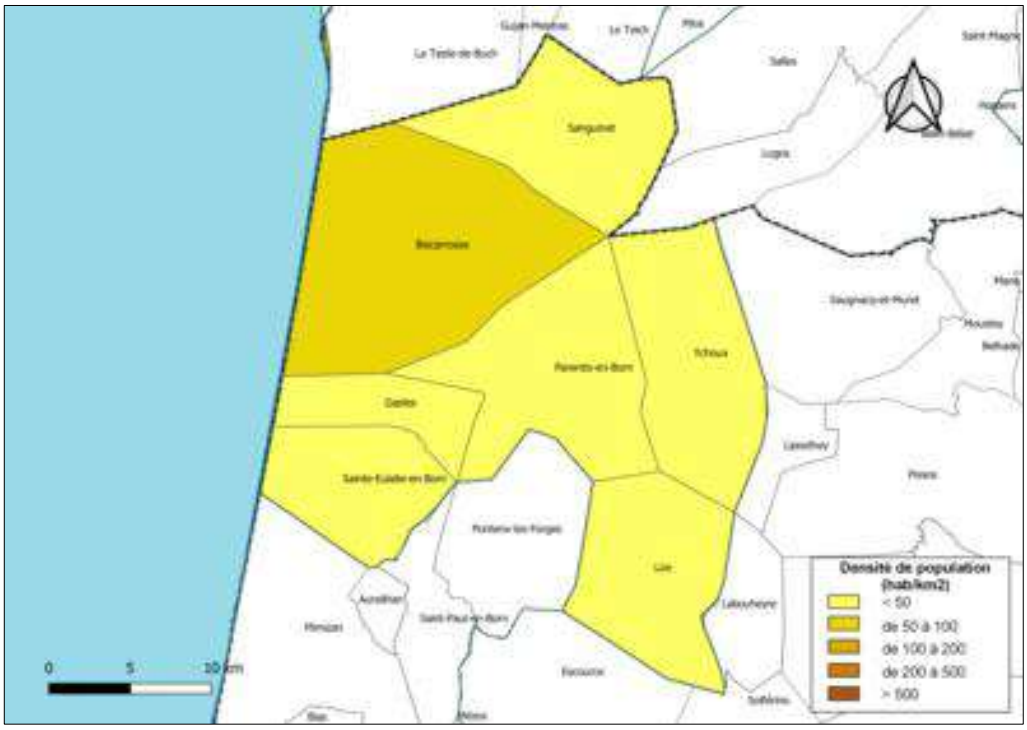
- 2 intercommunalités
- 13 communes
- 1254,4 Km²
- 42 099 habitants en 2020
- 34 hab/km²

Population et densité : commune / EPCI

-La densité du territoire des Grands Lacs est globalement inférieure à 100 habitants/km2.

-Biscarrosse est la commune la plus dense du territoire des Grands Lacs.

POP T1 - Population en historique depuis 1968								
	1968(*)	**1975(*)**	**1982**	**1990**	**1999**	**2009**	**2014**	**2020**
Population	14 455	15 970	16 289	17 947	18 836	24 627	28 290	30 562
Densité moyenne (hab/km²)	21,7	23,9	24,4	26,9	28,2	36,9	42,4	45,8



Les densités de population CCGL

1.3 Les objectifs de la révision générale

La délibération du conseil municipal en date du 27 mars 2023 a fixé les objectifs listés ci-dessous :

Considérant qu'il y a lieu de fixer les objectifs suivants à la procédure de révision du PLU :

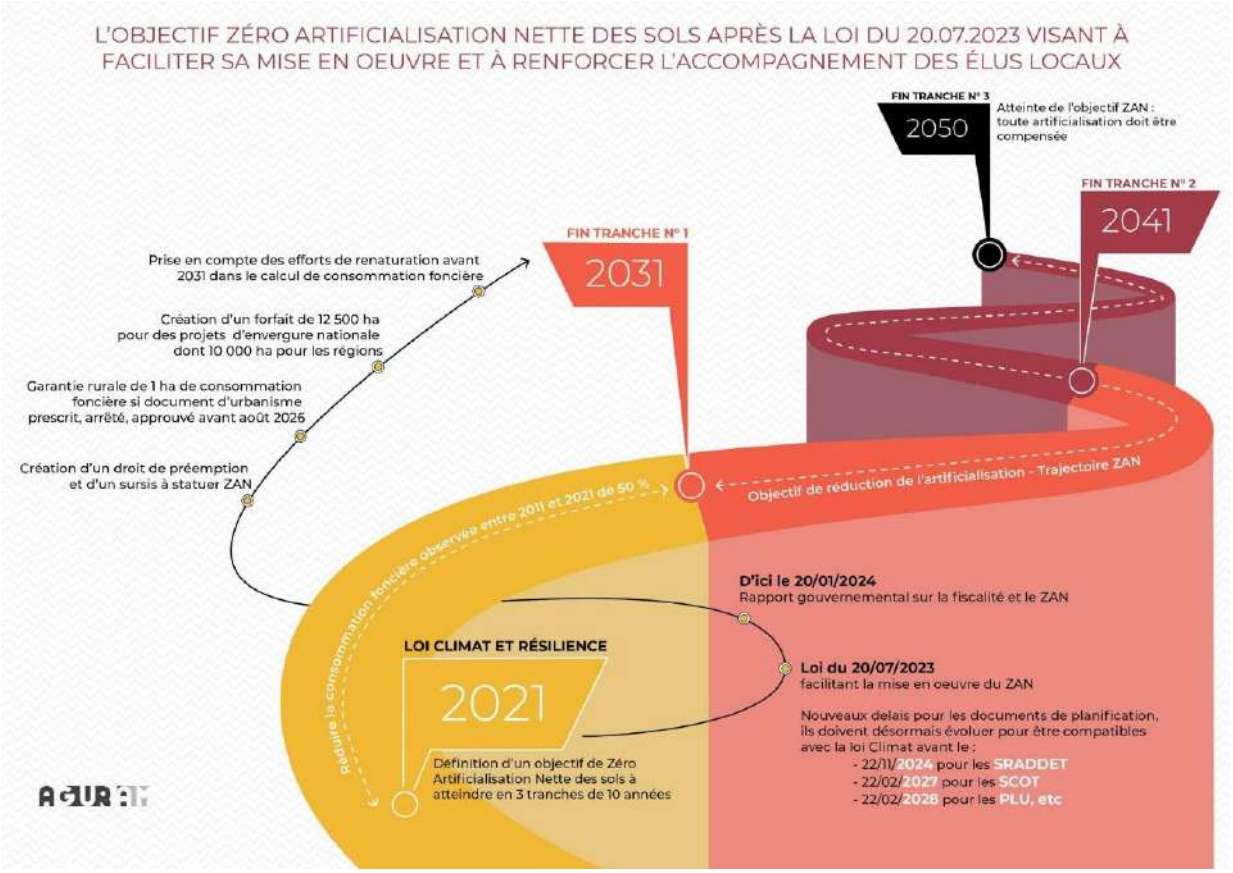
- Répondre aux besoins de la population en termes de logement, d'équipements publics,
- Fixer un nouveau cadre de développement communal en lien avec la qualité du cadre de vie de Biscarosse,
- Assurer un développement économique et touristique à la hauteur des enjeux touristiques de la commune,
- Fixer les éléments d'une nouvelle dynamique du tissu commercial autour des centralités de la commune,
- Faire de l'environnement et des paysages un atout du développement territorial dans le contexte d'une commune littorale.

Par ailleurs et au regard du cadre législatif auquel est soumis le PLU, quelques éléments sont à mentionner :

-l'application de **la Loi Littoral** sur le territoire communal,

-l'application de **la Loi Climat et Résilience** et notamment la réduction de 50 % de la consommation foncière à 2031,

-l'application de la circulaire du 31 janvier 2024 **relative à la mise en œuvre de la réforme vers le « zéro artificialisation nette des sols ».**


L'OBJECTIF ZÉRO ARTIFICIALISATION NETTE DES SOLS APRÈS LA LOI DU 20.07.2023 VISANT À FACILITER SA MISE EN OEUVRE ET À RENFORCER L'ACCOMPAGNEMENT DES ÉLUS LOCAUX
FIN TRANCHE N° 3
2050
Atteinte de l'objectif ZAN : toute artificialisation doit être compensée
FIN TRANCHE N° 2
2041
FIN TRANCHE N° 1
2031
Prise en compte des efforts de renaturation avant 2031 dans le calcul de consommation foncière
Création d'un forfait de 12 500 ha pour des projets d'envergure nationale dont 10 000 ha pour les régions
Garantie rurale de 1 ha de consommation foncière si document d'urbanisme prescrit, arrêté, approuvé avant août 2026
Création d'un droit de préemption et d'un sursis à statuer ZAN
Objectif de réduction de l'artificialisation - Trajectoire ZAN
Réduire la consommation foncière observée entre 2011 et 2021 de 50 %
D'ici le 20/01/2024
Rapport gouvernemental sur la fiscalité et le ZAN
LOI CLIMAT ET RÉSILIENCE
2021
Définition d'un objectif de Zéro Artificialisation Nette des sols à atteindre en 3 tranches de 10 années
Loi du 20/07/2023
facilitant la mise en oeuvre du ZAN
Nouveaux delais pour les documents de planification, ils doivent désormais évoluer pour être compatibles avec la loi Climat avant le :
- 22/11/2024 pour les SRADDET
- 22/02/2027 pour les SCOT
- 22/02/2028 pour les PLU, etc

1.4 Cadrage méthodologique

Conformément au Code de l'urbanisme, le dossier de PLU comprend :

- Le rapport de présentation,
- Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD),
- Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP),
- Le règlement comprenant la règle écrite et des documents graphiques,
- Les annexes

1.4.1 Le rapport de présentation :

Le rapport expose le diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques, et précise les besoins répertoriés en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace, d'équilibre social de l'habitat, de transports, d'équipements et de services.

En outre, il analyse l'état initial de l'environnement, Il présente une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, il analyse les capacités de densification et de mutation des espaces bâtis, il explique les choix retenus pour définir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables ainsi que la délimitation des zones. Il expose les motivations des dispositions du règlement.

Enfin, il évalue les incidences des orientations du plan sur l'environnement, et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur.

1.4.2 Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) :

Le PADD représente le projet d'évolution et de développement d'ensemble de la commune.

Il définit pour l'ensemble du territoire de la commune des orientations générales en matière de développement économique, démographique, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transport, d'équipements et de services.

Ces orientations apportent des réponses aux problèmes mis en évidence dans l'état des lieux (diagnostic) effectué préalablement et prennent en compte les besoins futurs.

Pièce maîtresse du document, le PADD doit fait l'objet d'un débat en conseil municipal deux mois minimum avant l'arrêt du projet de PLU.

1.4.3 Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Les orientations d'aménagement et de programmation exposent de façon synthétique, sous forme de fiches écrites et de schémas pour les principaux lieux de projet à venir, les enjeux urbains, les principales affectations et orientations de programme, les principes de composition urbaine ainsi que les équipements publics envisagés sur un secteur donné.

Elles sont reportées dans un document spécifique du PLU intitulé. Selon le Code de l'urbanisme : Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements… »

Les orientations d'aménagement s'imposent aux opérations d'aménagement et de construction en termes de compatibilité et non de conformité.

Les orientations d'aménagement sont elles-mêmes en cohérence avec le PADD d'une part et avec le règlement et ses documents graphiques d'autre part.

1.4.4 Le règlement

Le règlement fixe, en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L.121-1. Ils peuvent notamment comporter l'interdiction de construire, délimiter les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger et définir, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions.

Il se compose d'une règle écrite et de documents graphiques. Ces documents composant le règlement s'imposent aux projets en termes de conformité, les règles qu'il énonce seront rigoureusement contrôlées lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme.

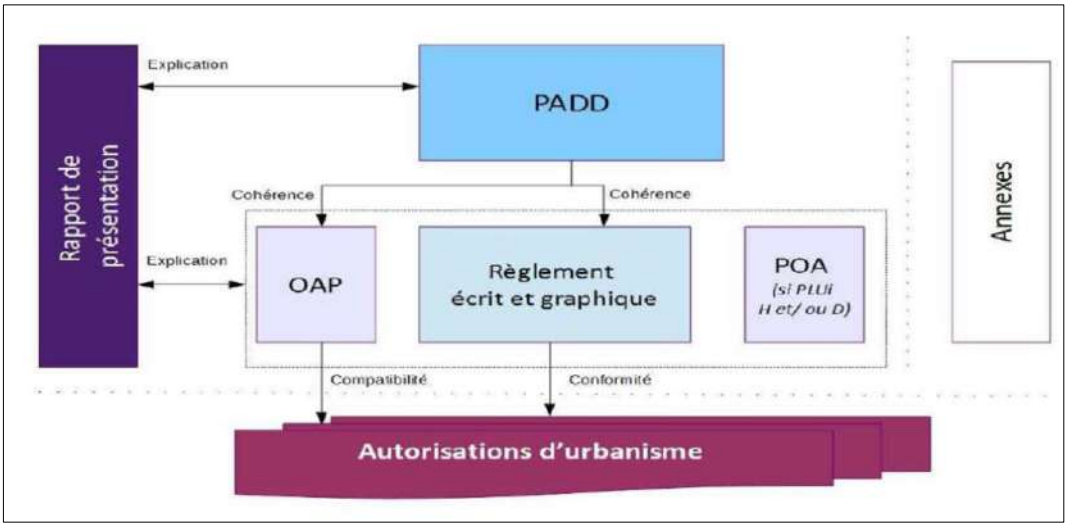
Le règlement graphique
R .151-9 à R.151-11, R.151-14 et R.151-15 du code de l'urbanisme

Ces documents précisent et délimitent des zones à l'intérieur desquelles un règlement spécifique s'applique ou qui relèvent de dispositions particulières. Enfin ils délimitent ou identifient des secteurs ou espaces faisant l'objet de règles particulières (emplacements réservés, espaces boisés classés…).

1.4.5 Les annexes

Les annexes comprennent un certain nombre d'indications ou d'informations reportées pour information dans le PLU, et plus particulièrement :

- Les servitudes d'utilité publique (Plan d'exposition au bruit, Plans de prévention des risques),
- Les périmètres reportés à titre informatif, comme les zones d'aménagement concerté ou les zones où un droit de préemption s'applique,
- Les schémas de réseaux d'eau potable et d'assainissement,
- Toutes informations nécessaires à la bonne compréhension des choix faits dans le PLU.



Source / Club Planification PLUI-DGALN

2 Analyse du territoire

Article R151-1

Créé par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 - art.

Pour l'application de l'article L. 151-4, le rapport de présentation :
1° Expose les principales conclusions du diagnostic sur lequel il s'appuie ainsi que, le cas échéant, les analyses des résultats de l'application du plan prévues par les articles L. 153-27 à L. 153-30 et comporte, en annexe, les études et les évaluations dont elles sont issues ;
2° Analyse les capacités de densification et de mutation des espaces bâtis identifiés par le schéma de cohérence territoriale en vertu du deuxième alinéa de l'article L. 141-3 ainsi que des autres espaces bâtis identifiés par le rapport lui-même en vertu du troisième alinéa de l'article L. 151-4 ;
3° Analyse l'état initial de l'environnement, expose la manière dont le plan prend en compte le souci de la préservation et de la mise en valeur de l'environnement ainsi que les effets et incidences attendus de sa mise en œuvre sur celui-ci.

Il s'agit d'identifier les grands enjeux auxquels le territoire est confronté :

- **Les grands enjeux de développement de la ville au regard de la démographie, des besoins en logements (y compris logements spécifiques), de l'économie, des besoins en équipement, de la structure urbaine de la ville et des mobilités ;**
- **Les capacités foncières identifiées en termes de densification et de mutation des espaces bâtis ;**
- **Les grands enjeux environnementaux, écologiques et paysagers identifiés par l'état initial de l'environnement et les incidences potentielles attendues par la mise en œuvre du plan.**

2.1 Principales conclusions du diagnostic territorial (R151-1.1°)

2.1.1 Démographie

Dynamique démographique et composantes :

En 2024, la commune compte 14900 habitants (Insee exploitation 2021).

Selon les données Insee transmises à la commune en date du 08 décembre 2023, la population municipale de la commune a fortement évolué à la hausse.

La méthode de calcul : la population municipale est égale à la somme des populations calculées comme indiqué par l'Insee ci-après.

a) La population des ménages

La population est calculée en faisant le produit du nombre de logements par le nombre moyen de personnes par logement. Le nombre de logements au 1er janvier 2021 est obtenu en faisant la moyenne du nombre de logements des adresses d'habitations du répertoire des immeubles localisés (Ril) de juillet 2020 et du nombre de logements des adresses d'habitation du Ril de juillet 2021. Sans le report de l'enquête de 2021, le nombre moyen de personnes par logement aurait été obtenu à partir des données collectées lors des enquêtes de recensement de 2019 à 2023. Pour pallier l'absence de l'enquête annuelle de recensement de 2021, une estimation du nombre moyen de personnes par logement au 1er janvier 2021 a été réalisée à partir des enquêtes passées et par prolongement de tendance. Cette estimation est mobilisée dans le calcul des populations légales.

On ajoute, ensuite, la population recensée dans les hôtels hors adresses d'habitation, et celle recensée dans les logements de fonction situés dans l'enceinte des communautés, pour obtenir la population des ménages,

b) La population des communautés

Les communautés ont été recensées par l'Insee, Selon la date à laquelle elles ont été recensées dans la commune, on établit la population des communautés de la façon suivante :

-Pour les communautés recensées avant 20219 1'actualisation à 2021 consiste à ajouter une population correspondant à la capacité des communautés créées avant 2021 et non recensées et à retrancher la population recensée dans les communautés disparues avant 2021. Pour cela, on s'appuie sur le répertoire des communautés.
-Pour les communautés recensées en 2021, on retient le résultat de l'enquête de recensement.

-Pour les communautés recensées après 2021, la population est calculée en ramenant les résultats de la collecte en 2021. Pour cela, on utilise la tendance observée sur chaque communauté entre les effectifs en 2020 de la dernière population légale et les résultats de l'enquête de recensement.

N.B. : les élèves internes mineurs recensés dans un établissement scolaire sont comptés dans la population municipale de la commune de leur résidence familiale et dans la population comptée à part de la commune de leur établissement scolaire.

c) La population des habitations mobiles terrestres et des personnes sans-abri

Les personnes sans-abri ou résidant habituellement dans une habitation mobile terrestre ont été recensées en 2022. Elles sont comptabilisées dans la commune dans laquelle elles ont été recensées. Leurs effectifs sont maintenus constants jusqu'en 2026, date de la prochaine collecte

d) Les bateliers

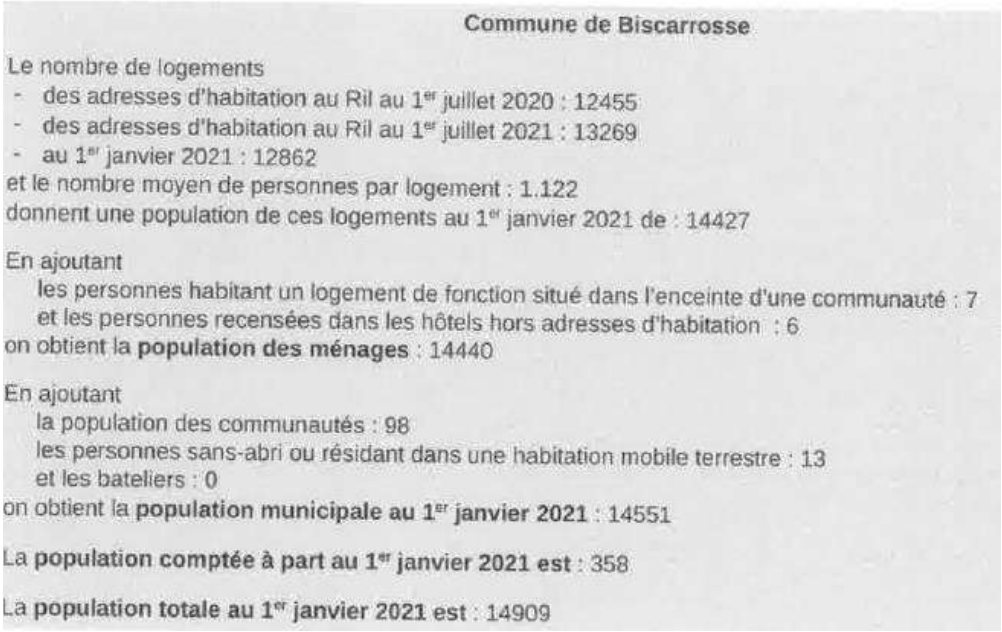
Les bateliers et les personnes vivant sur les bateaux de ces derniers ont été recensés en 2021, par l'Insee avec le concours d'Entreprises fluviales de France. Ils sont comptabilisés dans la commune dans laquelle

ils ont déclaré avoir une résidence. Leurs effectifs sont maintenus constants jusqu'à la prise en compte de la nouvelle collecte qui se déroulera au 1er semestre 2026.

Population municipale : 14 551 habitants
Population comptée à part : 358 habitants
Population totale : 14 909 habitants

On notera selon les informations transmises par l'INSEE que la taille des ménages est en baisse, passant de 2,08 personnes en 2014, puis 2 personnes en 2020, à 1,12 personnes en 2021.

Source Insee-Décembre 2023



Commune de Biscarrosse

Le nombre de logements
- des adresses d'habitation au Ril au 1er juillet 2020 : 12455
- des adresses d'habitation au Ril au 1er juillet 2021 : 13269
- au 1er janvier 2021 : 12862

et le nombre moyen de personnes par logement : 1.122
donnent une population de ces logements au 1er janvier 2021 de : 14427

En ajoutant
les personnes habitant un logement de fonction situé dans l'enceinte d'une communauté : 7
et les personnes recensées dans les hôtels hors adresses d'habitation : 6
on obtient la **population des ménages** : 14440

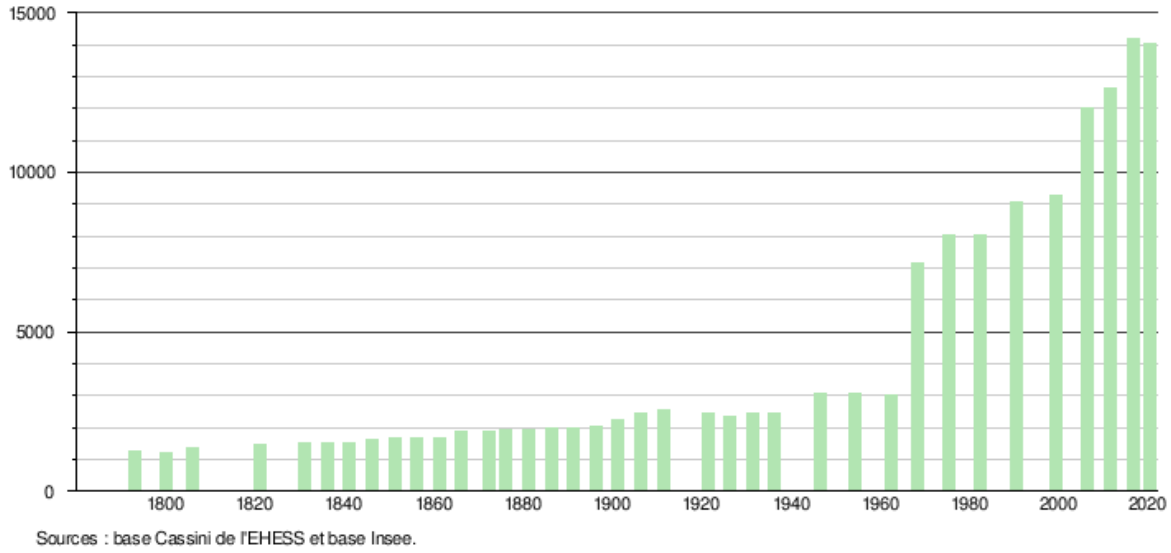
En ajoutant
la population des communautés : 98
les personnes sans-abri ou résidant dans une habitation mobile terrestre : 13
et les bateliers : 0
on obtient la **population municipale au 1er janvier 2021** : 14551

La **population comptée à part au 1er janvier 2021 est** : 358

La **population totale au 1er janvier 2021 est** : 14909

ANNEE	NOMBRE D'HABITANTS	TAUX D'EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE
2009	12163	2009/2014 3,1%
2014	14174	2014/2020 -0,2
2020	14034	
2021/2023	14909	2014/2021 5%

Historique évolution de la population à 2020 et profils



Sources : base Cassini de l'EHESS et base Insee.

On constate, selon les données Insee RP 2020, que la population vieillit fortement avec un indice de vieillissement de 180 personnes de 65 ans ou plus pour 100 habitants de moins de 20 ans.

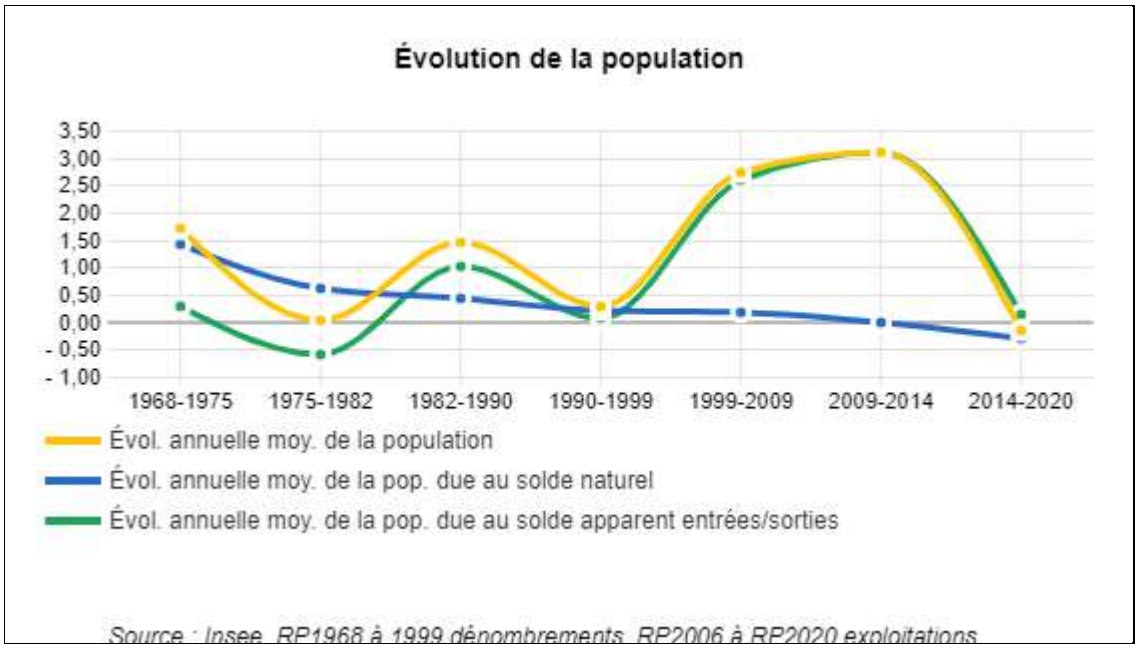
La tranche d'âge la plus importante de Biscarrosse est la tranche des 65 à 69 ans avec 725 femmes et 645 hommes pour un total de 1 370 personnes, soit 11 % de la population.

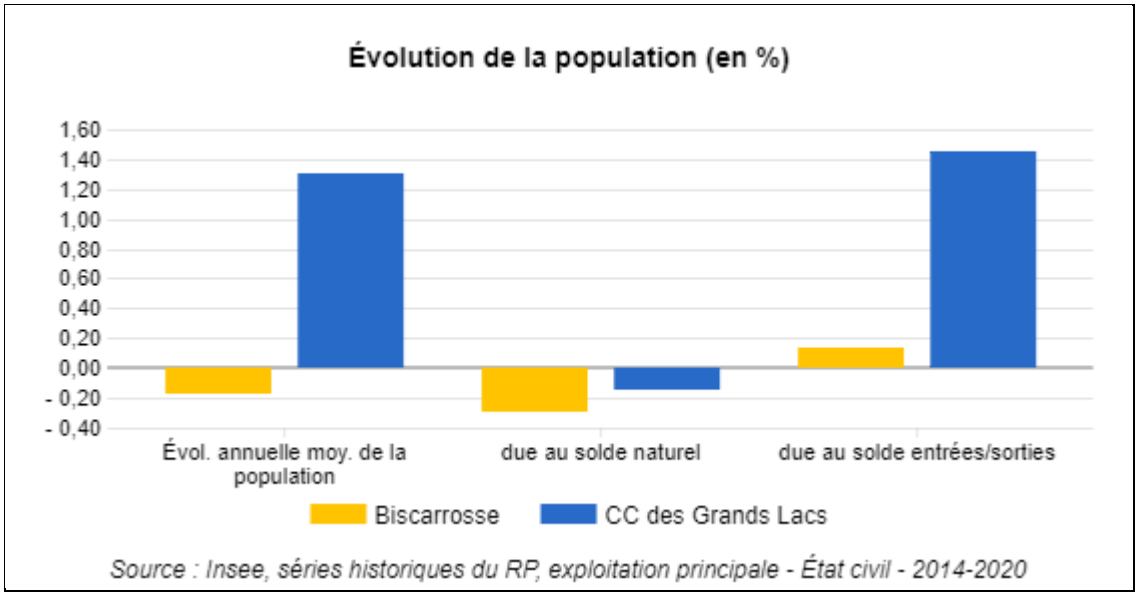
La seconde tranche d'âge de la population la plus importante de Biscarrosse est celle des 60 à 64 ans avec 589 femmes et 521 hommes soit 1 110 personnes.

La 3eme est celle des 70 à 74 ans avec 602 femmes et 484 hommes pour un total de 1 086 personnes.

La part des 75 ans et plus est de 14 %.

Au global, 38% de la population a plus de 60 ans en 2020 (cf tableau page 24), alors que ce chiffre était de 30,4% en 2012.





La progression de la population entre 2014 et 2020 est étroitement liée à un solde migratoire positif, expliquant l'évolution démographique. Quant au solde naturel, il reste faible et explique la tendance observée du vieillissement de la population.

Indicateurs	Biscarrosse
Variation de population (%)	-0,2
- due au solde naturel (%)	-0,3
- due au solde entrées/sorties (%)	0,1
Source : Insee, séries historiques du RP, exploitation principale - 2014-2020	

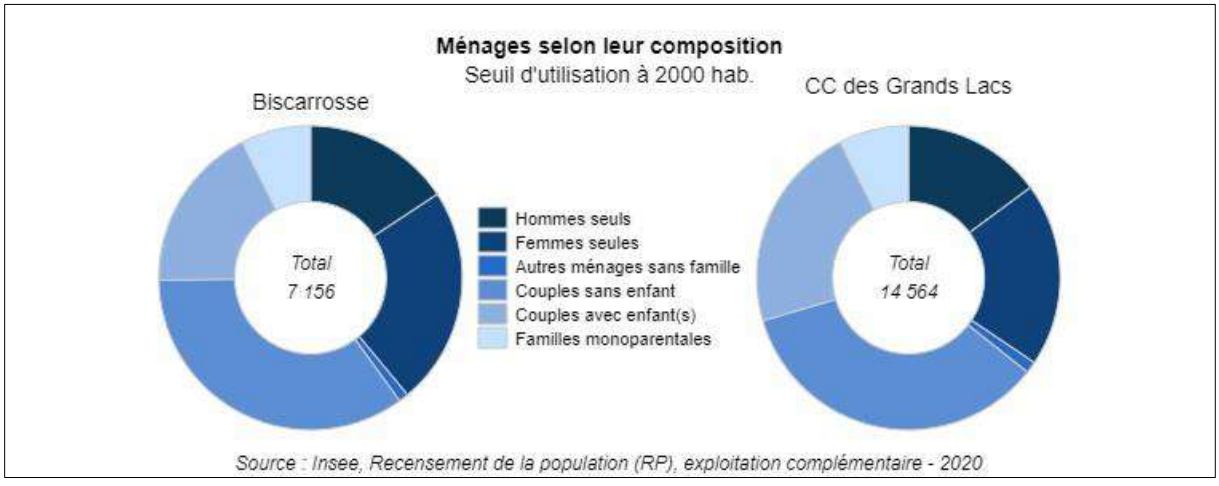
Population par grandes tranches d'âge		
	Nombre Biscarrosse	% Biscarrosse
0 à 14 ans	1855	13,2
15 à 29 ans	1510	10,8
30 à 44 ans	2225	15,9
45 à 59 ans	2905	20,7
60 à 74 ans	3595	25,6
75 ans ou plus	1944	13,9
Total	14034	100
Source : Insee, Recensement de la population (RP), exploitation principale - 2020		

Nombre de ménages à Biscarrosse

Le nombre de ménages à Biscarrosse est de 7160 en 2020.

2 797 ménages ne comptent qu'une personne, il y a 2 798 ménages de deux personnes, 792 ménages de trois personnes, 508 ménages de quatre personnes, 156 ménages de cinq personnes et enfin 39 ménages de six personnes ou plus.

Population et ménages	
Indicateurs	Biscarrosse
Population	14034
Densité de population (hab/km²)	87,5
Superficie (km²)	160,5
Nombre de ménages	7160
Source : Insee, séries historiques du RP, exploitation principale - 2020	



Le nombre de familles avec enfants habitant à Biscarrosse est de 1 624. Dont : 852 familles avec un seul enfant, 589 familles de deux enfants, 145 familles avec trois enfants, 38 familles qui ont quatre enfants ou plus.

Situation socio-économique :

Selon l'exploitation des données Insee, le taux d'actifs sur la commune est de 74%. Ce taux est identique à celui de 2012.

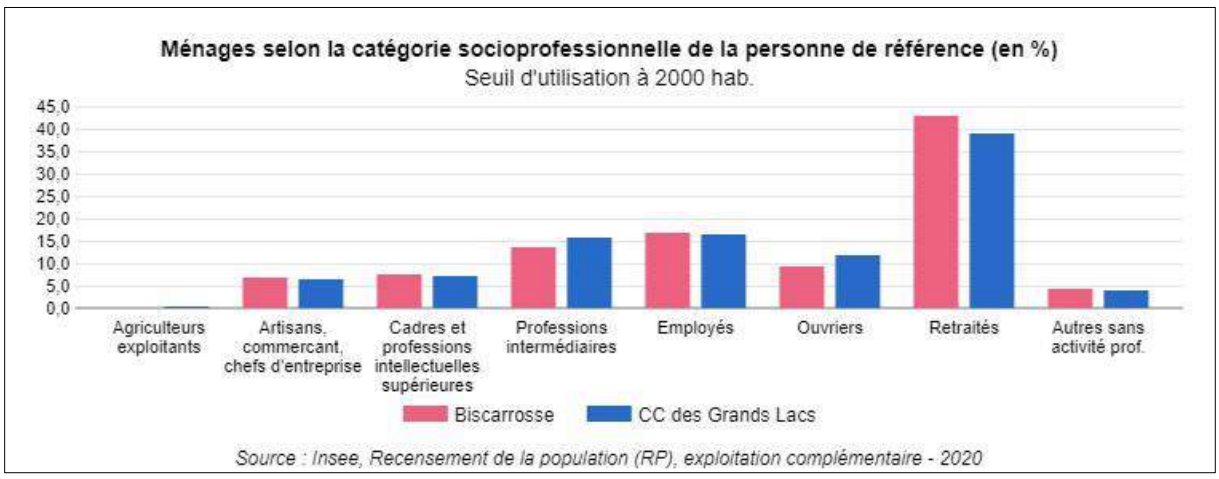
Population des 15-64 ans par type d'activité	
Indicateurs	Biscarrosse
Ensemble	7752
Actifs : (%)	74,1
- actifs en emploi (%)	62,2
- chômeurs (%)	11,8
Inactifs : (%)	25,9
- élèves. étudiants et stagiaires non rémunérés (%)	6,9
- retraités ou préretraités (%)	11,3
- autres inactifs (%)	7,8
Source : Insee, Rencensement de la population (RP), exploitation principale - 2020	

La population active est majoritairement composée des professions intermédiaires et des employés.

Les artisans, commerçants et chefs d'entreprises ne représentent que 10,8 %. Ce taux est identique à celui observé en 2012.

Le nombre d'agriculteurs exploitants a nettement diminué passant de 13 en 2012 à 3 en 2020.

Population active des 15-64 ans selon la catégorie socioprofessionnelle		
Seuil d'utilisation à 2000 hab.		
	Actifs Biscarrosse	CC des Grands Lacs
Ensemble	5734	13366
Agriculteurs exploitants	3	72
Artisans. commerçants. chefs entreprise	622	1307
Cadres et professions intellectuelles supérieures	694	1421
Professions intermédiaires	1471	3468
Employés	1982	4424
Ouvriers	936	2613
Source : Insee, Recensement de la population (RP), exploitation complémentaire - 2020		



Le taux de chômage est en hausse (15,9%) par rapport à 2012 où il était de 14,4%.

Chômage (au sens du recensement) des 15-64 ans	
Indicateurs	Biscarrosse
Nombre de chômeurs	915
Taux de chômage (%)	15,9
Part de femmes parmi les chômeurs (%)	58,7
Source : Insee, Recensement de la population (RP), exploitation principale - 2020	

Le taux de chômage des actifs (15/64 ans) de Biscarrosse est légèrement supérieur à celui de la communauté de communes des Grands Lacs (13,3%).

Emploi - Chômage		
Indicateurs	Biscarrosse	CC des Grands Lacs
Emploi total au lieu de travail	4895	8842
dont part des emplois salariés (%)	77,8	78,2
Taux d'activité des 15 à 64 ans (%)	74,1	75,1
Taux de chômage des 15 à 64 ans (au sens du recensement) (%	15,9	13,3
Source : Insee, Recensement de la population (RP), exploitation principale - 2020		

Le taux d'actifs en emploi dans la zone est particulièrement élevé : 99,6% alors qu'il est de 76,7% à l'échelle de la communauté de communes.

Emploi et activité		
Indicateurs	Biscarrosse	CC des Grands Lacs
Nombre d'emplois dans la zone	4895	8842
Actifs en emploi résidant dans la zone	4912	11532
Indicateur de concentration d'emploi	99,6	76,7
Taux d'activité des 15 ans ou plus (%)	47,9	51,5
Source : Insee, Recensement de la population (RP), exploitation principale, lieu de travail - 2020		

La taille des établissements employant les actifs : près de 25% des établissements n'a pas de salarié et plus de 65% comprend entre 1 et 9 salariés. Il s'agit donc d'un tissu de petites entreprises qui concentrent les actifs.

A l'échelle intercommunale, la part des établissements sans salariés n'est que de 19,8%.

Etablissements	
Indicateurs	Biscarrosse
Nb étab. actifs employeurs au 31/12	713
Part étab. sans salarié dans les étab. actifs employeurs au 31/	24,7
Part étab. de 1 à 9 salariés dans les étab. actifs employeurs au	65,8
Part étab. de 10 salariés ou plus dans les étab. actifs employe	9,5
Source : Insee, Fichier LOcalisé des Rémunérations et de l'Emploi Salarié (Flores) - 2021	

Etablissements		
Indicateurs	Biscarrosse	CC des Grands Lacs
Nb étab. actifs employeurs au 31/12	713	1186
Part étab. sans salarié dans les étab. actifs employeurs au 31/	24,7	19,8
Part étab. de 1 à 9 salariés dans les étab. actifs employeurs au	65,8	69,6
Part étab. de 10 salariés ou plus dans les étab. actifs employe	9,5	10,5
Source : Insee, Fichier LOcalisé des Rémunérations et de l'Emploi Salarié (Flores) - 2021		

Les postes occupés par les actifs sont majoritairement dans les secteurs du commerce, des transports, et des services à 55,7%.

Plus de 25% concernent les postes dans l'administration publique, l'enseignement, la santé, et l'action sociale.

Postes dans les établissements	
Indicateurs	Biscarrosse
Postes dans les étab. actifs au 31/12	3307
Part de l'agriculture (%)	0,7
Part de l'industrie (%)	1,8
Part de la construction (%)	16,1
Part du commerce. transport. services (%)	55,7
Part de l'admin. publique. enseignement. santé et action socia	25,6
Source : Insee, Fichier LOcalisé des Rémunérations et de l'Emploi Salarié (Flores) - 2021	

La comparaison de ces indicateurs entre Biscarrosse et la Communauté de communes met en évidence pour celle-ci qu'un tiers des postes est occupé dans le secteur de l'administration publique, l'enseignement et la santé. On notera également que la part des actifs dans le secteur des services (55,7) à Biscarrosse est supérieure à celle observée à l'échelle de la communauté de communes (46,4).

Indicateurs	Biscarrosse	CC des Grands Lacs
Postes dans les étab. actifs au 31/12	3307	6429
Part de l'agriculture (%)	0,7	3,6
Part de l'industrie (%)	1,8	7,3
Part de la construction (%)	16,1	12,5
Part du commerce. transport. services (%)	55,7	46,4
Part de l'admin. publique. enseignement. santé et action socia	25,6	30,1
Source : Insee, Fichier LOcalisé des Rémunérations et de l'Emploi Salarié (Flores) - 2021		

Le tissu économique est donc marqué par le secteur public, le commerce et les services mais également dans une moindre mesure par le secteur de la construction. Cela s'explique par la présence du personnel (850 fonctionnaires) du Centre d'Essais « DGA Essais de missiles » qui reste un des plus gros employeurs de la commune, du personnel municipal, mais aussi des structures d'enseignement présentes sur le territoire communal.

2.1.2 Habitat

Données sur le parc de logements

Les données ci-après mettent en évidence le volume de logements construits selon l'Insee, soit 12 363 unités. La part de résidences principales est évaluée à plus de la moitié de la production, et un peu plus d'1/3 concerne la production de résidences secondaires.

Dans le volume produit, 2/3 concerne les maisons individuelles, 1/3 concerne les appartements.

On notera que plus de 60% des logements construits sont composés de 4 pièces et plus, soit de grands logements.

Indicateurs	Biscarrosse
Nombre de logements	12363
Part des résidences principales (%)	57,9
Part des rés. secondaires (yc log. occasionnels) (%)	38,7
Part des logements vacants (%)	3,4
Source : Insee, séries historiques du RP, exploitation principale - 2020	

Logements par catégorie		
	Nombre Biscarrosse	% Biscarrosse
Résidences principales	7160	57,9
Résid. secondaires et log. occasionnels	4781	38,7
Logements vacants	422	3,4
Total	12363	100
Source : Insee, séries historiques du RP, exploitation principale - 2020		

Logements selon leurs types		
	Nombre Biscarrosse	% Biscarrosse
Maisons	8458	68,4
Appartements	3785	30,6
Autres logements	121	1
Total	12363	100
Source : Insee, Recensement de la population (RP), exploitation principale - 2020		

Résidences principales selon le nombre de pièces		
	Nombre Biscarrosse	% Biscarrosse
1 pièce	78	1,1
2 pièces	556	7,8
3 pièces	1644	23
4 pièces	2232	31,2
5 pièces ou plus	2650	37
Total	7160	100
Source : Insee, Recensement de la population (RP), exploitation principale - 2020		

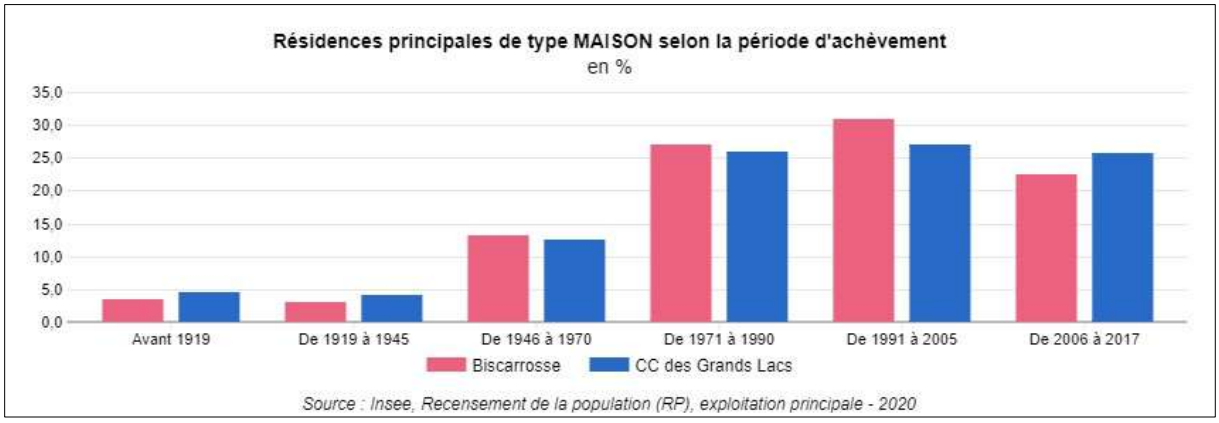
Selon les données ci-dessous, on observe que 45 % des résidences principales construites avant 2018, ont été achevées avant 1990.

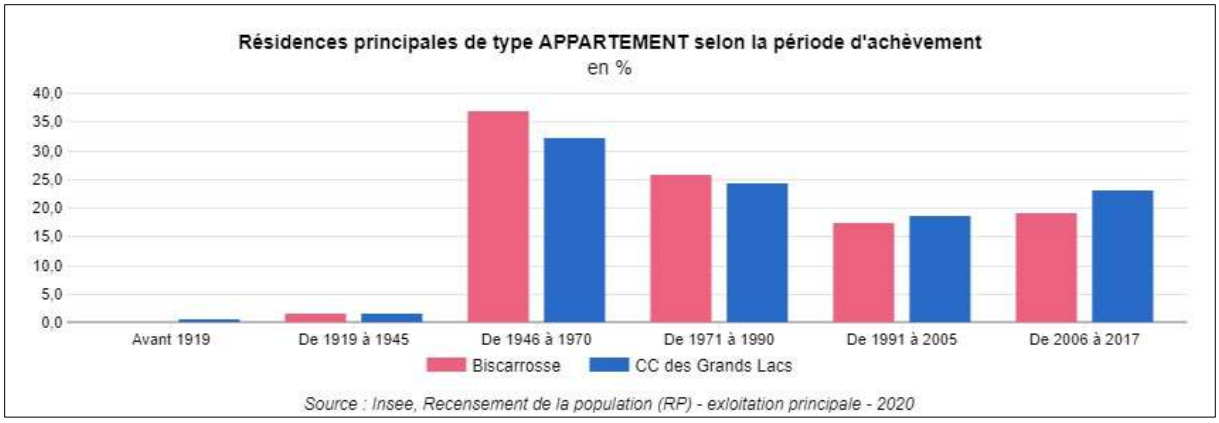
Résidences principales construites AVANT 2018 selon la période d'achèvement		
	Nombre Biscarrosse	% Biscarrosse
Avant 1919	174	2,5
De 1919 à 1945	180	2,6
De 1946 à 1970	1369	19,8
De 1971 à 1990	1840	26,7
De 1991 à 2005	1865	27
De 2006 à 2017	1474	21,4
Total	6903	100
Source : Insee, Recensement de la population (RP), exploitation principale - 2020		

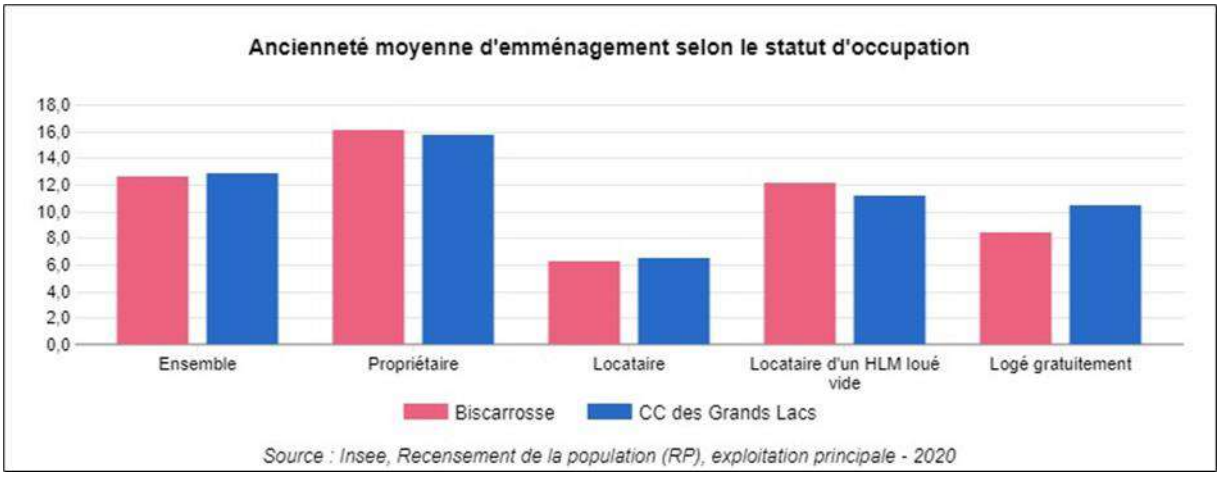
On relèvera dans les tableaux ci-dessous que plus de 53% de résidences principales de type maison ont été réalisées entre 1991 et 2017, et 61% des appartements ont été construits entre 1946 et 1990.

La tendance à la construction de maisons individuelles s'est donc accentuée dans les 30 dernières années. Ce n'est donc pas un processus récent.

Résidences principales de type MAISON selon la période d'achèvement	
en %	
Indicateurs	Biscarrosse
Avant 1919	3,5
De 1919 à 1945	3
De 1946 à 1970	13,1
De 1971 à 1990	27
De 1991 à 2005	31
De 2006 à 2017	22,4
Source : Insee, Recensement de la population (RP), exploitation principale - 2020	
Résidences principales de type APPARTEMENT selon la période d'achèvement	
en %	
Indicateurs	Biscarrosse
Avant 1919	0,1
De 1919 à 1945	1,5
De 1946 à 1970	36,8
De 1971 à 1990	25,6
De 1991 à 2005	17,2
De 2006 à 2017	18,9
Source : Insee, Recensement de la population (RP) - exloitation principale - 2020	





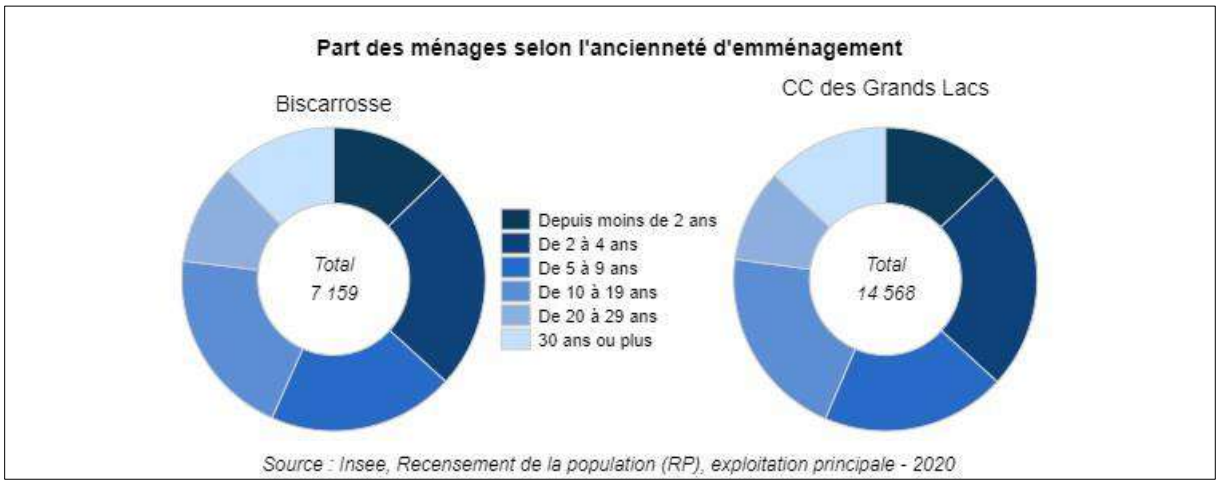


On relèvera ci-après que seulement 39,5 % ont emménagé il y a plus de 10 ans et 32% ont emménagé depuis moins de 4 ans. La majorité des ménages (63%) sont des propriétaires (4539).

Ancienneté d'emménagement dans la résidence principale	
	Population des ménages
Ensemble	13926
Moins de 2 ans	1895
De 2 à 4 ans	3562
De 5 à 9 ans	2967
10 ans ou plus	5502
Source : Insee, Recensement de la population (RP), exploitation principale - 2020	

Nombre de ménages selon l'ancienneté d'emménagement	
	Nombre de ménages Biscarrosse
Ensemble	7160
Moins de 2 ans	915
De 2 à 4 ans	1718
De 5 à 9 ans	1423
10 ans ou plus	3103
Source : Insee, Recensement de la population (RP), exploitation principale - 2020	

On notera dans ce graphique que la part des ménages selon l'ancienneté d'aménagement (majoritairement moins de 9 ans) est concordant entre la commune de Biscarrosse et les Grands Lacs.



Résidences principales selon le statut d'occupation		
Indicateurs	Biscarrosse Valeur	Évol.2009-2020
Propriétaires	4539	40.1%
Locataires	2380	19.5%
- dont locataires d'un logement HLM loué vide	383	5.9%
Logés gratuitement	240	14.4%
Ensemble	7160	32.6%
Source : Insee, Recensement de la population (RP), exploitation principale - 2020		

Résidences principales selon le statut d'occupation	
	Biscarrosse
Propriétaires	4539
Locataires HLM loué vide	383
Locataires hors HLM loué vide	1998
Logés gratuitement	240
Total	7160
Source : Insee, Recensement de la population (RP), exploitation principale - 2020	

PROGRAMMATION DE LOGEMENTS DANS LE SCOT DU BORN

Le nombre total de logements programmés sur la période 2018-2035 soit 18 ans est estimé à 3493 avec une déclinaison par période de 6 ans :

-Période 2018-2023 : 1270 logements soit 212 logements par an.

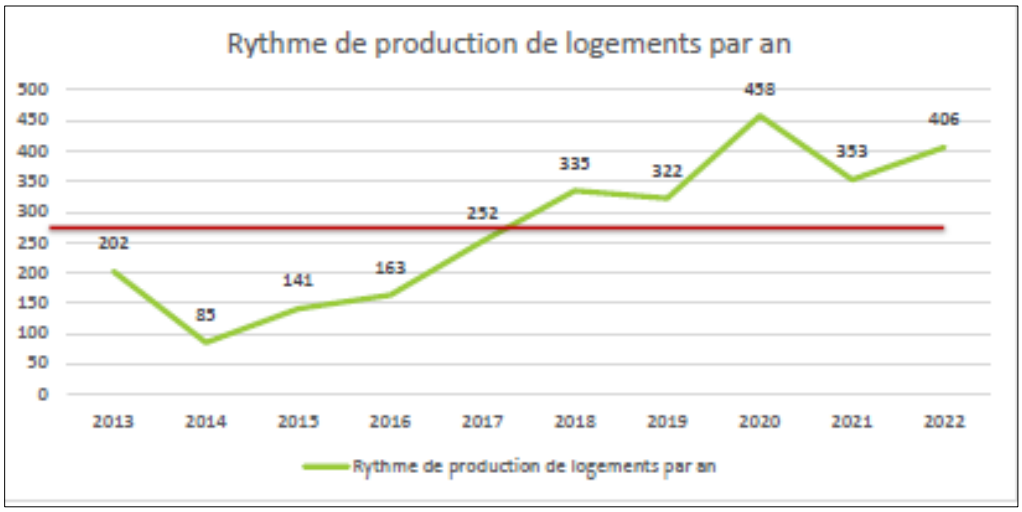
-Période 2024-2029 : 1164 logements soit 194 logements par an.

-Période 2030-2035 : 1058 logements soit 176 logements par an.

- Soit en moyenne sur la période de 18 ans : 194 logements par an pour Biscarrosse.

La production à 2022 (SITADEL)

Le rythme de production de logements par an est représenté ci-dessous :



Selon les données Sitadel sur la période 2013-2022, le rythme de production de logements est de 271 logements par an pour 194 logements prévus au SCOT.

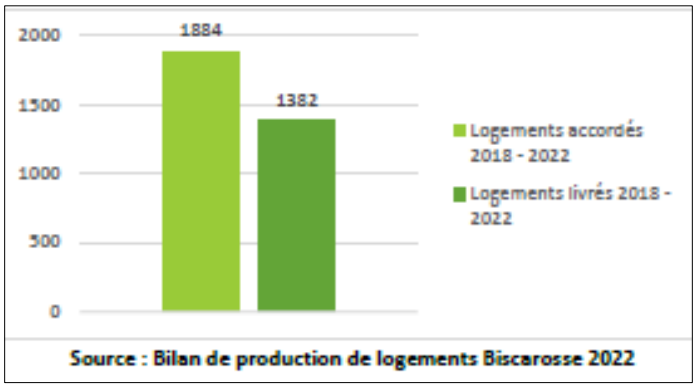
Sur la période 2018-2022, le rythme de production de logements est de 375 logements par an pour 212 logements prévus au SCOT sur la période 2018-2023.

En conclusion, les rythmes de production de logements par an sur Biscarrosse sont supérieurs à ceux prévus au SCOT du Born.

Le rythme de production de logements par an d'après l'exploitation des fichiers de permis de construire est représenté dans le graphe ci-dessous en distinguant les logements accordés et les logements livrés :

Par rapport aux objectifs du SCOT du Born de 1060 logements sur les 5 ans de la période 2018-2022, on constate que les 1382 logements livrés sont plus proches de ces objectifs avec 322 logements de plus soit + 23%.

Bilan de la production de logements (*source : Etude habitat ville de Biscarrosse*)



Le parc de logements dans la ZAC Lapuyade

Notons que La ZAC de Lapuyade 1 compte 742 logements qui se décomposent en 3 principales typologies représentant respectivement 53 % d'habitat collectif, 20 % d'habitat individuel groupé, et 27 % de lots pavillonnaires en construction libre.

Le parc de logements sociaux :

Le parc de logements sociaux est de 504 unités dont 437 de la société XL Habitat et Claisienne : 67.

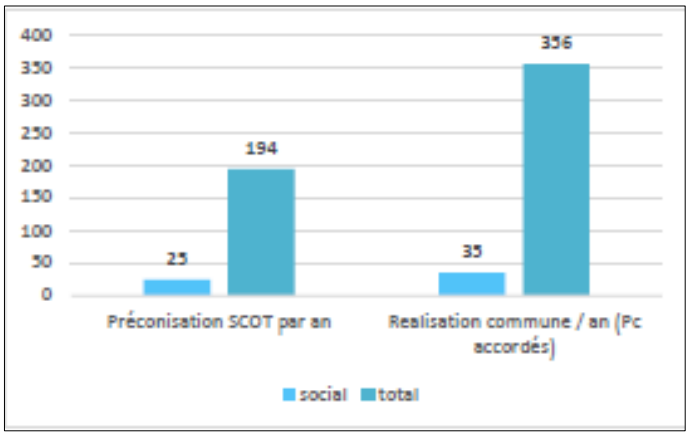
Le quartier Lapuyade permettra la construction de 57 logements sociaux supplémentaires.

RÉCAPITULATIF "PARC LOCATIF"

SITUATION	NOMBRE
Rue André Gide (barre)	15
Rue du Coudiney (barre)	33
Rue Emile Zola (barre)	65
Rue de l'Equipage (barre)	31
Rue Montaigne (barre)	29
Rue Pelic (barre)	50
Rue Saint-Vincent de Paul (barre)	87
Rue Pelic (semi collectif)	12
Rue de l'If (semi-collectif)	12
Rue du Romarin - Avenue Jean Bouin - Rue du Thym (ILN)	29
Cité Perche ARC-EN-CIEL - Impasse des Perdrix	8
Cité Mozart - Allée Francis Poulenc	6
Cité Touric - Rue de la Solidarité	36
Cité Impressionnistes - Rue Camille Pissaro (Lapuyade)	24
Les villas D'Aronnax (Clairsienne) - Rue de la Solidarité - Rue du Cap	34
Les villas de Neuville (Clairsienne) - Rue du Capitaine Nemo	33
TOTAL GÉNÉRAL	504

Sur la période récente 2020-2022 la production de 35 logements sociaux réalisés par an est supérieure aux objectifs du SCOT.

Par ailleurs, on note la réalisation de 356 logements entre 2020-2022, soit 162 logements de plus que la préconisation du SCOT.



Les besoins recensés en logement social en décembre 2022 (*source commune de Biscarrosse*)

1- Nombre

785 foyers inscrits au registre national

216 foyers Biscarrossais + 150 foyers du canton = 46%

2- Typologie

T2	T3	T4	T5 ET +	TOTAL
47%	31%	17%	5%	100%

27% souhaitent un logement individuel (maison ou R+1)

3- Revenus mensuels

0-1500€	1500-2500€	2500-3500€	+3500€	TOTAL
53%	25%	19%	3%	100%

4- Motifs de la demande

Trop cher	Handicap/santé	Inadapté	Divorce	Sans logement	Repris/vendu	Autres	TOTAL
24%	17%	10%	15%	12%	6%	16%	100%

Les besoins de logements saisonniers :

La problématique du logement des saisonniers est majoritairement posée pour les activités touristiques. Les postes logés sont principalement destinés aux profils qualifiés (ex : cuisinier, moniteur de voile, hôtesse d'accueil, serveur qualifié). Les besoins en hébergement se situent essentiellement à Biscarrosse.

Le nombre de travailleurs saisonniers est estimé à environ 2 900 en 2021 dans les trois villes de Biscarrosse, Parentis et Sanguinet.

Les données ci-dessous sont issues d'une enquête menée par Nomad'.

Les demandes en logement sont majoritairement sur le secteur de Biscarrosse plage (environ 65% des demandes), puis Parentis-en-Born (27%), suivi de Biscarrosse bourg et de Sanguinet (8%).

Les 2 900 travailleurs estimés sont répartis comme suit :

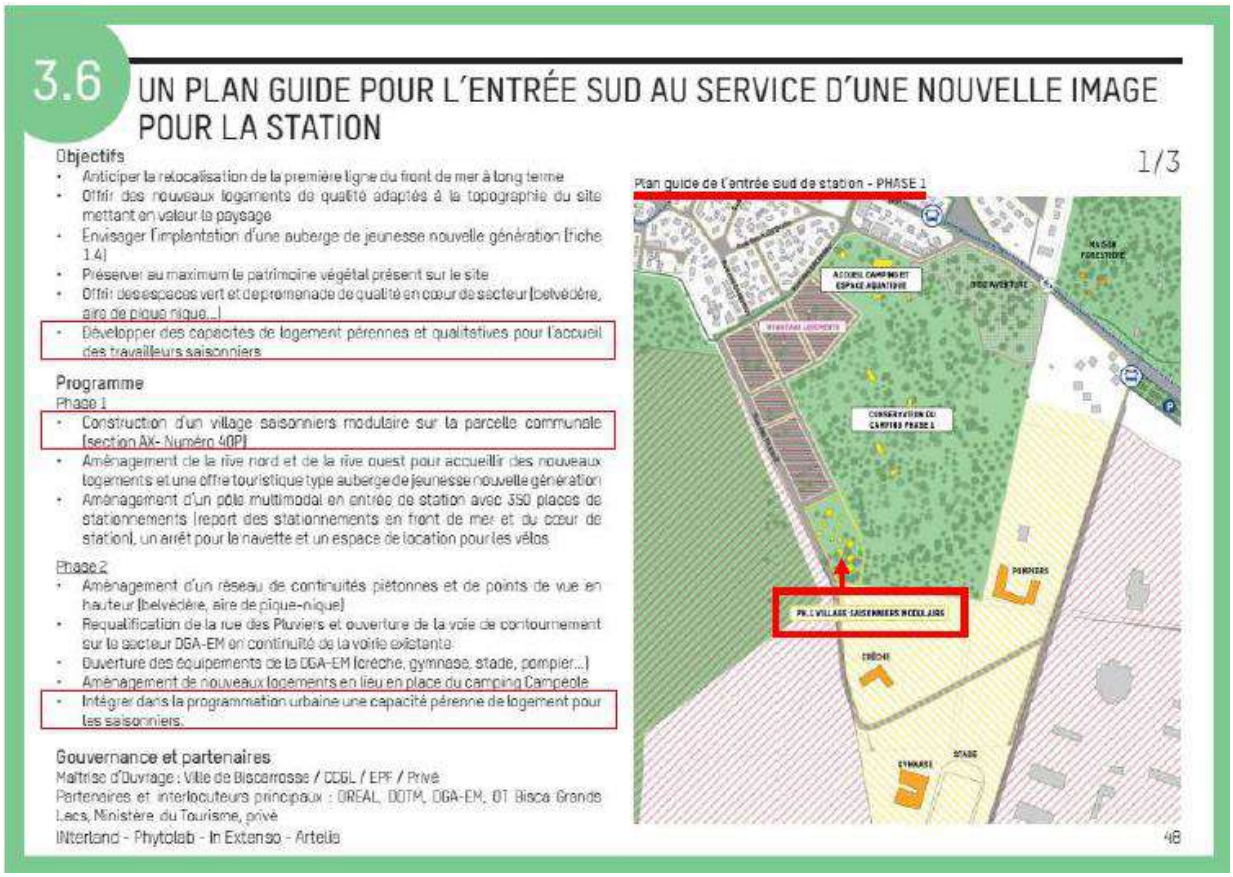
Répartition des emplois par commune

Les 2 900 travailleurs estimés sont répartis comme suit :

Communes	Nombre de travailleurs saisonniers estimés	Répartition des saisonniers par commune
Biscarrosse plage	1048	35.5%
Biscarrosse Lac	518	17.5%
Biscarrosse bourg	408	14%
Sanguinet	278	9.5%
Parentis-en-Born	687	23.5%

Source : étude de terrain Nomad', 2021

On citera ici l'étude ADS et ses conclusions :



3.6 UN PLAN GUIDE POUR L'ENTRÉE SUD AU SERVICE D'UNE NOUVELLE IMAGE POUR LA STATION

1/3

Objectifs
- Anticiper la relocalisation de la première ligne du front de mer à long terme
- Offrir des nouveaux logements de qualité adaptés à la topographie du site mettant en valeur le paysage
- Envisager l'implantation d'une auberge de jeunesse nouvelle génération (fiche 1.4)
- Préserver au maximum le patrimoine végétal présent sur le site
- Offrir des espaces vert et de promenade de qualité en cœur de secteur (belvédère, aire de pique nique...)
- Développer des capacités de logement pérennes et qualitatives pour l'accueil des travailleurs saisonniers

Programme

Phase 1
- Construction d'un village saisonniers modulaire sur la parcelle communale (section AX- Numéro 40P)
- Aménagement de la rive nord et de la rive ouest pour accueillir des nouveaux logements et une offre touristique type auberge de jeunesse nouvelle génération
- Aménagement d'un pôle multimodal en entrée de station avec 350 places de stationnements (report des stationnements en front de mer et du cœur de station), un arrêt pour la navette et un espace de location pour les vélos

Phase 2
- Aménagement d'un réseau de continuités piétonnes et de points de vue en hauteur (belvédère, aire de pique-nique)
- Requalification de la rue des Pluviers et ouverture de la voie de contournement sur le secteur DGA-EM en continuité de la voirie existante
- Ouverture des équipements de la DGA-EM (crèche, gymnase, stade, pompier...)
- Aménagement de nouveaux logements en lieu en place du camping Campéole
- Intégrer dans la programmation urbaine une capacité pérenne de logement pour les saisonniers.

Gouvernance et partenaires

Maîtrise d'Ouvrage : Ville de Biscarrosse / CCGL / EPF / Privé

Partenaires et interlocuteurs principaux : DREAL, DDTM, DGA-EM, OT Bisca Grands Lacs, Ministère du Tourisme, privé

INterland - Phytolab - In Extenso - Artelia

Plan guide de l'entrée sud de station - PHASE 1

48

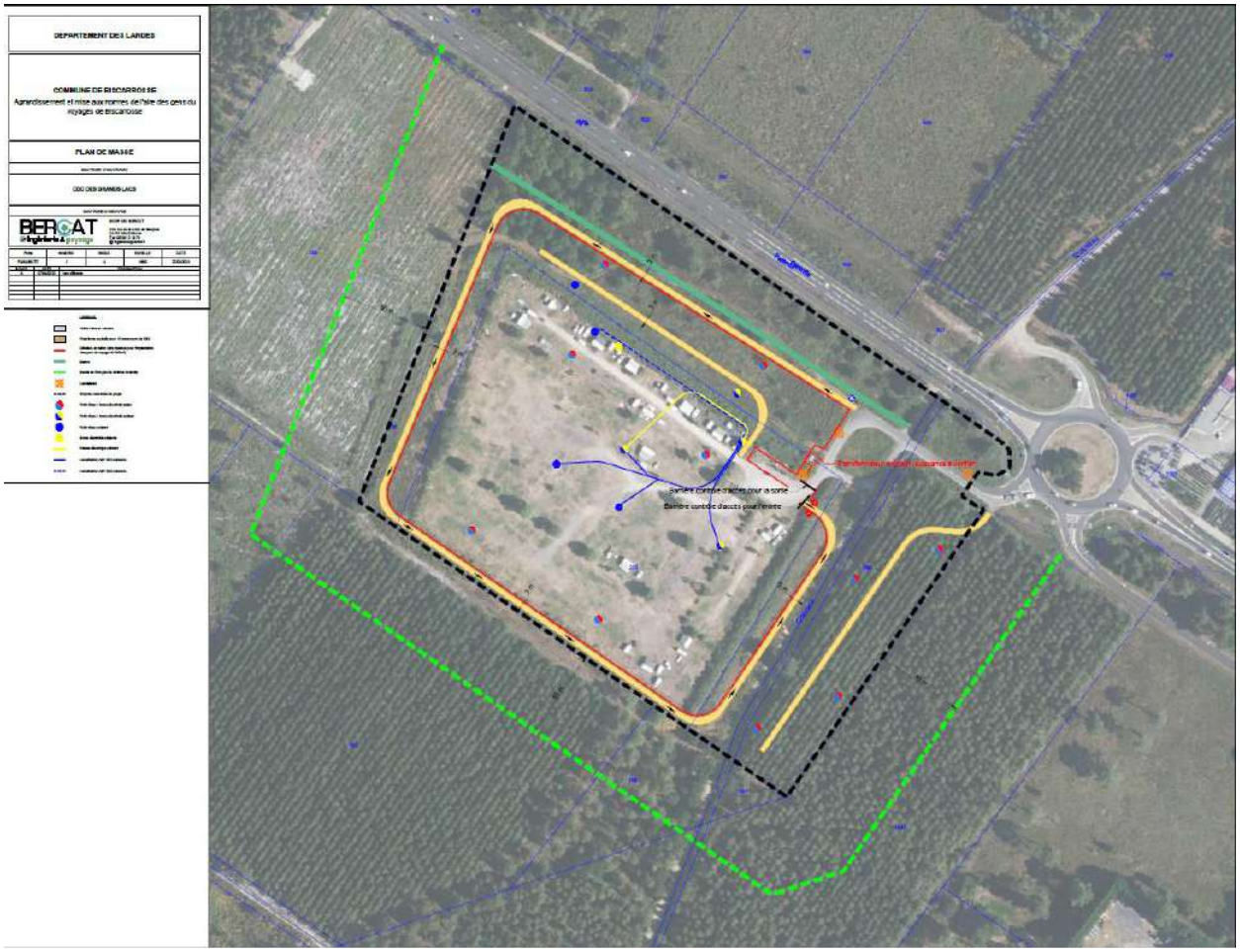
Les logements spécifiques : Aire des gens du voyage en projet d'extension

Conformément à la réglementation et en application de ce plan départemental d'accueil des gens du voyage, Biscarrosse a ouvert, en été 2006, une aire de grand passage d'une capacité de 200 caravanes environ.

Cette aire se situe sur la route de Parentis-en-Born, à proximité de l'aérodrome. Il s'agit de la deuxième aire de grand passage sur la Communauté de Communes des Grands Lacs, avec celle de Sanguinet qui peut accueillir une cinquantaine de caravanes.

Extrait PLU en vigueur

Un projet d'extension de cette aire d'accueil est en cours, comme figuré sur la carte ci-dessous.



2.1.3 Economie

Structuration de l'économie

La dynamique économique de Biscarrosse est localisée dans le centre-ville et ses commerces, les axes en entrée de ville et la zone d'activité économique de la Mountagnotte, et le secteur de la plage et ses commerces.

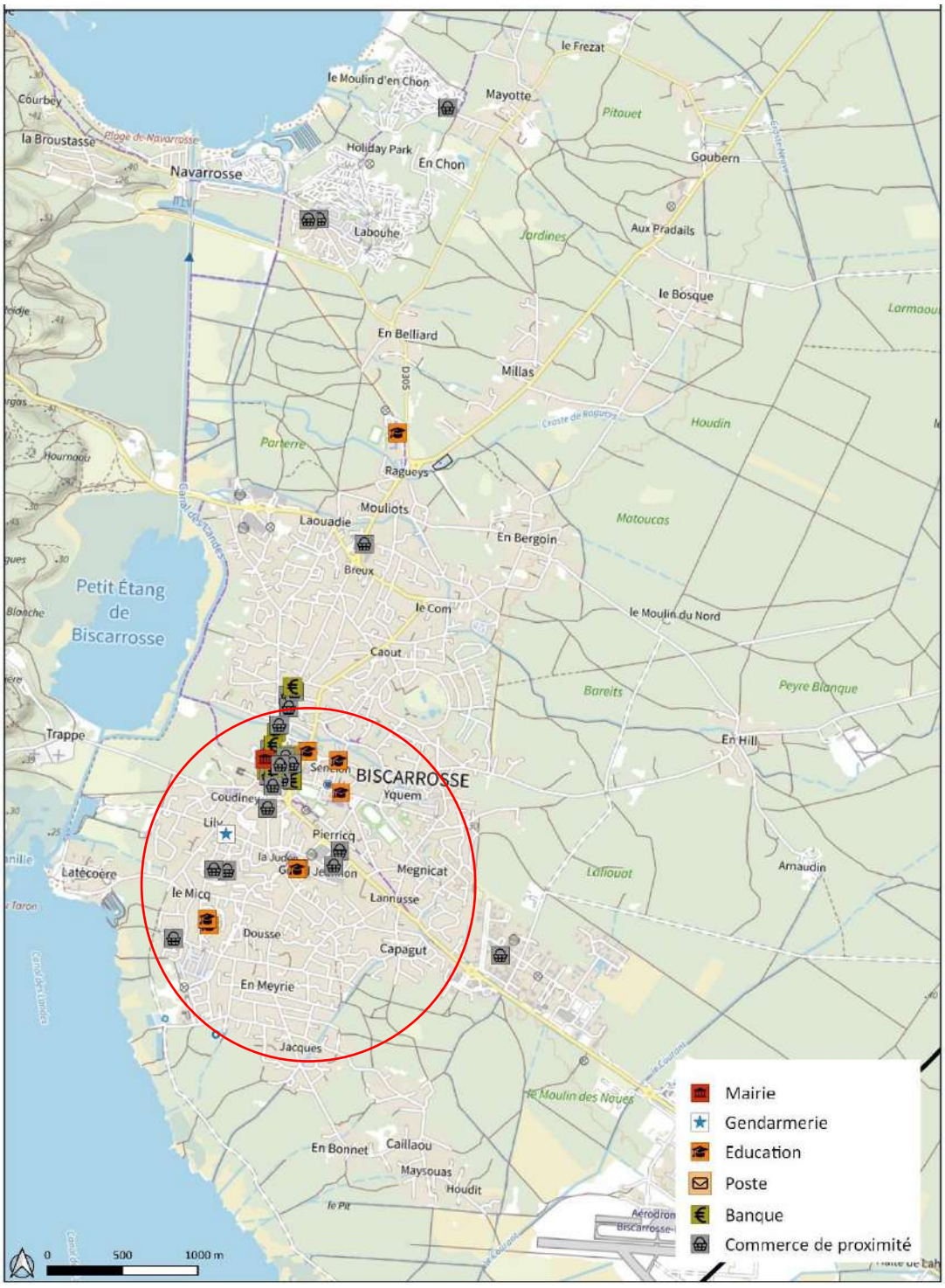
Le commerce de Biscarrosse est constitué de 143 établissements permanents hors réparation automobile, restauration et culture/loisirs (dont 17 Grandes et moyennes surfaces alimentaires et spécialisées). Ils font de Biscarrosse le premier pôle commercial de la Communauté de Communes des Grands Lacs.

Ce sont les commerces relatifs à l'équipement de la personne (50%) qui dominent très nettement. Bien que sensiblement moins présent, les commerces d'équipement de la maison (16%) participent à la même logique.

L'offre des commerces alimentaires (épicerie, boulangerie, boucherie-charcuterie, poissonnerie) est dimensionnée à la taille de la population résidente et regroupe 24 établissements (17%).

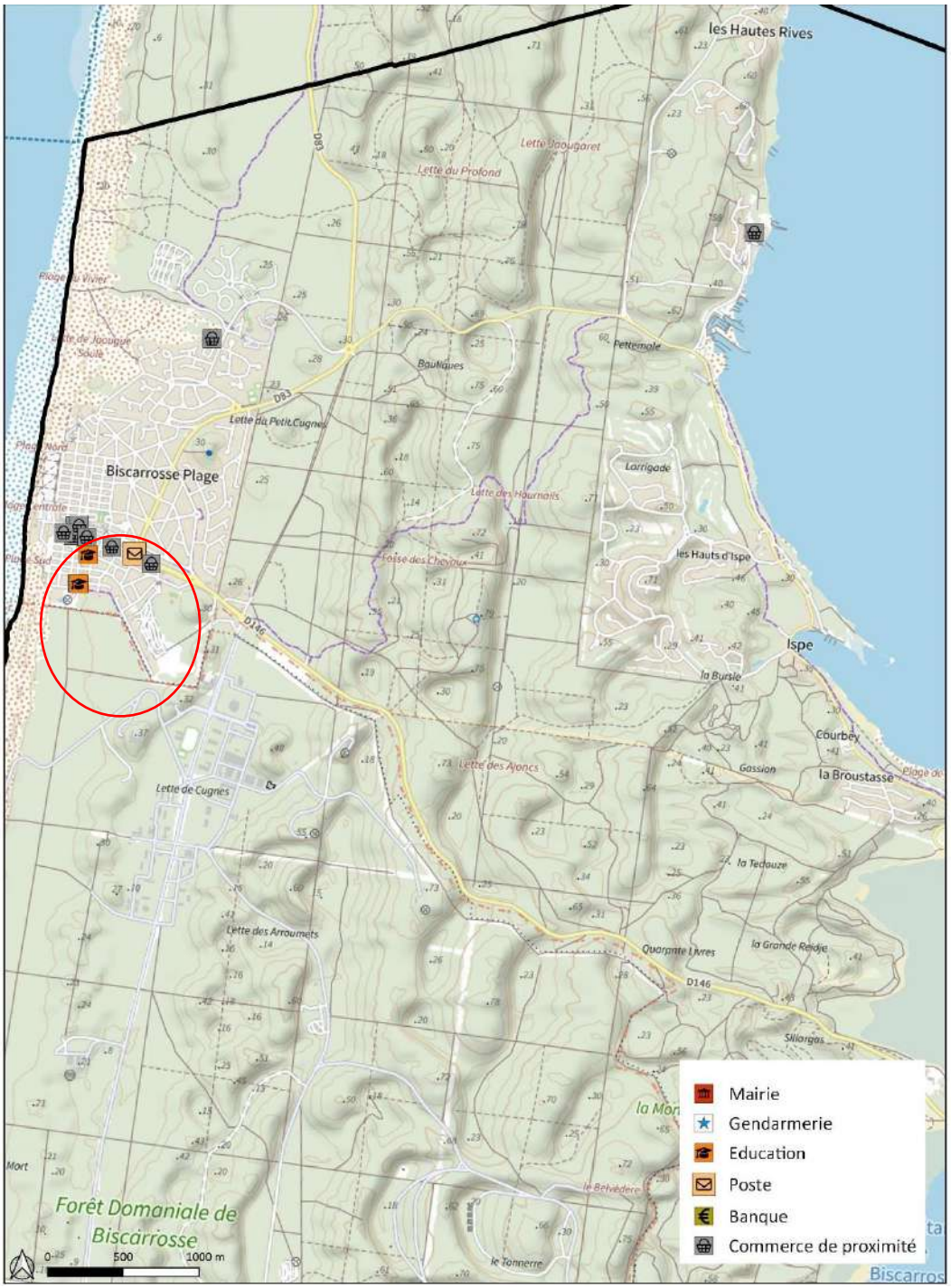
Ces établissements permanents sont complétés par l'équivalent en établissements saisonniers. Ils sont concentrés sur Biscarrosse-Plage et concernent essentiellement, outre la restauration, le secteur de l'équipement de la personne.

Les cartes ci-après sont issues de la Base Permanente de équipements, elles mettent en évidence les commerces de proximité, les banques, les bâtiments administratifs majeurs permettant de mesurer le niveau de l'appareil commercial dit de proximité.



Source BPE 2021

L'offre en commerces de proximité en centre-ville est située sur l'avenue de la République / avenue du 14 juillet. Un pôle plus compact dans le centre-ville se situe autour de la Place Marsan et de la rue de la Poste où la façade commerciale est continue et de qualité, qui se poursuit sur les avenues Georges Clemenceau et Alphonse Daudet.



L'offre en commerces de proximité (source BPE 2021) se concentre principalement le long de l'avenue de la Plage (tout particulièrement entre le boulevard d'Arcachon et le front de mer), place Dufau et sur le front de mer.

On notera que la Mairie annexe ne figure pas dans cette source de données de la BPE.

Commerce et ZAE :

Les marchés en centre-ville et secteur plage

Les marchés à l'année :

-Le vendredi de 8h à 13h, Place du Marché (Ville).

-Le dimanche de 8h à 13h, avenue Georges Clémenceau (Ville).

-Le samedi matin de 8h à 13h, Place Dufau (Plage).

Les marchés saisonniers de Biscarrosse Plage, Place Dufau :

-Tous les jours du 1er juillet au 31 août de 8h à 13h.

-Les deux derniers week-ends de juin de 8h à 13h.

-Les trois premiers week-ends de septembre de 8h à 13h.

-Marché nocturne tous les jours du 1er juillet au 31 août, de 20h à minuit.

Ces marchés constituent une offre complémentaire aux commerces de proximité déjà existants.

En ce qui concerne l'offre commerciale située en périphérie qui s'est développée à partir des années 2010, elle est constituée des secteurs suivants :

-La zone commerciale de ***« Pastebuch »*** située à l'entrée Sud-Ouest du Boug sur la RD 652 et comportant 10 grandes et moyennes surfaces spécialisées avec possibilité d'extension.

-La zone commerciale ***« Les Résiniers »*** au carrefour des avenues du Maréchal Lyautey et Georges Pompidou, regroupant autour du Super U, 5 grandes et moyennes surfaces spécialisées.

-La zone commerciale des Grands Lacs à ***« Laouadie »***, avenue de Laouadie au Nord-Ouest du bourg, comptant une vingtaine d'enseignes de grandes et moyennes surfaces spécialisées pour la plupart liées au groupe Leclerc.

On notera enfin l'existence d'une quatrième zone, plus petite et d'origine plus récente, au carrefour de la route de Bordeaux et de l'avenue de Laouadie, autour du Lidl, qui peut être considérée comme une extension de la précédente.

ZAE LA MOUNTAGNOTTE

La Communauté de Communes des Grands Lacs mène un projet de création d'une Zone d'Aménagement Concertée (ZAC) dans le but d'étendre la zone d'activités LA MOUNTAGNOTTE à Biscarrosse et pouvoir ainsi proposer du foncier économique à des porteurs de projets.

Cette extension a pour objectif la création d'une nouvelle offre en foncier économique pour les activités de commerce, service et artisanat.

Il s'agira d'organiser au mieux la répartition des activités sur la zone.

La zone d'activités "La Mountagnotte", située à l'entrée Est de Biscarrosse, présente une superficie de 60 hectares. Accessible depuis la RD 652, elle constitue un emplacement stratégique pour le territoire. Elle pourra s'étendre à terme sur 80 hectares, classés en AUXi au Plan local d'Urbanisme de Biscarrosse, soit un total de 140 hectares qui pourront être dédiés à des activités commerciales, industrielles et artisanales.

Dans un souci d'anticipation du transfert des ZA communales, la Communauté de Communes des Grands Lacs a lancé, sur la ZAE "La Mountagnotte", un mandat d'études de définition et de faisabilité relatives à la requalification et à l'extension de cette zone.

Ce mandat d'études a été confié à la Société d'Aménagement des Territoires et d'Equipement des Landes (SATEL) le 28 septembre 2015. La SATEL a donc coordonné et piloté les études destinées à définir les conditions techniques, économiques et administratives de la requalification et extension de cette zone d'activités.

Compte tenu de la situation foncière, sur la partie "extension" du projet, l'étude de la SATEL a révélé que l'outil à la fois plus approprié et le plus souple en termes de procédure pour étendre la ZAE "La Mountagnotte" était la Zone d'Aménagement Concertée (ZAC).

ALTAÏR

La zone comprend 100 entreprises (environ 120 emplois) répartis sur 11 lots.

Nombre de salariés dans les structures majeures implantées sur la commune :

- Le CEL (armée, essais missiles) : environ 500 salariés
- L'aérodrome (25 salariés)
- Leclerc Biscarrosse : environ 50 emplois

SYNTHESE

Biscarrosse est une commune caractérisée par le vieillissement de sa population, un regain démographique selon les dernières données Insee 2023, des emplois dans le secteur des services, des commerces, et du secteur public avec une qualité d'offre commerciale périphérique concurrençant les commerces de centre-ville.

Le tissu économique est marqué dans une moindre mesure par le secteur de la construction.

Le Centre d'Essais « DGA Essais de missiles » reste un des plus gros employeurs de la commune.

L'offre commerciale périphérique permet de répondre aux besoins d'un bassin de vie élargi, et pourrait être complémentaire à l'offre commerciale du centre-ville.

Un enjeu fort est identifié, celui d'assurer un développement équilibré de la commune en permettant une diversification de l'appareil commercial pour répondre aux besoins de la population permanente d'une part et estivale d'autre part.

Un enjeu centre/périphérie est identifié et pose des questionnements en termes d'attractivité, de réponse aux besoins, d'équilibre territorial.

L'agriculture et la sylviculture sur la commune

L'activité agricole est très peu représentative en termes d'activité économique et de revenus des ménages.

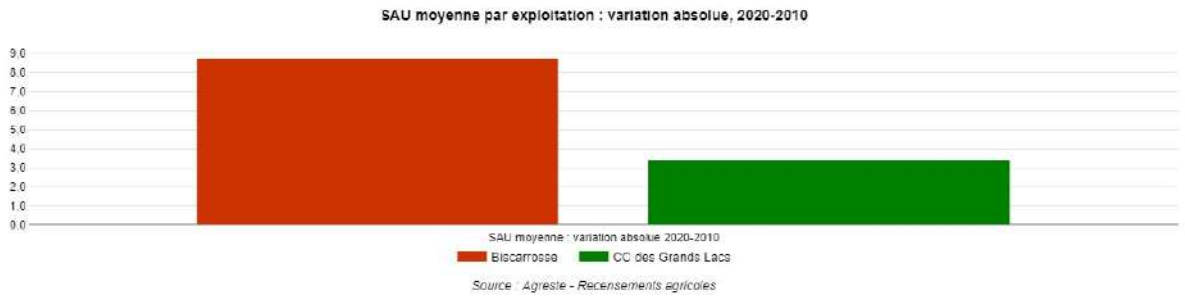
La Surface Agricole Utile est passée de 221 ha en 2010 à 218 ha en 2020, selon le dernier recensement AGRESTE 2020.

Le nombre d'exploitation est également en diminution, passant de 8 à 6 en 10 ans.

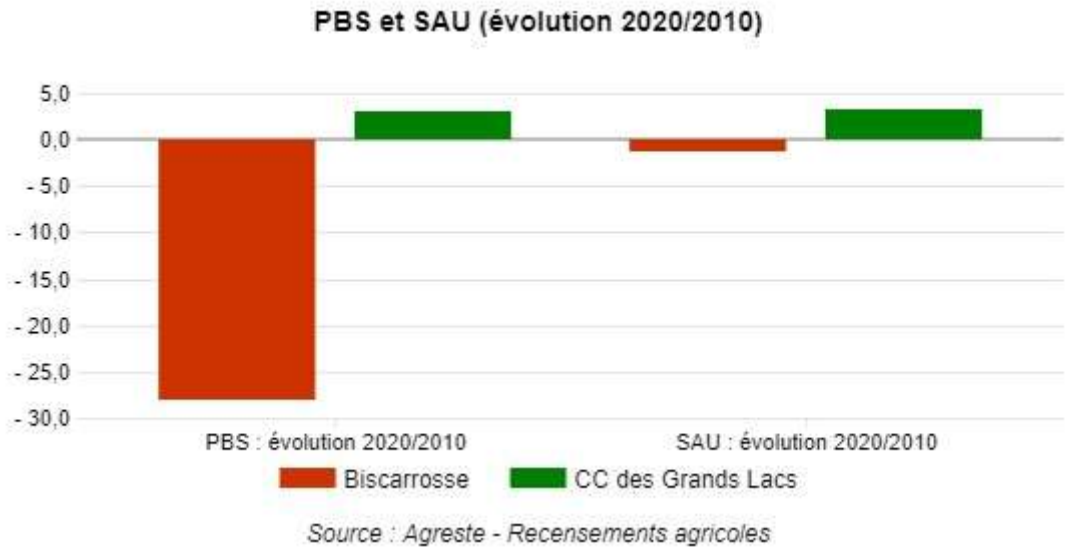
Indicateurs	Biscarrosse	CC des Grands Lacs
Nombre d'exploitations en 2020 (exploitations)	6	63
PBS en 2020 (milliers d'euros standard)	1 118	36 579
SAU en 2020 (ha)	218	5 489

Source : Agreste - Recensement agricole 2020

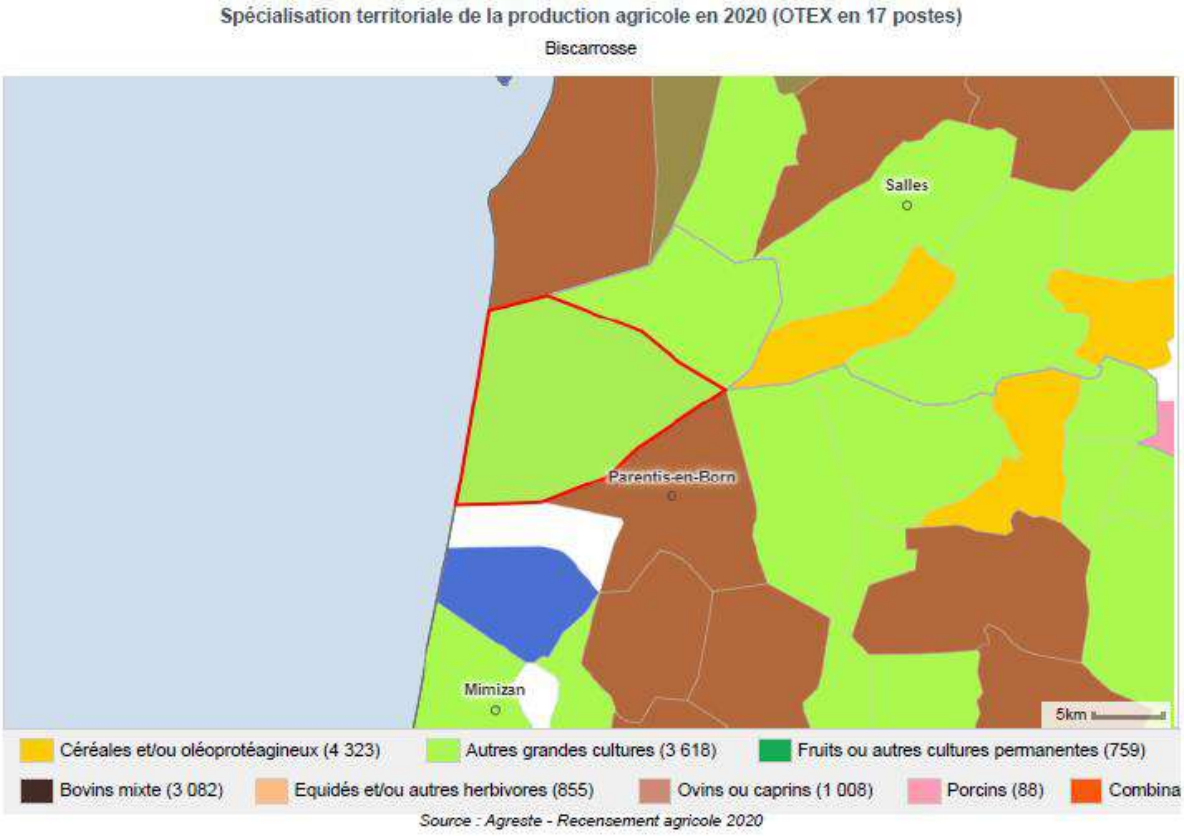
Figure 1 Evolution de la SAU et du nombre d'exploitation agricole sur le territoire



SAU moyenne par exploitation : variation absolue, 2020-2010		
Indicateurs	Biscarrosse	CC des Grands Lacs
SAU moyenne : variation absolue 2020-2010	8,7	3,4
Source : Agreste - Recensements agricoles		



PBS et SAU (évolution 2020/2010)		
Indicateurs	Biscarrosse	CC des Grands Lacs
PBS : évolution 2020/2010	-28,1	3
SAU : évolution 2020/2010	-1,3	3,2
Source : Agreste - Recensements agricoles		



Les surfaces sont principalement consacrées aux grandes cultures, essentiellement le maïs qui couvre plus de 90% des sols cultivés.

Les exploitations professionnelles (taille économique supérieure ou égale à 12 équivalent-hectares de blé et occupant au moins l'équivalent d'une personne occupée à trois quarts de temps), ne sont plus majoritaires (- 2 exploitations depuis 1988).

La commune de Biscarrosse s'insère dans la plus grande forêt cultivée d'Europe et présente un taux de boisement de l'ordre de 70% qui correspond à 13 663 ha de forêt. Elle est caractérisée par des boisements constitués essentiellement de pins maritimes et d'îlots de boisements de feuillus mixtes.

Ces 13 663 ha de forêt se répartissent entre 8 000 ha de forêt domaniale gérée par l'ONF, dont 2 200 ha appartenant à la commune de Biscarrosse, et de l'ordre de 5 000 ha de forêts privées.

La forêt domaniale et la forêt privée obéissent toutes deux au schéma de gestion sylvicole qui se décline par propriétaire de plus de 25 ha d'un seul tenant en plan simple de gestion. La propriété forestière est relativement morcelée : à côté de petites propriétés existent cependant de vastes domaines. Par les successions mais aussi par le souci de se prémunir des risques d'incendies, les parcelles d'un même propriétaire ne sont pas forcément groupées et leur accessibilité peut être variable.

Des éclaircies réalisées tout au long de la révolution du peuplement permettent de sélectionner les meilleurs individus qui conduiront à la haute futaie pour la production de bois d'oeuvre, élément premier du revenu de la forêt landaise. La coupe rase intervient entre 50 et 60 ans. De grandes disparités de production existent comme en témoignent les tables de production en cours chez les forestiers, compte tenu des caractéristiques physiques et hydrauliques de la lande.

La persistance du risque incendie et les nécessités de la gestion forestière ont contribué à la création d'Associations Syndicales Autorisées gérées et financées par les sylviculteurs propriétaires forestiers. Ceux-ci contribuent par leurs cotisations à la création et à la gestion de pistes et de points d'eau nombreux sur la commune.

On rappellera enfin que, même s'ils sont classés dans une zone constructible, les terrains de nature forestière demeurent soumis aux dispositions du code forestier et notamment de son article L.311-1. Ainsi, tout projet portant atteinte à la destination forestière d'un terrain devra préalablement obtenir une autorisation administrative de défrichement. Cette demande peut, dans certains cas, faire l'objet d'une décision de refus en application de l'article L311-3 du code forestier.

À Biscarrosse, comme dans toute la Grande Lande, la sylviculture du pin maritime est conduite en vue de la production de bois d'œuvre : celui-ci contribue à 80 % du revenu du sylviculteur.

La production de sciage résineux de pin maritime représente 30 % de la catégorie des sciages résineux en France, les parquets lambris plus de 70 %, les moulures en bois résineux 60 %, les emballages bois 60 %. Les principales scieries consommant les bois de Biscarrosse sont situées à Mimizan et Pontenx-les-Forges.

L'industrie du papier ainsi que celle du panneau et du charbon de bois actif (usine CECA de Parentis-en-Born) utilisent les bois d'éclaircies généralement très petits sous forme de copeaux.

Ainsi la forêt des Landes de Gascogne produit-elle 25 % des bois résineux français destinés à l'industrie papetière ou panneau et 100 % de la production nationale de kraft liner. Les papeteries de Mimizan (Groupe Gascogne) et de Facture (SMURFIT) absorbent l'essentiel des bois de papeterie du secteur de Biscarrosse.

La double destination des bois (sciage et bois d'industrie) assure une diversification des débouchés et un équilibre indispensable à la sylviculture.

Le chiffre d'affaires de la forêt landaise représente environ 15 milliards d'euros et génère 1,4 milliards d'euros d'excédent commercial à l'exportation.

26 000 emplois dépendent de la filière bois en Aquitaine, laquelle en matière de sciage et de papeterie est en général concentrée sur la Côte Atlantique. Les activités forestières sont particulièrement représentées dans le pays de Born, tant en production forestière qu'en transformation (sciage, parquet et lambris, moulures, papier verger frictionné, charbon de bois activé).

Au final, la sylviculture joue un rôle réel dans la valorisation économique du territoire communal. Ses principaux enjeux tournent autour de la poursuite de la modernisation des structures et du parcellaire et de l'exploitation.

Après les diverses tempêtes qui ont fortement affecté le massif (tout particulièrement le Pays de Born) au cours des 15 dernières années, la filière est confrontée à de multiples incertitudes et à des mutations qui peuvent rapidement la fragiliser. Le défrichement en vue de créer des espaces agricoles (notamment dans les zones de landes humides très favorables au développement de cultures céréalières) est certes moins fort aujourd'hui qu'il y a quelques années.

La forêt représente un enjeu majeur à différents titres : feux de forêt, clairière habitée, lieux de loisirs, multiplicité des propriétaires et structures foncières :

- Forêt domaniale (Etat) gérée par l'ONF,

- Forêt de propriétaires privés, gérée par plans de gestion approuvés,

- Forêt communale (Domaine privé de la commune) gestion déléguée à l'ONF,

- Forêt usagère (Domaine public de la commune) à laquelle est grevée un droit d'usage du bois de chauffe pour les biscarrossais.

Le secteur touristique : cadre et activités

Troisième ville du département des Landes, Biscarrosse est depuis près de 30 ans une commune touristique avec 14 000 habitants toute l'année et de 100 000 à 150 000 habitants durant les mois d'été.

Une population multipliée par 6.7 en période estivale soit 100 000 visiteurs simultanés pour 15 résidents.

La commune fait partie du territoire des Landes Côte Nord : région de **plages, lacs, dunes et forêt**s, avec pour limite la Gironde au Nord.

La commune de Biscarrosse est la plus étendue du département des Landes.

Elle est recouverte au 2/3 par la forêt.

L'eau, sous toutes ses formes, est omniprésente dans le paysage. Les deux lacs de Biscarrosse représentent une surface d'eau douce de 10 000 ha.

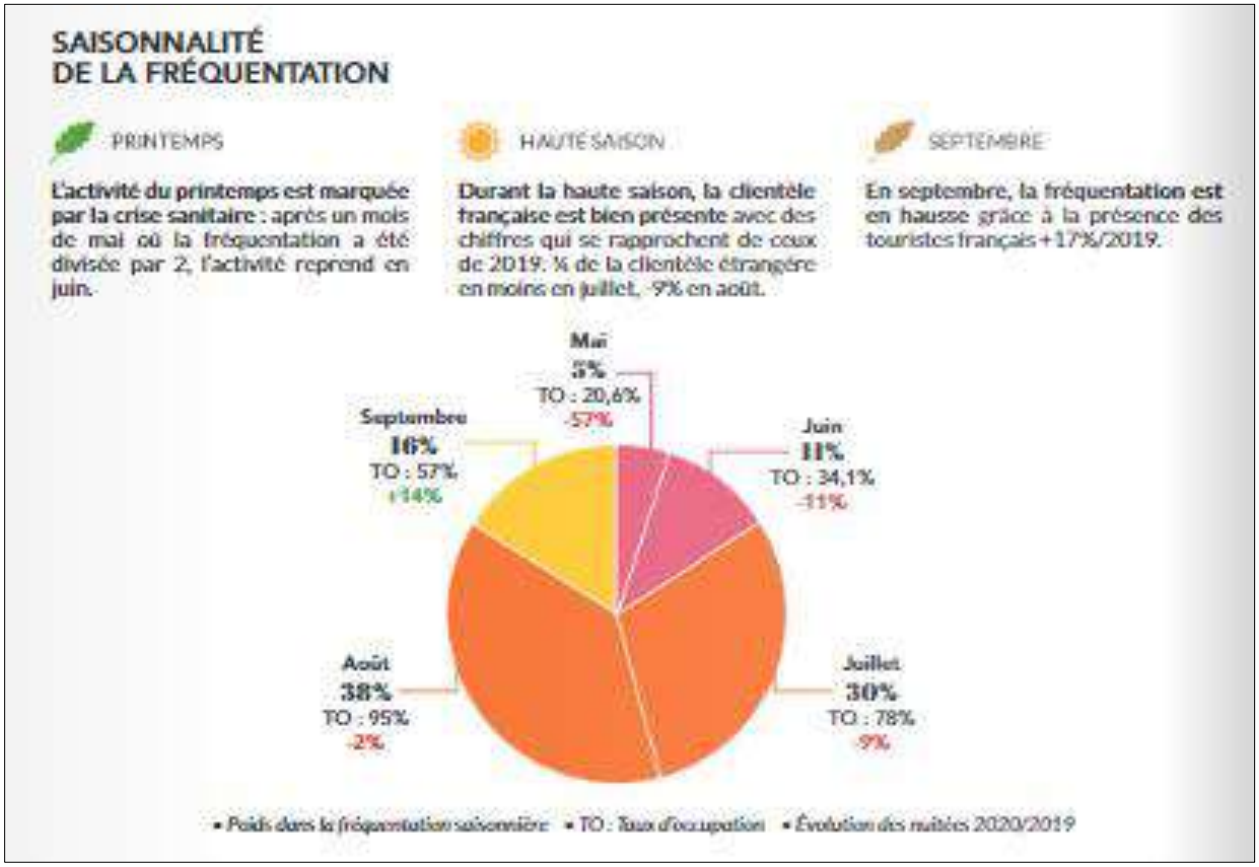
Avec les 15 kms de plage qui bordent l'Océan Atlantique, l'eau constitue un attrait majeur pour la station.

Organisée autour du centre-ville, des lacs, et des plages, la commune se trouve au milieu de la plus grande forêt d'Europe, la Forêt des Landes de Gascogne (1 200 000 ha de pins maritimes). Située à moins d'une heure de Bordeaux, capitale de la Région Aquitaine, à 1h30 de l'Espagne, Biscarrosse bénéficie d'une facilité de communication qui en fait une destination touristique en période estivale.

Un véritable maillage relie les 3 pôles de la station. Ainsi, avec 90 km de sentiers dédiés à la randonnée, répartis en 8 circuits différents et 40 km de pistes cyclables reliant, la Dune du Pilat (1/2 heure plus au nord) au sud des Landes.

Selon les professionnels du tourisme, la période de la saison touristique a tendance à ne plus se limiter au mois d'été, mais à s'allonger de Mai à Septembre.

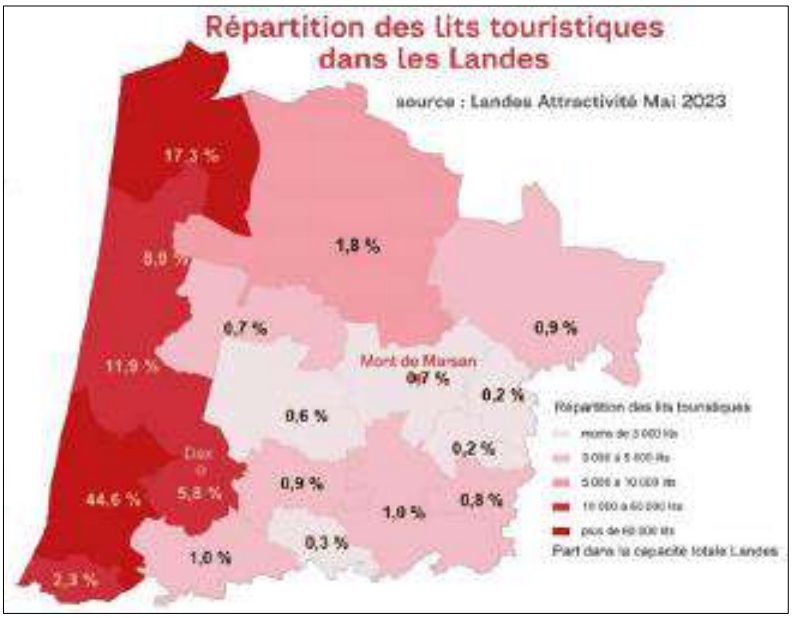
Selon un rapport sur le tourisme dans les Landes édité en 2021, sur les données de 2020, voici la fréquentation selon la saisonnalité.

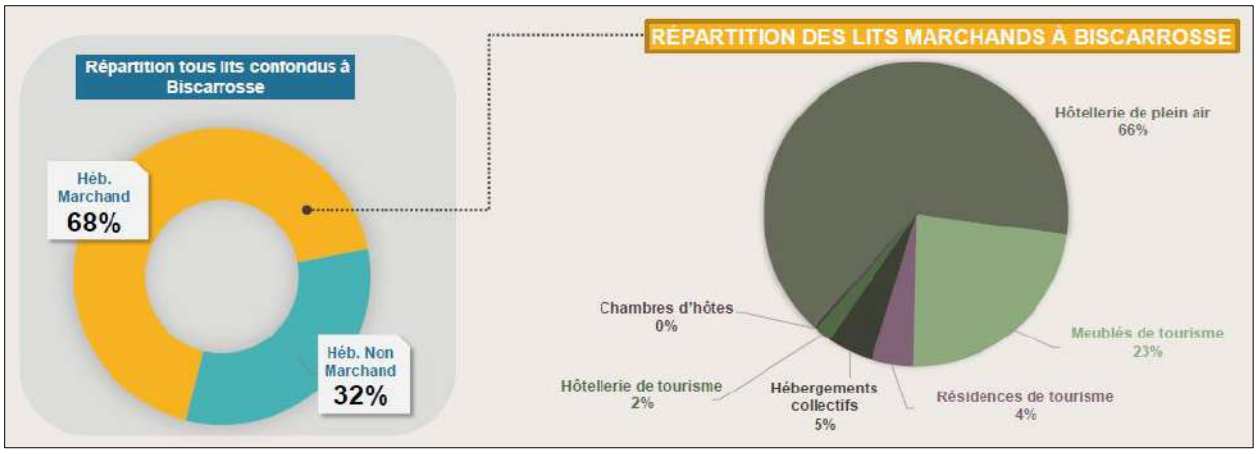


UNE IMPORTANTE CAPACITÉ D'HÉBERGEMENTS TOURISTIQUE

La commune propose une capacité totale de 32 795 lits touristiques, soit près de 60% de la capacité d'hébergements touristiques des Grands Lacs.

Les Grands Lacs concentre 17,3 % de la capacité touristique du département des Landes.





Source : Landes Attractivité-2023

Les 30 222 lits marchands sont marqués par le poids de l'hôtellerie de plein air et des meublés :

-66 % des lits marchands sont en Hôtellerie de Plein Air

-2% des lits en hôtellerie avec une offre de moyenne gamme (2 et 3 étoiles)

-Le reste de l'offre marchande est concentrée dans des locations touristiques meublées.

UNE POLARISATION DES HÉBERGEMENTS À BISCARROSSE PLAGE ET LAC

Le lac concentre 50% de la capacité marchande globale autour du Port de Navarrosse.

Le secteur plage concentre près du tiers de la capacité marchande avec un parc plutôt diversifié : hôtellerie de plein air en lisière du bâti, hébergements collectifs et hôtellerie traditionnelle.

Le secteur bourg concentre l'offre hôtelière (38% de la capacité de la commune), notamment ouverte à l'année.

Nombre et capacité des hôtels au 1er janvier 2020		
	Hôtels	Chambres
Ensemble	13	270
1 étoile	1	11
2 étoiles	6	112
3 étoiles	5	114
4 étoiles	1	33
5 étoiles	0	0
Non classé	0	0

Source : Insee en partenariat avec la DGE et les partenaires territoriaux en géographie au 01/01/2020.

Nombre d'autres hébergements collectifs au 1er janvier 2020		
	Hébergement	Nombre de places lit (1)
Ensemble	8	2494
Résidence de tourisme et hébergements assimilés	6	1204
Village vacances - Maison familiale	2	1290
Auberge de jeunesse - Centre sportif	0	0

(1) chambres, appartements, dortoirs...
Source : Insee en partenariat avec la DGE et les partenaires territoriaux en géographie au 01/01/2020.

L'OFFRE D'HÉBERGEMENTS TOURISTIQUES

	Nom	*	Capacité en lits	Période d'ouverture
	Hôtellerie			
1	Hôtel La Forestières	3*	98	Avril-octobre
2	Le grand Hôtel de la Plage	4*	80	Avril-octobre
3	Hôtel Atlantide	2*	66	Ouvert à l'année
4	Hôtel Restaurant Les Vagues	3*	59	Mars à novembre
5	Hôtel Le Relais	2*	50	Ouvert à l'année
6	Hôtel les Jardins de l'Ocean	2*	44	Ouvert à l'année
7	Hôtel La Ferme d'En Chon	3*	40	mai à octobre
8	Hôtel Saint Hubert	2*	38	Juillet à septembre
9	Hype Hôtel	3*	32	Ouvert à l'année
10	Hôtel Côte et Lac	3*	31	Mai à novembre
11	Hôtel Au Bon Landais	1*	26	Avril à novembre
12	Hôtel Restaurant la Caravelle	3*	22	Mai à novembre
13	Hôtel Restaurant Les Italiens	2*	20	Ouvert à l'année
	HPA			
1	Camping Campéole Plage Sud	3*	4 500	Avril-septembre
2	Camping de La Rive	5*	3 000	Avril-septembre
3	Camping Mayotte Vacances	5*	2 800	Mai-octobre
4	Camping Campéole-le vivier	3*	2 500	Mai-septembre
5	Camping Campéole Navarrosse	4*	1 434	Avril-septembre
6	Camping Bimbo	4*	1 000	Mai-septembre
7	Camping Lou Galip	4*	1 000	Mai-septembre
8	Camping Yelloh Village Maguide	2*	900	Avril-septembre
9	Camping les Ecureuils	4*	900	Juin-septembre
10	Camping résidentiel Les Fontaines de Nava	4*	690	Juin-septembre
11	Camping En Chon les Pins	3*	350	Avril-septembre
12	Camping Cantalaoude	3*	288	Avril-septembre

	Nom	*	Capacité en lits	Période d'ouverture
	HPA			
14	Atlandes Camping	2*	252	Mai-septembre
15	Holiday Park	1*	87	Avril-septembre
16	Aire naturelle de camping le Frezat	Non classé	75	Juin-septembre
17	Aire naturelle de camping Les Bruyères	Non classé	75	Mai-septembre
18	Aire naturelle de camping-Lafargue-Duport	Non classé	51	Mai-octobre
19	Camping Caravosse	Non classé	30	Mai-septembre
	Résidences de tourisme			
1	Résidence de tourisme Pierre & Vacances	3*	626	Février-octobre
2	Lagrange Vacances Les balcons de l'Océan	3*	300	Avril-septembre
3	Golf Ocean Résidences	Non classé	240	Mai-septembre
4	Océan Plage Résidences Atlantic Beach	Non classé	146	Avril-septembre
5	Résidence Au Pitot	Non classé	40	Mai-septembre
6	Complexe La Louisiane	Non classé	14	Juin-septembre
7	Résidence La Villa Belle	Non classé	14	Mai septembre
8	Résidence Calliope	Non classé	8	Mai-octobre
	Village Vacances			
1	Slow Village Lac	3*	460	Juin-octobre
2	Village Vacances La Jaougue Soule	3*	459	Juin-octobre
	Aire de camping-cars			
1	Aire du Vivier	180	180	Ouvert à l'année

INterland - Phytolab - In Extenso - Artelia

UNE QUALIFICATION DE L'OFFRE D'HÔTELLERIE DE PLEIN AIR, PRÉDOMINANTE SUR LA COMMUNE

L'offre est caractérisée par des établissements de grande capacité (moyenne de 1063 emplacements, 4 établissements de >2000 emplacements) et qualifiés (50% d'établissements 4 et 5*, 35% d'établissements 3*).

Selon les données de cette étude intitulée ADS réalisée en 2021 :

-Les campings représentent une emprise globale de 142,73 ha.

-Les aires naturelles représentent : 2,7 ha.

Selon l'étude Interland : « Quelques gros porteurs sous enseigne avec d'importantes capacités et une mosaïque de petits établissements. Une forte concentration sur la rive sud-est de l'étang de Sanguinet : zone de bâti quasiment continu desservi par une route spécifique, intégration paysagère peu qualitative (peu de traitement des abords, palissades basses, terrains éventuellement délimités par les forêts de pins notamment pour les établissements de gamme supérieure). Pas de porosité avec les zones d'habitations, peu de visibilité depuis le réseau viaire principal ».

L'étude Aménagement Durable des Stations réalisée en 2021 a mis en évidence une offre touristique ciblée autour des éléments suivants :

-Les plages océanes demeurent le principal levier d'attractivité de Biscarrosse

En 2017-2018, le plan plage a permis une meilleure complémentarité et connexion entre les 3 plages océanes via des aménagements légers et adaptatifs

-La valorisation des plages lacustres est aujourd'hui un axe de développement privilégié

-Un essor des pratiques cyclables pour de courts trajets : un usage encore essentiellement privé avec 63% des estivants venus avec leur propre équipement contre 76,5% en 2013 et un développement concomitant de l'offre locative

En parallèle, des clientèles sportives et itinérantes qui bénéficient de plusieurs aménagements dédiés (10 sites labellisés Accueil Vélo le long de la Vélodyssée)

-Plusieurs circuits de randonnée pédestre ont été aménagés sur la commune :

2 parcours de « geocaching » qui cible en priorité des clientèles familiales ainsi qu'un projet de création d'un sentier pédagogique du Vivier et de Cugnes, associé à un point d'accueil du public à la Maison Forestière.

2 centres équestres proposent des balades en forêt pour tous niveaux.

UNE OFFRE DE LOISIRS DIVERSIFIÉE, ESSENTIELLEMENT NAUTIQUES

-Une structuration de la filière surf et sports de glisse : 10 écoles de surfs (contre 5 il y a 10 ans).

-Une qualification de la chaîne de services pour répondre aux besoins spécifiques de cette filière.

-Un objectif parallèle de développement du tourisme halieutique qui offre un potentiel de « désaisonnalisation de la fréquentation ».

-La filière golfique, très ancrée dans le Département : un golf (27 trous) qui accueille environ 15 000 green fees /an et compte 370 membres annuels.

-Des loisirs à destination des familles et des jeunes, notamment le pôle structurant Bisc'Aventure, plus grosse infrastructure de loisirs de la commune accueillant 28 000 visiteurs annuels (multi-activités : accrobranche, activités à sensations…) de fin Mars à début Novembre.

-Plusieurs prestataires de loisirs aériens au départ de l'aérodrome.

UN LIEU CULTUREL D'ENVERGURE SUR LE SITE DE LATÉCOÈRE

2 Musées :

-Le musée historique de l'hydraviation constitue le 2e Musée du Département par sa fréquentation

-Le Musée des traditions

Des animations culturelles à la haute saison, dont le festival de cirque « Rue des Etoiles ».

SYNTHESE

La filière touristique est un atout pour la commune, c'est une filière économique structurante pour le territoire des Grands Lacs.

Biscarrosse est une station privilégiée par des clientèles fidèles et de proximité, en provenance des grandes aires urbaines du Grand Ouest et en conséquence une grande mobilité en toute saison sur un axe Nord/Sud soit des clientèles du Bassin d'Arcachon vers les Grands Lacs et inversement (cf Bilan Landes Attractivité).

Mais la fréquentation touristique de Biscarrosse caractéristique d'une station littorale et propice au tourisme balnéaire engendre des phénomènes de saturation des espaces en été, génère une forte pression touristique sur les espaces naturels, notamment en matière de stationnement.

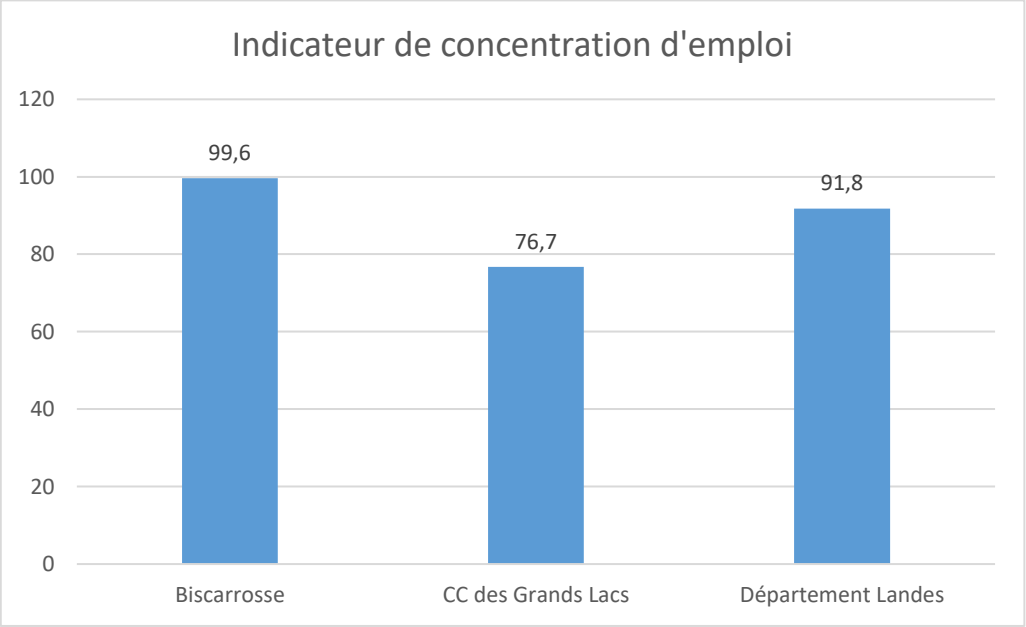
Le site Latécoère présente un enjeu fort de valorisation culturelle et patrimoniale pour densifier l'offre touristique et de loisirs de Biscarrosse dont pourrait bénéficier le centre-ville situé à proximité.

2.1.4 Les mobilités

Biscarrosse, une commune équilibrée entre territoire d'emploi et territoire résidentiel

Définition : l'indicateur de concentration d'emploi mesure le rapport entre le nombre d'emplois total d'un territoire et le nombre de résidents qui en ont un (en base 100). Cet indicateur permet d'apprécier la fonction de pôle d'emploi ou la fonction résidentielle d'un espace. À titre d'exemple, quand le nombre d'emplois sur un territoire est inférieur au nombre de résidents y ayant un emploi, alors ce territoire est qualifié de résidentiel.

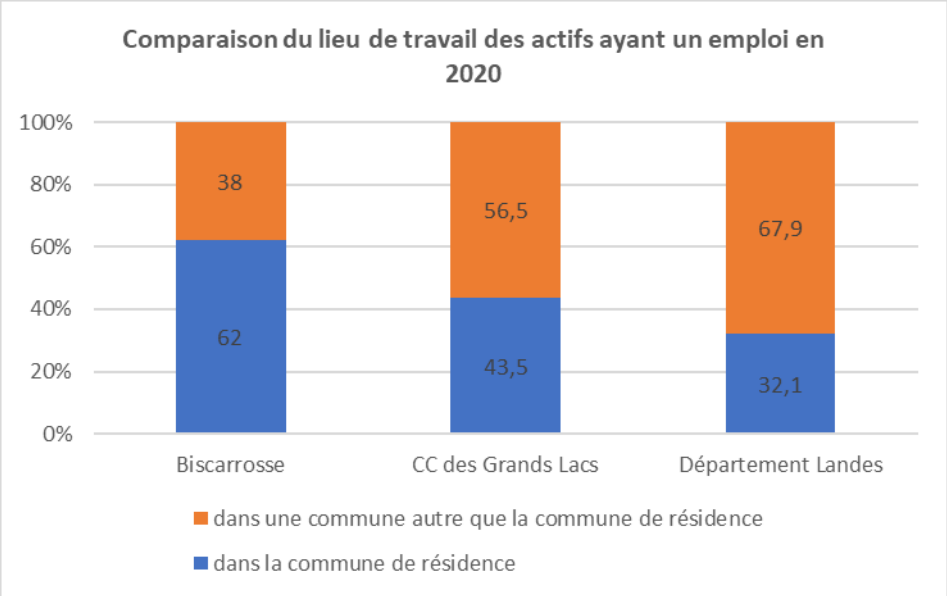
La commune de Biscarrosse compte en 2020, 4 895 emplois pour 4 912 actifs ayant un emploi résidant dans la commune. L'indicateur de concentration d'emploi est donc quasiment égal à 100 pour cette commune, ce qui en fait une commune très équilibrée entre pôle d'emploi et fonction résidentielle.



Source : INSEE RP 2020

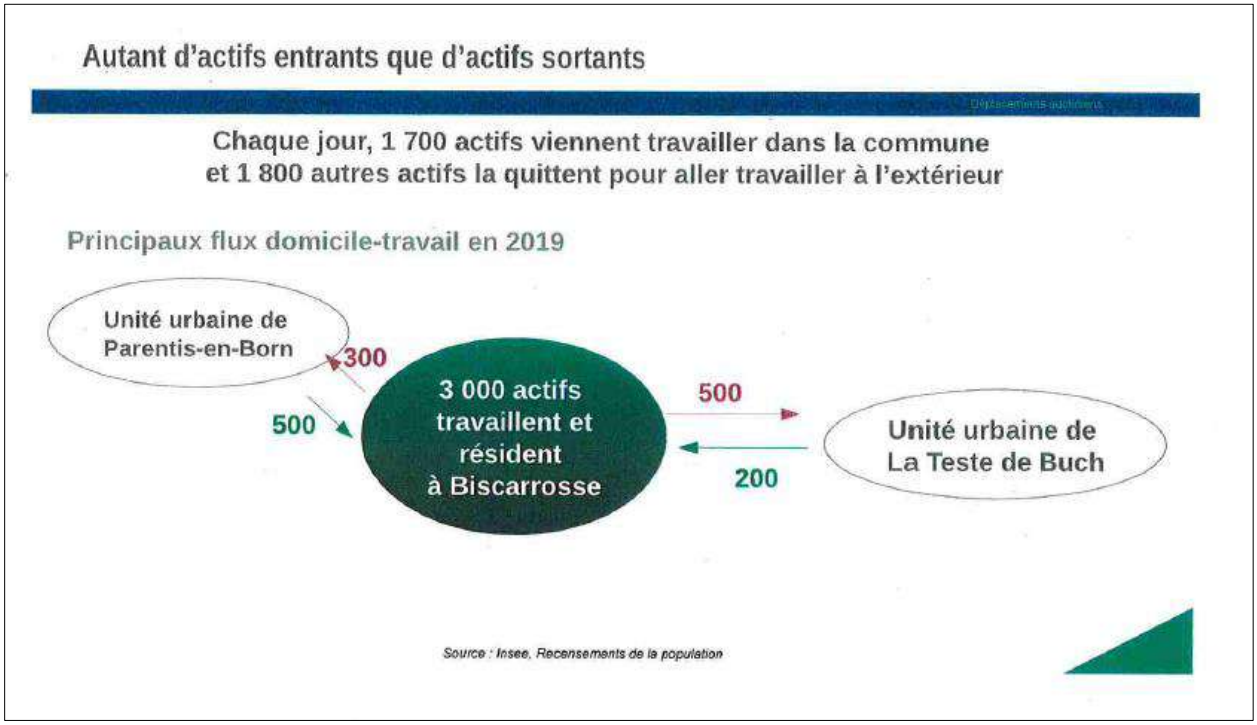
Biscarrosse, des habitants qui travaillent majoritairement dans leur commune

En 2020, 62% des actifs résidants à Biscarrosse travaillent dans la commune, soit 3 045 actifs.
Ce taux est très important comparé à la moyenne de la Communauté de Communes des Grands Lacs (43%) et du Département des Landes (32%).
Cette part importante s'explique par un secteur d'activité dynamique sur la commune, notamment lié au tourisme, permettant d'offrir un taux d'emploi important aux habitants de la commune.



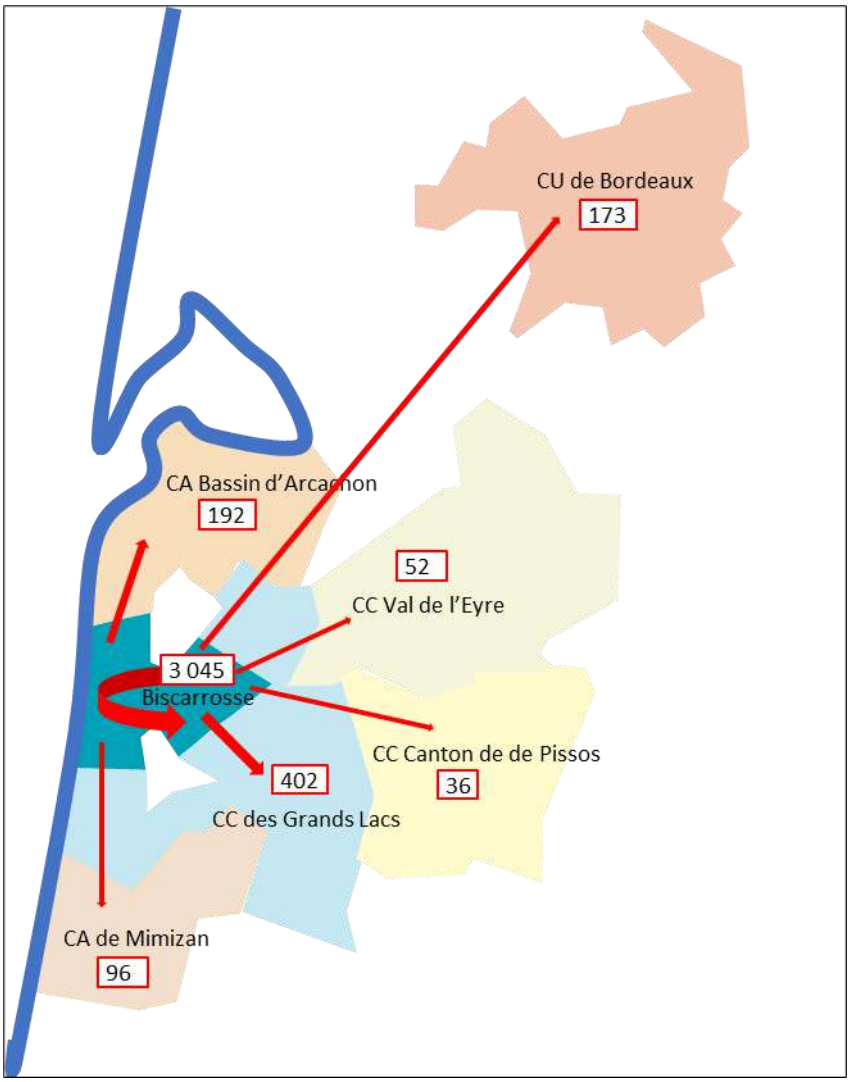
Source : INSEE RP 2020

38% des actifs de Biscarrosse se déplacent hors de la commune pour se rendre au travail, soit 1 867 actifs. La destination principale des actifs qui sortent de Biscarrosse pour aller travailler est la commune voisine de Parentis-en-Born (300 déplacements). Cela s'explique naturellement par la relation de proximité entre les deux communes. Ceci est corroboré avec le visuel ci-dessous transmis par La ville de Biscarrosse, issu des exploitations Insee.



Entre 2009 et 2020, la part et le nombre d'actifs de Biscarrosse travaillant dans une autre commune a augmenté de manière modérée, passant de 33% en 2009 à 38% en 2020. Cela s'explique par la diversité des emplois aux alentours et une tendance nationale d'éloignement des lieux de résidence et des lieux de travail.

On notera par ailleurs que les déplacements domicile-travail de Biscarrosse à destination de la Métropole de Bordeaux sont relativement faibles et représentent moins de 200 déplacements au quotidien dont moins de 100 déplacements à destination de la ville de Bordeaux.



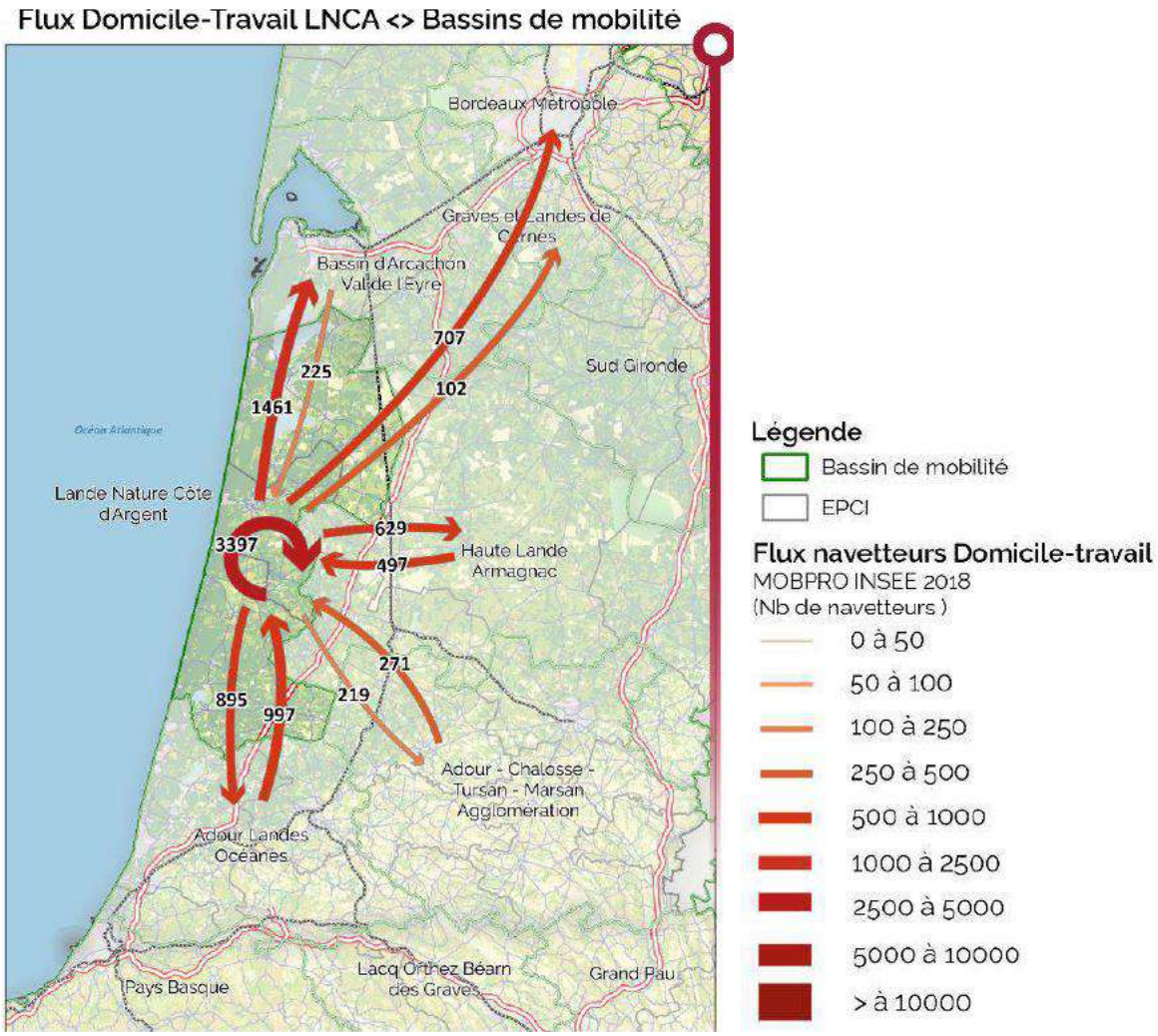
Les déplacements domicile-travail depuis Biscarrosse -Source INSEE RP 2020

L'origine principale des actifs qui viennent travailler à Biscarrosse est la commune de Parentis-en-Born (400 déplacements CCGL). Cela s'explique naturellement par la relation de proximité entre les deux communes et l'attrait de Biscarrosse en termes d'emplois pour les habitants de Parentis-en-Born.

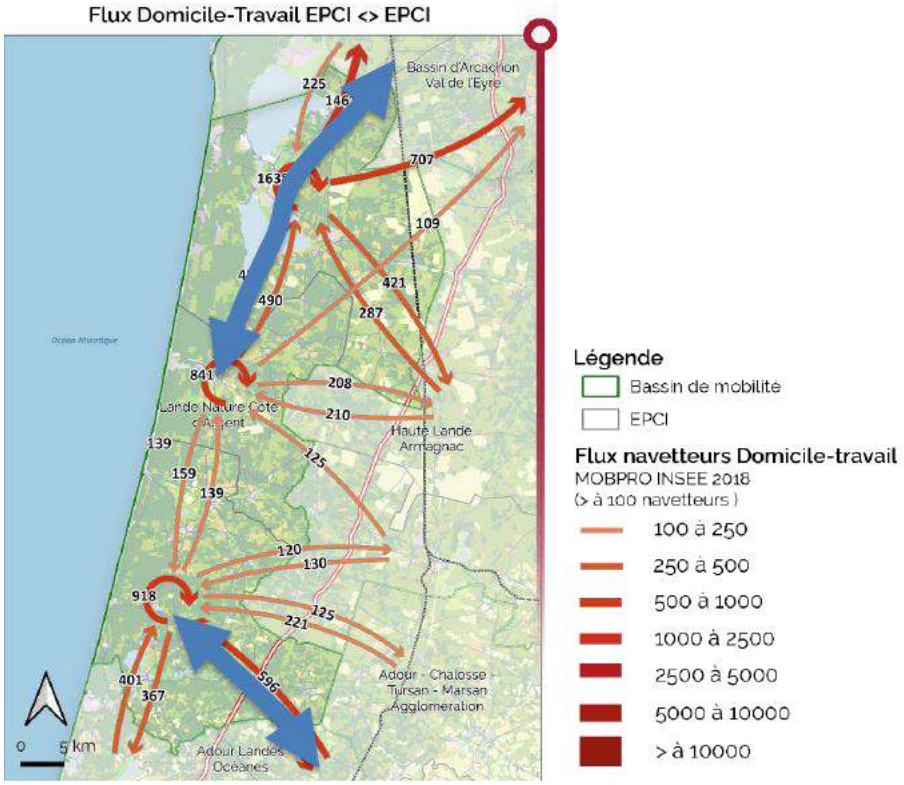
Landes Nature Côte d'Argent, 4 Grands corridors de déplacements extra-bassin :

- Vers le bassin d'Arcachon
- Vers le territoire de Haute Landes Armagnac
- Vers le territoire de l'Adour Landes Océane (Dax)
- Vers l'agglomération de Mont-de-Marsan (Mont-de-Marsan)

Et une mobilité interne au territoire Landes Nature Côte d'Argent également importante (2881 navetteurs)



Source : Région Nouvelle-Aquitaine, Contrat opérationnel de mobilité, Landes Nature Côte d'Argent, 26 juillet 2022



Source : Région Nouvelle-Aquitaine, Contrat opérationnel de mobilité, Landes Nature Côte d'Argent, 26 juillet 2022

Landes Nature Côte d'Argent, des couloirs internes de mobilité :

- Corridor majeur des lacs : Mimizan – Biscarrosse avec prolongement vers COBAS et BM
- Peu d'échanges entre les 3 EPCI du bassin
- Une mobilité quotidienne qui reste marquée à l'intérieur des EPCI
- Une forte interdépendance de CLN avec MACS et le Grand Dax

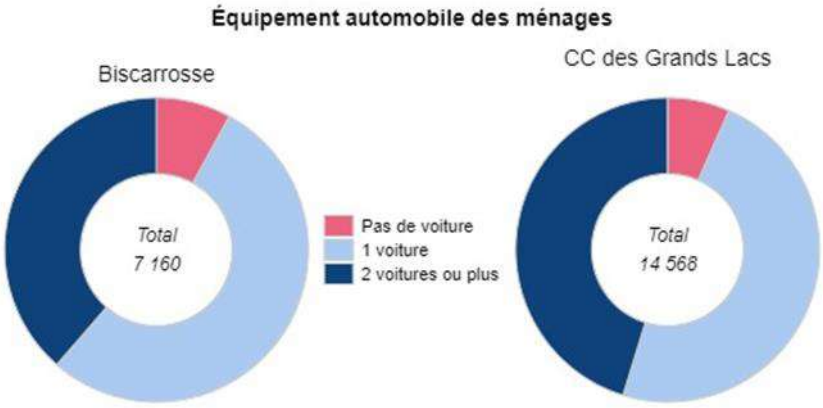
Il existe une forte hétérogénéité des dynamiques de déplacements et des enjeux interbassins

Une utilisation importante de la voiture particulière

Les actifs de la commune utilisent très majoritairement la voiture individuelle pour se rendre à leur lieu de travail (85%). Ce taux est élevé et comparable à la Communauté de Commune des Grands Lacs et au Département (respectivement 85% et 87%).

L'utilisation du vélo et de la marche à pied est supérieure à Biscarrosse que dans la Communauté de Commune et le Département. Les parts modales sont de 4% chacune, ce qui reste relativement faible à l'échelle de la commune vu la part d'actifs résidants et travaillants au sein de la commune.

L'utilisation des transports en commun est très faible, que ce soit à Biscarrosse (2,3%), dans la Communauté de Commune des Grands Lacs (2,8%), ou dans le Département (1,9%).
L'offre de transport en commun reste peu concurrentielle à la voiture, du fait des faibles densités de population qui ne permet pas de densifier un réseau de transport en commun, nécessaire pour l'augmentation de la part modale.

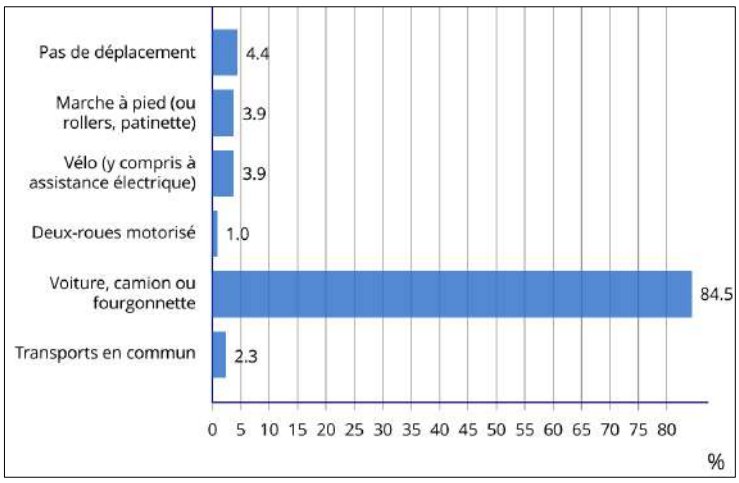


Source : Insee, Recensement de la population (RP), exploitation principale - 2020

Le taux de motorisation des ménages à Biscarrosse s'élève en 2020 à 1,3 voitures par ménage. 92% des ménages disposent au minimum d'une voiture particulière, ce qui incite évidemment à l'usage très important de la voiture particulière.

Équipement automobile des ménages	
	Biscarrosse
Pas de voiture	572
1 voiture	3823
2 voitures ou plus	2765
Total	7160
Source : Insee, Recensement de la population (RP), exploitation principale - 2020	

Les 4,4% des actifs n'utilisant pas de transport sont les actifs travaillant à domicile.



Part des moyens de transport utilisés pour se rendre au travail en 2020 (en %)
Source : INSEE RP 2020

Un système routier local en étoile centré sur Biscarrosse bourg

Trois axes routiers sont structurants pour la commune de Biscarrosse :

- La RD 652 qui relie Biscarrosse à Sanguinet au Nord et Parentis-en-Born au Sud
- La RD 146 qui connecte le bourg à la plage et remonte vers le bassin d'Arcachon
- La RD 305 qui dessert le Lac Nord, très fréquentée, notamment en période estivale.

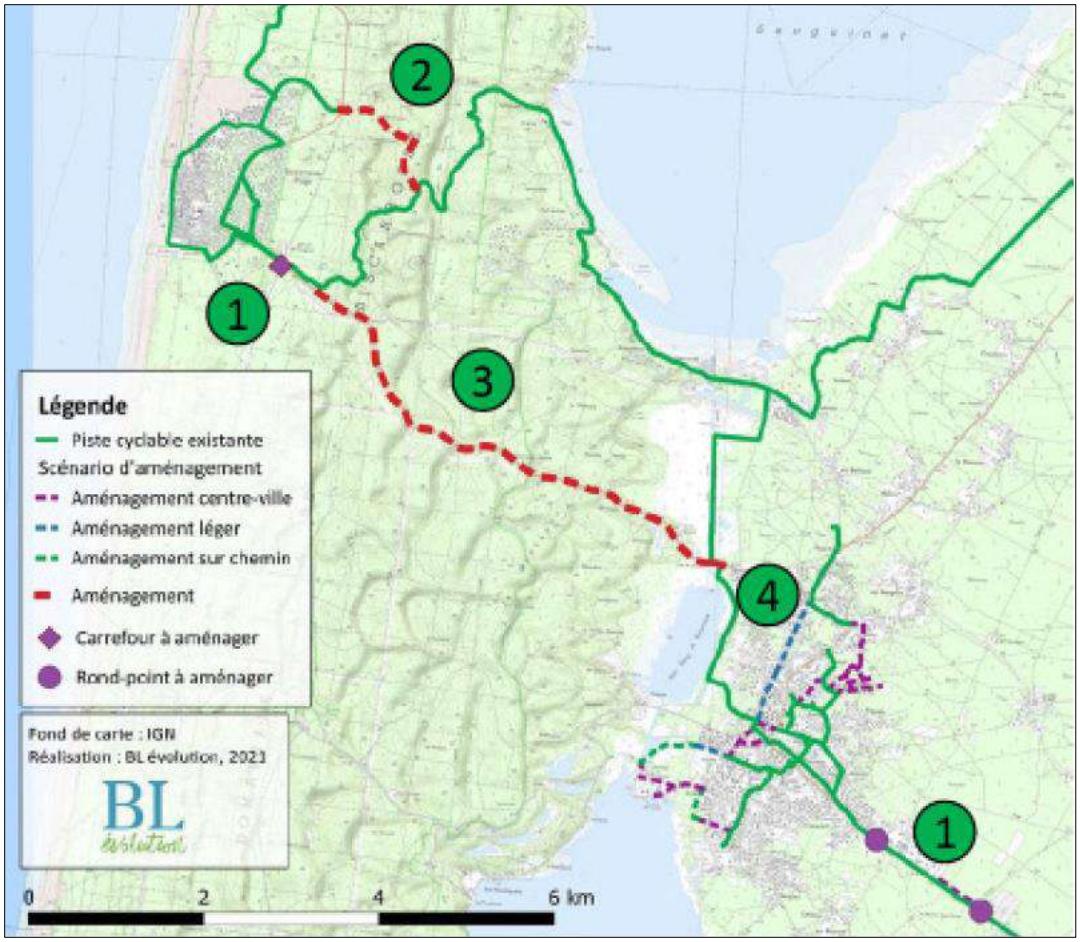
La RD146 est un axe structurant, c'est le seul axe permettant de relier le bourg à la plage.
Il existe peu de voies secondaires ce qui engendre une congestion régulière de cet axe.

Le centre-ville est traversé par un axe structurant, l'avenue Alphonse Daudet. L'avenue de la République est une parallèle et peut servir de voie de shunte.

Il existe un projet de création d'une voie de contournement du centre de Biscarrosse pour désengorger le centre-ville qui devra être accompagné d'une requalification du plan de circulation du centre de Biscarrosse et le développement des aménagements en faveur des modes actifs (vélos et piétons)

Source IGN

Un réseau cyclable qui doit se développer pour la mobilité du quotidien



Un schéma directeur cyclable a été validé en 2021 par la CCGL qui s'inscrit dans l'axe "Mobilité" du PCAET, avec pour objectif d'augmenter significativement la part des déplacements vélo à horizon 2030.

Aujourd'hui c'est 80% des habitants qui se trouvent à moins de 25 minutes en vélo des trois pôles de vie, de service et d'emploi de la CCGL (Biscarrosse Ville, Sanguinet et Parentis-en-Born). Le schéma directeur des pistes cyclables porté par la CCGL a pour objectif de favoriser le développement de la part modale du vélo à horizon 2030.

Pour ce faire, le programme propose de :

- Rendre cyclable l'intérieur des bourgs
- Améliorer le réseau de pistes cyclables existant
- Développer les services de l'écosystème vélo
- Rendre le vélo plus attractif pour les habitants
- Développer de nouveaux aménagements cyclables à l'échelle intercommunale

L'objectif est ainsi de ne plus uniquement s'appuyer sur un réseau cyclable à usage touristique, mais bien de permettre le développement de l'usage du vélo pour les déplacements du quotidien, à l'échelle du bourg et entre les polarités.

Pour ce faire, outre le projet de voie de contournement (ZAC Lapuyade) des aménagements cyclables sont planifiés afin de sécuriser les circulations en vélo dans le bourg de Biscarrosse.

Une offre de transport en commun structurante à l'écart de la commune de Biscarrosse

La gare la plus proche du réseau ferré régional se situe à 20 km de Biscarrosse, à Ychoux.

La Région Nouvelle-Aquitaine, qui dispose de la compétence transports, a adopté un Schéma Régional des Transports Interurbains horizon 2030, qui fixe des objectifs de desserte.

Il est à noter qu'une ligne structurante permettant de corriger l'effet frontière historique entre la Communauté de Communes des Grands Lacs et le Bassin d'Arcachon a été créée par la Région en 2019 permettant de relier Parentis – Biscarrosse – Sanguinet – La Teste-de-Buch, suite à l'identification des flux pendulaires non couverts du Nord des Landes vers la Communauté d'Agglomération Bassin d'Arcachon Sud-Pôle Atlantique (COBAS) et la Métropole bordelaise. Cette ligne propose 4 Aller-retour par jour.

Carte des transports en commun régionaux entre Bordeaux et Dax
Source Région Nouvelle-Aquitaine

Le Biscabus, une offre locale orientée pour la période estivale

Le Biscabus est un transport communal biscarrossais, fonctionnant de façon quotidienne en période estivale, et à la demande le reste de l'année. Il dessert 18 arrêts et permet de relier différents pôles de la commune :

- Le centre-ville
- Le lac (Navarrosse, Ispe et Maguide)
- La station balnéaire

Les horaires proposés permettent des correspondances avec la ligne régionale 11 à destination d'Ychoux, permettant ainsi de connecter Biscarrosse Plage (2 000 habitants en période hivernale) au réseau TER.

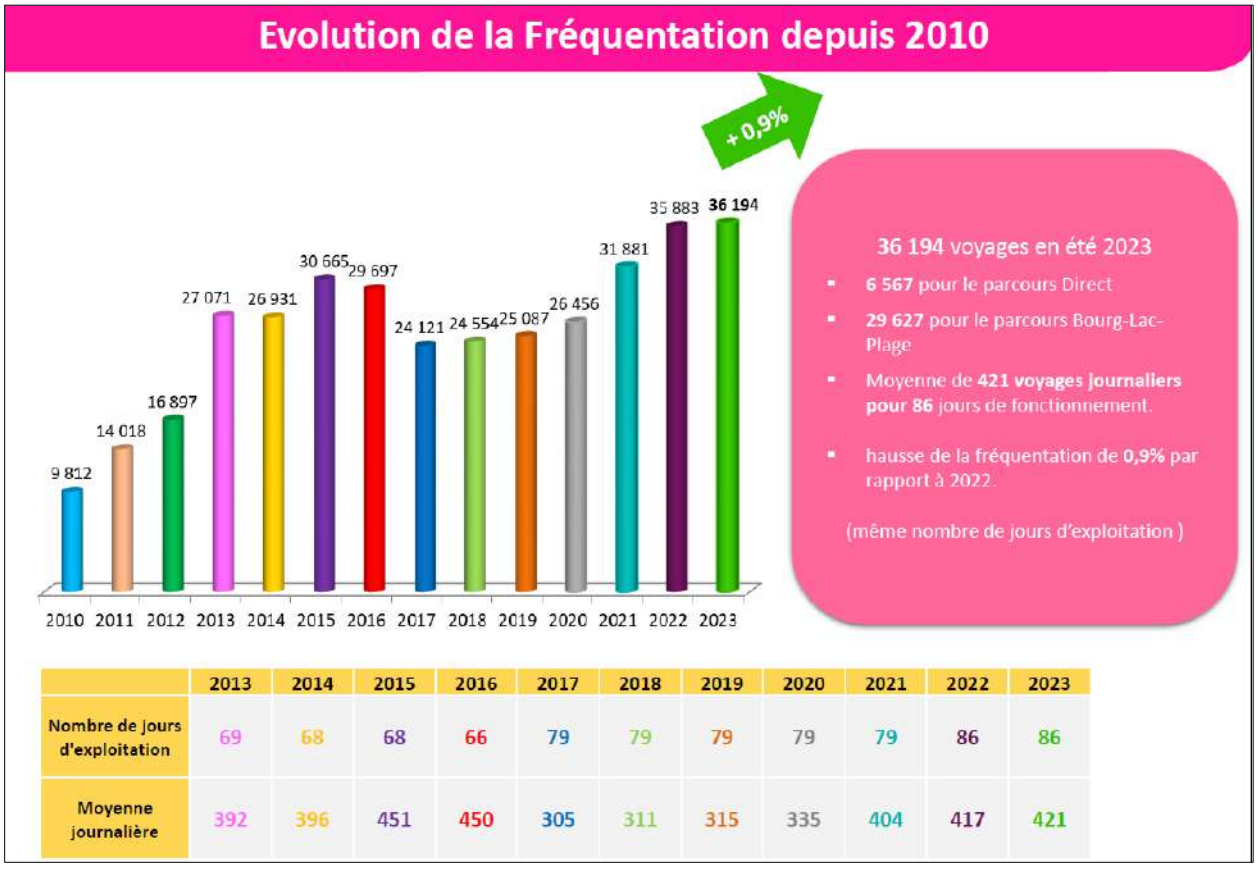
On estime le taux de déclenchement du TAD Biscabus à 68% en période hivernale. Sur la période été 2019, au regard du volume d'offre proposée, le taux de charge moyen par course était de 13,5 passagers avec de fortes disparités entre les jours ensoleillés et les jours pluvieux.

Source : Carte des arrêts de Bisca bus-Ville de Biscarrosse

Evolution de la fréquentation du Biscabus entre 2010 et 2023

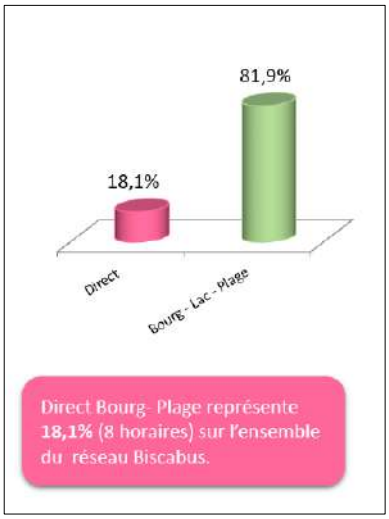
Selon les données transmises par la commune, on observe une hausse constante depuis sa mise en service (multipliée par 3 en 10 ans) puis un pic entre 2020 et 2022, et une évolution sensible entre 2022 et 2023.

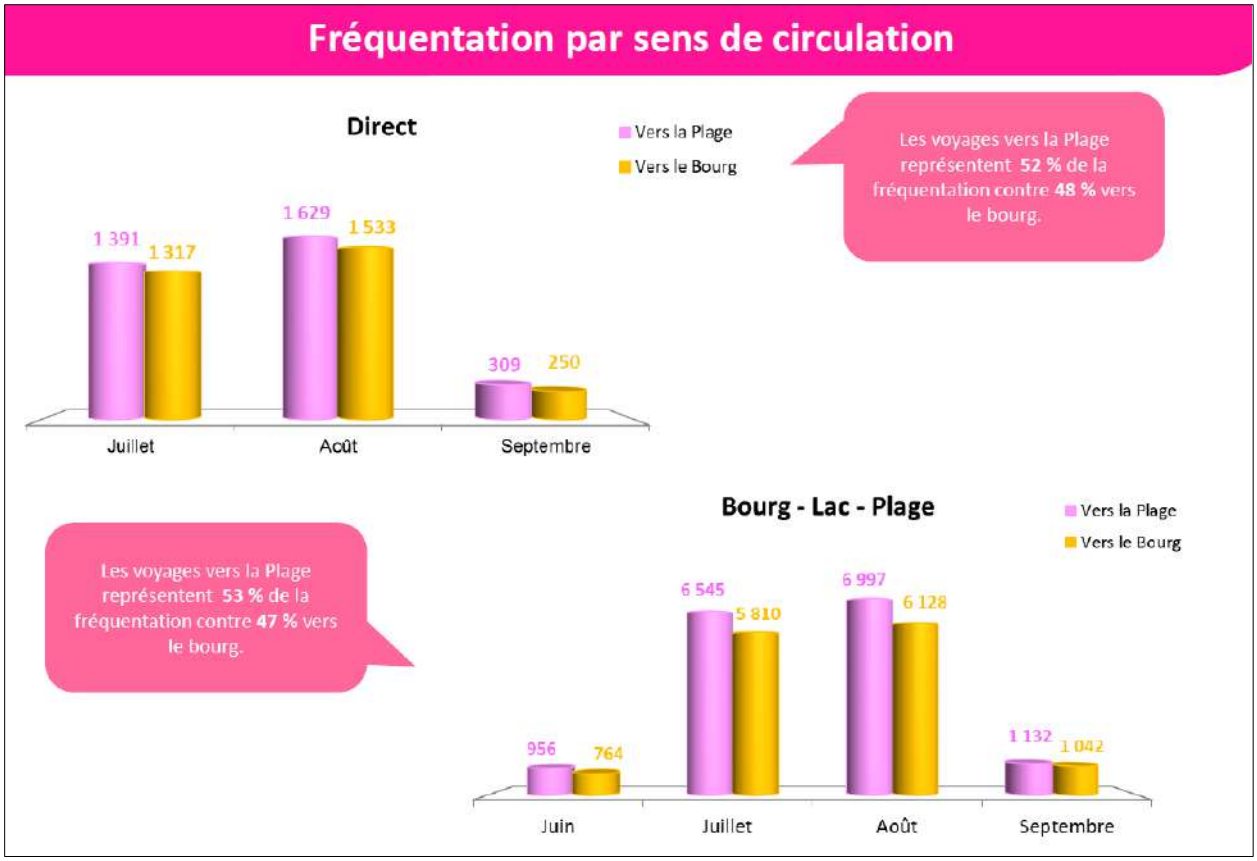
Les périodes les plus fréquentées sont les mois de juillet et août.



	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Nombre de jours d'exploitation	69	68	68	66	79	79	79	79	79	86	86
Moyenne journalière	392	396	451	450	305	311	315	335	404	417	421

On observera que la ligne Bourg/Plage ne représente que 18,1% de l'ensemble du trafic. Le reste concerne la ligne Bourg/Lac/Plage.





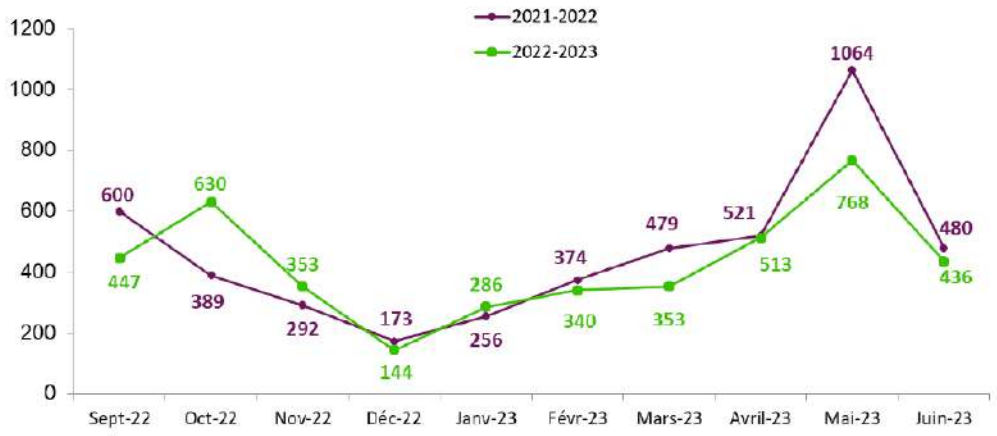
Nous reprenons ci-dessous les observations issues de l'office du tourisme Bisca Grands Lacs, pouvant être portées dans le cadre du PLU :

-Difficultés pour les personnes à mobilité réduite, nécessaire mise en accessibilité des arrêts à étudier.

-Demandes concernant la possibilité de mettre des vélos à bord. Ceci signifie que l'intermodalité se pratique naturellement.

-Les habitants et les saisonniers souhaiteraient plus de liaison pour les trajets du lieu d'habitation au lieu de travail.

TAD BISCABUS Evolution de la fréquentation par mois



Fréquentation la plus élevée : Mai **18%**, Octobre **15%** et Avril **12%** de la fréquentation globale.

La navette enregistre une moyenne de **20,9** voyages par jour.

La navette TAD a réalisé **35 988** kilomètres.

BISCABUS Hiver (TAD, Noël, 3 juin)

Evolution de la fréquentation par mois à jour constant

BISCABUS TAD, Noël et 3 juin	Fréquentation 2021-2022	Nombre de jours d'exploitation 2021-2022	Fréquentation 2022-2023	Nombre de jours d'exploitation 2022-2023	Evolution fréquentation en % Année précédente	Evolution fréquentation en % A nombre de jours constants
Septembre	600	22	447	17	-25,5	-3,6
Octobre	389	21	630	26	62,0	30,8
Novembre	292	20	353	21	20,9	15,1
Décembre *	329	26	362	26	10,0	10,0
Janvier	256	21	286	21	11,7	11,7
Février	374	20	340	20	-9,1	-9,1
Mars	479	23	353	23	-26,3	-26,3
Avril	579	23	513	25	-11,4	-18,5
Mai	1064	25	768	27	-27,8	-33,2
Juin **	480	14	724	14	50,8	50,8
TOTAL	**4842**	**215**	**4776**	**220**	**-1,4**	**-3,6**

**Décembre - 11 jours TAD + 15 jours de fréquentation – Biscabus Noël sans réservation*

***Juin – 13 jours TAD + 1 journée (3/06) sans réservation*

Le Contrat Opérationnel de Mobilité-(2024)

Contexte

La LOM, promulguée le 24 décembre 2019, renforce le rôle de la Région qui devient **autorité organisatrice de la mobilité régionale** (AOMR), sa compétence est élargie à l'ensemble des solutions de mobilité, notamment actives, partagées et solidaires.

Elle est ainsi compétente pour organiser :

- Les services ferroviaires régionaux de personnes et les services routiers effectués en substitution de ces services ferroviaires régionaux ;
- Les services réguliers de transport public de personnes (routiers, scolaires et transport à la demande) ;
- Les services relatifs aux mobilités actives ;
- Les services relatifs aux usages partagés ;
- Les services de mobilité solidaire.

La LOM étend le chef de file de la Région à la coordination de l'action commune en matière de mobilité, se traduisant par l'élaboration et l'animation des Contrats Opérationnels de Mobilité (COM) à l'échelle de bassins de mobilité.

Ce nouvel outil a pour objectif d'initier un travail de coordination avec l'ensemble des acteurs de la mobilité : la Région, les AOM locales, les syndicats mixtes de type loi SRU, les départements concernés, ainsi que les gestionnaires de gares et de pôles d'échanges.

La loi d'Orientation des Mobilités instaure la tenue d'un comité des partenaires pour toute autorité organisatrice de la mobilité. La Région Nouvelle-Aquitaine, en tant qu'AOM régionale, organise ainsi un comité des partenaires à l'échelle de son ressort territorial.

Le Président de la Région Nouvelle-Aquitaine préside le comité qu'il réunit périodiquement, une fois par an. L'ensemble des partenaires doivent débattre sur toute évolution substantielle de l'offre de mobilité et de la politique tarifaire, mais également de la qualité des services et de l'information aux usagers.

Les enjeux de mobilité définis dans le SRADDET

La Région Nouvelle-Aquitaine a adopté le 16 décembre 2019 le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires (SRADDET). Ce document structurant fixe les priorités et orientations de la Région Nouvelle-Aquitaine pour réduire les déséquilibres territoriaux et offrir de nouvelles perspectives de développement et de conditions de vie. Il fixe notamment comme priorité numéro 2 : *Lutter contre la déprise et gagner en mobilité*, pour se déplacer facilement et accéder aux services.

Le SRADDET définit un panel d'objectifs répondant à des enjeux précis en matière de mobilité et motivant l'orientation des Contrats Opérationnels de Mobilité :

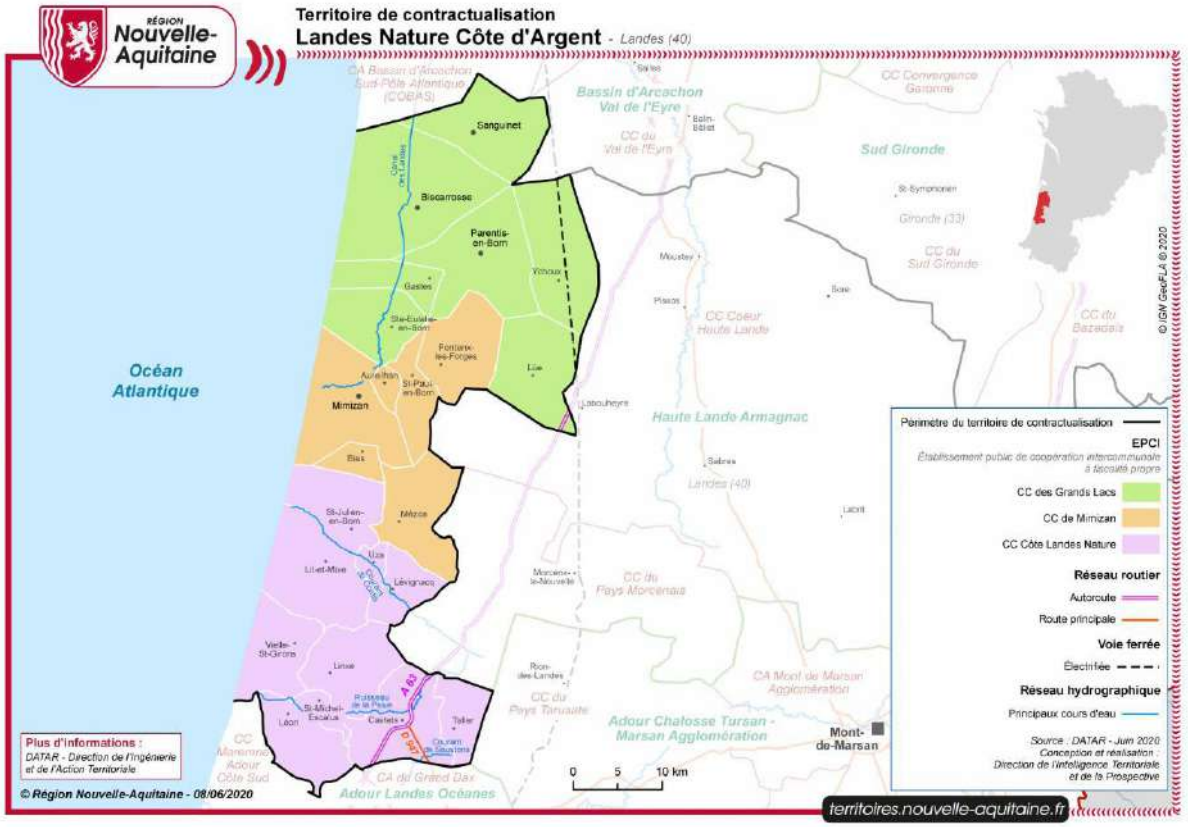
- Objectif 18 : Développer les innovations dans les transports et la mobilité ;
- Objectif 22 : Maintenir le réseau existant, moderniser l'offre ferroviaire, favoriser le transfert modal ;

- Objectif 32 : Assurer la cohérence entre l'urbanisation, l'offre de transport et les réseaux et équipements existants ;
- Objectif 45 : Développer les modes de déplacement alternatifs à la voiture solo ;
- Objectif 64 : Mettre en place le partenariat et la réciprocité au coeur des relations entre territoires ;
- Objectif 73 : Consolider la gouvernance et la coopération pour une offre de mobilité « sans couture » ;
- Objectif 74 : Réinventer les gares et les pôles d'échanges ;
- Objectif 75 : Mettre en oeuvre un panel de solutions de mobilité sur l'ensemble du territoire régional et en particulier sur les territoires fragiles mal desservis.

Ces objectifs, ainsi que les règles générales qui y sont associées, dans le SRADDET, s'imposent aux documents d'urbanisme et de planification des collectivités : SCoT, PLU, Plans de mobilités, PCAET. Ils participent ainsi de la stratégie locale et doivent être pris en compte dans l'élaboration du projet et des engagements mutuels du présent contrat.

Au-delà des orientations à portée réglementaire prises dans le SRADDET, la Région a formalisé son engagement pour les transitions écologique et énergétique par le vote de la feuille de route Néo Terra. Celle-ci fixe 11 ambitions à l'horizon 2030, dont celle de développer des mobilités « propres » pour tous (ambition 4). Les contrats de mobilités viennent ainsi affirmer et décliner cette volonté régionale dans les territoires en concourant à développer une mobilité moins impactante en termes de gaz à effet de serre, de consommation d'énergie fossile, et de santé humaine.

Ces deux documents stratégiques définissent les orientations régionales à long terme et les Contrats Opérationnels de Mobilité tiendront compte des ambitions portées par la Région Nouvelle-Aquitaine.



A travers les échanges menés lors de la construction du Contrat Opérationnel de Mobilité, les Communautés de communes ont exprimé un niveau de maturité différent dans les actions à mener sur le territoire.

Actions de mobilité locale : Focus sur 2 EPCI

Les Communautés de Communes de Mimizan et des Grands Lacs ont souhaité conduire une **étude de faisabilité,** visant à mesurer l'opportunité de mettre en oeuvre un service de **Transport à la Demande (TAD),** mutualisé ou non. Cette étude (montant total de 15 705 euros TTC) est financée à 50% par la Région.

Les Communautés de Communes de Mimizan et des Grands Lacs ont également souhaité conduire une **étude de faisabilité, à l'échelle des deux EPCI,** visant à mesurer l'opportunité de mettre en oeuvre **des services de transports locaux estivaux.** Cette étude (montant total de 15 705 euros TTC) est financée à 50% par la Région.

Les **Communautés de communes** souhaitent s'engager, en lien étroit avec le Département des Landes, dans le **développement d'itinéraires cyclables sécurisés et de stationnement vélos** sur le bassin de mobilité, en lien avec Schéma Départemental Vélo.

En lien avec le Schéma Départemental sur le covoiturage à bâtir, **les EPCI souhaitent participer au travail sur la réalisation de nouvelles aires de stationnement dédiées au covoiturage** sur le bassin. Un travail avec les services du Département pourra être mené en ce sens.

La Région soutient la mise en place d'une **offre de mobilité locale** élaborée dans chaque bassin de mobilité avec les **communautés de communes et les Départements**, puis formalisée au sein des contrats opérationnels de mobilité. Ce dispositif est à destination des territoires où la Région est en responsabilité, celui des EPCI qui ont fait le choix de laisser la compétence à la Région par substitution.

▪ Cofinancement **à 50% de services de mobilité locale pour chaque CdC non-AOM** dans la limite d'une participation régionale de 4€ par an et par habitant.

▪ Une bonification de l'intervention régionale est mise en place en fonction du niveau de vulnérabilité des territoires : Cofinancement régional **augmenté à 60%** dans la limite de 4€/habitant pour les CdC en situation de **vulnérabilité intermédiaire** ;

Cofinancement régional **augmenté à 70%** dans la limite de 4€/habitant pour les CdC en situation **très vulnérables**.

Aide à la réalisation d'études de mobilité ;

-Transport à la demande ;

-Covoiturage dynamique ;

-Auto-stop organisé ;

-Location de vélo ;

-Actions de communication « mobilité »,

Etc.

L'adoption de la Loi d'Orientation des Mobilités (LOM) le 14 décembre 2019 marque un tournant décisif dans l'organisation de la mobilité et placent les intercommunalités au titre d'Autorité Organisatrice de la Mobilité (AOM). A défaut, cette prise de compétence est assurée par la Région Nouvelle-Aquitaine qui devient AOM du territoire concerné.

Lors de la Décision Modificative n° 1 du 17 juillet 2020, l'Assemblée départementale a confirmé le lancement de la définition de sa politique de la mobilité qui prévoit de conforter un lien très fort avec la solidarité, l'insertion et la mobilité. Dans ce contexte, le Département tient à tenir un rôle central en matière de cohésion sociale et territoriale et d'accompagnement des collectivités

Un diagnostic des dynamiques territoriales, des pratiques et offres de mobilité des territoires landais a été réalisé en 2020 et partagé au sein d'un groupe projet associant les services de l'Etat, de la Région Nouvelle-Aquitaine, du Syndicat mixte Nouvelle-Aquitaine Mobilités ainsi que les Directions du Département intervenant dans le champ de la mobilité.

A l'appui de ce diagnostic, le Département a approuvé sa stratégie de mobilité lors de la DM2-2020. La politique cyclable devenant par déclinaison, un des volets de la politique de mobilité du Département.

Le règlement départemental cyclable 2018-2027 fixe les objectifs de la collectivité en la matière, à savoir:

▪disposer d'infrastructures dédiées et sécurisées,

▪intégrer le vélo comme une des composantes de l'aménagement de l'espace,

▪conforter la destination touristique « les Landes à vélo »,

▪développer la culture du vélo au quotidien.

Le plan d'actions 2018-2027 s'organise autour des thématiques suivantes :

➢disposer d'un réseau cyclable départemental, maillon de la mobilité dans les Landes,

➢sécuriser l'usage du vélo par des infrastructures et des comportements adaptés entre pôles de services de proximité,

-lutter contre la pollution atmosphérique en favorisant un mode de déplacement non polluant,

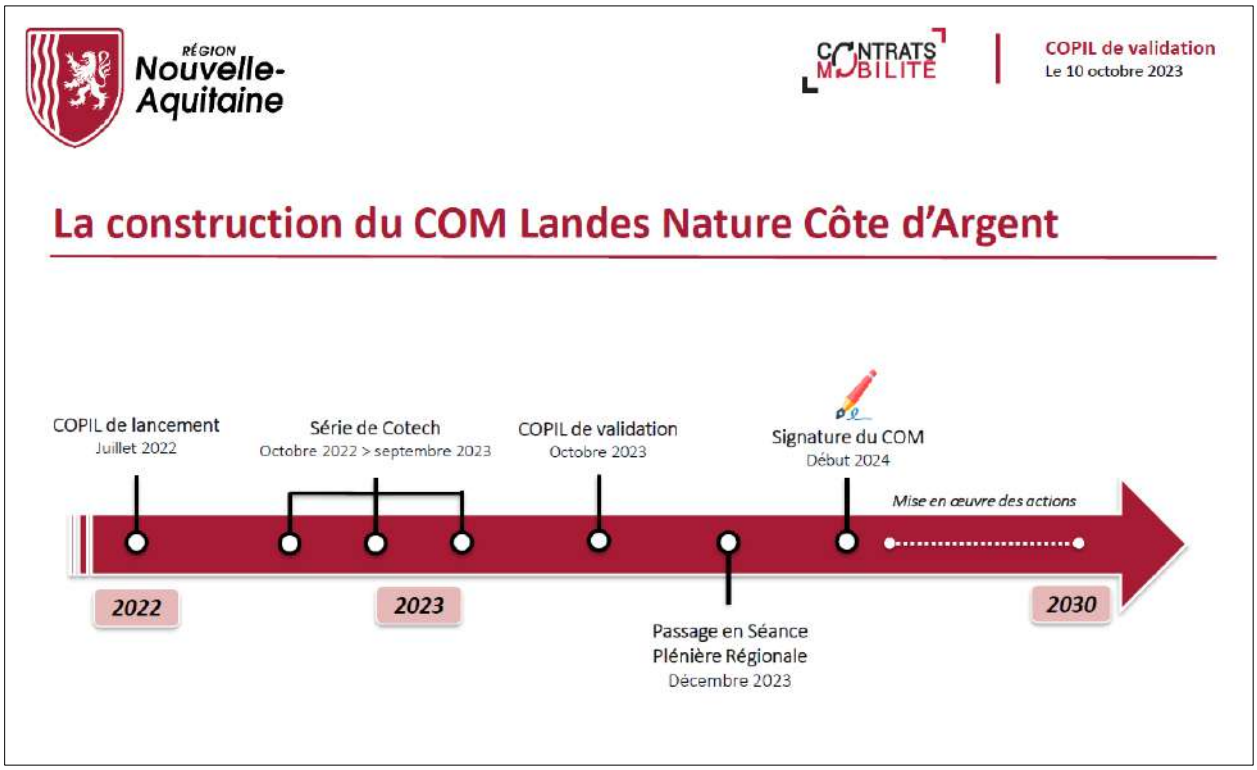
-réduire la dépendance financière liée aux déplacements par la promotion d'un moyen de transport de proximité peu onéreux,

-considérer la pratique du vélo comme un levier économique soutenant le développement durable du territoire,

-encourager la pratique cyclable comme activité sportive de plein air accessible et bénéfique pour les petits et les grands,

-faire des Landes un territoire de référence pour la pratique du vélo.

Le Schéma tient compte des orientations et stratégies nationales, régionales et avant tout locales, les projets de territoires constituant le socle de mise en oeuvre du maillage cyclable.



Un schéma des mobilités à Biscarrosse-Plage

Dans le cadre de la démarche ADS (Aménagement Durable de la Station), la Ville de Biscarrosse a défini des actions concrètes pour une « station balnéaire durable et apaisée ». Pour ce faire elle souhaite réaliser un schéma des circulations et mobilités à Biscarrosse-Plage, avec pour objectif de tester la pertinence et la faisabilité technique et financière des propositions issues de la démarche ADS.

Proposition de plan de circulation – Etude ADS - @Interland – Phytolab – In Extenso - Artelia 2022

Véritable feuille de route pour la commune en matière de mobilités, le schéma aura donc une portée à la fois stratégique et opérationnelle, à travers un programme d'actions à courts termes pour le territoire, qui devra répondre à trois grands objectifs :

- Limiter la place de la voiture en reportant les circulations et espaces de stationnements situés sur le front de mer et proposer des aménagements de nature à favoriser l'utilisation des modes de déplacements alternatifs à la voiture (transports en commun, piétons, cycles, piéton augmenté, etc.), tout en conservant une adéquation avec les besoins des riverains.
- Rechercher des solutions alternatives compensatoires en créant des parkings rétro-littoraux et en mettant en place une navette estivale de desserte.
- Sur la base d'études de fréquentation, proposer des aménagements compatibles avec une gestion variable selon la saisonnalité (haute saison, moyenne saison, basse saison).

Des configurations urbaines idéales pour le développement des mobilités vélo et piéton

Les distances et les temps de déplacements à pied et à vélo à l'échelle de la commune de Biscarrosse et des deux centralités (bourg et plage) sont tout à fait raisonnables et intéressantes dans la perspective du développement des modes actifs, puisque :

-L'intégralité du bourg est accessible à 20 minutes à pied depuis le centre du bourg (mairie),

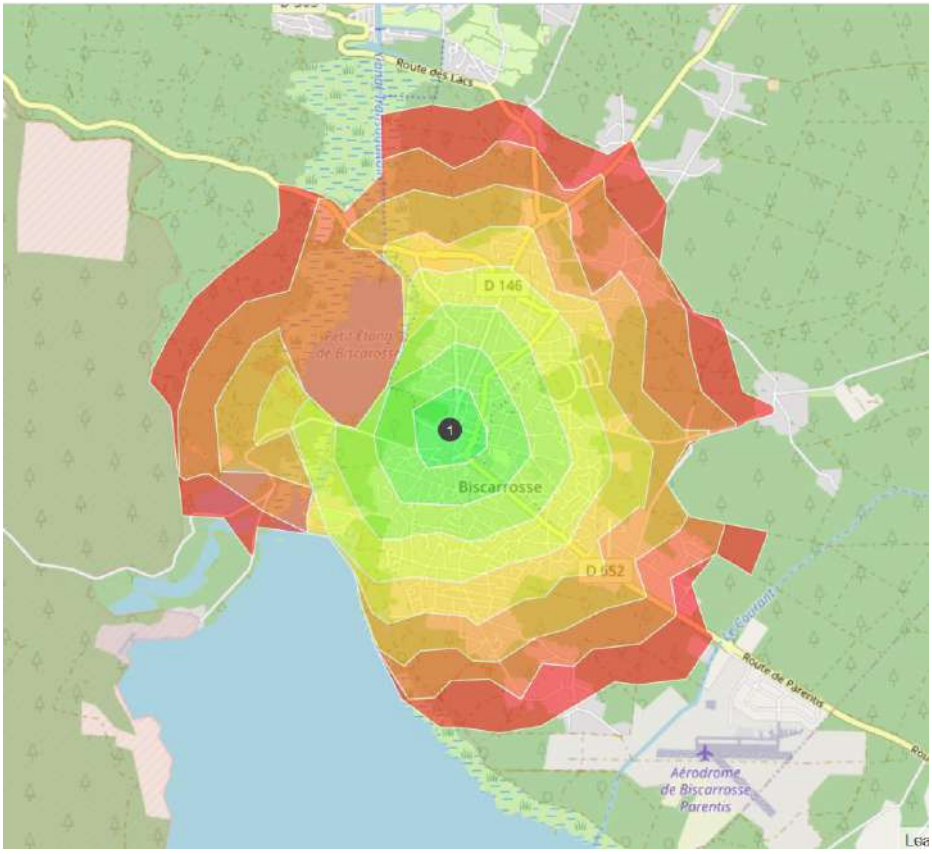
- L'intégralité du bourg est accessible en moins de 10 minutes à vélo,
- Le temps de déplacement entre Biscarrosse-Bourg et Biscarrosse-Plage est de 35 minutes à vélo pour 10 kilomètres,
- L'intégralité de la centralité Biscarrosse-Plage est accessible en 5 minutes de vélo et 10 minutes de marche à pied,
- Depuis le centre de Biscarrosse bourg (mairie), les centralités Biscarrosse Plage et Parentis-en-Born (principale commune d'où proviennent les actifs extérieurs à Biscarrosse venant travailler à Biscarrosse) se trouvent à 10 kilomètres et près de 18 000 habitants vivent dans ce périmètre de 10 kilomètres.

Les enjeux autour des aménagements cyclables concernent :

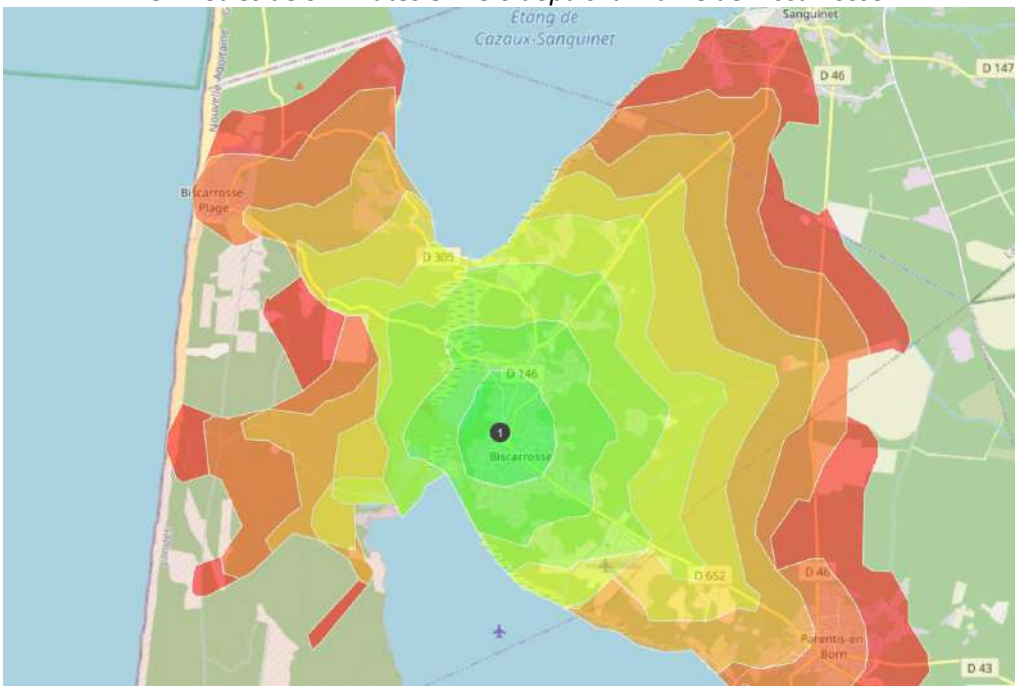
Une amélioration du confort et de la sécurisation des aménagements cyclables existants ;
Une extension du réseau le long des axes d'entrée de ville ;
Les liaisons transversales aux axes ;
Un maillage de voies secondaires dans le centre-ville ;
L'extension du réseau cyclable sur les futurs secteurs ouverts à l'urbanisation ;
La mise en place de liaisons cyclables entre les espaces de vie majeurs de la commune.

https://classic-maps.openrouteservice.org

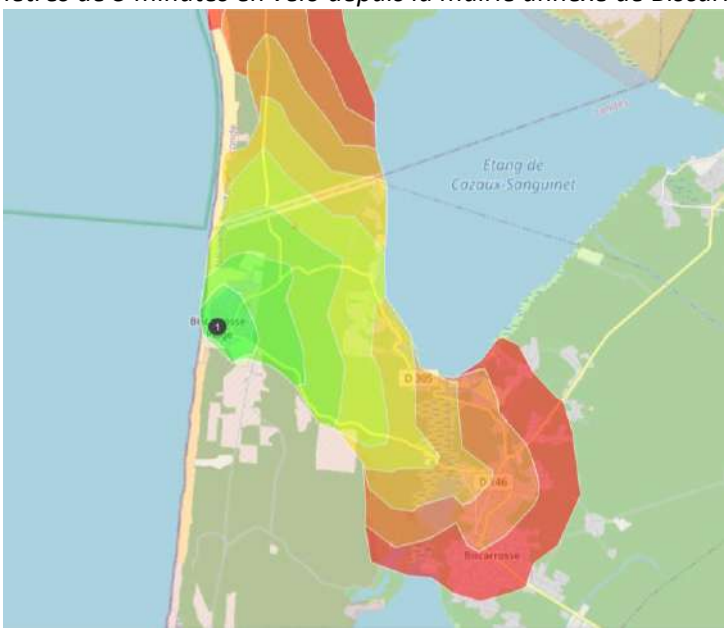
Isochrone Biscarrosse ville – Temps de déplacements à pied –
Périmètres de 5 minutes à pied depuis la mairie de Biscarrosse



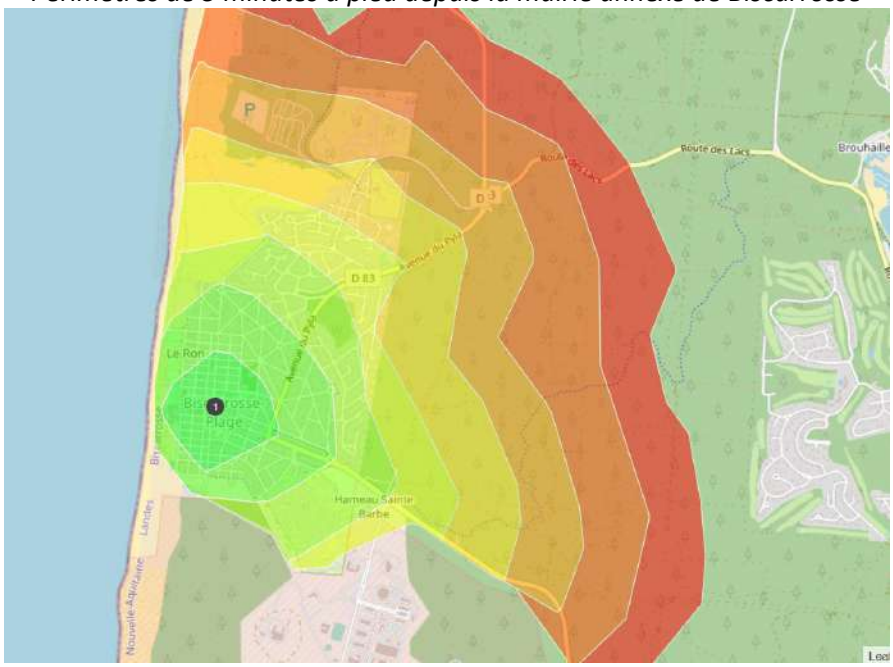
Isochrone Biscarrosse ville – Temps/Distance de déplacements en vélo :
Périmètres de 5 minutes en vélo depuis la mairie de Biscarrosse



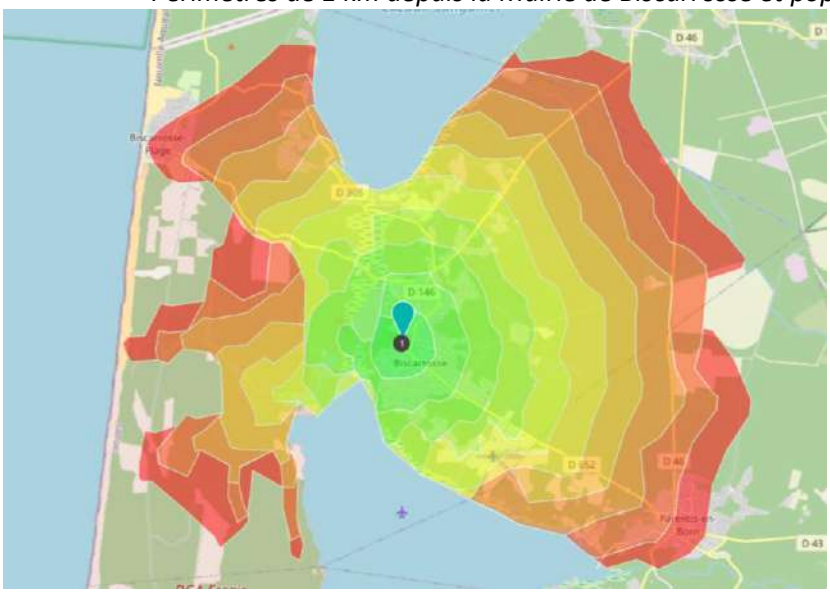
Isochrone Biscarrosse plage – Temps de déplacements en vélo :
Périmètres de 5 minutes en vélo depuis la mairie annexe de Biscarrosse



Isochrone Biscarrosse plage – Temps de déplacements à pied –
Périmètres de 5 minutes à pied depuis la mairie annexe de Biscarrosse

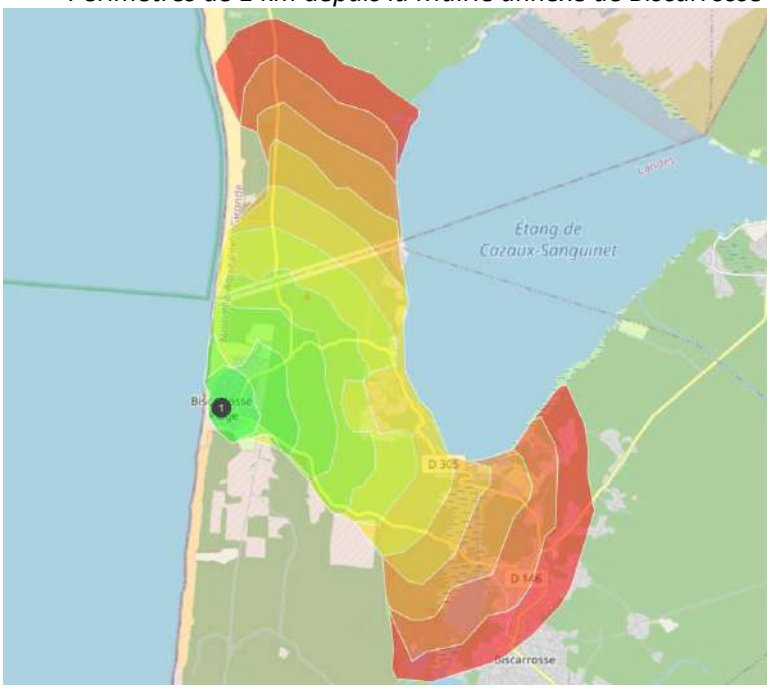


Isochrones Biscarrosse Ville :
Périmètres de 1 km depuis la Mairie de Biscarrosse et population par périmètre :



Distance	Population
1 km	3 295
2 km	8 753
3 km	9 717
4 km	10 229
5 km	10 987
6 km	11 227
7 km	11 486
8 km	11 925
9 km	13 433
10 km	17 752

Isochrones Biscarrosse Plage :
Périmètres de 1 km depuis la Mairie annexe de Biscarrosse Plage et population par périmètre :



Distance	Population
1 km	1 745
2 km	2 321
3 km	2 496
4 km	2 505
5 km	2 679
6 km	3 176
7 km	3 317
8 km	3 702
9 km	5 235
10 km	8 460

SYNTHESE

Biscarrosse est une commune très dynamique en termes d'emplois permettant à 62% des actifs résidants à Biscarrosse de travailler dans la commune.

La majorité des déplacements pendulaires (85%) s'effectuent en voiture particulière, alors qu'en moyenne 1 trajet en voiture sur 4 fait moins de 3 km (source INSEE France).

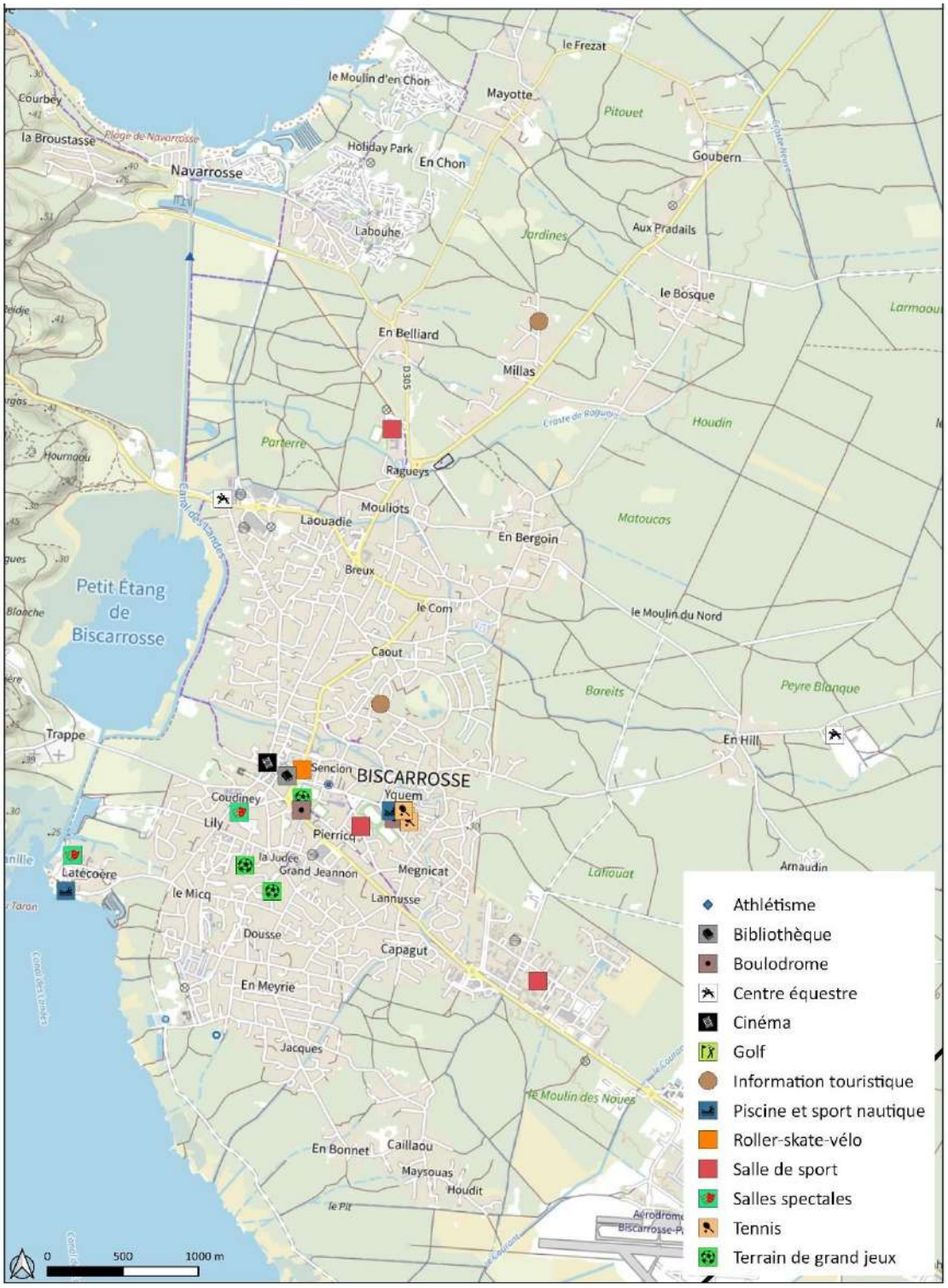
La marge de progression des modes actifs (marche à pied et vélo) est très importante à Biscarrosse, puisque les distance-temps sont faibles pour la majorité des actifs résidant et travaillant à Biscarrosse et pour les actifs se déplaçant entre Parentis-en-Born et Biscarrosse Bourg (il est à noter qu'en France, 49% des trajets de moins de 1 km pour se rendre au travail sont effectués en voiture et 63% pour les trajets de moins de 3 km)

Le principal enjeu en termes de mobilité à l'échelle de Biscarrosse est le développement de la part modale des modes actifs dans les déplacements du quotidien pour les habitants de Biscarrosse (objectif national de 12% de part modale vélo à horizon 2030 ; aujourd'hui à 3,5% en France et objectif du PCAET de la Communauté de Commune des Grands Lacs)

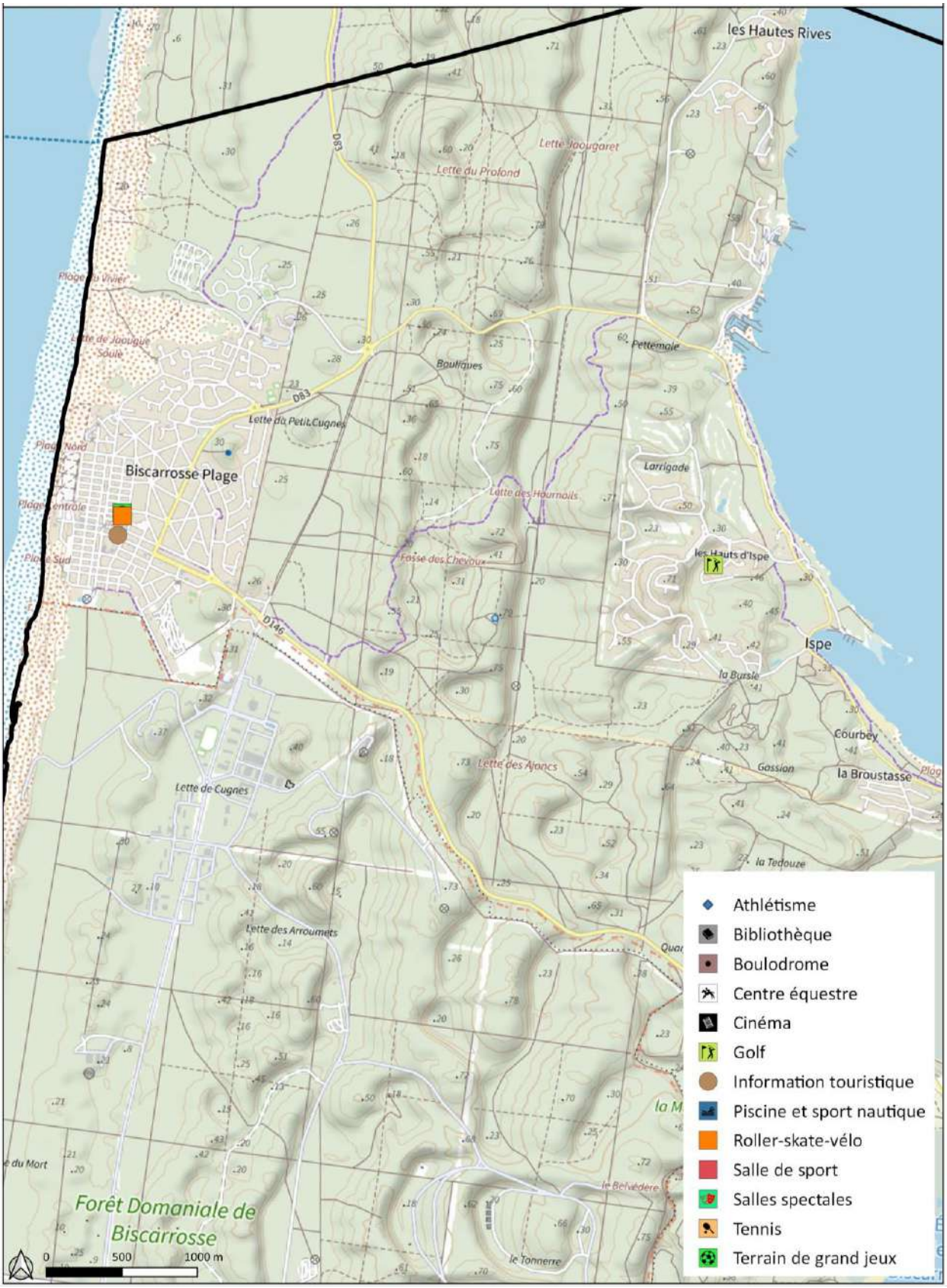
Pour ce faire, l'objectif est de structurer et développer les aménagements et services en faveur du vélo au sein des centralités, entre le bourg et la plage et entre le bourg et le centre de Parentis-en-Born.

2.1.5 Les équipements publics

Les 2 cartographies ci-après mettent en évidence le niveau d'équipements publics de la commune avec une forte concentration de ceux-ci dans le centre-ville.



Source BPE 2021



Source BPE 2021- Secteur plage

2.1.6 Education

La commune dispose aujourd'hui de **quatre groupes scolaires** :

L'école maternelle (142 places réparties dans 6 classes) et élémentaire (318 élèves, répartis dans 14 classes) qui forment le groupe scolaire *« Meyrie »*.

L'école maternelle (191 élèves, 8 classes) et élémentaire de *« Pierricq »* (121 places, 5 classes).

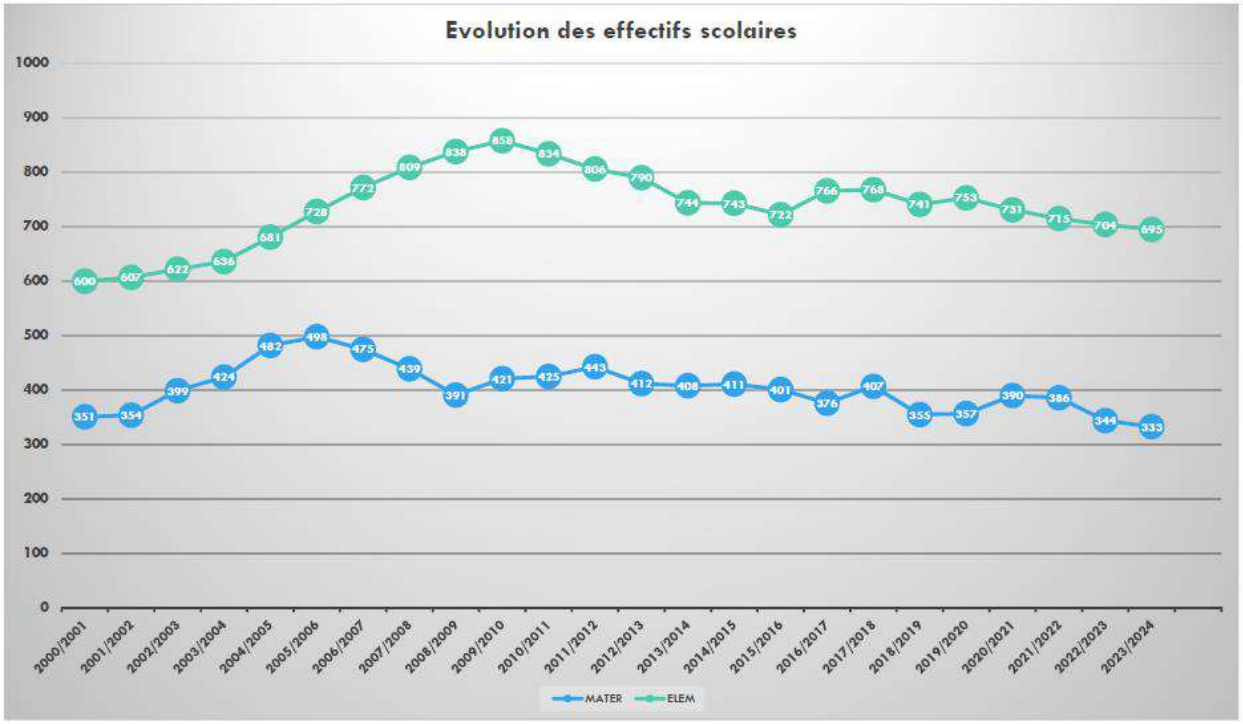
L'école élémentaire du *« Petit Prince »* qui accueille 175 élèves répartis dans 8 classes.

L'école de la Plage avec 73 élèves en maternelle (3 classes) et 105 élèves en élémentaire (5 classes).

Proche du centre-ville et des divers équipements sportifs de la commune, le collège *« Jean Mermoz »* accueille 460 élèves.

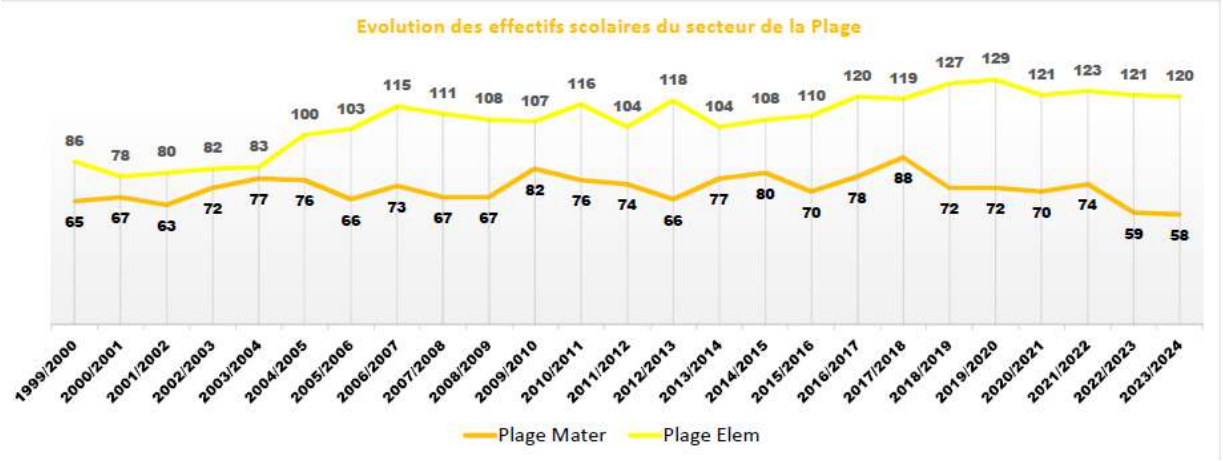
Le collège *« Nelson Mandela »* a été ouvert pour la rentrée 2009 au Nord de la commune. Il accueille 360 élèves.

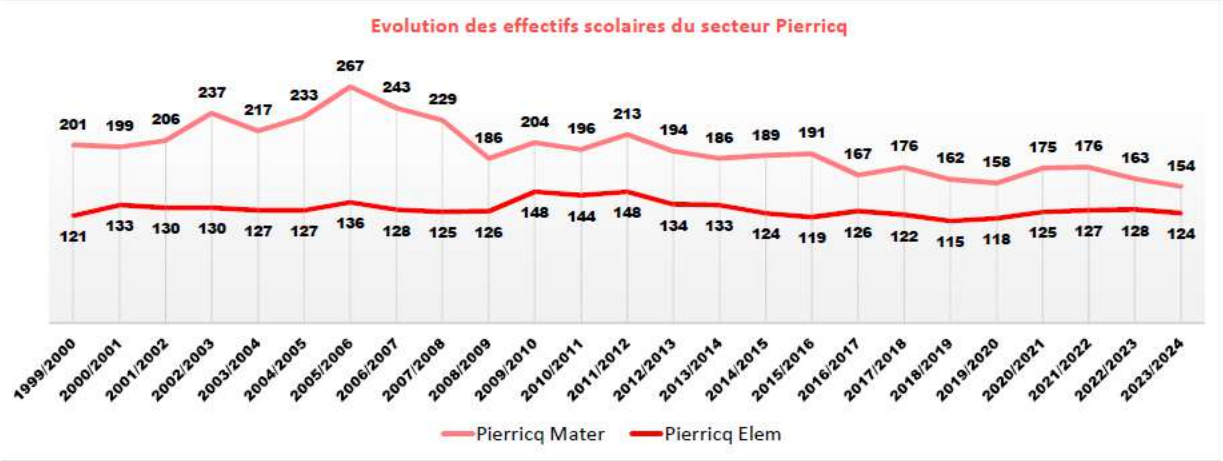
Actuellement, la ville de Biscarrosse ne possède pas de lycée. La plupart des adolescents de la commune fréquentent les lycées de la Cité Scolaire *« Saint-Exupéry »* de Parentis-en-Born, à 10 km.

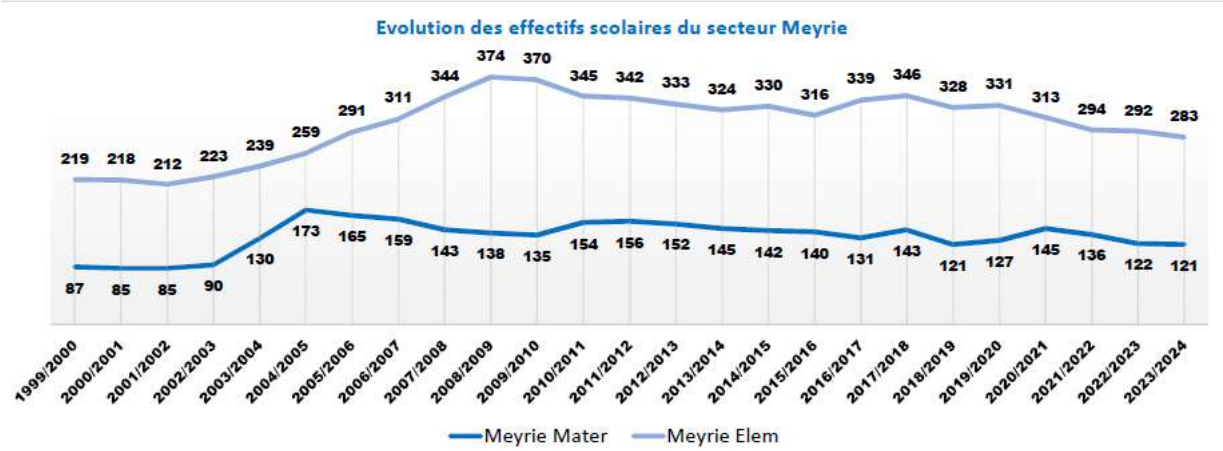


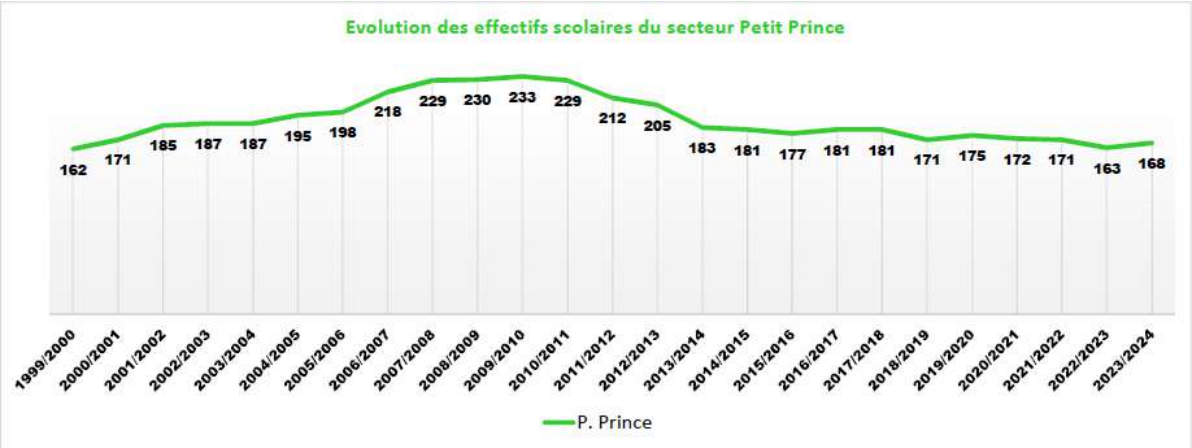
	2000 2001	2001 2002	2002 2003	2003 2004	2004 2005	2005 2006	2006 2007	2007 2008	2008 2009	2009 2010	2010 2011	2011 2012	2012 2013	2013 2014	2014 2015	2015 2016	2016 2017	2017 2018	2018 2019	2019 2020	2020 2021	2021 2022	2022 2023	2023 2024
OUVERTURES		1	1	3	1	4	3	2	1	1												2		
FERMETURES								1	1			2				2	1	1		1	1	1		

Figure 2: Evolution des effectifs scolaires


Evolution des effectifs scolaires du secteur de la Plage
1999/2000 2000/2001 2001/2002 2002/2003 2003/2004 2004/2005 2005/2006 2006/2007 2007/2008 2008/2009 2009/2010 2010/2011 2011/2012 2012/2013 2013/2014 2014/2015 2015/2016 2016/2017 2017/2018 2018/2019 2019/2020 2020/2021 2021/2022 2022/2023 2023/2024
86 78 80 82 83 100 103 115 111 108 107 116 104 118 104 108 110 120 119 127 129 121 123 121 120
65 67 63 72 77 76 66 73 67 67 82 76 74 66 77 80 70 78 88 72 72 70 74 59 58
Plage Mater
Plage Elem


Evolution des effectifs scolaires du secteur Pierricq
1999/2000 2000/2001 2001/2002 2002/2003 2003/2004 2004/2005 2005/2006 2006/2007 2007/2008 2008/2009 2009/2010 2010/2011 2011/2012 2012/2013 2013/2014 2014/2015 2015/2016 2016/2017 2017/2018 2018/2019 2019/2020 2020/2021 2021/2022 2022/2023 2023/2024
201 199 206 237 217 233 267 243 229 186 204 196 213 194 186 189 191 167 176 162 158 175 176 163 154
121 133 130 130 127 127 136 128 125 126 148 144 148 134 133 124 119 126 122 115 118 125 127 128 124
Pierricq Mater
Pierricq Elem


Evolution des effectifs scolaires du secteur Meyrie
1999/2000 2000/2001 2001/2002 2002/2003 2003/2004 2004/2005 2005/2006 2006/2007 2007/2008 2008/2009 2009/2010 2010/2011 2011/2012 2012/2013 2013/2014 2014/2015 2015/2016 2016/2017 2017/2018 2018/2019 2019/2020 2020/2021 2021/2022 2022/2023 2023/2024
219 218 212 223 239 259 291 311 344 374 370 345 342 333 324 330 316 339 346 328 331 313 294 292 283
87 85 85 90 130 173 165 159 143 138 135 154 156 152 145 142 140 131 143 121 127 145 136 122 121
Meyrie Mater
Meyrie Elem



Les collèges :

Selon les effectifs scolaires des collèges, on relève :

- Nombres d'élèves : 2 455 Élèves
- Scolarisés à Biscarrosse : 1 672 Élèves
- Scolarisés hors Biscarrosse : 782 Élèves

Proche du centre-ville et des divers équipements sportifs de la commune, le collège *« Jean Mermoz »* accueille 460 élèves. (Capacité totale 650 élèves).

Evolution des effectifs de ce collège :

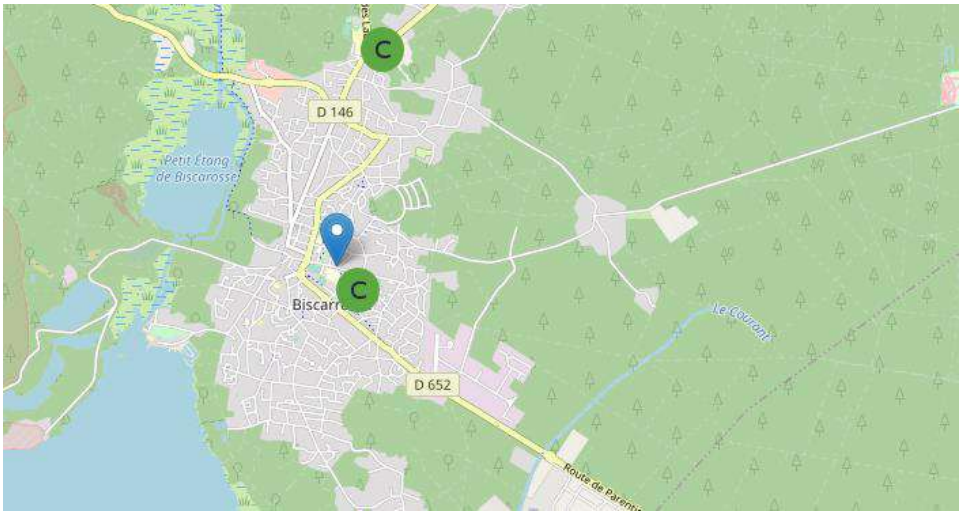
- 2015-2016 : 464 Collégiens
- 2016-2017 : 422 Collégiens
- 2017-2018 : 416 Collégiens
- 2018-2019 : 441 Collégiens
- 2019-2020 : 440 Collégiens
- 2021-2022 : 460 Collégiens

Les dernières données montrent une légère augmentation des effectifs depuis la rentrée 2018 permettant de revenir au niveau des années 2015/2016, après une forte diminution en 2016/2017.

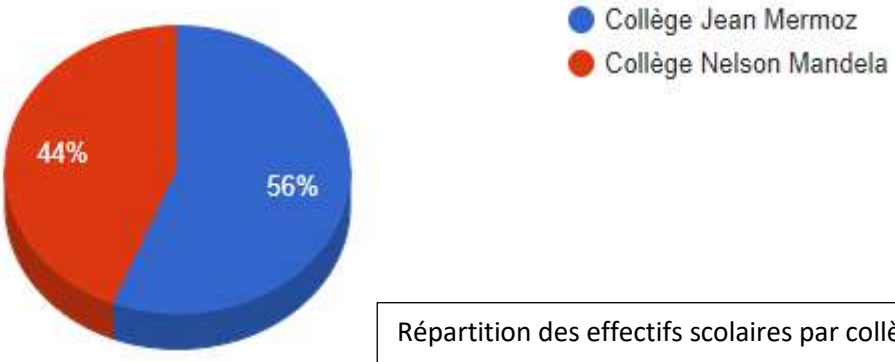
Le collège *« Nelson Mandela »* a été ouvert pour la rentrée 2009 au Nord de la commune. Il accueille 360 élèves.

Le nombre total de collégiens pour les 2 collèges de Biscarrosse est de 820.

Collège Jean Mermoz



Source fond IGN : Localisation des 2 collèges en zone centrale de la commune



Répartition des effectifs scolaires par collège

Source : données de la ville de Biscarrosse

2.1.7 Santé et action sociale

La commune dispose de nombreux équipements dédiés à l'éducation et à l'enfance.

L'accueil des 0-4 ans bénéficie d'un établissement public *« l'île aux pitchouns »*, situé à la Maison de la Petite Enfance et géré par le Centre Communal d'Action Sociale de la ville.

Sa capacité d'accueil est de 44 enfants, de 3 mois à 3 ans révolus, en accueil occasionnel (halte-garderie) ou régulier (crèche).

Le dispositif est complété par le Relais Assistantes Maternelles et l'Espace Parents, lieux d'accueil, d'information et d'échanges.

Le Centre de Loisirs associé à l'école (CLAE) est destiné à l'accueil périscolaire des enfants de 3 à 11 ans tous les jours avant et après la classe pour tous les groupes scolaires. Le mercredi après-midi, les enfants sont accueillis en Accueils de loisirs sans hébergement (ALSH) dans les locaux des écoles *« Pierricq »* et *« Meyrie »*.

Pendant les vacances scolaires, deux ALSH sont à disposition, selon l'âge des enfants : l'école maternelle *« Pierricq »* pour les 3-5 ans et le centre *« Lacanou »* au bord du lac de Biscarrosse-Parentis pour les 6-12 ans.

L'Accueil de Loisirs Adolescents à destination des 11-17 ans est ouvert en période scolaire, les mercredis et samedis après-midi et, pendant vacances scolaires, il accueille les jeunes du lundi au vendredi. Il se situe au Point Relais Jeunesse.

L'accompagnement social des seniors est une des prestations du CCAS.

L'*espace seniors* favorise les relations sociales et fonctionne comme un centre d'information et d'animations.

Il offre la possibilité aux personnes d'âgées de se retrouver autour d'un repas et d'activités conviviales.

C'est un lieu d'accueil ouvert depuis octobre 2005, régulièrement fréquenté par une vingtaine de personnes.

La maison de retraite de Biscarrosse accueille les personnes âgées de 60 ans et plus dont l'état de santé, la dépendance ou l'isolement social nécessite une prise en charge et un accompagnement.

L'établissement, qui relève du service public, est médicalisé et propose diverses activités et animations permettant le maintien du lien social des résidents avec leur environnement.

Il est composé de plusieurs unités :

Un établissement d'hébergement pour les personnes âgées dépendantes (EHPAD) de 75 lits dont 2 d'hébergement temporaire, qui emploie une quarantaine de personnes.

Un service spécialisé Alzheimer de 12 chambres dont 2 d'hébergement temporaire.

Un accueil de jour Alzheimer de 10 places.

Le service de soins infirmiers à domicile.

La commune bénéficie également de deux résidences pour personnes âgées :

Les *« Senioriales »*, dont les 41 maisons de plain-pied, sont destinées spécialement aux personnes retraitées et accueillent environ 60 résidents,

Les *« Villas Vermeil »*, composée de 108 appartements en location (T1-T2-T3), occupés par

150 résidents de tous âges (en raison d'un faible taux d'occupation des logements, la résidence a récemment ouvert ses portes aux actifs). La soixantaine de seniors qui y réside a en moyenne 72 ans et possède une grande autonomie.

Le service aux personnes âgées est plutôt bien développé sur la commune. La capacité d'accueil semble suffisante au regard de la demande, puisque certaines résidences privées sont confrontées à faible taux d'occupation. Cependant, au vu du vieillissement qui caractérise la population communale, il sera peut-être nécessaire d'adapter le service public à l'augmentation de la demande.

2.1.8 Les équipements administratifs

Les services municipaux ont deux locaux principaux : la Mairie à Biscarrosse bourg et la mairie annexe à Biscarrosse Plage.

Le centre administratif propose des permanences de service à la population : assistantes sociales, assurance maladie, caisses de retraite, allocations familiales, action éducative, associations familiales, association départementale pour l'information au logement…

Le centre technique municipal est la plateforme logistique sur laquelle sont rassemblés les différents corps de métiers (électricien, plombier, menuisier, garagiste, magasinier…).

Concernant la sécurité, Biscarrosse dispose de 8 policiers municipaux (effectif étendu à 17 en période estivale), d'une gendarmerie et d'un centre de secours.

On trouve également 1bureau de Poste (Bourg).

Enfin, le Centre Communal d'Action Sociale (CCAS) conduit une politique communale d'action sociale en faveur des personnes âgées et handicapées, des familles, des jeunes enfants et des personnes en difficultés sociales :

-Portage des repas à domicile pour les personnes âgées.

-Aide à domicile (ménage, garde de jour et de nuit, auxiliaire de vie…).

-Aide alimentaire et secours d'urgence pour lutter contre l'exclusion.

2.1.9 Les équipements culturels

Biscarrosse est dotée de deux musées et 1 salle de cinéma.

L'histoire particulière de la commune, liée à l'aviation, est mise en avant dans le musée de l'hydravion, sur le site *« Latécoère »*, qui se place à la deuxième place des musées landais en termes de fréquentation (derrière l'écomusée de la Grande Lande à Marquèze).

Les visiteurs peuvent ainsi découvrir non seulement le fort passé aéronautique de Biscarrosse, mais aussi l'histoire internationale de l'hydravion depuis les précurseurs jusqu'à l'époque contemporaine.

En matière de diversification touristique, le projet de restructuration du site *« Latécoère »* autour du patrimoine culturel lié à l'hydraviation est incontestablement, sur Biscarrosse bourg, l'opération la plus importante. En tenant compte de l'histoire du site et de ses usages actuels, la programmation a retenu trois orientations majeures :

-Muséographique et touristique.

-Sportive et de loisirs.

-Hébergement et activités.

Le second musée de la commune est celui des Traditions et de l'Histoire, qui permet de découvrir la culture de Biscarrosse, d'en comprendre le paysage et la manière dont l'homme le construit et entretenu.

Le bourg de Biscarrosse s'est également doté d'une nouvelle salle de spectacles, le Centre Culturel *« l'Arcanson »*. Ce complexe, ouvert depuis juin 2012, peut accueillir de 320 personnes assises à 720 personnes debout. Il a pour objectif d'être un nouveau lieu de rencontre et de promotion des arts et de la culture dans le Nord des Landes.

Les pôles urbains de la commune disposent également d'une salle de cinéma :

-Le cinéma *« Le Renoir »* à Biscarrosse Bourg (deux salles).

Biscarrosse possède par ailleurs une bibliothèque, avec une collection de plus de 21 500 documents (livres, cédéroms, vidéos et magazines) et un accès Internet.

Des expositions sont organisées toute l'année dans les galeries de la commune ou lors de manifestations:

-La galerie municipale *« Pombal »*.

-La galerie *« Aliénor »*, salle de lecture de la bibliothèque qui accueille ponctuellement des expositions,

- Le Festival international de littérature et de peinture organisé chaque année par APPEL (Association des Peintres Poètes et Ecrivains Landais).

Deux évènements culturels sont organisés chaque année à Biscarrosse :

-Le Festival *« Rue des Etoiles »*, qui se déroule en bordure du Lac Sud, à *« Latécoère »*, avec des artistes et danseurs issus du cirque contemporain.

Les *« Océanes de la Radio »*, qui rend hommage aux professionnels de la radio.

Enfin, la commune dispense un enseignement musical avec l'Ecole de Musique Biscarrossaise (EMB) qui compte près de 200 adhérents, les cours étant dispensés de septembre à juin.

En tant que commune résidentielle et touristique, Biscarrosse propose une offre culturelle complète et diversifiée.

2.1.10 Les équipements sportifs et de loisirs

Les équipements sportifs présents sur la commune sont nombreux et diversifiés : un golf, une piscine, un fronton de pala, des skate-parks, des terrains de Beach-Volley… ainsi qu'un ensemble d'équipements *« classiques »* :

-Le stade *« Ducom »*, qui comprend deux terrains de rugby, une piste d'athlétisme, un dojo, un terrain de basket et une salle de tennis de table,

-Le stade *« Triscos »*, dédié au football bientôt déplacé à proximité du collège *« Nelson Mandela ».*

-Le gymnase de *« Meyrie »*, principalement dédié à l'usage scolaire et à la pratique du volley-ball.

-Le gymnase de *« Ragueys »*, principalement dédié à l'usage scolaire et à la pratique du hand-ball.

-La salle de l'*«Arcanson »*, pour le basket-ball, le handball, le tennis, le volley-ball et le badminton.

-Les terrains de tennis près de la piscine et à la Plage.

-Le terrain de football et de basket de rue sur Biscarrosse Plage,

-Les boulodromes.

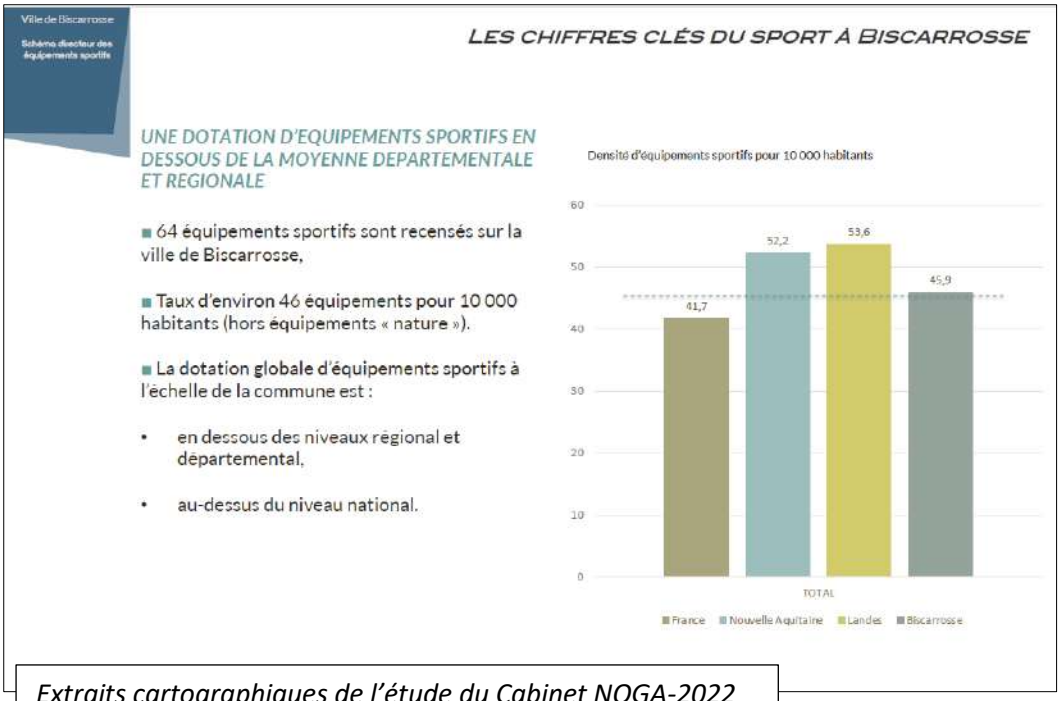
Les habitants et les touristes de Biscarrosse bénéficient en outre du cadre naturel particulier de la commune et des activités de pleine nature qu'il permet.

Ainsi, le nautisme s'est développé sur les plages des Lacs : bateau, ski nautique, plongée…

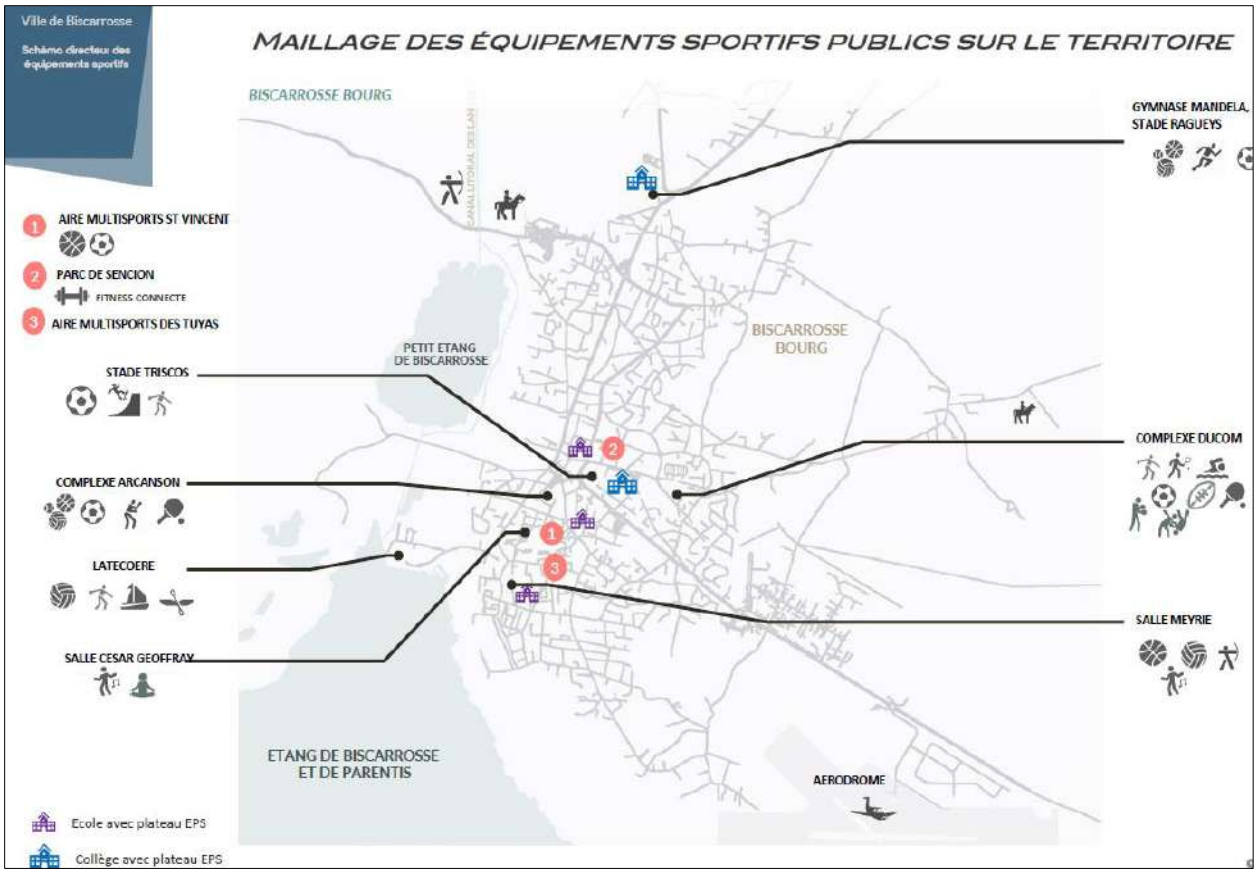
La commune dispose de pistes cyclables et de circuits de randonnée.

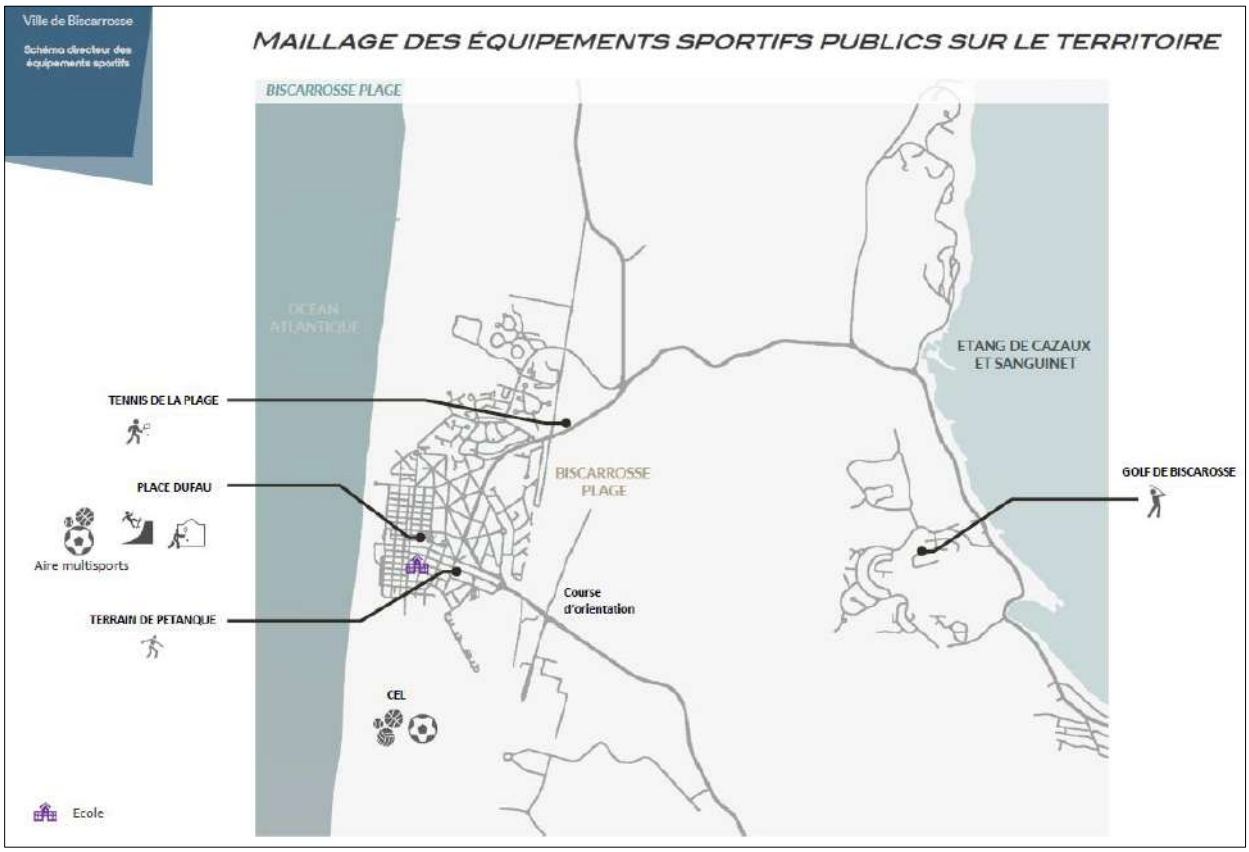
Un site *« Biscaventure »* permet de se déplacer dans les arbres, avec 9 parcours et 110 jeux.

Le *« Kart Center »*, un des plus grands ensembles de karting d'Aquitaine, accueillant également un terrain de moto-cross, d'une superficie de 3,5 ha, au lieu-dit *« Narp »* disposant d'un bâtiment de plus de 1 000 m2 et de trois pistes (piste Compétition de 1 300 m, piste Adulte de 800 m, piste Junior de 500 m).



Extraits cartographiques de l'étude du Cabinet NOGA-2022


Ville de Biscarrosse
Schéma directeur des équipements sportifs
MAILLAGE DES ÉQUIPEMENTS SPORTIFS PUBLICS SUR LE TERRITOIRE
BISCARROSSE BOURG
1 AIRE MULTISPORTS ST VINCENT
2 PARC DE SENCION
FITNESS CONNECTE
3 AIRE MULTISPORTS DES TUYAS
STADE TRISCOS
COMPLEXE ARCANSON
LATECOERE
SALLE CESAR GEOFFRAY
PETIT ETANG DE BISCARROSSE
BISCARROSSE BOURG
GYMNASE MANDELA, STADE RAGUEYS
COMPLEXE DUCOM
SALLE MEYRIE
ETANG DE BISCARROSSE ET DE PARENTIS
AERODROME
Ecole avec plateau EPS
Collège avec plateau EPS

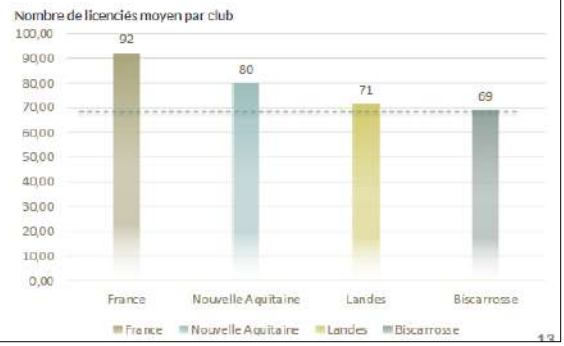

Ville de Biscarrosse
Schéma directeur des équipements sportifs
MAILLAGE DES ÉQUIPEMENTS SPORTIFS PUBLICS SUR LE TERRITOIRE
BISCARROSSE PLAGE
OCEAN ATLANTIQUE
ETANG DE CAZAUX ET SANGUINET
TENNIS DE LA PLAGE
PLACE DUFAU
Aire multisports
TERRAIN DE PETANQUE
BISCARROSSE PLAGE
Course d'orientation
GOLF DE BISCAROSSE
CEL
Ecole

Ville de Biscarrosse
Schéma directeur des équipements sportifs

LES CHIFFRES CLÉS DU SPORT À BISCARROSSE

UNE OFFRE DE CLUBS MULTIPLE MAIS DES CLUBS DE PETITES TAILLES

- 60 clubs sportifs en 2019
- 43 clubs pour 10 000 habitants (++)
- Offre multiple de clubs sportifs.
- Faible nombre moyen de licenciés par club.
- Le haut niveau est peu présent sur la commune.
- Les clubs sont globalement organisés sur le modèle traditionnel sportif français : entrainement et compétition.



13

Ville de Biscarrosse
Schéma directeur des équipements sportifs

LES PROJETS DÉJÀ ENGAGÉS

2021 -2026

Ragueys

Stade Ragueys

- Relocaliser les terrains du stade Triscos
- Offrir des conditions de pratiques optimales
- Développer les espaces d'accueil et de convivialité

Livraison 2024

Port de Navarrosse

Bâtiment associatif

- Moderniser le site
- Répondre aux besoins des clubs nautiques
- Aménager un site au cadre naturel remarquable

Livraison 2023

Plage

Salle d'évolution

- Créer une salle d'évolution au sein du projet école. Accessible sur les temps péri-scolaires
- Aménagement du cinéma en salle polyvalente
- Améliorer le maillage territorial des salles sportives

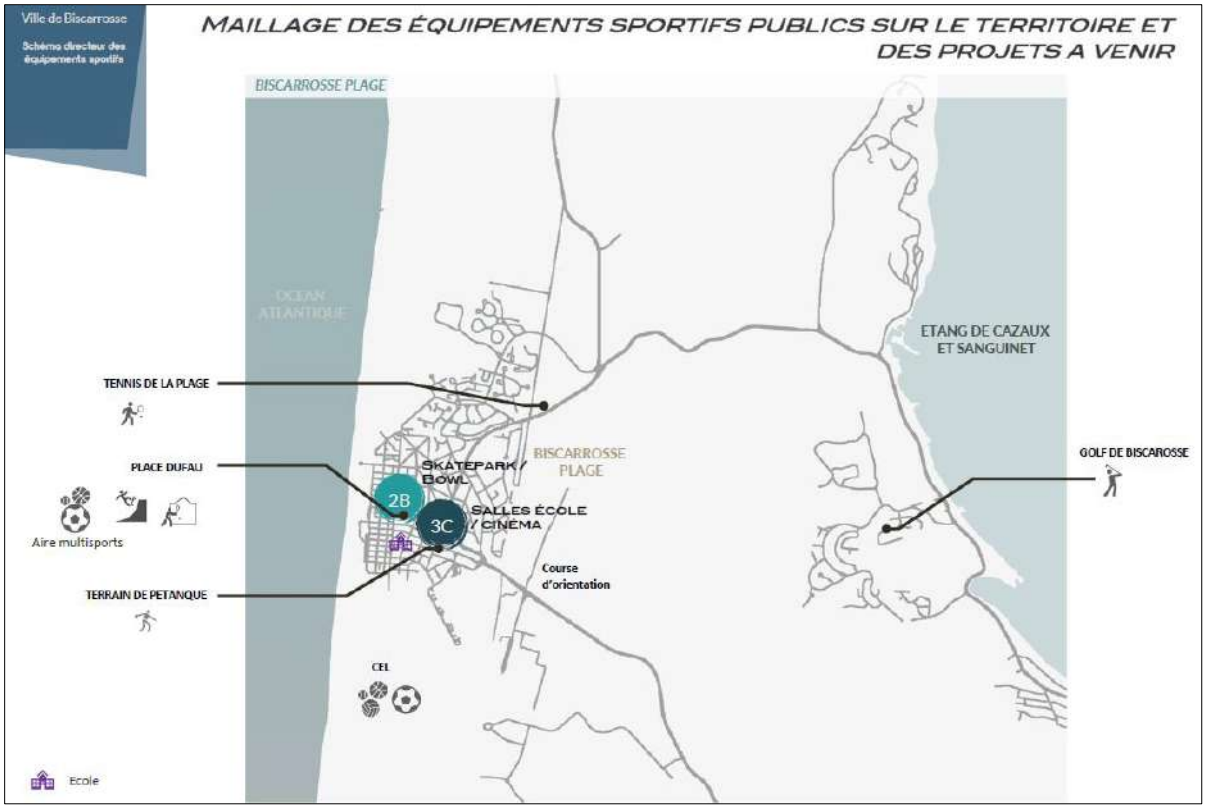
Livraison 2024

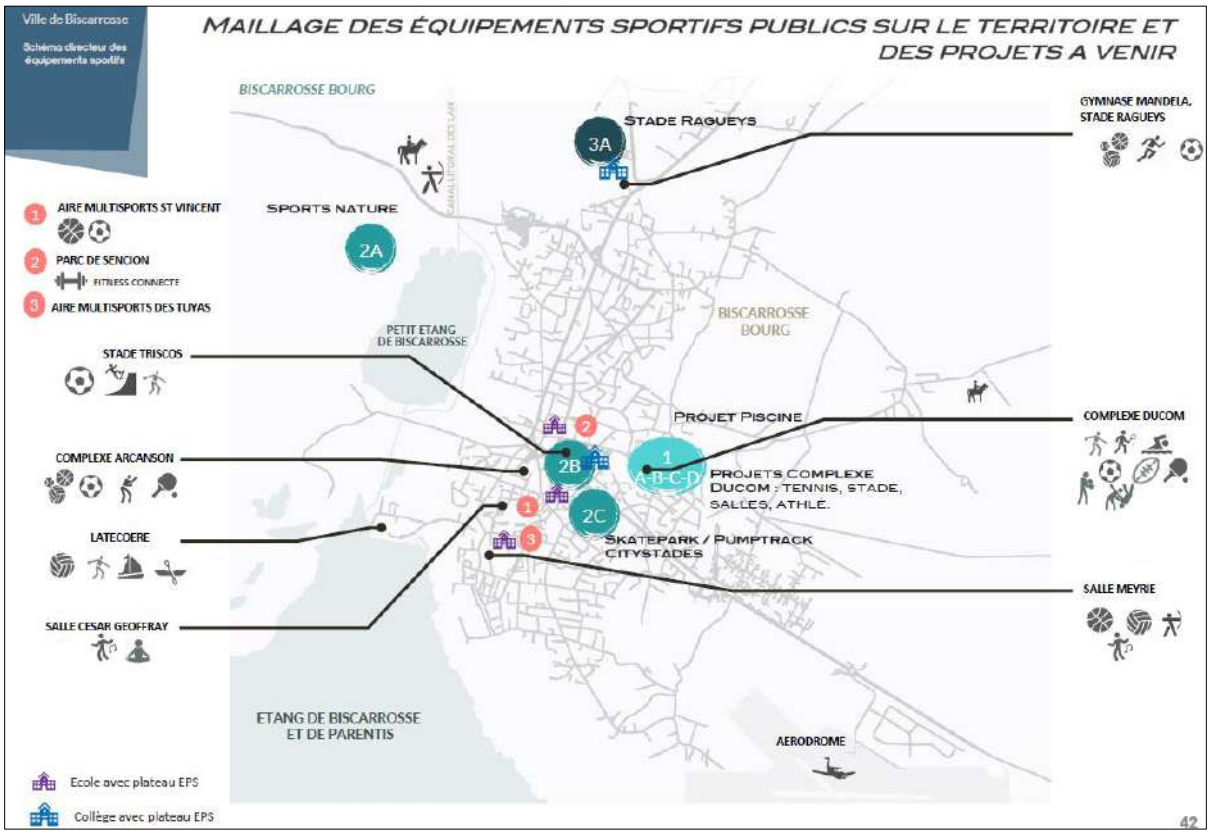
Quartier Saint Exupéry

Salles d'expression corporelle – gym douce

- Restructuration des locaux Saint Exupéry
- Création de 2 salles dédiées au bien-être et 1 salle polyvalente

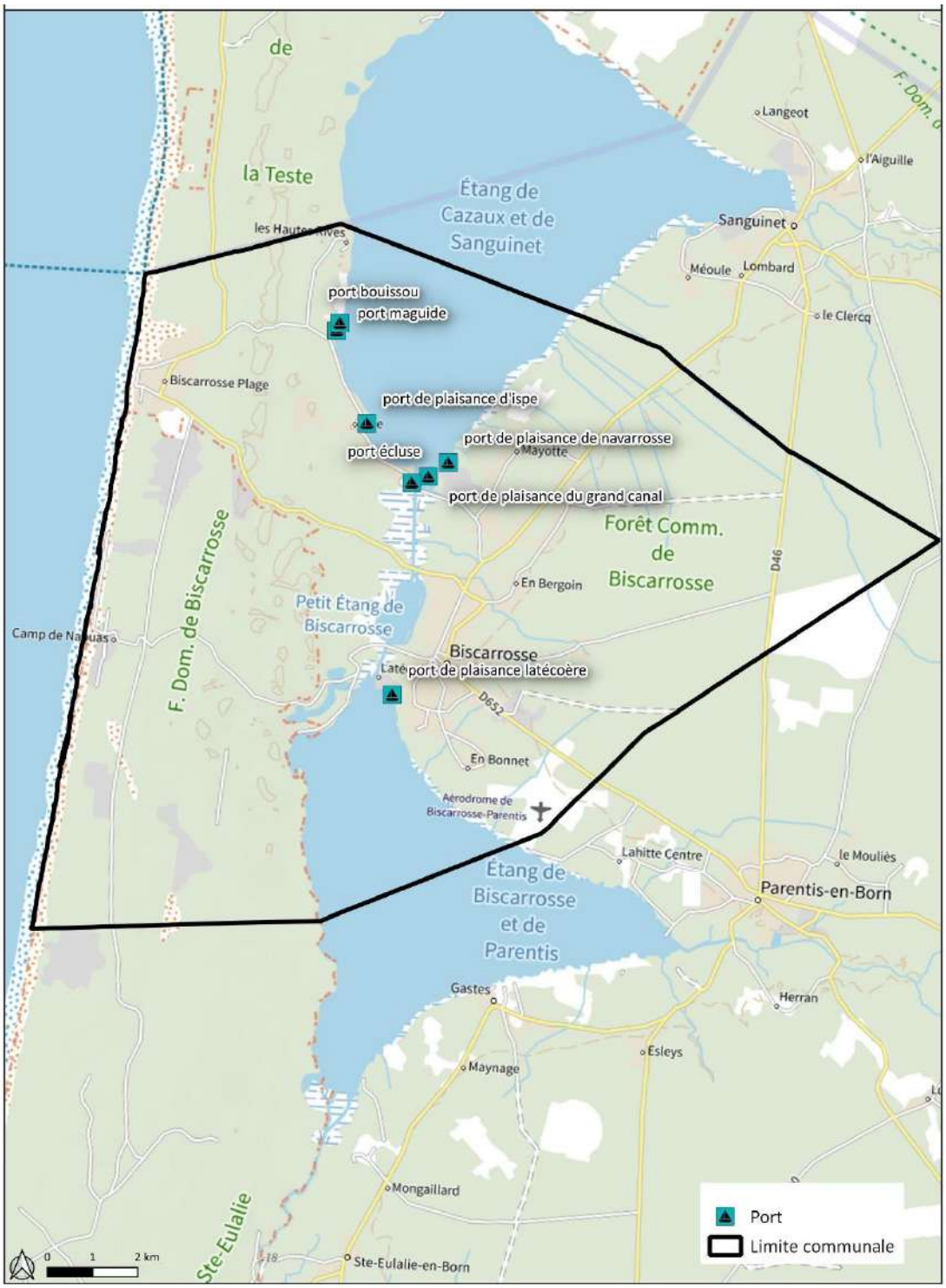
Livraison 2022


Ville de Biscarrosse
Schéma directeur des équipements sportifs
MAILLAGE DES ÉQUIPEMENTS SPORTIFS PUBLICS SUR LE TERRITOIRE ET DES PROJETS A VENIR
BISCARROSSE PLAGE
OCEAN ATLANTIQUE
ETANG DE CAZAUX ET SANGUINET
TENNIS DE LA PLAGE
PLACE DUFAU
Aire multisports
TERRAIN DE PETANQUE
SKATEPARK / BOWL
2B
3C
SALLES ÉCOLE / CINÉMA
BISCARROSSE PLAGE
Course d'orientation
GOLF DE BISCAROSSE
CEL
Ecole


Ville de Biscarrosse
Schéma directeur des équipements sportifs
MAILLAGE DES ÉQUIPEMENTS SPORTIFS PUBLICS SUR LE TERRITOIRE ET DES PROJETS A VENIR
BISCARROSSE BOURG
STADE RAGUEYS
3A
GYMNASE MANDELA, STADE RAGUEYS
1 AIRE MULTISPORTS ST VINCENT
2 PARC DE SENCION
FITNESS CONNECTE
3 AIRE MULTISPORTS DES TUYAS
SPORTS NATURE
2A
PETIT ETANG DE BISCARROSSE
BISCARROSSE BOURG
STADE TRISCOS
PROJET PISCINE
COMPLEXE DUCOM
COMPLEXE ARCANSON
2B
1 A-B-C-D
PROJETS COMPLEXE DUCOM : TENNIS, STADE, SALLES, ATHLE.
2C
LATECOERE
SKATEPARK / PUMPTRACK CITYSTADES
SALLE MEYRIE
SALLE CESAR GEOFFRAY
ETANG DE BISCARROSSE ET DE PARENTIS
AERODROME
Ecole avec plateau EPS
Collège avec plateau EPS
42

2.1.11 Les infrastructures portuaires

La commune de Biscarrosse dispose de 7 ports localisés dans la carte ci-dessous.



3 Une histoire urbaine marquée par l'aménagement touristique du littoral et l'implantation du CEL

Evolution du tissu urbain de Biscarrosse

Biscarrosse est à l'origine un village de quelques maisons organisées autour du château et de l'église sur un axe linéaire. A l'extérieur du village, des hameaux ruraux sont constitués tournés vers la sylviculture et l'élevage, ils perdurent encore aujourd'hui.

Quelques dates-clefs

1857 : Création de la forêt de pins des Landes pour protéger les habitations menacées par le sable.

1930 avec l'essor de l'hydravion : L'étang de Biscarrosse-Parentis devient la première et seule hydrobase du territoire français. C'est le début d'une dynamique démographique et d'emploi importante pour la région.

1960 : L'implantation du CEL à fait connaître à la commune un fort développement économique et démographique. Un contrat « ville moyenne » a permis à la commune de créer son deuxième centre-ville ex-nihilo.

De 1967 à 1988, la Mission interministérielle pour l'aménagement de la côte aquitaine (MIACA) est chargée de définir l'aménagement touristique du littoral aquitain. Les actions menées lors de ces deux décennies ont largement profilé le littoral aquitain dans sa configuration actuelle.

En Gironde et dans les Landes, l'objectif est d'intégrer l'exploitation touristique dans le développement économique et social du territoire alors qu'au Pays basque, il a pour but d'améliorer l'organisation urbaine de l'agglomération côtière. La MIACA s'est appuyée pour cela sur une politique foncière active et un programme général d'équipement et de services. Cette Mission a bénéficié d'une ligne spécifique du budget national, considérée aujourd'hui comme généreuse au regard des budgets des pouvoirs publics qui subissent actuellement des coupes budgétaires, rendant plus difficile la mise en œuvre de leurs projets.

Avec la MIACA (1968), l'image de Biscarrosse évolue, la commune devient une destination mais son développement reste contraint en raison de la présence des activités militaires.

Le canal transaquitain : la volonté forte du schéma est de promouvoir le nautisme par la création d'un canal transaquitain reliant entre eux les lacs girondins et landais. Véritable « pièce maîtresse », il a pour but de « résumer et exprimer pleinement la personnalité de la région ». Cette voie nautique est dédiée à la plaisance, avec des haltes nautiques, des écluses et un trajet sinueux à la lisière des premières dunes. La création d'un plan d'eau unique de 80 000 ha, proche du rivage, devait donner au projet son caractère exceptionnel.

MIACA : La structure 4 concerne le Pays de Born

En raison des fortes emprises militaires (base de Cazaux et C.E.L) et des impacts des activités industrielles, les capacités de développement sont ciblées à proximité du canal reliant les étangs.

En 5 ans, 25% du budget total de la MIACA est dépensé dans le plan de génie sanitaire pour équiper les communes littorales d'un système d'assainissement efficace avec l'implantation du collecteur de ceinture sur le Bassin d'Arcachon, la réalisation du réseau de Soulac et Mimizan, la construction de 3 stations de

traitement des ordures ménagères dans les Landes et sur le Bassin d'Arcachon, de 23 stations d'épuration et le nettoyage général des plages (100 000 m3 de détritus / an). Des difficultés non prévues liées aux travaux l'assainissement ont représenté un surcoût de 45 à 110 millions de francs (6 923 077 € à 16 923 076 €).

Par ailleurs, les premiers équipements structurants en faveur du tourisme voient le jour. Ainsi le nautisme est soutenu avec l'aide à la construction de la base départementale de Bombannes et la création d'équipements récréatifs à Seignosse le Penon. Le port de plaisance d'Arcachon, avec 2000 places, est achevé et le tronçon de courant entre les étangs de Cazaux-Sanguinet et Biscarrosse-Parentis-en-Born est terrassé. Dépassant les possibilités de la Mission, le bétonnage du canal est par contre mis en suspens dès son inauguration en 1971.

La valorisation des stations anciennes

L'État et la Région ont souhaité établir un programme diversifié d'opérations sur trois ans et engager une politique globale de développement touristique à 10 ans. Il s'agit d'améliorer la gestion de l'ensemble de la station, permettre la mise au point de produits touristiques, améliorer le cadre de vie et les équipements existants (en particulier les espaces publics) et développer des hébergements locatifs banalisés, surtout des meublés touristiques et des habitations légères de loisirs.

PROGRAMME DE VALORISATION DES STATIONS ANCIENNES		
GIRONDE	Soulac et Arcachon	8 millions de francs soit 1 212 121 €
LANDES	Biscarrosse et Mimizan	8 millions de francs soit 1 212 121€
PYRÉNÉES-ATLANTIQUES	Biarritz et Saint-Jean-de-Luz	14 millions de francs soit 2 121 212 € dont 909 090 € de crédits européens

Extrait du rapport sur la MIACA 1967/1988

La loi du 3 janvier 1986, relative à l'aménagement, à la protection et à la mise en valeur du littoral entend équilibrer les impératifs de développement et de protection. Elle s'impose aux documents d'urbanisme tels que les SDAU (aujourd'hui les SCOT) les POS (aujourd'hui les PLU) et les Plans d'aménagement de Zone. Elle distingue les sites qui ont une valeur patrimoniale, ceux qui jouent un grand rôle dans les équilibres des milieux côtiers et ceux exposés aux risques d'érosion marine. L'idée d'une alternance entre UPA et SEN de la MIACA est donc reprise à travers les grands principes de la loi Littoral tels que la coupure d'urbanisation, les espaces remarquables, les espaces proches du rivage ou encore la bande des 100 mètres. Elle amène ainsi chaque commune à maîtriser quantitativement et spatialement l'urbanisation avec des prescriptions de plus en plus restrictives à mesure que l'on s'approche du rivage.

UPA #7

*

L'UPA 7 rassemble les communes de Biscarrosse et de Sanguinet qui possède une capacité de développement touristique assez limitée. Elle propose de concentrer les aménagements autour du canal transaquitain.

UPA	7
DÉPARTEMENT	Landes
SECTEUR	Côte landaise Nord
COMMUNES CONCERNÉES	Biscarrosse / Sanguinet
EQUIPE CHARGÉE DE L'UPA	Louis Arretche /Jean-Jacques Prévost / François Courrech

PRINCIPES	HORIZON 1980
> Compte tenu de l'existence permanente de bases militaires importantes réduisant la façade océane aménageable pour le tourisme et limitant l'extension des hébergements sur les lacs : . Association étroite de l'hébergement touristique et des agglomérations existantes, . Organisation majeure de l'aménagement autour du tronçon du canal transaquitain réalisé en 1971 et reliant les lacs de Cazaux-Sanguinet et de Biscarrosse-Parentis, . Intégration de l'aménagement au paysage lacustre.	
PARTI PRIS	
1) Création de deux quartiers d'hébergement lacustre, le long du canal, en continuité de Biscarrosse-bourg 2) Restructuration de Biscarrosse-plage 3) Restriction de l'occupation de la rive Ouest du lac de Cazaux-Sanguinet 4) Organisation de la protection et de la fréquentation de la rive Sud-Est du lac de Cazaux-Sanguinet 5) Liaison de l'unité avec la RN 10 et amélioration de la route de Parentis ; Biscarrosse-bourg ; Biscarrosse-plage. 6) Etude et réalisation éventuelle de la relation routière directe de Biscarrosse plage à l'unité n° 8.	

Les orientations du schéma d'aménagement de 1972

4 Dynamiques urbaines : noyau central, plan en damier sur le littoral, grands ensembles, pavillonnaire

L'organisation spatiale de la commune est principalement organisée autour :

4.1 Biscarrosse Bourg : un noyau ancien du 19ème siècle

Le centre historique encore présent aujourd'hui a été construit au 19ème siècle autour du Château et de l'église. L'actuel centre-ville (Place Marsan) a été construit dans les années 80 à la faveur d'un « Contrat ville moyenne».

La ville ancienne se caractérise principalement par la densité et les formes du bâti, qui confèrent un aspect patrimonial au secteur.

« Les influences architecturales découlent de l'héritage landais mélangées aux styles plus contemporains de ces dernières décennies, notamment dans les lotissements pavillonnaires.

Les parcelles prennent des formes rectangulaires pour la plupart. Orientées face aux rues, les maisons sont placées en bordure de parcelle ou en son centre. Souvent en rez-de-chaussée, les maisons à étages se font plus nombreuses à mesure que l'on se rapproche du centre-bourg.

Les rues du bourg sont peu plantées et la richesse florale des quartiers est en grande partie due à la végétation des jardins, souvent foisonnante. Les voies de circulations sont majoritairement dimensionnées pour la voiture ». (Source Charte 2022).

On peut cependant encore observer des rues et ruelles étroites, des bâtiments mitoyens à l'architecture spécifique, un alignement de de commerces pérennes ou saisonniers.

Les ensembles collectifs sont construits durant la seconde moitié du XXème siècle.

Ils forment un îlot spécifique dans le paysage urbain de Biscarrosse Bourg avec des volumes bâtis importants et relativement hors d'échelle par rapport au bâti pavillonnaire environnant (maximum R+3 ou 4).

4.2 Biscarrosse Plage : un développement urbain entre 1910 et 1980

Le tracé orthogonal de Biscarrosse Plage date des années 1910. Longs de 65 mètres environ pour 40 mètres de large, les blocs regroupent entre 4 et 8 parcelles résidentielles. Chaque bloc a sa morphologie et son organisation propre, autant en termes de densité de bâti que de végétation. L'Avenue de la Plage relie la Place Duffau à l'Esplanade de la Dune et représente le principal axe commerçant de la station. Principalement résidentielles, les bâtisses sont parfois de petits gabarits s'inspirant tout de même de styles architecturaux particuliers allant de la maison landaise à « queue de palombe » à la maison côtière d'inspiration balnéaire. (Source Charte Paysagère)

La construction de la ceinture extérieure de Biscarrosse-Plage s'est peu à peu étoffée à partir des années 1980. La structure de ces quartiers est plus complexe et les circulations plus sinueuses. Les lotissements remplissent le vide laissé derrière les quartiers résidentiels issus des schémas de planification plus anciens et terminent l'extension de la station par une lisière franche et droite avec la forêt de pins à l'Est.

4.3 Saint-Exupéry : une évolution urbaine marquée par l'habitat collectif

Implanté dans les années 60, il est constitué de grands ensembles sous forme de barres d'une hauteur de R+3. De larges espaces publics arborés donnent une certaine qualité à ces opérations.

4.4 Les lotissements de type pavillonnaire

Lié à l'essor du tourisme et l'implantation du centre d'essais militaires, les premiers lotissements apparaissent à Biscarrosse dans les années 1960. Ils marquent l'extension urbaine du centre-bourg, le développement urbain de la station, et l'extension des premiers quartiers.

Les maisons sont majoritairement de plain-pied et les jardins sont peu boisés, sinon d'essences souvent non locales (thuya, cèdre, laurier, cotoneaster ...). La végétation des jardins reste un des traits de caractère fort des rues et des abords des lotissements pavillonnaires. (Source : Charte 2022).

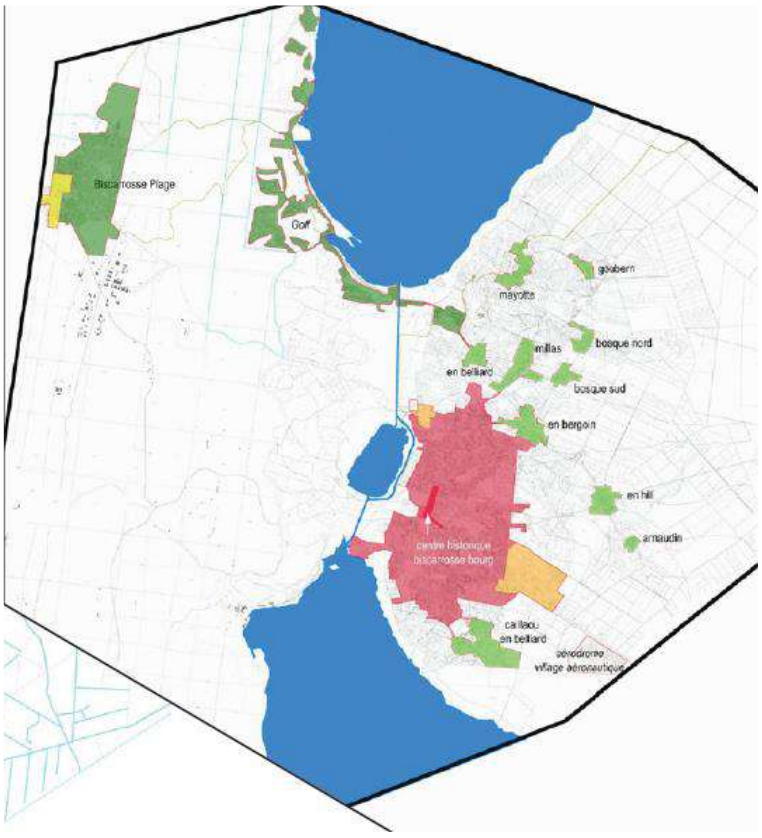
4.5 Les quartiers historiques et ou périphériques

Ces secteurs nombreux à l'échelle de la commune de Biscarrosse participent à la construction du tissu urbain et au fonctionnement de la commune.

Dans les communes littorales, l'extension de l'urbanisation doit se réaliser en continuité des agglomérations et des villages, c'est-à-dire avec les zones déjà urbanisées caractérisées par un nombre et une densité, significatifs de constructions. En revanche, aucune construction ne peut être autorisée, même en continuité avec d'autres, dans les zones d'urbanisation diffuse éloignées de ces agglomérations et villages. Cela signifie que l'implantation de nouvelles constructions dans des secteurs mités est interdite, des constructions éparses ne pouvant servir de point d'accroche à de nouvelles constructions.

Plusieurs dérogations au principe d'extension de l'urbanisation en continuité ont été introduites :

- Les constructions ou installations nécessaires aux activités agricoles ou forestières ou aux cultures marines (article L. 121-10 du code de l'urbanisme) ;
- Les installations, constructions et ouvrages mentionnés à l'article L. 121-4 du code de l'urbanisme dont la localisation répond à une nécessité technique impérative ;
- Les stations d'épuration d'eaux usées (articles L. 121-5 et R. 121-1 du code de l'urbanisme) ;
- Les éoliennes (article L. 121-12 du code de l'urbanisme) ;
- Les ouvrages nécessaires à la production d'électricité à partir d'énergies renouvelables dans les petits territoires insulaires (article L. 121-5-1 du code de l'urbanisme).



Source : extrait de la Charte paysagère et architecturale-2022

Evolution urbaine à partir des vues aériennes

Source IGN-1937 Un bourg déjà constitué autour du centre-ville actuel, organisé autour des voies départementales

Le bourg s'est construit au carrefour de 2 avenues : l'avenue du 14 juillet et l'avenue du Maréchal Lyautey, et le long de la RD 652.

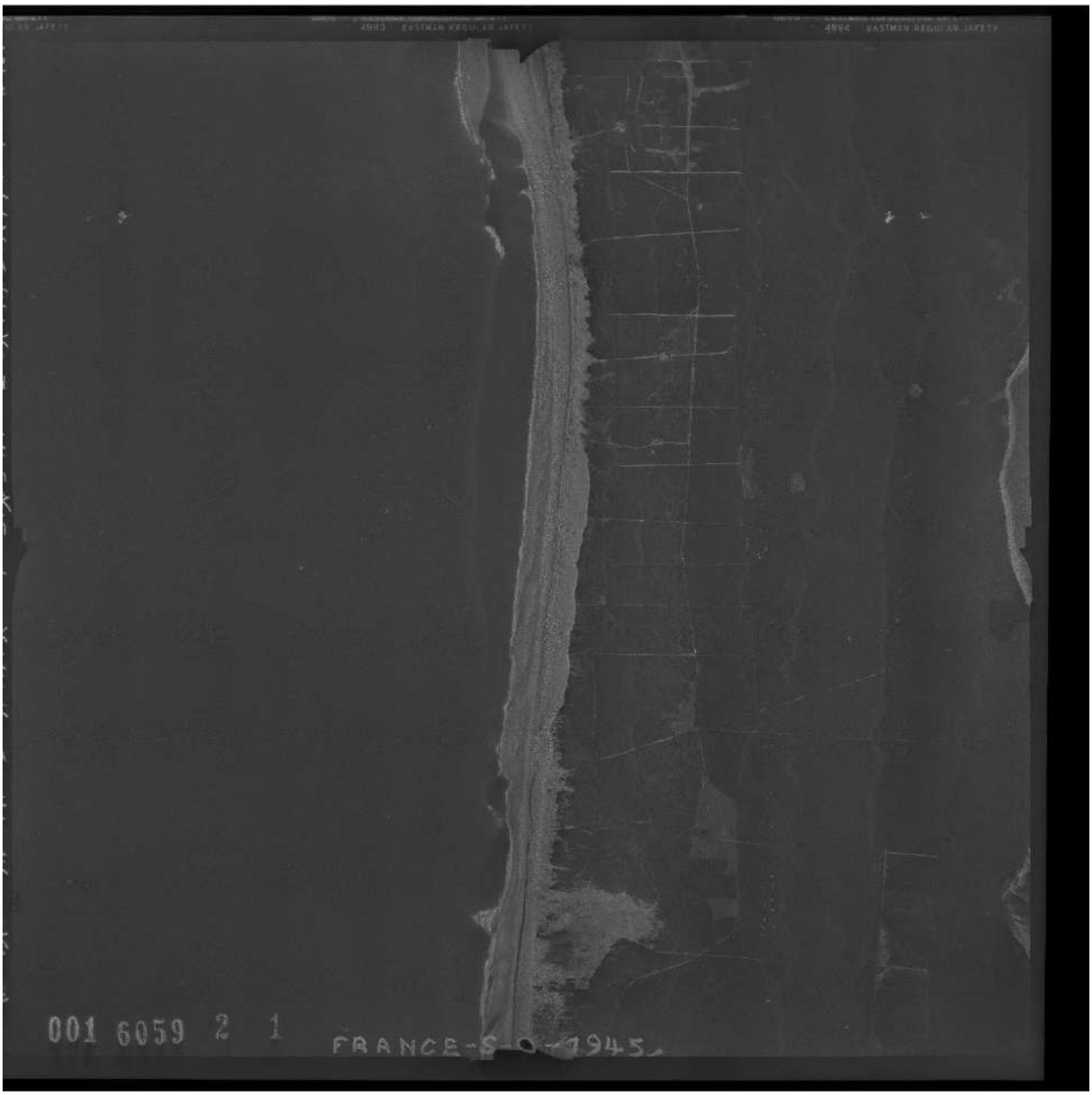
Source IGN-1996

Le centre et son étalement linéaire le long des axes routiers et la formation des principaux hameaux de la commune

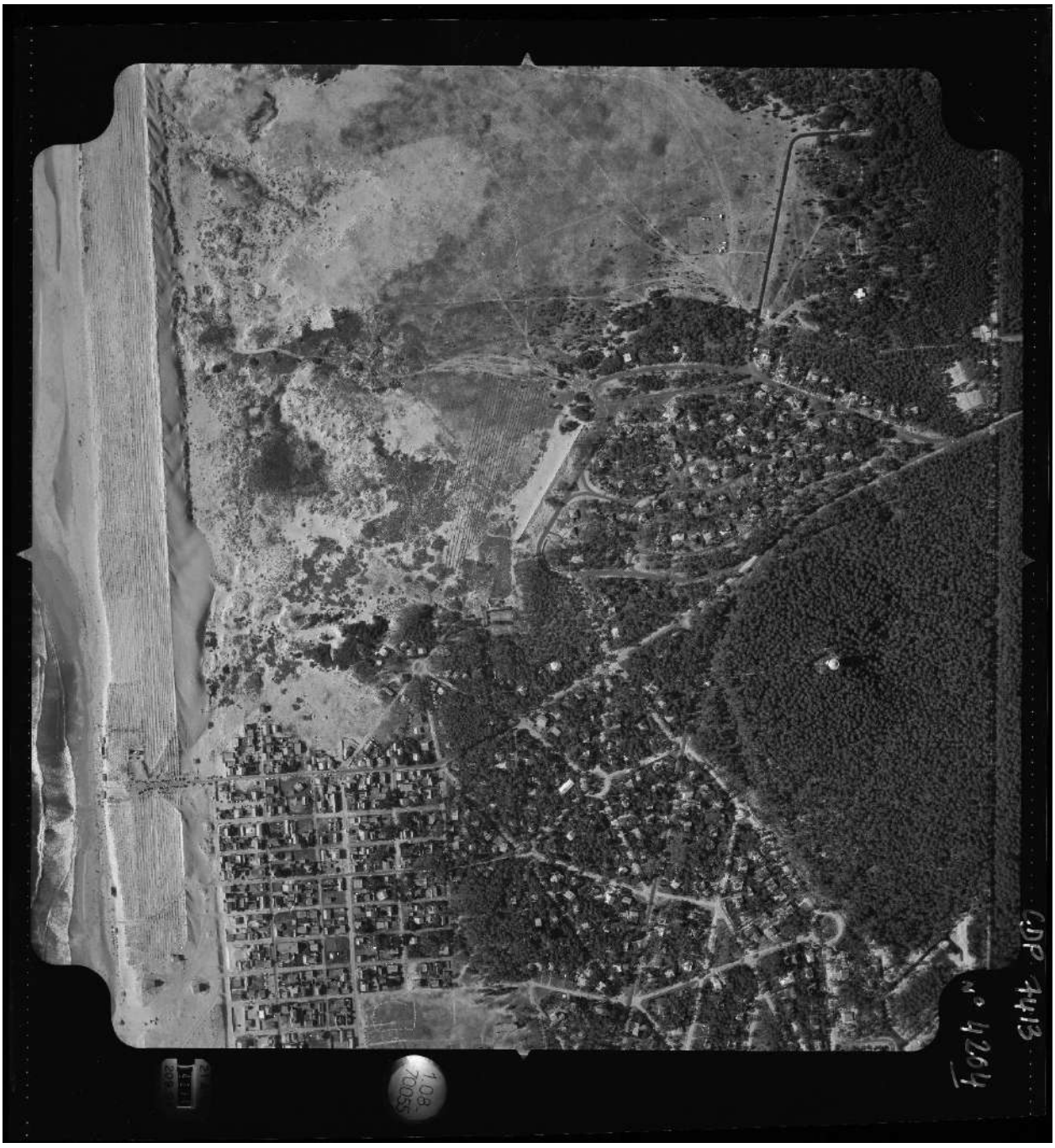
Source IGN-2012 L'extension périphérique à partir de la zone centrale et les espaces de lotissements en limites des espaces boisés

Source IGN-2020- Une enveloppe urbaine délimitée et une mosaïque de hameaux en grappes

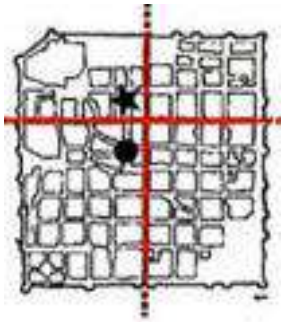
Biscarrosse Plage/Evolution



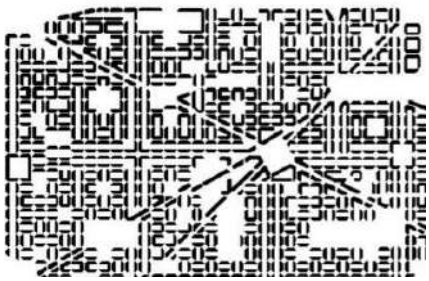
Source IGN-1945 : Dunes, chemins forestiers, forêts de pins- Absence d'urbanisation sur le littoral



Source IGN-1970 : Une urbanisation en damier parallèle au rivage (visuel 1) et en second rideau une urbanisation en étoiles (visuel 2). Des voies tracées au cœur du massif forestier.



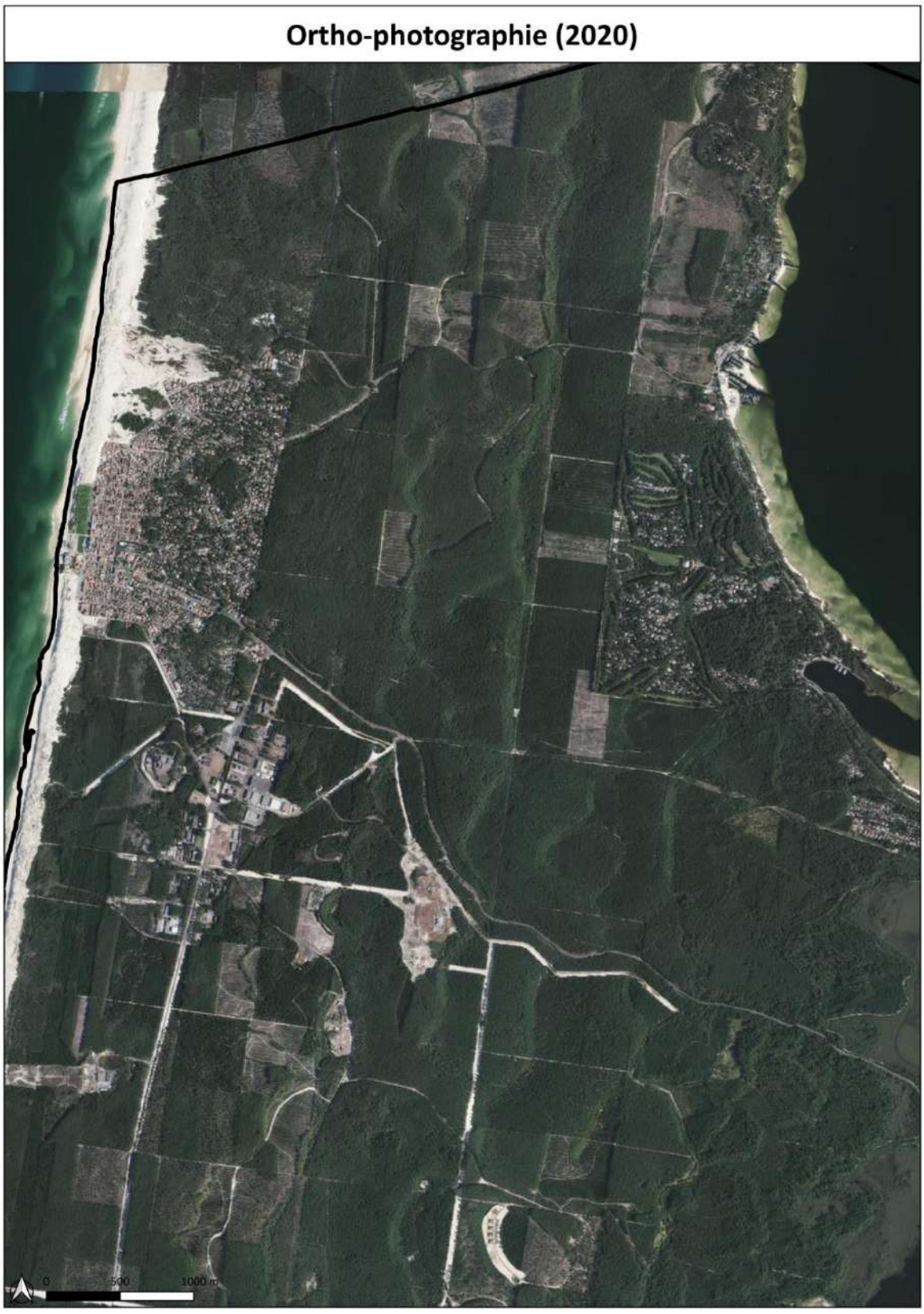
Visuel 1



Visuel 2

Source IGN-1998 : processus d'extension urbaine au nord et au sud du 1er plan en damier et densification de l'urbanisation en étoile. Un front de mer occupé par des immeubles collectifs de R+4 en moyenne, une occupation diversifiée dans l'espace du plan en damier où se côtoient maisons individuelles et habitat collectif, un étalement pavillonnaire en partie Est de la station.

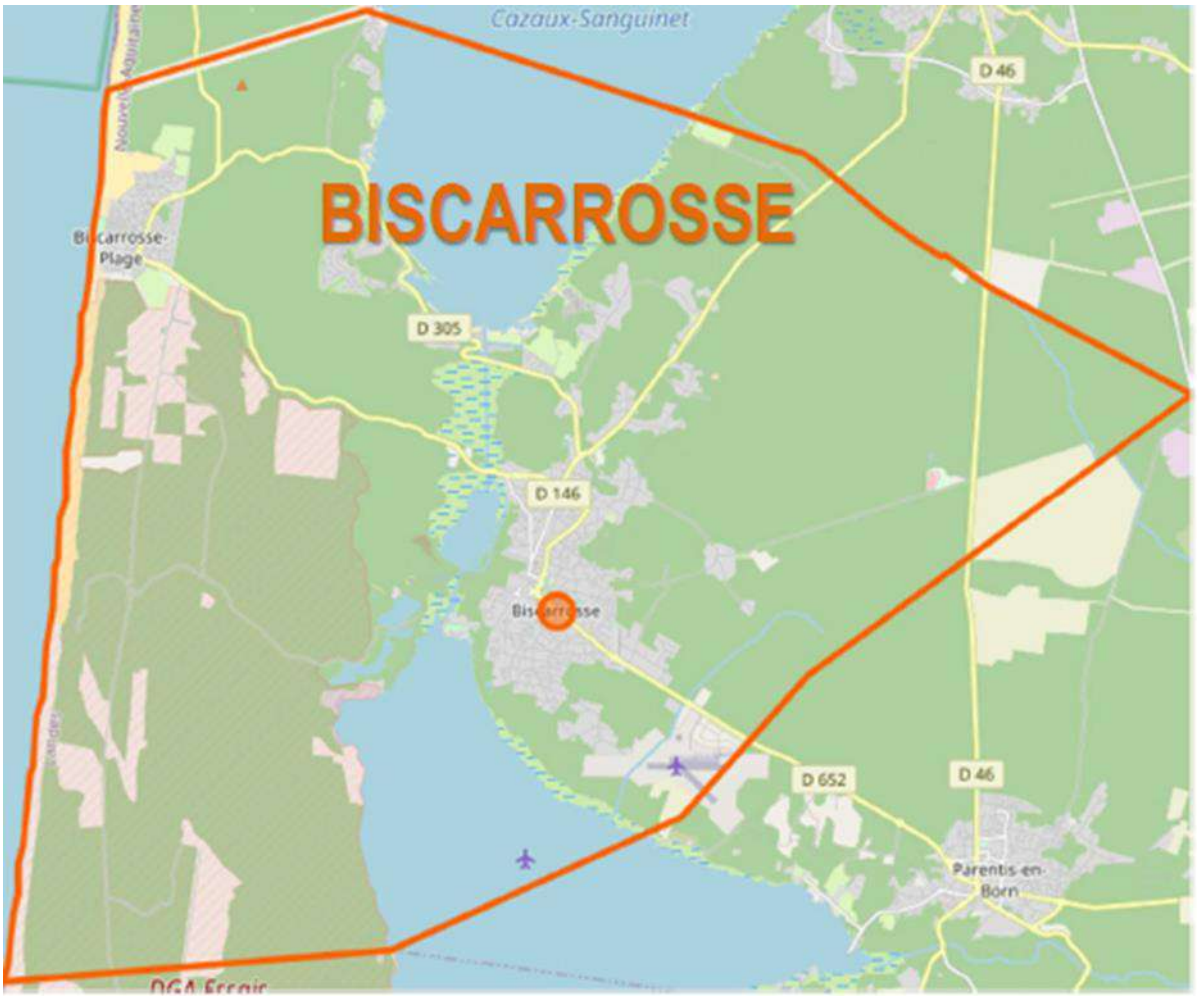
Source IGN-2009 : La station est définitivement constituée. Le secteur du Golf (à droite) apparaît également sur cette photographie comme un espace urbanisé sous forme de lotissements successifs.



Source IGN-2020 : De la station au Golf jusqu'aux Hautes Rives : Un processus d'urbanisation qui a évolué entre un front de mer densément bâti et des secteurs urbanisés en grappes en bord de lac qui composent avec le milieu naturel. Des formes urbaines diversifiées témoignent de plus de 50 ans d'urbanisation.

Fonctionnement du système urbain

La configuration du territoire communal est fortement marquée par l'activité touristique et les éléments composant un milieu naturel (forêts de pins, étangs et zones humides, dunes et littoral) particulièrement riche comme détaillé dans l'état initial de l'environnement.



Source IGN

L'urbanisation s'est développée sur le rebord du cordon dunaire, en grande partie engendrée par le développement du tourisme sur le littoral atlantique comme vu précédemment. Cette urbanisation se caractérise par 3 entités spatiales :

- ✓ **Biscarrosse Bourg**, centre administratif et commercial de la commune avec environ 11 000 habitants.
- ✓ **Biscarrosse Plage**, à 8 km du centre-ville sur le littoral atlantique, station balnéaire réputée avec près de 1 500 habitants à l'année.
- ✓ **Biscarrosse Lac** à 4 km du centre-ville, au Sud de l'étang de Cazaux et Sanguinet, composé de hameaux résidentiels (dont le plus important est *« Navarrosse »*) et d'une zone touristique avec environ 1 500 habitants à l'année.

- ✓ **Les secteurs d'activité et d'équipements** se décomposent en zones d'activités, d'équipements publics et de commerces.

Ils se localisent généralement à la périphérie de l'emprise urbaine, sauf pour les équipements collectifs, plus accessibles depuis le centre et les secteurs d'habitation.

Ils se caractérisent également par une organisation du bâti, des volumes et un aspect des constructions qui tranchent parfois violemment avec leur environnement. En périphérie notamment ils peuvent constituer des sites visuellement peu qualifiés, perceptibles, par les automobilistes en entrée de ville traversée par l'axe RD652.

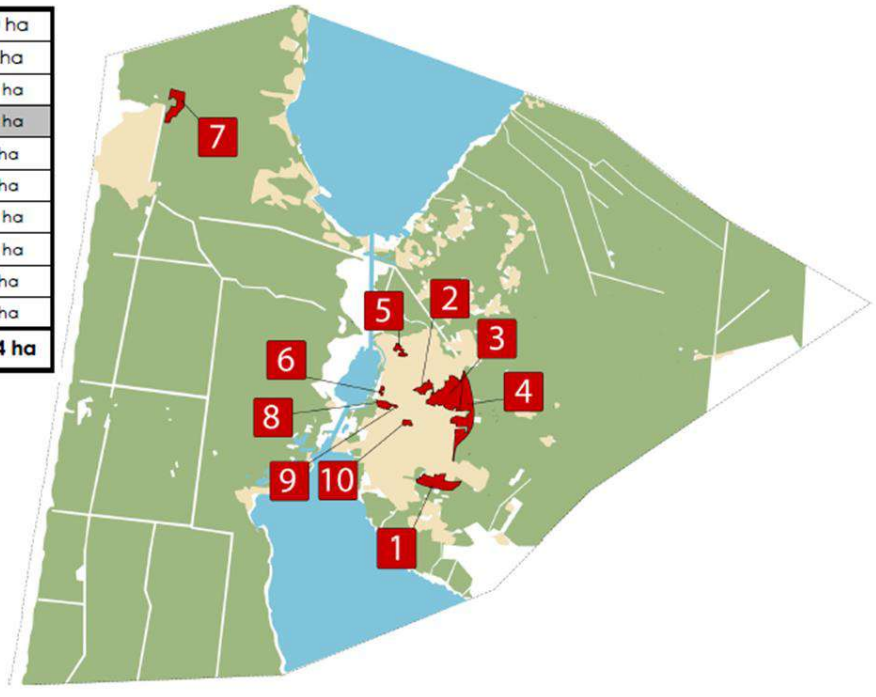
Perspectives d'évolution de la trame urbaine

La croissance démographique du territoire a amené la commune à développer des outils prospectifs et opérationnels pour planifier l'aménagement de son territoire.

Il est intéressant de relever que parmi les opérations identifiées pour l'aménagement du territoire, la stratégie communale formalisée en 2017 s'appuie sur différents programmes, tous à différents degrés d'avancement. 10 sites prioritaires avaient été définis dans le PLU de 2017. Une synthèse a été réalisée dans le cadre du bilan du PLU.

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**



			Potentiel (résiduel) constructible en 2023	
N°	***Nom du site***	***Surface du site***	***Renouvellement urbain***	***Extension urbaine***
1	Pastebuch	17,1 ha	0	17,13 ha
2	Ancienne scierie	6,61 ha	0	0
3	ZAC Lapuyade	38,13 ha	0	9,48 ha
4	ZAC Lapuyade 2	42,32 ha	0	30,21 ha
5	Piroulet	4,13 ha	0	4,13 ha
6	Allée des Bécassines	1,53 ha	0	1,53 ha
7	Cugnes	17,76 ha	0	~~17,76 ha~~
8	ZAC 14 juillet	8,61 ha	1,31 ha	6,64 ha
9	Voie nouvelle Nord	1,61 ha	0,17 ha	
10	Stade Triscos	5,78 ha	2,15 ha	
			3,63 ha	86,88
			90,51 ha	

Bilan du PLU- Gisement foncier potentiel sur les 10 sites prioritaires prévus dans le PADD du PLU en vigueur.

5 Les paysages

5.1 Principe d'analyse et éléments de compréhension du paysage

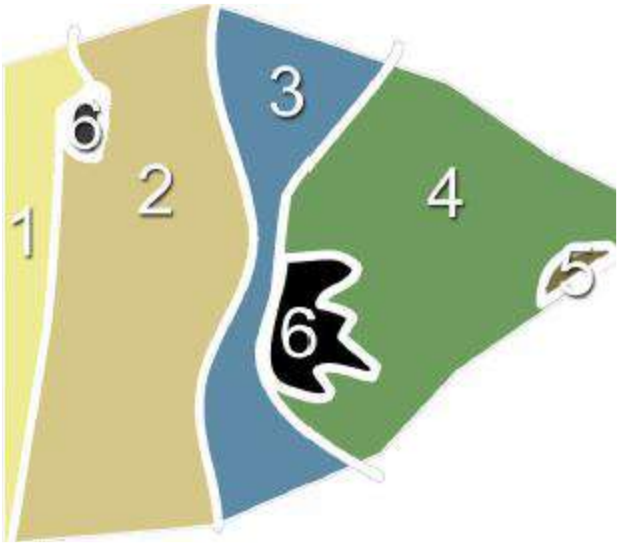
Le paysage est un patrimoine hérité de longues et lentes structurations. Il est le résultat d'une succession d'écritures sur un socle géographique, l'ouvrage combiné de la nature, de l'homme et du temps.

Le caractère remarquable des paysages de la commune constitue le fondement de sa vocation touristique. Ils sont donc un atout économique certain pour la commune de Biscarrosse et constituent un enjeu transversal de préservation dans le projet de développement de la commune.

L'objectif de l'analyse suivante est de proposer une lecture partagée des paysages de la commune et de leur évolution. Cette lecture servira de base à la définition des enjeux susceptibles d'orienter le projet d'urbanisme.

5.2 Contexte territorial et grandes entités paysagères

Une partition paysagère structurée par l'eau et le socle géologique



1. La dune littorale
2. Les dunes boisées
3. Les lacs et zones humides arrière-dunaires
4. La forêt des Landes
5. Les clairières et les espaces cultivés
6. Les espaces urbanisés

La commune de Biscarrosse présente 3 entités paysagères fortes, contrastées et représentatives de la côte landaise :

- **Le massif dunaire (Dune littorale + dunes boisées)**
- **La chaîne des étangs et marais rétro-littoraux**
- **Le plateau landais à l'Est (Forêt de production et clairières agricoles)**

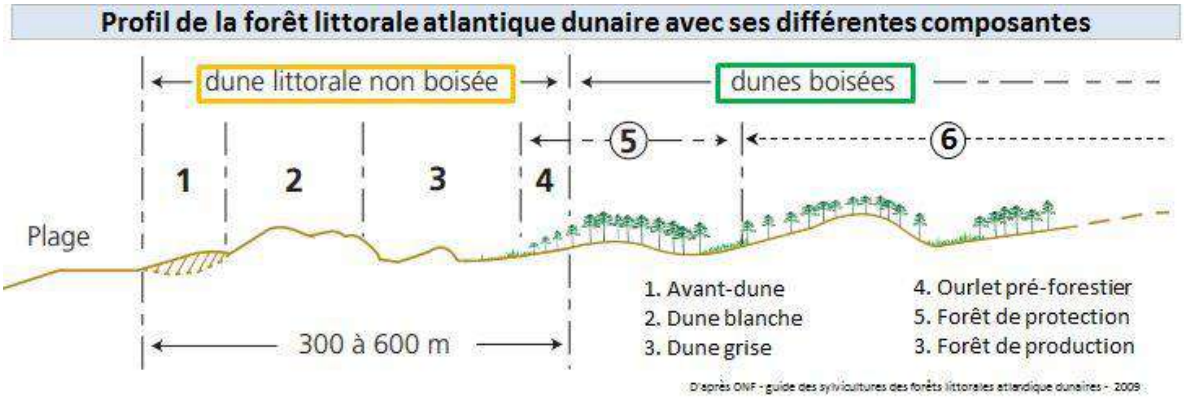
Ces paysages se distinguent comme des grands ensembles naturels structurés par le socle géologique hydrographique.

1. Le massif dunaire

La côte océanique est le point d'attractivité majeur du territoire. Elle offre des paysages uniques d'immensité associés aux loisirs de pleine nature (baignade, surf, camping, naturisme…).

Le massif dunaire borde le littoral sur une largeur de 5 km environ. Sa largeur est ici, au niveau des Grands Lacs du Born, la plus importante de tout le littoral aquitain.

Il présente un relief complexe, constitué d'une succession de chaînes dunaires séparées par des dépressions (lettes ou lèdes), dont la profondeur atteint fréquemment 30 à 40 m. La succession des dunes présente des sommets dont l'altitude s'élève progressivement vers l'est, depuis la dune bordière (20 à 25 m) jusqu'aux plus hautes dunes atteignant entre 50 m et 75 m.



Profil de la forêt littorale atlantique

A l'ouest, la dune vive borde le littoral océanique le long de la plage et s'étend sur quelques centaines de mètres de large. Son altitude varie de 15 à 25 m. Avec un sol sableux, elle est localement mobile sous l'action du vent et des tempêtes. Aujourd'hui, la stabilisation du cordon dunaire est assurée par l'ONF à l'aide de palissades, de dépôts de branchages et de plantations d'oyats.

La force océane se ressent ici très fortement, que ce soit dans la puissance des rouleaux déferlant sur le rivage, les volumes de sable brassés, les dimensions impressionnantes de la dune ou l'érosion ponctuellement très rapide du trait de côte. La succession de milieux [dune blanche - dune grise - lette (dépression interdunaire aux milieux plus humides) - dune boisée] constitue un ensemble dont l'intégrité doit être préservée, en tant qu'écosystème, en tant que paysage et en tant que « barrière naturelle » contre les effets mécaniques de l'eau et des vents océaniques.

2. La chaîne des étangs et marais rétro-littoraux

Biscarrosse présente la particularité de posséder sur son territoire trois étangs dont deux des plus grands du littoral aquitain. (Etang de Cazaux-Sanguinet 5 800 ha, étang de Biscarrosse-Parentis 3 600 ha). Implantés à l'interface entre le massif dunaire et le plateau landais.

Ces paysages constituent un patrimoine exceptionnel à l'échelle de la région Nouvelle-Aquitaine et sont uniques au niveau national. Ils font l'objet d'une protection au titre des sites inscrits.

La dissymétrie de la topographie des rives conditionne largement la lecture paysagère :

- À l'Ouest, les rives au relief dunaire forment des limites visuelles fortes qui font partie intégrante du paysage des étangs.
- À l'Est, les rives planes sont marquées par le couvert végétal de la chênaie.

Etang de Cazaux-Sanguinet Un paysage à dominante naturelle-Source TourismeLandes.com

Canal des Landes au niveau de Navarosse

Etang de Cazaux-Sanguinet Port de Navarosse

Etang de Biscarrosse-Parentis depuis l'esplanade Latécoère

Etang de Biscarrosse-Parentis Port Lily

La faible présence des constructions sur les bords des étangs est une caractéristique paysagère majeure qui se traduit par la prédominance des rives boisées dans le paysage. Le caractère naturel des rives, est ici une qualité paysagère fondamentale qu'il est souhaitable de maintenir.

Les ports qui ponctuent les rives sont des tailles modestes et leur présence dans le paysage lacustre reste discrète. Les différents aménagements pour l'accueil du public (stationnement, aires de pique-nique, aires de jeu, chemins et pistes...) présentent également un bon niveau d'intégration au sein de ce paysage, notamment grâce au maintien du couvert arboré.

L'intérêt des paysages des étangs de Cazaux-Sanguinet et de Biscarrosse-Parentis est fort pour l'ensemble indissociable de ces grandes étendues d'eau avec leurs limites visuelles verdoyantes et peu urbanisées. Ces ensembles possèdent des qualités pittoresques, scientifiques et historiques remarquables. La qualité de ces paysages doit être préservée, notamment en limitant les équipements et l'urbanisation sur les rives, dans le strict respect de la loi Littoral et des prescriptions du site inscrit.

3. Le plateau Landais

Le plateau landais forme un grand ensemble paysager très cohérent à l'échelle du département. Couvert d'une couche plus ou moins épaisse de sable, il était autrefois constitué de landes marécageuses, car l'extrême planéité du relief ne permettait pas le drainage des eaux. Au XIXème siècle, d'importants travaux ont complètement transformé ce territoire qui accueille aujourd'hui la forêt la plus importante d'Europe, constituée essentiellement de pin maritime.

Cet ensemble constitue la matrice paysagère dominante de la partie est de la commune, qui signe son appartenance à la grande région des Landes de Gascogne.

Fruit de deux siècles d'aménagement qui ont profondément et durablement transformé le paysage des Landes, la forêt de production constitue une ressource renouvelable qui alimente une filière de transformation diversifiée présentant un fort potentiel de développement économique.

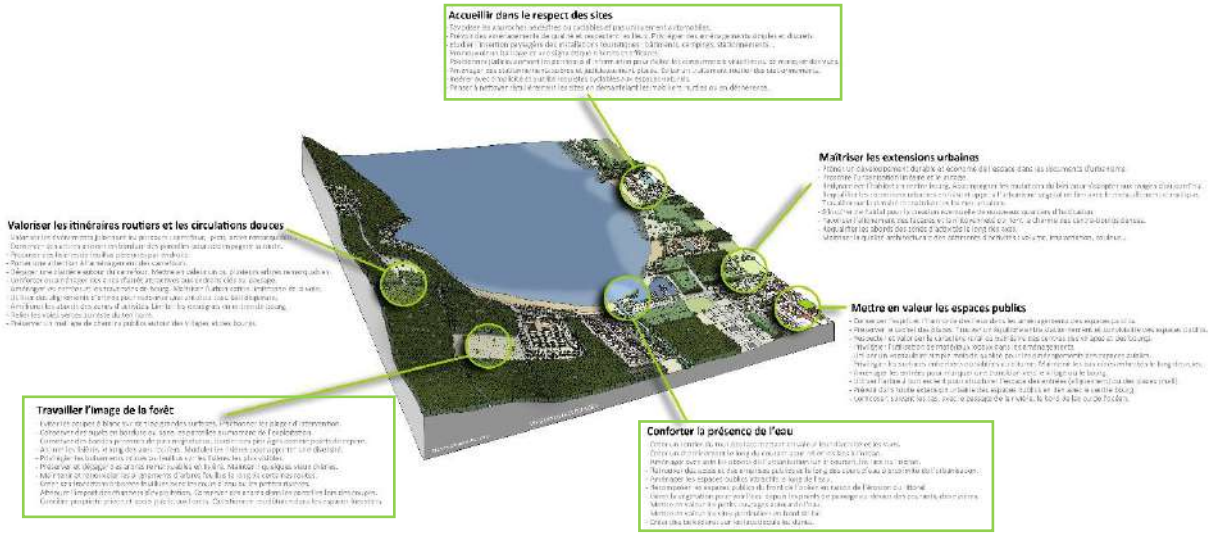
Aujourd'hui apprécié pour le cadre de vie «naturel» qu'il procure cet écosystème cultivé conjugue activité économique, usages récréatifs et équilibres environnementaux. Il présente également une forte sensibilité au risque incendie qui implique de nombreuses contraintes d'aménagement à prendre en compte dans le traitement des interfaces avec les zones urbanisées.

Piste forestière - Arribeyre

Incendies de l'été 2022 – Source : Sud-Ouest Interface ville forêt – ZAC Lapuyade

LES ENJEUX PAYSAGERS DES ESPACES NATURELS

La qualité et le caractère naturel des paysages de la commune sont deux facteurs déterminants de son attractivité touristique. Leur préservation constitue donc un enjeu majeur et transversal du développement de la commune. Les enjeux paysagers sont ici liés à la valorisation de la présence de l'eau, et à l'aménagement des accès aux rives et aux plages. Il s'agit notamment de mieux concilier les objectifs d'accueil du public avec les enjeux de préservation des milieux naturels et des paysages.



Enjeu 1 : Valoriser la présence de l'eau

L'eau est une composante essentielle des paysages de la commune. Elle se décline sous de nombreuses formes avec l'océan infini et tumultueux, l'étendue calme des lacs, le canal transaquitain, et les crastes traits d'union avec la Grande Lande. Elle se décline ainsi dans un rapport d'intimité ou d'immensité et constitue l'atout majeur de ce territoire. Toute occasion de la côtoyer ou la découvrir est donc largement plébiscitée par les visiteurs. Les enjeux paysagers sont ainsi liés à la qualité des accès à l'eau, à la place du stationnement, à la gestion de la végétation révélant des ambiances et des milieux attractifs, et à l'aménagement des abords sans dénaturer les lieux. Cette dynamique de valorisation paysagère doit également appuyer la démarche Trame verte et bleue afin de canaliser les flux de visiteurs et de maintenir les fonctionnalités écologiques des espaces rivulaires.

Plage de Navarrosse -Etang de Cazaux-Sanguinet

Esplanade Latécoère, Lac de Biscarrosse-Parentis

Enjeu 2 : Soigner l'image de la forêt de production

La forêt de pins qui recouvre l'immense majorité du territoire forme la toile de fond du paysage. Symbole du département des Landes, elle constitue un élément identitaire fort. Généralisée il y a finalement peu de temps, à la fin du 19e siècle, la culture du pin offre aujourd'hui une image rigoureuse de jeunes plantations ordonnées ou de troncs alignés régulièrement, aux effets graphiques indéniables et variés malgré l'utilisation d'une même espèce. A cela s'ajoute des parcelles de feuillus ou encore la colonisation temporaire par la molinie, les genêts ou les ajoncs dans l'attente des plantations.

La présence de cette forêt redouble le pouvoir attractif du territoire pour le tourisme. Bien que cultivée, elle est finalement devenue emblématique d'un territoire de grands espaces naturels et mérite donc une réflexion quant à sa gestion et à son image afin de concilier les enjeux économiques (forêt d'exploitation) avec les enjeux de maîtrise du risque incendie, de résilience face aux incendies et aux tempêtes, de valorisation des itinéraires routiers fréquentés et de qualité paysagère des entrées de ville aux interfaces avec les secteurs urbanisés.

Forêt mésophile du plateau landais

Piles de grumes rappelant la fonction économique première de la forêt d'exploitation

Promotion du cyclo-tourisme (A vélo dans les Landes) Source : Côte Landes Nature Tourisme

Loisirs en forêt - Parc Bisc'aventure - Source : ville de Biscarrosse

Pins couchés par le vent – Navarrosse – Novembre 2023

Pare-feu créé en limite communale lors des grands incendies de l'été 2022.

Enjeu 3 : Accueillir dans le respect des sites

Les aménagements d'accueil du public conditionnent pour partie la qualité des sites touristiques car ils sont bien souvent la première expérience du territoire offerte aux visiteurs.

A l'échelle de la commune, certains sites bénéficient d'une fréquentation pouvant être importante, qui nécessite un encadrement des usages et une certaine sobriété d'aménagement, afin de ne pas détruire ce qui en fait l'émotion.

Les routes et chemins d'accès méritent ainsi une gestion appropriée. Les aires de stationnement, traitées avec sobriété, sont à positionner judicieusement, en retrait des sites pour permettre une approche pédestre plus adaptée à la découverte de ces espaces. Concilier la fréquentation touristique avec la préservation du caractère remarquable des sites naturels constitue un enjeu particulièrement fort au regard de la vocation touristique de la commune.

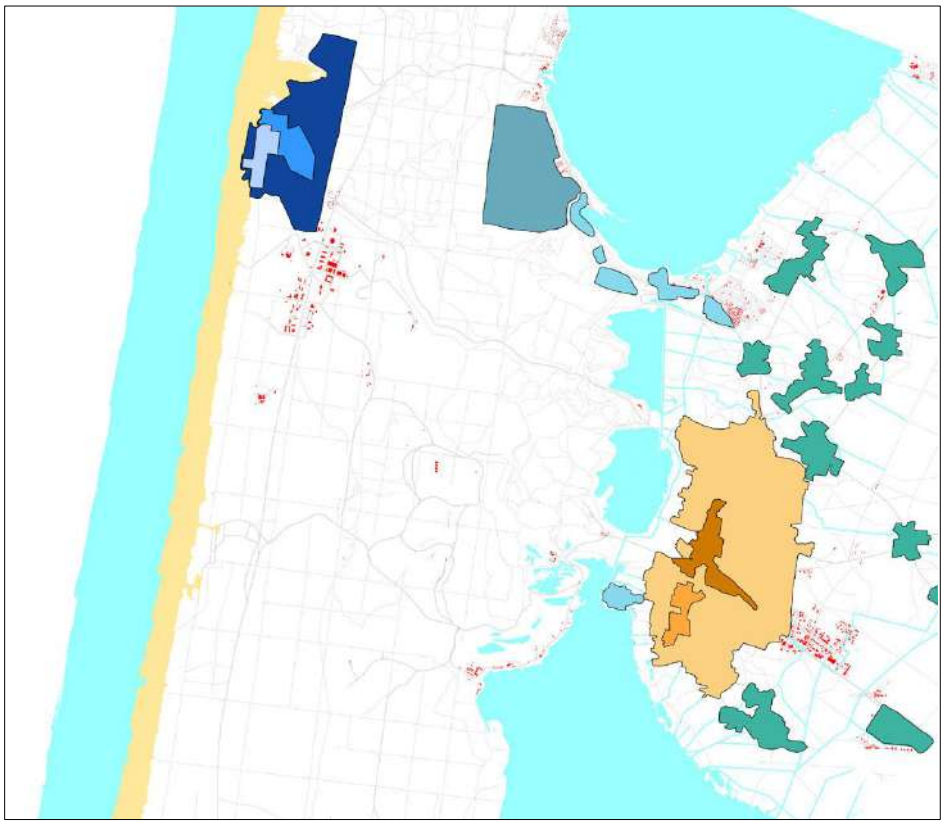
Parking de la plage Sud – Biscarrosse plage

Aires de stationnement naturelles et piste cyclable – Port Maguide

Platelage d'accès à l'aquapark – Port Maguide

Chemin des dunes – Lette du Vivier

5.3 Les paysages urbains



La commune de Biscarrosse présente une grande diversité de formes urbaines avec le bourg ancien, Biscarrosse plage, les lotissements proches des rives des lacs ou encore les quartiers forestiers. A cela sont venu s'ajouter, les extensions pavillonnaires, les quartiers d'habitats collectif en lien avec l'implantation du site Latécoère puis du CEL, les campings ainsi que d'autres formes urbaines plus atypiques comme le lotissement du golf ou le village aéronautique.

Afin de préserver la qualité paysagère du territoire et une certaine lisibilité de la partition urbaine, il est important de conserver une grande partie des coupures non-bâties et de rompre avec le développement urbain linéaire le long des routes. La vigilance doit donc rester forte quant à la localisation et à la qualité des développements futurs.

5.3.1.1 Biscarrosse bourg

Enjeu 1 : Préserver, conforter et renouveler la matrice paysagère du bourg

Le bourg de Biscarrosse s'inscrit à l'interface entre l'entité paysagère des lacs et le plateau landais. Son développement s'est donc principalement réalisé sur des terrains bénéficiant d'un couvert boisé. La trame forestière résiduelle (bosquets de chênes, boisements de pins…) est relayée par des parcs paysagers arborés (parc du château, villa Marguerite…), formant un liant paysager intégrateur de grande qualité (impression de ville-parc). Cette matrice arborée est une composante essentielle du cadre de vie plébiscité par les habitants et les acquéreurs.

Chênaie résiduelle préservée à l'arrière du quartier des écoles.

Pin en crosse évoquant le caractère littoral de la commune jusqu'au centre du Quartier Saint Exupéry

Projet de lotissement en cours dans le Parc de la villa Marguerite

Opération de logements collectifs en cours de construction face au parc de la villa Marguerite

Division de terrain en drapeaux générant d'importantes surfaces stériles – Quartier Pierricq

Souche d'un vieux chêne témoignant du caractère boisé originel de ce quartier

Si l'urbanisation des précédentes décennies sur le modèle pavillonnaire a permis de préserver une grande partie du patrimoine arboré, les dynamiques actuelles de densification se font trop souvent au détriment ce dernier. Ce patrimoine arboré principalement supporté par le foncier privé est en outre globalement peu renouvelé et s'éclaircit au fil des tempêtes et des opérations de division parcellaire.

Il s'agit par conséquent de mieux le préserver et/ou d'assurer son renouvellement par la plantation d'essences forestières locales et d'arbres à grand développement sur l'espace public, en lien avec l'enjeu de hiérarchisation du réseau viaire.

Enjeu 2 : Interroger la place du stationnement / Mettre en valeur les espaces publics

A l'échelle du centre-ville, les espaces publics sont majoritairement dédiés au stationnement (place du marché, parking de la gare routière…) et d'importantes surfaces de parking sont associées aux commerces et grandes surfaces. Ces espaces lorsqu'ils ne sont pas plantés dénotent avec la qualité paysagère globale du bourg. Ils constituent dès lors un potentiel de requalification paysagère important à valoriser, en lien avec les enjeux de mobilité (modes actifs de déplacement) et de qualité des eaux (gestion alternative des eaux pluviales).

Parking de l'ancienne gare

Parking de la médiathèque

Parking du marché aménagé entre la place de l'église et le nouveau centre culturel et sportif

Parking de la mairie récemment aménagé sur l'emprise d'un ancien garage

Avenue Georges Sand : Effort de réduction des surfaces imperméabilisées dans le cadre d'une opération récente.

ZAC Lapuyade - Bassin de gestion des eaux pluviales participant à la qualité de l'espace public

En outre, Les espaces publics du centre-ville présentent pour la plupart un caractère défraichi (dominante minérale, revêtements abîmés, matériaux « démodés », espaces verts jardinés composés d'essences horticoles ne participant à la « naturalité » des espaces…)

Les aménagements récemment réalisés (place du marché, place du Marsan, Parc Sencion…) ont déjà permis d'impulser une dynamique de requalification des espaces publics, Il s'agit donc de poursuivre cette dynamique, en lien avec l'enjeu de renouvellement du patrimoine arboré et de désimperméabilisation des sols.

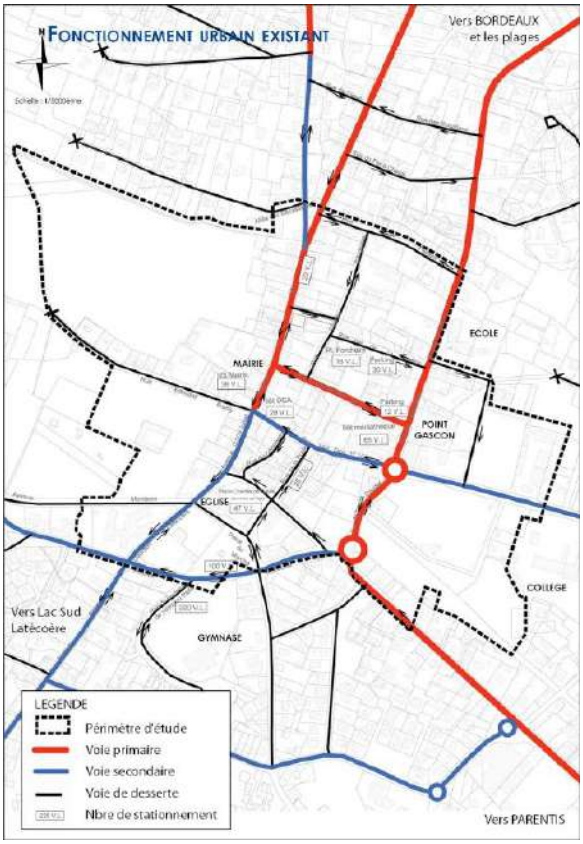
> enjeu de dés-imperméabilisation, de renaturation et de gestion alternative des eaux pluviales

Parking de l'ancienne gare

Parking de la mairie récemment aménagé sur l'emprise d'un ancien garage

Enjeu 3 : Redonner de la lisibilité à la hiérarchie des espaces publics

Le trafic automobile actuel dessine une hiérarchie fonctionnelle qui est peu lisible dans les aménagements urbains. Il en résulte une certaine difficulté d'orientation à travers la ville et d'identification du centre-ville. Il s'agit donc de redonner de la lisibilité à cette hiérarchie d'espaces publics, notamment par le choix d'arbres de grandeur appropriée aux emprises.



Plan du fonctionnement urbain existant

Source : étude d'aménagement des espaces publics du centre-ville

Exemples de voies structurées par des alignements d'arbre

Enjeu 4 : Valoriser les entrées de ville

A l'échelle du bourg, la qualité des entrées de bourg est très contrastée.

L'entrée sud par la RD 652 est par exemple marquée par l'effet de vitrine de la zone d'activité et une forte présence des panneaux publicitaires et compose un ensemble sans qualité alors même que des crastes et fossés pourraient accueillir des structures paysagères identitaire d'accompagnement et former un liant paysager intégrateur.

Au nord du bourg, l'étalement urbain le long des routes entre les quartiers forestiers rendent le seuil d'entrée de ville peu identifiable. A défaut, les ronds-points arborés aménagés constituent des seuils qualitatifs qui mériteraient un traitement différencié permettant d'en faire des repères identifiables dans la composition du maillage viaire.

Entrée de ville sud par la RD 652

Entrée de ville sud par la RD 652 – séquence boisée entre la ZAE et le bourg

Entrée de ville sud par la RD 652 – arrivée dans le bourg

Entrée de ville nord par la RD 652 : panneaux publicitaires dépréciant la qualité paysagère sur une coupure d'urbanisation

Entrée de ville nord par la RD 652 Rond-point arboré marquant un seuil paysager qualitatif

> enjeu de valorisation des itinéraires routiers et de requalification des entrées de ville.

Enjeu 5 : Porter une attention particulière à la réglementation des clôtures

L'étalement urbain sur le modèle du « tout voiture » a également eu pour corolaire une tendance constatée au durcissement des limites entre l'espaces public et les parcelles bâties. Ce phénomène modifie considérablement le paysage urbain perçu qui devient plus étanche, plus étriqué et donc moins qualitatif. Le traitement des limites sur voies constitue par conséquent un enjeu important à traduire dans le cadre de l'élaboration du PLU.

Quartier Latécoère / Port Lily

Enjeu 1 : Valoriser le site et son histoire / Reconnecter le site au bourg

Situé sur les rives du lac de Biscarrosse-Parentis, le quartier Latécoère est hérité de l'installation du site d'assemblage des avions Latécoère sur la commune dans les années 1930.

Le site Latécoère constitue aujourd'hui un quartier morcelé mêlant habitat pavillonnaire, sites touristiques (musées), hôtellerie et nautisme. La générosité des emprises disponibles, la dimension patrimoniale et les qualités paysagères du site ouvert sur le lac offrent un fort potentiel de reconquête déjà engagé (fermeture du camping, aménagement d'un espace de stationnement et d'une aire de jeux, projet d'aménagement d'une liaison douce vers le bourg en cours d'étude…).

Photographie aérienne du site

Musée de l'hydravion

Quartier d'habitation à l'Ouest du Musée

Maison pour la promotion sociale

Jardins partagés à proximité du site

Usagers sur la route entre le site et le bourg

Quartier Saint-Exupéry

Construit dans les années 60 pour répondre aux besoins en logement liés à l'installation du CEL (Centre d'Essai des Landes) sur la commune, le quartier Saint Exupéry forme un îlot d'habitat collectif qui se démarque à la fois par ses volumes de construction et par la générosité des espaces verts plantés.

Contrairement au reste du bourg le parc arboré du quartier Saint-Exupéry est principalement supporté par les espaces publics et collectifs. L'enjeu est donc essentiellement ici un enjeu de renouvellement de ce patrimoine arboré, en lien avec l'enjeu de maintien de la trame verte et bleue intra-urbaine.

Photographie de la cité Meyrie – Années 60

Emprises publiques généreuses plantées d'arbres à grand développement formant un liant paysager intégrateur et offrant des espaces ombragés agréables à vivre.

Village aéronautique

Enjeu 1 : Préserver les qualités paysagères du site

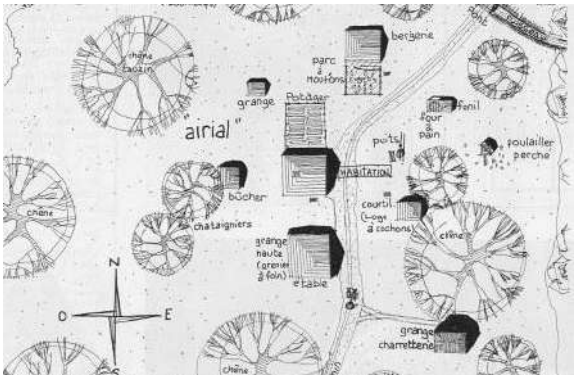
Implanté entre l'aérodrome et la RD 652, le village aéronautique offre une forme d'habitat singulière permettant aux propriétaires d'aéronefs d'accéder à leur habitation directement depuis la piste d'atterrissage. La qualité paysagère du quartier tient principalement à sa faible densité et à l'intégration du bâti sous le couvert des pins existants.

Village aéronautique - Maison sous les pins

Village aéronautique - Construction en cours

Les quartiers forestiers

A la périphérie du bourg, le développement urbain s'est fait au gré des opportunités foncières le long des routes et autour des quartiers et airiaux traditionnels, opérant un mitage de ces paysages et introduisant un contraste identitaire marqué entre la « culture de l'airial Landais » qui se caractérise par une implantation éparse du bâti sur un espace largement ouvert parsemé de chênes et la « culture pavillonnaire » qui se définit par un parcellaire resserré et clôturé accueillant une unique habitation généralement construite au centre du terrain.



Le paysage de l'airial se caractérise par la faible densité bâtie, l'architecture et l'implantation des bâtiments au milieu d'une prairie parsemée d'arbres (chênes, frênes, fruitiers…) et souvent bordée d'un cours d'eau.

Le modèle du lotissement pavillonnaire se définit par un parcellaire resserré où les limites sont le plus souvent matérialisées par une clôture ou une haie.

Quartier du Bosque – Photographies aériennes de 1950 et 2021 illustrant l'important développement urbain des airiaux et quartiers

Le Bosque – Maison de Maître dénaturée par différents éléments de restauration (chiens assis, génoises…)

Goubern – Grange traditionnelle

Le Bosque : Mitage du quartier et fermeture du paysage par les nouvelles constructions.

Le Bosque : Lotissement récemment installé

Enjeu 1 : Inventorier et préserver le patrimoine bâti et paysager des quartiers traditionnels / Maîtriser le développement urbain le long des routes et le phénomène de dilution du patrimoine architectural et paysager.

La préservation du patrimoine architectural et paysager des airiaux et quartiers constitue un enjeu patrimonial important, en lien avec l'enjeu de maîtrise du développement urbain sur ces secteurs qui se trouvent déconnectés du centre-ville et sont donc peu stratégiques pour le développement des mobilités actives.

Les quartiers d'hébergement lacustre (Navarosse / La Broustasse / Courbey / Ispe / Le Golf)

Au nord du bourg, les paysages très attractifs des rives du Lac de Cazaux-Sanguinet ont conduit à l'établissement de hameaux et de lotissements touristiques selon deux implantations : soit directement sur les rives, dans un rapport de proximité à l'eau, soit en retrait, sur les hauts de dunes boisés, pouvant offrir à la fois un cadre « idyllique » sous la canopée des pins et des vues « imprenables » sur l'étendue horizontale du lac.

Navarrosse – Lotissement aménagé le long du chenal creusé pour exhausser les terrains du camping.

La Broustasse – Petite maison dans l'esprit des premières « cabanes »

La Broustasse – Villa avec pisicine ouvrant une clairière dans le couvert forestier

Golf de Biscarrosse – Lotissements forestiers offrant un cadre de vie privilégié au sein de la forêt dunaire.

Les Hautes-Rives – Villas avec vue sur le Lac depuis le Chemin de l'Arrissoulet

Enjeu 1 : Préserver les qualités paysagères des quartiers lacustres

Si ces quartiers initialement composés de cabanes et de petites maisons se sont inscrits avec une certaine discrétion dans le paysage (villages « sous la forêt »), les dynamiques actuellement à l'œuvre marquent parfois une rupture d'échelle importante (construction de villas, durcissement des clôtures…). Il s'agit donc d'encadrer leur développement dans le strict respect de la loi Littoral et des prescriptions du site inscrit, afin de garantir d'une part la préservation du couvert forestier qui participe de leur discrétion dans le paysage des rives du lac et de limiter d'autre part l'exposition de populations nouvelles au risque incendie.

5.3.1.2 Biscarrosse plage

La station de Biscarrosse plage est installée sur la frange littorale de la commune, à l'interface entre la plage et le massif dunaire. Elle et se divise en quatre entités bien distinctes composant une partition paysagère très lisible :

- Le front de mer aménagé sur la dune et composé d'une promenade, d'une esplanade, d'un hôtel et des villas jumelles
- La station historique composée sur un plan en damier avec un parcellaire resserré.
- Les extensions plus récentes sur un plan en étoiles qui se caractérise par un tissu plus lâche et un couvert forestier préservé (la ville sous les pins).
- Les campings implantés sur les ailes nord et sud de la station

Vue aérienne de Biscarrosse-Plage_ Source : Observatoire de la Côte Atlantique

Quartier historique « en damier »

Quartier sous pinède « en étoile »

Enjeu 1 : Renouer avec la naturalité des paysages du front de mer

Côté front de mer, l'urbanisation a investi une partie de la dune blanche (autrement appelée « dune mobile ») pour y aménager une promenade engazonnée avec vue sur mer, une esplanade et deux villas jumelles, figure de proue d'un urbanisme balnéaire conquérant, soucieux d'ériger Biscarrosse en destination touristique de premier choix offrant toutes les commodités à la mode.

La dune verte, un motif paysager singulier devenu emblématique de la station

Promenade urbaine aménagée sur la dune

Esplanade du front de mer

Enjeu 2 : Interroger la place du stationnement / Mettre en valeur les espaces publics

Ce goût pour les commodités a également conduit à dédier d'importantes surfaces au stationnement (Parking plage nord, parking plage Sud…), jusque sur la dune où les automobilistes peuvent venir « prendre la vue ».

Le traitement particulièrement routier de ces espaces a considérablement dénaturé les paysages du front de mer. Il résulte pourtant des différents diagnostics et sondages réalisés que ce-dernier reste une problématique de premier ordre en saison. Le caractère saisonnier de cette problématique interroge ainsi sur sa juste place dans la hiérarchie des enjeux littoraux du développement urbain.

Parking de la plage sud

Parking de la plage nord

Voie d'accès sur la dune.

Outre ces grands espaces dédiés au stationnement, le centre de la station est structuré par un maillage de voies perpendiculaires facilitant l'orientation des visiteurs et par l'îlot des Arènes qui articule ce quartier historique avec le quartier en étoiles.

Rue de la station à double sens sans aménagement

Rue de la station requalifiée à sens unique

Enjeu 3 : Préserver les qualités paysagères des quartiers « sous la forêt » et des campings

Espaces publics boisés

Promenade urbaine aménagée sur la dune

5.4 Les entrées de ville

Les entrées de ville sont à la fois plus lisibles et globalement plus qualitatives que sur le bourg de Biscarrosse, du fait notamment de la grande homogénéité du couvert forestier et d'un meilleur encadrement de l'affichage publicitaire.

Entrée de ville nord sur la RD 305

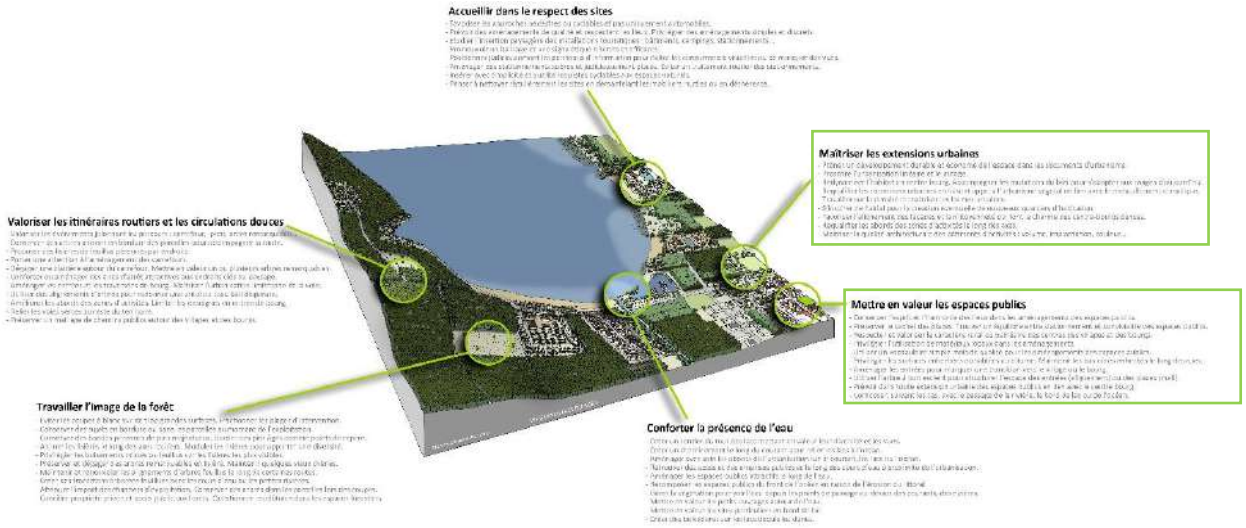
Entrée de ville sud sur la RD146

En revanche les interfaces nord et sud de la station présentent des espaces publics sans qualité qui dévaluent fortement l'image de la station. Ces délaissés constituent un enjeu fort en termes de qualité urbaine et d'intégration paysagère.

Avenue Gabriele d'Annunzio

Parking saisonnier aménagé au nord de la station à l'interface entre la ville et la déchetterie et offrant une image peu valorisante de la station.

LES ENJEUX PAYSAGERS DES ESPACES URBANISES



Enjeu 1 : Maîtriser le développement urbain et la densification

Les dynamiques urbaines à l'œuvre sont susceptibles d'engendrer une profonde métamorphose des paysages urbains et de porter atteinte à la qualité du cadre de vie plébiscitée par les habitants.

La réflexion doit porter sur la recherche de formes urbaines économes permettant de concilier les objectifs de densité et de préservation du patrimoine arboré et/ou d'en assurer le renouvellement par la plantation d'essences locales à grand développement sur les espaces publics.

Enjeu 2 : Mettre en valeur les entrées de ville et les espaces publics

Après les traversées forestières, l'entrée de ville doit marquer le passage de la route à la rue et donner une image positive annonçant la qualité interne de l'espace urbain. Un centre-bourg animé et habité, avec des espaces publics de qualité joue un grand rôle pour l'image de la commune, notamment sur une commune littorale générant un flux important de visiteurs.

Les espaces publics constituent également le cadre quotidien des habitants, participant à l'attractivité des communes et sont aussi les supports de manifestations largement plébiscitées comme les marchés. Il s'agira de continuer à créer des espaces publics de qualité structurants pour relier les nouveaux quartiers au centre bourg, mais aussi de retrouver des liens avec l'urbanisation « touristique » des campings.

Les emprises publiques permettent enfin de créer des transitions bienvenues avec la forêt ou les espaces naturels. La présence des lacs et de l'océan, ou encore de la forêt, induit toute une fréquentation étendue d'espaces publics très diversifiés. Dans ces environnements naturels, il est important que les aménagements conservent une belle simplicité, respectent les sites et aident à les révéler.

Le traitement des voiries, des rues et des espaces publics, la perméabilité des sols, la présence du végétal et le choix des essences, la qualité des matériaux et du mobilier urbain, l'intégration du stationnement et des mobilités douces… sont autant de paramètres à maîtriser et à prioriser en fonction de chaque contexte.

SYNTHESE

Les dynamiques urbaines à l'œuvre sont susceptibles d'engendrer une profonde métamorphose des paysages urbains et de porter atteinte à la qualité du cadre de vie plébiscitée par les habitants.
La réflexion doit porter sur la recherche de formes urbaines économes permettant de concilier les objectifs de densité et de préservation du patrimoine arboré et/ou d'en assurer le renouvellement par la plantation d'essences locales à grand développement sur les espaces publics.

Les espaces publics constituent également le cadre quotidien des habitants, participant à l'attractivité des communes et sont aussi les supports de manifestations comme les marchés. Il s'agira de continuer à créer des espaces publics de qualité structurants pour relier les nouveaux quartiers au centre bourg, mais aussi de retrouver des liens avec l'urbanisation « touristique » des campings.
Les emprises publiques permettent aussi de créer des transitions avec la forêt ou les espaces naturels. La présence des lacs et de l'océan, ou encore de la forêt, induit toute une fréquentation étendue d'espaces publics très diversifiés.

6 Inventaire des capacités de stationnement :

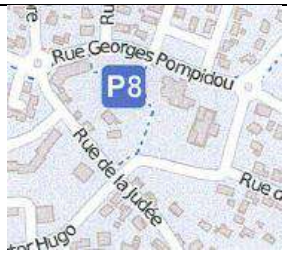
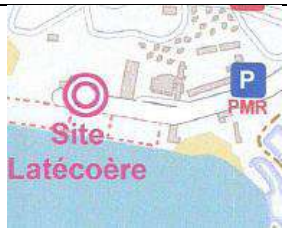
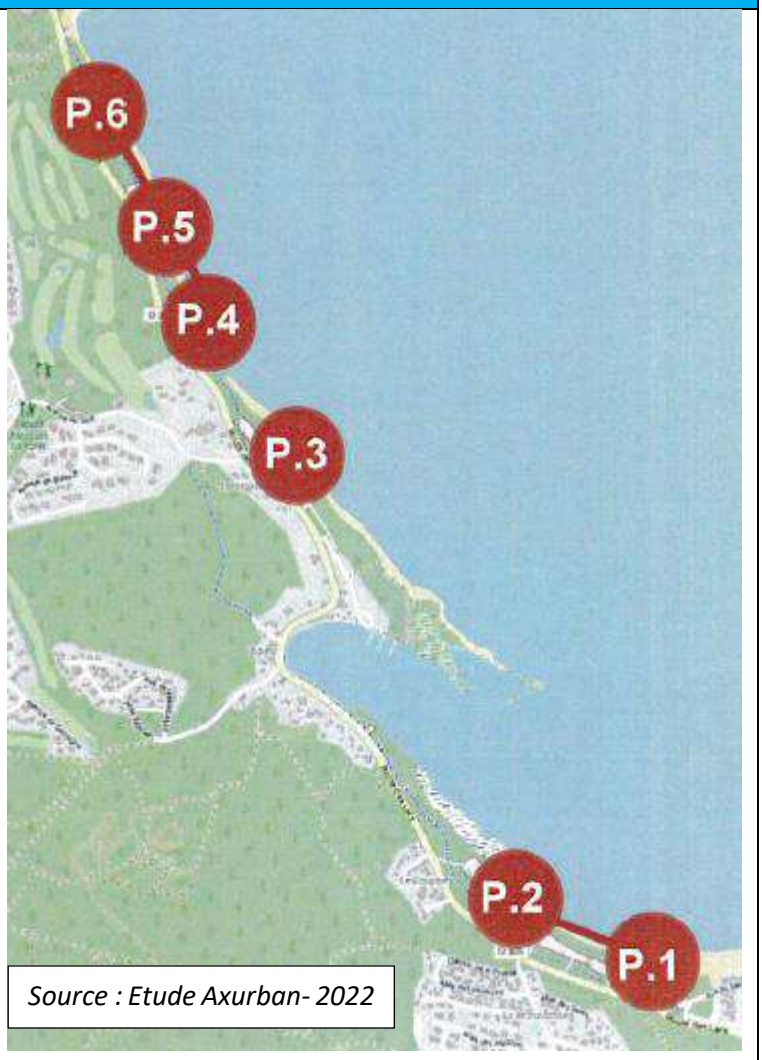
Article L151-4 du code de l'urbanisme : « Il [le rapport de présentation] établit un inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités »

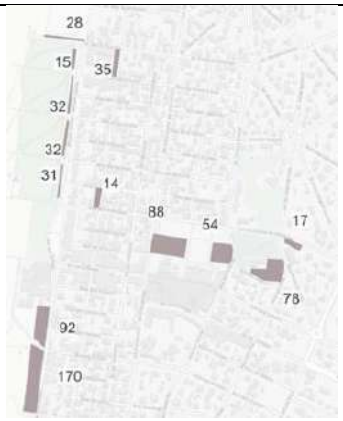
L'enjeu du stationnement porte sur le centre-ville, le secteur de la Plage, et à proximité des ports et des lacs.

Un recensement des capacités de stationnement a été réalisé sur la commune. Il est détaillé ci-après.

- ✓ **3289 PLACES ONT ETE IDENTIFIEES SUR LA COMMUNE**

SECTEUR	NOMBRE DE PLACES	LOCALISATION
CENTRE CULTUREL ET SPORTIF (CENTRE-VILLE)	180	
STADE TRISCOS	300	
CENTRE-VILLE	120	
PISCINE ET COLLEGE	180	
SALLE SAINT EXUPERY	200	

ECOLE PIERRICQ	150	
MUSEE LATECOERE	20	
SOUS-TOTAL PARTIE CENTRALE	***1530***	
BORD DU LAC	**1058** **Réparties ainsi :** **P1 = 226** **P2 = 133** **P3= 100** **P4= 84** **P5= 277** **P6= 238**	 *Source : Etude Axurban- 2022*
SOUS TOTAL LAC	***1058***	

SECTEUR PLAGE	**701 (matérialisées)** **260 (libres) non comptabilisées**	 *Source : IRIS Conseil- 2023*
SOUS TOTAL PLAGE	***701***	
TOTAL GENERAL	**3289**	

7 Analyse de la consommation foncière des 10 dernières années

La loi no 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets a fixé l'objectif d'atteindre le « Zéro Artificialisation Nette des sols » en 2050, avec un objectif intermédiaire de réduction de moitié de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers dans les dix prochaines années. Cette trajectoire progressive est à décliner territorialement dans les documents de planification et d'urbanisme.

7.1 La méthode

La période étudiée correspond à la décennie antérieure à la promulgation de la loi Climat et résilience (août 2021). Il s'agit de la période de référence en matière d'analyse de la consommation d'espaces, dans l'objectif d'atteindre le Zéro artificialisation (ZAN) nette des sols.

Cette trajectoire à 2050 se divise de la façon suivante :

- Période 2021/2031 durant laquelle la consommation d'Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (ENAF) devra être inférieure à la moitié de la consommation observée au cours des dix dernières années.
- Période 2031/2041 puis 2050 pour atteindre le ZAN.

L'analyse de la consommation foncière de la commune de Biscarrosse fait état des consommations d'espaces naturels, agricoles et forestiers, recensées sur la période 2011-2021.

Les analyses réalisées s'appuient sur les données de consommation d'espaces issues de l'Observatoire des espaces Naturels Agricoles Forestiers et Urbains de la Nouvelle-Aquitaine (zones ayant changé d'Occupation des Sols entre "2009", "2015" et "2020") complétées par :

- Le report des PC (fournis par le service urbanisme de la mairie de Biscarrosse)
- Une photo interprétation du territoire communal en comparant les photos aériennes 2012, 2015 et 2021 avec l'Occupation des sols de la Nouvelle-Aquitaine (OCSNA).
- Une analyse des fichiers fonciers MAJIC, d'origines fiscale et produits par la dgfip (Direction générale des Finances Publiques) qui permettent d'avoir des caractéristiques sur les parcelles, leur nature, les locaux et les propriétaires.

7.2 La consommation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers hors ZAC

La loi Climat & Résilience publiée le 22 août 2021 fixe un objectif de diminution par deux de la consommation d'espace entre 2021 et 2031, établie par rapport à la consommation d'espace de 2011/2021 (au 1er janvier).

Tableau de la consommation d'Espace Naturel, Agricole et Forestier (ENAF) entre 2011 et 2021 à Biscarrosse

Nature des espaces consommés entre 2011 et 2021 (au 1er janvier)	Superficie (ha)	%	Nombre de logements produits	%	Nombre de locaux d'activités produits
Naturelle	43	40%	420	33%	29
Agricole	8	7%	99	8%	1
Forestière	56	53%	767	60%	3
Surface consommée pour l'urbanisation	107	100%	1286	100%	33

La surface consommée est de 107 hectares (hors ZAC Lapuyade qui sera traitée au chapitre 8.2 du présent document).

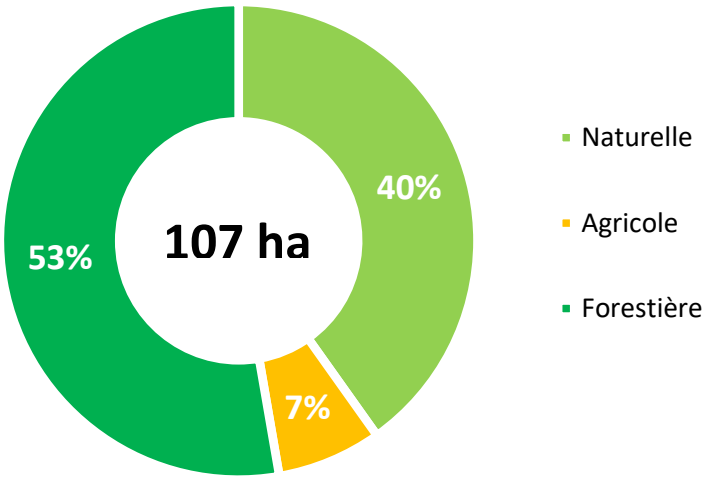
Ces espaces avaient des caractéristiques naturelles, agricoles ou forestières lors de la définition de l'occupation des sols de Biscarrosse en 2009. Entre 2011 et 2021, ces espaces ont servi à l'extension du tissu urbain.

Le rythme de consommation de ces espaces a été en moyenne de 10,7 ha/an. 23% des nouvelles habitations ont été réalisées au sein de la zone urbaine et artificialisée (*sans la prise en compte du renouvellement urbain).

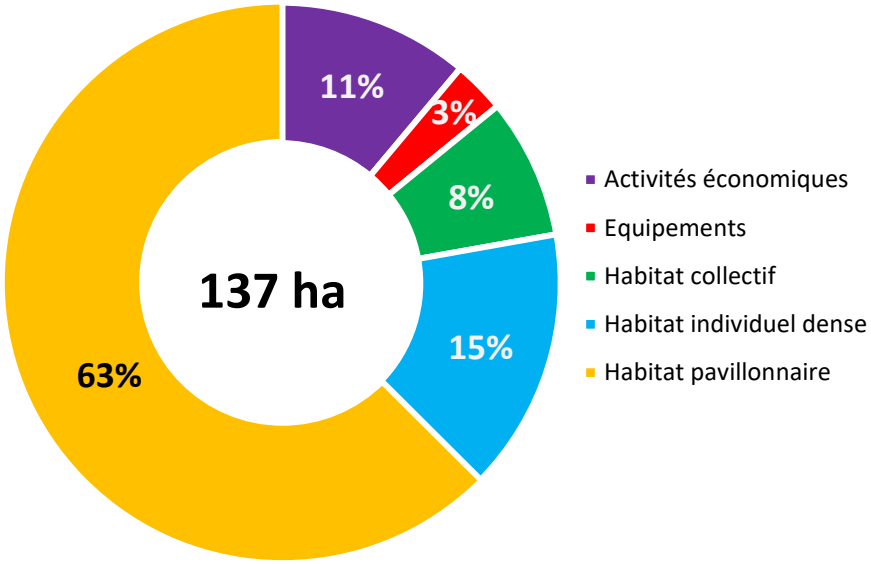
Tableau d'analyse de la consommation foncière entre 2011 & 2021 à Biscarrosse

Zones du PLU en vigueur	Surface consommée entre 2011 et 2021	Nombre de logements	Assiette du renouvellement urbain/ réhabilitation/chgt destination	Nombre de logements	Surface consommée pour des activités	Nombre de locaux ou installation d'activités
UA	0,75	17	0,41	114	0,34	10
UAa	0,09	13	0,39	20		3
UB	4,08	152	0,36	9		4
UBa	1,73	77	0,10	6	0,10	2
UBc			0,03	1		
UC	43,04	650	1,30	24		2
UCa	5,95	16				
UCg	9,29	57				
UCh			0,20	1		1
UCk						
UCl	2,48	27	0,06	1		
UCr	0,42	6	0,22	4		
UD	21,25	122	0,28	3		
UE					2,73	2
UEa						
UEp						
UK						
UXa						
UXc					2,73	8
UXi		4	0,10	1	11,36	25
Uzec	8,89	220				
Total	97,97	1361	3,46	184	17,27	57
1AU			0,74	25	0,15	1
1AUC			0,79	106		
1AUs						
1AUt						
1AUXa						
1AUXc						
1AUXi	0,36				0,36	1
1AUZec	16,50	291				
1AUZep						
2AU						
2AUXi						
Total	16,86	291	1,53	131	0,51	2
A						
Total	0,00	0	0,00	0	0,00	0
N						
Na	0,12					
Nc						
Nce						
Ncu	1,45					
Nem						
Nep					0,30	1,00
Neq						
Ner	0,18					
Ng	2,81	10				
Ngv						
Nh	0,11	1				
Nhl	0,35	4	0,05	1		
NK						
Np						
Npo						
Ns						
Nsm						
Total	5,03	15	0,05	1	0,30	1
Total général	**119,85**	**1667**	**5,04**	**316**	**18,07**	**60**

Type d'espaces consommés entre 2011 et 2021



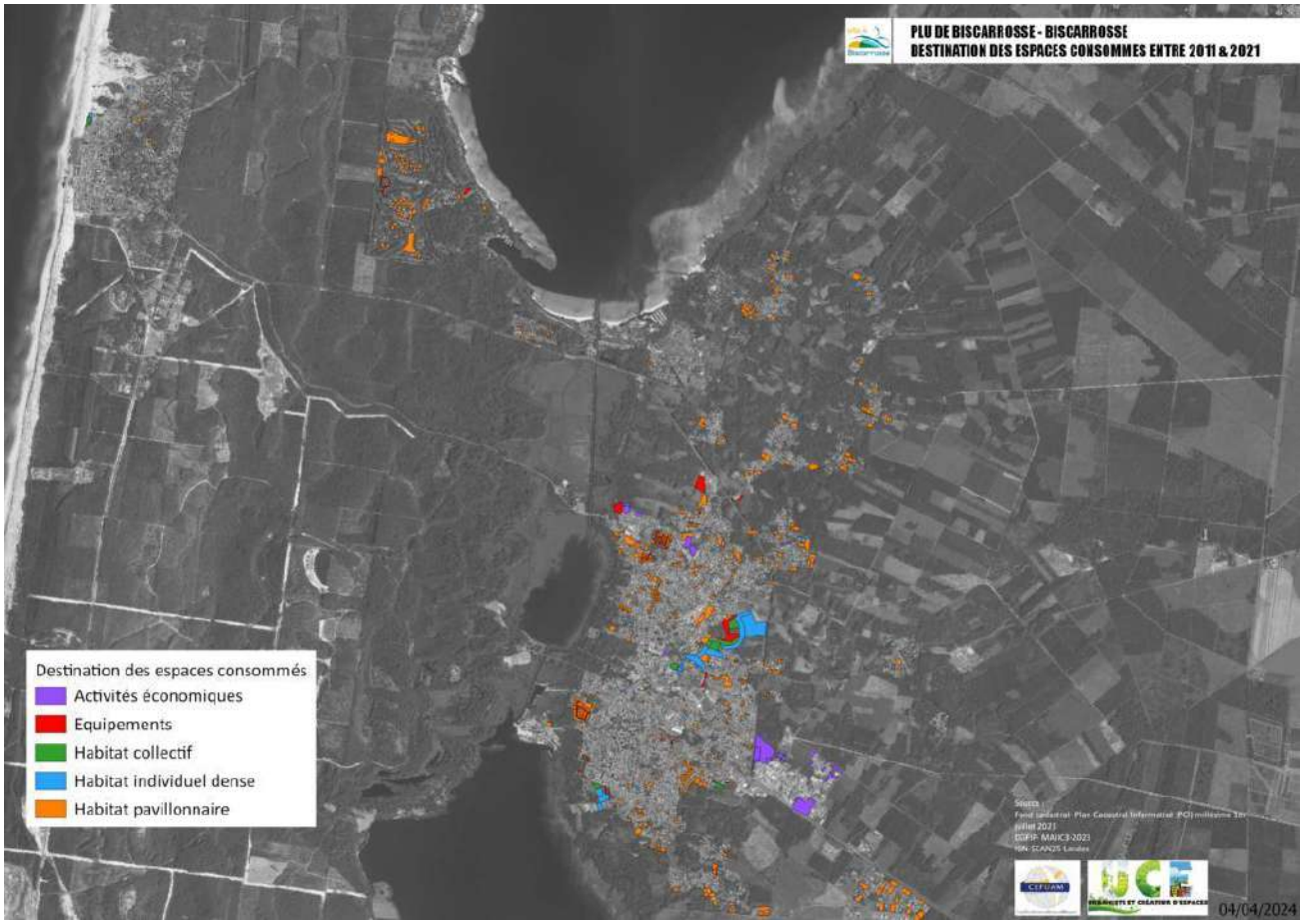
Destination des constructions et des aménagements (hors ZAC) entre 2011 et 2021



En plus des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers consommés, 30 hectares ont été construits dans des espaces déjà urbanisés ou étant des jardins densifiés. Ces 30 hectares ne sont pas pris en compte dans le décompte des surfaces consommées.

Malgré la production importante de logements pavillonnaires (densité de 9,7 logements/ha) très consommateurs en espace, la production récente de logements collectifs (densité de 42 logements/ha) et individuels denses (densité de 17,6 logements/ha) notamment dans la ZAC Lapuyade et des opérations de renouvellement urbain ont permis d'atteindre une production de nouveaux logements présentant une densité moyenne de 16,7 logements par hectares. Ceci est en cohérence avec les objectifs du SCoT du Born.

63% des espaces consommés ont eu pour destination la construction d'environ 830 logements pavillonnaires.



Secteur des espaces consommés entre 2011 et 2021 au sein de la commune	% de la consommation communale
Bourg	82%
Lac	17%
Plage	1%

82% des espaces consommés sur le territoire de la commune de Biscarrosse concernent le bourg et ses secteurs limitrophes.

PLU DE BISCARROSSE - BISCARROSSE BOURG
ANALYSE DE LA CONSOMMATION FONCIERE ENTRE 2011 & 2021
Occupation des sols en 2010 des espaces consommés
Espace artificialisé ou déjà urbanisé
Espace naturel
Espace forestier
Espace agricole
Source :
Fond cadastral- Plan Cadastral Informatisé (PCI) millésime 1er juillet 2023
DGFiP- MAJIC3-2023
IGN- BD Ortho 2021 Landes
CEFUAM
URBANISTE ET CREATEUR D'ESPACES
04/04/2024

Nature des espaces consommés entre 2011 et 2021 (au 1er janvier) -Bourg	Superficie (ha)	%
Naturelle	40	45%
Agricole	7	8%
Forestière	42	47%
Surface consommée pour l'urbanisation	89	100%

Les espaces forestiers et naturels ont été les espaces les plus consommés (92%) pour accueillir le développement urbain.

PLU DE BISCARROSSE - BISCARROSSE LAC
ANALYSE DE LA CONSOMMATION FONCIERE ENTRE 2011 & 2021
Occupation des sols en 2010 des espaces consommés
Espace artificialisé ou déjà urbanisé
Espace naturel
Espace forestier
Espace agricole
Mayotte
Le golf
Navarrosse
Source :
Fond cadastral- Plan Cadastral Informatisé (PCI) millésime 1er juillet 2023
DGFiP- MAJIC3-2023
IGN- BD Ortho 2021 Landes
URBANISTE ET CRÉATEUR D'ESPACES
30/11/2023

Nature des espaces consommés entre 2011 et 2021	Superficie (ha)	%
Naturelle	4,4	23%
Agricole	1,1	6%
Forestière	13,5	71%
Surface consommée pour l'urbanisation	18,9	100%

17% de la consommation foncière sur le territoire de la commune de Biscarrosse l'ont été aux abords du lac. Les espaces forestiers ont été les espaces les plus consommés.

PLU DE BISCARROSSE - BISCARROSSE PLAGE
ANALYSE DE LA CONSOMMATION FONCIERE ENTRE 2011 & 2021
Occupation des sols en 2010 des espaces consommés
Espace artificialisé ou déjà urbanisé
Espace naturel
Espace forestier
Espace agricole
30/11/2023

Nature des espaces consommés entre 2011 et 2021	Superficie (ha)	%
Naturelle	1	71%
Agricole	0	0%
Forestière	0,4	29%
Surface consommée pour l'urbanisation	1,4	100%

1% de la consommation foncière sur le territoire de la commune de Biscarrosse concerne Biscarrosse-Plage.

7.3 La consommation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers dans la ZAC

Préalable : Le présent chapitre intègre la mise en application de la circulaire 45513-2024 pour le secteur de la ZAC de Lapuyade dont le démarrage des travaux est effectif. Le volume calculé sera donc intégré à la consommation foncière des 10 dernières années.

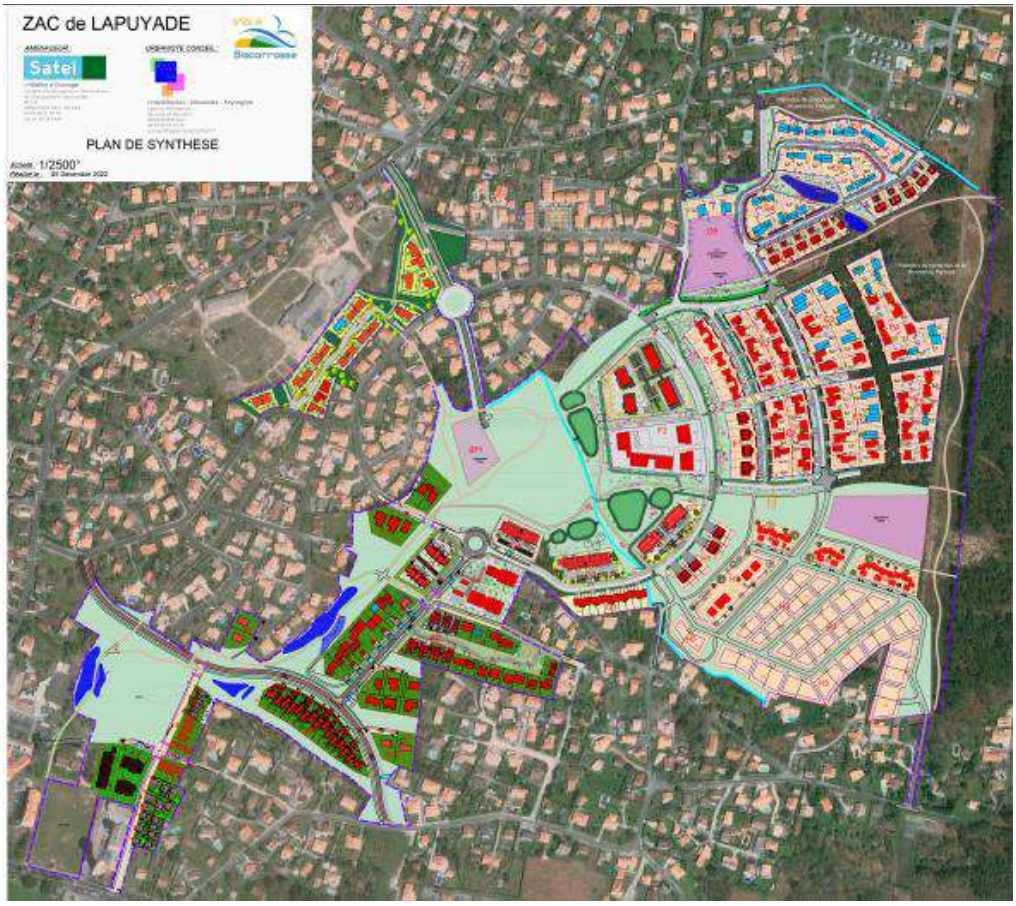
EXTRAIT DE LA CIRCULAIRE « Pour une opération d'aménagement prévue en tout ou partie sur des ENAF, l'élément déclencheur de la comptabilisation de la consommation d'espaces n'est pas l'acte administratif de création ou de réalisation d'une ZAC, mais le démarrage effectif des travaux ;

- Compte tenu de leur ampleur, dans certaines ZAC les travaux sont réalisés en plusieurs phases. Il est alors possible, au choix du maire ou président d'intercommunalité compétent, soit de comptabiliser la consommation d'espaces de manière progressive, soit de comptabiliser la ZAC en totalité au démarrage effectif des travaux ;

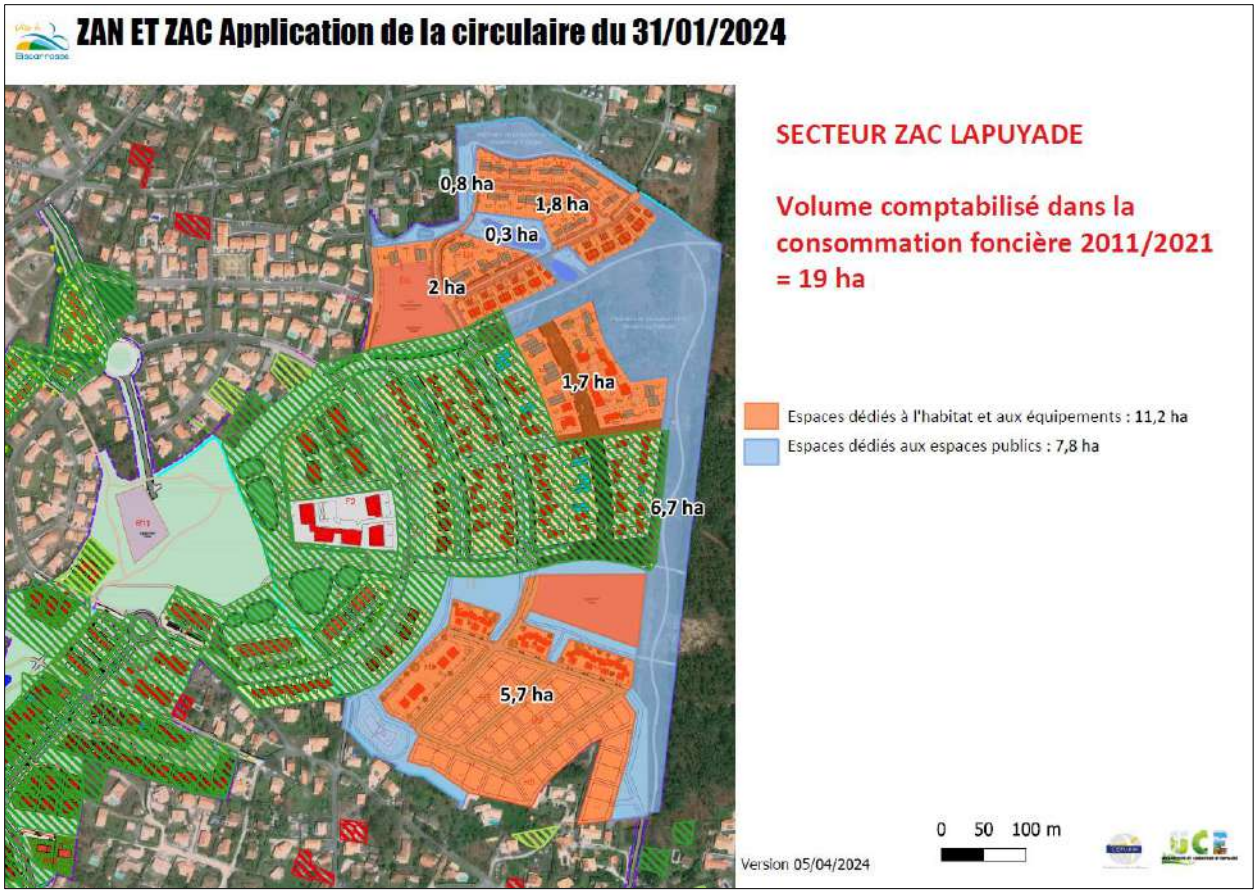
- Cette approche est notamment applicable pour les ZAC dont les travaux ont débuté avant 2021, et dont la consommation peut être intégralement comptée pour la période 2011-2021.

C'est une donnée essentielle pour l'acceptabilité et la souplesse de la mise en œuvre ».

(Circulaire 45513-2024)



Source – Commune de Biscarrosse



Justifications :

-la ZAC Lapuyade a été créée le 08 août 2005.

-Les démarrages de travaux par secteur sont les suivants :

SECTEURS	DEMARRAGE	LIVRAISON
A et B	3° trimestre 2012	2015
Ilot B5	Mai 2016	2017
C	Septembre 2017	2018
Parc Sencion	2019	2019
G et E partiel	2018	2020
E restant	Janvier 2021	Septembre 2021
D	Janvier 2023	Eté 2023
H	Novembre 2023	

La consommation foncière totale pour la commune de Biscarrosse est donc établie en tenant compte des secteurs de la ZAC Lapuyade dont les travaux ont débuté/ et ou les programmes sont livrés selon les informations transmises en mars 2021 par la ville de Biscarrosse.

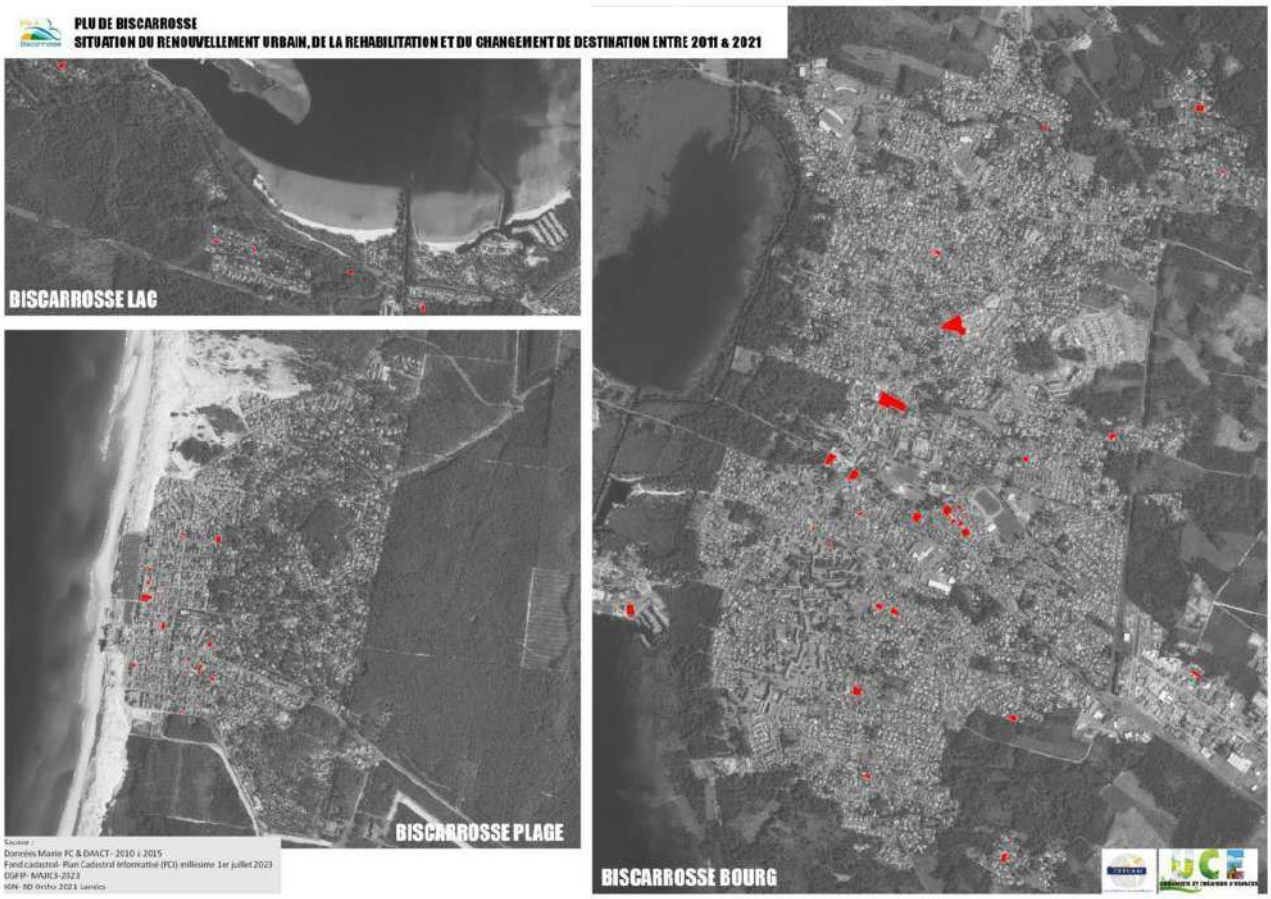
Ainsi, au terme des analyses menées et détaillées dans le présent document, la consommation foncière calculée pour les 10 dernières années soit entre 2011/2021 est de :

107 ha (tous secteurs hors ZAC) + 19 ha (ZAC Lapuyade) = 126 ha

SYNTHESE

- Des espaces forestiers à l'Est du bourg ont été en majorité consommés par la ZAC Lapuyade.
- Le bourg de Biscarrosse s'est densifié par le comblement des dents creuses, la construction de lots dans des lotissements en cours et des opérations de divisions parcellaires de grands jardins insérés au sein du tissu urbain (espaces naturels) ou d'espaces artificialisés (petits jardins, parking, aire revêtue...).
- Les Zones d'Activités Economiques au Nord (Laouadie), au sud (La Mountagnotte) et le pôle du collège Nelson Mandela se sont agrandies à leur périphérie sur des espaces naturels et forestiers.
- Les quartiers bordant le lac, dont celui du golf, se sont agrandis ou épaissis par la consommation de parcelles naturelles et/ou boisées en périphérie de ces espaces ou le long des voies existantes des lotissements ou du tissu urbain diffus.
- A Biscarrosse-Plage, la consommation foncière a été fortement réduite. Seule une opération d'envergure a pu être réalisée au sein du milieu naturel (Résidences Atlantic Beach). Les autres opérations ont pu être réalisées grâce au comblement de « dents-creuses » et d'opérations de reconstruction de terrains déjà bâtis.

7.4 Le renouvellement urbain et la réhabilitation de bâtiments



Renouvellement urbain/réhabilitation/changement de destination entre 2011 et 2021

Forme urbaine	Nombre de logements	Terrain d'assiette (ha)
Logement Collectif	274	2,6
Individuel groupé	8	0,2
Individuel pur	29	1,7
Changement de destination	4	0,4
TOTAL	315	4,8
	Nombre d'activités	
Activités/équipements	7	

La ville de Biscarrosse a connu quelques opérations de renouvellement urbain qui ont notamment permis la production de logements collectifs à Biscarrosse bourg et Biscarrosse Plage. Ces opérations ont été vertueuses en matière de consommation foncière avec une densité moyenne de 70 logements/ha.

8 Analyse des capacités foncières et de densification du tissu urbain

Afin de limiter la consommation d'espace agricole et/ou naturel, il importe de vérifier s'il existe d'autres disponibilités ou « gisements », pouvant être mobilisés pour le développement urbain et notamment la construction de nouveaux logements.

L'analyse du parc de logements montre que l'on ne dispose pas de *« gisement »* immobilier existant et immédiatement disponible pour l'accueil de nouvelle population.

En effet, avec moins de 5% de logements vacants présents sur la commune, cette ressource très faible montre qu'elle ne peut être mobilisée à cette fin, car témoignant d'un marché immobilier assez fluide. D'autre part, la transformation des résidences secondaires en résidence principale demeure un processus lent et peu contrôlable.

En revanche, subsistent encore des espaces résiduels non bâtis au sein du tissu urbain de la commune de Biscarrosse qui offrent des possibilités de construction et donc un "gisement" foncier équipé pour accueillir de nouveaux bâtiments.

8.1 La méthode

L'analyse des capacités de densification des espaces bâtis a été menée en définissant l'enveloppe urbaine qui délimite toute la surface construite ou artificialisée. Elle correspond à la tâche urbaine, sans aucune considération des zones U et AU définies dans le PLU.

Au sein de cette tâche urbaine, 2 types de gisement foncier ont été définis et repérés :

- **Les dents creuses : La parcelle est intégralement libre[1]. *La parcelle doit offrir une superficie et une largeur suffisantes pour y accueillir une construction ou une opération d'ensemble selon la superficie de la dent creuse.***

Exemple de dent creuse

- **Les divisions parcellaires : Les propriétaires de certaines parcelles déjà bâties peuvent procéder à un redécoupage de leur propriété (division d'un terrain ou d'un jardin attenant à un logement/bâtiment existant) pour pouvoir y bâtir un nouveau bâtiment.**

[1] Un terrain libre est un terrain vide de toute construction. Les terrains libres de taille modeste sont communément nommés «dents creuses». La notion de terrain se distingue ici de celle de parcelle

La portion libre de la parcelle déjà bâtie pourra donc faire l'objet d'une densification. Ce gisement foncier a été délimité en s'assurant que la superficie de la nouvelle parcelle libre et que l'implantation d'une nouvelle construction soient envisageable au regard **des accès, de l'intimité, de la topographie et d'une surface cohérente avec le marché.**

Plusieurs petites parcelles libres accolées peuvent également être retenues. En fusionnant, elles constituent un ensemble de taille suffisante pour accueillir un projet.

En complément de l'analyse des capacités foncières et de densification, il a été repéré les grands espaces classés en U ou AU devant être aménagés/équipés (ou en cours d'aménagement comme la ZAC Lapuyade créée en 2007).

8.2 Le gisement foncier résiduel

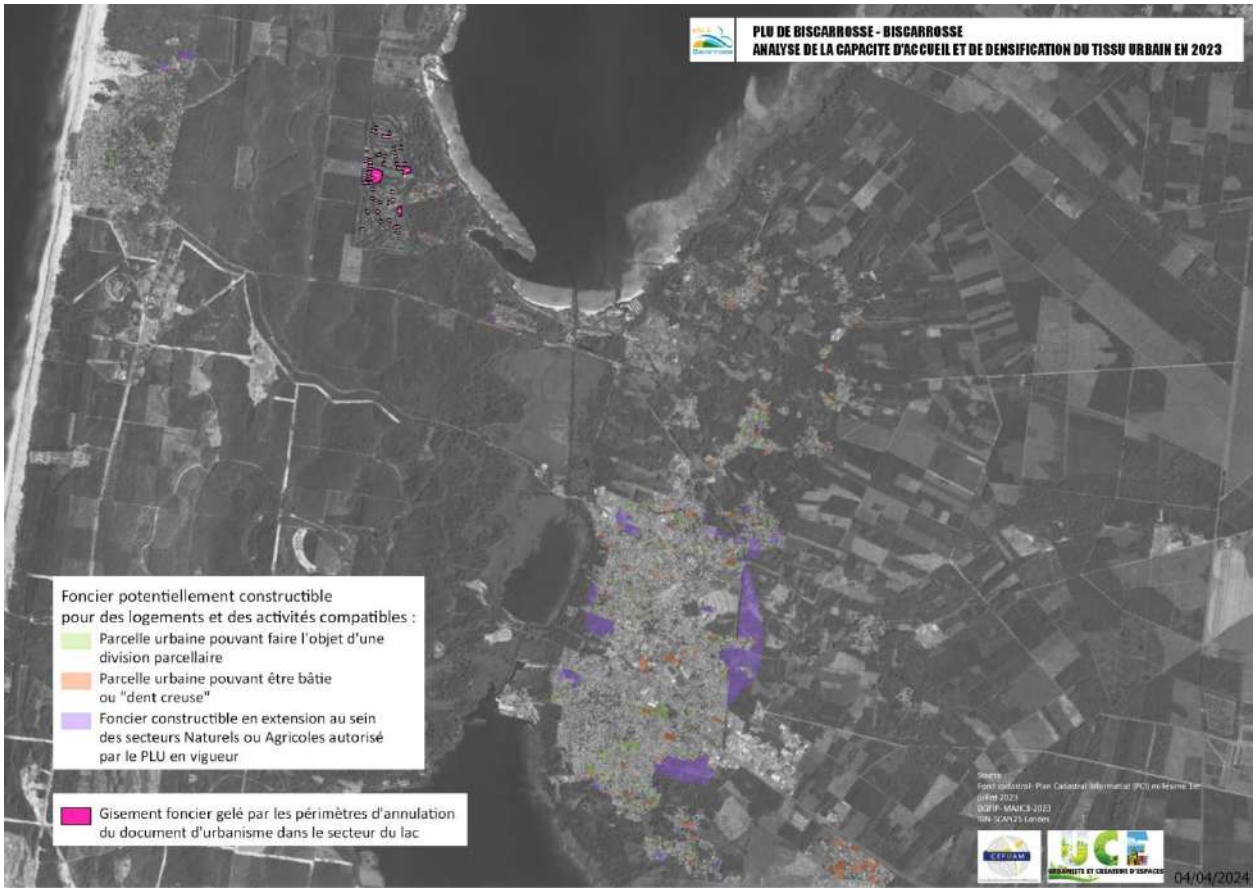


Tableau du gisement foncier (habitat ou zone de mixité urbaine) à Biscarrosse

	Potentiel de densification et de mutation des espaces bâtis existants		Extension urbaine
	Dents creuses	Divisions parcellaires	Foncier à aménager et constructible
	24,5	26,4	85
Surface brute	50,9		
Surface globale brute	135,8		

Actuellement 50,9 ha de foncier sont classés constructibles et n'ont pas encore fait l'objet de construction.

Les 26,4 ha correspondant aux divisions parcellaires ne sont pas les plus facilement mobilisables car ils sont fréquemment des jardins/parcs privés attenants au logement des propriétaires. Leur densification ne sera possible qu'avec une initiative du propriétaire qui procédera à un redécoupage de sa propriété.

Toutefois, dans le cadre de la révision du PLU, il est important d'engager une réflexion sur ces divisions parcellaires qui sont issues parfois de parcs ayant une grande valeur paysagère, historique et climatique. La maîtrise de ce foncier apparaît aujourd'hui un enjeu majeur. La densification du tissu urbain doit parfois être accompagnée pour limiter ses effets néfastes sur le cadre de vie des habitants.

Les 24,5 ha de dents creuses correspondent à des terrains plus facilement mobilisables car sans lien avec les propriétés riveraines. Ces dents creuses correspondent à des lots ou des terrains équipés non bâtis. Ces terrains sont à utiliser en priorités dans les besoins fonciers devant satisfaire la demande.

Le territoire communal possède quantitativement un potentiel de densification non négligeable. Toutefois, au regard des critères comme la faisabilité technique, les contraintes environnementales et paysagères, l'offre de terrain liée à la faisabilité économique et la disponibilité de ces gisements, le potentiel constructible peut s'avérer moins important. Les capacités foncières résiduelles qui ont été recensées seront donc à ajuster au regard des critères évoqués ci-dessus.

a) Analyse des capacités foncières et de densification du tissu urbain du bourg

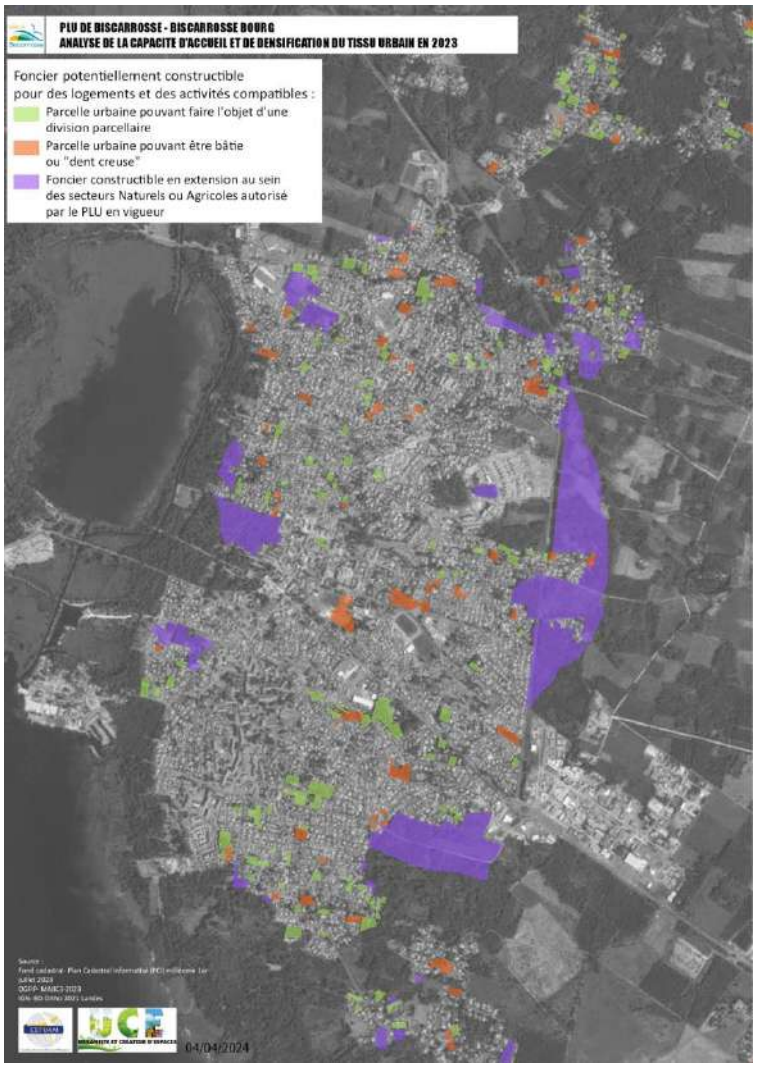


Tableau du gisement foncier (habitat ou zone de mixité urbaine) à Biscarrosse-bourg

	Potentiel de densification et de mutation des		Extension urbaine
	Dents creuses	Divisions parcellaires	Foncier à aménager et constructible
	21,9	24,0	81,4
Surface brute	45,9		
Surface globale brute	127,3		

Le bourg de Biscarrosse concentre la majorité de l'offre de foncier :

- **90% des capacités foncières de densification du tissu urbain de Biscarrosse sont localisés dans le bourg.**
- **96% de l'extension urbaine est prévue à la périphérie du bourg.**

b) Analyse des capacités foncières et de densification du tissu urbain du lac

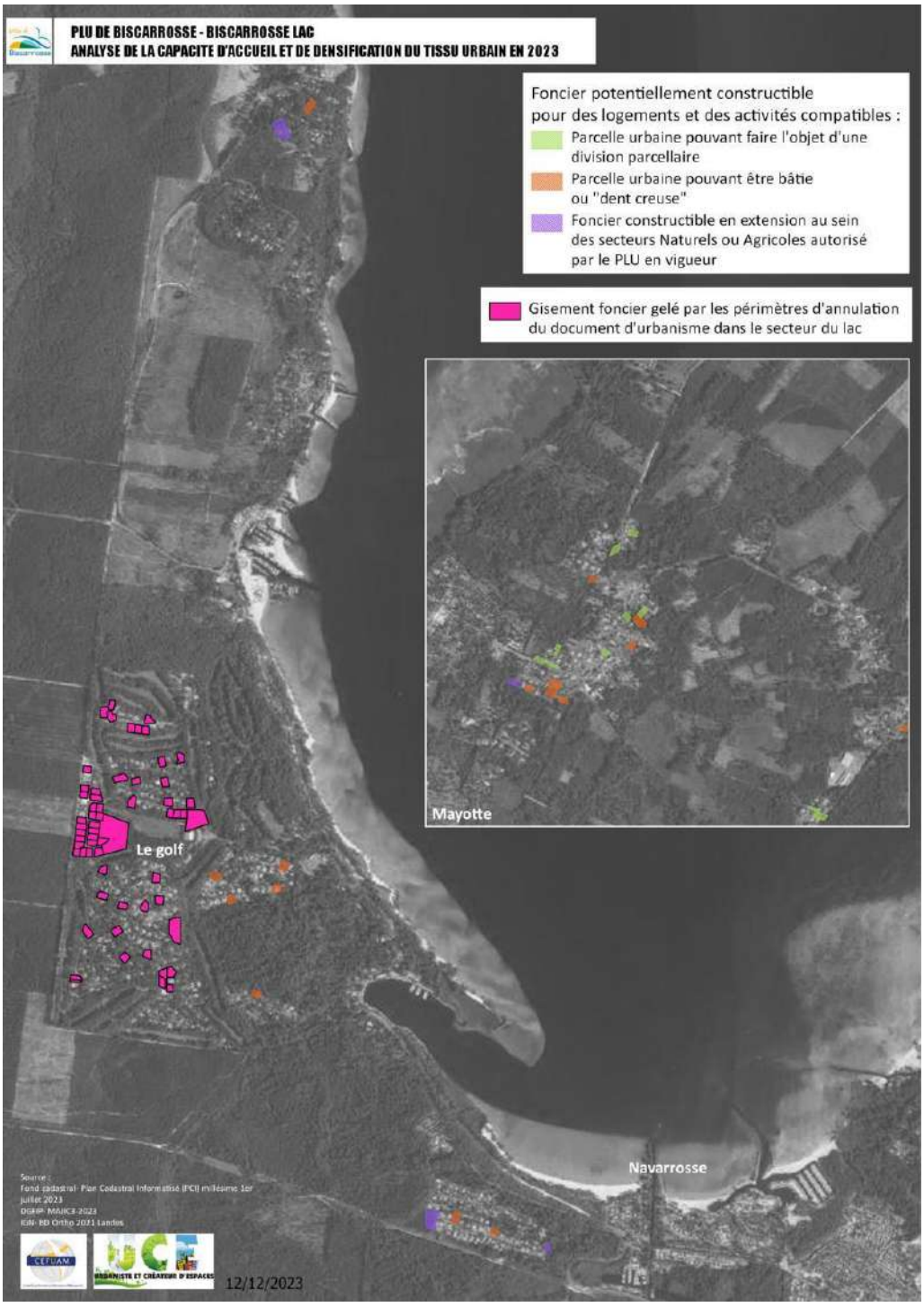


Tableau du gisement foncier (habitat ou zone de mixité urbaine) à Biscarrosse-lac

	Potentiel de densification et de mutation des espaces bâtis existants		Extension urbaine
	Dents creuses	Divisions parcellaires	Foncier à aménager et constructible
	2,0	0,8	1,1
Surface brute	2,9		
Surface globale brute	4,0		

Autour du lac, 5% des capacités de densification ont été délimités.

Toutefois, 56 lots équipés au golf ont été gelés (10,6 ha dont 3,1 ha ne sont pas encore lotis ou découpés) par l'annulation partielle du PLU.

c) Analyse des capacités foncières et de densification du tissu urbain de Biscarrosse Plage

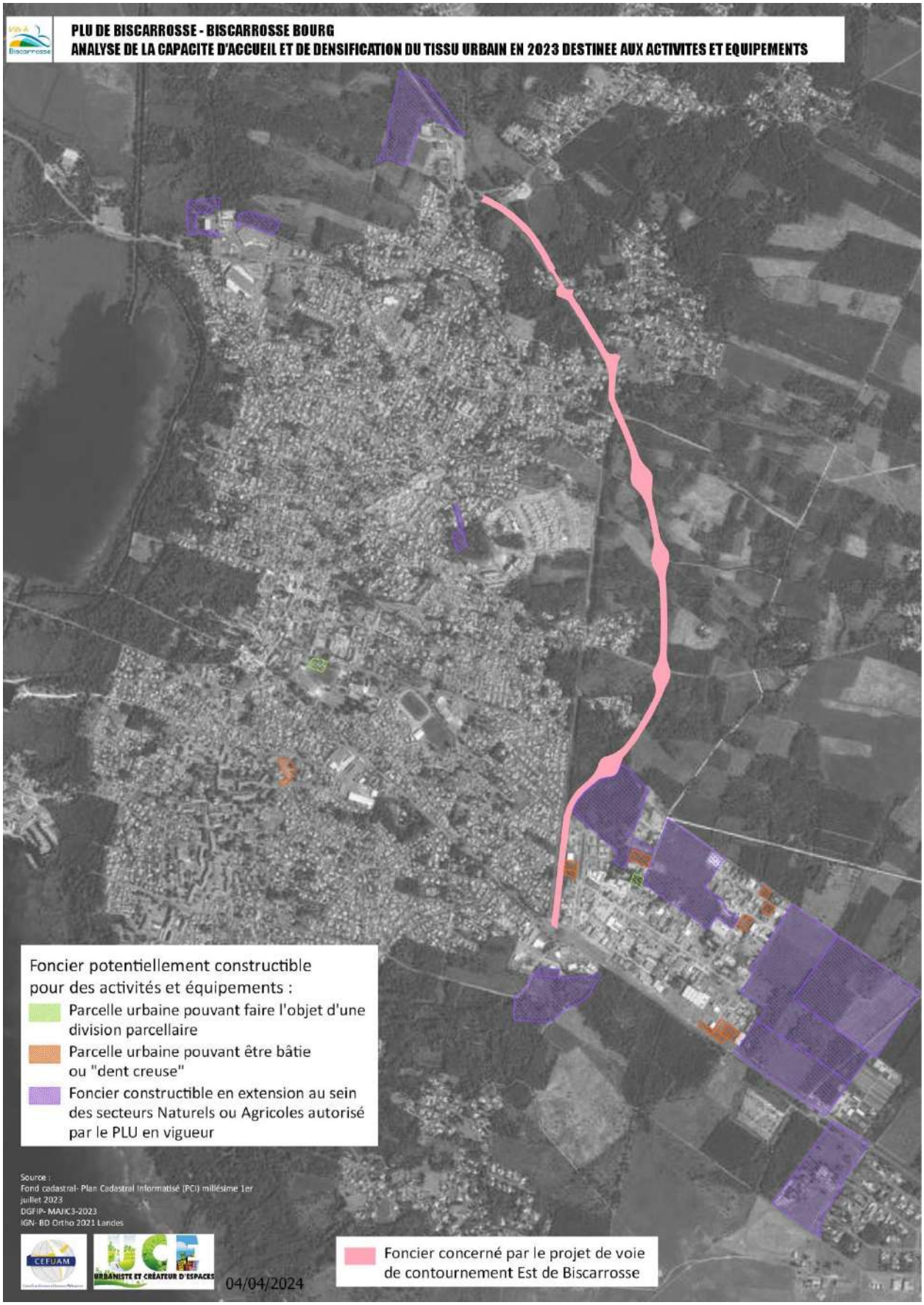
Tableau du gisement foncier (habitat ou zone de mixité urbaine) à Biscarrosse-plage

	Potentiel de densification et de mutation des espaces bâtis existants		Extension urbaine
	Dents creuses	Divisions parcellaires	Foncier à aménager et constructible
	0,5	1,6	2,4
Surface brute	2,1		
Surface globale brute	4,5		

A Biscarrosse Plage, 4% de l'offre de capacité de densification ont été repérés.

2,4 ha ont été identifiés en extension urbaine au nord du site mais peuvent être impactés par l'extension limitée de l'urbanisation des espaces proches du rivage.

d) Analyse des capacités foncières et de densification du tissu urbain à destination d'activités et d'équipements



-Tableau du gisement foncier (activités ou équipement) à Biscarrosse

	Potentiel de densification et de mutation des espaces bâtis existants		Extension urbaine
	Dents creuses	Divisions parcellaires	Foncier à aménager et constructible
	3,0	0,6	90,7
Surface brute	3,6		
Surface globale brute	94,3		

Le gisement foncier réservé exclusivement à l'accueil d'équipement ou d'aménagement/construction à vocation économique par le PLU en vigueur présente une surface totale de 90,7 ha. Pour rappel, 18 ha ont été consommés lors de la dernière décennie.

La majorité du gisement foncier économique (66 ha) est au sud du bourg et correspond à la ZA Mountagnotte**.**

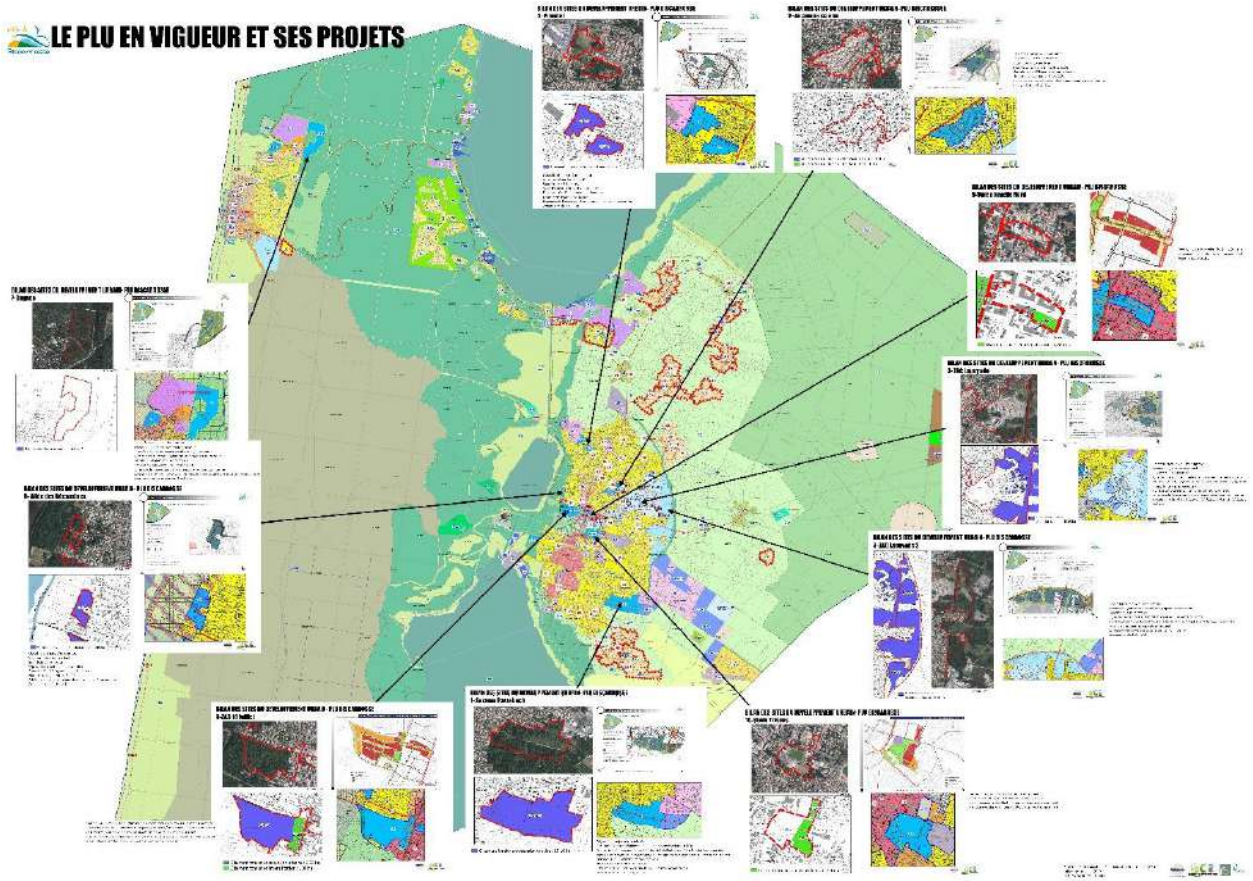
-Foncier concerné par le projet de voie de contournement Est de Biscarrosse

Extension urbaine
Foncier réservé pour aménager la voie
13,9 ha

Les besoins fonciers identifiés dans le PLU concerne la voie de contournement Est : 13,9 ha sont prévus pour cet équipement.

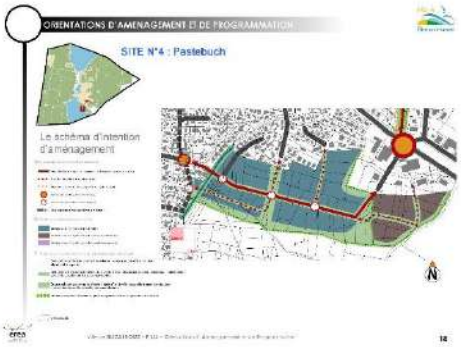
8.3 Bilan des 10 sites prioritaires dans le PLU 2017

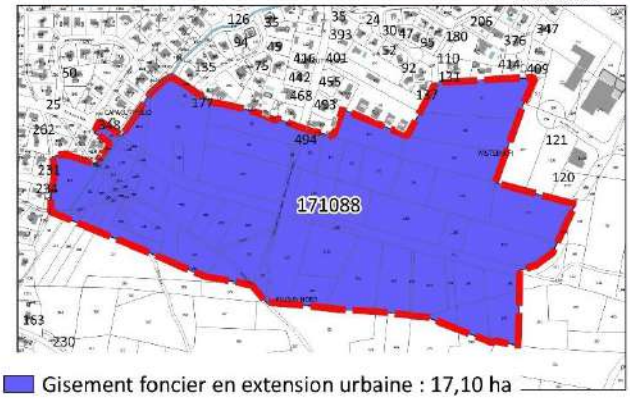
Le présent diagnostic dresse un bilan des sites prioritaires destinés au développement urbain tel que mentionné dans le PADD du PLU approuvé en 2017.

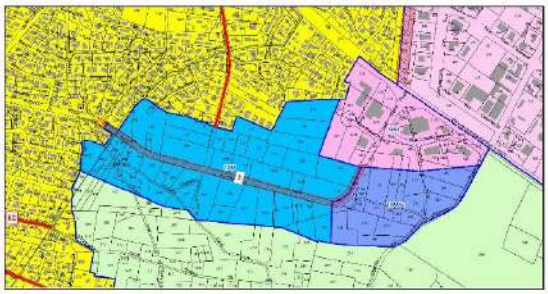


			Potentiel (résiduel) constructible en 2023	
N°	***Nom du site***	***Surface du site***	***Renouvellement urbain***	***Extension urbaine***
1	Pastebuch	17,1 ha	0	17,13 ha
2	Ancienne scierie	6,61 ha	0	0
3	ZAC Lapuyade	38,13 ha	0	15,59 ha
4	ZAC Lapuyade 2	42,32 ha	0	30,21 ha
5	Piroulet	4,13 ha	0	4,13 ha
6	Allée des Bécassines	1,53 ha	0	1,53 ha
7	Cugnes	17,76 ha	0	~~17,76 ha~~
8	ZAC 14 juillet	8,61 ha	1,31 ha	6,64 ha
9	Voie nouvelle Nord	1,61 ha	0,28 ha	
10	Stade Triscos	5,78 ha	2,15 ha	
			3,74 ha	75,23
			78,97 ha	

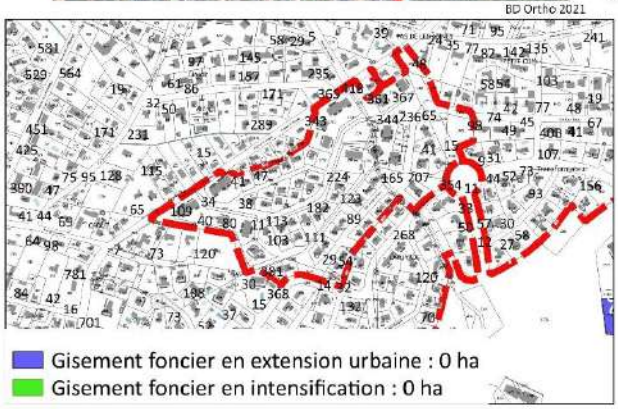
BILAN DES SITES DU DEVELOPPEMENT URBAIN- PLU BISCARROSSE
1- Secteur Pastebuch

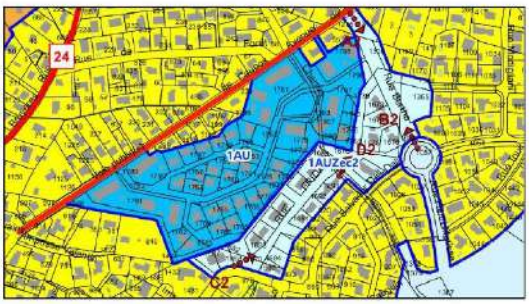






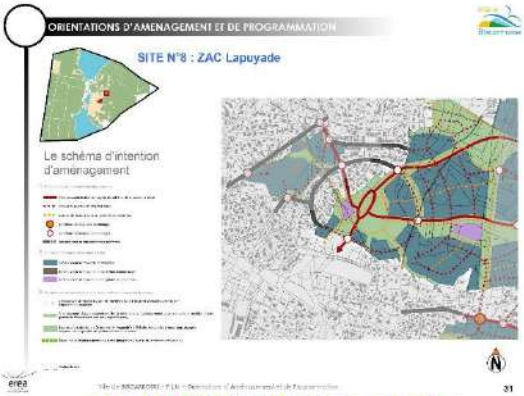
BILAN DES SITES DU DEVELOPPEMENT URBAIN- PLU BISCARROSSE
2- Ancienne scierie

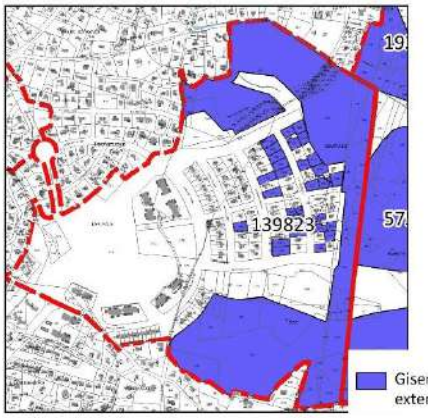




BILAN DES SITES DU DEVELOPPEMENT URBAIN- PLU BISCARROSSE
3- ZAC Lapuyade

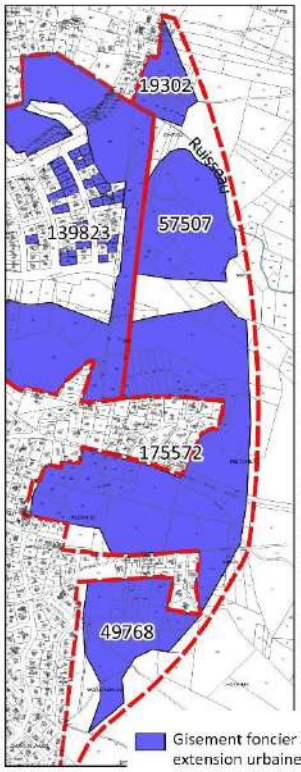
BD Ortho 2021





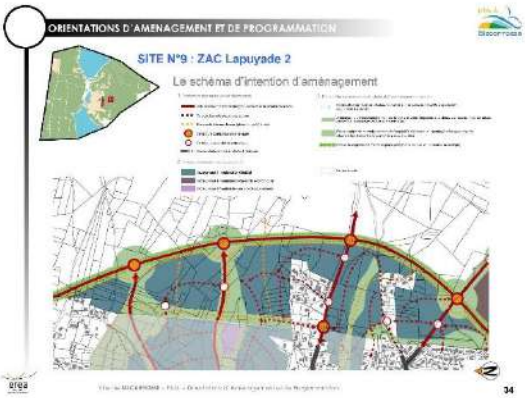
Gisement foncier en extension urbaine : 15,59 ha

BILAN DES SITES DU DEVELOPPEMENT URBAIN- PLU BISCARROSSE
4- ZAC Lapuyade 2



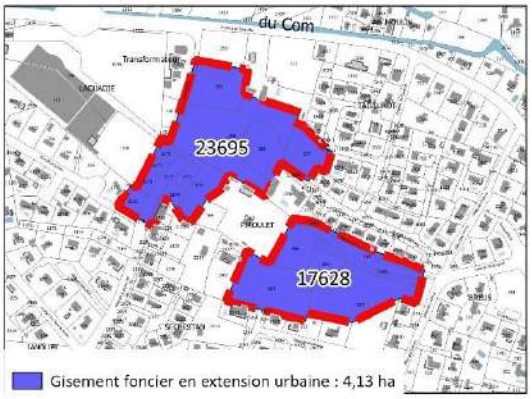
BD Ortho 2021

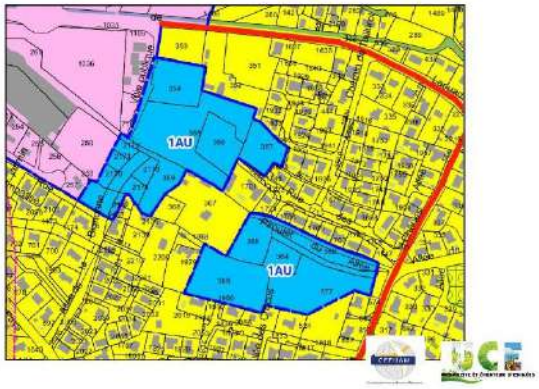
Gisement foncier en extension urbaine : 30,21 ha



BILAN DES SITES DU DEVELOPPEMENT URBAIN- PLU BISCARROSSE

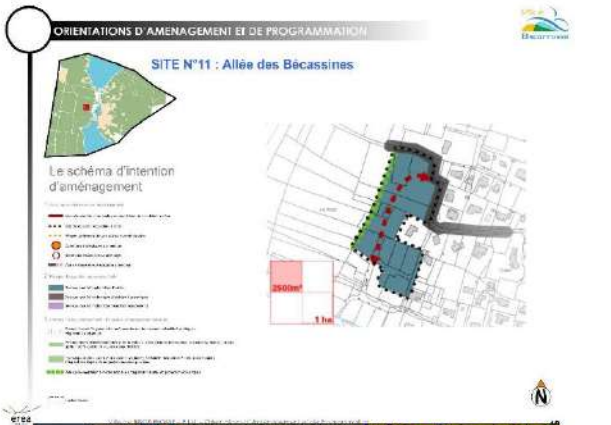
5- Piroulet

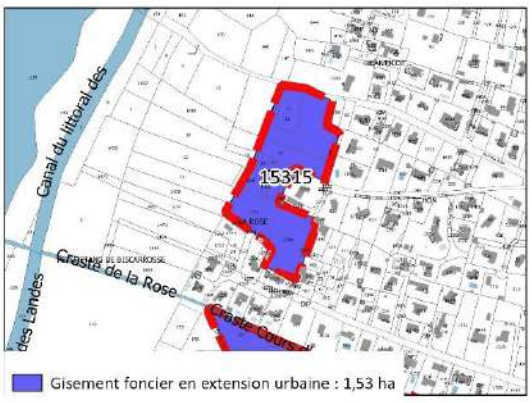




BILAN DES SITES DU DEVELOPPEMENT URBAIN- PLU BISCARROSSE

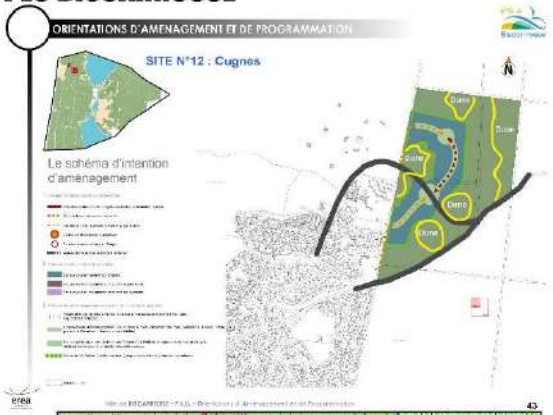
6- Allée des Bécassines

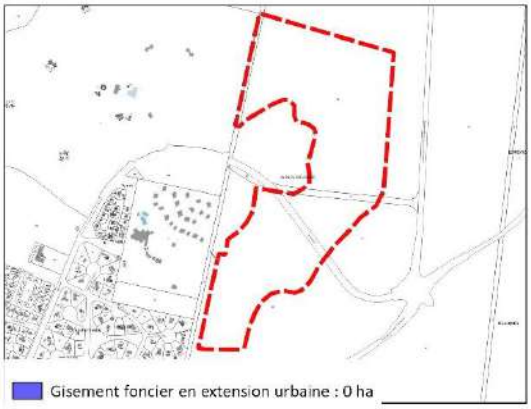


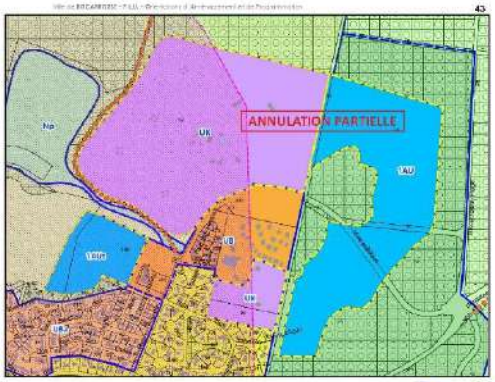


BILAN DES SITES DU DEVELOPPEMENT URBAIN- PLU BISCARROSSE
7-Cugnes

BD Ortho 2021

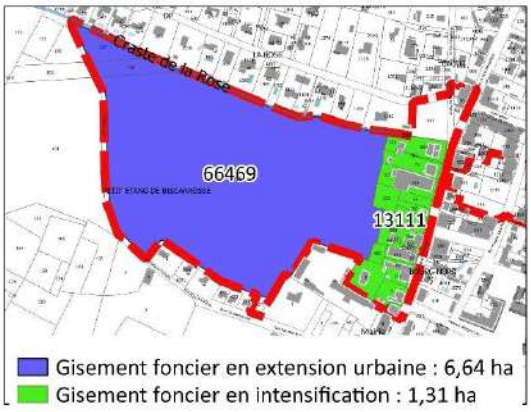


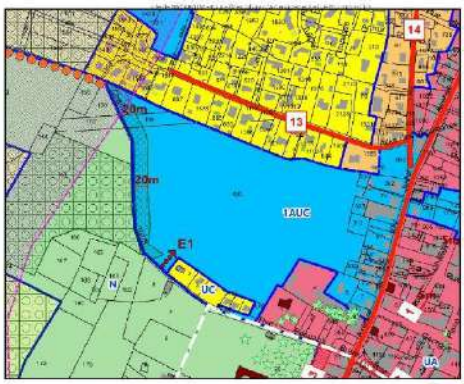




BILAN DES SITES DU DEVELOPPEMENT URBAIN- PLU BISCARROSSE
8-ZAC 14 Juillet

BD Ortho 2021

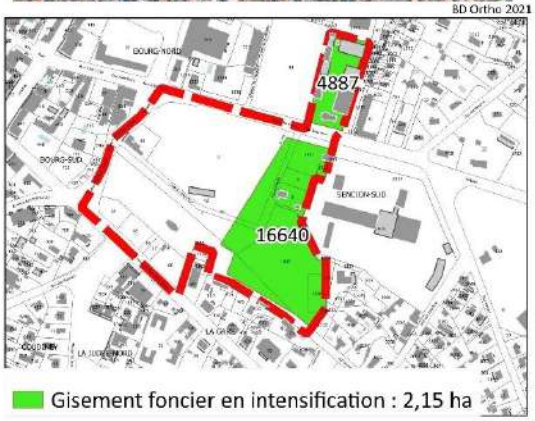


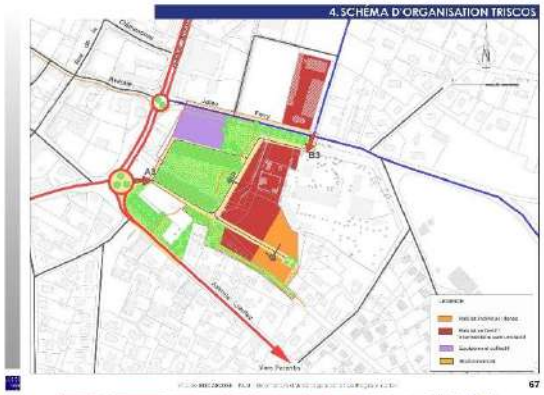


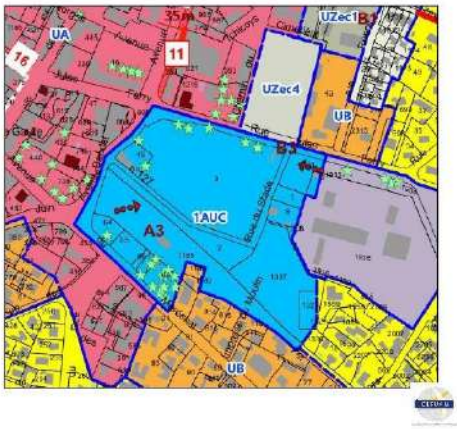
BILAN DES SITES DU DEVELOPPEMENT URBAIN- PLU BISCAROSSE

10-Stade Triscos

BD Ortho 2021







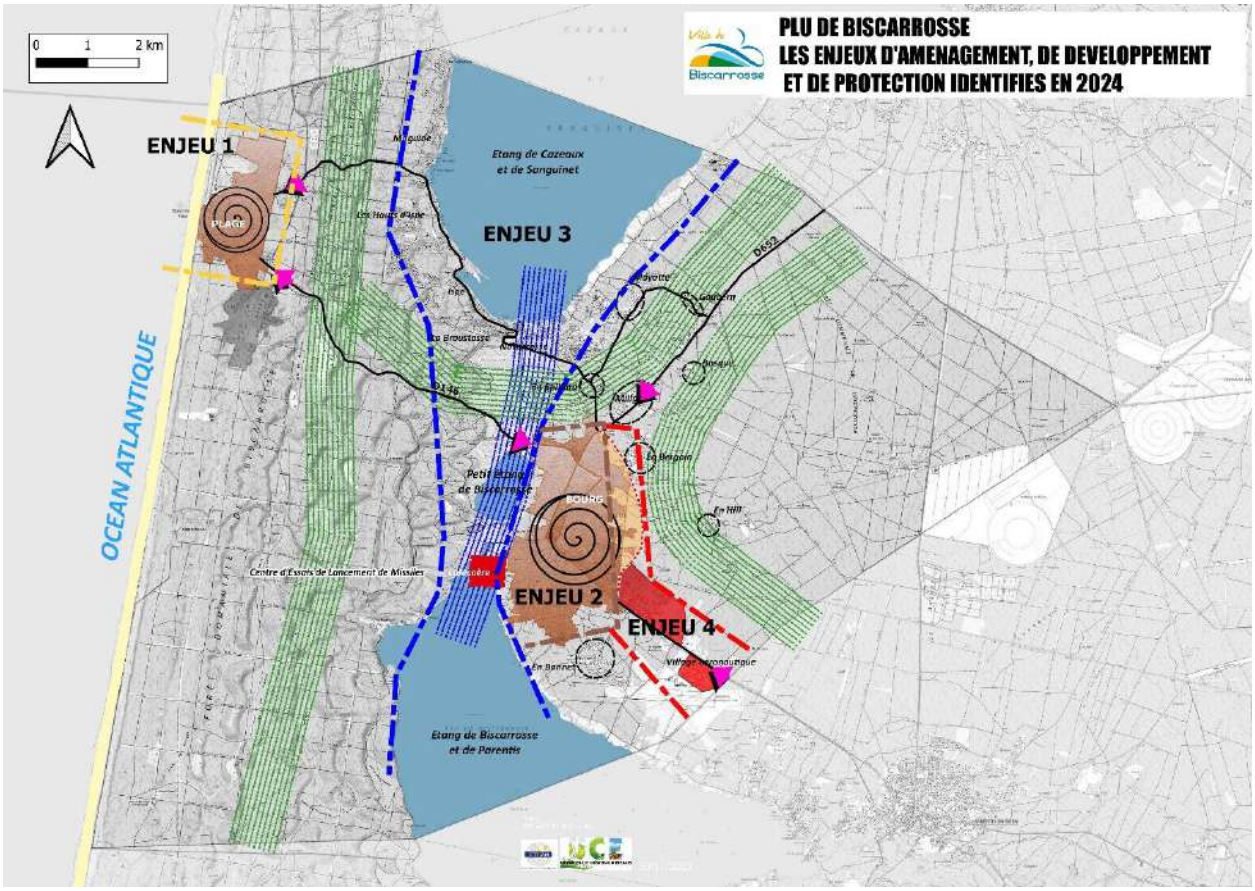
ATOUTS
FAIBLESSES
MENACES
OPPORTUNITES

ENJEUX

SYNTHESE

ATOUTS
Un patrimoine naturel remarquable en particulier lié à l'eau (Océan, lacs, crastes)
De vastes massifs boisés assurant plusieurs fonctions (biodiversité, cadre de vie, ..)
Des espaces naturels au sein du tissu urbain favorisant la biodiversité ordinaire
Une histoire marquée par l'hydraviation
Un taux d'emploi élevé
Une attractivité touristique liée au littoral
Des équipements publics nombreux et diversifiés
Des opérations de densification urbaine finalisées montrant une attractivité résidentielle de la commune
FAIBLESSES
Des zones de discontinuités écologiques potentielles identifiées
Une population vieillissante
Une baisse des effectifs scolaires (primaire)
Un sous-dimensionnement des réseaux avec la double saisonnalité
Des mobilités actives insuffisantes
Des transports collectifs insuffisants
L'offre commerciale du centre-ville
Une fragmentation urbaine communale composée de 3 sites (centre lac plage)
MENACES
Risques associés à l'érosion dunaire et marine
Risques de feux de forêts (dans un contexte de changement climatique)
Pression sur les milieux naturels en lien avec l'activité touristique
Risque de standardisation du bâti
Banalisation des paysages secteurs urbanisés
Disparition du patrimoine paysager et naturel sur l'ensemble de la commune
"Tout voiture" pour les déplacements courtes distances
OPPORTUNITÉS
Situation géographique favorable
Bassin d'emploi situé à proximité
Façade littorale comme destination touristique
Recomposition territoriale dans le cadre du PPA Trait de côte
Développement potentiel des énergies renouvelables
Dynamique culturelle autour du site Latécoère
Une économie présentielle à développer autour des services pour répondre aux profils des habitants
Des gisements fonciers en centre-ville

LES ENJEUX TERRITORIAUX



ENJEU 1

Accompagner les mutations du Front de mer issues de la recomposition territoriale

ENJEU 2

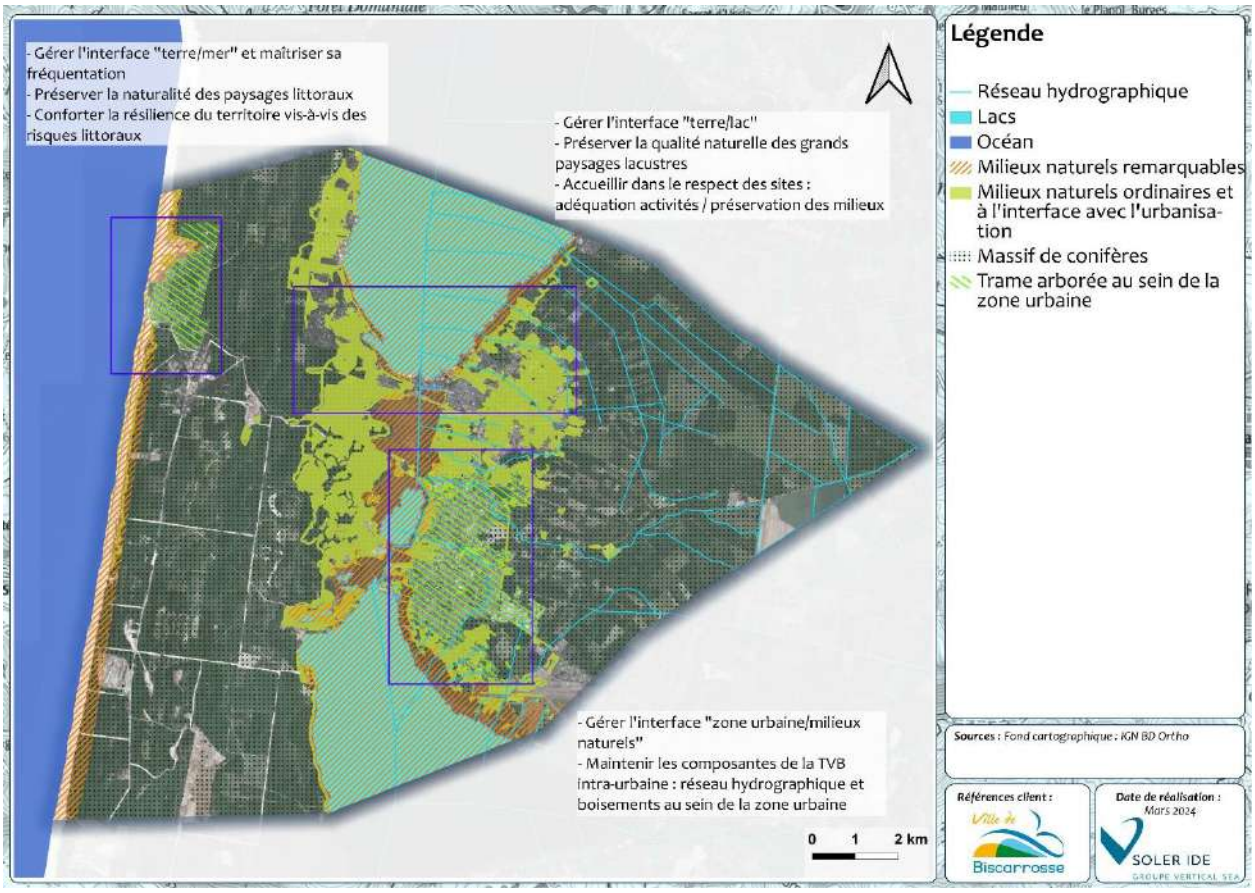
Planifier les mutations urbaines dans la zone centrale

ENJEU 3

Mettre en scène ou révéler la cohérence bleue Nord Sud (Marais/lacs/ canaux)

ENJEU 4

Promouvoir un urbanisme durable autour des grands projets

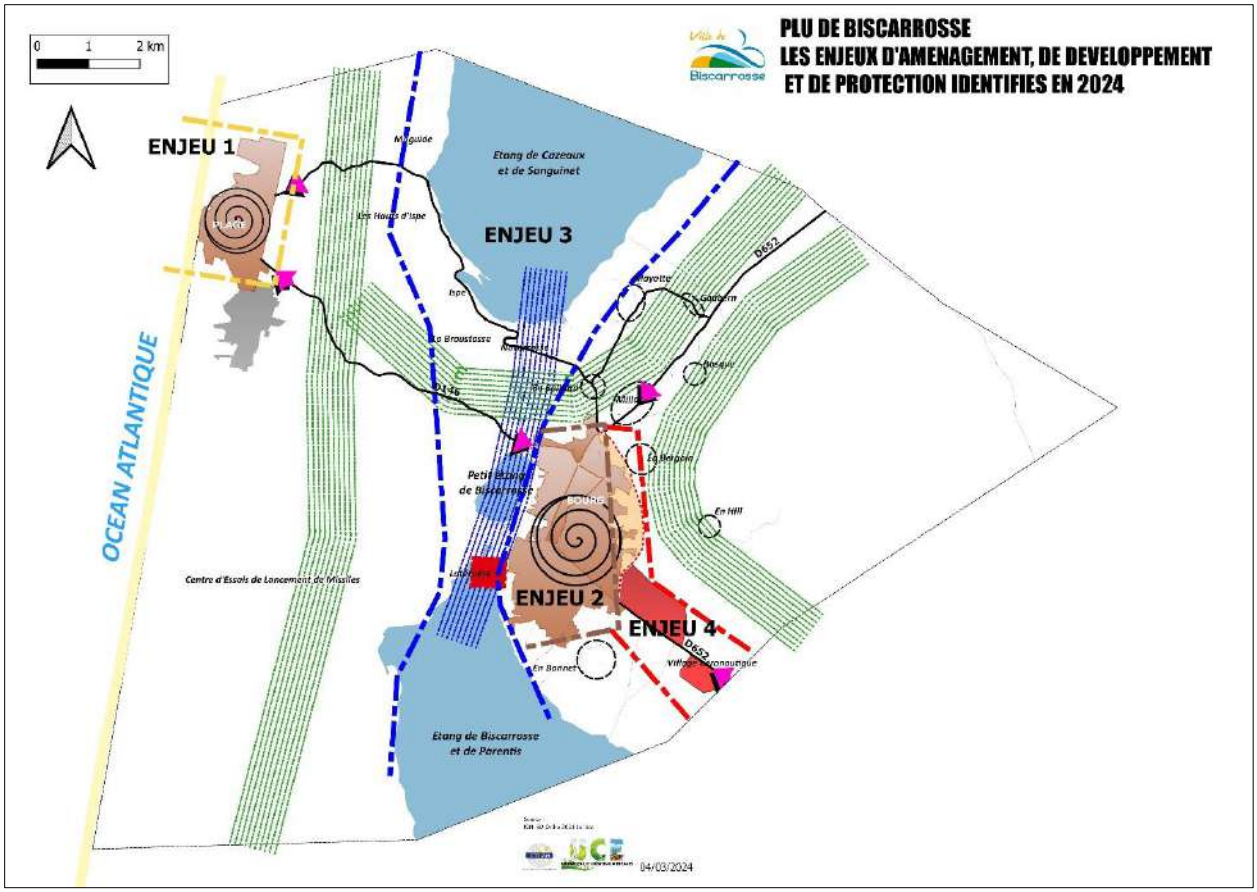


Volet paysages et environnement

- Conserver les coupures paysagères
- Préserver les paysages en lisière forestière
- Permettre la diversification des activités : exploitation forestière, maraîchage, énergies vertes
- Préserver les milieux naturels, les zones humides
- Protéger la ressource en eau
- Réduire les émissions de gaz à effet de serre
- Adapter l'urbanisation aux risques naturels, submersion marine et recul du trait de côte
- Adapter l'activité nautique et portuaire au milieu naturel et lacustre et gérer les interfaces Ports/espaces habités/milieux naturels

Volet développement urbain

- Reconquérir les quartiers pavillonnaires par la densification/végétalisation et les liaisons douces
- Recentrer le développement sur les espaces publics centraux
- Produire de l'habitat intermédiaire
- Créer un véritable « centre-ville » équipé pour une « petite ville »
- Assurer un développement approprié pour le centre, les lacs, la plage
- Améliorer la desserte routière et rationnaliser la circulation de transit dans les quartiers
- Préserver le site aéronautique, atout pour le territoire



Volet socio-économique

- Maintenir le taux d'emploi existant sur la commune
- Conserver et développer les services de santé et compléter l'offre en commerces de proximité dans le centre-ville
- Valoriser les locaux associatifs et équipements sportifs
- Faire du site Latecoère, un véritable pôle culturel adossé au centre-ville
- Développer le pôle aéronautique en y implantant des locaux d'activités et de bureaux
- Développer la capacité d'accueil des entreprises en requalifiant la ZAE (La Mountagnotte)
- Mettre en valeur les sites naturels, le patrimoine végétal, architectural
- Diversifier l'hébergement touristique avec une offre en hôtellerie de plein air à adapter à la saisonnalité touristique
- Maîtriser le développement résidentiel dans les 8 hameaux existants
- Favoriser la mixité sociale et inter-générationnelle dans les opérations d'habitat
- Requalifier les Ports de plaisance en vue de leur mise aux normes

Maîtrise d'ouvrage : Ville de BISCARROSSE

Groupement d'étude : CEFUAM-UCE-SOLER IDE-ADP-URBAN LAW