



REVISION DU PLU DE BISCARROSSE

PHASE 1- REUNION DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

11 MARS 2024

Version définitive : 08/04/2024

LISTE DES PRESENTS

- **POUR LA COMMUNE DE BISCARROSSE :**

- Madame Hélène LARREZET, Maire
- Monsieur Philippe PASCUTTO, 3ème Adjoint Urbanisme Droit des sols
- Madame Laure PINCE, 2ème Adjoint, Affaires économiques, Emploi, Transport public, Occupation du domaine public et Tourisme
- Madame BENQUET, 6ème Adjoint Environnement et Patrimoine
- Madame Sophie MONTO, Coordinatrice Générale des Services
- Monsieur Ismaël MOUBACHIR, Directeur Général des Services Techniques
- Clémence CHATRE, Directrice des Projets Urbains

- **POUR LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DES GRANDS LACS :**

- Monsieur Mathieu GOMEZ, Directeur des Services Techniques
- Madame Aurélie VERSTRAET, Responsable Environnement et Transition Ecologique
- Monsieur Vincent BAWEDIN, Chargé de Mission Trait de Côte et Planification
- Madame Magali GENIBRE, Chargée de Mission Habitat et Urbanisme

- **SYNDICAT DU SCOT DU BORN :**

- Madame Magali GENIBRE, Chargée de Mission Habitat et Urbanisme

- **POUR LES COMMUNES LIMITOPHES :**

- Monsieur Frédéric BELONY, DST Sanguinet

- **POUR LES ORGANISMES ASSOCIÉS :**

En distanciel :

- Madame LACANAL, DDTM 40 Cheffe du service aménagement et risques
- Monsieur GARRIDO, DDTM 40 - Chargé d'études
- Monsieur RANGASSAMY, Adjoint à l'Architecte des Bâtiments de France – UDAP des Landes

En présentiel :

- Madame Caroline FOURCADE, ONF - Responsable Unité Territoriale
- Madame MERVEAU TARIS, CNPF
- Madame LELIEVRE GIRARD, Etablissement du Service d'Infrastructure de la Défense de Bordeaux
Cheffe du bureau gestion administrative du domaine et urbanisme

DGAEM

- Madame VANBESIEN, EMZD Bordeaux
- LCL FABIEN, EMZD Bordeaux
- ICETA1 GALLAIS, DGA-EM

- Colonel Pierre CHARRIER, Commandant de la base de défense de Cazaux
- Monsieur PANISSAUD, DGA-EM
- Monsieur BERTIN, Chef de secteur Nord – RRTL / TRANSLANDES
- Monsieur GEX, ENAC Chef de Centre et Chef pilote

Absents excusés :

- Conseil Régional
- Conseil Départemental
- SYBARVAL
- COMITE REGIONAL DE CONCHYLICULTURE
- CHAMBRE DES METIERS
- Mairie de Parentis
- Mairie de Gastes

Absents :

- CDC Mimizan
- ARS
- CAUE 40
- CHAMBRE D'AGRICULTURE
- CHAMBRE DE COMMERCE ET D'INDUSTRIE
- Mairie de La Teste

LE GROUPEMENT EN CHARGE DE LA REVISION DU PLU

- Mireille RIUS, Urbaniste, Présidente Cabinet CEFUAM-Mandataire (en présentiel)
- Julien MARCHAND, Ingénieur, Directeur SOLER IDE (en présentiel)
- Stéphane LACHAUD, Urbaniste, Gérant du Cabinet UCE (en distanciel)
- Bertille BARRIERE, Ingénieur, Cabinet SOLER IDE (en distanciel)
- Jérôme FOUJANET, Paysagiste, Gérant Atelier du Périscope (en distanciel)
- Julien PIOT, Juriste Cabinet COUDRAY URBANLAW (excusé)

1 - Mot d'accueil et Introduction de Madame le Maire

Mme le Maire présente les objectifs de cette réunion.

Elle indique que ces documents s'appuient sur des études pour comprendre les besoins de la population, et tenir compte des enjeux de développement durable.

Madame le Maire introduit la séance en mentionnant que la dynamique des enjeux est plus rapide que la capacité d'une commune à élaborer les documents.

Elle souligne l'ambition de la commune de réinterroger les dynamiques à l'œuvre et de réaliser des documents règlementaires les plus acceptables possibles en raison des nombreuses contraintes qui s'imposent aux collectivités locales.

Les 3 dernières années ont mis en évidence des phénomènes nouveaux, non anticipés et qu'il convient de partager à nouveau les analyses et les perspectives du territoire.

Elle indique également la nécessité de décliner les orientations prises par la collectivité, en matière de projets, dans le futur PADD du PLU.

Elle cite toutes les études et réflexions engagées par la commune sur les politiques publiques et souhaite que le PLU s'appuie sur ces démarches car les phénomènes interdépendants sont complexes.

Elle donne la parole au Cabinet CEFUAM mandataire du groupement d'étude du PLU qui présente la synthèse du diagnostic territorial et de l'EIE. Mireille RIUS indique les points présentés :

- Les principales étapes de la révision du PLU
- Situation générale de la commune
- Les chiffres-clefs
- Le volet foncier : consommation foncière et gisement foncier
- Le cadre environnemental
- Le cadre paysager et ses enjeux
- Synthèse des Atouts, Faiblesses, menaces, Opportunités
- Synthèse des enjeux environnementaux et paysagers
- Les enjeux d'aménagement, de développement et de protection en 2024

Le support présenté en séance est joint en annexe du présent compte-rendu.



Photos de la séance-Ville de Biscarrosse

2 – les échanges entre les participants

Madame le Maire propose un tour de table des participants.

DGAEM- CENTRE D'ESSAI

Le centre d'essai constitue une discontinuité écologique. Mais il s'agit d'activités sensibles qui nécessitent une mise en sécurité.

Le système fermé du centre permet aussi de constituer un réservoir de biodiversité.

- **Madame le Maire**

L'installation de la DGA-EM sur la commune n'est pas neutre. C'est un élément constitutif de l'histoire du développement de la commune. Cette installation a permis un véritable essor de la commune.

ONF

Madame FOURCADE dit que la forêt est bien décrite dans le diagnostic. Elle met en évidence le poids de la filière dans le développement communal.

- *Mireille RIUS propose que ce sujet soit abordé dans les ateliers thématiques de la phase 2.*

DDTM

M GARRIDO met en évidence que le calcul présenté est fait sur la bonne période 2011/2021 et qu'il conviendra de compléter avec les dernières constructions afin de faire également l'analyse sur les 10 ans avant l'arrêt du projet de PLU (L151-4 du CU).

-En ce qui concerne la ZAC, si les parcelles sont intégrées de fait, alors il conviendra de mentionner que cette programmation est établie comme prioritaire.

-Assainissement : 2 STEP ne sont pas conformes en 2022 et dans le cas d'une augmentation de charge qui serait définie, il conviendra de bien chiffrer cette augmentation afin de bien vérifier les capacités de collecte.

- *M. GOMEZ répond que la CCGL a relancé un bilan des stations, et une projection sur le futur avec les services de la Police de l'Eau*

-La DDTM demande des précisions sur l'extension de la ZAC de la Mountagnotte et de son impact sur les zones artisanales communautaires. Elle demande également si une mise en commun avec Lapuyade est prévue.

- *M. GOMEZ répond que celle de Biscarrosse est la dernière qui a des possibilités de viabilisation, et qu'il n'y a pas de volonté de regrouper les zones.*

-Madame LACANAL indique que la loi Littoral ne doit pas figurer dans le chapitre des Risques.

-Sur le sujet de l'agriculture, elle demande si des Zones d'Agriculture Protégées sont envisagées ?

Elle mentionne également que le PLU peut identifier les secteurs dont les fonctionnalités sont à améliorer.

Dans le cadre du présent compte-rendu, la DDTM complète les points avec les éléments suivants :

La DDTM indique que le PLU peut fixer des zones de compensation. Ce point devra faire l'objet d'une étude par la Ville, notamment dans le cadre des zones humides. La maîtrise foncière de ces parcelles par la Ville est nécessaire.

Par ailleurs, sur le volet environnemental, par exemple les zones humides, le diagnostic est partiel. Il sera donc à compléter selon un processus itératif.

La DDTM évoque un manque de prise en compte des Energies renouvelables dans le diagnostic. Elle informe notamment du lien à faire avec le Département au sujet du « cadastre solaire » récemment publié, et des espaces pouvant recueillir des ombrières photovoltaïques notamment.

Le groupement d'étude :

- *Julien MARCHAND dit que des diagnostics écologiques seront produits selon les choix opérés en matière de zones à urbaniser.*
- *Mireille RIUS indique qu'aucune ZAP n'est actuellement envisagée, il est encore trop tôt pour déterminer ces secteurs. Ce point sera étudié dans le cadre des phases suivantes de la révision du PLU.*

Lors des échanges en séance, il est question du calendrier entre le SRADDET, le SCOT et le PLU. Mme LACANAL indique qu'il est préférable, pour éviter les incohérences entre les documents et les mises en compatibilité nécessaires après approbation, que le SCOT soit approuvé juste avant le PLU. Elle précise que la procédure de modification du SRADDET sera approuvée d'ici la fin de l'année.

DRAC

Mr RANGASSAMY revient sur l'importance de la charte architecturale et paysagère et de son intégration plus forte dans le PLU révisé.

Il affirme le souhait de la valorisation de l'hydravation et des bâtiments historiques que sont la vigie des Hourtiquets et le hangar. La DRAC pourra apporter son aide à ce sujet.

MAIRIE DE SANGUINET

Monsieur BELONY évoque 3 sujets : les crastes et le réseau hydrologique, les feux de forêts, les mobilités.

-Les crastes sont des éléments à gérer en commun.

- Importance des enjeux de mobilité, situation de « porte de sortie du territoire ».

RDTL

Biscabus : le circuit mis en place il y a 10 ans devra certainement être revu. Demande des précisions sur l'amélioration du transport à la demande.

ENAC

Il est indiqué que les mobilités douces sont mises en place par l'établissement à destination des salariés. Le représentant indique qu'il est intéressé pour être présent en atelier thématique de la phase 2 sur le sujet.

SYNDICAT MIXTE DU SCOT DU BORN

Mme GENIBRE précise qu'elle intervient pour le Syndicat Mixte du SCoT du Born mais aussi pour la CCGL, sur le volet Habitat.

Dans le cadre du présent compte-rendu, un mail a été adressé par Madame GENIBRE en Mairie mentionnant les éléments suivants :

Pour le SCoT du Born :

- La prescription de la révision du SCoT a été lancée par délibération en date du 14 décembre 2023, pour des sujets concernant particulièrement la commune de Biscarrosse (EPR, TVB, ZAN, dynamiques de constructions, projections démographiques...).
- Au regard du calendrier de la révision du SCoT (arrêt en début 2026, approbation en début 2027), le PLU révisé (arrêt 06/2025) risque de ne pas être compatible avec le futur SCoT, et de nécessiter une mise en compatibilité ultérieure.
- Concernant le ZAN :
 - Le SRADDET en cours de finalisation imposera -55% d'objectif de sobriété de consommation d'ENAF aux SCoT littoraux.
 - Sur les calculs de consommation d'ENAF 2011-2021, la méthodologie adoptée par le SCoT (en cours de finalisation) aboutit à une enveloppe de 90 ha (auxquels pourront s'ajouter les dernières tranches de la ZAC Lapuyade – circulaire 31 janvier), tandis que le bureau d'études du PLU aboutit à 108 ha.
- Concernant la loi littoral / SDU : elle s'interroge sur le diagnostic p 110-111 mentionnant « procédure de modification en cours » pour les SDU, alors que ceux-ci ont été définis dans la modification n°4 du PLU approuvée en juillet 2023.
- Pour la TVB : celle-ci va être reprise dans le cadre de la révision du SCoT, pour être plus stratégique, plus schématique et plus prospective, et compléter des zones actuellement « blanches ».

- Concernant les objectifs de construction – page 39 du diagnostic : la temporalité du SCoT est établie sur 17 ans (au lieu de 18), la dernière période étant sur 5 années pleines.

Pour le PLH et le Plan d'Actions Foncières (PAF) en cours d'élaboration :

- Production de logements sociaux – diagnostic p41 : le RPLS 2023 recense 519 logements sociaux livrés (au lieu de 504). Page 42 la production de LS sur la période 2020-2022 est évaluée à 35 LS / an (« supérieur au SCoT »), ce qui ne correspond pas avec les données dont nous disposons (dernière mise en service 2019 et prochaine 2024 – 57 LS) et qui doit être mis en perspective à la fois sur un temps plus long (2018 si comparaison au SCoT, ce qui permet d'intégrer les 67 LS livrés en 2019) et au fait que la dynamique de construction est supérieure aux objectifs fixés par le SCoT.
- Programmation de LS : le PLH devrait fixer – à minima – un taux de 41% (besoin estimé par le Plan Départemental de l'Habitat), d'autant que Biscarrosse risque à terme d'être soumise à l'article 55 de la loi SRU.
- Concernant les projections démographiques : il est à noter un effet rebond, le RGP 2024 établissant la population de Biscarrosse à 14.551 hbts, ainsi que les tendances suivantes qui donneront lieu à un programme d'actions dans le PLH, que le PLU pourrait traduire pour mise en œuvre (ex : OAP, ERL, SMS, règlement) :
 - Vieillesse de la population / grand âge,
 - Desserrement et diminution taille des ménages, besoin de petits logements,
 - Pression foncière, rareté du locatif, augmentation des prix nécessitant une augmentation du taux de LS / logements intermédiaires et de résidences principales locatives,
 - Typologies de logements spécifiques : saisonniers, jeunes, GDV, personnes âgées autonomes / dépendantes.
- Gisements fonciers : ceux identifiés dans le PLU ne sont pas ceux identifiés dans le Plan d'Actions Foncières élaboré en parallèle du PLH (transmis).

SAGE

Madame VERSTRAET mentionne les points suivants :

- La révision du SAGE en cours devrait être terminée en mai 2026. Nécessité d'une gestion des eaux pluviales à la parcelle, et accompagnement des administrés afin de permettre une réelle gestion de ces eaux pluviales à la parcelle, l'identification et la préservation des zones humides en tête de bassin versant (amont des secteurs urbanisés) permettrait de réduire les apports d'eau de ruissellement sur les secteurs à enjeux urbanisés. Réflexion sur le règlement à anticiper.

- Prendre en compte le risque inondation, le ruissellement, les solutions fondées sur la nature en lien avec l'agriculture et la sylviculture visant à retenir l'eau en amont des zones à enjeux, la gestion des eaux pluviales.

- Ces éléments devront être intégrés dans la partie réglementaire du PLU.

Dans le cadre du présent compte-rendu, Madame VERSTRAET indique que son service est en cours de formalisation d'un Règlement de service Eau pluvial qui pourra être directement intégré au PLU révisé selon le choix de la commune.

CCGL :

Monsieur BAWEDIN met en évidence que la signature du Projet Partenarial d'Aménagement pour le recul du trait de côte permet de garantir un apport financier de l'Etat, et un champ dérogatoire par rapport à la Loi Littoral. Le PPA serait signé pour une durée de 10 ans (2024-2033 le cas échéant).

Les échéances pour le porté à connaissance de la cartographie « aléa érosion » +30 +100 ans à incorporer au prochain PLU de Biscarrosse sont fixées à 2026.

DGAEM :

La Direction apprécie les travaux menés mais indique que l'état des lieux devrait mentionner que le site est encadré par un plan de prévention des risques technologiques consécutif de la directive SEVESO. Considérant le caractère stratégique des activités du site, le Colonel CHARRIER précise que les projets envisagés devront prendre en compte le caractère intangible des limites actuelles du site DGA-EM. Réfléchir sur des projets amenant à les faire évoluer serait une perte de temps dans la mesure où la position du MINARM sera inflexible.

Il est rappelé la possibilité d'extension des bâtiments actuels à l'intérieur de l'emprise car les activités du site DGA EM sont en forte hausse.

Pour la gestion des risques feux de forêt, des travaux sont menés en partenariat avec l'ONF et la DFCI. Le centre dispose d'une compagnie de la BSPP pour couvrir la majorité de ses besoins. Dans certains cas, un soutien du SDIS 40 peut s'avérer nécessaire.

Conclusion de Madame le Maire :

Mme le Maire indique que la Ville de Biscarrosse doit poursuivre cette révision malgré les différents calendriers des autres documents d'urbanisme.

Biscarrosse, la plus grande ville du territoire, doit actualiser son PLU pour répondre aux attentes de la population en matière de protection de l'environnement et de cadre de vie.

Mme le Maire met l'accent sur l'engagement de la ville de Biscarrosse de pouvoir disposer d'un document d'urbanisme à la mesure des enjeux posés et des dynamiques à l'œuvre.

Ce PLU doit comporter le projet de développement durable que la municipalité souhaite mettre en place en fonction des cadres réglementaires imposés.

Elle apprécie que la présentation ait été claire, concise, et que le diagnostic continuera d'être alimenté, tout au long de la procédure, par toutes les études réalisées.

La ville de Biscarrosse est la ville-centre de l'EPCI et concentre 80% d'espaces protégés.

Elle indique que les efforts doivent porter sur la question économique et les enjeux d'attractivité.

Elle rappelle l'organisation des prochains ateliers auxquels pourront participer les partenaires et organismes associés à la procédure de PLU.

Madame le Maire de Biscarrosse remercie les participants et clôt la séance à 16h30.

Les services de la ville de Biscarrosse précisent dans le cadre de cette synthèse que les avis sur les documents PLU transmis, peuvent être adressés à l'adresse suivante revisionplu@ville-biscarrosse.fr

Le Maire
Hélène LARREZET