



INFO-LETTRE MARS 2016

Le Conseil d'administration de l'Association des Propriétaires de Biscarrosse Plage et Lac (A.P.B.P.L) suit régulièrement les travaux du SCOT du Born dans les différentes phases de son exécution. Ce Schéma de Coordination et d'Orientation des Territoires a fait l'objet d'une présentation lors de notre Assemblée générale de 2014, par Madame Virginie Peltier Présidente de cette Instance, quelques temps après sa mise en œuvre.

Depuis cette date, les acteurs, partie prenante de ces questions examinées ont largement fait progresser la réflexion.

Il nous appartient aujourd'hui de nous tenir informés de l'avancement du PADD (...) dont les premières conclusions ont été présentées lors de récentes réunions publiques et privées.

Deux points préliminaires sont à préciser :

- Le positionnement de notre Association doit se situer dans le stricte champ de compétence qui est le nôtre, à savoir - Biscarrosse Plage et Lac - inclus dans le contexte plus large du "Born"
- Cette étude se base sur une hypothèse de croissance démographique de 30 000 habitants supplémentaires à l'horizon 2035 pour l'ensemble du territoire concerné.

I. STRUCTURER LE PROJET DE DEVELOPPEMENT TERRITORIAL

- Fiche orientation N° 1 : Structurer le territoire.

Le Conseil retient deux points essentiels pour Biscarrosse Plage et Lac:

- . Accompagner la forte croissance démographique,
- . Revoir en conséquence la politique de l'habitat et la politique d'équipement, ce qui comprend notamment pour Biscarrosse Plage, la politique de déplacement, de circulation et de stationnement.

- Fiche orientation N° 2 : Adapter la production de logement.

Le secteur Biscarrosse Plage et Lac est particulièrement sensible à cette production et son développement est impacté par la proportion à maîtriser

entre Résidences principale (RP) et Résidences secondaires (RS).

Il paraît au Conseil que cette proportion doit, dans l'idéal et en fonction de critères examinés plus loin, minimiser le parc de R.S. au profit des R.P. à raison de 1/3 pour le premier et 2/3 pour le second.

Cette proportion permet en effet de constituer une véritable base d'un habitat pérenne permettant, en termes d'emplois, de moyens de gestion des structures d'accueil, d'offre commerciale, entre autres, l'édification équilibrée d'un lieu de vie et d'un site touristique de haute qualité disposant de ressources de grandes richesses. De plus cet équilibre, facteur d'harmonie impacte positivement ou négativement, selon qu'il est maîtrisé ou non, le prix du foncier.

- Fiche orientation N° 3 : S'engager dans une stratégie économique de création d'emploi.

Le Conseil de l'APBPL préconise dans ce domaine une Stratégie globale intégrant l'orientation touristique de Biscarrosse Plage et Lac dans laquelle sera pris en compte l'emploi saisonnier, son hébergement voire sa sédentarisation.

Il appuie la création et la coordination d'un réseau facilitant la mise en relation employeurs/main d'œuvre saisonnière.

- Fiche orientation N° 4 : Orientation du développement touristique vers la spécialisation et la complémentarité.

Le conseil est, partie prenante de la totalité des points soulevés dans ce document.

Il insiste tout particulièrement sur :

- . Le développement de la complémentarité entre littoral et rétro-littoral.
- . La réduction progressive de la part de l'hôtellerie de plein air pour le secteur Biscarrosse Plage et Lac.
- . L'aménagement touristique valorisant le capital Nature de ce même ensemble.
- . La mutation des campings intégrés aux espaces urbains.
- . La création de service améliorant l'accès aux sites touristiques et à l'hébergement pour les séjours courts (complémentarité SNCF/VELO/TC).
- . La mise en œuvre d'un Observatoire de l'économie touristique permettant de répertorier plus précisément encore l'offre en hébergement et en équipement.

II. ASSURER UN DEVELOPPEMENT INTEGRE, EN LIEN AVEC LES CAPACITES D'ACCUEIL DU TERRITOIRE

- Fiche orientation N°6 : Utiliser le foncier de manière plus économe d'ici 2035.

Dans l'éventualité d'un objectif chiffré arrêté, visant à réduire la consommation foncière résidentielle, le cas spécifique de Biscarrosse Plage et Lac enserré dans une forêt domaniale et bordé par l'océan, constitue une nécessité et implique d'agir sur les formes urbaines de ce contexte balnéaire, tout en respectant les prescriptions du GIP Littoral Aquitain qui alertent sur les risques d'une urbanisation galopante contraire à la recherche d'un équilibre harmonieux entre densification et relocalisation éventuelle

- Fiche orientation N° 7 : Agir sur les formes urbaines et promouvoir un idéal vers « un mode d'habitat plus qualitatif »

Dans ce domaine le Conseil est également spécialement attentif et retient l'idée non autoritaire d'un encadrement du développement urbain en harmonie avec les « Trames, verte et bleue ».

Il adhère pleinement à l'engagement pour une « Charte urbaine, architecturale et paysagère en accompagnement de l'évolution des formes urbaines de l'agglomération de Biscarrosse Plage et Lac.

- . Principe de composition d'ensemble ;
- . Principe de valorisation de l'identité locale, d'insertion paysagère et de performance environnementale. Pour inciter à la production d'une architecture plus identitaire, tout en restant abordable, dans des formes traditionnelles (grand volume et jardin) pouvant aussi concerner l'habitat collectif. (Exemple : grande maison séparée en deux, trois ou quatre appartements).

- Fiche orientation N° 8 : Développer des mobilités plus respectueuses de l'environnement.

L'incitation à la pratique de modes actifs de déplacement (marche, vélo) dans le cœur de Biscarrosse Plage ou en bordure de Lac doit résulter de l'aménagement d'aires de stationnement en périphérie des sites.

Des méthodes douces telles que des offres de services alternatifs à la voiture doivent être mise en œuvre pour désengorger les zones d'habitat devenues saturées et invivables en périodes estivales et limiter les trafics incompatibles avec la densité des usagers.

- Fiche orientation N° 9 : Renforcer les équipements sur les principales polarités.

Cette fiche est déclinée par les suivantes.

- Fiche orientation N° 10 : Traduire les dispositions de la Loi Littoral.

La limitation des extensions de l'urbanisation dans les espaces proches des rivages est une vraie mesure sur laquelle il convient d'être fortement attentif.

Elle met en cause l'équilibre entre les coûts de protection de ces espaces et pourrait être à l'avenir à comparer avec les coûts de relocalisation. {Des Enquêtes sont en cours et des Commissions nationales sont en charge de cette réflexion à l'échelon hexagonal}. Les critères du P.L.U. doivent être intégrés à ces réalités.

La préservation de la « bande des 100 mètres » doit être respectée et est seule de nature à garantir notamment la protection des zones dunaires.

Celle des espaces naturels remarquables et des espaces boisés significatifs notamment en périphérie du Lac est tout aussi essentielle.

Il paraît enfin sage d'encadrer le développement des installations de loisir et de tourisme dans ces limites prévues par la Loi.

III. MENAGER ET VALORISER LES RESSOURCES NATURELLES DU TERRITOIRE

- Fiche orientation N° 11 : Préserver et valoriser le réseau de Trame verte en fonction du niveau de sensibilité.

Hiérarchiser la protection des éléments constitutifs de cette Trame est, du point de vue du Conseil, une des priorités et passe par l'identification :

- . Des dunes boisées ou non boisée (à protéger de toute construction)
- . Des forêts, des dépressions humides, des massifs dunaires (en valorisation raisonnée tenant compte de leur fonction de protection de l'environnement).

- . Des « landes permanentes » et des peuplements de feuillus disséminés dans le massif sylvicole.

Il importe également de définir les écosystèmes de moindre importance au contact des zones urbanisées pouvant être récupérées pour des extensions maîtrisées et de toute façon, sous condition.

- Fiche orientation N° 11 bis : Préserver et valoriser le réseau de la Trame bleue (idem)

Une hiérarchie identique est à réaliser sur cette Trame.

- . Zones humides et lagunes associées au réseau hydrographique en vue d'une protection stricte (prévention entre autre des transferts de polluants)

La gestion des impacts humains et urbains sur le cycle de l'eau qui alimentent cette Trame bleue concerne bien évidemment les adhérents de l'APBPL et passe par :

- . La limitation de l'imperméabilisation des sols,
- . La maîtrise des ruissellements d'eau pluviale par une gestion rigoureuse et un traitement de ces eaux pluviales sur parcelle avant rejet sur la voirie, afin d'améliorer l'état global de la Trame bleue.

La restauration des cours d'eau « effacés » par l'urbanisation est une mesure qui doit préserver des inondations et sollicite notre vigilance.

- Fiche orientation N° 12 : Valoriser le capital-nature en fonction de la capacité des milieux naturels à résister aux pressions :

Cette valorisation passe par des aménagements encadrés dans les secteurs d'espaces naturels sensibles (ENS), afin de concilier tourisme, économie et protection de la nature et la sanctuarisation des secteurs les plus remarquables.

- Fiche orientation N° 13 : Gérer au mieux la ressource en eau du territoire.

Tant par les prélèvements que par les rejets, chaque adhérent représenté par notre Conseil est concerné, et, par une meilleure attention à la gestion des eaux pluviales, peut garantir une qualité accrue des eaux nécessaires à la vie dans la Cité.

Les conditions de préservation et d'usage des lacs, au regard des objectifs de qualité et d'enjeux sanitaires et économiques, sont pour nous d'une grande importance et nous appellent à notre sens de la responsabilité.

Nous avons repris une large part des documents de travail élaborés par le SCOT du Born, qui ont nourri notre réflexion en focalisant celle-ci sur notre

« territoire de compétence » c'est à dire Biscarrosse Plage et Lac.

Il s'agit de sujets sur lesquels la sensibilité des membres de l'APBPL est particulièrement en mesure d'exercer, d'une part sa sensibilité mais surtout sa volonté d'agir en responsabilité et en concertation avec les Instances compétentes.

Il convient au surplus d'être particulièrement attentif au caractère singulier des territoires pris en compte dans le SCOT du Born qui, s'ils doivent manifester s'apprécier en termes de complémentarité, n'en demeurent pas moins vecteurs de centre d'intérêts parfois divergents.

Cette relative hétérogénéité se traduit souvent par des propositions de solutions émanant d'organismes animés par des courants techniques, sociologiques, politiques divers, pouvant orienter les préconisations présentées dans des directions divergentes voire diamétralement opposées qui, loin de susciter la cohérence, portent plutôt à la confusion.

A cet égard, notre Conseil appelle instamment à toujours plus de clarté et de lisibilité unitaires.

Les personnes désirant s'informer sur l'ensemble du contenu des fiches, touchant notamment à la totalité de la zone géographique couverte par le SCOT du Born, sont invitées à consulter le secrétariat de l'Association".

Afin d'améliorer la diffusion, d'alléger les frais postaux de l'association, merci aux adhérents qui possèdent une adresse mail de bien vouloir la communiquer à apbpl40@gmail.com