



PLAN LOCAL D'URBANISME DE BIARROTTE

Projet d'Aménagement et de Développement Durables

- PLU approuvé le 19 décembre 2007
- 1^{ère} Modification approuvée le 23 juillet 2013
- 1^{ère} Mise en compatibilité approuvée le 9 mars 2022

PRÉAMBULE

*Une innovation :
le P.A.D.D.*

Les lois relatives à la *Solidarité et au Renouvellement Urbains* (S.R.U.) du 13 décembre 2000 et *Urbanisme et Habitat* (U.H.) du 2 juillet 2003 ont largement modifié le régime juridique des Plans d'Occupation des Sols (P.O.S.) auxquels succèdent désormais les Plans Locaux d'Urbanisme (P.L.U.).

En terme de contenu des P.L.U., les lois S.R.U. et U.H. ont apporté une innovation : le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.).

*L'objectif général
du P.A.D.D.*

Désormais, le P.A.D.D. expose le projet urbain communal et le Règlement en favorise la mise en œuvre.

Le but du P.A.D.D. est de définir les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme en vue de favoriser le renouvellement urbain et de préserver la qualité architecturale, paysagère et environnementale de la commune.

*Globalité
& transversalité*

Dans le cas de Biarrotte, le P.A.D.D. vient notifier les intentions affichées et les pratiques menées depuis déjà plusieurs années par la municipalité en partenariat avec la Communauté de Communes du Seignanx et le Comité de Bassin d'Emploi du Seignanx.

Deux concepts guident les objectifs d'intervention et la méthode sous-jacente :

⇒ **Globalité** afin de développer et d'aménager le territoire communal :

- sous toutes ses formes : commerce, services, environnement, tourisme, urbanisme, habitat, etc.

- en cohérence avec les projets des autres communes membres de la Communauté de Communes du Seignanx,

- en compatibilité avec le futur Schéma de Cohérence Territoriale de l'agglomération de Bayonne et du Sud des Landes.

⇒ **Transversalité** entre les diverses politiques sectorielles dans le but :

- d'assurer la mixité des multiples fonctions et usages,

- de préserver voire d'améliorer le cadre de vie,

- d'associer les acteurs à l'ensemble des démarches afin de concevoir un Projet d'Aménagement et de Développement Durable construit et validé par la pluralité des acteurs locaux.

*Gérer la pression
urbaine*

Biarrotte doit faire face à un important enjeu démographique. En effet, comme l'a démontré le Programme Local de l'Habitat, le Seignanx, dont Biarrotte, doit faire face à la situation de saturation foncière du B.A.B.

Offrir un logement adapté et un cadre de vie agréable aux nouveaux arrivants

La Commune de Biarrotte se doit, par solidarité, d'accueillir les personnes désirant résider dans leur bassin d'emploi.

Cependant, il ne saurait être question de loger des populations dans l'urgence de la demande... l'actualité nous démontrant encore les conséquences désastreuses de mesures prises sans réflexion globale et dans le précipitation.

Biarrotte veut mener une réelle politique de l'habitat afin de gérer les conséquences de la pression démographique de l'agglomération et de la présence d'activités sur la commune :

- ◆ Au niveau du logement en proposant :
 - ⇒ des logements de qualité,
 - ⇒ une offre de logement diversifiée :
 - habitat collectif et individuel,
 - location et accession à la propriété,
 - loyers du marché, intermédiaire et modéré.
- ◆ Au niveau des équipements et services :
 - ⇒ en confortant la place des services publics et marchands,
 - ⇒ en modernisant les équipements culturels, éducatifs et sportifs existants,
 - ⇒ en préservant le cadre environnemental et paysager communal.

2 objectifs

A ce titre, le P.A.D.D. de Biarrotte se donne 2 objectifs principaux :

- ▶ Améliorer le fonctionnement urbain,
- ▶ Pérenniser le cadre de vie communal,

S O M M A I R E

Préambule1**1. AMÉLIORER LE FONCTIONNEMENT URBAIN4***1.1. Poursuivre la restructuration du centre-bourg..... 5*

1.1.1. Recomposer le centre-bourg5

1.1.2. Définir des zones à urbaniser6

*1.2. Constituer un maillage cohérent de quartiers 6*1.2.1. Lier les quartiers du Pont de Darrière et de la La
Lagüe au bourg.....61.2.2. Associer les autres quartiers existant au
développement maîtrisé de la Commune.....6*1.3. Aménager un espace d'activités de qualité 6*1.3.1. Favoriser l'implantation et/ou le développement des
entreprises locales.....61.3.2. Intégrer cet espace économique dans son
environnement7**2. PÉRENNISER LE CADRE DE VIE COMMUNAL 8***2.1. Protéger et valoriser les milieux environnementaux
sensibles et les paysages remarquables..... 9*

2.1.1. Les espaces naturels de qualité 9

2.1.2. Les entités paysagères remarquables 10

2.2. Préserver les espaces agricoles..... 11

2.2.1. Conserver un « outil de travail » suffisant 11

2.2.2. Assurer la pérennité du paysage agricole..... 11

2.2.3. Permettre la diversification des activités 11

Conclusion 12

1. AMÉLIORER LE FONCTIONNEMENT URBAIN

1.1. POURSUIVRE LA RESTRUCTURATION DU CENTRE-BOURG

1.1.1. Recomposer le centre-bourg

La recomposition du centre-bourg a pour objectif d'optimiser et de traiter l'espace interstitiel disponible de part et d'autre de la RD 817.

Contrairement à aujourd'hui, la route nationale doit jouer le rôle d'axe spatial structurant la partie centrale de la commune de Biarrotte.

L'identification du bourg ne sera effective que par une continuité d'éléments urbains fédérateurs entre la mairie et l'église, isolées l'une de l'autre à l'heure actuelle.

De plus, la municipalité souhaite trouver une adéquation entre :

- ▶ la conservation du caractère de village
- ▶ et le développement de la population, des équipements et des services (services publics et marchands) dans le bourg.

- ▶ une plus grande sécurité de circulation
- ▶ et une plus importante animation du village qui utilise l'ensemble des espaces (intérieurs et extérieurs).

Cette recomposition de la partie centrale de la commune de Biarrotte passe par deux orientations générales :

*Motif légitime
et sérieux*

*Mission d'intérêt
général du logement*

♦ Sécuriser la circulation dans le centre-bourg :

L'aménagement de la place centrale de Biarrotte a permis d'associer sur un même espace la mairie, l'école et la salle pluriactivités.

Cependant, une plus grande animation de cette place passe par la mise en sécurité de la RD 12.

En accord avec le Conseil Général des Landes, il conviendrait de dévier la RD 12 entre le nord de la maison Verger et la RD 817 afin de constituer un carrefour giratoire qui permettrait de :

- ⇒ sécuriser les échanges routiers RD 12 / RD 817 / future voie d'accès à la RD 817 de la zone AU de la Grande Gahe,
- ⇒ créer une voie urbaine (ne débouchant plus sur la RD 817) aux abords des équipements publics (mairie, école maternelle, salle pluriactivités, future crèche intercommunale),
- ⇒ marquer l'entrée de ville de Biarrotte et du Seignanx.

♦ Favoriser et organiser la mixité sociale :

Appliquant les prescriptions relatives au logement social de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains et s'appuyant sur le Programme Local de l'Habitat du Seignanx, la commune de Biarrotte et la Communauté de Communes du Seignanx ont décidé de faire face aux problèmes de logement rencontrés sur le Seignanx, notamment en ce qui concerne le logement des jeunes, par les deux mesures suivantes :

Prescription de mixité sociale sur la zone Uhc

- ⇒ Prescription d'un quota minimum de 25 % de logements sociaux lors de la réalisation de tout programme supérieur ou égal à 4 logements. La zone Urbaine d'habitat centrale est concernée par cette obligation au titre des articles L. 123-1-5 alinéa 16 et R. 123-12 alinéa f du code l'urbanisme.

Clauses anti-spéculatives

- ⇒ Définition de clauses anti-spéculatives dans le cadre de la réalisation des programmes d'accession sociale à la propriété.

1.1.2. Définir des zones A Urbaniser

Zones AU dites « fermées »

Compte tenu des besoins en logements définis dans les prospectives menées par le Syndicat Mixte d'études pour l'élaboration et le suivi du Schéma de Cohérence Territoriale (S.Co.T.) de l'agglomération de Bayonne et du Sud des Landes, plusieurs zones A Urbaniser (Camiade, Labedin, Grande Gahe, Église) sont prévues en continuité de la zone urbaine actuelle correspondant au bourg.

Ces zones A Urbaniser seront ouvertes à l'urbanisation suite à la définition d'un projet d'aménagement cohérent de l'ensemble de la zone et à son classement en zone U, à l'occasion de prochaines modifications ou révisions du P.L.U.

1.2. CONSTITUER UN MAILLAGE COHERENT DE QUARTIERS

1.2.1. Lier les quartiers du Pont de Darrière et de La Lagüe au bourg

Zones Uhp

De part leur situation géographique, ces quartiers ont vocation à se densifier, notamment lorsque le réseau

d'assainissement collectif les irriguera, en respectant toutefois le mode d'urbanisation traditionnelle (habitat non collectif) de la Commune de Biarrotte, c'est-à-dire un parcellaire minimum de 1500 m².

1.2.2. Associer les autres quartiers existants au développement maîtrisé de la commune

Outre le Pont de Darrière et La Lagüe, la commune de Biarrotte comprend deux quartiers traditionnels façonnés au sein d'un environnement rural :

- ⇒ *La Croix de Husté*, sur la VC 1,
- ⇒ *Les Hitons* sur la RD 12,

1.3. AMENAGER UN ESPACE D'ACTIVITES DE QUALITE

1.3.1. Favoriser l'implantation et/ou le développement des entreprises locales

Actuellement, la Commune de Biarrotte compte plusieurs corps de métiers relevant de l'artisanat dispersés sur toute la commune.

Ce projet vise à offrir aux artisans locaux un espace bien desservi (RD 817 et proximité de la RD 12) leur permettant de développer leur activité en toute sécurité et sans créer de conflits avec les populations résidentes.

Cette zone artisanale serait un espace économique complémentaire au Parc d'Activités du Seignanx.

Ce projet serait à élaborer en concertation avec la Communauté de Communes du Seignanx qui est compétente en matière de développement économique.

1.3.2. Intégrer cet espace économique dans son environnement

L'objectif est d'aménager ces espaces, en partie de propriété communale, de part et d'autre de la RD 817, aux lieux-dits Thum et Moran. Ces sites s'intègrent dans le projet d'aménagement de développement durable de la Commune et du territoire car :

- ⇒ sont bien desservis par les grandes infrastructures (RD 817, RD 12) qui irriguent le Seignanx mais aussi le bassin de vie du Bas-Adour,
- ⇒ se situent à 400 mètres de bourg c'est-à-dire à une distance qui permet de limiter les déplacements habitat/travail tout en étant bien distincts (coupure verte assurée par les espaces boisés des ruisseaux de Maisonnave et du Cout) afin de préserver le cadre de vie communal.

Précisons dès à présent que :

Zone AU dite
« fermée »

- ⇒ l'impact sur l'environnement de cet espace sera étudié plus précisément dans le cadre de la modification ou la révision du P.L.U. qui permettra l'ouverture à l'urbanisation sur la base d'une projet d'aménagement d'ensemble de la zone AU,
- ⇒ un aménagement des accès existants sera étudié en conséquence du trafic supplémentaire généré afin maintenir la fluidité de la RD 817 et de permettre un accès sécurisé.

⇒ les moyens de lutte contre l'incendie concernant ce secteur sont

- un poteau incendie branché sur une canalisation diamètre 150, situé au carrefour RD 817 / chemin du *Thum* permettant au Service Départemental d'Incendie et de Secours d'intervenir rapidement et efficacement,
- si besoin, les réserves d'eau de *Bédorède* et de *Dizabau*.

2. PÉRENNISER LE CADRE DE VIE COMMUNAL

2.1. PROTÉGER ET VALORISER LES MILIEUX ENVIRONNEMENTAUX SENSIBLES ET LES PAYSAGES REMARQUABLES

2.1.1. Les espaces naturels de qualité

- ◆ Préserver les boisements dans les zones de plateaux et de pentes :

La présence des boisements sur les plateaux et les pentes joue un rôle écologique important car la forêt de versant participe de manière non négligeable à la lutte contre différents phénomènes :

- La forêt évite, entre autre, l'effondrement des versants et la perte des terrains pour les propriétaires. Elle évite également l'effondrement des talus et le comblement accidentel des cours d'eau. En effet, elle participe au maintien des versants dont l'armature interne est constituée par le système racinaire des arbres. Les dénivelés (de 48 mètres à 12 mètres) associés aux fortes pentes (5 à 16 %) accentuent les risques d'érosion liés à la pente.
- La forêt diminue la vitesse de ruissellement de l'eau de pluie et fixe une partie de cette eau qui sera utilisée par la végétation. Ce phénomène diminue la quantité d'eau dans les cours d'eau, les fossés et les canaux qui peuvent être déjà saturés par un évènement pluvieux d'intensité plus ou moins importante. La forêt permet de manière indirecte mais non négligeable d'éviter les inondations

ou du moins de diminuer l'intensité de celles-ci, lorsqu'elles sont inévitables.

- La forêt participe à la protection des ruisseaux contre la pollution de l'eau (nitrates, phosphates, pesticides, etc.) induite par le lessivage du plateau. Cette pollution est caractéristique de l'activité agricole située sur le plateau et en particulier des sols laissés nus l'hiver plus sensibles aux fortes pluies hivernales.
- La forêt participe à la préservation des ruisseaux du comblement par les matières grossières (sable, argiles, etc.) issues également du lessivage du plateau. Ces matières que l'on appelle « M.E.S. » (Matières En Suspension) décantent une fois dans les canaux provoquant une diminution de la profondeur des ruisseaux. L'évacuation de l'eau se fait difficilement favorisant ainsi les inondations.

- ◆ Conserver les boisements humides :

Les boisements humides possèdent un rôle protecteur commun aux boisements de plateau et de pentes. En outre, ces boisements jouent un rôle non négligeable sur le fonctionnement du bassin versant dans sa globalité.

En effet, de nombreuses communes voisines sont soumises à des inondations dues à la présence des Barthes de l'Adour (Biaudos, Saint-Laurent-de-Gosse, Saint-Martin-de-Hinx) ou des zones humides associées au Marais d'Orx (Saint-André-de-Seignanx). Le débit des cours d'eau et des canaux de ces communes dépend en partie de

l'alimentation du réseau hydrographique de Biarrotte. Les boisements humides fixent une partie de l'eau et évitent de transférer des quantités d'eau supplémentaires dans des secteurs aval déjà touchés par les inondations. C'est ce que l'on appelle la « désynchronisation des crues » par rétention de l'eau et diminution de la vitesse du courant.

2.1.2. Les entités paysagères remarquables

◆ Le paysage de plateau :

Le paysage de plateau se caractérise par des étendues importantes de terres consacrées à l'agriculture avec des prairies, de l'élevage et des cultures dont la principale est le maïs. Ce paysage agricole évolue en même temps que la saison du maïs. En effet, l'été offre un paysage plutôt fermé malgré la présence des prairies alors que le printemps, l'automne et l'hiver offrent de vastes étendues ouvertes ponctuées par les boisements mixtes de feuillus et de résineux.

En dehors du bourg qui concentre l'essentiel de la circulation, l'habitat est dispersé et éloigné de la route renforçant la prédominance des espaces naturels et agricoles.

Les espaces naturels sont représentés par les boisements denses mais dispersés et souvent en limites de parcelles. La diversité des boisements est un élément caractéristique de Biarrotte. En effet, on distingue les boisements artificiels et naturels. Les boisements naturels sont pour la plupart mixtes avec une proportion de feuillus et résineux très variable ce qui accentue la variété des paysages avec les saisons. Par rapport à l'axe de perception

*Projet de sentier
Bourg - Bédorède*

que constitue la RD 817, on peut noter que le paysage de la traversée du « bourg » est fortement marqué par l'alignement de platanes dont la masse végétale se « détache » des parcelles agricoles. Les parcs des châteaux composés de futaies de chênes et les plantations de futaies de pins sont moins visibles mais participent à la perception boisée de la Commune.

◆ Le paysage de vallon :

Les vallons se caractérisent par une végétation très dense qui limite le champ de vision et surtout le déplacement. Depuis le plateau, les cours d'eau, situés dans les talwegs, sont aisément repérables grâce aux boisements qui les accompagnent.

On distingue sur Biarrotte deux types de vallons dans le paysage ; les talwegs boisés repérables depuis le plateau, les vallons plus larges et plus profonds du Toupie, de l'Ynis et de l'Arcan. Tous ont, en commun, des boisements denses et en particulier on peut remarquer l'ensemble boisé des vallées du Toupie et de l'Ynis, surmontées par la butte de Houn Salade, qui constitue l'un des plus beaux ensembles de la Commune.

◆ Le paysage ouvert de la vallée de l'Ynis et du plan d'eau de Bédorède :

La retenue collinaire de Bédorède est une exception dans le paysage biarrotais. Ce plan d'eau, facilement visible en bordure de la RD 12, offre un panorama intéressant. Les boisements situés sur les pentes qui cernent le plan d'eau apportent un élément supplémentaire à la qualité du paysage. Un projet de cheminement piétonnier autour de ce lac puis en lien avec le bourg est à l'étude.

2.2. PRÉSERVER LES ESPACES NÉCESSAIRES A L'ACTIVITÉ AGRICOLE

2.2.1. Conserver un « outil de travail » suffisant

Protéger un pilier majeur de l'économie communale

L'enquête agricole a démontré que l'agriculture tient une place importante au niveau de l'économie biarrottaise.

Il convient donc de veiller à préserver une zone agricole suffisante permettant son maintien voire son développement.

Le rôle des collectivités locales

Ainsi, il apparaît important que les collectivités locales (commune de Biarrotte et Communauté de Communes du Seignanx), via le droit de préemption que leur délègue la Société d'Aménagement Foncier et d'Établissement Rural (S.A.F.E.R.), contribuent à maintenir l'activité économique que constitue l'agriculture.

2.2.2. Assurer la pérennité du paysage agricole

En sus du maintien de la fonction économique, la préservation de l'agriculture permet aussi d'assurer la pérennité du paysage agricole qui constitue l'un des atouts du cadre de vie communal.

2.2.3. Permettre la diversification des activités

La préservation d'un espace agricole de qualité passe par le maintien et la culture des terres mais aussi par les possibilités de diversification des exploitations via l'accueil à la ferme (gîtes ruraux, chambres et tables d'hôtes, vente directe) et l'agri-tourisme (camping à la ferme, promotion des produits du terroir, des modes de vies locaux et de l'architecture du bas-Adour landais liée au développement des activités de promenade - sentiers pédestres du Seignanx - et de pêche).

La commune de Biarrotte et la communauté de communes du Seignanx favorisent le développement des énergies renouvelables notamment via la délimitation, sur la partie graphique du règlement, de zones destinées à la production d'énergies renouvelables.

C O N C L U S I O N

*Les ambitions
du P.A.D.D.*

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable de Biarrotte se donne plusieurs ambitions :

- ▶ être un outil de référence et d'aide à la décision pour les responsables locaux dans le cadre de la mise en œuvre du P.L.U.,
- ▶ favoriser le développement d'initiatives de qualité à partir des potentialités locales dans le domaine économique, social, touristique et environnemental,
- ▶ engager les initiateurs de projets locaux dans une politique volontariste de gestion qualitative de l'espace,
- ▶ organiser le partenariat entre la commune, les autres collectivités locales, les acteurs socio-économiques et l'État,
- ▶ mettre les projets communaux en accord avec les orientations définies par la politique intercommunale de la Communauté des Communes du Seignanx, le Schéma de Cohérence Territoriale et le Programme Local de l'Habitat du Seignanx.

*La nécessaire
appropriation locale
du P.A.D.D.*

⇒ de préserver voire d'améliorer le cadre de vie communal,

La réussite de la mise en œuvre du Projet d'Aménagement et de Développement Durable nécessite sa connaissance par la population et l'ensemble des acteurs locaux.

Cet objectif passe par leur association durant toute la démarche.

C'est pourquoi, deux principes ont guidé l'élaboration de ce projet : **la concertation et le partenariat.**

*Les orientations
du P.A.D.D.*

Ainsi, il s'agit principalement :

- ⇒ d'anticiper et de gérer l'accueil progressif de nouvelles populations en terme de logements et d'équipements publics,