

HORS-SÉRIE #1

2021

Au cœur des projets



**SEIGNOSSE
À VENIR**



Édito

Seignosse à Venir. C'est le nom que nous avons choisi afin d'incarner notre nouvelle stratégie en matière d'urbanisme et d'aménagement. En partie basée sur les travaux de Seignosse 2030, cette dernière a pour objectif d'intégrer l'aspect environnemental à l'ensemble de nos projets.

Cette stratégie s'articule ainsi autour d'une nouveauté : la Charte Architecturale, Environnementale et Paysagère. Celle-ci permettra d'offrir un cadrage global en matière d'urbanisme et viendra notamment enrichir la modification du PLUi en cours. Elle mettra également à disposition des cahiers pratiques à destination des particuliers et professionnels afin que chacun participe à sa mesure à la poursuite d'une politique d'aménagement partagée.

Seignosse à Venir. C'est également 4 projets phares nécessaires au bon développement de notre commune. Cœur de Penon et Plan Plage Bourdaines, côté Océan, et les projets Cœur de Bourg et Etang Blanc, côté Seignosse Bourg. À travers ces 4 aménagements, nous souhaitons donner une nouvelle vision plus équilibrée et plus ambitieuse, susceptible de répondre aux besoins actuels et aux défis de demain, en intégrant l'ensemble des secteurs de la commune.

Vous l'aurez compris, la démarche « Seignosse à Venir » ne fait que commencer. Elle a vocation à s'enrichir encore de nos échanges et de vos réflexions afin de construire ensemble un avenir durable et partagé pour Seignosse. Ce Hors-Série, qui en appellera d'autres, vous permettra cependant d'en découvrir les prémices...

Pierre Pecastaings
Maire de Seignosse

De Seignosse 2030 à Seignosse à venir



Notre commune s'articule autour de trois cœurs de vie : le Bourg, centre historique où se sont concentrés les équipements publics et les commerces ; la Station balnéaire développée dans les années 70 et marquée par une forte saisonnalité ; enfin la Forêt de pins, créant à la fois une coupure et un lien entre ses deux entités urbaines.

Élaboré sur la période 2017-2020, le projet Seignosse 2030 avait pour principale ambition de rénover la Station balnéaire à travers quatre axes d'intervention :

- La requalification du cœur de Station, et en particulier le Forum et la place Castille
- La réhabilitation de la Lette du Penon aux Bourdaines,
- La création d'une liaison cyclable de l'océan à l'intérieur des terres et l'aménagement d'un point nature au niveau de l'Étang Blanc
- Une volonté d'accompagner les copropriétés de la Station dans leur rénovation.

« Intégrer les évolutions climatiques et s'y adapter »

Le constat

Aujourd'hui, il apparaît crucial de faire évoluer le projet Seignosse 2030 sur plusieurs aspects. Tout d'abord, les aménagements du littoral doivent intégrer les changements climatiques et les phénomènes naturels auxquels il ne s'agit plus de s'opposer, mais plutôt de s'adapter. Les problématiques de migration dunaire et d'érosion côtière doivent ainsi peser dans la conception des futurs programmes. Par ailleurs, il faut que le Bourg trouve sa place et son rôle dans la structuration de notre territoire, en lien avec la rénovation de la Station.



Plan vélo

Le schéma cyclable est une compétence portée par MACS. La communauté de communes investit sur les itinéraires principaux reliant essentiellement les villes ou pôles d'intérêts communautaires.

La mairie souhaite aller plus loin en lançant une réflexion globale sur les aménagements cyclables primaires et secondaires à réaliser et permettre ainsi l'élaboration d'un plan pluriannuel d'investissement sur la durée du mandat. La commune travaille à des aménagements forts et sécurisés sur un total de 23 km répartis sur 14 axes identifiés. Ainsi, les services techniques municipaux étudient la possibilité de sécuriser des routes importantes comme l'avenue de Lenguilhem ou encore l'ouverture d'une piste cyclable entre le bourg et les Bourdaines.

L'objectif est double :
- offrir plus de sécurité et de confort aux utilisateurs
- encourager l'utilisation du vélo pour les trajets domiciles / travail en plus de la pratique loisir déjà bien répandue.



**ATELIERS AVEC LES HABITANTS
ET MISE EN ROUTE DÈS 2022**

Une charte pour tous



Le choix d'établir une charte architecturale, paysagère et environnementale vient à la confluence des projets Cœur de Bourg et Cœur de Station. La charte a pour rôle d'identifier les spécificités de ces deux cœurs de vie, pour y développer des projets respectueux de l'identité des lieux, et articulés entre eux.

Initiée dès l'automne 2020, la charte architecturale, environnementale et paysagère représente un enjeu de cohérence et de qualité pour le développement de la Commune. Il apparaissait donc logique que la Charte s'intéresse aux projets issus de Seignosse 2030, et s'attache à les adapter aux nouveaux objectifs municipaux. Elle comprendra un « cahier habitant », proposant des recommandations spécifiques pour guider les particuliers dans la conception de leurs maisons individuelles. Elle comportera également un « cahier professionnel » : il s'adressera aux promoteurs et lotisseurs, afin d'établir un cadre pour la conception des programmes immobiliers ; il éclairera également les syndicats de gestion pour l'entretien des copropriétés.

La Charte contiendra en outre une **feuille de route**, destinée à la commune, pour les choix d'aménagements des espaces publics. Elle définira les grandes orientations de Seignosse à venir, afin de garantir leur cohérence : plan-plage des Bourdaines, projet Cœur du Penon, point nature de l'Étang Blanc et projet Cœur de Bourg.

Fin prête pour 2022

Le lancement de la charte a tout d'abord nécessité de retenir un bureau d'études spécialisé dans les domaines de l'architecture, du paysage, de l'environnement et de la stratégie territoriale. Désigné début 2021, le cabinet Christophe BROICHOT a analysé le territoire seignossais et élaboré un diagnostic, permettant de préciser les défis pour son devenir. Cette étude s'est poursuivie sur l'été 2021 par le partage de ce diagnostic avec les citoyens, et la co-construction des enjeux du territoire.

Un premier atelier a été organisé le 6 juillet dernier avec des groupes d'habitants, qui ont travaillé sur les thématiques du Paysage, de l'Architecte et du Cadre de vie. Un deuxième atelier se tiendra le 23 novembre prochain, pour échanger sur le projet, et notamment le contenu des deux cahiers HABITANTS et PROFESSIONNELS. La publication de la charte est prévue pour la fin d'année 2021.



La charte définit les grandes orientations des projets Seignosse à venir

Plan-plage des Bourdaines

Projet Cœur du Penon

Point nature de l'Étang Blanc

Projet Cœur de Bourg

23/11/21

UN DEUXIÈME ATELIER SE TIENDRA LE 23 NOVEMBRE PROCHAIN, POUR ÉCHANGER SUR LE PROJET, ET NOTAMMENT LE CONTENU DES DEUX CAHIERS PARTICULIERS ET PROMOTEURS.



LA PUBLICATION DE LA CHARTRE EST PRÉVUE POUR LA FIN 2021

Le Plau-plage des Bourdaines



Le projet du plan-plage des Bourdaines s'étend de la salle du Tube - Les Bourdaines à l'aire de sports et loisirs, et de l'avenue Chambrelent à l'entrée de plage.

Les enjeux pour ce secteur sont tout d'abord d'ordre environnemental. Il s'agit d'intégrer la dynamique dunaire et la protection des milieux fragiles dans les aménagements.

Cela passe par :

- un important chantier de désimperméabilisation des zones de stationnement, dans un triple objectif :

- Améliorer la gestion des eaux pluviales en favorisant l'infiltration
- Participer à la réduction des îlots de chaleur produits par les revêtements enrobés
- Limiter les coûts annuels de désensablement pour la collectivité, en laissant un espace de respiration plus important à la dune, propice à une renaturation spontanée.

- des actions de sensibilisation à la préservation de l'environnement, par la qualité de l'information et de la signalisation, à portée pédagogique.

Le secteur est également concerné par des enjeux liés à la mobilité. L'objectif est de reculer le stationnement pour réduire la pression sur les milieux dunaires. Le projet va proposer de nouvelles zones de stationnement autour de l'avenue Chambrelent. Les stationnements conservés en pied de dune auront une vocation essentiellement résidentielle.

Le projet permettra l'apaisement de la circulation automobile, par une plus grande place laissée aux piétons et deux-roues non motorisés. Une nouvelle continuité piéton/cycle, reliant les Bourdaines au Penon, sera créée en parallèle de la vélodyssée.

Enfin, le projet s'attachera à rénover et moderniser les équipements publics présents dans le quartier des Bourdaines.

Au niveau de la plaine des sports, les équipements sportifs obsolètes seront retirés, et de nouveaux aménagements sportifs, adaptés aux besoins actuels, seront installés. Le Club House des Bourdaines sera conservé : l'objectif est de le maintenir en fonctionnement, tant que l'ensablement de son pourtour est stabilisé ; les investissements réalisés seront donc mesurés, la durée de vie de ce bâtiment ne pouvant être garantie à long terme.

Les espaces publics autour de la salle Le Tube - Les Bourdaines seront rénovés, de même que les accès techniques nécessaires à son fonctionnement.

Une équipe de maîtrise d'œuvre a été désignée pour travailler sur ce site. Elle agira en partenariat avec le bureau d'études, chargé de l'élaboration de la Charte, dans un souci de cohérence entre les projets du territoire. Les études de conception du projet devraient se dérouler jusqu'à la fin de l'année 2021.

Un constat partagé

Notre station balnéaire a été construite dans le cadre des besoins actuels des habitants et des estivants. Elle a mis en lumière les problématiques urbaines auxquelles elle est confrontée. Les espaces publics sont engorgés, les sols sont très minéraux, en rupture avec l'écrin naturel dunaire. Les circulations piétonnes et cyclables sont peu liées au territoire en rapport aux pratiques actuelles. L'accès à la plage n'est pas loin d'être évident quand on ne connaît pas les lieux. L'espace dégradé en pied de dune, et marqué par

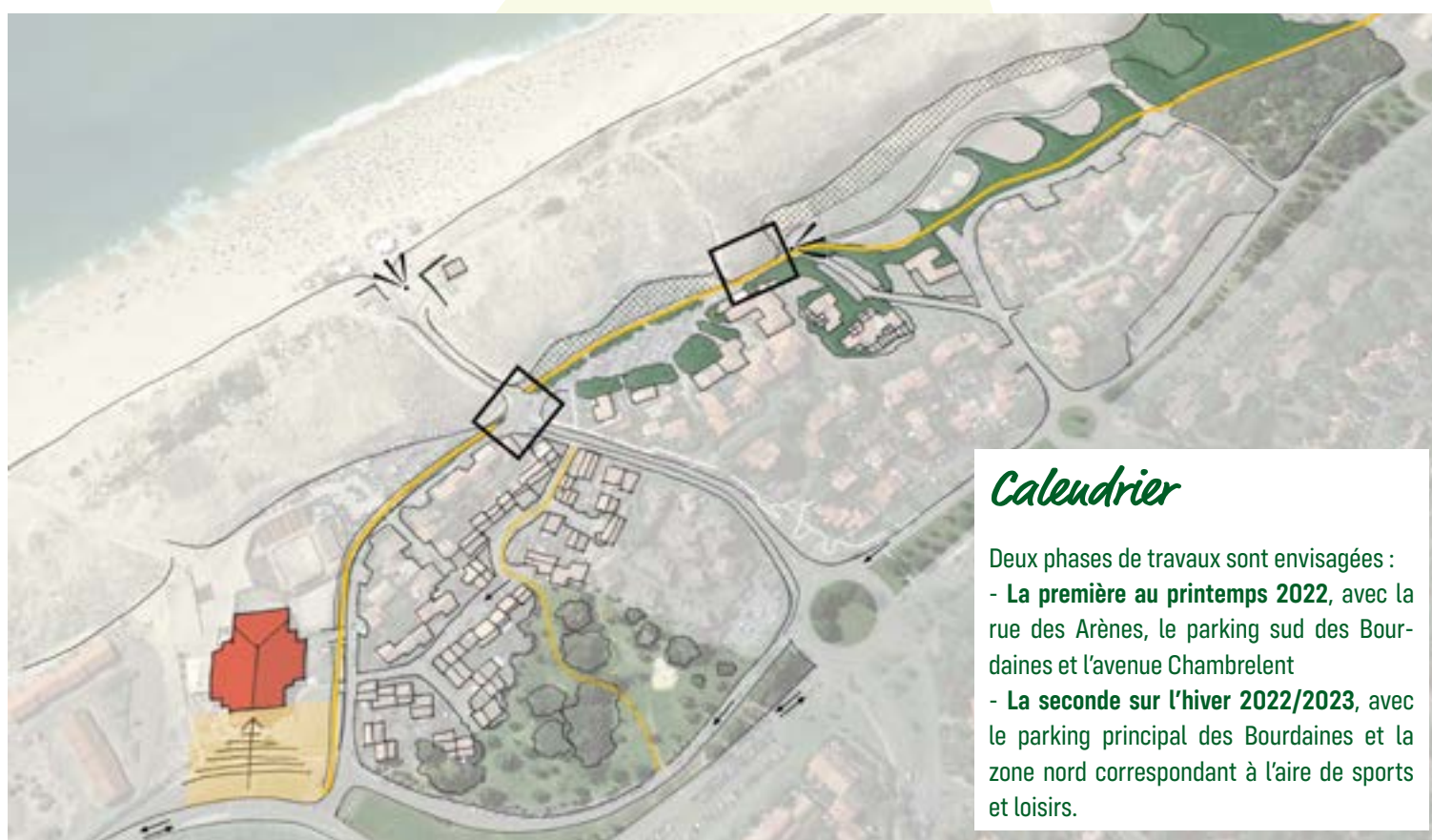


Le projet Seignosse 2030 avait pour ambition de proposer une nouvelle organisation du Cœur de la Bourdaine, en le reconstruisant sur place, et d'élargir les immeubles situés sur sa frange nord. Néanmoins, le projet (déficit d'opération important) et urbains (densité élevée) ne correspond pas aux engagements de la nouvelle charte. Il faut prendre en compte les enjeux environnementaux.

« Des espaces engorgés en rupture avec le cadre de vie »

Avis de spécialistes et d'usagers

Une équipe d'architectes et d'urbanistes a été désignée pour travailler sur ce site. Elle agira en partenariat avec le bureau d'études, chargé de l'élaboration de la Charte, dans un souci de cohérence entre les projets du territoire. Les études de conception du projet devraient se dérouler jusqu'à la fin de l'année 2021.



Calendrier

- Deux phases de travaux sont envisagées :
- La première au printemps 2022, avec la rue des Arènes, le parking sud des Bourdaines et l'avenue Chambrelent
 - La seconde sur l'hiver 2022/2023, avec le parking principal des Bourdaines et la zone nord correspondant à l'aire de sports et loisirs.



Mettre en scène le parvis du Tube



Marquer les entrées



Un solidifié ?



Laisser une bande de migration



Renforcer la couverture végétale



Créer un chemin protégé



Renforcer les effets de seuil

Réunion publique

Une rencontre avec les habitants s'est déroulée à l'automne 2021, afin d'échanger sur les premières pistes du projet, et de s'assurer de leur adaptation aux usagers. Une seconde réunion publique sera organisée début 2022, afin de présenter le projet.



LA FINALISATION DES TRAVAUX EST PRÉVUE POUR LE PRINTEMPS 2023



LE PROJET FINAL SERA PRÉSENTÉ EN RÉUNION PUBLIQUE EN FIN 2022

...s années 70', et n'est plus adaptée
...ts. Un certain nombre d'études ont
...quelles la Station est aujourd'hui
...vieillissants et traités de manière
...ans lequel s'inscrit la Station. Les
...sibles et sous-dimensionnées par
...ge, depuis l'office de tourisme, est
...lieux. Enfin, le Forum constitue un
...une très forte saisonnalité.



...répondre à ces problématiques, en
...Station. Il s'agissait de recomposer
...argir la place Castille, en décalant
...oins, de par ses impacts financiers
...ification importante), ce projet ne
...e municipalité, et doit évoluer pour
...x actuels.

...és, vieillissants,
...tre naturel »

Message

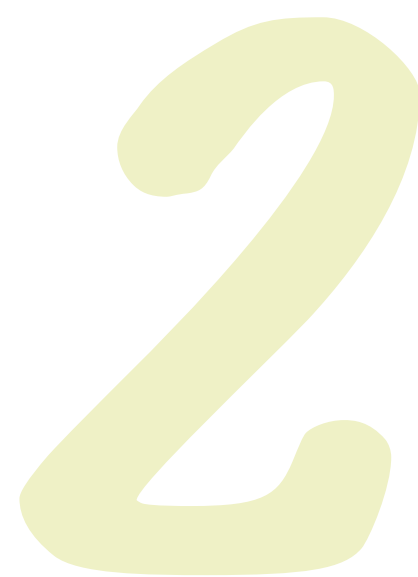
...mandatée pour accompagner la
...s le cadre d'une mission d'Assis-
...e de cette mission, la commune
...ustrie des Landes la réalisation
...u plus juste le volet commercial
...erçants.

...venue le 8 juillet dernier sous le
...également eu lieu le 23 juillet,
...ation.

...erçants et les habitants ont été
...uivront le 30 novembre à 18h, en
...forum d'approfondissement du
...n publique en fin d'année.



Le Cœur du Penon



La nouvelle mouture du projet Cœur du Penon a pour ambition de rénover la station tout en intégrant et anticipant les risques littoraux. À travers ce projet, la Commune de Seignosse tente de mieux anticiper les problématiques du recul du trait de côte et de mouvements dunaires, pour proposer un aménagement vertueux et durable. Il s'agit également de proposer un projet compatible avec les prescriptions de la loi Littoral.

L'organisation urbaine actuelle de la station sera donc questionnée, et notamment la place de la voiture, à proximité de la plage. L'opportunité de maintenir certains bâtiments, actuellement situés au plus proche de la dune, sera également soulevée, et des perspectives de relocalisation étudiées. Le nouveau projet s'organise autour de 4 nouvelles orientations.

RENFORCER LES DEUX PLACES MAJEURES, AUX VOCATIONS DIFFÉRENTES



L'entrée du Penon sera requalifiée grâce à la création d'un plateau partagé au niveau du carrefour de l'Office de tourisme. La place Gentille sera aménagée en place végétalisée et pourra accueillir le marché. La place Castille sera ouverte sur la dune. Le pied de dune sera renaturé et animé par des activités réversibles, actives en saison. Enfin, le cœur de station accueillera une grande « allée » piéton/cycle, qui reliera ces deux places.

CONFORTER LA TRAME VÉGÉTALE EXISTANTE



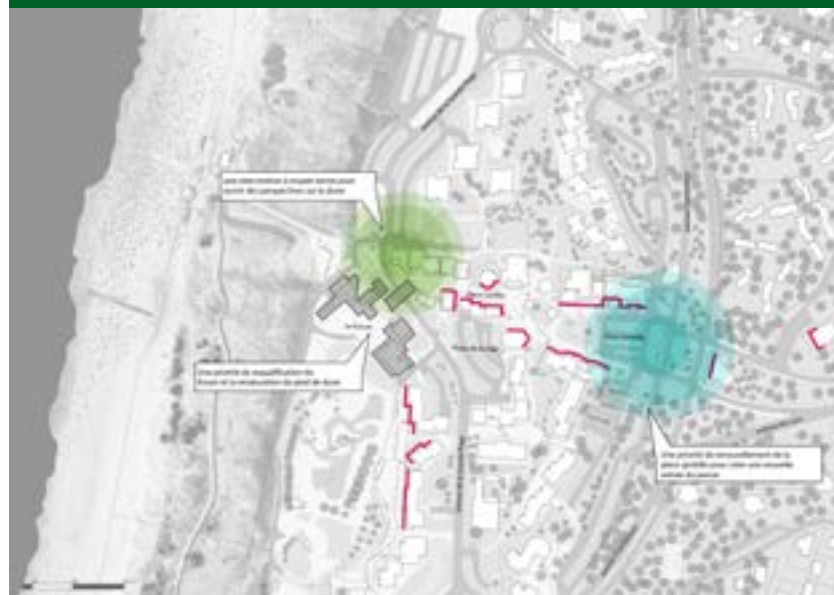
La station est marquée par une dynamique végétale est-ouest qui sera renforcée, depuis les Halles jusqu'au pied de dune. Le projet valorisera également les trames végétales existantes sur un axe nord-sud, pour apporter de la qualité paysagère et de la lisibilité aux cheminements piétons. Le couvert forestier de l'avenue Chambrelent sera préservé et valorisé, comme marqueur de l'entrée du Penon.

CRÉER DE LA PERMÉABILITÉ DANS LES DÉPLACEMENTS PIÉTONS AUTOUR DE L'AXE CENTRAL



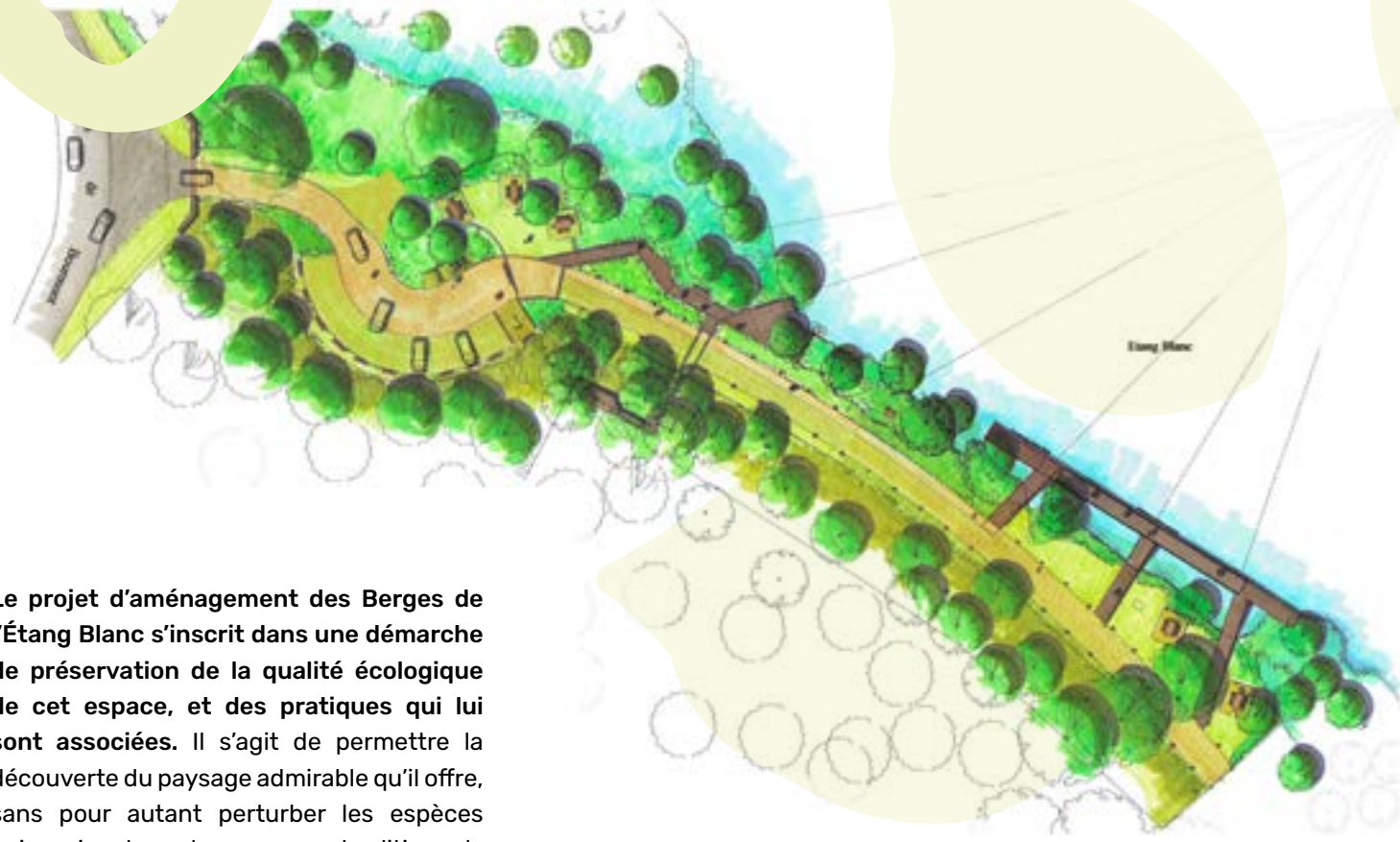
Le projet comportera des liaisons transversales multiples pour améliorer la perméabilité du Cœur du Penon. Une rampe végétalisée sera créée afin d'assurer une continuité directe entre la place de Castille et l'entrée de plage, pour ouvrir le Penon sur la dune.

ASSURER DES TRANSITIONS ENTRE DES ESPACES URBAINS DE DIFFÉRENTES NATURES



Le nouveau projet se focalise sur le renouvellement de la place Gentille, pour créer une entrée rénovée du Penon, avec un programme de construction adapté. Les fonctions urbaines de la place Gentille seront à cette occasion repensées. Le projet comprendra des surfaces commerciales, dans une juste mesure. Le projet intègre également la requalification du Forum et l'ouverture de la place Castille sur la dune.

3 Les Berges de l'étang blanc



Le projet d'aménagement des Berges de l'Étang Blanc s'inscrit dans une démarche de préservation de la qualité écologique de cet espace, et des pratiques qui lui sont associées. Il s'agit de permettre la découverte du paysage admirable qu'il offre, sans pour autant perturber les espèces qui y vivent ou les usagers traditionnels (chasseurs et pêcheurs) qui participent à sa protection.

Ainsi, le projet a pour ambition de **requalifier l'entrée du site**, par la désimperméabilisation de la voirie et une réorganisation des stationnements. Des aménagements sous forme de platelages en bois faciliteront **l'exploitation pédagogique du milieu**. Le ponton sera rénové et mis aux normes **handi-pêche**. Enfin, la **création d'une cabane** est envisagée, dans l'esprit des palombières, pour proposer un point de vue différent sur le plan d'eau.

De par les enjeux environnementaux du site, ces aménagements vont nécessiter des procédures réglementaires relativement longues.

Concertation en cours

Le projet est porté par le syndicat Géolandes, qui en assure la maîtrise d'ouvrage. Un maître d'œuvre a été désigné pour concevoir les aménagements à mettre en place. Une concertation a déjà été initiée auprès des usagers des lieux, mais également avec les organismes de protection de l'environnement qui en ont la gestion.



AUTOMNE

UN TEMPS D'ÉCHANGE AVEC LES HABITANTS EST PROGRAMMÉ LE 9 DÉCEMBRE PROCHAIN, À 18H30, EN SALLE DE RÉCEPTION MAURICE RAVAILHE, POUR PRÉSENTER LE PROJET.

Le Cœur du Bourg mérite lui aussi une attention. Ce constat : sa configuration actuelle n'est plus aujourd'hui nécessaire d'engager une réflexion sur les commerces de proximité et habitat. Par conséquent, ce projet a été confié au bureau d'études chargé de la programmation.

La rénovation du Bourg débutera par le traitement de la plaine des sports. Les deux écoles de Seignosse ont été désignées pour accompagner le projet.

Un véritable Cœur de Bourg prendra forme en intégrant le pôle de services municipaux, l'ancien coworking, ainsi que le parc de la mairie.

Ce Cœur de Bourg accueillera des résidences avec une offre de logement diversifiée, et notamment un logement des Seignossais. Il s'organisera autour de la mairie et constituera la future armature naturelle du quartier le long du parc de la mairie ; puis il est entièrement entouré par le Chêne. Sa réouverture, et l'évasement ponctuel de sa capacité à absorber les eaux pluviales de la commune. Le projet Cœur de Bourg aura également pour ambition de bâtir des bâtiments naturels qui le composent, et lui confèrent son caractère.

L'enjeu : un équilibre à trouver

Seignosse est confrontée à deux phénomènes qui ne cessent d'augmenter, alors que la nécessité de préserver l'environnement n'a jamais été aussi prégnante. C'est pourquoi chacun trouve à se loger, tout en préservant son cadre de vie.

Le projet Cœur de Bourg aura pour ambition de créer un cadre urbain de la Commune, entre le centre et la périphérie. Le Cœur de Bourg et les opérations de logements individuels doivent respecter les densités imposées dans le Schéma d'Aménagement Urbain.

Gestion de la densité : le cadre de vie

Dans une logique de préservation de nos espaces naturels, la densité des terrains ouverts à l'urbanisation sur une vingtaine d'hectares, sera modifiée pour adapter le cadre de vie.



La densité existante. Il sera composé de clairières hétérogènes. Sur ce secteur, la Commune souhaite répondre à la demande de logements.



Le Cœur de Bourg

4

attention toute particulière. Vous avez été nombreux à répondre plus aux attentes des usagers. Il est donc prévu un axe de réflexion sur la recomposition du centre Bourg, alliant cohérence, la définition des lignes directrices du projet de la Charte.

Le transfert du groupe scolaire du Grand Chêne vers la zone des deux-étangs sera réuni sur le site des deux-étangs. Un premier axe de réflexion sera engagé par la Commune dans cette première étape.

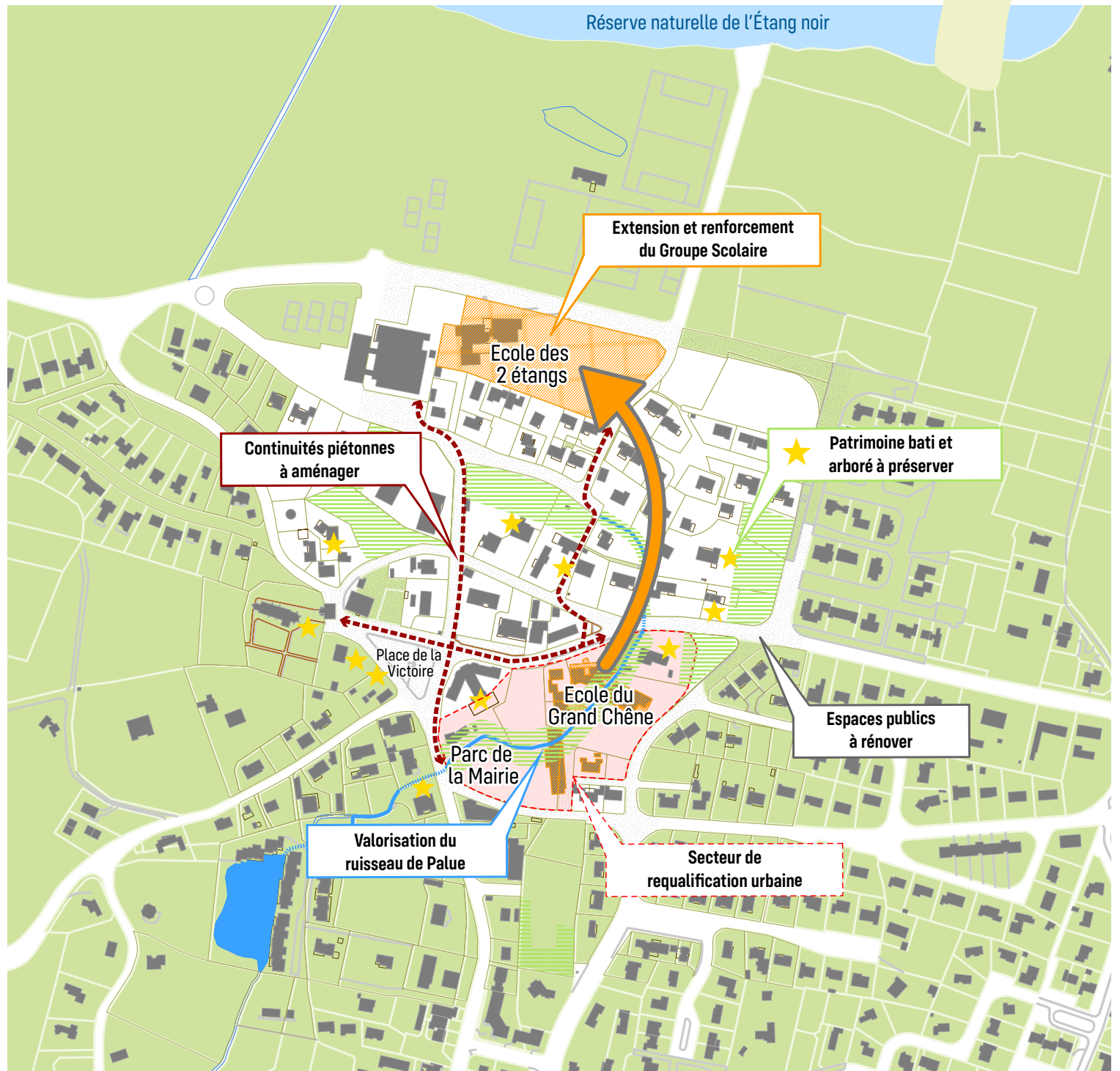
Le lieu et place du groupe scolaire du Grand Chêne, l'ancien bâtiment des « bains douche » et son espace de

avec des rez-de-chaussée commerciaux. Il proposera également du locatif social, pour répondre aux besoins en matière de logement, qui sera dégagé et paysagé, dans le quartier. En effet, son cours est actuellement canalisé et busé, et passe sous le groupe scolaire du Grand Chêne. Ses berges permettront notamment d'améliorer le ruissellement, lors de phénomènes intenses. L'objectif est de valoriser et préserver les patrimoines qui font son identité.

Conserver

Les enjeux apparemment contradictoires : la pression immobilière de limiter l'artificialisation des sols et de sauvegarder la biodiversité. Il faut donc gérer la densification du tissu urbain, pour préserver nos forêts et notre cadre de vie.

Le projet vise à rééquilibrer de manière pertinente le développement du territoire : les programmes d'habitat collectif sur le Cœur de Bourg, et les programmes de logements sociaux en périphérie. Cette répartition permettra en outre de respecter le schéma de Cohérence Territoriale.



Cas de Lenguilhem

En lien avec les enjeux naturels, et de développement raisonné, le programme Seignosse à venir envisage de développer la zone à urbaniser de Lenguilhem, la plus importante, initialement prévue sur un terrain de 12 hectares.



Le maintien en zone constructible de la partie nord de Lenguilhem a été privilégié, car jouxtant un tissu urbain plus dense. Par ailleurs, la partie sud comportait de nombreux enjeux en termes de biodiversité, liés à la présence de zone humide. Sur ce périmètre ainsi redéfini, une nouvelle orientation d'aménagement et de programmation est en cours de réalisation. Elle définira les modalités de desserte et d'organisation du bâti, ainsi que les densités maximales autorisées.

Ce futur quartier sera conçu en lien avec la nature environnante, en préservant les boisements existants, et en réalisant de nouvelles plantations confortant la végétation. Le projet vise à répondre aux besoins en logement des Seignossais, en alliant location et accession à la propriété.



PRINTEMPS

LES ÉTUDES PRÉALABLES PERMETTANT DE DÉFINIR LE PROJET CŒUR DE BOURG SERONT LANCÉES DANS LE COURANT DE L'ÉTÉ 2022. LA CONCEPTION DU PROJET FERA L'OBJET D'UNE DÉMARCHÉ DE CO-CONSTRUCTION AVEC LES HABITANTS ET LES ACTEURS DU TISSU ÉCONOMIQUE.

Modification du PLUi

Le projet Cœur de Bourg va nécessiter une modification du PLUi. Elle aura pour objet de réduire la zone à urbaniser de Lenguilhem, et de redéfinir sa composition urbaine. Elle déterminera en outre de nouvelles règles visant à gérer de manière différenciée la densification de son territoire. La densification du tissu urbain sera privilégiée sur le Cœur de Bourg, qui regroupe l'essentiel des services à la population. Deux secteurs de densification seront ainsi définis, avec des règles décroissantes à mesure que l'on s'éloigne du centre. Les quartiers périphériques seront quant à eux protégés par des règles visant à limiter la densification.

La modification du PLUi aura également pour objectif de définir des règles de mixité sociale en zone urbaine. Dorénavant, 25% de logements sociaux locatifs devront être créés dans les programmes de 16 logements et plus (zones U), jusqu'à présent seules les zones à urbaniser (zones AU) étaient concernées par la création de logements sociaux. Il s'agira de la seconde modification du PLUi, cette procédure sera engagée fin 2021, et devrait se dérouler tout au long du 1^{er} semestre 2022. Elle fera l'objet d'une enquête publique, dans le courant du printemps 2022, avec pour objectif une approbation en Conseil Communautaire à l'automne 2022.

La plateforme
www.participez.seignosse.fr

Véritable outil de partage et d'échange, la plateforme **www.participez.seignosse.fr** centralise l'ensemble des informations relatives aux quatre grands projets urbains qui constituent « Seignosse à venir ». Parmi ces projets, ceux déjà lancés ont une rubrique dédiée, dans laquelle on retrouve des informations sur l'avancement du projet et les différentes étapes de la démarche de concertation (questionnaires, forums, etc.).