



REVISION N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

PHASE 1-DIAGNOSTIC TERRITORIAL/EIE/ENJEUX

REUNION DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

11 Mars 2024



DEROULEMENT

- Introduction Madame le Maire
- Les objectifs de la révision du PLU approuvé en 2017/Rappel
- 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

LES OBJECTIFS DE LA RÉVISION DU PLU

Délibération du 27 mars 2023

- Répondre aux besoins de la population en termes de logements, d'équipements publics.
- Fixer un nouveau cadre de développement communal en lien avec la qualité du cadre de vie de Biscarrosse.
- 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.

LES DIFFERENTES ETAPES DE LA REVISION

Délibération
27/03/2023

Réunion
publique
Comité
pilote
12/2023

07/2024

05/2025

06/2025

Fin2024

PPA 03/2024

RAPPORT DE PRESENTATION

ÉTAT INITIAL
ENVIRONNEMENT
DIAGNOSTIC SOCIO
ECONOMIQUE
ENJEUX TERRITORIAUX
**ANALYSE DE LA
CONSOMMATION
FONCIERE**

JUSTIFICATIONS DES
CHOIX
JUSTIFICATIONS DES
REGLES
EXPERTISE
ENVIRONNEMENTALE
RESUME NON
TECHNIQUE

PADD – débat
en conseil
municipal

PROJET
D'AMENAGEMENT
ET DE
DEVELOPPEMENT
DURABLES

OAP

ORIENTATIONS
D'AMENAGEMENT
ET DE
PROGRAMMATION

REGLEMENT
GRAPHIQUE ET ECRIT

PLAN DE ZONAGE
REGLEMENT ECRIT
Zones U, AU, A et N

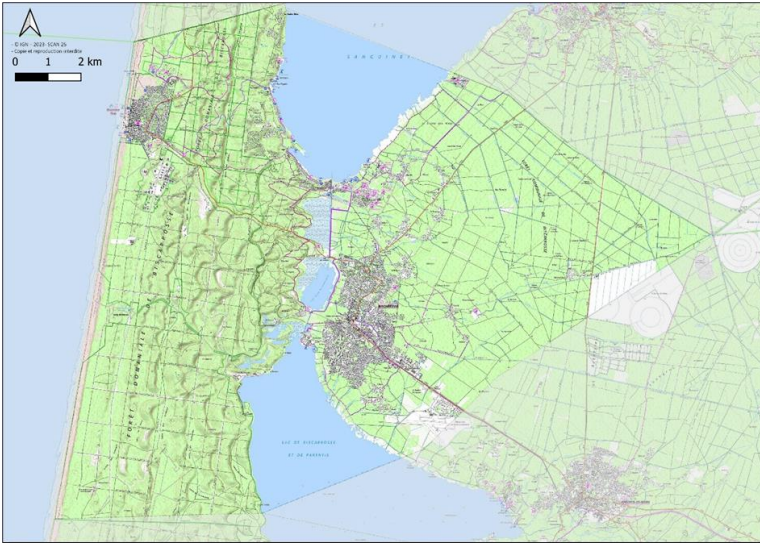
Phase Administrative :

- **Arrêt du projet**
& Bilan de la concertation
- Avis des Personnes
Publiques Associées
- Enquête publique
- Rapport du
commissaire enquêteur
- Modifications du projet
de PLU après enquête
- **Approbation du PLU**

CONCERTATION EN CONTINU

- Phase 1
Balades urbaines Nov 2023
Réunion publique Déc 2023
- Phase 2
Ateliers
Réunion publique
- Phase 3
Réunion publique

La commune de Biscarrosse



- Biscarrosse fait partie de la Communauté de Communes des Grands Lacs (7 communes- plus de 30 000 habitants)
- Intercommunalité regroupée avec la Communauté de communes de Mimizan qui dispose d'un SCoT commun, le SCoT du BORN (13 communes- plus de 42 000 habitants)



Données de cadrage

Territoire du BORN

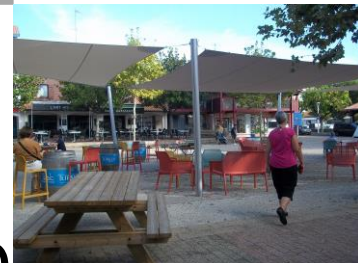
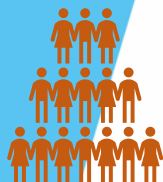
- 2 intercommunalités
- 13 communes
- 1254,4 Km²
- 42 099 habitants en 2020
- 34 hab/km²



Une situation géographique favorable pour une commune connectée et attractive

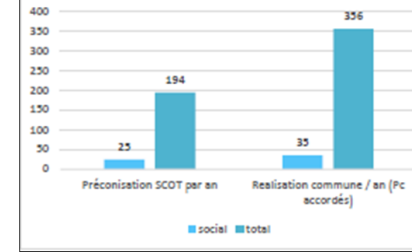
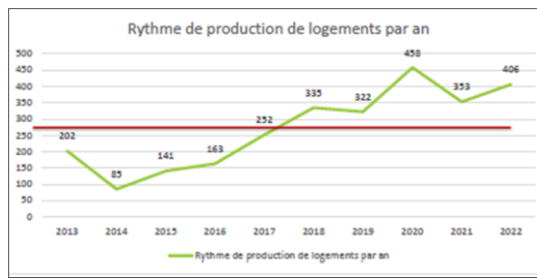
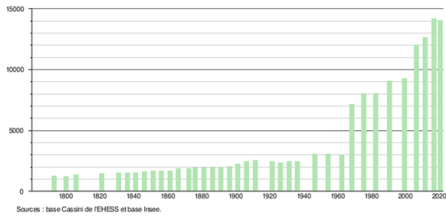
- Un maillage de voies départementales qui relie la commune aux autres polarités du territoire intercommunal
- Une connexion directe à l'A63 (Bordeaux) par la RD 652
- Une liaison Est Ouest qui permet de relier le centre-ville au secteur Plage par la RD146
- Une façade littorale de 15 km connectée au réseau de lacs intérieurs (10 000 ha) et un massif forestier (67% du territoire communal) qui constituent son attractivité touristique
- Un « espace de vie du quotidien » défini dans le SRADDET Nouvelle Aquitaine
- Une histoire marquée par l'activité aéronautique (hydravion) implantée grâce à ses surfaces en eau pour les essais en vol





Les chiffres-clefs du territoire





Population

- Baisse légère de la population (13950)
- 38% de la population a plus de 60 ans en 2020 alors que ce taux était de 30,4% en 2012.
- 15% pop entre 30 et 44 ans

Habitat

- 12363 unités dont 57 % de résidences principales et 38% de résidences secondaires
- 504 logts sociaux recensés
- 60% de logements sont des T4 et plus
- 68 % de la production sont des maisons
- 30 % sont des appartements
- 40 % propriétaires et 19% locataires

Emploi

- Taux d'actifs 74%
- Concentration du taux d'emploi 99% (ratio entre le nombre d'emploi dans la zone et les actifs en emploi résidant dans la zone)
- 65% des établissements employant des actifs ont entre 1 et 9 salariés = tissu de petites entreprises

✓ Une commune équilibrée entre pôle d'emplois et fonction résidentielle

✓ Une commune disposant d'un bon niveau d'équipements sportifs

Mobilités

- Déplacements domicile /travail : moins de 200 déplacements vers la CUB
- 85% des actifs se déplacent en voiture
- Les parts modales vélo/marche à pieds = 4% pour chaque mode
- Transports en commun : 2%
- 92% des ménages disposent d'une voiture
- 4,4% des actifs n'utilisant pas les transports travaillent à domicile
- BiscaBus : plus de 36 000 voyages en été 2023, fréquentation en hausse depuis 10 ans de mise en place

Economie touristique-zones commerciales

- 32 000 lits touristiques soit 60% de la capacité d'hébergements des Grands Lacs
- 66% des lits touristiques sont dans l'hôtellerie de plein air et 2% dans hôtels de 2 et 3 étoiles
- 142 ha occupés par les campings
- Le secteur bourg regroupe 38% de la capacité hôtelière de la commune
- 7 ports nautiques

Equipements et services

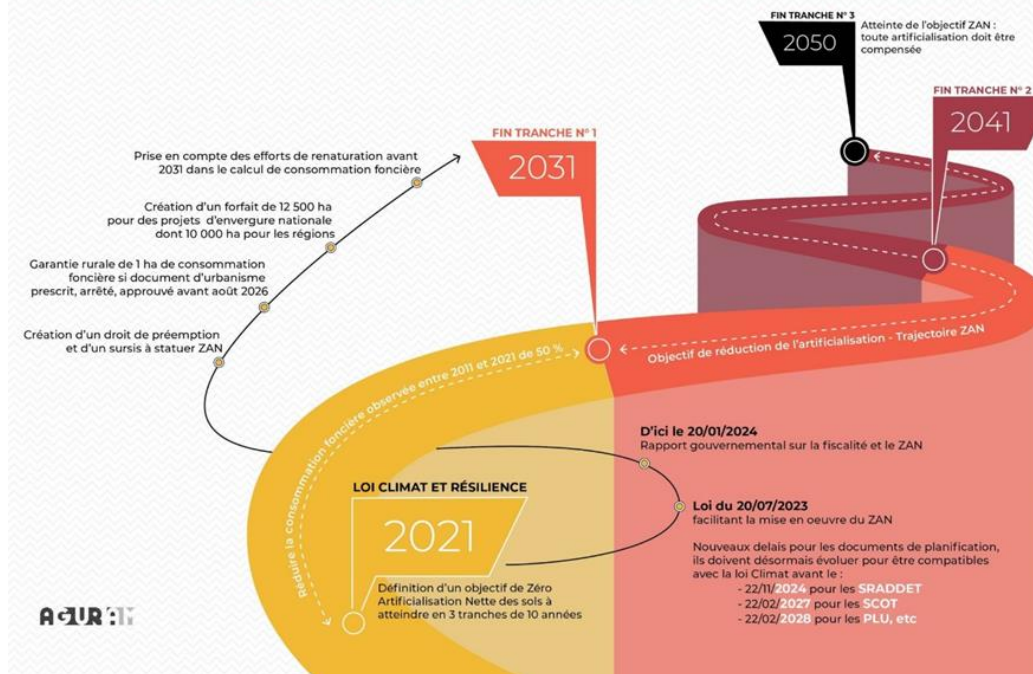
- 4 groupes scolaires
- 2 collèges qui regroupent 820 élèves
- Maison de retraite de 75 lits
- 41 maisons « les senioriales »
- 108 appartements « Villas Vermeil »
- 2 musées
- 2 salles de cinéma
- 64 équipements sportifs
- 60 clubs sportifs
- 7 ports nautiques

Un Plan local de l'habitat à l'échelle des 2 EPCI est actuellement en cours d'étude.

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.

Etude en cours dans les 2 EPCI pour un T.A.D.

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



Le volet foncier

Consommation foncière des 10 dernières années (de 2011 au 1^{er} janvier 2021)

Gisement foncier résiduel



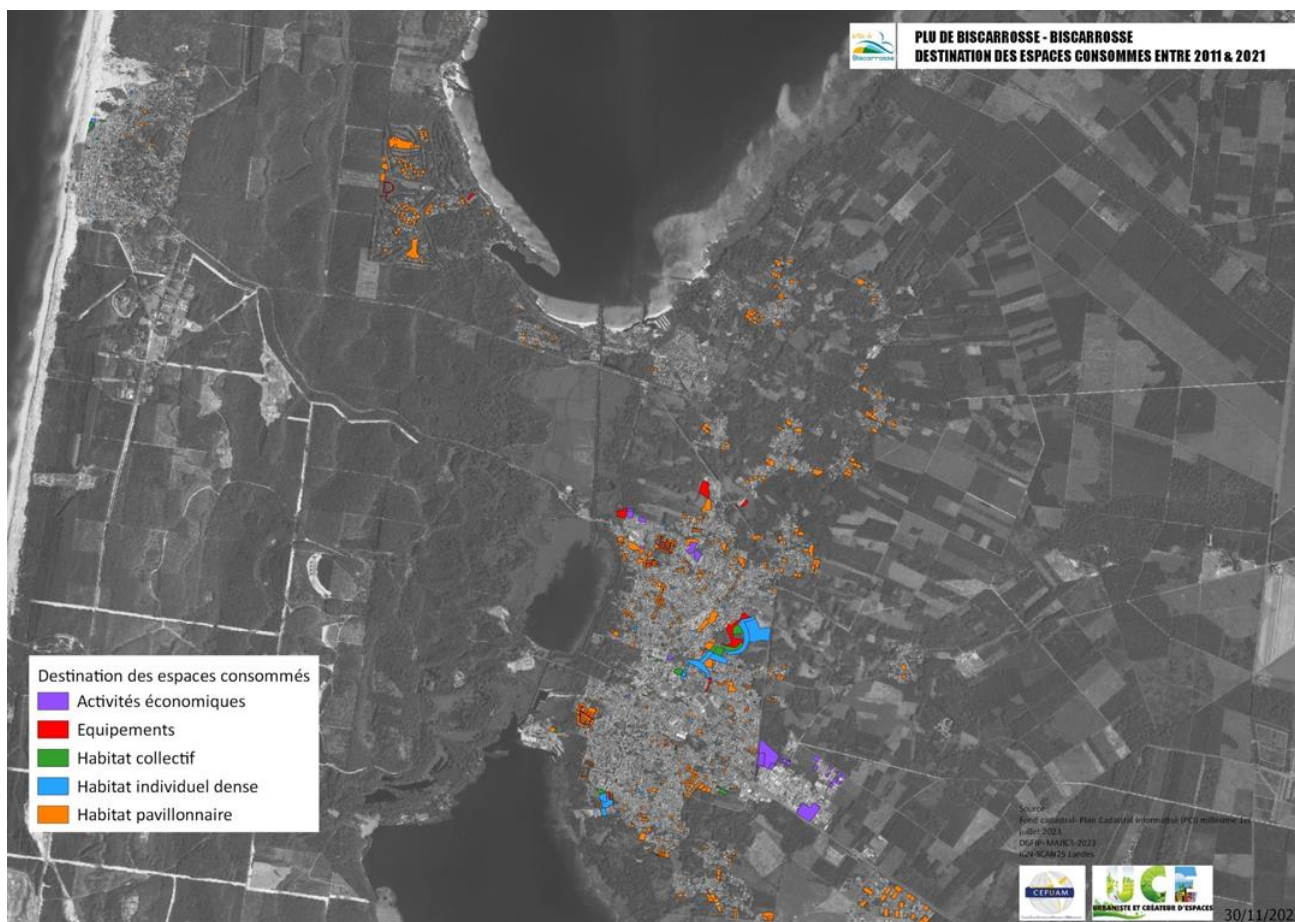
La méthode

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 **Permis de construire** (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'origine fiscale et produite par la dgfip (Direction générale des Finances Publiques) qui permet d'avoir des caractéristiques sur les parcelles, leur nature, les locaux et les propriétaires.

Les résultats

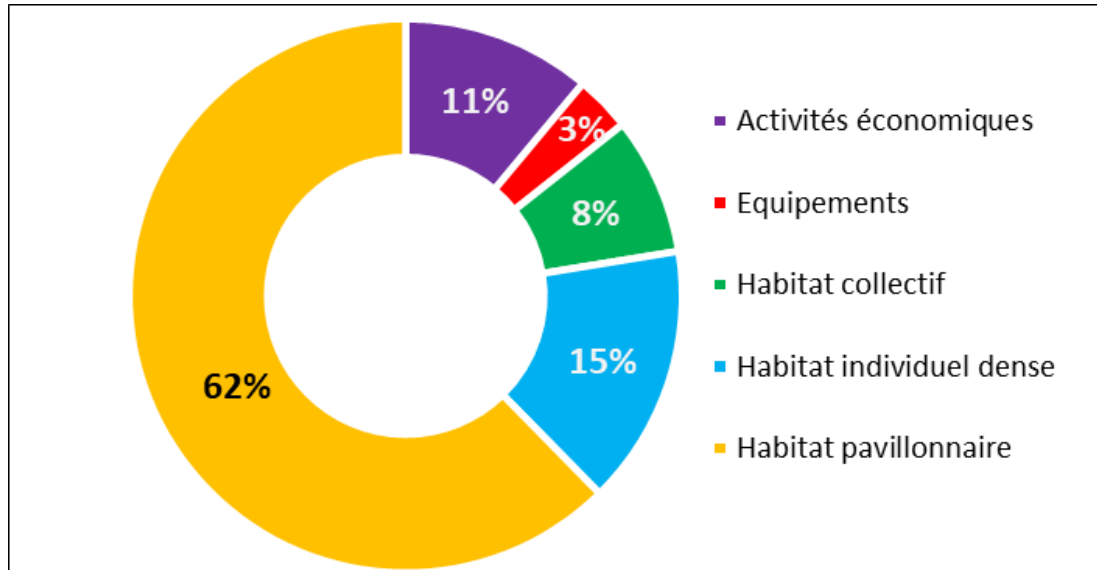


86% des espaces consommés sur le territoire de la commune de Biscarrosse l'ont été au sein ou à la périphérie du bourg. Les espaces forestiers et naturels ont été les espaces les plus consommés (70%) pour accueillir le développement urbain.

13% 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.

1% de la consommation foncière sur le territoire de la commune de Biscarrosse l'a été à Biscarrosse-Plage.

Destination des espaces consommés



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 au sein de 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.

62% des espaces consommés ont eu pour destination la construction d'environ 830 logements pavillonnaires.

Nature des espaces consommés entre 2011 et 2021 (au 1 ^{er} 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	57	53%	767	60%	3
Surface consommée pour l'urbanisation	108	100%	1286	100%	33

108 hectares correspondant aux espaces Naturels, Agricoles et Forestiers ont été consommés. En effet, 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 10,8 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).

Diagnostic de Biscarosse

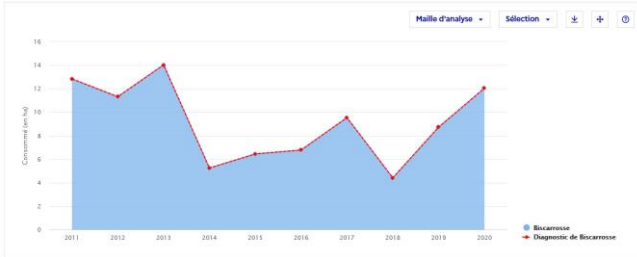
Télécharger mon diagnostic

Surface du territoire: 19 283 ha Période demandée: De 2011 à 2020 Maille d'analyse: Commune

Synthèse Trajectoires Consommation Artificialisation Découvrir POCS GE Zonages d'urbanisme Paramètres

19 283 ha Surface du territoire +91,4 ha Consommation 2011 à 2020

Consommation d'espaces sur le territoire



Comparatif des résultats
 GROUPEMENT/ETAT

= 91,4 ha
 = 108 ha

Nature des espaces consommés entre 2011 et 2021 (au 1 ^{er} 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	57	53%	767	60%	3
Surface consommée pour l'urbanisation	108	100%	1286	100%	33

Le gisement foncier par secteur géographique

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. 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.



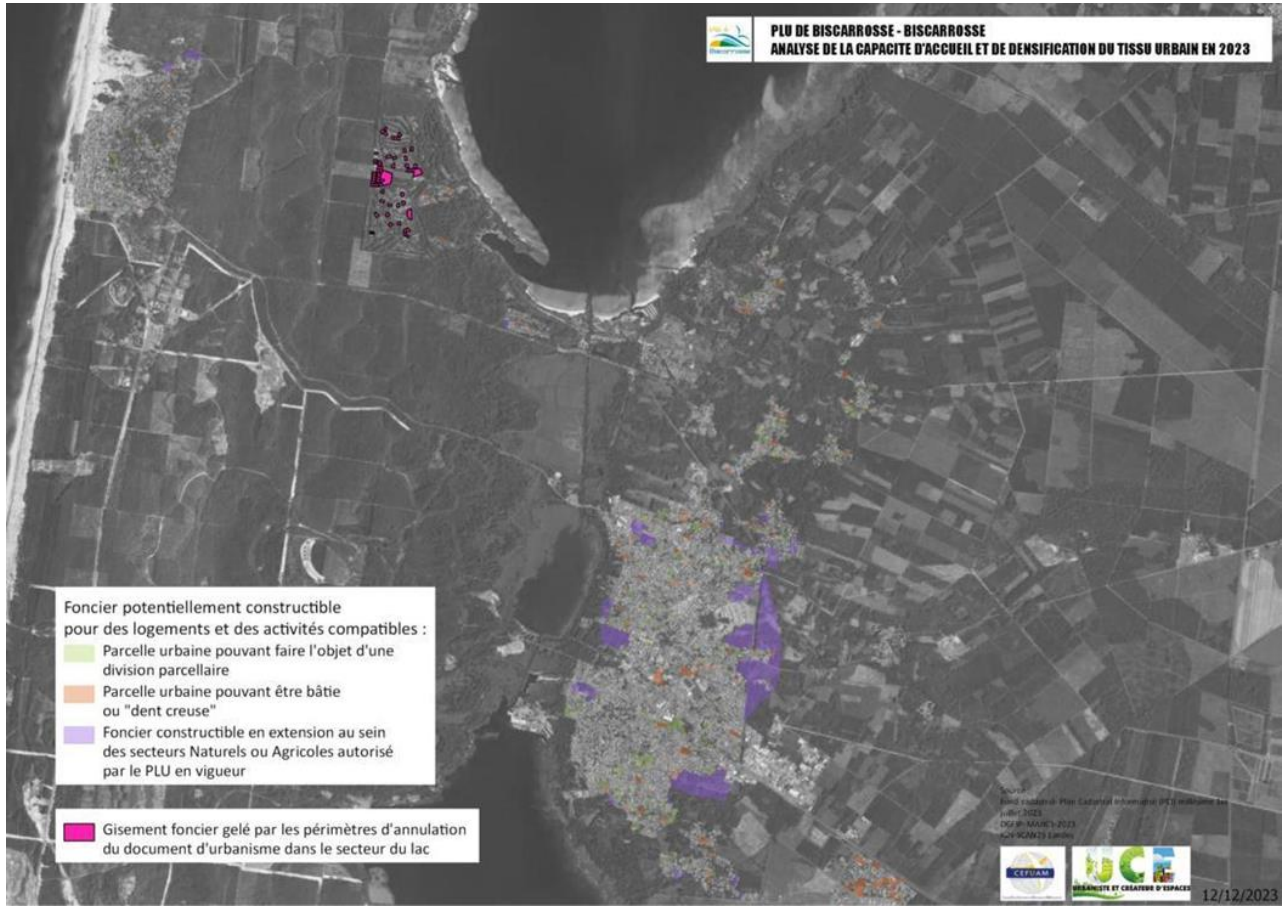





Tableau du gisement foncier (habitat ou zone de mixité urbaine) à Biscarrosse

	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	95,2	
Surface brute	50,9			
Surface globale brute	146,1			

Foncier potentiellement constructible pour des logements et des activités compatibles :

-  Parcelle urbaine pouvant faire l'objet d'une division parcellaire
-  Parcelle urbaine pouvant être bâtie ou "dent creuse"
-  Foncier constructible en extension au sein des secteurs Naturels ou Agricoles autorisé par le PLU en vigueur

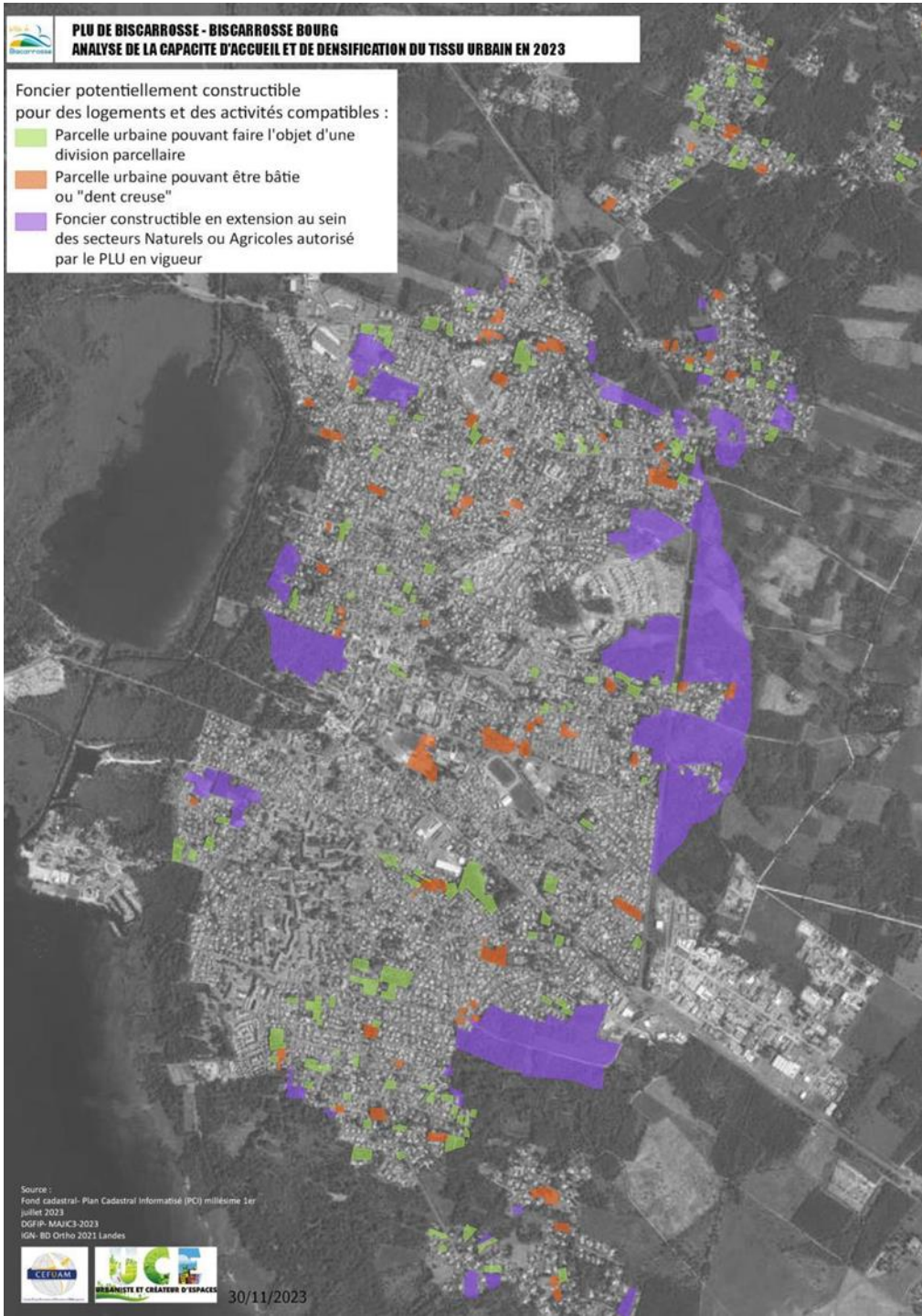


Tableau du gisement foncier (habitat ou zone de mixité urbaine) à Biscarrosse-bourg

	Potentiel de densification et de mutation des		Extension urbaine
	Dents creuses	Divisions parcellaires	Foncier à aménager et constructible
	21,9	24,0	91,7
Surface brute	45,9		
Surface globale brute	137,5		

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

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

Foncier potentiellement constructible pour des logements et des activités compatibles :

- Parcelle urbaine pouvant faire l'objet d'une division parcellaire
- Parcelle urbaine pouvant être bâtie ou "dent creuse"
- Foncier constructible en extension au sein des secteurs Naturels ou Agricoles autorisé par le PLU en vigueur

■ Gisement foncier gelé par les périmètres d'annulation du document d'urbanisme dans le secteur du lac

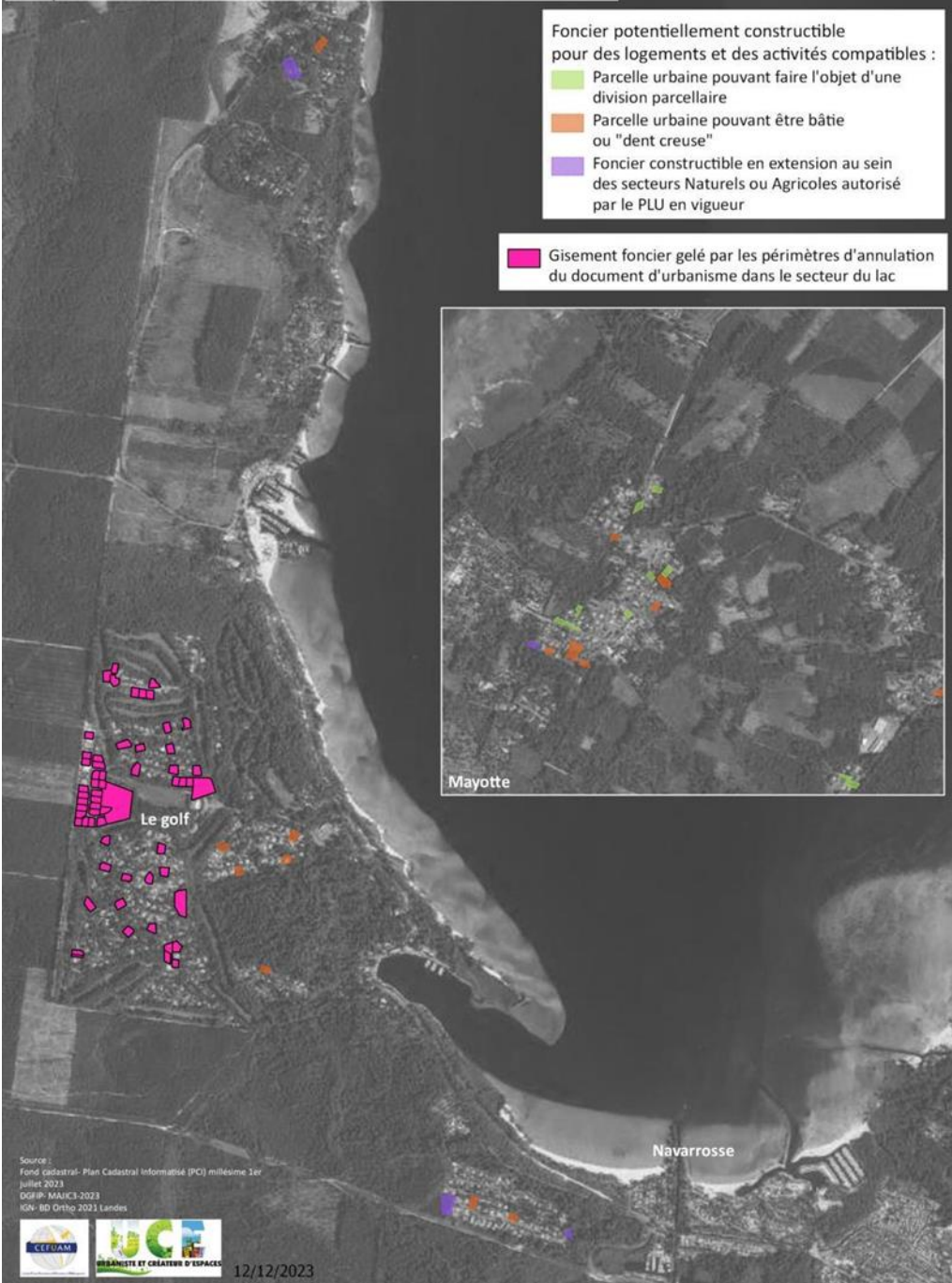
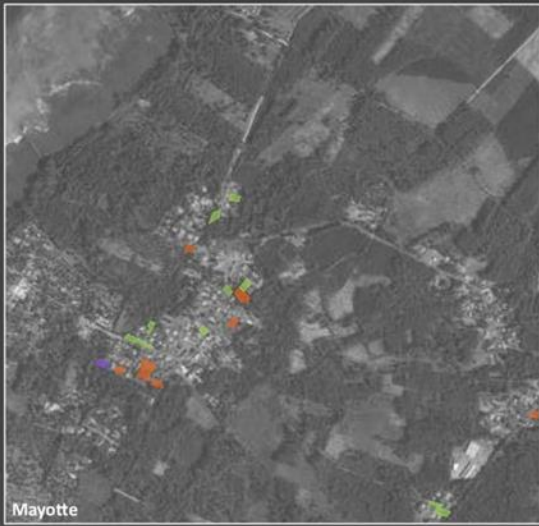


Tableau du gisement foncier (habitat ou zone de mixité urbaine) à Biscarrosse-lac

	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.

Source :
 Fond cadastral- Plan Cadastral Informatisé (PCI) millésime 1er juillet 2023
 Ogr@P- MAJCS-2023
 IGN- BD Ortho 2021 Landes



Foncier potentiellement constructible pour des logements et des activités compatibles :

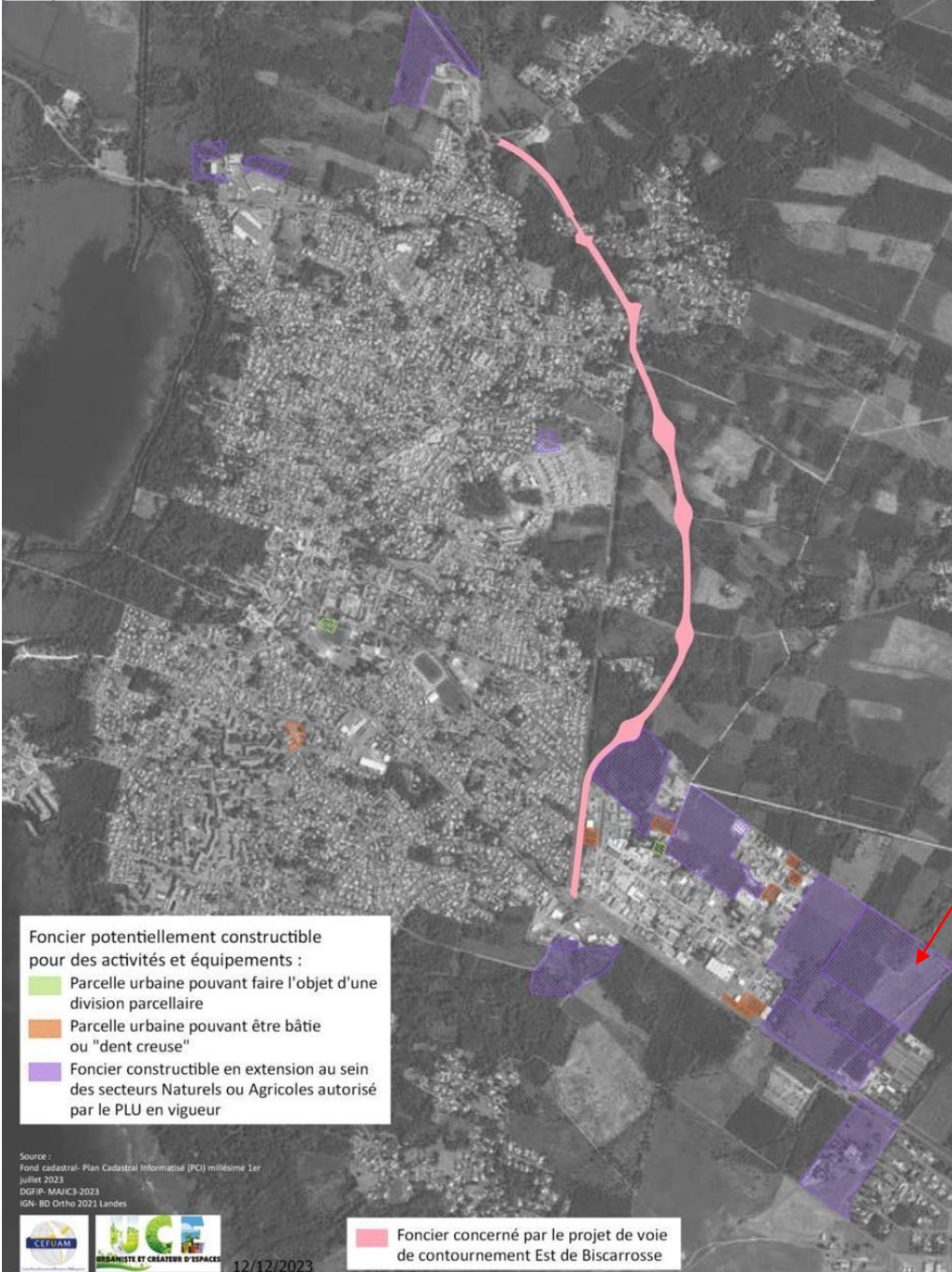
- Parcelle urbaine pouvant faire l'objet d'une division parcellaire
- Parcelle urbaine pouvant être bâtie ou "dent creuse"
- Foncier constructible en extension au sein des secteurs Naturels ou Agricoles autorisé par le PLU en vigueur

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.



Foncier potentiellement constructible pour des activités et équipements :

- Parcelle urbaine pouvant faire l'objet d'une division parcellaire
- Parcelle urbaine pouvant être bâtie ou "dent creuse"
- Foncier constructible en extension au sein des secteurs Naturels ou Agricoles autorisé par le PLU en vigueur

Source :
Fond cadastral- Plan Cadastral Informatisé (PCI) millésime 1er juillet 2023
DGFIP- MAJIC3-2023
IGN- BD Ortho 2021 Landes



12/12/2023

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

-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 constructible
3,0	0,6	90,9
Surface brute	3,6	
Surface globale brute	94,4	

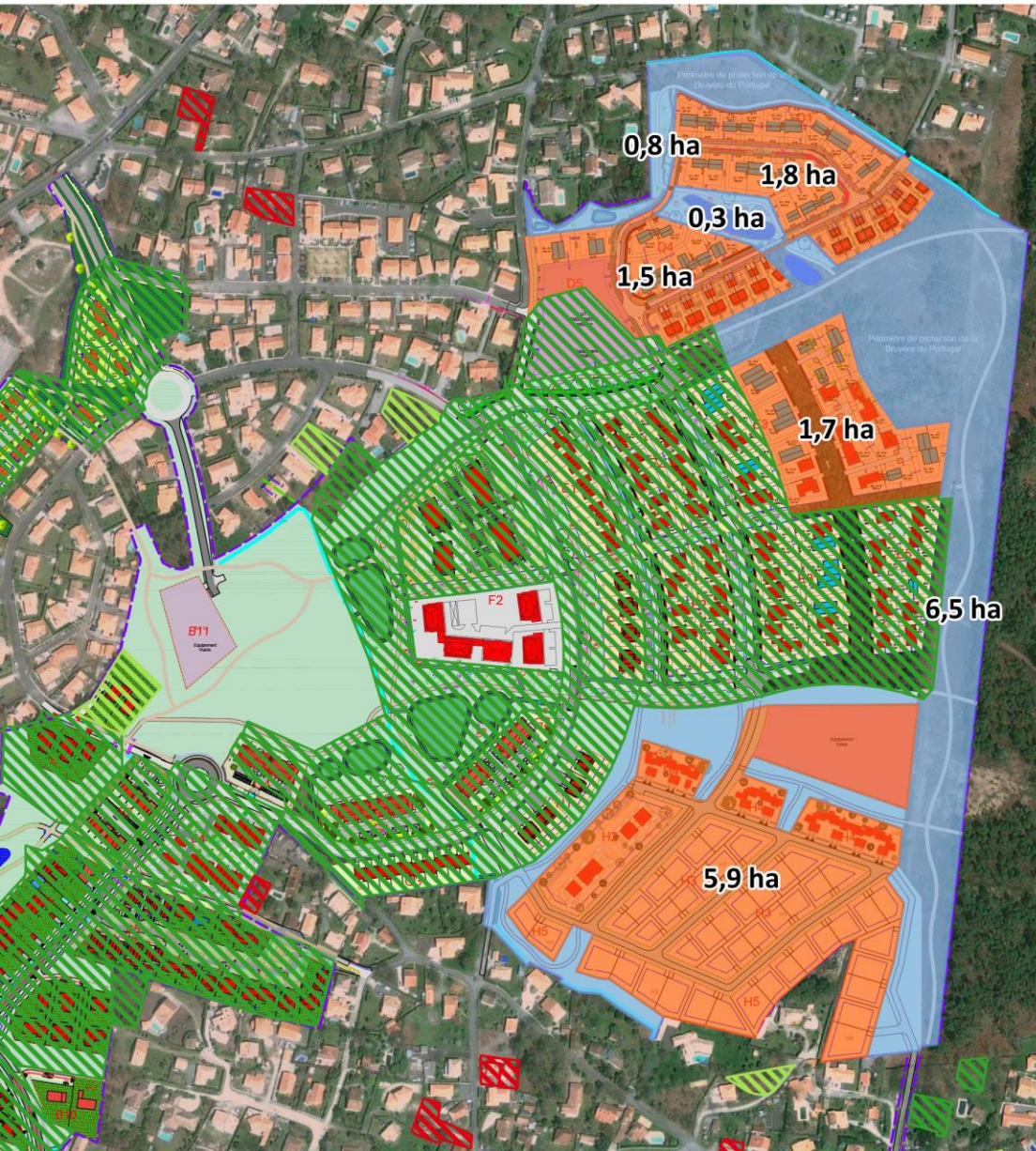
La majorité du gisement foncier économique (66 ha) est au sud du bourg et correspond à la ZA Mountagnotte.

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

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

Consommation foncière non comptabilisée de la ZAC 1 Lapuyade

Circulaire du 31/01/2024



- Principe d'occupation voué à l'habitat non comptabilisé : 10,8 ha
- Principe d'occupation voué à accueillir un espace public
Type parc/espace vert/rétention pluviale : 7,7 ha

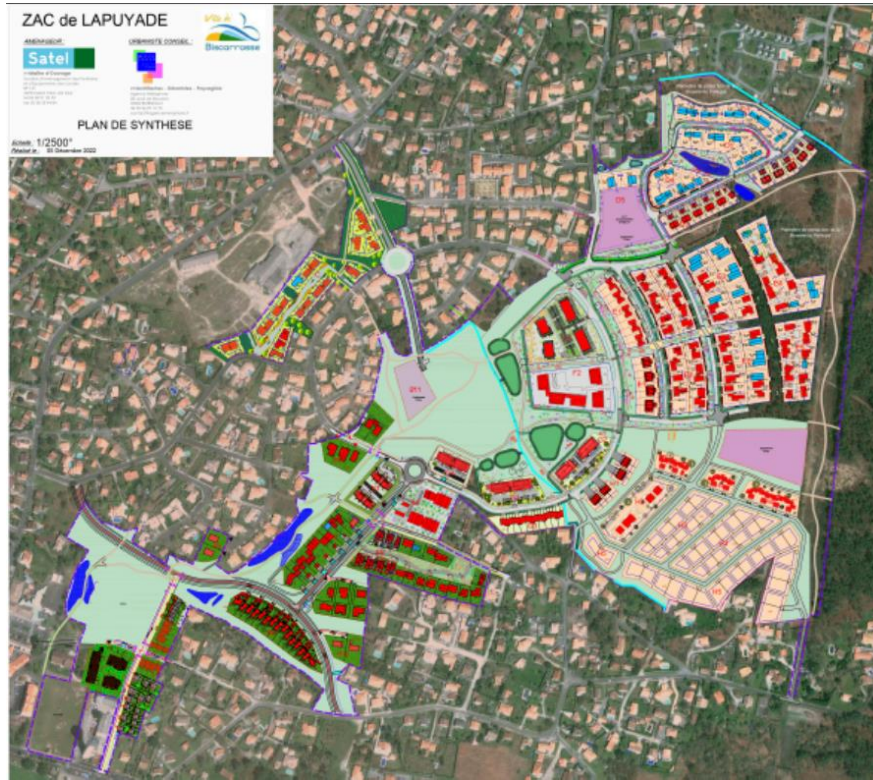
TOTAL : 18,5 ha



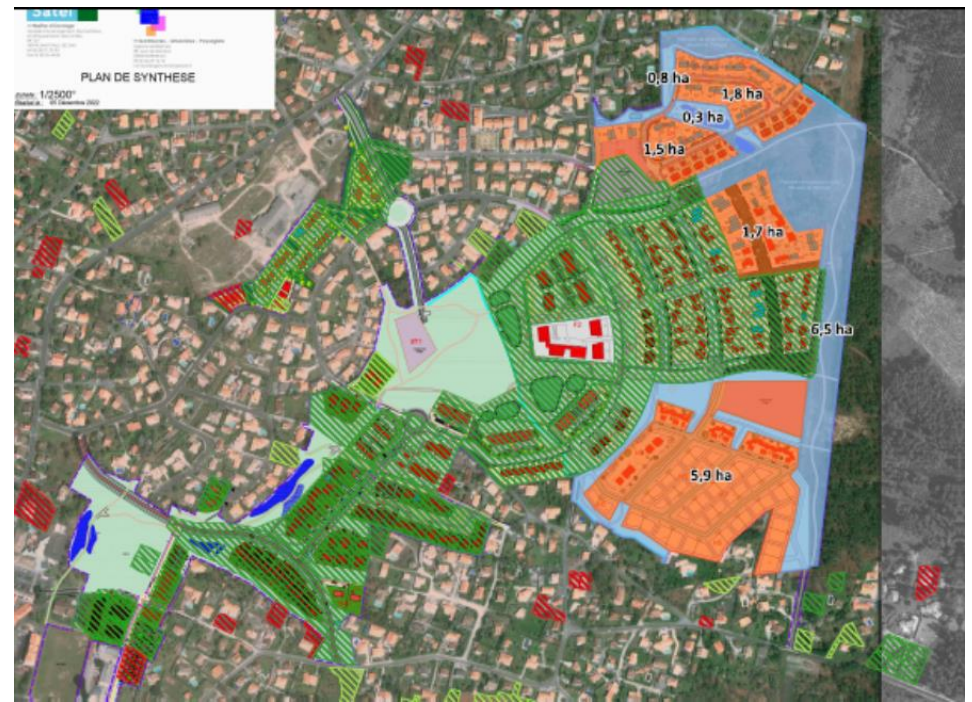
0 50 100 m



19/02/2024



Source Ville de Biscarrosse



La carte ci-dessus fait apparaître les parties non prises en compte dans la consommation foncière établie à 108 ha.

Il s'agit des lots en orange, bleu ciel, et vert clair.

Le cas de la ZAC Lapuyade

« 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 ;**

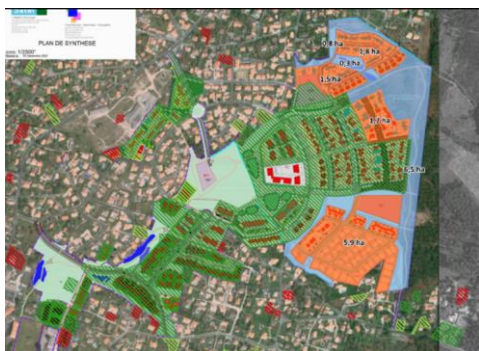
- Compte tenu de leur ampleur, dans certaines ZAC les travaux sont réalisés en plusieurs phases. Il est alors possible, au choix du maire ou président d'intercommunalité compétent, soit de comptabiliser la consommation d'espaces **de manière progressive**, soit de comptabiliser la ZAC **en totalité**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



Décision : intégrer 18,5 ha dans la consommation foncière 2011/2021 ?



« 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)

Nature des espaces consommés entre 2011 et 2021 (au 1 ^{er} 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	57	53%	767	60%	3
Surface consommée pour l'urbanisation	108	100%	1286	100%	33



Le cadre environnemental

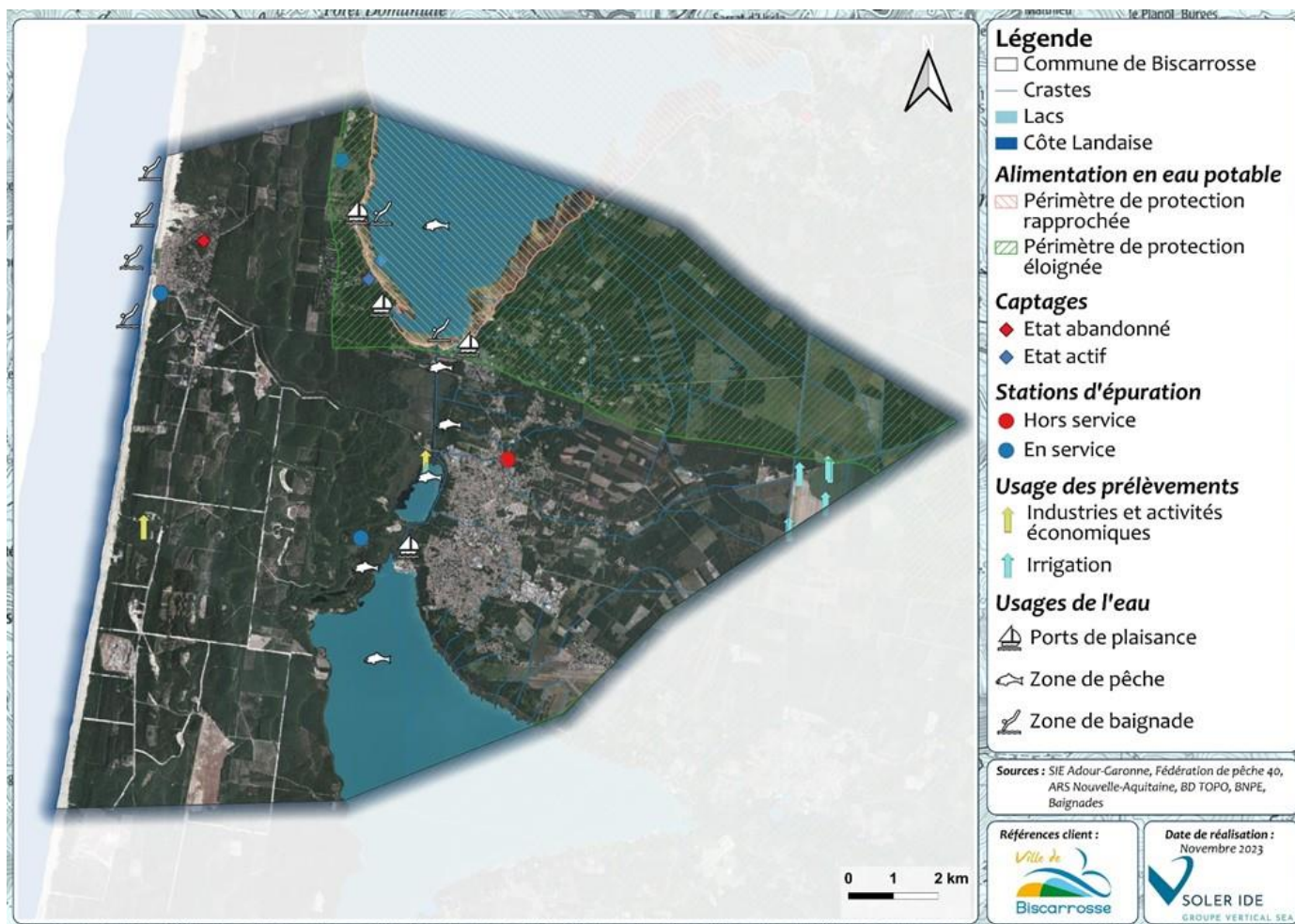
Etat Initial de l'Environnement

- Thématiques abordées dans l'EIE :
 - Géomorphologie
 - Ressource en eau
 - Milieux naturels et Trame Verte et Bleue
 - Risques naturels et technologiques
 - Nuisances et pollutions
 - Climat et ressources énergétiques

→ Zoom sur Ressource en eau, Biodiversité et TVB, Risques naturels

Ressource en eau

- Territoire marqué par la présence de l'eau : réseau de crastes / lacs / océan
- Bon état global des masses d'eau
- Usages :
 - Loisirs : activités nautiques, baignade, pêche
 - Prélèvements AEP
- Assainissement collectif : bon fonctionnement des STEP

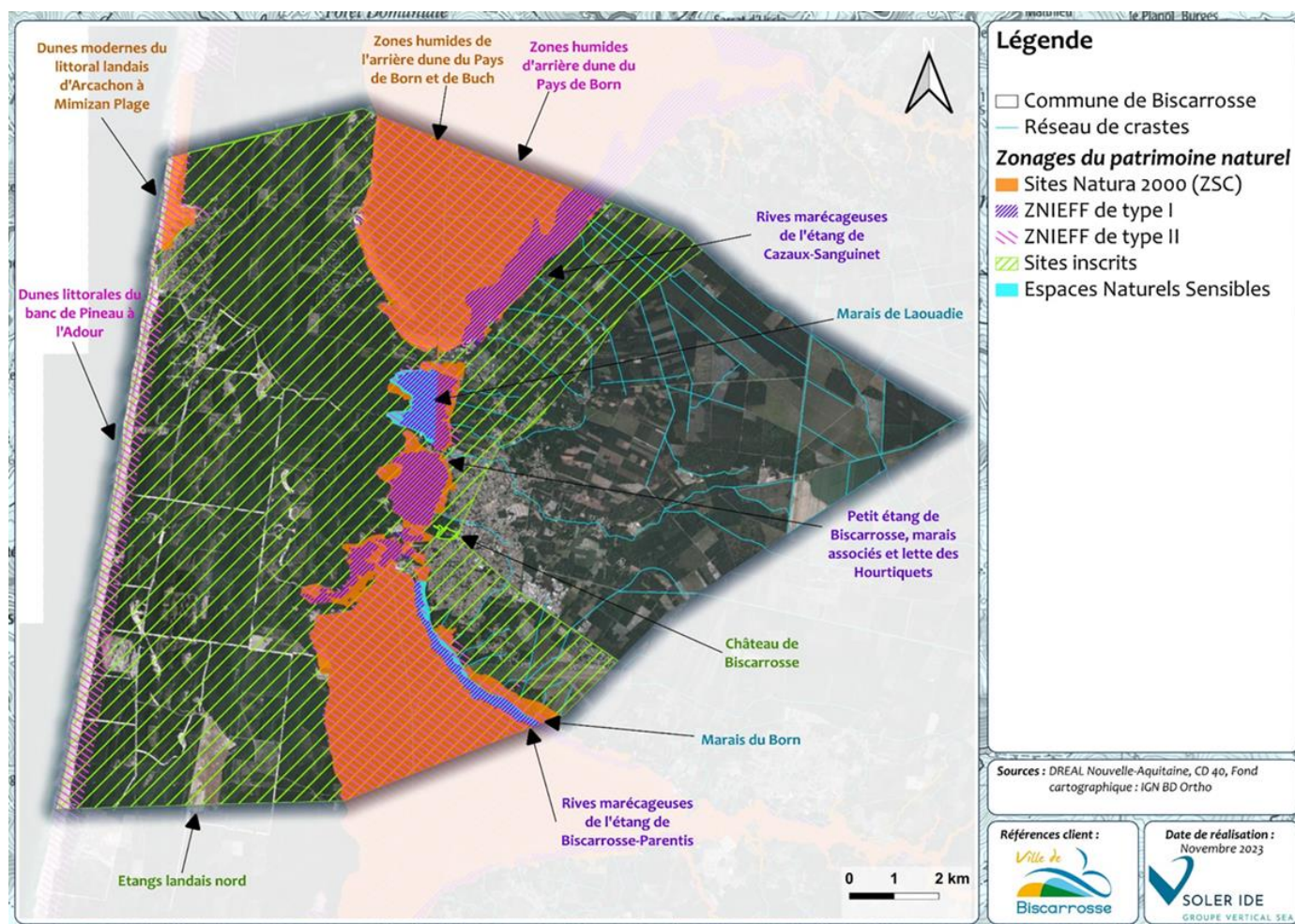


Canal des Landes

Un patrimoine naturel riche

De nombreux zonages de protection et d'inventaire du patrimoine naturel, en lien avec les milieux humides et aquatiques et les milieux littoraux :

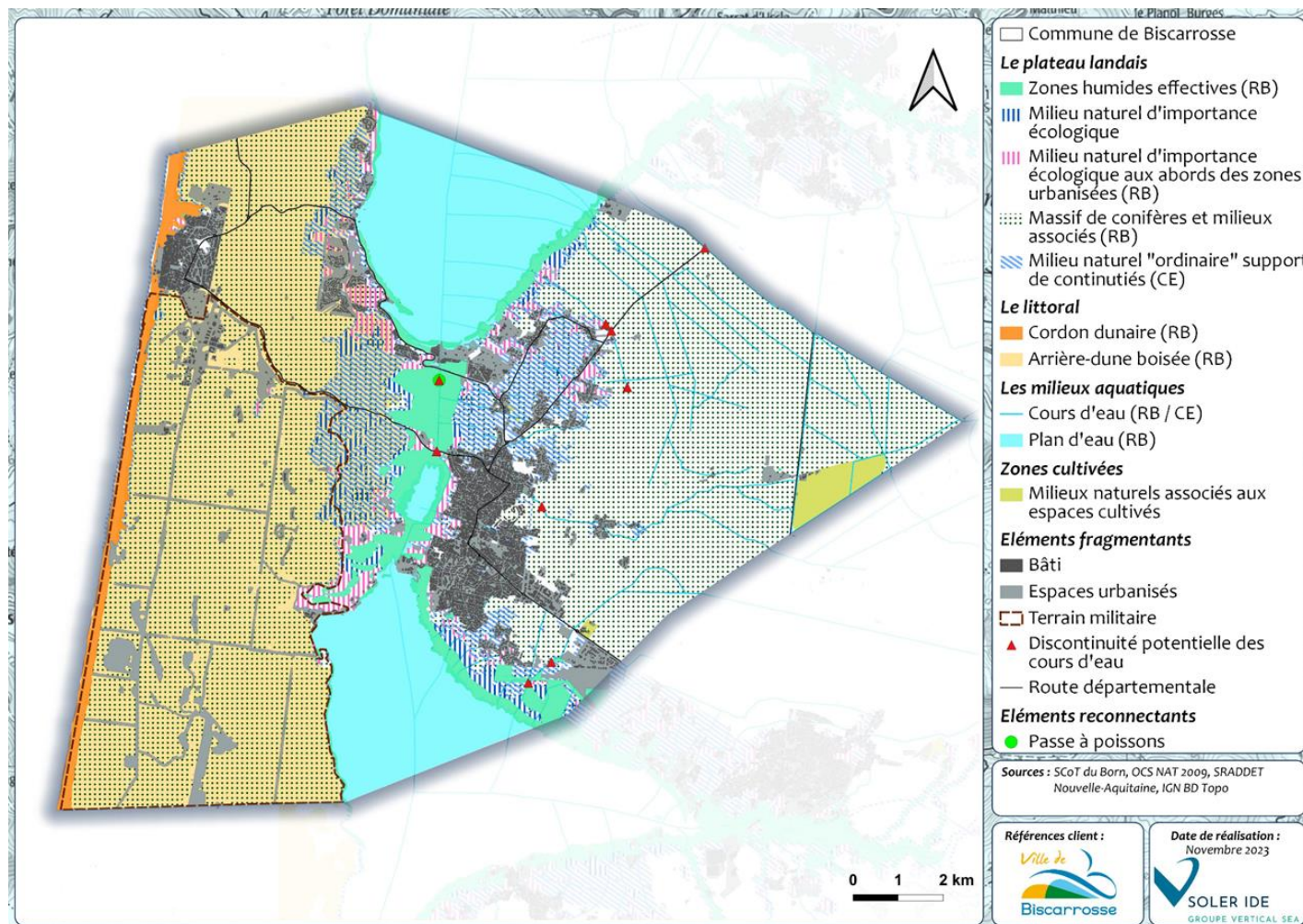
- 2 sites Natura 2000
- 3 ZNIEFF de type I
- 2 ZNIEFF de type II
- 2 Espaces Naturels Sensibles (ENS)
- 2 sites inscrits



Petit Etang de Biscarrosse

Trame Verte et Bleue du territoire

- La TVB du territoire reprend :
 - La TVB du SRADDET Nouvelle-Aquitaine
 - La TVB du SCoT du Born (rapport de compatibilité)
- Identification des réservoirs de biodiversité et corridors écologiques des différentes sous-trames :
 - Le littoral
 - Les milieux aquatiques
 - Le plateau landais
- Identification des discontinuités potentielles



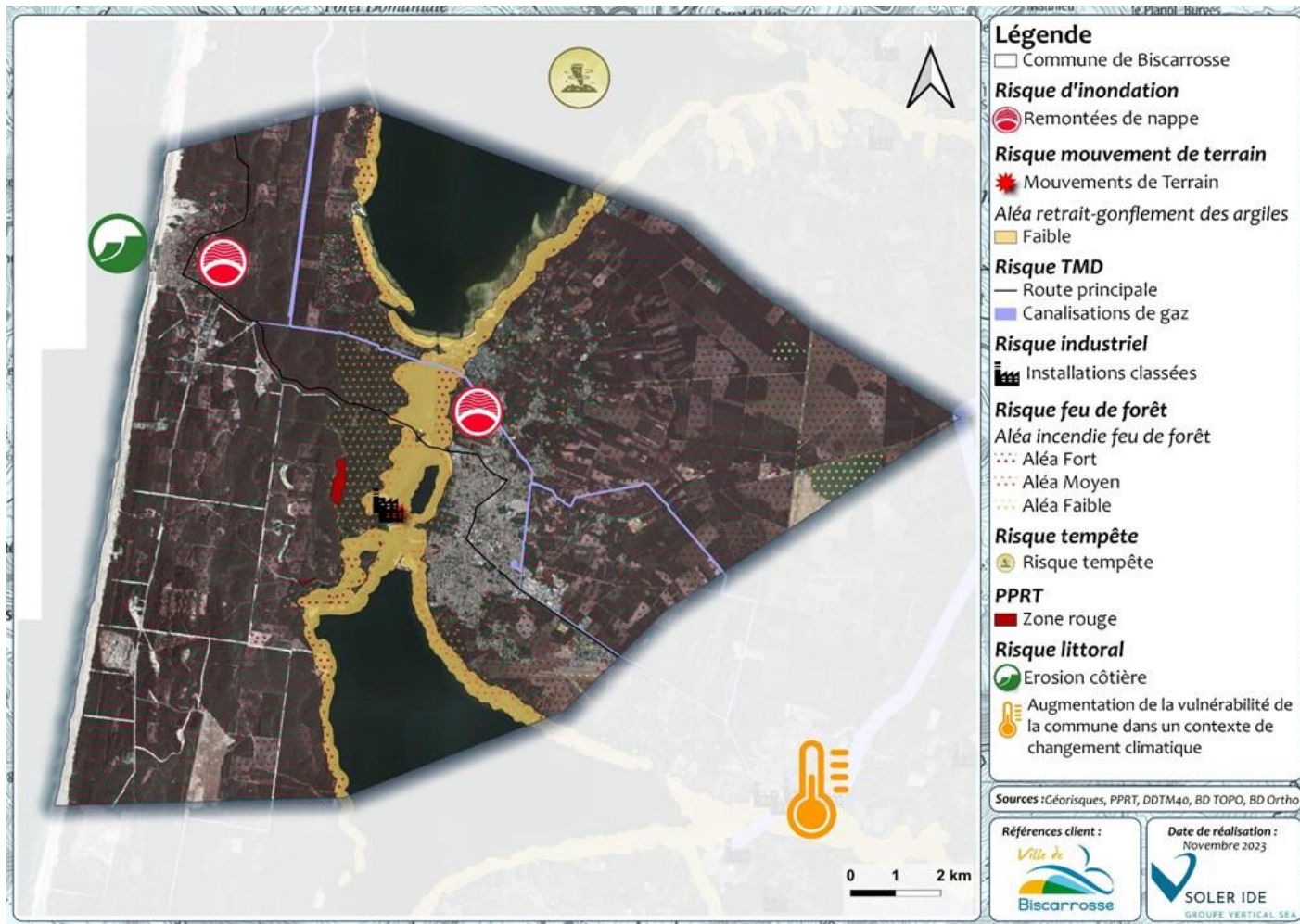
Risques majeurs

- Principaux risques naturels :
 - Recul du trait de côte
 - Feu de forêt
 - Inondation (par remontée de nappe)

A prendre en compte dans un contexte de changement climatique



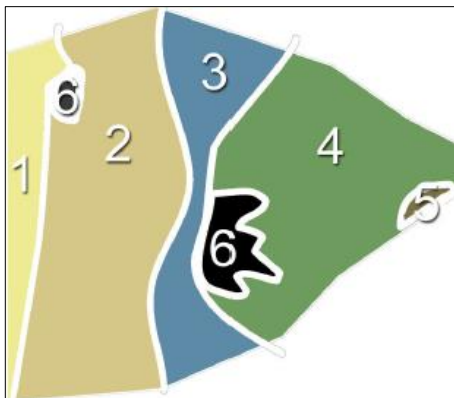
Hôtel de la Plage et Maisons jumelles





Le cadre paysager et ses enjeux

Des paysages d'exception



La commune de Biscarrosse présente 3 entités paysagères fortes et contrastées formant une partition singulière emblématique de la côte Landaise :

- Le massif dunaire (Océan + Dune littorale + Dunes boisées)
- La chaîne des étangs et marais rétro-littoraux (Grands lacs + canal transaquitain)
- Le plateau landais à l'Est (Forêt de production et clairières agricoles)

Cette combinaison singulière de grands espaces naturels associant l'eau, les dunes et la forêt produit des paysages d'immensité où chaque interface est sublimée par le jeu des contrastes.

Du fait de leur caractère exceptionnel, ces paysages présentent une grande sensibilité vis-à-vis des dynamiques urbaines et du développement touristique.

La qualité de ces paysages doit donc 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.



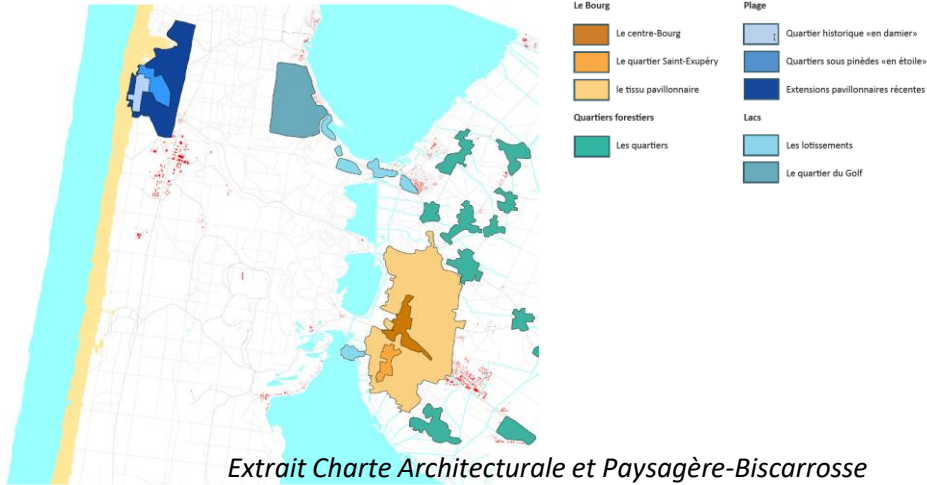
Des paysages d'exception

ENJEUX GRAND PAYSAGE :

- Valoriser la présence de l'eau / Accueillir dans le respect des sites
- Soigner l'image de la forêt / Gérer ses interfaces avec les secteurs urbanisés.



Les enjeux paysagers du développement urbain



La commune présente une grande diversité de formes urbaines polarisées par l'eau, structurées par le réseau viaire et singularisées par un important patrimoine arboré résiduel formant un liant paysager intégrateur.

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. La réflexion doit notamment porter sur la recherche de formes urbaines économes permettant de concilier les objectifs de densité et de préservation du patrimoine arboré.



ENJEUX BISCARROSSE BOURG :

- Préserver, conforter et renouveler la matrice paysagère du bourg ;
- Interroger la place du stationnement / Mettre en valeur les espaces publics ;
- Redonner de la lisibilité à la hiérarchie des espaces publics (affirmer une / des centralités) ;
- Valoriser les entrées de ville ;
- Porter une attention particulière à la réglementation des clôtures.



ENJEUX QUARTIER LATECOERE:

- Valoriser le site et son histoire / Reconnecter le site au bourg

ENJEUX QUARTIER ST EXUPERY:

- Préserver / renouveler le patrimoine arboré

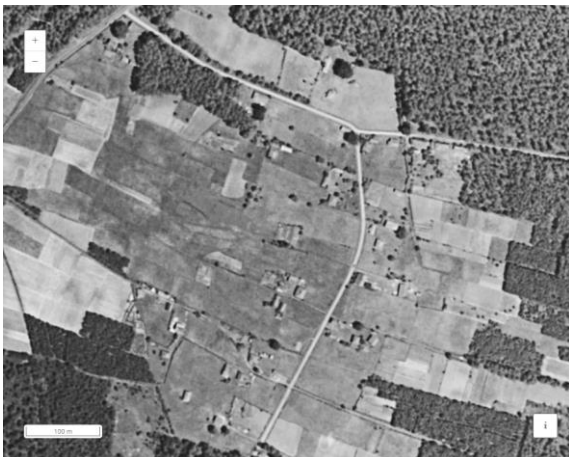
ENJEUX « VILLAGE AERO » / ZAE :

- Préserver l'identité forestière des secteurs en entrée de ville



QUARTIERS FORESTIERS :

- Maîtriser le développement urbain le long des routes et le phénomène de dilution du patrimoine architectural et paysager.



QUARTIERS LACUSTRES :

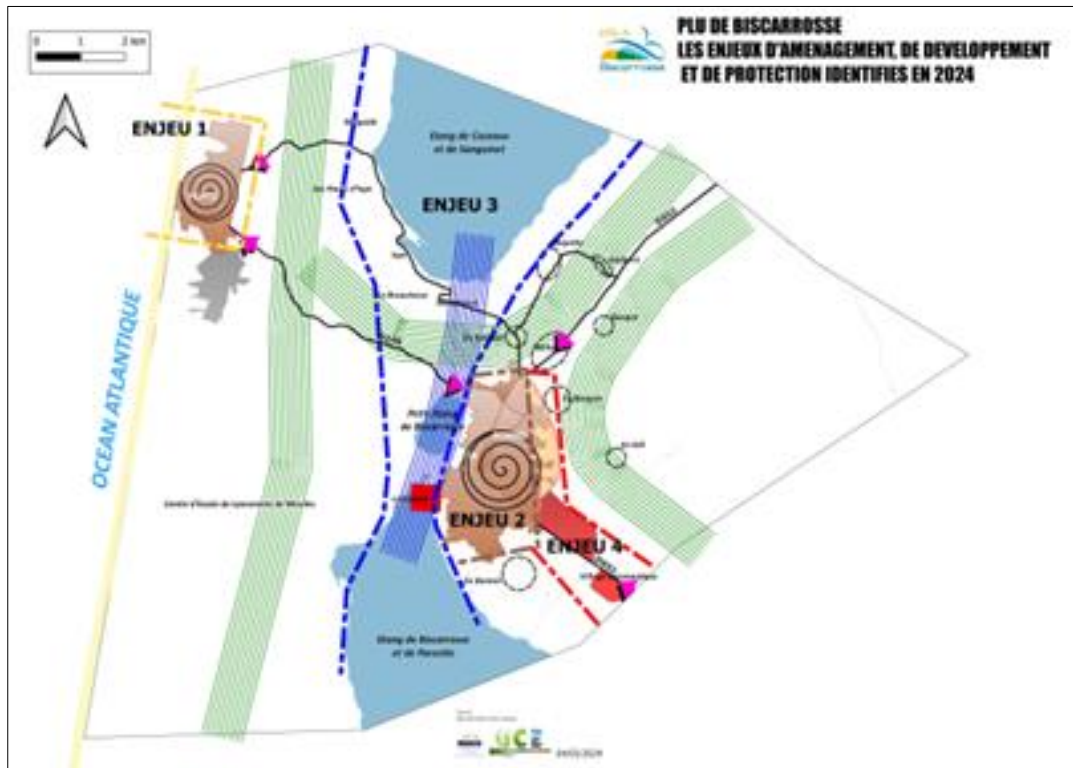
- Préserver les qualités paysagères des quartiers lacustres
- Encadrer le développement des espaces urbanisés dans le strict respect de la loi littoral et des prescriptions du site inscrit (préservation du couvert forestier).



ENJEUX BISCARROSSE PLAGE:

- Renouer avec la naturalité des paysages du front de mer ;
- Interroger la place du stationnement / Mettre en valeur les espaces publics ;
- Préserver les qualités paysagères des quartiers « sous la forêt » et des campings ;
- Porter une attention particulière à la réglementation des clôtures.



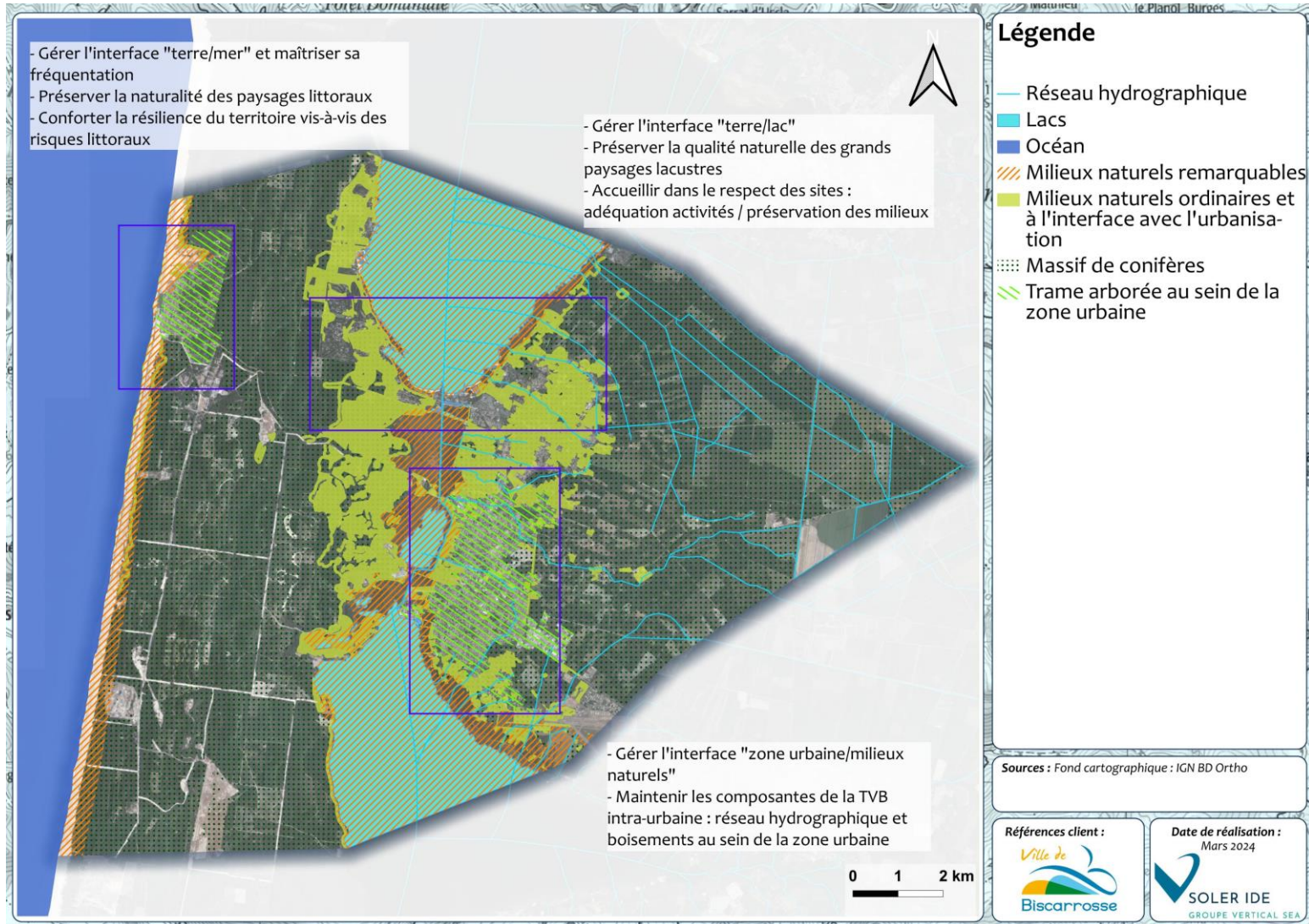


SYNTHESE & ENJEUX

ATOUS FAIBLESSES MENACES OPPORTUNITES
 ENJEUX SPATIALISES ET PROBLEMATISES

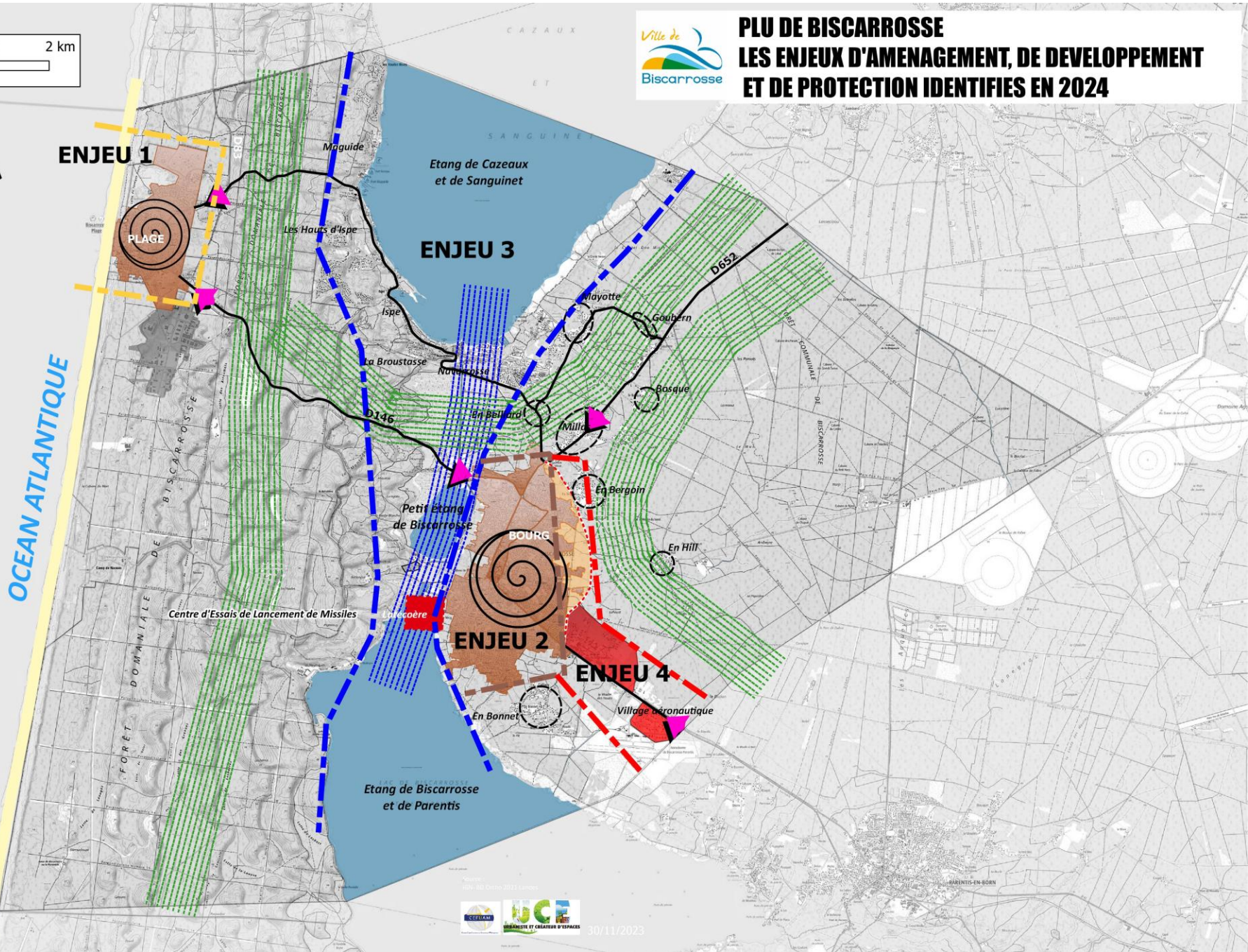


Synthèse des enjeux environnementaux et paysagers





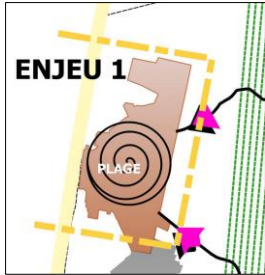
PLU DE BISCARROSSE LES ENJEUX D'AMENAGEMENT, DE DEVELOPPEMENT ET DE PROTECTION IDENTIFIES EN 2024



Les enjeux d'aménagement, de développement et de protection identifiés en 2024

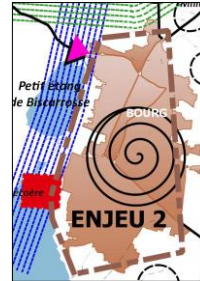
ENJEU 1

Accompagner les mutations du Front de mer issues de la recomposition territoriale



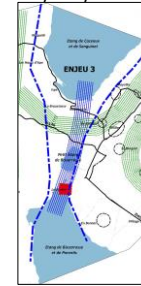
ENJEU 2

Planifier les mutations urbaines dans la zone centrale



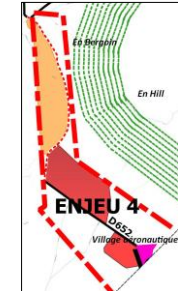
ENJEU 3

Mettre en scène ou révéler la cohérence bleue Nord Sud (Marais/lacs/canaux)



ENJEU 4

Promouvoir un urbanisme durable autour des grands projets



Axes

Axes

Axes

Volet socio-économique

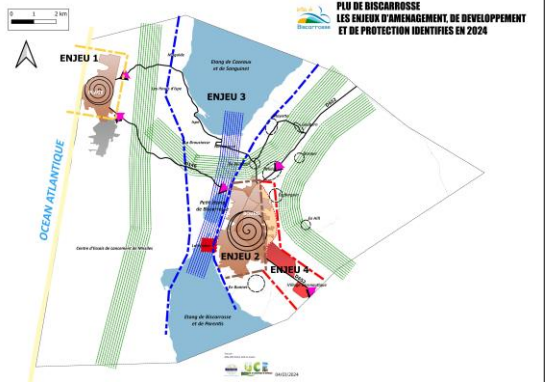
- Maintenir le taux d'emploi existant sur la commune
- Conserver et développer les services de santé et compléter l'offre en commerces de proximité dans le centre-ville
- Valoriser les locaux associatifs et équipements sportifs
- Faire du site Latecoère, un véritable pôle culturel adossé au centre-ville
- 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

Volet développement urbain

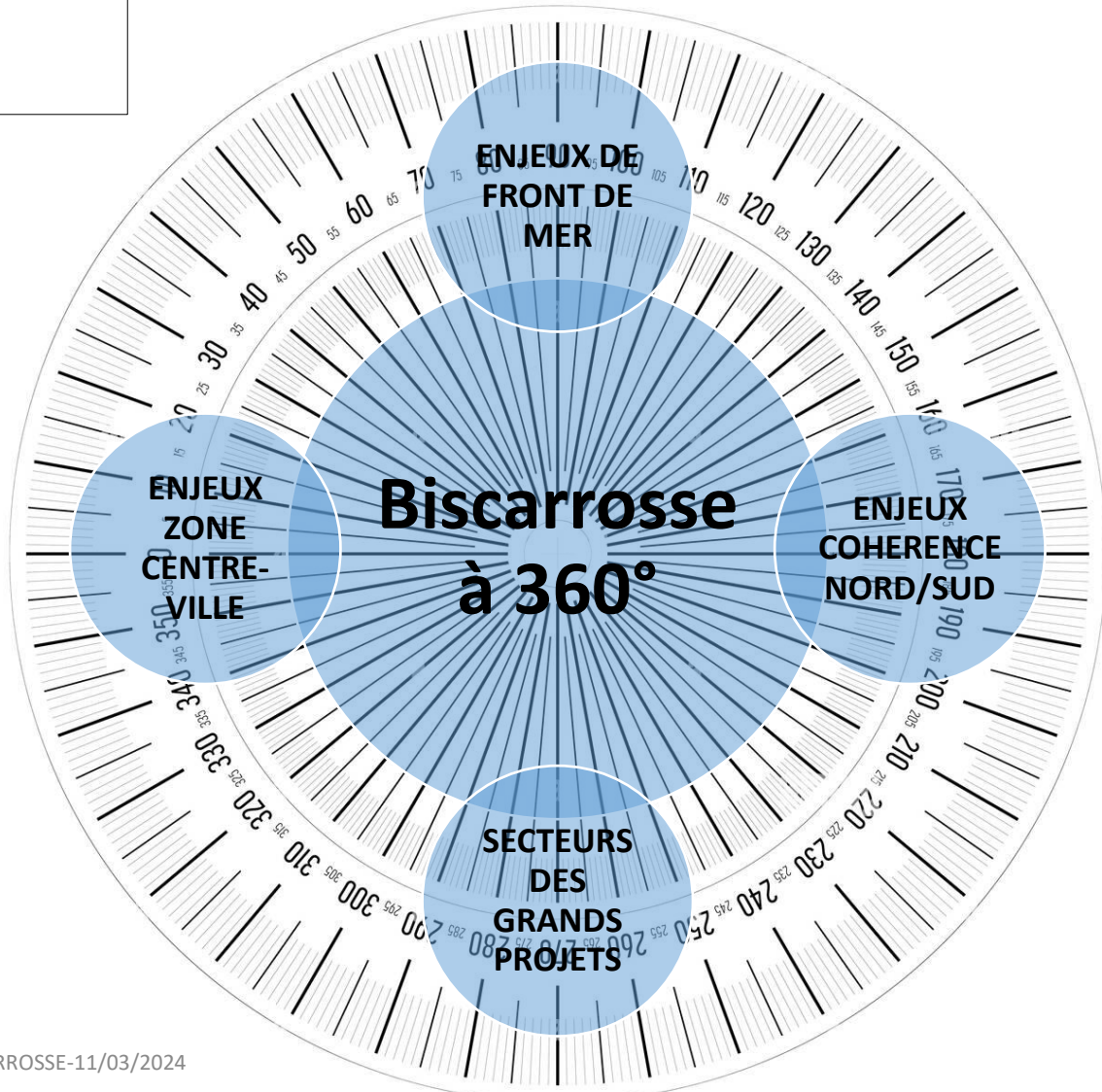
- Reconquérir les quartiers pavillonnaires par la densification/végétalisation et les liaisons douces
- Recentrer le développement sur les espaces publics centraux
- Produire de l'habitat intermédiaire
- Créer un véritable « centre-ville » équipé pour une « petite ville »
- Assurer un développement approprié pour le centre, les lacs, la plage
- Améliorer la desserte routière et rationaliser la circulation de transit dans les quartiers
- Préserver le site aéronautique, atout pour le territoire

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



LES QUESTIONS POUR LA SUITE : **RESILIENCE FACE AUX RISQUES** **SOBRIETE FONCIERE ET GRANDS PROJETS** **MUTATIONS ET MODES DE VIE**



Merci de votre attention

