

Plan Local d'Urbanisme

Ville de Biganos (33380)



Pièce n° 3 :

Orientations d'aménagement et de programmation

REVISION DU PLU prescrite le 24 juin 2014

PROJET ARRETE le 3 avril 2019

PLU APPROUVE

Sommaire

1. Préambule	5
2. Localisation des secteurs sur lesquels une OAP a été définie	6
3. Calendrier d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser	8
4. Principes visés et préconisations d'aménagement s'appliquant à tous les secteurs d'OAP	8
5. Images références pour des formes d'habitat alternatives à la maison individuelle	9
6. Les orientations d'aménagement et de programmation	12
Le secteur de Marache (zone 1AUm)	13
Le secteur de Victor Hugo (zone 2AUh)	17
La ZAC Centre Ville de Biganos	21
Le secteur de Pomponne (zone UCa*)	33
Le secteur de Pujeau (zone UCb)	37
Le secteur du centre bourg (zone UAp)	41
Le secteur du bourg-ouest (zone UCc)	45
Le secteur des Argentières (zone UDA*)	49
La voie d'évitement - Facture	52

1. Préambule

Instaurées par la loi Solidarité et Renouvellement Urbains du 13 décembre 2000, complétées par la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003, les orientations d'aménagement – devenues orientations d'aménagement et de programmation (OAP) avec le vote de la loi Grenelle 2 en juillet 2010 – sont définies en cohérence avec les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Le code de l'urbanisme stipule à l'article L.151-6 que « les OAP comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements ». L'article L.151-7 précise par ailleurs que « les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36. »

Les orientations d'aménagement et de programmation sont opposables aux tiers dans un rapport de compatibilité. Cela signifie que les projets (projets de construction et opérations d'aménagement) ne doivent pas être contraire aux intentions et éléments programmatiques définis à l'OAP, mais peuvent prévoir quelques ajustements par rapport aux orientations établies, qu'elles soient exprimées de manière graphique ou rédigée, en particulier pour répondre à des contraintes techniques liées à la mise en œuvre concrète du projet. Les éléments opposables aux tiers dans un lien de conformité sont traduits dans le règlement écrit et graphique.

Les OAP retenues par la ville de Biganos sont au nombre de 9.

Elles se présentent sous forme de schémas de principes pour l'aménagement des futures zones à urbaniser (zones 1 et 2AU) ainsi que pour certaines zones urbaines qui nécessitent un encadrement particulier au regard des enjeux du secteur concerné (zone UAz portant sur la ZAC Centre ville en cours de réalisation, zones UCa* et UDA* portant sur l'aménagement de grandes dents creuses, zone UCb portant sur la réalisation d'un quartier d'habitat à vocation social, zone UAp et UCc portant sur la réalisation d'un équipement public ou collectif pour l'hébergement de personnes âgées et la voie d'évitement).

2. Localisation des secteurs sur lesquels une OAP a été définie

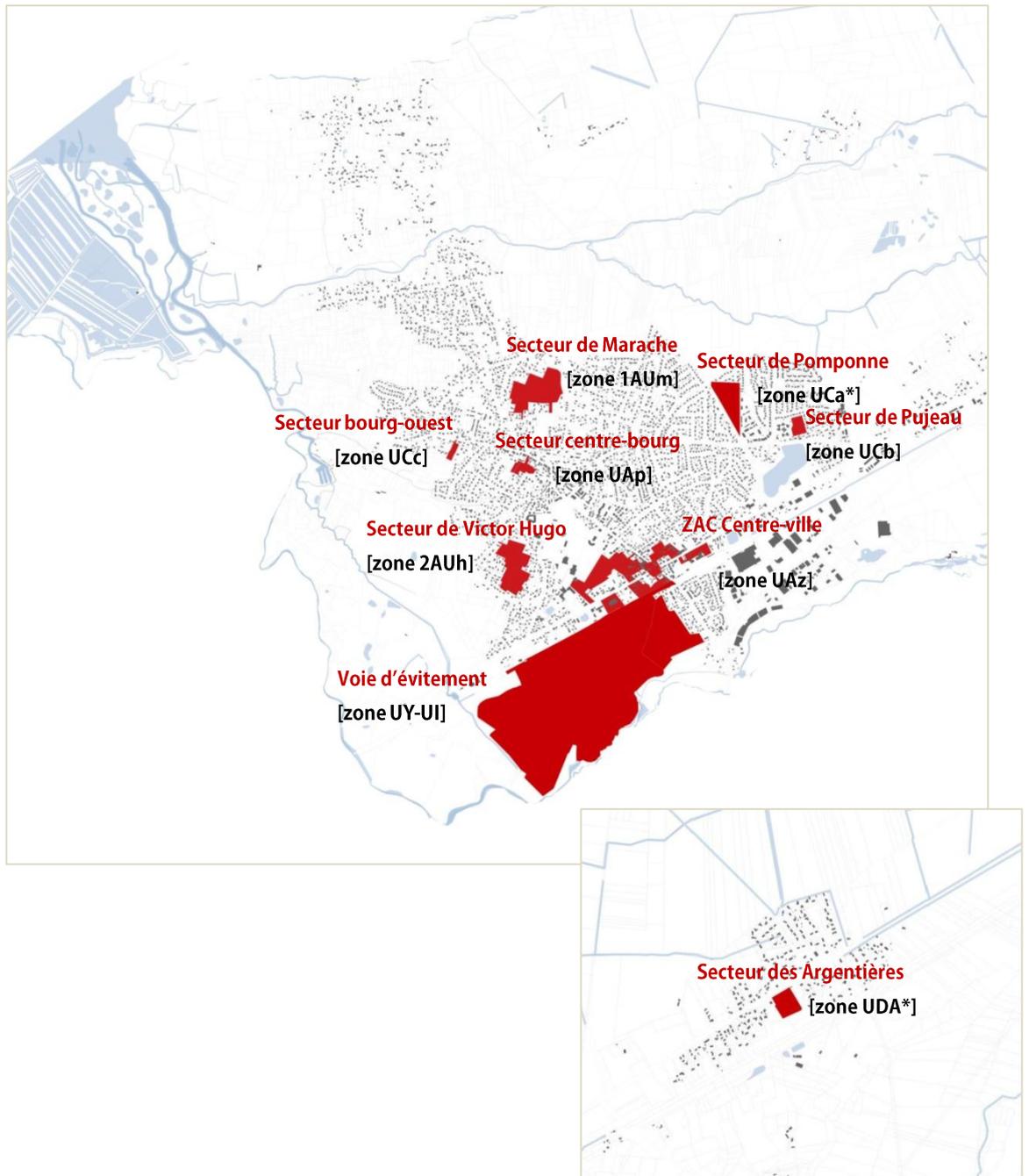
Les orientations d'aménagement et de programmation ont été réalisées dans les secteurs suivants :

- **une OAP dans le secteur de Marache (zone 1AUm)**
- **une OAP dans le secteur de Victor Hugo (zone 2AUh)**
- **une OAP portant sur le périmètre de la ZAC Centre ville (zone UAz)**
- **une OAP dans le secteur de Pujeau (zone UCb)**
- **une OAP dans le secteur du centre bourg (zone UAp)**
- **une OAP dans le secteur bourg-ouest (zone UCc)**
- **une OAP dans le secteur de Pomponne (zone UCa*)**
- **une OAP dans le secteur des Argentières (zone UDA*)**
- **une OAP portant sur la voie d'évitement.**

Les secteurs concernés, objet des présentes orientations d'aménagement et de programmation, sont pour la plupart situés au sein de l'agglomération de Biganos, seul un secteur est situé dans le village des Argentières. Il s'agit pour six d'entre eux de secteurs de densification urbaine (Marache, Victor Hugo, Pujeau ainsi que 2 sites dans le centre bourg de Biganos) ; un secteur soumis à OAP est lié à une opération de renouvellement urbain, réalisée au travers d'une procédure de ZAC, autour du quartier de la gare de Facture. Un dernier secteur porte sur la voie d'évitement du centre-ville, dans le quartier de Facture.

Hormis celui de la voie d'évitement, chacun des secteurs est à vocation principale et quasi exclusive d'habitat, à l'exception de la ZAC Centre ville, dont le mode opératoire privilégie par nature une plus grande mixité urbaine autour des fonctions d'accueil résidentielles, commerciales, de services et d'équipements publics.

Deux OAP sont établies au titre de la définition de nouvelles zones à urbaniser à court et moyen terme (1AU et 2AU) et deux autres OAP sont définies au sein des zones urbaines existantes afin de préciser les conditions de mise en valeur et de renouvellement urbain du cadre bâti.



3. Calendrier d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser

Les secteurs ayant fait l'objet de l'établissement d'une OAP portent pour deux d'entre eux sur des zones d'urbanisation future à court et moyen terme (zones AU). A ce titre, la commune décide de mettre en place un échéancier d'ouverture à l'urbanisation pour les zones AU en tenant compte des délais de réalisation des équipements et réseaux nécessaires à la desserte des zones à urbaniser, notamment en matière d'alimentation en eau potable et en assainissement collectif.

Vocation dominante	Nom de la zone /Quartier	Echéancier	Alimentation en eau potable et assainissement	Type d'aménagement	Conditions d'ouverture à l'urbanisation
Habitat	1AUm / Marache	Ouverture à l'urbanisation prévue à court terme	Réseaux AEP et assainissement collectif existants en périphérie de la zone / Extension des réseaux à prévoir pour desservir les futures constructions	Opération d'ensemble à réaliser d'un seul tenant	Dès réalisation des réseaux internes nécessaires à la desserte de la zone (1)
Habitat	2AUh / Victor Hugo	Ouverture à l'urbanisation prévue à moyen terme (2)	Réseau AEP et assainissement collectif existants en périphérie de la zone / Extension des réseaux à prévoir pour desservir les futures constructions	Opération d'ensemble qui peut être réalisée en 2 tranches successives, sans toutefois pouvoir enclaver une parcelle	Urbanisation subordonnée à une procédure de modification du PLU

(1) intégrant la voirie et le réseau d'électricité

(2) l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUh ne pourra avoir lieu tant que 70% de la surface de la zone 1AUm ne seront pas construits ou aménagés

4. Principes visés et préconisations d'aménagement s'appliquant à tous les secteurs d'OAP

Les objectifs pour chacun des secteurs de projet visent pour tout ou partie à :

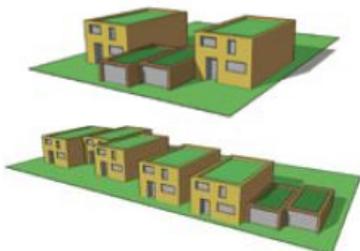
- offrir une offre en logements améliorée (quantitativement et qualitativement), au travers de l'aménagement des derniers grands espaces interstitiels laissés libres au sein des tissus urbanisés, de sorte à éviter l'étalement urbain et le mitage de l'espace ;
- structurer et organiser les nouveaux quartiers / nouvelles constructions en plaçant l'élément végétal au cœur du projet et en veillant à leur bonne intégration urbaine et paysagère ; de ce fait, chacune des OAP intègre des préconisations paysagères adaptées au secteur ;
- permettre le développement des circulations douces (cheminements doux et/ou venelles) et organiser la circulation en lien avec les quartiers limitrophes, en créant les conditions d'une « greffe » urbaine permettant la continuité des déplacements et évitant toute opération enclavée ;
- renforcer la mixité sociale et générationnelle et anticiper, le cas échéant, la programmation de futurs équipements publics, en lien avec l'évolution des besoins de la population.

5. Images références pour des formes d'habitat alternatives à la maison individuelle

L'habitat individuel pur :



L'habitat individuel dense :



L'habitat intermédiaire :



A la différence de la maison individuelle – libre – qui ne comporte qu'un seul logement par parcelle (individuel pur), il existe des formes d'**habitat individuel dense** – groupé ou accolé – ainsi que des formes d'**habitat intermédiaire** permettant de constituer de petits ensembles urbains et d'économiser l'espace.

L'habitat individuel dense

L'habitat individuel dense regroupe un ensemble de logements, accolés ou groupés, qui ne se superposent pas mais qui forment un groupement urbain, continu ou fractionné, et qui s'inscrit dans une logique de conception d'ensemble. Chaque foyer bénéficie d'un logement privé ouvert sur un jardin de plain-pied, tout en bénéficiant d'aménagements voire d'espaces collectifs partagés (type de matériaux, solutions thermiques et d'assainissement, parfois locaux communs, etc.).

Exemples de logements individuels groupés ou accolés



Sous forme d'airial
(Salles- Agence Gheco)



Dans une ambiance village arboré
(Bruges - Architecte C. MARTY)



Logements sociaux (Brioude (43) - Atelier d'architecture Simon Teyssou)

Maisons individuelles groupées
(Reims (51) – Toury Vallet Architectes)



Maisons jumelées (Tavaux (39) - Atelier ZOU architecture)

La maison de ville ou maisons en bande

Cette forme d'habitat se présente sous forme de maisons mitoyennes, comportant un ou plusieurs logements superposés. On parle de maisons de ville ou en bande du fait de la composition urbaine des bâtiments qui présentent systématiquement une façade sur rue – généralement à l'alignement – et peut avoir une autre façade sur cour ou sur jardin à l'arrière. Il s'agit d'une morphologie urbaine de type traditionnel qui correspond à une architecture organisée autour de rues, d'allées piétonnes, voire de placettes, qui dont la taille est proportionnée aux volumes bâtis. Les accès aux logements peuvent être individuels ou collectifs.



Maisons de ville (Tourcoing (59) – Architecte Philippe Dubus)



Projet de maisons en bande à Saint Marcellin (38)

L'habitat intermédiaire

Le concept «d'habitat intermédiaire» ou d'habitat «à coût abordable» est né, dans les années 70, d'une volonté d'offrir un habitat personnalisé à tous avec le souci d'une meilleure gestion de la consommation foncière. Dès lors, ce type d'habitat, ni réellement individuel, ni réellement collectif, offre une densité intermédiaire entre l'individuel et le collectif en développant des formes urbaines adaptées à l'utilisation de parcelles réduites. Trois critères sont essentiels : posséder à la fois un accès individuel, un espace extérieur privatif au moins égal au quart de la surface du logement et une hauteur maximale de R+3.



Projet d'habitat intermédiaire à Belley (01)



Projet d'habitat intermédiaire au sein d'un éco-quartier à Rennes (35)



(Maisons en accession sous forme d'habitat intermédiaire à Reims (51) – Cabinet François Lausecker)

(Logements en accession sous forme d'habitat intermédiaire à Grenoble (38) - Groupe 6)



L'habitat collectif

L'habitat collectif regroupe plusieurs logements qui se superposent et dont la desserte est assurée par des parties communes bâties. Au sein d'un même immeuble, les logements - sous forme d'appartements de superficie variable - peuvent être en locatif ou en accession à la propriété. L'habitat collectif est peu consommateur d'espace et permet une meilleure desserte (infrastructures, équipements...) à un coût moins élevé. La taille des immeubles d'habitat collectif est très variable : il peut s'agir de tours ou barres, mais également - et de plus en plus - d'immeubles de petite taille, dont la densité bâtie est sans rapport avec les grands ensembles des années 60.



(Le Relecq Kerhuon (29) – Trace & Associés architecture)



Castanet-Tolosan (31) – Green City Immobilier



Une résidence dans la pinède
(La Teste-de-Buche MCVD Architectes)



Une opération en extension, au sein des boisements
(Lanton – Gironde Habitat)



Un exemple de densité urbaine importante se fondant dans la végétation omniprésente
(Talence - Agence Salier-Courtois-Lajus-Sadirac)



Immeuble collectif pour logements sociaux
(Rouen (76) – Habitat 76)

6. Les orientations d'aménagement et de programmation



L'ensemble des principes et préconisations établis au présent dossier d'OAP est à prendre en compte pour chaque secteur concerné, dans un rapport de compatibilité et en complément du règlement écrit et graphique du PLU.

Le secteur de Marache (zone 1AUm)

Contexte et objectifs de l'OAP



Caractéristiques du site

D'une surface de près de 8 ha, le secteur de Marache, en zone 1AUm, est situé au Nord du centre bourg et de l'avenue de la Libération. Non bâti à ce jour, il est occupé en quasi-totalité par des boisements de chênes et de pins maritimes et ponctuellement par quelques espaces prairiaux.

En cœur d'agglomération, la zone se trouve à proximité des équipements publics et scolaires majeurs de Biganos, de la mairie et de l'église. Entourée par de l'habitat pavillonnaire relativement récent, elle est bordée par la rue Gambetta, la rue de la Tosca et la rue des Châtaigniers.

Vocation future

Le site de projet doit permettre la réalisation d'une opération d'ensemble à vocation d'habitat et l'aménagement d'un équipement scolaire (école primaire).

Schéma d'aménagement de principe



Aménager le quartier

-  Secteur dédié à l'habitat collectif d'une densité minimale nette de 40 logts/ha (hors voirie et espaces publics)
-  Secteur dédié à l'habitat individuel groupé
-  Espaces boisés à préserver (EBC)
-  Espaces paysagers arborés à créer
-  Noue paysagère à prévoir pour assurer la gestion des eaux pluviales

Organiser les axes et les déplacements

-  Axe structurant interne à créer
-  Cheminements doux à aménager
-  Venelles d'accès aux nouvelles constructions à aménager
-  Accès obligatoire à créer

Principes d'aménagement

Orientations programmatiques :

Création de 180 logements répartis au sein de deux secteurs de densités différenciées :

- Secteur dédié à l'habitat collectif : densité minimale de 40 logts/ha et 30% de logements sociaux (environ 149 logements)
- Secteur dédié à l'habitat individuel groupé : densité de 25 logts/ha et 30% de logements sociaux (environ 28 logements)

Création d'un équipement public scolaire

Prescriptions relatives au bâti

- Respect d'un gabarit allant de R+1 à R+2 pour les logements collectifs et de R à R+1 pour les logements individuels
- Recherche d'une performance énergétique et environnementale notamment pour les logements collectifs, en privilégiant une orientation des façades vers le Sud et la récupération des eaux de pluies par une noue paysagère.

Préconisations en termes de desserte des opérations :

Accès :

Trois accès principaux à créer : un depuis la rue Gambetta (au Nord) et deux depuis la rue des Châtaigniers (au Sud).

Stationnement :

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées sur le terrain d'assiette du projet, en dehors des voies publiques.

Pour les logements individuels : le stationnement nécessaire aux futures habitations devra être géré à la parcelle et devra permettre de garer deux véhicules au moins par logement.

Pour les logements collectifs : l'aménageur devra intégrer dans son programme la réalisation d'un nombre de places de stationnement en concordance avec le type de logements prévus et notamment :

- 2 places de stationnement minimum par logement,
- 1 place par logement quelle que soit sa surface pour les logements locatifs bénéficiant d'un prêt aidé de l'Etat ;
- de surcroît, pour les programmes de logements de plus de 1000 m² de surface de plancher, il devra être réalisé :
 - une place visiteur par tranche de 500 m² de surface de plancher,
 - un emplacement accessible à des véhicules utilitaires légers nécessaire aux livraisons ou opérations de chargement / déchargement,
 - un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos, sur la base d'une superficie de 0,75 m².
- Des emplacements pour véhicules électriques, ainsi qu'un dispositif de recharge des véhicules, devront également être prévus pour toute opération de plus de 5 logements.

Pour l'établissement public scolaire : le nombre de places à réaliser sera déterminé en tenant compte du fonctionnement inhérent à l'école et du rythme de fréquentation selon les heures de la journée. Les aires de stationnement et les aménagements de la voirie aux abords de cet équipement public devront être réalisés de façon à sécuriser l'accès à l'école des enfants et éviter tout risque d'accident. Une aire de dépose-minute pourra également être envisagée afin de sécuriser la zone scolaire en désengorgeant le stationnement aux heures d'entrées et de sorties de l'école.

Principe de liaisons douces

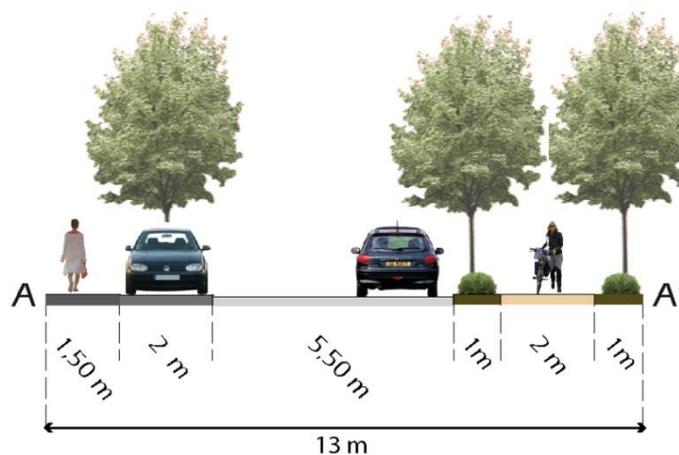
- Développer un réseau de liaisons douces et sécurisées (piétons et cycles) mettant en relation la rue Gambetta avec la rue des Châtaigniers, faisant ainsi le lien avec le reste de l'agglomération ;
- Créer un réseau de desserte piétonne interne à l'opération, sous forme de venelles d'accès paysagères.

Orientations paysagères

- Paysager les espaces dédiés aux piétons et les cœurs d'îlots ;
- Créer une noue paysagère plantée pour assurer la gestion des eaux pluviales et les eaux de ruissellement générées à l'échelle de la zone de projet ;
- Préserver l'aspect arboré du site, par le maintien de certains espaces boisés et l'aménagement de nouveaux, offrant ainsi des espaces de respiration au sein du quartier et des espaces tampons végétalisés réduisant l'impact paysager de l'opération projetée et favorisant son insertion au sein du bâti existant.

Principe d'aménagement des voiries

Emprise minimale et aménagement des voies, conformément aux coupes de principe indiquées ci-après :



Conditions d'ouverture à l'urbanisation

L'urbanisation de la zone est conditionnée à la réalisation d'une opération d'ensemble (publique ou privée) valant aménagement de l'ensemble de la zone.

Le secteur de Victor Hugo (zone 2AUh)

Contexte et objectifs de l'OAP



Caractéristiques du site

Situé à l'Ouest du centre bourg et de l'avenue des Boiens, le secteur de Victor Hugo, en zone 2AUh, s'étend sur environ 6 ha. A ce jour non bâti, il est majoritairement recouvert par des boisements de chênes ponctués de quelques espaces prairiaux.

En cœur d'agglomération, ce secteur se trouve à proximité immédiate des équipements publics et scolaires majeurs de Biganos, et notamment de la plaine des sports, du collège Jean Zay et de la mairie. Entouré par de l'habitat pavillonnaire récent, il est bordé par le chemin de Lyzé et la rue Victor Hugo.

Vocation future

Le site de projet doit permettre la réalisation d'une opération d'ensemble à vocation d'habitat s'intégrant harmonieusement au bâti existant.

Schéma d'aménagement de principe



Aménager le quartier

- Secteur dédié à l'habitat collectif d'une densité minimale nette de 40 logts/ha (hors voirie et espaces publics)
- Secteur dédié à l'habitat individuel groupé
- Secteur dédié à l'habitat individuel libre
- Espaces boisés à préserver (EBC)
- Espaces paysagers arborés à créer
- Ecran végétal à préserver ou à créer
- Noue paysagère à prévoir pour assurer la gestion des eaux pluviales
- Espace vert public partagé à aménager (parc, jardins partagés, aire de jeux, boulodrome...)

Organiser les axes et les déplacements

- Axe structurant interne à créer
- Cheminement doux à aménager
- Venelles d'accès aux nouvelles constructions à aménager
- Accès obligatoire à créer

Principes d'aménagement

Orientations programmatiques :

Création de 90 logements répartis au sein de secteurs de densités différenciées :

- Secteur dédié à l'habitat collectif : densité minimale de 40 logts/ha et 30% de logements sociaux (environ 50 logements) ;
- Secteur dédié à l'habitat individuel groupé : densité de 15 logts/ha et 30% de logements sociaux (environ 20 logements) ;
- Secteur dédié à l'habitat individuel libre (environ 15 à 20 logements au maximum).

Prescriptions relatives au bâti

- Respect d'un gabarit de R+1 pour les logements collectifs et de R à R+1 pour les logements individuels ;
- Recherche d'une performance énergétique et environnementale notamment pour les logements collectifs en privilégiant une orientation des façades vers le Sud et la récupération des eaux de pluies par une noue paysagère.

Préconisations en termes de desserte des opérations :

Accès :

Deux accès principaux à créer : un depuis la rue Victor Hugo (au Nord-Ouest) et un depuis l'allée Capsus (à l'Est).

Stationnement :

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées sur le terrain d'assiette du projet, en dehors des voies publiques.

- **Pour les logements individuels :** le stationnement nécessaire aux futures habitations devra être géré à la parcelle et devra permettre de garer deux véhicules au moins par logement.
- **Pour les logements collectifs :** l'aménageur devra intégrer dans son programme la réalisation d'un nombre de places de stationnement en concordance avec le type de logements prévus et notamment :
 - 2 places de stationnement minimum par logement,
 - 1 place par logement quelle que soit sa surface pour les logements locatifs bénéficiant d'un prêt aidé de l'Etat ;
 - de surcroît, pour les programmes de logements de plus de 1000 m² de surface de plancher, il devra être réalisé :
 - une place visiteur par tranche de 500 m² de surface de plancher,
 - un emplacement accessible à des véhicules utilitaires légers nécessaire aux livraisons ou opérations de chargement / déchargement,
 - un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos, sur la base d'une superficie de 0,75 m².
 - Des emplacements pour véhicules électriques, ainsi qu'un dispositif de recharge des véhicules, devront également être prévus pour toute opération de plus de 5 logements

Principe de liaisons douces

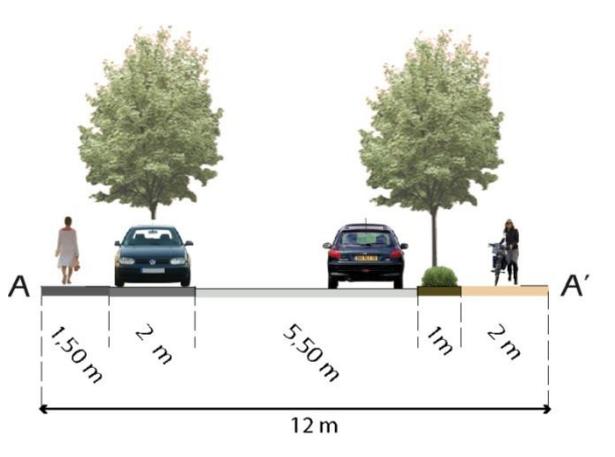
- Développer un réseau de liaisons douces et sécurisées (piétons et cycles) mettant en relation la rue Victor Hugo (au Nord-Ouest) avec l'allée Capsus (à l'Est) et le chemin de Lyzé, faisant ainsi le lien avec le reste de l'agglomération ;
- Créer un réseau de desserte piétonne interne à l'opération, sous forme de venelles d'accès paysagères.

Orientations paysagères

- Paysager les espaces dédiés aux piétons et les cœurs d'îlots ;
- Créer une noue paysagère plantée pour assurer la gestion des eaux pluviales et les eaux de ruissellement générées à l'échelle de la zone de projet ;
- Préserver l'aspect arboré du site, par le maintien de certains espaces boisés et l'aménagement de nouveaux, offrant ainsi des espaces de respiration au sein du quartier et des espaces tampons végétalisés réduisant l'impact paysager de l'opération projetée et favorisant son insertion au sein du bâti existant ;
- Création d'un espace vert public partagé (parc, jardins potagers partagés, aire de jeux...)

Principe d'aménagement des voiries

Emprise minimale et aménagement des voies, conformément aux coupes de principe indiquées ci-après :

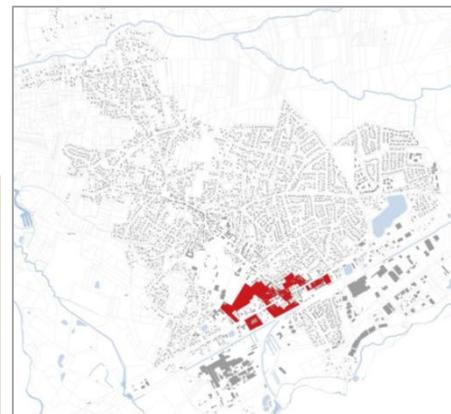


Conditions d'ouverture à l'urbanisation

L'urbanisation de la zone est conditionnée à la réalisation d'une opération d'ensemble (publique ou privée) valant aménagement de l'ensemble de la zone.

La ZAC Centre Ville de Biganos

Contexte et objectifs de l'OAP



La ville de Biganos est confrontée à l'absence d'une centralité affirmée du fait d'un étirement de ses fonctions urbaines le long des deux axes structurants de la commune, à savoir l'avenue de la Libération et l'avenue de la Côte d'Argent. Face à ce constat mais aussi devant l'hétérogénéité des différents projets immobiliers qui ponctuent le quartier de Facture au fil des mutations foncières, la commune a engagé une réflexion prospective dès 2008 pour planifier une recomposition urbaine à proximité immédiate de la gare SNCF et de son projet de pôle multimodal.

Ainsi, le 18 avril 2013, le conseil municipal a créé la ZAC de « recomposition du centre ville Biganos-Facture ».

Caractéristiques du site

Située en plein cœur d'agglomération, dans le quartier de Facture, cette opération est multi-sites et se décompose en 6 secteurs recouvrant 14,5 hectares.

Vocation future

En plus de rompre avec cette logique linéaire qui caractérise le centre urbain de Biganos, la ZAC viendra s'appuyer sur la polarité forte constituée par la gare et mailler le territoire pour connecter les lieux de vie, de consommation, de déplacements. Il s'agit ainsi d'y déployer une stratégie de renouvellement urbain et de multifonctionnalité afin que la ville change d'image et renforce son attractivité.

Les intentions paysagères

Le patrimoine naturel est un élément fort de l'identité de Biganos. Les grandes entités boisées marquent les horizons et témoignent d'une structure végétale riche.

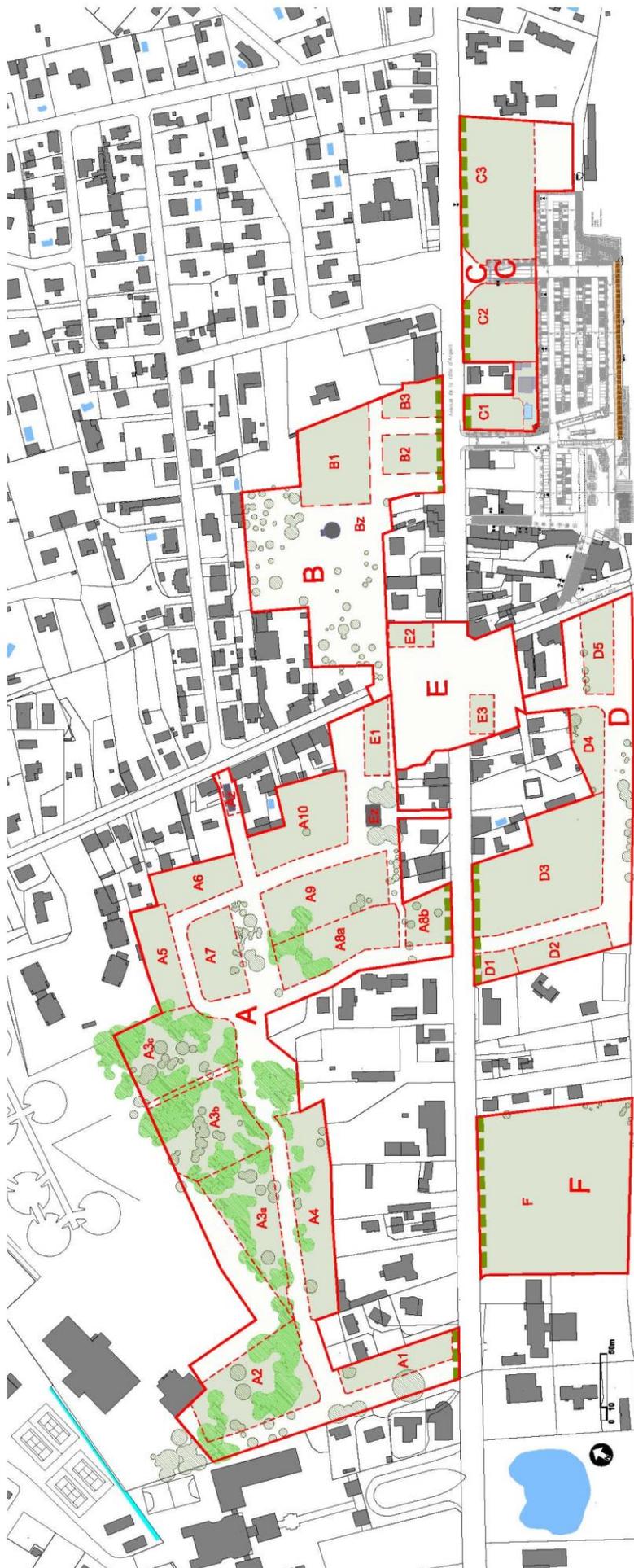
Conscient de cet atout et en s'appuyant sur une infrastructure verte, le projet valorise ces ensembles paysagers existants et crée un maillage végétal pour conforter cette identité de «ville-nature» singulière.

Les 3 thématiques qui suivent ont pour objet de mettre en œuvre cette stratégie paysagère :

- **la préservation des boisements,**
- **la création des lisières urbaines sur l'avenue de la Côte d'Argent, une palette végétale pour une ville jardin.**

OAP paysagères

Ech : 1/3000

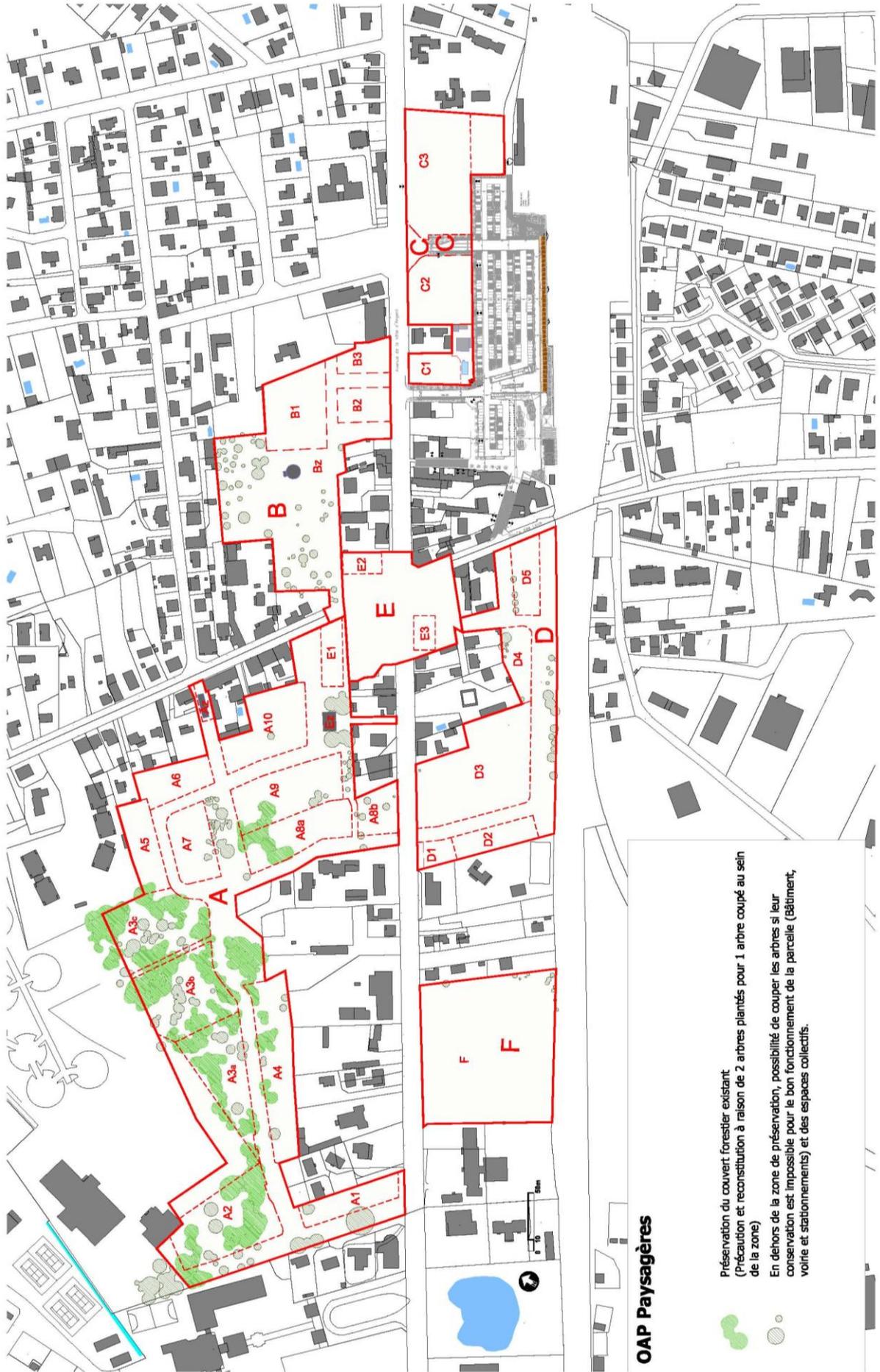


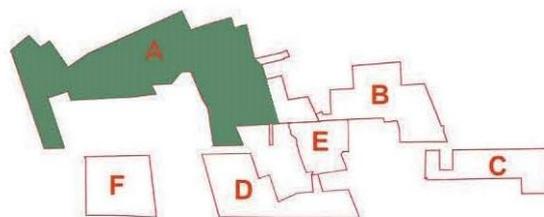
OAP Paysagères

-  Lisière urbaine / recul des constructions et Frontage vert de minimum de 4m structurant l'espace public sur Avenue Côte d'Argent
-  Préservation du couvert forestier existant (Précaution et reconstitution à raison de 2 arbres plantés pour 1 arbre coupé au sein de la zone)
-  En dehors de la zone de préservation, possibilité de couper les arbres si leur conservation est impossible pour le bon fonctionnement de la parcelle (Bâtiment, voirie et stationnements) et des espaces collectifs.
-  Macro-lots / préconisations de plantations arborées et arbustives (cf. palette végétale)

Orientations pour la préservation des boisements

Ech : 1/3000



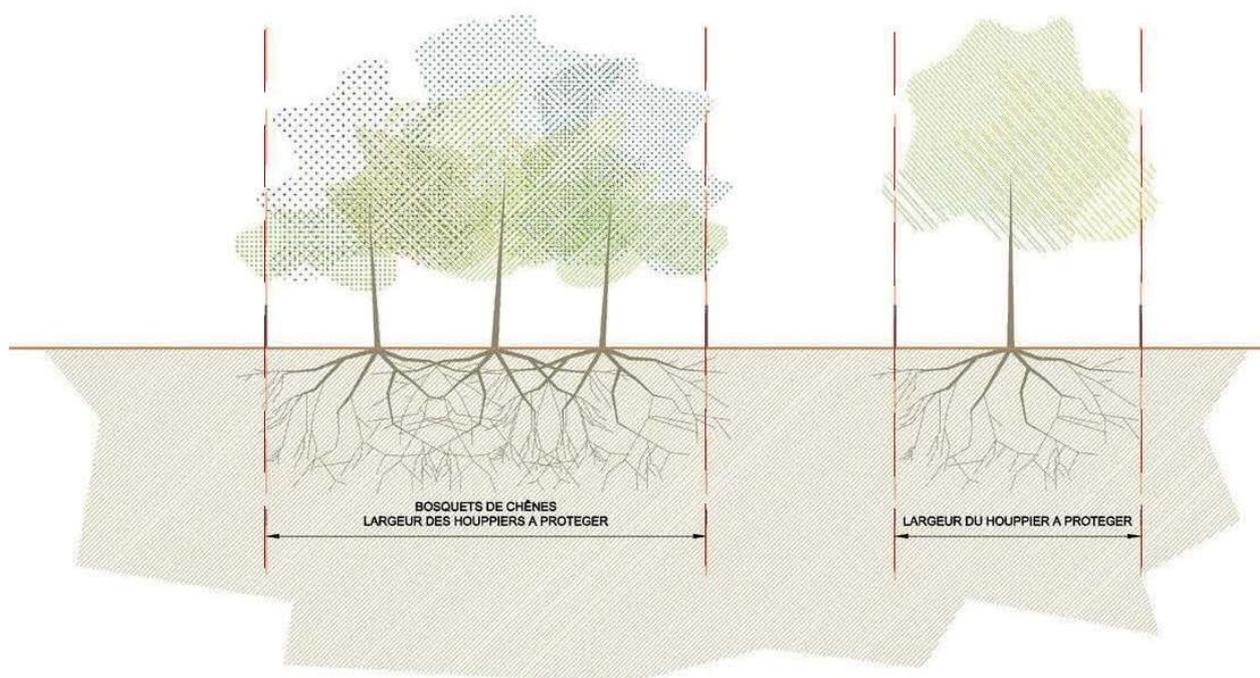


Préservation du couvert forestier existant

Au sein des zones de préservations définies (Cf. Plan OAP paysagères) sera appliqué le principe de précaution et de reconstitution du boisement existant.

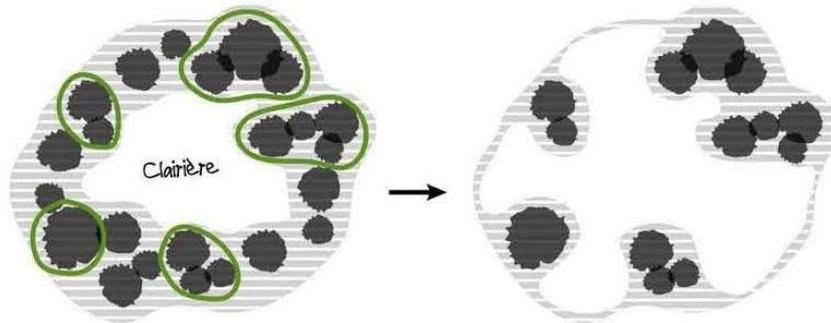
D'une manière générale, les bosquets d'arbres sont préservés et protégés par une clôture de la largeur de l'emprise du houppier des arbres. Il pourra être autorisé exceptionnellement de couper un arbre en limite de ces bosquets, et dans ces conditions, 2 arbres (de force 30/35 et de même espèce) seront replantés pour 1 arbre coupé. En dehors de ces zones, il sera possible de couper les arbres si leur préservation s'avère impossible.

Système de protection des arbres existants



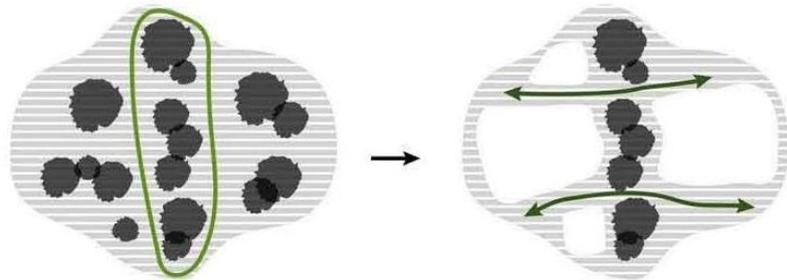
Exemple de protection de boisement existant pendant travaux // Lycée Vaclav Havel, Bègles

Habiter la clairière pour une nouvelle manière de vivre dans le bourg



Préserver les sujets remarquables

Étendre la zone constructible au cœur du patrimoine végétal



S'appuyer sur des trames végétales existantes...

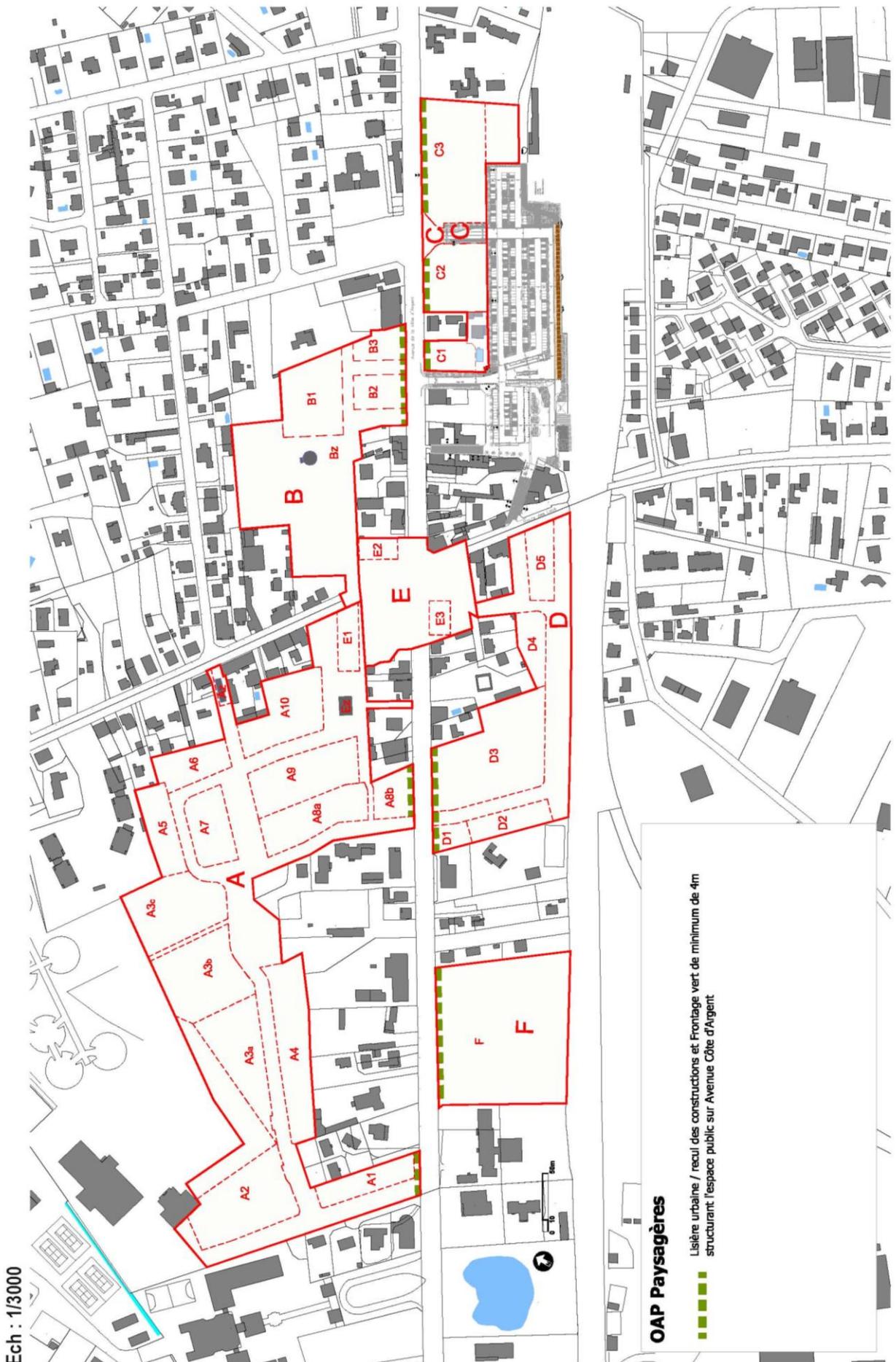
... pour marquer des seuils, offrir des filtres, créer des passages



Essences d'arbres présentes



Orientations pour les lisières urbaines



A la charge de l'opérateur, le frontage vert le long de l'Avenue de la Côte d'Argent viendra créer une identité visuelle forte qui marquera l'entrée de ville.

Le frontage vert sera composé d'une bande de 4 m minimum de large, plantée d'arbres de hautes tiges mélangeant feuillus persistants et caducs (Chêne vert et Peuplier tremble) accompagnés de massifs de couvre-sols et d'arbustes. Des passages piétons en béton désactivé seront réalisés si besoin.

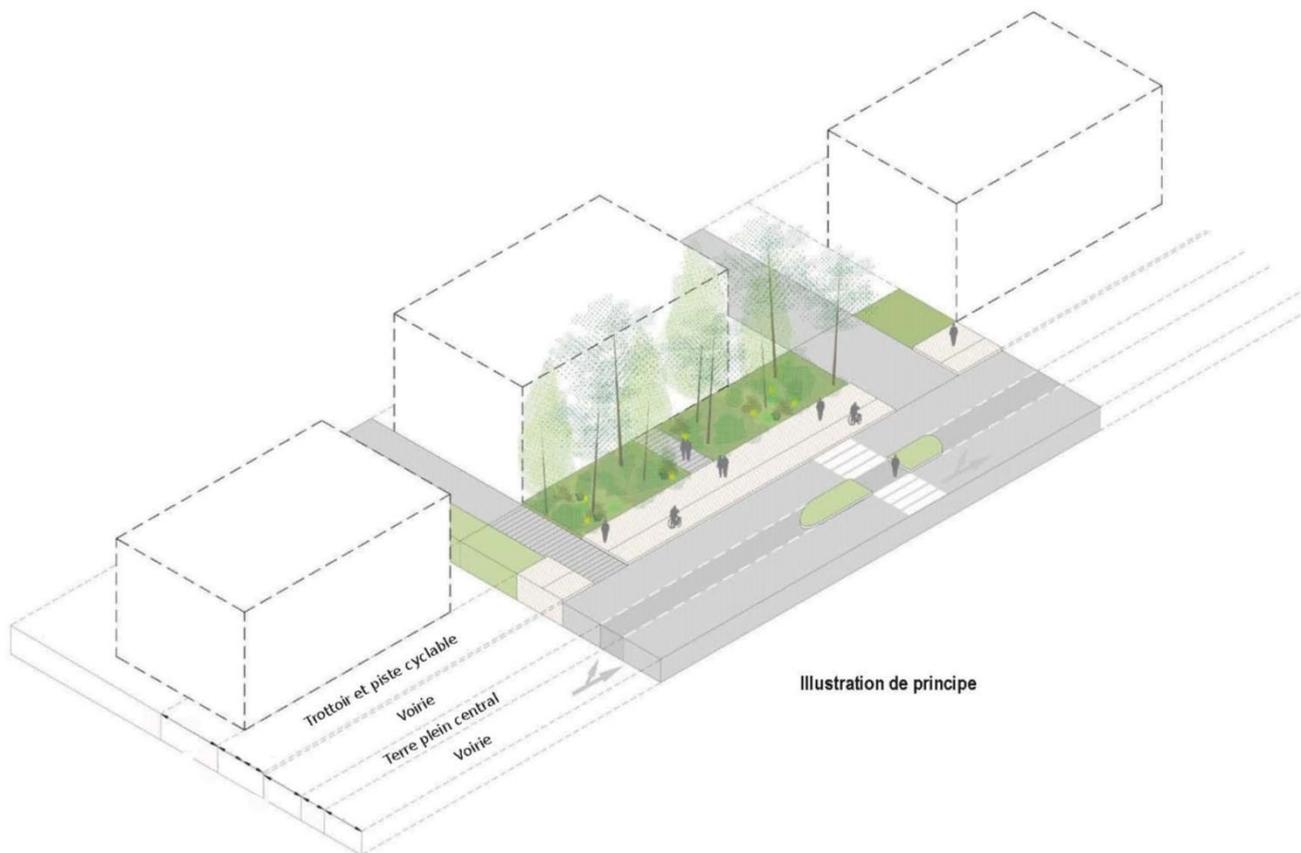
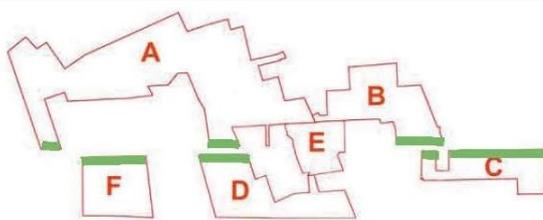


Illustration de principe

Frontage vert / Palette végétale



Arbustes et arbrisseaux

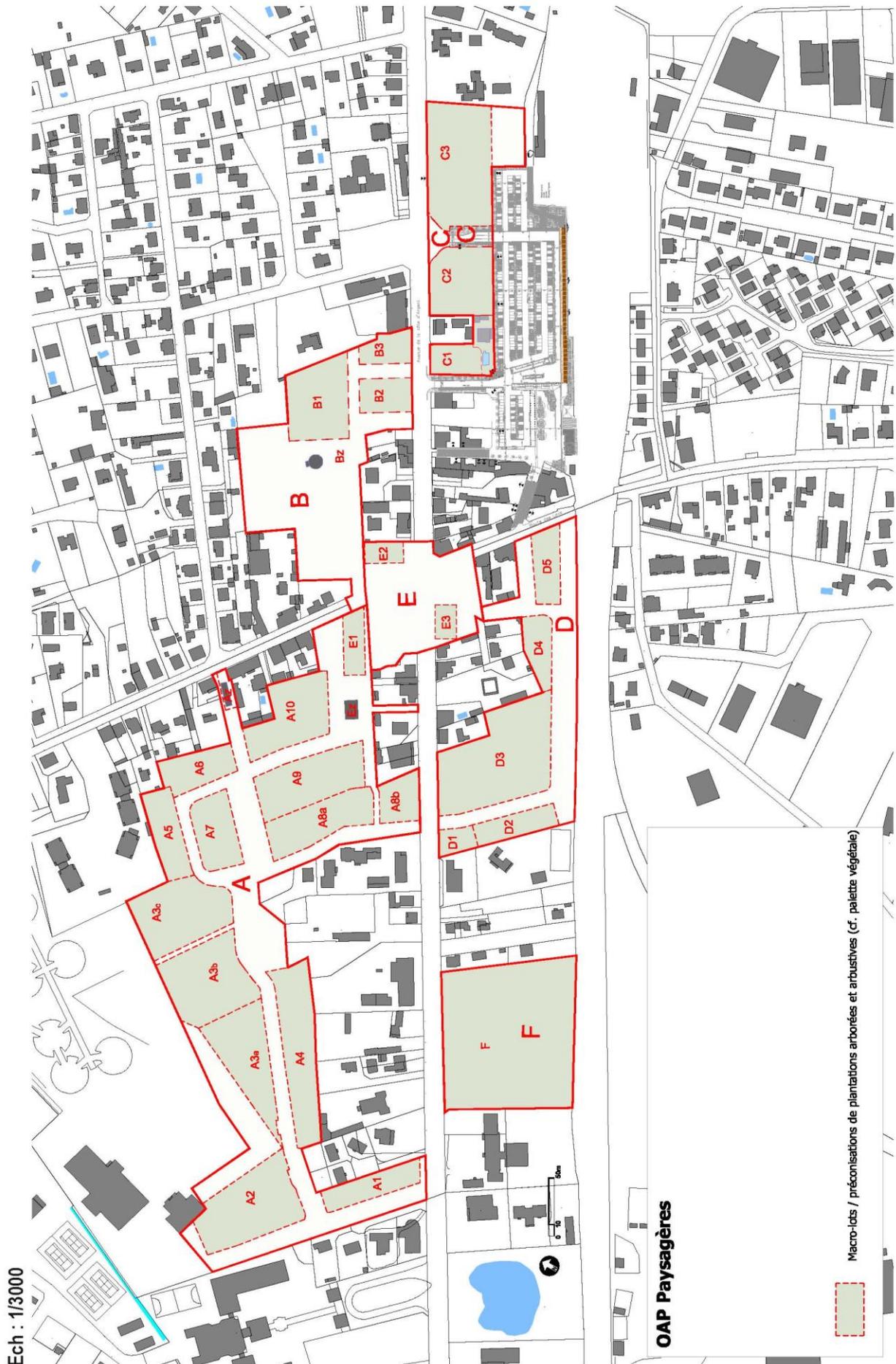
- a. *Ballota pseudodictamnus* / Ballote
- b. *Erica cinerea* / Bruyère cendrée
- c. *Calluna vulgaris* / Callune, Bruyère commune
- d. *Pittosporum tobira 'Nana'* / Pittosporum du japon
- e. *Teucrium fruticans* / Germandrée arbustive
- f. *Teucrium chamaedrys* / Germandrée petit chêne
- g. *Cistus salvifolius* / Ciste à feuilles de sauge
- h. *Cistus pulverulentus 'Sunset'* / Ciste pulvérulent
- i. *Convolvulus cneorum* / Liseron arbustif
- j. *Helichrysum italicum* / Immortelle d'Italie
- k. *Santolina rosmarinifolia* / Santoline
- l. *Arbutus unedo* / Arbousier

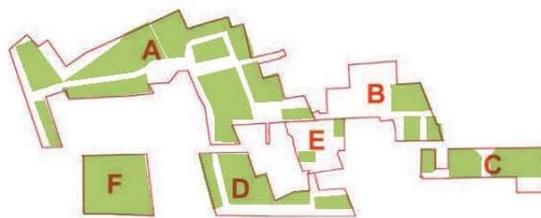


Arbres tiges

- 1. *Quercus ilex* / Chêne vert
- 2. *Populus tremula* / Peuplier tremble

Orientations La ville jardin





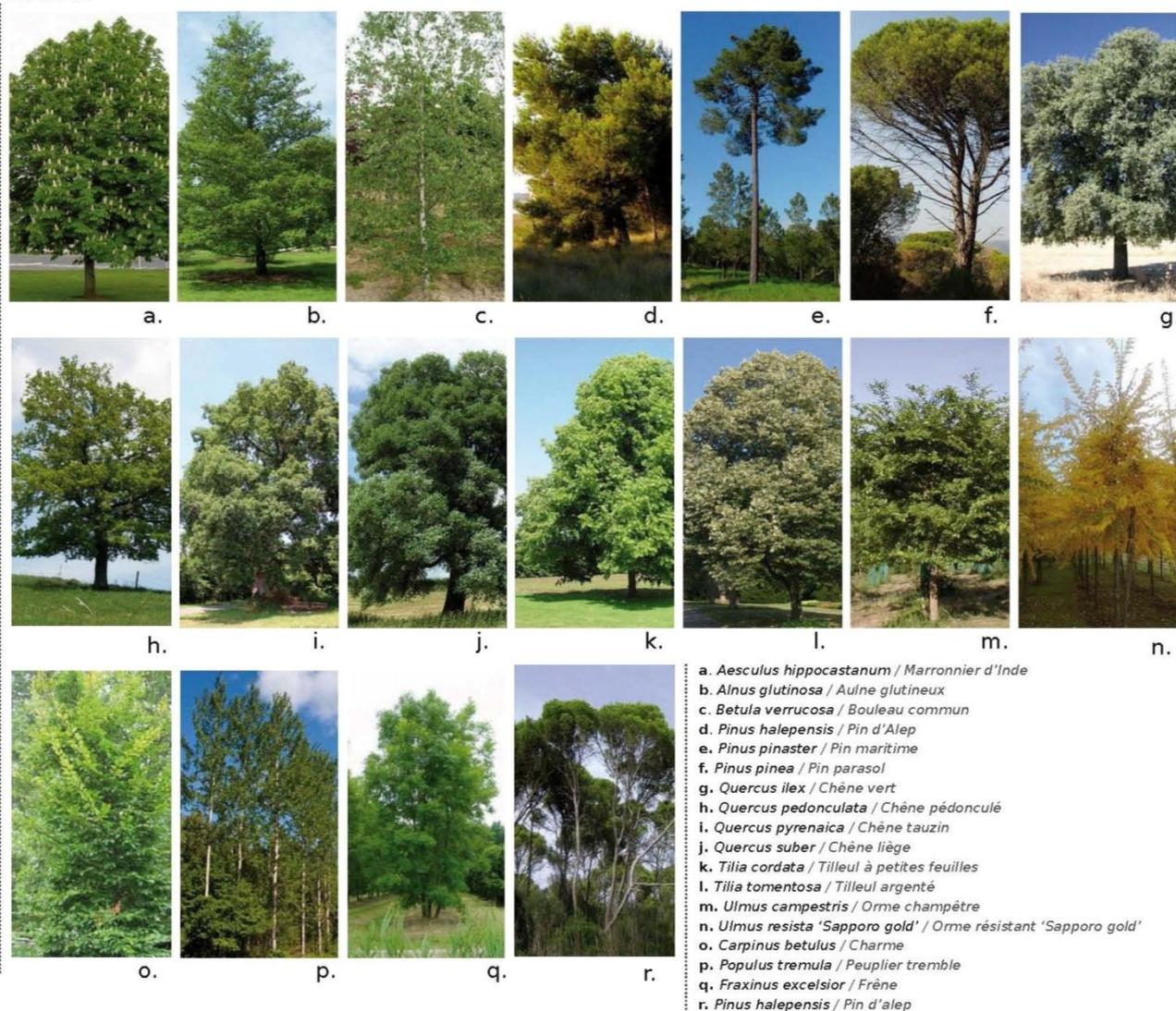
Palette végétale générale arborée

Dans l'objectif de renforcer l'identité de la «Ville nature» / «Ville jardin», l'insertion paysagère des nouvelles constructions se fera par un traitement paysager qualitatif, notamment en limites séparatives.

Les jardins des macro-lots seront végétalisés à partir des essences essentiellement locales d'arbres préconisées ci dessous.

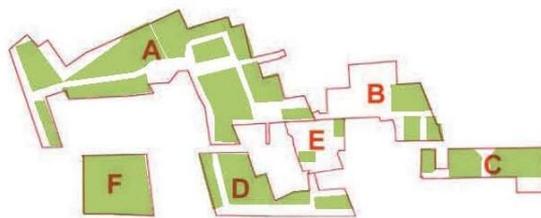
LES PRINCIPALES ESSENCES PRECONISEES DANS LES MACRO-LOTS

Arbres



- a. *Aesculus hippocastanum* / Marronnier d'Inde
- b. *Alnus glutinosa* / Aulne glutineux
- c. *Betula verrucosa* / Bouleau commun
- d. *Pinus halepensis* / Pin d'Alep
- e. *Pinus pinaster* / Pin maritime
- f. *Pinus pinea* / Pin parasol
- g. *Quercus ilex* / Chêne vert
- h. *Quercus pedunculata* / Chêne pédonculé
- i. *Quercus pyrenaica* / Chêne tauzin
- j. *Quercus suber* / Chêne liège
- k. *Tilia cordata* / Tilleul à petites feuilles
- l. *Tilia tomentosa* / Tilleul argenté
- m. *Ulmus campestris* / Orme champêtre
- n. *Ulmus resista* 'Sapporo gold' / Orme résistant 'Sapporo gold'
- o. *Carpinus betulus* / Charme
- p. *Populus tremula* / Peuplier tremble
- q. *Fraxinus excelsior* / Frêne
- r. *Pinus halepensis* / Pin d'alep

- Végétaux à proscrire:**
- *Prunus laurocerasus* / Laurier cerise
 - *Thuja* / Thuja : tous
 - *Chamaecyparis* : tous
 - *Baccharis halimifolia* / Sénéçon en arbre
 - *Ailanthus altissima* / Ailante



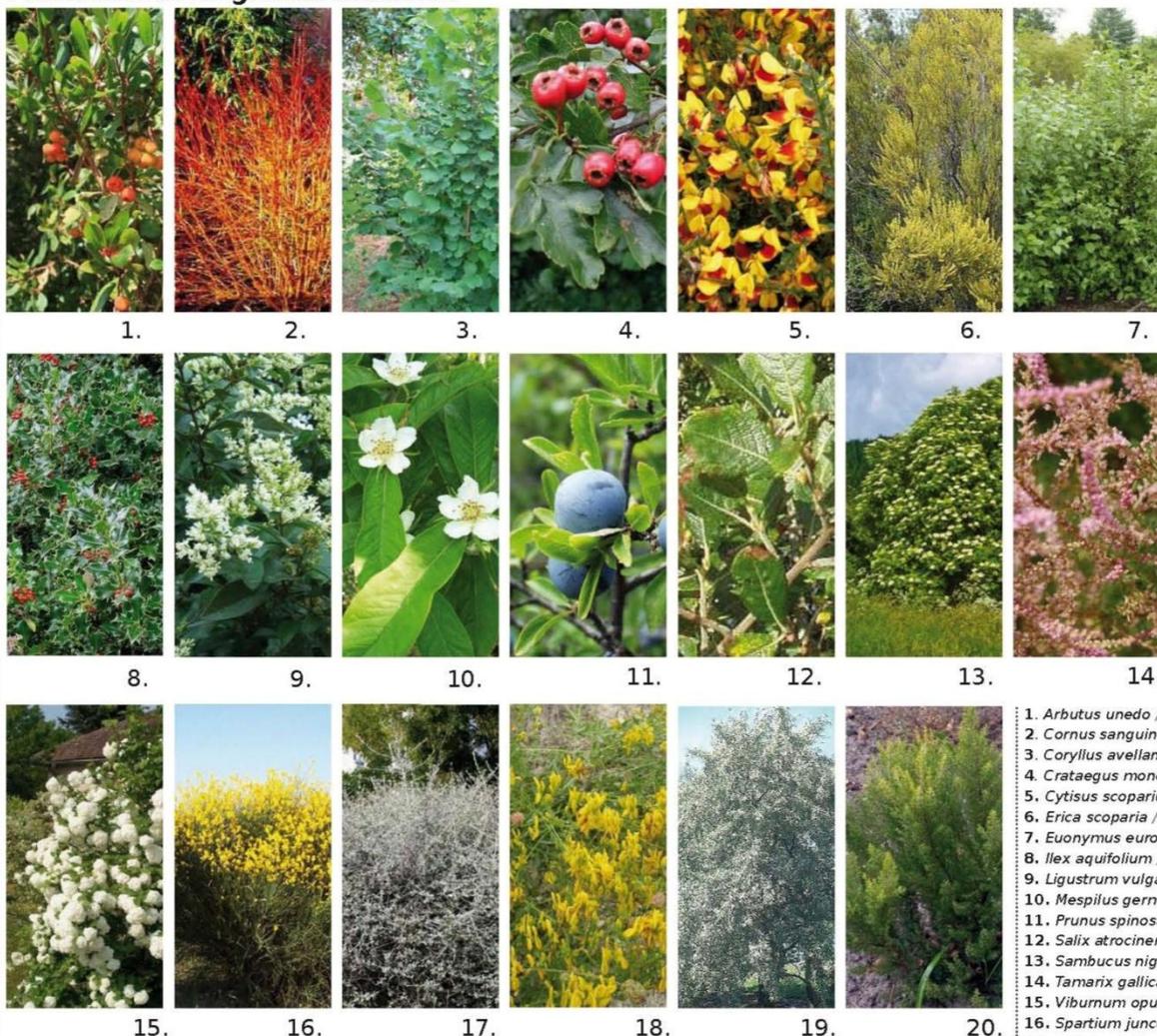
Palette végétale générale arbustive

Dans l'objectif de renforcer l'identité de la «Ville nature» / «Ville jardin», l'insertion paysagère des nouvelles constructions se fera par un traitement paysager qualitatif, notamment en limites séparatives.

Les jardins des macro-lots seront végétalisés à partir des essences essentiellement locales d'arbustes préconisées ci dessous.

LES PRINCIPALES ESSENCES PRECONISEES DANS LES MACRO-LOTS

Petits arbres et grands arbustes



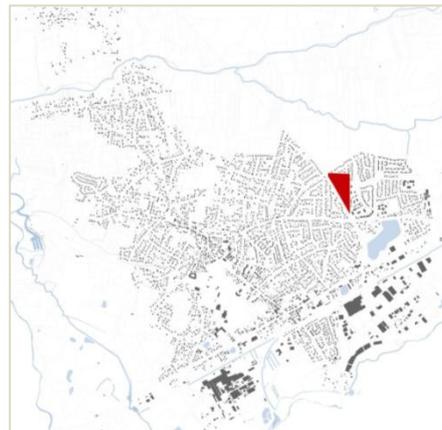
1. *Arbutus unedo* / Arbousier
2. *Cornus sanguinea* / Cornouiller sanguin
3. *Coryllus avellana* / Noisetier
4. *Crataegus monogyna* / Aubépine
5. *Cytisus scoparius* 'Andreanus' / Genêt à balais
6. *Erica scoparia* / Bruyère à balais
7. *Euonymus europaeus* / Fusain d'Europe
8. *Ilex aquifolium* / Houx
9. *Ligustrum vulgare* / Troène d'Europe
10. *Mespilus germanica* / Néflier
11. *Prunus spinosa* / Prunellier
12. *Salix atrocinerea* / Saule roux
13. *Sambucus nigra* / Sureau noir
14. *Tamarix gallica* / Tamaris de France
15. *Viburnum opulus* / Viorne obier
16. *Spartium junceum* / Genêt d'Espagne
17. *Atriplex halimus* / Arroche maritime
18. *Genista tinctoria* / Genêt des teinturiers
19. *Eleagnus angustifolia* / Olivier de Bohème
20. *Erica arborea* / Bruyère arborescente

Végétaux à proscrire:

- *Prunus laurocerasus* / Laurier cerise
- *Thuja* / Thuja : tous
- *Chamaecyparis* : tous
- *Baccharis halimifolia* / Sénéçon en arbre
- *Ailanthus altissima* / Ailanthé

Le secteur de Pomponne (zone UCa*)

Contexte et objectifs de l'OAP



Caractéristiques du site

D'une surface d'environ 4,3 ha, le secteur de Pomponne, en zone UCa*, est situé au sein d'un espace urbain récent et dense, à l'Est du centre bourg et au Nord de la rue Georges Clémenceau (D3E11). La partie Ouest est bordée par la voie cyclable du Littoral balisée « Chemin de Compostelle – voie de Soulac » permettant de desservir les communes littorales du bassin d'Arcachon.



Non bâti à ce jour, il est occupé par des boisements de pins maritimes, en bordure de la piste cyclable, et recouvert par une végétation de lande sèche arbustive sur la majeure partie de sa surface. Une formation de lande humide est également observée sur le site.



En cœur d'agglomération, la zone se trouve à proximité des équipements publics et scolaires majeurs de Biganos. Entourée par de l'habitat pavillonnaire récent, elle est située dans les environs de l'un des principaux axes de communication de la commune, à savoir la rue Georges Clémenceau (D3E11) qui la relie au centre-bourg de Biganos. Bordée par la rue de Taudin au Nord, elle est actuellement accessible par l'allée Brémontier, au Nord-Ouest de la zone, et par l'allée Maurice Lafon, au Sud-Ouest de la zone.

Vocation future

Le site de projet doit permettre la réalisation d'une opération d'ensemble à vocation d'habitat.

Schéma d'aménagement de principe



Aménager le quartier

-  Emprise constructible
-  Espaces paysagers arborés à créer
-  Ecran végétal à maintenir et/ou à développer en bordure de l'opération

Organiser les axes et les déplacements

-  Voie de desserte interne à créer
-  Principe de cheminements doux à aménager
-  Accès obligatoire à créer

Principes d'aménagement

Orientations programmatiques :

- Emprises constructibles dédiées à de l'habitat individuel (groupé et libre), devant présenter une densité minimale 25 logements/hectare.
- 25 % de logements sociaux minimum

Prescriptions relatives au bâti

- Respect d'un gabarit de R+1 maximum

Préconisations en termes de desserte des opérations :

Accès :

Trois accès principaux à créer : depuis la rue de Taudin (au Nord), depuis l'allée Brémontier (au Nord-Ouest) et depuis l'allée Maurice Lafon (au Sud-Ouest).

Stationnement :

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent être réalisées sur le terrain d'assiette du projet, en dehors des voies publiques.

Dans le cas de la création de logements dédiés à l'habitat social, il devra être prévu deux véhicules au moins par logement.

Principe de liaisons douces

Développer un réseau de liaisons douces (piétons et cycles) le long des principales voies de desserte internes et relié à la piste cyclable intercommunale bordant le site de projet à l'Ouest.

Orientations paysagères et environnementales

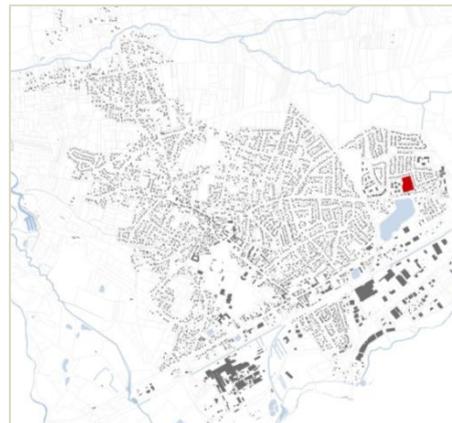
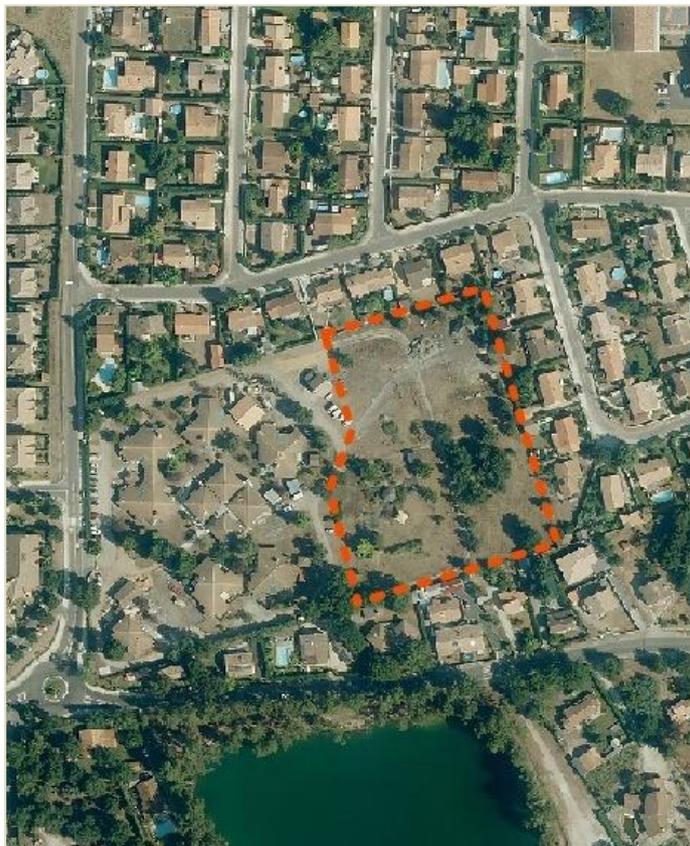
- Paysager les cœurs d'ilots ;
- Prévoir l'aménagement d'écrans végétalisés sur le pourtour de l'opération afin de réduire l'impact visuel l'opération projetée par rapport au tissu existant ;
- Favoriser la plantation d'espèces locales au sein des espaces verts, adaptées aux caractéristiques paysagères du secteur, au type de sol et au climat, afin notamment de limiter l'introduction d'espèces exotiques potentiellement invasives et de permettre l'accueil de la faune locale ;
- Mettre en place des mesures visant à restaurer les habitats d'espèces animales considérées à enjeux (cf Dossier de demande de dérogation à l'interdiction de destruction d'espèces protégées animales – projet immobilier Biganos, Simethis, 24 avril 2017) : mise en place de tas de bois morts au sein des espaces verts pour constituer des abris favorables aux reptiles, création d'aménagement pour l'avifaune, ... ;
- Gérer les espaces verts de façon extensive, afin de préserver les milieux naturels voisins et la qualité des eaux. A titre indicatif, l'utilisation de produits phytosanitaires sera à proscrire.

Conditions d'ouverture à l'urbanisation

L'urbanisation de la zone est conditionnée à la réalisation d'une opération d'ensemble (publique ou privée) valant aménagement de l'ensemble de la zone.

Le secteur de Pujeau (zone UCb)

Contexte et objectifs de l'OAP



Caractéristiques du site

D'une surface d'environ 1,2 ha, le secteur de Pujeau, en zone UCb, est situé à l'Est du centre bourg et au Nord de la rue Georges Clémenceau (D3E11). Non bâti à ce jour, il est occupé ponctuellement par des boisements de chênes et par des espaces prairiaux.

En cœur d'agglomération, la zone se trouve dans le prolongement immédiat d'un établissement à vocation médico-social, la Maison d'Accueil Spécialisée de Biganos, qui accueille des personnes en situation de handicap. Elle se trouve également à proximité de certains équipements publics et scolaires. Entourée par de l'habitat pavillonnaire relativement récent, elle est située dans les environs des principaux axes de communication de la commune, à savoir la rue Georges Clémenceau (D3E11) qui la relie au centre-bourg de Biganos, et l'avenue de la Côte d'Argent (D650), le long duquel se trouve un certain nombre de commerces.

Vocation future

Le site de projet doit permettre la réalisation d'une opération d'habitat à caractère exclusivement social ou à un programme résidentiel permettant l'accueil de personnes en situation de handicap.

Schéma d'aménagement de principe



Principes de composition urbaine

 Emprises constructibles dédiées à l'habitat permanent ou à des fonctions d'accueil résidentiel pour personnes en situation de handicap

 Principe de voie de desserte à créer

 Ecran végétal à maintenir et/ou à développer sur limites séparatives

Eléments de programme

Dans le cas d'un programme d'habitat, l'opération devra comporter 100 % de logements sociaux avec une densité minimale nette de 40 logts/ha.

Principes d'aménagement

Orientations programmatiques :

- Emprises constructibles dédiées :
 - à l'habitat groupé ou collectif permanent : l'opération devra alors comporter 100 % de logements sociaux et présenter une densité minimale de 40 logts/ha (production de 40 logements environ)
 - ou à des fonctions d'accueil résidentiel pour personnes en situation de handicap.

Prescriptions relatives au bâti

- Respect d'un gabarit allant de R+1 à R+2 pour les logements collectifs et de R à R+1 pour les logements individuels groupés.
- Recherche d'une performance énergétique et environnementale notamment pour les logements collectifs, en privilégiant une orientation des façades vers le Sud.

Préconisations en termes de desserte des opérations :

Accès :

Un accès principal à créer, situé derrière l'établissement médico-social et rejoignant la rue des Colverts (à l'Ouest).

Stationnement :

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées sur le terrain d'assiette du projet, en dehors des voies publiques.

Dans le cas de la création de logements dédiés à l'habitat social :

- **Pour les logements individuels :** le stationnement nécessaire aux futures habitations devra être géré à la parcelle et devra permettre de garer deux véhicules au moins par logement.
- **Pour les logements collectifs :** l'aménageur devra intégrer dans son programme la réalisation d'un nombre de places de stationnement en concordance avec le type de logements prévus et notamment :
 - 2 places de stationnement minimum par logement,
 - 1 place par logement quelle que soit sa surface pour les logements locatifs bénéficiant d'un prêt aidé de l'Etat ;
 - de surcroît, pour les programmes de logements de plus de 1000 m² de surface de plancher, il devra être réalisé :
 - une place visiteur par tranche de 500 m² de surface de plancher,
 - un emplacement accessible à des véhicules utilitaires légers nécessaire aux livraisons ou opérations de chargement / déchargement,
 - un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos, sur la base d'une superficie de 0,75 m².

Dans le cas de la création d'un établissement médico-social destinée à l'accueil résidentiel pour personnes en situation de handicap :

Le nombre de places à réaliser sera déterminé en tenant compte du fonctionnement inhérent à la structure.

Orientations paysagères

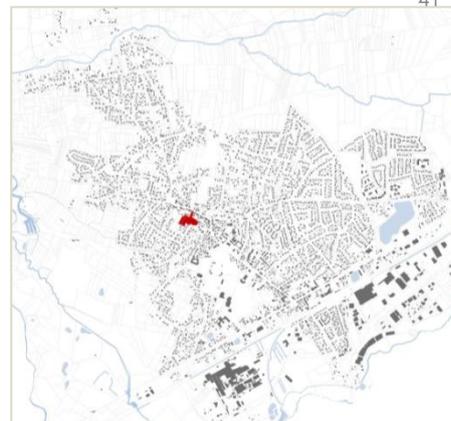
- Prévoir l'aménagement d'écrans végétalisés sur limites séparative afin de réduire l'impact visuel l'opération projetée par rapport au tissu existant.

Conditions d'ouverture à l'urbanisation

L'urbanisation de la zone est conditionnée à la réalisation d'une opération d'ensemble (publique ou privée) valant aménagement de l'ensemble de la zone.

Le secteur du centre bourg (zone UAp)

Contexte et objectifs de l'OAP



Caractéristiques du site

D'une surface d'environ 1,2 ha, le secteur de centre-bourg, en zone UAp, est situé dans le centre bourg ancien, au Sud de l'avenue de la Libération. Non bâti à ce jour, il est occupé quasi-exclusivement par des boisements de chênes.

En cœur d'agglomération et entourée par de l'habitat typique de l'architecture ancienne de la commune, la zone se trouve à proximité immédiate des équipements publics et scolaires majeurs de Biganos, de la mairie et de l'église. Elle s'inscrit par ailleurs dans le prolongement d'un boisement protégé de qualité, situé à l'Ouest.

Vocation future

Le site de projet doit permettre la réalisation d'un équipement public ou collectif pour l'hébergement de personnes âgées non dépendantes.

Schéma d'aménagement de principe



Principes de composition urbaine

 Emprises constructibles destinées à l'accueil exclusif d'un équipement public ou collectif pour l'hébergement de personnes âgées non dépendantes

 Principe de voie d'accès à créer

 Accès obligatoire à créer

 Eléments arborés existants à conserver

 Ecran végétal à maintenir et/ou à développer sur limites séparatives

Autre information

 Espaces boisés classés existants sur parcelles voisines

Principes d'aménagement

Orientations programmatiques :

Création de logements dédiés exclusivement la réalisation d'un équipement public ou collectif pour l'hébergement de personnes âgées non dépendantes.

Prescriptions relatives au bâti

Recherche d'une performance énergétique et environnementale en privilégiant une orientation des façades vers le Sud.

Préconisations en termes de desserte des opérations :

Accès :

Un accès principal à créer, depuis l'avenue de la Libération (au Nord).

Stationnement :

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et tenir compte du fonctionnement inhérent à la structure. Elles devront par ailleurs être réalisées sur le terrain d'assiette du projet, en dehors des voies publiques.

Orientations paysagères

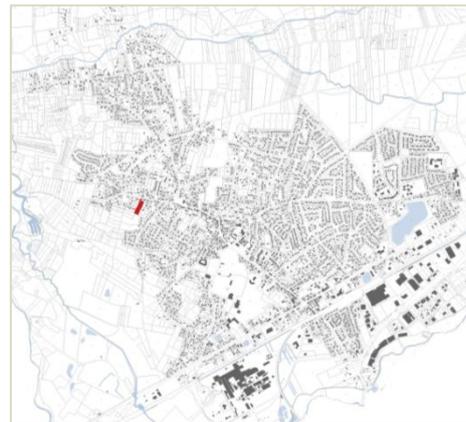
- Paysager les espaces dédiés aux piétons ;
- Préserver l'aspect arboré du site, par le maintien de certains espaces boisés et l'aménagement de nouveaux, offrant ainsi des espaces de respiration au sein du site et des espaces tampons végétalisés réduisant l'impact paysager de l'opération projetée et favorisant son insertion au sein du bâti existant.

Conditions d'ouverture à l'urbanisation

L'urbanisation de la zone est conditionnée à la réalisation d'une opération d'ensemble (publique ou privée) valant aménagement de l'ensemble de la zone.

Le secteur du bourg-ouest (zone UCc)

Contexte et objectifs de l'OAP



Caractéristiques du site

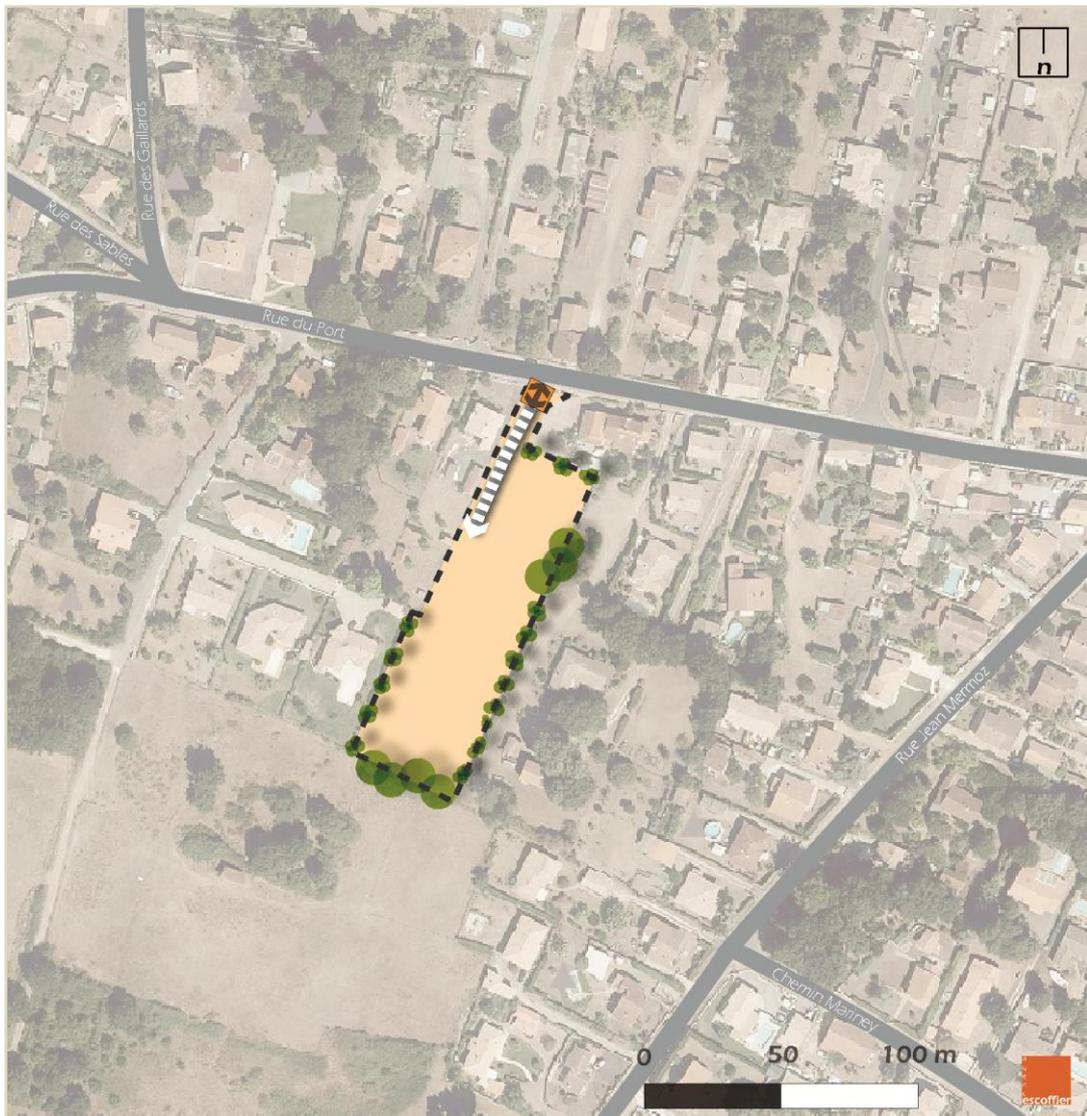
D'une surface d'environ 0,5 ha, le secteur de bourg-ouest, en zone UCc, est situé entre le bourg ancien et le port de Biganos, au Sud de la rue du Port. Non bâti à ce jour, il s'agit d'un espace prairial.

En cœur d'agglomération et entourée par de l'habitat pavillonnaire plus ou moins récent, la zone se trouve à proximité immédiate des équipements publics et scolaires majeurs de Biganos, de la mairie et de l'église.

Vocation future

Le site de projet doit permettre la réalisation d'un équipement public ou collectif pour l'hébergement de personnes âgées.

Schéma d'aménagement de principe



Principes de composition urbaine

-  Emprises constructibles destinées à l'accueil exclusif d'un équipement public ou collectif pour l'hébergement de personnes âgées
-  Principe de voie d'accès à créer
-  Accès obligatoire à créer
-  Ecran végétal à maintenir et/ou à développer sur limites séparatives

Principes d'aménagement

Orientations programmatiques :

Création de logements dédiés exclusivement la réalisation d'un équipement public ou collectif pour l'hébergement de personnes âgées.

Prescriptions relatives au bâti

Recherche d'une performance énergétique et environnementale en privilégiant une orientation des façades vers le Sud.

Préconisations en termes de desserte des opérations :

Accès :

Un accès principal à créer, depuis la rue du Port (au Nord).

Stationnement :

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et tenir compte du fonctionnement inhérent à la structure. Elles devront par ailleurs être réalisées sur le terrain d'assiette du projet, en dehors des voies publiques.

Orientations paysagères

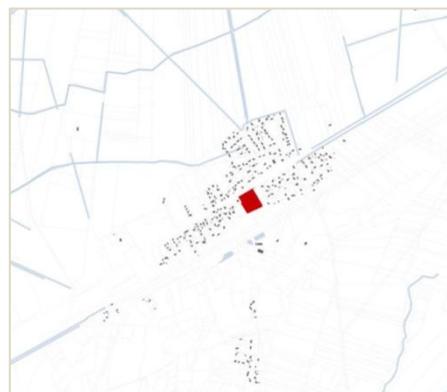
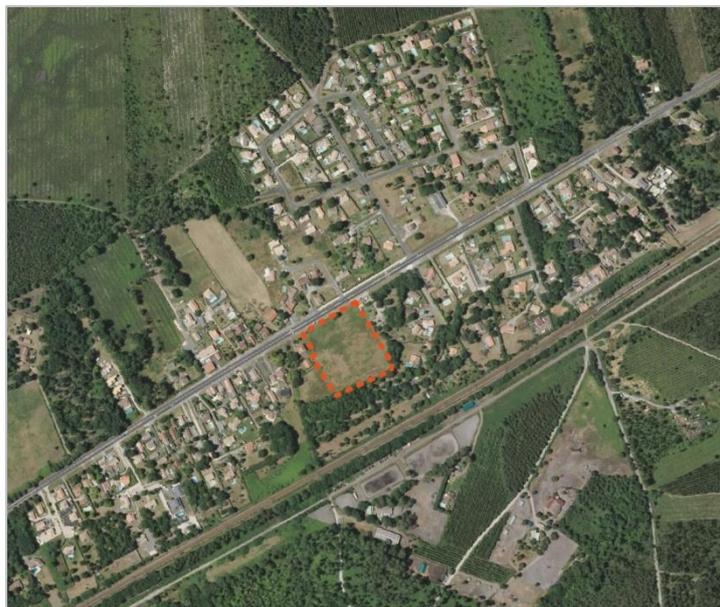
- Paysager les espaces dédiés aux piétons ;
- Prévoir l'aménagement d'écrans végétalisés sur limites séparative afin de réduire l'impact visuel l'opération projetée par rapport au tissu existant.

Conditions d'ouverture à l'urbanisation

L'urbanisation de la zone est conditionnée à la réalisation d'une opération d'ensemble (publique ou privée) valant aménagement de l'ensemble de la zone.

Le secteur des Argentières (zone UDA*)

Contexte et objectifs de l'OAP



Caractéristiques du site

D'une surface d'environ 1,4 ha, le secteur des Argentières, en zone UDA*, est situé au sein du village des Argentières, à l'Est de l'agglomération de Biganos, le long de la RD 1250 – Route de Bordeaux.

Non bâti à ce jour, il est occupé par un vaste espace prairial et est bordé par des boisements de feuillus.

Vocation future

Le site de projet doit permettre la réalisation d'une opération d'ensemble à vocation d'habitat individuel.

Schéma d'aménagement de principe



Principes de composition urbaine

- Emprise constructible
- Accès à aménager depuis la RD 1250 en tenant compte des meilleures conditions de sécurité et de visibilité
- Ligne boisée existante à maintenir
- Ecran végétal à maintenir et/ou à développer en bordure de l'opération

Principes d'aménagement

Orientations programmatiques :

Emprises constructibles dédiées à de l'habitat individuel (groupé et libre), devant présenter une densité minimale 10 logements/hectare.

Prescriptions relatives au bâti

- Respect d'un gabarit R+1 au maximum

Préconisations en termes de desserte des opérations :

Accès :

Un accès principal à créer, depuis la RD 1250, après accord du Conseil Départemental, selon les conditions de sécurité et de visibilité.

Orientations paysagères

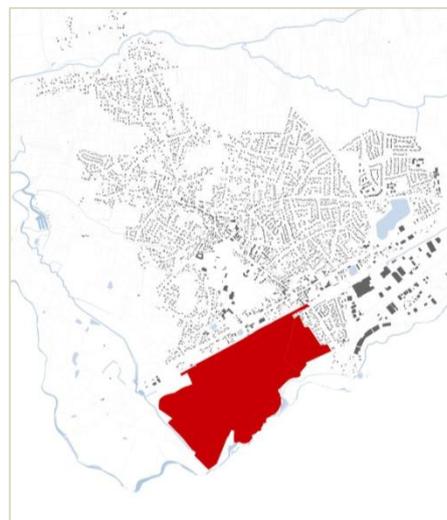
- Prévoir l'aménagement d'écrans végétalisés sur le pourtour de l'opération ;
- Maintien de la ligne boisée en limite Sud de l'opération.

Conditions d'ouverture à l'urbanisation

L'urbanisation de la zone est conditionnée soit à la réalisation d'une opération d'ensemble valant aménagement de l'ensemble de la zone, soit à la réalisation de permis de construire au cas par cas.

La voie d'évitement - Facture

Contexte et objectifs de l'OAP



Caractéristiques du site

La voie d'évitement, au Sud de Biganos, dans le secteur de Facture, est située à côté de l'usine de Cellulose du Pin, à cheval avec la commune voisine de Mios.

A partir d'une branche du giratoire dédiée de la RD 3 construite par le Conseil Départemental de la Gironde et d'un chemin perméable existant, la voie emprunte le parcours déjà existant d'une ancienne voie ferrée d'accès à l'usine SMURFIT KAPPA, permettant ainsi un impact minoré sur les zones naturelles traversées.

Vocation future

Le site de projet doit permettre la réalisation d'une voie d'évitement des camions permettant de délester le centre bourg du trafic des poids lourds. Il s'agit ainsi de sécuriser l'agglomération de Biganos, de réduire les nuisances sonores en lien avec les infrastructures routières et d'améliorer la qualité de l'air dans le centre bourg de la commune.

Schéma d'aménagement de principe

