

ENQUÊTE PUBLIQUE

**DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE ET
MISE EN COMPATIBILITE DU PLAN LOCAL D'URBANISME
POUR UN PROJET DE REALISATION
DE ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTEE
DE RECOMPOSITION DE CENTRE-VILLE**

COMMUNE DE BIGANOS (33380)

Du lundi 29 mai 2017 au vendredi 30 juin 2017

**CONCLUSIONS ET AVIS
DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

- ✓ Vu le code de l'Environnement articles : R 123-1 à R 123-33 (procédure organisation et déroulement de l'enquête publique)
- ✓ Vu les pièces du dossier soumis à l'enquête publique, je soussigné Pierre PASSEY, officier en retraite demeurant 22 rue de la Garenne 33740 Arès, désigné en qualité de Commissaire Enquêteur par décision rendue par Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Bordeaux en date du 21 avril 2017, en référence de l'arrêté Préfectoral en date du 2 mai 2017 (cf. annexe 1 du rapport) ; en vue de conduire l'enquête publique portant sur la « déclaration d'utilité publique et mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme pour un projet de réalisation de zone d'aménagement concertée de recomposition de centre-ville sur le territoire de la commune de Biganos (33380).
- ✓ Cette enquête s'est déroulée du lundi 29 mai 2017 au vendredi 30 juin 2017 inclus à 17h30.
- ✓ Je déclare avoir reçu neuf observations concernant le sujet de cette enquête, avoir clos et signé le registre d'enquête à l'expiration du délai d'enquête le vendredi 30 juin 2017 à 17h30.

I – PROCÉDURE ET DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE :

A/ OBJET DE L'ENQUÊTE :

La commune de Biganos comprend le bourg historique et le quartier de la gare de Facture qui s'est développé au début du siècle dernier avec l'arrivée de la voie ferrée et l'expansion de l'industrie. Ces deux « villages » se sont structurés à partir de deux axes :

- ❖ L'Avenue de la Côte d'Argent qui relie Bordeaux au Bassin d'Arcachon (Départementale N° 1250)
- ❖ L'Avenue de la Libération (Départementale N°3) qui dessert les communes du Nord-Est du Bassin. Cette voie relie le bourg à la gare.

Cette urbanisation, peu compacte, de type linéaire s'est développée le long de ces deux voies donnant une image de « ville rue ». Compte tenu de la typologie de son urbanisation caractérisée par l'absence de centre-ville, Monsieur le Maire de la Commune de Biganos a envisagé fin 2012 de créer une ZAC centre-ville, le dossier de réalisation a été approuvé par le Conseil Municipal le 18 avril 2013.

B/ DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE :

1) PRÉPARATION DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

Différents contacts ont été établis pour la préparation de l'enquête publique :

- ❖ Vendredi 5 mai 2017 matin, prise en compte du dossier d'enquête présenté par Madame Hélène Monge, chef d'unité du Service des Procédures Environnementales et Madame Anne Saint Sardos.
- ❖ Lundi 15 mai 2017 matin, entretien avec Madame Monique Bappel, direction du service urbanisme de la commune de Biganos.
- ❖ Vendredi 19 mai 2017 après-midi, réunion avec Monsieur John Stritt, chef de projets OPA Aquitanis
- ❖ Lundi 22 mai 2017 après-midi, rendez-vous avec Monsieur Lafon, Maire de la commune de Biganos

2) INFORMATION DU PUBLIC

Dès le démarrage du programme, la commune de Biganos et Aquitanis en la personne de Monsieur John Stritt ont associé la population à l'évolution du projet.

La concertation publique s'était déroulée du 15 novembre 2012 au 15 février 2013

Trois grandes étapes ont permis au public de s'immerger dans le processus de réalisation de la ZAC :

- ❖ Le 4 juillet 2015, une balade urbaine a permis d'échanger et imaginer in-situ.
 - ❖ Le 3 octobre 2015, une réunion publique a permis d'échanger autour des pistes de réflexion
 - ❖ Le 6 novembre 2015, création d'un atelier participatif pour élaborer une charte d'urbanisme.
- ✓ La publicité de l'enquête publique a été faite par voie de presse :
- Éditions du journal Sud-Ouest du 11 mai 2017 et du 1^{er} juin 2017
 - Éditions du journal La Dépêche du Bassin du 11 mai 2017 et du 1^{er} juin 2017 (cf. annexe 2 du rapport)
- ✓ Par voie d'affichages en Mairie sur les panneaux dédiés et sur les lieux du projet (huit points d'affichage - cf. annexe 3 : certificat d'affichage). Le maintien en l'état de cet affichage a été régulièrement contrôlé par un agent de la Police Municipale (cf. annexe 4).
- ✓ Réception du public par le Commissaire Enquêteur à Mairie de Biganos dans les conditions suivantes :
- Lundi 29 mai 2017 de 9 h à 12 h 00
 - Samedi 03 juin 2017 de 9 h à 12 h 00
 - Samedi 10 juin 2017 de 9 h à 12 h 00
 - Samedi 17 juin 2017 de 9 h à 12 h 00
 - Samedi 30 juin 2017 de 14 h à 17 h 30 (clôture de l'enquête)
- ✓ En dehors des jours de permanence du Commissaire Enquêteur, les observations du public pouvaient être consignées sur le registre d'enquête déposé en Mairie de Biganos (du lundi au vendredi de 8 h 30

à 12 h et de 14 h à 17 h 30) et sur le site dédié de la Préfecture : ddtm-spe3@gironde-gouv.fr

3) SYNTHÈSE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC :

Le faible nombre des observations (9) du public recueillies durant l'enquête s'explique par le processus d'élaboration du projet qui a fait appel à la participation du public (Balade urbaine du 4 juillet 2015, création d'un atelier participatif 6 novembre 2015).

Ces démarches ont permis de répondre aux questions et aux attentes des habitants de Biganos. Déjà la concertation qui s'était déroulée du 15 novembre 2012 au 13 mars 2013 n'avait enregistré que 6 observations)

Les observations du public portent sur le montant des indemnités suite à expropriation (deux observations), sur des précisions ou des remarques concernant le projet, une demande de maintien d'accès pour un bien mitoyen du périmètre de la ZAC et deux procédures ouvertes par des avocats conseils qui ne remettent pas en cause le caractère d'utilité publique du projet de la ZAC mais qui serviront de base à la surenchère immobilière des indemnités suite à expropriation.

II – JUSTIFICATION DE L'UTILITÉ PUBLIQUE DU PROJET

A/ PRÉSENTATION DU PROJET

La commune de Biganos est caractérisée par son bourg historique et le quartier de la gare. Deux voies de circulation structurent la ville.

Un axe Nord Sud : l'avenue de la Libération et un axe Est Ouest : l'avenue de la Côte d'Argent. Une urbanisation peu compacte de type linéaire s'est développée le long de ces deux voies et donne une image de « ville rue ». Compte tenu de la typologie de son urbanisation caractérisée par l'absence de centre-ville, Monsieur le Maire de la

commune de Biganos a envisagé fin 2012 de créer une ZAC centre-ville, le dossier de réalisation a été approuvé par le Conseil Municipal le 18 avril 2013.

B / CARACTÉRISTIQUES DU PROJET

Le projet de la ZAC centre-ville de Biganos prend en compte les contraintes d'une urbanisation linéaire qui a généré un mitage en arrière des deux axes structurant et vise à se réappropriier les friches industrielles (scierie Lafon Cuvelier, ancien parc des services techniques ou commerciale, ancien Lidl).

La ZAC a une superficie de 14,5 ha où il est prévu un aménagement mixte

61 405 m² d'habitants soit environ 700 logements

2 232 m² de commerces

3 133 m² pour les services et bureaux

5 870 m² pour les équipements d'intérêts collectifs

C / LE CADRE RÉGLEMENTAIRE DU PROJET

1) LES DOCUMENTS D'ORIENTATIONS

Les orientations d'aménagement du PLU de la commune de Biganos (modifié le 29 mai 2013) ont pour objectif de préciser les objectifs définis dans le PADD et le SCOT.

- ✓ Offrir des logements de qualité et répondre aux directives de la loi ALUR en matière de logements sociaux
- ✓ Accompagner les transformations urbaines
- ✓ Renforcer l'animation et l'attractivité du centre-ville pour maintenir les commerces et services existants
- ✓ Développer une nouvelle qualité de vie en préservant le patrimoine végétal afin de créer une « ville nature »

- ✓ Valoriser les modes de déplacements alternatifs à l'automobile

2) L'ÉTUDE D'IMPACT

L'étude d'impact, identifie avec clarté les enjeux environnementaux. La démarche environnementale Éviter – Réduire – Compenser souligne le souci d'intégrer cette opération avec un impact ad-minima.

L'autorité Environnementale et le Parc Naturel des Landes et de Gascogne se sont prononcés favorablement à la réalisation de la ZAC.

Le projet de la ZAC, accompagné d'une étude environnementale de qualité, s'inscrit dans les orientations des documents d'urbanisme.

D / LA DÉMARCHE D'UTILITÉ PUBLIQUE DANS LE PROJET DE LA ZAC CENTRE-VILLE

- 1) **LE PROJET DANS SA RÉALISATION** vise à enrayer l'étalement urbain en offrant une nouvelle offre de logements au cœur du bourg de Biganos. Il fera la jonction entre l'habitat existant étiré le long des axes structurants de la commune.

L'objectif de centralité de ce programme immobilier sera renforcé par des équipements d'intérêts collectifs, qui contribuent à l'attractivité du centre-ville.

L'opération d'aménagement du centre-ville répond aux directives du Grenelle de l'Environnement et de la loi ALUR en favorisant la densification autour de la gare de Biganos – Factice, notamment par la suppression des friches industrielles (ancienne scierie Lafon Ets Cuvelier, ancien Services techniques de la ville).

Compte tenu de la proximité du Bassin d'Arcachon et de la Métropole Bordelaise, la commune de Biganos subit une forte pression immobilière.

Son parc de logements est caractérisé par un habitat de type pavillonnaire (91,8 %) où le marché locatif reste saisonnier. Enfin la ville est confrontée à un fort déficit en logements sociaux (7,6 % de logements réalisés sur les 20 % imposés par la loi ALUR).

Le projet de la ZAC centre-ville prévoit la réalisation de 700 logements dont 30 % à vocation sociale.

La réalisation de ce programme répond aux besoins en logements de qualité, notamment pour les populations jeunes et permettra de tendre vers les objectifs définis par la loi ALUR.

2) RENFORCER L'ANIMATION ET L'ATTRACTIVITÉ DU CENTRE-VILLE POUR MAINTENIR LES COMMERCES ET SERVICES EXISTANTS

Les orientations du PLU en matière de développement et de renouvellement urbain sont de « conforter le tissu de commerces et de services de proximité ».

Le projet de la ZAC centre-ville répond aux objectifs du PADD, en maintenant la cohérence commerciale en favorisant l'implantation de commerces ou de services autour du pôle multimodal de la gare et sera un élément de dynamisation de l'économie en relation avec le flux de voyageurs.

La recomposition du carrefour entre l'avenue de la Libération et de la Côte d'Argent et la création d'une place publique, affirmeront la centralité de la ZAC au cœur de l'aménagement urbain.

Dans cette démarche le projet de la ZAC centre-ville favorisera une économie dite servicielle et de proximité qui répondra aux besoins des consommateurs plutôt qu'à stimuler leur instinct de consommation à l'instar des grandes surfaces.

3) DÉVELOPPER UNE NOUVELLE QUALITÉ EN PRÉSERVANT LA POLITIQUE VÉGÉTALE AFIN DE CRÉER UNE « VILLÉ NATURE »

Le plan de composition de la ZAC centre-ville suit les objectifs du PLU en prenant en compte les différents enjeux et contraintes environnementales

- ✓ Préserver le réseau hydrographique et maîtriser les eaux pluviales
- ✓ Préserver le patrimoine architectural et naturel en milieu urbain

Le projet de la ZAC centre-ville vise à valoriser le patrimoine paysager de la commune de Biganos qui bénéficie d'une situation géographique remarquable (Forêt landaise, Bassin d'Arcachon, delta de la Leyre). Cette démarche se traduit par la volonté de conserver au sein des îlots opérationnels des trames paysagères et de créer deux parcs paysagers publics dans :

- ✓ Le secteur Nord-Ouest près du centre culturel
- ✓ Le secteur Nord au niveau du parc de la propriété DUPIN

L'opération d'aménagement du centre-ville de la ZAC prend en compte le patrimoine végétal existant, en complément de ces milieux naturels qui seront intégrés au projet, il est prévu dans l'opération d'aménagement une forte augmentation des espaces verts, ainsi près de 52 % de l'emprise de la ZAC sera végétalisée.

4) VALORISATION DES MODES DE DÉPLACEMENT ALTERNATIFS A L'AUTOMOBILE

L'objectif du plan de déplacement urbain dans le projet de la ZAC centre-ville est de créer un itinéraire bis, définissant la part de la voiture et du piéton. La création d'un réseau viaire (piétons – pistes cyclables) au sein de la ZAC fera le lien entre toutes les fonctionnalités de la commune, dont les voies convergent vers la place urbaine au niveau du carrefour de l'Avenue de la Côte d'Argent et de la Libération.

Le Plan de Déplacement Urbain inscrit dans le programme de la ZAC centre-ville développera les pratiques urbaines : piétons et cyclistes afin de renforcer par un maillage de liaisons douces les relations entre les différents secteurs : pôle multimodal de la gare équipements publics du parc Lecoq, Mairie, Lycée, Bourg historique.

5) FINANCEMENT DU PROJET

Le 29 octobre 2004, à l'issue de la mise en concurrence, le Conseil Municipal a approuvé la concession et désigné Aquitanis comme concessionnaire de l'opération d'aménagement de la ZAC centre-ville de Biganos ainsi que la participation financière de la commune à hauteur de 30 101 673 € HT (cf. annexe 5 du dossier N°1 – Notice explicative). Il est précisé que la présente concession est menée au risque du concessionnaire.

- ✓ L'avis du Service des Domaines en date du 28 juillet 2016 n'appelle pas d'observation sur la présentation du bilan opérationnel.

III – AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Le projet de la ZAC « centre-ville » de Biganos s'inscrit en réponse aux documents d'orientations définis par les documents d'urbanismes (PADD, SCOT et PLU).

Ces objectifs définissent le caractère d'utilité publique du programme de la ZAC centre-ville par :

- ✓ La création d'un véritable centre-ville en rupture avec l'urbanisation linéaire établie le long de deux axes structurants
- ✓ Un programme de réalisation de 700 logements de qualité dont 30 % affectés à l'habitat social, ce qui permettra de limiter le fort déficit dans ce type de logement (7,6 % de réalisés) et de tendre vers les objectifs de la loi ALUR

- ✓ La création d'un véritable centre-ville qui favorisera une économie de services et de proximité
- ✓ L'étude d'impact du projet souligne la qualité de la démarche environnementale de l'aménageur Aquitanis, qui accorde une attention particulière à la présentation des boisements existants et prévoit, dans l'opération d'aménagement une forte augmentation du végétal (52 % de l'emprise de la ZAC, afin de donner à la ville de Biganos qui bénéficie d'une situation géographique remarquable (Forêt Landaise, Delta de la Leyre, Bassin d'Arcachon) une image de « ville nature »
- ✓ Le plan de déplacement urbain présenté dans le projet de la ZAC développera les pratiques urbaines : piétons-cyclistes (cette démarche répond aux objectifs du Grenelle II de l'Environnement) afin de renforcer par un maillage de liaisons douces les relations entre les différents secteurs.
- ✓ Dans son avis en date en 28 juillet 2016, le Service des Domaines certifie que le bilan financier présenté dans le projet de la ZAC centre-ville de Biganos n'appelle pas d'observation. Enfin il est précisé que la concession est menée aux risques de l'Aménageur Aquitanis (Délibération du Conseil Municipal en date du 29 octobre 2004 _ annexe 5 du dossier N°1).
- ✓ La participation du public dans l'ébauche du projet de la ZAC centre-ville :

Très tôt, en amont de l'enquête publique (29 mai 2017 au 30 juin 2017) l'aménageur Aquitanis a associé les habitants à l'élaboration du projet dans une démarche de concertation et de partage (balade urbaine 4 juillet 2015, réunion publique 3 octobre 2015, réunion et atelier participatif 6 novembre 2015, mise en place de la maison des chantiers et projets). Le choix fait par l'opérateur Aquitanis, d'encourager les initiatives citoyennes dans la préfiguration du projet a eu pour résultat une faible participation du public à l'enquête : 9 observations recueillies.

Ce projet a reçu un avis favorable de la part des habitants de Biganos car il correspond à leur attente d'une ville recomposée au sein d'un cadre moderne où l'environnement est préservé.

Pour les raisons exposées ci-dessus, le projet de la ZAC centre-ville de Biganos a un caractère d'utilité publique. J'émet donc un avis favorable à la réalisation de la Zone d'Aménagement Concerté du centre-ville de Biganos

Fait à Arès, le 24 juillet 2017

Le Commissaire Enquêteur

Pierre MASSEY

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'P. Massey', written over the printed name 'Pierre MASSEY'.