

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS  
DU CONSEIL MUNICIPAL****COMMUNE DE BIGANOS  
DEPARTEMENT : GIRONDE**

**Membres : Afférents au Conseil Municipal : 29**  
**En exercice : 29**  
**Qui ont pris part à la délibération : 29**  
**Date de la convocation : 25.09.2017**  
**Date d'affichage : 25.09.2017**

**(SEANCE DU 2 OCTOBRE 2017)**

L'an deux mille dix-sept et le deux octobre à dix-huit heures trente, le Conseil Municipal de la commune de Biganos, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence de Mr Bruno LAFON, Maire.

**Présents :** LAFON B. - GARNUNG V. – POCARD A. – MATHONNEAU M. -  
BORDET B. – CAMINS B. – BONNET G. - GALTEAU JM – CALLEN JM -  
BOURSIER P. – BELLARD P. – LASSUS-DEBAT Ph. –  
RAMBELOMANANA S. - LEWILLE C. - LEJEUNE I. – MARINI D. –  
BANOS S. – LABERNEDE S. - CASTANDET M. - ROS Th. – CAZAUX A.  
- DESPLANQUES Th. -

**Absents excusés :** BAC M. (Procuration à M. MATHONNEAU)  
OMONT J.P (Procuration à JM. CALLEN)  
BALLEREAU A. (Procuration à JM. GALTEAU)  
ZABALA N. (Procuration à P. BOURSIER)  
ENNASSEF M. (Procuration à B. LAFON)  
ONATE E. (Procuration à G. BONNET)  
GRARE A. (Procuration à S. BANOS)

Mesdames Catherine LEWILLE et Sandrine LABERNEDE ont été nommées secrétaires.

**DELIBERATION N° 17 – 085 : AVIS DU CONSEIL MUNICIPAL SUR LE DOSSIER  
DE MISE EN COMPATIBILITE DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE BIGANOS  
AVEC LA ZAC DE RECOMPOSITION DU CENTRE-VILLE, QUARTIER DE  
FACTURE**

**Madame Béatrice CAMINS, Adjoint au Maire, indique :**

**Rapport :**

Il est rappelé que, face à la nécessité de redynamiser le centre urbain de la commune de Biganos, le Conseil municipal a, par délibération du 12 novembre 2012, fixé les objectifs et défini les modalités d'une concertation publique en vue de la création d'une zone d'aménagement concerté sur le centre-ville, quartier de Facture.

Le plan de concertation a été approuvé par délibération du 13 mars 2013 et la ZAC de recomposition du centre-ville, quartier de Facture, a été créée par délibération n° 13-045 du 18 avril 2013. Le dossier de création a été approuvé par délibération du même jour.

La Réalisation de cette opération d'aménagement a été confiée à l'Office Public de l'Habitat Aquitanis en qualité de concessionnaire de la ZAC.

Le programme prévisionnel de construction figurant dans le dossier de réalisation porte sur une surface de plancher de 72 640 m<sup>2</sup>, se répartissant comme suit :

- 61 405 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les logements,
- 2 232 m<sup>2</sup> pour les commerces,
- 3 133 m<sup>2</sup> pour les services et bureaux,
- 5 870 m<sup>2</sup> d'équipements structurants et services d'intérêts collectifs.

Le dossier de réalisation de la ZAC et le programme des équipements publics ont été approuvés par délibérations du Conseil municipal du 30 mars 2016.

Aux termes du contrat de concession, Aquitanis a été chargé par la commune de procéder aux acquisitions foncières nécessaires à l'opération, y compris par voie d'expropriation.

La commune de Biganos et Aquitanis sont aujourd'hui propriétaires d'environ 10 ha sur les 14,5 ha que recouvre la ZAC. Des discussions sont actuellement en cours et seront poursuivies en vue de permettre au maximum la poursuite des acquisitions dans un cadre amiable.

Toutefois, afin d'être assurés de pouvoir réaliser les acquisitions et aménagements nécessaires à la réalisation de la ZAC, le Conseil municipal a décidé, par délibération en date du 12 juillet 2016, de solliciter du Préfet de la Gironde qu'il déclare d'utilité publique, au bénéfice d'Aquitanis, titulaire de la concession d'aménagement, les acquisitions, travaux et ouvrages nécessaires à la réalisation de la ZAC.

Par ailleurs, les terrains situés à l'intérieur de la ZAC sont concernés par trois servitudes, cinq emplacements réservés et sont classés en zones :

- 1 AUZ : secteur de recomposition urbaine : 125 510 m<sup>2</sup> ;
- UA : centre bourg historique et bourg de Facture : 9 304 m<sup>2</sup> ;
- UB : extensions contemporaines de la ville ancienne : 803 m<sup>2</sup> ;
- UE : secteurs d'équipements collectifs, scolaires, sanitaires, sociaux et culturels, de sports et de loisirs : 7 410 m<sup>2</sup>.

Les règles actuellement en vigueur ne permettant pas de réaliser le programme de la ZAC tel que défini dans le dossier de réalisation, le Conseil municipal a également sollicité du Préfet, par délibération du 12 juillet 2016, la mise en compatibilité du PLU, conformément à l'article L 153-54 du Code de l'Urbanisme.

Cette mise en compatibilité du PLU porte exclusivement sur la zone 1 AUZ et maintient par conséquent, au sein du périmètre de ZAC, les zones UAB, UB et UE en vigueur. La zone 1 AUZ devient la zone UCB (zone urbaine Centre Biganos). Les servitudes et les emplacements réservés ne sont pas impactés. Elle comprend également une adaptation des dispositions réglementaires et des orientations d'aménagement.

La zone UCB correspond à l'ancienne zone 1 AUZ et couvre la majeure partie des îlots opérationnels de la ZAC centre-ville de Biganos. Ce zonage se décompose en 3 secteurs, dont la seule variable est celle des hauteurs bâties :

- Zone UCB, correspondant au tissu de centralité, mixte et diversifié, à proximité des espaces publics majeurs ;
- Secteur UCB 1, correspondant à des îlots opérationnels résidentiels, en mitoyenneté de limites séparatives existantes ;
- Secteur UCB 2, correspondant ponctuellement aux îlots opérationnels des clairières dans la trame boisée à proximité du stade.

Le dossier comprend également des orientations paysagères reposant sur :

- **La préservation des boisements ;**
- **La création des lisières urbaines sur l'Avenue de la Côte d'Argent ;**
- **Une palette végétale pour une ville jardin.**

Le dossier de mise en compatibilité a été soumis à l'examen conjoint de l'Etat, de la commune et des personnes publiques associées ; examen qui a été consigné aux termes d'un procès-verbal en date du 27 janvier 2017. Ce procès-verbal, joint au dossier d'enquête publique, évoque la nécessité de supprimer la règle initialement envisagée de recul de 10 m par rapport aux voies et emprises publiques (article 6 de la zone UCB) qui ferait obstacle à l'implantation de constructions en cœur d'îlots. Aquitanis a proposé, lors de cet examen conjoint, de retenir la rédaction suivante :

« Par rapport aux voies et emprises publiques : l'implantation des constructions est **libre** et devra s'inscrire **en harmonie** avec les constructions préexistantes, et en respectant les OAP paysagères, lorsque celles-ci s'appliquent, ainsi que toute servitude d'ordre réglementaire et technique s'y appliquant ».

L'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique et à la mise en compatibilité du PLU s'est déroulée du 29 mai au 30 juin 2017 inclus.

Le 24 juillet 2017, le commissaire enquêteur a rendu son rapport duquel il ressort que 9 personnes ont émis des observations (montant des indemnités, précisions ou remarques sur le projet, demande de maintien d'un accès, observations par des avocats) auxquelles le commissaire enquêteur a répondu et dont il précise qu'elles ne remettent pas en cause le caractère d'utilité publique du projet de ZAC.

Le commissaire enquêteur a émis des avis favorables sans aucune réserve ni recommandations tant sur l'utilité publique de la ZAC que sur la mise en compatibilité du PLU.

Par courrier du 31 juillet 2017 reçu le 3 août 2017, le Préfet de la Région Nouvelle Aquitaine sollicite, en vue de l'intervention de la déclaration d'utilité publique, qui emportera approbation de la mise en compatibilité du PLU (article L 153-58 du code de l'urbanisme) :

- L'avis du Conseil municipal de Biganos sur le dossier de mise en compatibilité du PLU, conformément aux dispositions des articles L 153-57 et R 153-14 du code de l'urbanisme ; ledit avis devant intervenir dans un délai de deux mois ;
- La déclaration de projet portant sur l'intérêt général de l'opération, prononcée par délibération du conseil municipal dans un délai n'excédant pas six mois, conformément à l'article L 122-1 du code de l'expropriation.

Le Conseil municipal de Biganos, en application de l'article L 153-57 et R 153-14 du Code de l'Urbanisme, est donc appelé à donner son avis sur :

- Le procès-verbal d'examen conjoint susvisé faisant état, notamment, de la modification concernant l'article 6 de la zone UCB relatif à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (***copie jointe en pièce annexe n°11***) ;
- Le rapport et les conclusions favorables du commissaire enquêteur sur la mise en compatibilité du document d'urbanisme avec le projet de réalisation de la ZAC, consultable au Service Urbanisme de Biganos (***copie jointe en pièce annexe n°12***) ;
- Le dossier de mise en compatibilité.

Cette question a été étudiée lors de la réunion des **Commissions municipales 5.1 et 6** du 4 juillet 2016 en mairie principale de Biganos, préparatoire à la séance du Conseil municipal du 12 juillet 2016, au cours de laquelle a été délibéré le lancement de l'enquête publique sur la mise en compatibilité du document d'urbanisme avec le projet de la ZAC du centre-ville.

Cette question a ensuite été à nouveau évoquée lors de la réunion des Commissions municipales 5.1 et 6 du mercredi 20 septembre 2017 au Pôle Technique Municipal de Biganos.

La présente délibération fera l'objet d'un affichage d'un mois en mairie, d'une insertion dans la presse locale, de sa publication au Recueil des Actes administratifs de la collectivité et de sa transmission aux personnes publiques associées à l'examen conjoint de la mise en compatibilité du document d'urbanisme de Biganos.

Sur quoi, le Conseil municipal de Biganos,

**Vu** le code général des collectivités territoriales ;

**Vu** le code de l'urbanisme et, notamment, ses articles L 311-1 et suivants, L 153-54 et L 153-59 et R 153-14 ;

**Vu** le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique et, notamment, les articles L 1 et L 110-1 ;

**Vu** le code de l'environnement et, notamment, les articles L 123-1 et suivants, R 123-1 suivants ;

**Vu** le Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 20 octobre 2010 ;

**Vu** la délibération du Conseil municipal en date du 12 novembre 2012 fixant les objectifs et les modalités de la concertation préalable à la création d'une zone d'aménagement concerté (ZAC) sur le secteur du centre-ville de Biganos, quartier de Factice ;

**Vu** la délibération du Conseil municipal en date du 13 mars 2013 ayant tiré le bilan de la concertation préalable à la création de la ZAC de recomposition du centre-ville, quartier de Factice ;

**Vu** la délibération du Conseil municipal en date du 18 avril 2013 ayant approuvé le dossier de création de la ZAC de recomposition du centre-ville, quartier de Factice et ayant décidé de la créer ;

**Vu** la délibération du Conseil municipal en date du 29 octobre 2014 désignant Aquitanis en qualité d'aménageur de la ZAC de recomposition du centre-ville, quartier de Factice ;

**Vu** la délibération du Conseil municipal en date du 30 mars 2016 approuvant le dossier de Réalisation de la ZAC ;

**Vu** la délibération du Conseil municipal en date du 30 mars 2016 approuvant le programme des équipements publics ;

**Vu** la délibération du Conseil municipal en date du 12 juillet 2016 sollicitant de Monsieur le Préfet la déclaration d'utilité publique au bénéfice d'Aquitanis, titulaire de la concession d'aménagement, des travaux et acquisitions de la ZAC ainsi que la mise en compatibilité du PLU avec l'opération d'aménagement ;

**Vu** le rapport du commissaire enquêteur du 24 juillet 2017 joint à la présente délibération ;

**Vu** les conclusions et avis favorables du commissaire enquêteur sur l'utilité publique de l'opération et la mise en compatibilité du PLU, en date du 24 juillet 2017, joints à la présente délibération ;

**Vu** le procès-verbal d'examen conjoint en date du 27 janvier 2017 sur la mise en compatibilité du PLU aux termes duquel il est envisagé de « modifier le 3<sup>ème</sup> alinéa de l'article 6 de la zone UCB relatif à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, joint à la présente délibération ;

**Vu** le courrier du Préfet du 31 juillet 2017 demandant l'avis du Conseil municipal sur le dossier de mise en compatibilité du PLU et rappelant la nécessité de modifier l'article 6 de la zone UCB, joint à la présente délibération ;

**Vu** le dossier de mise en compatibilité du PLU, tenant compte de cette modification, joint à la présente délibération ;

**Considérant** que la mise en compatibilité du PLU est nécessaire à la réalisation de la ZAC ;

**Considérant** qu'il est nécessaire de modifier l'article 6 de la zone UCB pour permettre l'implantation de constructions en cœur d'îlot ;

**Considérant** les avis favorables du Commissaire enquêteur ;

**Entendu** l'exposé du rapporteur ;

#### **DECIDE :**

**Article 1 :** Le rapport, les conclusions et avis favorables du commissaire enquêteur susvisés n'appellent pas d'observation particulière de la commune.

**Article 2 :** Un avis favorable est donné à la modification à apporter à l'article 6 du règlement de la zone UCB telle que définie dans le procès-verbal d'examen conjoint, annexé à la présente délibération.

**Article 3 :** Un avis favorable est donné au dossier de mise en compatibilité des dispositions du PLU avec l'opération d'aménagement de ZAC de recomposition du centre-ville, quartier de Fature, joint à la présente délibération et intégrant la modification de l'article 6 susvisé.

**Article 4 :** Ampliation de la présente délibération sera transmise en Sous-Préfecture d'Arcachon et à Monsieur le Préfet de la Région Nouvelle Aquitaine.

**Article 5 :** La présente délibération fera l'objet d'un affichage d'un mois en mairie, d'une insertion dans la presse locale, de sa publication au Recueil des Actes administratifs de la collectivité et de sa transmission aux personnes publiques associées à l'examen conjoint de la mise en compatibilité du document d'urbanisme de Biganos.

**Vote :**

**Pour : 25**

**Abstention : 0**

**Contre : 4 (CASTANDET M. - ROS Th. - CAZAUX A. - DESPLANQUES Th.)**

P.C.C à l'original,  
Fait à Biganos,  
Le 2 octobre 2017  
Bruno LAFON  
Maire de Biganos  
Président de la COBAN



**Le Maire,**

- \* certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte
- \* informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif dans un délai de deux mois à compter de sa notification et/ou publication



PRÉFET DE LA GIRONDE

**Projet de zone d'aménagement concerté de recomposition du centre-ville  
sur la commune de Biganos**

**Mise en compatibilité du PLU de la commune de Biganos  
(Articles L153-54 et R 153-13 du code de l'urbanisme)**

**Procès Verbal de la réunion du 27 janvier 2017 d'examen conjoint par  
les personnes publiques associées des dispositions prises pour assurer la  
mise en compatibilité du PLU**

**Étaient invités :**

M. le Préfet de la Gironde  
M. le Maire de Biganos  
M. le Président du SYBARVAL  
M. le Président de la COBAN  
M. le Président du Conseil Régional d'Aquitaine  
M. le Président du Conseil Général de la Gironde  
M. le Président de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat  
M. le Président de la Chambre de Commerce et d'Industrie  
M. le Président de la Chambre d'Agriculture  
M. le Président du Comité Régional de la Conchyliculture Arcachon Aquitaine  
M. le Président du Parc Naturel régional des Landes de Gascogne

**Étaient présents, représentant les PPA :**

|                     |  |
|---------------------|--|
| Mme Béatrice CAMINS | Adjointe au maire de Biganos               |
| M. Pierre MORIN     | DDTM de la Gironde, représentant le préfet |
| Mme Éléonore GENEAU | PNRLG                                      |
| M. Joël COURONNE    | Conseil départemental de la Gironde        |
| M. Édouard LEFELLE  | SYBARVAL                                   |
| Mme Magali PAGES    | COBAN                                      |

**Étaient excusés :**

|                         |  |
|-------------------------|--|
| M. Bruno LAFON          | Maire de Biganos                               |
| M. Jean-Louis CONFOLENT | Chambre de Commerce et d'Industrie de Bordeaux |

**Étaient également présents :**

M. VASSEUR, Mme BAPPEL, mairie de Biganos  
MM. GROS, STRITT, Mme N'DIAYE, AQUITANIS  
MM. TROUILLOT, BEZY, ROLLAND, maîtrise d'oeuvre

Madame CAMINS accueille les participants et rappelle l'objet de la réunion, puis propose à l'aménageur AQUITANIS de présenter l'opération ainsi que le projet de mise en compatibilité du plan local d'urbanisme.

La société AQUITANIS a été désignée comme aménageur de la zone d'aménagement concerté à la suite d'une procédure de dialogue compétitif menée par la commune. Le projet urbain élaboré dans ce cadre propose quatre axes majeurs :

- développer une offre de logements diversifiée,
- accompagner les transformations urbaines par une gouvernance participative,
- renforcer l'attractivité du centre-ville en termes de commerces et services,
- promouvoir une nouvelle qualité de vie en ville.

La ZAC comporte un programme de construction diversifié en matière de logements, de commerces, de services et d'équipements collectifs, répartis en différents secteurs traités de manière spécifique sur le plan urbanistique en fonction de leur localisation et de leur interaction avec les espaces naturels ou urbains avoisinants, ce qui nécessite l'adaptation de certaines règles du plan local d'urbanisme, comme indiqué dans le dossier de mise en compatibilité.

Les principales modifications apportées au PLU concernant :

- l'adaptation des règles de hauteur et de mise à distance pour assurer la cohérence et la bonne relation du projet avec le voisinage déjà urbanisé,
- l'assouplissement des règles d'implantation pour éviter une uniformisation des formes urbaines induites,
- l'adaptation des orientations d'aménagement et de programmation pour mettre l'accent sur la dimension qualitative et paysagère du projet urbain.

A l'issue de cette présentation, les échanges avec les personnes publiques associées ont porté sur les sujets suivants :

Le Conseil Départemental souhaite être associé aux réflexions sur la requalification envisagée pour le carrefour giratoire entre les deux routes départementales, ainsi que sur le positionnement des accès à ces voiries pour les différents flots de la ZAC.

Le SYBARVAL évoque la question des densités et souhaite avoir communication du programme prévisionnel de construction selon les différents flots de la ZAC. Au niveau global, le programme porte sur 630 logements environ, et une densité de 45 logements à l'hectare.

Il soulève également la question des performances énergétiques. Sur ce sujet, AQUITANIS précise les ambitions du projet, basées en premier lieu sur l'optimisation des implantations, pour favoriser la ventilation et l'éclairage naturels, et sur une isolation performante des bâtiments. En matière de développement durable, l'aménageur porte une recherche spécifique sur l'utilisation des matériaux locaux que sont non seulement le bois mais aussi la terre crue compressée qui présente de nombreux avantages (produit local, bilan carbone faible, qualités d'isolation et de régulation hygrométrique...)

Le PNRLG évoque les difficultés de voisinage que peuvent engendrer les vues plongeantes des immeubles collectifs en direction du tissu pavillonnaire existant. Il est précisé en réponse que diverses règles ont été renforcées pour éviter ces situations (gradient de hauteurs, mise à distance différenciées selon la nature des pièces...)

La COBAN évoque divers aspects réglementaires relatifs aux articles 6 et 7. Elle précise que certaines dispositions (distinction entre pièces de jour et pièces de nuit par exemple) ne peuvent pas être contrôlées au stade du permis de construire. AQUITANIS en prévoit le contrôle au stade de la contractualisation commerciale. Concernant l'implantation des bâtiments par rapport aux voies et emprises publiques, il apparaît nécessaire de corriger l'article 6 de la zone UCB, en supprimant la limite maximale de recul de 10 m qui ferait obstacle à l'implantation de constructions en coeurs d'îlots.

En effet, suite à une coquille dans la rédaction de l'article 6, AQUITANIS souhaite apporter la modification suivante au dossier qui sera versé à l'enquête publique, à savoir : « Par rapport aux voies et emprises publiques : l'implantation des constructions est libre et devra s'inscrire en harmonie avec les constructions préexistantes, et en respectant les OAP paysagères lorsque celles-ci s'appliquent ainsi que toute servitude d'ordre réglementaire et technique s'y appliquant. »

Le reste de l'article reste inchangé.

Au terme de ces échanges, la réunion d'examen conjoint est close.

Pour le préfet et par délégation,  
Pour le directeur départemental des territoires  
et de la mer de la Gironde,  
L'adjoint au chef du service d'aménagement urbain

Pierre MORIN

REÇU EN PREFECTURE

le 06/10/2017

Application agréée E-legalite.com

033-213300510-20171002-DEL17\_085-DE

Document n°12

## ENQUÊTE PUBLIQUE

MISE EN COMPATIBILITE DU PLAN LOCAL D'URBANISME  
EN VUE DE LA REALISATION DE LA DUP DE LA ZAC  
CENTRE-VILLE DE LA COMMUNE DE BIGANOS (33380)

Du lundi 29 mai 2017 au vendredi 30 juin 2017

COMMENTAIRES ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Le dossier d'enquête publique préalable à la DUP pour laquelle, je soussigné MASSEY Pierre, officier en retraite, déclare avoir été désigné le 21 avril 2017 par Monsieur le Président du Tribunal Administratif, comprend la pièce N°8 « mise en compatibilité du PLU ».

## **II – RAPPEL DU PROJET :**

Confrontée à un centre-ville non identifié caractérisé par une urbanisation linéaire installée le long de deux axes structurant :

- L'avenue de la Côte d'Argent et l'avenue de la Libération.

La commune de Biganos a engagé une réflexion concernant la reconstitution d'un véritable centre-ville. La décision de créer une ZAC a été prise fin 2012, le dossier de création de cette opération multi-sites a été approuvé par le Conseil Municipal le 18 avril 2013.

La société Aquitanis a été retenue pour conduire ce projet urbain.

## **CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES DU PROJET :**

Le projet de la ZAC d'une surface de 14,5 ha est un aménagement mixte qui prévoit :

- ❖ 61405 m<sup>2</sup> d'habitats (700 logements dont 23 % de logements sociaux)
- ❖ 2232 m<sup>2</sup> pour les services et bureaux
- ❖ 5870 m<sup>2</sup> d'équipements collectifs

Compte tenu de la typologie de l'urbanisation existante, le projet vise à combler le mitage généré par le développement d'habitations et d'activité le long des axes. Ce contexte est à l'origine de la réalisation d'une ZAC multi-sites qui se décompose en 6 secteurs avec chacun leur propre identité.

Secteur A – au Nord-Ouest, le plus important en superficie

- Secteur B – au Nord-Est, près du château d'eau, dans un parc arboré
- Secteur C – au Sud-Est, destiné à accueillir des équipements d'intérêt collectif
- Secteur D – au Sud-Ouest, enclavé entre la voie de chemin de fer et la route des Lacs. Ce secteur peu exploité sera densifié tout en préservant le végétal.
- Secteur E – au centre, c'est le cœur de la ZAC au croisement de l'avenue de la libération et de la Côte d'Argent.
- Secteur F – au Sud-Ouest, entre la voie ferrée et l'avenue de la Côte d'Argent, il a vocation à accueillir des équipements d'intérêt collectif.

### **III – LES DOSSIER MIS A L'ENQUÊTE :**

Il comprend les documents suivants :

- ❖ Une notice de présentation définissant sur le territoire communal les caractéristiques du projet
- ❖ Extraits du règlement du PLU portant sur les zones concernées par le projet
- ❖ Deux extraits du document graphique du règlement (plan de zonage)
- ❖ Le dossier d'Orientations d'Aménagements et de Programmation (OAP)
- ❖ En annexe 1 – L'avis de l'Autorité Environnementale
- ❖ En annexe 2 – Le PV de la réunion d'examen conjoint

### **IV – ASPECTS REGLEMENTAIRES DU PROJET :**

#### **1 / Le SCOT**

C'est un outil de planification, il définit les orientations en matière d'aménagement du territoire (habitat, mobilité, économie, tourisme). Le schéma de cohérence territoriale du

Bassin d'Arcachon – Val de Leyre approuvé en juin 2013 a été annulé par le Tribunal Administratif en 2015.

Cependant, les objectifs définis par la délibération du 15 décembre 2008 sont :

- Maitriser l'espace pour faire face à la croissance démographique
- Définir les priorités pour la conservation et la mise en valeur des équilibres écologiques et la gestion de l'eau.
- Favoriser les structures urbaines
- Fournir un habitat diversifié
- Établir un projet en matière de mobilité et d'intermodalités.

## **2 / Le PADD**

Le PADD porte le projet de développement et d'aménagement du territoire. La ZAC multi-sites de Biganos suit les orientations du PADD.

- Valorisation des modes de déplacement (piétons – vélos) alternatifs à l'automobile.
- Redensification du centre urbain (assurer la mixité par la construction de logements sociaux).
- Amélioration du réseau de voirie en reliant par un maillage, les voies de la ZAC au réseau existant.
- Permettre l'accueil de nouvelles entreprises en confortant le tissu de commerces.
- Gestion des eaux pluviales
- La mise en valeur paysagère est largement présente dans le projet de ZAC multi-sites

## **Le projet de la ZAC suit les orientations du PADD**

Les orientations d'aménagement et de programmation reportées au PLU lors de sa dernière modification reprennent sur le plan qualitatif le programme de création de la ZAC, pour cette raison, la mise en compatibilité inscrit une OAP paysagère soulignant la démarche environnementale du projet.

#### **4 / Le PLU en vigueur :**

La commune de Biganos est régie par un PLU approuvé le 20 octobre 2010 et modifié le 29 mai 2013 pour intégrer la ZAC centre-ville. Il a fait l'objet d'une révision générale le 24 juin 2014. Le périmètre de la ZAC est concerné par :

- 4 zonages :
  - 1 AUZ            Secteur de recomposition urbaine
  - UA                Centre bourg historique
  - UB                Extensions de la ville ancienne
  - UE                Secteurs d'équipements collectifs, scolaires, sociaux – culturels
- 3 servitudes d'utilité publique
- 5 emplacements réservés

#### **V – MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLU :**

Dans son écriture actuelle, le PLU ne permet pas la réalisation du projet ZAC multi-sites. Un changement de zonage s'avère nécessaire dans le périmètre de l'opération ainsi que l'adaptation de certains articles.

## 1 / Modification du plan de zonage pour la réalisation du projet :

La mise en compatibilité nécessite un changement de zonage de la ZAC.

La zone initiale 1 AUZ, la plus importante dans le périmètre du projet (125510 m<sup>2</sup>) est renommée UCB.

L'appellation des zones UA (9304 m<sup>2</sup>), UB (803 m<sup>2</sup>) et UE (7410 m<sup>2</sup>) reste inchangée.

## 2 / Évolution du règlement par rapport au projet de la ZAC :

Six articles du PLU sont remaniés, afin d'encadrer et donner plus de souplesse à la réalisation du projet de ZAC multi-sites.

A / Les articles 6 et 7 « implantations des constructions », l'article 10 « hauteur des constructions » et l'article 11 « aspect extérieur des constructions » permettront de prendre en compte l'identité de chaque secteur du projet afin d'assurer la transition avec l'urbanisation existante. Notamment l'article 10 par la modulation des hauteurs. L'article 12, définit les règles de stationnement des voies « public – privé » afin de respecter les objectifs du plan de déplacement urbain. L'article 13 règlemente les conditions et prescriptions établies dans le cadre de l'OAP paysagère : « valoriser la nature » par :

- ✓ Préservation des boisements, notamment les deux parcs situés au Nord-Est et au Nord-Ouest, qui sont des éléments de l'espace public,
- ✓ Maintenir des lisières urbaines sur les axes structurants (avenue de la Côte d'Argent),
- ✓ Créer une palette végétale pour une « ville jardin ».

**VI-AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR :**

La mise en compatibilité du PLU s'avère nécessaire pour permettre au projet de la ZAC centre-ville d'atteindre ses objectifs de qualité en matière d'urbanisation, de mobilité et d'environnement ; afin de bâtir une « ville nature ».

**Pour ces raisons, j'émet un avis favorable à la mise en compatibilité du PLU de la commune de Biganos afin d'adapter les dispositions de ce document d'urbanisme au contenu du projet ZAC centre-ville.**

A Arès, le

Le Commissaire-Enquêteur

Pierre MASSEY

## 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

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Le présent document comprend :

- Le procès-verbal de synthèse transmis le 5 juillet 2017 à Monsieur John Stritt, chef de projet OPH Aquitanis (annexe 6). Et le mémoire en réponse, reçu le 21 juillet (cf. annexe 7)
- Le rapport du Commissaire Enquêteur
- Les conclusions et avis du Commissaire Enquêteur

DÉPARTEMENT DE LA GIRONDE

COMMUNE DE BIGANOS (33380)

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

## ENQUÊTE PUBLIQUE

## RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Je soussigné Pierre MASSEY, officier en retraite demeurant 22 rue de la Garenne 33740 Arès, a été 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), 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)

**I - 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 « villages » se sont structurés à partir de deux axes :

- ✓ L'avenue de la Côte d'Argent qui relie Bordeaux au Bassin d'Arcachon (départementale D 1250)
- ✓ L'avenue de la Libération (départementale D3 qui dessert les communes du Nord Est bassin). Cette voie relie le bourg à la gare.

Une urbanisation peu compacte de type linéaire s'est développée le long de 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.

## **II - PRÉSENTATION DU PROJET :**

### **A / HISTORIQUE :**

Confrontée à un centre-ville non identifié la commune de Biganos a engagé lors de la révision de son PLU une réflexion concernant la recomposition d'un véritable centre-ville :

- En Novembre 2008 des études pré-opérationnelles ont été conduites afin de définir les perspectives de création d'une ZAC.
- En 2011 un projet issu des études pré-opérationnelles de 2008 a été retenu. Le projet de ZAC portait sur une surface de 14,5 ha décomposé en 6 secteurs.
- Le 29 mai 2012 l'autorité environnementale émettait un avis sur l'étude d'impact du dossier de création.
- Le 29 octobre 2014, Aquitanis a été désigné aménageur de la ZAC centre-ville.
- En 2015, Aquitanis a missionné une équipe pluridisciplinaire afin de redéfinir le projet de la ZAC, la Commune de Biganos souhaitant une valorisation du végétal et une prise en compte des déplacements urbains.
- En 2016 une nouvelle étude d'impact a été effectuée afin de compléter l'étude d'impact du dossier de création de 2013
- Le 30 mars 2016, le Conseil Municipal approuvait le dossier de réalisation de la ZAC de recomposition du centre-ville.

### **B / LES ENJEUX DE LA ZAC :**

La ZAC Centre-ville de Biganos réponds aux enjeux communaux définis par les documents d'urbanisme :

- Offrir des logements de qualité et réduire le déficit dans le domaine de l'hébergement social.
- Accompagner les transformations urbaines en favorisant les initiatives locales.
- Renforcer l'animation et l'attractivité du centre-ville.
- Développer l'impact paysager afin que la commune retrouve son identité de « ville nature »

### **C / CARACTÉRISTIQUES DU PROJET :**

Le projet de la ZAC centre-ville Biganos devra prendre en compte les contraintes d'une urbanisation linéaire qui a généré un mitage en arrière des deux axes structurants (Avenue de la Libération et Avenue de la Côte d'Argent) et se réappropriier les fiches industrielles (scierie Lafon ex entreprise Cuvelier ou commerciale : ancien LIDL).

Ce contexte est à l'origine de la réalisation d'une ZAC multi sites avec chacun leur propre typologie.

La ZAC a une superficie de 14,5 ha et comprend 6 secteurs :

- Secteur A, au Nord-Ouest
- Secteur B, au Nord-Est
- Secteur C, au Sud-Est
- Secteur D, au Sud-Ouest
- Secteur E, au Centre
- Secteur F, au Sud-Ouest

Le projet prévoit la réalisation d'un aménagement mixte qui comprendra :

- 61 405 m<sup>2</sup> d'habitats soit environ 700 logements
- 2232 m<sup>2</sup> de commerces
- 3133 m<sup>2</sup> pour les services et bureaux
- 5870 m<sup>2</sup> pour les équipements d'intérêt collectif

### **D / LE CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE DU PROJET :**

La commune de Biganos est régie par un PLU approuvé le 20 octobre 2010 et modifié le 29 mai 2013.

Il a été mis en révision générale le 24 juin 2017 afin d'intégrer de nouveaux dispositifs législatifs. Le projet de ZAC concerne quatre zonages :

- ❖ 1 AUZ : (125510 m<sup>2</sup>) : secteur de recomposition urbaine
- ❖ UA : (9304 m<sup>2</sup>) : centre bourg historique et bourg de Facture

- ❖ UB : (803 m<sup>2</sup>) : extensions contemporaines de la ville ancienne
- ❖ UE : (7410 m<sup>2</sup>) : secteurs d'équipements collectifs, scolaires, sanitaires, sociaux-culturels, de sport et de loisirs.

Pour réaliser le projet de la ZAC, il s'avère nécessaire d'en modifier le zonage par **une mise en compatibilité du PLU**.

Ce changement concerne la zone 1 AUZ la plus importante en superficie (125 510 m<sup>2</sup>) qui après réécriture sera renommée UCB. Les autres zones incluses dans le périmètre de la ZAC ne sont pas concernées.

### III - ETUDE DU DOSSIER MIS A L'ENQUÊTE PUBLIQUE :

Le dossier mis à l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique comprend :

- ✓ L'arrêté préfectoral en date du 2 mai 2017
- ✓ Le sommaire général
- ✓ Pièce N°0 – Objet de l'enquête – Informations juridiques et administratives
- ✓ Pièce N°1 – Notice explicative et bilan de la concertation. L'avis du Domaine en date du 28 juillet 2016 est annexé N°7
- ✓ Pièce N° 2 – Plan de situation
- ✓ Pièce N°3 – Plan général des travaux
- ✓ Pièce N°4 – Caractéristiques principales des ouvrages les plus importants
- ✓ Pièce N°5 – Appréciation sommaire des dépenses
- ✓ Pièce N°6 – Résumé non technique de l'étude d'impact
- ✓ Pièce N°7 – L'ETUDE D'IMPACT (article L 122-1 à L 123-3 du Code de l'environnement)
- ✓
  - Cette étude comprend :
    - I -- Présentation générale de l'étude d'impact
    - II – Auteurs de l'étude d'impact
    - III – Analyse initiale de la zone d'étude

IV – Caractéristiques du projet de création ZAC ‘centre-ville » - choix de la solution retenue

V – Analyse des effets temporaires et permanents du projet sur l’environnement et mesures prévues pour les EVITER – REDUIRE – COMPENSER

VI – Effets spécifiques du projet de création de ZAC « Biganos centre-ville »

VII – Coûts des mesures en faveur de l’environnement et principales modalités de suivi.

VIII – Appréciation de la compatibilité du projet de création de ZAC « Biganos centre-ville » avec les documents d’urbanisme et articulation avec les autres plans et programmes.

IX – Appréciation des impacts du programme et des effets cumulés avec d’autres projets connus

X – Présentation des méthodes utilisées et description des difficultés éventuelles rencontrées.

XI - Étude d’incidence sur le site Natura 2000 « vallée de la grande et petite Leyre »

En annexe 1 – Étude ENR par Indigo

En annexe 2 – Fiches acoustiques

En annexe 3 – Rapport impacts acoustiques du projet

En annexe 4 – Étude d’impact du dossier de création

En annexe 5 – Avis de l’autorité Environnementale

En annexe 6 – Avis tacite de l’Autorité Environnementale sur l’étude d’impact du dossier de création

En annexe 7 – Avis de l’autorité Environnementale en date du 8 février 2017

Avis du Parc Naturel Régional des Landes de Gascogne en date du 21 février 2017

Annexe 8 – Mémoire en réponse aux avis de l’Autorité Environnementale et du Parc Naturel Régional des Landes de Gascogne (mars 2017)

#### **IV - DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE :**

##### **A / PREPARATION 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 Marie-Hélène Monge, chef d'unité du Service des Procédures Environnementales et Madame Anne Saint-Sardos et paraphe du registre d'enquête.
- Lundi 15 mai 2017 matin, entretien avec Madame Monique Bappel, direction du Service de l'urbanisme de la commune de Biganos.
- Vendredi 19 mai 2017 réunion, contact avec Monsieur John Stritt, chef de projet OPH Aquitanis.
- Lundi 22 mai 2017 après midi, rendez-vous avec Monsieur Lafon, Maire de la commune de Biganos.

##### **B / INFORMATION AU PUBLIC :**

Dès le démarrage, la commune de Biganos et Aquitanis aménageurs de la ZAC ont associé la population de Biganos à l'évolution du projet.

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

- La concertation publique s'étant déroulée du 15 novembre 2012 au 15 février 2013.
- 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 durable.
- En amont de l'enquête publique qui s'est déroulée du 29 mai 2017 au vendredi 30 juin 2017 inclus, l'information au public a été faite par :

✓ Voie de presse

- Éditions du journal Sud-Ouest des 11 mai 2017 et du 1<sup>er</sup> juin 2017
  - Éditions du journal La Dépêche du Bassin des 11 mai 2017 et 1<sup>er</sup> juin 2017 (annexe 2).
- ✓ Par voie d'affiches en Mairie sur les panneaux dédiés et sur les lieux du projet (huit points d'affichage) (annexe 3). Le maintien en état de cet affichage a été régulièrement contrôlé par un agent de la Police Municipale (annexe 4).
- ✓ Sur le site internet des services de l'Etat en Gironde : [www.gironde.gouv.fr](http://www.gironde.gouv.fr)
- Réception du public par le Commissaire Enquêteur à la Mairie de Biganos dans les conditions suivantes :
    - ✓ Lundi 29 mai 2017 de 9 h à 12 h
    - ✓ Samedi 3 juin 2017 de 9 h à 12 h
    - ✓ Samedi 10 juin 2017 de 9 h à 12 h
    - ✓ Samedi 17 juin 2017 de 9 h à 12 h
    - ✓ Samedi 24 juin 2017 de 9 h à 12 h
    - ✓ Vendredi 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 pourront être consignées sur le registre d'enquête déposé en Mairie de Biganos (du lundi au vendredi de 8h30 à 12h00 et de 14h00 à 17h30) et sur le site dédié de la Préfecture : [ddtm-spe3@gironde.gouv.fr](mailto:ddtm-spe3@gironde.gouv.fr)

#### **V – OBSERVATIONS DU PUBLIC :**

| N° | Nom du pétitionnaire   | Observations   | Commentaires et avis du CE  |
|----|--|--|---|
| 1  | M. LEINENWEBER D.<br>107 avenue de la Côte d'Argent<br>Biganos                                     | « Ma propriété étant dans le périmètre de la ZAC. Les conditions de dédommagement de l'Aménageur ne me conviennent pas, l'offre ne me permet pas de racheter un bien équivalent. »   | Prendre contact avec l'Aménageur pour une négociation sur la base du prix du marché.  |
| 2  | Maître MALO Marie-José – Avocate<br>Cabinet DUCOS – ADER<br>Conseil de la BPACA (Banque Populaire) | « Je souhaite savoir si l'agence de la BPACA sise avenue de la Libération est incluse dans le périmètre de la ZAC, si il est prévu de la démolir et donc de l'exproprier »<br>Dans l'affirmative, quel sera le calendrier des travaux ? »  | - L'agence bancaire est comprise dans le périmètre de la ZAC (traitement du carrefour) – Secteur E.<br>- Date prévisionnelle de début des travaux : 2020  |
| 3  | Mme ROYER Florence<br>6 rue des Colverts – Biganos   | « En référence au courrier du 01 avril 2015, j'apprends que ma propriété sise impasse des abattoirs est comprise dans le périmètre de la ZAC. L'offre de rachat d'Aquitanis ne me convient pas car elle ne correspond pas à la valeur réelle de mon bien »   | Idem réponse N°1  |
| 4  | ANONYME  | « Prévoir un programme de construction de 61405 m <sup>2</sup> donnant 800 logements est excessif (...). L'apport de population de 2000 à 2500 personnes suppose la création de structures d'accueil (école, crèches) qui ne sont pas prévues sur le plan financier (...)<br>La collectivité supporte déjà plus de 3 millions d'euros, qu'en sera-t-il dans 10 | Les objectifs qui structurent le projet :<br>- Offrir des logements de qualités et diversifiés afin de résister à la surenchère des coûts de l'immobilier.<br>- Répondre aux directives de la loi Alur en créant 30 % de logements sociaux pour réduire le déficit important de la commune de Biganos (7,6%).<br>- Renforcer l'animation et l'attractivité du |

|  |  |
|--|--|
| <p>ans ?</p> <p>Et combien aura-t-elle à payer pour une école, une crèche (...) alors que les recettes fiscales et les dotations de l'Etat diminuent ?</p> <p>Développer le petit commerce de proximité est un risque car nous avons une ZA saturée (...) où beaucoup de locaux sont à vendre et la concurrence du Drive et de la vente en ligne n'est pas négligeable (...)</p> | <p>centre-ville pour maintenir les commerces et services existants.</p> <p>- Développer une nouvelle qualité de vie et une nouvelle « Nature en ville ».</p> <p>- Sur le plan financier, l'état des investissements du projet de la ZAC de Biganos n'a pas fait l'objet de remarque dans l'avis du service des Domaines en date du 28 juillet 2016 (annexe 7 au dossier N°1 – Notice explicative)</p>  |
| <p>5</p> <p>M. PAULHET F.<br/>19 rue PV Couturier<br/>58000 Nevers<br/>Observation déposée sur le site ddtm-spe3@gironde.gouv.fr le 07 juin 2017<br/>enregistrée N°5 sur le registre d'enquête</p>   | <p>A l'heure où je viens d'apprendre le lancement de l'enquête publique (...) du fait de mon éloignement je n'ai pu avoir de façon suivie des informations quant à l'évolution du projet (...). A l'issue du Conseil Municipal de ce 11 mai 2017 j'ai pu être informé qu'Aquitanis avait inscrit dans ses prévisions d'achat la totalité de ma propriété (...)</p> <p>Dès le démarrage du projet la commune de Biganos et Aquitanis, aménageur de la ZAC, ont associés la population à l'évolution du projet.</p> <p>- 4 juillet 2015, une « balade urbaine » a permis d'échanger in-situ</p> <p>- 3 octobre 2015, organisation d'une réunion publique</p> <p>- 6 novembre 2015, création d'un atelier participatif enfin la concertation publique s'est déroulée du 15 novembre 2012 au 15 novembre 2013.</p> |
| <p>5</p> <p>24 juin 2014 : remise d'un dossier de 5 pages (M. PAULHET F.)</p>  | <p>Le Service Urbanisme de la Mairie de Biganos a répondu le 27 mars 2017 à la demande du 19 mars 2017 « Je ne suis pas en mesure de vous communiquer les documents sur la ZAC (...) l'enquête publique n'a pas encore eu lieu. Dès la publication de l'arrêté de l'ouverture de l'enquête toute personne, peut, à ses frais obtenir communication du dossier de l'enquête</p> <p>Lettre N°1 en date du 6 juin 2017</p> <p>- J'ai demandé à la Mairie des précisions sur cette ZAC et ce sans succès.</p> <p>Voir courrier N°2 en date du 19 mars 2017</p> <p>- Aquitanis me proposait d'acheter 1100 m² de ma propriété à 1 € le m².</p>  |

|   |  |   |   |
|---|--|---|---|
| 5 | Suite de l'observation de M. PAULHET F.            | Lettre N°2 en date du 19 mars 2017 (... ) pourriez-vous avoir l'obligance d'y joindre la déclaration d'utilité publique et du décret d'usage de la ZAC, l'enquête parcellaire et l'arrêté de cessibilité concernant partie de ma propriété.<br>Lettre N°3 en date du 15 mai 2017 retransmise par courrier électronique le 6 juin 2017<br>Pièce N°3 - Récépissé d'envoi en recommandé<br>Lettre N°4 - Photocopie extrait cadastral | auprès de l'autorité compétente (article R 123-9) du code de l'Environnement (cf. annexe 8). Le rachat à 1 € le m <sup>2</sup> ne concerne pas la parcelle AI N° 55, N°56 et N°163 mais le projet de création d'une piste cyclable.   |
| 6 | Mme JARY-JOLY<br>10 rue de la Résistance - Biganos | Ma propriété est mitoyenne du périmètre de la ZAC. Je demande à ce que le passage qui me permet actuellement de rejoindre le centre-ville par la place du château d'eau soit conservé dans le projet de la ZAC.   | Cette disposition devra être maintenue car elle correspond aux objectifs du projet en matière de mobilité : favoriser les déplacements doux : piétons et vélos à l'intérieur de la ZAC.   |
| 7 | Mme CASTANDET M.<br>10 route des Lacs - Biganos    | La ZAC de recomposition du centre-ville est un projet ambitieux mais avec des échéances qui doivent s'étaler dans le temps (...)<br>Le projet de place sur le lieu que l'on nommait les « quatre routes » n'est pas viable tant que la voie de contournement du Bassin n'est pas réalisée (...). Le projet de place pourrait être déplacé soit au Sud (Gendarmerie, LIDL) soit au Nord, Place du château                          | Les travaux d'aménagement des espaces publics et de constructions devraient débuter en 2017 pour des livraisons échelonnées entre 2018 et 2025. Voir pièce n°1 - Notice explicative pages 12/15.<br>Le carrefour de l'avenue de la Côte d'Argent et de la route des Lacs fait partie d'un programme de recomposition avec création d'un plateau arboré affirmant le cœur de ville. Il n'est pas envisageable de le déplacer à l'ouest ou à l'est, ce qui irait à l'encontre du projet. Le plan de |

|          |  |  |  |
|----------|--|--|--|
|          |  | <p>d'eau vers la gare en achetant la maison avec les commerces existants.<br/>En conclusion, je dirai que le projet est à remodeler car la collectivité va devoir encore supporter plus de charges financières.</p>  | <p>circulation envisage d'interdire le transit de poids lourds en centre-ville. Une voie qui desservira l'usine SMURFIT est, en attente à la hauteur de l'échangeur de Mios, une infrastructure identique est prévue à l'est.</p>  |
| <p>8</p> | <p>Mme ROYER F.</p>  | <p>L'offre Aquitanis ne correspond pas à la situation de ma propriété liée à une activité commerciale (2 commerces).</p>   | <p>Observations déjà faite le 29 mai 2017 enregistrée sous le N°3. Reprendre les négociations avec l'Aménageur en précisant les caractéristiques exactes du bien.</p>  |
| <p>9</p> | <p>Maître BECQUEVORT N.<br/>Cabinet CGCB<br/>6 rue St Colombe – Bordeaux</p> | <p><b>I – Vices affectant la procédure</b><br/><b>A – Vice affectant la concertation</b><br/><br/>La concertation préalable organisée du 15 novembre 2012 au 15 février 2013 actée en Conseil Municipal le 13 mars 2013.<br/><br/>Le dossier de création de la ZAC a été approuvé le même jour, le programme prévoyait :<br/><br/>52495 m<sup>2</sup> de logements<br/>4310 m<sup>2</sup> de commerces<br/>1710 m<sup>2</sup> de bureaux<br/>200 m<sup>2</sup> d'équipements publics<br/><br/>Or le projet actuel prévoit :<br/>61405 m<sup>2</sup> de logements<br/>2332 m<sup>2</sup> de commerces</p> | <p>Depuis l'approbation du dossier de création de la ZAC (délibération N°13-045 du 18 avril 2013). Des réflexions menées par la commune et de nouveaux besoins se sont manifestés sur le plan des réalisations ont conduit la ville de Biganos à faire évoluer le programme prévisionnel des constructions notamment en matière de logements pour atteindre les objectifs définis par la loi ALUR pour la réalisation de logements sociaux. Cette évolution du programme maintient .<br/><br/>La mixité dans les formes urbaines</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• La répartition entre espaces publics et privés</li> <li>• La réalisation d'un parc public, d'une place publique et le maintien d'un maillage viaire accompagné d'un</li> </ul> |

3133 m<sup>2</sup> de bureaux  
5870 m<sup>2</sup> d'équipements collectifs

B – Vice affectant l'étude d'impact

L'absence ou l'insuffisance d'étude d'impact entache le projet d'irrégularités.

Il ressort que différents points auraient mérités d'être étayés :

- Objectif de la collectivité en matière de cadre de vie (...) évolutions de l'environnement urbain de ce nouveau centre et les conditions d'accueil des habitants futurs.
- Objectifs de rupture avec le développement linéaire urbain en développant au maximum les liaisons douces.
- Gestion de stationnement avec un comparatif (avant et après)

Suite des observations de  
Maître BECQUEVORT N.

maillage doux.

- En effet, le dossier de réalisation prévoyait seulement une surface globale de 3410 m<sup>2</sup> pour les commerces et services sans d'avantage de précision. Le dossier de réalisation prévoit désormais une surface de commerce de 2232 m<sup>2</sup> et les activités de services figurent en « bureaux-services » pour une surface de 3313 m<sup>2</sup>.

L'étude d'impact est complétée et conforme à l'article R 122-5 du code de l'environnement qui en définit le contenu.

Les observations émises par le PNR et l'Autorité Environnementale ont fait l'objet d'un mémoire en réponse (annexe 8 dossier étude d'impact – ces observations ont été prises en compte dans le projet)

|   |  |  |
|---|--|--|
| 9 | Suite des observations de Maître BECQUEVORT N. | <p>L'identité du projet comprend les objectifs suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Offrir des logements de qualités et diversifiés</li><li>• Répondre aux besoins en matière de logements sociaux (loi ALUR)</li><li>• Accompagner les transformations urbaines</li><li>• Renforcer l'animation et l'attractivité du centre-ville</li></ul> <p><u>Le stationnement :</u></p> <p>Cette observation reprend l'observation de l'Autorité Environnementale. Elle a fait l'objet de la réponse suivante dans le Mémoire (annexe 8 – page 5/5)</p> <p>« Les places de stationnement qui seront modifiées se situent autour du rond-point (31 places). Dans le projet nous créons de nombreuses places de stationnement (cf DUP pièce 4 page 11). Les places de stationnement créées autour de la place publique (...) sont au nombre de 59. Celles créées le long des voies primaires de la ZAC (62) (...) dans le projet nous proposons la création de voies primaires distinctes reliées aux deux axes majeurs (avenue de la Côte d'Argent et avenue de la Libération, dans les secteurs A, B, D (cf DUP pièce 4 page 5) ainsi qu'un itinéraire bis pour les circulations douces (piétons, vélos) permettant de traverser d'Est en Ouest et du Nord au Sud les différents secteurs de la ZAC ».</p> |
|---|--|--|

|   |  |   |  |
|---|--|---|--|
| 9 | Suite des observations de Maître BECQUEVORT N. | C - Vice tenant de l'absence d'évolution environnementale du dossier de mise en compatibilité du PLU. | Le PLU 2010 de Biganos comporte une évaluation environnementale. Le dossier de la DUP comporte une étude d'impact (pièce n°7) La mise en compatibilité du PLU vise à modifier certains articles pour intégrer le projet dans le voisinage déjà urbanisé. <ul style="list-style-type: none"> <li>• Adaptation des règles de hauteur des bâtiments pour assurer la cohérence et la transition urbanistique</li> <li>• Favoriser les déplacements doux</li> <li>• Assouplir les règles d'implantation pour éviter l'effet « bloc » des formes urbaines</li> <li>• Adaptation au projet du POA paysage pour souligner le végétal dans le projet urbain.</li> </ul> |
|   |  | Sur le défaut d'utilité publique du projet au regard de son intérêt.                                  | Le projet « centre-ville de Biganos » réponds aux objectifs identifiés dans le PADD, le SCOT et le PLU. Ces observations ont caractère d'utilité publique : <ul style="list-style-type: none"> <li>• La maîtrise de l'urbanisation et de l'étalement urbain</li> <li>• La recomposition urbaine autour du pôle multimodal de Facture</li> <li>• La création d'une nouvelle offre de logements intégrant les principes de mixité urbaine et sociale (la commune de Biganos est confrontée à des besoins importants de logements sociaux 7,6 % réalisés par rapport aux obligations de 20 % de la loi ALUR)</li> </ul>   |

- La sauvegarde d'un environnement typique et de qualité
- Le renforcement de l'identité urbaine du centre-ville

## 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<sup>er</sup> juin 2017
  - Éditions du journal La Dépêche du Bassin du 11 mai 2017 et du 1<sup>er</sup> 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](mailto: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 m<sup>2</sup> d'habitants soit environ 700 logements

2 232 m<sup>2</sup> de commerces

3 133 m<sup>2</sup> pour les services et bureaux

5 870 m<sup>2</sup> 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 DÉMARCHÉ 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 – Facture, 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 « VILLE 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 flots 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.

REÇU EN PREFECTURE

le 06/10/2017

Application agréée E-legalite.com

033-213300510-20171002-DEL17\_085-DE

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