BIGANOS
Porte du bassin

Plan Local d'Urbanisme

Ville de Biganos (33380)

Pièce n° 2 :
Projet d'aménagement et de développement durables (PADD)

REVISION DU PLU prescrite le 24 juin 2014

PROJET ARRETE le 3 avril 2019

PLU APPROUVE

agenc escoffier

AGENCE MTDA
CONSEIL EN ENVIRONNEMENT

agenc escoffier
Immeuble Pont d'Aquitaine
14 rue Cantelaudette
33310 LORMONT
t. : +33 (0)556 777 668
f. : +33 (0)556 777 510
@ : escoffier.urba@wanadoo.fr

Sommaire

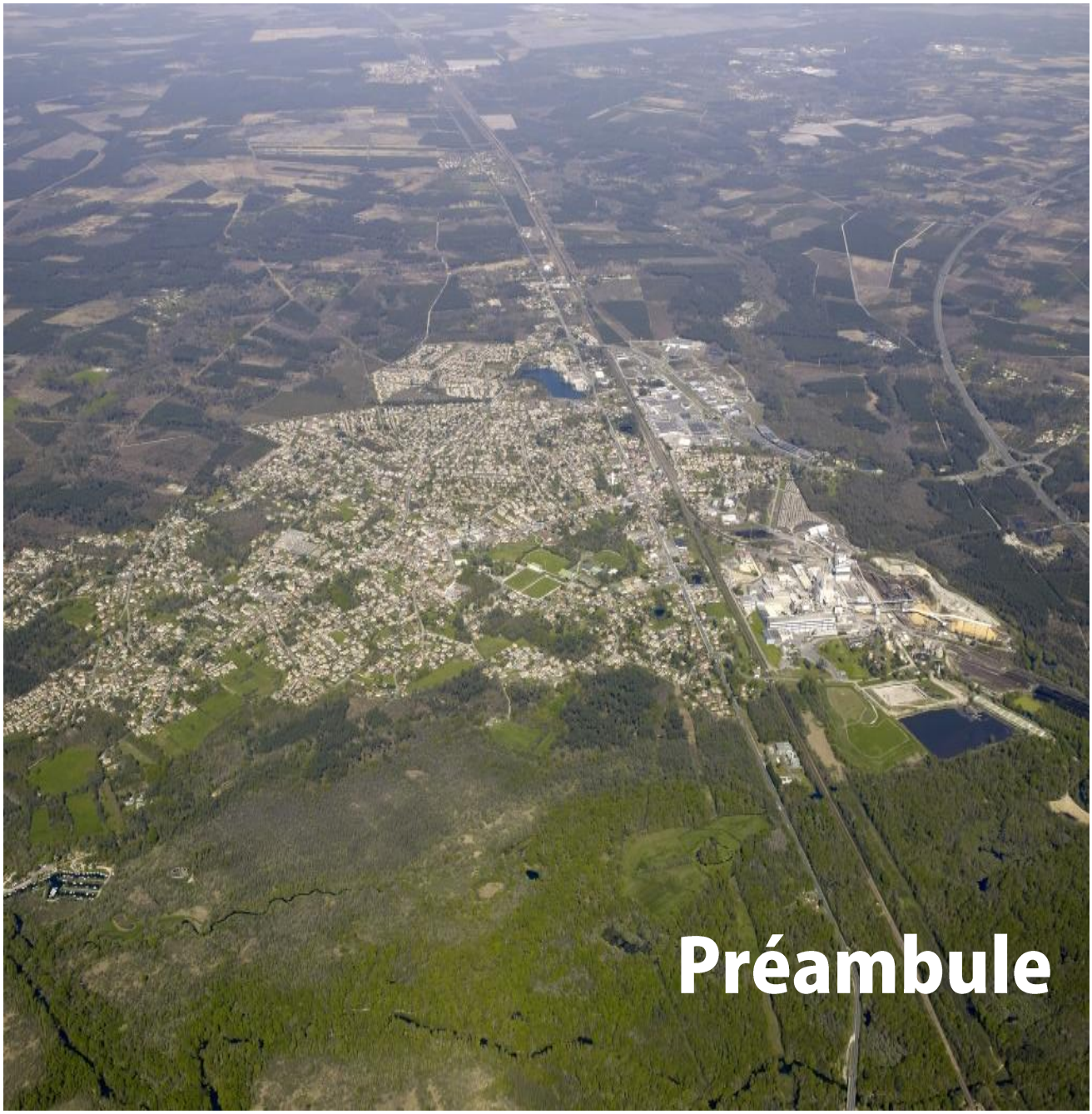
Préambule 5

I – Eléments de cadrage 9

II – Le fondement du projet 13

III – Les orientations générales 17

IV – Les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain 33



Préambule

Le PADD, une pièce majeure du PLU, exprimant les ambitions de la municipalité en termes d'aménagement et d'urbanisme

Un document prospectif à visée stratégique, instauré par la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (loi SRU) du 13 décembre 2000 et complété par la loi Urbanisme et Habitat (UH) du 2 juillet 2003.

Instauré par la loi Solidarité et Renouvellement Urbains du 13 décembre 2000, et complété par la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003, le Plan Local d'Urbanisme (PLU) s'appuie sur un Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) qui exprime la stratégie politique retenue en matière d'aménagement et d'urbanisme pour l'ensemble du territoire communal.

Le PADD traduit le projet communal en s'inscrivant dans le respect des objectifs des articles L.101-1 et L.101-2 du Code de l'Urbanisme.

La loi Grenelle 2 du 12 juillet 2010, puis la loi ALUR du 24 mars 2014, renforcent les obligations du PADD en termes de préservation de l'environnement et lutte contre l'étalement urbain.

La loi portant Engagement National pour l'Environnement, dite « loi Grenelle 2 », du 12 juillet 2010, puis la loi pour l'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové, dite «loi ALUR », du 24 mars 2014, ont complété les obligations du PADD, au travers de l'article L.151-5 du Code de l'Urbanisme, qui stipule que :

« *Le projet d'aménagement et de développement durables définit :*

1- Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2- Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain (…) »

A l'appui des conclusions du diagnostic territorial et de l'état initial de l'environnement, le PADD est l'expression d'un projet global et prospectif, qui fixe le cadre de référence de la politique d'urbanisme et d'aménagement de la commune sur le moyen et le long terme, en tenant compte y compris des politiques publiques et documents de rang supérieur qui s'imposent au territoire communal.

Depuis le vote de la loi SRU en décembre 2000, la démarche de projet précède l'approche réglementaire, et non l'inverse. Les orientations du PADD permettent dès lors de définir les règles d'urbanisme : mesures concourant à la mise en œuvre du projet communal (orientations d'aménagement et de programmation, règlement écrit, documents graphiques de zonage).

Du fait d'une démarche de projet qui précède le choix des dispositions réglementaires, les orientations du PADD sont la clef de voûte des procédures de modification et de révision du PLU.

Non opposable aux tiers, les orientations du PADD constituent néanmoins le socle fondateur du PLU, notamment pour ce qui est de la validité dans le temps des règles établies ; orientations qui ne pourront être remises en cause sans qu'une nouvelle réflexion ne soit préalablement menée en concertation avec les habitants et en association avec les représentants de l'Etat et les personnes publiques.

Le PADD revêt ainsi une place capitale dans le dispositif et la démarche de PLU, du fait de :

- l'exigence d'une réflexion stratégique, préalablement à la définition des dispositions réglementaires qui s'imposeront de manière différenciée pour l'ensemble du territoire ;
- la nécessité d'une cohérence entre objectifs politiques contenus dans le PADD et mise en œuvre réglementaire ;
- l'encadrement des procédures permettant l'évolution du document d'urbanisme (modification, déclaration de projet emportant mise en compatibilité du document d'urbanisme, révision allégée ou révision générale).

Le présent PADD traduit le projet politique de la ville de Biganos en matière d'aménagement et d'urbanisme à moyen et long terme, selon une vision globale et transversale du territoire.

I – Eléments de cadrage

L'accompagnement des politiques publiques par le PLU

Le PLU est un document d'urbanisme transversal qui se doit d'être compatible avec l'ensemble des documents cadre de rang supérieur, dont il contribue à la mise en œuvre à travers un certain nombre d'orientations et d'outils.

En ce sens, le PLU de Biganos a vocation à accompagner et participer à la territorialisation des politiques publiques intercommunales qui s'appliquent sur le territoire du Bassin d'Arcachon. Pour autant que ces politiques publiques concernent le territoire communal, le PLU doit pouvoir optimiser le cadre et la mise en œuvre de certaines actions intercommunales.

La révision du PLU s'inscrit toutefois et en premier lieu dans le cadre d'une réflexion à l'échelle locale, devant permettre d'assurer dans le temps la mutation engagée "du village" de Biganos en véritable ville de l'agglomération du bassin d'Arcachon, tout en préservant son identité et ses spécificités propres.

De façon plus globale, afin d'accompagner le projet de territoire de Biganos et les évolutions souhaitables quant aux modes de production de la ville, le PADD du nouveau PLU exprime la volonté de trouver un juste équilibre entre les règles qui :

- renforceront la structure et l'attractivité urbaine du centre-ville ;

- permettront d'accompagner la dynamique résidentielle, économique et commerciale de Biganos ;

- assureront la protection des espaces naturels, du grand paysage et qui permettront de maintenir la place de la nature en ville ;

- réguleront l'occupation des sols dans les secteurs ruraux ; le tout dans un rapport de parfaite compatibilité avec le corpus législatif en vigueur, et la loi Littoral en particulier.

Rappel des objectifs de la révision générale du PLU de Biganos

Par délibération en date du 24 juin 2014 prescrivant la révision générale du PLU, le conseil municipal de Biganos s'est prononcé sur les objectifs suivants :

- ***améliorer la prise en compte de la loi Littoral***

- ***mettre en compatibilité le nouveau document d'urbanisme avec les évolutions législatives récentes en matière d'urbanisme et d'environnement*** (notamment lois Grenelle et ALUR)

- ***adapter le PLU aux nouvelles servitudes d'utilité publique*** (PPRIF, futur Plan de Prévention des Risques Submersion Marine, servitudes liées aux normes routières de classement acoustique, carte des aléas liés aux risques remontées de la nappe phréatique, etc.)

- ***prendre en considération la charte du Parc Naturel Régional***

- ***affiner et préciser le projet urbain de Biganos, dans une vision prospective globale et transversale à toutes les thématiques*** :

  - accompagnement du projet de recomposition urbaine du centre de Facture,

  - développement de l'offre de mixité sociale, fonctionnelle et générationnelle,

  - densification de l'offre en logements,

  - renforcement des fonctions économiques et revitalisation du commerce de proximité,

  - valorisation du patrimoine architectural et végétal,

  - développement des circulations douces et maîtrise de la circulation des poids lourds en agglomération,

  - renforcement des trames vertes et bleues,

  - rationalisation de l'offre et de la place du stationnement automobile,

  - requalification des espaces publics, ...)

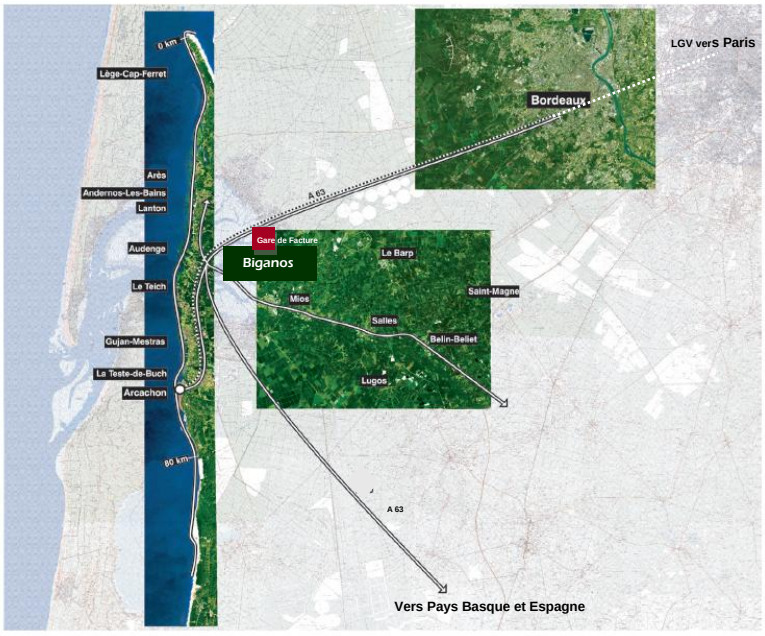
- ***renforcer la protection des zones naturelles et la vocation agricole et sylvicole de la commune.***

Le positionnement régional de Biganos

La ville de Biganos s'inscrit dans un contexte régional dynamique, entre la métropole bordelaise en plein essor et renouveau depuis une vingtaine d'années et le bassin d'Arcachon dont l'attractivité résidentielle et touristique ne cesse de croitre.

A n'en pas douter, cette dynamique se poursuivra dans les prochaines années, en particulier du fait de l'arrivée depuis le 1er juillet 2017 de la LGV Océane, qui place désormais Bordeaux à 2 heures de Paris par le train ; renforçant davantage encore l'attractivité d'un grand Bordeaux qui va bien au-delà des seules limites de la métropole.

Dans ce contexte, alors même qu'elle est directement desservie par la gare de Facture sur la ligne Bordeaux/Arcachon, et qu'elle constitue la porte d'entrée au bassin d'Arcachon, Biganos est appelée à s'affirmer dans les prochaines décennies comme un pôle urbain de plus en plus important à l'échelle du territoire régional.



L'objectif pour la commune apparait en conséquence triple :

- poursuivre et asseoir le développement d'une ville de plus de 10.000 habitants, au cœur d'un territoire régional fortement attractif et évolutif ;

- maîtriser la qualité et les formes de son développement, en renforçant l'agglomération de Biganos en termes de densité et de diversité des fonctions urbaines, tout en développant l'emploi et les services de bon niveau ;

- freiner la périurbanisation en milieu rural pour préserver notamment l'intégrité des espaces naturels et forestiers présents.

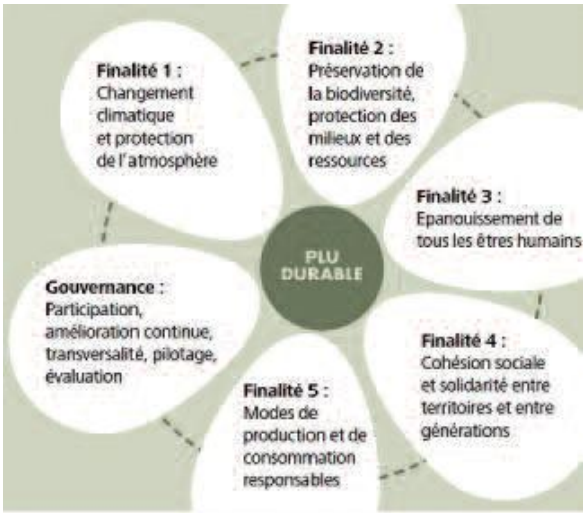
Le projet communal et la prise en compte de la notion de développement durable

La loi Solidarité et Renouvellement Urbain de décembre 2000 a affirmé la dimension stratégique de la planification urbaine. A travers le PLU, il ne s'agit plus uniquement de gérer les conditions d'utilisation des sols mais d'abord et avant tout de réfléchir à un projet de politique publique où la lutte contre l'étalement urbain et le mitage devient un enjeu majeur. Faisant suite à cette évolution, les lois Grenelle de 2009 et 2010 ont fourni un cadre et des outils complémentaires visant à concevoir le PLU « *dans le respect des objectifs de développement durable* ».

C'est aujourd'hui l'un des enjeux fondamentaux du renouveau des démarches de planification urbaine.

Le présent PADD reflète en ce sens la volonté de la commune d'inscrire pleinement le PLU de Biganos dans une logique de réduction de la consommation de l'espace, de préservation des ressources ainsi que du patrimoine naturel et culturel, de prévention des risques et des nuisances, de respect des grands équilibres agricoles et naturels ainsi que de renouvellement urbain selon un objectif complémentaire de mixité urbaine et sociale.

La démarche de révision du PLU de Biganos s'appuie sur le cadre de référence national pour les projets territoriaux de développement durable, dorénavant intégré au Code de l'Environnement et pris en compte par le Code de l'Urbanisme, qui définit cinq finalités au développement durable.



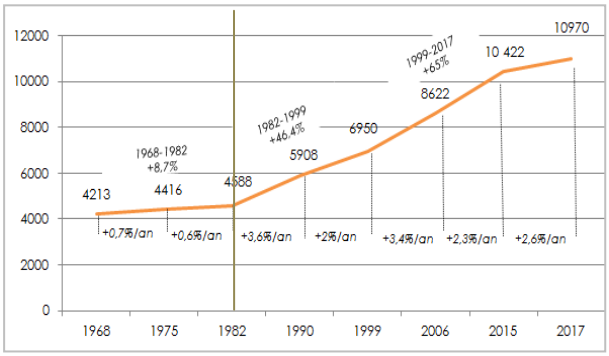
II – Le fondement du projet

Le cadrage quantitatif du développement à l'horizon 2030

Les objectifs démographiques

Biganos comptait 10.422 habitants en 2015 (dernier chiffre officiel de l'INSEE diffusé au 1er janvier 2018). Toutefois, au vu des nouvelles constructions intervenues depuis 2 ans, la population effective en 2017[1] est plus proche des 11.000 habitants.

Si la population a plus que doublé en 50 ans, l'observation de la courbe démographique démontre un rythme de croissance moyenne annuelle de l'ordre de 2,5%/an depuis 35 ans.



Le présent PLU fixe pour objectif une croissance moyenne de l'ordre de 1,53%/an à l'horizon 2030 (en intégrant la production de 700 logements attendus au sein de la ZAC Centre-ville en cours de réalisation ainsi qu'en tenant compte du besoin lié au phénomène du point mort).

Ce taux de croissance traduit la volonté de maintenir le poids de Biganos à l'échelle du bassin d'Arcachon, et sa place de 2ème ville de la COBAN.

Pour autant, il est fortement diminué par rapport au taux moyen observé sur les 3 dernières décennies, afin de rester admissible en termes d'équipements, d'infrastructures et de réseaux, et permettre à la collectivité d'accompagner son développement, plutôt que le subir, notamment du point de vue qualitatif.

En conséquence, le seuil de 13400 habitants à l'horizon 2030 parait atteignable et acceptable.

Les besoins en logements

En envisageant les besoins liés au point mort sur la base des hypothèses suivantes :

- la poursuite du desserrement des ménages, en continuité des tendances constatées depuis 40 ans (soit une estimation d'un taux moyen de 2,03 personnes/ménage à l'horizon 2030) ;
- une légère baisse de la proportion des logements vacants et résidences secondaires ;
- une légère augmentation du phénomène de renouvellement urbain (notamment générée par la ZAC Centre-ville) ;

En admettant une densité moyenne :

- au sein de l'agglomération de Biganos de :
  - 45 logements/ha en cœur d'agglomération,
  - 20 à 35 logements/ha dans les secteurs de projet (zones AU) ;
  - 15 logements/ha en densification de l'existant au sein de l'agglomération, tenant compte de la physionomie urbaine des quartiers résidentiels ;
- de 10 logements/ha au sein du village des Argentières ;

le besoin en création de logements nouveaux est estimé à environ 2020 (en tenant compte des 700 logements en cours de réalisation au sein de la ZAC Centre-ville et incluant la production d'environ 891 logements nécessaires au point mort).

Les ambitions économiques

Avec une offre de près de 4.000 emplois, Biganos représente le principal pôle économique du territoire de la COBAN.

Depuis 40 ans, la commune est ainsi le premier et principal pourvoyeur d'emplois au sein de l'espace intercommunal, avec un quart des emplois offerts, alors qu'elle ne représente que 16% de la population de la COBAN.

L'objectif du présent PLU en matière économique est de renforcer et consolider l'attractivité de Biganos, à l'appui du renforcement des filières existantes, tout en élevant progressivement son niveau d'activité par l'accueil de ménages actifs, facteur de limitation du vieillissement de la population et de maintien de son positionnement de pôle d'emploi majeur à l'échelle de la COBAN.

Ce pôle d'emploi s'appuiera sur une diversification des activités où le développement de la filière forêt-bois et des activités de services (résidentielles aussi bien que productives) – sur lequel l'économie locale continue et continuera à se fonder – doit également être relayé par le développement des activités tertiaires et de l'artisanat.

1 Estimation à l'appui du dernier RP INSEE 2018 (population officielle en 2015) selon une poursuite du rythme de croissance de 3% observé depuis 1999

Pour renforcer l'attractivité économique de Biganos, et au regard de la volonté municipale de réduire la consommation des espaces en extension urbaine, l'évolution de la qualité de l'offre foncière existante associée au développement d'une offre immobilière attractive et adaptée à des besoins diversifiés sont un enjeu important pour attirer de nouvelles entreprises.

Les perspectives économiques définies au PLU expriment dès lors un objectif prioritaire de renouvellement de l'offre existante, par la recherche d'un renforcement de l'accueil des entreprises en misant sur la qualité de l'offre (foncière et immobilière), plutôt que sur la quantité des espaces à mobiliser.

Les conditions du développement

La question du développement et de la vision de l'aménagement de Biganos à moyen et long terme se pose à partir d'une agglomération aujourd'hui bicéphale : le centre historique et administratif de Biganos d'une part et le centre de Facture d'autre part ; les deux polarités ne parvenant toutefois pas à assurer une réelle centralité, dense et diversifiée dans ses fonctions urbaines, à la hauteur d'une ville de plus de 11.000 habitants, qui représente en outre la 2ème commune de la COBAN.

Le reste de l'agglomération de Biganos, par ailleurs contraint en certains endroits du fait de la loi Littoral, comporte encore au sein des tissus urbains constitués des ressources foncières importantes, à bien utiliser pour la qualité des évolutions urbaines attendues dans les quartiers concernés.

Dans cette perspective, la révision du PLU doit permettre de réfléchir à la façon d'organiser un recentrage du développement urbain, à partir d'un travail de « couture urbaine » entre les centres existants, lieux pivots du lien social et de la dynamique territoriale.

Le PLU doit également permettre d'accompagner « l'achèvement » de l'agglomération de Biganos à travers la définition d'opérations d'ensemble sur les grandes poches laissées libres, qui permettront à la ville de se renouveler sur elle-même, tout en évitant l'étalement urbain et le mitage des espaces naturels et forestiers.

Par ailleurs, le PLU de Biganos ne saurait mettre en œuvre un développement de qualité, économe en espace et offrant une diversification de l'offre en logements sans s'attacher d'une part à renforcer la densité et les fonctions urbaines au cœur de l'agglomération, d'autre part à définir des formes urbaines adaptées à la spécificité des quartiers résidentiels et à la préservation de leurs qualités patrimoniales et paysagères intrinsèques.

Enfin, dans le respect des prescriptions du Plan de Prévention des Risques Incendies Feux de Forêt (PPRIF), le développement de Biganos veillera à limiter les risques d'exposition aux feux, notamment en recentrant l'urbanisation au sein de l'agglomération urbaine et en assurant les zones tampons nécessaires entre les quartiers habités et le massif forestier.

Le contexte environnemental et paysager : invariant du projet communal

La physionomie du territoire de Biganos, à l'instar de l'espace aquitain et singulièrement, celui des Landes de Gascogne, est fortement façonnée - et encore largement préservée dans sa partie Est– par la présence et l'importance de la couverture forestière. Sa position géographique particulière, située à l'embouchure de la vallée de la Leyre et de son remarquable delta, où l'eau douce se mêle à l'eau salée du bassin d'Arcachon, offre de surcroit – dans sa partie Ouest – des paysages remarquables et source d'une biodiversité, bien que fragile, à l'intérêt majeur.

Cette implantation est sans conteste un atout fort de l'image de Biganos, dont il importe de préserver de manière évidente les caractéristiques naturelles et paysagères structurantes dans le cadre de son développement à venir.

Les enjeux environnementaux et paysagers nombreux qui caractérisent le territoire communal – tant à l'échelle des grandes entités naturelles présentes à l'Est et à l'Ouest, qu'au sein des tissus bâtis existants, où la présence d'une nature plus ordinaire et néanmoins emblématique du paysage de Biganos – fondent, et restent, le socle des orientations du PLU.

III – Les orientations générales

AXE 1 : AFFIRMER UNE VERITABLE CENTRALITE URBAINE AU CŒUR DE L'AGGLOMERATION, A L'APPUI DES CENTRES ANCIENS HISTORIQUES

Contexte et Objectifs

Le centre de Biganos s'est développé en prenant appui historiquement sur deux polarités distinctes : le bourg ancien de Biganos et le bourg de Facture. A partir du 20ème siècle, l'urbanisation s'est progressivement développée entre ces deux polarités sans pour autant parvenir à organiser un véritable centre urbain structuré, en dépit de la concentration et de la diversité des équipements publics et des services présents.

En outre, la logique automobile prédominante le long de l'avenue de la Libération, associée à la présence d'un habitat pavillonnaire imbriqué entre des équipements publics et bâtiments d'activités, contribue à flouter les codes habituels de la centralité, et affaiblit le potentiel d'attractivité urbaine du centre.

La volonté exprimée est celle de revaloriser, élargir et densifier le cœur de Biganos de façon à affirmer ses fonctions urbaines centrales et parvenir à créer un véritable centre urbain, à l'échelle d'une ville de près de 13.000 habitants à terme.

En accompagnement du processus de recomposition urbaine engagée autour de la création du pôle multimodal à la gare de Facture (ZAC du centre-ville), les orientations du PLU visent en conséquence à définir – au sein d'un périmètre de densité renforcé entre les deux centres historiques de Biganos et Facture – les conditions nécessaires au renforcement de la densité et de la mixité urbaine. L'objectif recherché est l'accueil de population nouvelle au plus près de nouveaux services, commerces de proximité et lieux d'animation urbaine attractifs et fédérateurs.

L'amélioration de la qualité d'usage du centre-ville, au travers du renforcement de la qualité des espaces publics et de son animation, notamment commerciale sera également fondamentale à son animation sociale et au renforcement de l'attractivité résidentielle de Biganos. En effet, au-delà de l'intérêt économique, il s'agit d'un enjeu urbanistique fort : la présence de commerces de proximité, composants à part entière de la vitalité et du cadre de vie des quartiers centraux, participe directement au caractère structurant de ceux-ci au bénéfice de l'ensemble du territoire communal et de ses habitants.

Orientations générales du PADD pour l'axe 1

→ Créer les conditions de l'émergence d'un réel centre urbain, qui soit fédérateur à l'échelle de l'ensemble du territoire communal, autour du bourg historique et de Facture, au travers de plusieurs actions concomitantes :

- Affirmer et restructurer une séquence urbaine dense réunissant les deux bourgs anciens, qui mêle habitat et diversité des fonctions urbaines ;
- Tendre vers une densification de l'offre en logements – au travers d'un périmètre de densité renforcé (formes urbaines adaptées à la notion de centralité avec notamment habitat à étage sur rue au lieu de constructions pavillonnaires en second rang, maîtrise de la qualité des nouvelles opérations, mixité verticale des fonctions, …) ;
- Requalifier les espaces publics structurants à l'appui de cette nouvelle séquence urbaine, permettant d'offrir lisibilité et qualité du fonctionnement urbain (qualité et confort d'usage, sécurité des modes de déplacement doux, gestion du stationnement) ;
- Favoriser le développement des commerces et services de proximité dans un centre-ville recomposé et étendu, tout en améliorant leur accessibilité par le développement de modes de déplacement doux.

→ Poursuivre le processus de renouvellement urbain engagé dans le cadre de la recomposition du quartier de Facture

- Définir les outils réglementaires permettant l'évolution et la densification des tissus urbains de part et d'autre de l'avenue de la Côte d'Argent, à l'interface de la ZAC Centre-ville en cours de réalisation.
- Créer les conditions permettant un développement de l'offre en commerces, activités et services de proximité – au travers d'un périmètre de densité renforcé – permettant la mixité verticale des fonctions (habitat en étage sur rue et bureau ou commerces en rez-de-chaussée).

→ Réserver les emprises nécessaires à la route d'évitement des camions en centre-ville en direction des pôles industriels

- Prévoir les emplacements réservés nécessaires au passage de la future voie de contournement du centre de Facture, en limite sud-ouest de la ville et en continuité des réserves à prévoir sur la commune limitrophe de Mios.

→ Requalifier l'avenue de la côte d'Argent, à l'appui de l'apaisement de la circulation et la suppression du trafic poids-lourds

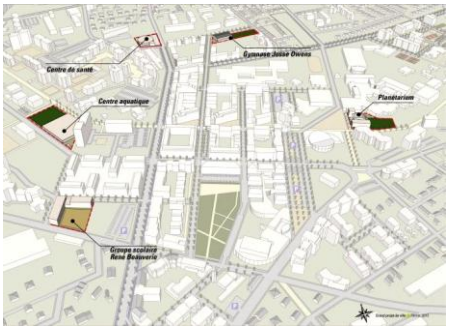
- Requalifier les abords de l'avenue par le confortement de la qualité de l'espace public permettant de créer une unité d'aménagements piétons à l'échelle de la traversée de Facture (esplanades piétonne, zone 30, zones de rencontre...).
- Améliorer la qualité et la lisibilité des entrées de l'agglomération, de part et d'autre de l'avenue de la côte d'Argent.

AXE 2 : ARTICULER ET STRUCTURER LES QUARTIERS CENTRAUX ET PERIPHERIQUES, EN ASSURANT UNE REPARTITION EQUILIBREE DE L'OFFRE DE LOGEMENTS ET EN DEVELOPPANT LES EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF

Contexte et Objectifs

La volonté d'affirmer et de structurer une centralité urbaine forte et attractive à l'échelle du cœur de l'agglomération de Biganos s'accompagne de la volonté d'une maîtrise du développement urbain sur le reste du territoire communal. La cohésion sociale sera également une composante essentielle de l'attractivité territoriale.

Dès lors, pour développer qualité urbaine et lien social, la ville de Biganos souhaite non seulement développer l'attractivité résidentielle et commerciale d'un centre-ville – élargi et conforté –, mais tout autant assurer une diversification et une qualité de l'offre d'habitat, en produits et en prix, en adéquation avec l'évolution des modes de vie et des attentes des ménages. L'objectif est de disposer d'une offre de logements suffisante, diversifiée et de qualité, permettant de faciliter les itinéraires résidentiels sur le territoire communal, en offrant à tout type de ménages – quel que soit leurs revenus et leurs âges – la possibilité de trouver un logement adapté à leurs aspirations et à leurs besoins. Toutefois, si la diversification et la qualité de l'offre en logements est une condition majeure pour tendre vers un équilibre à la fois social et générationnel, elle n'est pas suffisante pour satisfaire les attentes des populations. Son efficacité est ainsi également liée aux orientations retenues en matière de mixité fonctionnelle (commerces, équipements, services) et de qualité d'usage au sein des quartiers (espaces publics, aménités urbaines et déplacements).



Le PADD affirme en ce sens une triple priorité :
- maîtriser les conditions – quantitatives et qualitatives - du développement, nécessairement modéré, dans le respect de la loi Littoral ;
- développer une offre de logement diversifiée et adaptée aux besoins du plus grand nombre, selon un principe de mixité sociale et générationnelle ;
- poser comme préalable l'organisation des déplacements – en particulier les déplacements doux – dans les nouveaux secteurs pressentis au développement urbain, et plus généralement à l'échelle de l'ensemble de la ville.

Cela suppose de conforter la qualité résidentielle de Biganos au travers :
- du renforcement de l'attractivité du centre-ville (axe 1),
- un développement urbain maîtrisé quantitativement et qualitativement, qui participe y compris à l'amélioration des parcours résidentiels à l'échelle de l'ensemble du territoire communal ;
- de la valorisation des espaces publics, dans le centre et dans les quartiers périphériques, ainsi que le développement d'un réseau maillé de circulations douces ;
- du développement des équipements publics structurants.

Orientations générales du PADD pour l'axe 2

Renforcer la qualité résidentielle du territoire

→ Favoriser le développement d'une urbanisation de qualité, tenant compte des valeurs patrimoniales de Biganos

- Préserver le patrimoine bâti traditionnel emblématique de la commune et marqueur de l'identité locale.
- Identifier et préserver le patrimoine paysager existant au sein des quartiers (arbres, haies, parcs public et privés, jardins patrimoniaux…).
- Réfléchir à une gestion qualitative des interfaces espaces naturels / espaces bâtis.
- Favoriser la réintroduction de la nature en ville en encourageant les nouvelles opérations d'ensemble à utiliser la trame paysagère comme base du développement urbain et à intégrer l'élément végétal dans les projets, au travers notamment d'OAP adaptées.
- Recréer des continuités urbaines douces (cheminements et/ou venelles) au sein de la zone urbaine centrale, en lien avec les nouveaux quartiers.

→ Renforcer la mixité sociale et générationnelle à l'échelle de la ville

- Inciter à la production diversifiée de logements à l'échelle du territoire (mixité sociale) afin de favoriser les itinéraires résidentiels sur la commune et répondre au plus grand nombre, tout en facilitant la gestion pérenne des équipements (mixité générationnelle).
- Augmenter la part des logements sociaux dans les nouvelles opérations d'ensemble.

→ Favoriser la création de logements dans le tissu urbain diffus

La division parcellaire dans un tissu urbain déjà constitué représente un potentiel non négligeable de création de logements. Cette dynamique est d'ailleurs déjà engagée depuis quelques années, de manière spontanée et plus ou moins maîtrisée. Le PLU entend accompagner, voire réorienter le processus en cours, au travers d'une densification encadrée du tissu bâti existant.

A ce titre, il conviendra de :

- définir des dispositions réglementaires à l'appui de la physionomie des quartiers, visant à favoriser une relation optimale entre bâti et espace public pour la préservation des différentes échelles urbaines (règles inhérentes à la hauteur, l'implantation des constructions et aux conditions d'accès) ;
- accompagner le processus de densification et/ou mutation au sein des tissus urbains existants, dans le respect du paysage et des formes urbaines existantes ;
- établir des orientations d'aménagement et de programmation permettant de s'assurer des bonnes conditions d'accès et d'implantation « en épaisseur » pour les principales dents creuses en milieu urbain.

→ Cibler les secteurs à privilégier en termes de renouvellement urbain et encadrer leurs conditions d'urbanisation

- Définir une politique de maîtrise foncière visant à encadrer et maîtriser le processus d'ouverture à l'urbanisation des grands espaces encore mutables au sein de l'agglomération, en hiérarchisant dans le temps leur ouverture à l'urbanisation (au travers d'OAP).
- Promouvoir des formes urbaines permettant une densité raisonnable et adaptée à la typologie des quartiers existants), tout en garantissant la qualité de vie des habitants et leur intimité et une utilisation rationnelle des grands espaces disponibles.

→ Anticiper les futurs équipements publics et services nécessaires, en lien avec l'évolution des besoins de la population

- Garantir l'accès de tous à un ensemble de services publics performants et quantitativement adaptés à la croissance de la population (éducation, administration, sports et loisirs, santé, etc.) en anticipant les besoins nouveaux générés notamment par la ZAC Centre-ville en cours de réalisation.
- Envisager la création d'un équipement culturel nouveau (complexe cinématographique) et réorienter l'offre culturelle existante.
- Poursuivre le développement des services à la personne, notamment en faveur des personnes âgées.
- Accompagner le développement du réseau de télécommunications numériques, en lien avec le Conseil Départemental et les opérateurs privés.

Accompagner la mise en œuvre du plan de mobilité urbain communal et développer une approche globale de l'espace public

→ Renforcer l'usage des modes alternatifs à la voiture, en particulier pour les déplacements quotidiens

- Améliorer le maillage des circulations douces au sein des quartiers résidentiels, permettant de favoriser les déplacements de proximité à pied ou en vélo
- Favoriser la densification des quartiers proches du pôle multimodal afin de développer l'utilisation du train pour les déplacements quotidiens domicile/travail.
- Optimiser et développer l'offre en stationnement au sein des secteurs générateurs de flux (centres urbains, polarités économiques et zone commerciale).
- Encourager le co-voiturage.

→ Conforter la qualité des espaces publics

- Adapter le partage de l'espace public à la mixité attendue des usages (voitures, piétons, deux roues).
- Améliorer le confort et la sécurité des déplacements doux, et notamment la marche (dimensionnement et qualité de traitement des espaces, matériaux et mobilier urbain selon usages, éclairage public).

AXE 3 : CONFORTER L'ECONOMIE LOCALE

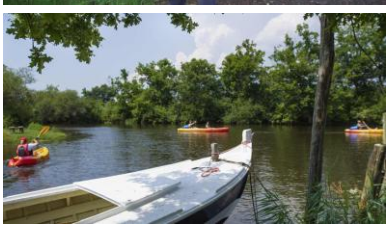
Objectifs et Contexte

L'importance économique de Biganos en tant que premier pôle d'emploi et premier pôle commercial à l'échelle de la COBAN lui confère incontestablement une place stratégique au sein du système urbain intercommunal.

En parallèle de l'objectif de renforcer ses qualités résidentielles, la commune se doit de maintenir et conforter son poids économique, dans la perspective de développer une offre locale d'emplois diversifiés, susceptibles de répondre au plus grand nombre et contribuer précisément au renforcement de son attractivité résidentielle.

Le PADD fixe trois niveaux d'enjeux en matière de développement économique :

- conforter le positionnement de Biganos à l'échelle de son bassin de vie en favorisant l'accueil de nouvelles activités, tout en maintenant et préservant les capacités d'évolution des activités présentes sur le territoire ;
- répondre aux besoins, notamment fonciers et immobiliers induits par le développement économique ;
- optimiser ses effets d'entraînement sociaux (pouvoir d'achat des ménages, entrepreneuriat, mixité urbaine et lien social, ...).



Orientations générales du PADD pour l'axe 3

→ Conforter la position d'acteur économique majeur de Biganos à l'échelle du bassin d'Arcachon

- Consolider les filières économiques existantes, en garantissant les possibilités d'extension et d'évolution des entreprises présentes au sein des emprises économiques existantes.

- Assurer les conditions de développement de l'entreprise Smurfit, l'un des premiers producteurs européens de papier implanté à Biganos, tout en réduisant sur le long terme les nuisances pour les quartiers riverains du fait de conditions d'accès modifiées.

- Travailler sur l'attractivité des zones d'activités, notamment la zone commerciale de Biganos – la plus importante à l'échelle du Bassin d'Arcachon – par le biais de la gestion des déplacements et de l'accessibilité, la consolidation de la qualité urbaine et paysagère (dans la mesure où ce site constitue l'une des principales entrées de ville), l'amélioration du fonctionnement interne à la zone (déplacements internes, gestion et mutualisation du stationnement, optimisation du foncier), la gestion des interfaces avec les espaces naturels remarquables limitrophes et les échanges avec les tissus urbains (dont la gare de Facture) situés de part et d'autre de la voie ferrée.

- Assurer les conditions nécessaires au maintien de l'activité sylvicole, au regard des enjeux économiques pour le tissu local des entreprises d'exploitation et de transformation.

- Permettre l'accueil d'activités économiques nouvelles (en particulier tertiaire), en cœur d'agglomération dans une logique de diversification des fonctions urbaines et de renforcement de l'offre d'emploi locale

→ Réorganiser, pérenniser et développer les commerces de proximité et services à la population

- Restructurer et densifier le cœur de l'agglomération (depuis le centre villes de Biganos jusqu'au centre de Facture), dans la double perspective du renforcement de son attractivité résidentielle et commerciale de proximité

- Sécuriser les déplacements et améliorer la qualité des espaces publics structurants

- Définir les outils nécessaires à la pérennisation et au développement du petit commerce de proximité en cœur d'agglomération

→ Développer l'attractivité de l'offre foncière et immobilière

- Créer les conditions favorables au développement d'une offre immobilière diverse en type de produits et en localisation foncière, permettant de répondre aux besoins spécifiques et variés des entreprises (artisanat ou petites entreprises de production, TPE/PME, entreprises tertiaires, activités de service, ...)

→ Favoriser le développement d'une agriculture locale et paysanne de proximité

- Créer les conditions nécessaires au développement d'une agriculture de proximité tout en anticipant et garantissant la coexistence entre activité agricole et urbanisation en vue de limiter en particulier les problématiques liées aux traitements phytosanitaires et au bruit.

- Etablir des dispositions réglementaires permettant la diversification de l'activité agricole, notamment en valorisant par exemple l'agritourisme

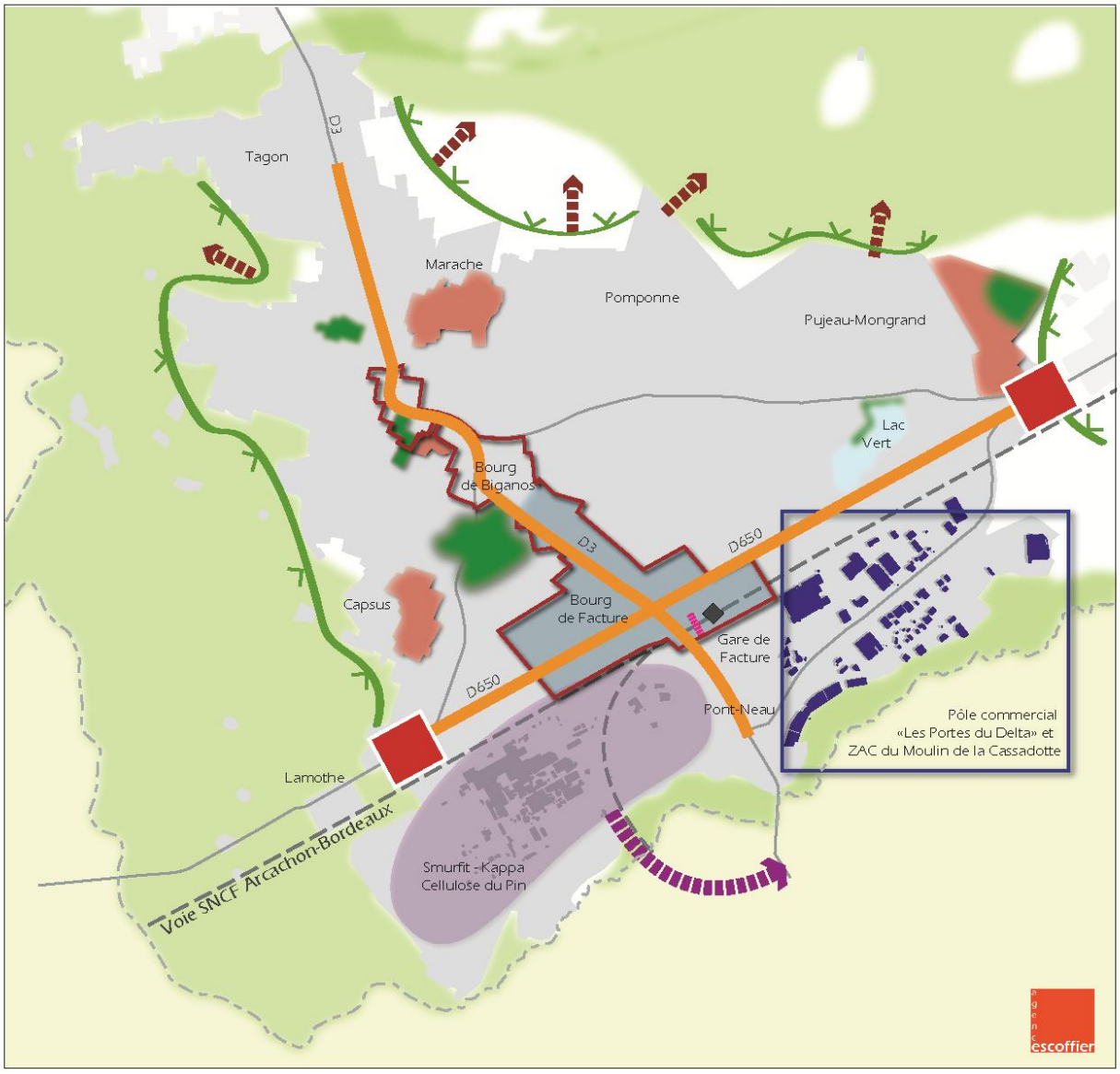
→ Renforcer le tourisme vert et permettre la diversification des activités liées aux loisirs tournés vers la nature

- Renforcer l'accès aux sites emblématiques et/ou identitaires de la commune (delta de la Leyre, port de Biganos, port des Tuiles, valorisation des nombreux cours d'eau, l'étang de Pont Neau, sites historiques…) par le développement d'un réseau maillé d'itinéraires doux (pistes cyclables, sentiers forestiers et de randonnées…)

- Soutenir les diverses activités éco-touristiques (canoë, tour en barque, excursions à vélo…)

Permettre la création de lieux d'hébergement et de restauration (gîtes, chambres d'hôtes, camping, etc.).

Orientations spatialisées à l'échelle du cœur de l'agglomération



- Séquence urbaine centrale à restructurer et à développer (périmètre de densité renforcée)
- Secteur de mixité urbaine et commerciale à développer
- Secteurs d'extension de l'urbanisation prévus à court et moyen terme
- Densification à encadrer au sein des tissus constitués
- Limites d'extension urbaine
- Séquence d'entrée de ville à marquer et à qualifier
- Requalification urbaine des espaces publics structurants
- Pôle commercial à valoriser (qualité de l'espace public urbain, traitement des espaces libres...)
- Secteur à vocation économique à conforter
- Projet de voirie nouvelle
- Projet de franchissement piéton de la voie ferrée
- Principaux éléments végétaux à protéger
- Espaces naturels et forestiers à préserver dans leurs grands équilibres
- Risque feu de forêt à prendre en compte

AXE 4 : PRESERVER LE CADRE NATUREL ET LE PATRIMOINE ECOLOGIQUE

Objectifs et Contexte

Idéalement située à l'entrée du bassin d'Arcachon et positionnée à un carrefour routier et ferroviaire la plaçant à moins d'une demi-heure de la métropole bordelaise, Biganos n'a cessé de croitre depuis 50 ans.

Sa situation géographique avantageuse n'est pas seulement à l'origine de son développement démographique : la qualité et la diversité des milieux naturels qui la composent – depuis l'exceptionnalité du delta de la Leyre et ses espaces endigués à l'Ouest jusqu'aux valeurs identitaires fortes du massif forestier qui la compose à l'Est – participent pour une large part à son attractivité résidentielle.

De fait, la qualité du cadre de vie et l'environnement naturel de Biganos est sans contexte un atout majeur pour l'image – y compris touristique – de la commune, à condition toutefois de préserver durablement ses caractéristiques naturelles et paysagères structurantes.

En effet, l'attractivité importante de Biganos s'accompagne également de pressions de plus en plus importantes sur la qualité des milieux aquatiques comme sur les espaces situés en lisière des zones urbaines, dont les prairies bocagères et le massif forestier. De surcroit, comme toute commune dite forestière, les formes et conditions du développement urbain se posent au travers de la question majeure de la prise en compte et de la maîtrise du risque feux de forêt.

Dans ce contexte, le PADD exprime plusieurs objectifs complémentaires :
- protéger strictement les espaces naturels remarquables et emblématiques de Biganos ;
- penser l'aménagement et le développement urbain futur de Biganos en s'appuyant sur son armature paysagère et en préservant le patrimoine naturel existant (trames verte et bleue) ;
- adopter une politique économe en espaces naturels en luttant contre le mitage en secteur rural ;
- faire de l'agriculture un axe fort du projet,
- prendre en compte l'ensemble des risques naturels.

De manière globale, et au travers de son PADD, la commune de Biganos exprime le paysage et l'environnement comme clés de voute du projet communal.

Orientations générales du PADD pour l'axe 4

→ Protéger les espaces naturels sensibles

- Protéger strictement les espaces naturels remarquables ou caractéristiques du littoral, également supports d'une grande biodiversité :
  - la façade maritime du bassin d'Arcachon, caractérisée par le delta de l'Eyre et la présence de pré-salés et de prairies humides. Ces espaces naturels de grande qualité, protégés de surcroit au titre de la loi Littoral, contribuent à la diversité de la faune et de la flore, au sein desquels toute nouvelle installation ou construction sera interdite ;
  - les forêts galeries bordant les principaux cours d'eau qui se jettent dans le delta de la Leyre. Au-delà de leur intérêt paysager, leur rôle écologique important en matière d'habitat pour la faune ainsi qu'en termes de lutte contre l'érosion des berges et de fonction de filtration des pollutions est à préserver.

→ Préserver le patrimoine naturel et paysager à l'échelle du territoire communal

- Protéger – au regard du maintien des trames verte et bleue et en lien avec la loi Littoral – les corridors écologiques et les coupures à l'urbanisation, en milieu naturel comme en milieu urbain.

- Préserver les espaces naturels ne faisant pas l'objet de périmètres d'inventaire et/ou de protection, tels que certaines lagunes, des boisements humides ainsi que les espaces prairiaux bocagers situés au sein du massif forestier.

→ Préserver le massif forestier

- Préserver les ambiances paysagères et le fonctionnement économique du massif en interdisant tout mitage de l'urbanisation.

→ Assurer les conditions permettant le développement d'une ceinture maraichère au nord du territoire

- Préserver les prairies existantes ainsi que l'ensemble des éléments associés constitutifs de la trame verte (haies bocagères, bosquets et petits boisements) ;

- Favoriser l'agriculture de proximité et les cultures à haute valeur ajoutée (maraichage, vergers, ...).

→ Protéger la ressource en eau en maintenant la qualité des milieux aquatiques et en maitrisant les rejets dans le milieu

- Maintenir la qualité de la ressource en eau, globalement bonne, en protégeant l'ensemble du réseau hydrographique existant (maîtriser la conservation des fils d'eau en domaine public et privé, préserver les crastes et les fossés ainsi que des boisements ripicoles).

- Préserver la qualité des eaux souterraines et superficielles, sensibles aux pollutions de surface issues des activités humaines, par une gestion efficace en matière d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales.

- Limiter l'impact du ruissellement des eaux pluviales sur les milieux récepteurs, en particulier dans les futurs secteurs de projet (réduction des volumes ruisselés, infiltration des eaux à la parcelle, …).

→ Renforcer l'accessibilité aux grands itinéraires touristiques

- A l'appui du plan de mobilité urbain communal, réserver les espaces nécessaires au maillage des circulations douces à échelle communale, permettant un accès aisé et renforcé aux pistes cyclables et chemins de randonnées longeant le Bassin.

→ Limiter l'étalement urbain

- Assurer le développement de l'urbanisation à l'intérieur de limites urbaines cohérentes au sens de la loi Littoral (agglomération et village) et organiser l'extension de l'urbanisation prioritairement au sein et en continuité de l'agglomération centrale.

→ Prévenir et limiter les risques naturels

- Appliquer un principe de précaution par rapport au risque feux de forêt :
  - en interdisant tout projet d'urbanisation dans les secteurs en zone d'aléa fort, dans le respect des dispositions du PPRIF ;
  - en imposant un principe de recul des nouvelles constructions riveraines du massif forestier et en interdisant – dans un espace tampon par rapport au massif – les plantations de haute tige et une utilisation du sol susceptible de représenter un combustible ;
  - en interdisant le mitage de l'urbanisation en milieu forestier.

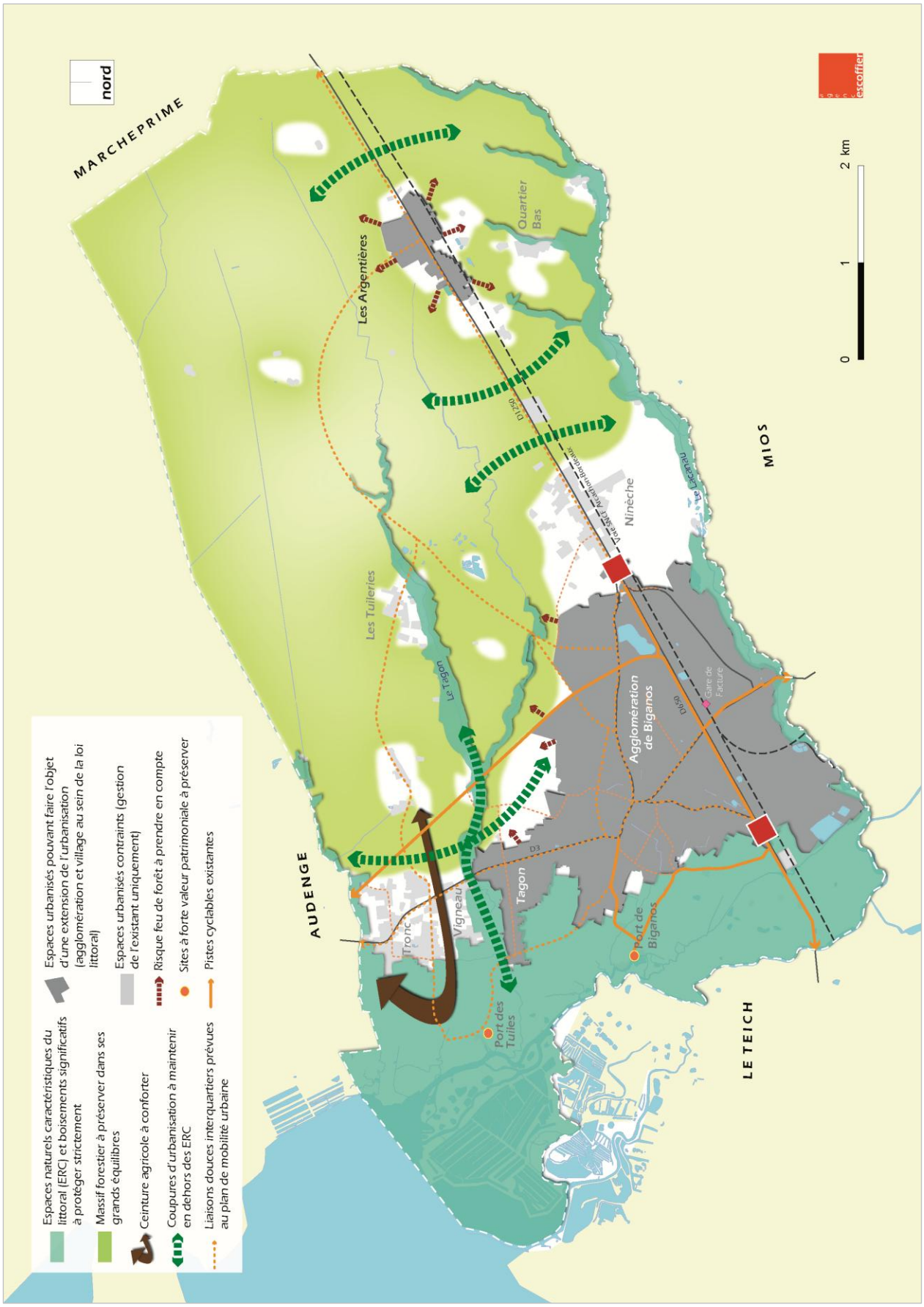
- Prendre en compte le risque inondation dans les choix de développement et d'aménagement futur :
  - anticiper le risque submersion marine en interdisant toute nouvelle installation et occupation du sol dans les secteurs susceptibles d'être impactés à terme par le futur PPRISM du bassin d'Arcachon ;
  - améliorer le traitement des eaux pluviales, notamment à l'échelle des secteurs les plus densément urbanisés existants et à venir ;
  - préserver l'ensemble des zones humides
  - réduire l'imperméabilisation des sols.

→ Contribuer à la réduction des gaz à effet de serre

- Favoriser le développement des énergies renouvelables (notamment solaire) et maîtriser l'énergie en particulier dans les bâtiments publics.

- Créer les conditions d'un habitat durable moins consommateur d'espaces et aux performances énergétiques et environnementales renforcées, en particulier dans le cadre des nouvelles opérations d'ensemble.

Orientations spatialisées à l'échelle de l'ensemble de la commune



IV – Les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

L'analyse passée de la consommation des espaces (hors enveloppe urbaine existante)

En 2017, l'ensemble des surfaces bâties et artificialisées sur Biganos représente environ 854 ha pour une surface communale totale de 5270 ha[2] (soit 16 % de la superficie totale de la commune).

L'analyse de la consommation de l'espace[3] a démontré une progression de l'ordre de 96 hectares des surfaces artificialisées en extension de l'enveloppe urbaine existante et de 63 ha en densification des tissus urbanisés.

Concernant la consommation d'espaces en extension urbaine :
- 49,6 ha environ ont été consommés pour le développement urbain mixte (habitat, commerces et services de proximité, équipements, stationnement et infrastructures) ;
- 46,5 ha ont été consommés pour les besoins liés au développement économique et principalement dans le cadre de la zone commerciale du Moulin de la Cassadotte.

Le développement urbain constaté en extension urbaine au cours de la dernière période peut dès lors être considéré comme globalement très modéré et économe en espaces, puisqu'il représente globalement moins de 2% du territoire et moins de 1% pour ce qui concerne le développement urbain mixte.

Un objectif volontariste de poursuite de modération de la consommation de l'espace

En cohérence avec les prévisions démographiques retenues, qui fixent un objectif maximum d'environ 13.400 habitants à l'horizon 2030 (soit une augmentation d'environ 2.400 personnes par rapport à l'estimation de la population en 2017), l'enveloppe maximale totale prévue en extension de l'urbanisation (hors potentiel de réinvestissement urbain) est de l'ordre de 30 ha , auquel s'ajoute environ 10 ha pour extension d'une zone d'activité économique).

Le PADD fixe en conséquence un objectif de diminution de l'ordre de 59 % de la consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers par rapport à la décennie passée.

Il traduit ainsi une volonté politique forte : celle de maîtriser et limiter les extensions de l'urbanisation sur la commune, tout en contribuant à l'accueil de nouveaux habitants et au développement des fonctions urbaines du territoire.

Un objectif de densité renforcée

Au titre du présent PLU, la volonté municipale va dans le sens d'un renforcement de la densité bâtie, tout en préservant la physionomie urbaine du territoire.

Dès lors, la définition de nouvelles règles de construction, en lien avec la recherche d'une densité différenciée selon les quartiers centraux et périphériques, tenant compte à la fois des obligations législatives et de la volonté de préserver les caractéristiques identitaires de la commune devrait permettre d'approcher une densité de l'ordre de :
- 45 logements à l'hectare en moyenne en cœur d'agglomération ;
- 20 à 35 logements à l'hectare en moyenne au sein des secteurs de développement prévus à moyen et long terme (zones AU) ;
- 15 logements à l'hectare en densification de l'existant au sein de l'agglomération, tenant compte de la physionomie urbaine des quartiers résidentiels ;
- 10 logements à l'hectare au village des Argentières, afin de préserver le caractère rural ancien du lieu.

Ces objectifs conduisent à un besoin estimé à environ 2020 nouveaux logements.

Des enveloppes foncières en extension, qui tiennent compte du potentiel mobilisable au sein de l'existant

En cohérence avec les hypothèses de développement démographique et de production de logements retenues, le projet communal conduit à un foncier mobilisable qui se limitera à :
- environ 42 hectares pour le développement urbain mixte (logements, commerces, services et équipements de proximité) en densification de l'existant ;
- à environ 40 hectares en extension et en continuité de l'existant (dont 10 ha à vocation économique).

Dès lors, le foncier mobilisable à l'horizon 2030 s'élève à environ 82 hectares au total, avec une part prépondérante (51%) en densification urbaine, permettant de limiter la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers.

2 Superficie terrestre, hors parties immergées
3 Analyse effectuée sur une période de 13 ans entre 2004 et 2017