



**PRÉFET  
DE LA GIRONDE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**Direction Départementale des Territoires et de la Mer  
Service des Procédures Environnementales  
Unité DUP et Expropriations**

**Arrêté modificatif de la déclaration d'utilité publique relatif aux travaux de réalisation de la Zone d'Aménagement Concerté Multi-Site de recomposition du Centre-Ville de Biganos, Quartier Facture, au profit de l'Office Public de l'Habitat Aquitanis**

**Le Préfet de la Gironde**

**Vu** le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, et notamment ses articles L.1, L.121-1 à L.121-5 et R.121-1 à R.121-2 concernant les conditions d'intervention de la déclaration d'utilité publique ;

**Vu** le code de l'environnement notamment les articles L.122-1 à L.122-12 et R.122-1 à R.122-24 concernant les études d'impact des projets ;

**Vu** le code de l'urbanisme et notamment les articles L.311-1 à L.311-6, R.311-1 à R.311-5-1 concernant les zones d'aménagement concerté ;

**Vu** la délibération n°13-031 du 13 mars 2013 par laquelle le Conseil municipal de Biganos a tiré le bilan de la concertation publique relative au projet de ZAC de recomposition du centre-ville, quartier de Facture ;

**Vu** la délibération n°13-045 du 18 avril 2013 par laquelle le Conseil municipal de Biganos a approuvé le dossier de création de la ZAC de recomposition du centre-ville, Quartier de Facture ;

**Vu** la délibération n°14-130 du 29 octobre 2014, par laquelle le Conseil municipal de Biganos a désigné Aquitanis en qualité de concessionnaire de la ZAC ;

**Vu** la convention de concession d'aménagement signée le 13 janvier 2015 entre la commune de Biganos, concédant, et l'office public de l'habitat Aquitanis, concessionnaire, et son avenant n°1 ;

**Vu** la délibération n°16-034 du 30 mars 2016 par laquelle le Conseil municipal de Biganos a approuvé le dossier de réalisation de la ZAC ;

**Vu** la délibération n°16-068 du 12 juillet 2016 par laquelle le Conseil municipal de Biganos a sollicité l'engagement de l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de la commune ainsi que l'intervention de la DUP au bénéfice de l'OPH Aquitanis titulaire de la concession ;

**Vu** l'arrêté préfectoral en date du 8 décembre 2017 déclarant d'utilité publique, au profit de l'office public de l'habitat Aquitanis, les travaux de réalisation de la Zone d'Aménagement Concerté multi-site de recomposition du centre-ville de Biganos, quartier Facture ;

Cité administrative  
2 rue Jules Ferry – BP 90  
33090 Bordeaux Cedex  
Tél : 05 47 30 51 51  
[www.gironde.gouv.fr](http://www.gironde.gouv.fr)

Le reste de l'arrêté de déclaration d'utilité publique du 8 décembre 2017, prorogée le 13 juillet 2022, est inchangé.

**Article 2 :** Conformément à l'article L.122-1 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, un document exposant les motifs et considérations justifiant le caractère d'utilité publique de l'opération est annexé au présent arrêté.

**Article 3 :** Le présent arrêté sera publié au recueil des actes administratifs des services de l'État en Gironde et affiché pendant deux mois à la mairie de Biganos.

Mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

**Article 4 :** Conformément aux dispositions de l'article R.421-1 du code de justice administrative, le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Bordeaux dans les deux mois à partir de sa publication.

Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique « Télérecours citoyens », accessible par le site internet « [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr) ».

**Article 5 :** Mme la Secrétaire Générale de la Préfecture de la Gironde, M. le Directeur Départemental des Territoires et de la Mer de la Gironde, M. le Sous-Préfet d'Arcachon, M. le Maire de Biganos, M. le Directeur général d'Aquitanis sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Bordeaux, le

11 JAN. 2024

Le Préfet,

Pour le Préfet et par délégation,  
la Secrétaire Générale

Aurora Le BONNEC



**PRÉFET  
DE LA GIRONDE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**Direction Départementale des Territoires et de la Mer  
Service des Procédures Environnementales  
Unité DUP et Expropriations**

VU pour être annexé  
à l'arrêté Préfectoral  
du : 11 JAN. 2024

Le Préfet et par délégation,  
la Secrétaire Générale

Document accompagnant l'arrêté préfectoral déclarant d'utilité publique modificatif le projet de travaux de réalisation de la Zone d'Aménagement Concerté multi-site de reconstitution du centre-ville, quartier Facture sur la commune de Biganos

### **EXPOSE DES MOTIFS ET CONSIDÉRATIONS JUSTIFIANT LE CARACTÈRE D'UTILITÉ PUBLIQUE DE L'OPÉRATION**

Le présent document relève des dispositions de l'article L122-1 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique qui précise que « l'acte déclarant d'utilité publique l'opération est accompagné d'un document qui expose les motifs et considérations justifiant son utilité publique ».

L'expropriation étant poursuivie au profit d'un établissement public de l'État, la déclaration d'utilité publique modifiée tient lieu de déclaration de projet au titre de l'article L.122-1 du code de l'expropriation.

#### **I – Historique**

##### **I.1 Description du projet initial**

La ZAC est située dans la partie Sud de la commune de Biganos, au Nord de la voie ferrée entre l'usine Smurfit à l'Ouest et les abords de la Gare SNCF à l'Est, sur le quartier de Facture dont le rôle a été déterminant dans l'histoire industrielle. Le site est donc marqué par :

- deux axes routiers : la RD 650 (axe Est-Ouest Bordeaux-Arcachon de l'avenue de la Côte d'Argent) et la RD3 (axe Nord-Sud de l'avenue de la Libération/Route des Lacs) dont le carrefour constitue le point névralgique de la ZAC,
- la voie ferrée longeant toute la partie Sud,
- des masses boisées au Nord.

Le périmètre de la ZAC est caractérisé par une urbanisation hétérogène avec un partage entre habitats, commerces et industrie ; il se développe sur près de 14 hectares de part et d'autre des avenues de la Libération et de la Côte d'Argent, et se décompose en 6 secteurs :

- Secteur A : Situé entre l'avenue de la Côte d'Argent et le Pôle sportif, proche du Collège Jean Zay, il est marqué par un patrimoine arboré important.
- Secteur B : Situé au pied du château d'eau, il était occupé par les anciens ateliers municipaux.
- Secteur C : Situé autour de la gare, ce secteur est composé d'anciennes friches industrielles en mutation.
- Secteur D : Situé entre l'avenue de la Côte d'Argent, l'avenue de la Libération et la voie ferrée, ce secteur est marqué par les nuisances sonores de ces axes de transports.

## II Les modifications du projet urbain

### II.1 L'état d'avancement de la ZAC

Les travaux réalisés ou en cours en 2023 représentent environ les 2/3 du programme global des équipements publics avec :

- La voirie mixte des secteurs A et D dont les travaux ont commencé en 2019 et seront achevés début 2023 ;
- Le parc du Pin inauguré en 2019.

En 2023 près du tiers des logements de la ZAC est en cours de construction, le secteur tertiaire est quant à lui plus incertain puisque seul l'îlot C1 a démarré (alors que le Permis de Construire avait été délivré en 2017).

En ce qui concerne le logement :

237 logements collectifs sont en chantier en 2022 (pour une livraison 2023/2024) sur les secteurs A et D dont :

- > 125 en accession libre,
- > 19 en locatif conventionné pour les Gendarmes,
- > 93 en locatif social
- 295 logements sont à l'étude sur les secteurs A7, B1 et F (pour une livraison 2025/2026) dont 31 lots à bâtir en commercialisation sur A1, A4, D2, D4
- 266 logements restent à lancer sur les îlots A2, A3, A10, E1, E2, E3 (autour du stade et de la future place) et les lots à bâtir sur A5 et A6.

En ce qui concerne le secteur tertiaire :

- BIGRE (contraction de Biganos/Régénération), éco-bâtiment permettant de tester différentes utilisations de matériaux de construction bio et géosourcés locaux a été inauguré en 2021,
- Un bâtiment de bureaux en construction sur l'îlot C1, pour une livraison début 2023,
- Deux îlots à l'étude : C2 et C3.

Il convient de constater qu'en 2023, la maîtrise du foncier est quasiment finalisée



## Périmètre de ZAC – Dossier de Création Modificatif 2023



Le nouveau périmètre de ZAC porte sur 138.041 m<sup>2</sup>, contre 142 717 m<sup>2</sup> (soit une diminution de 4.676 m<sup>2</sup> représentant - 3,3 % du périmètre initial)

### II.3 Les évolutions du projet de la ZAC

Le dossier de réalisation approuvé en 2016 prévoyait la construction de 72.640 m<sup>2</sup> environ de surface de plancher totale se répartissant comme suit :

- environ 61.405 m<sup>2</sup> à destination de logements,
- environ 2.232 m<sup>2</sup> à destination de commerces,
- environ 3.133 m<sup>2</sup> à destination d'activités, de services et d'équipements privés,
- environ 5.870 m<sup>2</sup> à destination d'équipements structurants d'intérêt collectif.

L'actualisation du Programme Global de Construction de la ZAC Centre-ville de Biganos prévoit une surface de plancher d'environ 63 852 m<sup>2</sup> répartis de la façon suivante :

- 56 436 m<sup>2</sup> environ de surface de plancher pour les logements ;
- 7.416 m<sup>2</sup> d'activités commerciales, de bureaux services et autres activités.

#### A - Evolution du programme de logements

Au regard des évolutions des besoins en logements, il s'avère que la demande sur Biganos se concentre davantage sur des petits logements qui répondent aux attentes :

- des jeunes qui ne parviennent pas à se loger dans des maisons au coût trop élevé,
- des familles monoparentales dont le nombre s'accroît,
- des personnes âgées et vivant seules ou en couple.

La typologie de l'offre de logements a donc été adaptée pour permettre la réalisation d'environ : 40% de T2, 40% de T3 et 20% de T4-T5. Cette évolution vers des typologies de logements aux surfaces plus

en 2017) et les attentes exprimées par les habitants ont été intégrées dans la réalisation des équipements (jeux / espace de plantations collectives / théâtre de verdure) sous maîtrise d'ouvrage d'Aquitanis et livrés à la Commune en 2019 ;

- La vocation du Parc du Pin est d'offrir, à l'échelle du secteur, un poumon végétal et ludique complémentaire à celui du Parc Lecoq qui se déploie sur 4 ha à quelques centaines de mètres de la ZAC.

Le montant de participation de la Commune de Biganos pour les équipements publics, à hauteur de 1.160.000 € HT reste inchangé par rapport au Dossier de réalisation de 2016.

#### E - Evolution du délai prévisionnel de réalisation de la ZAC

Le délai de réalisation de la ZAC, initialement fixé à 10 ans, a été prolongé de trois ans – soit du 13 janvier 2015 au 13 janvier 2028 - en raison de l'évolution du contexte et des retards constatés par l'arrêt des chantiers pendant la pandémie de COVID puis à leur difficile redémarrage au regard de l'approvisionnement et du coût des matériaux.

#### F - Evolution des modalités prévisionnelles de financement

Le budget prévisionnel de la ZAC augmente de 17 % (tant en dépenses qu'en recettes) par rapport au Dossier de Réalisation de 2016, tout en maintenant à l'identique la Participation de la Commune. L'évolution des dépenses est liée à la forte augmentation du foncier privé sur le secteur de Biganos ainsi qu'à celle des prix des travaux de VRD. Cette évolution est compensée par celle des recettes, qui augmentent également grâce à la dynamisation du marché immobilier résidentiel à Biganos.

Ces modifications n'impactent ni l'équilibre financier de l'opération, ni la participation de la commune de Biganos dont le montant reste inchangé, à savoir 3.101.673 €uros.

### III - Les motifs et considérations justifiant la modification et le caractère d'utilité publique de l'opération

les modifications arrêtées par les délibérations du Conseil municipal en date du 1er février 2023 consistent :

A réduire de 4.787 m<sup>2</sup> soit de 3,3 % le périmètre initial de la ZAC pour exclure :

- La parcelle AC n° 188 p (d'une surface de 3.916 m<sup>2</sup>) qui était initialement destinée à l'extension du Parc du Pin en phase 2 de la ZAC,

- Les parcelles AC n°149p, 151, 152p d'une surface totale de 871 m<sup>2</sup> situées entre deux îlots (C1 et C2) à vocation tertiaire, actuellement occupées par une maison individuelle et qui ne présentent pas de potentialité d'amélioration du projet urbain de la ZAC.

- A modifier le programme global de construction pour le ramener à une surface de plancher d'environ 63 852 m<sup>2</sup>, plus proche de celle projetée lors de la création de la ZAC (58.715 m<sup>2</sup>) avec une diminution de près de 12 % (- 8 788 m<sup>2</sup> SDP) par rapport au dossier de réalisation de 2016, réparti comme suit :

Logements : 56 436 m<sup>2</sup> environ comprenant : accession Libre : 36 506 m<sup>2</sup> (65%), accession sociale : 6 565 m<sup>2</sup> (11%), locatif conventionné : 13 365 m<sup>2</sup> (24%) et 7.416 m<sup>2</sup> environ de commerces, bureaux, services et autres activités.

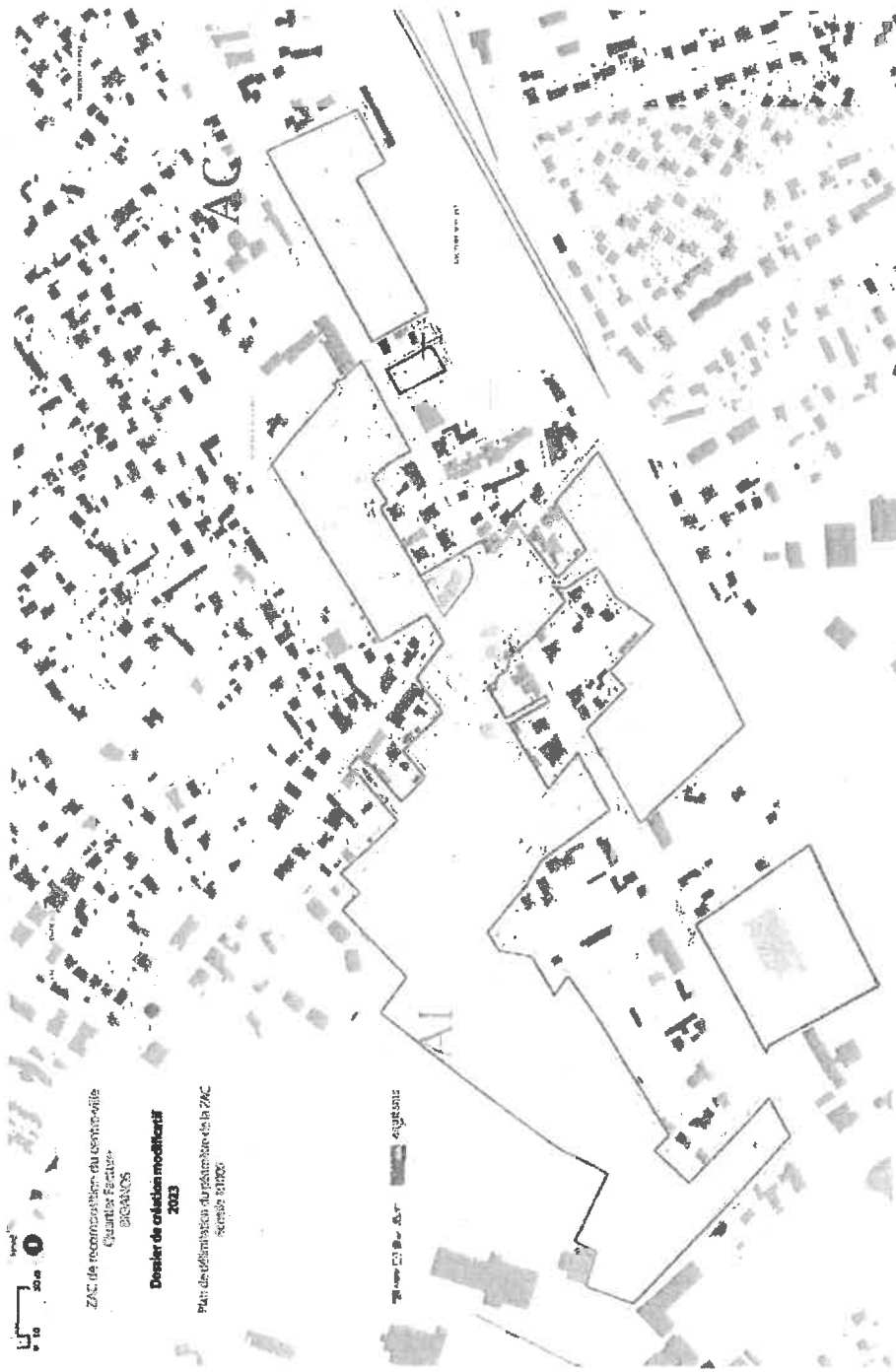
- A modifier légèrement le programme des équipements de la ZAC pour : réduire la superficie du parc public du Pin pour le maintenir dans son emprise ouverte au public en 2019 ; adapter de façon mineure les espaces verts publics longeant les voiries nouvelles (par transfert en domaine privé dans les îlots constructibles ce qui permet de maintenir la végétalisation tout en réduisant les coûts d'entretien à terme pour la Commune) ;

- Adapter à la marge, pour des raisons opérationnelles, la voirie, stationnements et cheminements

Ces évolutions entraînent, par voie de conséquence, une actualisation des modalités prévisionnelles de financement échelonnées dans le temps. Le budget prévisionnel de la ZAC augmente de 17% (tant en dépenses qu'en recettes) mais la Participation de la Commune reste identique. L'évolution des

- Annexe 2 -

## 2.2 Plan du périmètre modifié de la ZAC



VU pour être annexé  
à l'arrêté Préfectoral  
du : **11 JAN. 2024**  
Le Préfet

le Préfet et par délégation,  
le Préfète Générale

Aurélie Le BONNEC

