



Commune de Biganos

Révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Présentation du projet de PLU à la population avant arrêt par le Conseil Municipal

Réunion publique du 4 mars 2019

Objet de la réunion

 **Rappel du processus et du cadre législatif et réglementaire qui s'impose au PLU**

 **Présentation du projet communal**

 **Présentation du projet de nouveauU**

Intervenants

 **Bruno Lafon, Maire de Biganos**

 **Sylvie Escoffier, directrice du bureau d'études en charge du PLU**

 **Claire Seres, chef de projet MTDA – cotraitant environnement**

Rappel du processus et du cadre législatif et réglementaire qui s'impose au PLU

→ Hiérarchie des normes

Le cadre législatif
(lois SRU, Urbanisme et Habitat, Grenelle, ALUR, etc.)



Le cadre réglementaire
(servitudes d'utilité publique, arrêtés préfectoraux, ...)



Documents supra-communaux :
Charte du PNR (Parc Naturel régional), **SDAGE** (Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux) et **SAGE** (Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux), **Programme Local de l'Habitat** et **Plan des Déplacements Urbains** s'ils existent, **SRCE** (schéma régional de cohérence écologique) et **PCET** (Plan Climat Energie territorial) ...



PLU

→ Hiérarchie des normes

Corpus législatif en vigueur +

- SMVM
- SDAGE et SAGE
- Sites Natura 2000, Ramsar, ZNIEFF et ZICO
- charte PNR
- PPR Submersion Marine (en cours d'élaboration)
- PPRIF
- risque de débordement des cours d'eau
- risques d'inondation par ruissellement et par remontée de nappe

rapport de compatibilité

- SRCAE
- schéma d'accueil des gens du voyage
- risques technologiques liés aux ICPE
- PCET du Conseil Départemental et du Conseil Régional

prise en compte

Plan Local d'Urbanisme (PLU)

→ Si le PLU ne respecte pas le cadre législatif et réglementaire

- ⇒ **Le préfet peut émettre un avis défavorable à l'issue de l'arrêt du projet et demander une reprise partielle ou totale du PLU**
- ⇒ **Le préfet peut émettre un avis favorable sous réserve de modifications du projet avant son approbation (vérifications à posteriori du contrôle de légalité)**
- ⇒ **En cas de non prise en compte des remarques de l'Etat, le préfet peut déférer le PLU devant le tribunal administratif**

Rappel du processus

Un diagnostic territorial

- Met en exergue les enjeux d'aménagement et d'urbanisme pour la commune à l'issue d'un diagnostic de territoire détaillé (environnement, paysage, cadre bâti, analyses socio-économiques, habitat et logement, déplacements, etc.)



Un projet d'aménagement (PADD)

- Porte sur l'ensemble du territoire communal et exprime le projet de la collectivité pour les années à venir (10 à 15 ans)
- Détermine des objectifs chiffrés de réduction de la consommation de l'espace
- Ses orientations justifient les choix réglementaires ultérieurs



Des orientations d'aménagement (OAP)

- Doivent préciser les conditions d'aménagement des futures zones à urbaniser (zones AU)
- Peuvent définir les conditions d'aménagement de certains espaces publics ou secteurs urbains dégradés



Des documents réglementaires

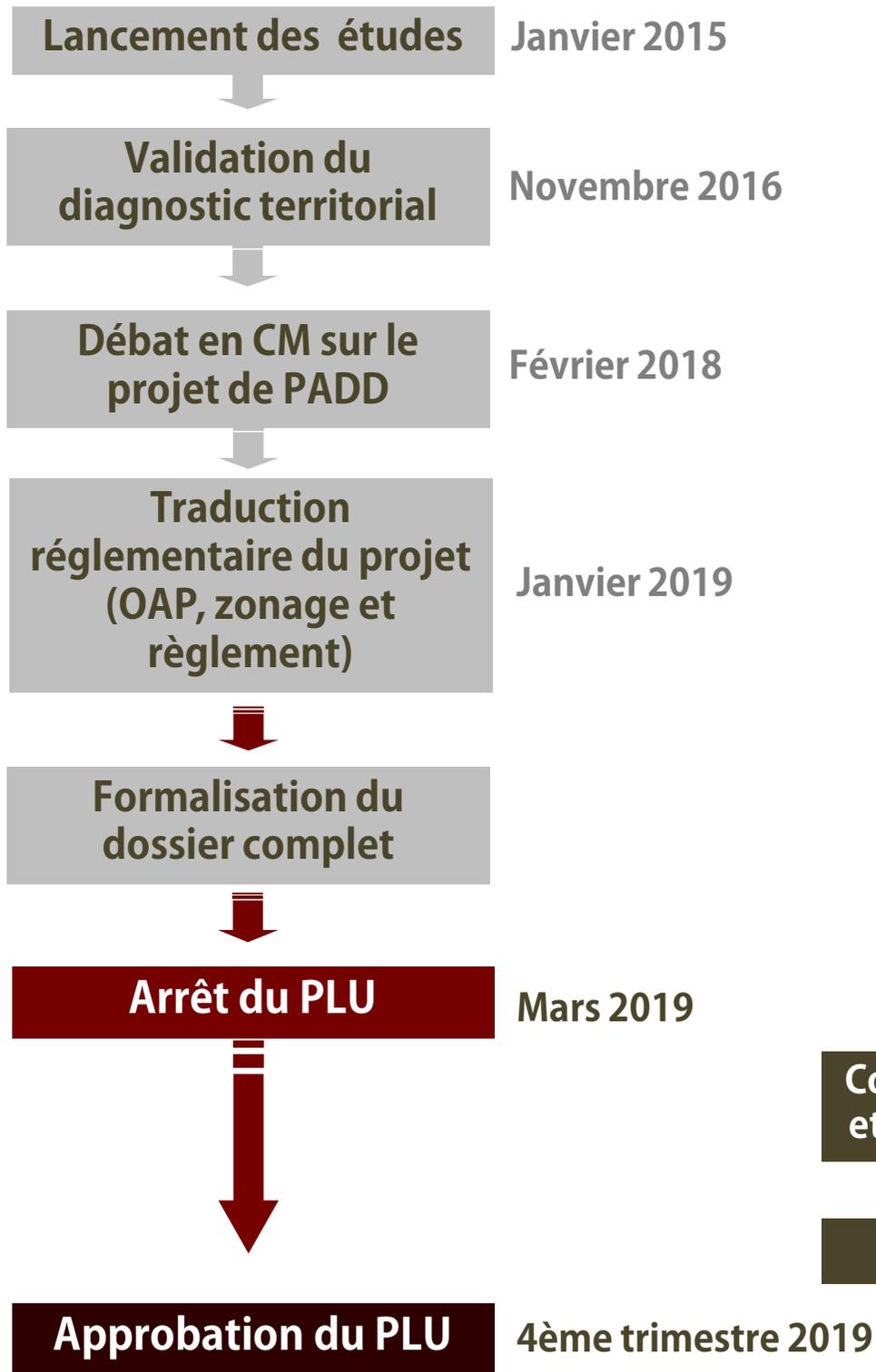
- Traduisent réglementairement le projet politique (établissement des plans de zonage et du règlement écrit) en cohérence avec les orientations du PADD et les OAP



Un rapport de présentation

- Explique les choix du PADD et justifie l'ensemble des règles établies
- Démontre la compatibilité du PLU avec les lois et documents supérieurs
- Démontre en quoi et comment le PLU préserve l'environnement

Rappel du processus



Association des personnes publiques (services de l'Etat, chambres consulaires, collectivités territoriales, syndicats, etc.)

- Réunion publique (22 juin 2016)
- Réunion publique (21 octobre 2016)
- Réunion publique (5 décembre 2017)
- Réunion des associations (1^{er} mars 2019)
- Réunion publique (4 mars 2019)**

Consultation officielle de l'Etat et autres personnes publiques

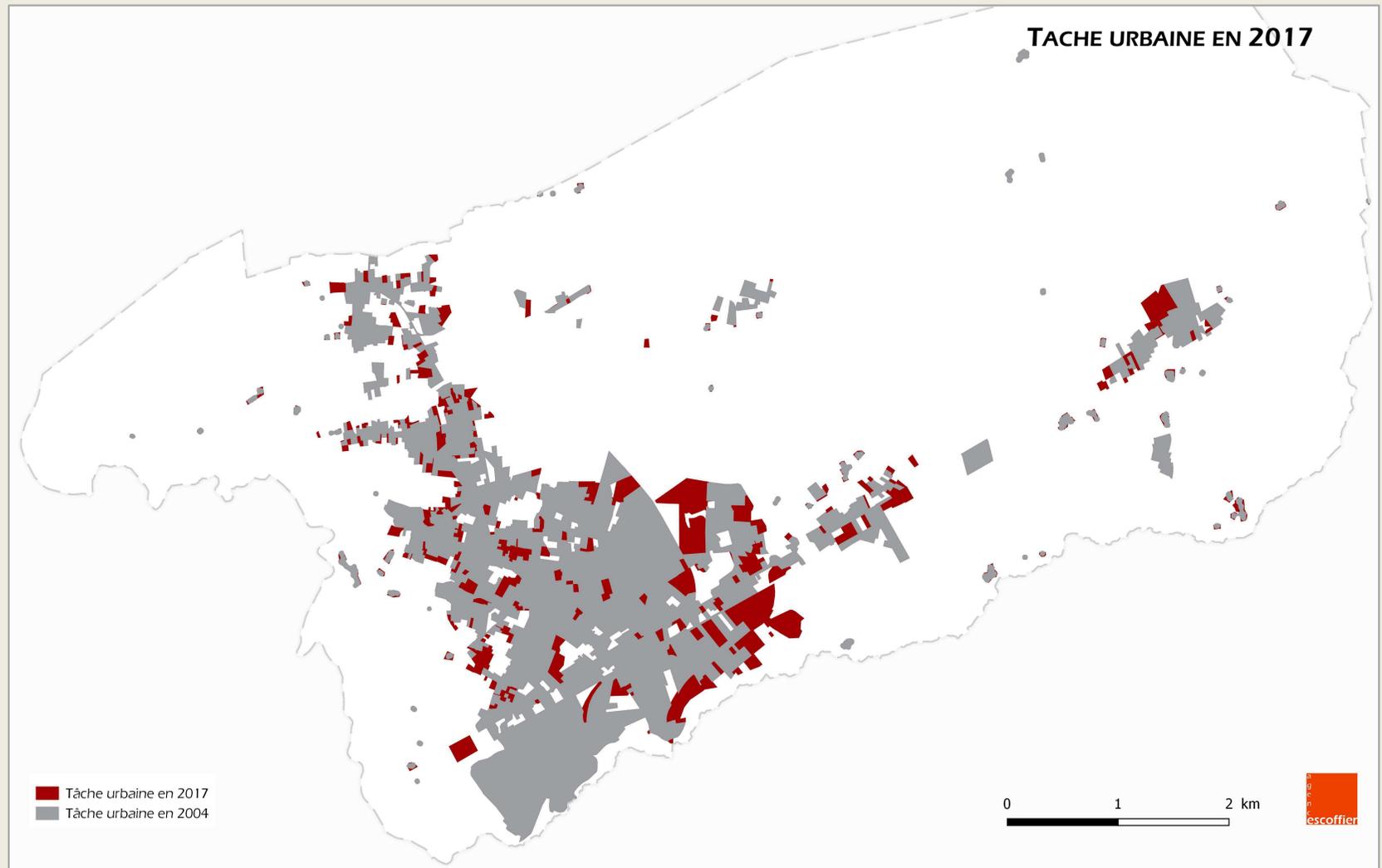
Enquête Publique

Présentation des objectifs chiffrés à l'horizon 2030

→ La consommation de l'espace

Pour mémoire :

- **854 ha artificialisés en 2017** (soit 16% de la surface communale)
- **dont 96 ha consommés entre 2004 et 2017** (49,6 ha pour le développement urbain et 46,5 ha pour le développement économique et commercial)
- **et 63 ha en densification de l'existant**



→ Une réduction forte de la consommation de l'espace

Pour mémoire :

- 854 ha artificialisés en 2017 (soit 16% de la surface communale)
- dont 96 ha consommés entre 2004 et 2017 (49,6 ha pour le développement urbain et 46,5 ha pour le développement économique et commercial)
- et 63 ha en densification de l'existant

Un objectif de densité renforcée en cœur d'agglomération :

- 45 logts/ ha au sein d'un centre-ville élargi (entre les bourgs de Fature et Biganos)
- 20 à 35 logts/ha dans les zones de développement projetées (zones AU)
- 15 logts/ha en densification de l'existant au sein de l'agglomération
- 10 logts/ha au sein du village des Argentières

Une volonté forte de modérer la consommation de l'espace :

- **30 ha** prévus pour le développement urbain
 - et **10 ha** à long terme pour le développement économique
- soit une réduction de 59% de la consommation foncière en extension urbaine*

auquel s'ajoute un potentiel foncier de **42 ha** en densification urbaine
soit environ 82 ha mobilisables au total (dont 51% en densification)
contre 159 ha construits au cours des 15 dernières années

→ Un scénario démographique maîtrisable dans le temps

Un scénario démographique qui découle des objectifs précédents et non l'inverse soit environ 13400 habitants (+ 2400 personnes) = **une croissance moyenne annuelle de 1,53 %/an** (contre un rythme moyen observé de 2,5%/ an depuis 35 ans)

Un phénomène de point mort estimé :

- avec une poursuite du desserrement des ménages
- une légère baisse de la proportion des logements vacants
- une légère augmentation du renouvellement urbain

Un besoin estimé à environ 2020 nouveaux logements :

- dont 891 logements nécessaires au point mort
- et 1129 logements permettant l'essor démographique (dont 700 sont en cours de réalisation au sein de la ZAC Centre ville)

Les orientations du projet de PADD

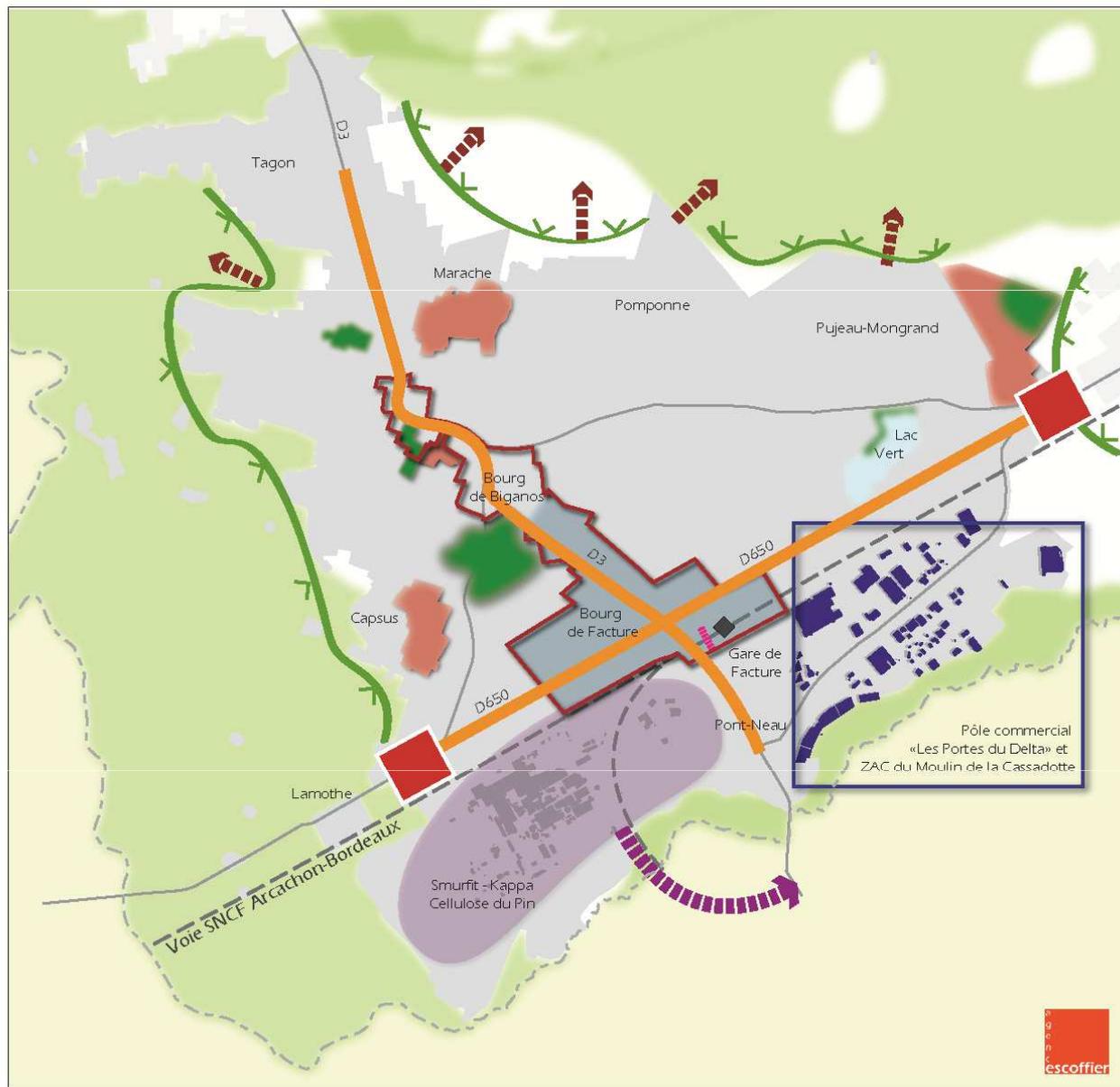
1/ Affirmer une véritable centralité urbaine au cœur de Biganos, à l'appui des centres anciens historiques

2/ Articuler et structurer les quartiers centraux et périphériques, en assurant une répartition équilibrée de l'offre en logements

3/ Conforter l'économie locale

4/ Préserver le cadre naturel et le patrimoine écologique

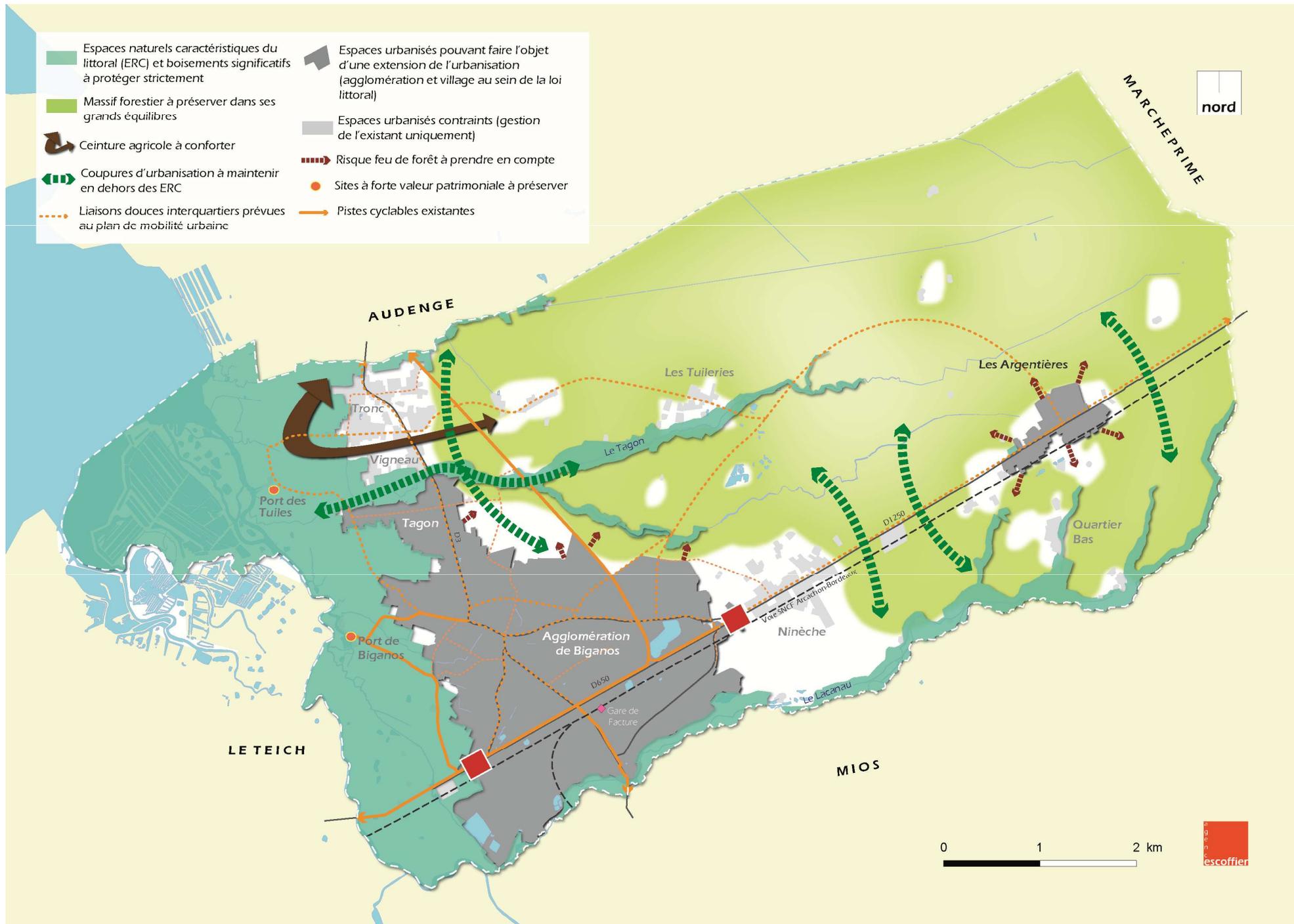
-  Séquence urbaine centrale à restructurer et à développer (périmètre de densité renforcée)
-  Secteur de mixité urbaine et commerciale à développer
-  Secteurs d'extension de l'urbanisation prévus à court et moyen terme
-  Densification à encadrer au sein des tissus constitués
-  Limites d'extension 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



→ Orientations spatialisées à l'échelle du territoire

Le projet de PADD

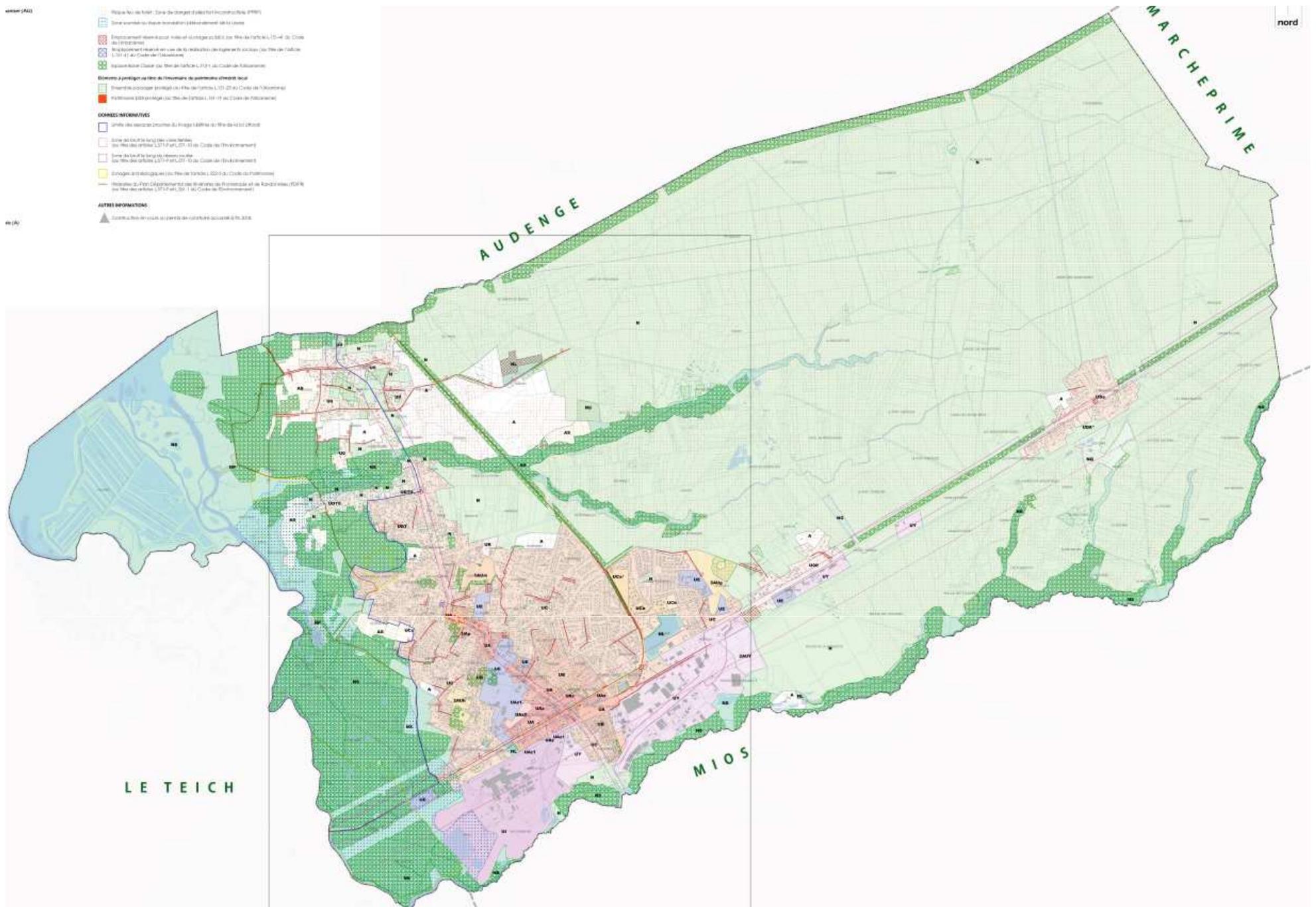
- Espaces naturels caractéristiques du littoral (ERC) et boisements significatifs à protéger strictement
- Massif forestier à préserver dans ses grands équilibres
- Ceinture agricole à conforter
- Coupures d'urbanisation à maintenir en dehors des ERC
- Liaisons douces interquartiers prévues au plan de mobilité urbaine
- Espaces urbanisés pouvant faire l'objet d'une extension de l'urbanisation (agglomération et village au sein de la loi littoral)
- Espaces urbanisés contraints (gestion de l'existant uniquement)
- Risque feu de forêt à prendre en compte
- Sites à forte valeur patrimoniale à préserver
- Pistes cyclables existantes



Le projet de nouveau PLU

Le projet de nouveau PLU

→ Le projet de zonage



Zones urbaines (U)

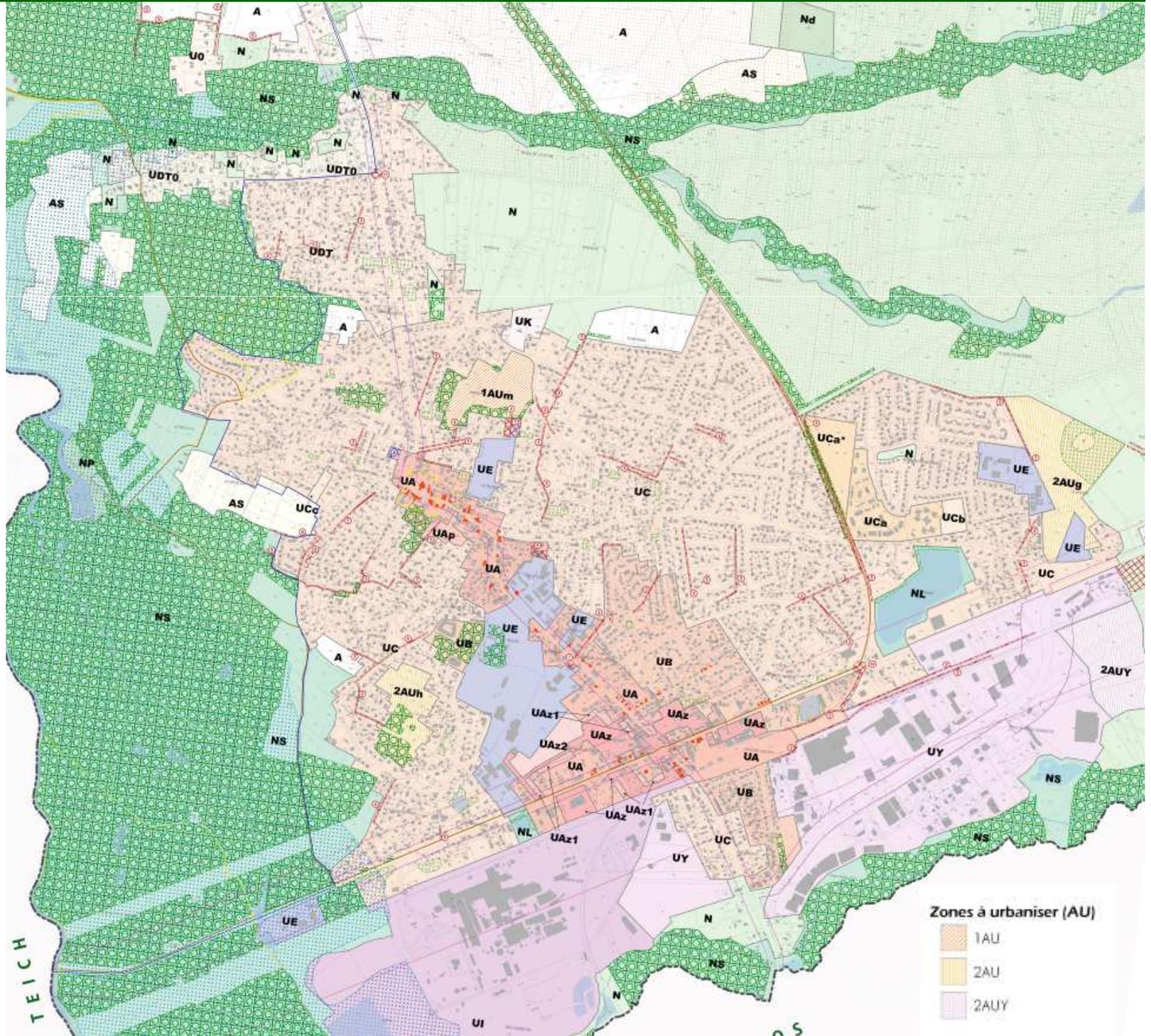
- UA
- UAp
- UAz
- UAz1
- UAz2
- UB
- UC
- UCa et UCa*
- UCb
- UCc
- UDA et UDA*
- UDT
- UDT0
- UD
- UDF
- UE
- UK
- UI
- UY

Zones naturelles et forestières

- N
- Nd
- NL
- Nq
- NG
- NP
- NS

Zone agricole (A)

- A
- AS



Zones à urbaniser (AU)

- 1AU
- 2AU
- 2AUY

Zones urbaines (U)

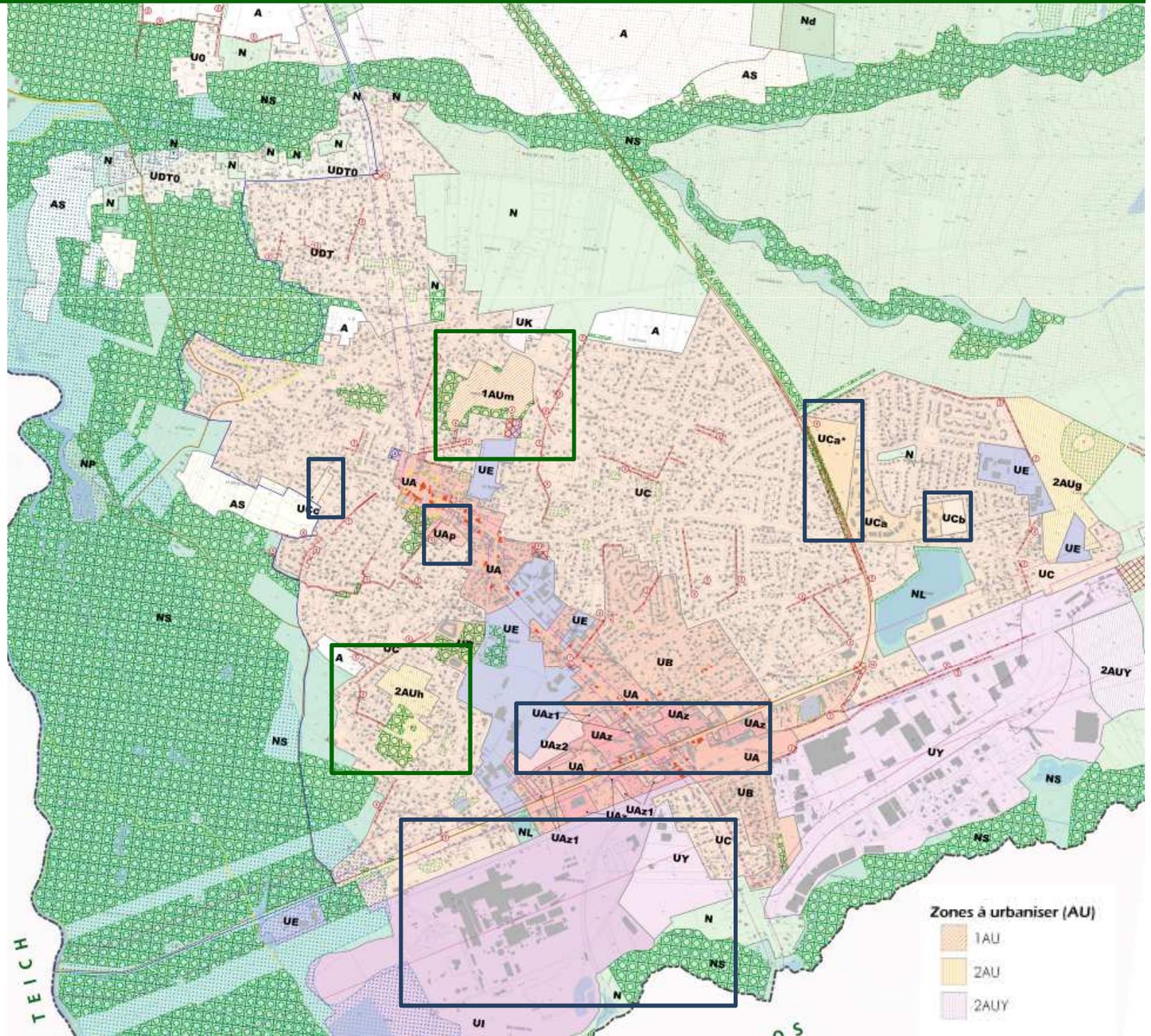
- UA
- UAp
- UAz
- UAz1
- UAz2
- UB
- UC
- UCa et UCa*
- UCb
- UCc
- UDA et UDA*
- UDT
- UDT0
- UD
- UDF
- UE
- UK
- UI
- UY

Zones naturelles et forestières

- N
- Nd
- NL
- Nq
- NG
- NP
- NS

Zone agricole (A)

- A
- AS



Zones à urbaniser (AU)

- 1AU
- 2AU
- 2AUY

Secteur de Marache (zone 1AUm)



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

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

Création d'un équipement public scolaire

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

Aménager le quartier

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

Organiser les axes et les déplacements

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

Secteur de Victor Hugo (zone 2AUh)



Aménager le quartier

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

Organiser les axes et les déplacements

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

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

- Secteur dédié à l'habitat collectif : densité minimale de 40 logts/ha et 30% de logements sociaux (environ 50 logements) ;
 - Secteur dédié à l'habitat individuel groupé : densité de 15 logts/ha et 30% de logements sociaux (environ 20 logements) ;
 - Secteur dédié à l'habitat individuel libre (environ 15 à 20 logements au maximum).
-
- Respect d'un gabarit de R+1 pour les logements collectifs et de R à R+1 pour les logements individuels ;
 - Recherche d'une performance énergétique et environnementale notamment pour les logements collectifs en privilégiant une orientation des façades vers le Sud et la récupération des eaux de pluies par une noue paysagère.

Secteur de Pomponne (zone Uca*)



- Emprises constructibles dédiées à de l'habitat individuel (groupé et libre), devant présenter une densité minimale 25 logements/hectare.
- 25 % de logements sociaux minimum
- Respect d'un gabarit de R+1 maximum

Aménager le quartier

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

Organiser les axes et les déplacements

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

Secteur de Pujeau (zone UCb)



Emprises constructibles dédiées :

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

- Respect d'un gabarit allant de R+1 à R+2 pour les logements collectifs et de R à R+1 pour les logements individuels groupés.

- Recherche d'une performance énergétique et environnementale notamment pour les logements collectifs, en privilégiant une orientation des façades vers le Sud.

Principes de composition urbaine

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

 Principe de voie de desserte à créer

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

Éléments de programme

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

Secteur centre bourg (zone Uap)



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

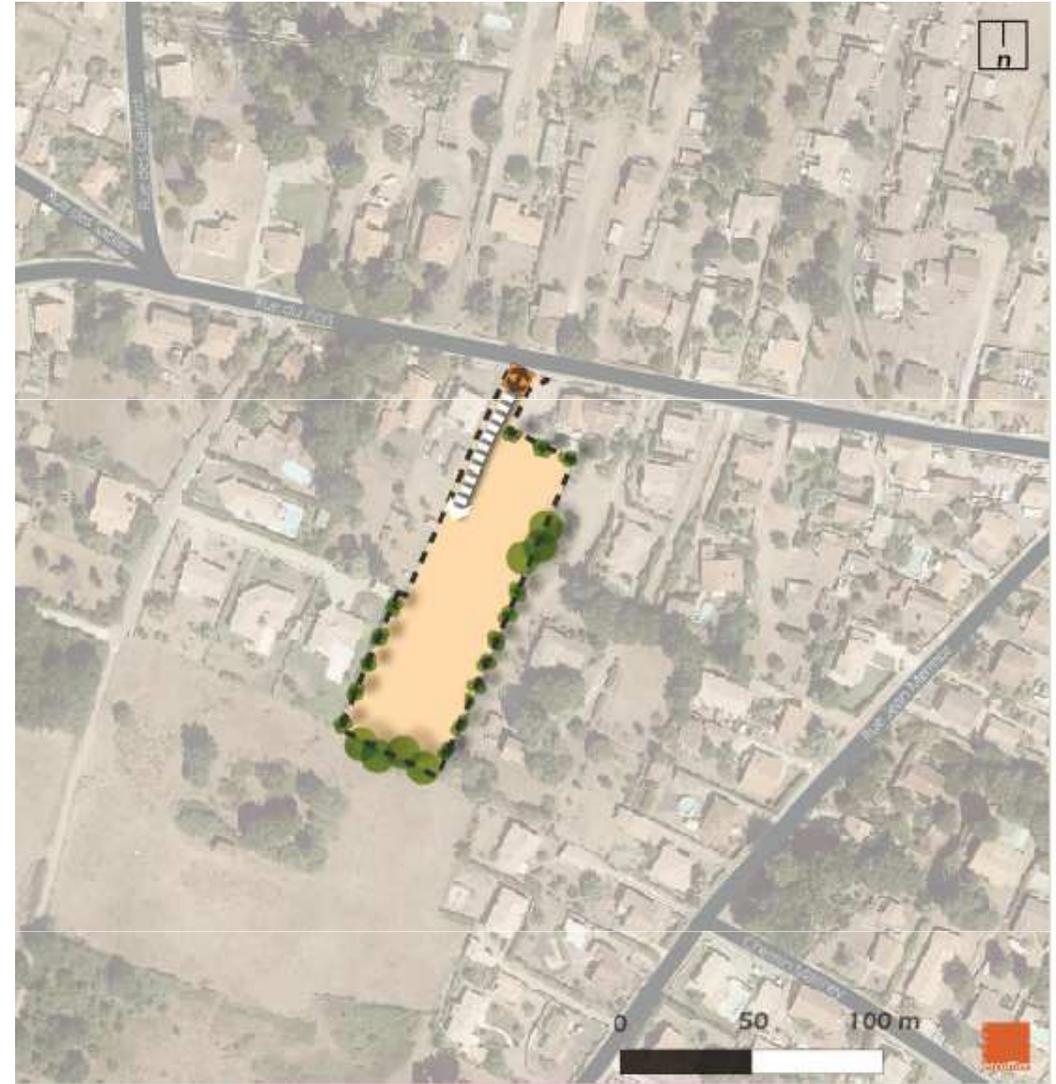
Principes de composition urbaine

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

Autre information

-  Espaces boisés classés existants sur parcelles voisines

Secteur centre bourg ouest (zone UCc)



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

Principes de composition urbaine

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

Secteur des Argentières (zone UDA*)

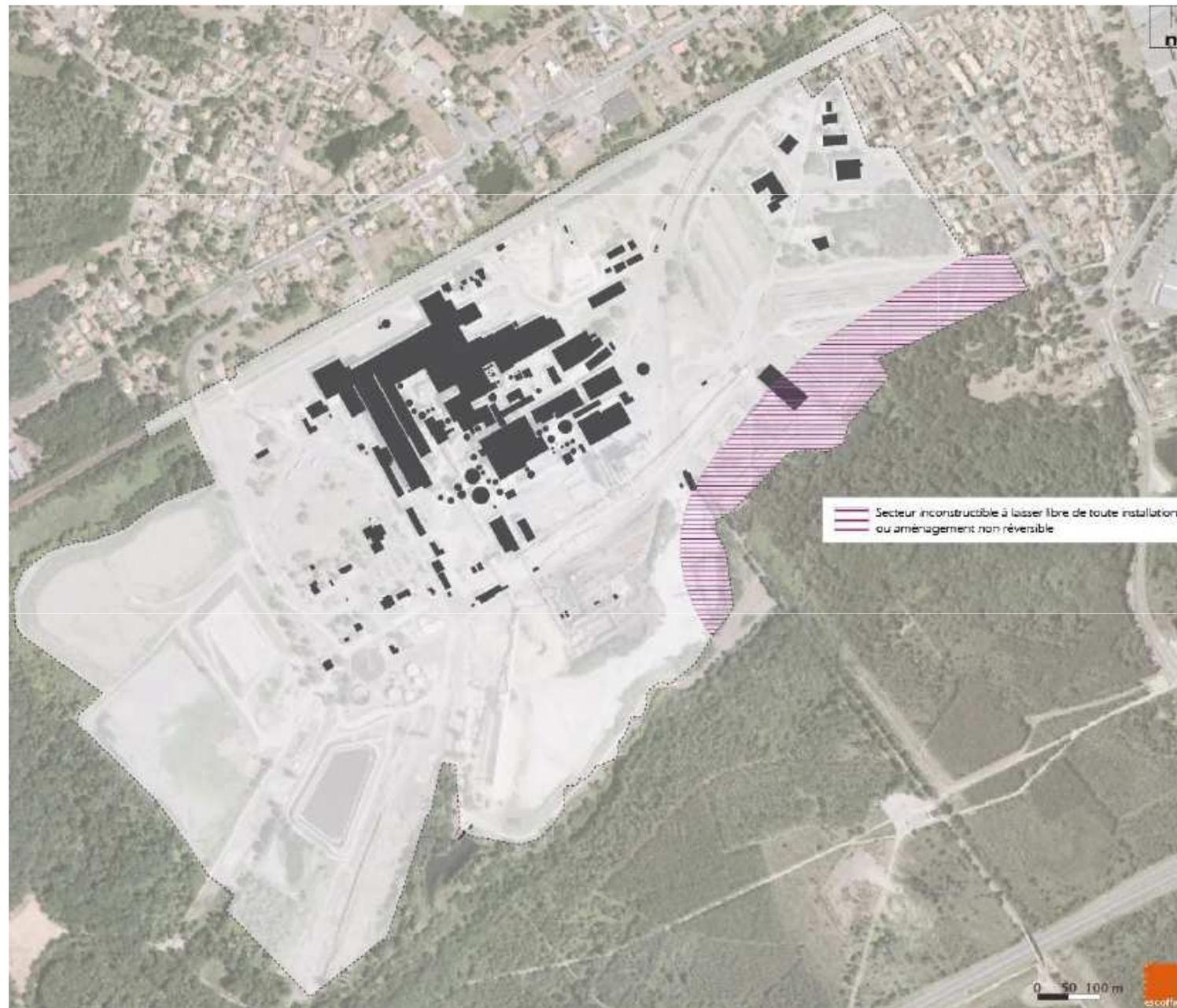


Emprises constructibles dédiées à de l'habitat individuel (groupé et libre), devant présenter une densité minimale 10 logements/hectare.

Principes de composition urbaine

-  Emprise constructible
-  Accès à aménager depuis la RD1250 en tenant compte des meilleures conditions de sécurité et de visibilité
-  Ligne boisée existante à maintenir
-  Ecran végétal à maintenir et/ou à développer en bordure de l'opération

Secteur de Facture (zones UI et UY)



Mesures de réduction

- limiter les risques de dégradation des milieux présents par la mise en place de cahiers des charges environnementales ainsi que d'un calendrier de travaux adapté à respecter par les entreprises en phase travaux,
- favoriser la plantation d'espèces locales au sein des espaces verts,
- mettre en place de tas de bois mort pour l'herpétofaune,
- etc.

Mesures de compensation

- Restauration et entretien de landes arbustives
- favoriser les faciès de landes humides.

L'OAP de Pomponne devra se conformer aux mesures ERC formulées dans le cadre dossier de demande de dérogation d'avril 2017

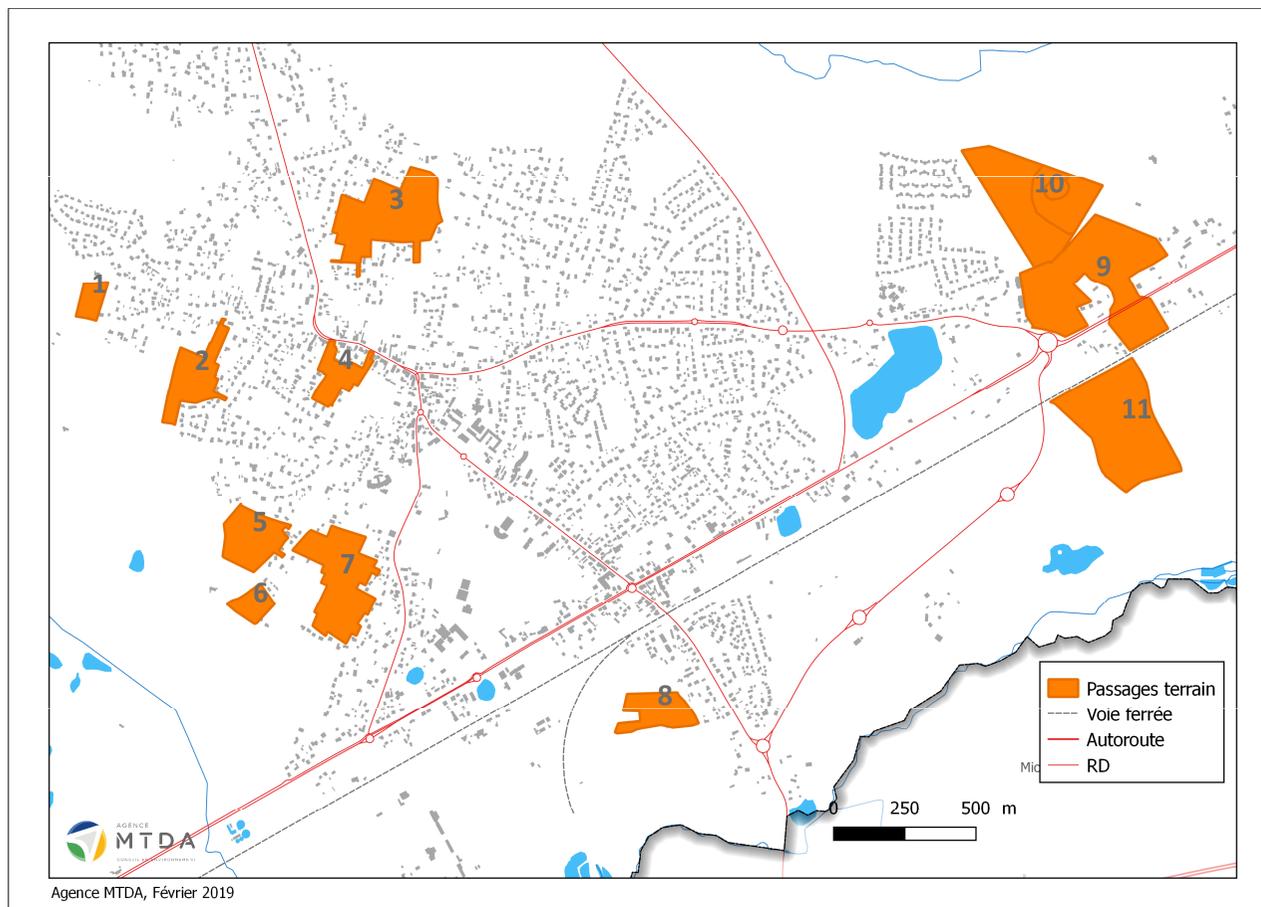


Passages terrain et zones à projets du PLU

Passages terrain réalisés par un expert écologue
=> analyse des sensibilités écologiques

Passages réalisés le 27 Juillet 2017 et le 07 mai 2018

11 secteurs du territoire communal ont bénéficié de passages terrain (65 ha)



Passages terrain et zones à projets du PLU

Secteurs 1 et 2
-Ns, As, Ucc-

Zone 2AU du PLU en vigueur

Secteurs 3 – 1AUm -
Secteur de projet
« Marache »

Zone 2AU du PLU en vigueur

Secteurs 9 et 10
- 2AUg, N, UE -

Zone 2AU et N du PLU en vigueur

Secteur 4
- UAp-

Zone 2AU du PLU en vigueur

Secteur 5
- A, Ns -

Zone 2AU du PLU en vigueur

Secteur 6
- Ns, Uc-

Zone 2AU du PLU en vigueur

Secteur 7
- 2AUh-

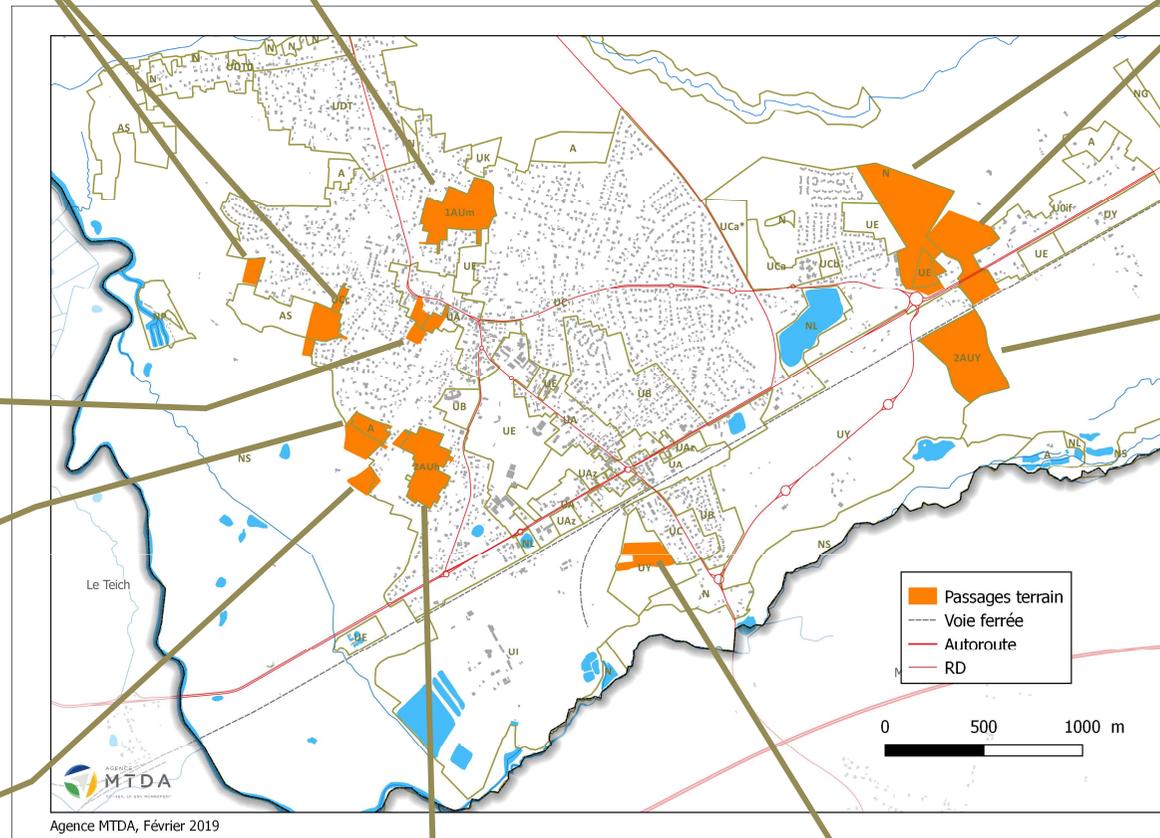
Zone 2AU du PLU en vigueur

Secteur 8
- 1AUy-

Zone 1AUy du PLU en vigueur

Secteur 11
- 2AUy -

Zone N du PLU en vigueur



Passages terrain et zones à projets du PLU

Secteurs 1-8

Enjeux écologiques modérés

Boisement acidophile, prairies pâturées, friche

Secteur 10

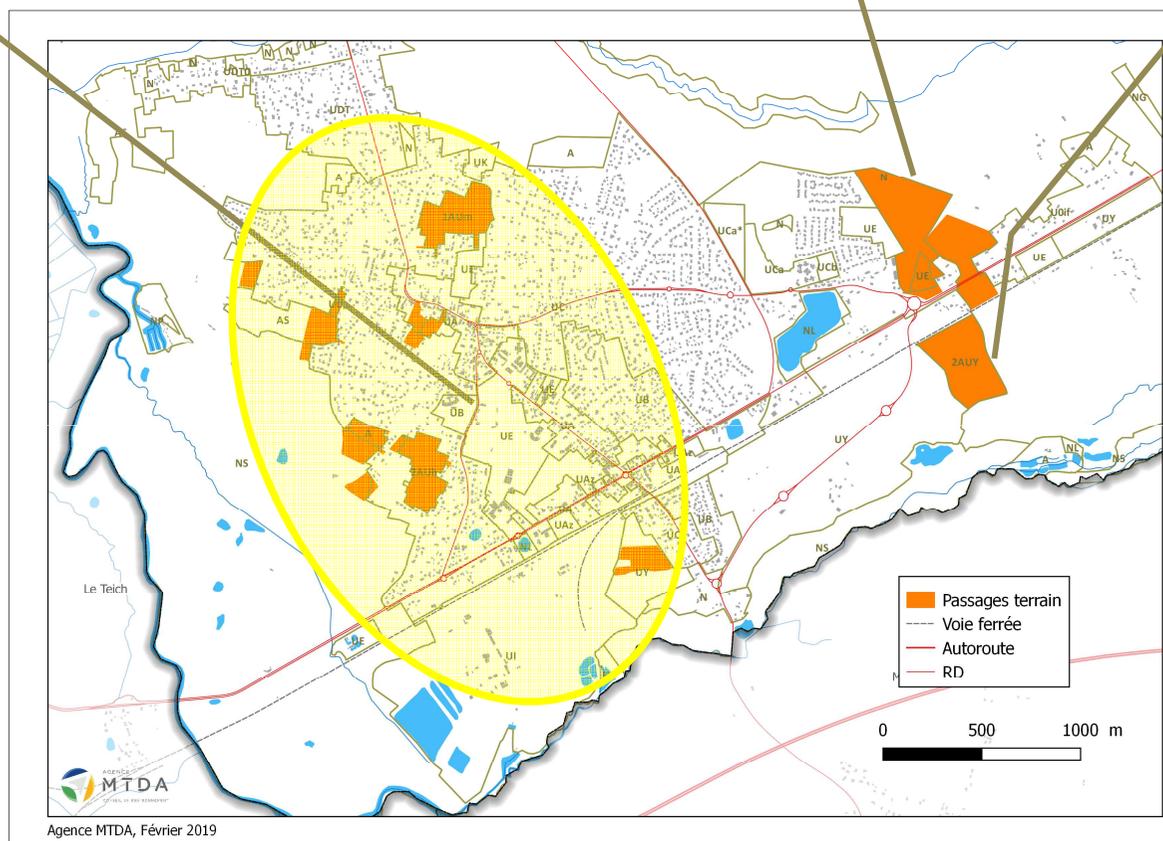
Enjeux forts

Pinède avec sous-bois d'Ajonc d'Europe et de Bruyère à balai

Secteurs 9 et 11

Enjeux forts

Landes à genêts



Agence MTD A, Février 2019

Capacité d'accueil et analyse des réseaux

Scénario de développement à horizon 2030 : 13 369 habitants

Eau potable

- Besoins en eau projetés de 748 664 m³/an pour des prélèvements fixés à 820000 m³/an

	2014	2015	2016	Projection 2030	Prélèvs max autorisés (m ³ /an)	Production max captages (m ³ /an)
Volume prélevé (m ³ /an)	575 775	628 653	690 986	748 664	820 000	2 152 405
Nb habitants	9 927	10 020	10 114	13 369	14 588	

Défense incendie

- Commune **globalement bien défendue** contre le risque incendie
- Défense incendie à **renforcer** sur certains secteurs : Pradet, Quartier Bas, Ninèche (Nord), Le Tronc, Comprian, Le Pujeau du Tort et Les Tuileries (Ouest)

Capacité d'accueil et analyse des réseaux

Scénario de développement à horizon 2030 : 13 369 habitants

Assainissement collectif

- Besoins projetés passent à 132 305 EH

	Population 2014	Abonnés assainist collectif 2014	EH 2014	Pop projetée 2030	Abonnés 2030 (estimation)	EH 2030
Biganos	10 017	4 461	12 937	13 369	5 686	16 489
Audenge	7 177	3 509	10 176	9 578	4 318	12 522
Lanton	6 753	4 194	12 163	9 013	5 312	15 404
Andernos les Bains	11 712	8 587	24 902	15 631	11 334	32 869
Arès	5 966	4 417	12 809	7 962	5 854	16 976
Lège Cap-Ferret	8 087	10 283	29 821	10 793	13 298	38 565
Total	49 712	35 451	102 808	66 346	45 623	132 305

Assainissement non collectif

- Taux de conformité du SPANC à 85%
- Révision actuelle du zonage de l'assainissement des eaux usées du SIBA étudie le coût-opportunité du raccordement de 8 secteurs dans Biganos : Le Port, Ninèche, Les Argentières – Aoudets, la chicane – quartier bas, Pardiès – Les Tuileries, le Tronc, Vigneau et Smurfit

