

**POLE DYNAMIQUES URBAINES**

**Direction de l'Urbanisme**

**Service programmation**

**et aménagement urbain**

Affaire suivie par : Fabienne Anceau

Tél. : 05 56 99 89 83

**COMPTE RENDU DE REUNION PUBLIQUE**

**OBJET** : Bègles, ZAC Quartier de la Mairie  
Compte-rendu de la 3<sup>ème</sup> réunion publique en date du 5 décembre 2012

Début réunion : 18h

Fin réunion : 20h

**PARTICIPANTS**

Ville de Bègles :

- Jean-Etienne Surlève-Bazeille, adjoint à l'urbanisme
- Clément Rossignol, délégué au développement durable
- Ulrich Rodrigo, direction de l'urbanisme
- Jean-Marc Gipoulou, direction de l'urbanisme

Aquitanis :

- Adrien Gros

Maîtrise d'oeuvre:

- Paul Trouillot

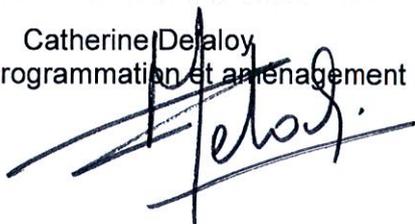
Cub :

- Fabienne Anceau, direction de l'urbanisme
- Habitants, riverains

Pièces jointes :

- document de présentation
- liste des porteurs de projet et des architectes retenus sur le secteur des Sécheries

Catherine Delaloy  
chef du service programmation et aménagement urbain



Lors de la 1ère réunion publique du 6 juillet 2011, les enjeux, les nouveaux objectifs ainsi que le calendrier d'aménagement du secteur des Sécheries de la ZAC ont été présentés.

La seconde réunion publique du 21 novembre 2011 a permis la présentation par la Ville, la CUB, l'aménageur Aquitanis et l'équipe d'architecte urbaniste paysagiste en chef de la ZAC des grandes évolutions du projet urbain en cours de réflexion sur le secteur des Sécheries, ainsi que des projets de nouvelles orientations programmatiques du site.

Des ateliers ont été menés avec les habitants courant 2012 sur la thématique spécifique de l'aménagement des espaces publics de la ZAC, notamment sur le secteur des Sécheries, et mise en œuvre d'une venelle test sur le site.

Cette réunion de concertation du 5 décembre 2012 est l'occasion de présenter au public l'ensemble de la réflexion et du travail partenarial mené par l'aménageur Aquitanis, l'équipe d'architecte urbaniste paysagiste de la ZAC, la Ville et la CUB, et de recueillir l'avis du public sur ces évolutions importantes du projet urbain.

Cette réunion s'inscrit dans la procédure de concertation réglementaire mise en œuvre par la CUB en lien avec la Ville suite à délibération communautaire en date du 11 février 2011, permettant d'associer les habitants, riverains et usagers pendant toute la durée de l'élaboration du nouveau projet urbain.

Un document de synthèse de la réflexion et du nouveau projet urbain est présenté en séance. Il est annexé au présent compte-rendu.

Les évolutions significatives du programme de construction ont été présentées en suivant :

Le projet initial de la ZAC Quartier de la Mairie, composée des 3 secteurs Calixte Camelle, Chevalier de la Barre et Sécheries, prévoyait la réalisation de 7814 m<sup>2</sup> SHON de commerces et services, et de 391 logements dont 20% de logement sociaux. Dès 2007, afin de permettre la mise en place d'une meilleure mixité sociale sur la ZAC, la Ville de Bègles a souhaité que le programme global de construction soit densifié sur la frange nord des Sécheries, au profit d'une production diversifiée de logements sociaux. Le nombre de logements avaient alors été réajusté à 450 logements sur l'ensemble de la ZAC.

Aujourd'hui, la Communauté urbaine, en accord avec la Ville, propose un projet urbain modifié permettant d'affirmer les objectifs en terme de programmation d'habitats du PLH communautaire (Programme Local de l'Habitat) ainsi qu'en terme d'accueil de nouvelles populations au titre des enjeux de l'agglomération millionnaire, tout en préservant d'importantes surfaces d'espaces publics et collectifs, en privilégiant les circulations douces, et en confortant les trames vertes et les corridors de biodiversité de la Ville. Le nouveau projet urbain du secteur des Sécheries prévoit effectivement la réalisation sur ce secteur d'environ 450 logements environ, dont 20% en accession libre, 35% en accession libre à coût maîtrisé, 20% en accession aidée et 25% en locatif social. Ces logements proposeront un nouveau type d'habitat, privilégiant l'individualisation des logements dans les formes collectives d'organisation, au travers notamment d'une forme urbaine atypique d'« immeubles de maison ». Un important travail est mené actuellement par l'ensemble des partenaires de la ZAC pour promouvoir des logements « plus grands, moins chers », par une maîtrise des coûts du foncier, des coûts de construction, et par l'exigence de chacun quant à la qualité de vie des logements produits, leur modularité et appropriation possible par les habitants, ainsi que de la qualité d'usage des espaces extérieurs tant intimes que collectifs.

Cette évolution du programme des Sécheries permet, sur l'ensemble des 3 secteurs de la ZAC, de produire environ 660 logements, dont 36% en accession libre, 23% en accession libre à coût maîtrisé, 18% en accession aidée et 22% en locatif social. Elle permet également de mettre en place une démarche innovante de production de logements dans l'objectif de produire des logements attractifs, accessibles à tous et adaptés aux contextes sociaux, économiques, sociétaux et architecturaux actuels.

Enfin, cette programmation permettra une meilleure réponse aux besoins de chacun, et d'offrir au sein de ce territoire un parcours résidentiel adapté aux évolutions des modes et des parcours de vie de chacun.

A l'issue de ces présentations, ont été évoqués et discutés les points suivants :

- Identification des rues dévolues à tous les modes de déplacements et des espaces publics dévolus aux seuls modes de déplacements doux : sur le secteur des Sécheries, l'extension de la rue Calixte Camelle et l'allée de Franc, déjà réalisées, sont dévolues à tous les modes de déplacement. Les rues restant à aménager privilégieront les liaisons douces et apaisées : les venelles seront toutes créées au profit des seuls modes de déplacements doux, hors véhicules d'entretien, de secours et de gestion. Les rue Doris et Emile Combes, initialement prévues tous modes de déplacement, seront aménagées en allées de parc, au profit des modes de déplacements doux ; elles resteront toutefois accessibles aux véhicules d'entretien, de secours et de gestion, et seront également accessibles aux véhicules particuliers des habitants et usagers des logements de la ZAC, pour desserte ponctuelle et occasionnelle au droit des futures habitations (personnes à mobilité réduite, déménagements, etc.). Ces adaptations de programme des équipements publics sont possibles grâce au projet de regroupement du stationnement véhicules dans le parking silo à réaliser au cœur du secteur des Sécheries, qui permettra de limiter la place des véhicules sur les parcelles et par voie de conséquence sur les voiries adjacentes.
- La localisation et les enjeux du parking mutualisé sont sollicités : situé au cœur du secteur des Sécheries, le parking silo permettra de mutualiser l'ensemble des places de stationnement pour les habitations situées en cœur de ZAC. Il est idéalement situé, à 150m environ des futurs bâtiments concernés. Il pourra en outre permettre la mise en œuvre de services particuliers spécifiques. Des locaux vélos resteront à réaliser dans chaque immeuble de logements, au prorata du nombre de logements prévus. Un travail de partenariat avec PARCUB est actuellement engagé, pour réalisation et gestion future de ce parking voitures. La mise à disposition de places publiques de stationnement est également à l'étude. 415 places seront proposées pour la majorité des logements des Sécheries, hors îlots situés en frange nord de la ZAC.
- Un habitant de la résidence le Kallistos, réalisée par Mésolia, fait état de nombreuses malfaçons et dysfonctionnement au sein de son logement et de sa résidence. Il déplore une gestion inégale des locaux et espaces communs, qui semblerait s'accroître en période de visites de cette opération primée à Agora. La Mairie, la CUB et l'aménageur précisent pour leur part avoir rencontré à plusieurs reprises Mésolia, pour demandes de prise en compte d'amélioration globale de l'opération, notamment au niveau des espaces extérieurs ; la Mairie s'engage à faire remonter auprès de Mésolia ce mécontentement.  
Par ailleurs, l'habitant fait part du désappointement des résidents lorsque les travaux de la venelle test ont été menés au droit de leurs habitations, n'ayant reçu aucune information préalable explicitant les délais et objectifs de ces travaux. L'aménageur s'engage en séance à améliorer son dispositif d'informations aux riverains lors des prochains travaux.
- Des demandes de précisions sont souhaitées sur le projet de l'îlot P (angle Sud Ouest des Sécheries, à proximité de la Maison de la musique) ; ces précisions ne peuvent être apportées, aucun projet n'étant arrêté sur ce site. Ce projet sera vraisemblablement le dernier arrêté, les préalables fonciers n'étant à ce jour pas encore levés.
- Des riverains demandent comment seront gérées les limites de propriétés. L'aménageur précise qu'un maintien des clôtures existantes sera possible, sous réserve d'éventuelles propositions des opérateurs immobiliers, à négocier avec les riverains. Il est également rappelé qu'un plan de bornage contradictoire sera opéré, permettant à chacune des parties de faire valoir ses droits de propriété.
- Les riverains demandent également quelles seront les distances réglementaires entre les clôtures existantes et les futurs murs des bâtiments. Il est répondu que le règlement du Plan Local d'Urbanisme communautaire (PLU) s'applique sur cette ZAC ; il est proposé à chacun

de prendre rendez-vous si besoin avec le service instructeur de la Ville pour vérifier et préciser ces règles locales d'urbanisme.

- Une nouvelle demande de précisions concernant la procédure de maîtrise foncière pour l'îlot P est exprimée ; l'aménageur précise que la procédure d'expropriation est en cours. La conclusion d'un accord par voie amiable reste cependant recherchée. En cas d'impossibilité d'arriver à une négociation partagée, une intervention du juge des expropriations pourra être sollicitée.
- Les dates de travaux sont demandées ; le calendrier prévisionnel de réalisation des travaux tant d'espaces publics que des bâtis prévoit une réalisation sur 2014 et 2015. Ce calendrier devra être affiné dans les prochaines semaines.
- Les participants souhaitent connaître l'état d'avancement des projets immobiliers ; à ce jour, aucun projet de permis de construire n'a été déposé. Le travail de conception des projets a d'ores et déjà été initié. Il reste insuffisamment abouti pour permettre cependant en l'état une présentation publique. Un dépôt des permis de construire est recherché pour la fin d'année, afin de permettre une fiscalité avantageuse aux opérations, et permettre en conséquence des prix de sortie des logements plus abordables. La Mairie et la CUB s'engagent également à diffuser la liste des porteurs de projets et des architectes retenus sur le secteur des Sécheries ; cette liste est jointe en annexe au présent compte-rendu.
- Des riverains de l'allée Boyer demandent à la CUB une régularisation de fonciers dont les riverains s'estiment avoir été « spoliés ». Ces fonciers seraient situés hors ZAC ; les services communautaires présents ne sont pas gestionnaires de l'allée Boyer et des fonciers afférents, et ne peuvent en séance répondre aux riverains. Une alerte et information sera transmise en ce sens aux services de la direction territoriale sud de la CUB, pour traitement de la demande.
- Des habitants demandent des précisions sur le projet concernant l'école de Musique ; ce projet municipal est un projet d'extension de l'école de Musique, hors ZAC.

L'ensemble des éléments présentés en concertation est à la disposition du public en Mairie ainsi qu'à la CUB – Direction de l'Urbanisme (190 rue Lecoq à Bordeaux) ; sont joints à ces dossiers les registres permettant le recueil de l'avis des habitants, riverains et usagers. Le dossier de concertation est également disponible en ligne sur le site internet de la CUB sur <http://concertations.lacub.fr>

# BEGLES – ZAC Quartier de la Mairie

## Secteur des Sécheries

### Maitrise d'œuvre et maitrise d'ouvrage des îlots



<b>Ilot</b>	<b>Affectation</b>	<b>Maitre d'ouvrage</b>	<b>Maitre d'œuvre</b>
<b>L</b>	Accession libre maitrisée	Bouygues Immobilier	PPA – Fabre Demarien
<b>K</b>	Accession libre maitrisée	Aquipierre/I'deal	ADH - Gies
<b>R</b>	Accession sociale	Axanis	Arotcharen
<b>O</b>	Locatif social	Aquitanis	Arotcharen
<b>I</b>	Locatif social	Saemcib	Leibar et seigneurin
<b>P</b>	<i>Accession libre</i>	<i>Non désigné</i>	<i>Non désigné</i>
<b>J0</b>	Locatif social	Mésolia	Hondelatte-Laporte
<b>J1</b>	Accession libre	Vinci Immobilier	Samazuzu
<b>J2</b>	<i>Accession sociale</i>	<i>Non désigné</i>	<i>Non désigné</i>

