

COMMUNAUTE URBAINE DE BORDEAUX

COMMUNE DE BEGLES

AQUITANIS

ZAC

« QUARTIER DE LA MAIRIE »

RAPPORT DE PRÉSENTATION DU NOUVEAU
PROJET URBAIN DU SECTEUR DES SECHERIES

Réunion de concertation n° 2
Lundi 21 novembre 2011

ZAC QUARTIER DE LA MAIRIE

RAPPORT DE PRESENTATION

NOVEMBRE 2011

1 PREAMBULE

Ce nouveau dossier de création réalisation de la ZAC « quartier de la mairie » provient principalement des modifications qui ont été apportées au programme du secteur des sécheries.

Ces modifications concernent :

- le programme global de construction, qui dans le dossier d'origine d'octobre 2002, estimait à 180/190 le nombre de logements neufs pouvant être réalisé sur ce site soit une densité de 21 logements à l'hectare.

Il est aujourd'hui estimé à 430 logements.

Cette différence s'explique par une modification des formes d'habitat qui passe du registre de la maison individuelle à celui d'« immeubles de maison ».

L'objectif de favoriser, sur ce secteur un habitat individuel est maintenu, mais avec la volonté de l'organiser suivant des formes plus compactes et plus denses.

- le programme des équipements publics s'en trouve également modifié. Les incidences en matière de réseaux techniques et d'alimentation énergétique sont réévaluées ainsi que celles liées au ramassage des déchets (collecte des ordures ménagères par bacs enterrés). Mais les principales modifications portent sur le traitement des espaces extérieurs.

Une étude sur la bio-diversité, engagée par la Communauté Urbaine de Bordeaux en 2009 a abouti à la préconisation sur ce secteur d'une trame verte constituée de « corridors écologiques et de stations vertes ».

Ces corridors écologiques correspondent à de nouveaux espaces publics servant de liaisons piétonnes et de chemin de traverse entre îlots. Les stations vertes constituent de nouveaux espaces verts de proximité pouvant se prêter à des usages et appropriations multiples.

La volonté municipale de traiter ce secteur comme un « parc habité » a entraîné une révision des modes de déplacement à l'intérieur de ce parc et à une redéfinition des infrastructures initialement prévues.

La décision d'organiser de façon collective le stationnement des résidents et de limiter l'imperméabilisation des sols modifient les usages et les profils en travers de ces infrastructures.

Le prolongement de l'allée Doris et de la rue Emile Combes initialement prévues pour recevoir une circulation automobile (même apaisée) sont transformées en allées de parc, véritables espaces de rencontres privilégiant les modes doux de déplacement (piétons et cyclistes). Ces allées restent carrossables pour assurer une vocation de desserte interne ainsi que pour le passage des engins de service et pour la sécurité incendie des bâtiments.

Cette augmentation du nombre de logement et par voie de conséquence d'habitant sur ce secteur est également évaluée en terme d'accueil scolaire et d'adaptation des équipements existants.

2 OBJET ET JUSTIFICATION DE L'OPERATION

2.1 Les enjeux sur le secteur des sècheries

La politique de la ville s'appuie sur la spécificité de l'identité de la commune, à savoir ses quartiers.

Aujourd'hui une structuration forte de l'espace à partir de territoires de quartier s'est mise en place.

Leur image est largement affirmée et les conditions de leur changement ne peuvent s'inscrire qu'en prenant appui sur les lieux qui les caractérisent. La politique de la ville est donc largement une politique de quartier, basée sur la revalorisation et la redynamisation des territoires dans un esprit de qualité et dans la perspective d'un développement durable.

Des trois secteurs, initialement définis dans le cadre de ce projet de ZAC multi sites :

- celui de Calixte Camelle est entièrement réalisé
- celui du Chevalier de la Barre est à moitié réalisé
- celui des Sècheries n'est que très partiellement commencé.

C'est donc sur ce dernier secteur que porte les principales modifications qui justifient ce nouveau dossier de création-réalisation.

Concernant ce secteur, quatre orientations programmatiques ont été arrêtées pour assurer son identité de quartier :

- Préserver le dernier bâtiment représentatif de cette activité passée des sècheries de morue et conforter sa vocation d'équipement culturel.
- Réaliser des programmes résidentiels dans un parc qui privilégient les circulations douces et mutualiser les besoins en matière de stationnement de façon à limiter les voies de circulation.
- Concevoir un nouveau type d'habitat qui privilégie l'individualisation des logements dans des formes collectives d'organisation.
- Aménager un parc habité, prolongement du parc de la Mairie.

2.2 Les objectifs d'aménagement

Au niveau de la ZAC multi sites et de ses trois secteurs opérationnels, les objectifs d'aménagement contenus dans le premier dossier de création-réalisation ont été réalisés à savoir :

- Concevoir des programmes d'habitat diversifié, de services et de commerces
- Créer des liens inter-quartier
- Réorganiser la circulation tant automobile que cycliste ou piétonne en privilégiant ces derniers modes de déplacement.
- Offrir de nouveaux espaces publics fortement végétalisés.
- Améliorer la qualité de vie offerte aux nouveaux habitants ainsi qu'aux riverains du projet.

Concernant le secteur des sècheries qui reste à réaliser ces objectifs d'aménagement sont toujours d'actualité et son précisés par les trois orientations programmatiques décrites ci-avant au chapitre 2.1.

3 CHOIX DU PARTI URBANISTIQUE

La zone opérationnelle se présente en trois sites distincts (ZAC multi-sites) représentant une superficie d'environ 12,5 hectares.

Orientation d'aménagement pour le site des Sécheries.

Ce site se compose de deux territoires

- le premier est situé côté Nord entre l'allée Boyer et le prolongement de la rue Calixte Camelle. Les 3 îlots qui le composent sont desservis depuis l'allée Boyer et doivent gérer sur leur terrain leurs besoins en matière de stationnement.
- Le second situé côté Sud est organisé de part et d'autre de l'allée Franc et correspond au parc habité qui doit prolonger celui de la mairie. Les îlots résidentiels aménagés dans ce parc sont organisés autour d'un « parking résidentiel étagé » qui mutualise l'ensemble des besoins en matière de stationnement.

Au global, 9 îlots constituent ce site des sècheries.

La Communauté Urbaine de Bordeaux et la ville souhaitent développer des ensembles résidentiels compacts qui privilégient l'habitat individuel sous des formes diverses d'« immeubles de maisons » générant des densités de l'ordre de 50 à 55 logements à l'hectare.

Le nombre de logements neufs pouvant être réalisé sur ce site est estimé à 430 logements. En terme d'équipements publics plusieurs parcelles sont réservées à l'aménagement d'espaces verts (les stations vertes) et à la réalisation de liaisons piétonnes (les venelles conçues comme des corridors écologiques).

La préservation de l'ancienne sécherie Sauveroche et de sa vocation d'équipement culturel associée à la réalisation à proximité du « parking résidentiel étagé » constituent un pôle d'équipements au cœur de ce parc habité.