

FLOIRAC – ZAC DES QUAIS

Dossier de concertation

NOTICE EXPLICATIVE

1 – Objet du dossier

L'article L.300-2 du code de l'urbanisme codifiant les dispositions de la loi n° 85/729 du 18 juillet 1985 relative à la définition et à la mise en œuvre de principes d'aménagement, fait obligation à la Communauté Urbaine de Bordeaux, au regard du contenu du projet urbain de la ZAC des Quais de Floirac, de ses objectifs et de son évolution, de délibérer sur l'actualisation du projet urbain, et sur les modalités d'une concertation, associant les habitants, les associations locales et toute autre personne concernée. Cette concertation est réalisée en étroite association avec la ville de Floirac.

L'ouverture de cette concertation, traitant du projet de modification du dossier de création et de réalisation de la ZAC des Quais de Floirac, a été approuvée par délibération communautaire n°2013/0139 en date du 22 mars 2013. La présente notice explicative relative à cette concertation présente donc les objectifs poursuivis dans le cadre de la modification du programme et du périmètre de l'opération d'aménagement.

2 – Contexte du projet

La Communauté urbaine de Bordeaux ambitionne de devenir une métropole millionnaire. Ainsi, ce sont près de 200 000 habitants nouveaux qu'il est prévu d'accueillir au centre d'agglomération d'ici 20 ans. Pour donner corps à ces objectifs, la volonté de proposer un modèle de ville particulier, fondé sur la proximité des transports collectifs et de l'emploi, des services et équipements, le rapport à la nature et au paysage (EDHN : Emploi, Déplacements, Habitat, Nature), constitue le fil directeur de cette réflexion, traduite dans un projet métropolitain.

Cette ambition s'est exprimée en 2010, dans l'appel à projets « *50 000 logements nouveaux autour des axes de transports publics* ».

Ces objectifs figurent également dans le rapport de présentation du Plan Local d'Urbanisme approuvé en 2006, qui met en avant plusieurs enjeux, compatibles avec les objectifs de la ZAC des Quais :

-Prioriser l'action urbaine autour des centralités, des axes de transport en commun en site propre, des stations de tramway et des pôles d'échanges en encourageant le recentrage de l'urbanisation en cœur d'agglomération et autour des polarités périphériques et *en appuyant la densification dans les corridors urbains desservis par les transports en commun en site propre* ;

-Créer les conditions de renforcement ou d'émergence de la ville de proximité en favorisant la *mixité urbaine* par la promotion d'une diversité de formes urbaines et architecturales répondant aux besoins et attentes des populations et en promouvant la *mixité fonctionnelle*.

La construction du pont Jean-Jacques Bosc et son corollaire, la desserte en TCSP, s'inscrivent complètement dans cette démarche. Raccordée directement au centre-ville de

Bordeaux, à quelques minutes de la gare Saint-Jean, la ZAC des Quais sera un exemple concret de cette proximité déplacement-habitat-nature.

2.1 – Floirac, une ville jardin et un territoire de projet

La Commune de Floirac fait partie de la Communauté Urbaine de Bordeaux (CUB) composée de 27 communes. Située sur la rive droite de la Garonne face à Bègles et Bordeaux, elle accueille une population de 17 160 habitants (INSEE 2008)

Floirac a cette particularité d'être comme deux villes en une. Elle est composée de deux parties : le Haut Floirac et la plaine de Floirac, séparées par les coteaux qui surplombent la Garonne. La partie haute a gardé, jusqu'à la création de la ZUP, son aspect naturel et boisé ; l'habitat, également composé de maisons individuelles, est installé dans de grands terrains arborés. L'actuelle zone urbaine sensible et zone franche comprend le quartier Dravemont qui abrite une population d'environ 4 500 habitants.

Le coteau est resté intact et confère à la commune une part de son identité.

La partie basse, la plaine de Floirac, plus urbanisée, a perdu de son importance au plan industriel.

Son tissu hétérogène comprend de vastes secteurs anciennement exploités devenus des friches industrielles :

- le secteur des ciments français est la ZAC des quais de Floirac d'une superficie de 43 ha ;
- plus récemment, le départ de l'entreprise Black Clawson a entraîné la reconversion d'une friche industrielle en un quartier d'habitat de 7 ha à proximité du centre-ville.

Des quartiers d'habitat social (Libération, Cités du Midi) construits dans les années 70, s'installent entre des quartiers de maisons ouvrières des années 50.

Le centre bourg présente un tissu plus traditionnel avec la mairie, des échoppes, la poste et un alignement commercial. Une étude urbaine est en cours sur les sites des anciens chais Dulong, le long de la voie Eymet.

L'ambiance qui se dégage de la commune relève d'un collage entre les activités et des lieux singuliers, d'une grande douceur, rares dans l'agglomération. Il en est ainsi des étangs, du pied de coteau, du centre bourg et des rues de pavillonnaires mais qui bénéficient d'un environnement exceptionnel entre coteau et Garonne.

Entre 2000 et 2010, la situation de la plaine de Floirac monte en puissance dans l'agglomération. La commune quitte son statut de périphérie méconnue pour devenir un site de projet métropolitain à proximité de la gare.

En 2010, une partie du territoire de la commune de Floirac (39ha) se situe à l'intérieur du périmètre de l'Opération d'Intérêt National menée par l'Établissement Public d'Aménagement (EPA) Bordeaux Euratlantique. Seul le secteur Garonne-Eiffel (à cheval sur Floirac et Bordeaux) est aménagé par l'EPA. Le projet vise à créer une véritable polarité tertiaire en lien avec le pôle saint Jean, de développer une offre de logements mixte et de qualité, un parc public de 5 ha, et de créer un nouveau maillage urbain.

Un transport en commun en site propre sur la plaine rive droite, qui empruntera l'ancienne voie ferrée Bordeaux Eymet, desservira de nombreux sites de projet aujourd'hui à l'étude : les résidences Cités du Midi à Floirac, les secteurs de la Benaugue à Bordeaux et Henri Sellier à Cenon. Ce secteur dénommé Joliot-Curie fait l'objet d'une étude urbaine en vue d'un projet de renouvellement urbain.

L'ensemble de la plaine de Floirac est classé en zone urbaine sensible (zone de redynamisation urbaine) représentant une population de 7 370 habitants.

Le quartier Libération fait l'objet d'un projet de requalification dans le cadre d'une convention avec l'ANRU.

Dans ce contexte de mutation de la rive droite, la dimension métropolitaine du site de la zone d'aménagement concerté, les quais de Floirac, est, en effet, soulignée par :

- le pont Jean-Jacques Bosc,
- l'opération d'intérêt national Euratlantique qui intègre 24ha de l'opération, situés à l'ouest de la rue du Mascaret,
- l'implantation de la grande salle de spectacles.

2.2 – Les quais de Floirac, un quartier métropolitain dans une ville douce

2.2.1 – le site

La ZAC des quais de Floirac est aménagée par la Cub. Distante de 2,5 km du pont de pierre et de 1,2 km de la rocade, l'opération bénéficie d'une localisation stratégique, encore plus proche du centre de l'agglomération bordelaise avec la construction du pont Jean-Jacques Bosc qui permettra de relier les deux rives et d'offrir un transport en commun adapté. Elle s'étend sur une superficie de 43 hectares et est délimité par :

- le quai de la Souys à l'ouest,
- la rue Gaston Cabannes à l'est,
- la rue Jules Guesde au nord,
- le lotissement communautaire d'activités de la Jacquotte au sud.

2.2.2 – les objectifs

La ZAC des Quais de Floirac doit jouer le rôle d'un réel point d'ancrage d'un processus de renouvellement urbain qui concerne l'ensemble de l'agglomération bordelaise, et plus particulièrement la rive droite.

La conception de la ZAC a reposé sur un souci d'imaginer un projet évolutif, mais inscrit dans son histoire urbaine. Le plan s'inspire de la trame parcellaire de la plaine rive droite, organisée en lanières perpendiculaires au fleuve accueillant des logements ou des activités. Le projet urbain initial repose sur l'idée du plaisir et de la douceur de vivre en ville. Reprise par les équipes d'architectes, cette idée a produit un mélange de formes urbaines (de l'individuel au collectif) autour de jardins privés entre aperçus depuis les rues.

Le principal enjeu auquel est aujourd'hui confronté l'opération est la conservation de cette qualité de vie et paysagère dans une logique de création de quartier de cœur d'agglomération avec l'accueil d'un équipement de rayonnement régional, une grande salle de spectacle de 10 000 spectateurs et avec l'insertion de la ZAC dans le périmètre de l'Opération d'Intérêt National Euratlantique.

2.2.3 – la procédure

Créée à l'initiative de la Communauté urbaine de Bordeaux (Cub) par délibération communautaire du 19 juillet 1991, et approuvée en Conseil le 23 mars 1993, elle a fait l'objet d'un premier dossier modificatif de création – réalisation approuvé le 18 juin 2001.

Compte tenu de l'évolution du contexte réglementaire et de l'émergence de nouveaux besoins, notamment en terme de logements, elle a réclamé une nouvelle adaptation en termes de programme (955 logements), de desserte, de composition urbaine, et une meilleure adéquation aux composantes économiques du marché : cela a fait l'objet d'un deuxième dossier modificatif, approuvé en date du 24 novembre 2006, par la délibération communautaire n°2006/0837.

Le programme fait à nouveau l'objet d'une refonte en raison de l'agrandissement du

périmètre de la ZAC, de son intégration pour partie dans l'Opération d'Intérêt National Euratlantique, la réalisation proche du pont Jean-Jacques Bosc, doté d'un transport en commun en site propre, et de l'évolution du contexte économique et social.

La réinterrogation de la programmation intègre également l'évolution du projet de grande salle de spectacles, la construction d'un gymnase, et prévoit ainsi une offre d'environ 1 600 logements.

3 – Le projet urbain approuvé en 2006 et les objectifs réactualisés de la ZAC des Quais de Floirac

3.1 – Le projet urbain approuvé en 2006

Le projet urbain retenu lors de l'approbation de la deuxième modification du dossier de création-réalisation de la ZAC en novembre 2006, prévoyait la réalisation d'une programmation de 955 logements, répartis sur 87 160 m² SHON :

- 10 019 m² SHON soit 11,5 % de logements locatifs conventionnés sociaux (PLUS-PLAI),
- 16 355 m² SHON soit 18,8 % de logements conventionnés intermédiaires (PLS),
- 19 292 m² SHON soit 22,1 % de logements en accession aidée,
- 41 494 m² SHON soit 47,6 % de logements en accession libre.

En terme d'équipement, l'îlot M1-M2, situé en façade de la Garonne, était destiné à un grand équipement, dont la programmation n'était pas précisée. Par ailleurs, la construction du groupe scolaire a été également approuvée dans cette deuxième modification du dossier de création réalisation.

De plus, 62 000 m² SHON étaient réservés à de l'activité économique, répartis sur les îlots A, J, K, L, M1-M2, P.

3.2 – L'état d'avancement de la ZAC

272 logements ont déjà été réalisés sur les îlots D, E, Q et R.

300 logements sont en cours de réalisation, sur les îlots N1 et T.

Une première phase de réalisation des espaces publics s'est déroulée entre 2005 et 2009. La deuxième phase, démarrée en août 2010, se terminera au cours du premier semestre 2013.

3.3 – Les évolutions du programme de construction

3.2.1 – évolution du programme prévisionnel de logements

La programmation définie en 2006 doit faire l'objet d'une revalorisation, qui pourrait se traduire par la production totale de près de 1 600 logements, compte-tenu notamment de la mutation des îlots à vocation d'activités vers des îlots à vocation de logements (îlots A, P, M2).

Pour garantir une réelle mixité, et conforter les efforts entrepris pour un rééquilibrage entre les deux rives de la Garonne et une réelle diversification de l'offre de logements, la Communauté urbaine de Bordeaux s'est fixée comme objectif la programmation affichée par le référentiel Plaine Rive Droite, définie comme suit :

- 15 % de logements PLUS,
- 35 % de logements en accession aidée,
- 50 % de logements en accession libre.

Ainsi, sur la base de 1 600 logements, la programmation de la ZAC des Quais pourrait être constituée de :

- 240 logements PLUS (et PLS, déjà réalisés en phase 1 et 2),
- 560 logements en accession aidée,
- 800 logements en accession libre.

3.2.2 – évolution du programme prévisionnel d'activités économiques, tertiaires et autres

38 000 m² d'activités, 10 000 m² de bureaux seront créés sur les îlots J, K, L et U.

2 500 m² de commerces seront créés et répartis sur l'ensemble de la ZAC.

La réalisation d'une grande salle de spectacle est confirmée, sur l'îlot M1. Sa capacité de 10 000 personnes en fera un équipement d'importance régionale. Cette salle aura vocation à accueillir des spectacles relevant des variétés au sens large (de la variété traditionnelle aux musiques actuelles, en passant par l'humour ou les comédies musicales) ainsi que des spectacles ou événements sportifs et toute autre manifestation pour laquelle elle est adaptée.

3.2.3 – évolution du programme des équipements publics

Le programme des équipements publics initial prévoyait uniquement la réalisation d'un groupe scolaire. De nouveaux besoins étant apparus sur le secteur, il est prévu, en plus, la réalisation d'un gymnase, d'une surface de près de 2 000 m², localisé sur l'îlot J.

En plus des travaux de finition des espaces publics qu'il sera nécessaire de réaliser, de nouveaux besoins ont émergé :

- la réalisation d'un parvis d'environ 4 400 m² entre la grande salle et l'îlot M2, jouant le rôle d'interface entre l'équipement public et les logements ;
- la place Dulong sera redimensionnée ;
- la création d'une liaison douce le long de l'îlot I, entre la rue Gaston Cabannes et la future place Dulong permettant l'accroche au Parc du Castel, et reliant ainsi la ZAC au Parc des Coteaux.

Sans oublier l'aménagement de la voie Eymet ainsi que des esplanades en lien avec l'arrivée du pont Jean-Jacques Bosc.

3.2.5 – évolution du périmètre de la ZAC

Pour permettre la réalisation d'un programme de bureaux, le long du quai de la Souys, mais également pour favoriser une véritable accroche de la ZAC des Quais au centre-ville ancien de Floirac, le périmètre de la ZAC doit être étendu.

Ainsi, au sud-ouest, il intégrera les parcelles de l'ancien établissement Lesbats, situées dans le prolongement direct de l'îlot J.

Au nord-est, les limites de la ZAC engloberont l'îlot situé à l'angle de la rue Jules Guesde et de l'avenue Gaston Cabannes.

Ces deux extensions porteront le périmètre de la ZAC de 43 à 44,6 ha.

4 – L'ouverture d'une nouvelle concertation

L'évolution significative du programme global de construction ainsi que l'extension du périmètre de la ZAC nécessitent, au regard de l'article L300-2 du code de l'urbanisme de procéder à l'organisation d'une nouvelle concertation, permettant de porter à la connaissance des habitants de Floirac et de les associer aux objectifs de construction réactualisés de la ZAC des Quais de Floirac.

5 – Modalités de la concertation

Conformément à l'article L.300-2 du code de l'urbanisme codifiant les dispositions de la loi n° 85/729 du 18 juillet 1985 relative à la définition et à la mise en œuvre de principes d'aménagement, la Communauté urbaine de Bordeaux, au regard du contenu du projet et au vu des objectifs précités, a délibéré (délibération communautaire n°2013/0139 en date du 22 mars 2013) sur les modalités d'une nouvelle concertation associant les habitants, les associations locales et toute autre personne concernée.

Cette concertation s'effectuera en étroite association avec la ville de Floirac.

Un registre et un dossier composé a minima d'une notice explicative définissant les objectifs poursuivis et donnant les grandes lignes du projet d'aménagement et du programme de construction actualisé, d'un plan de situation et d'un plan périmétral et du bilan de la concertation effectuée entre 2005 et 2006 sont respectivement déposés :

- l'un à la mairie de Floirac, située 6 avenue Pasteur à Floirac
- l'autre à la Communauté urbaine de Bordeaux – Direction de l'Urbanisme.

Ils pourront y être consultés par le public aux jours et aux heures d'ouverture des bureaux, en vue de recevoir des observations et suggestions éventuelles.

Le dossier de concertation est également disponible en ligne sur le site Internet de la CUB (<http://concertations.lacub.fr>) afin que les usagers puissent faire part de leurs remarques.

Une réunion publique a minima sera organisée au cours de l'avancement du projet.

A l'issue de la concertation, il sera rendu compte du bilan de celle-ci, par délibération du Conseil de Communauté.