

LE HAILLAN - CINQ CHEMINS

PROJET D'AMENAGEMENT ECONOMIQUE

Ouverture de la concertation préalable en vue de la réalisation d'une opération d'aménagement

Dossier de concertation

Notice descriptive



Le Haillan Cinq Chemins

Plan de situation de l'opération Cinq Chemins





CONTEXTE

Bordeaux Métropole mène une politique de développement économique visant à atteindre pour l'agglomération millionnaire 450.000 emplois à l'horizon 2030, soit 350.000 emplois à maintenir et environ 100.000 emplois à créer.

L'un des principaux pôles d'activités et d'emplois métropolitains est l'OIM¹ de Bordeaux Aéroport, qui rassemble d'ores et déjà près de 40.000 emplois sur 2.500 ha.

L'industrie aéronautique / spatial / défense (environ 1/3 de l'emploi de la zone) donne à ce territoire une identité économique forte, et les développements récents des grands groupes (Thalès, Dassault, Safran notamment) lui confèrent une visibilité toute particulière.

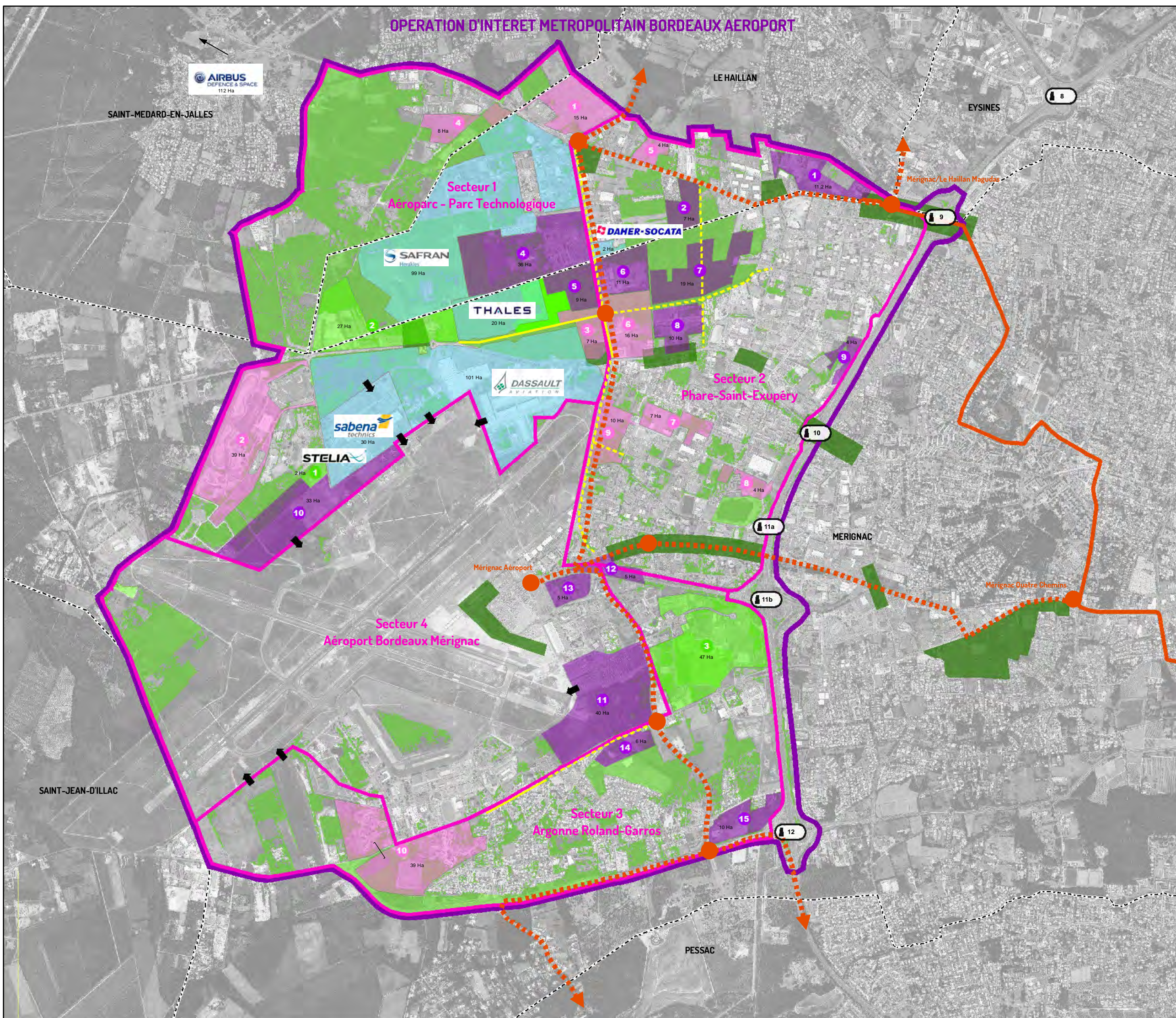
Ces quartiers d'activités en d'emplois aéroportuaires se distinguent également par leur potentiel d'accueil de 10.000 emplois supplémentaires à l'horizon 2030, qui confirme leur dimension stratégique pour la Métropole bordelaise.

Afin de concrétiser sa stratégie de développement de l'activité et de l'emploi dans la métropole et plus particulièrement au sein de l'OIM Bordeaux Aéroport, et pour pallier le manque de foncier aménagé disponible sur ce secteur, Bordeaux Métropole souhaite développer une nouvelle offre foncière et immobilière à destination des entreprises sur ce secteur.

C'est dans ce cadre que s'inscrit le projet d'aménagement d'une zone d'activités au lieu-dit « Cinq Chemins » sur la commune du Haillan, qui compte parmi les sites d'aménagement prioritaires de l'OIM Bordeaux Aéroport.

¹ OIM : Opération d'Intérêt Métropolitain

- Secteurs de projets**
- Limite communale
- A - Grandes entreprises de l'OIM**
- B - Espaces naturels, loisirs, servi**
- Pôle de service de proximité
- 1 Mérignac - IMA
- 2 Mérignac Le Haillan - Girondins de Bordeaux
- 3 Mérignac - Pelus
- C - Secteurs d'aménagement publics potentiels - Moyen terme**
- 1 Le Haillan - 5 Chemins
- 2 Mérignac - Circuits
- 3 Mérignac - Cœur d'Aéroparc
- 4 Saint Médard enJalles - Galaxie
- 5 Le Haillan - Les Berles
- 6 Mérignac - Poney Club
- 7 Mérignac - Beaudésert Rouget de Lisle
- 8 Mérignac - Beaudésert Leblanc
- 9 Mérignac - Beaudésert Genêts
- 10 Mérignac - BA 106
- D - Secteurs de développement privés**
- 1 Le Haillan - Blue Park
- 2 Le Haillan - Caroline Aigle
- 4 Le Haillan - Ex Site Thalès
- 5 Mérignac - Côte d'Argent
- 6 Mérignac - Parc du 21
- 7 Mérignac - Vert Castel 2
- 8 Mérignac - Vert Castel 1
- 9 Mérignac - Saint Exupéry
- 10 Mérignac - Bord de piste Nord
- 11 Mérignac - Bord de piste Sud
- 12 Mérignac - Cassin / Kennedy
- 13 Mérignac - 45ème Parallèle
- 14 Mérignac - Harmony Park
- 15 Mérignac - Clinique du Sport
- E - Transports en commun et espaces publics**
- Projet de tram ou de bus à haut niveau de service
- Tramway existant
- Nouvelles rues projetées
- Nouvelles rues en cours de réalisation
- ➡ Possibilité accès piste



OBJECTIFS ET MODALITES DE LA CONCERTATION

En application des articles L 103-2 et L 300-1 du code de l'urbanisme, le projet d'aménagement « Cinq Chemins » au Haillan est soumis à l'obligation de concertation préalable.

Objectifs de la concertation

La concertation porte sur l'opération d'aménagement « Cinq Chemins » au Haillan.

Elle permet de porter à connaissance des résidents, des usagers du secteur, des associations locales et autres personnes concernées les objectifs du projet et de les associer à son élaboration.

Modalités de la concertation

Cette concertation s'effectue en étroite association entre Bordeaux Métropole et la commune du Haillan.

Un registre et un dossier sont respectivement déposés :

- L'un à la mairie du Haillan, située 137 avenue Pasteur, Le Haillan,
- L'autre au pôle territorial Ouest de Bordeaux Métropole, situé Parc Sextant, 6-8 avenue des Satellites, immeuble A, Le Haillan.

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

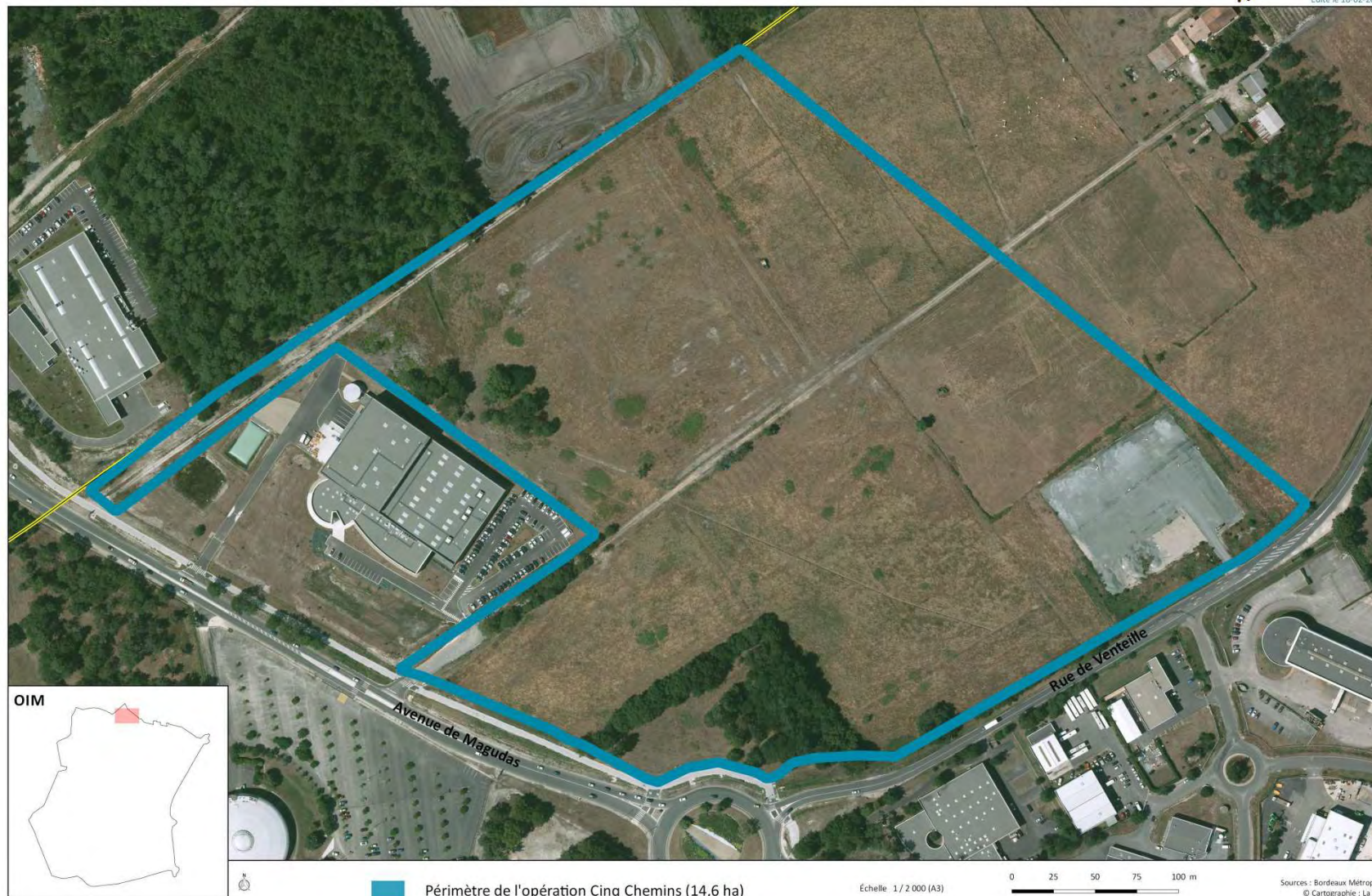
Le dossier de concertation est également disponible en ligne sur le site Internet de Bordeaux Métropole (<http://concertations.bordeaux-metropole.fr>) afin que les personnes intéressées puissent faire part de leurs remarques et propositions directement via ce site.

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

Les résultats de cette concertation seront exploités dans le cadre de l'élaboration des études techniques de définition du projet préalables au dépôt des autorisations administratives.

Le Haillan Cinq Chemins

Vue aérienne de l'opération Cinq Chemins



L'OPERATION « CINQ CHEMINS »

Les parcelles concernées par le projet d'aménagement de la zone d'activités appartiennent à Bordeaux Métropole et sont situées au lieu-dit « Cinq Chemins » localisé en bordure Nord de l'avenue de Magudas (route départementale n°211) au droit du carrefour giratoire entre cette avenue et la rue Toussaint-Catros. Le site est bordé à l'Est par la rue de Venteille et à l'Ouest par le ruisseau du Berlincan. Le territoire de projet couvre une surface d'environ 14,6 ha.

Objectif

Le projet Cinq Chemins a pour objectif l'aménagement de terrains à vocation économique. Les terrains s'adresseront prioritairement aux entreprises de la filière aéronautique mais seront également ouverts à d'autres types d'entreprises (filiales associées, projets à forte valeur ajoutée, services aux entreprises, etc.). Les typologies développées seront variées afin de répondre aux besoins des entreprises visées.



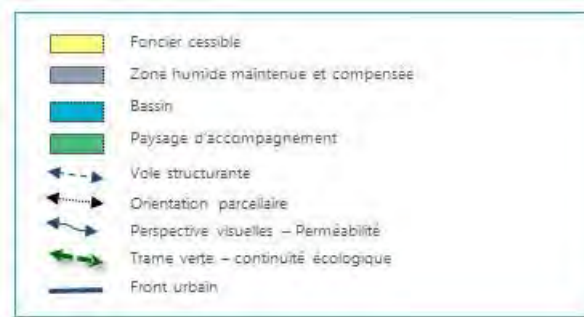
Orientations et principes d'aménagement

Un découpage parcellaire souple

Un bouclage interne permettant la desserte de l'ensemble des lots

Sanctuarisation de la zone humide au nord du site et le long du Berlican

Une gestion alternative des eaux pluviales par l'intermédiaire de noues



Les typologies et formes de bâtiments indiqués sur les différentes cartes du document sont montrées à titre d'exemple et évolueront en fonction des besoins des entreprises

Diagnostic et principes d'aménagement

Une étude pré-opérationnelle, commandée par Bordeaux Métropole, a été menée en 2014/2015 par Inno, CBRE, Artélia, Ingénieurs et Paysages et EAI (Espace Architecture Internationale).

Le diagnostic élaboré lors de cette étude pré-opérationnelle fait état :

- D'un environnement économique attractif : l'OIM Bordeaux Aéroport est une zone dynamique majeure de la métropole, à forte densité économique, avec de nombreuses entreprises de la filière ASD² en particulier,
- D'une bonne desserte du site « Cinq Chemins » malgré un trafic dense : proximité de l'aéroport et de la rocade, desserte par des voies structurantes (rue Toussaint-Catros/boulevard technologique et avenue Magudas), desserte cyclable et par transport en commun,
- D'un effet vitrine : entrée nord de l'OIM Bordeaux Aéroport, entrée de ville du Haillan, valorisant pour les entreprises,
- D'un environnement naturel et paysager qualitatif, « Cinq Chemins » étant situé entre un paysage urbain à caractère industriel et commercial au sud, et un secteur agricole au nord, site concerné par des trames verte et bleue (ruisseau du Berlincan).

L'étude pré-opérationnelle a permis de préciser le projet de Bordeaux Métropole et de définir les principes d'aménagement de l'opération :

- Un découpage du parcellaire souple permettant de s'adapter aux besoins des entreprises et de développer une diversité de typologie immobilière,
- La desserte du site par l'avenue de Magudas et la rue Venteille, ainsi que par un bouclage interne assurant la desserte de l'ensemble des parcelles,
- L'organisation d'un front bâti le long de l'avenue de Magudas et de la rue Venteille afin de renforcer l'effet vitrine du site et de valoriser sa situation d'entrée Nord du périmètre de l'OIM « Bordeaux Aéroport »,
- Le respect et la mise en valeur du patrimoine écologique et naturel du site par l'évitement et la réduction des impacts du projet ainsi que la recherche de compensations le cas échéant,
- Le développement d'une qualité urbaine au travers des aménagements qui devront être proposés en phase opérationnelle.

Suite à la validation de cette étude pré-opérationnelle, des études techniques viennent d'être engagées afin de poursuivre l'élaboration du projet. L'objectif des collectivités est d'engager les travaux fin 2017 et d'accueillir les premières entreprises à partir de 2018.

² ASD : Aéronautique Spatial Défense



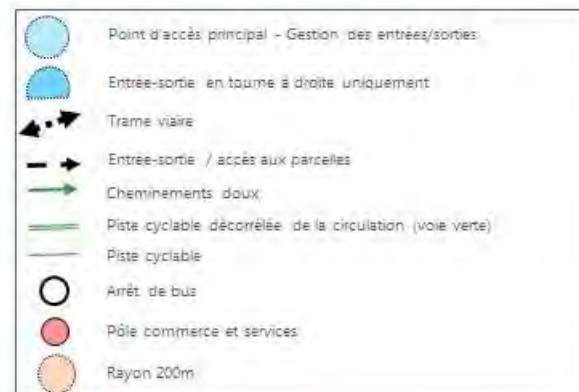
Accessibilité

Un point d'accès entrée-sortie par l'avenue Magudas (uniquement tourne-à-droite)

Un point d'accès entrée-sortie par la rue de Venteille

Un site bien desservi par les transports en commun : plusieurs arrêts de bus à proximité (ligne 11, lignes 48 et 71)

Une piste cyclable le long de l'avenue Magudas, un projet à venir sur la rue de Venteille





Circulation à l'intérieur de la zone

Un bouclage interne permettant la desserte de l'ensemble des lots

Instauration d'une zone 30 à l'intérieur de la nouvelle zone d'activité, garantissant un apaisement des circulations

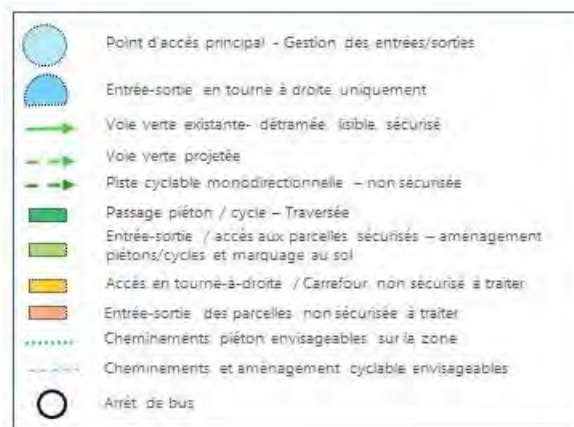
Des cheminements piétons sur des trottoirs aménagés et paysagés (plantations)

Des circulations cyclistes sur la chaussée

Des aménagements en entrée de site afin de ralentir la vitesse des véhicules entrant (plateau par exemple)

Le stationnement sera essentiellement géré sur les parcelles privées, leur mutualisation sera recherchée

Quelques stationnements pour poids lourds et véhicules légers seront prévus le long de la voie publique





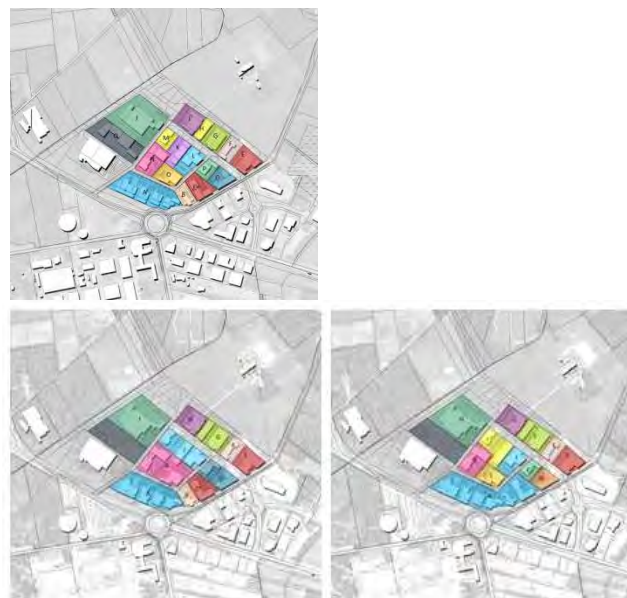
Exemples de typologies immobilières et d'implantation possible du bâti

Foncier cessible

Environ 10 hectares de foncier cessible, pour une surface bâtie de 40.000 à 60.000 m² (surface de plancher)

Un projet autorisant une grande souplesse programmatique, pouvant permettre jusqu'à une vingtaine de lots constructibles

Une typologie immobilière variée : le projet permet l'accueil de locaux mixtes avec ateliers, show-room, bureaux, offre de services, et propose également des emprises plus vastes



Perspective

