

LE HAILLAN CENTRE VILLE – DOSSIER DE CONCERTATION – NOTICE EXPLICATIVE

Objet du dossier

Une étude urbaine est en cours sur le centre-ville du Haillan, visant à définir les conditions d'une future opération d'aménagement.

L'article L.300-2 du code de l'urbanisme fait obligation à Bordeaux Métropole, au regard du contenu du projet, de délibérer sur les modalités d'une concertation, associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées.

Cette concertation s'effectuera en étroite association avec la Ville du Haillan, conformément à la délibération communale du 11 février 2015.

Préambule

Située dans le quadrant Nord-Ouest de la métropole bordelaise, à l'extérieur de la rocade, la commune du Haillan représente un territoire de 926 hectares, délimité par les communes du Taillan Médoc au nord, de Mérignac au sud, d'Eysines à l'est et de Saint Médard en Jalles à l'ouest.

Située à 7 kilomètres de Bordeaux, elle bénéficie d'un accès simple et rapide : rocade, aéroport, lignes de bus (Liane 3+) et terminus de la ligne A du tramway.

Ancienne commune rurale, elle se présente donc aujourd'hui comme une commune périurbaine qui s'organise autour de deux secteurs principaux :

- l'avenue Pasteur et ses différents quartiers d'habitat
- l'avenue de Magudas sur laquelle est implanté un vaste secteur économique.

Le reste du territoire est occupé par des entités naturelles de qualité : des secteurs agricoles au centre du territoire communal et des espaces boisés au nord. Une zone de protection des sources située au nord, assure l'alimentation en eau d'une partie des communes de Bordeaux Métropole.

Le Haillan compte aujourd'hui, 9 289 habitants. L'objectif de son développement est basé sur le maintien d'un équilibre d'un tiers d'habitat, un tiers d'espaces verts et un tiers d'activités économiques.

Contexte

Historique

Par délibération n°2004/0789 du 19 octobre 2004, le conseil de communauté a validé la mise en œuvre d'un projet de restructuration du centre bourg du Haillan financé en partie par l'instauration d'un programme d'aménagement d'ensemble (dit PAE). Ce PAE a constitué une première étape de mutation, sur un centre-ville élargi dont l'évolution a été amorcée en termes de morphologie urbaine, de desserte locale, d'aménagements d'espaces publics et d'équipements publics.

En 2013, la Société Publique Locale La Fabrique Métropolitaine a, dans le cadre de son programme de travail (validé par délibération n°2012/0387 du 22 juin 2012), lancé une étude urbaine pré-opérationnelle en vue de la mise au point d'une future opération d'aménagement sur le secteur du centre-ville du Haillan. Le périmètre d'étude se situe dans un triangle délimité au nord par la rue Victor Hugo, à l'est par les rues Clémenceau et de Los Heros et au Sud par l'avenue Pasteur (cf plans annexés).

Dans l'optique de préserver les capacités d'évolution encore importantes de ce tissu urbain, le conseil de la Communauté Urbaine de Bordeaux a décidé, par la délibération N°2013/0225 du 26 avril 2013, l'instauration d'un périmètre de prise en considération au titre de l'article L111-10 du code l'urbanisme sur le centre-ville élargi.

Le centre-ville

Présentation du secteur étudié

Le secteur à proximité de la mairie, entre l'avenue Pasteur et la rue de Los Heros, est identifié comme un potentiel foncier majeur pour la requalification et la redynamisation du centre-ville, et constitue le site d'étude.

Les projets de construction à venir préfigureront le nouveau cœur de ville du Haillan et devront s'articuler et intégrer au mieux ceux d'ores et déjà engagés.

Etudes engagées

L'équipe de maîtrise d'œuvre urbaine constituée de l'agence Jacques Boucheton Architecte/Ook Paysage/Egis/Olivier Chadoin (sociologue) a été missionnée pour la réalisation d'une étude urbaine pré opérationnelle sur ce secteur. Cette étude est en cours et se poursuivra jusqu'à la fin de l'année. D'autres études complémentaires sont ou seront lancées si besoin (étude de programmation des équipements publics, étude commerces...).

Ce périmètre d'étude est caractérisé par les éléments suivants :

- des franges urbaines denses au contact direct du site de projet
- un tissu « périurbain » à proximité du centre-ville
- l'avenue Pasteur et ses séquences d'entrées de ville
- des mutations récentes en entrées de ville
- un centre-ville tenu par des franges naturelles remarquables (le parc du Ruisseau et le parc Bel Air)

La concertation, un sujet déjà au cœur de l'étude urbaine

Après une première phase de diagnostic, l'équipe de maîtrise d'œuvre urbaine a identifié des enjeux qui ont abouti à proposer à Bordeaux Métropole et à la Ville différentes intentions urbaines pour accompagner l'évolution du centre-ville.

La mairie a souhaité, dès ce stade, mener un premier temps d'échanges les 16 et 17 janvier 2015 afin de partager les enjeux sur ce site et de disposer d'un premier retour des habitants sur ces intentions urbaines.

La Ville, ayant décidé de mettre en place des instances de concertation nommées Comités de Réflexions et d'Initiatives des Quartiers (CRIQ), a choisi d'échanger avec l'ensemble des habitants de la commune dans ce cadre.

De plus, afin de laisser le temps aux citoyens de s'approprier les propositions urbaines, d'être en mesure de formuler des attentes et de poser éventuellement des questions complémentaires, une exposition itinérante reprenant les éléments présentés lors des CRICQ a tourné en différents lieux publics de la Ville pendant un mois. L'ensemble de ces éléments d'informations a aussi été mis en ligne sur les sites internet de Bordeaux Métropole et de la Ville du Haillan, accompagné d'un questionnaire destiné à faciliter le recueil des avis.

Cette première étape d'échanges a montré un intérêt fort des habitants pour le projet et se poursuit avec cette phase de concertation réglementaire qui commence.

Périmètres de réflexion

Le territoire considéré est défini selon les documents ci-annexés et intitulés :

- Plan de situation (annexe 1)
- Plan du périmètre (annexe 2)

Les objectifs et enjeux de l'étude contribuant au projet urbain

Les objectifs de l'étude sont :

- le développement d'un projet « 50 000 logements le long des axes de transports en commun », en l'occurrence la ligne 3 +,
- la poursuite de la maîtrise de l'évolution du centre-ville dans le cadre d'un projet concerté intégrant logements, commerces, services et lieux de vie
- la préservation des bâtiments anciens remarquables et du patrimoine paysager.

A ce stade du projet, les enjeux proposés sur le site sont les suivants :

- affirmer la centralité du Haillan,
- affirmer des transversalités majeures,
- maîtriser les mutations foncières,
- revitaliser le commerce dans le centre,
- qualifier et renforcer l'attractivité de l'avenue Pasteur axe majeur,
- renforcer le lien entre l'avenue de Los Héros et les espaces naturels,
- construire la porte d'entrée sud du centre du Haillan
- construire la porte d'entrée nord entre le centre-ville et le périurbain.

Une cartographie (annexe 3) synthétise les grands enjeux du projet urbain.