Dossier de création de la ZAC CENTRE VILLE AU HAILLAN

RAPPORT DE PRESENTATION

Modélisation volumétrique – La Fab/Jacques Boucheton Architectes

Sommaire

1. Objet et justification de l'opération **3**
   1.1 Situation de l'opération 3
   1.2 Justification de l'opération 5
   1.3 Les principales orientations de l'opération 6
      1.3.1 Le secteur nord 7
      1.3.2 Le secteur centre 8
      1.3.3 Le secteur sud 8

2. Description de l'état du site et de son environnement **10**
   2.1 Caractéristiques du site de projet 10
   2.2 Le secteur de projet au sein de son environnement 12

3. Programme prévisionnel des constructions **13**

4. Description du projet et les raisons pour lesquelles il a été retenu **13**
   4.1 Les principales composantes du projet urbain 13
      4.1.1 Les espaces publics 14
         4.1.1.1 La dorsale piétonne et cyclable et les venelles 14
         4.1.1.2 La voie partagée et la placette 15
      4.1.2 Les ilots 16
   4.2 Les raisons pour lesquelles le projet a été retenu 18
      4.2.1 L'inscription du projet dans les objectifs métropolitains 18
      4.2.2 Le mode opératoire retenu 20

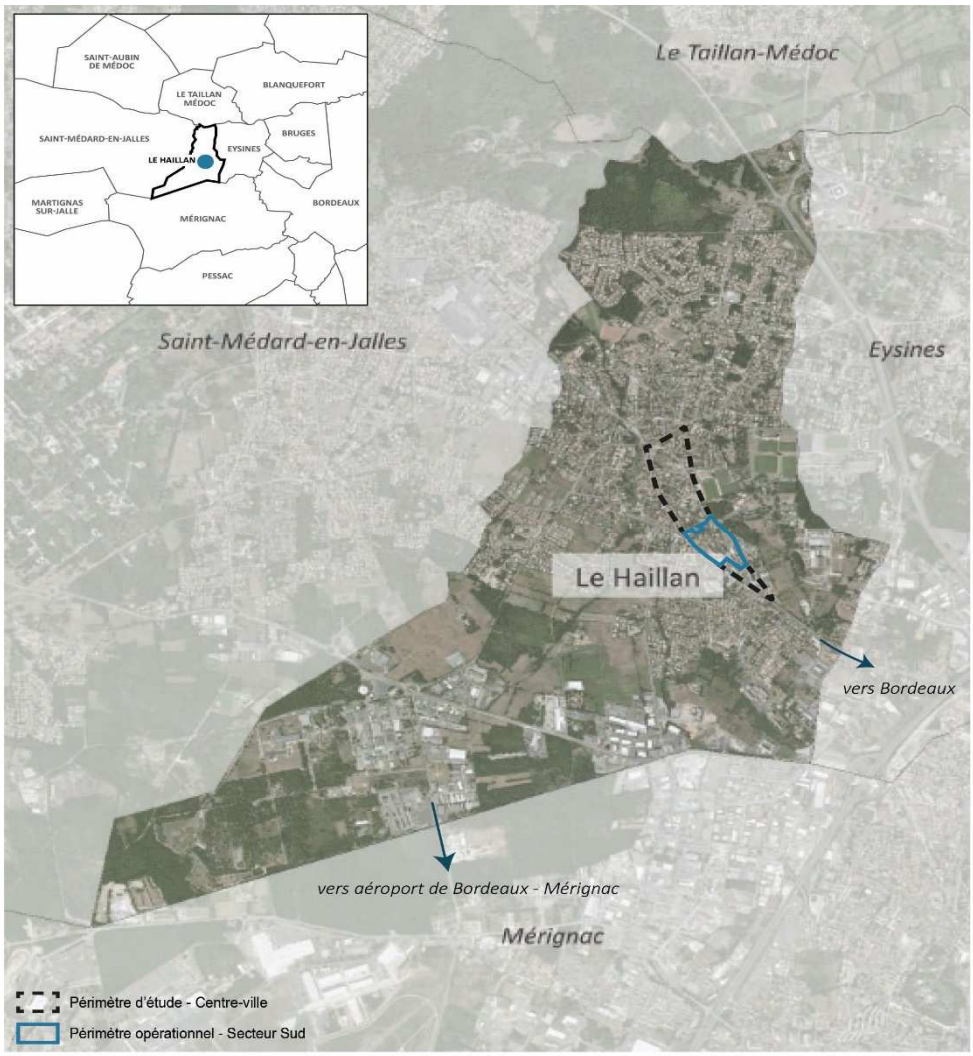
1. Objet et justification de l'opération

1.1 Situation de l'opération

Localisée dans le quadrant Nord-Ouest de la métropole bordelaise, à l'extérieur de la rocade, la commune du Haillan présente un territoire de taille relativement réduite (9,15 km²), délimité par les communes du Taillan-Médoc au nord, Mérignac au sud, Eysines à l'est et Saint-Médard-en-Jalles à l'ouest.

Située à 7 kilomètres de Bordeaux, elle bénéficie d'accès simples et rapides : rocade, aéroport, lignes de bus, terminus de la ligne A du tramway et bénéficiera de la nouvelle desserte du Bus à Haut Niveau de Service (BHNS) Bordeaux Saint-Jean/Saint-Aubin-de-Médoc d'ici fin 2019.

Plan de situation du Haillan - La Fab/ Alto Step



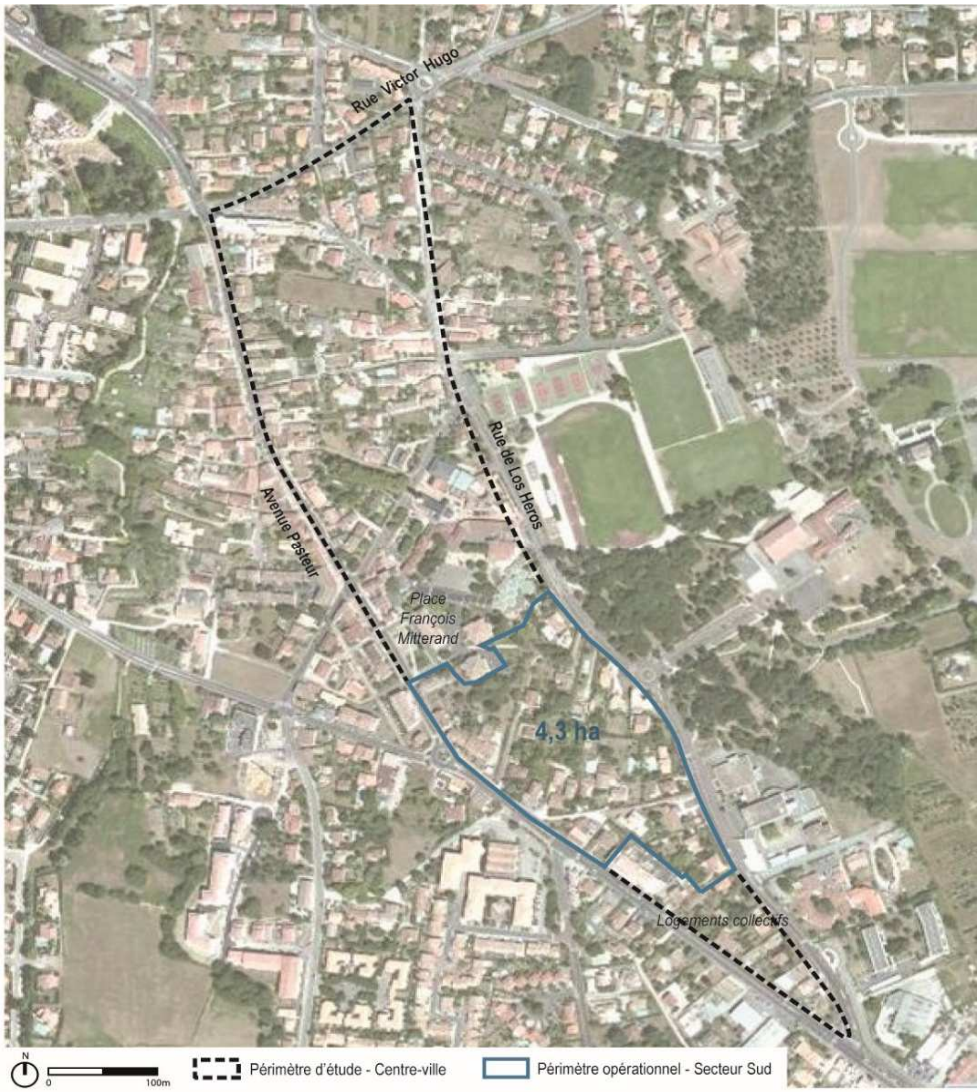
Ancienne commune rurale, elle se présente aujourd'hui comme une commune périurbaine qui s'organise autour de deux secteurs principaux :

- l'avenue Pasteur, avec ses différents quartiers d'habitat et les équipements publics principaux ;
- 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.

L'opération d'aménagement est localisée à l'entrée Sud du centre-ville de la commune du Haillan, au sein du territoire de Bordeaux Métropole. Elle est située sur un ensemble foncier de **4,3 hectares** délimité :

- à l'Ouest par l'avenue Pasteur ;
- à l'Est par la rue de Los Héros ;
- au Nord par la place François Mitterrand ;
- au Sud par des parcelles de logements collectifs.



Plan de situation du Haillan - La Fab/ Alto Step

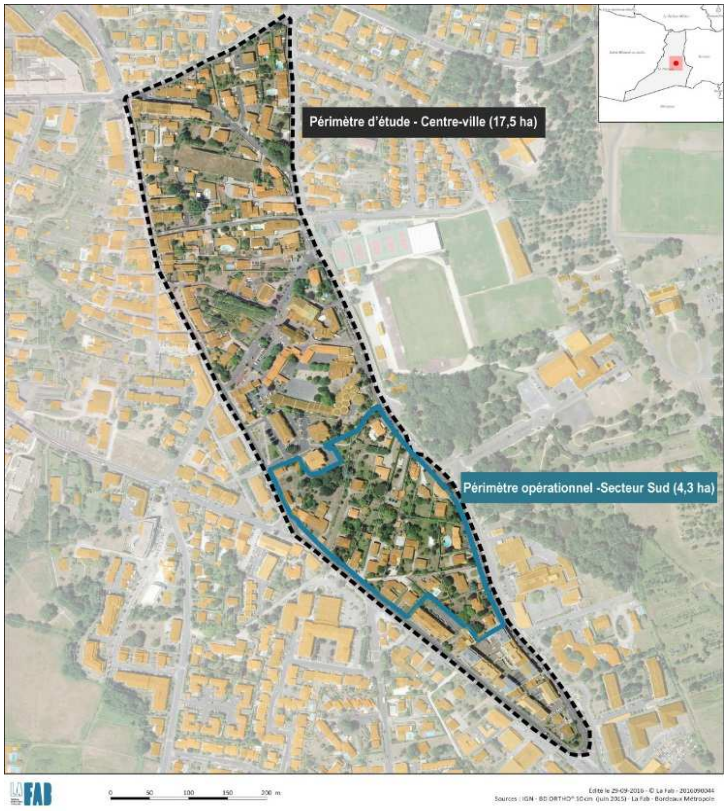
1.2 Justification de l'opération

La commune du Haillan a connu une forte croissance urbaine avec une augmentation de sa population entre 2008 et 2014, passant ainsi de 8 000 à environ 10 000 habitants (INSEE 2014). Ce développement s'est réalisé dans le cadre de différents projets immobiliers, au gré des opportunités, et dans le cadre du Programme d'Aménagement d'Ensemble (PAE) du Ruisseau (délibération n°2004/0789 du 19 octobre 2004). Ce PAE avait pour objet la construction de logements autour du ruisseau du Haillan, à proximité immédiate du centre-ville de la commune et la réalisation d'un programme d'équipements publics comprenant notamment l'aménagement d'un parc public, la réalisation d'aires de stationnement et le déploiement de nouveaux réseaux. Il a permis de mesurer l'attractivité du centre-ville et a révélé le potentiel d'évolution du centre-ville de la commune.

Par la délibération N° 2012/0387 du 22 juin 2012, le conseil de la Communauté Urbaine de Bordeaux, devenue Bordeaux Métropole au 1er janvier 2015, a validé le principe de la préparation d'une opération d'aménagement dans le centre-ville du Haillan en l'inscrivant dans le programme de travail de la Société Publique Locale La Fabrique de Bordeaux Métropole (La Fab).

Par la délibération N°2013/0225 du 26 avril 2013, le conseil de Bordeaux Métropole a décidé afin de maîtriser l'évolution de ce périmètre de centre-ville élargi l'instauration d'un Périmètre de Prise en Considération (PPC) au titre de l'article L111-10 du code l'urbanisme. La mise en place de ce périmètre a permis de questionner l'urbanisation du centre-ville du Haillan, avec comme préalable le lancement des études foncières pour connaitre les secteurs mutables.

L'un des secteurs mutable qui a constitué le périmètre d'étude se situait à proximité de la mairie entre la rue Georges Clemenceau, l'avenue Pasteur et la rue de Los Héros.



Une étude urbaine, comprenant des volets urbains, paysagers, architecturaux, techniques et sociologiques a été lancée en 2014, afin de déterminer la potentialité d'un projet et les conditions de sa réalisation. Elle a été au fur et à mesure complétée par une étude de programmation des équipements publics, une étude commerciale, des études environnementales, des études techniques,…

Ces études pré-opérationnelles sont aujourd'hui finalisées et serviront de base aux futurs concepteurs et bureaux d'études.

Les constructions et aménagements prévus dans le cadre de la future opération ont pour objectif de :

- répondre aux besoins en logements en proposant une offre diversifiée en cœur de ville ;
- participer au dynamisme commercial et à l'animation du centre-ville ;
- favoriser les modes alternatifs à la voiture individuelle en lien avec l'arrivée du BHNS ;
- permettre l'ouverture du site afin de mieux connecter les quartiers, le centre-ville et les équipements sur le parc Bel Air,

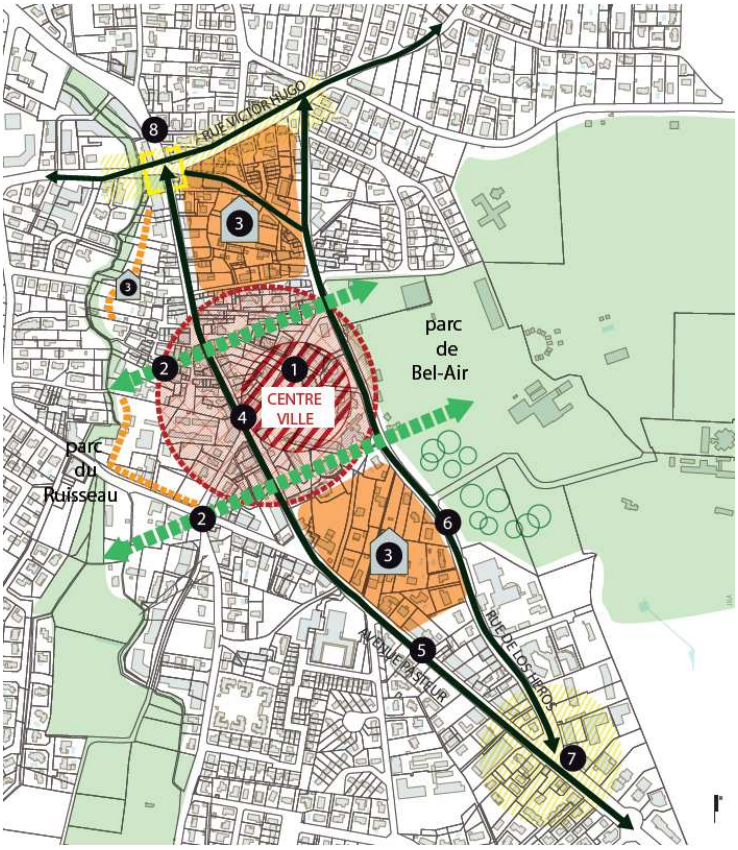
tout en s'inscrivant dans la ville existante avec la conservation de bâtiments emblématiques de l'identité communale, la préservation des espaces naturels et la reprise des codes urbains tels que les venelles déjà existantes.

Dans ce cadre, la puissance publique souhaite réaliser une opération d'aménagement qui impulsera le développement attendu, permettant de répondre aux enjeux de la ville du Haillan et de Bordeaux Métropole, en lien direct avec le développement de transports en commun performants

1.3 Les principales orientations de l'opération

L'étude urbaine, paysagère, sociologique et technique, menée par le groupement Jacques Boucheton Architecte-urbaniste, Ook Paysage, Olivier Chadoin Sociologue et EGIS, a abouti à un diagnostic partagé avec les Haillanais autour des enjeux suivants :

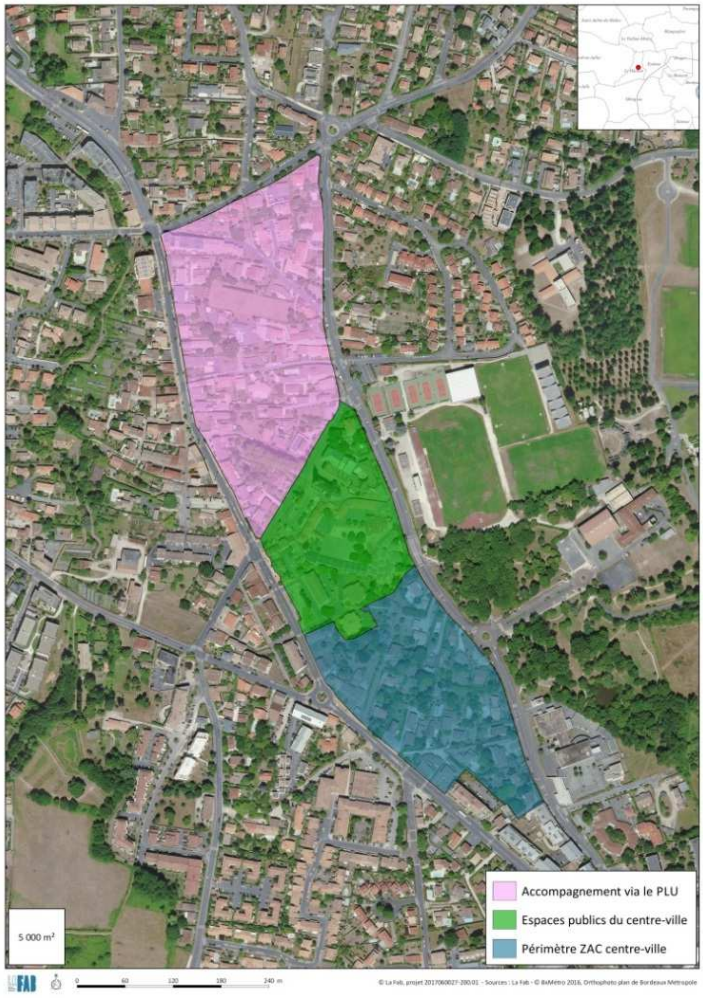
1. Affirmer la centralité du Haillan,
2. Affirmer les transversalités majeures,
3. Maitriser les mutations foncières,
4. Revitaliser le commerce dans le centre,
5. Qualifier er renforcer l'attractivité de l'avenue Pasteur axe majeur,
6. Renforcer le lien entre la rue de Los Héros et les espaces naturels,
7. Construire la porte d'entrée Sud du centre du Haillan,
8. Construire la porte d'entrée Nord entre le centre-ville et le périurbain.



Cartographie des enjeux – Jacques Boucheton Architectes

Ce diagnostic a permis de développer différents scénarios autour du centre-ville du Haillan sur l'ensemble du périmètre d'étude compris entre l'avenue Pasteur à l'Ouest, les rues de Los Héros et de

Georges Clemenceau à l'Est et la rue Victor Hugo au Nord en découpant le périmètre en trois secteurs : Nord, Centre et Sud.



1.3.1 Le secteur nord

Il s'étend de la rue Victor Hugo à la rue Clemenceau. Constitué d'un tissu morcelé de maisons traditionnelles, son évolution sera accompagnée par le PLU (secteur des venelles) en favorisant le développement de cheminements transversaux Nord-Sud.

Photographies du secteur Nord – La Fab

1.3.2 Le secteur centre

Il regroupe l'ensemble des équipements publics du centre-ville : mairie, écoles, médiathèque, salle de spectacle, places Henri Bos et François Mitterrand dont les enjeux concernent principalement l'amélioration des usages des espaces publics avec l'arrivée du BHNS et l'organisation des différents services.

Bordeaux Métropole a d'ailleurs engagé une étude de requalification des espaces publics depuis le premier trimestre 2017 sur laquelle elle a missionné le bureau d'études SCE. L'objectif est d'améliorer les espaces publics et de les rendre plus attractifs en lien avec l'arrivée du BHNS et le projet urbain.

Photographies du secteur Centre – La Fab

1.3.3 Le secteur sud

Il s'agit du périmètre de la future opération d'aménagement. Il est aujourd'hui constitué d'un tissu urbain lâche avec principalement des maisons individuelles sur de grandes parcelles, dont certaines ont déjà muté le long de l'avenue Pasteur et de la rue de Los Héros.

Photographies du secteur Sud – La Fab

Ce secteur, dans le cadre de l'étude urbaine et paysagère menée à une échelle plus large correspondant au périmètre d'étude, a fait l'objet de différents scénarios de novembre 2014 à juin 2016, permettant aujourd'hui de proposer un scénario d'évolution partagé avec la population et conforme aux politiques de la Mairie du Haillan et de Bordeaux Métropole.

Au regard de ce travail préalable, il est proposé de développer une opération d'aménagement en lien avec la nouvelle ligne de transport en commun (BHNS), les équipements du centre-ville, le collège et les espaces sportifs de Bel Air.

2. Description de l'état du site et de son environnement

2.1 Caractéristiques du site de projet

Le site de la future opération d'aménagement est un secteur stratégique sur la commune du Haillan par :

- <u>son positionnement :</u> au centre-ville, à proximité de tous les équipements (écoles, mairie, collège, espaces sportifs de Bel Air…) et commerces ;

- <u>sa mutabilité :</u> les terrains au Sud du périmètre de projet ont connu ces dernières années de nombreuses constructions mais il reste des tènements fonciers évolutifs importants ;

- sa proximité avec les transports, dont l'arrivée du BHNS qui desservira directement le site avec un arrêt sur la place François Mitterrand.

Le site est caractérisé par des maisons individuelles sur de grandes parcelles. Quelques parcelles sont occupées par des maisons et granges emblématiques d'une architecture vernaculaire. Les grands jardins offrent une qualité paysagère forte, en lien direct avec les espaces de nature à proximité : parc Bel Air de l'autre côté de la rue de Los Héros, mais aussi avec le parc du ruisseau, traversant du Nord au Sud la commune.

Qualité paysagère et identitaire du centre-ville – La Fab

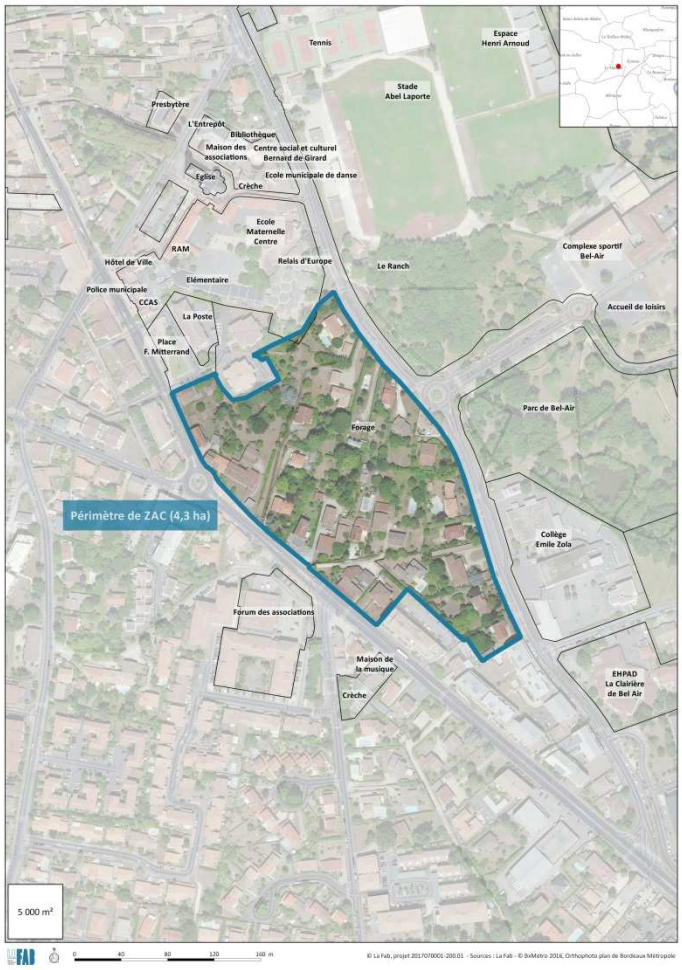
Le site est aussi marqué par une fermeture sur lui-même, car il n'offre pas de porosité physique.

Le captage d'Adduction d'Eau Potable de Ruet, propriété de Bordeaux Métropole, se situe au cœur du secteur avec un périmètre de protection immédiat restreint et un périmètre de protection rapproché. Des mesures de protection spécifiques seront ainsi intégrées à la future ZAC.

Allée privée et captage de Ruet – La Fab

2.2 Le secteur de projet au sein de son environnement

Le secteur de projet est entouré de nombreux services et équipements ainsi que de commerces et s'inscrit dans un territoire où d'autres projets, études et réflexions d'aménagements sont en cours ou en réalisation, dans des échelles variables.



Services et équipements (délimités en noir sur le plan ci-contre) :

- Collège Emile Zola, rue de Los Héros ;
- Espaces sportifs (terrains de football, tennis, …), Le Ranch, Espace Bel Air rue de Los Héros ;
- Espaces de nature : parc Bel Air, parc du Ruisseau ;
- Ecoles maternelle et élémentaire du centre ;
- Salles publiques du Relais de l'Europe ;
- Médiathèque, centre Bernard de Girard ;
- Mairie ;
- Marché sur la place François Mitterrand ;
- Salle du Forum des associations, avenue Pasteur ;
- Ecole de musique et crèche, rue de Tanays ;
- Salle de spectacle de l'Entrepôt.

De nombreux commerces de proximité disposant d'un fort dynamisme situés principalement le long de l'avenue Pasteur sont à proximité immédiate.

Projets, études et réflexions d'aménagements en cours ou en réalisation dans le secteur :

- **Ligne BHNS :** première ligne de Bus à Haut Niveau de Service de la métropole, cette ligne allant de la Gare de Bordeaux Saint-Jean à Saint-Aubin-du-Médoc desservira le Haillan par l'avenue Pasteur. L'enquête publique s'est terminée début mai 2017, et l'objectif de mise en service est de fin 2019. Les arrêts desservant le projet seront situés sur la place François Mitterrand et au croisement de l'avenue Pasteur et de la rue de Los Héros au Sud du projet ;
- **Le réaménagement des espaces publics du centre-ville** (place F. Mitterrand, place H. Bos, chemin des écoliers…) : dans le cadre de l'arrivée du BHNS et en lien avec l'opération d'aménagement, des études préfigurant une recomposition des espaces publics a été initiée par Bordeaux Métropole ;
- En 2004, un **Programme d'Aménagement d'Ensemble (PAE) d'environ 32 hectares** qui comprend trois secteurs de développement urbain a été approuvé en conseil communautaire. Il prévoyait initialement la réalisation de 53 100 m² SHON de logements et de 2 350 m² SHON

de commerces et services ainsi que la création d'un parc de 6 hectares autour du ruisseau. Le programme de construction est modifié par délibération du 13 juillet 2012 afin d'augmenter la SHON initiale de 13 000 m² soit 68 450 m².

- Sur le sud de la commune du Haillan, Bordeaux Métropole porte une **Opération d'Intérêt Métropolitain (OIM) nommée « Bordeaux Aéroparc »**. Cette opération a pour objectif le développement économique autour de la zone aéroportuaire de la métropole.

3. Programme prévisionnel des constructions

Le programme prévisionnel de construction est établi à un total d'environ 33 000 m² de SdP (Surface de Plancher), soit environ 500 logements dont environ 1 000 m² de commerces, bureaux et activités.

La programmation de logements se répartira ainsi et vise à la diversification et l'accessibilité économique de l'offre de logements développée :

- 35% de logements sociaux afin de répondre aux besoins identifiés par le PLU 3.1. (OAP Habitat)
- 30% de logements en accession abordable et sociale ;
- 35% de logements en accession libre.

Cette programmation correspond aux besoins identifiés en termes de logements comme expliqué au paragraphe 4.2.1 suivant.

4. Description du projet et les raisons pour lesquelles il a été retenu

4.1 Les principales composantes du projet urbain

Le travail mené par l'équipe en charge des études pré-opérationnelles a conduit, avec l'apport des éléments issus de la concertation, à un choix de projet respectant certains principes « urbains » du Haillan : préservation de maisons et granges marquant l'identité locale, développement du principe de venelles déjà présent sur la commune, mais aussi avec la conservation de la trame du parcellaire existant.

Les grandes orientations urbaines et paysagères issues de ce travail et de ces échanges se présentent comme suit :

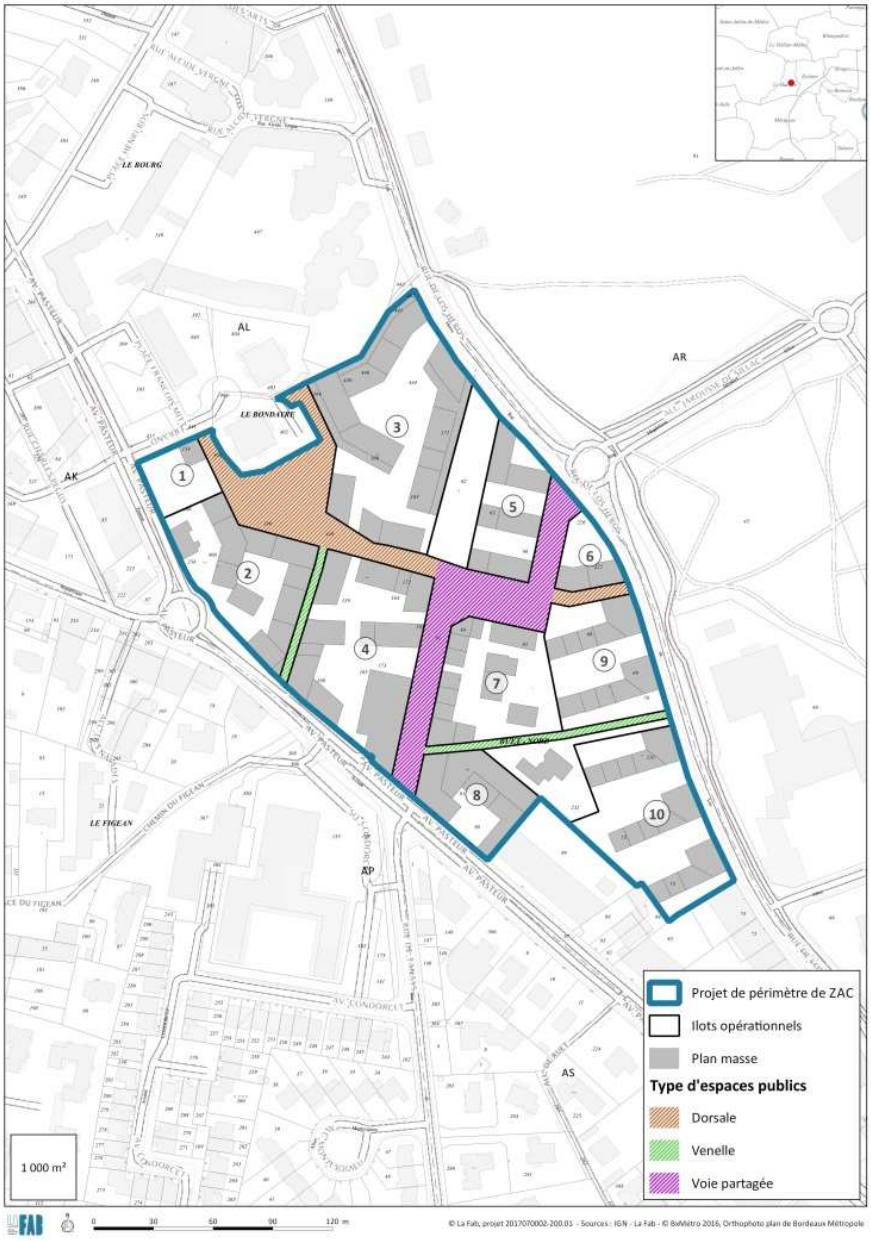
- offrir des logements diversifiés, de qualité et accessibles économiquement ;
- tenir compte du parcellaire existant et des éléments patrimoniaux, afin de faciliter l'intervention des opérateurs publics et privés et de donner une lecture de l'histoire du lieu ;
- développer les commerces et activités en accroche avec les espaces publics, au débouché de la voie nouvelle et au niveau de la place F. Mitterrand ;

- créer des espaces publics reliant les différents secteurs et ouvrant le site : la voie nouvelle, la dorsale et les venelles supports de mobilités actives ;
- intégrer les enjeux environnementaux locaux qui ont été identifiés, principalement les prescriptions des forages du Ruet et de Thil Camargue, mais également de manière plus précise : préserver un boisement en s'appuyant dessus pour réaliser un espace public « le Petit Bois », valoriser le patrimoine paysager, conforter les corridors écologiques.

<u>Il est à noter que le projet nécessite une modification du règlement du PLU.</u>

4.1.1 Les espaces publics

4.1.1.1 La dorsale piétonne et cyclable et les venelles



Une dorsale parcourt le site d'Est en Ouest. Elle permet d'ouvrir le secteur et de le rattacher aux équipements publics de la ville, aux commerces et à la station de BHNS. Elle garantit aussi une qualité d'habiter. Elle est pensée de manière séquencée et ponctuée «d'évènements» : jardins, placettes….. Elle connait une première dilatation majeure aux abords de la place François Mitterrand, en venant s'installer au cœur d'un boisement existant. Elle se poursuit ensuite dans le site et vient croiser la voie nouvelle. Enfin, elle s'intègre entre des ilots et vient s'ouvrir sur le collège.

Le réseau de venelles Est-Ouest déjà présent sur le secteur centre-ville est développé ici sur les traces d'anciennes servitudes reliées entre elles. Deux traversées principales s'aménagent le long de futurs ilots et permettent de relier durablement l'avenue Pasteur et la rue de Los Héros.

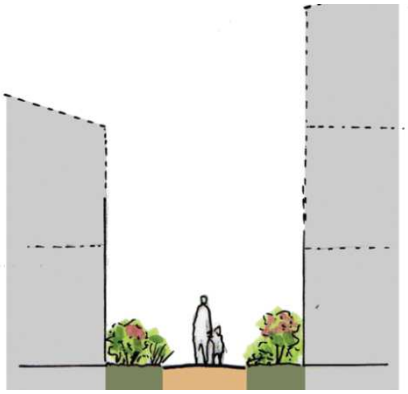


Illustration de venelle – Ook *Représentation en coupe d'une venelle - Alto Step*

4.1.1.2 La voie partagée et la placette

Le rôle premier de cette voie « traversante » est de desservir les ilots qui vont être urbanisés sur ses flancs nord et sud. Son tracé est contraint, agrémenté à mi- longueur au croisement de la dorsale par une placette. Partagée, pacifiée, cette voie sera support d'une circulation automobile modérée et prioritairement axée sur l'accueil des vélos et des piétons. Le végétal y occupera également une place prépondérante, avec la volonté affichée de faire pénétrer les espaces boisés de Bel Air au cœur de ce secteur.

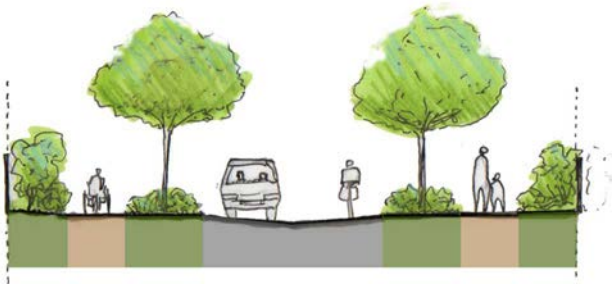


Illustration d'un aménagement de voie – J.Boucheton Architectes *Représentation en coupe de la voie - Alto Step*

4.1.2 Les ilots

Le projet propose environ 500 logements. Il cherche un équilibre entre une évolution nécessaire pour répondre aux besoins en logements et une intégration réussie dans la ville.

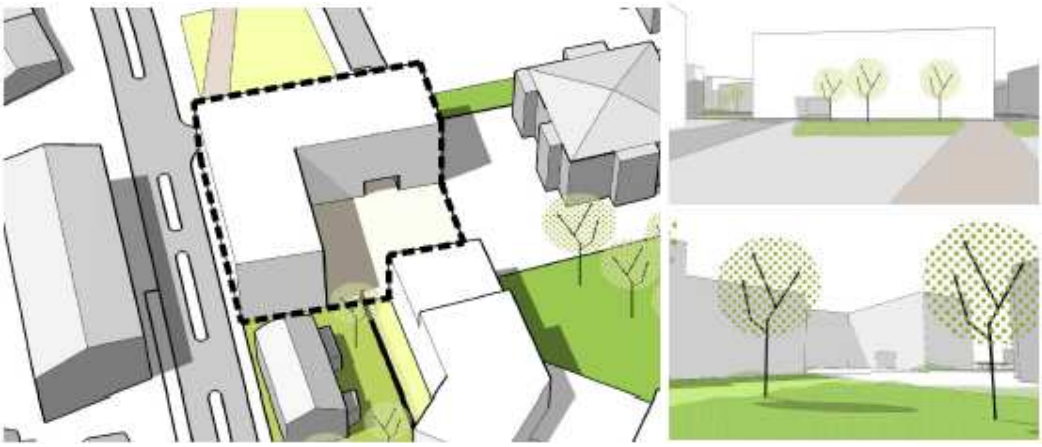
La trame des logements proposés permet d'offrir à tous des logements traversants ou à double orientation, agrémentés d'espaces extérieurs. Un épannelage est attendu sur le site avec des hauteurs allant de R+1 à R+5.

Différentes formes urbaines ont été proposées qui d'une part qui s'inscrivent au mieux dans leur contexte avec des fondamentaux en terme de structuration urbaine et qui d'autre part développent des qualités propres. Quatre familles d'ilots ont été identifiées à ce jour.

- *<u>Les Ilots d'angle – Les « Rotules »</u>*

Il s'agit d'ilots occupant des angles importants du territoire et se posant ainsi en rotule sur des espaces majeurs de la composition urbaine d'ensemble. Ils ont la particularité d'offrir des linéaires de façade importants sur les espaces publics, qu'il s'agisse de l'avenue Pasteur, de la rue de Los Héros, de la place

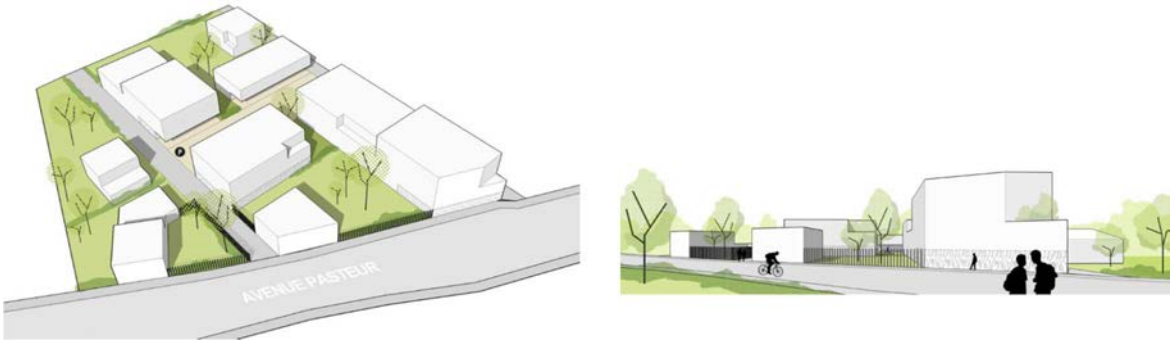
François Mitterrand ou encore, de la voie nouvelle. Ils offrent la possibilité d'installer en rez-de-chaussée des commerces, services ou activités.



Volumétrie d'ilot et vues depuis l'espace public – Jacques Boucheton Architectes

- *<u>Les Ilots profonds – Les « Courées »</u>*

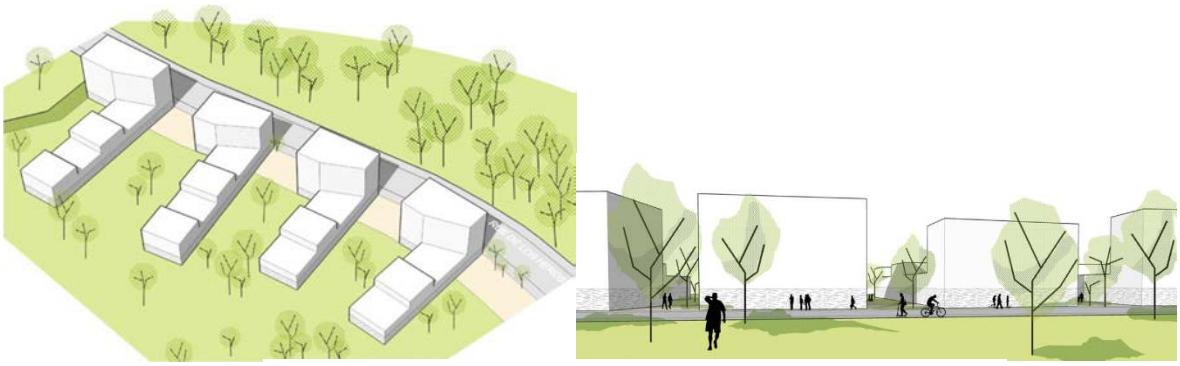
Deux grands ilots centraux occupent une partie du cœur de la future ZAC, entre l'avenue Pasteur et la rue de Los Héros. Ces ilots ont pour spécificité de se développer sur une grande profondeur, avec une géométrie inscrite dans les tracés parcellaires d'origine.



Volumétrie d'ilot et vue depuis l'espace public – Jacques Boucheton Architectes

- *<u>L'Ilot séquence – Les « Gradins »</u>*

Un ensemble de deux ilots séparés par une venelle vient qualifier la moitié du linéaire construit sur la rue de Los Héros. Il s'agit d'un ilot dont la particularité est de s'étirer depuis la rue tout en long dans la parcelle. Ce linéaire de bâtiments le long de Los Héros permet de développer une séquence urbaine forte. Elle est composée de plots à l'alignement dont la partie basse du volume s'étire dans la profondeur de l'ilot permettant ainsi, par un jeu sur les hauteurs, la pénétration du soleil dans les logements. Les logements le long de Los Héros bénéficieront de la vue sur les espaces boisés de Bel Air.



Volumétrie d'ilot et vue depuis l'espace public – Jacques Boucheton Architectes

- *<u>Les llots compacts – Les « Clos »</u>*

Des ilots compacts naissent d'un nouveau découpage parcellaire. Ramassés, de forme optimale dans le rapport largeur et profondeur, ces ilots forment des « clos » de principe. C'est au sein de ces ilots que l'on retrouve du patrimoine bâti conservé (granges et maisons). Ils se prêtent à des formes d'habitat intermédiaire.

Volumétrie d'ilot et vues depuis l'espace public – Jacques Boucheton Architectes

4.2 Les raisons pour lesquelles le projet a été retenu

Le projet du Haillan Centre-Ville s'inscrit dans les orientations stratégiques de Bordeaux Métropole en termes de programmation, d'enjeux urbains, mais aussi de proximité avec les transports de demain. Au-delà même de ces objectifs, le projet proposé développe des qualités nouvelles d'habiter Le Haillan.

4.2.1 L'inscription du projet dans les objectifs métropolitains

Au travers de sa situation, de sa démarche de projet et de ses objectifs, le projet urbain du Haillan Centre-Ville s'inscrit parfaitement dans les **objectifs métropolitains suivants :**

- La volonté de lutter contre l'étalement urbain en redonnant une véritable qualité de vie en centre-ville, en matière d'habitat, de commerces et services, de transports et d'espaces verts ;

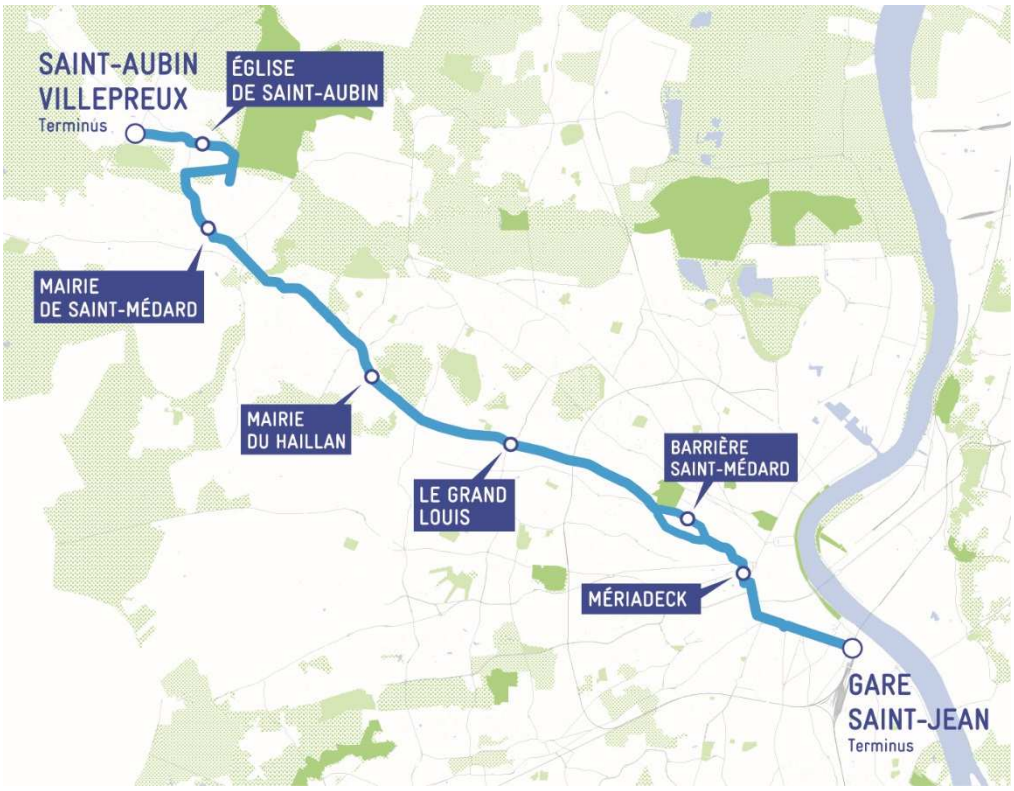
- La coordination entre développement urbain et transports collectifs dans un esprit de développement durable des mobilités ;
- La nécessité de pérenniser le commerce de centre-ville face au développement commercial en périphérie et de compléter son rayonnement dans ses fonctions.

Le **Programme d'Actions et d'Orientations Habitat** donne notamment comme objectif sur la commune du Haillan de :

- Développer le parc locatif social pour atteindre et maintenir 25% du parc total ;
- Favoriser l'accession abordable pour regagner de l'attractivité auprès des jeunes ménages exclus financièrement du marché local ;
- Introduire de la diversité (formes, statuts) dans les opérations, de manière à créer de la diversité de population (âges, compositions familiales, statuts professionnels,...).

Le projet, avec sa programmation de 35% de logements locatifs sociaux, et 30% de logements en accessions aidées (sociale et abordable) vient ainsi répondre à ces objectifs.

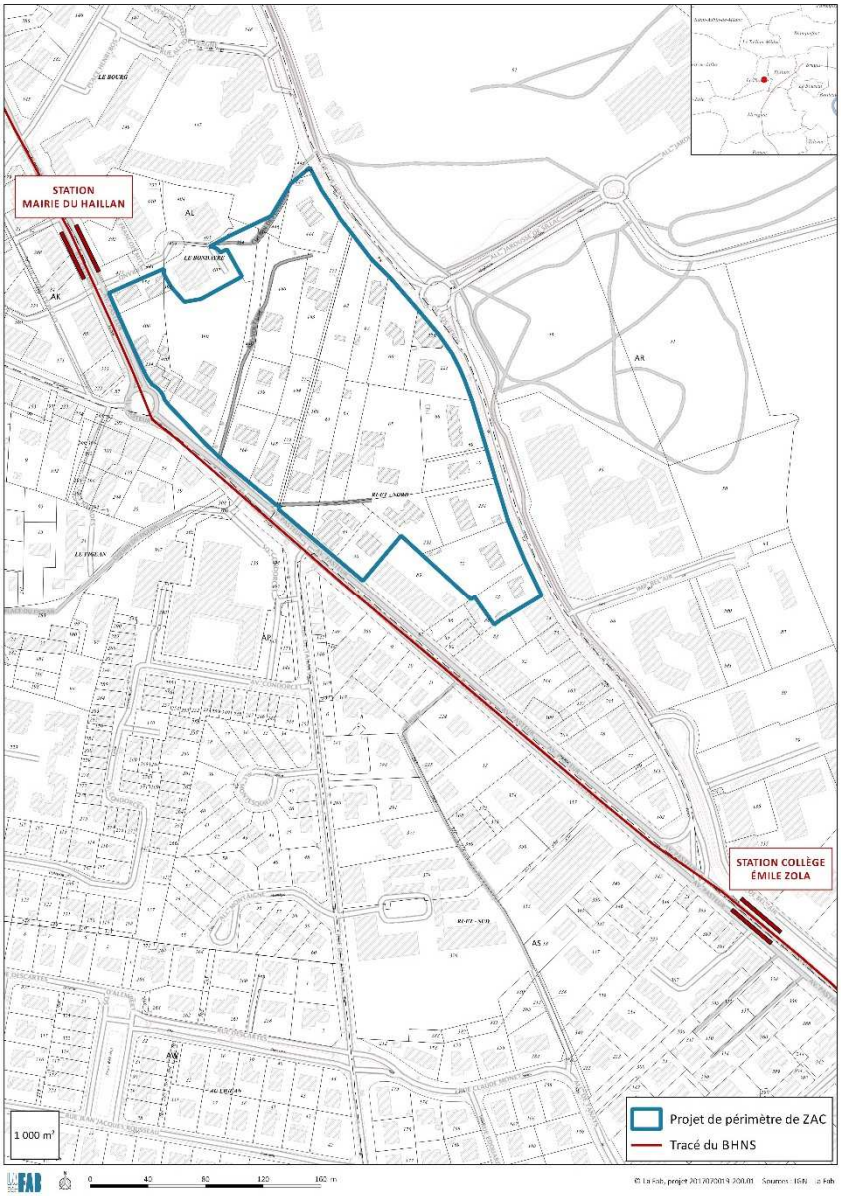
Enfin, le site de projet est connexe à la future ligne de BHNS Bordeaux – Saint Aubin du Médoc.



Tracé du BHNS et principaux arrêts – Bordeaux Métropole

Le BHNS passera par l'avenue Pasteur au Haillan, et desservira la commune par trois arrêts : Collège Emile Zola, Mairie du Haillan et Rue du Médoc.

Les deux premiers arrêts seront à proximité du projet d'aménagement. La station « Mairie du Haillan » sera positionnée sur la place François Mitterrand, en lien avec les équipements et services du centre-ville et en contact direct avec l'opération au Nord de celle-ci.



4.2.2 Le mode opératoire retenu

L'ensemble des études menées a permis de mettre en évidence l'intérêt de créer une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) dans l'optique de garantir la mise en œuvre du projet urbain dans les conditions de qualité urbaine, paysagère et environnementale souhaitées par la Métropole et la ville. En effet la procédure de ZAC permettra de garantir à ce projet complexe les conditions d'adaptabilité, de réalisation, de bonne gestion et de maitrise publique pendant toute la durée de l'opération (environ 10 ans).

En conclusion, Le Haillan est une commune dynamique démographiquement qui a connu une croissance importante ces dernières années. Le secteur centre-ville est soumis à des pressions immobilières et l'arrivée du BHNS joue comme un accélérateur.

Le projet du centre-ville s'inscrit dans les orientations métropolitaines, répond aux OAP Habitat du PLU 3.1, et vient s'adosser au projet de BHNS. Il apporte une réponse aux besoins de la population en logement, tout en prenant en compte les objectifs de développement de la commune. La création d'une opération d'aménagement publique avec une procédure de ZAC marque ainsi la volonté d'encadrer le processus et permet :

- d'assurer le respect des objectifs en termes de qualité et de programmation ;
- d'anticiper la création des équipements et services nécessaires ;
- de participer à la dynamique commerciale et à l'animation du centre-ville.

C'est sur la base de ces fondamentaux et dans la poursuite du processus de concertation initiée en 2015 que le projet urbain, les espaces publics et les projets architecturaux vont pouvoir se développer.