

COMMUNE DE BEGLES - ZAC QUARTIER DE LA MAIRIE

Localisation dans la commune





Département de la Gironde
Communauté Urbaine de Bordeaux
Ville de Bègles

AQUITANIS

ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ MULTISITE
(ZAC)

"QUARTIER DE LA MAIRIE"

Le Service des cartes de la Ville de Bègles a été créé le 1er janvier 2003. Le Service des cartes de la Ville de Bègles a été créé le 1er janvier 2003. Le Service des cartes de la Ville de Bègles a été créé le 1er janvier 2003.

20 FEV. 2003

PLAN DE DELIMITATION DES PERIMETRES
ET DES ILOTS CESSIBLES

Echelle: 1/1000 - OCTOBRE 2002

EQUIPE A.D. ARCHITECTE URBANISTE - 27 RUE DES ALAMANDIERS 33 000 BORDEAUX

BÈGLES - Z.A.C. QUARTIER DE LA MAIRIE

Dossier de concertation

NOTICE EXPLICATIVE

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, de ses objectifs et de son actualisation, de délibérer sur les modalités d'une concertation, associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et toute autre personne concernée. Cette concertation est réalisée en étroite association avec la ville de Bègles, conformément à la délibération communale du 16 décembre 2010.

Son ouverture, traitant du projet de modification de la ZAC Quartier de la Mairie de Bègles, a été approuvée par délibération communautaire n°..... en date du 11 février 2011. La présente notice explicative relative à cette concertation a donc pour objet de présenter les objectifs poursuivis dans le cadre de la modification du programme de l'opération.

Historique

Depuis plusieurs années, le territoire béglais connaît une forte mutation. La réalisation de l'Opération de Renouvellement Urbain du quartier Terres Neuves au Nord, l'aménagement du secteur des Terres sud ou l'arrivée du tramway, sont autant d'exemples du dynamisme de la commune et de l'attractivité qu'elle représente au sein du tissu communautaire de l'agglomération.

Dénouée de centre ville unique, la commune de Bègles se caractérise par sa multitude de pôles urbains qui sont de véritables lieux de vie de quartier et de convivialité pour les habitants (place des Martyrs de la résistance, place du Prêche, place E. Dollet...). Héritage de son passé, le territoire communal est marqué par la présence d'importantes entités foncières vierges qui accueillaient autrefois les sécheries de morues.

Dans ce contexte, la municipalité et la Communauté Urbaine de Bordeaux ont décidé de mettre en œuvre un projet de ZAC sur le quartier de la Mairie, avec pour objectifs de valoriser, diversifier et intensifier ce secteur en périphérie des centralités existantes, et de l'intégrer au tissu urbain existant. Ceci en vue de renouveler l'attractivité résidentielle et de soutenir les activités de services et commerces existantes au sein du quartier de la Mairie, par le « recyclage » de parcelles en friche.

Les études urbaines préalables ayant démontré le nécessaire besoin de redynamisation de ce secteur, la CUB approuvait le dossier de création-réalisation de la ZAC multi-sites lors d'une délibération en date du 17 janvier 2003 et décidait de confier l'aménagement

de cette opération à Aquitanis, Office public de l'habitat de la CUB au moyen d'une Convention Publique d'Aménagement.

Compte tenu de la localisation de la ZAC, la Ville a souhaité développer un projet urbain ambitieux et innovant disposant d'une identité propre et distincte des opérations en cours sur la commune, tout en veillant à poursuivre le travail de maillage des différents secteurs communaux en cours de recomposition à l'heure actuelle (trame verte et mobilité douce notamment, desserte et mise en lien des équipements et services urbains,etc.).

Multi-sites, cette opération s'est fondée sur trois secteurs : le secteur Calixte Camelle, le secteur Chevalier de la Barre et celui des Sècheries situé à l'Est de la Mairie, dont l'urbanisation n'en est qu'à ses prémices.

En 2009¹, le programme de construction actualisé était essentiellement consacré à l'habitat : 475 logements pour 40 761 m² SHON, soit 83% du programme global de construction, dont 7% de PLUS, 7% de PLUSRO, 6% de PLS, 14% d'accession aidée et 66% d'accession libre par rapport à la SHON logement. Le reste du programme de construction était dédié aux activités tertiaires, soit 8 130 m² SHON, répartis de la manière suivante : 5 767 m² SHON de bureaux et 2 363 m² SHON de commerces et services.

En 2010, à la demande de la Ville de Bègles, Aquitanis a missionné le bureau d'études Simethis afin qu'il mène une étude biodiversité sur le secteur des Sècheries. Cette étude a permis de réaliser un diagnostic de la faune et de la flore sur le secteur, lequel n'a pas révélé la présence d'espèces protégées. Néanmoins, elle a proposé d'inscrire le secteur dans la trame verte et bleue de l'agglomération au travers notamment de la plantation d'arbres et de haies, ainsi que de la création d'îlots de biodiversité favorisant l'avifaune. Cette étude a de plus été l'occasion de réinterroger le projet urbain du secteur des Sècheries initié au début des années 2000, sa cohérence et sa pertinence au regard des politiques actuelles et de l'évolution des secteurs et quartiers situés à proximité.

Fondée sur la préservation et le développement de la biodiversité du site entre autres, la démarche proposée vise à s'appuyer sur les corridors et stations vertes existantes pour redéployer la programmation des constructions et équipements publics.

Respectant les conclusions de l'étude biodiversité, la Ville de Bègles a entériné le principe d'une démarche de re-programmation du secteur Sècheries. Cette décision a été par la suite confortée par délibération communale n°2010-15 en date du 16 décembre 2010. Au regard de la volonté communautaire concernant la construction de logements, la réactualisation de l'opération a pour but d'accroître la densité des îlots tout en préservant voire développant la biodiversité du site.

Objectifs et enjeux de la modification de ZAC

Le parti d'aménagement retenu pour l'opération s'efforce de respecter l'identité des différents quartiers formant le tissu urbain de Bègles, et s'appuie sur le concept de « ville jardin ».

Les études préalables ont permis de délimiter trois secteurs opérationnels situés autour de la mairie de Bègles, lesquels s'étendent sur une surface globale de 12,5 ha.

Il s'agit des:

- secteur Calixte Camelle (1,5 ha)
- secteur Sècheries (9 ha)
- secteur Chevalier de la Barre (2 ha)

¹ Délibération n°2010 / 0577 en date du 24 sept. 2010 - BEGLES - ZAC Quartier de la Mairie - CRAC 2009 -

Dans le cadre de l'étude biodiversité citée ci avant, seul le secteur Sècheries, dont l'urbanisation n'était qu'à ses prémices, a été analysé et étudié. En conséquence, les conclusions de l'étude réinterrogeant le projet et proposant une réactualisation du programme ne ciblent que ce secteur.

Les objectifs réactualisés du secteur Sècheries

Le quartier des Sècheries s'inscrit dans la continuité du parc de la mairie. Il en représente la partie habitée.

Sur ce secteur, la Ville de Bègles et la Communauté urbaine de Bordeaux souhaitent s'inscrire dans une vraie démarche urbaine durable intégrant tant des performances environnementales fortes, que des objectifs ambitieux en terme d'usages et de pratiques urbaines, de diversité.

Il s'agit de construire un quartier exemplaire et innovant respectueux de l'identité béglaise et s'intégrant dans le tissu urbain, social et culturel de la Ville.

Imaginé sur le principe du jardin habité, cet espace, qui sera densément boisé, devra assurer la continuité entre plusieurs entités majeures du quartier dans lequel il vient s'insérer : le parc de la mairie à l'Ouest, le château de Franck à l'Est, le plan d'eau et la plaine de jeux (Bègles plage).

Le lancement de la procédure de modification de la ZAC

Aussi, le lancement de la modification du dossier de création-réalisation de la ZAC est motivé par :

- la volonté de proposer une nouvelle programmation de construction des îlots en cœur du secteur des Sècheries (situés entre Allée de Francs et prolongement de la rue Calixte Camelle).
- la nécessité de mise en cohérence du programme des équipements publics et/ou privés à la nouvelle programmation des constructions :
 - les besoins en équipements scolaires seront à ré-étudier selon l'évolution du programme de construction,
 - la nécessité de redéfinir l'emprise, la gestion future des espaces verts, ainsi que des voies piétonnes et cyclistes qui viendront irriguer le secteur.

Une nouvelle étude d'impact sera mise en œuvre en 2011, étude qui alimentera la modification du dossier de création-réalisation. Les capacités de constructibilité offertes par le PLU seront également ré-étudiées à l'occasion de cette modification du dossier de création-réalisation.

Enfin, une nécessaire remise à jour des bilans financiers de l'opération sera réalisée en fonction du programme de constructions et d'équipements publics réactualisé.

Périmètre de réflexion

Le territoire considéré est défini selon le plan ci-annexé, correspondant au plan initial du secteur des Sècheries issu du dossier de création- réalisation initial du 17 janvier 2003.

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°2011/..... en date du 11 février 2011) sur les modalités d'une concertation associant, pendant toute la durée du projet, les habitants, les associations locales et toute autre personne concernée.

Cette concertation s'effectuera en étroite association avec la ville de Bègles, conformément à la délibération communale du 16 décembre 2010.

Un registre et un dossier, en deux exemplaires, seront respectivement déposés :

- l'un à la mairie de Bègles,
- l'autre au siège de la Communauté Urbaine de Bordeaux.

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 sera également disponible en ligne sur le site Internet de la CUB afin que les usagers puissent faire part de leurs remarques.

Dans le courant de la concertation, le dossier pourra être enrichi des études et analyses produites dans le cadre de la réactualisation du programme de l'opération, tout autant que des avis et remarques émanant des personnes concertées.

De plus, deux réunions publiques a minima seront organisées au fur et à mesure de l'avancement du projet.

Enfin, un bilan de cette concertation sera approuvé par le Conseil de Communauté.