

Convention de Renouvellement Urbain

EYSINES

PROJET URBAIN DU QUARTIER PRIORITAIRE DU GRAND CAILLOU

ENTRE :

La Communauté Urbaine de Bordeaux, Etablissement public de coopération intercommunale, dont le siège est situé Esplanade Charles de Gaulle - 33076 -BORDEAUX Cedex (ci-après désigné « **La CUB** »), représenté par son Président en exercice, Monsieur Vincent FELTESSE, et agissant en vertu de la délibération n° 2011/.....du,

ET :

La Commune d'Eysines, dont le siège est Place de l'Hôtel de Ville 33320 EYSINES (ci-après désigné « **La commune** »), représenté par son Maire en exercice, Madame Christine BOST;

IL EST ARRETE ET CONVENU CE QUI SUIT :

Situé au Nord-Est de la commune d'Eysines dans le quartier du Vigean, le Grand Caillou est inscrit au Contrat Urbain de Cohésion Sociale 2007-2009 d'Eysines signé avec l'Etat et la Communauté Urbaine de Bordeaux le 4 Avril 2007.

1 .Situation du quartier et contexte

Le quartier du Vigean constitue une des polarités d'Eysines avec une offre diversifiée et qualitative de services et équipements (groupes scolaires, crèche, maison de quartier, salle de spectacle, MDSI..) et de commerces de proximité. Il bénéficie d'une bonne desserte en transports en commun qui sera optimisée avec l'arrivée du tramway et la future station place du Rouaillou. Ce nouvel équipement va modifier l'insertion du quartier dans la ville et dans l'agglomération et introduire de nouveaux usages.

De son côté , construit à la lisière de l'espace bâti communal, à proximité de l'avenue du Médoc, le Gand Caillou et les Hauts de l'Hippodrome sont enclavés dans la ville pavillonnaire venue s'agglomérer autour.

Cette disparité est d'autant plus accentuée que l'architecture et la composition urbaine du Grand Caillou s'organise autour d'une tour de 12 étages, bâtiment culminant de la commune et d'un mail central et que les résidences sont séparées par un axe urbain passant.

Le Grand Caillou souffre par ailleurs d'un statut complexe mêlant espaces publics et espaces privés, espaces à vocation privative et espaces communs, emprises communales et emprises communautaires, services publics et services privés.

La multiplicité des usages, le manque de lisibilité des espaces, la diversité des statuts ont entraîné des conflits d'usage. Les solutions d'aménagement et d'organisation urbaine ont paradoxalement renforcé « la mise à l'écart » du quartier du réseau viaire irriguant la commune.

Ainsi, ce territoire bien que convenablement doté en son sein ou à proximité d'équipements à destination du public, se trouve un peu à l'écart des lieux institutionnels de la commune et dans une situation paradoxale, à la fois au centre tout en restant relativement isolé.

En matière d'habitat le parc de logement est exclusivement de type collectif et essentiellement (97,5%) de statut locatif social.

Le quartier est constitué de 2 résidences d'habitat social gérées par Domofrance, réparties de part et d'autre de la rue des Treytins, élément de liaison entre ces deux entités.

Construit en 1976, les Hauts de l'Hippodrome totalisent 403 logements au sein de bâtiments sinueux de 5 à 12 étages. La réhabilitation réalisée en 2005-2006 est une réussite autant au sens urbain que social : requalification des espaces extérieurs, des stationnements, réorganisation des circulations, réaménagement des logements et des espaces collectifs, réfection des façades, etc.

Construit en 1969, le Grand Caillou est constitué d'une tour de 12 étages, de 9 plots de 4 étages et de 4 barres de 4 étages totalisant 388 logements dont la réhabilitation reste à faire.

La population de plus de 2 000 habitants représente 10% de la population d'Eysines.

D'un point de vue social, un certain nombre de données socio-économiques différencie ce territoire des autres quartiers de la commune et révèle une réelle précarité.

- Un taux de chômage plus élevé que la moyenne régionale et locale environ 25% contre 9% sur la commune d'Eysines.
- Un accroissement du nombre de travailleurs pauvres.
- Un nombre de familles monoparentales plus important que la moyenne avec des situations socio-économiques souvent précaires : près de 30% contre 17% sur la commune.
- Un niveau de formation faible avec une forte proportion de personnes de plus de 15 ans sans diplôme (plus de 35%).
- Une augmentation du nombre de personnes isolées.

Globalement le profil général est de type familial et le « reste à vivre » mensuel moyen hors charges est de 881 €.

Cette situation a conduit la ville à construire en partenariat avec la CUB et le bailleur social Domofrance un projet urbain « politique de la ville » qui vise d'une part à réhabiliter la Résidence Grand Caillou et d'autre part à favoriser l'intégration urbaine, redynamiser la vie du quartier et l'offre de services et d'équipements aux habitants.

ARTICLE 1 : LE PROJET ET LE PROGRAMME DES TRAVAUX

Les objectifs du projet reposent sur les éléments suivants :

1 - Améliorer le cadre de vie :

En attribuant une juste place à la voiture : il s'agira avec l'arrivée du tram de repenser la place de la voiture dans le quartier et en particulier en libérant le mail de la voiture sur la partie nord en supprimant le stationnement et reconstituant celui-ci en périphérie. Ceci afin de rendre aux usagers un espace de qualité environnementale et naturelle.

En continuant la réhabilitation de la résidence notamment d'un point de vue thermique et en améliorant les fonctionnalités.

2 - Constituer un nouveau pôle d'équipements en interface entre le secteur Médoc et le Grand Caillou :

Le projet se structure autour de la future recomposition du groupe scolaire pour lui conférer un fonctionnement plus autonome et ouvert sur le quartier, le projet se structure autour de la recomposition du groupe scolaire et d'un équipement polyvalent dédié aux activités sportives et de plein air

3 - Valoriser les déplacements doux afin d'améliorer d'une part la qualité des circulations piétonnes internes au quartier notamment pour relier les nouveaux parkings, les espaces résidentiels et les secteurs d'équipements et d'autre part les circulations vélos, particulièrement dans le lien station de tramway et commerces du Vigean.

4 - Animer le mail et définir de nouveaux lieux de rencontre et d'usage :

Un réaménagement du mail permettra de renouveler son usage et de le rendre aux habitants.

Cela soutend une nouvelle organisation et des traitements différenciés du mail et des pieds d'immeubles afin de redonner vie à ces espaces.

5 - Conforter le pôle commercial du Rouaillou en lien avec l'arrivée du tramway, les activités de la Maison des Services Publics et les activités à créer dans les locaux en pieds d'immeuble.

6 - Améliorer le contact avec l'avenue du Médoc en engageant la réflexion sur la requalification urbaine, commerciale et paysagère de cette séquence urbaine.

1. Le programme du projet urbain

1.1 La place du Rouaillou et le parvis de la Maison des Services

La place du Rouaillou constitue une des façades principales du quartier et fonctionnera à terme avec le tramway.

Elle accueille un nouvel équipement en cours d'achèvement : la Maison des Services Publics.

Ce nouvel environnement sera complété par un parvis faisant la jonction avec celui du centre commercial (à réaliser par Domofrance), la rue du Tronc du Pinson et le parking.

1.2-la rue des Treytins

Il s'agit d'un des axes publics structurant du quartier faisant le lien entre la future station du tramway, les services de l'avenue du Médoc et les commerces.

Le parti d'aménagement repose sur la création d'une piste cyclable longeant le site du grand Caillou, de stationnements automobiles latéraux et d'un traitement paysager.

1.3-la création d'un cheminement et d'une aire de stationnements publics

Situé dans la partie Est du Grand Caillou, jouxtant le parcours piéton qui relie la résidence des Hauts de l'Hippodrome au pôle commercial du Grand Caillou, ce cheminement constitue un raccourci très emprunté qu'il s'agit de conforter. Il s'accompagne d'une nouvelle offre de stationnement permettant ainsi d'initier la libération du mail du stationnement des voitures et pouvant à terme en tant que de besoins jouer le rôle de parking relais pour le tramway.

1.4-la salle multi activités à vocation sportive

Dédiée principalement à un public jeune cette salle dont la vocation est polyvalente devra permettre l'accueil de diverses activités de loisir, sportives ou culturelles.

La création de cet équipement nécessite l'acquisition foncière de deux parcelles l'une servant d'assiette à l'équipement l'autre permettant d'aménager une nouvelle voie de desserte reliée à terme à l'allée Beaucaillou.

Son aménagement « pacifié » est paysagé et accompagné de stationnements publics, de larges trottoirs et des cheminements piétons largement dimensionnés.

Un parvis créé au débouché de la voie assure le lien avec l'entrée de la salle multi activités.

1-5-l'aménagement de la première séquence du mail et reconfiguration des pieds d'immeuble

Aménagement du parcours public (entre la place du Rouaillou et l'avenue du Médoc) :

Il s'agit de conforter un parcours largement pratiqué en lui donnant une réelle qualité d'usage par un aménagement paysager, accompagné de mobilier urbain et conforté par un éclairage urbain.

Séquence d'aménagement du mail 1 - arrière de la tour.

La libération progressive de cet espace ne peut être envisagée qu'à long terme, cependant une première séquence peut être engagée dès à présent. Il s'agit d'aménager le stationnement existant afin de garantir un passage le long de l'immeuble Est et de limiter l'impact visuel des voitures par un aménagement paysager.

Séquence d'aménagement du mail 2 - square Domofrance.

Le square central propriété de Domofrance est conservé et réaménagé en tenant compte des circulations douces qui traversent le quartier et empruntent les passages sous porche.

Il implique par ailleurs la modification d'installation des poubelles vers des containers enterrés afin d'améliorer la qualité des espaces et offrir un service complémentaire aux résidents.

Séquence d'aménagement du mail 3 - parvis de l'école.

Pour des raisons de fonctionnalité ce stationnement doit être conservé dans l'immédiat toutefois il convient de lui donner plus de lisibilité et offrir ainsi un aménagement d'ensemble du mail de qualité tout en tenant compte de la desserte des bus scolaires.

Reconfiguration des pieds d'immeubles :

La reconfiguration des pieds d'immeubles revient à Domofrance qui en est propriétaire et gestionnaire. Cette transformation d'usage est un enjeu majeur du projet urbain afin de redonner au mail une dimension d'urbanité.

Ainsi les locaux seront utilisés de la façon suivante :

Une partie sera dédiée à la maison des associations, une partie pourra être réservée à des micro entreprises et les extrémités nord à un programme de logement adaptés ou spécifiques.

L'ensemble de ces nouveaux usages entraîne un interface spécifique et/ou traitement avec le mail

1.6-le diagnostic FISAC

L'aménagement des abords de l'avenue du Médoc constitue un enjeu pour l'ouverture du quartier. L'ensemble des services, activités, commerces situés autour de cet axe majeur constitue une ressource importante pour le secteur.

Une réflexion d'ensemble est toutefois nécessaire sur un éventuel renouvellement de l'avenue afin de définir les conditions de développement et de valorisation des lieux afin de désenclaver le quartier.

Ce périmètre intègre un périmètre plus restreint et plus opérationnel centré autour des deux centres commerciaux.

Une étude d'opportunité de renouvellement urbain, tertiaire et commercial permettra de définir des séquences précises de réaménagement des abords de l'avenue du Médoc.

1.7-la régularisation domaniale

L'aménagement et le réaménagement des espaces fera l'objet à l'issue des travaux de Régularisation domaniale afin de garantir leur bon usage, gestion et suppression des sources de conflit d'usage.

ARTICLE 2 : LES CONDITIONS DE PARTICIPATION DES PARTENAIRES

Concernant la maîtrise d'ouvrage opérationnelle

2 - La Communauté Urbaine de Bordeaux assurera la maîtrise d'ouvrage de l'aménagement des espaces publics suivants, selon ses compétences :

- Rue des Treytins
- Place du Rouaillou
- Aire de stationnement publique, secteur Est
- Création d'une voie nouvelle et stationnement associés à la salle multi activités
- Aménagement de la séquence sud du Mail
- Acquisition foncière

3 – La commune d'Eysines assurera la maîtrise d'ouvrage de l'aménagement des espaces publics suivants, selon ses compétences :

- Rue des Treytins
- Place du Rouaillou

3.1 Elle assurera par ailleurs la maîtrise d'ouvrage des projets suivants :

- La maison des services
- Le diagnostic FISAC.

Concernant le financement de l'opération, l'engagement financier de la Cub porte sur les travaux dont elle a la maîtrise d'ouvrage et qui sont prévus sur cette durée soit de 2011 à 2014.

3.2 Le coût global des équipements publics (aménagement d'espaces publics et équipements) est estimé à 10 802 551 € TTC dont :

- 2 432 968 € pour la ville d'Eysines
- 7 043 402 € pour la CUB

L'engagement communautaire est réparti comme suit :

- 5 282 552 € au titre des crédits politique de la ville (75% du coût d'aménagement)
- 1 760 850 € au titre des crédits du fond de proximité (25% du coût d'aménagement).

Fait à Bordeaux en cinq exemplaires, le

La Maire d'Eysines

Le Président de la Communauté Urbaine
de Bordeaux,

Christine BOST

Vincent FELTESSE