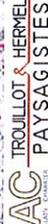


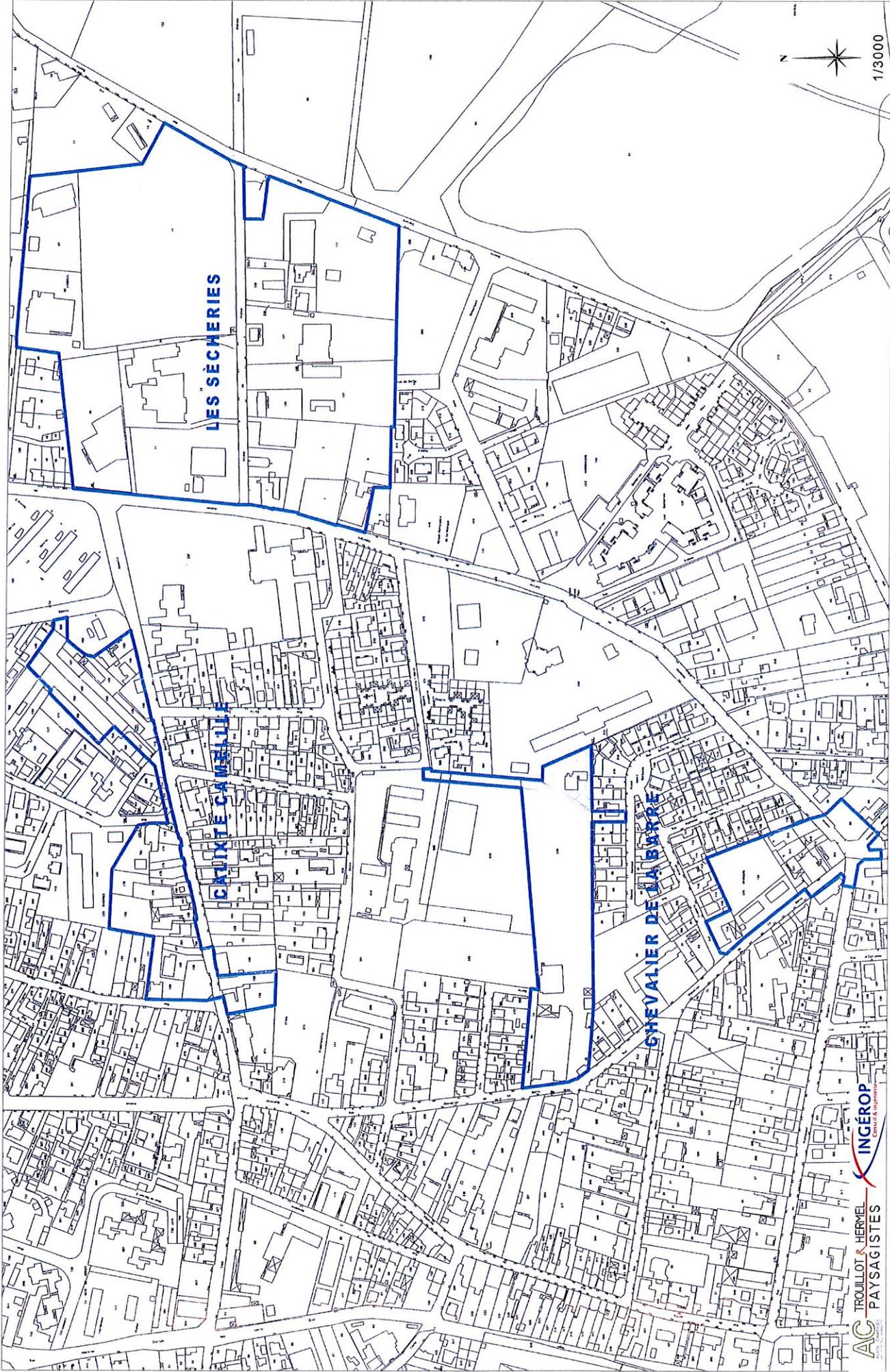
Bordeaux, janvier 2013



Commune de Bègles

**ZAC QUARTIER DE LA MAIRIE**  
 Dossier de création – Modificatif  
 Plan de situation





Commune de Bègles

## ZAC QUARTIER DE LA MAIRIE

Dossier de création – Modificatif  
Plan de délimitation de la zone

Bordeaux, janvier 2013

AC TROUILLOT & HERMEL  
PAYSAGISTES

INGEROP  
CONSEIL D'AMÉNAGEMENT



COMMUNAUTE URBAINE DE BORDEAUX

COMMUNE DE BEGLES

AQUITANIS

**ZAC**

**« QUARTIER DE LA MAIRIE »**

RAPPORT DE PRÉSENTATION

# ZAC QUARTIER DE LA MAIRIE RAPPORT DE PRESENTATION

Juin 2013

## 1 PREAMBULE

### 1.1 Rappel du contexte général de l'opération

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 de Terres Sud, l'opération d'intérêt national Euratlantique, ou la densification des axes de transport, sont autant de projets représentatifs du dynamisme et de l'attractivité de Bègles au sein de l'agglomération bordelaise.

Dénuée de centre ville unique, la commune de Bègles se caractérise par sa multitude de centres urbains, véritables lieux de vie et de convivialité pour les habitants (place des Martyrs de la résistance, place du XIV Juillet, place du Prêche, place E. Dollet...). Héritage de son passé, le territoire communal est marqué par la présence d'importantes entités foncières vierges qui accueillait autrefois des sécheries de morues, notamment à proximité immédiate de l'actuelle Mairie.

Dans ce contexte, la Ville de Bègles et la Communauté Urbaine de Bordeaux ont décidé de mettre en œuvre un projet de ZAC sur le quartier de la Mairie (plan de situation et périmètre dans les pièces 1 et 2 du présent dossier), avec pour objectifs de valoriser, diversifier et intensifier ce secteur en périphérie des centralités existantes, et de l'intégrer au tissu urbain environnant. Ceci en vue de renouveler l'attractivité résidentielle et de soutenir les activités de services et commerces en place au sein du quartier de la Mairie, par la requalification de parcelles en friche.

A cette fin, la Communauté Urbaine de Bordeaux, par la délibération n°2003/0045 du 17 janvier 2003, approuvait le dossier de création-réalisation de la ZAC multi-sites, et décidait de confier l'aménagement de cette opération à Aquitanis, Office public de l'habitat de la CUB, par Convention Publique d'Aménagement.

Le projet se décline sur trois secteurs opérationnels : Calixte Camelle (1,5 ha), Chevalier de la Barre (2 ha), et les Sècheries (9 ha).

Les objectifs du projet urbain de la ZAC s'énoncent ainsi :

- le développement de la mixité sociale en proposant un programme diversifié de logements,
- la réalisation d'une opération s'appuyant sur le concept de « ville-jardin »,
- le confortement des équipements publics existants,
- l'amélioration de la lisibilité de ce secteur et la mise en cohérence des espaces publics du quartier,
- la préservation de l'identité de la commune, en veillant à la mise en valeur des paysages, à la maîtrise architecturale des nouvelles constructions.

Désormais, l'opération est achevée sur le secteur Calixte Camelle : 131 logements avec locaux commerciaux en rez-de-chaussée ont été réalisés.

Sur le secteur Chevalier de la Barre, 58 logements avec locaux commerciaux en rez-de-chaussée sont à ce jour réalisés sur l'îlot D. Reste sur ce secteur à réaliser l'îlot B dévolu à un programme de logements, à rétrocéder à la région l'îlot A pour l'extension du lycée professionnel Emile Combes, à négocier l'îlot C avec les propriétaires riverains et à réaliser des liaisons piétonnes entre la rue Edmond Rostand, la rue Sainte Marie et l'impasse de la Barre.

## 1.2 Contexte et contenu de la présente modification

Le secteur des Sécheries est le dernier à entrer en phase opérationnelle. Considérant les évolutions du contexte et les résultats d'une étude environnementale (2010), le projet urbain sur ce secteur a été récemment réinvesti à l'aune des préoccupations environnementales et des nouvelles ambitions métropolitaines de l'agglomération bordelaise. Le site des Sécheries révèle des potentialités fortes pour proposer de nouvelles modalités d'action, répondre davantage aux enjeux environnementaux et participer à la constitution de la métropole millionnaire.

En s'appuyant sur l'équipe de maîtrise d'œuvre urbaine, Aquitanis (aménageur pour le compte de la CUB), la Ville de Bègles et la CUB ont redéfini les ambitions, les valeurs et le programme du projet urbain des Sécheries. Trois ateliers thématiques ont permis d'échanger et de débattre autour d'expériences et de démarches urbaines, paysagères ou architecturales menées dans d'autres contextes. Un socle commun d'intentions, d'engagements et de principes partagés pour l'aménagement des Sécheries a ainsi été établi :

### La relation à la ville

Valoriser l'identité du nouveau quartier et sa mémoire dans le respect des spécificités polycentriques de Bègles : « *Habiter un immeuble de maisons dans le parc de la Mairie* »

Ouvrir le quartier sur son environnement proche : « *les Sécheries, un quartier sur le chemin de...* »

Inscrire le projet dans le grand territoire : préserver et conforter le delta vert

### Le logement et les espaces ouverts

Aménager le parc habité de la Mairie et maîtriser la place de la voiture

Garantir l'intimité des logements par rapport à l'espace public

Offrir des espaces à vivre partagés et anticiper les conflits d'usages

### La qualité du logement

Produire des logements « *plus grands ! Moins chers !* »

Offrir des logements adaptables aux évolutions de la structure familiale et des ressources financières des ménages

Garantir les conditions d'une appropriation de son logement et du développement de son identité

### Le temps du projet : gouvernance, mise en œuvre et gestion future

Penser le projet au-delà du périmètre géographique de la ZAC (liaison à la place du 14 juillet, les franges et les limites)

Prendre acte des usages et suivre l'appropriation du lieu tout au long de la mise en œuvre du projet

Prévoir et formaliser dès à présent des modes de gestion viables et pérennes (espaces publics / privés, parking, etc.)

S'accorder sur un mode de gouvernance pertinent et performant au service du projet (invariants, souplesse et créativité)

### Le partage

Partager, encadrer et tenir :

- Les ambitions du projet auprès des futurs opérateurs immobiliers |

- La trame paysagère et les aménagements co-construits avec les habitants

- Les équipements mutualisés, les espaces publics et les usages

**Le présent dossier de création modificatif de la ZAC « quartier de la mairie » à Bègles porte principalement sur le secteur des Sècheries. Ces modifications concernent notamment le programme global de construction, ajusté à partir des densités constatées aux alentours (de l'ordre de 60 logements à l'hectare). La réalisation de 440 logements est ainsi proposée sur l'ensemble du secteur des Sècheries. Qualitativement, le programme de construction préconise une forme urbaine atypique d'immeubles de maison, respectant l'objectif initial de la ZAC de réaliser un parc habité. L'objectif est de proposer sur ce secteur des programmes collectifs offrant certains avantages de la maison individuelle, à des conditions économiques intéressantes et porteurs d'une identité de quartier spécifique. Concernant le programme de construction des secteurs Calixte Camelle et Chevalier de la Barre, leur évolution est précisée ci-dessous mais reste à la marge au regard des modifications apportées sur le secteur des Sècheries.**

Le programme prévisionnel de construction initial proposait sur l'ensemble de la ZAC la réalisation d'environ 46 400 m<sup>2</sup> SHON dont 83 % affectés au logement, soit 372 logements, et 17 % affectés aux activités tertiaires, commerciales ou de services.

Le programme modifié présenté ci-dessous tient compte des 20 410 m<sup>2</sup> SHON d'ores-et-déjà réalisés et propose un potentiel supplémentaire de 28 900 m<sup>2</sup> Surface Plancher, soit environ 34 000 m<sup>2</sup> SHON. Au global, environ 660 logements seront réalisés, ainsi que des locaux commerciaux et d'activités sur les secteurs Chevalier de la Barre et Calixte Camelle.

Secteur des Sècheries :

Programme de construction	Initial	Proposé pour la modification
Accession libre	89 %	55 %
Accession sociale		22 %
Locatif Social	11 %	23 %
Nombre de logements total	151	440
Bureaux, commerces, services	5 800 m <sup>2</sup> SHON	0 m <sup>2</sup> SHON

Secteur Chevalier de la Barre :

Programme de construction	Initial	Proposé pour la modification
Accession libre	74 %	83 %
Accession sociale	/	17 %
Locatif Social	26 %	/
Nombre de logements total	78	88
Bureaux, commerces, services	2 000 m <sup>2</sup> SHON	1 360 m <sup>2</sup> SHON

Secteur Calixte Camelle :

Programme de construction	Initial	Proposé pour la modification
Accession libre	69 %	50 %
Accession sociale	/	17 %
Locatif Social	31 %	33 %
Nombre de logements total	143	131
Bureaux, commerces, services	/	1 000 m <sup>2</sup> SHON

**ZAC Quartier de la Mairie, sur l'ensemble des 3 secteurs :**

Programme de construction	Initial	Proposé pour la modification
<b>Accession libre</b>	<b>78 %</b>	<b>58 %</b>
<b>Accession sociale</b>		<b>20 %</b>
<b>Locatif Social</b>	<b>22 %</b>	<b>22 %</b>
<b>Nombre de logements total</b>	<b>372</b>	<b>659</b>
<b>Bureaux, commerces, services</b>	<b>7 800 m<sup>2</sup> SHON</b>	<b>2 360 m<sup>2</sup> SHON</b>

**Le programme des équipements publics** sera également redéfini, proposant de nouveaux équipements en cohérence avec l'évolution du programme de construction et les réflexions menées autour du nouveau projet urbain. Celui-ci sera présenté lors de l'approbation du dossier de réalisation modificatif pour répondre à la volonté de traiter ce secteur comme un *parc habité*, dans le prolongement du parc de la Mairie et jusqu'à la lisière du delta vert (parc du Château de Francs, Bègles plages...). Pour développer ce caractère et maîtriser la place de la voiture sur ce secteur, le nouveau programme pourra proposer de nouveaux espaces verts et des venelles, des voiries conçues comme des allées de parc et la réalisation d'un ouvrage de stationnement mutualisé.

## 2 OBJET DE LA MODIFICATION ET DESCRIPTION DE L'OPERATION

### 2.1 Les nouveaux principes d'aménagement du site des Sècheries

Le développement urbain de Bègles s'appuie sur la spécificité et l'identité de ses quartiers. L'affirmation de leur image et les conditions de leur transformation s'appuient sur les lieux qui les caractérisent. Pour le site des Sècheries, en déclinaison du cadre stratégique précédemment énoncé et pour conforter une identité de quartier, trois principes d'aménagement ont été retenus :

- **Préserver le dernier bâtiment représentatif de l'activité passée** des sècheries de morue et conforter sa vocation d'équipement culturel. La préservation de l'ancienne sécherie Sauveroché et sa vocation d'équipement culturel associée à la réalisation à proximité d'un parc de stationnement constituent un pôle d'équipements au cœur de ce parc habité.
- **Réaliser des programmes résidentiels dans un parc**, dans le prolongement du parc de la Mairie, en aménageant progressivement les espaces publics pour favoriser l'appropriation des lieux et les nouveaux cheminements, et **concevoir un nouveau type d'habitat** qui privilégie l'individualisation des logements dans des formes collectives d'organisation.
- **Privilégier les circulations douces et mutualiser les besoins en matière de stationnement**. Les déplacements seront apaisés alliant préservation des corridors biologiques et voies douces laissant la place aux espaces de rencontre.

### 2.2 Un projet concerté

Au delà ces nouveaux principes d'aménagement, qui seront détaillés dans le projet de programme des équipements publics, c'est aussi une approche concertée qu'a souhaité mettre en place l'aménageur. La définition de thèmes de réflexion énoncée comme des objectifs à atteindre et la mise en place d'ateliers de travail (individuel et collectif) ont permis de faciliter l'échange et la confrontation des idées et ainsi d'aboutir à l'élaboration collective du projet urbain des Sècheries.

### 2.3 Pièces modifiées

Il est à noter que les pièces 1 et 2 du présent dossier concernant le plan de situation et le plan de délimitation de la zone ne sont pas modifiées.

La pièce 4 proposant l'étude d'impact a été modifiée, tenant compte des évolutions du projet urbain dans son environnement.

La pièce 5 a été actualisée selon les évolutions réglementaires, exonérant de la taxe d'aménagement les constructions situées à l'intérieur de la zone.

Les autres pièces du dossier de création/réalisation approuvé le 17 janvier 2003 par délibération communautaire n° 2003/0045 pourront faire l'objet d'une modification ultérieure donnant lieu à l'approbation d'un dossier de réalisation modificatif de la ZAC.