

	EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE BORDEAUX METROPOLE	Délibération
	Séance publique du 27 octobre 2017	N° 2017-664

Convocation du 20 octobre 2017

Aujourd'hui vendredi 27 octobre 2017 à 09h30 le Conseil de Bordeaux Métropole s'est réuni, dans la Salle du Conseil sous la présidence de Monsieur Alain JUPPE, Président de Bordeaux Métropole.

ETAIENT PRESENTS :

M. Alain JUPPE, M. Alain ANZIANI, Mme Dominique IRIART, M. Christophe DUPRAT, Mme Virginie CALMELS, Mme Christine BOST, M. Michel LABARDIN, M. Patrick BOBET, M. Jean-François EGRON, M. Franck RAYNAL, M. Jacques MANGON, M. Clément ROSSIGNOL-PUECH, Mme Anne-Lise JACQUET, Mme Claude MELLIER, Mme Agnès VERSEPUY, M. Michel DUCHENE, Mme Brigitte TERRAZA, M. Jean TOUZEAU, Mme Anne WALRYCK, M. Dominique ALCALA, M. Max COLES, Mme Béatrice DE FRANÇOIS, Mme Véronique FERREIRA, M. Michel HERITIE, Mme Andréa KISS, M. Jean-Jacques PUYOBRAU, M. Kévin SUBRENAT, M. Alain TURBY, M. Jean-Pierre TURON, M. Michel VERNEJOUL, Mme Josiane ZAMBON, Mme Emmanuelle AJON, M. Erick AOUIZERATE, Mme Cécile BARRIERE, Mme Léna BEAULIEU, Mme Maribel BERNARD, Mme Odile BLEIN, M. Jean-Jacques BONNIN, Mme Isabelle BOUDINEAU, M. Jacques BOUTEYRE, Mme Marie-Christine BOUTHEAU, M. Nicolas BRUGERE, Mme Sylvie CASSOU-SCHOTTE, M. Alain CAZABONNE, M. Didier CAZABONNE, M. Gérard CHAUSSET, Mme Brigitte COLLET, M. Jacques COLOMBIER, Mme Emmanuelle CUNY, M. Jean-Louis DAVID, M. Yohan DAVID, Mme Michèle DELAUNAY, M. Arnaud DELLU, Mme Laurence DESSERTINE, M. Gérard DUBOS, M. Vincent FELTESSE, M. Marik FETOUH, M. Nicolas FLORIAN, Mme Florence FORZY-RAFFARD, M. Philippe FRAILE MARTIN, M. Guillaume GARRIGUES, M. Max GUICHARD, M. Jacques GUICHOUX, M. Jean-Pierre GUYOMARC'H, M. Daniel HICKEL, M. Pierre HURMIC, Mme Martine JARDINE, M. Franck JOANDET, M. Bernard JUNCA, M. Bernard LE ROUX, Mme Anne-Marie LEMAIRE, Mme Zeineb LOUNICI, Mme Emilie MACERON-CAZENAVE, M. Eric MARTIN, M. Thierry MILLET, M. Jacques PADIE, Mme Christine PEYRE, Mme Arielle PIAZZA, Mme Dominique POUSTYNNIKOFF, M. Benoît RAUTUREAU, Mme Marie RECALDE, Mme Karine ROUX-LABAT, M. Alain SILVESTRE, Mme Gladys THIEBAULT, Mme Anne-Marie TOURNEPICHE, M. Serge TOURNERIE, Mme Elisabeth TOUTON, M. Thierry TRIJOLET.

EXCUSE(S) AYANT DONNE PROCURATION:

M. Patrick PUJOL à Mme Anne-Marie LEMAIRE
M. Guillaume BOURROUILH-PAREGE à Mme Brigitte TERRAZA
Mme Anne BREZILLON à Mme Emmanuelle CUNY
Mme Anne-Marie CAZALET à Mme Maribel BERNARD
Mme Chantal CHABBAT à M. Jean-Jacques BONNIN
Mme Solène CHAZAL à Mme Elisabeth TOUTON
Mme Nathalie DELATTRE à M. Yohan DAVID
M. Stéphan DELAUX à M. Didier CAZABONNE
Mme Michèle FAORO à M. Jean TOUZEAU
M. Jean-Claude FEUGAS à M. Max GUICHARD
Mme Magali FRONZES à M. Nicolas BRUGERE
Mme Conchita LACUEY à M. Jean-Jacques PUYOBRAU
M. Pierre LOTHAIRE à Mme Karine ROUX-LABAT
M. Pierre De Gaétan NJIKAM MOULIOM à Mme Brigitte COLLET
M. Michel POIGNONEC à M. Benoît RAUTUREAU
M. Fabien ROBERT à M. Jacques MANGON
Mme Marie-Hélène VILLANOVE à Mme Arielle PIAZZA

PROCURATION(S) EN COURS DE SEANCE :

Mme Christine BOST à Mme Véronique FERREIRA à partir de 11h33
M. Michel HERITIE à Mme DE FRANÇOIS à partir de 11h42
M. Alain TURBY à M. Franck RAYNAL à partir de 12h07
Mme Anne WALRYCK à M. Dominique ALCALA jusqu'à 10h15
Mme Isabelle BOUDINEAU à M. Arnaud DELLU à partir de 10h30 et jusqu'à 11h30
M. Yohan DAVID à M. Marik FETOUH à partir de 12h10
Mme Nathalie DELATTRE à M. Yohan DAVID jusqu'à 12h10 et à Mme Cécile BARRIERE à partir de 12h10
M. Gérard DUBOS à M. Thierry TRIJOLET à partir de 12h08
Mme Florence FORZY-RAFFARD à M. Philippe FRAILE MARTIN jusqu'à 11h15
M. Pierre HURMIC à Mme Sylvie CASSOU-SCHOTTE jusqu'à 10h50
M. Thierry MILLET à Mme Christine PEYRE à partir de 10h31
M. Guillaume GARRIGUES à Mme Dominique IRIART à partir de 10h35
M. Alain CAZABONNE à M. Daniel HICKEL à partir de 11h55
Mme Anne-Lise JACQUET à M. Kevin SUBRENAT à partir de 11h45
Mme Emilie MACERON-CAZENAVE à M. Eric MARTIN à partir de 12h05
M. Alain SYLVESTRE à Mme Zeineb LOUNICI à partir de 11h56
Mme Anne-Marie TOURNEPICHE à M. Serge TOURNERIE à partir de 12h35

EXCUSE(S) EN COURS DE SEANCE :

LA SEANCE EST OUVERTE

	Conseil du 27 octobre 2017	Délibération
	Direction générale Valorisation du territoire Direction de l'urbanisme, du patrimoine et des paysages	N° 2017-664

Le Haillan Centre-Ville - Démarche 50 000 logements - Dossier de création d'une zone d'aménagement concerté (ZAC) - Décision - Autorisation

Monsieur Michel DUCHENE présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs,

PRÉAMBULE

1. SITUATION ET CONTEXTE DE L'OPERATION

1.1 La situation de la commune

Localisée dans le quadrant Nord-Ouest de l'agglomération bordelaise, à l'extérieur de la rocade, la commune du Haillan présente un territoire de taille relativement réduite comparativement aux autres villes de la métropole (9,15 km²). Elle est délimitée 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 international, plusieurs lignes de bus et terminus de la ligne A du tramway.

Ancienne commune rurale, elle se présente 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.

1.2 Le rappel du contexte

Par délibération n°2011/0770 du 25 novembre 2011, la Communauté urbaine de Bordeaux (La Cub), devenue Bordeaux Métropole le 1^{er} janvier 2015, a créé la Société publique locale (SPL) « La Fabrique Métropolitaine de la Communauté urbaine de Bordeaux », devenue La Fabrique de Bordeaux Métropole (La Fab). Elle accompagne Bordeaux Métropole et les communes actionnaires – dont la commune du Haillan – dans la réalisation d'opérations d'aménagement.

1.2.1 Le centre-ville du Haillan : un secteur en mutation

La commune du Haillan a connu une forte croissance urbaine générant une augmentation conséquente de sa population entre 2007 et 2014, qui est ainsi passée de 8 000 à environ 10 000 habitants (Institut national de la statistique et des études économiques (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 objectif :

- La hiérarchisation et le maillage des voies du centre, notamment pour désenclaver les cœurs d'îlots, ainsi que l'augmentation de l'offre de stationnement de moyenne et longue durée ;
- La mise en valeur paysagère et identitaire par la création d'un grand parc public urbain le long des ruisseaux du Haillan et de la Morandière ;
- La densification du centre bourg et la recherche d'une diversification de l'offre de logements.

Dans ce contexte dynamique, le centre-ville du Haillan composé d'équipements publics, de commerces, et majoritairement d'habitats individuels a commencé à faire l'objet d'une pression foncière et d'une évolution non maîtrisée.

Suite à ce constat et en parallèle de cette croissance démographique, Bordeaux Métropole et la ville du Haillan étudient, depuis plusieurs années, la faisabilité d'une opération d'aménagement sur le centre-ville de la commune, ceci dans le cadre d'une démarche plus globale de restructuration du centre-ville comprenant :

- L'arrivée d'un transport en commun en site propre (TCSP), le Bus à haut niveau de service (BHNS) ;
- Le réaménagement des espaces publics du centre-ville, projet en cours d'étude.

Il a été décidé par Bordeaux Métropole et la commune du Haillan, d'accompagner l'évolution du centre-ville et d'en maîtriser ainsi la programmation. Deux délibérations ont alors été prises successivement en ce sens :

- Par la délibération N° 2012/0387 du 22 juin 2012, le Conseil de la Communauté urbaine de Bordeaux, devenue Bordeaux Métropole au 1^{er} 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, d'instaurer un périmètre de prise en considération (PPC) au titre de l'article L111-10 du Code de 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 permettant d'identifier plus précisément les secteurs mutables. L'un des secteurs mutables qui a constitué le périmètre d'étude se situait à proximité de la mairie entre l'avenue Pasteur à l'Est, la rue Victor Hugo au Nord et les rues Georges Clémenceau et Los héros à l'Est.

Afin d'engager la poursuite de la démarche, Bordeaux Métropole a également décidé d'ouvrir la concertation réglementaire, en parallèle du lancement d'études pré-opérationnelles sur le secteur.

1.2.2 Un ensemble d'études préalables

En 2012, La Fab a été missionnée pour étudier les équilibres économiques de l'opération et piloter la réalisation des études pré-opérationnelles.

Dans ce contexte les études suivantes se sont déroulées :

- études urbaines, architecturales, paysagères, techniques et sociales : agence Jacques Boucheton Architectes, Ook Paysages, EGIS VRD et Olivier Chadoin sociologue ;
- études commerciales et programmatiques (équipements publics,...) : Intencité et Alphaville ;
- études environnementales et règlementaires, notamment pour le dossier de demande de cas par cas auprès de l'autorité environnementale : Tereo, Alto Step environnement et Rivière Environnement ;
- études techniques complémentaires : Alto Step Réseaux ;
- étude acoustique : Venathec.

Ces études pré-opérationnelles sont aujourd'hui finalisées et permettent de proposer la mise en œuvre d'une opération d'aménagement sur le centre-ville du Haillan.

1.3. La concertation règlementaire préalable

La concertation préalable à un projet d'aménagement est obligatoire et définie à l'article L103-2 du Code de l'urbanisme. Elle est en l'espèce à l'initiative de Bordeaux Métropole, compétente en matière d'urbanisme et d'opérations d'aménagement.

Suite aux études préliminaires et à l'annonce par voie de presse du 25 septembre 2015, la concertation préalable règlementaire portant sur le projet d'aménagement du centre-ville du Haillan a été ouverte le 10 avril 2015, par la délibération n° 2015/021 du Conseil Communautaire. Elle précisait notamment les objectifs poursuivis, ainsi que les modalités suivantes :

- le dépôt d'un registre et d'un dossier de concertation à la mairie du Haillan, au siège de Bordeaux Métropole et la Direction territoriale ouest (Parc Sextant au Haillan) ;
- la mise en ligne de ce dossier sur le site de la participation de Bordeaux Métropole : <https://participation.bordeaux-metropole.fr/participation/urbanisme/le-haillan-centre-ville-2> ;
- l'organisation de deux réunions publiques qui ont été menées respectivement les 9 et 10 octobre 2015 et le 9 décembre 2016.

Le dossier de concertation comportait à l'origine :

- une notice explicative définissant les objectifs poursuivis et donnant les grandes lignes du projet urbain, complété au fur et à mesure de l'avancement des études ;
- un plan de situation ;
- un plan du périmètre de l'opération ;
- une cartographie synthétisant les enjeux.

L'ensemble de la démarche de concertation a été progressivement enrichie de documents d'informations papier, de panneaux, de plans, mais également d'une vidéo de présentation de la maquette 3D du projet, afin de faciliter la compréhension du sujet et de permettre à chacun de se projeter.

La ville du Haillan a été associée à l'organisation de cette concertation.

Par délibération n°2017-480 du Conseil Métropolitain en date du 7 juillet 2017, après clôture le 7 avril 2017, annoncée par voie de presse le 20 mars 2017, le bilan de cette concertation a été approuvé.

1.3. L'étude environnementale

Suite à la modification des règles applicables à l'évaluation environnementale des projets, plans et programmes (décret n°2016-1110 du 11 août 2016), seuls sont soumis les projets mentionnés en annexe de l'article R.122-2 du Code de l'environnement. En fonction des seuils que le décret d'application définit, l'étude d'impact est soit obligatoire en toutes circonstances, soit sa nécessité est déterminée au cas par cas, après examen du projet par l'autorité environnementale.

Ainsi, au titre de l'article R122-2 du Code de l'environnement, rubrique 39, « *les travaux, constructions et opérations d'aménagement y compris ceux donnant lieu à un permis d'aménager, un permis de construire, ou à une procédure de zone d'aménagement concerté sont soumis à examen au cas par cas dès lors que l'opération crée une surface de plancher supérieure ou égale à 10 000 m² et inférieure à 40 000 m² et dont le terrain d'assiette ne couvre pas une superficie supérieure ou égale à 10 hectares, ou couvre un terrain d'assiette d'une superficie supérieure ou égale à 5 ha et inférieure à 10 ha et dont la surface de plancher créée est inférieure à 40 000 m².* »

Le projet présenté développe environ 33 000 m² de Surface de plancher (SDP) dont 32 000m² SDP pour les logements et 1 000 m² de SDP pour les commerces, activités et bureaux, sur une assiette foncière de 4,3 hectares. Compte tenu de ces différentes caractéristiques, le projet nécessitait le dépôt d'un dossier de demande d'examen au cas par cas, comme stipulé précédemment par le Code de l'environnement.

Cette demande d'examen a ainsi été reçue le 15 février 2017 par l'autorité administrative de l'État compétente en matière d'environnement. Elle a rendu son avis le 21 mars 2017 et arrête « *qu'en application de la section première du chapitre II du titre II du livre premier du Code de l'environnement, le projet d'aménagement de la ZAC du centre-ville sur la commune du Haillan (33) n'est pas soumis à étude d'impact* ».

Compte tenu de cette réponse, seul le CERFA déposé et l'avis complet de l'Autorité Environnementale seront joints à la présente délibération.

2. CREATION DE LA ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ (ZAC)

2.1. La prise en compte des objectifs publics initiaux

L'étude urbaine, paysagère, sociologique et technique, a abouti à un diagnostic partagé avec les Haillanais autour des objectifs suivants :

- affirmer la centralité du Haillan ;
- conforter des transversalités majeures ;
- maîtriser les mutations foncières ;
- revitaliser l'activité commerciale dans le centre ;
- qualifier et renforcer l'attractivité de l'avenue Pasteur qui constitue l'axe majeur ;
- renforcer le lien entre l'avenue Pasteur, la rue de Los Héros et les espaces naturels ;
- construire les portes d'entrée nord et sud du centre-ville du Haillan.

La prise en compte de ces objectifs, dans la continuité de ceux énoncés lors de la mise en œuvre du PAE du Haillan, a guidé l'élaboration du projet, s'inscrivant dans une démarche globale et intégrant également l'arrivée du Bus à haut niveau de service (BHNS) à l'horizon 2019 sur la commune du Haillan.

2.2. La description et les justifications du projet urbain

Le projet d'aménagement du centre-ville du Haillan s'inscrit en parfaite cohérence avec 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, 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 aux centres commerciaux périphériques, de compléter le rayonnement du centre-ville dans ses fonctions de loisirs.

En outre, 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 et conservation de la trame du parcellaire existant.

Les orientations urbaines et paysagères issues de ce travail et de ces échanges répondent ainsi aux grands enjeux métropolitains de la manière suivante :

- 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 tout en préservant 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 François 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 :
 - o les prescriptions portant sur les forages du Ruet et de Thil Camargue ;
 - o la préservation et la requalification d'un boisement communal (« le Petit Bois »), la valorisation du patrimoine paysager et le confortement de corridors écologiques existants.

Le projet urbain respecte également le Programme d'orientations et d'actions (POA) Habitat du PLU 3.1 sur la commune du Haillan et est en lien direct avec le projet de BHNS Bordeaux – Saint-Aubin-de-Médoc.

Au-delà même de ces objectifs, le projet proposé développe des qualités nouvelles d'habiter le centre-ville du Haillan, au travers d'aménagements portant aussi bien sur les espaces publics, que sur les différents ilots.

2.2.1 Aménagement des espaces publics

Une dorsale, qui sera garante de la qualité d'habiter, parcourra 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 future station de BHNS. Le réseau de venelles est-ouest déjà présent également sur le secteur centre-ville est développé ici sur les traces d'anciennes servitudes reliées entre elles. Deux traversées principales s'aménageront ainsi le long de futurs ilots et permettront de relier durablement l'avenue Pasteur et la rue de Los Héros.

Une voie partagée vient également au cœur du projet pour relier l'avenue Pasteur et la rue de Tanays avec le rond-point de la rue de Los Héros et des allées Jarousse de Sillac.

2.2.2 Aménagement des ilots

Différents ilots composent le projet s'accrochant aux différentes voies, venelles et dorsale.

La trame des logements proposée au sein des ilots permet d'offrir à tous des logements traversant ou à double orientation, agrémentés d'espaces extérieurs. Un épannelage est attendu sur le site avec des hauteurs variées.

Différentes formes urbaines ont été proposées, afin de s'insérer au mieux dans l'environnement existant, de permettre une réelle qualité d'habiter innovante et de répondre aux besoins des futurs résidents.

2.3. Le périmètre de l'opération d'aménagement

Le périmètre initial des études et des réflexions menées sur le secteur couvre 17,5 hectares, de la rue Victor Hugo au nord à la jonction de l'avenue Pasteur et de la rue de Los Héros au Sud. Il a été défini selon trois secteurs opérationnels :

- le secteur nord : il s'étend de la rue Victor Hugo au nord à la rue Georges Clémenceau au sud, en intégrant un ensemble de venelles qui seront développées dans le cadre du PLU ;

- le secteur centre : son périmètre s'étend de la rue de Los Heros à l'est, jusqu'à l'avenue François Mitterrand à l'ouest, en passant par la place du même nom, pivot du centre-ville. Au nord, l'opération intègre la place Henri Bos et l'ensemble des équipements publics jusqu'à la rue Jean Jaurès. Le périmètre du projet des espaces publics, en cours de réalisation, est mené par Bordeaux Métropole (Pôle Territorial Ouest). Il est connexe au périmètre de la future Zone d'aménagement concerté (ZAC) du Centre-Ville du Haillan (Secteur sud). Le périmètre de la ZAC ne comprend donc pas le périmètre de projet des espaces publics.
- le secteur sud : il s'agit du futur périmètre de la ZAC, qui s'étend sur environ 4,3 hectares. Il est compris entre l'avenue Pasteur à l'ouest et la rue de Los Héros à l'est, à proximité des équipements publics du centre-ville (écoles, mairie, places, médiathèque, ...) au nord.

2.4. Le programme global prévisionnel de construction

Le programme global des constructions prévoit, sur une zone d'environ 4,3 hectares, un total d'environ 33 000 m² de surface de plancher (SDP), dont :

- 32 000 m² de logements, soit environ 500 logements dont :
 - o 35% de logements locatifs sociaux, afin de répondre aux besoins identifiés par le PLU 3.1 (POA Habitat) ;
 - o 30% de logements en accession à prix maîtrisé (sociale et abordable) ;
 - o 35% de logements en accession libre.
- 1 000 m² de commerces, services et bureaux (y compris la reconstitution de l'existant et la création d'équipements privés).

2.5. Le choix de la ZAC comme mode opératoire pour la réalisation du projet urbain

L'ensemble des études menées a permis de mettre en évidence l'intérêt de créer une Zone d'aménagement concerté (ZAC). Cette procédure permettra de garantir la mise en œuvre du projet urbain dans les conditions de qualité urbaine et environnementale souhaitées par la ville et la Métropole.

La puissance publique apparaît en effet seule à même de porter l'ensemble de ce projet complexe (action foncière, renouvellement urbain, production de logements diversifiés, aménagement qualitatif des espaces publics, ...), de garantir les conditions d'adaptabilité de réalisation, de bonne gestion et de maîtrise publique selon les objectifs publics assignés pendant toute la durée de l'opération (environ 10 ans).

2.6. Le régime applicable au regard de la taxe d'aménagement

Sera mis à la charge des constructeurs au moins le coût des équipements visés par le décret n° 2012-87 du 25 janvier 2012. En conséquence, les constructions et aménagements réalisés dans le périmètre de la ZAC seront exonérés de la part intercommunale de la taxe d'aménagement.

Ainsi, il sera fait application d'un régime de participation des constructeurs ou des aménageurs, conformément aux articles L.311-4, L.331-7 et R.331-6 du Code de l'urbanisme et des articles 317 quater et suivants de l'annexe II du Code général des impôts.

Les pièces constitutives du dossier de création sont aujourd'hui finalisées conformément à l'article R.311-2 du Code de l'urbanisme, à savoir :

- le rapport de présentation,
- le plan de situation,
- le plan de délimitation du périmètre de la ZAC,
- le programme prévisionnel de construction,
- le régime de la zone au regard de la taxe d'aménagement,

- l'avis du 21 mars 2017, de l'autorité administrative de l'État compétente en matière d'environnement dispensant le projet d'une étude d'impact. Le projet s'inscrit dans l'article R122-2 du Code de l'environnement, rubrique 39, permettant une demande d'examen au cas par cas.

Ce dossier est tenu à la disposition des conseillers métropolitains qui souhaiteraient le consulter à la direction de l'urbanisme, du patrimoine et des paysages de Bordeaux Métropole (Cité Municipale, 4^{ème} étage, de 9h à 17h). Il est également annexé à la présente délibération.

Ceci étant exposé, il vous est demandé, Mesdames, Messieurs, de bien vouloir si tel est votre avis adopter les termes de la délibération suivante :

Le Conseil de Bordeaux Métropole,

VU les articles L.300-1, L.103-2, L.311-1 et suivants, R.300-2, R.311-1 et suivants du Code de l'urbanisme,

VU les articles L.122-1-1 et R.122-11 du Code de l'environnement,

VU l'article L.123-19 du Code de l'environnement,

VU la délibération n° 2015/021 du Conseil communautaire du 10 avril 2015 décidant l'ouverture de la concertation réglementaire portant sur le projet urbain du centre-ville du Haillan,

VU la délibération n°2017/480 du Conseil métropolitain du 07 juillet 2017 approuvant le bilan de la concertation,

VU le dossier de création de la ZAC tenu à la disposition des élus,

ENTENDU le rapport de présentation

CONSIDERANT QUE le projet de ZAC s'inscrit dans les objectifs précisés dès la phase de concertation,

CONSIDERANT QUE les contraintes du site et les objectifs publics poursuivis nécessitent l'engagement d'une procédure opérationnelle maîtrisée par les collectivités,

CONSIDERANT QUE le projet urbain développe environ 33 000 m² de SDP sur un périmètre d'environ 4.3 hectares,

DECIDE

Article 1 : d'approuver la création de la ZAC centre-ville sur la commune du Haillan, selon le périmètre joint en annexe,

Article 2 : d'établir le programme global prévisionnel des constructions à édifier à l'intérieur de la zone comme suit :

- 32 000 m² environ de surface de plancher pour la réalisation de logements,
- 1 000 m² de surface de plancher environ pour la réalisation ou la reconstruction de commerces et de locaux d'activités.

Article 3 : d'approuver le dossier de création de la ZAC Centre-Ville du Haillan,

Article 4 : d'exonérer les constructions réalisées à l'intérieur de la zone de la part intercommunale de taxe d'aménagement,

Article 5 : d'autoriser Monsieur le Président à procéder aux formalités de publicité de la présente délibération conformément à l'article R.311-5 du Code de l'urbanisme.

Les conclusions, mises aux voix, sont adoptées à l'unanimité.

Fait et délibéré au siège de Bordeaux Métropole le 27 octobre 2017

REÇU EN PRÉFECTURE LE : 2 NOVEMBRE 2017	Pour expédition conforme, le Vice-président,
PUBLIÉ LE : 2 NOVEMBRE 2017	 Monsieur Michel DUCHENE

Dossier de création de la ZAC CENTRE VILLE AU HAILLAN

RAPPORT DE PRESENTATION



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

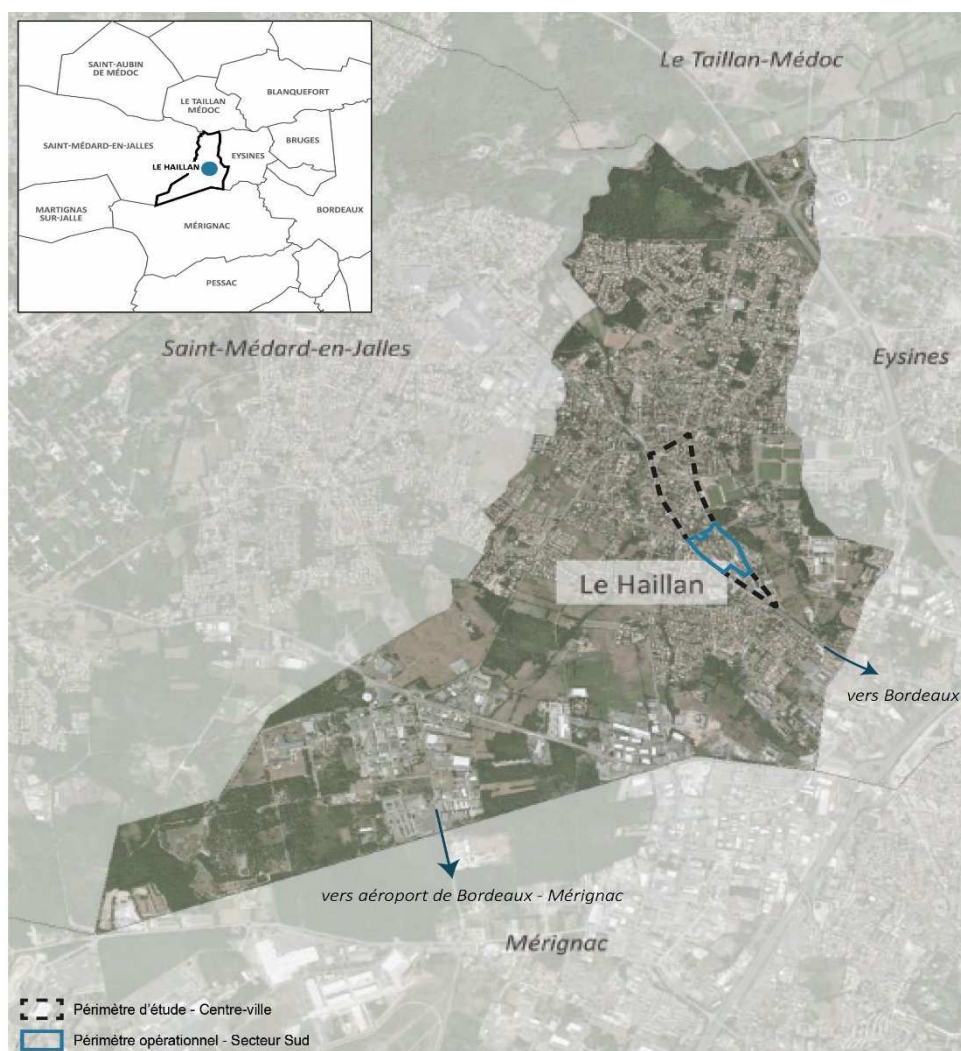
1. Objet et justification de l'opération

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.

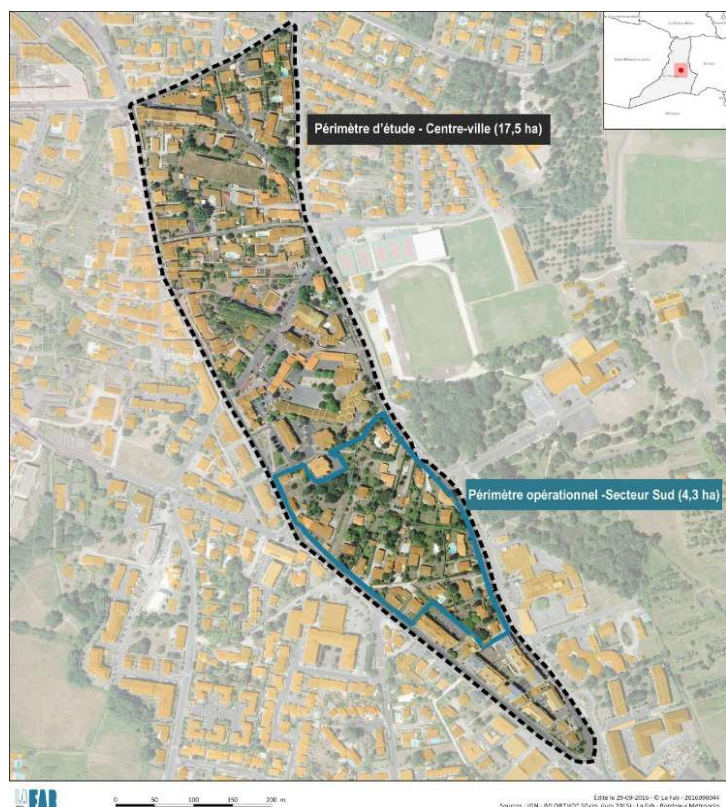
Par la délibération N° 2012/0387 du 22 juin 2012, le conseil de la Communauté Urbaine de Bordeaux, devenue Bordeaux Métropole au 1er janvier 2015, a validé le principe de la préparation d'une opération d'aménagement dans le centre-ville du Haillan en l'inscrivant dans le programme de travail de la Société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

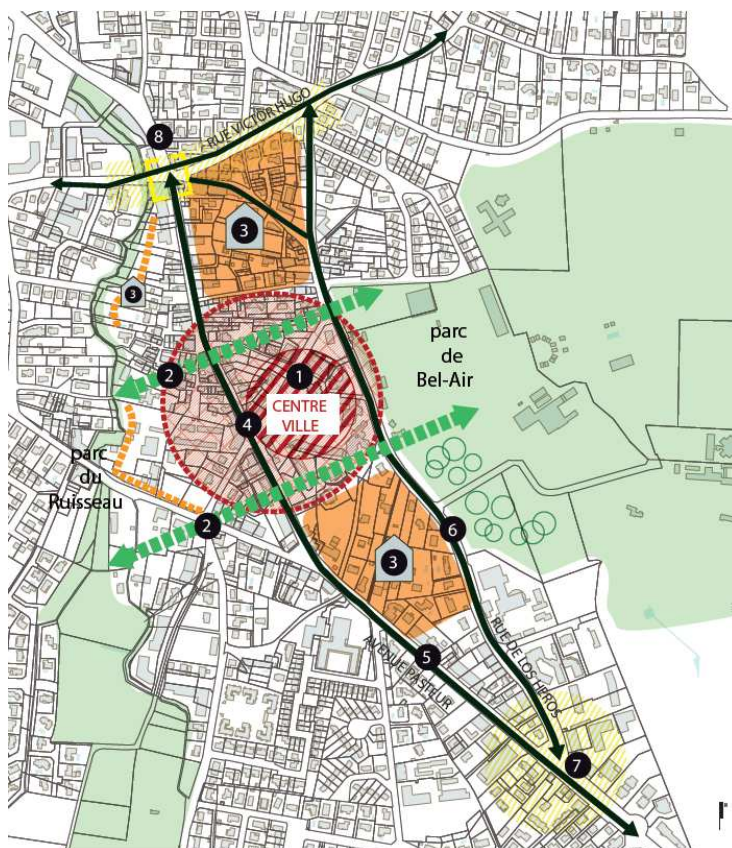
tout en s'inscrivant dans la ville existante avec la conservation de bâtiments emblématiques de l'identité communale, la préservation des espaces naturels et la reprise des codes urbains tels que les venelles déjà existantes.

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 :

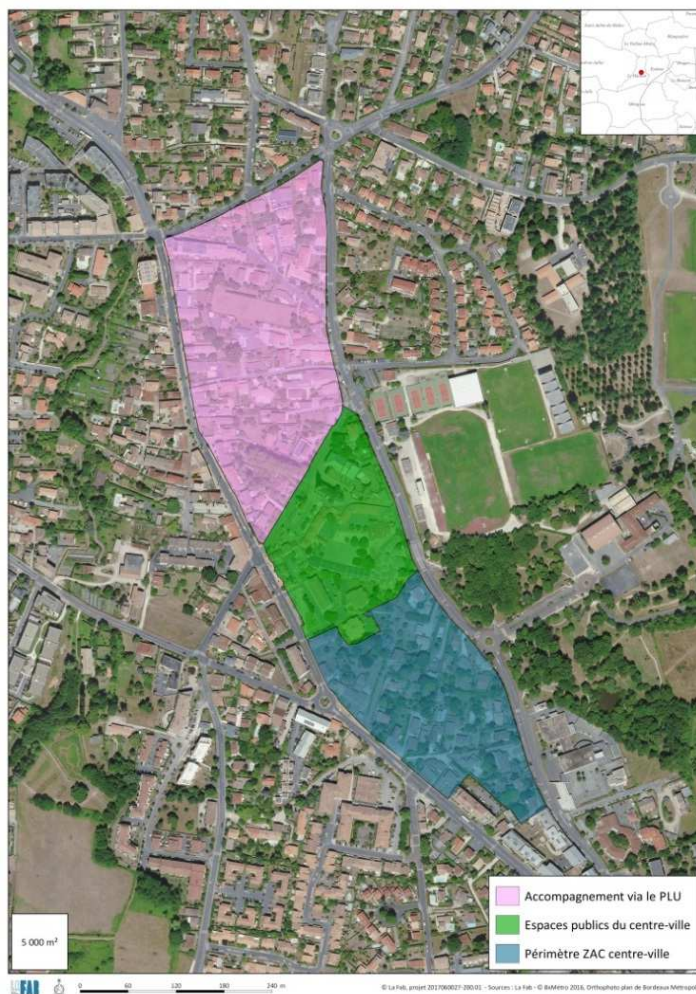
1. Affirmer la centralité du Haillan,
2. Affirmer les transversalités majeures,
3. Maitriser les mutations foncières,
4. Revitaliser le commerce dans le centre,
5. Qualifier et renforcer l'attractivité de l'avenue Pasteur axe majeur,
6. Renforcer le lien entre la rue de Los Héros et les espaces naturels,
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 :

- son positionnement : au centre-ville, à proximité de tous les équipements (écoles, mairie, collège, espaces sportifs de Bel Air...) et commerces ;
- sa mutabilité : 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.



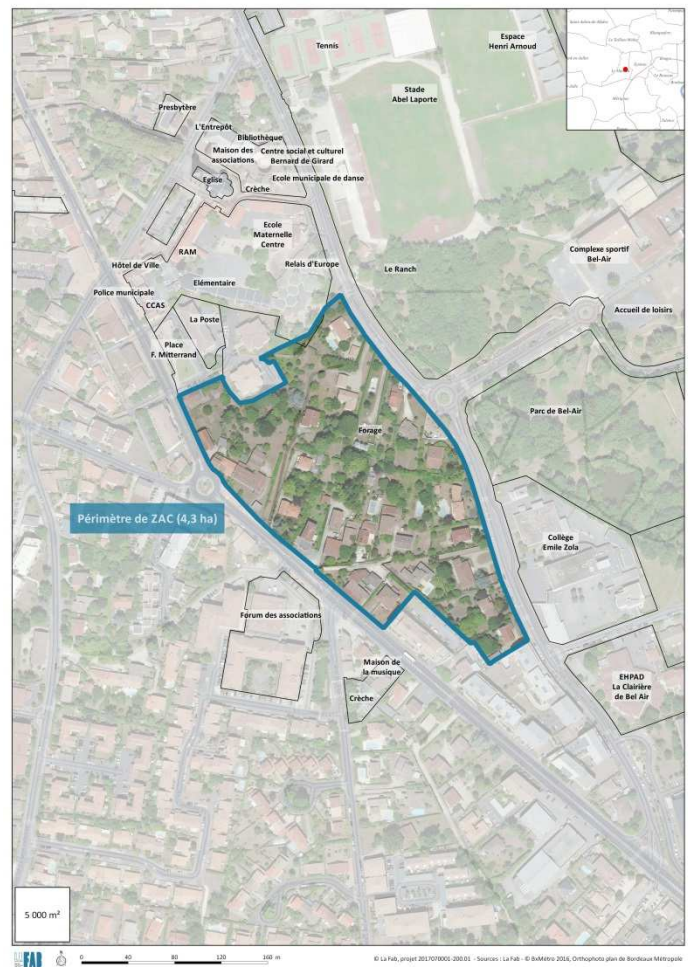
Allée privée et captage de Ruet – La Fab

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 :

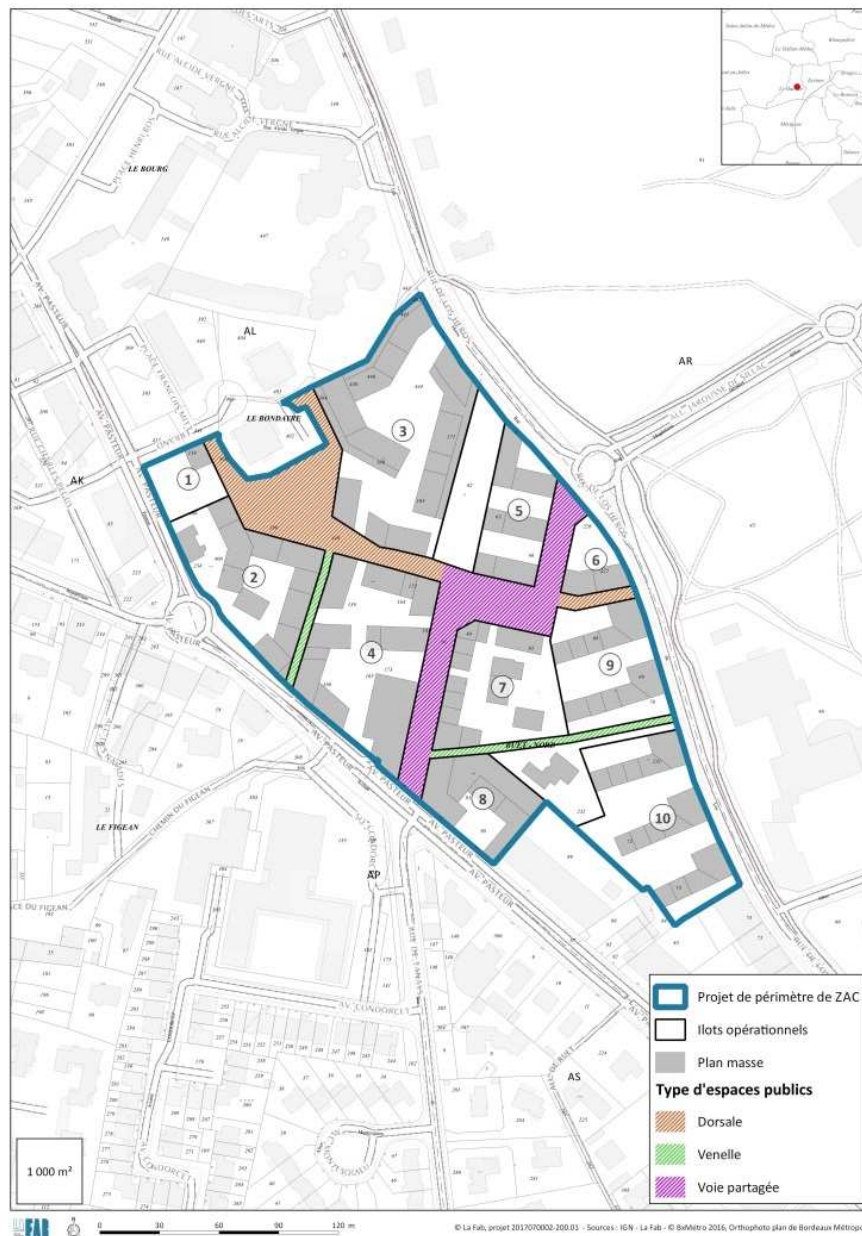
- offrir des logements diversifiés, de qualité et accessibles économiquement ;
- tenir compte du parcellaire existant et des éléments patrimoniaux, afin de faciliter l'intervention des opérateurs publics et privés et de donner une lecture de l'histoire du lieu ;
- développer les commerces et activités 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.

Il est à noter que le projet nécessite une modification du règlement du PLU.

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 connaît 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.

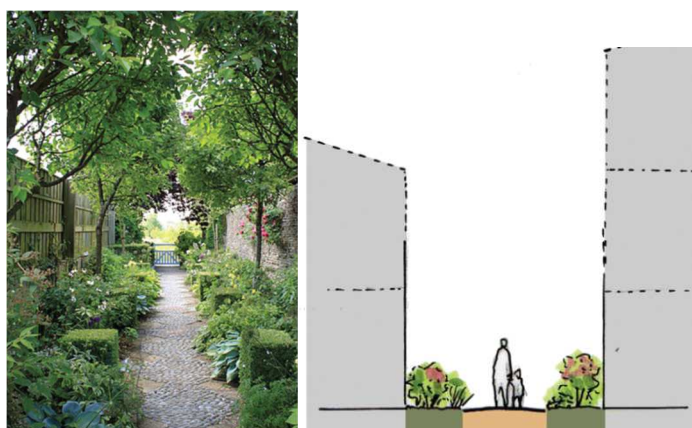


Illustration de venelle – Ook Représentation en coupe d'une venelle - Alto Step

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.



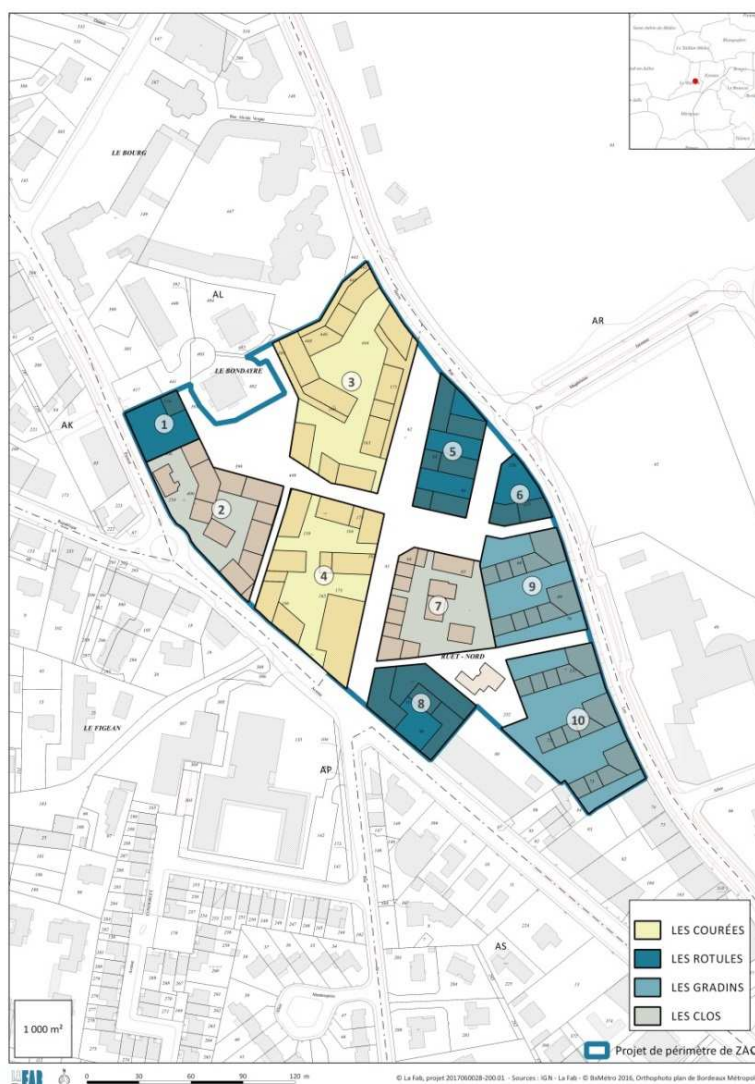
Illustration d'un aménagement de voie – J.Boucheton Architectes Représentation en coupe de la voie - Alto Step

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.

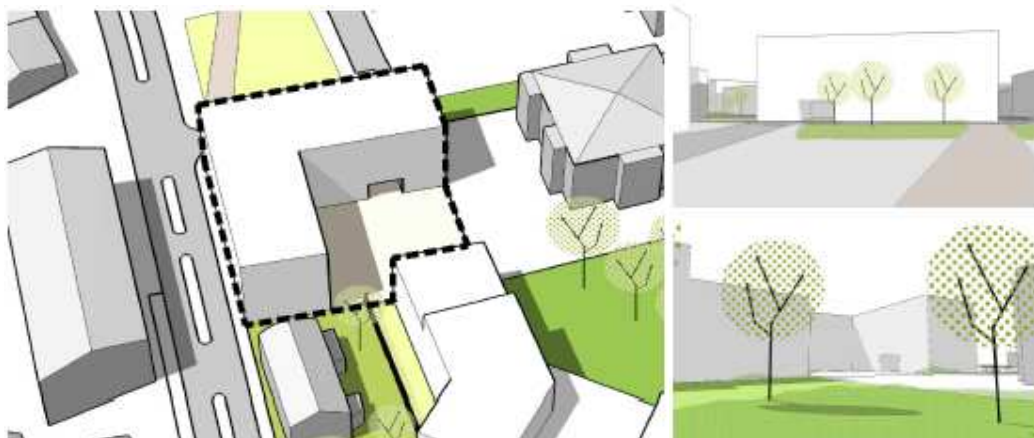
Différentes formes urbaines ont été proposées qui d'une part qui s'inscrivent au mieux dans leur contexte avec des fondamentaux en terme de structuration urbaine et qui d'autre part développent des qualités propres. Quatre familles d'ilots ont été identifiées à ce jour.



- Les Ilots d'angle – Les « Rotules »

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

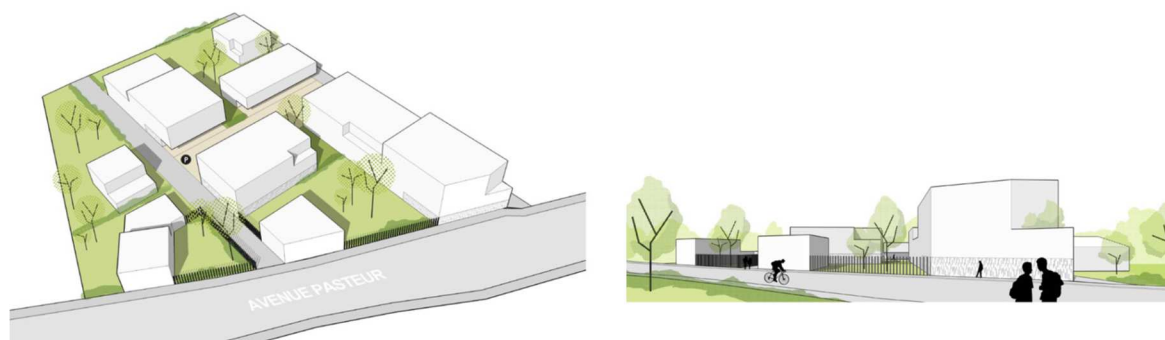
François Mitterrand ou encore, de la voie nouvelle. Ils offrent la possibilité d'installer en rez-de-chaussée des commerces, services ou activités.



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

- Les Ilots profonds – Les « Courées »

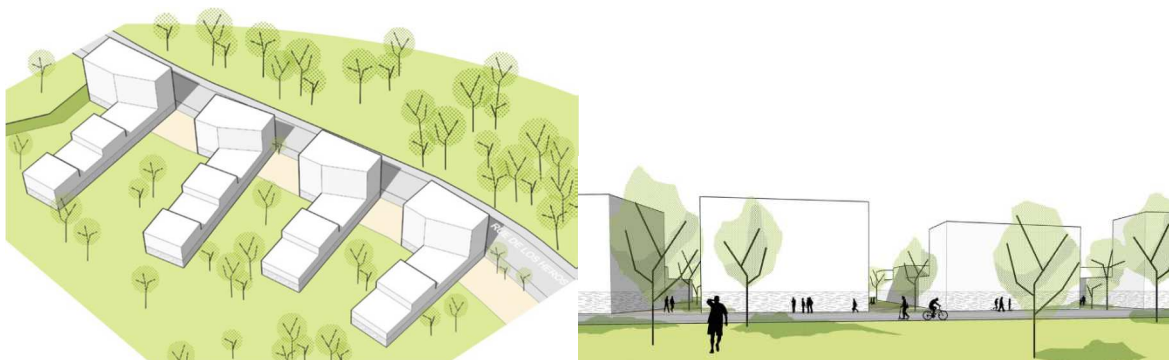
Deux grands ilots centraux occupent une partie du cœur de la future ZAC, entre l'avenue Pasteur et la rue de Los Héros. Ces ilots ont pour spécificité de se développer sur une grande profondeur, avec une géométrie inscrite dans les tracés parcellaires d'origine.



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

- L'îlot séquence – Les « Gradins »

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 îlot 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'îlot 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

- Les Ilots compacts – Les « Clos »

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 ;

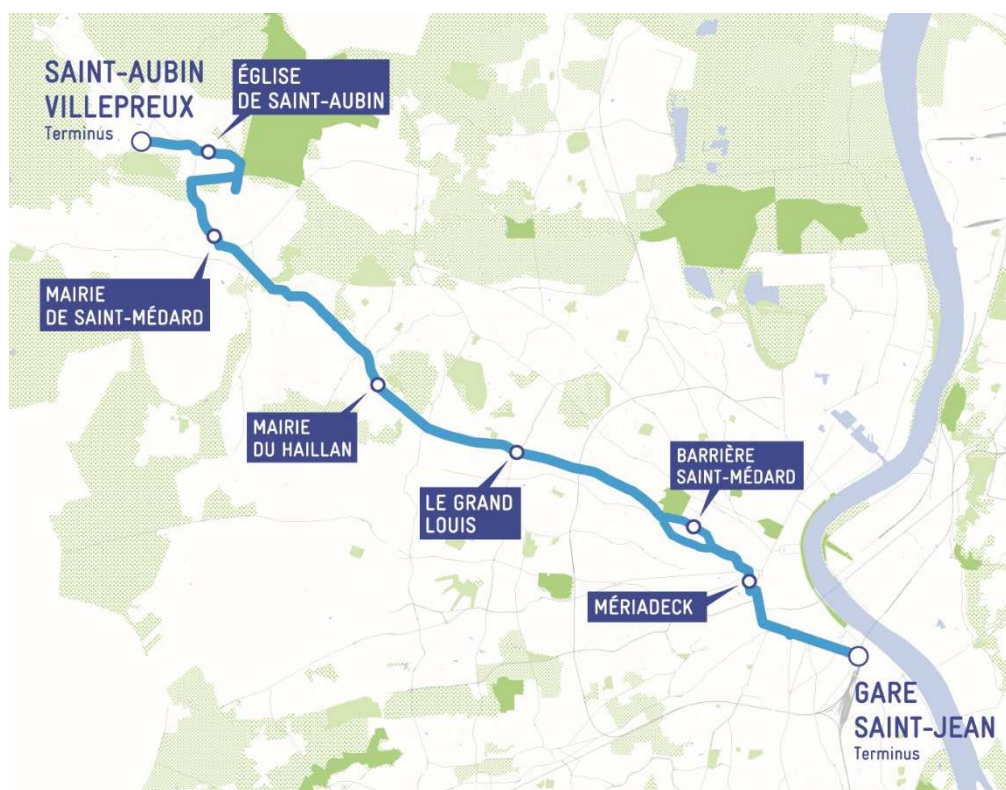
- La coordination entre développement urbain et transports collectifs dans un esprit de développement durable des mobilités ;
- La nécessité de pérenniser le commerce de centre-ville face au développement commercial en périphérie et de compléter son rayonnement dans ses fonctions.

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.

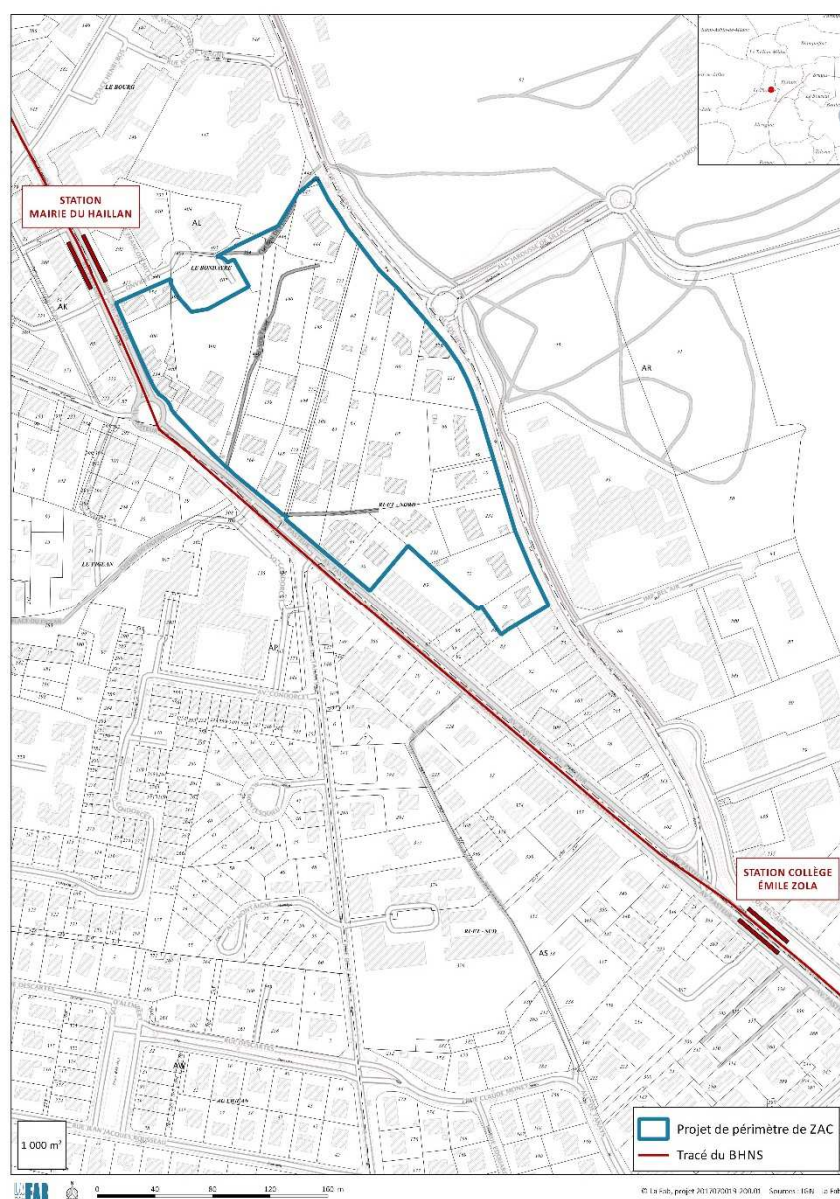
Enfin, le site de projet est connexe à la future ligne de BHNS Bordeaux – Saint Aubin du Médoc.



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 maîtrise 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.

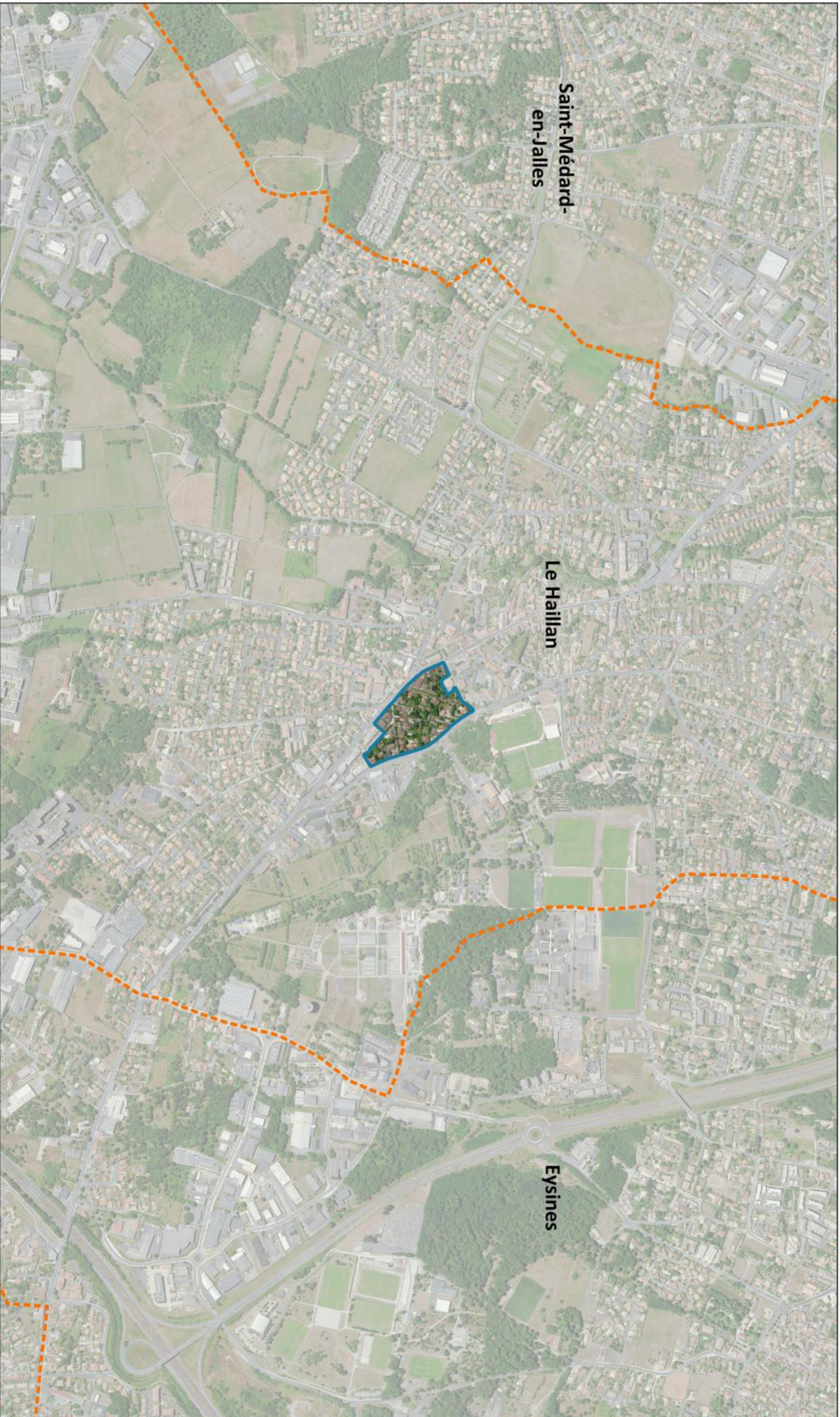
Le projet du centre-ville s'inscrit dans les orientations métropolitaines, répond aux OAP Habitat du PLU 3.1, et vient s'adosser au projet de BHNS. Il apporte une réponse aux besoins de la population en logement, tout en prenant en compte les objectifs de développement de la commune. La création d'une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

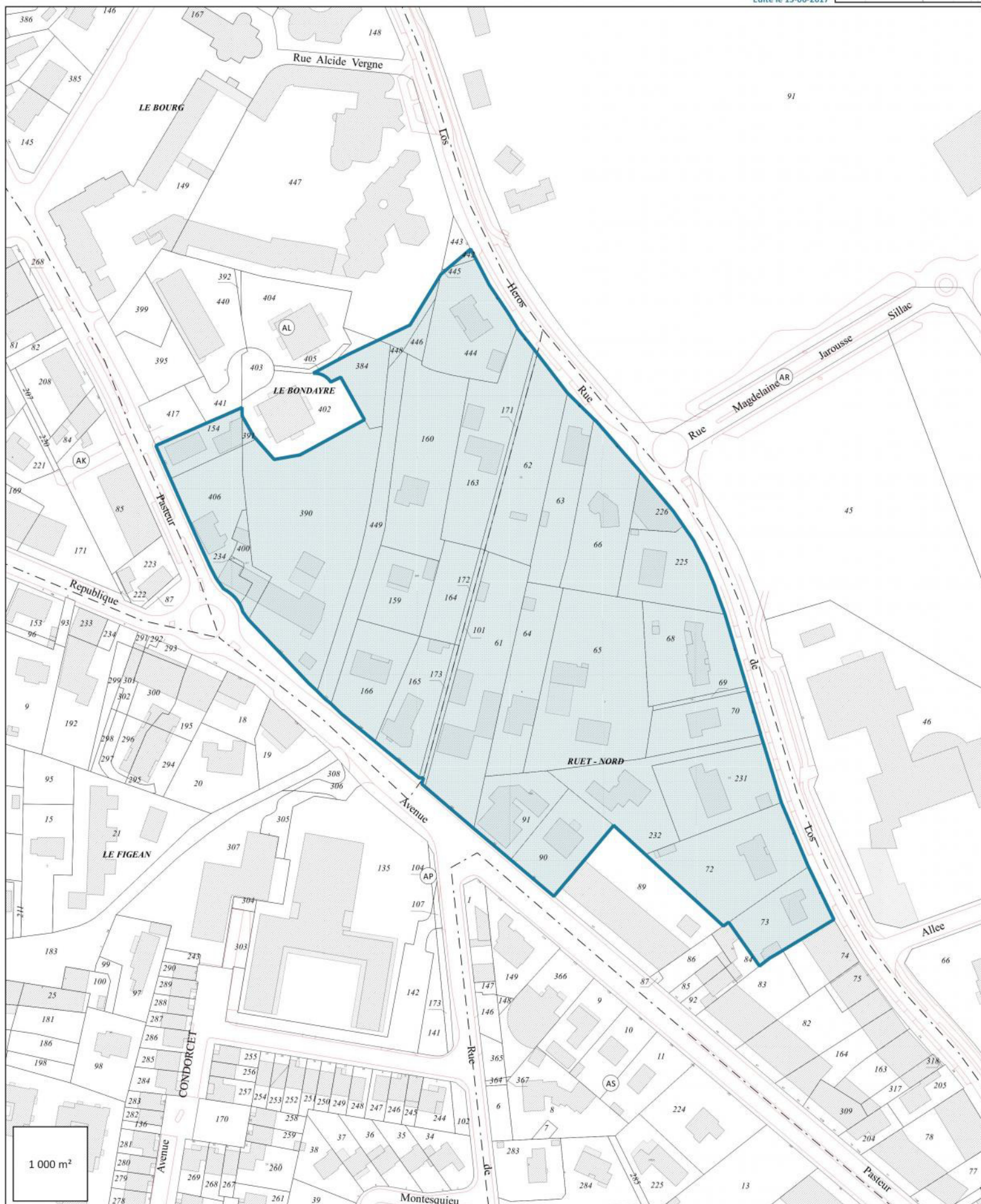
- d'assurer le respect des objectifs en termes de qualité et de programmation ;
- d'anticiper la création des équipements et services nécessaires ;
- de participer à la dynamique commerciale et à l'animation du centre-ville.

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.

Le Haillan Centre-ville

Plan de situation du projet de ZAC (4,3 ha)





Demande d'examen au cas par cas préalable à la réalisation d'une étude d'impact

Article R. 122-3 du code de l'environnement

*Ce formulaire n'est pas applicable aux installations classées pour la protection
de l'environnement*

*Ce formulaire complété sera publié sur le site internet de l'autorité administrative de l'Etat
compétente en matière d'environnement*

Avant de remplir cette demande, lire attentivement la notice explicative

Cadre réservé à l'administration

Date de réception

Dossier complet le

N° d'enregistrement

1. Intitulé du projet

Projet de ZAC du centre-ville du Haillan

2. Identification du maître d'ouvrage ou du pétitionnaire

2.1 Personne physique

Nom

Prénom

2.2 Personne morale

Dénomination ou raison sociale

Bordeaux Métropole

Nom, prénom et qualité de la personne
habilitée à représenter la personne morale

Alain JUPPE, Président de Bordeaux Métropole

RCS / SIRET

243 300 316 000 11

Forme juridique

EPCI / Communauté Urbaine

Joignez à votre demande l'annexe obligatoire n°1

3. Rubrique(s) applicable(s) du tableau des seuils et critères annexé à l'article R. 122-2 du code de l'environnement et dimensionnement correspondant du projet

N° de rubrique et sous rubrique	Caractéristiques du projet au regard des seuils et critères de la rubrique
39°	La procédure d'aménagement (ZAC) du projet repose sur la création d'une surface de plancher d'environ 35 000 m ² sur un périmètre de 4,3 hectares.

4. Caractéristiques générales du projet

Doivent être annexées au présent formulaire les pièces énoncées à la rubrique 8.1 du formulaire

4.1 Nature du projet

Le projet concerne le renouvellement urbain d'une partie du centre-ville du Haillan. Il prévoit environ 500 nouveaux logements soit environ 35 000 m² de surface de plancher, 1 000 m² de commerces, services et/ou activités, 700 places de stationnement privés et environ 9 000 m² d'espaces publics paysagers sur un périmètre de 4,3 ha.

Il repose sur la création d'une dorsale paysagère dédiée aux circulations actives (piétonnes et cyclables) connectant le Parc Bel-Air au secteur Centre et au réseau de venelles, d'une voie partagée tout mode (vitesse limitée au maximum à 30 km/h) permettant la desserte locale interne du quartier et d'une placette en cœur de quartier.

Le stationnement prévu répond uniquement aux besoins inhérents du projet d'aménagement.

La volonté de maintien et de valorisation de la nature sur le site de projet est forte et se traduit par une démarche environnementale de projet poussée (Cf. annexe 11).

Le projet a vocation à accompagner un secteur en mutation, tout en répondant aux besoins en matière de logements identifiés au PLH 2015 et intégré au PLU 3.1 (POA Habitat).

Le plan masse du projet a été adapté au site et à ses enjeux tout au long du processus de construction du projet (Cf. annexe 12). Il a été élaboré dans le cadre de l'application de la démarche "Éviter - Réduire - Compenser" (ERC) avec la mise en place d'un management de projet très attaché à cette démarche.

Ce projet a également fait l'objet d'une concertation permettant d'associer habitants, associations locales et autres personnes concernées : un premier temps d'informations et d'échanges a eu lieu en janvier 2015, puis en octobre 2015 la Ville du Haillan et Bordeaux Métropole ont organisé "les Rencontres du Cœur de ville", un troisième temps d'échanges a eu lieu en décembre 2016. Les échanges et productions "habitants" ont nourri la maîtrise d'œuvre urbaine pour la conception du projet.

4.2 Objectifs du projet

Ces objectifs sont décrits et détaillés dans le dossier d'accompagnement du formulaire de demande d'examen au cas par cas intégrant une présentation du projet urbain (Cf. annexe 12).

Ce projet d'aménagement a pour objectif d'articuler urbanité et nature en développant un programme mixte à dominante résidentielle s'intégrant et répondant en partie aux besoins métropolitains (PLU 3.1 / PLH 2015) en matière de logements en lien avec le projet d'implantation d'un BHNS avenue Pasteur, associé dans une réflexion à terme à un programme de réaménagement des espaces publics du centre-ville du Haillan (hors périmètre opérationnel - Secteur Sud de la ZAC).

Il tient compte de la préservation des sols et des eaux souterraines à travers le respect des prescriptions du périmètre de protection immédiate (PPI) et du périmètre de protection rapprochée (PPR) du captage d'eau potable du forage du Ruet situé parcelle 62 sur une superficie de 1 500 m² au sein du périmètre opérationnel - Secteur Sud. Il tient également compte des prescriptions du périmètre de protection éloignée du champ captant de Thil-Gamarde, situé sur la commune de St-Médard-en-Jalles. Le projet fait de ces contraintes un enjeu fort.

Les objectifs urbains de cette opération sont les suivants :

- affirmer la centralité du Haillan et des transversalités majeures entre le Parc de Bel Air et le Parc du Ruisseau,
- répondre en termes de logements aux besoins et aux capacités financières des ménages et aux orientations identifiées dans le PLH du PLU 3.1,
- maîtriser le foncier mutable sur le périmètre opérationnel - Secteur Sud,
- revitaliser l'offre de commerces et d'équipements de proximité et aller au-delà d'un commerce de flux,
- requalifier, consolider et intensifier l'attractivité de l'avenue Pasteur,
- reconnecter et renforcer les liaisons entre le Parc de Bel Air, la rue de Los Heros, les espaces naturels existants et à conserver et la vallée du Parc du Ruisseau,
- acter la construction des portes d'entrée Nord et Sud du centre-ville en densifiant ce tissu et en dynamisant ses pratiques,
- prendre en compte et intégrer les contraintes de la zone de captage du forage du Ruet et du champ captant de Thil-Gamarde dans le projet d'aménagement.

Le projet se doit également d'être conforme aux orientations et prescriptions des documents territoriaux et d'urbanisme (SCoT, PLU 3.1, Agenda 21, Charte paysagère et architecturale de la ville du Haillan, programme "55 000 ha pour la nature"...). La démarche de conception du projet réalisée dans le cadre des ambitions de la Charte d'Aménagement et de Construction Durables de La Fab, dès l'étude pré-opérationnelle, a été porteuse de cette vision intégratrice des objectifs et enjeux.

4.3 Décrivez sommairement le projet

4.3.1 dans sa phase de réalisation

Le chantier sera mené à minima dans le cadre de la Charte "Chantier Propre" établie par la Fab et dont les objectifs, affinés aux enjeux, seront intégrés aux CCTP de consultations des entreprises.

La réalisation du projet est régie selon le principe d'évitement des enjeux du site définis dans le cadre des études préalables (diagnostic écologique dont identification des éventuelles zones humides, pré-diagnostic de pollution des sols) (Cf. annexes 10 et 11).

L'un des enjeux environnementaux le plus fort se situe sur une parcelle nommée "Petit Bois"; il s'agit d'un jardin domestique boisé et pâturé, d'une superficie de 3 000 m². C'est un milieu constitué d'une strate herbacée pâturée, ainsi que d'une strate supérieure composée d'arbres et d'arbustes représentant une large part de l'intérêt biologique du milieu. Il constitue un petit réservoir de biodiversité urbain, un pas japonais entre le Parc du Ruisseau et le Parc de Bel-Air. Il joue par ailleurs d'autres rôles comme la préservation de la connexion paysagère entre le parc de Bel-Air et le parc du Ruisseau, la participation à l'évapotranspiration en tant qu'îlot de fraîcheur urbain,

la consolidation végétale de la dorsale piétonne, la participation à la gestion alternative des eaux pluviales. Son niveau d'enjeu a donc été qualifié de fort pour la conception du projet et sa préservation au cœur de la ZAC a donc constitué une priorité.

Cependant, la nature privée de la maîtrise foncière du Petit Bois constitue aujourd'hui une contrainte majeure à sa préservation actuelle. Des solutions de protection publiques sont envisagées (classement en zone naturelle, en Espace Boisé Classé lors de la modification simplifiée du PLU 3.1, nécessaire à la réalisation du projet et en parallèle de sa maîtrise foncière prévue dans le cadre de la future DUP).

L'autre enjeu fort concerne les arbres existants sur le site: à ce jour, un total de 53 arbres matures, parmi lesquels 27 arbres feuillus, 24 arbres résineux et 2 arbres têtards ont été identifiés sur le périmètre opérationnel – Secteur Sud.

17 arbres ne sont pas en friction avec les bâtiments et pourront donc être conservés dans le cadre du projet. 34 cependant ne peuvent être conservés et seront replantés lors de l'aménagement des espaces verts.

Une expertise phytosanitaire des arbres existants sera engagée afin d'identifier ceux qui pourront être maintenus et intégrer cette gestion et protection arboricole dans le temps de la réalisation du projet. Une attention particulière sera portée aux choix d'essences végétales adaptées au climat local, aux sols et nécessitant peu d'arrosage.

Sur les 4 500 m² de massifs arbustifs existants, 1 000 m² seront conservés. La surface de massif non conservée sera replantée. Ces plantations pourront être anticipées pour un pré-verdissement réalisé avant l'arrivée des habitants afin de limiter l'impact temporaire et offrir une qualité paysagère immédiate au site. Des balisages de mise en défense du Petit Bois, des arbres isolés et massifs arbustifs préservés seront mis en place.

Il est prévu, avec la Ville du Haillan, une recherche d'emprises et de zones de compensation, permettant de manière qualitative et durable, avec une maîtrise foncière publique, d'assurer leur pérennité. Cette recherche pourra être envisagée sur le parc de Bel-Air. Des études le validant seront alors engagées. Si cette possibilité s'avère réalisable, une convention avec la Ville du Haillan sera signée.

4.3.2 dans sa phase d'exploitation

Cette phase est essentiellement liée à la gestion des espaces et aux mobilités. Environ 9 000 m² d'espaces publics non imperméabilisés feront l'objet d'une gestion différenciée selon leur degré de fréquentation. Le projet tiendra compte des orientations des documents supports de la commune du Haillan (Charte paysagère et architecturale, Agenda 21, ...). Des zones de stockage des eaux pluviales seront créées conformément aux enjeux de prise en compte des périmètres de protection des captages de Ruet et de Thil-Gamarde, ainsi qu'au regard de la loi sur l'eau.

Le projet participe au développement des mobilités actives avec l'aménagement de la dorsale et des venelles. La Fab va engager en 2017 la réalisation d'une étude Mobilités/Stationnement dont l'objectif est de mieux anticiper les déplacements à venir, de répondre au plus près aux besoins de stationnement en cohérence avec un objectif fort de développement des mobilités actives, de l'intermodalité et du partage de la voiture. Des études sont en cours afin d'affiner le projet:

- une étude acoustique intégrant des modélisations permettant de définir les prescriptions à intégrer aux Cahiers de prescriptions urbaines, architecturales, paysagères et environnementales,
- une étude de faisabilité pour le déploiement d'un réseau de chaleur urbain avec Bordeaux Métropole (début 2017).

Le dossier d'accompagnement au cas par cas (Cf. annexe 12) sera actualisé si besoin au moment de l'élaboration du dossier de réalisation de la ZAC fin 2017 et dans tous les cas en vue de la DUP et de l'enquête publique prévue en 2018. Le calendrier est le suivant :

2017 :

- 1er semestre : Clôture de la concertation réglementaire ouverte en septembre 2015, Mise à disposition du public de la demande au cas par cas et de l'avis de l'Autorité Environnementale, Approbation du dossier de création de la ZAC par délibération de Bordeaux Métropole, Engagement dans la modification du PLU 3.1

- 2ème semestre : Approbation du Programme des Équipements Publics par délibération du conseil municipal du Haillan, Approbation du dossier de réalisation de la ZAC, traité de concession et désignation de la Fab comme aménageur par délibération du conseil de Bordeaux Métropole, Mise à jour du dossier de demande d'examen au cas par cas

2018 : Enquête publique portant sur la Déclaration d'Utilité Publique du projet, Etudes de maîtrise d'œuvre des espaces publics après désignation de l'équipe en charge de ces études, Formalisation du cahier de prescriptions architecturales, urbaines, paysagères et environnementales et mise au point des fiches de lots.

2019 : Travaux d'espaces publics et dépôt d'un premier permis de construire

La prise en compte de l'ensemble des études par la maîtrise d'œuvre urbaine pour finaliser le projet interviendra lors de la Déclaration d'Utilité Publique (DUP), fin de deuxième semestre 2017 ou début 2018, suite à la création de la ZAC prévue fin du 1er semestre 2017. La signature du traité de concession avec Bordeaux Métropole interviendra à la suite de l'approbation du dossier de réalisation de ZAC prévu au 2ème semestre 2017. La Fab sera alors désignée comme aménageur par Bordeaux Métropole.

4.4.1 A quelle(s) procédure(s) administrative(s) d'autorisation le projet a-t-il été ou sera-t-il soumis ?

La décision de l'autorité administrative de l'Etat compétente en matière d'environnement devra être jointe au(x) dossier(s) d'autorisation(s).

L'outil d'aménagement choisi pour le déploiement de ce projet est la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC). La justification du choix de cette procédure est explicite au 1.1.2.1 de l'annexe 12.

Des études techniques à venir, en lien avec l'Avant-Projet de l'opération d'aménagement, préciseront la nécessité de l'élaboration du Dossier loi sur l'eau.

Si celui-ci s'avère nécessaire, il s'effectuera a priori en 2018-2019 au titre des rubriques 2.1.5.0 "Rejets des eaux au milieu naturel" et 3.2.3.0 "Plans d'eau".

4.4.2 Précisez ici pour quelle procédure d'autorisation ce formulaire est rempli

Néant

4.5 Dimensions et caractéristiques du projet et superficie globale (assiette) de l'opération - préciser les unités de mesure utilisées

Grandeurs caractéristiques	Valeur
Superficie totale : Nombre de logements créés : Nombre de stationnements créés :	4,3 ha env. 500 logements répartis sur 10 îlots env. 700 places de stationnement privé
Gabarit des immeubles de logements : Surface de plancher totale : Surface d'espaces publics paysagers (à laquelle s'ajoutent les espaces verts des îlots bâtis):	R+1 à R+5 - épannelage au regard du contexte urbain env. 35 000 m ² env. 9 000 m ² bénéficiant de différents modes de gestion en fonction de la fréquentation

4.6 Localisation du projet

Adresse et commune(s) d'implantation

Le projet est localisé au sein du centre-ville de la commune du Haillan, le long de l'avenue Pasteur (à l'Ouest), de la rue de Los Heros (à l'Est), de la place François Mitterrand (au Nord) et des parcelles de logements collectifs (au Sud) (Cf. Annexe 2).
Il concerne le périmètre opérationnel - Secteur Sud qui est un secteur mobilisable en terme de potentiel foncier qui a déjà connu une mutation non maîtrisée et parfois anarchique, en termes de programmation urbaine, architecturale et paysagère (cf. Annexe 12).
Le projet de ZAC a vocation à accompagner l'évolution de ce périmètre d'aménagement.

Coordonnées géographiques¹

Long. ____ ° ____ ' ____ " ____ Lat. ____ ° ____ ' ____ " ____

Pour les rubriques 5° a), 6° b) et d), 8°, 10°, 18°, 28° a) et b), 32° ; 41° et 42° :

Point de départ : Long. 0 ° 40 ' 31 " 483 Lat. 44 ° 52 ' 14 " 821

Point d'arrivée : Long. 0 ° 40 ' 26 " 965 Lat. 44 ° 52 ' 19 " 521

Communes traversées :

Le Haillan

4.7 S'agit-il d'une modification/extension d'une installation ou d'un ouvrage existant ?

Oui ☐ Non ☒

4.7.1 Si oui, cette installation ou cet ouvrage a-t-il fait l'objet d'une étude d'impact ?

Oui ☐ Non ☐

4.7.2 Si oui, à quelle date a-t-il été autorisé ?

4.8 Le projet s'inscrit-il dans un programme de travaux ?

Oui ☒ Non ☐

Si oui, de quels projets se compose le programme ?

Le programme de travaux intègre des travaux de terrassements en prévision de l'aménagement d'espaces publics paysagers et végétalisés, d'espaces privés végétalisés, d'espaces de circulation pour les déplacements motorisés (une voie partagée) et actifs (venelles, dorsale) et de la construction des logements et de commerces, services ou activités.

¹ Pour l'outre-mer, voir notice explicative

5. Sensibilité environnementale de la zone d'implantation envisagée

5.1 Occupation des sols

Quel est l'usage actuel des sols sur le lieu de votre projet ?

Le site est actuellement urbanisé, avec une densité de 17 logements/ha contre 10 sur le reste du territoire communal. Il est dominé par des pavillons avec jardins, quelques parcelles non bâties subsistent. Il accueille une pharmacie et des activités commerciales.

Le site comprend une installation structurante pour la ville du Haillan : le captage du forage du Ruet alimentant en eau potable la commune du Haillan et présentant des périmètres de protection immédiate et rapprochée dans le périmètre opérationnel – Secteur Sud (Cf. annexe 7). Le périmètre opérationnel - Secteur Sud est également concerné par le périmètre de protection éloignée du champ captant de Thil-Gamarde situé à St-Médard en Jalles (Cf. annexe 7).

Existe-t-il un ou plusieurs documents d'urbanisme (ensemble des documents d'urbanisme concernés) réglementant l'occupation des sols sur le lieu/tracé de votre projet ?

Oui ☒ Non ☐

Si oui, intitulé et date d'approbation :
Précisez le ou les règlements applicables à la zone du projet

Le PLU de Bordeaux Métropole a été approuvé le 21 juillet 2006. Les dernières évolutions, approuvées le 14 février 2014, ont été intégrées dans la version du PLU en vigueur (8ème modification) opposable depuis le 14 août 2015.
Le PLU 3.1, approuvé le 16 décembre 2016 dont l'opposabilité est prévue pour 2017, a identifié une zone de projet, d'aménagement et de renouvellement urbain (UP 55) au sein du centre-ville du Haillan/ le périmètre opérationnel - Secteur Sud en fait partie.
La mise en œuvre du projet nécessitera une modification simplifiée du PLU 3.1.
Le PLU 3.1 a été soumis à évaluation environnementale. Cependant, ce projet ne fait pas partie de cette évaluation et entre donc dans l'obligation de rédiger un dossier réglementaire.

Pour les rubriques 33° à 37°, le ou les documents ont-ils fait l'objet d'une évaluation environnementale ?

Oui ☒ Non ☐

5.2 Enjeux environnementaux dans la zone d'implantation envisagée :

Complétez le tableau suivant, par tous moyens utiles, notamment à partir des informations disponibles sur le site internet <http://www.developpement-durable.gouv.fr/etude-impact>

Le projet se situe-t-il :	Oui	Non	Lequel/Laquelle ?
dans une zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique de type I ou II (ZNIEFF) ou couverte par un arrêté de protection de biotope ?	☐	☒	Le périmètre opérationnel - Secteur Sud se situe à une distance de 1 km au Sud du Parc des Jalles. Ce périmètre est à environ 300 m du Parc du ruisseau du Haillan (à l'Ouest) et à proximité immédiate du Parc de Bel Air à l'Est de la rue de Los Heros. Une zone agricole est également localisée à proximité. Le Petit Bois constitue une zone naturelle qu'il serait souhaitable de protéger dans le cadre du projet.
en zone de montagne ?	☐	☒	
sur le territoire d'une commune littorale ?	☐	☒	
dans un parc national, un parc naturel marin, une réserve naturelle (régionale ou nationale) ou un parc naturel régional ?	☐	☒	
sur un territoire couvert par un plan de prévention du bruit, arrêté ou le cas échéant, en cours d'élaboration ?	☒	☐	Le périmètre opérationnel - Secteur Sud est concerné par le Plan d'Exposition au Bruit de l'Aéroport de Bordeaux Mérignac, situé à environ 7 km au Sud-Ouest. Le périmètre opérationnel - Secteur Sud se situe en zone D, soumise à une faible exposition au bruit. Aucune prescription induite par ce classement n'a pu être identifiée.

dans une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine ou une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager ?	☐	☒	
dans une zone humide ayant fait l'objet d'une délimitation ?	☐	☒	Le diagnostic écologique réalisé par Rivière Environnement en 2015-2016 a conduit à estimer la potentialité de la présence de milieux humides comme inexistante, à partir de la bibliographie de l'observation des espèces végétales et de la nature des milieux naturels et anthropiques. En effet, l'enveloppe territoriale des principales zones humides du SAGE estuaire ne concerne pas le périmètre opérationnel - Secteur Sud. La zone la plus proche se trouve au niveau des berges du ruisseau du Haillan, à plus de 1 km au Nord du périmètre.
dans une commune couverte par un plan de prévention des risques naturels prévisibles ou par un plan de prévention des risques technologiques ? si oui, est-il prescrit ou approuvé ?	☐	☒	Le projet se situe en zone non inondable du PPRI de l'aire élargie de l'agglomération bordelaise approuvée en 2005. Dans le futur PPRI dont l'approbation est prévue pour fin 2018, le site n'est également pas cartographié en zone inondable. Ci-dessous le lien comportant la carte d'aléas du Haillan : http://www.gironde.gouv.fr/content/download/29115/209517/file/PPRI-Agglo-Bx-Le-Haillan-Aleas.pdf Le périmètre opérationnel - Secteur Sud ne présente pas de sensibilité particulière aux risques naturels (inondation, retrait et gonflement des argiles, remontées de nappes, sismicité, incendie).
dans un site ou sur des sols pollués ?	☐	☒	La Fab s'attache à déployer une stratégie "Evaluation de la qualité des milieux (sols et eaux)" adaptée et exhaustive. Le pré diagnostic de pollution de type "EVAL 1" (Cf. annexe 10) comprenant une étude historique et documentaire, une étude de vulnérabilité de l'environnement, un schéma conceptuel et des propositions d'investigations n'a pas identifié de site ou sols pollués à l'échelle du périmètre opérationnel - Secteur Sud. Aucun site BASIAS ou BASOL n'est recensé. Au regard de la gestion du foncier, La Fab s'engage à mettre en œuvre une stratégie de "remise en état" ou de dépollution si nécessaire.
dans une zone de répartition des eaux ?	☒	☐	Le périmètre opérationnel - Secteur Sud est situé en Zone de répartition des eaux (ZRE) de la nappe Oligocène, identifiée à la côte 20 m NGF. Cette inscription conduit à limiter les possibilités de prélèvements dans les eaux souterraines. Aucune incidence pour le projet n'est à prévoir.
dans un périmètre de protection rapprochée d'un captage d'eau destiné à l'alimentation humaine ?	☒	☐	Le périmètre opérationnel - Secteur Sud est directement concerné par les périmètres de protection immédiate et rapprochée de captage du forage du Ruet (0803-5X-3098). Le PPI concerne 1 parcelle d'environ 1 500 m², propriété de la Direction de l'Eau de Bordeaux Métropole. Le PPR concerne 20 parcelles du périmètre opérationnel, d'une superficie de 18 000 m² entre l'avenue Pasteur et la rue de Los Heros. La conception du projet s'est effectuée en prenant en compte l'ensemble des prescriptions relatives aux deux périmètres de protection en matière de protection des sols et des eaux, d'excavation, d'assainissement, de gestion des déchets et des eaux pluviales. Des échanges avec l'ARS et avec l'hydrogéologue agréé ayant effectué l'arrêté (cf. Annexe 7) ont eu lieu au cours de l'élaboration du projet. Ils seront consultés en tant que de besoin, et dans tous les cas dans le cadre du DLE.
dans un site inscrit ou classé ?	☐	☒	Le site inscrit le plus proche du périmètre opérationnel - Secteur Sud est localisé à 4,5 km au Nord-Ouest. Il s'agit du Château du Bourdieu et son parc à Saint-Médard-en-Jalles. Le site classé le plus proche est le domaine de Camparian éloigné également à environ 12,5 km à l'Est.
Le projet se situe-t-il, dans ou à proximité :	Oui	Non	Lequel et à quelle distance ?
d'un site Natura 2000 ?	☐	☒	Le site Natura 2000 le plus proche se situe à 1,4 km à vol d'oiseaux au Nord du périmètre opérationnel - Secteur Sud : le réseau hydrographique des Jalles de Saint-Médard et d'Eysines, ZSC (FR7200805). Le site des marais de Bruges, Blanquefort et Parempuyre, à la fois ZPS (FR3600064) et ZSC (FR7200687), est plus éloigné au Nord-Ouest. Le périmètre opérationnel - Secteur Sud est sans connexion écologique avec ces sites.
d'un monument historique ou d'un site classé au patrimoine mondial de l'UNESCO ?	☐	☒	Le monument historique le plus proche se situe à 2,5 km à vol d'oiseaux à l'Est du périmètre opérationnel - Secteur Sud : le Château Lescombes à Eysines.

6. Caractéristiques de l'impact potentiel du projet sur l'environnement et la santé humaine

6.1 Le projet envisagé est-il susceptible d'avoir les incidences suivantes ?

Veillez compléter le tableau suivant :

Domaines de l'environnement :		Oui	Non	De quelle nature ? De quelle importance ? Appréciez sommairement l'impact potentiel
Ressources	engendre-t-il des prélèvements d'eau ?	☒	☐	La création d'environ 500 nouveaux logements engendre de nouveaux besoins en eau potable (estimés à environ 148 litres d'eau/jour en moyenne par personne). Ces nouveaux besoins ne généreront pas la réalisation de nouveaux forages. Le réseau AEP existant, présentant une capacité suffisante pour répondre aux nouveaux besoins, sera utilisé pour ces nouveaux branchements. L'impact global de la création de logements sur l'agglomération a été analysé notamment dans le cadre du SDAGE 2016-2021 du bassin Adour-Garonne, du SAGE Nappes profondes de la Gironde et du SCoT 2030 de l'aire élargie de l'agglomération bordelaise.
	impliquera-t-il des drainages / ou des modifications prévisibles des masses d'eau souterraines ?	☐	☒	Dans le respect des prescriptions des périmètres de protection immédiate et rapprochée du forage du Ruet et de celles du périmètre de protection éloignée du champ captant de Thil-Gamarde, le projet ne devrait pas occasionner de drainage ou de modifications des masses d'eaux souterraines. Un BE VRD a été missionné par La Fab en juin 2016. Ses études permettront d'alimenter les données actuelles et viendront compléter le présent dossier dans le cadre de son actualisation si besoin lors du dossier de réalisation de la ZAC, et/ou lors de l'élaboration du dossier de DUP.
	est-il excédentaire en matériaux ?	☐	☒	Dans le respect des prescriptions des périmètres de protection immédiate et rapprochée du forage du Ruet qui limitent les possibilités d'implantation d'ouvrages nécessitant des creusements et déblais et de celles du périmètre de protection éloignée du champ captant de Thil-Gamarde, le projet ne prévoit pas la réalisation d'ouvrage souterrain. Par conséquent, il n'y aura a priori pas de déblais en quantité à gérer. Ces éléments seront complétés au fur et à mesure de la précision du projet, notamment en phase AVP.
	est-il déficitaire en matériaux ? Si oui, utilise-t-il les ressources naturelles du sol ou du sous-sol ?	☒	☐	Un apport de terre végétale pourra a priori être nécessaire pour l'aménagement de la dorsale. Le projet tendra au maximum à la réutilisation des terres des sols des jardins domestiques lorsque leur qualité le permet. Ces éléments seront complétés dans le cadre de l'actualisation du présent document lors du dossier de DUP.
Milieu naturel	est-il susceptible d'entraîner des perturbations, des dégradations, des destructions de la biodiversité existante : faune, flore, habitats, continuités écologiques ?	☒	☐	L'équipe de projet a pris en compte dès l'étude pré-opérationnelle la présence des espaces de biodiversité. Au fur et à mesure de l'élaboration du projet, la démarche ERC (cf. Annexe 12) a guidé la conception globale du projet urbain par la formulation de mesures visant notamment à la préservation de la masse boisée du Petit Bois, à la préservation des arbres et des massifs arbustifs existants, au traitement perméable des clôtures dans un objectif de maintien de la biodiversité et des continuités écologiques (Petit Bois: pas japonais entre le Secteur Centre et le Parc de Bel Air). Les arbres existants feront l'objet d'une expertise phytosanitaire permettant de statuer sur leur état, leur durée de vie et la capacité de les intégrer au projet dans ses différentes phases de conception et de réalisation (chantier, exploitation).
	est-il susceptible d'avoir des incidences sur les zones à sensibilité particulière énumérées au 5.2 du présent formulaire ?	☐	☒	Le projet n'occasionnera pas d'incidences sur les zones à sensibilité particulière distantes à minima de 1,4 km du périmètre opérationnel - Secteur Sud.

	Engendre-t-il la consommation d'espaces naturels, agricoles, forestiers, maritimes ?	☐	☒	Le projet est situé en zone UP55 du PLU 3.1 (zone de projet, d'aménagement et de renouvellement urbain). Sa mise en œuvre engendre la consommation d'espaces semi-naturels, de jardins privés en milieu urbanisé. Néanmoins, il repose sur la préservation du Petit Bois, actuellement privé (un classement en zone nature et/ou un classement en EBC sont envisagés), d'une surface de plus de 3 000 m², massif boisé et pâturé, supportant un espace public, la conservation d'arbres, la création d'espaces et de milieux naturels (dorsale, aménagements paysagers au sein de la voie partagée, des venelles, de la placette,...). La préservation du Petit Bois, pas japonais de la trame verte locale assure des connexions écologiques entre le Parc de Bel-Air et le Secteur Centre, et le réseau de venelles selon un axe Est-Ouest.
Risques et nuisances	Est-il concerné par des risques technologiques ?	☐	☒	L'installation classée pour la protection de l'environnement la plus proche, la casse Speed Auto, se situe à environ 1 km à l'Est du périmètre opérationnel - Secteur Sud.
	Est-il concerné par des risques naturels ?	☐	☒	Le périmètre opérationnel - Secteur Sud n'est pas soumis au risque d'inondation (ni dans le PPRI en vigueur, ni dans le PPRI futur). Il est répertorié en zone de sensibilité faible au risque de remontée de nappe. Ce risque n'est pas minoré au vu du contexte hydrogéologique local (proximité du captage du Ruet). Le périmètre opérationnel - Secteur Sud est soumis à un aléa faible au retrait et gonflement des argiles. Il est soumis à un aléa sismicité faible et n'est pas concerné par le risque feux de forêt.
	Engendre-t-il des risques sanitaires ?	☐	☒	Les eaux usées et les eaux pluviales seront collectées dans des réseaux séparatifs puis rejoindront le réseau métropolitain ou naturel en tenant compte des sensibilités et prescriptions liées au captage du Ruet et au champ captant de Thil-Gamarde.
	Est-il concerné par des risques sanitaires ?	☐	☒	Le projet ne permet pas l'installation d'activités susceptibles de générer l'émission d'odeurs ou de gaz.
Commodités de voisinage	Est-il source de bruit ?	☒	☐	Un projet d'aménagement urbain engendre inévitablement un effet créateur de bruit, mais celui-ci reste limité par la nature du projet (création d'habitats et de commerces/services à proximité directe de transports collectifs - TCSP). La seule voie de circulation créée, la voie partagée, est une voie dont la vocation première est la desserte locale, où la vitesse sera limitée à 30 km/h au maximum. L'effet temporaire en phase chantier sera un peu plus marqué comme dans toute mise en œuvre d'une opération urbaine, mais limité dans le temps et soumis à minima au respect de la charte chantier propre de la Fab. La consultation des opérateurs sera soumise à prescriptions.
	Est-il concerné par des nuisances sonores ?	☒	☐	Le périmètre opérationnel - Secteur Sud est sujet, dans sa frange Sud-Ouest, aux nuisances routières induites par le trafic journalier sur l'avenue Pasteur, classée en catégorie 3. La frange Est orientée vers la rue de Los Heros bénéficie à l'inverse d'une ambiance sonore champêtre. Le périmètre opérationnel fera l'objet d'une étude acoustique, réalisée début 2017, comportant un état initial et un scénario intégrant les modélisations acoustiques avec projet, et avec ou sans BHNS, en vue de l'élaboration de prescriptions à intégrer au cahier des charges des opérateurs. Les éléments issus de cette étude seront pris en compte par la nouvelle maîtrise d'œuvre désignée au dernier trimestre 2017.
	Engendre-t-il des odeurs ?	☐	☒	Le périmètre opérationnel - Secteur Sud est concerné par le Plan d'exposition au bruit de l'Aéroport de Bordeaux Mérignac. Il se situe en zone D, soumise à une faible d'exposition au bruit. Aucune prescription induite par ce classement n'a pu être identifiée.
	Est-il concerné par des nuisances olfactives ?	☐	☒	Le projet ne peut faire l'objet d'installation d'activités susceptibles de générer l'émission d'odeurs ou de gaz.
	Engendre-t-il des vibrations ?	☒	☐	Des vibrations potentielles localisées sont à prévoir en phase chantier. Le périmètre opérationnel - Secteur Sud étant actuellement pour partie habité, ces effets éventuels sont à anticiper sur les populations et les biens. Des prescriptions seront réalisées au travers de la mise en œuvre de Charte de Chantier Propre.
	Est-il concerné par des vibrations ?	☐	☒	Une communication "Chantier" sera mise en place par l'aménageur en coordination avec la commune de Haillan et Bordeaux Métropole (bulletins d'informations, articles sur le site internet de la ville) et par les maîtres d'ouvrage des îlots.

Pollutions	Engendre-t-il des émissions lumineuses ?	☒	☐	Il est prévu dans le cadre de l'aménagement des espaces publics la création d'un éclairage public à faible incidence (nombre limité de candélabres, faisceaux lumineux orientés vers le sol, ...). Les niveaux lumineux sont automatiquement abaissés en cœur de nuit (22h30 - 5h30) de 40 à 60% pour répondre à un double objectif de réduction des consommations d'énergie et de préservation de l'environnement (faune - flore). Le périmètre opérationnel - Secteur Sud est sujet, dans sa frange Sud-Ouest, aux émissions lumineuses induites par le trafic routier nocturne au niveau de l'avenue Pasteur. La conception du projet en "bande" tournée vers l'intérieur du périmètre opérationnel limite les impacts de l'avenue Pasteur sur l'habitat.
	Est-il concerné par des émissions lumineuses ?	☐	☒	
	Engendre-t-il des rejets polluants dans l'air ?	☒	☐	Le projet a vocation à créer des logements performants énergétiquement, à moindre consommation de matériaux, d'eau et d'énergie donc à moindre émission de gaz à effet de serre. Une réflexion sur l'opportunité de la création d'un réseau de chaleur est en cours avec Bordeaux Métropole. De plus, l'arrivée d'un BHNS va permettre d'envisager un report modal et donc de limiter l'augmentation des rejets dans l'air liés à l'arrivée de nouveaux habitants; la valorisation des espaces verts va conforter leur fonction paysagère et environnementale en tant qu'ilots de fraîcheur urbains... Les rejets polluants (de faible impact) sont liés à la phase chantier et à la fabrication des matériaux nécessaires pour réaliser les bâtiments et les voiries. En phase exploitation, les déplacements des véhicules seront également source de pollution (mais il s'agit alors d'un transfert de pollution), la population accueillie circulant déjà sur d'autres secteurs. Le projet étant créateur de cheminements doux (dorsale piétonne, venelles) et étant desservi par un arrêt du BHNS Bordeaux - Saint-Aubin de Médoc, il limitera les besoins de déplacement.
	Engendre-t-il des rejets hydrauliques ? Si oui, dans quel milieu ?	☒	☐	Suivant le contexte hydrogéologique (captage AEP du forage du Ruet, champ captant de Thil-Gamarde), la gestion des eaux pluviales sera effectuée de manière précise et ciblée au regard des îlots et des solutions possibles (infiltration, récupération intégrale, stockage, raccordement au réseau d'eaux pluviales,...).
Patrimoine / Cadre de vie / Population	Engendre-t-il la production d'effluents ou de déchets non dangereux, inertes, dangereux ?	☒	☐	Les seuls effluents sont liés aux eaux usées générées par les futurs habitants et usagers (logements). Captées par le réseau public d'assainissement, les eaux seront traitées par les stations d'épuration de la Métropole avant rejet vers la Garonne. Des échanges avec les services compétents de Bordeaux Métropole ont eu lieu afin d'anticiper cette future prise en compte et gestion. Le projet n'engendrera pas de déchets non inertes ou dangereux vu l'absence d'installation d'entreprises susceptibles de générer ce type de déchets. La Fab développe une stratégie « Sites, sols et eaux pollués » exhaustive et déclenche selon les besoins, les risques, les changements d'usage envisagés, la gestion des déblais/remblais, les diagnostics, expertises, plans de gestion et suivis de travaux nécessaires à la maîtrise des
	Est-il susceptible de porter atteinte au patrimoine architectural, culturel, archéologique et paysager ?	☐	☒	Le cadre paysager sera valorisé, les enjeux écologiques ont bien été identifiés, les arbres remarquables sur le plan paysager et/ou écologique seront conservés au maximum. Une expertise phytosanitaire des arbres existants, un schéma de valorisation paysagère et un plan de gestion des eaux pluviales à court, moyen (en phase chantier) et long terme (exploitation) vont être engagés par La Fab en 2017. Ces données seront intégrées progressivement tout le long de la réalisation du projet. Plusieurs constructions existantes présentant des qualités architecturales constitutives du patrimoine bâti du centre-ville du Haillan ont pu être préservées au sein des îlots 2 et 7 du projet (maisons et granges).
	Engendre-t-il des modifications sur les activités humaines (agriculture, sylviculture, urbanisme / aménagements) ?	☒	☐	Le projet a un effet positif sur les activités humaines dans la mesure où il offre de nouvelles possibilités de logements et d'accès à des commerces de proximité et ce, à proximité immédiate d'un BHNS, en limitant l'étalement urbain (absence de consommation de fonciers liés aux activités humaines et réaménagement et optimisation de l'existant et de l'espace public).

6.2 Les incidences du projet identifiées au 6.1 sont-elles susceptibles d'être cumulées avec d'autres projets connus ?

Oui ☐ Non ☒ Si oui, décrivez lesquelles :

La consultation du site Internet de la DDTM Gironde relative aux décisions prises sur les ICPE sur la commune du Haillan ne fait apparaître aucune décision qui concerne le périmètre de projet ou les environs immédiats. La consultation du site Internet de la DREAL Aquitaine permet de recenser dans un rayon d'environ 3 km les avis et décisions de l'Autorité Environnementale. A ce jour, seuls le projet de l'Aéroparc – Voie nouvelle de la déviation de l'avenue Marcel Dassault et le projet de création de la ZAC de Carès-Cantinolle sont recensés dans un rayon de 3 km du projet. Aucune incidence cumulée avec le périmètre opérationnel - Secteur Sud n'est identifiée.

Le projet d'aménagement du périmètre opérationnel - Secteur Sud au Haillan est susceptible d'être cumulée avec l'aménagement du futur BHNS Saint Aubin de Médoc / Bordeaux Centre intervenant au niveau de l'avenue Pasteur. Le périmètre opérationnel – Secteur Sud sera desservi par l'arrêt « Mairie du Haillan ».

Ce projet n'ayant pas encore fait l'objet d'un avis de l'Autorité Environnementale au regard de l'étude d'impact déposée; les thématiques principales sur lesquelles porteront les impacts cumulés potentiels (temporaires et permanents) ont donc été anticipées : Eaux et sols, mobilités, réseaux et bruit. L'appréciation des principaux impacts cumulés du périmètre opérationnel - Secteur Sud et de la liaison BHNS Saint Aubin de Médoc / Bordeaux Centre ne remet pas en cause les conclusions déjà émises sur les impacts du projet urbain sur le site d'étude. Les réflexions entourant l'aménagement urbain du périmètre opérationnel - Secteur Sud pourront être enrichies si besoin lors de l'actualisation du dossier de réalisation de la ZAC, et dans tous les cas à l'occasion de l'élaboration du dossier de DUP (Cf. Annexe 12).

6.3 Les incidences du projet identifiées au 6.1 sont-elles susceptibles d'avoir des effets de nature transfrontière ?

Oui ☐ Non ☒ Si oui, décrivez lesquels :

7. Auto-évaluation (facultatif)

Au regard du formulaire rempli, estimez-vous qu'il est nécessaire que votre projet fasse l'objet d'une étude d'impact ou qu'il devrait en être dispensé ? Expliquez pourquoi.

Le projet s'inscrit dans le cadre des politiques métropolitaines, à proximité immédiate des commodités existantes et à créer et notamment du futur BHNS Saint-Aubin de Médoc / Bordeaux Centre. Il repose sur une démarche de conception itérative respectueuse de l'environnement et d'amélioration du cadre de vie actuel. Il a pour but d'améliorer la situation existante en proposant une offre de logements accessible (35% logements sociaux, 30% abordables, 35% libres) à l'ensemble des habitants souhaitant s'implanter au Haillan.

Le projet valorise la présence d'espaces de nature, en confortant les corridors écologiques de la trame verte, en sanctuarisant le Petit-Bois par la mise en place d'une protection publique (classement en zone naturelle, EBC), en préservant au maximum les arbres et massifs arbustifs existants et en les compensant sur site ou à proximité immédiate (Parc de Bel-Air) , en créant des espaces de respiration entre îlots bâtis et des connexions douces (dorsale, venelles), supports de déplacements actifs.

Le projet paysager cherche à connecter le périmètre opérationnel – Secteur Sud au Parc de Bel Air, à améliorer la fonctionnalités des espaces existants et à créer de nouveaux espaces publics paysagers (dorsale, voie partagée, venelles).

La conception du quartier intègre le respect des prescriptions induites par les périmètres de protection du captage d'eau potable du forage du Ruet et du champ captant de Thil-Gamarde.

Des études techniques à venir (étude et modélisations acoustiques, réseaux, expertise phytosanitaire des arbres existants, étude de faisabilité réseau de chaleur) permettront d'affiner la connaissance du site et de préciser la nécessité de l'élaboration du Dossier loi sur l'eau.

2017 :

- 1er semestre : Clôture de la concertation réglementaire ouverte en septembre 2015, Mise à disposition du public de la demande au cas par cas et de l'avis de l'Autorité Environnementale, Approbation du dossier de création de la ZAC par délibération de Bordeaux Métropole, Engagement dans la modification du PLU 3.1

- 2ème semestre : Approbation du Programme des Équipements Publics par délibération du conseil municipal du Haillan, Approbation du dossier de réalisation de la ZAC, traité de concession et désignation de la Fab comme aménageur par délibération du conseil de Bordeaux Métropole, Mise à jour du dossier de demande d'examen au cas par cas

2018 : Enquête publique portant sur la Déclaration d'Utilité Publique du projet, Etudes de maîtrise d'œuvre des espaces publics après désignation de l'équipe en charge de ces études, Formalisation du cahier de prescriptions architecturales, urbaines, paysagères et environnementales et mise au point des fiches de lots.

2019 : Travaux d'espaces publics et dépôt d'un premier permis de construire

Les échanges engagés avec les services gestionnaires (ville et BM), les services de l'Etat (DREAL, DDTM), l'ARS, et l'hydrogéologue agréé par son intermédiaire, la Mairie et les habitants du Haillan, seront poursuivis au fur et à mesure de la conception du projet, afin d'anticiper l'exploitation et la gestion la plus pérenne et durable du site et de ses espaces.

Etant donné ce constat, la nature du projet et la volonté affirmée de la maîtrise d'ouvrage de réaliser un projet qualitatif et soucieux de son environnement, il ne semble pas nécessaire de déclencher une étude d'impact (Cf. Annexe 12).

8. Annexes

8.1 Annexes obligatoires

Objet		
1	L'annexe n°1 intitulée « informations nominatives relatives au maître d'ouvrage ou pétitionnaire » - non publiée ;	X
2	Un plan de situation au 1/25 000 ou, à défaut, à une échelle comprise entre 1/16 000 et 1/64 000 (Il peut s'agir d'extraits cartographiques du document d'urbanisme s'il existe) ;	X
3	Au minimum, 2 photographies datées de la zone d'implantation, avec une localisation cartographique des prises de vue, l'une devant permettre de situer le projet dans l'environnement proche et l'autre de le situer dans le paysage lointain ;	X
4	Un plan du projet <u>ou</u> , pour les travaux, ouvrages ou aménagements visés aux rubriques 5° a), 6° b) et d), 8°, 10°, 18°, 28° a) et b), 32°, 41° et 42° un projet de tracé ou une enveloppe de tracé ;	X
5	Sauf pour les travaux, ouvrages ou aménagements visés aux rubriques 5° a), 6° b) et d), 8°, 10°, 18°, 28° a) et b), 32°, 41° et 42° : plan des abords du projet (100 mètres au minimum) pouvant prendre la forme de photos aériennes datées et complétées si nécessaire selon les évolutions récentes, à une échelle comprise entre 1/2 000 et 1/5 000. Ce plan devra préciser l'affectation des constructions et terrains avoisinants ainsi que les canaux, plans d'eau et cours d'eau ;	X

8.2 Autres annexes volontairement transmises par le maître d'ouvrage ou pétitionnaire

Veuillez compléter le tableau ci-joint en indiquant les annexes jointes au présent formulaire d'évaluation, ainsi que les parties auxquelles elles se rattachent

Objet	
Annexe n°1 : Informations nominatives relatives au maître d'ouvrage - ALTO STEP Annexe n°2 : Plan de situation du périmètre opérationnel - Secteur Sud - ALTO STEP Annexe n°3 : Photographies du périmètre opérationnel - Secteur Sud - ALTO STEP - Rivière Environnement Annexe n°4 : Photographies des abords du périmètre opérationnel - Secteur Sud - ALTO STEP - Rivière Environnement Annexe n°5 : Plan de programmation du périmètre opérationnel - Secteur Sud - Groupement J. Boucheton Annexe n°6 : Evolution du périmètre opérationnel – Secteur Sud - juillet 2016 - La Fab Annexe n°7 : Avis hydrogéologique pour la délimitation des périmètres de protections des captages - mars 2009 - C. Armand Annexe n°8 : Note de synthèse Forage du Ruet - août 2014 - Egis France Annexe n°9 : Arrêté de zonage archéologique - juin 2009 - DRAC Annexe n°10: Prédiagnostic de pollution des sols - août 2015 - Teréo Annexe n°11: Diagnostic écologique - Rivière Environnement Annexe n°12 : Dossier d'accompagnement du formulaire de demande d'examen au cas par cas - septembre 2016 - ALTO STEP - Rivière Environnement	

9. Engagement et signature

Je certifie sur l'honneur l'exactitude des renseignements ci-dessus ☐

Fait à

le,

Signature



PRÉFET DE LA REGION NOUVELLE- AQUITAINE

**Arrêté préfectoral
portant décision d'examen au cas par cas en application
de l'article R. 122-3 du Code de l'environnement**

LE PRÉFET DE LA RÉGION NOUVELLE- AQUITAINE

**OFFICIER DE LA LÉGION D'HONNEUR
OFFICIER DE L'ORDRE NATIONAL DU MÉRITE**

Vu la directive 2011/92/UE du Parlement européen et du Conseil du 13 décembre 2011 concernant l'évaluation des incidences de certains projets publics et privés sur l'environnement, notamment son annexe III ;

Vu le Code de l'environnement, notamment la section première du chapitre II du titre II du livre premier, et plus particulièrement ses articles L. 122-1, R. 122-2 et R. 122-3 ;

Vu l'arrêté du ministre de l'écologie, du développement durable et de l'énergie du 26 juillet 2012, fixant le modèle du formulaire de la demande d'examen au cas par cas en application de l'article R. 122-3 du Code de l'environnement ;

Vu la demande d'examen au cas par cas n° 2017-4483 relative à l'opération d'aménagement de la ZAC du centre-ville sur la commune du Haillan (33), le long de l'avenue pasteur, de la rue de Los Heros et de la place François Mitterrand, demande reçue complète le 15/02/2017 et accompagnée d'un dossier détaillé ;

Vu l'arrêté du préfet de région du 4 janvier 2016 portant délégation de signature à M. Patrice GUYOT, directeur régional de l'environnement, de l'aménagement et du logement de la Nouvelle -Aquitaine ;

Vu la décision n° 2016-14 du 4 juillet 2016 du directeur régional de l'environnement, de l'aménagement et du logement Nouvelle - Aquitaine portant subdélégation de signature en matière d'administration générale ;

Vu l'avis de l'Agence Régionale de Santé du 21 février 2017 ;

Considérant la nature du projet qui consiste à créer une zone d'aménagement concertée d'une surface de plancher de 35 000 m² environ sur un terrain d'assiette de 4,3 hectares ;

Considérant que ce projet relève de la catégorie de projet n°39 du tableau annexé à l'article R. 122-2 du Code de l'environnement qui soumet au cas par cas, les travaux, constructions ou opérations qui créent une surface de plancher supérieure ou égale à 10 000 m² et inférieure à 40 000 m² et dont le terrain d'assiette ne couvre pas une superficie supérieure ou égale à 10 hectares ;

Étant précisé que le projet prévoit notamment :

- la construction de 500 logements répartis sur 10 îlots,
- la construction de 1000 m² de commerces, services ou activités,
- la réalisation de 700 places de stationnements privés et des voies de desserte pour les déplacements motorisés,
- l'aménagement d'espaces publics paysagers ;

Considérant la localisation du projet :

- en zone urbanisée UP 55 du PLU de Bordeaux Métropole approuvé le 16 décembre 2016,
- hors des secteurs réglementés par le Plan de prévention des risques inondation (PPRI) de la Garonne approuvé par arrêté préfectoral du 7 juillet 2005,
- en zone D du Plan d'exposition au bruit de l'aéroport de Bordeaux Mérignac, situé à environ 7 km au Sud-ouest,
- à proximité immédiate de la future ligne du Bus à haut niveau de service (BHNS), Bordeaux – St Aubin du Médoc,
- en zone de répartition des eaux (ZRE) de la nappe Oligocène,

- dans le périmètre de protection rapprochée de captage d'eau destinée à l'alimentation humaine du Ruet (0803-5x-3098),

- sur un site ne présentant pas de sensibilité environnementale particulière faisant l'objet d'un référencement (site Natura 2000, ZNIEFF...), le site Natura 2000 le plus proche « le réseau hydrographique des Jalles de St Médard et d'Eysines, référencé FR 7200805 se situant à environ 1,4 km au Nord,

- sur un site actuellement urbanisé, occupé par des pavillons d'habitations avec jardins, une pharmacie et des activités commerciales ;

Considérant que le projet a vocation à accompagner un secteur en mutation, en répondant aux besoins en logements identifiés par le PLU 3.1 dans un secteur qui sera accessible avec les moyens de transports publics ;

Considérant l'implantation du projet sur des formations géologiques superficielles relativement perméables, étant précisé qu'il est du ressort du pétitionnaire de veiller à prendre toutes les mesures pour gérer les infiltrations potentielles polluantes ;

Considérant que le pétitionnaire s'engage à respecter les prescriptions du périmètre de protection immédiat et du périmètre de protection rapprochée du captage d'eau du Ruet, les prescriptions relatives au captage de Thil Gabarde et prévoit de suivre les orientations de l'Agence Régionale de Santé et de l'hydrogéologue agréé ;

Étant précisé notamment que, conformément à l'avis de l'hydrogéologue :

- le projet prévoit de gérer le ruissellement des eaux pluviales des surfaces imperméabilisées à l'extérieur du périmètre de protection rapprochée, du captage Ruet ;

- le rejet et le traitement des eaux usées seront précisés dans le cadre de l'étude des réseaux ;

Considérant que le projet pourra faire l'objet d'une étude d'incidence examinée dans le cadre de la procédure relative aux installations, ouvrages, travaux et activités soumis à déclaration ou à autorisation en application des articles L. 214-1 du Code de l'environnement (Loi sur l'eau et les milieux aquatiques) ;

Étant précisé que cette étude intégrera l'évaluation des incidences potentielles des rejets d'eaux pluviales dans les eaux douces superficielles ou sur le sol, ou dans le sous-sol, accompagnées le cas échéant de mesures destinées à éviter, réduire ou compenser ces impacts ;

Considérant que le projet a été conçu en tenant compte des enjeux environnementaux identifiés suite à une étude environnementale très complète (document/ annexe 11 et 12) ;

Considérant que le site du projet a fait l'objet de cinq prospections de terrain entre septembre 2015 et juillet 2016 aboutissant à l'identification de différents milieux,

Étant précisé que le terrain se compose principalement de jardins et habitations domestiques, de petits bois anthropiques de feuillus, de prairies mésophiles et de délaissés urbains ;

Considérant que l'analyse de l'inventaire met en évidence un enjeu fort au niveau du « Petit Bois », jardin domestique boisé et pâturé, tant sur le plan paysager qu'écologique ;

Étant précisé que le pétitionnaire prévoit de conserver des arbres existants et de créer des espaces paysagers et végétalisés, pour lutter contre l'effet d'îlot de chaleur, favoriser la cohésion sociale et veiller à l'intégration paysagère du projet dans le site ;

Considérant que le projet prévoit de consolider la trame verte marquée par la présence du Petit Bois, et pour ce faire qu'il prévoit de prendre des mesures de protection vis-à-vis de ce secteur par le biais du classement en espaces boisés classés (EBC) ou en zone naturelle (N) du PLU ; ;

Étant précisé qu'il conviendra de privilégier les essences locales non invasives pour les plantations des espaces végétalisés ;

Considérant que l'inventaire faune et flore réalisés sur l'ensemble du cycle biologique identifie 23 espèces d'oiseaux protégées ainsi que le Lézard des Murailles ;

Considérant que la réalisation du défrichement hors période de nidation et de reproduction aura moins d'impact sur la faune ;

Considérant qu'en cas de présence d'espèces protégées et/ou de leurs habitats, le pétitionnaire devra respecter la réglementation relative aux espèces protégées (articles L.411-1 et L.411-2 du Code de l'environnement), en recherchant l'évitement, puis la réduction des atteintes aux milieux naturels, et en cas d'impact résiduel et sous réserve que le projet satisfasse aux conditions dérogatoires limitatives, obtenir un arrêté préfectoral de dérogation pour destruction des espèces protégées et/ou de leurs habitats avant démarrage des travaux ;

Considérant qu'il existe des risques de nuisances sonores liés notamment au trafic journalier sur l'avenue pasteur, le pétitionnaire prévoit de réaliser une étude acoustique en 2017 et de tenir compte des conclusions de l'étude pour adapter le projet aux contraintes du site ;

Considérant qu'il appartient au pétitionnaire de prendre toutes les mesures nécessaires durant la phase chantier pour limiter la gêne aux riverains et prévenir un éventuel risque de pollution ;

Étant précisé que le pétitionnaire prévoit de mener le chantier dans le cadre de la charte « chantier propre » dont les objectifs seront intégrés aux CTP de consultation des entreprises ;

Considérant qu'au regard de l'ensemble des éléments fournis par le pétitionnaire et des connaissances disponibles à ce stade, le projet n'est pas susceptible d'impact notable sur l'environnement au titre de l'annexe II de la directive 2011/92 UE du Parlement européen et du Conseil du 13 décembre 2011 ;

Arrête :

Article 1^{er} :

En application de la section première du chapitre II du titre II du livre premier du Code de l'environnement, le projet d'aménagement de la ZAC du centre-ville sur la commune du Haillan (33) n'est pas soumis à étude d'impact.

Article 2 :

La présente décision, délivrée en application de l'article R. 122-3 du Code de l'environnement, ne dispense pas des autorisations administratives auxquelles le projet peut être soumis.

Article 3 :

Le présent arrêté sera publié sur les sites Internet de la préfecture de région et de la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement Nouvelle – Aquitaine.

À Bordeaux, le 21 mars 2017.

Pour le Préfet et par délégation,

Pour le Directeur et par délégation
Le Chef de la Mission
Evaluation Environnementale

Pierre QUINET

Voies et délais de recours

1- décision imposant la réalisation d'une étude d'impact

Recours administratif préalable obligatoire, sous peine d'irrecevabilité du recours contentieux :

à adresser à Monsieur le préfet de la région Nouvelle - Aquitaine

(Formé dans le délai de deux mois suivant la mise en ligne de la décision)

Recours gracieux, hiérarchique et contentieux, dans les conditions de droit commun, ci-après.

2- décision dispensant le projet d'étude d'impact

Recours gracieux :

à adresser à Monsieur le préfet de la région Nouvelle - Aquitaine

(Formé dans le délai de deux mois, ce recours a pour effet de suspendre le délai du recours contentieux)

Recours hiérarchique :

Madame la ministre de l'environnement, de l'énergie et de la mer

(Formé dans le délai de deux mois, ce recours a pour effet de suspendre le délai du recours contentieux)

Recours contentieux :

à adresser au Tribunal administratif

(Délai de deux mois à compter de la notification/publication de la décision ou bien de deux mois à compter du rejet du recours gracieux ou hiérarchique).

Dossier de création de la ZAC LE HAILLAN CENTRE VILLE

PROGRAMME PREVISIONNEL DE CONSTRUCTION



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

Dossier de création de la ZAC LE HAILLAN CENTRE VILLE

REGIME DE LA ZAC AU REGARD DE LA TAXE D'AMENAGEMENT

Modélisation volumétrique – La Fab/Jacques Boucheton Architectes



Il est précisé que la part intercommunale de la taxe d'aménagement ne sera pas exigible dans le périmètre de la ZAC, en contrepartie de la mise à la charge du futur aménageur, du coût des équipements publics à réaliser pour répondre aux besoins des futurs habitants et usagers des constructions à édifier dans la zone, selon le principe de proportionnalité.