

Les Nouvelles N°02 SEP 2021
du projet du Cœur de Ville du Haillan

LA FAQ*

* foire aux questions

DE LA

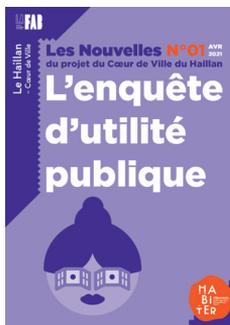
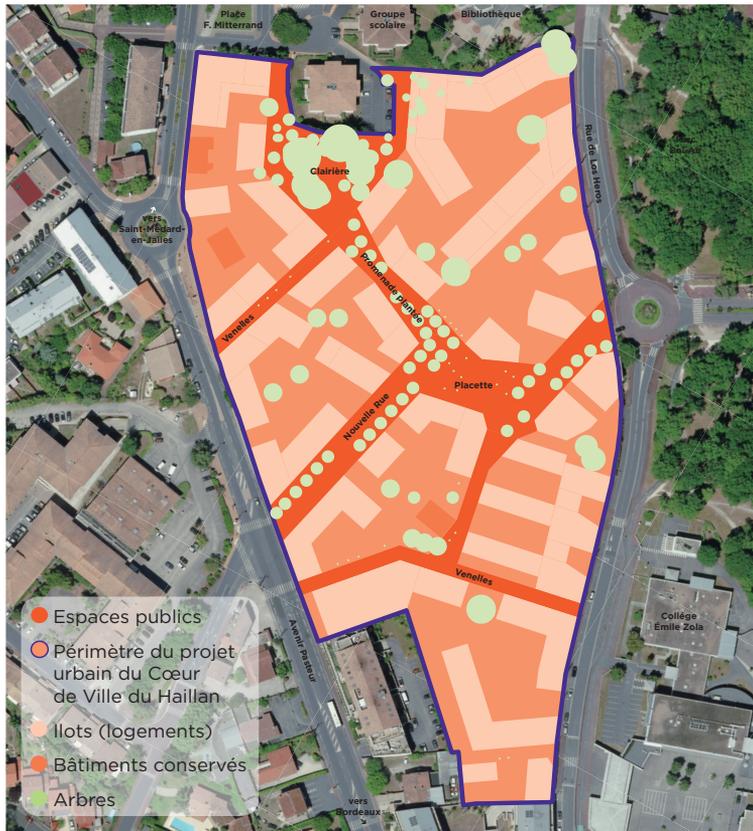
ROSALIE



Les Nouvelles du projet urbain du Cœur de Ville du Haillan est une lettre publiée par La Fab afin de diffuser régulièrement des informations sur l'actualité du projet.

La Fab est une Société publique locale (SPL) créée à l'initiative de Bordeaux Métropole et avec l'ensemble des communes la constituant.

La Fab est en charge de la mise en oeuvre opérationnelle du programme **Habiter, s'épanouir - 50 000 logements accessibles par nature.**



Pour rappel...
Les Nouvelles n°01 ont été distribuées dans vos boîtes aux lettres en avril 2021. Elles avaient pour thème « *L'enquête d'utilité publique* ».



DES NOUVELLES DE LA ROSALIE!

Vous nous avez aperçus (ou pas), vous êtes venus nous parler (ou pas), nous interroger (ou pas) sur le projet urbain du Cœur de Ville du Haillan. Si vous n'avez pas encore vu cette curieuse Rosalie, cela ne saurait tarder.

UNE... QUOI?

Afin d'aller à la rencontre des Haillanais(es) pour les informer sur le projet du Cœur de Ville, La Fab, la Ville et le collectif MEZZAnine ont pensé un outil mobile et pratique: une Rosalie!

Cette voiture à pédales s'est déplacée sur le marché de la Place F. Mitterrand, au parc Bel-Air, aux distributions de l'AMAP, au Ranch, aux halles, au Forum des associations... avec 2 ou 3 médiateurs pour échanger avec vous grâce à des supports propices à la discussion: photo aérienne de

l'existant, maquette 3D du projet, images de références...

À partir de vos questions et de nos échanges, nous avons rédigé ce N°02 des NOUVELLES, comme une « Foire aux questions ». Elle répondra aux principales interrogations des Haillanais(es) relatives à l'avenir de votre centre-ville. Elles sont regroupées en 4 thématiques: hauteurs, commerces/services, parkings/ trafic et démolitions/ expropriations.

Bonne lecture et à bientôt, lors de nos prochaines sorties Rosalie!





«**Les hauteurs ça nous fait peur...**»¹

La Fab : le projet contient une diversité de hauteurs qui vont du R+1 ⁽²⁾ au R+5 au plus haut. Trois immeubles en R+5 et pas un de plus seront situés rue de



À SAVOIR

La répartition des nouveaux logements :

35%
de locatif social

25%
d'accession sociale à la propriété

40%
de libre.

Los Héros, le long du parc Bel Air. Cet emplacement a été choisi pour sa proximité avec l'espace boisé, offrant des qualités de vues et de vie aux futurs occupants des logements. Côté avenue Pasteur, les immeubles ne monteront pas au dessus du R+3.

Ce parti pris permet de laisser plus de place entre les bâtiments afin d'accueillir un plus grand nombre d'espaces verts publics ou privés. Aussi, il faut savoir qu'une opération d'aménagement a un coût. La moitié du projet est financée par Bordeaux Métropole, l'autre moitié par les constructeurs. Si on diminue le nombre de logements, on augmente le coût pour la puissance publique... Il faut donc trouver un juste équilibre.

«**Cela est-il en conformité avec le PLU... ?**»

La Fab : le projet est conforme au PLU qui a été modifié pour la mise en œuvre de la ZAC. Cet outil permet à la ville de maîtriser le programme et la qualité des logements.

«**Est-ce que cela va ressembler aux cités HLM de l'époque... ?**»

La Fab : tout d'abord, il convient de préciser que construire des logements « collectifs » n'est pas synonyme d'HLM, de cités, de surpopulation ni de quartiers défavorisés... Ceci étant dit, **la qualité des logements et du bâti est une des priorités du projet :** exigence environnementale dans le choix des matériaux, attention renforcée quant à l'apport de lumière dans les logements, à l'orientation, à l'aération, aux vis-à-vis... tous les logements seront dotés d'un espace extérieur (jardin, balcon, terrasse, loggia...).

(1) paroles d'habitants récoltées lors des sorties Rosalie.
(2) R+, = rez-de-chaussée + 1 étage.



« On ne
risque pas
d'avoir un
centre-ville
CITÉ-
DORTOIR ? »

La Fab: habiter c'est se loger, mais pas seulement: c'est aussi faire ses courses, aller à l'école, participer à la vie associative, culturelle et sportive... Ces aspects n'ont pas été oubliés

dans le projet de ZAC avec des espaces publics ouverts à tou(te)s au sein du quartier, des espaces partagés tels que la salle prévue dans l'îlot 7 qui pourra accueillir des activités pour tous les seniors de la ville mais aussi des m² prévus pour les commerces, activités et bureaux. Concernant les commerces, un bureau d'études, AID Observatoire, a été missionné pour analyser l'offre existante, les besoins actuels et futurs et accompagner la Ville et La Fab pour faciliter l'implantation des commerces et activités nécessaires. Une chose est d'ores et déjà certaine: **la pharmacie de l'avenue Pasteur aura toute sa place dans la future ZAC**, sauf qu'elle ne sera peut-être plus exactement au même endroit.

« Les classes sont déjà saturées. Où va-t-on scolariser les enfants du Cœur de Ville ? »

La Fab: ce sujet a été traité avant la création de la ZAC avec une étude de programmation. Le besoin potentiel a été estimé à 5 nouvelles classes. Un budget est déjà prévu par Bordeaux Métropole à ce sujet.

ÉCOUTONS LES EXPERTS



Suite à l'étude *commerces et activités* menée via les réseaux sociaux en mai 2021.

C'est vous qui le dites!

Sur le centre-ville, il manque :
→ une offre alimentaire de proximité: supérette, boulangerie...

→ de la convivialité, de l'animation et une « vraie » centralité: terrasses, marché du soir/week-end, place animée...

Des pistes pour la suite...

Le projet Cœur de Ville, pour sa programmation future, pourra prendre en compte:

→ Un potentiel de 3 à 5 commerces supplémentaires à concentrer sur des activités alimentaires et de restauration,
→ Des professions qui pourraient être plus représentées: médecin généraliste, infirmier, podologue, psychologue...



«**Pas de PARKING, hausse du TRAFIC, on est en panique!**»

La Fab :

la question des mobilités est au cœur du projet. Le choix d'urbaniser ici et pas ailleurs est en lien avec l'arrivée du Bus à Haut Niveau de Services

(BHNS) prévue en 2024 et les réflexions sur des lignes de transport plus transversales. Outre cette situation, le projet prévoit de favoriser les mobilités douces (piétons, vélos, trottinettes...) qui pourront circuler facilement au sein de la ZAC et dans le centre-ville, pour se rendre aux commerces, écoles et autres lieux de vie du Haillan. Par exemple, le cœur de ville sera traversé par une « voie apaisée » où les modes doux seront prioritaires sur les voitures.

Pour autant, la place de la voiture n'a pas été oubliée. Le projet prévoit 1,3 places de stationnement par logement dans des parkings majoritairement en sous-sol ou semi-enterrés. La création d'un parking silo est aussi à l'étude. Concernant la circulation, un travail global de fluidification du trafic à l'échelle de la Métropole et des changements d'habitudes en faveur des déplacements sans voiture est en cours.

ÉCOUTONS LES EXPERTS



**Chiffres issus de l'INSEE sur l'IRIS Béchade

Suite à l'étude *déplacements, stationnements et modes actifs* menée par La SCET et Auxilia en avril 2021.

Bonne nouvelle!

Les nouveaux arrivants du centre-ville sont plus enclins à utiliser les modes alternatifs à la voiture personnelle. En effet, sur les tendances récentes et à l'échelle du centre-ville :

→ Les ménages « sans voiture » sont de plus en

plus nombreux,

- Les nouveaux arrivants disposent en majorité d'un seul véhicule,
- Le nombre de véhicules par ménage est stable dans ce secteur** 1,25 places de stationnement depuis 2011. Il est plus faible que dans le reste de la commune dont la moyenne se situe à 1,43 véhicules par ménage.

Plus de 500 places à moins de 500 mètres...

à l'heure actuelle, 576 places de stationnement public sont disponibles dans un périmètre de 500 mètres autour du projet Cœur de Ville.

- En journée, seul le secteur de la rue de Los Héros est ponctuellement saturé (sorties scolaires).
- En soirée, l'offre publique de stationnement est peu occupée.



« Est-ce
que les
DÉMOLITIONS
sont synonymes
d'expropria-
tions ? »

La Fab:

le projet est en réflexion depuis une dizaine d'années et les propriétaires des terrains concernés ont été prévenus très tôt afin de leur laisser le

temps de trouver la meilleure solution et de mûrir un nouveau projet ailleurs, au Haillan ou plus loin.

Il n'y a eu, à ce jour, aucune expropriation. Toutes les parcelles ont été acquises à l'amiable, par préemption ou parce que les propriétaires ont mis en demeure La Fab ou Bordeaux Métropole d'acquérir leur terrain. Les acquisitions à l'amiable se fondent sur le prix du marché. Pour les préemptions et les mises en demeure, c'est le juge de l'expropriation qui fixe le prix. Suite à l'enquête d'utilité publique (cf. Nouvelles N°01), La Fab dispose maintenant d'un arrêté déclarant le projet d'Intérêt Public et dans ce cadre seulement, elle pourra mettre en œuvre la procédure d'expropriation. Aujourd'hui, La Fab est propriétaire de 70% des biens qu'elle doit acquérir.



À SAVOIR

En attendant le début des travaux, ces logements acquis devenus vides sont attribués à des organismes sociaux et des associations qui logent des familles en difficulté et/ou en situation d'urgence, le temps qu'elles rebondissent et régularisent leurs situations.



© Christophe Goussard

De nouvelles questions à poser ?

Rendez-vous lors des prochaines sorties de la Rosalie

Tous les **1^{ers} MARDIS** du mois à partir du mardi 5 octobre 2021 dans un des quartiers de la Ville

À suivre sur le compte  de la ville du Haillan et le site internet de La Fab [www.lafab-bm.fr]

