

# Le Bouscat Libération – Centre-ville

## Projets de constructions

## CONTEXTE

### Démarche « 50 000 logements autour des axes de transports collectifs » de la Communauté Urbaine de Bordeaux

Pour concrétiser son projet métropolitain, la Communauté urbaine de Bordeaux a initié dès 2010 un appel à projets intitulé '50 000 logements autour des axes de transports collectifs', qui a mobilisé cinq équipes internationales de concepteurs, dont les propositions ont été finalisées en avril 2012.

En synthèse, l'appel à projets « 50 000 logements autour des axes de transports collectifs » visait à inventer une nouvelle fabrique de la ville, à engager une politique pionnière de transformation d'un territoire existant par le logement et par l'appropriation des infrastructures de transports comme leviers de développement urbain.

Les objectifs portés par cet appel à projets peuvent être résumés comme suit :

- produire des typologies de logements attractives, diversifiées, et en adéquation avec les besoins et usages des futures populations habitantes ;
- poursuivre une forte ambition durable et sociale pour ces logements, de façon à les rendre accessibles et attractifs pour le plus grand nombre ;
- inventer des outils rapides et participatifs pour produire ces logements ;
- penser et mettre en œuvre le développement de l'offre résidentielle à l'échelle micro-locale et à l'échelle métropolitaine.

La Commune du Bouscat a souhaité s'inscrire dans cette démarche, et a proposé à la Communauté urbaine de Bordeaux de mobiliser l'une des équipes de concepteurs autour des enjeux de l'avenue de la Libération, axe d'agglomération historique appelé à accueillir une nouvelle ligne de tramway (ligne D) reliant Bordeaux à Eysines fin 2017.

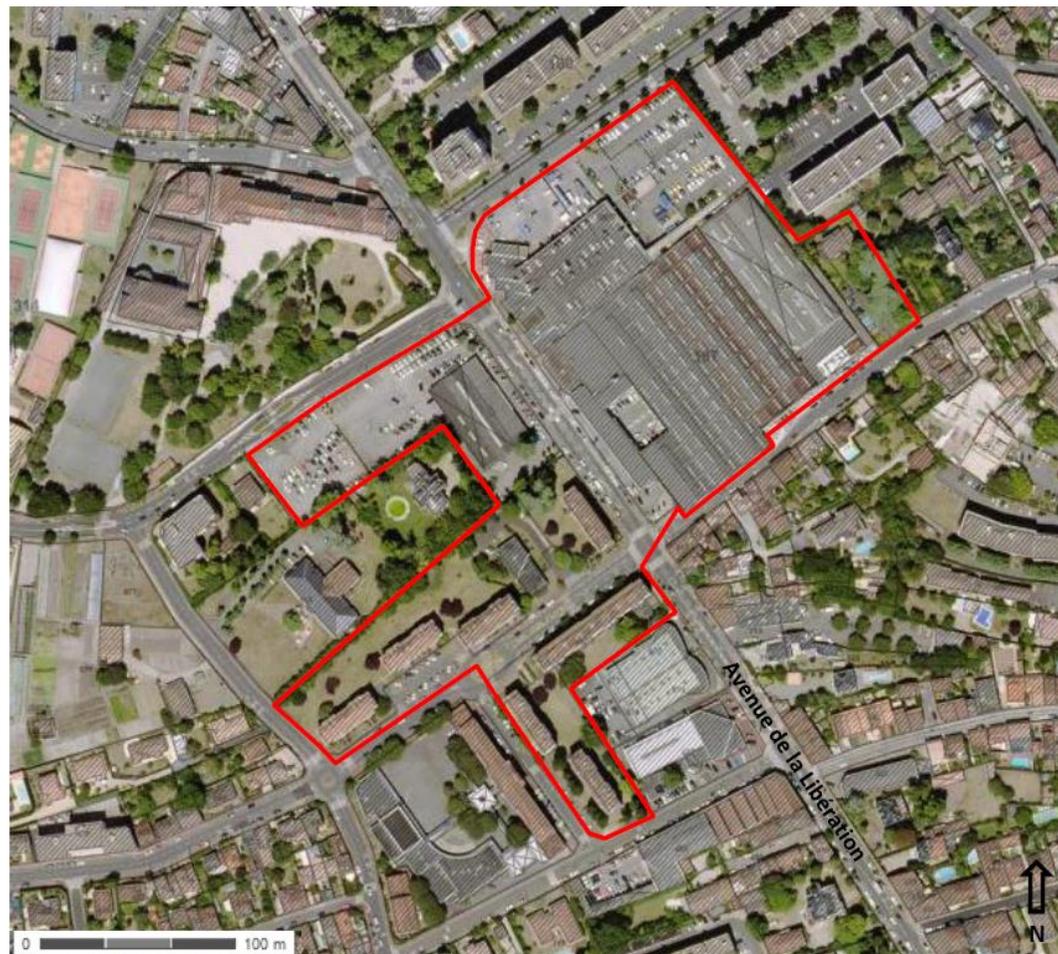
Le groupement constitué par l'Auc-Bas Smets-NFU-Tribu, F.Gilli, Arup- Chevreux-Icade aménagement a ainsi travaillé de juillet 2011 à avril 2012 avec la Municipalité du Bouscat et la Communauté urbaine de Bordeaux dans le cadre d'ateliers d'urbanisme plaçant la question du logement au cœur du projet. Les perspectives ouvertes dans le cadre de ces échanges ont servi à illustrer des possibles, à préciser le projet porté par la commune et par La Cub sur une partie de leur territoire, et à déterminer les qualités auxquelles doit répondre la construction de logements au Bouscat et plus largement dans l'agglomération bordelaise.

## De l'appel à projet '50 000 logements autour des axes de transports collectifs' aux îlots témoins

Dans l'optique de la mise en œuvre de cette démarche volontariste, par délibération du 25 novembre 2011 la Communauté urbaine de Bordeaux a décidé la création de la Société Publique Locale « La Fabrique Métropolitaine de la Communauté urbaine de Bordeaux » (La Fab). Par délibération du 22 juin 2012, les modalités d'intervention de la Société Publique Locale La Fab ont été définies et validées par le Conseil communautaire : elle accompagne La Cub et les communes actionnaires – dont la commune du Bouscat - dans l'animation et la coordination générale de l'ensemble des acteurs mobilisés autour de la démarche 50 000 logements, et dans la réalisation des programmes de logements qui en sont issus.

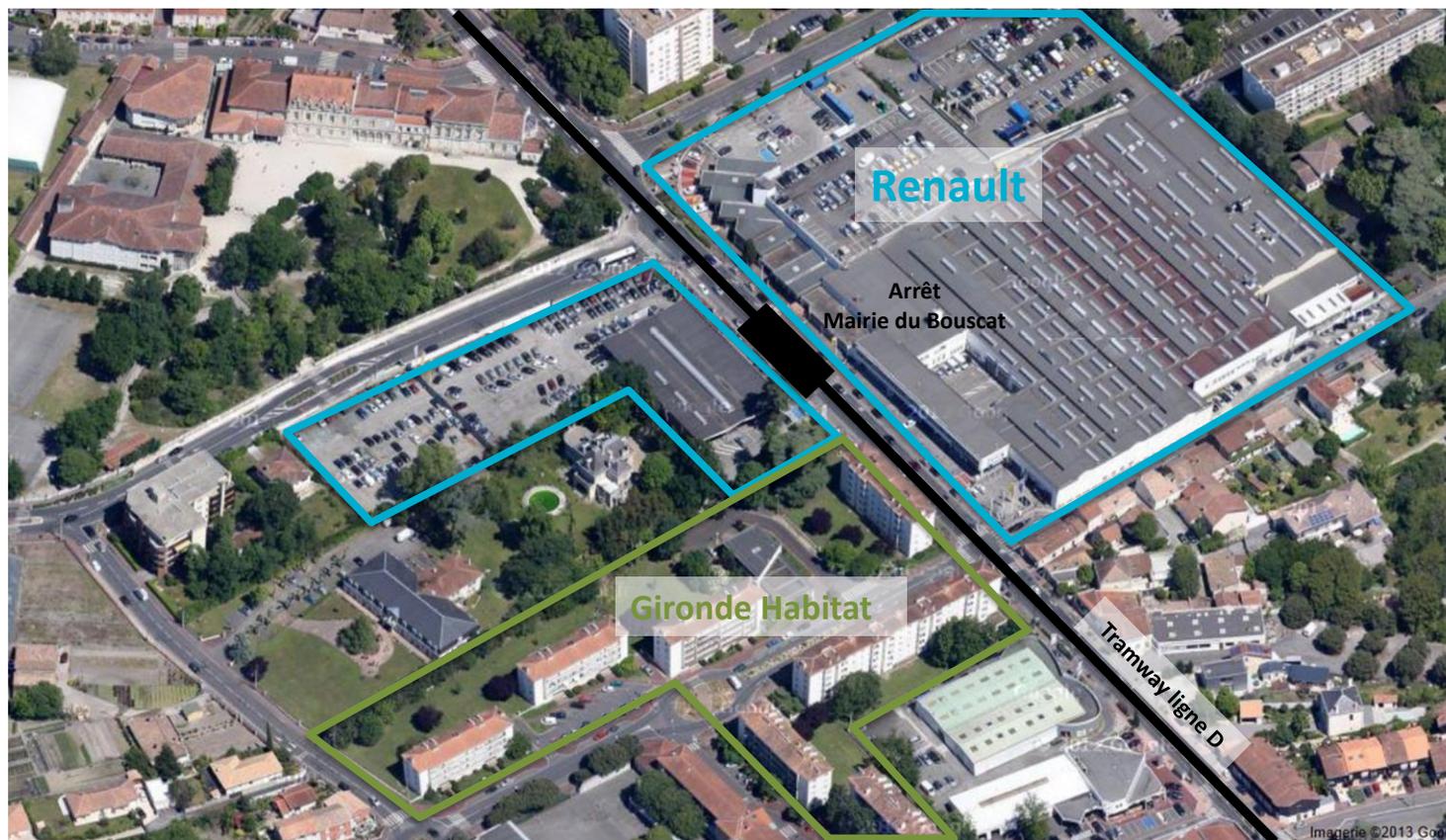
Par la suite, à la demande de La Cub et des communes concernées, 18 « îlots témoins » ont été identifiés au sein de l'agglomération pour réaliser les premières opérations issues de la politique « 50 000 logements ». Le projet d'aménagement dit « Libération Centre-Ville » au Bouscat compte parmi ces îlots témoins.

Ce projet a pour objectifs d'articuler notamment l'opération de reconversion des établissements Renault situés avenue de la Libération, appelés à laisser place à un programme mixte (logements, commerces, activité/bureaux) à dominante résidentielle associé à un programme d'espaces publics d'échelle métropolitaine en lien avec l'arrivée du tramway et en étroite relation avec le centre-ville du Bouscat situé à l'Est du site, ainsi qu'un projet de rénovation et de développement d'une offre de logements par Gironde Habitat sur ses propriétés (Résidence Jean Moulin). Cette dernière opération, située aux abords de la future station tramway est venue en effet compléter et étendre l'emprise de l'îlot témoin initialement identifié.



Aujourd'hui, le projet global « Libération Centre-Ville » est en cours de définition tant concernant le site de reconversion Renault que s'agissant du renouvellement urbain de la résidence Jean Moulin, et des espaces publics rendus nécessaires au projet.

La Cub et la commune du Bouscat, par l'intermédiaire de La Fab, souhaitent assurer avec les propriétaires, les opérateurs et leurs architectes la bonne coordination, le suivi des projets et de leur réalisation jusqu'au stade de leurs livraisons, pour garantir leur qualité et l'atteinte des objectifs précédemment cités.



## L'OPERATION LIBERATION CENTRE-VILLE

### L'opération de reconversion des établissements Renault

En novembre 2012, et conformément aux termes de la convention de partenariat approuvée par délibération communautaire n°2012/0588 du 28 septembre 2012 et signée le 18 décembre 2012 avec la Commune du Bouscat et La Cub, la société Simcra (société propriétaire des fonciers exploités par les établissements Renault) a lancé un appel d'offre de cession de ses biens fonciers et immobiliers sis avenue de la Libération au Bouscat, auprès de maîtres d'ouvrage et maîtres d'œuvre en vue de la réalisation d'un programme prévisionnel immobilier d'importance.

Cette consultation a fixé comme objectifs prioritaires la qualité des logements, la qualité de leur insertion urbaine, l'adéquation aux attentes du propriétaire, et de l'économie générale du projet.

Au terme de cet appel d'offre, la société Simcra, a retenu début juin 2013 un projet porté par la société Groupe PORCHERON-VEALIS Développement et son maître d'œuvre l'agence Leibar et Seigneurin. Le projet lauréat développe environ 35 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher constitué de :

- Une résidence services seniors d'environ 100 chambres
- Environ 300 logements dont une soixantaine de logements locatifs sociaux et une quarantaine de logements en accession sociale
- environ 5 500 m<sup>2</sup> de surfaces commerciales et/ou activités

En suivant, une réunion publique d'information a été organisée par la commune du Bouscat en partenariat avec le groupe Renault, l'équipe lauréate de l'appel d'offre et La Fab, le 4 juillet 2013 : elle avait notamment pour objet de présenter le projet retenu pour l'ilôt Renault.

Le 13 septembre 2013, la SCI Cœur du Bouscat, constituée à parts égales par les sociétés Groupe PORCHERON-VEALIS Développement et Bouygues Immobilier, a été créée pour mener à bien le projet immobilier.



## Le projet de rénovation et développement de la Résidence Jean Moulin par Gironde Habitat

Parallèlement, en mars 2013, Gironde Habitat, Office public de l'habitat de la Gironde, a lancé un dialogue compétitif visant à sélectionner une équipe de prestataire en charge de la maîtrise d'œuvre d'un projet de rénovation et de développement de la résidence Jean Moulin, sise avenue de la Libération au Bouscat, dont l'office est propriétaire.

Au terme de ce dialogue compétitif au sein duquel était associés la Ville du Bouscat et La Cub, le projet du groupement Artotec / RCR Architectes / Terrell / Astéo / Math Ingénierie / Atelier Physalis a été retenu en décembre 2013.

Le projet porte sur un programme prévisionnel d'environ 34 nouveaux logements locatifs sociaux, soit environ 2 465 m<sup>2</sup> de surface de plancher répartie en 10 T2, 16 T3, 6 T4, 2 T5 et d'une offre de réhabilitation et extension des logements existants.

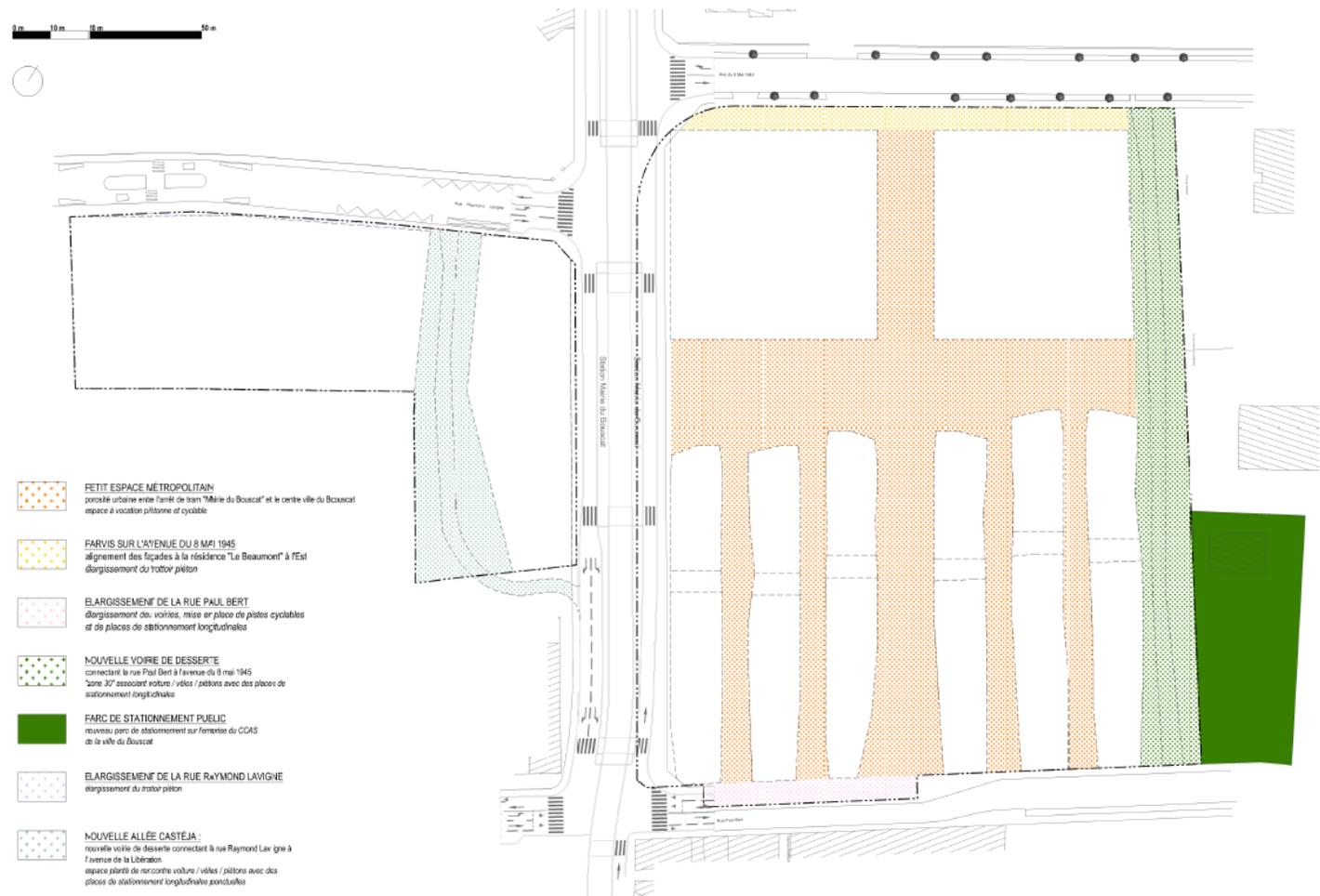


## Le programme prévisionnel d'équipements publics de l'opération « Libération Centre-ville »

Comme indiqué précédemment, le programme prévisionnel d'espaces publics de l'îlot « Libération Centre-ville » contribuant à l'élaboration du projet urbain, vise une échelle métropolitaine en regard de l'arrivée du tramway communautaire ainsi qu'une mise en relation étroite avec le centre-ville du Bouscat situé à l'Est de l'îlot via la Rue Paul Bert.

D'intérêt général, ce programme d'une emprise globale prévisionnelle d'environ ou 15 400m<sup>2</sup> m<sup>2</sup>, se décline comme suit :

- le 'petit espace métropolitain', espace d'échelle métropolitaine d'interconnexion entre tramway et îlot témoin, à vocation de modes doux et usages apaisés,
- la nouvelle voie à sens unique Nord Sud en limite Est de l'opération,
- l'élargissement Sud de la rue du 8 mai 1945 au droit de l'îlot témoin dont le socle en rez-de-chaussé se destine à des usages de services et commerciaux,
- l'élargissement Nord de la rue Paul Bert, en regard de l'Emplacement Réservé de voirie identifié au Plu sous le n° T645,
- le recalibrage Sud de la rue R. Lavigne, régularisant sa largeur d'emprise à l'instar de sa partie ouest,
- la rue nouvelle Castéja, permettant de désenclaver la propriété Castéja à l'Est de l'îlot et desservir les nouveaux programmes immobiliers faisant front sur l'avenue de la Libération et les nouveaux logements de la Résidence Jean Moulin,
- la nouvelle aire de stationnement sur l'emprise actuelle du CCAS



## OBJECTIFS ET MODALITES DE LA CONCERTATION

La délivrance des autorisations d'occupation du sol relevant de la compétence du maire , conformément à l'article L 300-2 III bis et en regard de la soumission des projets de reconversion des établissements Renault et de la Résidence Jean Moulin respectivement à permis d'aménager et de construire, Monsieur le Maire de la commune du Bouscat a la faculté d'ouvrir une concertation portant sur **le programme prévisionnel immobilier global du projet de l'îlot témoin 'Libération Centre-ville'**.

De plus, de part son emprise importante, et sa formation en ensemble indivisible au regard du projet global, ce programme prévisionnel d'espaces publics nécessitent un montant d'investissement dépassant 1 900 000€ TTC.

Conformément aux dispositions des articles R300-1, R300-2 et R300-3 du code de l'urbanisme, "la réalisation d'un investissement routier dans une partie urbanisée d'une commune d'un montant supérieur à 1 900 000 euros TTC" est soumise à l'obligation de concertation prévue par l'article L300-2 du code de l'urbanisme (3° dudit article).

### Objectifs de la concertation

La concertation du projet urbain d'ensemble de l'opération Libération Centre-ville porte sur **le programme global immobilier prévisionnel de 'Libération Centre-ville' dont les maîtrises d'ouvrage sont la SCI Cœur du Bouscat pour le projet de reconversion des établissements Renault et Gironde Habitat pour le projet de rénovation et de développement de la Résidence Jean Moulin.**

Cette concertation permet d'associer les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées avant que les projets ne soit arrêté dans sa nature et ses options essentielles.

Elle permet au public d'accéder aux informations relatives aux projets de construction et aux avis requis par les dispositions législatives ou réglementaires applicables et de formuler des observations et propositions qui seront enregistrées et conservées par l'autorité compétente, la Commune du Bouscat.

## Modalités de la concertation

Cette concertation s'effectue en étroite association entre la Cub et la Ville du Bouscat.

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

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

Ils peuvent y être consultés par le public aux jours et aux heures d'ouverture des bureaux, en vue de recevoir ses observations et suggestions éventuelles. Le dossier de concertation est également disponible en ligne sur le site internet de la CUB <http://concertation.lacub.fr> afin que les usagers puissent faire part de leurs remarques.

Une réunion publique pourra être organisée au fur et à mesure de l'avancement du projet.