

Cœur de bourg

SAINT JEAN D'ILLAC #2035

Promenez-vous dans le bourg

Découvrir les 4 points du périmètre opérationnel de la ZAC et les ambitions clefs

1 L'entrée nord-est du bourg

Le périmètre débute par l'entrée du bourg, au nord-est de la ZAC, au croisement de la Jalle avec l'avenue de Bordeaux. En face de l'église, le tracé comprend l'ancien bar tabac et les trois commerces vétustes, dont aujourd'hui deux sont inoccupés. Après le giratoire de l'église, à gauche de l'avenue du Las (dans le sens Bordeaux au Bassin d'Arcachon) il intègre la centralité commerciale située en face de la salle Villenave, ainsi que le terrain d'une ancienne maison, d'ores-et-déjà, démolie, dans le cadre de la ZAC.

L'ambition « Cœur de Bourg » : Préserver & encadrer l'entrée du bourg, inspiration de l'identité illacaise

La notion d'entrée de bourg est primordiale : c'est la première image perçue, les premières impressions. Ce secteur affiche une véritable **identité patrimoniale** : la façade en pierre de l'ancien bar tabac fait écho à l'église et les deux bâtiments, de part et d'autre de la voirie, semblent presque indissociables. L'intégration de ce foncier dans la ZAC, propriété de l'EPFNA (Etablissement public foncier de la Nouvelle-Aquitaine), permet d'**assurer une cohérence urbaine et architecturale** de l'entrée de bourg. **La centralité commerciale à gauche de l'avenue du Las** (dans le sens Bordeaux au Bassin d'Arcachon), est intégrée dans le périmètre pour répondre également à la volonté d'encadrer et de maîtriser l'entrée du bourg.

LE SECTEUR DE L'ENTRÉE DU BOURG SE COMPOSE DE DEUX ENSEMBLES :

- En face de l'église : l'ancien bar tabac et les trois commerces
- En face de la salle Villenave : la centralité commerciale

Pour parvenir à cette ambition, l'inscription de ces deux ensembles dans la ZAC permettra d'encadrer les projets en cas de mutation et ainsi garantir une cohérence sur la forme urbaine et l'implantation, au regard des objectifs portés par le projet Cœur de Bourg.

2 La centralité du Cœur de Bourg

Entre l'ensemble commercial situé en face de la salle Villenave et le giratoire de la fontaine, la requalification de ce secteur satisfait une volonté, unanime, des acteurs du territoire. Cette entité foncière est aujourd'hui maîtrisée par l'aménageur de la ZAC et la collectivité. L'aménageur a pu procéder à la démolition de la résidence les Magnolias, achevée en avril 2022. Le secteur est encore occupé par le centre associatif et le kiosque de la police municipale dont la relocalisation est prévue en 2023.

L'ambition « Cœur de Bourg » : Requalifier et proposer une nouvelle programmation mixte

Une nouvelle fois guidé par l'eau et le paysage, ce périmètre s'étend et serpente au-delà des constructions projetées pour la réalisation d'une promenade, d'un « itinéraire bis », dédié aux circulations douces. Longeant la craste, au pied des arbres, elle offrira un cadre paysager aux fonctions multiples (écologique, hydraulique, ludique, sportive et pédagogique). Véritable alternative à l'avenue du Las, cette promenade s'ouvrira sur la future place publique et sa future halle, et longe le parc du Bigou pour rejoindre le groupe scolaire Maurice Ravel.

Côté avenue du Las, le périmètre s'arrête aux pieds des commerces existants afin de créer, en face du parc du Bigou, une contre-allée.

Il s'agit de requalifier l'avenue du Las en un axe urbain permettant de sécuriser les mobilités et de dissocier les flux véhicules passants des flux pour le stationnement via une contre-allée permettant d'accroître la visibilité des commerces.

L'ensemble du profil de l'avenue du Las, de la façade commerciale existante, côté mairie, jusqu'aux façades des futurs programmes immobiliers et leur rez-de-chaussée commerciaux, côté parc du Bigou, sera ainsi réaménagé.

3 Une friche en cœur de bourg l'ancienne scierie Querandeu

Témoin de l'industrie forestière de la commune, la scierie Querandeu a préfiguré le développement de Saint Jean d'Illac. Elle devient le support du projet de requalification du cœur de bourg illacais.

L'ambition « Cœur de bourg » : Valoriser, requalifier et traiter les franges de cet espace central en friche

Le périmètre se poursuit au-delà du giratoire de la fontaine et intègre l'avenue du Duc de Lorge jusqu'au groupe scolaire Maurice Ravel. Ce secteur est destiné à accueillir des programmes résidentiels mixtes. L'avenue du Duc de Lorge sera requalifiée, au niveau du tronçon inclus au périmètre de la ZAC, afin d'accueillir du stationnement, un filtre paysager, des pistes cyclables unidirectionnelles et des trottoirs généreux.

Côté avenue du Las, le périmètre s'arrête au fil d'eau (le caniveau) pour intégrer la reprise de la piste cyclable. Il longe le chemin de Ribot pour reprendre le tracé de la friche Querandeu. Ce tracé permet de maîtriser l'angle situé entre le chemin de Ribot et l'Avenue du Las.

Le traitement de cet angle est primordial car, il va encadrer l'entrée sud-ouest du bourg et garantir une cohérence urbaine et architecturale. A l'arrière de la friche, le périmètre suit le parcellaire cadastral pour affirmer une frange paysagère, en courtoisie entre le tissu urbain existant et projeté.

Au sud, le périmètre suit le fossé, limitrophe au groupe scolaire dont l'extension, est prévue et rendue possible par une participation financière de la ZAC, viendra s'intégrer au sein d'une clairière.

A l'est, « l'itinéraire bis » se poursuit le long de la craste et permettra de rejoindre les différents équipements existants et futurs.

4 L'îlot F - le secteur sud du terrain des Badines, entre qualité paysagère et lieu d'usage

Principale évolution depuis la 1ère phase de concertation menée en 2017-2018, l'intégration du sud des terrains des Badines est le fruit de la démarche menée avec les différentes parties prenantes depuis l'été 2021.

L'ambition « Cœur de Bourg » : Proposer de l'habitat individuel en centre bourg

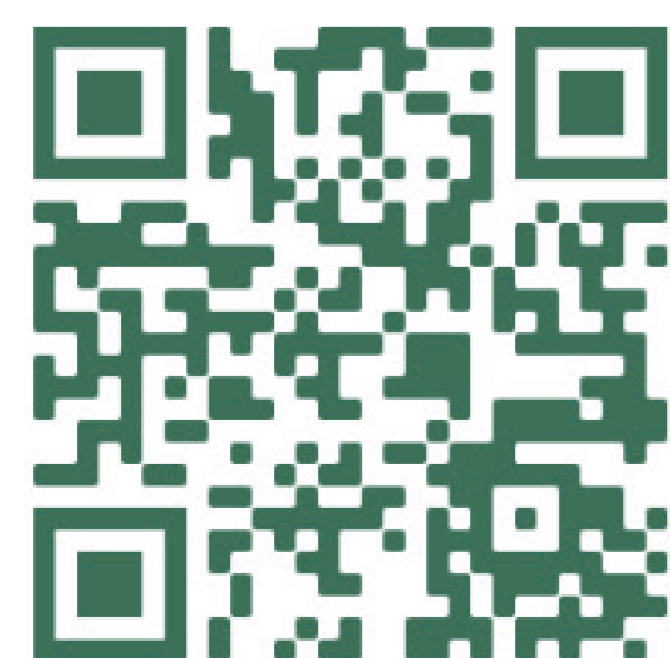
Lors des ateliers sur le logement et les formes urbaines, les participants se sont accordés sur la **nécessité de proposer une diversité programmatique** visant une offre de logement plurielle et adaptée au contexte illacais. Pour parvenir à cette ambition et répondre aux équilibres programmatiques de la ZAC, l'îlot F, dont le foncier appartient à la commune, apparaît comme le lieu opportun pour proposer des logements individuels s'inscrivant dans une démarche d'habitat participatif.

Au bord de la Jalle et à proximité d'une zone boisée remarquable, ce site propose une richesse paysagère qu'il convient de sauvegarder et de valoriser. Le secteur F correspond à l'entrée sud de la ZAC. A l'instar de l'entrée nord-est, il mérite une attention particulière et un encadrement précis.

L'intégration de cette partie du terrain des badines dans le périmètre opérationnel de la ZAC offre des garanties et une cohérence sur son développement urbain, architectural et paysager. La réalisation d'un programme d'environ 15 maisons individuelles suivant la demande d'habitat participatif permettra également de dédensifier les autres secteurs de la ZAC et répondre aux attentes formulées des illacaises et des illacais résultant de la concertation.

L'atelier mobilité du 2 février 2022 a mis en avant le souhait d'augmenter significativement le réseau cyclable, à l'échelle de la commune, et notamment de desservir cette frange du territoire. Pour accompagner la ville dans ce nouveau schéma, la ZAC prévoit le financement et la réalisation d'une nouvelle liaison cyclable (rue de Camarey et rue du Crabey) avec une sécurisation de la traversée sur l'avenue de Pierroton. Ce choix émane de l'atelier mobilité et des retours des jeunes qui ont pu partager leurs expériences sur l'usage du sud des terrains des Badines pour se rendre au collège en évitant l'avenue du Las. Cet aménagement garantit aussi une traverse est-ouest permettant de joindre le cœur de bourg à la centralité commerciale autour de l'enseigne Casino. L'îlot F constituera donc un nœud pour le futur « ring / anneau cyclable », au sein du bourg de Saint Jean d'illac.

L'acquisition par la ZAC, auprès de la commune de ce terrain d'assiette offre à la ville la capacité financière servant à la requalification des équipements sportifs situés sur le complexe sportif des Badines.



Vous avez une question ou des remarques ?
Nous sommes à votre écoute.

Plusieurs choix s'offrent à vous

- Le registre papier disponible dans le hall de la mairie
- Le formulaire en ligne via le QR-CODE suivant ou affiché dans le hall de la mairie
- Le contact suivant : concertation-zac@mairie-stjeandillac.fr

Un périmètre opérationnel naturel

Le périmètre de la ZAC est une pièce essentielle du dossier de création de la zone d'aménagement concerté. L'eau et les caractéristiques naturelles du territoire viennent en partie guider son tracé. Il a su évoluer au regard des différents ateliers de concertation et des différentes études techniques et environnementales, menées depuis quelques mois. Ce périmètre opérationnel nous semble une réponse appropriée, permettant de porter conjointement les axes fondateurs et la programmation de la ZAC Cœur de Bourg.