



Compte-rendu de la réunion publique du 15 juin 2022

Le présent compte rendu décrit des éléments de présentations supplémentaires ainsi que le déroulement des échanges.
Le support de présentation est disponible sur le site coeur-de-bourg.fr



COBE



180i

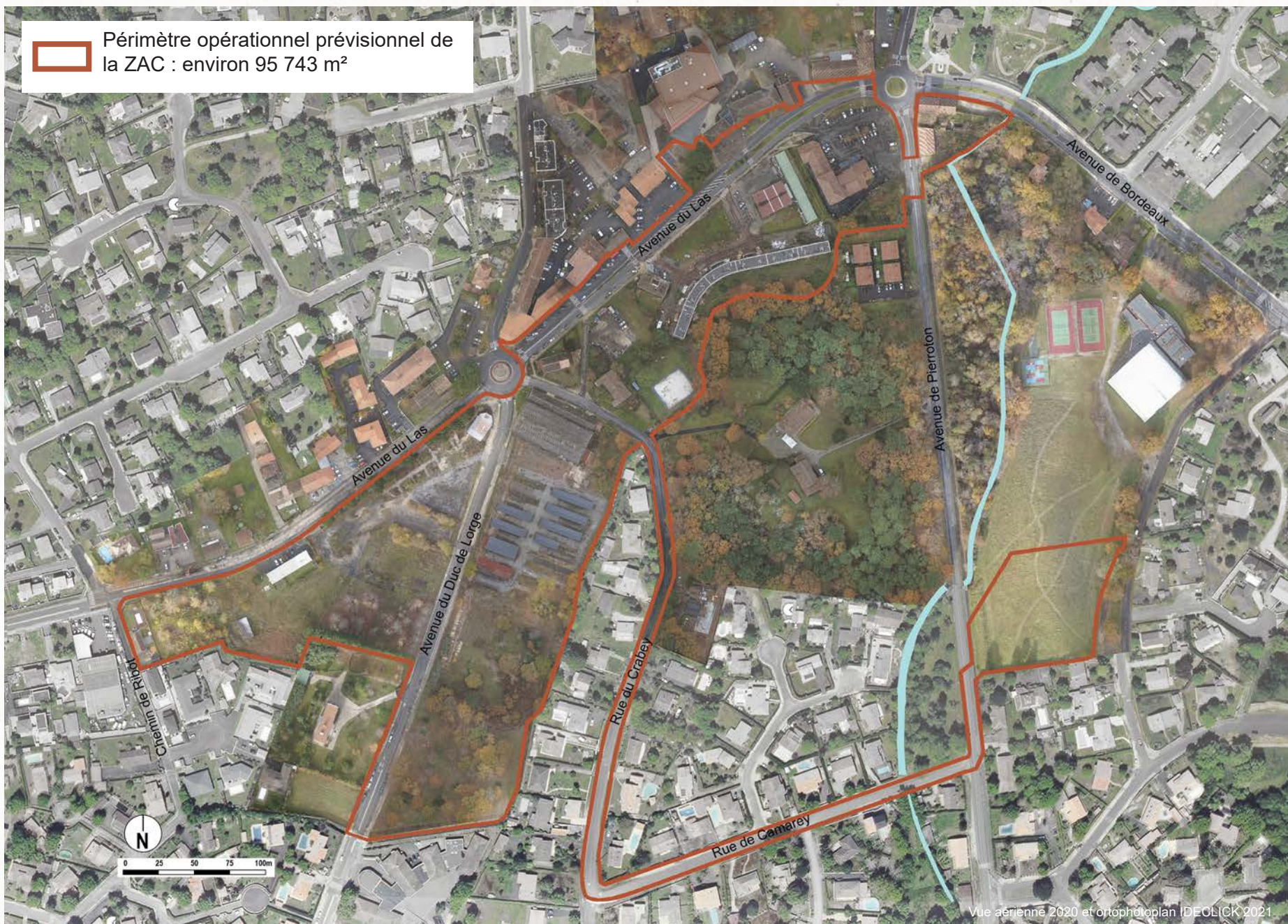
deux degrés



Suite à la présentation du périmètre prévisionnel de la ZAC qu'il convient d'arrêter dans le cadre du dossier de création* un temps de questions / réponses avec les participants à la réunion.

* (cf. support de présentation de la réunion disponible en ligne)

PÉRIMÈTRE PRÉVISIONNEL DE LA ZAC À ARRÊTER DANS LE CADRE DU DOSSIER DE CRÉATION



TEMPS D'ÉCHANGE :

- **Question : quelle est la surface de l'îlot F proposée sur le secteur des Badines et quel est le prix de vente convenu entre la commune et la ZAC pour cette emprise foncière ?**

Le PLU prévoit que 30 % des terrains des Badines puisse être constructible, soit une surface de 7 800m². Après discussions, la Ville et Clairisienne ont décidé de limiter la surface de l'îlot F à 7040 m².

L'intégration du foncier de l'îlot F pourrait se traduire dans le bilan de l'opération par une diminution de la participation à l'équilibre financier de la ZAC à hauteur de 2 millions d'euros. C'est un mécanisme différent de celui d'une vente.

Cette minoration de la participation de la collectivité concédante sera intégrée dans l'Avenant n°3 du Traité de Concession d'Aménagement dans le cadre de l'approbation du dossier de création.

TEMPS D'ÉCHANGE :

Question : de quoi est composée la surface constructible évoquée d'environ 7040 m² sur le terrain des Badines ?

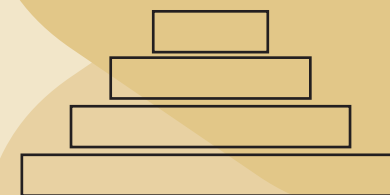
Cette surface contient l'ensemble du projet résidentiel en habitat participatif (une quinzaine de maisons, voiries, etc.). L'îlot F permet de diminuer la densité proposée sur les autres secteurs de la ZAC compte tenu que la constructibilité autorisée au titre du TCA et son avenant n°1 ne change pas. L'îlot F accueillera, également, le bouclage des pistes cyclables traversantes (est / ouest) au sud du coeur de bourg.

Enfin, la révision du PLU, dont les études sont en cours, proposera qu'au-delà du futur îlot F, la constructibilité sur le reste du terrain des Badines soit gelée pour maintenir sa dimension d'équipement sportif et récréatif.

Question : le fait d'ajouter ce nouvel îlot permet donc de réduire la hauteur des logements sur l'ensemble du projet ?

L'îlot F vient effectivement de réduire la hauteur des logements sur les autres îlots. Toutefois, il n'est pas possible de concevoir des îlots complémentaires pour un projet global uniquement en R+1. Les impératifs environnementaux et le cadre législatif conduisent l'équipe projet à densifier le coeur de bourg. Des mécanismes existent permettant une densification raisonnée et acceptable par tous. Certains habitants ont proposé des hauteurs plus importantes sur l'avenue du Las, d'autres sur la friche Quérandeau, d'autres sur l'arrière des parcelles. L'équipe projet cherche à répondre à l'ensemble des attentes pour répartir au mieux les hauteurs.

Pour la gestion des hauteurs, sous réserve des différentes études, le principe retenu à ce stade porte sur un système en terrasse permettant de bénéficier d'espaces extérieurs généreux, de la lumière naturelle et d'éviter les vis-à-vis.



TEMPS D'ÉCHANGE :

- Question : sur le volet stationnement, si l'offre commerciale est augmentée d'environ 1.600 m² de commerces ou de bureaux, pourquoi réduire le nombre de stationnement ?

L'offre de stationnement proposée par le projet sera reconstituée et sécurisée. La réflexion sur le stationnement est menée sur l'ensemble du périmètre de la ZAC et non uniquement sur le tronçon entre le giratoire de l'église et le giratoire de la fontaine. Le projet prévoit le maintien du stationnement au pied des commerces, d'assurer une plus forte rotation des places et d'offrir des espaces de stationnement à 100 ou 200 m du coeur de bourg.

Enfin, la qualité des espaces publics futurs, les dispositifs cyclables et l'offre commerciale complémentaire, encourageront les illacaises et les illacais à se rendre dans leurs commerces à vélo ou à pied.

- Question : quand et comment seront avertis les propriétaires des commerces et maisons qui vont être expulsés par le projet ?

Il convient tout d'abord que le périmètre du projet soit définitivement arrêté. Pour les terrains et les propriétaires concernés, des discussions et des négociations seront engagées entre les propriétaires concernés et l'aménageur

L'objectif sera d'échanger de manière précise avec chaque propriétaire, chaque habitant, chaque commerçant afin de trouver un accord à l'amiable et un calendrier correspondant aux attentes de chacun. Si la négociation n'aboutit pas, l'aménageur pourra engager des procédures d'expropriation. Il s'agit d'une procédure encadrée par la loi et qui n'est nullement une expulsion. Une fois de plus, la volonté de l'aménageur sera avant tout le dialogue dans la recherche d'un consensus.

La présentation du plan guide provisoire*,
un temps de questions / réponses avec les
participants à la réunion.

* (cf. support de présentation de la réunion
disponible en ligne)

TEMPS D'ÉCHANGE :

- Question : un habitant de la rue du Crabey s'interroge sur la gestion future des vis-à-vis pour les riverains vivant à proximité immédiate des futures constructions (nuisance sonore, visibilité, etc.).

Un travail en amont, avec les riverains par secteur, sera mené sur les co-visibilités de manière à limiter au maximum, pour chaque constructions futures, les impacts possibles.

Les implantations de bâtiments proposées sur le plan guide provisoire sont encore à affiner. Les options des différents îlots évolueront au regard des études environnementales et techniques en cours.

Concernant les potentielles nuisances sonores, l'implantation des bâtiments sera également étudiée et concertée pour que son intégration soit la plus respectueuse possible du contexte et de l'environnement existant

Il reste primordial de valoriser l'espace central en friche. Les espaces naturels forestiers et agricoles qui ceinturent Saint Jean d'Illac seront ainsi conservés.

- Question : comment sera gérée l'augmentation du trafic et du stationnement sur l'avenue du Duc de Lorge ?

L'avenue sera reconfigurée pour augmenter sa fluidité mais également la sécurité pour les traversées des piétons et des vélos (système de plateau surélevé, signalisation adaptée, etc.).

Une partie du stationnement des futurs logements implantés sur l'avenue du Duc de Lorge, sera intégrée dans l'équipement de quartier, dont l'implantation sera située en lieu et place de la scierie Querandeu, qui limitera les impacts sur les axes.

Sur ce volet, il est prévu une étude de mobilité avec une simulation dynamique du trafic ainsi qu'une phase de test / sensibilisation via l'urbanisme transitoire.

L'ambition du projet Coeur de bourg est de rééquilibrer les mobilités. Pour des enjeux économiques, sociétaux et environnementaux, nous devons proposer des alternatives à la voiture qui soient apaisées et sécurisées.

TEMPS D'ÉCHANGE :

- **Question : comment seront gérés les usages le long de la promenade de la craste, et notamment les enjeux de sécurité pour les riverains ayant un accès arrière sur leurs jardins ?**

Différents dispositifs seront mis en place pour gérer au mieux les interfaces (système de pontons, clôtures, barrières végétales, etc.).

La friche actuelle facilite et accentue les risques d'intrusion compte tenu de sa non occupation et d'une faible visibilité depuis les principaux axes empruntés. La volonté de l'aménageur est de prévoir une gestion des limites et des accès grâce à un traitement paysager adapté et renforcé.

Les futurs aménagements seront proposés et discutés avec les riverains dans le cadre de dispositifs de concertation spécifiques, une fois que le plan guide sera plus précisément défini.

- **Question : plusieurs habitants s'interrogent sur la hauteur et l'implantation des bâtiments sur l'îlot C3 ?**

A ce stade, le projet prévoit des constructions de niveau R+1 à R+2 sur cet îlot. L'implantation exacte des bâtiments doit encore être étudiée et précisée, pour répondre aux attentes des riverains mais également des spécificités de cet espace (préservation des arbres, de la faune, qualité des sols existants, etc).

TEMPS D'ÉCHANGE :

- **Question :** pourquoi ce projet de ZAC prévoit-il autant de logements sur un si petit espace ? La solution ne serait-elle pas de construire des maisons de lotissement ?

Saint Jean d'Ilac, et plus largement le territoire du bassin d'Arcachon et de la métropole bordelaise, connaissent une pression démographique importante depuis de nombreuses années, se traduisant par un étalement urbain et des difficultés accrues d'une partie de la population à se loger.

La loi Climat et Résilience promulguée le 22 août 2021, a fixé l'objectif du Zéro Artificialisation Nette (ZAN) en 2050, avec un objectif intermédiaire de réduction du moitié du rythme de consommation d'espaces d'ici 2031.

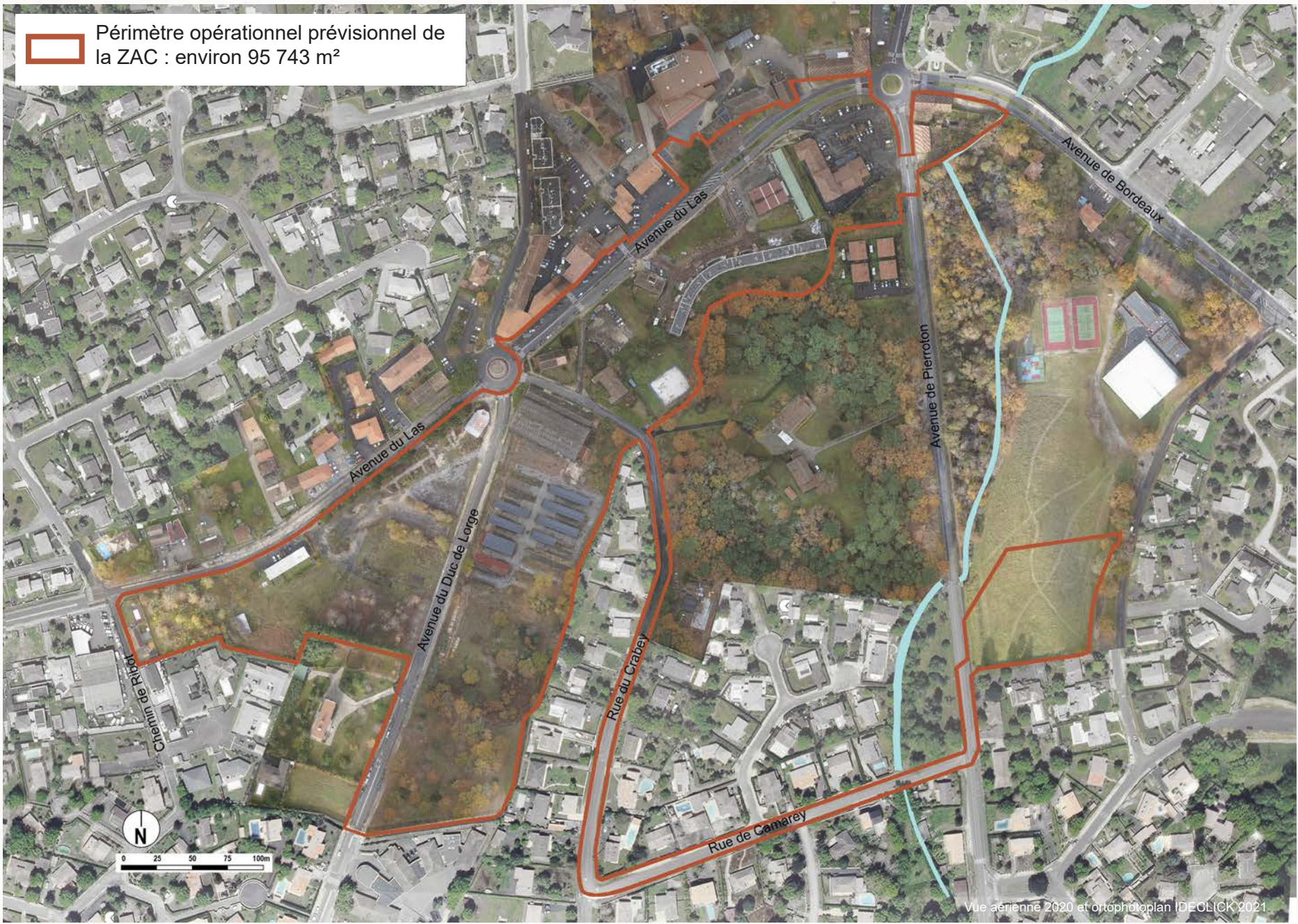
A ce titre, la commune et son équipe municipale ont souhaité anticiper le cadre réglementaire en priorisant la requalification du centre bourg via la ZAC et ainsi limiter l'étalement urbain dans l'optique de préserver le patrimoine commun des illacais : l'accès à la forêt et à ses grands paysages.

De ce fait, il a été décidé de répondre aux attentes de logement en urbanisant et en densifiant le cœur de bourg. Cette densification relative du cœur de bourg permettra également de créer de nouveaux équipements et de conforter le dynamisme et la vie collective de Saint Jean d'Ilac en apportant des réponses aux attentes des forces vives du territoire.

- **Question :** comment fonctionne la stratégie d'îlot conventionné, par exemple sur l'îlot A1 ?

Les îlots conventionnés sont des îlots sur lesquels l'aménageur n'a pas vocation à acquérir le foncier mais qui sont situés dans le périmètre. Il est donc prévu que le jour où ces îlots seront amenés à évoluer (reconfiguration, vente de l'emprise foncière, etc.), cette évolution puisse être intégrée et encadrée pour permettre le développement d'un projet de qualité et en harmonie avec le reste de la ZAC. Le conventionnement permet ainsi de laisser la main aux propriétaires fonciers concernés, tout en s'assurant de la cohérence de l'urbanisation future de ces parcelles.

PÉRIMÈTRE PRÉVISIONNEL DE LA ZAC À ARRÊTER DANS LE CADRE DU DOSSIER DE CRÉATION



LE PÉRIMÈTRE DE LA ZAC

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 et réunions 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.

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

Plusieurs choix s'offrent à vous :

- Le livret 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



LES PROCHAINES ÉTAPES

- **JUSQU'AU 30 SEPTEMBRE - HALL DE LA MAIRIE :**
EXPOSITION SUR L'AVANCEMENT DU PROJET
- **SUR LE SITE INTERNET :**
SUPPORTS DE CONCERTATION ET COMPTE-RENDUS DE RÉUNIONS
SUR COEUR-DE-BOURG.FR
- **ETE 2022 :**
DÉMARRAGE DE L'URBANISME TRANSITOIRE
- **05 OCTOBRE :**
A PARTIR DE 18H30, RÉUNION PUBLIQUE #4 DANS LA SALLE VILLENAVE
- **A L'ISSUE DE LA RÉUNION PUBLIQUE, DES ATELIERS
SPÉCIFIQUES ET THÉMATIQUES SERONT ORGANISÉS**

BEL ETE A TOUTES ET A TOUS !