



Compte-rendu de la réunion publique du 18 mai 2021

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.



Suite à la présentation des différents travaux effectués en atelier de concertation, et des conclusions intermédiaires (cf. support de présentation de la réunion disponible en ligne), un temps de questions / réponses a permis d'échanger avec les participants de la réunion.

TEMPS D'ÉCHANGES :

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

Un travail en amont, avec les riverains concernés, sera mené sur les co-visibilité de manière à limiter au maximum, pour chaque constructions futures, les impacts possibles. Il est précisé que l'implantation future des bâtiments n'est pas arrêtée. Les options présentées pour les différents îlots sur le plan présenté peuvent évoluer, au regard des études environnementales et techniques.

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

- **Question :** plusieurs participants font part de leurs inquiétudes quant à l'intensification de la circulation de l'avenue du Duc de Lorge, et la sécurité pour les piétons et notamment les enfants à proximité de l'école Maurice Ravel

La configuration actuelle de cette avenue n'est pas favorable aux piétons et aux cyclistes (ruptures, état de la chaussée, conflits d'usages, ...)

Demain, des pistes cyclables unidirectionnelles sont prévues de part et d'autres de l'avenue. L'itinéraire bis, le long de la craste complètera le dispositif et offrira une alternative apaisée et sécurisée, uniquement dédiée aux modes doux.

La ville et l'aménageur seront très vigilants à la mise en place d'une signalétique adaptée qui gèrera l'interface entre circulations motorisées, cyclables et piétonnes.

L'organisation de cette section pourra faire l'objet de nouvelles discussions lors des prochaines phases de concertation. Il est prévu une étude de mobilité avec une simulation dynamique du trafic ainsi qu'une phase de test / sensibilisation via l'urbanisme transitoire.

TEMPS D'ÉCHANGES :

- **Question :** quelle sera la hauteur maximale du projet, en mètre, pour une construction de niveau R+4 ?

Une construction R+4 correspond à une hauteur d'environ 15 mètres. Les constructions pourront varier dans leur conception et dans leur hauteur, entre R+2 et R+4, les constructions les plus hautes ne seront pas implantées de manière systématique et continue.

Un travail spécifique sur les hauteurs a été mené lors de l'atelier #5 sur les formes urbaines, vous pouvez retrouver le support de présentation et la restitution sur coeur-de-bourg.fr/médiathèque/.

- **Question :** la réalisation de 40% de logements sociaux dans le projet, permettra t-elle à la commune de remplir ses obligations légales et de ne plus payer les pénalités dues pour un nombre insuffisant de logements sociaux.

En 2022, le parc social de Saint Jean d'Ilac représente environ 18 % des logements de la commune. La réglementation en demande 25 %. Il n'est pas possible d'affirmer que le projet permettra d'atteindre le niveau de 25 %, car ce taux devra être calculé sur l'ensemble des logements existants à Saint Jean d'Ilac à terme (au-delà de la ZAC).

L'équipe municipale s'appuie sur le projet Coeur de Bourg pour rapprocher, au maximum les objectifs triennaux et tendre vers l'exigence d'1/4 de logements sociaux.

Afin de garantir leur intégration et la mixité sociale et fonctionnelle, ils seront réalisés à proximité des commerces, services, existants et futurs.

TEMPS D'ÉCHANGES :

- **Question :** au vu du volume de construction prévu, le trafic va augmenter, sur l'avenue du Duc de Lorge. Comment sera gérée cette augmentation du trafic routier, et que faire pour éviter la création « d'itinéraires malins » dans les petites rues résidentielles voisines ?

L'équipe projet s'appuie sur Ingérop et d'un bureau d'étude spécialisé qui vont travailler sur des modélisations dynamiques du projet et ses impacts en termes de circulation. Ceci afin d'anticiper les impacts et les évolutions à venir.

Cette modélisation sera détaillée au plan guide finalisé. La modélisation future, des dispositifs visant à éviter des désordres de circulation, et itinéraires non désirés sur des voies secondaires.

Par ailleurs, le projet doit aussi permettre de rééquilibrer des mobilités. En changeant les usages et ouvrir sur les modes de déplacements doux pour aller à l'école (à pied, à vélo, etc.).

La voiture reste un mode de déplacement incontournable à Saint Jean d'Ilac, mais le but est d'offrir les meilleures conditions pour promouvoir d'autres modes de déplacement pour des trajets (déposer un enfant à l'école, faire une course dans le centre, venir voir un spectacle, ...).

TEMPS D'ÉCHANGES :

- Question :** historiquement beaucoup d'habitants de la rue du Crabey ont des portails à l'arrière de leur maison, pour participer à l'entretien des crastes. Avec le projet ces portails seront donc directement accessibles depuis la promenade paysagère ; qu'est-il prévu pour assurer la sécurité des riverains sur cet accès arrière ?

Des dispositifs pourront être étudiés au cas par cas avec chaque riverain, et en fonction du plan d'aménagement de la promenade paysagère le long de la craste lorsqu'il sera finalisé. Aujourd'hui, la friche facilite et accentue les tentatives d'intrusion du fait qu'elle cache toute 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. Une végétation dense, type bocagère, pourra être prévue pour que les accès arrières des maisons individuelles soient intégrés et dissimulés dans le paysage de la future promenade.

- Question :** si des constructions sont maintenant prévues sur le terrain des Badines (îlot F), pourquoi ne pas y construire une école ? Ou pourquoi ne pas garder les terrains libres pour de potentiels futurs équipements sportifs afin de compléter l'offre existante en lien avec la croissance démographique de la commune ?

C'est un très bel emplacement avec beaucoup de qualités et de spécificités à prendre en compte : la jalle, le paysage, etc. Le projet se limite à 30% de l'emprise disponible sur le secteur et permet de développer une offre en logement individuel en « habitat participatif ». Son aménagement, via la ZAC Coeur de Bourg, garantit une piste cyclable sécurisée et la préservation des qualités et spécificités paysagères du site.

L'extension de l'équipement sportif est possible grâce au co-financement de la ZAC à travers l'achat du terrain de l'îlot F. De plus, seule la partie sud du terrain des badines est concernée, laissant toute la place nécessaire à un éventuel agrandissement. Par ailleurs, des installations sportives seront également prévues sur le projet Coeur de Bourg (parcours sportif, etc.)

TEMPS D'ÉCHANGES :

- **Question :** aujourd'hui le PLU ne prévoit pas la possibilité de construire jusqu'à R+4. Comment cela va-t-il être possible légalement ?

Le PLU est en cours de révision, il sera établi au regard du projet de ZAC pour permettre sa bonne réalisation. Des temps de dialogue ont déjà été organisés entre l'équipe projet de la ZAC et le bureau d'étude missionné sur le PLU. Ce travail va se poursuivre avec la conception du plan guide du projet Coeur de Bourg.

- **Question :** Saint Jean d'Ilac s'est développée autour de lotissements, pourquoi ne peut-on pas garder cette forme urbaine pour accueillir de nouveaux habitants ?

Les impératifs écologiques et la lutte contre l'artificialisation des sols ne permettent plus de développer la ville sur un modèle pavillonnaire. C'est un choix politique de l'équipe municipale, mais également une injonction de l'État via le dispositif ZAN (Zéro Artificialisation Nette) en cours de déploiement sur le territoire national. Il faut répondre aux enjeux du territoire pour permettre un avenir soutenable pour tous, en préservant les ressources existantes.

Si la ZAC prévoit des logements collectifs, l'équipe projet souhaite favoriser une construction et une architecture de « petits collectifs » pour donner une ambiance de logement individuel aux futurs appartements (entrée intime, lien avec ses voisins, etc.). L'ilot F en habitat individuel sera conçu avec ses futurs habitants en cohérence avec les enjeux évoqués précédemment. L'objectif est de proposer une réponse alternative au modèle du lotissement.

TEMPS D'ÉCHANGES :

► **Question :** sous quelle échéance sera réalisé le projet ?

La ZAC est un projet s'étirant jusqu'en 2035. Toutes les constructions ne seront pas réalisées simultanément. Une construction progressive permet de continuer à concerter, évaluer et s'adapter au contexte local tout au long du projet. L'objectif est de tendre vers 50 à 60 logements / an et dans la limite de la programmation arrêtée dans le cadre du TCA et de son avenant n°1.

Le phasage précis des constructions pour chaque secteur du projet n'est pas encore défini. L'aménageur s'est engagé à démarrer lors de la première phase la construction de la future halle et de l'équipement de quartier accueillant du stationnement et un rdc actif.

► **Question :** quelle sera la hauteur pour ce futur équipement de quartier accueillant du stationnement ?

La hauteur de cette future construction n'est pas définitivement arrêtée. Il est envisagé une construction en R+3, mais sa configuration est tributaire de la jauge stationnement qui sera arrêtée dans le cadre du PLU en cours de révision.

L'équipement est conçu selon 2 principes intangibles : une réservabilité permettant d'accueillir du logement ou des bureaux sur le long terme, et un rez-de-chaussée actif d'environ 890 m² pour une programmation à définir : commerces, équipement, services,...

TEMPS D'ÉCHANGES :

- **Question :** quelles typologies sont prévues pour les 550 logements ? Quel est l'équivalent en futurs habitants du nombre de logements ?

La programmation détaillée n'est pas encore définie à ce stade. Le projet comprendra des logements pour les jeunes, les jeunes couples, les personnes âgées (T2, T3), mais également des logements plus grands à destination des familles (T4, T5). La programmation exacte sera étudiée lors des prochaines étapes de conception, et fera l'objet de futurs temps de concertation.

D'après l'INSEE, le ratio moyen (hors Ile-de-France) est de 2,1 habitant / logement soit environ 1160 habitants pour la ZAC Coeur de Bourg d'ici sa clôture en 2035.

- **Question :** le dispositif d'assainissement sera-t-il suffisant pour s'adapter aux futures constructions ?

Les travaux prévus, notamment sur la centrale d'épuration, ont été dimensionnés en rapport avec l'évolution démographique du territoire, dont la création de la ZAC Coeur de Bourg. Il n'y a pas d'inquiétudes à avoir sur ce point.

La ZAC prévoit en outre un budget d'environ 9,4 millions d'euros destiné aux futurs aménagements publics.

LES PROCHAINES ÉTAPES

18 MAI - JUSQU'AU 15 JUIN - HALL DE LA MAIRIE :
EXPOSITION SUR L'AVANCEMENT DU PROJET

15 JUIN - 18H30-20H30 - EN SALLE VILLENAVE :
PRÉSENTATION DU PLAN GUIDE ET DE SA PROGRAMMATION

INSCRIPTION SUR [COEUR-DE-BOURG.FR](https://coeur-de-bourg.fr) OU VIA LE QR-CODE SUIVANT



Dès le 2e semestre 2022, démarrage de l'urbanisme tactique et de l'urbanisme culturel.