

# **COMMUNICATION AU CONSEIL MUNICIPAL**

## **SÉANCE DU 11 DÉCEMBRE 2017**

**N° 118/2017**

### **8.4 – Aménagement du territoire**

#### **OBJET : OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT DE CENTRE BOURG « CŒUR DE LA HOUSE » – PROCESSUS DE DÉFINITION DES ÉLÉMENTS DU CAHIER DES CHARGES – COMMUNICATION AU CONSEIL MUNICIPAL**

Monsieur le MAIRE expose :

Conformément à une volonté clairement affirmée depuis plusieurs années de dynamiser et de soutenir le commerce local (cf. la Convention d'Aménagement de Bourg en 2007), inscrite dans le programme de la majorité pour les élections municipales de 2014, la Commune a engagé depuis plusieurs mois une réflexion autour de la réhabilitation du centre commercial de la House.

Celle-ci est aujourd'hui arrivée à un moment charnière, où les objectifs politiques et stratégiques ayant été arrêtés, la méthodologie permettant de définir précisément les éléments constitutifs du futur cahier des charges peut être communiquée au Conseil municipal.

#### **I/ CONSTAT**

La réflexion sur un réaménagement du centre commercial de la House est née du constat de son caractère vieillissant et de sa faible attractivité, diagnostic confirmé par l'étude réalisée par la Chambre de Commerce et d'Industrie de Bordeaux (CCIB) en juillet 2013.

Or, cet équipement commercial s'inscrit dans un secteur qui représente l'un des deux centres de vie de la Commune, constitué de l'ensemble des composantes et caractéristiques essentielles d'un « centre bourg » et se trouvant aujourd'hui en pleine évolution, avec la construction d'un programme de 297 habitations supplémentaires dans le cadre de l'opération Guillemont, soit un apport de population de l'ordre de 600 personnes.

Ces éléments contextuels ont conduit la Commune, en lien avec les propriétaires et commerçants du centre commercial réunis dans une instance dédiée (Commission extra-municipale sur les commerces, services et équipements communaux), à se saisir de cette question de la vitalité commerciale du secteur pour élargir la réflexion et proposer le lancement d'un projet plus ambitieux.

#### **II/ PROJET :**

Forts du résultat des échanges menés avec l'ensemble des parties prenantes – exploitants et propriétaires commerciaux, activités de services, professionnels de santé, Commission extra-municipale, riverains, etc. – et du partenariat avec la CCIB, les élus ont souhaité engager un projet global de réaménagement de ce site, dont l'enjeu est de définir une nouvelle centralité pour le secteur de la House, en prenant appui sur trois volets d'intervention :

- ➔ Commerces : redynamisation du commerce local et implantation de nouveaux commerces et services de proximité,
- ➔ Habitat : prise en compte de l'intégration de logements en mixité,
- ➔ Requalification des espaces publics, ce second « Bourg » devant s'affirmer en tant que tel et mieux marquer ses différentes fonctionnalités.

Ce projet répondra **aux grandes orientations et objectifs stratégiques suivants** :

**1. Assurer l'intégration et la cohérence du projet avec l'environnement existant et les autres échelles de territoire :**

– L'opération d'aménagement portera sur une surface de 21 000 m<sup>2</sup> environ, tout en s'inscrivant dans un territoire plus large.

L'organisation spatiale du projet devra être pensée en lien avec son environnement immédiat (écoles, gymnases... passage de la RD1010 à proximité, etc.) mais aussi plus largement, dans un espace qui est celui de la Commune dans son ensemble et même au-delà (notamment sur les questions commerciales).

– Ce projet de réaménagement s'appréhendera globalement, à la manière d'un projet de bourg, associant des commerces et services, des logements et des tiers-lieux (des locaux associatifs et services publics). Les espaces publics seront requalifiés pour permettre de créer la centralité attendue. Une offre de nouveaux commerces ou services pourra être envisagée, dans une logique de complémentarité avec celle déjà existante, le maintien de l'activité des commerces pendant la durée du chantier étant une contrainte incontournable du projet.

– La conception du projet prévoira un environnement bâti qui garantira l'implantation stratégique des aménagements et leur accessibilité à tous.

**2. Promouvoir une vie sociale de proximité et définir une identité villageoise**

L'objectif affiché est celui de créer un nouvel espace de vie, d'animations, un espace de proximité et de rencontre, pour tous les âges. Véritable lieu de vie et de cultures partagées, le projet :

– Assurera la diversité des fonctions souhaitées et affirmera leur présence en lien avec les besoins de la Commune (commerce, habitat, tiers-lieux, etc.).

– Intégrera les équipements de proximité nécessaires à la vie sociale. Le projet encouragera l'insertion sociale et favorisera la vie de « quartier », en pérennisant ou en implantant des services et activités de proximité (Médiathèque, lieux de rencontre, etc.).

– Concevra un environnement bâti qui favorise le confort d'utilisation et porte une attention particulière au traitement réservé aux espaces publics.

**3. Préserver les ressources naturelles et favoriser la haute qualité environnementale des aménagements**

– Le projet prendra impérativement en compte les préoccupations environnementales et de développement durable, conformément aux engagements de la Commune dans le cadre de son Agenda 21 local et de son inscription dans le Projet « Ville en Transition ».

– Le projet s'attachera à préserver les ressources naturelles et favoriser la haute performance environnementale et sanitaire de l'aménagement. La sobriété, l'efficacité énergétique, la réduction de l'empreinte carbone des bâtiments, la qualité de vie et le confort des habitants feront l'objet d'une attention particulière.

– Une attention particulière sera portée à la limitation de toutes les formes de nuisances pour les habitants et riverains de l'opération, durant la durée du chantier et au-delà (bruits, qualité de l'air, circulation...).

– Le projet favorisera la pratique et les conditions d'une mobilité douce.

– Le projet architectural présentera une bonne intégration dans le paysage et une relation harmonieuse du projet dans son environnement. Il sera connecté à l'existant et assurera la

perméabilité avec le reste du territoire.

– Le projet sera construit en partenariat avec les acteurs locaux et en concertation avec la population.

### **III/ MISSION D'ACCOMPAGNEMENT PRÉ-OPÉRATIONNEL EN VUE DE DÉFINIR LES ÉLÉMENTS DU CAHIER DES CHARGES**

Ces orientations et objectifs stratégiques arrêtés, la Commune a saisi le Président du Conseil départemental en vue de solliciter les services de l'Agence technique départementale « Gironde Ressources », à laquelle elle avait adhéré, notamment à cet effet, par délibération n° 040/2017 du 12 avril 2017.

La demande portant sur une mission d'accompagnement pré-opérationnel aux projets urbains dans le cadre de la mise en œuvre du Plan Départemental de l'Habitat de la Gironde, elle a été jugée recevable par le Président du Conseil départemental, qui a mandaté une équipe projet pluridisciplinaire composée d'un architecte-urbaniste, d'une urbaniste commerciale, d'un sociologue urbaniste, d'un expert habitat, d'un paysagiste, d'un expert juridique et financier, d'un bureau d'études expert VRD / déplacement / environnement et d'un bureau d'études expert foncier.

Après un travail conjoint entre les élus référents et techniciens de la collectivité et les membres de l'équipe projet mandatée par le Conseil départemental, le contenu de la mission – entièrement gratuite pour la collectivité – a été défini et se déroulera en deux phases :

#### **1. Phase 1 : Diagnostic stratégique et identification des enjeux**

Cette première phase comportera deux étapes :

##### **1.1. Étape 1 : analyse et état des lieux**

Elle a pour objectif de permettre à l'équipe projet d'acquérir une connaissance du contexte et d'identifier les forces et faiblesses du site dans son environnement.

Elle se déclinera en :

- **une approche urbaine et spatiale** : analyse du site dans son contexte à travers ses composantes urbaines, architecturales et paysagères, en termes d'organisation spatiale et fonctionnelle. Cette lecture s'appuiera notamment sur une analyse des formes urbaines existantes, de l'armature des espaces publics et de ses fonctionnalités, des déplacements tous modes et de l'accessibilité au site, des liens et des continuités à l'échelle du quartier, de la Commune, du territoire, des composantes paysagères, des mutabilités possibles ou envisageables du quartier ou de la Commune pouvant interagir avec le site du projet.
- **Une approche programmatique**. Elle concerne les questions liées aux commerces, à l'habitat et aux équipements. Elle comprendra aussi une approche liée aux espaces publics et à ses usages (déplacements tous modes, stationnement, valeur d'usages...). Elle a pour objectifs :
  - Concernant le volet commercial : d'analyser les besoins et le potentiel d'attractivité des commerces et services du quartier pour les populations actuelles, les futurs habitants et les populations de passage, dans un contexte concurrentiel communal et extra-communal ; de prendre en compte les évolutions récentes des modes de consommation et d'identifier les synergies avec les équipements présents et à venir.
  - Concernant les équipements publics : d'analyser les besoins ou les projets en cours et de réaliser un état des lieux des équipements actuels situés sur le secteur du projet
  - Concernant l'habitat : d'analyser les besoins en logements (typologies, accession ou locatif, types de programmes...)
  - Concernant les espaces publics : d'analyser les besoins en stationnements futurs et de réaliser une analyse fonctionnelle des espaces publics (partage de l'espace, qualité des

pratiques...)

- **Une approche opérationnelle et juridique**, ayant pour objet de procéder à un état des lieux juridique visant à consolider la situation juridique de la Commune.

## **1.2. Étape 2 : diagnostic croisé et enjeux**

Les différentes approches thématiques ci-dessus décrites seront croisées afin de définir une stratégie de renouvellement du secteur de la House. Il s'agira d'établir un schéma d'orientations urbaines et programmatiques posant les bases du projet.

À ce stade, seront identifiés :

- x les orientations programmatiques (commerces, équipements, habitat et espace public)
- x les enjeux d'insertion du projet dans son contexte élargi
- x les éventuelles actions à mener en termes de sécurité juridique

## **2. Phase 2 : Scenarii d'aménagement et outils opérationnels**

Une fois les axes programmatiques et urbains validés, il s'agira pour l'équipe projet de donner à voir les programmes susceptibles d'être réalisés sur le secteur de projet, de quantifier les futurs programmes (commerces, équipements, logements, emprises des espaces publics et fonctions) et de proposer les outils juridiques et opérationnels adaptés pour la mise en œuvre du projet.

À ce stade, les objectifs poursuivis seront de :

- Réaliser des esquisses de plans masses illustratifs de scenarii d'aménagement (3 scenarii au maximum) sur le secteur opérationnel, permettant d'appréhender les échelles bâties, les formes urbaines, le traitement et la nature des espaces publics, la relation au grand paysage et la gestion des lisières urbaines ;
- Élaborer un plan guide déterminant l'armature des espaces publics, la répartition des îlots bâtis et la nature des programmes, la gestion du stationnement et des déplacements, les éléments de compositions paysagères et urbaines à mettre en valeur ou à créer ;
- Définir un coût objectif sommaire des aménagements urbains afin d'appréhender l'équilibre de l'opération ;
- Proposer les outils opérationnels et juridiques les mieux adaptés à la mise en œuvre du projet.

Cette phase, prenant appui tant sur le diagnostic établi par l'équipe projet, alimenté par les études conduites par la CCIB (notamment les entretiens menés auprès des commerçants et professionnels du secteur), que sur le travail de réflexion stratégique produit par les élus, permettra de répondre aux questions laissées en suspens dans l'attente d'une expertise, portant sur :

- la nature et le dimensionnement de l'offre alimentaire,
- le futur des équipements publics entrant dans le périmètre (l'actuelle crèche l'Île aux Enfants, l'espace associatif de la Pigne).
- la pertinence ou pas de l'implantation d'une station service,

L'ensemble des éléments proposés lors de cette phase permettra l'élaboration du cahier des charges destiné à l'aménageur.

## **IV/ CALENDRIER PRÉVISIONNEL**

La mission de l'équipe projet se déroulera sur le premier semestre 2018. Le cahier des charges devrait être réalisé fin octobre 2018, afin que l'opérateur en charge du projet puisse être retenu début 2019.

## **VI/ CONCERTATION**

La concertation avec la population se prolongera tout au long du projet, telle qu'elle a été conduite pendant la phase de définition des objectifs stratégiques, dans le cadre de la Commission extra-municipale sur les commerces et services, et plus spécifiquement auprès des commerçants et des riverains.

Elle se déclinera notamment de la façon suivante :

- La présente communication sera diffusée auprès de tous les Canéjanais, via une publication spécifique et sur le site Internet de la Commune,
- Les élus et services municipaux se tiendront à disposition de toute personne souhaitant être renseignée sur le projet, sur rendez-vous ou via le site Internet de la Commune,
- À l'issue de la phase diagnostic et au stade de la phase de proposition de scénarii par l'équipe projet, ces derniers feront l'objet de supports de présentation visibles du public à la Médiathèque et à l'Hôtel de Ville, où seront tenus à disposition des registres d'observations,
- Une première réunion publique sera tenue à l'issue de la phase de proposition de scénarii,
- Une deuxième réunion publique portera sur le choix du projet, qui fera l'objet d'une validation en Conseil municipal.

ENTENDU ce qui précède, le Conseil municipal :

- PREND ACTE de la communication du processus de définition des éléments du cahier des charges de l'opération d'aménagement du bourg de la House.