



Cœur de bourg

SAINT JEAN D'ILLAC #2035

REUNION PUBLIQUE

**MARDI
30
NOV.**





RÉUNION PUBLIQUE DE CONCERTATION - ORDRE DU JOUR

1/ Aspirations & inspirations Illacaises

2/ Le programme prévisionnel arrêté dans le cadre du Traité de Concession d'Aménagement et son avenant n°1

3/ Retour sur la phase immersive et la balade urbaine du 9 octobre

TEMPS D'ÉCHANGES

5/ Présentation de la démarche participative active

6/ Programme des ateliers thématiques

7/ Point d'actualité sur les études, la déconstruction des Magnolias et lancement de l'urbanisme culturel

TEMPS D'ÉCHANGES





#01

ASPIRATIONS &
INSPIRATIONS
ILLACAISES

1. RAPPEL DU CONTEXTE // UN TERRITOIRE ATTRACTIF ET EN CROISSANCE

- un projet ambitieux de requalification et revitalisation du centre bourg
- un invariant : exprimer le caractère singulier de Saint Jean d'Ilac à travers l'émergence d'un habitat en dialogue avec le paysage et l'espace public, le tout dans un processus de **co-construction avec les forces vives du territoire** (habitants, riverains, commerçants, associations, élus, techniciens, ...)

LES 3 AXES FONDATEURS DE LA ZAC

- renforcer le dynamisme et l'identité du centre bourg
- mettre la nature et le paysage au cœur du projet urbain
- réunir les acteurs du projet pour co-concevoir et co-construire le centre-bourg de demain



2. FRISE CHRONOLOGIQUE



2015 A 2020

2015 Le principe de Zone d'aménagement concerté (ZAC) est adopté

2018 Lancement de la concertation préalable

2019 Bilan de la concertation, approbation du périmètre et lancement de la consultation en vue de désigner l'aménageur

FEVRIER 2020

CLAIRSIENNE devient aménageur de la ZAC pour le compte de la collectivité

SEPT / OCT 2021

Phase immersive & balade urbaine du 9 octobre
Rencontres pour échanger et s'interroger

NOVEMBRE 2021

Vous êtes ici !!

Réunion publique

Plus d'informations sur

coeur-de-bourg.fr

3. RETOUR SUR LA PREMIÈRE PHASE DE CONCERTATION (2018-2019)

4 ASPIRATIONS :

- démolir la résidence les Magnolias et ne pas reproduire ce type de formes urbaines
- apaiser la circulation automobile en augmentant l'offre de stationnement (commerces et services)
- maintenir des espaces festifs et améliorer leurs usages
- augmenter le nombre de logements à un rythme raisonnable

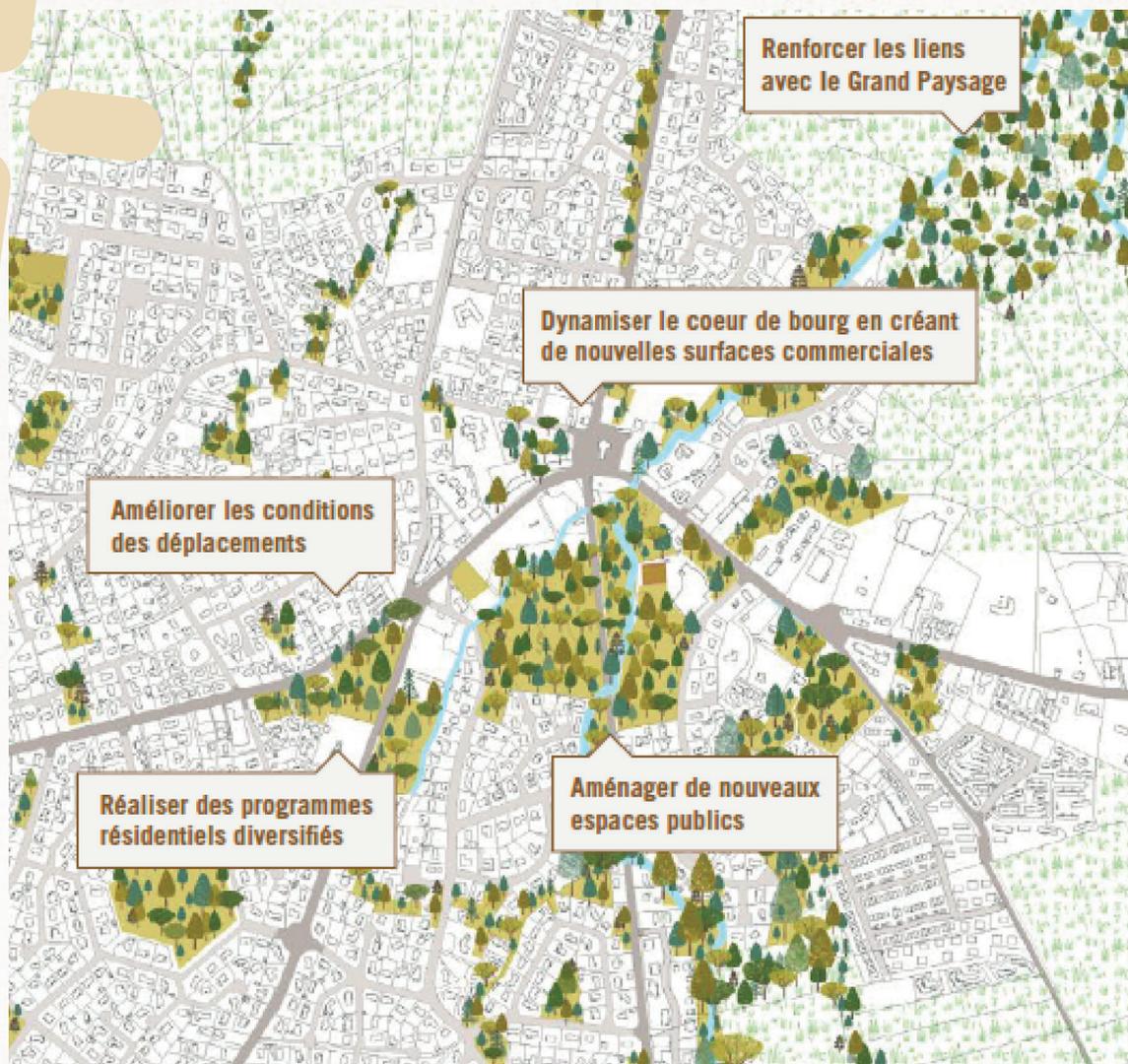
5 ENJEUX :

- le lien avec le Grand Paysage
- dynamiser le cœur de bourg avec des surfaces commerciales complémentaires
- améliorer les conditions de déplacement, de mobilité et de stationnement
- intensifier les centralités et requalifier les espaces publics
- produire à un rythme raisonnable une offre diversifiée de logements



#02

LE PROGRAMME ARRÊTÉ
DANS LE CADRE DU
TRAITÉ DE CONCESSION
D'AMÉNAGEMENT
ET SON AVENANT N°1



- Affirmer, valoriser et développer le «**caractère forestier**»
- Diversifier les programmes résidentiels conçus comme des «**clairières habitées**»
- Dynamiser le tissu commercial, associatif et l'offre de services du centre bourg
- Créer un coeur de ville en lien avec le terrain du Bigou et **la coulée verte de la Jalle**
- Améliorer les conditions des **déplacements multimodaux**

DES AXES FONDATEURS RENFORCÉS DANS LE CADRE DU TRAITÉ DE CONCESSION D'AMÉNAGEMENT



1. Préserver, étendre et étoffer l'armature paysagère,
pour renforcer les liens du coeur de Bourg avec le Grand paysage



3. Intensifier les centralités existantes
et proposer de nouveaux espaces publics généreux et festifs, en chapelet le long de promenades



2. Favoriser la réalisation de programmes résidentiels diversifiés,
connectés à la nature et aux intensités urbaines du coeur de Bourg



4. Favoriser les mobilités douces
et augmenter les maillages en proposant une nouvelle armature paysagère, sans renier la voiture



5. Dynamiser l'offre commerciale
en facilitant le stationnement, en reconfigurant les voiries existantes et en offrant de nouveaux maillages actifs



LES 10 OBJECTIFS OPERATIONNELS POUR LE TERRITOIRE



6. Proposer différentes formes urbaines et typologies d'habitat
en garantissant leur évolutivité



7. Répondre à la diversité des ménages
et des parcours de vie



8. Mutualiser les biens communs du centre-ville
comme support de socialisation



9. Préserver l'individualité
en offrant pour chaque logement des espaces intimes extérieurs

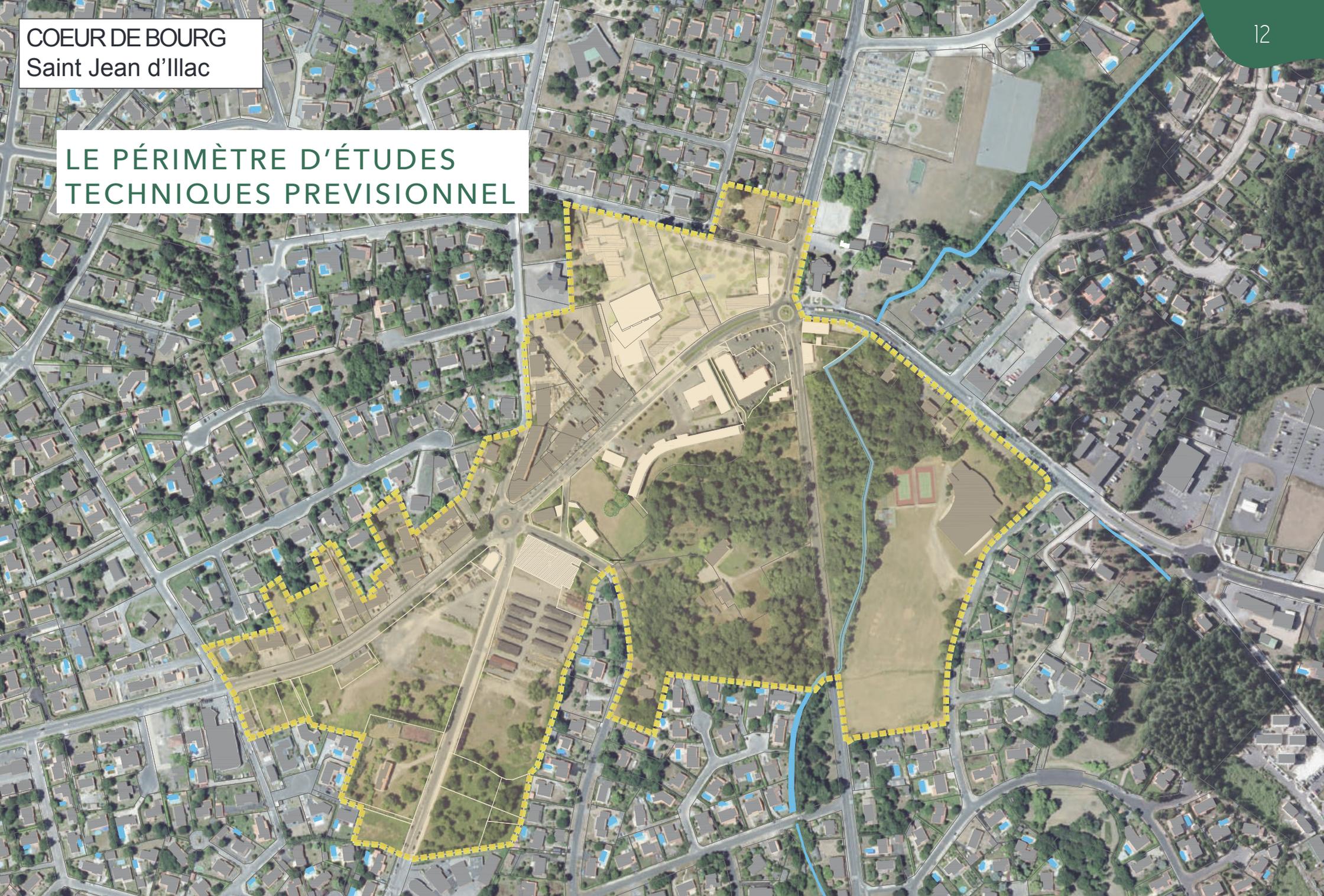


10. Faire émerger une communauté vivante d'habitants
inscrite dans son territoire et capable d'intégrer pour échanger des services, des biens, des activités et des moments de vie



LES 10 OBJECTIFS OPERATIONNELS POUR LE TERRITOIRE

LE PÉRIMÈTRE D'ÉTUDES
TECHNIQUES PREVISIONNEL



LE PROGRAMME PREVISIONNEL ARRETE DANS LE CADRE DU TRAITE DE CONCESSION ET SON AVENANT N°1

La ZAC Coeur de bourg prévoit la réalisation d'une surface de plancher (SP) d'environ 43 877 m² répartie comme suit :

 41 070 m² de **LOGEMENTS** :

- 60% en accession libre
- 5% en accession sociale sous forme de Bail Réel Solidaire
- 30% en locatif social

 1 917 m² de **COMMERCES & SERVICES**

 890 m² pour un **EQUIPEMENT STRUCTURANT**

Ce programme prévoit la création d'environ 1000 places privées résidentielles.

L'opération comprends également :

- l'aménagement de places publiques de stationnement (environ 100) sur voirie et la conservation de 318 places existantes
- le réaménagement et la création d'espaces publics (sentes, place publique structurante...)
- le réaménagement et la valorisation de l'écosystème de la Jalle
- le requalification des voiries
- la création d'une halle



Edouard QUINTANO
Monsieur le Maire



Dominique BEYRAND
1^{ER} adjoint au Maire délégué à l'aménagement du territoire



Catherine PENARD
Adjointe au Maire déléguée au développement local et innovations organisationnelles



Charlène BAILLEUL
Directrice générale des Services



Caroline LECLERE
Directrice du pôle territorial



LES FORCES VIVES DU TERRITOIRE ILLACAIS
Habitants, riverains, associations, commerçants, artisans...



Lina SINGER
Paysagiste Urbaniste Mandataire



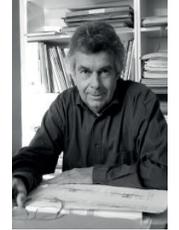
Juliette CODE
Ingénieure paysagiste



Elodie QUONIAM
Chargée de développement



ALAIN CHARRIER
ARCHITECTE / URBANISTE



Alain CHARRIER
Architecte Urbaniste



Myriam WEYLAND
architecte urbaniste



Myriam WEYLAND
Architecte Urbaniste



Claire FAURE
Cheffe de service Ville & Mobilités



Delphine JONCOUR
Cheffe de projet



Julien COEURDEVEY
Ingénieur 180°



Bastien PINOT
Ingénieur 180°

CLAIRSIENNE - AMENAGEUR



Jean-Baptiste DESANLIS
Directeur général



John STRITT
Manager de Pôle Maîtrise d'Ouvrage



Baptiste KIEFFER
Chef de projets



Léna FRANCES
Assistante maîtrise d'ouvrage



Mareva GARCIA
Chargée de communication



Groupe ActionLogement

Bien vivre ensemble se construit mieux ensemble



Pierre-Marie VILLETTE
Urbaniste Deux-Degrés

deux degrés





#03

RETOUR SUR LA PHASE
IMMERSIVE &
LA BALADE
URBAINE DU 9 OCTOBRE

RETOUR SUR LE DIAGNOSTIC TERRAIN

LE TEMPS D'ENQUÊTE

Des temps d'enquête en septembre, lors d'événements et directement sur l'espace public.



Les aspects agréables de Saint Jean d'Ilac

- nature, cadre de vie, calme
- positionnement entre océan et métropole
- dynamisme associatif et commercial

Les craintes pour l'avenir de la commune

- un développement incontrôlé de l'urbanisme
- perte d'identité et espaces naturels
- impacts de la nouvelle salle de spectacle



Les aspects moins agréables de Saint Jean d'Ilac

- circulation automobile et nuisances
- dangerosité des mobilités douces stationnement

Les envies pour le centre-bourg

- circulations piétonnes et cyclables
- mieux aménagées
- offre commerciale confortée
- un lieu central où se retrouver

Vivre à Saint Jean d'Ilac en quelques mots



3. RETOUR SUR LE DIAGNOSTIC TERRAIN

LE TEMPS D'ENQUÊTE

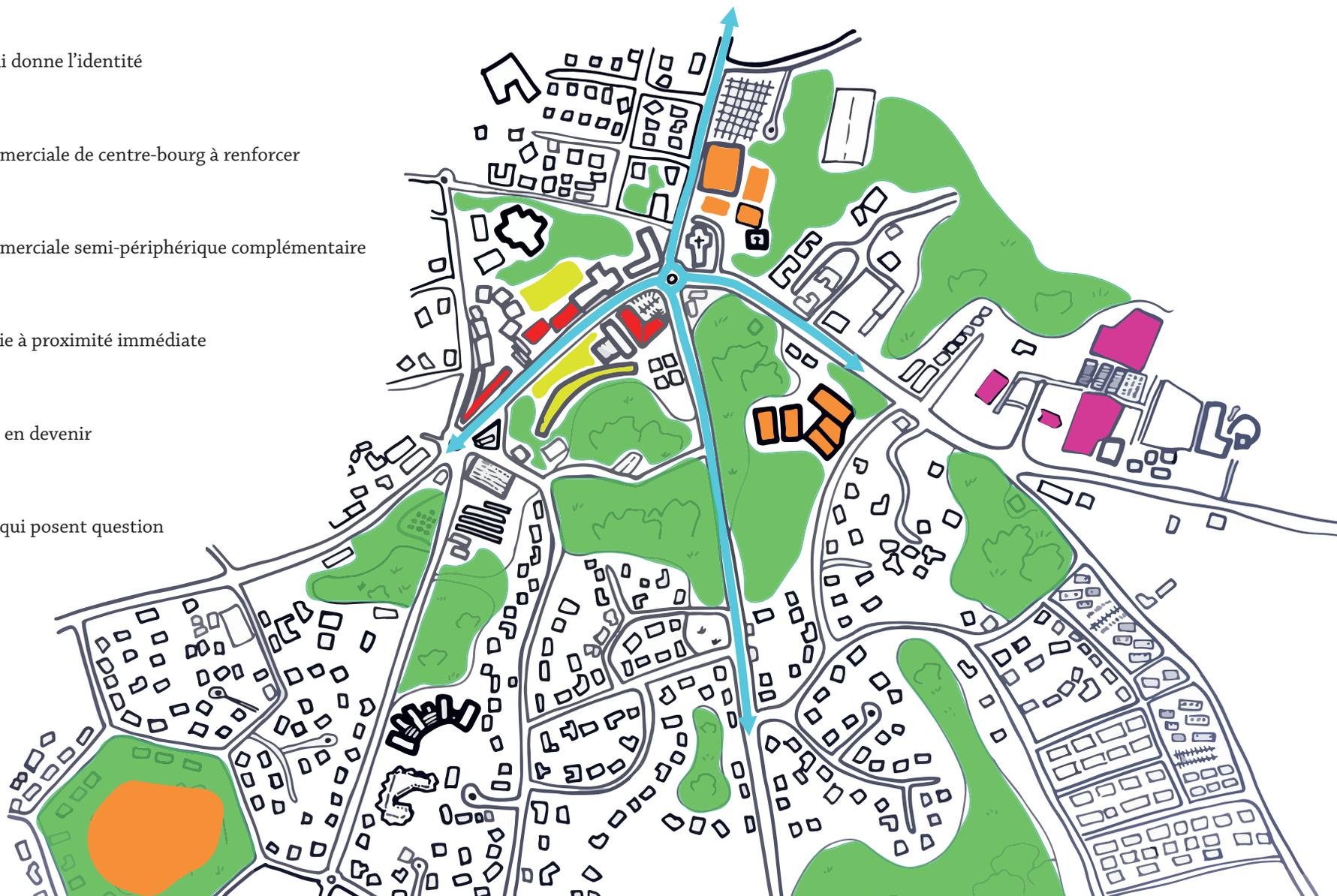
- La ZAC c'est un énorme projet, on n'a pas le choix c'est certain, mais il faut que ça reste souple et évolutif !
- Ce centre ville c'est un peu du bricolage aujourd'hui, ça manque d'une cohérence d'ensemble, d'une vision.
- La réouverture du café c'est super, on a besoin d'un lieu comme ça.
- Ici ce n'est pas la même vie qu'à Bordeaux, tout le monde se connaît, c'est une petite ville sympa.
- Le Bigou on y va seulement quand il y a des événements, il faudrait qu'il se passe plus de choses.
- On s'ennuie mais c'est vrai que c'est beau.
- Quand je travaillais c'était une ville dortoir pour moi, maintenant je commence à en profiter.

3. RETOUR SUR LE DIAGNOSTIC TERRAIN

LE TEMPS D'ENQUÊTE

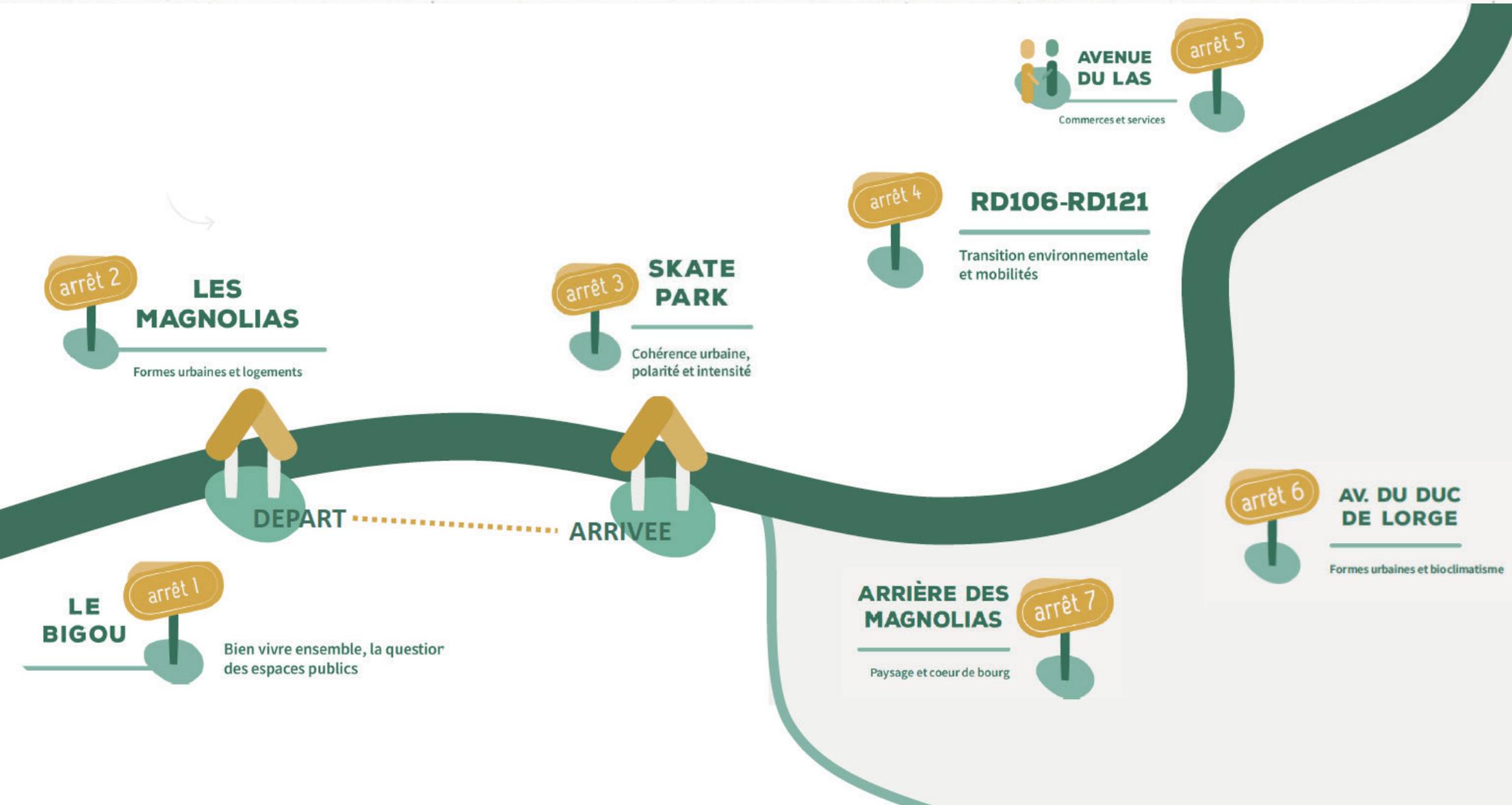
En complément de ces temps d'échange nous avons également réalisé des observations d'usages, dont voici les principales conclusions (comment les habitants se déplacent-ils ? quels sont les endroits fréquentés ? ceux où il n'y a personne ? etc.).

-  : une nature qui donne l'identité
-  : une offre commerciale de centre-bourg à renforcer
-  : une offre commerciale semi-périphérique complémentaire
-  : des pôles de vie à proximité immédiate
-  : une centralité en devenir
-  : des mobilités qui posent question



RETOUR SUR LE DIAGNOSTIC TERRAIN

LA BALADE URBAINE - ACTE 1 DE LA DÉMARCHÉ PARTICIPATIVE ACTIVE



RETOUR SUR LE DIAGNOSTIC TERRAIN

LA BALADE URBAINE - ACTE 1 DE LA DÉMARCHE PARTICIPATIVE ACTIVE

Une balade urbaine organisée le samedi 9 octobre 2021 : un parcours thématique, un questionnaire, des images de référence, etc. Environ 120 Illacais ont participé à cette journée de travail collectif.



CREDIT FRANÇOIS BLAZQUEZ

3. RETOUR SUR LE DIAGNOSTIC TERRAIN

LA BALADE URBAINE

Bien vivre ensemble

et espaces publics :

- connecter les différents espaces du centre-ville
- créer des lieux collectifs et intergénérationnels
- du mobilier convivial et pour le confort d'usage
- une halle en bois



Une référence inspirante

3. RETOUR SUR LE DIAGNOSTIC TERRAIN

LA BALADE URBAINE

Formes urbaines

et logements

- accueillir les publics qui ne peuvent pas se loger aujourd'hui
- pouvoir réaliser son parcours résidentiel à Saint Jean d'Ilac
- des hauteurs de logements et une densité à maîtriser
- des logements en lien avec la nature
- des pieds d'immeubles vivants
- une architecture respectueuse de l'identité locale et des logements performants énergétiquement avant tout



 Une référence inspirante

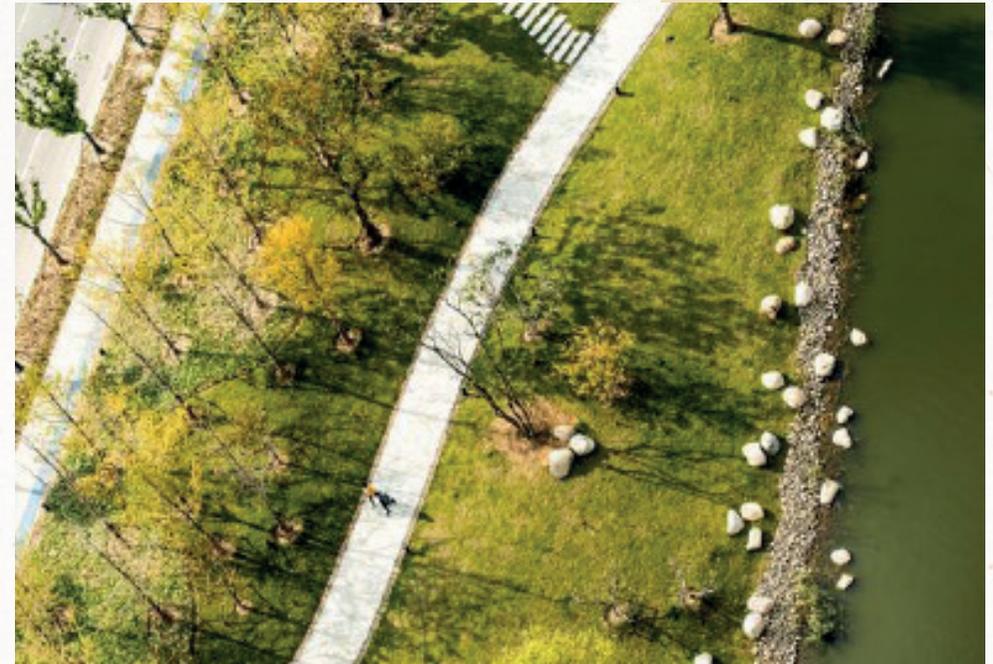
3. RETOUR SUR LE DIAGNOSTIC TERRAIN |

LA BALADE URBAINE

Cohérence urbaine

polarité et intensité :

- développer des lieux de vie structurants de type place publique
- connecter les centralités et polarités urbaines existantes et futures du centre-bourg par un réseau d'espaces publics (sentes, pistes cyclables, cheminements le long de la Jalle)
- maintenir et renforcer l'offre de stationnement à proximité des commerces et services existants et futurs
- développer une offre d'équipements et de mobiliers urbains intergénérationnels en réponses aux attentes des Illacais



 Une référence inspirante

3. RETOUR SUR LE DIAGNOSTIC TERRAIN

LA BALADE URBAINE

Transition environnementale

et mobilité :

- les mobilités douces : un mode de déplacement essentiel dans le coeur de bourg
- améliorer l'accueil des cyclistes et des piétons
- stationnement : places de proximité pour le commerce (arrêts minutes) et en complément des lieux de stationnement proches pour les arrêts plus longs (parking à 100/200m)
- des parking silos, en étant attentifs à leur traitement architectural, et à ce que le rez-de-chaussée puisse être vivant



Crédit François Biazquez



Une référence inspirante

3. RETOUR SUR LE DIAGNOSTIC TERRAIN

LA BALADE URBAINE

Commerces

et services :

- un état actuel satisfaisant, mais qui pourrait être complété
- attente d'une esthétique améliorée
- un marché à dynamiser
- des équipements à renforcer (bibliothèque, cinéma, bricolage)
- une augmentation de la population à anticiper pour l'offre de services



 Une référence inspirante

3. RETOUR SUR LE DIAGNOSTIC TERRAIN

LA BALADE URBAINE

Formes urbaines

et bioclimatisme :

- s'appuyer sur les ressources et l'identité locale : le bois, la connexion avec la nature, etc.
- travailler sur la qualité intrinsèque des futurs logements : taille, isolation (thermique et phonique)
- faire de ce projet un lieu démonstrateur sur la réglementation environnementale 2020 et démonstrateur de confort d'été passif par une conception bioclimatique, recours aux matériaux bio-sourcés et aux démarches low-tech.



ZAC du Sequé (Bayonne)



Bigre (Biganos) - 2 PMA



Des références inspirantes

3. RETOUR SUR LE DIAGNOSTIC TERRAIN

LA BALADE URBAINE

Paysage

- trouver l'équilibre entre constructions et espaces paysagers
- des espaces à valoriser : les bords de Jalle, arrière des Magnolias, l'espace boisé près de l'école Maurice Ravel, etc.
- prévoir un parcours paysager reliant les espaces et les polarités existantes et futures
- anticiper les évolutions climatiques dans les aménagements paysagers



 Une référence inspirante

3. RETOUR SUR LE DIAGNOSTIC TERRAIN

LA BALADE URBAINE

Ce qui inspire pour le projet :



Ce qu'il faut éviter pour le projet :

- trop de bitume et de béton
- un aménagement qui renforce les effets d'îlots de chaleur
- que les voitures soient trop visibles et empêchent l'accès à la nature et aux espaces publics

LES ÉLÉMENTS CLÉS DU DIAGNOSTIC

Sur la base de ces temps de diagnostic, il nous apparaît que plusieurs éléments fondamentaux doivent être pris en compte et réinterrogés dans les prochains mois :

PRÉSERVER LE CADRE DE VIE :

- nature
- paysage
- dynamisme local

FAVORISER LE CONFORT D'USAGE DU QUOTIDIEN :

- tables, bancs, etc.
- parcours sportifs
- des lieux où se croiser, se retrouver

AMÉLIORER LES MOBILITÉS :

- conditions de circulation et stationnement pour les véhicules motorisés
- sécurité et continuité des espaces de circulation pour les mobilités douces

MIEUX CONNECTER LES ESPACES DE VIE LOCALES ET S'APPUYER SUR LE PROJET POUR RÉPONDRE À DES ATTENTES SPÉCIFIQUES :

- intégration de la future salle de spectacle
- (re)dynamisation du marché et offre commerciale complémentaire
- créer un / des espace(s) public(s) fédérateur(s) en centre bourg

IMAGINER DES FUTURS LOGEMENTS RAISONNABLES ET EXEMPLAIRES :

- faire preuve de pédagogie sur le nombre, le rythme et la qualité des constructions
- réfléchir à la population des futurs logements et à leur identité (densité, forme urbaine, qualité du logement, espaces extérieurs, etc.)
- être démonstrateur sur les formes urbaines et le bioclimatisme : ne pas vouloir trop en faire mais plutôt faire juste et bien

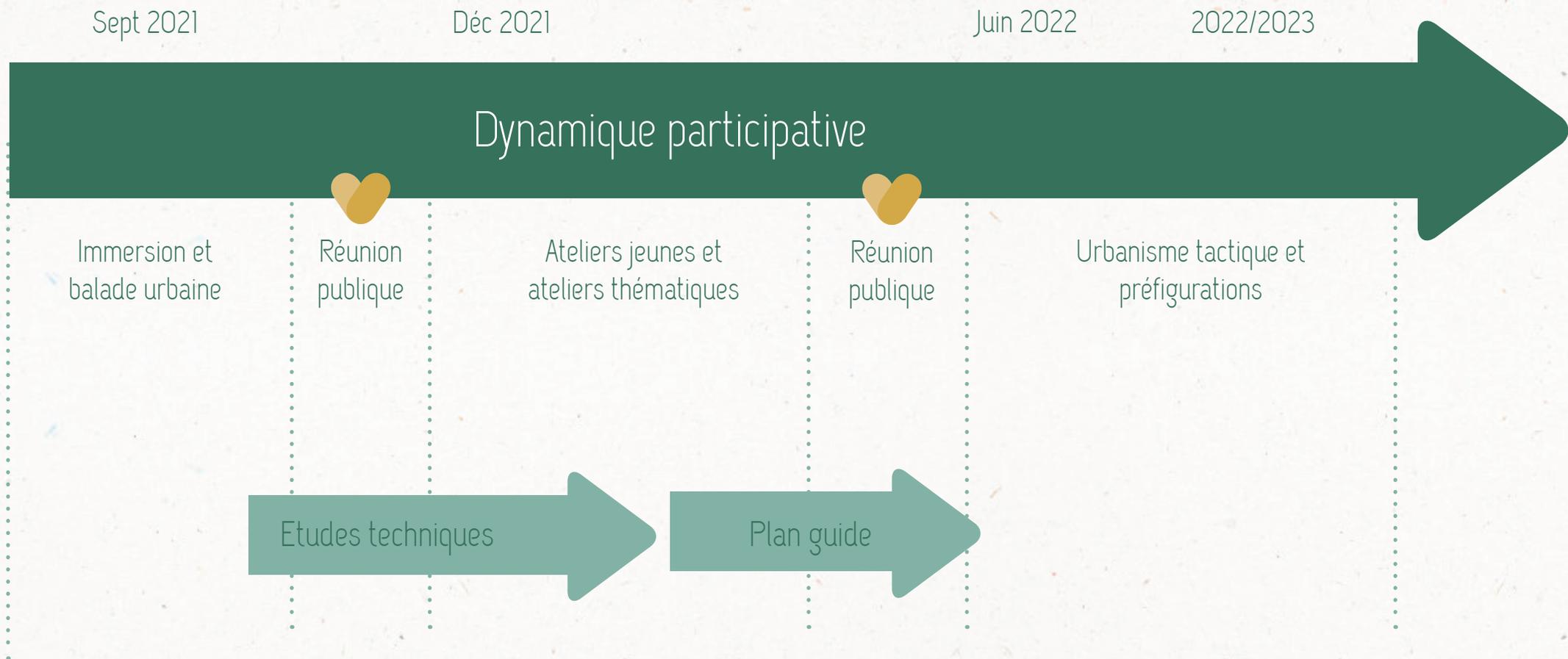
TEMPS D'ÉCHANGES





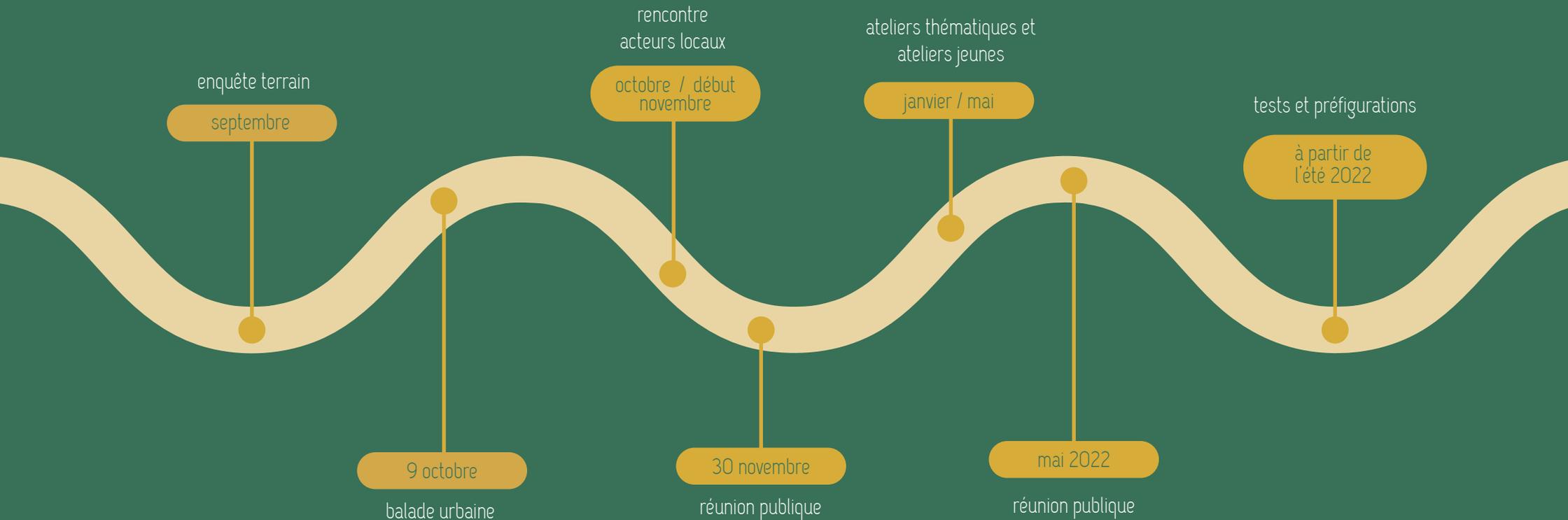
#04

PRÉSENTATION
DE LA DÉMARCHE
PARTICIPATIVE ACTIVE



LA DÉMARCHE DE PARTICIPATION CITOYENNE

Dans la continuité de la concertation réglementaire initiée en 2018, une nouvelle dynamique participative a été ouverte depuis le mois de septembre 2021. Cette démarche s'articule en plusieurs temps :



DECOUVRIR & S'ACCULTURER

LA DEMARCHE PARTICIPATIVE

Bousculer l'approche classique en y intégrant agilité et itération via des espaces d'expression et de production des parties prenantes, à commencer par les forces vives du territoire (habitants, riverains, commerçants, associations, élus, techniciens, etc.)

L'URBANISME TACTIQUE

A l'issue de la phase de co-conception, l'urbanisme tactique / in-situ nous permet de concevoir de manière résiliente et adaptée des espaces publics participatifs

LES OBJECTIFS

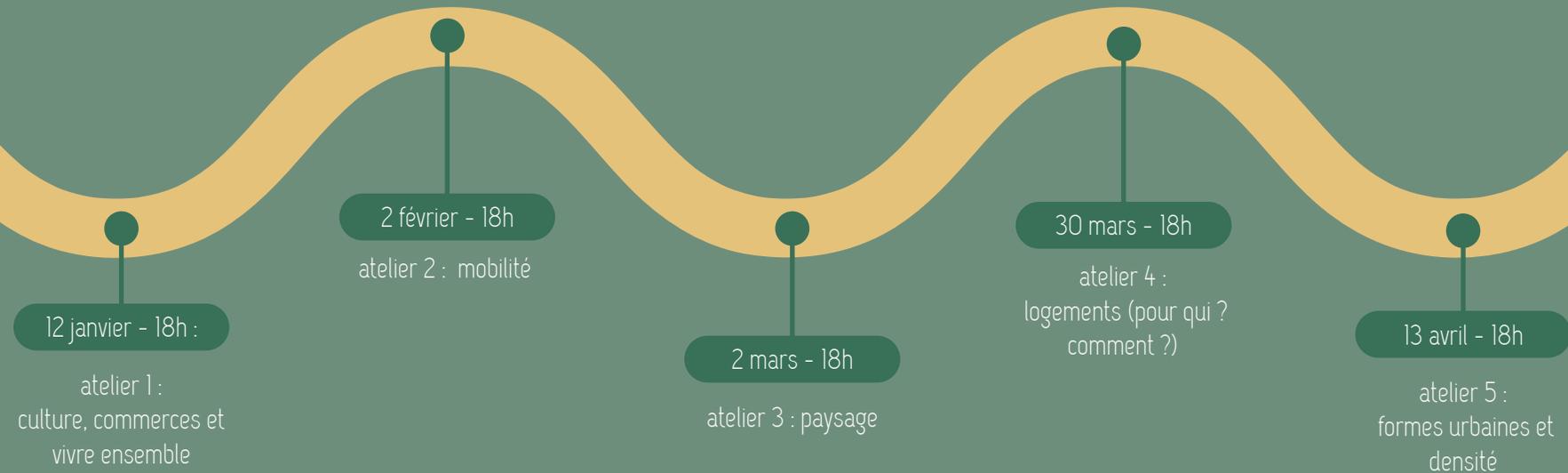
Cette démarche permet d'apporter une plus-value aux habitants et d'inventer une forme de participation « à la française » basée sur l'individu et destinée à mettre l'occupant au cœur de la démarche.

- Proposer des solutions novatrices à l'ensemble des habitants (futurs & existants)
- Proposer une programmation en cohérence avec les attentes
- Faire émerger le « bon vivre ensemble »
- Aboutir à des projets pérennes et portés par tous grâce à des projets transitoires
- Tester les réactions, influencer les usagers, expérimenter et intégrer

LES PROCHAINES ÉTAPES

LES ATELIERS THÉMATIQUES

Afin de poursuivre la démarche participative, il s'agit maintenant de passer d'une étape de diagnostic à des temps de travail spécifiques et thématiques. Suite à la réunion publique du 30 novembre, 5 ateliers thématiques seront organisés au cours du premier semestre 2022 :



Démarrer l'urbanisme tactique et l'urbanisme culturel dès le second semestre 2022

En complément, 4 ateliers jeunes avec les collégiens, et une démarche spécifique avec les 15 / 25 ans.



INSCRIPTIONS OBLIGATOIRES SUR

coeur-de-bourg.fr



#06

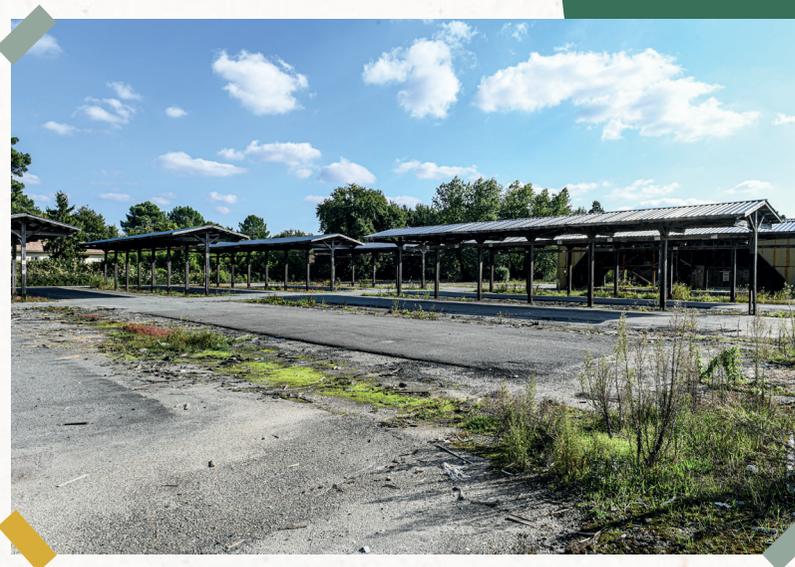
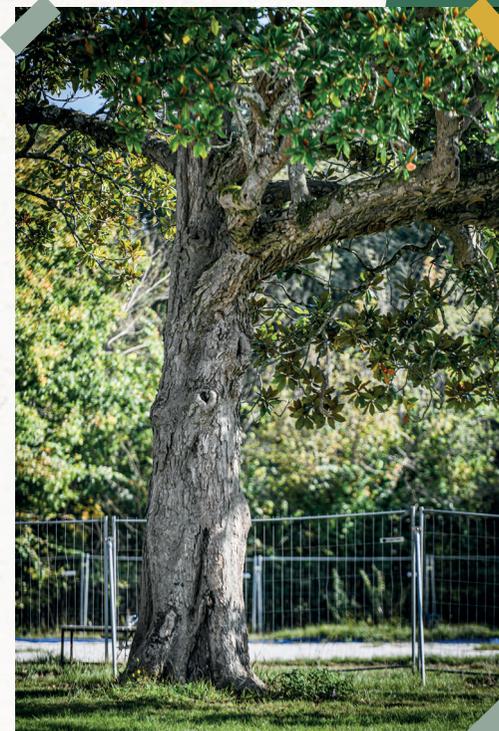
POINT D'ACTUALITÉ

LES ÉTUDES,
LA DÉCONSTRUCTION
DES MAGNOLIAS
LA DEMARCHE ARTISTIQUE

LES ACTUALITÉS CLEFS DE NOVEMBRE 2021

- En parallèle de la démarche participative, poursuite des études techniques nécessaires pour nourrir nos réflexions dans le cadre de l'élaboration du plan guide et du dossier de création de la ZAC :

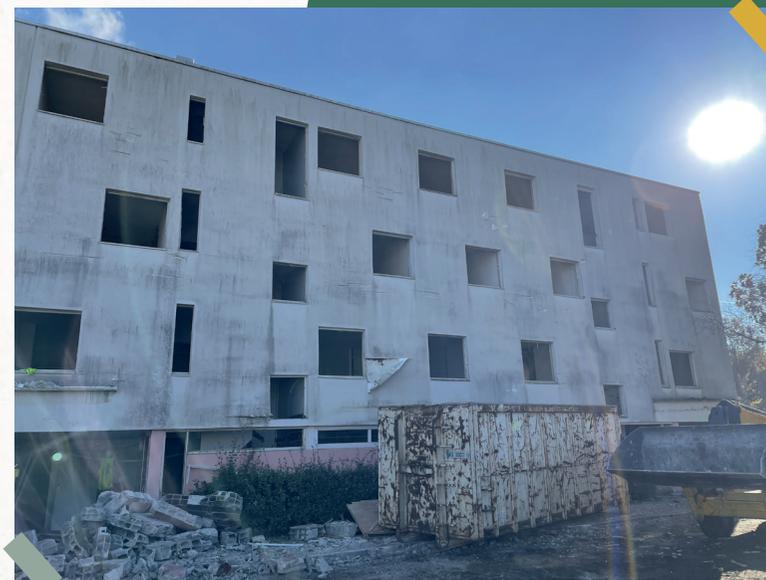
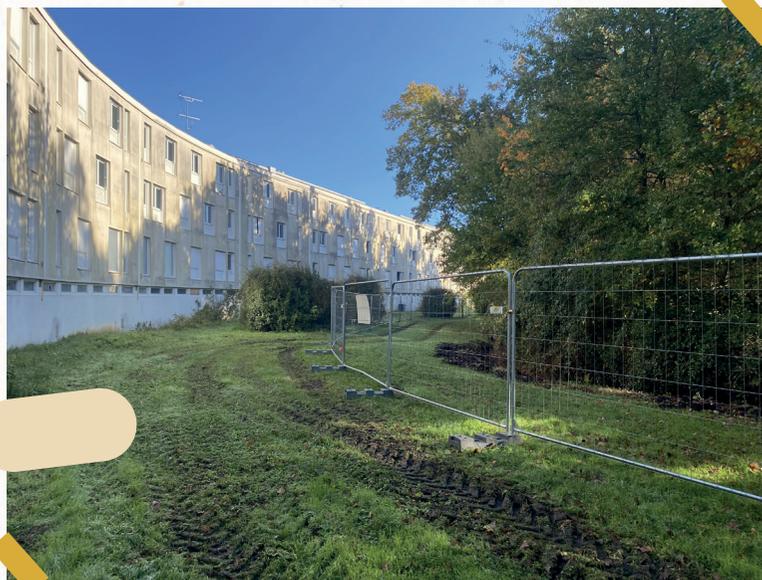
Sol, faune & flore, hydraulique, comptage routier, mesures acoustiques, relevés géomètre...



LES ACTUALITÉS CLEFS DE NOVEMBRE 2021

Le mardi 2 novembre a marqué le début du chantier de déconstruction des Magnolias ;

Libération totale du site prévue début mars 2022.



MERCI DE VOTRE ATTENTION

LA SUITE DE L'AVENTURE S'ECRIT AVEC VOUS

♥ RENDEZ-VOUS LE 12 JANVIER POUR L'ATELIER N°1

coeur-de-bourg.fr