

Parc des Sœurs de la Charité

Réunion publique - 4 octobre 2023



Vue d'ensemble
périmètre & état existant du site



Vue d'ensemble plan d'aménagement global

Quatre secteurs :

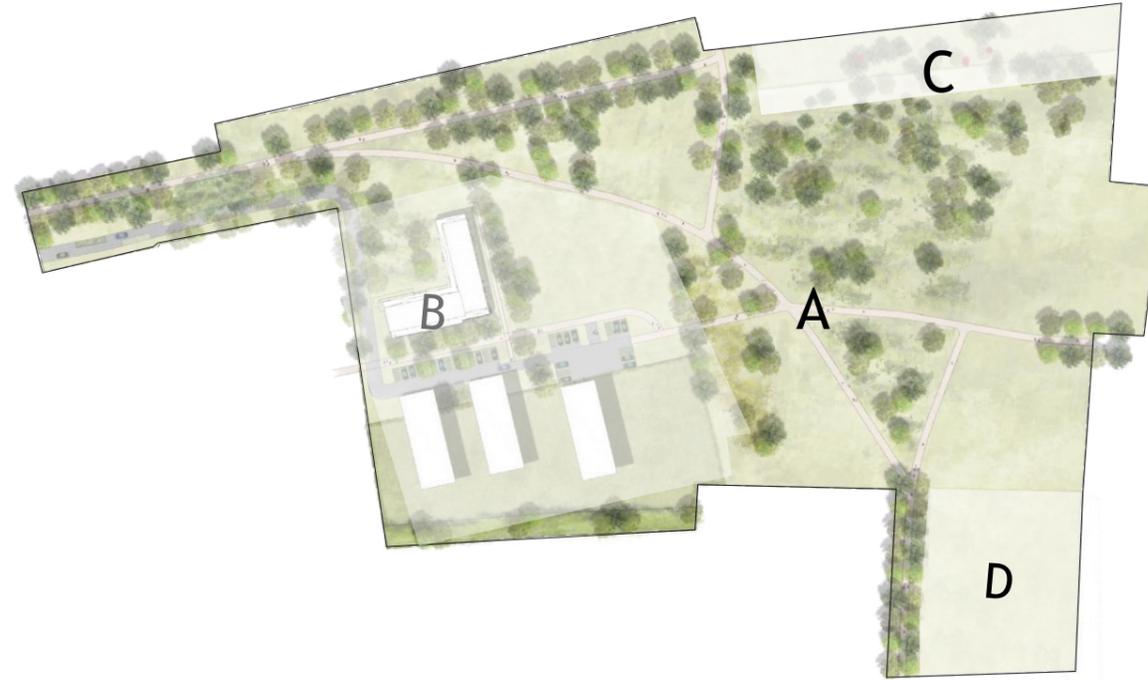
- Le secteur A qui accueille le parc paysager
- Le secteur B sur lequel s'implante le projet d'habitat inclusif
- Le secteur C à destination résidentielle familiale
- Le secteur D à destination résidentielle familiale



Le découpage foncier de l'opération

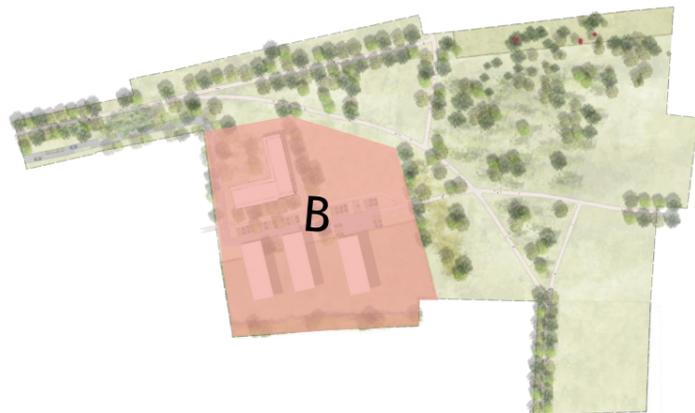
3F Clairtienne 
Groupe ActionLogement

BÈGLES
Le village urbain



3F Clairtienne 
Groupe ActionLogement

BÈGLES
Le village urbain



Le secteur présenté en détail ce jour
plan d'aménagement global

ZOOM secteur C

- Le secteur C à destination
résidentielle familiale (terrain à bâtir)



PROJECTION DE BILAN GLOBAL DE L'OPERATION D'AMENAGEMENT (EN 2021)

Le tableau ci-dessous présente le bilan global de l'opération d'aménagement tel qu'imaginé en 2021. Les chiffres sont des projections et non des données consolidées. Le tableau présente les dépenses et les recettes de l'ensemble des acteurs concernés par ce projet, certaines transactions étant effectuées entre ces acteurs (achat ou revente du foncier notamment).

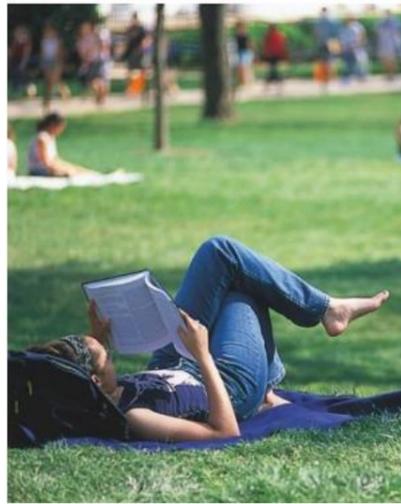
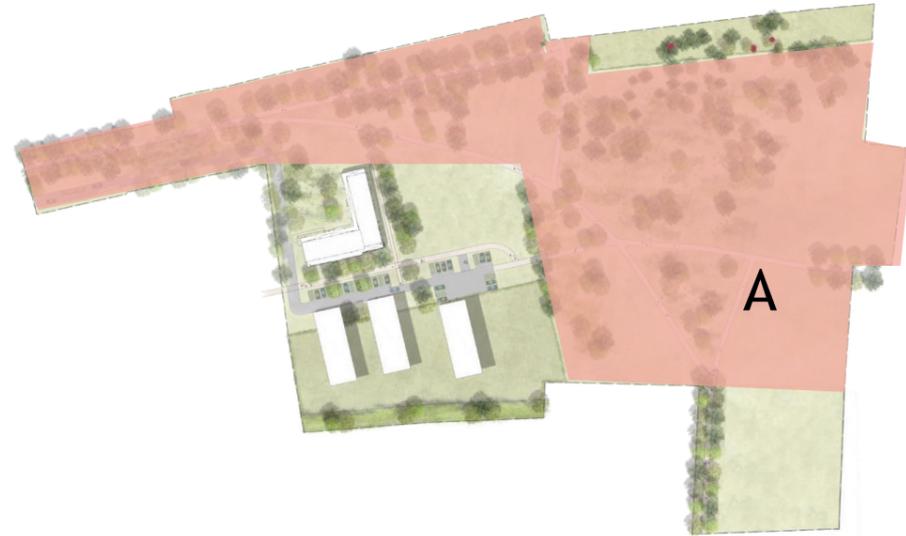
L'opération d'aménagement présentait, en 2021, une projection de bilan quasiment équilibrée, rendant cette opération viable.

BILAN GLOBAL INITIAL (hypothèses de travail non stabilisées)	
DEPENSES	
FONCIER ACHETE AUX SOEURS	2 800 000
FONCIER TERRAIN DE PETANQUE	600 000
FRAIS D'ACQUISITION, IMPOTS et GESTION	200 000
ETUDES ET TRAVAUX	1 350 000
HONORAIRES ET FRAIS DIVERS	650 000
TOTAL DEPENSES	5 600 000
RECETTES	
CESSION PROJET PARC A LA VILLE (convention)	1 100 000
PARTICIPATION VILLE AUX DEPENSES D'AMENAGEMENT	1 003 040
CESSION PROJET INCLUSIF A LA HOULETTE	1 160 000
CESSION PROJET INCLUSIF COMPLEMENTAIRE	360 000
CESSION PROJET TERRAINS A BÂTIR (6 TAB)	1 050 000
CESSION PROJET TERRAIN DE BOULES	860 000
TOTAL RECETTES	5 533 040
BILAN	- 66 960

En 2021, l'estimation réalisée par la Ville pour les travaux du futur s'élevait à environ 1 500 000€ (2,4ha), hors coût d'achat du foncier.

BÈGLES

Le village urbain



Exemple d'aménagement récent Travaux printemps 2023

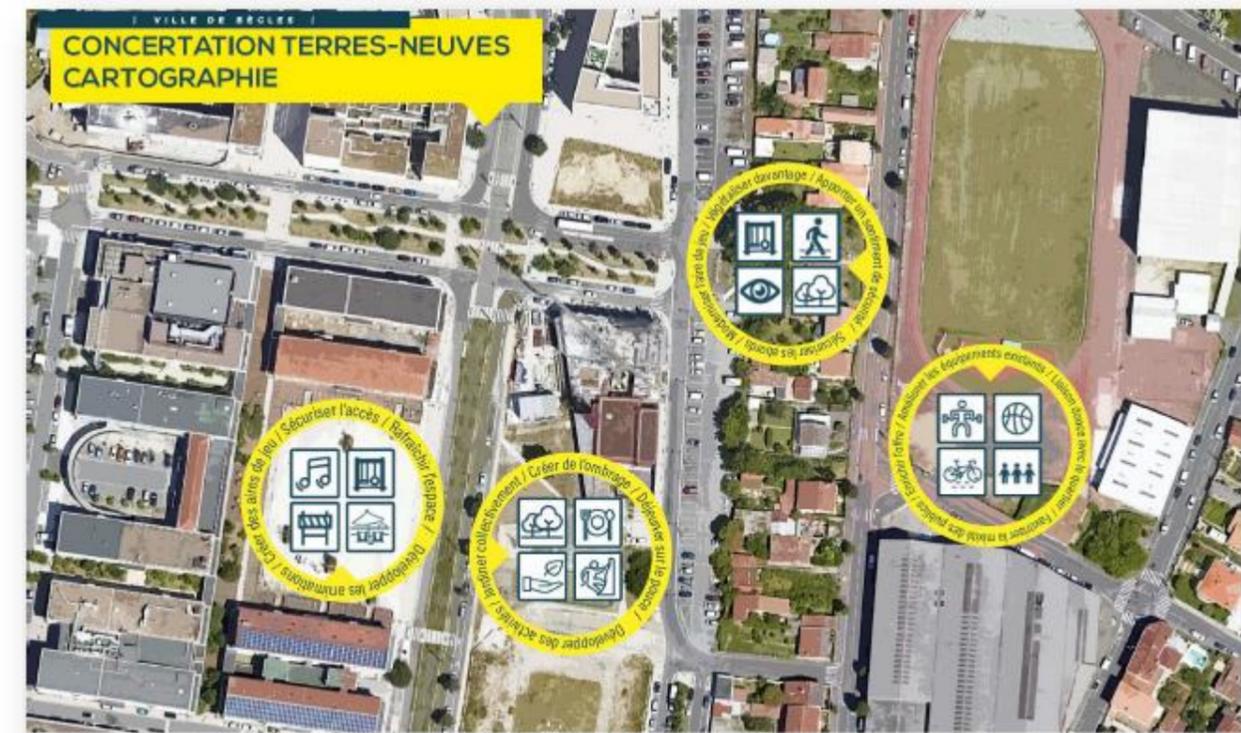
Le budget d'aménagement du Parc des Terres Neuves en 2023 s'est élevé à 660 000 € pour 3000 m², soit un ratio de 220€/m². Il s'agissait ici d'un parc en secteur fortement urbanisé avec des nombreuses contraintes techniques. Le budget estimatif pour l'aménagement du Parc des Sœurs était quant à lui d'environ 70€/m².



Bilan de la concertation présenté aux habitants le 18 décembre 2021 à Chapitô

Retours à la suite à la concertation :

- Rafraîchissement de l'espace (ombrage, eau, ...)
- Déjeuner sur le pouce le midi, goûter avec les enfants
- Augmenter le mobilier en accord avec la fréquentation (beaucoup d'étudiants)
- Jardinage collectifs (potagers, fruitiers, aire de compost, jardin en ville)
- Développement des animations (spectacles, convivialité...)
- Espace ludique (âge intermédiaire)



Les divers ateliers de concertation animés en 2023 ont permis de préciser les attentes des riverains quant à l'aménagement du Parc des Sœurs. Il en ressort une estimation de coût des travaux bien inférieure au chiffre projeté en 2021 : environ 800 000€.



Secteur C

Lots à bâtir

Le secteur C : Lots à bâtir

Etat existant & hypothèse d'une bande de constructibilité



200 m² de surface de terrain minimale par lot

- **1 mètre de retrait le long de la rue Faugères pour améliorer le confort et la sécurité des circulations piétonnes**
- **La création d'une entrée de parc généreuse**
- **La préservation des arbres identifiés "à enjeux écologiques"**

Le secteur C : Lots à bâtir
Principes structurants



Le secteur C : Lots à bâtir
Principes structurants



Le secteur C : Lots à bâtir
Principes structurants



HYPOTHÈSES DE DÉCOUPAGE PARCELLAIRE

Délimitation des lots à bâtir rue Faugère

Hypothèse 1A (projet initial) : 6 lots à bâtir

Terrains à bâtir :

- Lot 1 : 267 m²
- Lot 2 : 232 m²
- Lot 3 : 308 m²
- Lot 4 : 360 m²
- Lot 5 : 301 m²
- Lot 6 : 291 m²



Délimitation des lots à bâtir rue Faugère

Hypothèse 1A (projet initial) : 6 lots à bâtir

Terrains à bâtir :

- Lot 1 : 267 m²
- Lot 2 : 232 m²
- Lot 3 : 308 m²
- Lot 4 : 360 m²
- Lot 5 : 301 m²
- Lot 6 : 291 m²



Délimitation des lots à bâtir rue Faugère
Hypothèse 1B (projet initial) : 6 lots à bâtir

Terrains à bâtir :

- Lot 1 : 268 m²
- Lot 2 : 272 m²
- Lot 3 : 300 m²
- Lot 4 : 434 m²
- Lot 5 : 256 m²
- Lot 6 : 320 m²



Délimitation des lots à bâtir rue Faugère
Hypothèse 1B (projet initial) : 6 lots à bâtir

Terrains à bâtir :

- Lot 1 : 268 m²
- Lot 2 : 272 m²
- Lot 3 : 300 m²
- Lot 4 : 434 m²
- Lot 5 : 256 m²
- Lot 6 : 320 m²



Le secteur C : Lots à bâtir
couverture végétale



PROJECTION DE BILAN GLOBAL DE L'OPERATION D'AMENAGEMENT DANS L'HYPOTHESE DES 2 LOTS A BATIR EN SECTEUR C

La réduction du nombre de lots à bâtir n'est pas neutre pour l'équilibre global de l'opération d'aménagement. Il en résulte un déficit d'environ 700 000 € à la charge de la Ville.

NOUVELLE HYPOTHESE DE BILAN GLOBAL (hypothèses de travail non stabilisées)	
DEPENSES	
FONCIER SŒURS	2 800 000
FONCIER TERRAIN DE PETANQUE	600 000
FRAIS D'ACQUISITION, IMPOTS et GESTION	200 000
ETUDES ET TRAVAUX	1 350 000
HONORAIRES ET FRAIS DIVERS	650 000
TOTAL DEPENSES	5 600 000
RECETTES	
CESSION PROJET PARC VILLE (convention)	1 100 000
PARTICIPATION VILLE aux dépenses de l'opération d'aménagement	1 003 040
CESSION PROJET INCLUSIF HOULETTE	1 160 000
CESSION PROJET INCLUSIF COMPLEMENTAIRE	360 000
CESSION PROJET TERRAINS A BÂTIR (2 TAB)	350 000
CESSION PROJET TERRAIN DE BOULES	860 000
TOTAL RECETTES	4 833 040
BILAN	- 766 960

Echanges suite à la présentation du présent document

- L'hypothèse à deux lots nous convient car elle correspond aux demandes formulées lors des ateliers de concertation (sentiment partagé par la salle). Qu'est-ce qui nous dit que les autres lots ne seront pas bâtis dans quelques années ?

Le Maire de Bègles et son équipe municipales prennent l'engagement que les autres lots ne seront pas bâtis, du moins tant qu'ils seront en poste.

- Les deux lots à bâtir sont-ils déjà réservés ?

Non, ils seront mis en vente de manière classique. La Ville de Bègles souhaite que le prix de vente ne soit pas excessif afin de rendre ces terrains accessibles au plus grand nombre.

- Où se situeront les entrées des deux lots à bâtir ?

Les entrées se feront par la rue Faugères mais il est difficile de répondre plus précisément à ce stade.

- La maison du gardien sur laquelle il est prévu de bâtir sera-t-elle détruite ?

Oui, elle sera détruite afin de permettre la mise en vente des lots et les futures constructions. Les riverains qui utilisent aujourd'hui cette maison comme lieu refuge pour les animaux errants seront évidemment prévenues en amont.

- Concernant le projet de la Houlette, en savez-vous plus sur le maintien des bâtiments actuels ?

Le bâtiment principal sera a priori maintenu. Le bâtiment le plus au Nord, situé dans l'emprise du parc, sera vraisemblablement détruit car il n'est pas viable. L'objectif est de renaturer cette emprise pour l'intégrer au parc.

- Rue Faugères, la circulation est dangereuse et le stationnement est très compliqué car la chaussée n'est pas adaptée. Qu'est-ce qui est envisagé ?

Il n'y aura évidemment aucun stationnement à l'intérieur du parc. Le parc a une ambition de proximité, avec une accessibilité directe à pied ou à vélo. L'enjeu de la circulation et du stationnement sont clairement identifiés.

- Quel est le calendrier pour l'ouverture du parc au public ?

Des interventions pourraient avoir lieu dès cet hiver pour dessiner les grands principes de cheminement dans le parc. La Ville de Bègles achètera le foncier du parc dans le courant de l'année 2024 (une délibération sera publiquement votée en Conseil Municipal). Des ouvertures partielles peuvent être envisagées au printemps ou à l'été 2024. L'ouverture définitive devrait intervenir en 2025.

NOTA BENE : certains éléments présentés à l'oral lors de la réunion publique ont été retranscrits à l'écrit sur les pages précédentes afin de faciliter la compréhension des lecteurs et des lectrices.