

Nouvelle R

Projet de **Régénération**
ZAC du centre-ville de Biganos



R comme ère bien sûr avec un nouveau chapitre dans l'histoire de Biganos et une ambition qui projette le centre-ville dans le futur tout en s'ancrant dans l'identité boïenne.

R comme aire aussi, car il s'agit bien de réinventer un espace où il fait bon habiter, circuler, se rencontrer, se promener... où commerces et services participent de la dynamique du centre-ville.

Et même R comme erre, qui en nautisme désigne la vitesse d'un bateau qui continue à avancer sans propulsion. En s'attachant au caractère environnemental du projet, c'est bien un projet sobre, en phase avec la nature, porté par l'énergie de tous !



BIGANOS
FACTURE



Une entrée de ville en
attente d'être pacifiée
© aquitanis



Facture, de l'essor à un quartier de passage

Petit village essentiellement agricole jusqu'au 18^{ème} siècle, Biganos a pris le tournant de la Révolution industrielle grâce à l'exploitation de ses ressources naturelles. Pisciculture, tuileries et briqueteries, forges, scieries, industrie papetière... participent à la prospérité de la commune.

Ville-carrefour, Biganos doit ensuite son développement à sa situation géographique privilégiée. L'arrivée du chemin de fer a contribué à l'essor de la ville. La gare est de nos jours la 3^{ème} de Gironde en nombre de voyageurs !

Le quartier Facture, fruit de l'essor industriel, s'est dessiné sans regarder le bourg de Biganos. Le tissu urbain s'est étiré le long de deux voies structurantes (la RD3 et la RD650) sans offrir de véritable centre à la commune. Ainsi, le voyageur de passage pense souvent avoir affaire à deux communes autonomes et ne perçoit qu'un environnement sans grâce, à l'étalement urbain désordonné.

Ils sont pourtant de plus en plus nombreux ceux qui souhaitent s'installer à Biganos. Il sont séduits par des atouts du territoire, dont la rapidité de l'accès - routier et ferroviaire - à Bordeaux et à Paris (Pôle multimodal, TER et LGV obligent). Mais cette apparente vitalité se fait sans attachement au territoire, sans créer du collectif autour de lieux et de pratiques communes.

Pourtant l'identité boïenne existe bel et bien, née du bois, de la terre et de l'eau. Un patrimoine naturel et végétal très présent qui fait écho à l'histoire et donne à vivre un cadre paisible et varié.

Des ressources et des savoir-faire hérités du passé qui peuvent résonner avec les aspirations d'aujourd'hui.

Un nouveau centre-ville pour Biganos

Consciente de l'opportunité à recomposer le centre-ville au niveau du quartier Facture, dans la dynamique de la gare SNCF et du futur Pôle multimodal, la Ville s'est engagée dans le long processus du projet urbain dès 2008 avec les études nécessaires.

La Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) Centre-ville, créée en 2013, représente 14,5 hectares. Pour l'assister, aquitanis a été désigné aménageur en 2015 par la Ville de Biganos. Ce choix repose sur la conviction qu'il fallait pour le centre-ville un projet qui sauvegarde l'identité locale et des éléments du patrimoine, qui évite la spéculation foncière et les constructions au coup par coup, et qui permette à tous d'y vivre bien.

En juin 2015, une équipe pluridisciplinaire menée par un paysagiste a été désignée dans le but de définir des objectifs clairs et partagés avec le plus grand nombre.

Une démarche participative a été adoptée. À partir de cette phase d'échange, la programmation a été stabilisée et intégrée au dossier de réalisation de la ZAC. Le 30 mars 2016, celui-ci est adopté en conseil municipal.



Maison en brique de Biganos
© Ville de Biganos



Une architecture locale
sur laquelle s'appuyer
pour construire la ville
de demain
© Paul Rolland / ZPM A

L'ÉQUIPE MOBILISÉE

Maîtrise d'ouvrage : aquitanis
Mission de maîtrise d'œuvre urbaine, coordination paysagère, architecturale et technique :
Trouillot & Hermel paysagistes,
O+ Urbanistes, ZPM A, Ingérop,
Collectif ETC, Laborde Lansard
Géomètre expert.



Carreaux de terre crue
façonnés à la main
© Romain Anger / amàco



Le pari du projet consiste à passer en 2025 de **Facture**, lieu de passage et berceau d'activités industrielles, à la création d'un centre-ville pour Biganos. **Vivant, partagé, il se construit pour tous, visiteurs, Boïens actuels comme futurs.**

Des défis à relever

◉ HÉRITAGE

faire émerger une identité issue du croisement entre modes de vie contemporains et patrimoine, douceur de vivre et caractère urbain

◉ CENTRALITÉ

redonner de l'harmonie et réorganiser le tissu urbain là où la vie se concentre

◉ PROXIMITÉ

proposer sur place de quoi se loger, consommer, travailler, se divertir, se rencontrer et se déplacer

autour de 4 axes :

◉ **Offrir des logements de qualité et diversifiés** (individuels groupés, semi-collectifs, collectifs) intégrés au patrimoine urbain et paysager

◉ **Accompagner les transformations urbaines** avec une place animée et des activités collectives, des espaces prétextes à la rencontre et propices à nouer de nouveaux liens, à faire vivre l'urbanité

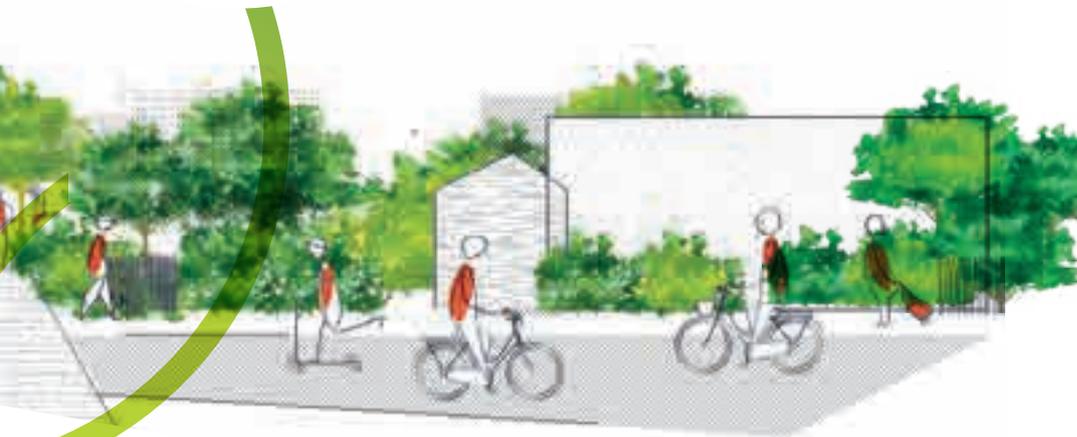
◉ **Développer une nouvelle qualité de vie et une « nature en ville »** amplifiée permettant d'embellir le paysage, de se promener à pied comme en vélo en toute sécurité

◉ **Renforcer l'animation et l'attractivité du centre-ville**, en journée comme en soirée avec de nouveaux services et des commerces adaptés aux modes de vie

14,5 hectares aménagés
2,8 hectares de parcs et d'espaces verts
3,5 kilomètres

de cheminements piétons et cyclistes ponctués d'espaces de détente

Des services et des équipements attractifs



Une nature préservée, à valoriser et à rendre accessible aux piétons © aquitanis

Une approche éco-responsable et innovante

Le développement durable est une signature forte du projet à travers la qualité environnementale des bâtiments, la préservation des espaces boisés et de la biodiversité, la création de nouveaux espaces paysagers comme de nouvelles voies de circulations douces proposant un véritable « itinéraire bis » aux habitants.

Mais l'éco-responsabilité s'écrit dans le projet de manière plus ambitieuse faisant de Biganos un laboratoire d'expérimentation de la construction d'habitat d'un genre nouveau utilisant ce que l'on a sous les pieds et à portée de main : argile, bois de Pin des Landes, fibres végétales... Au-delà des vertus environnementales de ces matériaux, il s'agit de valoriser des savoir-faire locaux et de mettre dans les murs même l'essence de l'identité boïenne.



Pans de bois avec remplissage en tuiles de terre cuite maçonnées © Romain Anger / amàco

Un projet en 3 tranches pour 6 secteurs



intitulé des secteurs

Tranche 1

2018-2020 : démarrage des travaux, réalisation de la 1^{re} tranche d'infrastructures publiques, d'îlots d'habitation, d'un hôtel, de bureaux, de commerces et d'équipements de loisirs

Tranche 2

2019-2022 : réalisation de la 2^e tranche d'infrastructures publiques, d'îlots d'habitation, de commerces, d'activités et de services

Tranche 3

2022-2025 : réalisation de la 3^e tranche d'infrastructures publiques, d'îlots d'habitation, de commerces, de services et d'équipements de loisirs

éco-responsable et innovant



- Sauf mention contraire, l'intégralité des programmes de la ZAC seront construits à partir des matériaux biosourcés locaux (terre crue, bois...), expérimentés avec RE-BIGRE.



- Conservation maximale des arbres remarquables
- La règle 1 arbre coupé = 2 de même essence replantés est appliquée à l'aménagement des espaces publics comme aux les lots confiés aux opérateurs

Qu'est-ce que... ?

L'accession sociale à la propriété

L'accession sociale à la propriété permet à des familles de devenir propriétaires de leur logement en proposant des offres à des prix inférieurs à ceux du marché. Axanis, coopérative immobilière depuis 1952 et filiale d'aquitanis, est un acteur majeur de l'accession sociale à la propriété dans la métropole bordelaise et en Nouvelle-Aquitaine. Elle a pour vocation de permettre au plus grand nombre de devenir propriétaire dans les meilleures conditions, tant en termes de prix que de confort d'achat.

L'habitat participatif

L'habitat participatif constitue une démarche d'accession à la propriété qui consiste à réunir un groupe de personnes - les futurs habitants - désireuses de concevoir ensemble leur résidence collective. Accompagné de professionnels de l'habitat (promoteur, architecte, médiateur...), le groupe se réunit autour de valeurs partagées telles que la protection de l'environnement, la bienveillance et l'entraide entre voisins... Développeur local d'habitat participatif en accession sociale, Axanis est à l'origine du premier projet de ce type dans l'agglomération bordelaise : la Ruche à Bègles en 2016.

Une résidence sociale

Une résidence sociale offre à des personnes en difficulté sociale ou économique passagère (travailleurs pauvres, jeunes en contrat d'apprentissage ou en formation, stagiaires rémunérés, salariés en rupture familiale, ménages défavorisés en attente de logement...), une solution temporaire en matière de logement. Elle propose un accueil de 1 mois à 2 ans, avec un dispositif d'accompagnement vers un logement de droit commun.

Ce type de programme créé par aquitanis s'inscrit dans la volonté de donner à tous l'accès à un logement décent.

ÎLOTS A1 / A4

16 logements individuels (en bandes)

Opérateur : Quartus
Maîtrise d'œuvre : Joly & Loiret / Nunc architectes / Atelier Georges / TRIBU / CE-INGENIERIE / CETAB / CRAterre



© Trouillot & Hermel paysagistes

ÎLOT A7

32 logements collectifs en accession sociale à la propriété dont 12 logements participatifs co-conçus avec ses futurs habitants

Opérateur : Axanis

ÎLOTS A8a / A9

Programmes de logements collectifs (environ 90 logements)

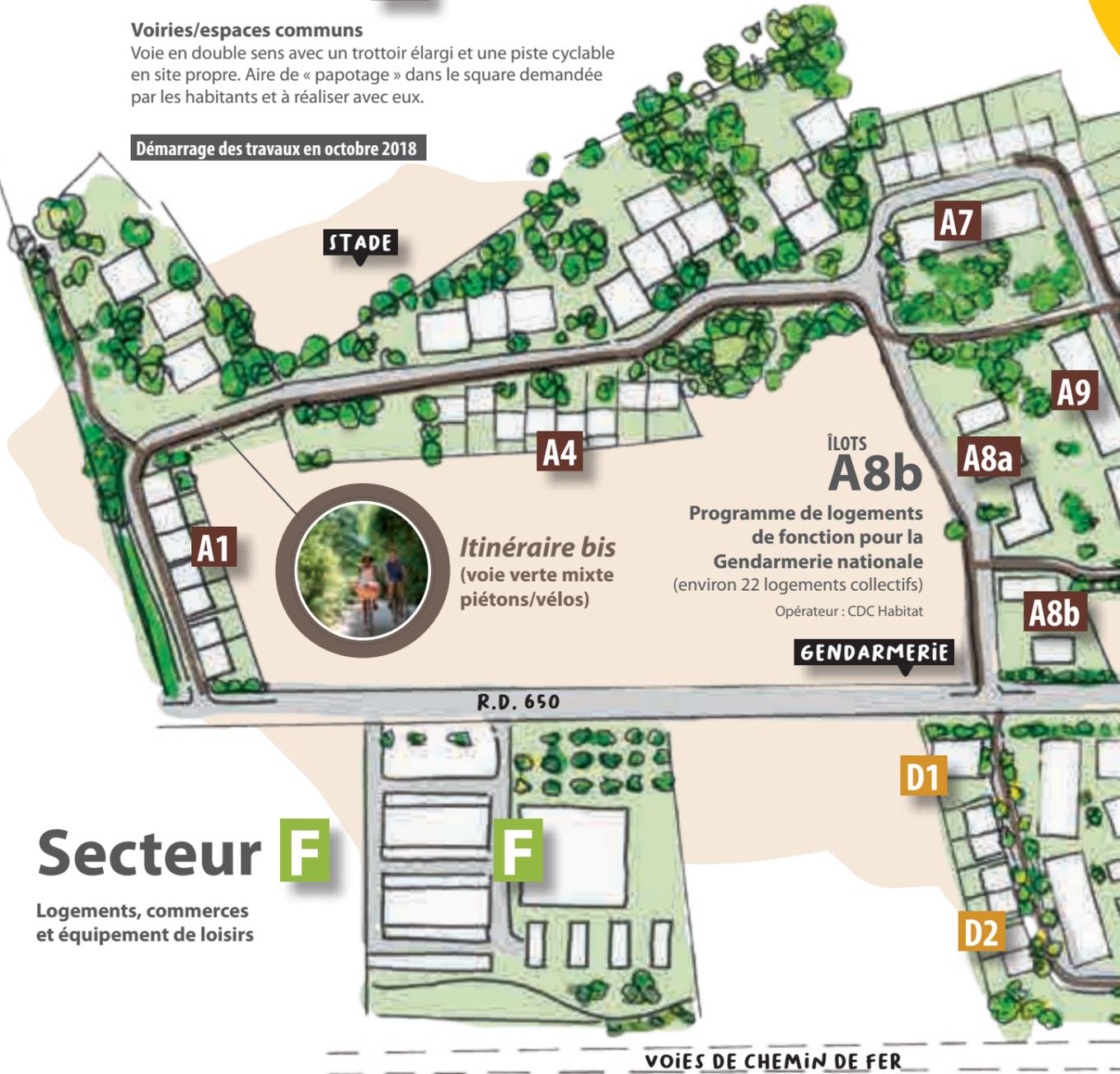
Opérateur : Quartus
Maîtrise d'œuvre : Joly & Loiret / Nunc architectes / Atelier Georges / TRIBU / CE-INGENIERIE / CETAB / CRAterre

Secteur A

Voiries/espaces communs

Voie en double sens avec un trottoir élargi et une piste cyclable en site propre. Aire de « papotage » dans le square demandée par les habitants et à réaliser avec eux.

Démarrage des travaux en octobre 2018



Secteur F

Logements, commerces et équipement de loisirs

Secteur D

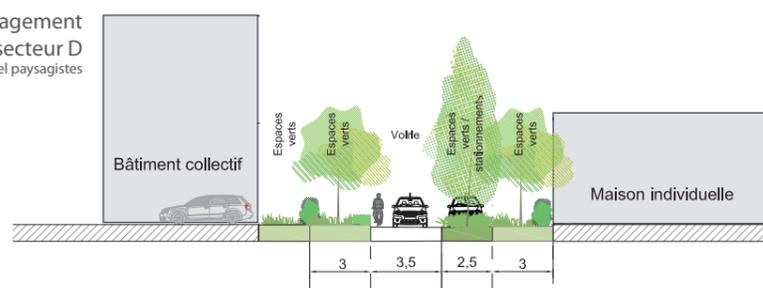
Voiries/espaces communs

Voie en sens unique aménagée suivant le principe d'un « espace de rencontre ». La vitesse y sera limitée à 20-30 km/h.

Façade végétale le long de l'avenue de la Côte d'Argent qui matérialise de façon qualitative cette entrée de ville et la transition entre l'espace public et les espaces privés. Bassin de rétention qui ménagera une distance par rapport aux voies de chemin de fer.

Démarrage des travaux en octobre 2018

Principe d'aménagement de la voie créée dans le secteur D
© Trouillot & Hermel paysagistes



ÎLOT D1 / D5

Programmes de logements (environ 38 logements)

Opérateur : Quartus
Maîtrise d'œuvre : Joly & Loiret / Nunc architectes / Atelier Georges / TRIBU / CE-INGENIERIE / CRAterre

Secteur E

Halle et place publiques, commerces en rez-de-chaussée, logements

Place publique



Esquisse de la place publique
© 2PM A



© Trouillot & Hermel paysagistes

Parc urbain

(environ 5 000 m²)
Aménagement d'espaces de loisirs (jeux pour enfants, terrain de pétanque...), d'espaces de rencontre ou de détente (salon de jardin, coin bibliothèque partagée...) et d'espaces éducatifs (observation et sensibilisation à la faune et à la flore, maisons des insectes) qui viendront prendre place au milieu de la trame arborée.

Maîtrise d'ouvrage : aquitanis
Maîtrise d'œuvre : Trouillot & Hermel paysagistes
Co-conception et co-réalisation avec les Boiens.

Premier atelier participatif en novembre 2018

Livraison à l'été 2019

RE-BIGRE, la maison des chantiers



Lieu d'expérimentation (construction en structure bois + remplissage en terre crue + mur trombe), d'information et de commercialisation pour les promoteurs privés. Également espace d'accueil et espace de travail pour les partenaires. Chantier de formation en matière de construction en terre crue.

Opérateur : aquitanis
Maîtrise d'œuvre : 2PM A / 180 degrés ingénierie / Les grands ateliers / Fabrice Tessier

Démarrage des travaux en janvier 2019

Livraison à l'été 2019



avec le concours financier de la Région Nouvelle-Aquitaine



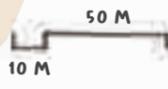
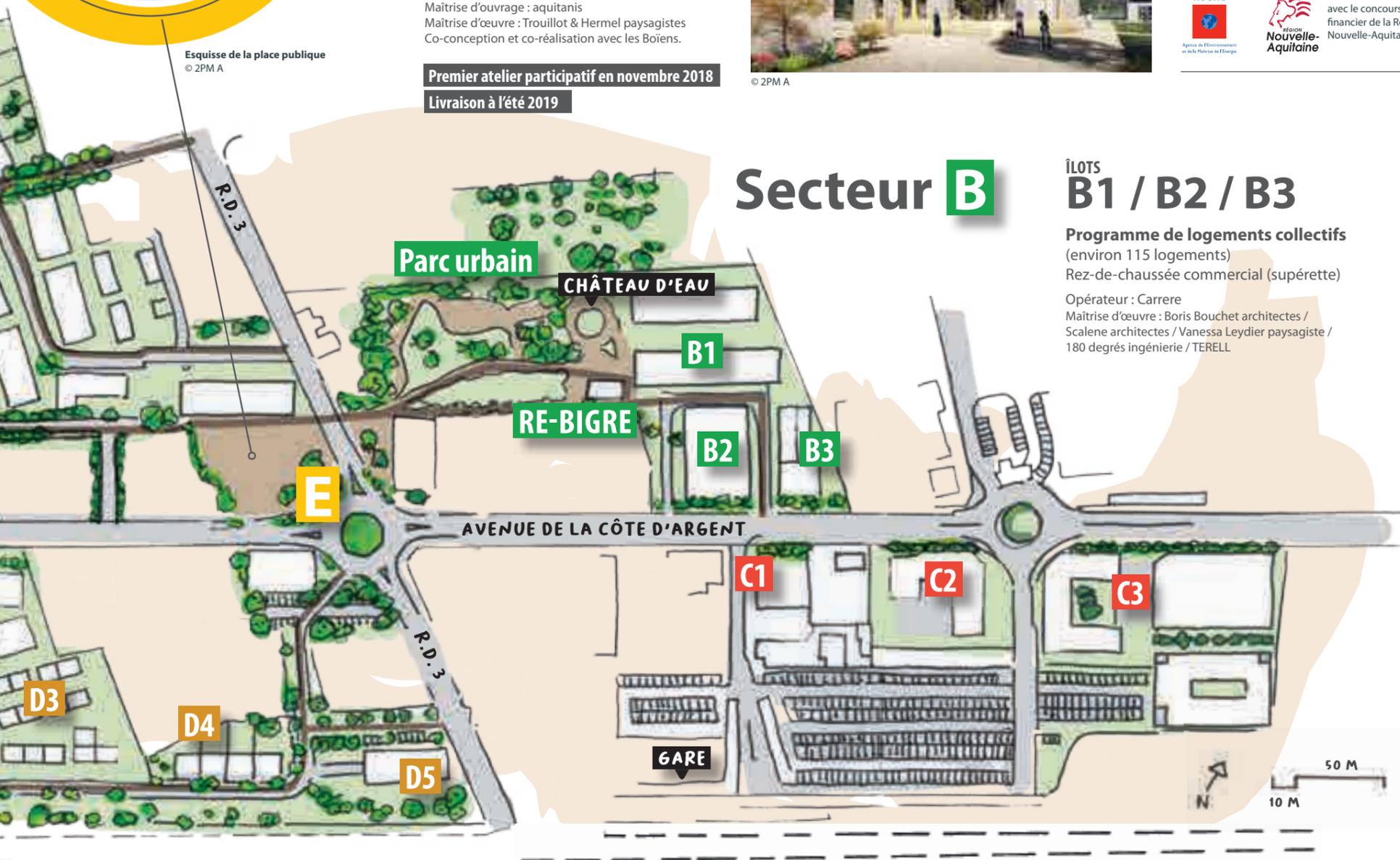
© 2PM A

Secteur B

ÎLOTS B1 / B2 / B3

Programme de logements collectifs (environ 115 logements)
Rez-de-chaussée commercial (supérette)

Opérateur : Carrere
Maîtrise d'œuvre : Boris Bouchet architectes / Scalene architectes / Vanessa Leydier paysagiste / 180 degrés ingénierie / TERELL



Secteur C

ÎLOT C1



© Agence Design Architecture

• Immeuble de bureaux avec rez-de-chaussée commercial

Opérateur : SC La Ferme de Taussat - Groupe Jean-Christophe Parinaud

Architecte : Agence Design Architecture

ÎLOT C2



© Jean Dubrous Architecture

• Immeuble de bureaux avec rez-de-chaussée commercial
• Hôtel IBIS Budget

Opérateur : Groupe Avenue

Architecte : Jean Dubrous Architecture

ÎLOT C3

• Parking-silo de 201 places (en continuité avec le parking existant)

• 64 logements

• Commerces (950 m²)

• Cinéma (4 à 5 salles)

Opérateur : Pitch Promotion
Investisseur-exploitant (cinéma) : Véo Cinémas Architectes : 2PM A

Avec le soutien financier de la Ville de Biganos

Dépôt du permis de construire prévu en décembre 2018

ÎLOTS D2 / D4

Programmes de logements collectifs

(en bandes - environ 12 logements)

Opérateur : Quartus
Maîtrise d'œuvre : Joly & Loiret / Nunc architectes / Atelier Georges / TRIBU / CE-INGENIERIE / CETAB / CRAterre

ÎLOT D3

96 logements collectifs répartis entre une résidence sociale & un programme de logements locatifs sociaux

Opérateur : aquitanis

Démarrage des travaux des îlots C1 et C2 au 1^{er} semestre 2019

C1 / C2 / C3 : construction conventionnelle

Une démarche participative

Le projet affiche la volonté d'inscrire les Boïens, habitants et acteurs locaux, au cœur de la démarche.

Cette ambition a pris forme en 2015, lors de temps d'échange avec les élus et les habitants. Ils ont permis de collecter de l'information, de confronter les aspirations et de valider les intentions du projet. Parmi ces temps forts : une balade urbaine autour des enjeux, une réunion publique d'échanges autour des pistes de travail et un atelier participatif pour poser les bases d'une charte d'urbanisme durable.

C'est à ce moment-là qu'a également été mis en place un chantier participatif pour construire BIGRE, structure légère, temporaire et lieu d'accueil des réunions.

D'autres temps d'échanges vont nourrir la démarche participative tout au long des prochaines phases du projet : balades en chantier, ateliers de co-conception et/ou de co-réalisation...

Ils mobiliseront de nouveau tous les Boïens - habitants, usagers comme associations, commerçants, professionnels - et auront notamment pour cadre RE-BIGRE, la maison des chantiers. Cet éco-bâtiment expérimental et exemplaire sur le plan du développement durable prendra le relais de BIGRE en devenant un lieu d'information, d'échange et d'exposition sur le projet urbain.



Balade urbaine, le 4 juillet 2015
© Alban Gilbert Photographe



Chantier et atelier participatifs à BIGRE, automne 2015
© D'Asques et D'Ailleurs



Esquisse de RE-BIGRE, la maison des chantiers
© ZPM A



VOUS SOUHAITEZ EN SAVOIR PLUS SUR CE PROJET ?

Participer aux prochains ateliers ?
Vivre dans un logement de qualité
ou développer votre activité
professionnelle dans ce cœur de ville en
cours de régénération ?

CONTACTEZ AQUITANIS
AU 05 56 00 50 50
ou par courriel à l'adresse suivante :
dir.amenagement@aquitanis.fr



Aquitanis, une entreprise en TRANSITION sur un territoire de projets urbains et sociaux durables. Une voie où nous devons changer notre façon d'être au monde, une voie où chacun peut faire sa part.

Opérateur urbain et social au service des politiques nationales et locales de l'habitat, aquitanis, Office public de l'habitat de Bordeaux Métropole, a pour vocation de concevoir, produire et gérer des sites d'habitats urbains considérés comme des lieux de vie.



En savoir plus :
www.aquitansphere.com
T. 05 56 00 50 50 



aquitanis 