



# info'cité.

N° 25, novembre/décembre 2005

## Éléments pour une stratégie globale d'aménagement de Saint-Jean - Belcier - Bordeaux - Bègles

En 2014, Bordeaux et la Communauté urbaine rentreront dans le club restreint des villes à deux heures de Paris par le TGV. Au-delà du probable transfert de trafic aérien vers le train et de l'ouverture vers le nord de l'Europe, il faut anticiper dès aujourd'hui l'effet de levier que va apporter cette nouvelle desserte pour l'ensemble de l'agglomération et plus particulièrement sur le site de la gare Saint-Jean et des quartiers environnants.

Il s'agit, pour l'agglomération, d'une opportunité historique à ne pas manquer, si l'on considère également les perspectives des LGV Bordeaux-Toulouse et Bordeaux-San Sebastian, elles aussi envisagées à l'horizon 2020, qui ouvriront Bordeaux vers les espaces ibériques et méditerranéens.

Troisième grand site stratégique de renouvellement urbain avec La Bastide et Bordeaux Nord, le site de Saint-Jean - Belcier - Bordeaux - Bègles va être le premier concerné par ces nouvelles dessertes.

Aujourd'hui, il recèle un important patrimoine foncier mutable de près de 150 hectares qui s'étend de la gare Saint-Jean à Bordeaux au pont d'Arcins à Bègles.

Constituant la principale entrée dans l'agglomération, ce territoire souffre d'une image dégradée et peu attractive. La Communauté urbaine et ses partenaires ont d'ailleurs engagé un réaménagement de la façade de la gare et du pôle intermodal avec le tramway. Mais la perspective de l'arrivée du TGV est l'occasion de réfléchir de manière plus fondamentale à l'avenir de cet espace et à la mutation des territoires riverains que peut générer un grand projet urbain lié au TGV et un pôle d'échanges le plus important d'Aquitaine.

Trois questions se posent.

**L'organisation de la gare en 2015.** Face à l'afflux des nouveaux voyageurs, il faut prévoir de nouvelles solutions pour accéder, stationner, échanger avec les autres modes de transport. C'est également l'occasion de réduire l'effet de coupure créé par la gare vers le quartier Belcier.

**La création d'un pôle de services et d'activités tertiaires de haut niveau** aux abords immédiats de la gare, prenant ainsi appui sur la nouvelle accessibilité du site par la Grande Vitesse. C'est l'occasion pour l'agglomération de se doter d'un équipement de référence faisant aujourd'hui défaut dans l'offre économique.

**Des orientations d'aménagement pour l'ensemble des quartiers** se développant à l'est et au sud de la gare à Bordeaux et à Bègles. Il s'agit de construire un projet global pour le sud de l'agglomération, fondé sur la reconquête du fleuve et le développement de nouveaux quartiers où l'enjeu du logement se trouve particulièrement posé.

Avant de lancer les études de programmation et d'aménagement détaillé, l'a-urba propose, à la demande de la CUB, une réflexion d'ensemble permettant d'arrêter les orientations fondamentales qui présideront au projet : le développement de la gare et de ses accès, les relations au fleuve et la reconquête des berges, le devenir du MIN, le pôle tertiaire et de services, les nouveaux quartiers de logements.

Contacts : Pierre Lascabettes [p-lascabettes@aurba.org](mailto:p-lascabettes@aurba.org) ; Jean-Christophe Chadanson [jc-chadanson@aurba.org](mailto:jc-chadanson@aurba.org)

info'cité.

Bulletin d'actualités bimestriel  
directeur de publication : Francis Cuillier  
secrétariat de rédaction : Nadine Gibault

Hangar G2 ~ quai Armand Lalande  
BP 71 ~ 33041 Bordeaux Cedex  
tél. : 33 (0)5 56 99 86 33  
fax : 33 (0)5 56 99 89 22  
[contact@aurba.org](mailto:contact@aurba.org)  
[www.aurba.com](http://www.aurba.com)

crédits iconographiques a'urba ©

## Planification et stratégies territoriales

### Référentiel communautaire de qualité urbaine, paysagère et architecturale

Le référentiel de qualité urbaine, paysagère et architecturale répond au souhait, exprimé par les communes et la communauté urbaine, de disposer d'un outil d'aide à la décision afin de garantir une meilleure qualité des projets d'aménagement ou de construction, en lien avec le règlement du PLU.

Destiné à un large public, ce document, qui sera finalisé lors de l'approbation du PLU, illustrera, à travers différents thèmes, les objectifs de qualité urbaine, paysagère et architecturale tels qu'ils sont exprimés dans le PLU.

Contact : Pierre Lascabettes [p-lascabettes@aurba.org](mailto:p-lascabettes@aurba.org)

### Schéma Régional d'Aménagement et de Développement Durable du Territoire (SRADDT)

La loi d'orientation à l'aménagement et au développement durable du territoire (LOADDT) de juin 1999 invite les régions à réaliser une démarche prospective sous la forme d'un SRADDT.

La région Aquitaine a engagé la réflexion « Aquitaine Horizon 2020 » afin de dessiner une vision « éclairée » de son avenir et affirmer son ambition stratégique tout en s'appuyant sur une large concertation avec les collectivités partenaires et les forces vives régionales.

Le SRADDT fixera les orientations, à moyen terme, du développement durable du territoire aquitain à partir d'un diagnostic partagé de l'évolution de la région depuis une vingtaine d'années. Les orientations fondamentales à dix ans seront formalisées dans une charte régionale en cohérence avec les politiques de l'État et des collectivités territoriales.

L'a-urba participe à cette démarche majeure d'aménagement du territoire aquitain en collaboration avec l'agence d'urbanisme Adour-Pyrénées.

Contact : Sepp Rieffel [s-rieffel@aurba.org](mailto:s-rieffel@aurba.org)

### Projet urbain et PADD de Dax

En décembre 2005, l'a-urba a finalisé, avec un groupe d'experts, la mission que lui a confié la ville de Dax en vue d'arrêter les orientations du projet d'aménagement et de développement durable, préalable à son plan local d'urbanisme.

Contact : Jean-Baptiste Rigaudy [jb-rigaudy@aurba.org](mailto:jb-rigaudy@aurba.org)

## Projets d'aménagement et qualité urbaine

### Inventaire patrimonial à Bègles

La ville de Bègles a souhaité tirer parti des nouveaux outils offerts par le PLU pour la protection des îlots, sites et monuments à mettre en valeur. Dans cet objectif, elle a demandé à l'agence d'urbanisme de lui proposer une méthode d'identification et d'inventaire des éléments patrimoniaux remarquables, mais aussi du patrimoine ordinaire, pouvant bénéficier d'une attention particulière dans le cadre des futurs projets d'aménagement et

autorisations d'urbanisme.

Les éléments retenus seront intégrés au PLU lors de sa prochaine modification.

Contact : Vincent Schoenmakers [v-schoenmakers@aurba.org](mailto:v-schoenmakers@aurba.org)

### Chappement-Lucildo à Pessac

L'enjeu pour ce secteur à l'ouest de Pessac, est d'élaborer un projet d'urbanisation équilibré entre densification mesurée et préservation des caractères paysagers. Trois scénarios d'évolution sont proposés, privilégiant la diversité et la mixité des formes urbaines, le renforcement de la trame verte et la requalification de la séquence d'entrée de ville. L'étude s'accompagne d'un référentiel HQE, valorisant en particulier l'utilisation du bois.

Contact : Catherine Le Calvé et Maud Gourvellec [c-lecalve@aurba.org](mailto:c-lecalve@aurba.org)  
[m-gourvellec@aurba.org](mailto:m-gourvellec@aurba.org)

## Environnement, espaces naturels, ressources et risques

### Assistance aux services communautaires pour la démarche HQE initiée par la CUB

Les services de la Communauté urbaine de Bordeaux souhaitent se doter d'une stratégie pour conduire l'ensemble de leurs projets de construction et d'aménagement en intégrant une démarche de Haute Qualité Environnementale. La finalité de cette mission, menée par l'a-urba avec l'aide du cabinet CRP Consulting, consiste en la proposition des premières pistes à suivre pour que la qualité environnementale constitue un critère de choix à chaque stade des projets.

La réflexion contient une analyse comparative des démarches engagées par les principales collectivités françaises en vue d'apprécier les modalités de reproduction de ces dernières ainsi qu'un audit des services communautaires pour définir les besoins précis de la collectivité. Sur cette base, une stratégie et un plan d'actions sont proposés aux différents services de la CUB.

Contact : Jean-Christophe Chadanson [jc-chadanson@aurba.org](mailto:jc-chadanson@aurba.org)

## Déplacements et intermodalité

### LGV Sud Europe Atlantique, études des dynamiques urbaines et territoriales de Bordeaux jusqu'à la frontière espagnole

Dans le cadre de la préparation du débat public qui devrait se tenir en 2006 sur le TGV Sud Europe Atlantique, RFF a missionné un groupement de maîtres d'œuvre associant l'a-urba, l'agence d'urbanisme Adour-Pyrénées et des experts associés en vue d'établir un état des lieux et des projets sur l'ensemble du territoire concerné par la future ligne, de Bordeaux à San Sebastian. Il s'agira également d'évaluer quels seraient les effets de ce nouveau service en terme d'aménagement et de cohésion territoriales.

Contact : Jean-Baptiste Rigaudy [jb-rigaudy@aurba.org](mailto:jb-rigaudy@aurba.org)

## Accidentologie du tramway

Un an et demi après la mise en service du tramway, la mission tramway de la CUB a souhaité mieux comprendre les comportements individuels et les situations accidentogènes qu'ils génèrent.

Cette démarche subjective part d'un constat, celui d'une responsabilité des usagers dans la majorité des événements (82,5 %), dans les accidents avérés. Dès lors, l'analyse comportementale a permis de proposer une dizaine de préconisations d'amélioration portant sur l'aménagement des stations ou sur l'adaptation des signaux sonores et lumineux, afin de mieux faire comprendre la dangerosité de l'objet tramway dans chaque contexte urbain.

Contact : *Jean-Christophe Chadanson jc-chadanson@aurba.org*

## Plaine de Garonne - Rive Droite / Secteur Nord

Le lancement de cette étude répond au souhait de la CUB d'initier une réflexion prospective sur le devenir du territoire nord de la Plaine de Garonne. La dimension stratégique du site devrait être confortée par le futur franchissement du pont Bacalan - Bastide, offrant les perspectives d'une mise en relation avec Bordeaux Nord et la création d'un TCSP entre les deux rives.

Les premières conclusions ont permis de dresser un diagnostic global et de préciser les différents enjeux communautaires.

L'a-urba a ainsi élaboré différents scénarios exploratoires sur les 80 hectares évolutifs, situés aux interfaces de plusieurs projets d'aménagement, dont le projet « Fortier - Desvignes » sur les berges de Garonne, ainsi que la ZAC et le pôle intermodal de Cenon Pont-Rouge.

Cette démarche de mise en cohérence permettra d'élaborer un schéma d'orientations stratégiques, première étape vers la construction d'un projet urbain intercommunal.

Contact : *José Branco j-branco@aurba.org*

## Politique de la ville

### Impulsion des ateliers santé-ville sur l'agglomération bordelaise

L'atelier santé-ville est un dispositif dédié aux communes qui désirent lutter contre les inégalités territoriales en matière d'accès aux droits et aux soins. À l'initiative de la municipalité, il s'agit de réunir régulièrement les principaux acteurs de terrain intervenant dans le champ de la santé afin de faire un diagnostic qui associe les habitants du quartier concerné. Ce diagnostic doit permettre à des actions concrètes de voir le jour en fédérant professionnels et usagers.

Depuis février 2005, l'équipe permanente du contrat de ville accompagne les communes en proposant un cadre méthodologique adapté à leur projet de territoire tout en favorisant les échanges et la mutualisation des moyens à l'échelle de l'agglomération.

Contact : *Arnaud Wiehn a-wiehn@aurba.org*

## Économie des territoires et prospective

### Vieillir dans la métropole bordelaise

L'étude « Vieillir dans la métropole bordelaise » qui s'est achevée à l'été 2005 fera l'objet, en début d'année 2006, du prochain Complex'cité, cahiers techniques de l'agence. Elle préconise la promotion de nouveaux principes d'accueil gérontologique dans la cité où l'environnement s'adapte à l'habitant et non l'inverse. L'étude peut actuellement être consultée sur cédérom au centre de documentation de l'agence.

Contact : *Marie-Christine Bernard-Hohm mc-bernard@aurba.org*

## Habitat et évolution sociale

### Schéma Directeur Départemental de l'Habitat (SDDH)

Le SDDH définit les objectifs et les actions de la nouvelle politique départementale du logement au plus près des besoins des territoires. L'a-urba est sollicitée pour contribuer à l'animation des commissions thématiques qui regroupent les partenaires départementaux. De ces débats émergeront les problématiques territoriales et les axes de la politique départementale en matière d'habitat. Le schéma comprendra des orientations générales, des objectifs territorialisés et un programme d'actions.

Il fondera un nouveau règlement d'intervention du Conseil général de la Gironde sur la politique de l'habitat et sa politique foncière, appuyé sur l'observatoire de l'habitat de la Gironde. Il permettra la configuration des aides départementale en matière de logement

Contact : *Agnès Charousset a-charousset@aurba.org*

### Guide de programmation du logement

L'agglomération connaît une situation de tension des marchés immobiliers et fonciers, une forte pression de la demande en logements à coûts maîtrisés, un développement insuffisant de l'offre... La crise concomitante de la demande et de la production de logements est avérée.

Un guide de programmation du logement a pour vocation de soutenir et compléter les actions traditionnellement mises en œuvre afin d'aider les différents acteurs de la production du logement (élus, services, constructeurs, financeurs, etc.). Elle concerne deux registres de moyens, d'une part, ceux à mobiliser en amont des phases opérationnelles (veille foncière, politique foncière et maîtrise foncière) et d'autre part, ceux à mettre en œuvre pendant la phase opérationnelle (aide à la pierre, financement publics comme la surcharge foncière et la subvention d'équilibre, développement de partenariats permettant de faire évoluer les pratiques classiques de portage financier public).

Contact : *Agnès Charousset a-charousset@aurba.org*



## Connaissance du territoire et évaluation des politiques publiques

### Offre de foncier aménagé dans les zones d'activités communautaires

À partir de la base de données constituée pour l'observatoire des parcs et zones d'activités de la Gironde, une extraction des informations concernant les zones d'activités du territoire communautaire a été réalisée. L'exploitation a donné lieu à deux études.

La première, en 2004, a défini la typologie des 148 zones à partir de plusieurs critères, nombre d'entreprises, nombre d'emplois, poids fiscal, qualité du traitement des espaces publics et privés.

La seconde, en 2005, a porté sur l'offre foncière aménagée et les contraintes qui s'y rattachent. Les conclusions font apparaître que sur plus de 1 000 hectares théoriquement disponibles seuls un peu plus de trois cents sont dénués de fortes contraintes. Le solde est grevé par le plan de prévention des risques inondation (PPRI), par la mauvaise qualité du sous sol, par la pollution voire par le manque d'accessibilité. Certaines de ces contraintes sont aujourd'hui réhabilitables (inconstructibilité pour risque inondation), les autres entraînent de forts surcoûts soit fonciers pour assurer la dépollution, soit immobiliers pour réaliser des fondations par pieux qui peuvent descendre jusqu'à 30 mètres. Sachant que la consommation annuelle de foncier en zones d'activités a, en moyenne ces dernières années, tourné autour de 50 hectares, il convient de s'interroger sur les actions à mener dans les années à venir afin d'assurer une offre suffisante pour l'accueil des entreprises. Faudra-t-il produire une nouvelle offre, investir pour lever les contraintes pesant sur une partie de l'offre, « rentabiliser » du foncier existant mal occupé ?

Ces questions renvoient à la stratégie foncière à définir au niveau de la Communauté Urbaine.

Contact : Robert Lucante [r-lucante@aurba.org](mailto:r-lucante@aurba.org)

### Observation 2004 des loyers d'habitation du parc privé

Les résultats de l'enquête donnent, pour la CUB, un loyer moyen évalué à 7,3 €/m<sup>2</sup> au 1<sup>er</sup> janvier 2005 (soit un loyer mensuel de 441 € pour un logement de 61 m<sup>2</sup>) et un loyer de marché à 8,3 €/m<sup>2</sup>

(relocation en cours d'année). L'agglomération bordelaise se situe à nouveau, dans la moyenne haute des loyers pratiqués dans les onze villes de province enquêtées. Ces niveaux de loyers résultent de l'augmentation enregistrée au cours de l'année 2004 : + 3,8 % pour le loyer moyen (soit une hausse identique à la moyenne des agglomérations) et + 6,5 % pour le loyer de relocation (soit une hausse supérieure).

Contact : Hélène Filleux [h-filleux@aurba.org](mailto:h-filleux@aurba.org)

## Communication et valorisation des politiques urbaines

### Cycle de conférences

De septembre 2005 à juin 2006, arc en rêve centre d'architecture et l'a-urba, agence d'urbanisme Bordeaux métropole Aquitaine, ont décidé, parallèlement à leurs programmes respectifs, de s'associer pour l'organisation d'un cycle de conférences propre à éclairer sur la production de la ville aujourd'hui. L'objectif de ce cycle de conférences est de mieux faire connaître et partager avec tous les publics la culture urbaine contemporaine.

Le cycle a été inauguré, le 27 septembre 2005, par l'architecte et urbaniste, Nicolas Michelin sur le thème « macro-micro durable ».

À venir Finn Geipel, Bernard Reichen, etc.

Contact : Nadine Gibault [n-gibault@aurba.org](mailto:n-gibault@aurba.org)

## À lire

### En attendant les actes...

La Fédération Nationale des Agences d'Urbanisme a organisé, les 13, 14 et 15 décembre 2005, sa 26<sup>e</sup> rencontre nationale à Grenoble, Lyon et Saint-Etienne sur le thème de la métropolisation : « La métropole vécue, la métropole en projet ».

En attendant la publication des actes de ces journées, deux textes à lire : le discours de synthèse par Martin Vanier, professeur à l'université Joseph Fourier de Grenoble, directeur du laboratoire Territoires (<http://www.urba.lyon.org/26emefnau/26emefnau.swf>) et le Manifeste de Grenoble, charte rédigée par le bureau de la Fédération, qui décline les six grands principes d'action de toutes les agences d'urbanisme (<http://www.fnau.org/index.asp>).