

Communauté urbaine de Bordeaux



Barrière Saint Augustin à Bordeaux Projet de restructuration du site Lescure

Premiers éléments pour la programmation d'une
opération d'aménagement d'ensemble

a'urba.
agence d'urbanisme
Bordeaux métropole Aquitaine

Rapport d'étape

26 mars 2007

Provisoire

étape

définitif

Hangar G2 Bassin à flot n°1
Tél. : 33 (0)5 56 99 86 33

quai Armand Lalande
Fax : 33 (0)5 56 99 89 22

BP 71 F-33041 Bordeaux Cedex
e-mail contact@aurba.org

Objet de l'étude

Etude préalable de programmation urbaine, barrière Saint Augustin à Bordeaux. Adaptations réglementaires dans le cadre de la 1ère modification du PLU pour une opération d'aménagement d'ensemble intégrant un centre d'exploitation des bus urbains.



Équipe projet

Sous la direction de
Nicolas Drouin

Chef de projet
Nicolas Drouin

Équipe projet
Marie-Pierre Barré
Pierre Layère
Agnès Kleineidam
Anne Gerstlé

Avec la collaboration de
Joëlle Martineau

Code étude : Planification et stratégie territoriale
Etudes de programmation opérationnelles et réglementaires
07 B 2371 - Bordeaux Saint Augustin - Dépôt Lescure

Contenu de l'étude



Sommaire

| | |
|---|----|
| Note de synthèse | 4 |
| Les enjeux urbains | 7 |
| Les grandes emprises mutables | 9 |
| Les sites d'exploitation des bus - situation existante | 13 |
| L'intégration d'un nouveau centre d'exploitation des bus dans une opération d'aménagement d'ensemble | 15 |
| Première approche de programmation - Ilots C - D et E | 17 |
| L'intégration du centre d'exploitation des bus - Scénario 1 : Remisage des bus sur un niveau et développement de programmes mixtes en périphérie de l'îlot | 19 |
| L'intégration du centre d'exploitation des bus - Scénario 2 : Remisage des bus sur deux niveaux et développement de programmes mixtes sur l'îlot en façade de boulevard | 21 |
| L'intégration du centre d'exploitation des bus - Scénario 3 : Remisage des bus sur deux niveaux et développement de programmes mixtes sur l'îlot Pompidou / Doumerc | 23 |
| Un cadre réglementaire à adapter | 27 |
| Vers un un nouveau règlement de secteur | 31 |
| Première approche de planning d'opérations | 35 |

Annexes :

- Plan de localisation des rues citées dans le présent rapport

Note de synthèse

La restructuration du dépôt de bus "Lescure" est un préalable à la libération d'un ensemble foncier de 4 ha, de propriété communautaire, particulièrement stratégique à plusieurs titres :

- A la croisée des boulevards et d'un axe majeur d'entrée vers le centre ville de Bordeaux ;
- Un gisement foncier unique dans le quartier Saint Augustin pour accueillir des programmes de services et d'habitat dans l'aire d'influence du CHR-CHU ;

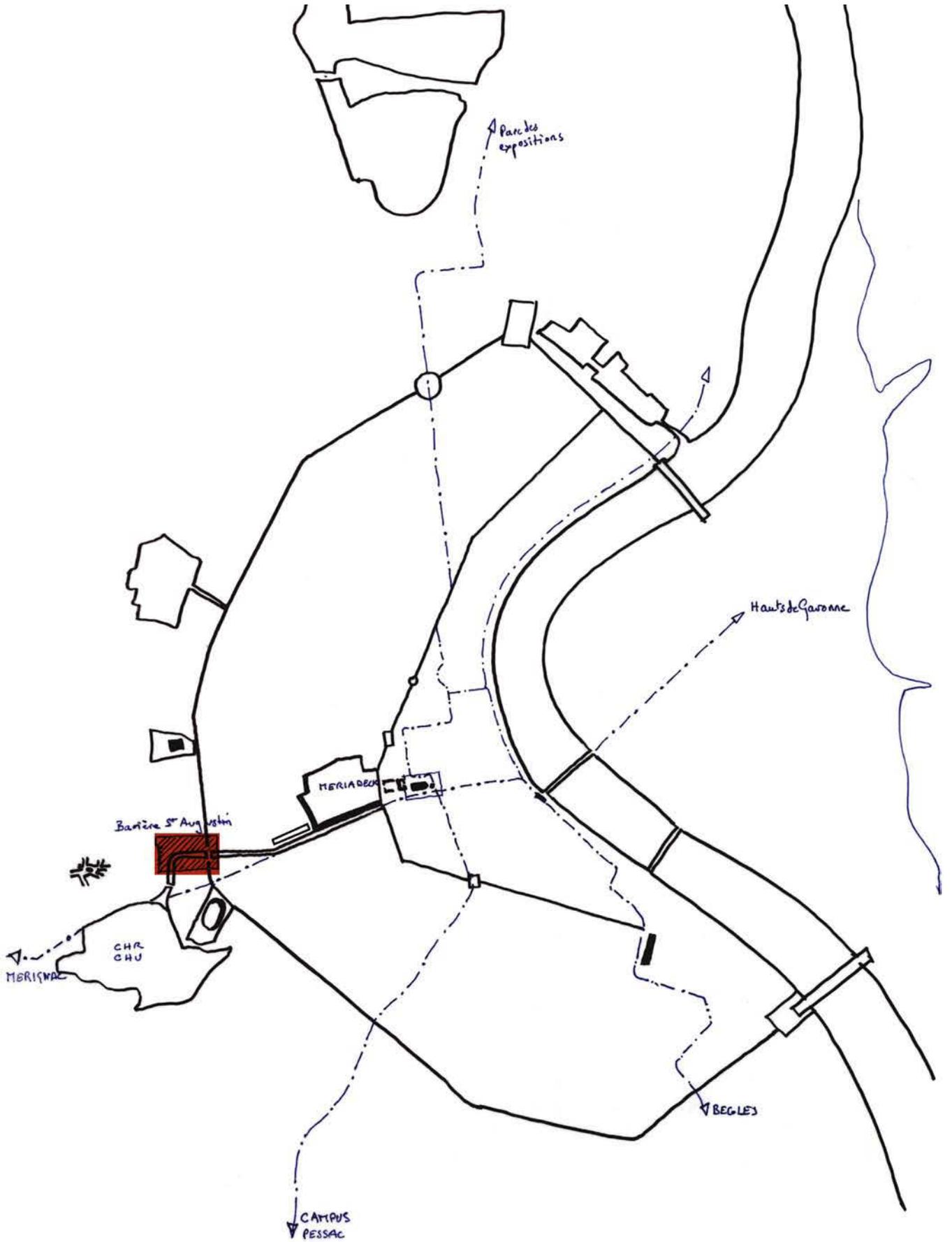


- Un secteur desservi par le tramway (stations Ornano et Place Rabaléon).

La présente étude a pour objet d'évaluer la possibilité **d'intégrer un centre d'exploitation de bus, réduit et modernisé, dans une opération d'aménagement d'ensemble capable de répondre aux enjeux urbains.**

Sur cette base de réflexions, il conviendra de statuer sur la levée pour tout ou partie de la zone de gel actuellement portée au PLU et d'y substituer un règlement de zone compatible avec les objectifs publics, dans le cadre de la 1ère modification.

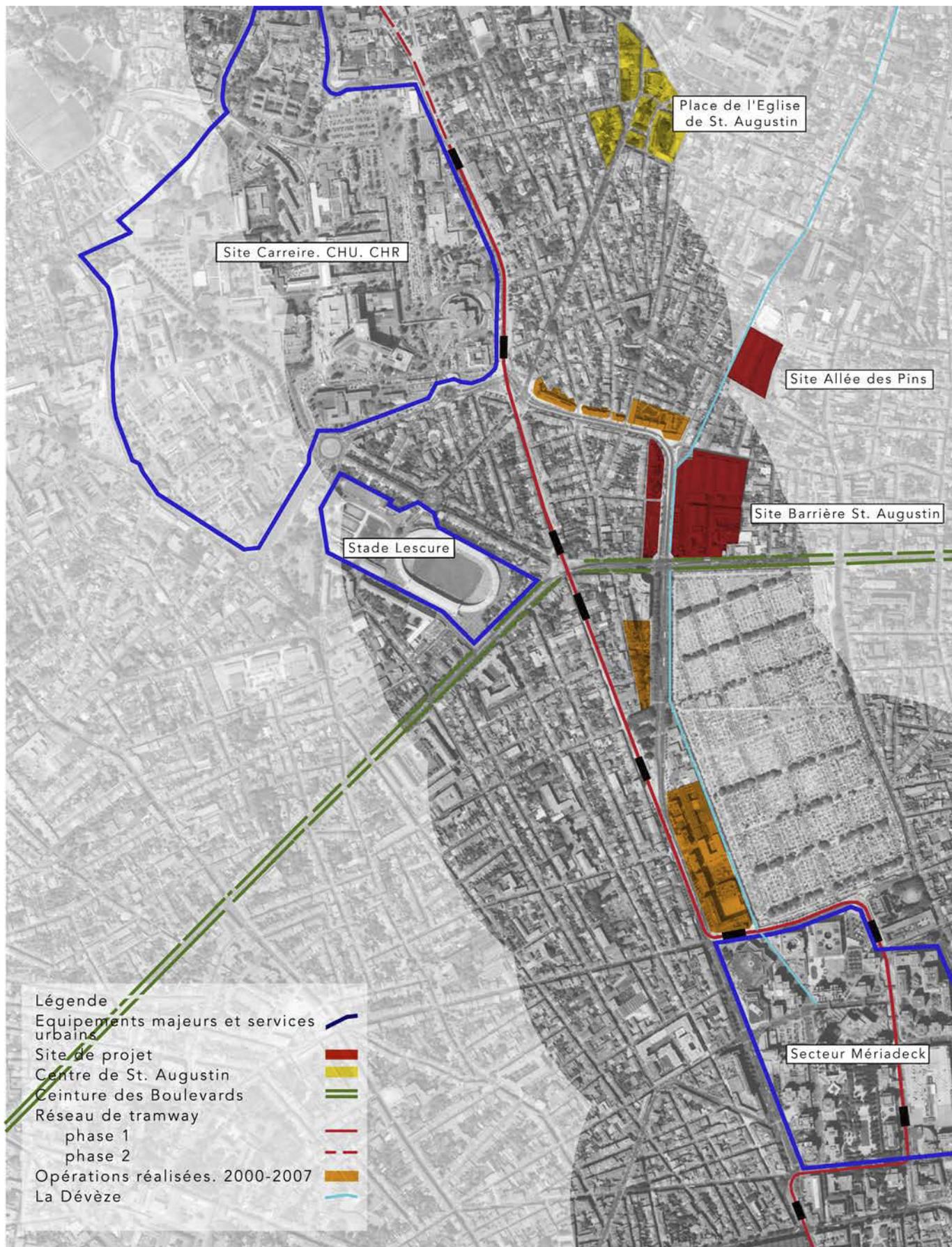
Sont ici en jeu, d'ici 2013, l'aménagement de plus de 4 ha de terrains présentant un potentiel de l'ordre de 50.000 m² de surfaces de plancher dont, selon les scénarios, entre 40 et 60 % des surfaces pourraient être affectées à des programmes d'habitat (soit 200 à 300 logements).



Ville de Bordeaux - Site Lescure
Plan de Situation



a'urba.
agence d'urbanisme
Bordeaux métropole Aquitaine



Légende

Equipements majeurs et services urbains

Site de projet

Centre de St. Augustin

Ceinture des Boulevards

Réseau de tramway

phase 1

phase 2

Opérations réalisées. 2000-2007

La Dèvèze

Ville de Bordeaux - Site de Lescur
Les éléments structurants du secteur



0 35 70 100 200 300



a'urba.
agence d'urbanisme
Bordeaux métropole Aquitaine

Les enjeux urbains

> **Une opportunité au regard des potentialités et des besoins du quartier :**

- Un site desservi par le tramway (ligne A).
- Dans l'aire d'influence du site Carreire (centre hospitalier, université, recherche, économies parallèles ...) contraint dans son développement.
- Un secteur faiblement pourvu en logements conventionnés locatifs en diffus.
- Un site propice à la programmation de logements étudiants et/ou d'habitat temporaire (stagiaires étrangers, chercheurs, ...).

> **Une nouvelle "barrière" pour la ville de Bordeaux :**

- Une nouvelle identité pour un jalon majeur de la ceinture des boulevards.
- Un axe d'entrée du Bordeaux intra boulevard à composer (avenue Georges Pompidou).
- L'opération "Portes de Bordeaux" à intégrer dans une composition d'ensemble.



Ville de Bordeaux - Site de Lescure
 Les grandes emprises mutables



Les grandes emprises mutables

> Le site de "l'Allée des Pins"

Cet îlot de grandes dimensions (200 m x 400 m) est aujourd'hui occupé par le dépôt de bus, la clinique Saint Augustin et une blanchisserie industrielle.

La libération de l'emprise du dépôt de bus (8.000 m² environ) sera l'occasion de proposer une nouvelle partition de l'îlot en faveur d'une rationalisation du foncier et d'un meilleur fonctionnement des établissements en présence.

> La Barrière Saint Augustin

Le projet de restructuration du centre d'exploitation des bus urbains offre ici l'opportunité d'engager l'aménagement d'une nouvelle porte d'entrée du Bordeaux intra boulevard et de construire une véritable "façade" à l'avenue Georges Pompidou nouvellement tracée.

Le foncier de propriété communautaire totalise ici 3,3 ha environ.



Avenue Georges Pompidou



Boulevard Gautier

Avenue Georges Pompidou et Boulevard Gautier





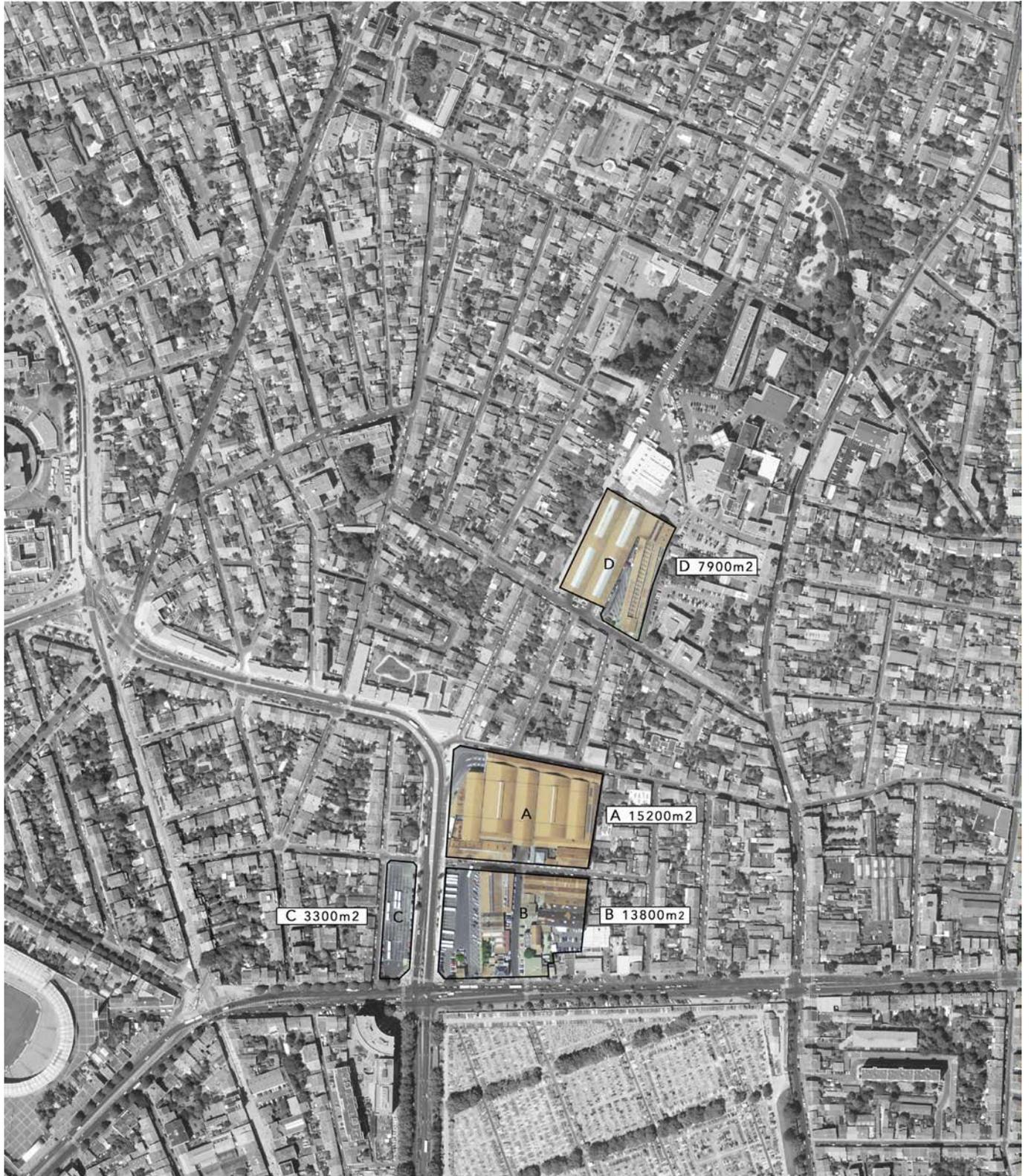
Le dépôt existant sous halle



La cité des Pêcheurs

La halle de remisage des bus





Ville de Bordeaux - Site de Lescure
Les sites d'exploitation des bus
Situation existante



Les sites d'exploitation des bus - Situation existante

A | Surface du terrain : 15.200 m² (hors rue du Commandant Marchand 1.400 m²)

- environ 90 bus remisés sous halle
- locaux de service, bureaux administration - direction
- station carburant

B | Surface du terrain : 13.800 m² (y compris Cité des Pêcheurs)

- locaux administratifs
- locaux d'accueil du personnel
- remisage aérien ponctuel, stationnement du personnel

C | Surface du terrain : 3.300 m²

- remisage aérien environ 60 bus

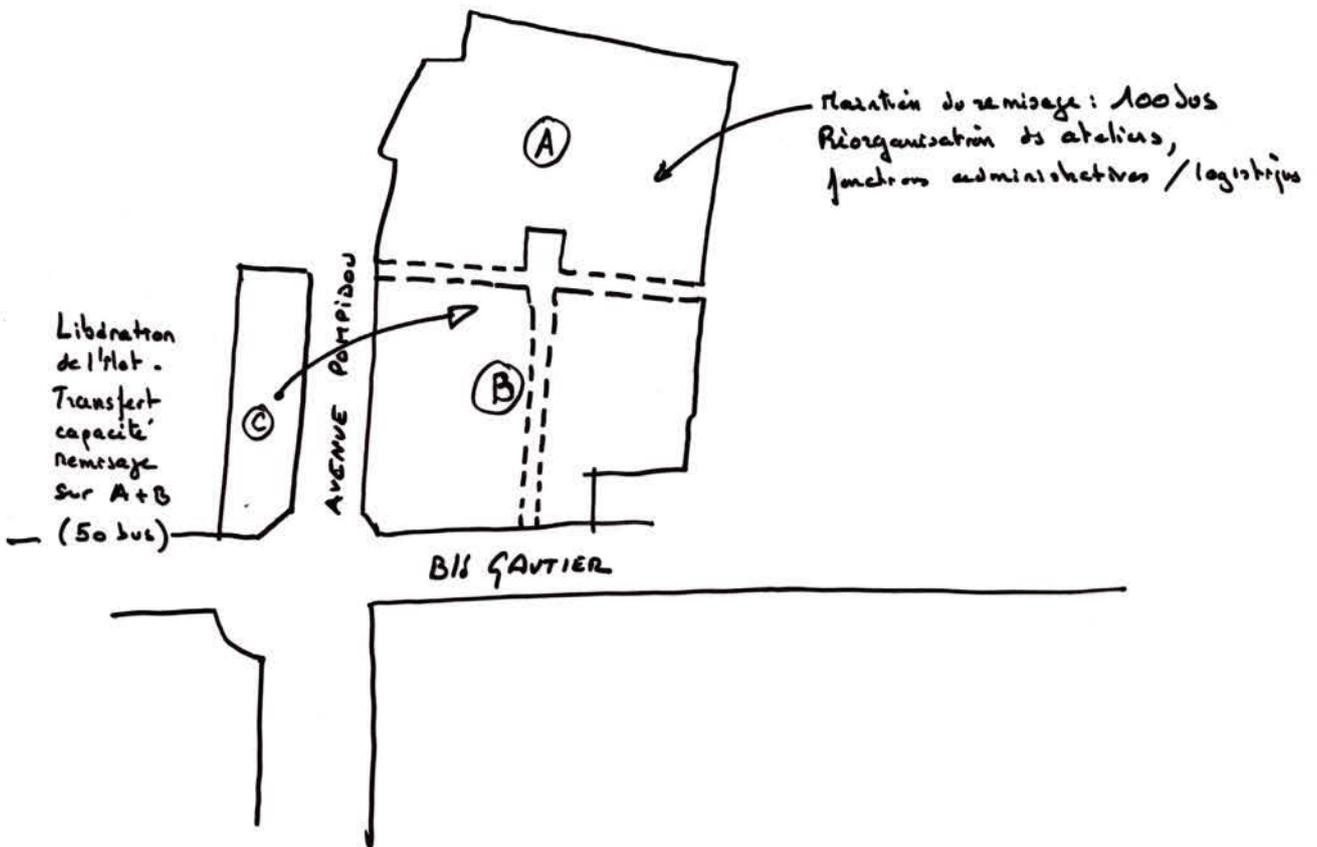
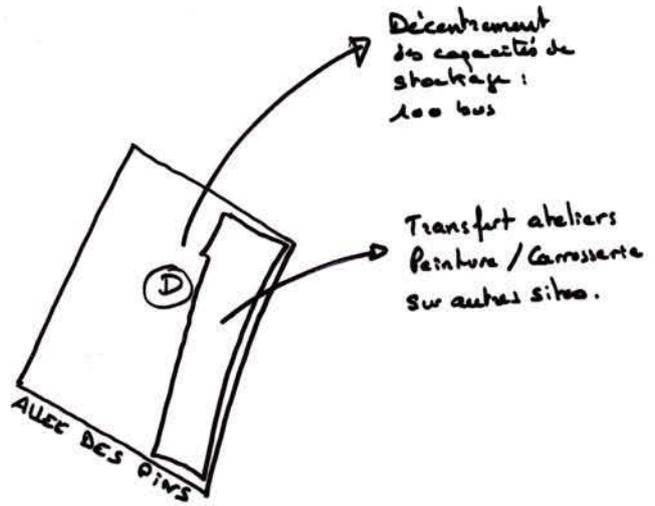
D | Surface du terrain : 7.900 m²

- remisage sous entrepôt : environ 100 bus
- atelier peinture - carrosserie

• **Capacité totale du parc d'autobus : 250 véhicules**

Surface moyenne consommée en surface par autobus : 130 m², soit 3,20 ha

• **Emprises foncières totales : 4 ha environ**



Ville de Bordeaux - Site Lescure
Principe de réorganisation du site



0 20 50 100m



a'urba.
agence d'urbanisme
Bordeaux métropole Aquitaine

L'intégration d'un nouveau centre d'exploitation des bus dans une opération d'aménagement d'ensemble

I. | Un centre d'exploitation réduit et modernisé

> Le recentrement sur le site "Lescure" d'une structure d'exploitation principale comprenant à minima :

- zone de remisage de 100 bus standards
50 bus articulés

Total 150 véhicules

(150 x 130 m² moyen = 20.000 m² environ)

- atelier mécanique : **2.000 m²** (emprise au sol) ;
- locaux administratifs et direction, infrastructures d'accueil du personnel (cantines, salle de repos, cuisine centrale : **5.500 m²** (SHON) ;
- stationnement du personnel VL et 2 roues (150 et 50 places en première estimation)

> La délocalisation des ateliers peinture - carrosserie sur un autre site, en synergie avec d'autres sites d'exploitation existantes (bus, tramway).

> A l'étude, la programmation de dépôts secondaires (satellites) à localiser en cohérence avec le réseau TC restructuré, soit environ 100 bus à délocaliser.

II. | Le principe d'intégration du centre principal dans une opération d'aménagement d'ensemble :

> **Ilot A + B | L'intégration de l'équipement d'exploitation principal dans l'îlot Gautier / Pompidou :**

- seul l'îlot Gautier / Pompidou a la surface suffisante pour accueillir le programme (150 bus, atelier, locaux administratifs ...) ;
- on recherchera une organisation fonctionnelle et compacte au profit d'autres programmes à même de répondre aux enjeux urbains (cf. ci-après 3 scénarios).

> **Ilot C. | La libération de l'îlot Sud Pompidou (3.300 m²) :**

- le remisage des 60 bus existants serait intégré au centre principal ;
- un programme à vocation tertiaire ou/et habitat viendrait constituer la nouvelle façade de l'avenue Pompidou avec une articulation fine des épanelages, en contact avec le tissu résidentiel, rue Lescure.

> **Ilot D. | L'abandon progressif du dépôt de l'Allée des Pins (7.900 m²) :**

- situé dans un quartier à dominante résidentielle ;
- une structure bâtie difficilement recyclable ;
- la capacité existante (100 bus) serait restituée dans des dépôts satellites ;
- l'atelier carrosserie / peinture serait également délocalisé ;
- l'îlot serait entièrement libéré au profit d'un programme d'habitat, inclus dans un quartier d'échoppes.



Ville de Bordeaux - Site Lescure
Constructibilité des îlots C,D et E



a'urba.
agence d'urbanisme
Bordeaux métropole Aquitaine
Mars 2007

Première approche de programmation Ilots C - D et E

> Les îlots C - D et E

- Offrent un potentiel important pour le développement de programmes d'habitat et d'activités : **32.000 m² au total**.
- **L'îlot E**, comme l'îlot C ont été impactés par le tracé de l'avenue Georges Pompidou. L'îlot E présente ainsi des arrières de parcelles à l'avenue, les corps de maisons principales étant tournés vers la rue Lescure. Des acquisitions de parcelles ont été menées par la CUB dans le cadre du percement de l'avenue, mais l'îlot n'est pas aujourd'hui totalement maîtrisé.
- **Les clauses d'aménagement des îlots C et E (avenue Pompidou) devront être étudiées concomitamment aux études de programmation des îlots A + B :**
 - sur le plan de la composition urbaine (gabarits, ordonnancements, traitement des extrémités de l'avenue Pompidou ...);
 - sur le plan des complémentarités de programmes.
- **L'îlot D (allée des Pins)**

La parcelle occupée par le dépôt de bus fait partie d'un îlot composite, de grandes dimensions (200 m x 400 m) à l'intérieur duquel les différentes activités en présence font face à des difficultés de fonctionnement (blanchisserie industrielle, clinique Saint-Augustin ...).

On recherchera ici une rationalisation du foncier avec un nouveau maillage viaire et l'on intégrera les contraintes générées par le tracé de la Devèze.
- **Les contraintes de phasage pour la restructuration du dépôt "Lescure" ne permettra une mise en chantier des îlots C et D qu'à partir de 2011** dès lors que le nouvel équipement sera mis en service.

> Bilan quantitatif

Ilot C :

Hauteur du bâti envisageable : R+4 + attique en façade de l'avenue Pompidou
R+1 en discontinu à l'arrière

SHON constructible : 12.200 m²

Emprise foncière : 3.300 m²

COS : 3,6

Programme à définir, tertiaire et/ou habitat.

Ilot D (estimation sur la base des densités environnantes)

Gabarit R+2 maximum

Emprise foncière : 7.900 m²

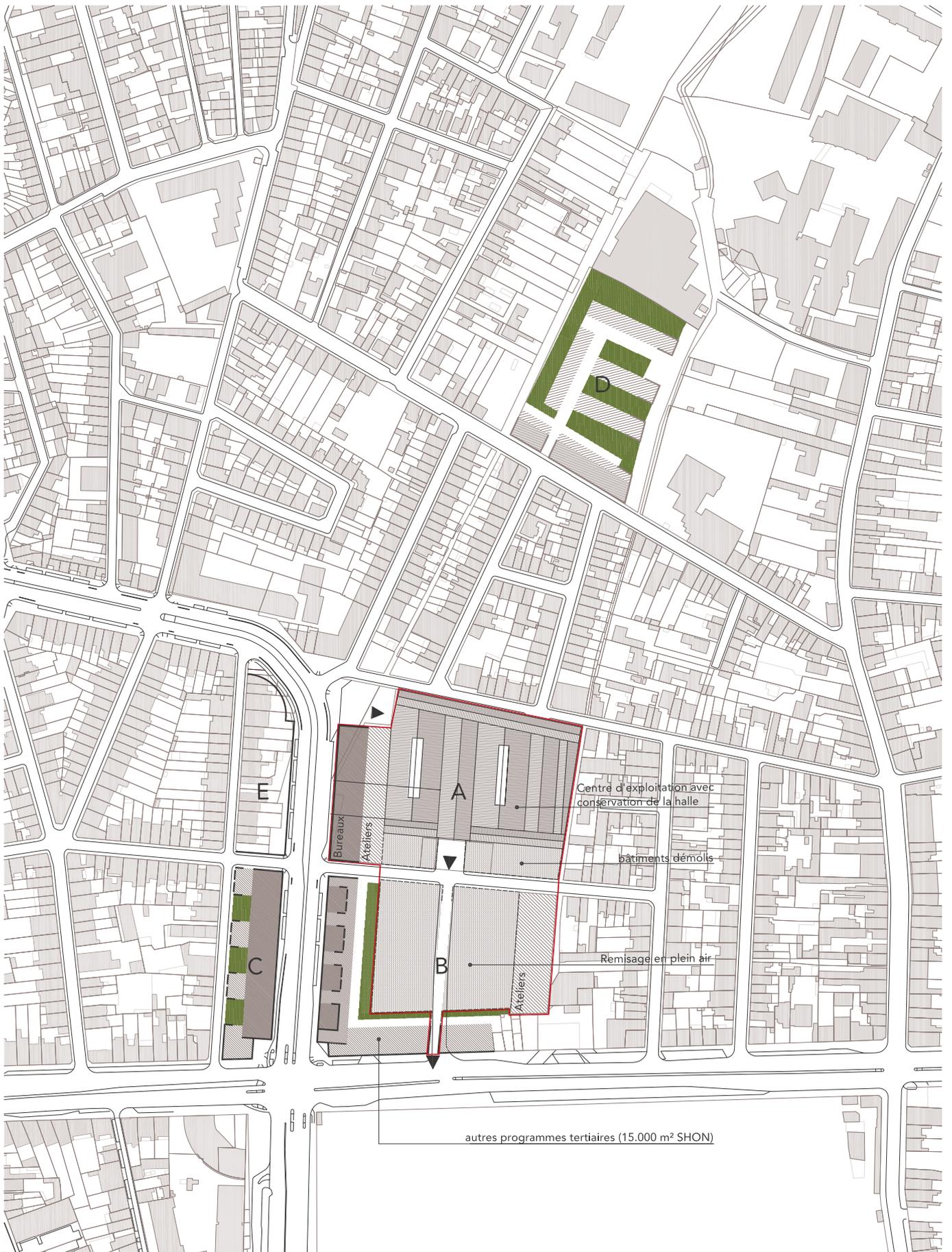
COS : 1 à 1,2 (tissus d'échoppes)

SHON constructible : 8.000 à 9.500 m², soit environ 100 logements

Ilot E (mêmes hypothèses d'épannelage que l'îlot C) :

SHON constructible : 11.000 m²

Programme à définir, tertiaire et/ou habitat



Ville de Bordeaux - Site Lescure

Scénario 1- Stationnement de surface sur l'ensemble de l'îlot et développement de programmes tertiaires et administratifs le long du boulevard et de l'avenue Pompidou



a'urba.
agence d'urbanisme
Bordeaux métropole Aquitaine

Mars 2007

L'intégration du centre d'exploitation des bus dans les îlots A + B Scénario 1 : Remisage des bus sur un niveau et développement de programmes mixtes en périphérie de l'îlot

> Les principes :

- Remisage des bus sur un niveau, à l'intérieur de l'îlot, en aérien pour partie et sous halle existante.
- Périphérie de l'îlot réservée à des programmes d'activités tertiaires dont les locaux administratifs et de direction du centre d'exploitation.

> Centre d'exploitation des bus :

Remisage : 150 bus environ

Atelier : 2.000 m² utiles

Locaux direction, administration et services : 6.500 m² SHON, en façade sur l'avenue Pompidou (R+4+attique).

> Autres programmes :

Avenue Georges Pompidou (R+4+attique) : 10.000 m² SHON (activités)

Boulevard Gautier (R+2) : 4.800 m² SHON (activités)

Total : 15.000 m² environ

Avantages :

- Faible coût d'aménagement du centre d'exploitation des bus.
- Phasage des travaux relativement souple.
- Conservation de la halle existante.

Inconvénients :

- Une forte consommation du sol avec le remisage des bus en aérien.
- Une faible valorisation foncière pour d'autres programmes.
- Aucun programme d'habitat sur cet îlot compte tenu du vis-à-vis sur le centre d'exploitation bus.



Ville de Bordeaux - Site Lescure
Scénario 2 -
Remisage des bus sur deux niveaux et développement de
programmes mixtes sur l'îlot en façade des boulevards



a'urba.
 agence d'urbanisme
 Bordeaux métropole Aquitaine
 Mars 2007

L'intégration du centre d'exploitation des bus dans les îlots A + B

Scénario 2 : Remisage des bus sur deux niveaux et développement de programmes mixtes sur l'îlot en façade de boulevard

> Les principes :

- Remisage des bus sur deux niveaux superposés, concentrés en lieu et place de la halle existante (A). Un niveau semi-enterré (- 2,50 m) + un niveau sur dalle (+ 2,50 m).
- Réalisation du bâtiment administration logistique en façade de l'avenue Pompidou (A).
- Conservation des voies existantes (rue du commandant Marchand et rue de la cité des Pêcheurs).
- Développement d'autres programmes sur l'îlot Gautier / Pompidou (B).

> Centre d'exploitation des bus (A) :

Remisage sur deux niveaux superposés : 150 bus environ

Atelier : 2.000 m²

Locaux direction, administration et services : 5.500 m² SHON (R+4+attique) avenue Pompidou.

> Autres programmes :

Ilot Pompidou / cité des Pêcheurs : 22.000 m² SHON (tertiaire activités)

3.000 m² SHON (habitat)

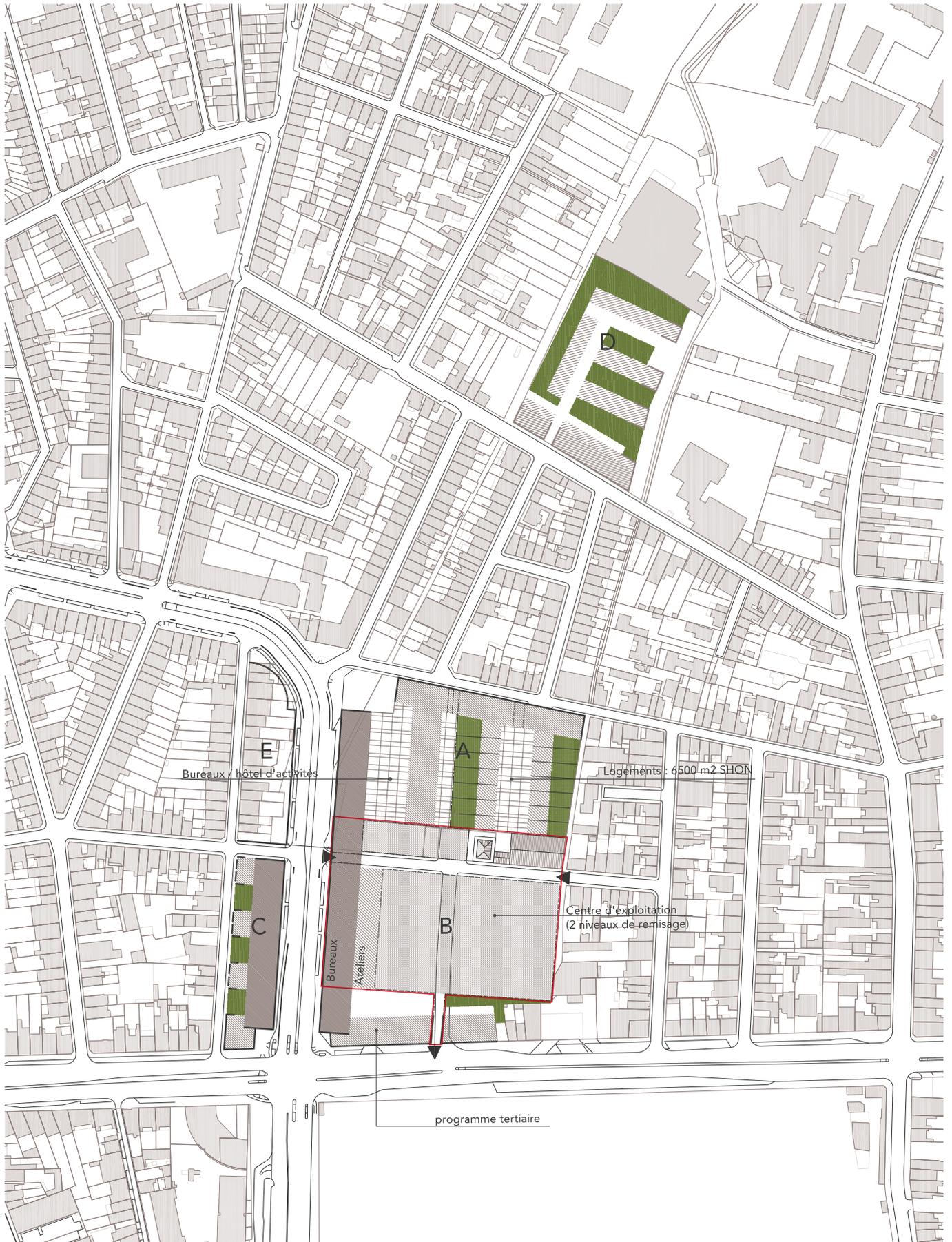
Total : 25.000 m² environ

Avantages :

- Valorisation foncière de la moitié de l'emprise (à vocation d'activités) pouvant équilibrer le surcoût d'un remisage sur deux niveaux.
- Possibilités de conserver la halle (à évaluer techniquement).
- Voiries de dessertes actuelles conservées.

Inconvénients :

- Circulation des bus pénalisante pour une programmation d'habitat dans l'îlot libéré (B).
- Gestion difficile des travaux de restructuration du site d'exploitation.
- Coût de l'équipement public : 2 niveaux superposés de remisage des bus dans un contexte bâti (halle, bâtiments anciens), mais à mettre en rapport avec la valorisation foncière (25.000 m² de SHON constructible pour d'autres programmes).



Ville de Bordeaux - Site Lescure

Scénario 3- Démolition de la halle, Stationnement des bus sur 2 niveaux côté boulevard et développement de programmes mixtes rue Paul Doumerc



a'urba.
agence d'urbanisme
Bordeaux métropole Aquitaine

Mars 2007

L'intégration du centre d'exploitation des bus dans les îlots A + B

Scénario 3 : Remisage des bus sur deux niveaux et développement de programmes mixtes sur l'îlot Pompidou / Doumerc

> Les principes :

- Remisage des bus sur deux niveaux superposés en intérieur de l'îlot Gautier / Pompidou (B). Un niveau semi enterré (- 2,50 m) et un niveau sur dalle (+ 2,50 m).
- Développement d'autres programmes sur l'îlot Pompidou / Doumerc et en façade des boulevards.
- Réalisation du bâtiment administration-logistique en façade sur l'avenue Pompidou.

> Centre d'exploitation des bus :

Remisage sur deux niveaux superposés : 150 places

Atelier : 2.000 m²

Locaux direction, administration et services : 5.600 m² SHON (R+4+attique) sur l'avenue Pompidou.

> Autres programmes :

Activités : 19.500 m² SHON

Habitat : 6.500 m² SHON

Total : 26.000 m² environ

Avantages :

- Valorisation foncière de la moitié de l'emprise (à vocation mixte activités / habitat) pouvant équilibrer le surcoût d'un remisage sur deux niveaux.
- Grande souplesse pour la gestion des travaux.
- Programme d'habitat en coeur de quartier, à l'abri des nuisances.
- Concentration des circulations d'autobus à l'angle du boulevard Gautier et de l'avenue Pompidou (réduction des nuisances).

Inconvénients :

- Coût de l'équipement public : (2 niveaux superposés de remisage des bus), mais à mettre en rapport à la valorisation foncière (26.000 m² de SHON constructible pour d'autres programmes).

Périmètre d'étude

D: 8 000 à 9500 m² SHON

E: 11 000 m² SHON
Habitat et/ou tertiaire
après acquisition

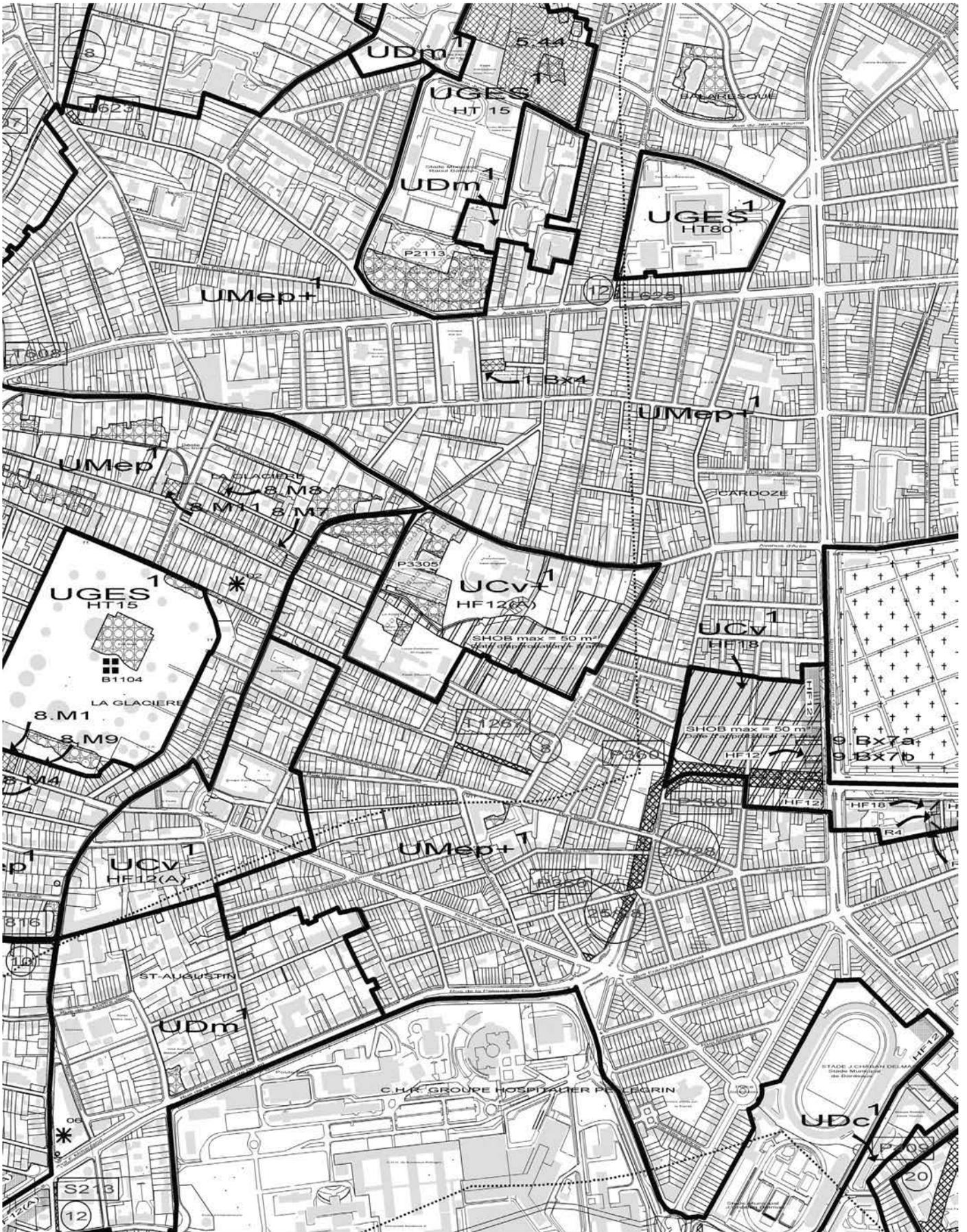
C: 12 000 m² SHON
Habitat et/ou tertiaire

A+B : 15 000 à 25 000 m²
SHON habitat et/ou activités
selon scénarios d'intégration
du centre d'exploitation (hors
dépôt et bureaux associés)

| | |
|----------------------|-------------------------------------|
| A+B | 15 000 à 25 000 m ² |
| C | 12 000 m ² |
| D | 8 000 à 9 500 m ² |
| E | 11 000 m ² |
| Total potentiel * | 46 000 à 56 500 m ² SHON |

* hors centre d'exploitation des bus





Ville de Bordeaux - Site de Lescure
 Extrait Plan de zonage PLU



Echelle : 1 / 5000



Un cadre réglementaire à adopter

> Le PLU aujourd'hui

- Un gisement foncier sous "zone de gel".
- Un zonage UCV¹ incluant la ZAC des portes de Bordeaux barrière Saint Augustin.
- Une limitation de hauteur à 12 m en façade sur les boulevards et 18 m en cœur d'îlot.
- L'îlot E, sous couvert du règlement de zone UMep (tissus d'échoppes à préserver).

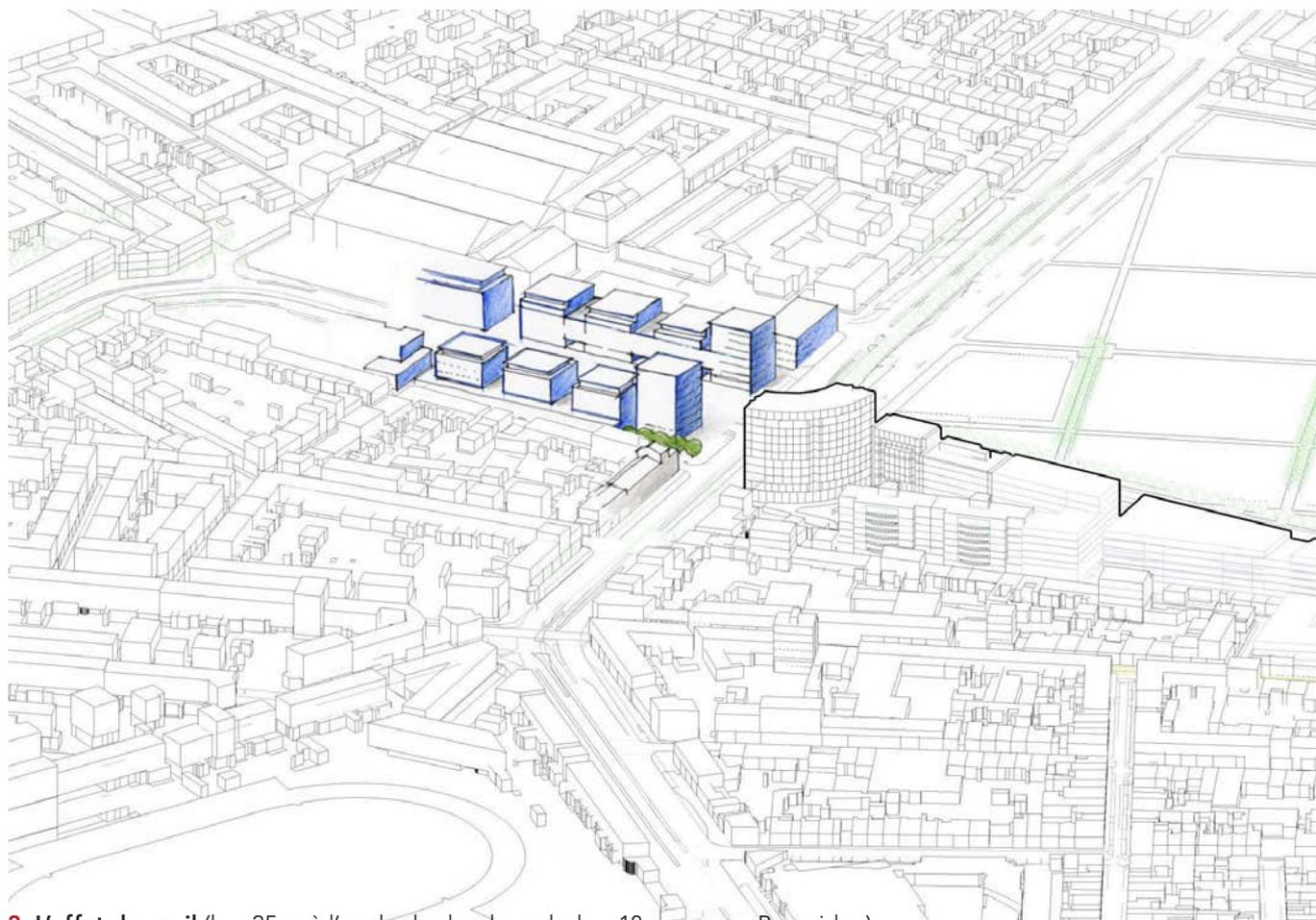
> Les options à débattre pour un cadre réglementaire adapté aux objectifs publics

- Les conditions de levée des zones de gel en tout ou partie pour enclencher à court terme l'aménagement du secteur.
- Quelle figure urbaine promouvoir à la croisée des boulevards et de l'avenue Pompidou ?
- Comment garantir une bonne articulation des formes urbaines.

Différentes hypothèses de compositions urbaines pour la barrière Saint Augustin

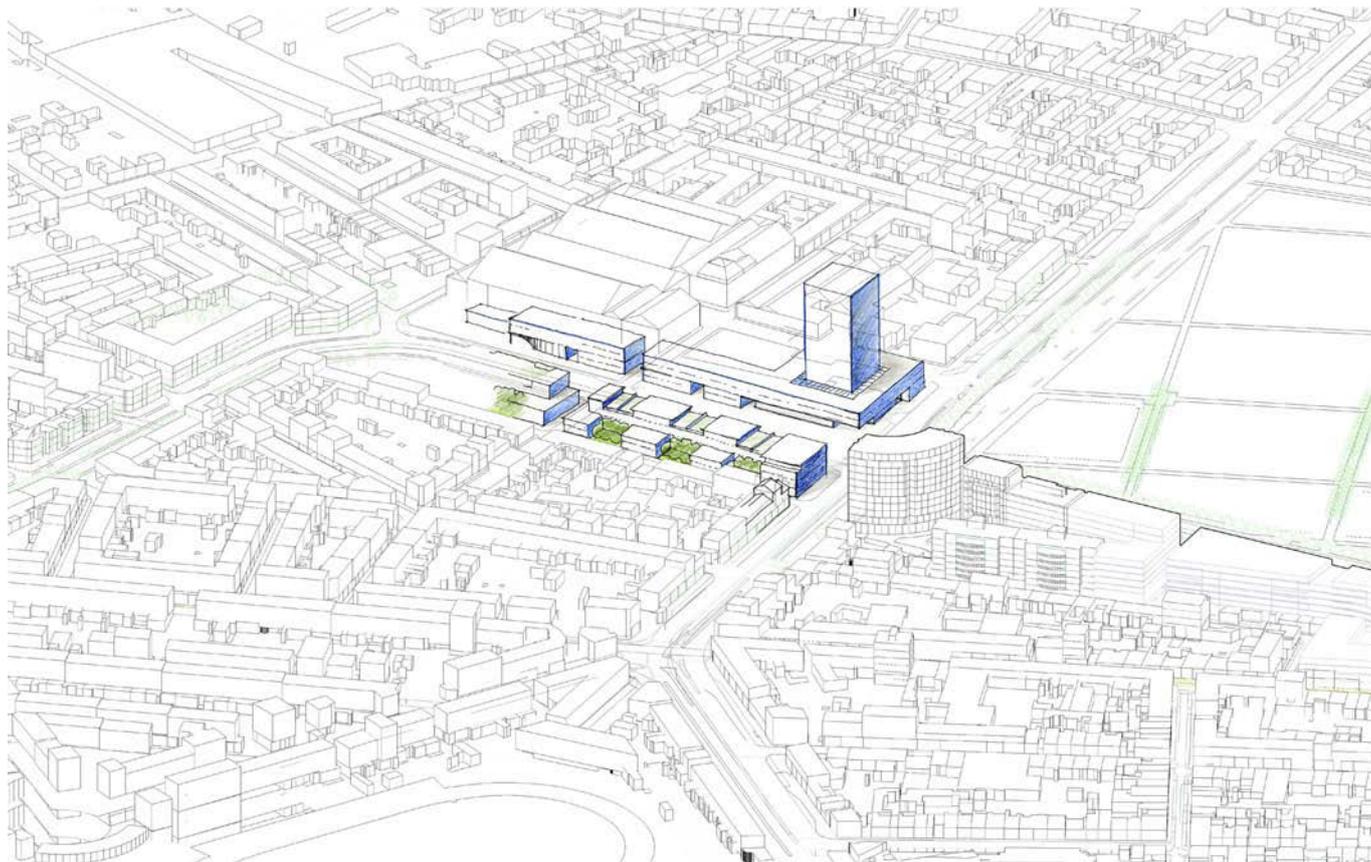


1. Le règlement de secteur porté au PLU aujourd'hui (h = 12 m en façade des boulevards, h = 18 m avenue Pompidou)

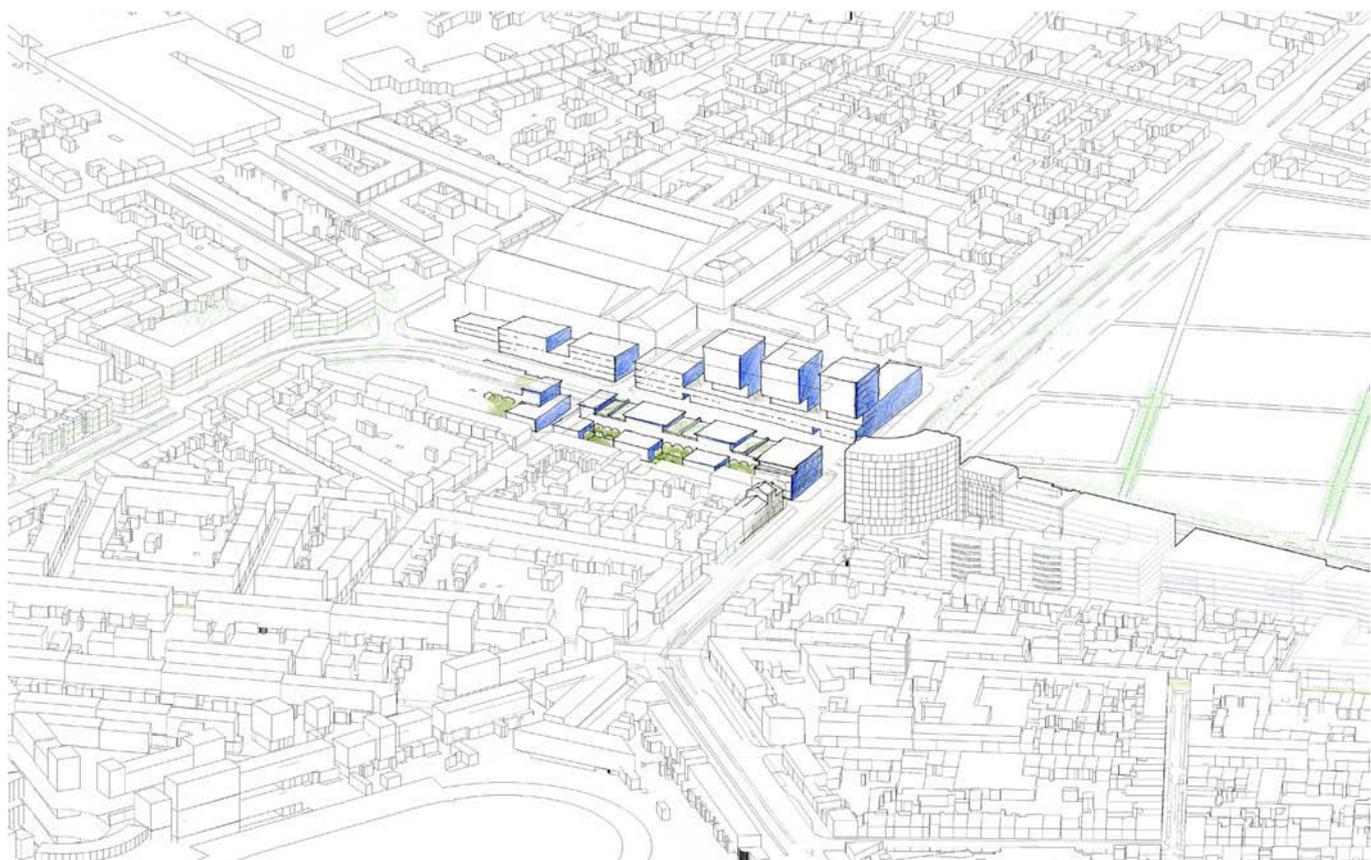


2. L'effet de seuil (h = 25 m à l'angle des boulevards, h = 18 m avenue Pompidou)

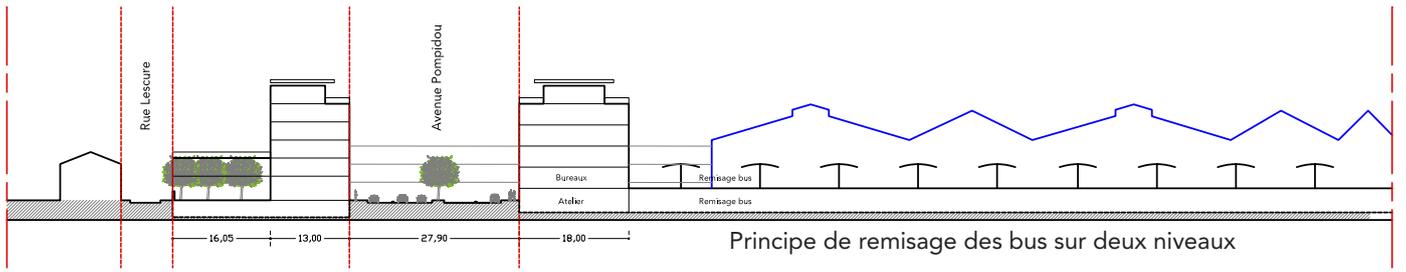
Différentes hypothèses de compositions urbaines pour la barrière Saint Augustin



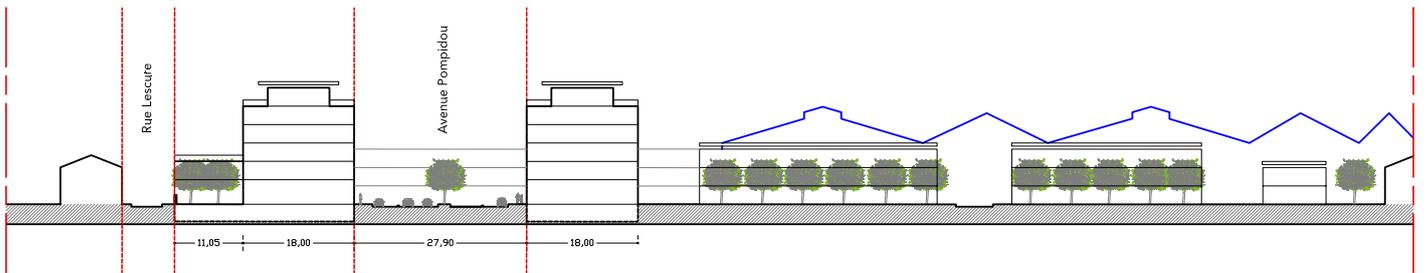
3. Un contrepoint à l'immeuble "Portes de Bordeaux" (h > 30 m face au cimetière, h = 12 m en registre couvant avenue Pompidou)



4. Une asymétrie affirmée de part et d'autre des boulevards et de l'avenue Pompidou (h = 25 m à l'entrée de l'avenue Pompidou face au cimetière, h = 12 m pour le registre couvant de l'avenue)



Coupes de principe avenue Georges Pompidou - base R+4+attique



Vers un nouveau règlement de secteur

1. Le site de l'Allée des Pins (îlot D) : le maintien de la zone de gel

- La libération du terrain n'interviendra qu'en 2011 suite à la mise en service du centre d'exploitation principal des bus.
- La parcelle s'inscrit dans un îlot de grandes dimensions, composite, qui fait face à des difficultés de fonctionnement.

Une étude de programmation globale doit être menée en liaison avec les principaux occupants (blanchisserie, clinique Saint Augustin ...).

Propositions :

- Maintien de la zone de gel en attente d'un projet global à intégrer dans une seconde modification ou révision du PLU.

2. L'avenue Georges Pompidou et la barrière Saint Augustin : un projet d'ensemble

Ces terrains se situent au coeur d'un tissu d'échoppes régi par le règlement d'urbanisme au titre de "secteur de tissus d'échoppes à préserver".

Toutefois, les enjeux urbains engagent ici la collectivité à mettre en place un règlement de zone plus adapté, à l'appui d'une réflexion d'ensemble.

Concernant l'îlot E, avenue Georges Pompidou :

- Plus de la moitié des parcelles sont ici de propriété communautaire. Il conviendrait de poursuivre les acquisitions de manière à être en mesure d'intégrer à terme cet îlot à un projet d'ensemble.
- Le classement UMEP* actuel semble peu compatible avec les objectifs de constitution d'un espace public structurant.
- Toutefois, un classement en faveur d'une meilleure constructibilité présenterait le risque de faire augmenter la valeur du foncier.

Propositions :

- Maintien du secteur UMEP*
- Veille foncière

Vers un nouveau règlement de secteur

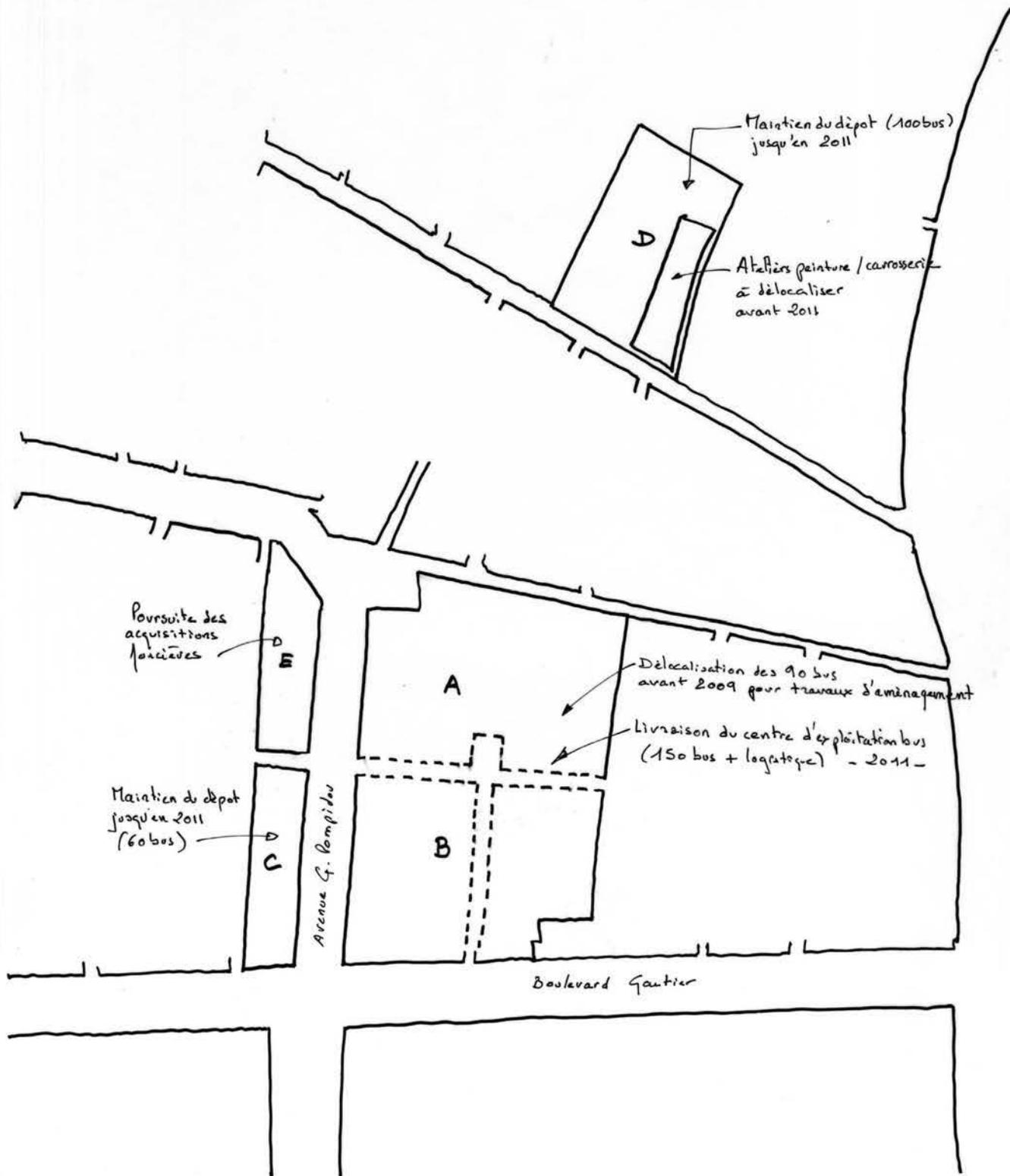
Concernant les îlots A, B, C

- L'objectif est ici de permettre la délivrance du permis de construire pour le centre d'exploitation des bus, au plus tard mi-2009 pour une mise en service de l'équipement avant fin 2011, conformément à la convention CUB / CONNEX en vigueur.
Dans ce cadre, il est nécessaire de lever la contrainte de la zone de gel lors de la première modification du PLU.
- Le règlement de zone devra permettre une certaine latitude de composition architecturale barrière Saint Augustin, soumise à débat dans le cadre de l'élaboration du cahier des charges de l'opération et d'un concours d'architecture et d'urbanisme global portant sur l'ensemble du secteur.
- Le règlement de secteur pourra être précisé lors d'une deuxième modification du PLU, à l'appui des études fines de programmation d'ensemble, puisque ne seront libérées les emprises foncières dédiées aux autres programmes qu'en 2011.

Propositions :

- Classement en secteur UCV ou UD (en cours d'expertise)
- HF = 18 en général
- HF = 25 ou HF 30 sur une partie de l'emprise de l'îlot face au cimetière, à l'angle Pompidou / Gautier
- HF = 9 m le long de la rue Lescure

Nota : L'immeuble d'angle de la ZAC des Portes de Bordeaux est évalué à une hauteur de 30 mètres.



| | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 |
|--|---|------|---|-------------------|--|--|---------------------------------|
| <p>Actions préalables pour la mise en chantier du centre d'exploitation principal</p> <p>Délocalisation des ateliers peinture / carrosserie</p> <p>Conservation des zones de remisage Allées des Pins et Sud Pompidou (150 bus)</p> <p>Délocalisation de 100 bus (libération du site principal pour travaux)</p> | <p>Avenue Georges Pompidou Sud + Allées des Pins + Programmes complémentaires îlots A et B)</p> <p>Etudes de programmation générale</p> <p>Processus consultation opérateurs et architectes</p> | | <p>Centre d'exploitation principal (A + B)</p> <p>Etudes de programmation générale</p> <p>Consultation maître d'œuvre + AVP</p> <p>Instruction PC</p> <p>DCE - AO - Marchés</p> | | <p>Libération des terrains du site principal A+B</p> <p>Etudes AVP</p> <p>Instruction PC</p> <p>DCE - AO - Marchés</p> | <p>Libération des sites Allée des Pins et Sud Pompidou (îlots D et C)</p> <p>Chantiers</p> | <p>Livraison des opérations</p> |
| | <p>Novembre 2007</p> | | <p>Juillet 2009</p> | <p>Avril 2010</p> | <p>Décembre 2011</p> | | |

Première approche de planning d'opérations

Annexe : Plan de localisation des rues citées dans le présent rapport



Ville de Bordeaux - Site de Lescure
 Hauteurs du bâti existant
 Toponymie

