Ville de Bègles

Réflexion préalable à la mise en œuvre d'une stratégie de renouvellement urbain sur l'avenue Alexis Capelle

a'urba.
agence d'urbanisme
Bordeaux métropole Aquitaine

Rapport d'étude

Mai 2011 provisoire étape définitif

Hangar G2 Bassin à flot n°1 quai Armand Lalande BP 71 F-33041 Bordeaux Cedex
Tél. : 33 (0)5 56 99 86 33 Fax : 33 (0)5 56 99 89 22 e-mail contact@aurba.org

Objet de l'étude

Dans la continuité du projet des Terres Neuves, la ville de Bègles souhaite réfléchir au devenir de l'avenue Alexis Capelle, limite Est du quartier recomposé, et des tissus en rive. Liaison Nord-Sud avec la ville de Bordeaux, directement connectée à la ceinture des boulevards, l'ensemble se révèle être à l'interface de secteurs présentant des façades urbaines à forte capacité d'évolution (foncier, immobilier) et à la croisée d'itinéraires à pacifier, favorisant les modes de déplacement alternatifs à l'automobile et l'émergence d'une vie de proximité.

Équipe projet

Chef de projet
José Branco

Équipe projet
Sylvain Charlier
Isabelle Lèbre
Joëlle Martineau

Composition de l'étude

Avant de restituer un état des lieux des composantes urbaines, des déplacements et des marges de manoeuvre réglementaires, à une échelle intégrant les limites des secteurs environnants (Terres Neuves et quartier d'échoppes), un point est fait sur l'insertion de ce territoire dans les grands projets de l'agglomération et sur la nécessaire complémentarité des propositions attendues, avec le schéma de Michel Cantal-Dupart.
Trois scénarios d'évolution urbaine sont finalement proposés. Ils affichent notamment, de manière contrastée, la volonté de reconnecter les quartiers entre eux, de part et d'autre de l'avenue, d'en apaiser les déplacements et d'y redévelopper une vie de proximité au sein d'espaces publics/verts repensés.

Sommaire

1 | Rappel des démarches de projet
1.1 L'évolution du contexte à moyen terme
1.2 Schéma Cantal-Dupart

2 | Etat des lieux
2.1 Etat du foncier
2.2 Etat des lieux hydrologique
2.3 Etat général du bâti
2.4 Zonage PLU et hauteurs constructibles
2.5 Le diagnostic Déplacements

3 | Enjeux urbains spécifiques
3.1 Les enjeux de continuités et trames urbaines
3.2 Une nouvelle barrière potentiellement aménageable

4 | Scénarios d'évolution urbaine
Scénario 1 : Recomposer la frange d'Alexis Capelle par un îlot à double orientation
Scénario 2 : Recomposer la frange d'Alexis Capelle et créer des espaces le long de l'Estey Majou
Scénario 3 : Prolonger « l'effet barrière » le long d'Alexis Capelle au sein d'un quartier apaisé élargi

5 | Conclusion

1 | Rappel des démarches de projet

1 | Rappel des démarches de projet

1.1 | L'évolution du contexte à moyen terme

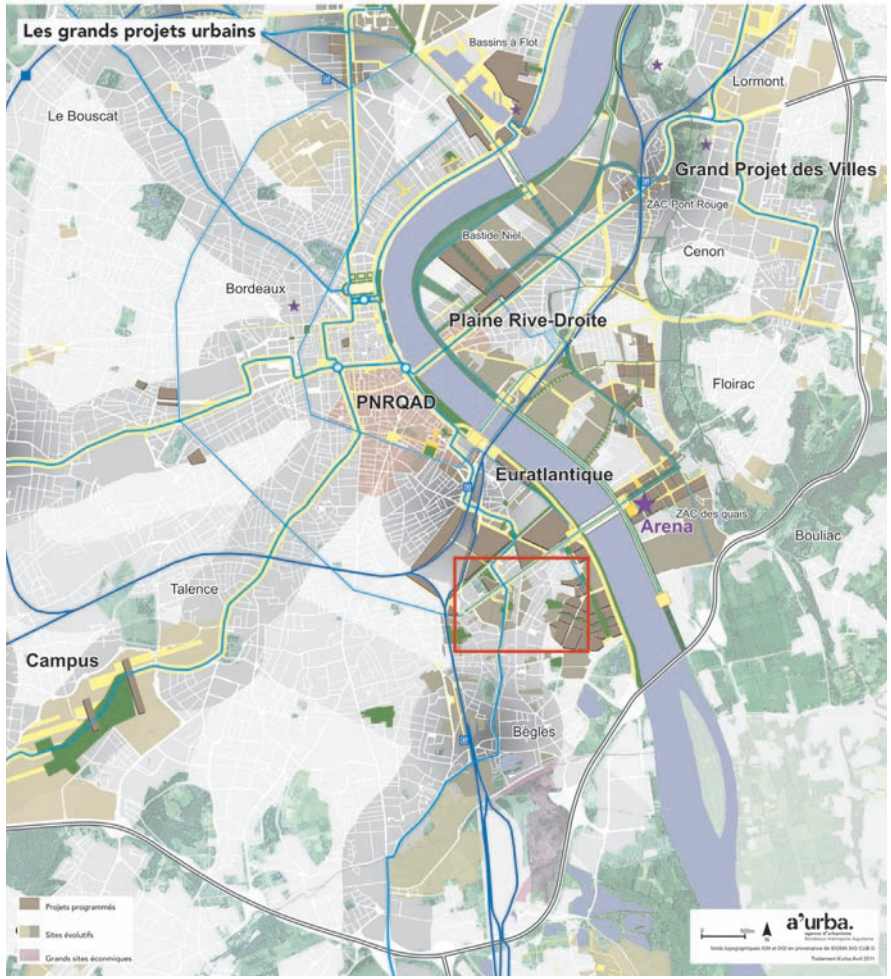
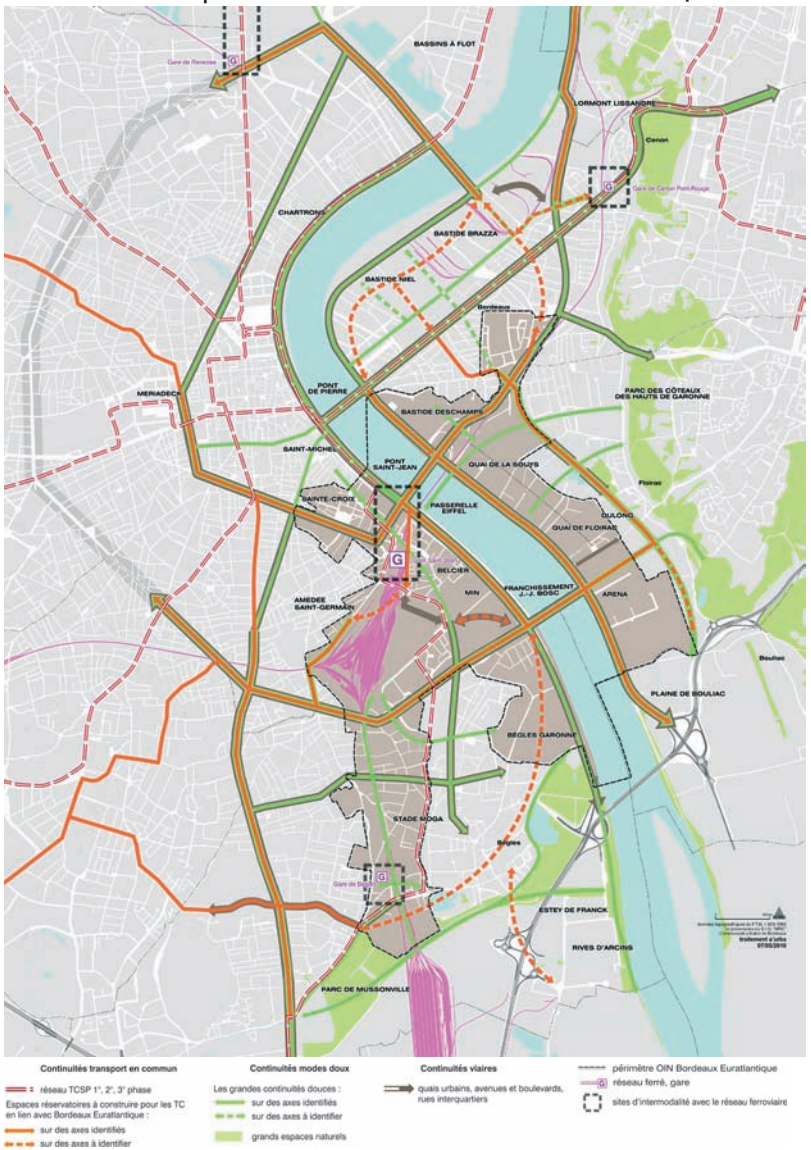
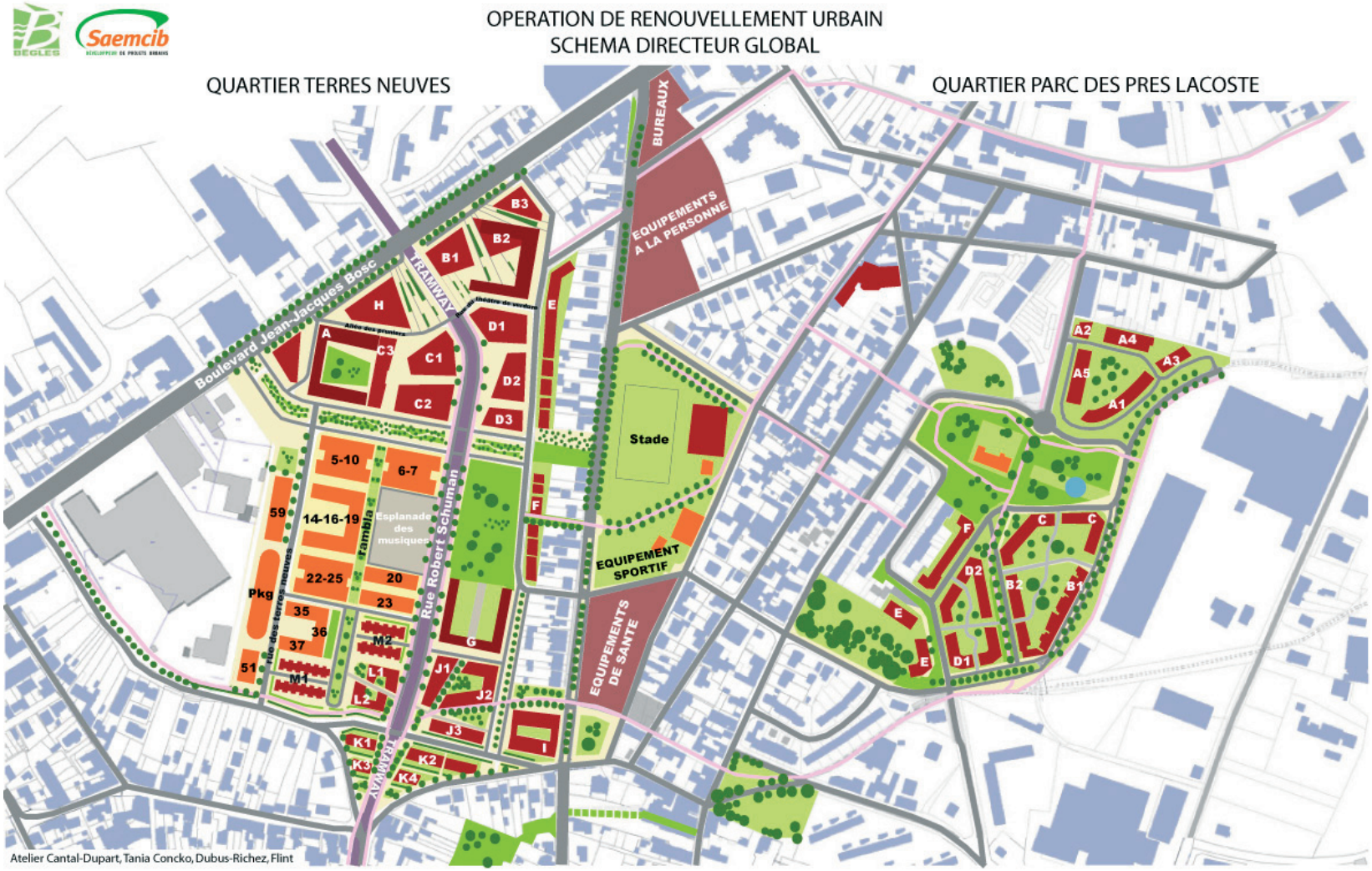


Schéma des déplacements de Bordeaux Euratlantique



1.2 | Schéma Cantal-Dupart : des objectifs d'ouverture sur le quartier à réinterpréter



Atelier Cantal-Dupart, Tania Concko, Dubus-Richez, Flint

2 | Etat des lieux

2.1 | Bilan du foncier

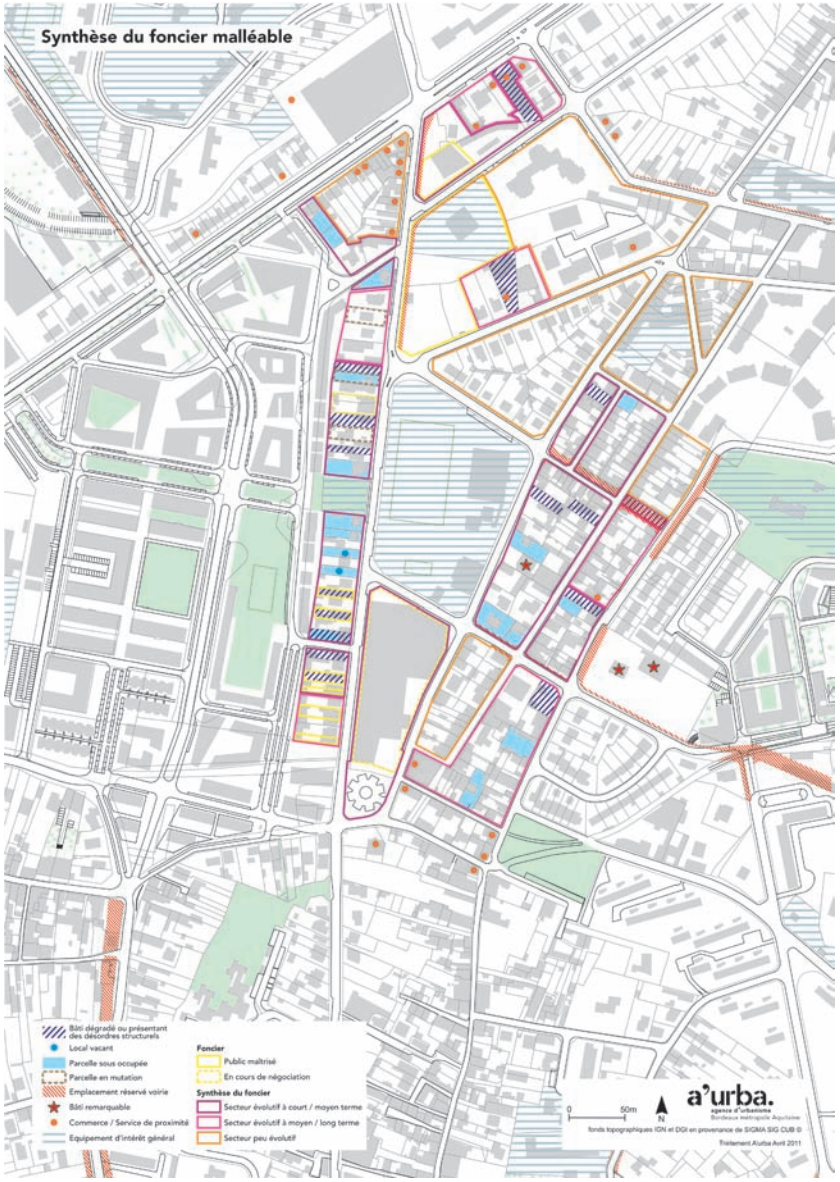
Statut et état du foncier le long de l'avenue Alexis Capelle

- Poursuivre et intensifier les acquisitions foncières selon les séquences opérationnelles du projet urbain retenu.

- Des propriétés malléables marquées par la sous-occupation du bâti et un patrimoine en cours de détérioration (désordres structurels).

- Le contact avec le boulevard : un îlot à enjeux (structure commerciale, porte d'entrée du quartier, interface avec la cité Carles Vernet).

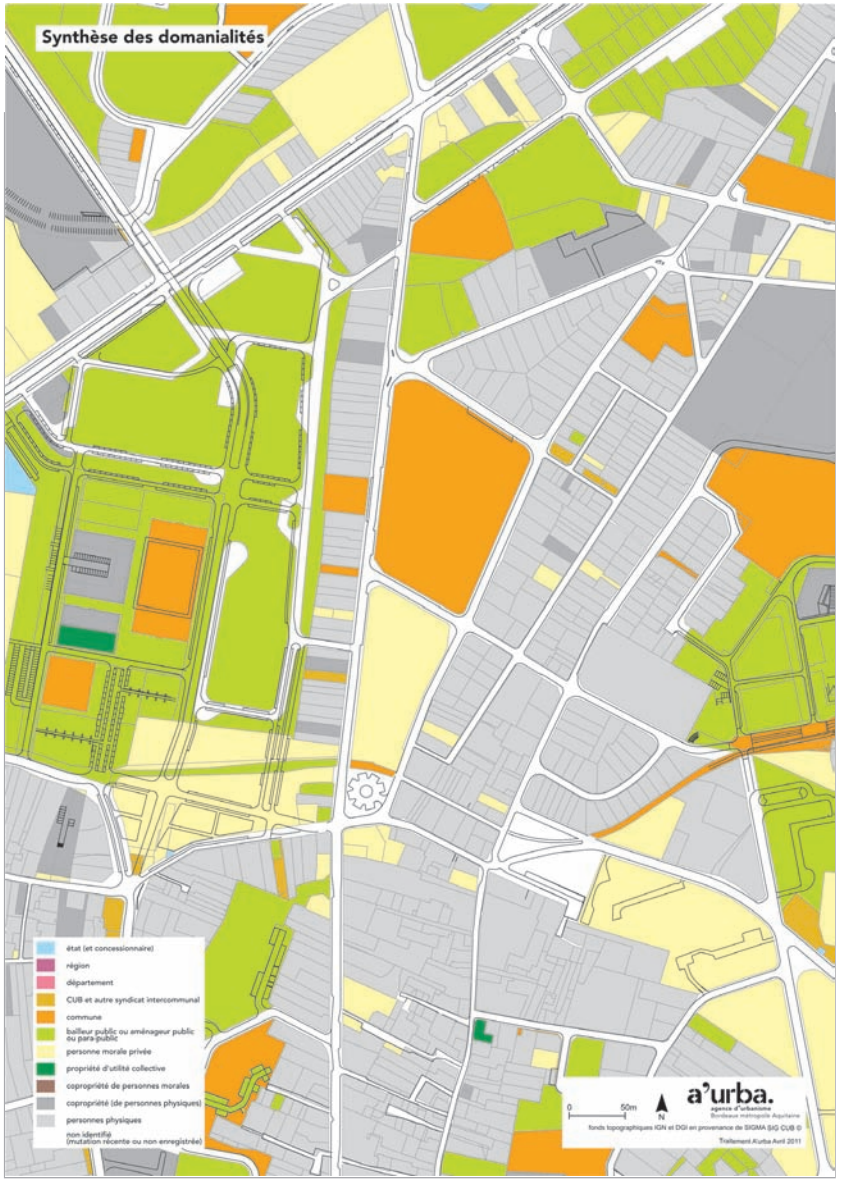
- Des conditions d'évolution à mesurer avec parcimonie.



Synthèse des domanialités

- Une maîtrise publique en cours le long de l'avenue.

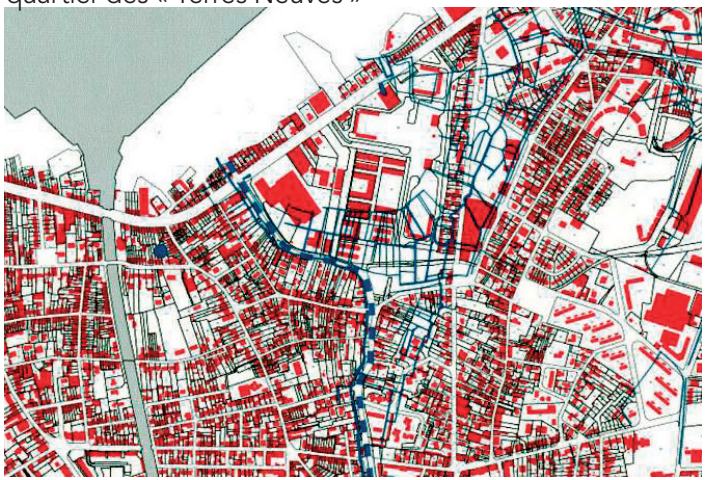
- Une majorité de personnes physiques sur le reste du quartier.



2.2 | Etat des lieux hydrologique

Corridors éco-morphologiques d'après le plan cadastral de 1846

Tracé du paléo-méandre de l'estey Majou et sa relation au quartier des « Terres Neuves »



Séquences Alexis Capelle

La présence de l'Estey sur la frange ouest de l'îlot Alexis Capelle : un élément naturel à intégrer au projet.
Deux options :
- mise à jour du fil d'eau,
- préservation en l'état avec suggestions techniques.

2.3 | Etat général du bâti

- Des désordres structurels.
- Un patrimoine bâti hétérogène de facture courante.

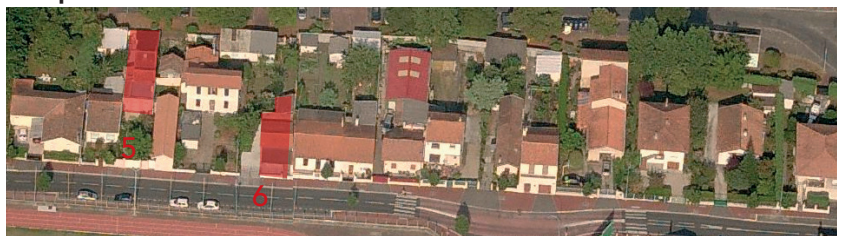
Séquence 1

Des échoppes doublées en fond de jardin

Séquence 2

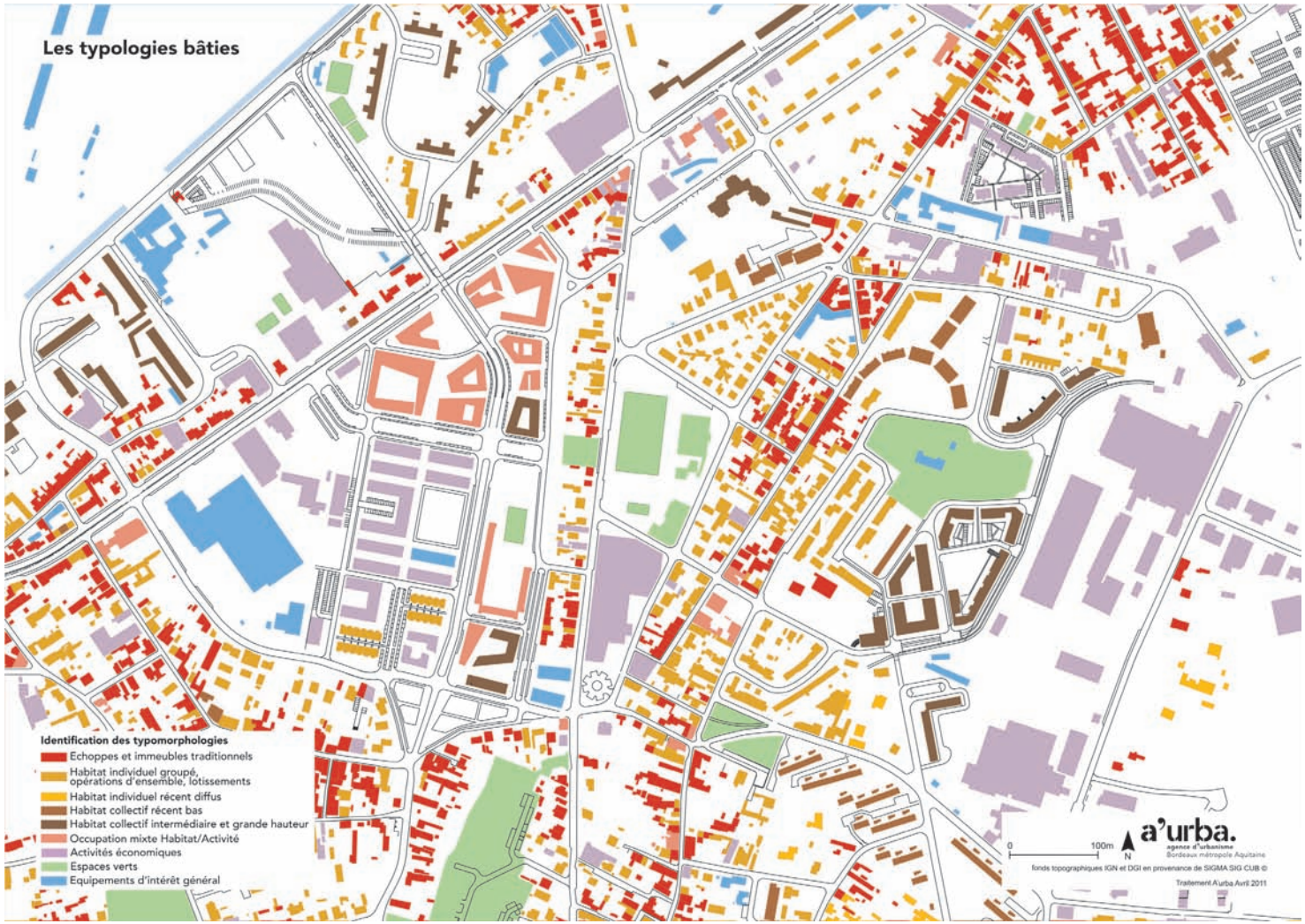
Une alternance de typologies (échoppes, locaux commerciaux vacants)

Séquence 3



Des alignements variables et des époques différentes (production de pavillons des années 50 en approche des boulevards).

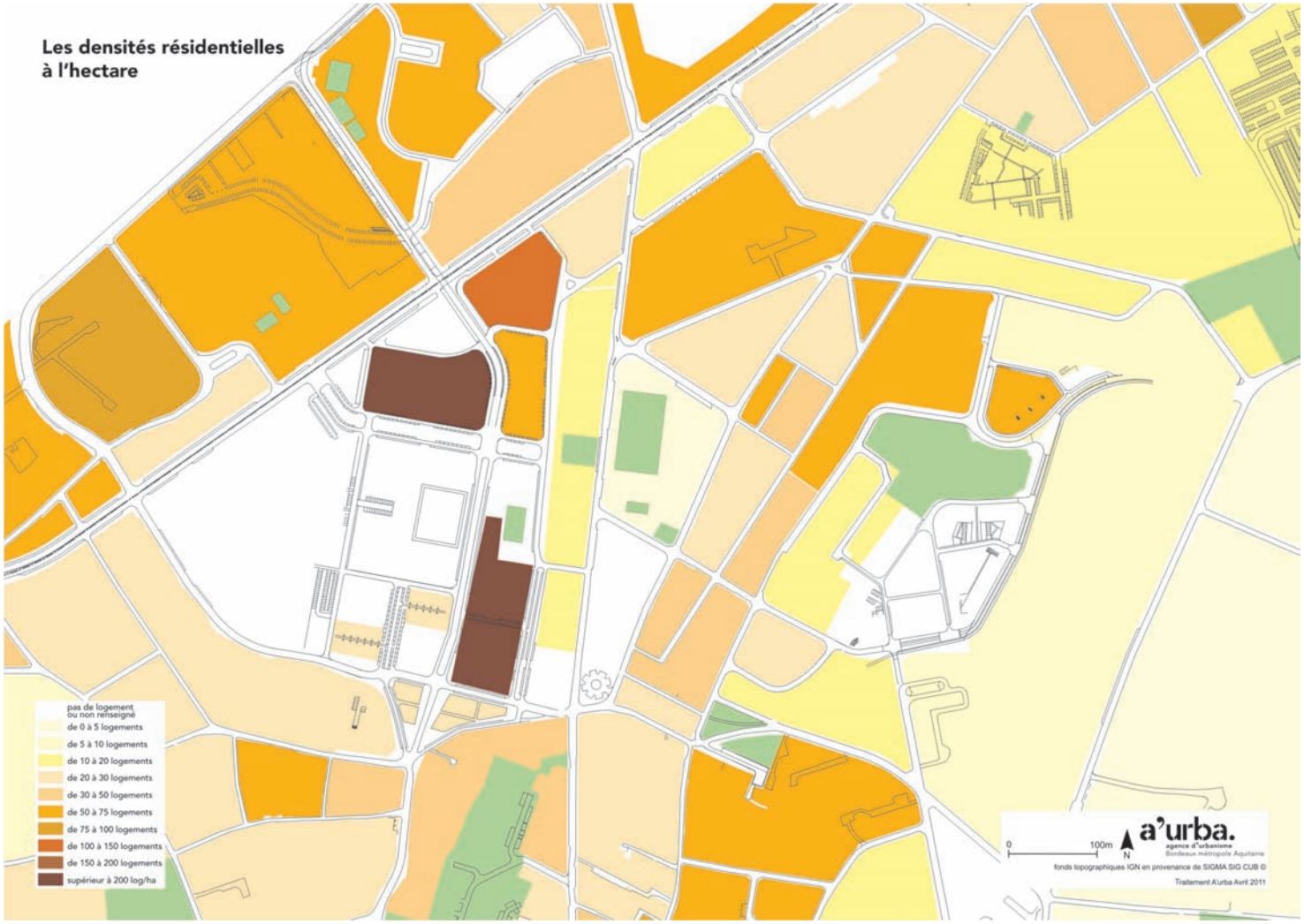
Une diversité des tissus bâtis



- Un enjeu de transition entre Terres Neuves et le quartier d'échoppes.

- Des marges pour le rehaussement des vélums en frange de l'avenue Capelle.

Une diversité des tissus bâtis



- Des densités moyennes à rééquilibrer entre Terres Neuves et les Près Lacoste.

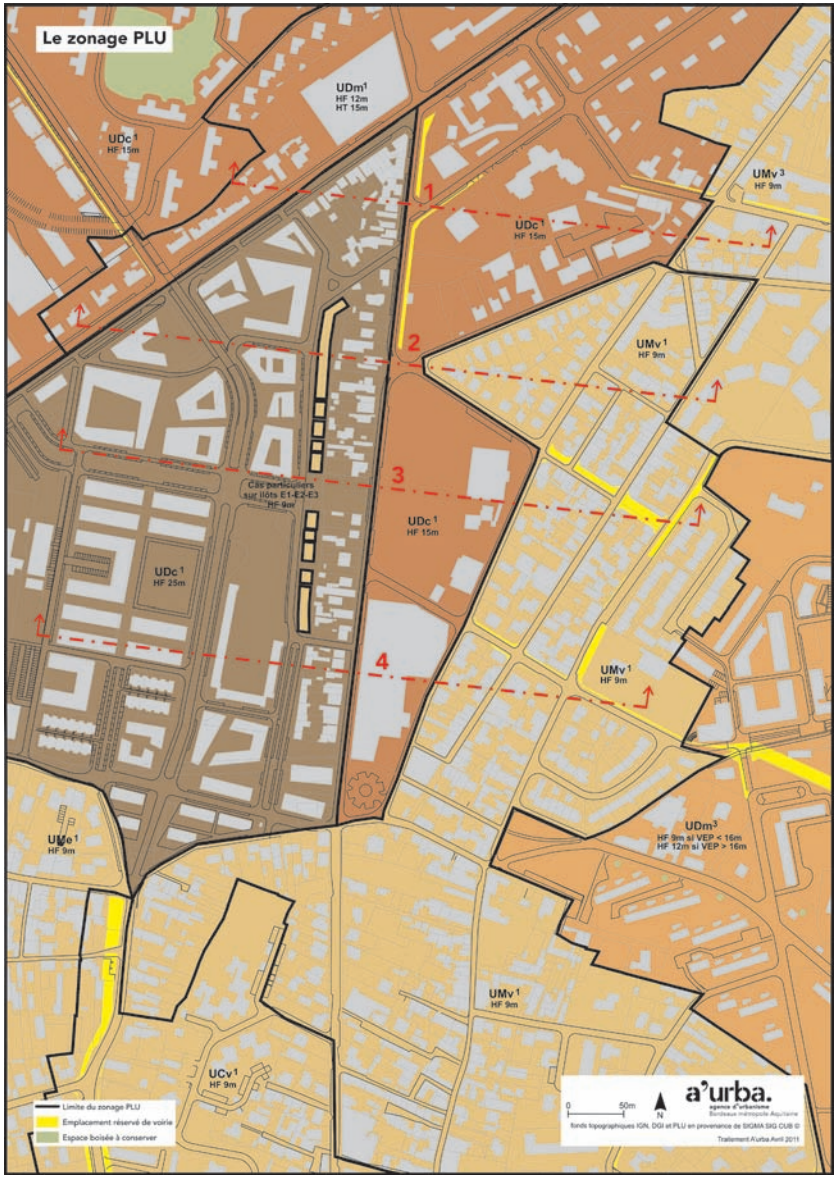
- Un contexte général compatible avec la production de formes de transition(R+2/R+3/R+4=compte tenu de la valeur patrimoniale des tissus traditionnels).

2.4 | Zonage PLU et hauteurs constructibles

Hauteurs constructibles

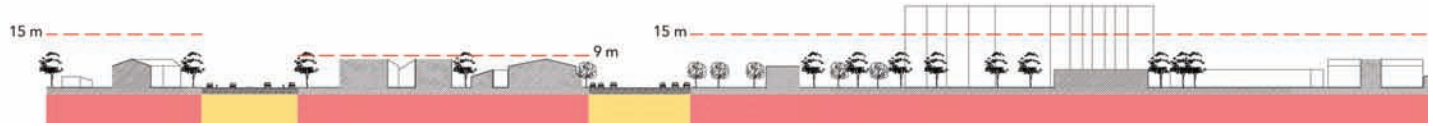
- Des marges offertes par le PLU non atteintes sur les secteurs résidentiels.

- Des règles spécifiques à étudier en bordure d'Alexis Capelle.

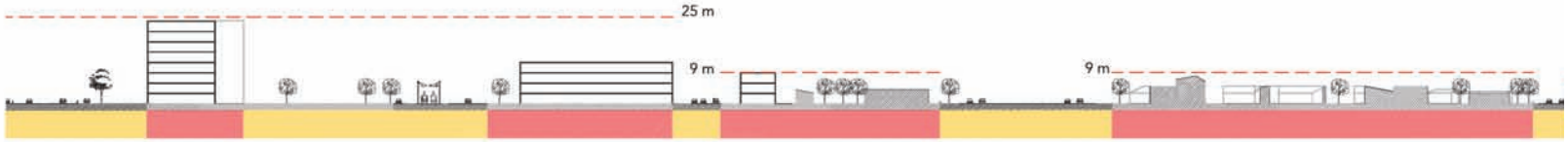


Hauteurs constructibles - Situation actuelle et marges autorisées par le PLU

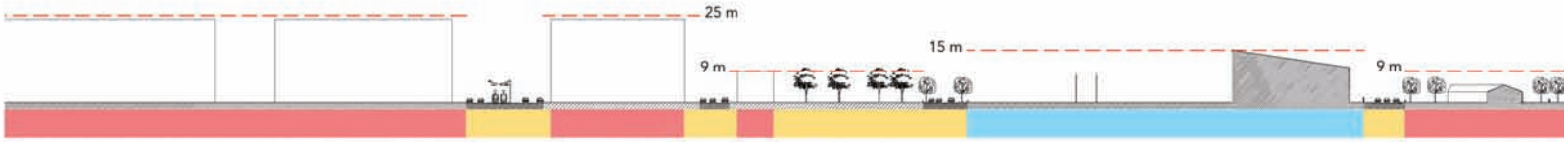
Coupe 1



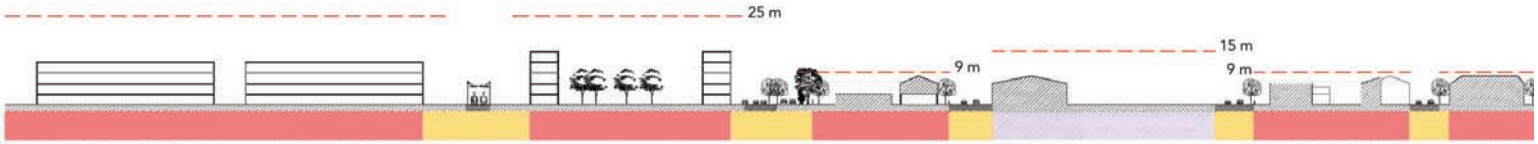
Coupe 2



Coupe 3



Coupe 4



- logement
- espace public
- activités
- équipement

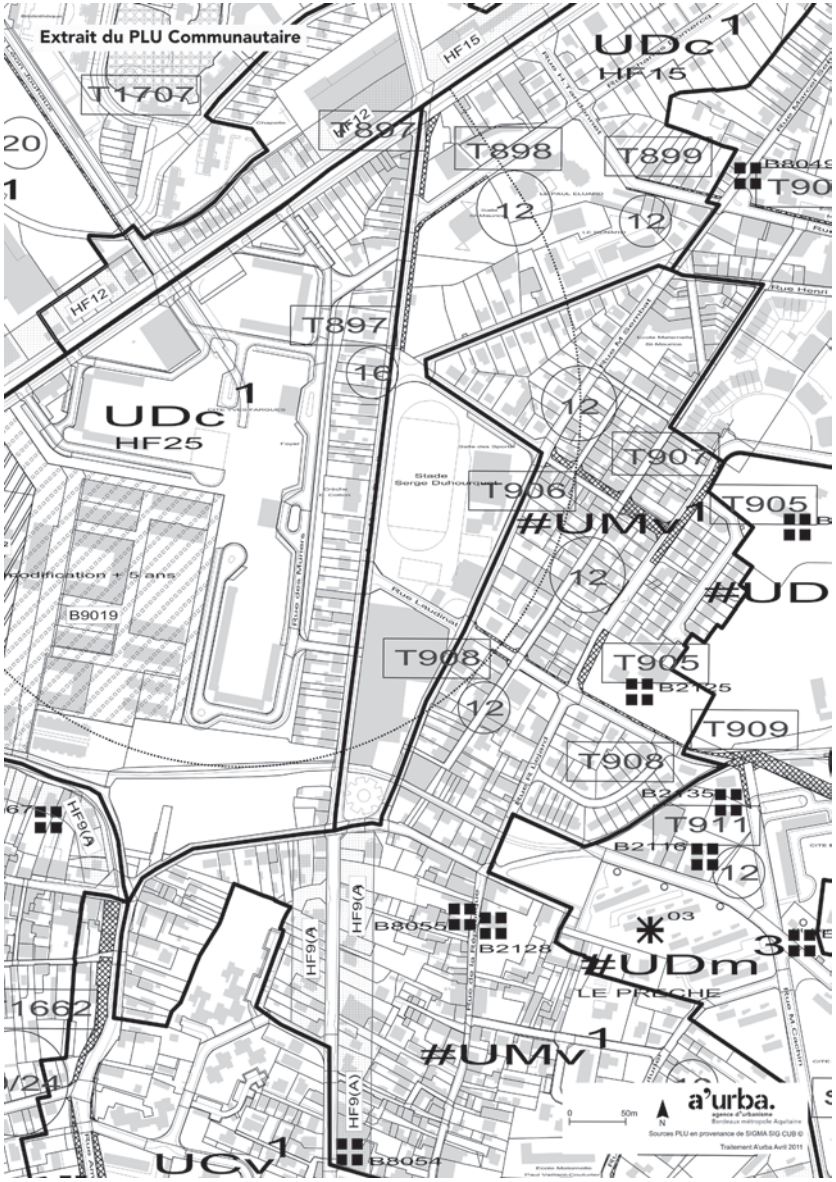
Zonage PLU

- 25 m sur Terres Neuves (R+7).

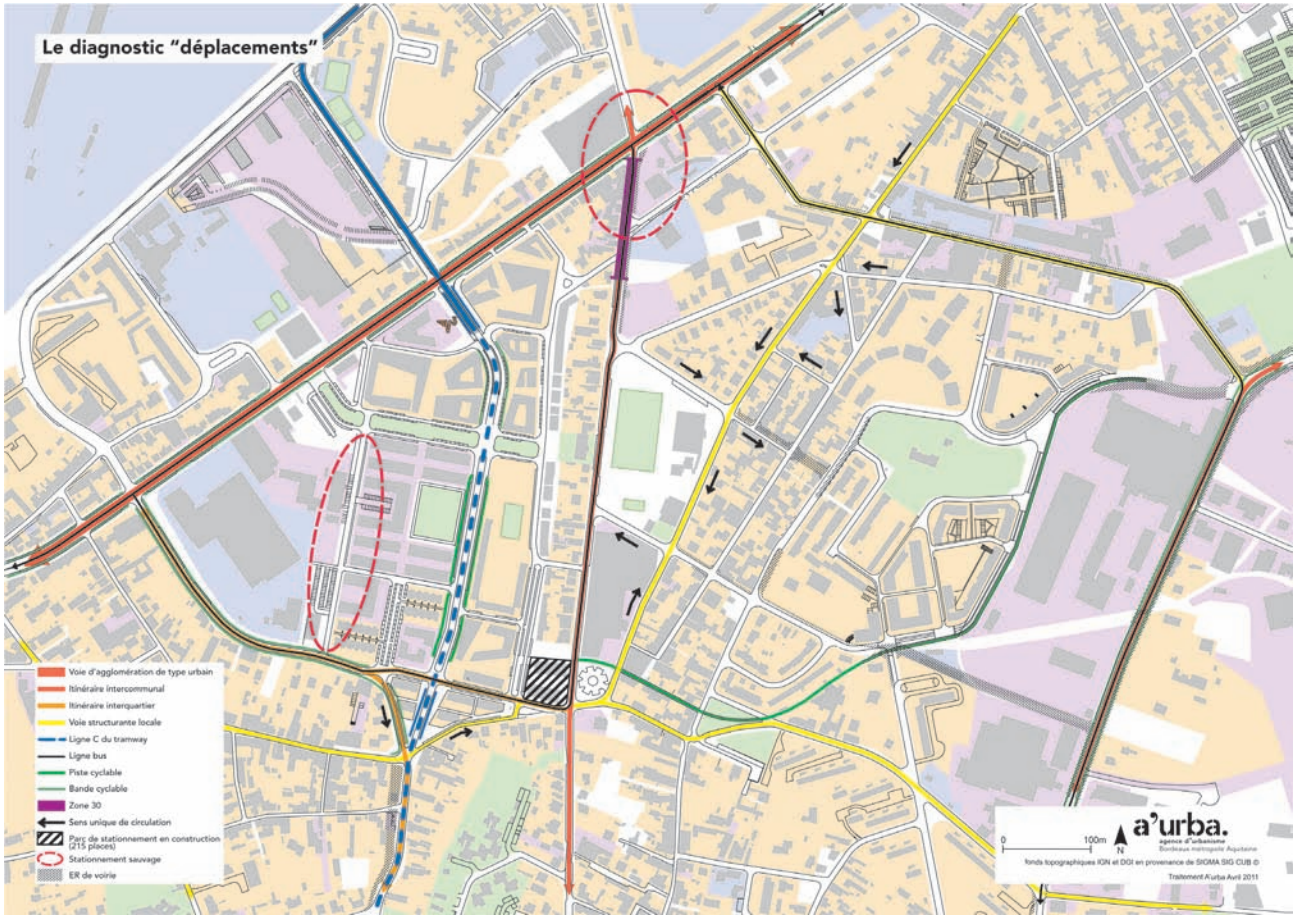
- De 9 m à 12 m en secteur pavillonnaire.

- Un choix porté à 9 m sur le programme de la Foncière.

Des emprises réservées anticipant la constitution des maillages de proximité.



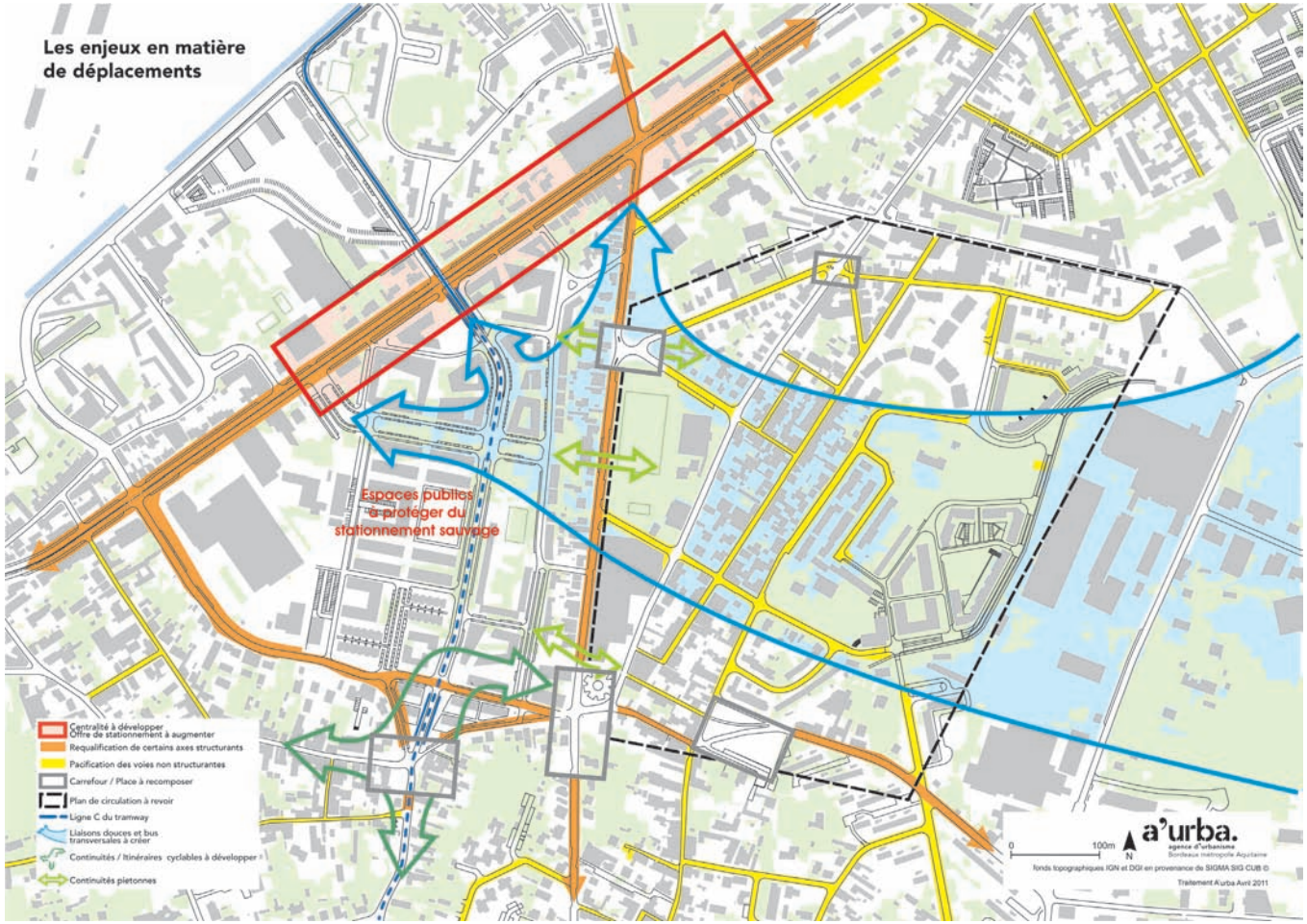
2.5 | Le diagnostic Déplacements



- Des quartiers fermés et isolés les uns des autres.
- Un plan de circulation peu lisible.
- Une connexion TC indirecte avec l'ensemble du territoire béglais.
- Peu de voies cyclables aménagées et des discontinuités marquées.
- Des emprises piétonnes inconfortables dans les secteurs anciens.
- Stationnement non maîtrisé à proximité des commerces et des activités tertiaires.

3 | Enjeux urbains spécifiques

3.1 | Les enjeux de continuités et trames urbaines

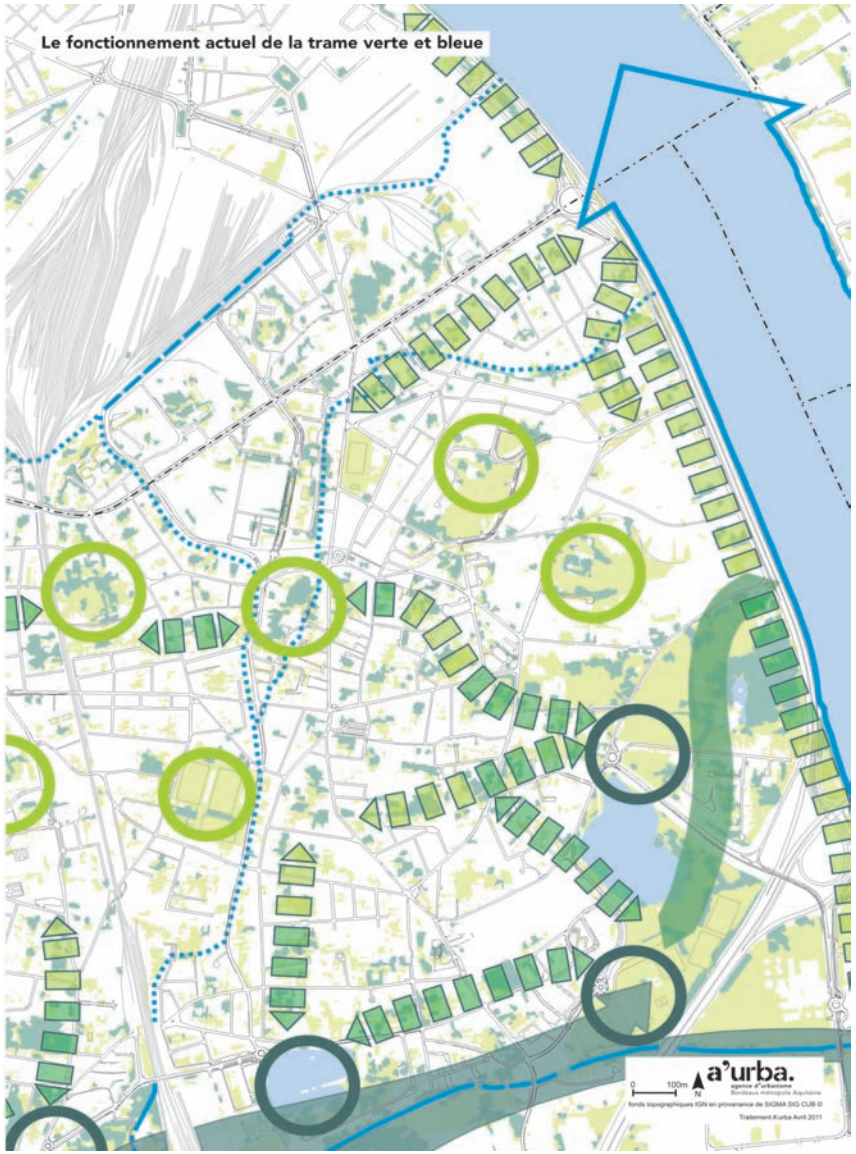


Une opportunité pour tenter de croiser...

- la construction d'un maillage privilégiant les modes doux par la pacification des déplacements ;
- la constitution de continuités écologiques en milieu urbain (alignements d'arbres, fils d'eau, trames arbustives et florales...) ;

...et tenter de créer :

- des porosités et continuités entre Terres Neuves, le quartier d'échoppes et le site des Prés Lacoste ;
- une nouvelle centralité sur les boulevards et une recomposition des franges de l'avenue Alexis Capelle.



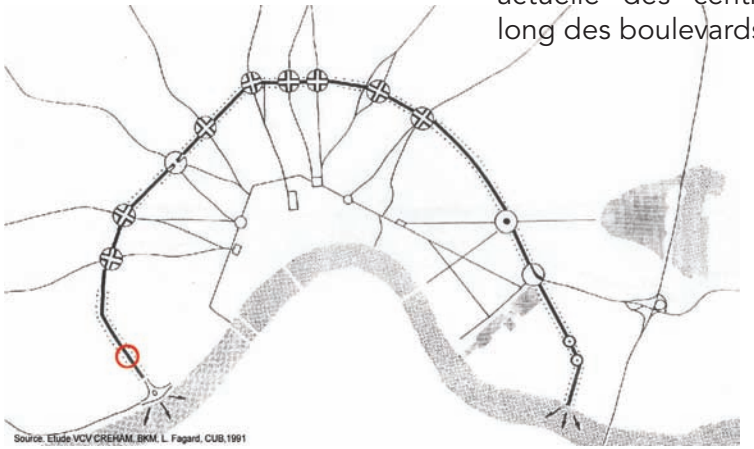
3.2 | Une nouvelle barrière potentiellement aménageable

Se référer au modèle des boulevards de Bordeaux pour comprendre le fonctionnement des barrières...

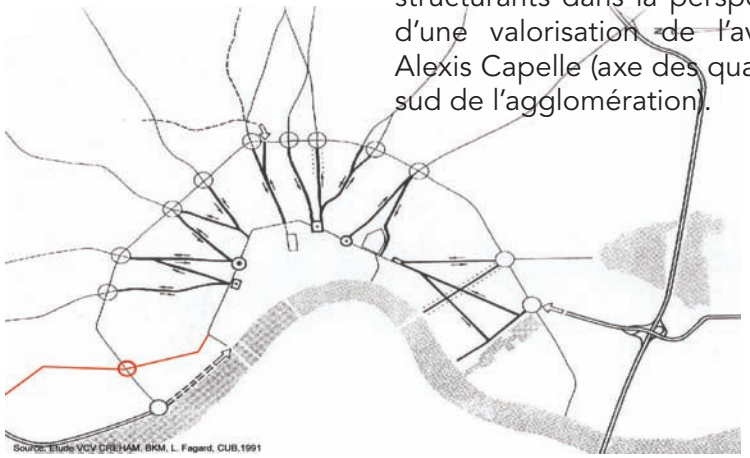
... consolider le dispositif actuel organisé autour de la station du tramway de Terres Neuves.

Les barrières historiques

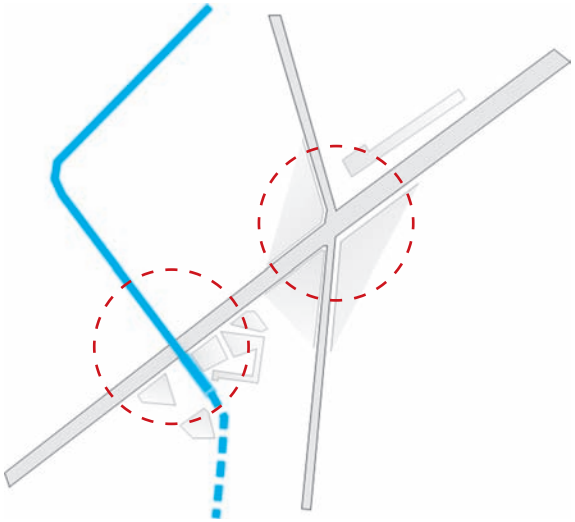
- compléter la distribution actuelle des centralités le long des boulevards



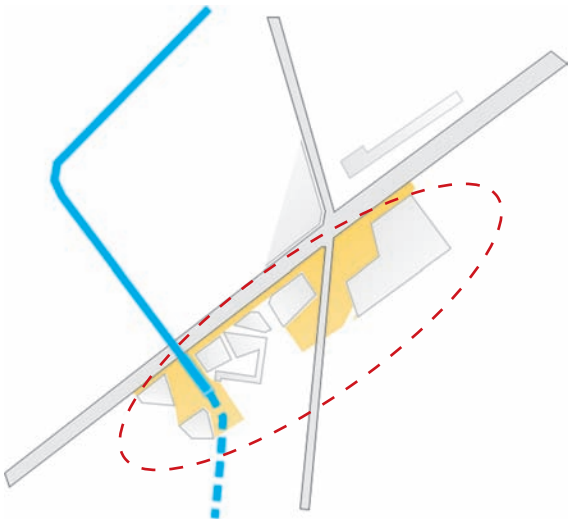
- exploiter le croisement des axes structurants dans la perspective d'une valorisation de l'avenue Alexis Capelle (axe des quartiers sud de l'agglomération).



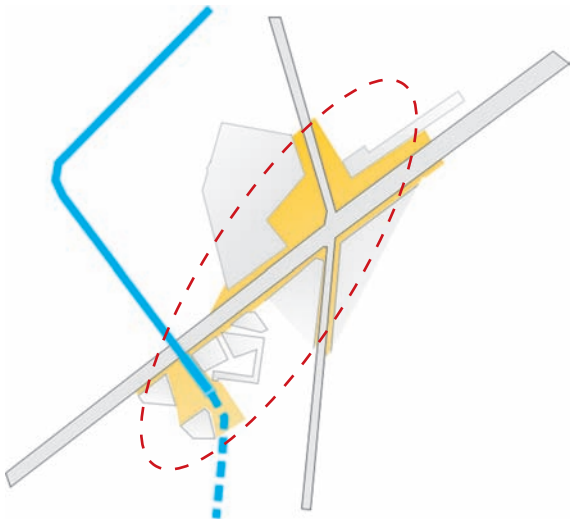
Plusieurs configurations possibles à débattre



Etat des lieux :
Deux configurations de lieux qui s'ignorent.



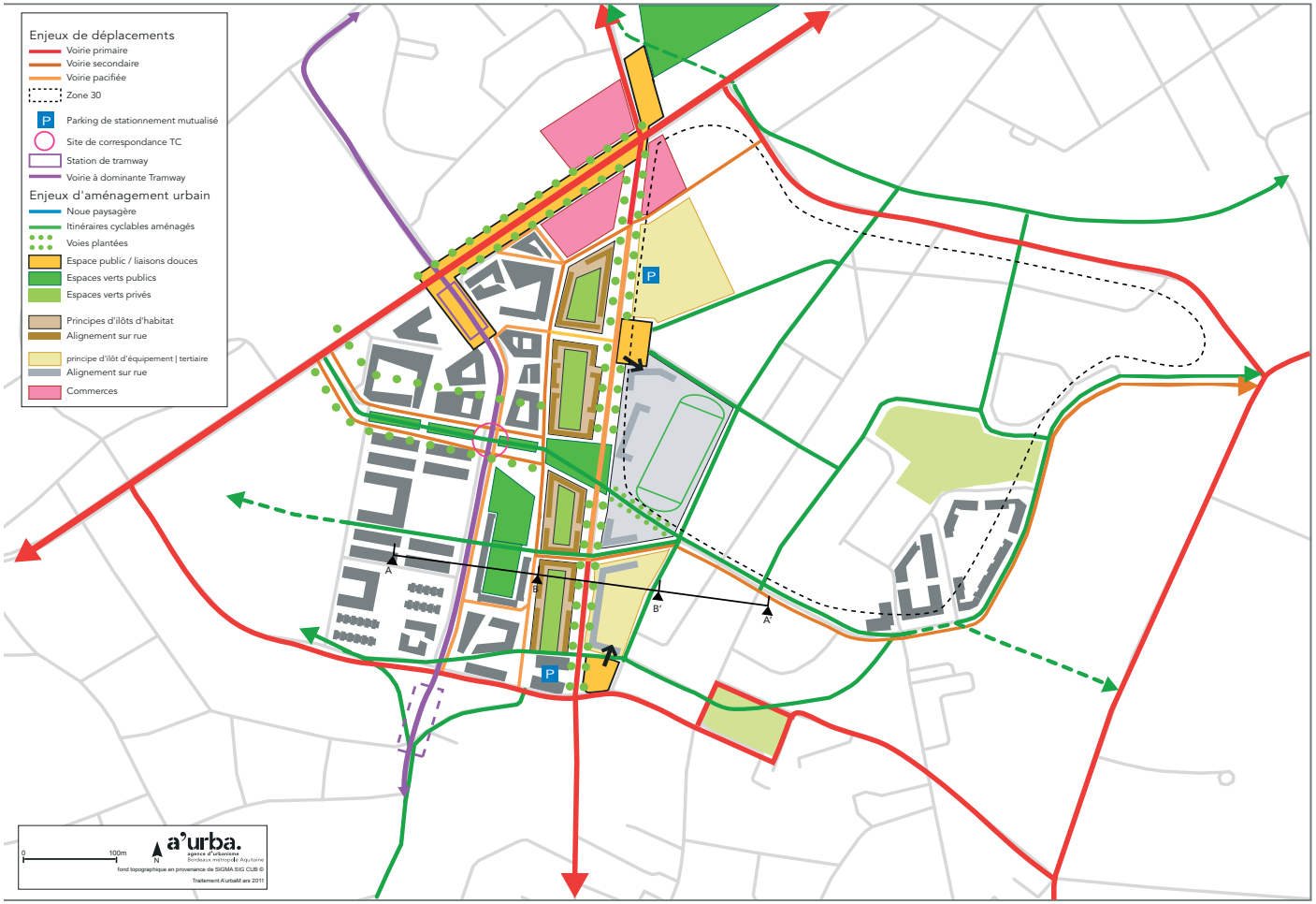
Première option :
Une barrière « béglaise ».
Conforter la porte d'entrée sur le territoire béglais.
Enrichir les pratiques et faciliter l'accès au tramway pour renforcer la dynamique commerciale vers Alexis Capelle.



Deuxième option :
Une barrière « béglaise » et « bordelaise ».
Qualifier la transition entre les deux communes, fabriquer un lieu de rencontres des différentes populations riveraines.

4 | Scénarios d'évolution urbaine

Scénario 1 : Recomposer la frange d'Alexis Capelle par un îlot à double orientation



- Préfiguration d'une zone 30 à l'échelle du quadrant nord-est du secteur.
- Réalisation d'une boucle de circulation routière évitant la séquence apaisée de l'Avenue A. Capelle.
- Aménagement d'une séquence « verte » est-ouest au niveau du square et du stade.
- Développement d'un réseau cyclable aménagé.
- Création d'un parking mutualisé dans la séquence nord de l'avenue Alexis Capelle.

Coupe AA' projet

Scénario 1 : Recomposer la frange d'Alexis Capelle par un îlot à double orientation

- Des îlots à double orientation avec jardin commun en cœur d'îlot (R+3/4+A, affichant des densités de **100 à 150 log/ha**.

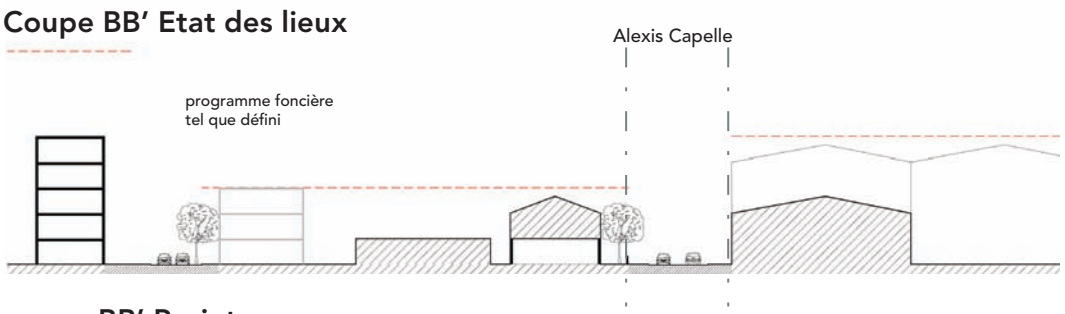
- Deux façades urbaines assurant l'interface entre Terres Neuves et le quartier d'échoppes.

- Trois espaces publics structurants qui desservent les équipements (stade, future polyclinique) le long d'Alexis Capelle.

- la nouvelle barrière s'articule sur les deux communes afin de relier le tramway à la rue Léon Paillière. Au niveau d'Alexis Capelle, sa vocation commerciale est confirmée.

- L'accès aux équipements est principalement organisé depuis Alexis Capelle.

Coupe BB' Etat des lieux

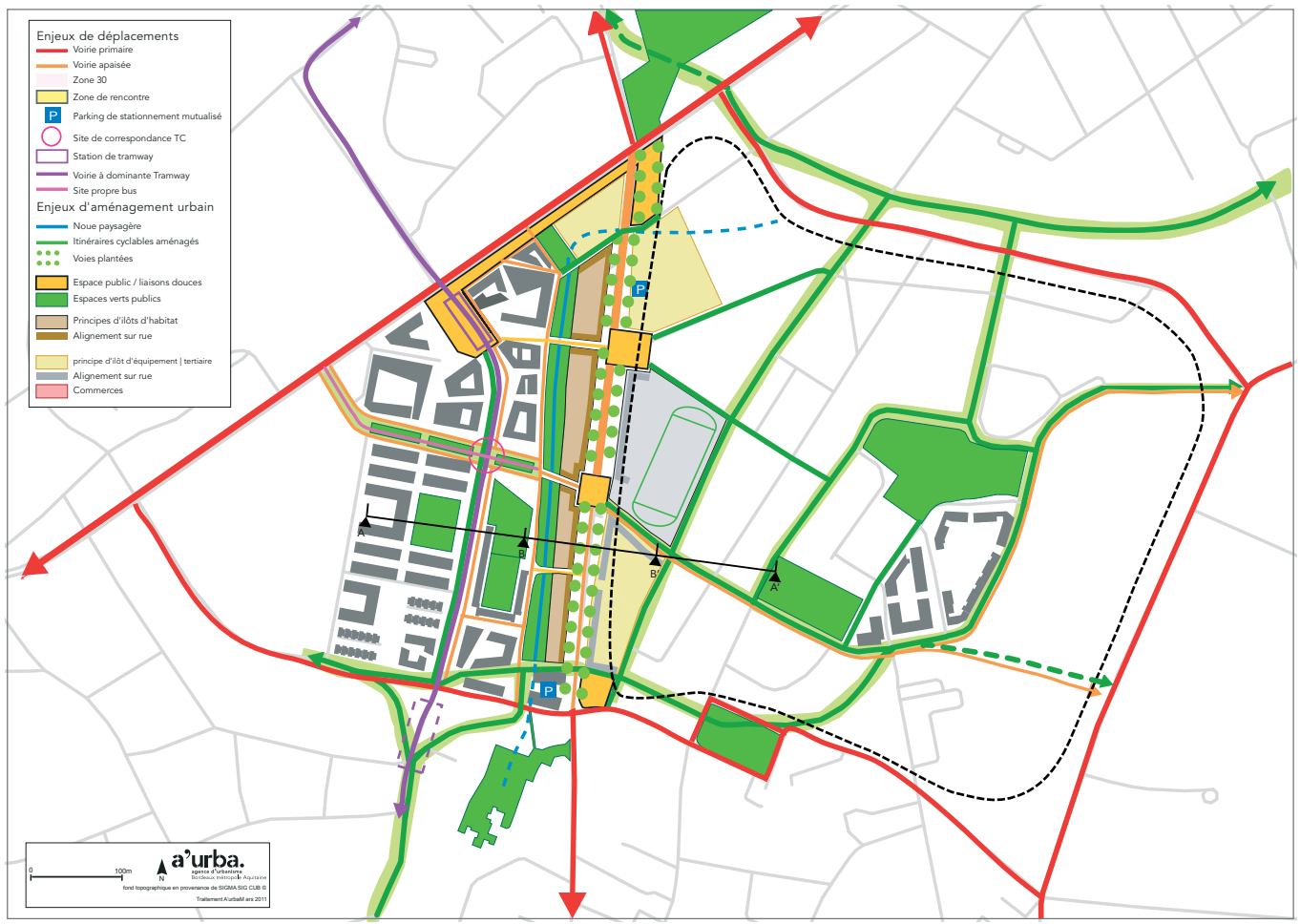


coupe BB' Projet

ZAC des Prés Saint-Jean | Châlon-sur-Saône
Cœur d'îlot vert

Quartier Vauban | Fribourg
Densité et cœur d'îlot vert

Scénario 2 : Recomposer la frange d'Alexis Capelle et créer des espaces le long de l'Estey Majou



- Création d'une zone 30 dans le secteur résidentiel Est autour du quartier Lacoste.
- Concentration des itinéraires automobiles entre Terres Neuves et le quartier d'échoppes.
- Constitution de points d'articulation sous la forme de placettes sur l'avenue A. Capelle apaisée.
- Création d'une trame modes doux renforcée, favorable aux échanges est-ouest piétons et vélos (avec renforcement de la trame verte du quartier).
- Création d'un parking mutualisé dans la séquence Nord de l'avenue Alexis Capelle.

Coupe AA' projet

Scénario 2 : Recomposer la frange d'Alexis Capelle et créer des espaces le long de l'Estey Majou

- Des îlots ouverts sur l'Estey remis à jour et support d'espace vert qui assure la transition entre Terres Neuves et Alexis Capelle. La densité résidentielle y est de **75 à 100 log/ha**.

- L'avenue Alexis Capelle est rythmée par quatre espaces publics qui permettent de reconnecter les quartiers des Terres Neuves et le quartier traditionnel d'échoppes. Une nouvelle structure en séquences permet de spécifier la vocation de chaque îlot en projet.

- La nouvelle barrière s'organise à la fois autour de la station du tramway et de la jonction entre les boulevards et Alexis Capelle.

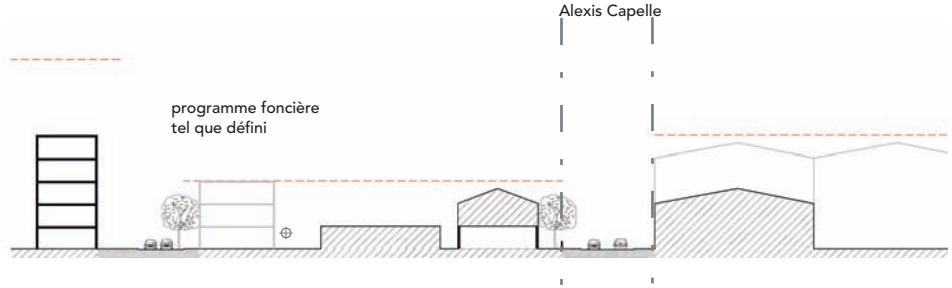
- Un parking mutualisé permettrait de répondre aux besoins du stade et de programmes tertiaires sur la séquence nord de l'avenue.

- Ce principe séquentiel est l'occasion de repenser la façade du stade et de ses équipements.

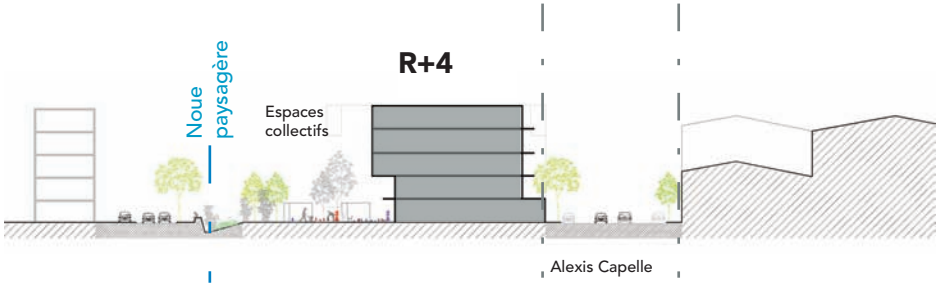
- Les îlots dédiés aux équipements d'intérêt général sont configurés de manière à ménager des perméabilités avec les tissus est (réseau de venelles et pistes cyclables).

REFERENCES

coupe BB' Etat des lieux



coupe BB' Projet

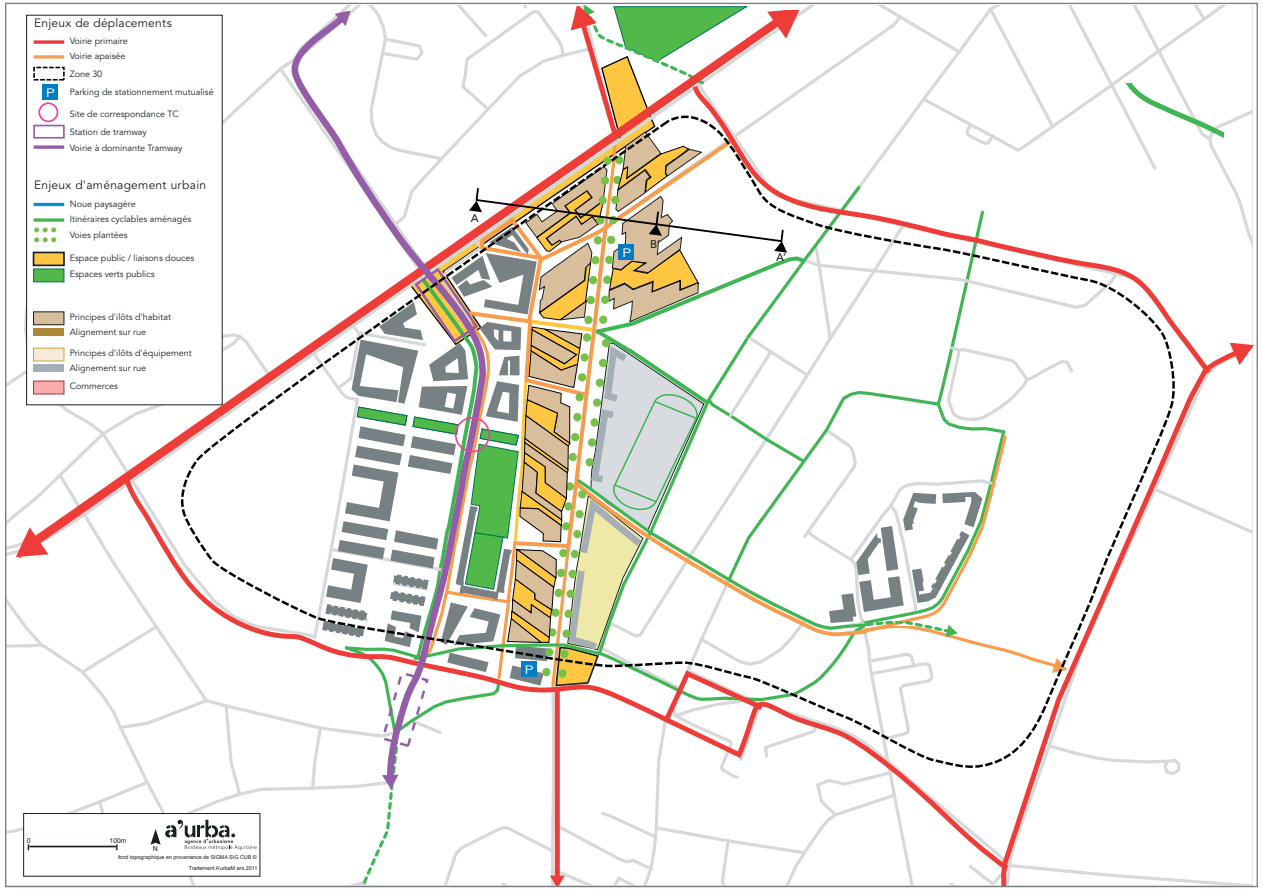


OBRAS | Etude d'aménagement du secteur Sud
îlot avec jardin de Castelnau

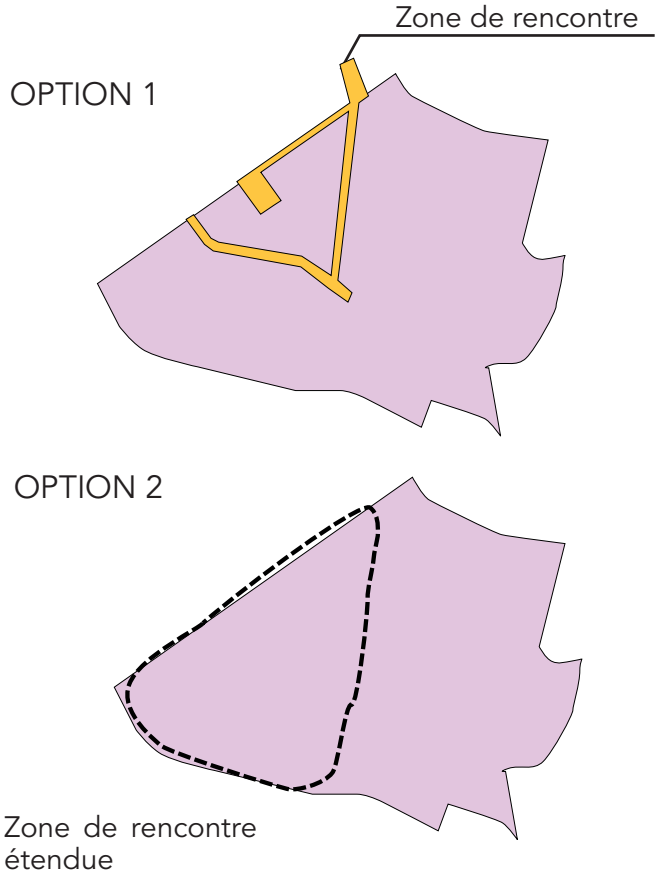
Noues paysagères

LANOIRE & COURIAN | cœur d'ilôt ouvert
Balma Toulouse

Scénario 3 : Prolonger « l'effet barrière » le long d'Alexis Capelle au sein d'un quartier apaisé élargi



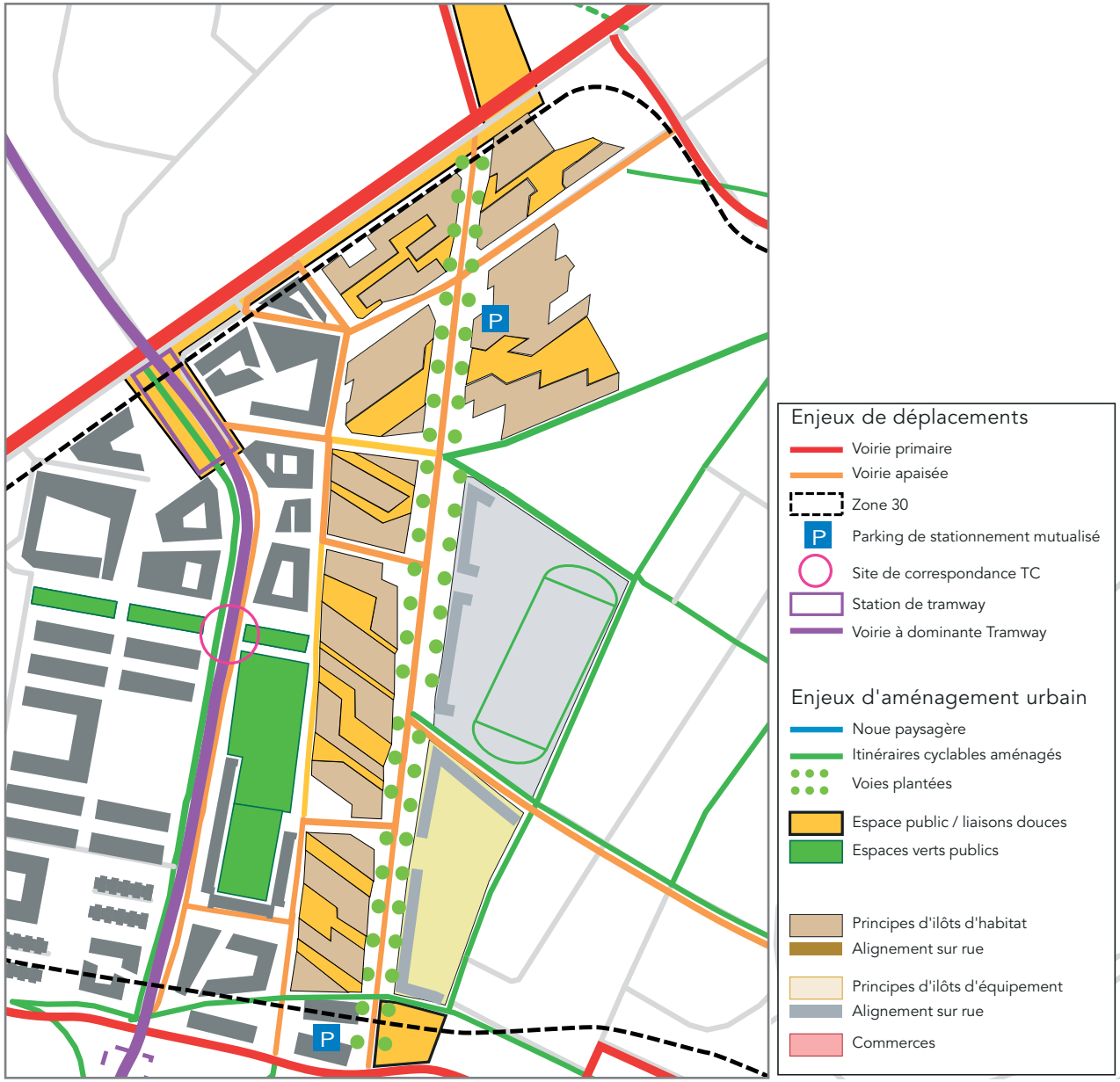
Variantes pour les zones de rencontre proposées



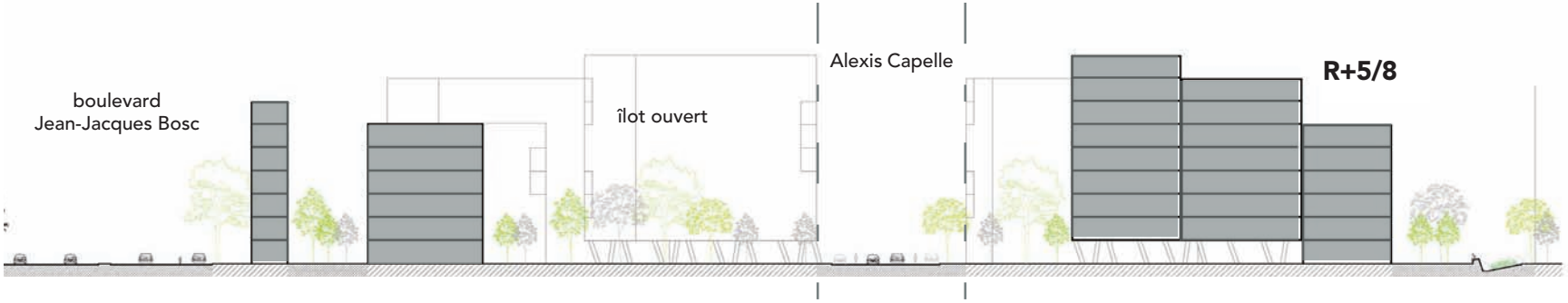
Coupe AA' projet

Scénario 3 : Prolonger « l'effet barrière » le long d'Alexis Capelle au sein d'un quartier apaisé élargi

- La typologie des îlots proposée se réfère au modèle de l'îlot ouvert et perméable aux pratiques piétonnes. L'espace est soulagé de tout stationnement pour libérer des parvis et jardins ouverts sur les quartiers riverains. La mixité des rez-de-chaussée est favorisée afin de diffuser les fonctions d'animation (commerces, services, locaux partagés, équipements...). La densité résidentielle s'élève de **150 à 200 log/ha.**
- L'identité du quartier est fondée sur l'image « émergente » des programmes (R+5/8) dont le registre urbain et architectural confirme la vocation métropolitaine du site. L'affichage sur le boulevard est revendiqué, en dialogue avec les projets arrêtés sur le secteur Saint-Jean Belcier.
- La configuration des îlots favorise les échanges entre Terres Neuves et la frange est d'Alexis Capelle.
- Le stade fait également l'objet d'une réorganisation (équipements bâtis donnant sur l'avenue).
- Le secteur est entièrement régulé en zone 30.
- Deux variantes de zone de rencontres sont proposées : espaces publics structurants apaisés ou ensemble du quartier des Terres Neuves.
- La desserte des nouveaux îlots se fait par des boucles de desserte indépendantes.
- Un réseau cyclable complet est aménagé.
- Un parking mutualisé est créé dans la séquence nord de l'avenue Alexis Capelle.

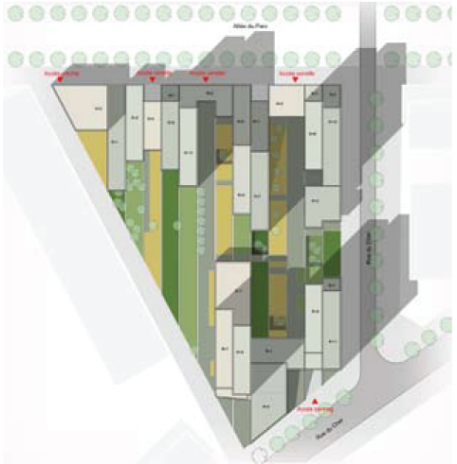


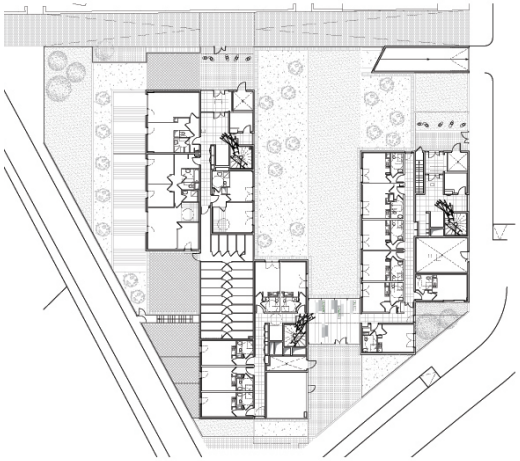
Coupe BB' Projet



REICHEN & ROBERT | quartier de gare
Nantes

REFERENCES





5 | Conclusion

5 | Conclusion

Les scénarios présentés démontrent l'opportunité de développer une véritable stratégie de renouvellement urbain le long de l'axe Alexis Capelle.

Ce constat appelle à défendre une réelle ambition quant au devenir des terrains réservés aux programmes de la Foncière du Logement qui, compte tenu des enjeux identifiés, doivent être revus dans leurs objectifs programmatiques.

Quel que soit le scénario privilégié, il convient d'approfondir la réflexion au bénéfice des principes suivants :

a) Le statut de l'avenue Alexis Capelle doit être confirmé dans ses fonctions d'entrée de ville et d'axe structurant à l'échelle du cadran sud (Sainte Croix, Belcier, Carles Vernet, Terres Neuves, centre de Bègles).

b) Cet objectif amène à repenser l'aménagement de l'espace public (profils en travers et pacification des flux).

c) Les programmes pressentis aux abords de l'avenue doivent favoriser les porosités et liens de proximités entre les Prés Lacoste et ses tissus d'échoppes, Terres Neuves et l'accès au tramway.

d) Ce projet urbain, conçu comme l'extension du quartier Terres Neuves, est l'occasion de repenser le fonctionnement de cette centralité dans l'optique de création d'une nouvelle barrière.

   Ce projet apparaît comme une opportunité pour retisser des liens entre deux territoires à l'histoire commune (franges sud et nord des boulevards).

e) A une échelle plus large, cette stratégie permet de déployer de nouveaux principes d'organisation des déplacements dans l'esprit « quartier apaisé ». Ce travail peut s'inscrire également dans la perspective d'un développement des continuités écologiques vers la Garonne, futur site emblématique du territoire béglais.

a'urba.
agence d'urbanisme
Bordeaux métropole Aquitaine

Agence d'urbanisme Bordeaux Métropole Aquitaine
Hangar G2 - Bassin à flot n°1 BP 71 - F-33041 Bordeaux Cedex
tél.: 33 (0)5 56 99 86 33 | fax : 33 (0)5 56 99 89 22
contact@aurba.org | www.aurba.com

© aurba | Mai 2011