Concertation et réunions publiques

sur la zone d'aménagement concerté (ZAC)
SAINT-JEAN BELCIER / Bordeaux

bordeaux euratlantique
Établissement Public d'Aménagement

Mise à jour de la ZAC
Bordeaux Saint Jean Belcier

Concertation préalable
Secteur Gattebourse - Léon Paillère

bordeaux
euratlantique
Établissement Public d'Aménagement

Engagement d'une concertation sur le secteur Gattebourse Léon Paillère

- Présentation des parties prenantes
- Mise en perspective historique et synthèse de la 1ère phase de la concertation en cours
- Travaux collectifs par sous-groupes (1 h)
- 30 min de synthèse et échanges

Les participants

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

bordeaux euratlantique

BORDEAUX

BORDEAUX MÉTROPOLE

- Production d'espaces publics et d'équipements
- Régulation, accompagnement et contrôle

Concertation Gattebourse Léon Paillère

Habitants / Riverains

- Expression d'attentes variées
- Propositions

SNCF

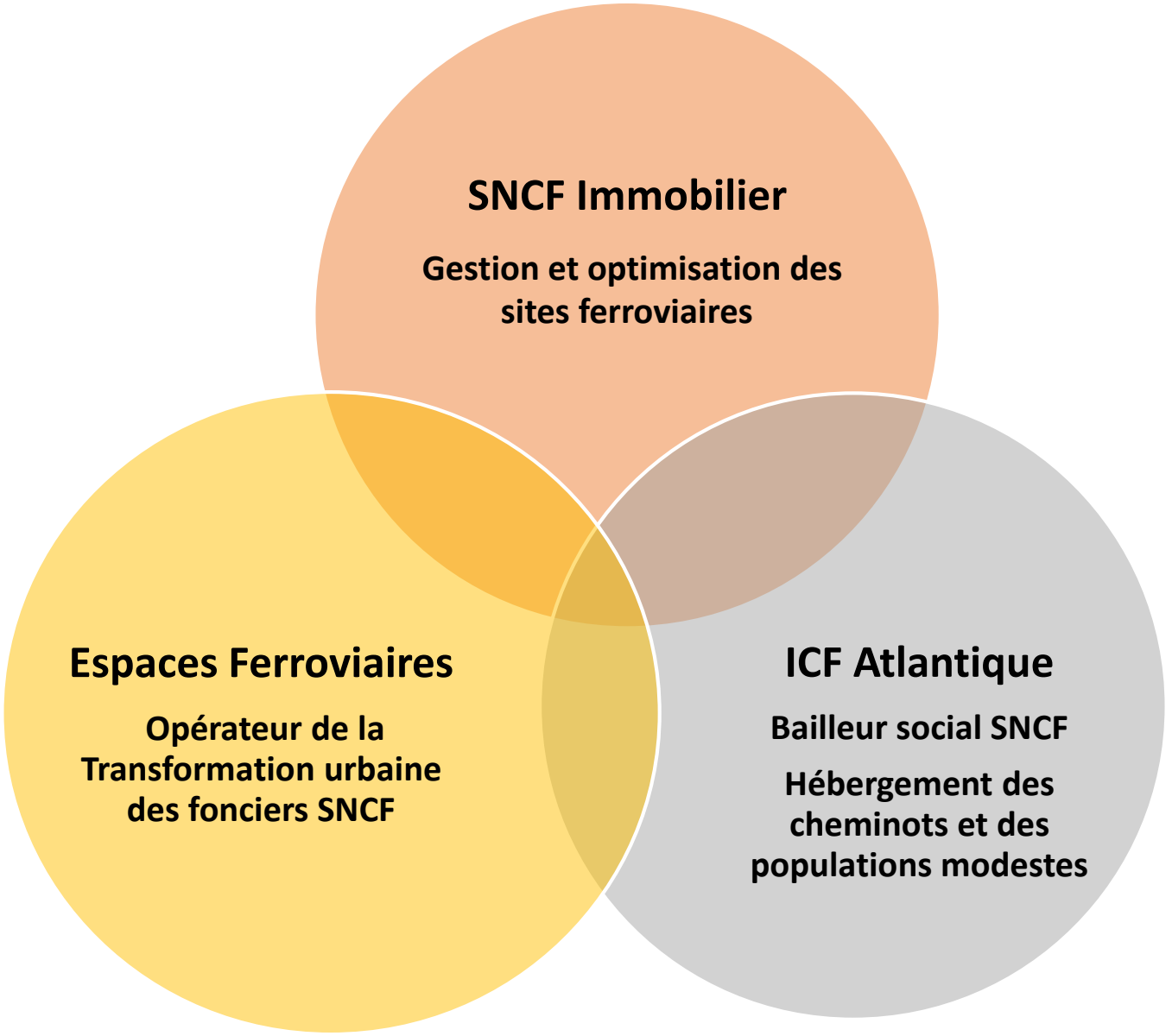
- Propriétaire
- Bailleur
- Développeur des sites

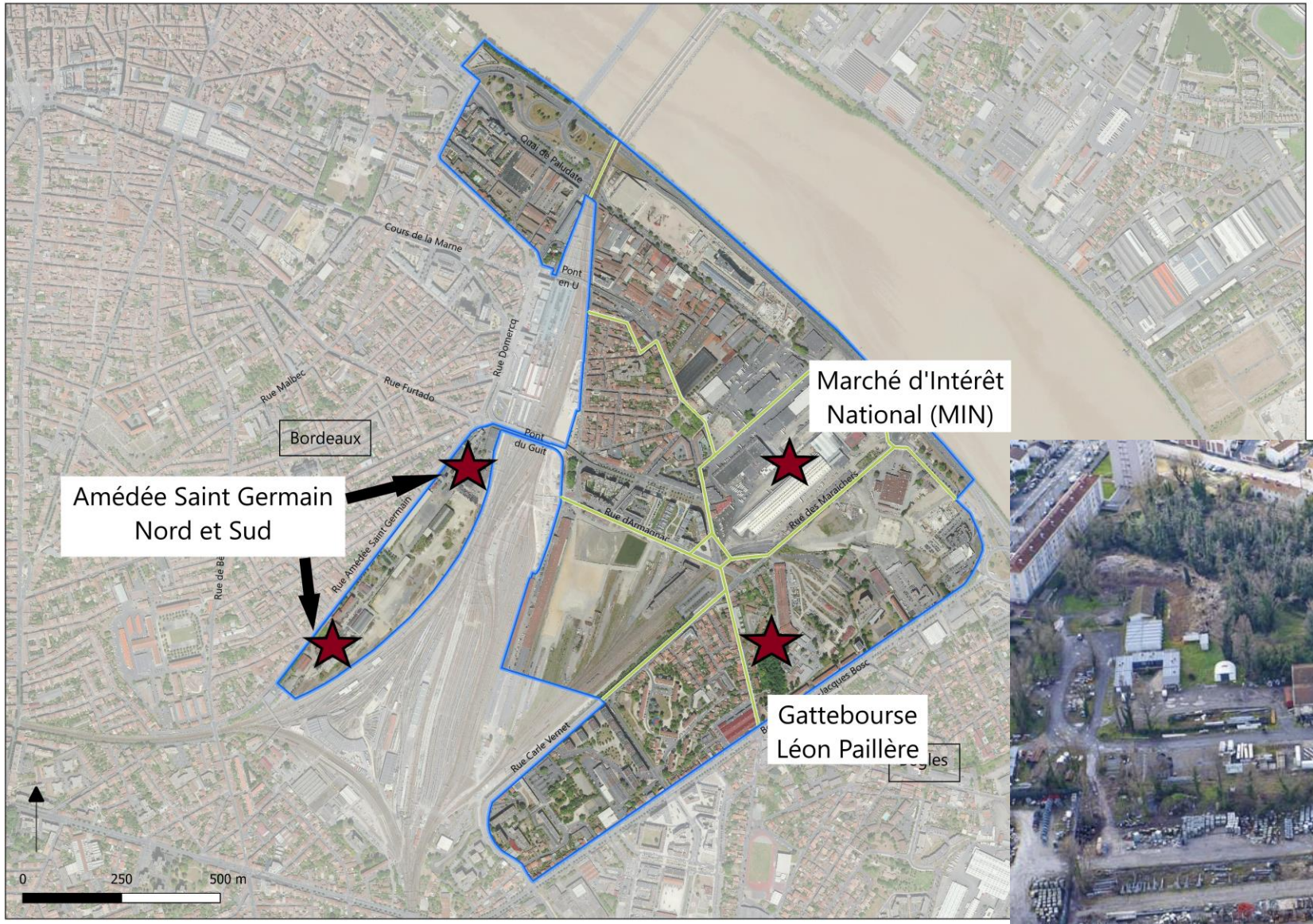
LA SNCF

bordeaux euratlantique

Aménagement – Développement économique

- Régulation, accompagnement et contrôle
- Pilotage de la ZAC




Quai de Paludate
Cours de la Marne
Pont en U
Rue Domercq
Rue Malbec
Rue Furtado
Bordeaux
Pont du Guit
Rue d'Armagnac
Rue des Maraîchers
Rue Amédée Saint Germain
Rue Carle Vernet
Marché d'Intérêt National (MIN)
Amédée Saint Germain Nord et Sud
Gattebourse Léon Paillère
0
250
500 m

Gattebourse – Léon Paillère
Retour sur la 1ère phase de la concertation en cours

bordeaux
euratlantique
Établissement Public d'Aménagement

Concertation Phase 1 - Enjeux soulevés

- Espaces verts (taille et forme) : réalisation de la 2e phase du Jardin de l'Ars, trame verte et continuités vélos/piétons entre la place d'Armagnac/le Jardin de l'Ars/Carle Vernet et Bègles
- Continuité des cheminements doux entre La gare St Jean, les quais et Bègles
- Mise en valeur du patrimoine ferroviaire
- Rénovation du quartier habité avec un bâti ancien
- Reconversion de la halle SNCF existante : un patrimoine à conserver

Phase 1 de la concertation préalable - Attentes, remarques, critiques et questions

- **Place réservée aux équipements sportifs sur le secteur de l'Ars**

- **Dimensions du Jardin de l'Ars et durée des travaux sur la phase 1 des Jardins de l'Ars** ?

Gattebourse – Léon Paillère
Historique et principes généraux

bordeaux
euratlantique
Établissement Public d'Aménagement

Historique

Depuis 2010, date de création de l'EPA, mutation du secteur prévue en deux phases :

⇒ **1ère phase sur la partie nord**, environ 4ha d'espaces verts.

* Première étude menée par un maître d'œuvre, RRA, totalement revue en 2015 par OLM Paysagistes
* Travaux engagés depuis septembre 2020 pour un achèvement fin 2022

⇒ **2e phase sur la partie sud** (Gattebourse), potentielle, décalée dans le temps (domanialité SNCF).

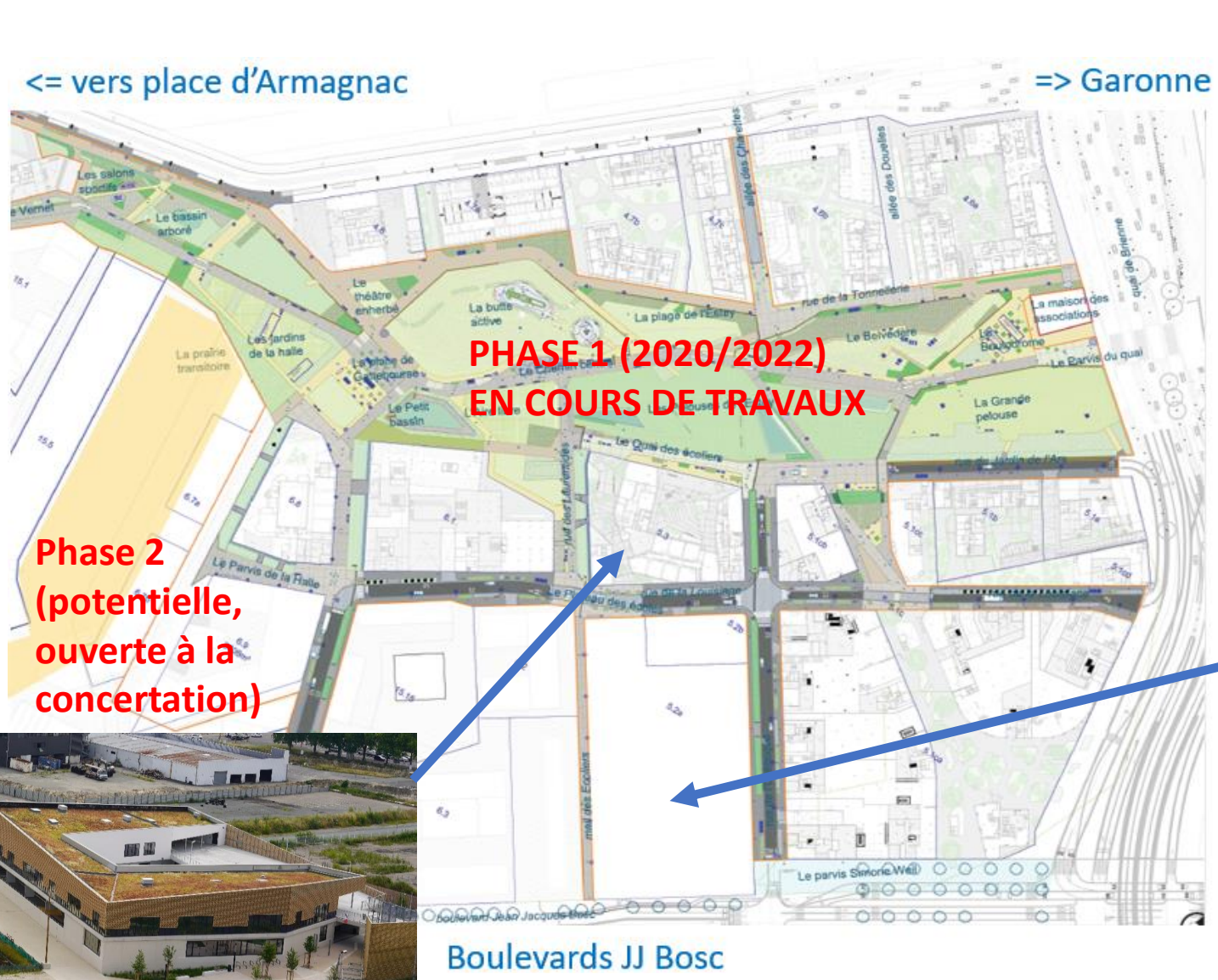
* Projet urbain non défini sur ce secteur
* mais une préfiguration partielle des espaces publics dans le cadre du projet OLM conçu 2018.

Objectif : un parc de 8 ha à la fin de la 2ème phase, ouverte à la concertation

Les grands principes du projet :

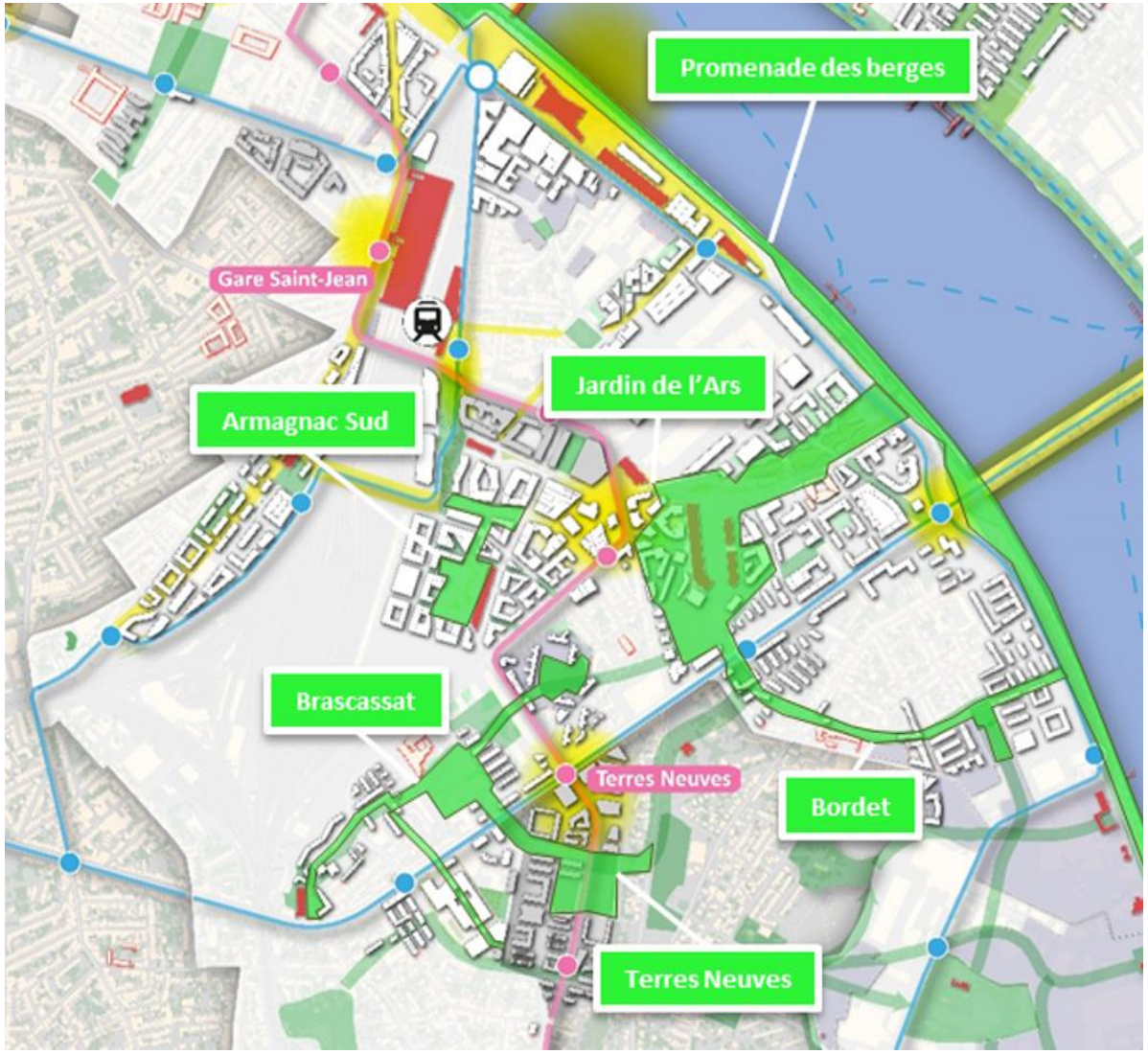
- continuités vertes,
- système de récupération des eaux de pluie à ciel ouvert,
- principe de noues et de bassins,..

LE JARDIN DE L'ARS : UNE 1ÈRE TRANCHE DE TRAVAUX ENGAGEE EN SEPT 2020



Vue depuis le Quai de Brienne

LA TRAME VERTE : LES CONTINUITÉS DOUCES VERS BÈGLES ET LA GARE ST JEAN



Gattebourse – Léon Paillère
Etat des lieux

bordeaux
euratlantique
Établissement Public d'Aménagement

Gattebourse : patrimoine à mettre en valeur ou à réhabiliter

- Espace boisé réhabilité
- Patrimoine vétuste
- Activités ferroviaires (stockage et bureaux) à relocaliser hors site

Gattebourse : patrimoine réhabilité et mis en valeur

- Espace boisé
- Halle Gattebourse
- Logements sociaux ICF
- Tour des Cadres

Occupation de la halle et relocalisation des activités ferroviaires

- Anciens ateliers ferroviaires reconvertis en bureaux, stockage divers, et ateliers industriels.
- bâtiment inadapté aux fonctions industrielles, qui seront relogées dans un nouveau bâtiment

L'ESPACE BOISÉ CLASSÉ, PIÈCE MAITRESSE DU SECTEUR

Bois de Gattebourse classé au PLU :

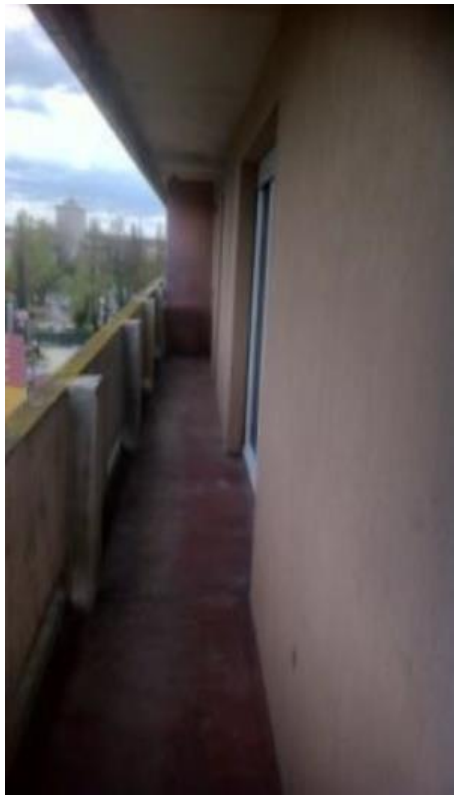
- Pré existant mais non entretenu
- Conservé et mise en valeur de 1,3 ha de végétaux et arbres de grandes tailles

➢ Plantation de 28 feuillus et 12 résineux en hautes tiges sur l'ancienne zone de stockage (adaptées au changement climatique)

➢ Une gestion sera assurée par SNCF sur 1 an si besoin de replanter des essences.

Patrimoine ICF Habitat
105 à 141 Boulevard Jean Jacques Bosc

Patrimoine ICF Habitat – TOUR DES CADRES
103 Boulevard Jean Jacques Bosc



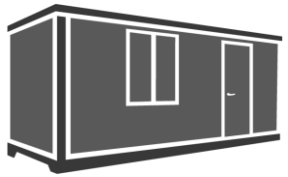
Patrimoine ICF Habitat
Rue Léon Paillère

Le cadre de mutation potentielle des secteurs SNCF

bordeaux
euratlantique
Établissement Public d'Aménagement

La gestion d'une friche ferroviaire

1



Occupation temporaire SNCF

2

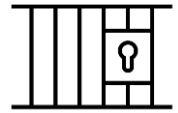
Pollution industrielle

Bâtiments dégradés

Risque d'occupation illégale

Responsabilité juridique

Équilibre économique à trouver



Fermeture du site

Activités / Logistiques / stationnement

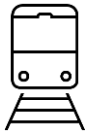
Sous location

ESPACES FERROVIAIRES SNCF IMMOBILIER

Les conditions de reconversion d'un site ferroviaire

1

Reconstitution des installations ferroviaires



+

Relocalisation des locaux tertiaires et d'activités

Invariants (coûts incompressibles)

2

Traitement de la pollution industrielle

+

Traitement de l'amiante

+

Études / honoraires

=

Équilibre économique à trouver

=

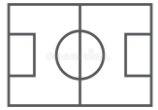
Droits à construire et participations ZAC

Bureaux et logements

Services et commerces

3 **Projet urbain**

+



Espaces verts et équipements

ESPACES FERROVIAIRES SNCF IMMOBILIER

Mécanisme de financement des logements sociaux sur Gattebourse

DEPENSES

Rénovation de logements sociaux

Travaux de construction

RECETTES

Vente de terrains

Droits à construire

Gattebourse – Léon Paillère
Enjeux pour initier les échanges

bordeaux
euratlantique
Établissement Public d'Aménagement

Gattebourse Boulevards

Principes :

- Préservation Bois de Gattebourse et liaisons vers Bègles, le Jardin de l'Ars et Carle Vernet
- Lien vers la Place d'Armagnac
- Habitat dégradé
- Patrimoine industriel

Le travail participatif

bordeaux
euratlantique
Établissement Public d'Aménagement

Concertation phase 2 - Travaux collectifs

Des fonds de plans individuels

Thèmes proposés :

* Espaces publics : espaces verts, formes des ilots, la continuité des premiers aménagements en cours sur les Jardins de l'Ars et liens avec les boulevards et Bègles

* Equipements publics et services, bâtiments existants (ICF), programmation en logements sociaux

Concertation - Gattebourse / Léon Paillère

bordeaux
euratlantique
Établissement Public d'Aménagement