

Quartier Bacalan - Pessac

Synthèse des enjeux & orientations d'avenir

28/11/ 2023 - Présentation aux habitants



DIAGNOSTIC & ESQUISSES DE SCENARIOS > A'URBA 2019



ETUDE DE SECTEUR , APPROCHE SFN > INDDIGO 2021



DIAGNOSTIC 4 SAISONS > BORDEAUX METROPOLE 2022

DÉROULÉ DE LA PRÉSENTATION

SYNTHÈSE DES ENJEUX

Une lecture des composantes du site entre atouts et vulnérabilités pour mieux envisager ses potentiels



> ÉCHANGES - RECUEIL DES IMPRESSIONS

VERS UN PROGRAMME D'ORIENTATIONS & D' ACTIONS

Les ambitions qu'il s'agit de poser pour pouvoir programmer et faire projet



> ÉCHANGES - RECUEIL DES IMPRESSIONS

PARTIE 1. Le quartier AUJOURD'HUI : entre contraintes fertiles et vulnérabilités Le quartier DEMAIN : des potentiels et des opportunités à mesurer

1/ Un quartier vulnérable dans ses composantes environnementales

2/ Un quartier fertile dans ses composantes écologiques

3/ Un quartier composite dans ses accroches urbaines

4/ Un quartier sensible dans ses composantes sociales

AUJOURD'HUI : Un quartier très contrasté dans ses composantes paysagères
Et des secteurs à enjeux et opportunités à mesurer

PARTIE 2. Esquisser des trajectoires d'avenir

Interroger le devenir du quartier au regard du diagnostic

DEMAIN : comment faire quartier à Bacalan ? Pourquoi faire quartier ?

1/ Des conditions urbaines préalables à tenir

2/ Les fonctions possibles pour le quartier

3/ Des cohabitations, complémentarités, influences, synergies

4/ Exemples de stratégies programmatiques possibles

5/ Des fils conducteurs pour les projets

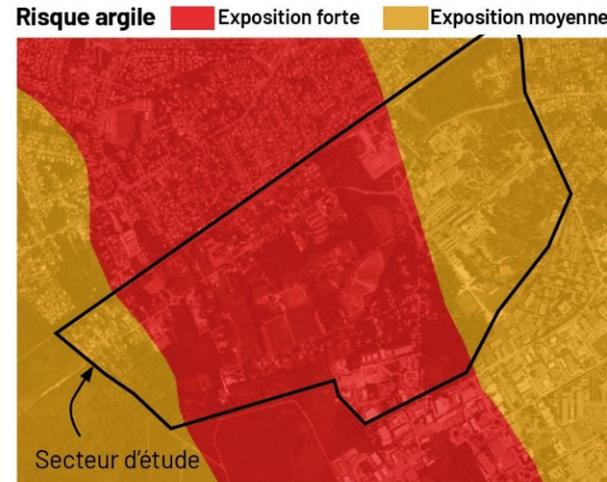
1 / Un quartier vulnérable dans ses composantes environnementales ...

Secteur exposé aux risques

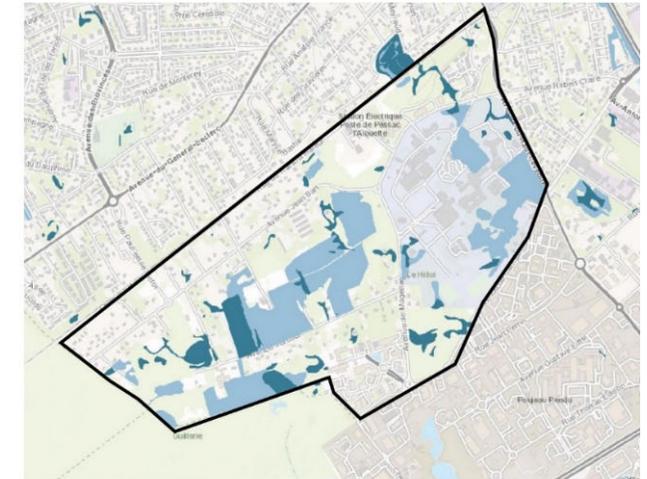
- Une exposition / sensibilité aux **mouvements de terrain** (risque retrait-gonflement) ;
- Une **exposition / sensibilités aux sécheresses** ;
- Une **exposition** aux **vents et aux tempêtes** ;
- Une **exposition** aux **feux de forêt** (la proximité de grandes **zones boisées** au sud-ouest).

Secteur sensible sur le plan hydraulique

- Une position en tête de bassin versant ;
- Une capacité d'**assainissement des eaux limitée** (ANC) ;
- La présence de **zones humides** ;
- Une **exposition / sensibilité aux inondations** (mauvaise capacité d'évacuation et d'infiltration des eaux pluviales).

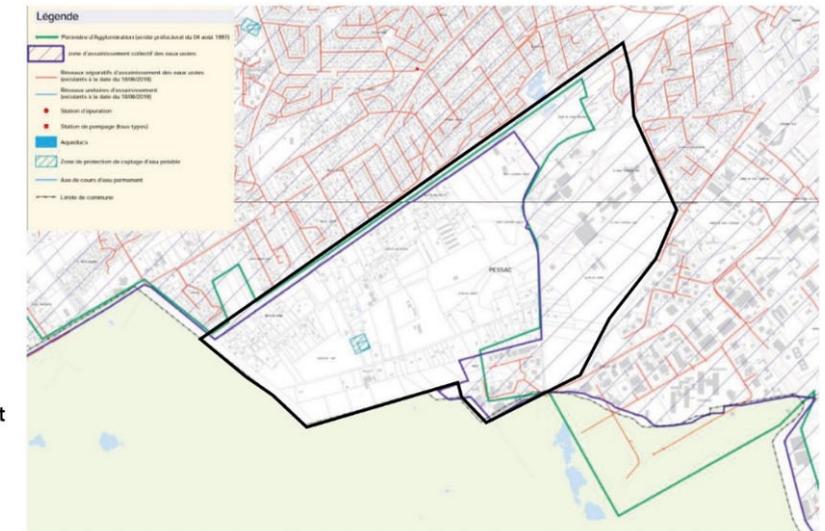


Zone humide ZH avérées ZH potentielles



Assainissement

□ Limite de la zone d'assainissement collectif



... et des enjeux majeurs à intégrer

**LA GESTION DE L'EAU
À MÉNAGER**



**UN QUARTIER DE
FRAICHEUR URBAIN**



**LA PRISE EN
COMPTE DU RISQUE
INCENDIE &
L'EXPOSITION DU
SITE**



2 / Un quartier fertile dans ses composantes écologiques ...

A l'échelle du quartier :

- Une **mosaïque d'habitats** forestiers, ouverts et humides ;
- Une **variété des milieux** (espaces boisés, prairies, réseaux de haies en limite de propriété, fossés, zones humides, etc.);
- La présence de **zones humides** (fragilité et valeur patrimoniale);
- Une **richesse écologique avérée** (espèces faune et flore protégées);
- La partie centrale du secteur identifiée comme « **espace naturel majeur** » et « **terroir viticole protégé** »;
- Une **activité agricole favorable à la biodiversité** : Terres d'Adèle ;
- Une **qualité de sol** relativement pauvre et acide ;
- De nombreux **espaces en friche** et engazonnés.

Trame verte et bleue et secteurs sensibles



Source Inddigo

A plus grande échelle :

- Une **connexion à la grande trame verte et bleue** du territoire (les boisements ouest considérés comme un réservoir de biodiversité) ;
- Une **qualité des boisements mixtes** ou dominés par le pin ;
- Une **vulnérabilité climatique** des peuplements végétaux (sécheresses et chaleurs).

... et des enjeux majeurs à intégrer

**UN ÉCRIN NATUREL
AVEC LEQUEL
COMPOSER**



**DES RESSOURCES À
VALORISER**



**LA PRÉSERVATION DES
CONTINUITÉS
ÉCOLOGIQUES**



3 / Un quartier composite dans ses accroches urbaines...

Un quartier qui fonctionne en vase clos

- Un quartier résidentiel isolé **sans offre de services urbains de proximité** (commerces, équipements) ;
- Un **réseau de voiries déficitaire**, contraint, peu aménagé, peu favorable aux mobilités actives.

Un quartier traversé par les équipements et les infrastructures

- Des infrastructures et de grandes emprises liées à l'implantation d'équipements servants métropolitains qui créent **des ruptures de cheminements et un manque de lisibilité des espaces** (voie ferrée, centrale électrique, CHU Haut-Levêque, parcelles agricoles) ;
- La **présence de lignes haute tension** qui traversent le site : exposition aux ondes électromagnétiques et impact visuel important dans le paysage urbain.

Un paysage urbain complexe

- Des **espaces en friches**, des délaissés disséminés sur l'ensemble du quartier ;
- Un **développement urbain** qui s'est fait au gré d'**opportunités** ;
- Un tissu urbain peu dense, essentiellement composé de **maisons individuelles très hétérogènes** dans leurs formes et leurs états de conservation.



... et des enjeux majeurs à intégrer

**DES QUALITÉS
RÉSIDENTIELLES À
RETRouver**



**DES AMÉNAGEMENTS
NÉCESSAIRES POUR
FACILITER LE QUOTIDIEN**



**UN CADRE RESIDENTIEL
NATUREL À PRÉSERVER**



**DES PÉPITES INATTENDUES
ET DES ESPACES POUR
ENVISAGER DES PROJETS**



4 / Un quartier sensible dans ses composantes sociales...

- Des habitants historiques et des néo-bacalanais aux **attentes et projections futures** parfois **différentes** ; craintes d'un développement urbain et de l'arrivée massive d'autres habitants VS souhait de valorisation foncière VS préservation du cadre de vie existant ;
- Des populations urbaines **exposées à un environnement naturel et urbain fragile** ;
- Une population en **recherche d'épanouissement individuel et collectif** ;
- Des habitants parfois **mal informés des enjeux de préservation de la nature « ordinaire »**, dans leur environnement plus ou moins proche ;
- Une **offre de services du quotidien peu accessible** (transports, écoles, commerces, ...).



... et des enjeux majeurs à intégrer

**LE DÉVELOPPEMENT
D'AMÉNAGEMENTS AU
BÉNÉFICE DES USAGERS
DU SECTEUR**



**LA SENSIBILISATION
CITOYENNE À LEUR
ENVIRONNEMENT**



**SIGNALER POUR
MIEUX SE REPÉRER**



Des secteurs à enjeux et des opportunités à mesurer

À retenir

DES POTENTIALS D'URBANISATION À ACCOMPAGNER

-  Parcelles présentant des potentiels de mutation
-  Zone AU99

DES ACTIVITÉS QUI ONT BESOIN D'ÉVOLUER

-  Activités en place

DES ACTIVITÉS AGRICOLES À CONFORTER

-  Zones Ag en cœur de site

UN PAYSAGE DE LA RUE À TENIR

-  Espaces à requalifier (sécurisation, aménagements cyclables, ...)
-  Espaces présentant des qualités à préserver

DES ESPACES NATURELS À PRÉSERVER

-  Zones Humides avérées
-  Continuités TVB



Interroger le devenir du quartier Bacalan au regard du diagnostic

Comment **ménager** le site?

Les **limites** fonctionnelles et écologiques du site
Ne pas renforcer les **vulnérabilités actuelles**
Les **structures invariantes** qui orientent le projet

Comment **réparer** le site ?

Prendre soin du lieu, le régénérer

Comment **valoriser** le site ?

Les **atouts et les opportunités** qu'offrent le secteur

Comment **connecter** le site ?

Les **liens sociaux, fonctionnels, écologiques**
Faire avec *l'histoire du site*, sa **diversité** et à ses **habitants**

Comment **qualifier** le site ?

Les **fonctions** à envisager
Les **usages** à associer

Comment **protéger** le site ?

La **résilience du site**
face aux risques
Les **composantes**
environnementales et
écologiques à préserver

2 / Les fonctions possibles pour le quartier

FONCTION AGRICOLE



FONCTION RÉSIDENTIELLE



FONCTION SOCIOCULTURELLE



FONCTIONS ÉCOLOGIQUES ET ÉCOSYSTÉMIQUES



FONCTION SOCLE

2 / Les fonctions possibles pour le quartier

SYNTHÈSE
DES ENJEUX

VERS QUEL
PROGRAMME?

LES FONCTIONS ÉCOLOGIQUES ET ÉCOSYSTÉMIQUES

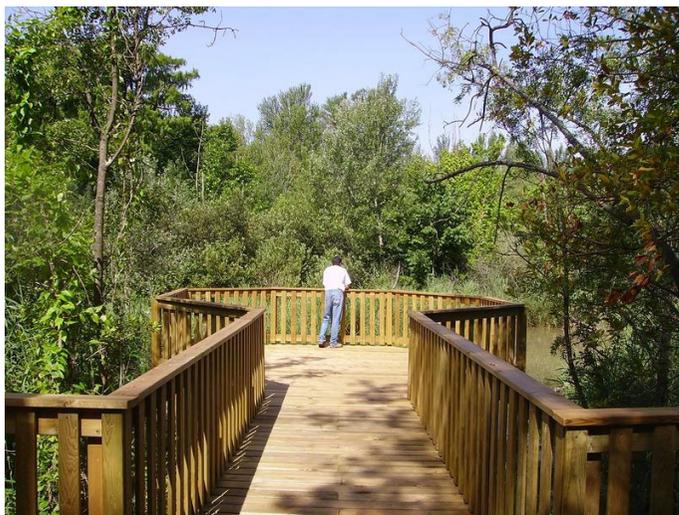


ENJEUX &
POTENTIEL

- Les contraintes et potentiels écologiques.
- Les services rendus par la nature.
- Les potentiels en écologie fonctionnelle.

Se positionner sur le gradient Eviter-Réduire-Compenser
et doser l'effort régénératif de la nature

FONCTION SOCLE



2 / Les fonctions possibles pour le quartier

LA FONCTION RÉSIDENTIELLE



**Proposer un développement urbain résidentiel avec un objectif d'accueil de nouveaux habitants.
Accompagner des transformations/mutations résidentielles dans le diffus.**

ENJEUX &
POTENTIEL

- L'attractivité immobilière et des fonciers.
- Une situation urbaine dans l'agglomération favorable au développement du quartier.
- L'indispensable adaptation des lieux et son aménagement urbain à l'accueil de nouveaux habitants.



2 / Les fonctions possibles pour le quartier

SYNTHÈSE
DES ENJEUX

VERS QUEL
PROGRAMME?

LA FONCTION AGRICOLE



S'appuyer sur des activités existantes pour développer un écosystème agricole riche pouvant suivre différentes trajectoires

ENJEUX &
POTENTIEL

- La disponibilité foncière.
- Les modèles technico-économiques d'exploitations à envisager.
- Des dynamiques agricoles en place.



2 / Les fonctions possibles pour le quartier

LA FONCTION SOCIOCULTURELLE



**Accompagner la création de fonctions destinées à tous (pédagogiques, récréatifs, culturels, sportifs, ...)
Développer la programmation d'une offre de services, de lieux de vie de proximité à l'échelle du quartier.**

ENJEUX &
POTENTIEL

- Des besoins et des attentes des usagers et des résidents (actuels et futurs) en lieux d'aménités et espaces de vie.

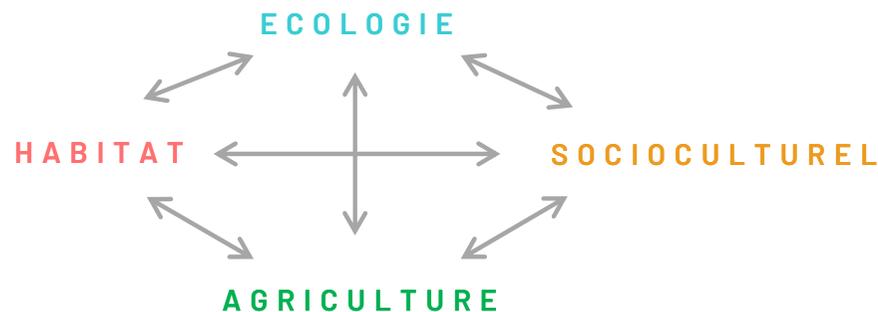


3 / Des cohabitations, complémentarités, influences, synergies

SYNTHÈSE
DES ENJEUX
VERS QUEL
PROGRAMME?

DES NIVEAUX D'AMBITION PAR FONCTION À DÉFINIR

Des orientations / scénarios à poser pour chaque niveau (1/2/3..).

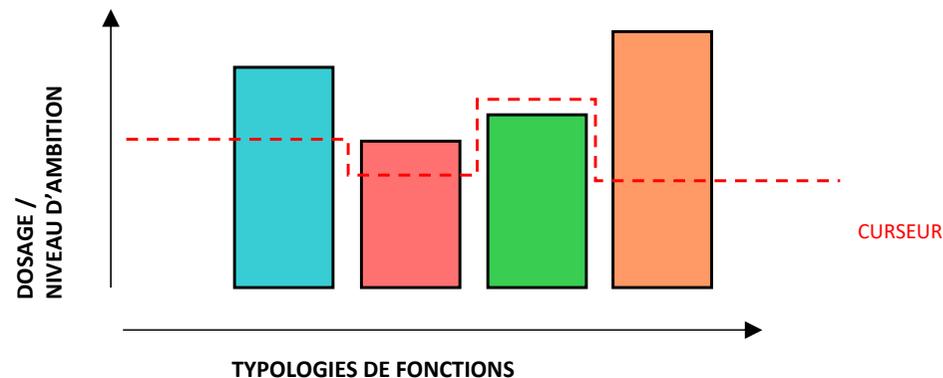
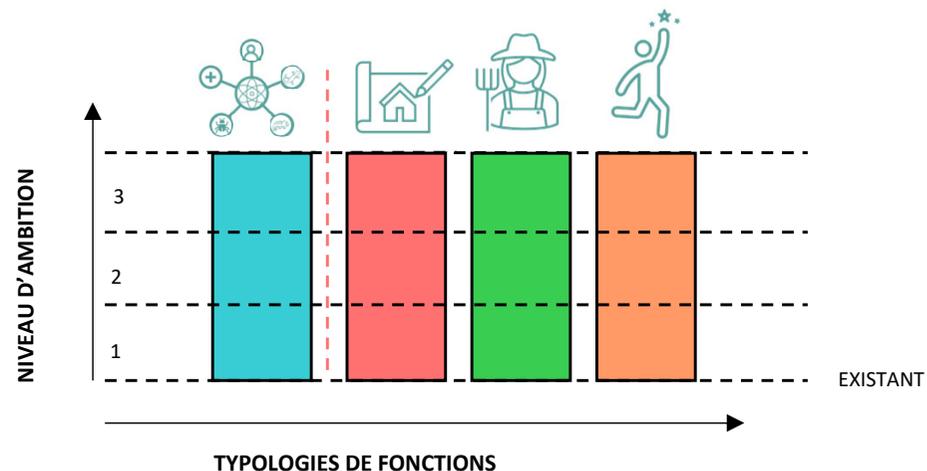


UN ÉQUILIBRE ENTRE FONCTIONS À TROUVER

Quels **synergies et équilibre global** recherche t-on ?

Quelle(s) **fonction(s)/vocation(s) première(s)** souhaite t-on voir pour le quartier ?

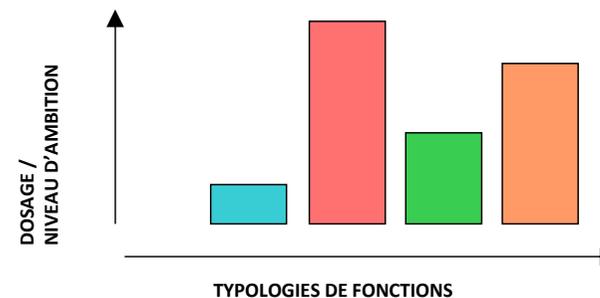
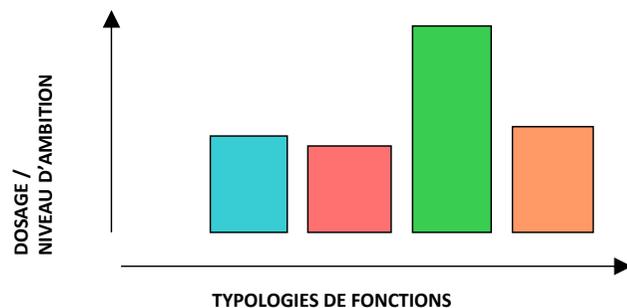
Quel **rapport d'influence, de complémentarité**, les fonctions peuvent entretenir entre elles ?



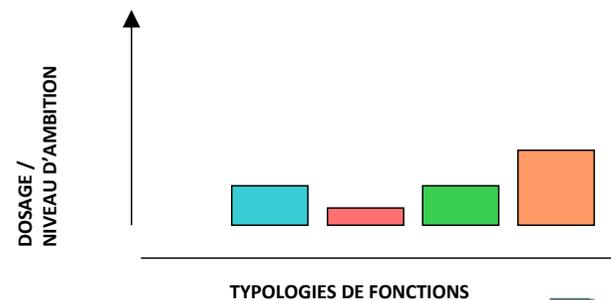
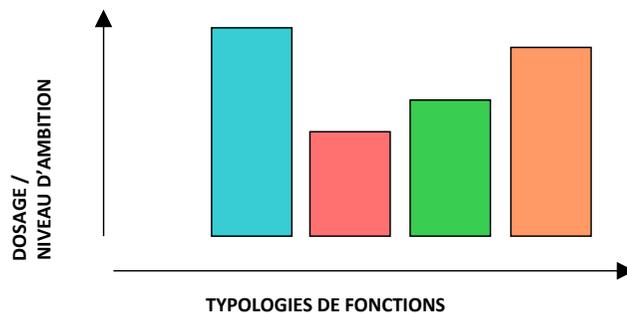
4 / Exemples de stratégies programmatiques possibles

SYNTHÈSE
DES ENJEUX

VERS QUEL
PROGRAMME?



Des degrés de transformation à poser,
des fonctions plus dominantes que d'autres selon les scénarios



MERCI POUR VOTRE ATTENTION !
