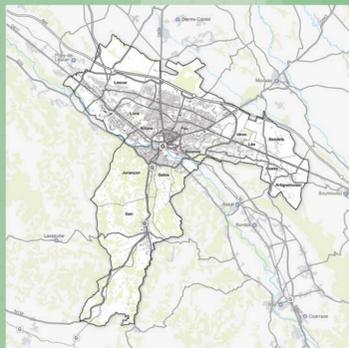


## 5 ans de collaboration

pour mieux comprendre le territoire et envisager ses évolutions



Version  
Septembre 2014



### HABITER LE TERRITOIRE

Apporter des réponses aux préoccupations opérationnelles de la politique de l'habitat

Depuis 2009, l'élaboration de la politique habitat communautaire a été réalisée en étroite collaboration avec les communes et a permis d'enclencher de nouvelles pratiques, prémices à l'élaboration du projet de territoire. Animatrice des principaux temps partenariaux, l'Agence d'urbanisme participe, depuis quatre ans, à l'acculturation progressive des acteurs de l'habitat (opérateurs, acteurs de la construction), en interface des collectivités. L'AUDAP a inscrit les enjeux habitat de l'Agglomération ainsi que le programme d'actions qui en découle, dans une dimension territoriale plus large, en lien notamment avec le Schéma de Cohérence Territoriale du Grand Pau.

Parmi les temps d'échanges du Programme Local de l'Habitat, la conférence logement, instaurée une fois par an, permet à l'Agglomération de communiquer et de dialoguer sur sa politique et l'état d'avancement de ses actions.



### OBSERVER LE TERRITOIRE POUR MIEUX ORIENTER LES PROJETS

L'immobilier d'entreprise : une collaboration étroite entre la CAPP, l'AUDAP et les professionnels

En 2011, la Communauté d'Agglomération Pau - Pyrénées s'est emparée de l'analyse du marché de l'immobilier d'entreprise en créant un Observatoire de l'Immobilier d'Entreprise basé sur un partenariat public - privé (CAPP, AUDAP, CCI, agences immobilières, SEM...).

L'Observatoire permet de localiser et de mesurer le volume des transactions et de l'offre disponible, les valeurs du marché et les dynamiques territoriales locales. Limité à l'origine aux bureaux, entrepôts et locaux d'activité, l'Observatoire a étendu, en 2013, son analyse au foncier économique et en 2014 aux locaux commerciaux.

Les résultats obtenus permettent d'éclairer et d'objectiver les perceptions du marché par les acteurs, mais également d'alimenter et de croiser les analyses avec les autres démarches engagées sur le territoire, qu'elles concernent la seule dimension économique (SCoT du Pays du Grand Pau, Schéma de Développement Économique, Schéma de Développement Commercial, Évaluation des potentiels de renouvellement urbain en ZAE), ou des réflexions urbaines comme le schéma d'agglomération ou de développement urbain autour du BHNS.



Au 1er janvier 2014, l'offre disponible sur l'aire urbaine s'établit à **34 220 m<sup>2</sup>** pour les bureaux (dont 96% sur la CAPP), **51 310 m<sup>2</sup>** pour les entrepôts et locaux d'activités (64%), et **56 500 m<sup>2</sup>** pour les locaux commerciaux (94%).



### LA MOBILITÉ : UN VECTEUR ESSENTIEL DE LA VIE QUOTIDIENNE

Le PDU : un cadre pour traduire les ambitions d'un projet de mobilité équitable, responsable et efficace

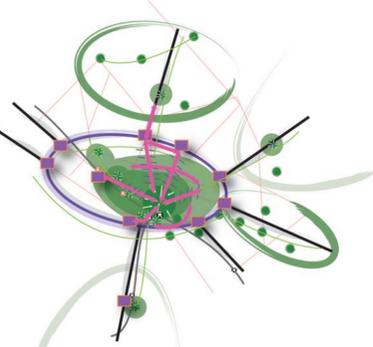
Le système tout-voiture que l'on connaît n'est plus compatible avec les enjeux environnementaux, la recherche d'une meilleure qualité de vie et les moyens financiers. Les réseaux de transports ne peuvent raisonnablement plus suivre la dispersion de la ville. Le projet de mobilité de la CAPP cherche à infécher ces dynamiques et à investir dans des modes de déplacements alternatifs à la voiture individuelle.

Porté par le Plan de Déplacements Urbains (PDU) et relayé dans le SCoT du Grand Pau et le schéma d'agglomération, le projet de mobilité de l'agglomération paloise est dicté par la volonté d'équité, de droit à la mobilité.

Une nouvelle dynamique est donc à l'œuvre et elle est indissociable du projet de développement voulu par le territoire. Les réflexions urbaines ont pleinement intégré l'interaction permanente entre la conception des projets urbains et celle du projet de mobilité.

En parallèle de l'accompagnement à l'écriture et à l'animation du document réglementaire (PDU), l'AUDAP accompagne une démarche mutualisée « urbanisme et transport » entre les services de la CAPP et ceux du SMTU PPP, engagée depuis 3 ans. Cette démarche intégrée, modèle de développement plus vertueux, vise à accompagner la fabrication d'une ville des proximités accessible à pied, à vélo et s'organisant autour d'offres structurantes de transports en commun.

Un schéma cible à l'horizon SCoT 2030



A l'échelle du PTU, le rôle des polarités et des communes supports sera conforté pour structurer les espaces périurbains et ruraux. Le projet de mobilité, qui vise à favoriser la ville des proximités, accessible à pied, à vélo et organisée autour des offres de transports en commun, doit être pensé avec les projets de développement.



### SCHÉMA D'AGGLOMÉRATION : DU PROJET STRATÉGIQUE À SA DÉCLINAISON

Un accompagnement sur l'ensemble du processus de construction du projet



A travers sa participation aux réflexions sur les secteurs stratégiques de l'agglomération\*, l'AUDAP peut mesurer les difficultés de mise en œuvre des principes actés et ainsi imbriquer les projets aux différentes échelles.

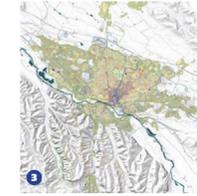
Après une phase de lecture du territoire et de production d'éléments de connaissance, la démarche de schéma d'agglomération a permis d'aboutir à l'approbation, par le Conseil Communautaire de la CAPP, de trois principes directeurs fondant le socle d'un futur projet de territoire :

- 1 L'écrin vert comme limite minimale du développement urbain. Ce principe de préservation et de restauration est soutenable au regard des potentiels de développement et de renouvellement urbains évalués au sein du territoire déjà urbanisé.
- 2 L'armature urbaine comme espace préférentiel de développement. La priorité est donnée aux projets de renouvellement urbain au sein et à partir de l'armature urbaine définie comme espace équipé, de vie et d'intensité urbaine. Les projets de développement nouveaux ont vocation à s'appuyer sur les équipements publics existants et pourraient être priorités dans et en continuité de l'armature urbaine.
- 3 L'émergence de quartiers multifonctionnels pour « une ville des proximités ». La mixité des fonctions urbaines dans les programmes de développement et de renouvellement urbains, est possible dans la plupart des situations.

C'est sans doute le processus et la méthode qui sont à l'origine de la mobilisation des élus sur l'élaboration d'un cadre spatial commun. La démarche est en effet singulière puisque la réflexion s'est construite lors de séances d'ateliers réunissant élus et techniciens des communes et de l'Agglomération. Des questions de fond, des éléments de connaissance et des supports cartographiques y ont été échangés pour partager une vision prospective de l'évolution des espaces. L'organisation d'une équipe projet interservices, accompagnée d'une équipe pluridisciplinaire de l'AUDAP, se réunissant selon un rythme régulier est également une des clés de voûte de cette expérience.

La diversité des actions et des échelles d'intervention est garante de la cohérence des choix stratégiques de la CAPP aux différentes échelles du projet urbain.

\* Schéma d'orientations du sud de l'agglomération, Participation au projet Porte des Gaves et à la mise en œuvre du BHNS, Réflexions autour des haltes ferroviaires.



### DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE

Un questionnement constant entre les échelles

Si l'Agglomération paloise participe activement à l'attractivité économique du bassin de vie qu'elle polarise, les démarches communautaires ont dû trouver écho aux réflexions menées par le Syndicat Mixte du Grand Pau. En les accompagnant, l'AUDAP garantit dans cette logique une cohérence des réflexions et une aide à la construction de stratégies en matière de développement économique à la bonne échelle. L'implication de la CAPP dans l'élaboration du Schéma de Développement Économique du SCoT du Grand Pau a été l'une des premières pierres. En 2011, le séminaire sur l'urbanisme commercial conforte ce partenariat sur le thème du commerce, prolongé jusqu'à l'adoption du Schéma de Développement Commercial et l'arrêt de projet du SCoT. Ce document cadre offre à la CAPP une position collective pour le développement commercial et un processus de concertation politique pour les grands projets d'implantation.



La CAPP a décidé de développer un Atlas des zones d'activités et un Observatoire de l'immobilier d'entreprise. Ces outils ont permis de déclencher une réflexion sur le renouvellement urbain des zones d'activités, et d'ouvrir la réflexion autour d'une politique communautaire en matière d'accueil des activités économiques. **136 ha de foncier (non bâti ou en friche) ont été identifiés comme mobilisables dans les espaces économiques existants.**

### FRISE les clés de lecture

Depuis plus de cinq années la CAPP fait confiance à l'AUDAP pour l'accompagner dans la structuration de ses politiques d'aménagement et d'urbanisme.

#### Une histoire récente

En 2009, les adhésions conjointes à l'AUDAP de la Communauté d'Agglomération de Pau-Pyrénées et du Syndicat mixte du Grand Pau ont permis de concrétiser l'ambition initiale d'une agence d'urbanisme intervenant sur les deux principaux espaces agglomérés du département des Pyrénées-Atlantiques, à savoir Pau et Bayonne.

Ce temps fort marque également les prémices de l'engagement de l'Agglomération paloise dans un véritable projet de territoire dont l'agenda 21, approuvé en 2011, a établi « la première pierre ».

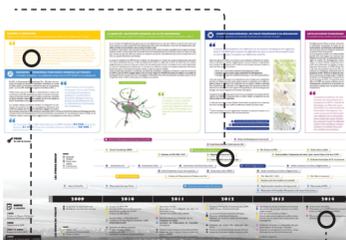
#### Un document « synthèse »

Afin de mieux comprendre le déclenchement et l'imbrication des réflexions et des études au service de l'aménagement et du développement de l'agglomération sur la période 2009 - 2014, la CAPP et l'AUDAP ont souhaité la réalisation d'un document « synthèse ». Prisme à travers lequel on peut identifier des projets de l'Agglomération, tout en rappelant des moments clés de son évolution. Ce dépliant permet aussi de s'attarder sur certaines démarches qui, par leurs méthodes, leurs productions et leurs résultats, constituent des jalons importants dans l'histoire de l'Agglomération paloise.

Bâti autour d'une frise chronologique, le document met en avant 5 démarches particulières qui illustrent les différentes manières de collaborer qu'ont la CAPP et l'AUDAP, notamment en associant au plus près les élus, les services et les acteurs de l'aménagement dans des démarches co-construites.

Le document ne peut présenter l'exhaustivité de la collaboration entre l'Agglomération et l'Agence. En 2014, les démarches mutualisées animées par l'AUDAP permettent de renforcer la connaissance et les partenariats. Les réflexions à l'échelle du bassin de vie sur les dimensions économiques et logistiques de projet intéressent particulièrement l'agglomération.

#### II Les études AUDAP / CAPP



#### 2/ Les démarches clés

#### 3/ Les temps des projets

LES ÉTUDES AUDAP / CAPP

- Économie
- Mobilité
- Projet urbain
- Habitat
- Connaissance
- Projets et Équipements

Atlas du Grand Pau

Observatoire des Loyers Privés

Observatoire Palois de l'Immobilier d'Entreprise (OPIE)

Schéma de Développement Économique du Grand Pau

Dossier Grenelle ligne BHNS

Évaluation du PDU 2004 / 2010

Révision du Plan de Déplacements Urbains (PDU)

Plan d'actions du PDU

Étude schéma cyclable

Étude des futures lignes de TC structurantes

Étude Secteur est

Étude Secteur ouest

Étude Secteur sud, l'Entre deux Gaves

Schéma d'Agglomération

Ateliers thématiques du Schéma d'Agglomération

Plan Local de l'Habitat (PLH)

Création de l'Observatoire de l'Habitat et du PLH

PLH : Bilan 2011 / 2012

Enquête auprès des accédants à la propriété

PLH : Bilan à mi-parcours

Expérimentation nationale sur les loyers privés

Observatoire du PDU

Extension de l'OPIE au foncier économique et aux locaux commerciaux

Schéma de Développement Commercial

Étude Renouvellement Urbain dans les ZAE

Étude « les dynamiques économiques paloises »

Diagnostic et scénario du PDU

Étude préalable à l'implantation des haltes / gares : portes ouest et sud

Enquête Mobilité auprès des ménages

Ateliers territoriaux du Schéma d'Agglomération

Étude d'implantation du parc des expositions

Étude projet urbain / BHNS

Ateliers territoriaux du Schéma d'Agglomération

Expérimentation nationale sur les loyers privés

Observatoire du PDU

Extension de l'OPIE au foncier économique et aux locaux commerciaux

2009

2010

2011

2012

2013

2014



### DATES à retenir

1998

Création de l'Agence d'Urbanisme Atlantique & Pyrénées (AUDAP)

2000

Naissance de la CAPP

2001 & 2003

Élargissement de la CAPP

2009

Création de l'antenne paloise de l'AUDAP

LES TEMPS DES PROJETS

- Inauguration du stade d'eaux vives
- Réhabilitation de l'usine des tramways

- Gouvernance
- Animation et Communication
- Projets et Études

- Extension du PTU de 14 à 22 communes
- Création du SMTU PPP
- Approbation du diagnostic du PLH
- Création de l'EPFL Béarn

- Journées habitat au Palais Beaumont
- Conférence de Presse Atlas du Grand Pau : CAPP, SMGP, INSEE, AUDAP

- Réalisation du diffuseur de Lescar
- Création du réseau IDELIS
- Ouverture de l'A65
- Labellisation du pôle de compétitivité Avenir

- Approbation du PLH
- Renouvellement de la délégation des aides à la pierre (pour 6 ans)
- Adhésion de la CAPP à l'EPFL BEARN

- Séminaire Urbanisme commercial : vers un changement de modèle
- Lancement de l'Observatoire de l'Immobilier d'Entreprise
- Cycle de conférences « Les Rdv de la mobilité »

- Adoption du plan directeur du Parc Naturel Urbain
- Désignation de la maîtrise d'oeuvre urbaine du projet de BHNS
- Début de la commercialisation de la zone Europa

- Convention PLH avec les 14 communes de la CAPP
- PNRU du quartier du Hameau / Boulevard de la paix

- Publication de l'étude de marché de l'Immobilier d'entreprise

- Lancement de l'étude Université technopôle
- Ouverture de la médiathèque A.Labarrère
- Ouverture du chantier du Stade Nautique Pyrénéo
- Inauguration des espaces publics du quartier Joffre

- Conférence de presse : « Pau, Béarn, France, les dynamiques économiques paloises » (L. Davezies)
- Économie et aménagement du territoire : temps d'échange avec les élus de Saint-Nazaire
- Conférence sur le logement
- Lancement des études Pôle Multimodal Gare de Pau

- Approbation du Schéma d'Urbanisme Commercial
- Approbation des principes directeurs du schéma d'agglomération
- Vote des Contrats d'Axes ferroviaires en Béarn
- Accord cadre avec les opérateurs publics sociaux
- Chartes avec les acteurs de la construction et de l'aménagement

- Conférence de presse : « Pau, Béarn, France, les dynamiques économiques paloises » (L. Davezies)
- Économie et aménagement du territoire : temps d'échange avec les élus de Saint-Nazaire
- Conférence sur le logement

- Lancement des études Pôle Multimodal Gare de Pau

- Arrêt de Scot Grand Pau
- Présentation par la CAPP de la démarche renouvellement en ZAE à un séminaire ADEME

- Mise en œuvre du Schéma de Développement Commercial

- Conférence de presse : « Le carroyage au profit des politiques de l'habitat : illustration sur la CAPP » (INSEE)