



**a'urba.**

agence d'urbanisme  
Bordeaux métropole Aquitaine

**info**'cité.

**N° 24, janvier/février 2005**

## L'arrêt du plan local d'urbanisme de la Communauté urbaine de Bordeaux

Le Conseil communautaire a arrêté le 7 janvier 2005, à une très large majorité, le projet de plan local d'urbanisme. Après consultation des communes, administrations, services de l'État et collectivités territoriales et à l'issue de l'enquête publique prévue de fin mai à début juillet 2005, ce document d'urbanisme deviendra exécutoire début 2006.

Les points forts du futur PLU communautaire, ciblés sur la limitation de l'étalement urbain et le renouvellement de la ville sur elle-même, s'organisent autour de la qualité urbaine, du développement économique et de la préservation des espaces naturels : trois axes fondamentaux qui répondent à une volonté d'accueillir des populations nouvelles dans un contexte économique et urbain favorable tout en valorisant l'identité et la diversité des quartiers.

**L'habitat.** Pour répondre à une nécessité de construire 42 000 logements dans les 10 ans à venir (en cohérence avec le Schéma directeur et le Plan local de l'habitat), trois leviers d'actions de structuration de la ville sont proposés :

- aménager prioritairement les sites de projet recensés par le PLU ;
- renforcer la densité dans les corridors de TCSP et le territoire intra rocade et, autour des pôles d'intermodalité ;
- construire dans les zones à urbaniser qui ont fait l'objet d'orientations d'aménagement.

**L'activité économique.** Pour offrir les meilleures conditions du développement économique et d'implantation des entreprises, trois dispositions sont prévues :

- intervenir sur les 12 sites d'intérêt métropolitain pour optimiser leur positionnement économique ;
- dégager un potentiel complémentaire de l'ordre de 1 500 ha environ pour de futures zones économiques ;
- privilégier la mixité fonctionnelle dans la ville à travers des activités commerciales, artisanales ou tertiaires, compatibles avec l'habitat.

**L'environnement.** Le PLU propose une augmentation significative des emprises réservées aux zones naturelles et agricoles et utilise toute la panoplie des outils de protection (EBC, PAR, L.123-1-7, ER espaces verts, ...) qui a été largement exploitée sur l'ensemble de la CUB, donnant un véritable sens à la constitution d'une trame verte structurante d'agglomération. L'approche environnementale vient compléter les dispositions réglementaires en matière de risque d'inondations, de gestion de l'eau, d'assainissement, de limitation de l'imperméabilisation des sols, de traitement des déchets, de protection contre le bruit et d'utilisation des énergies douces.

Désormais et afin de garantir la cohérence du projet en préservant sa dimension communautaire, les travaux de l'année 2005 supposent une mobilisation importante en matière de communication et d'accompagnement pédagogique lors de l'instruction du projet. L'agence et les services communautaires s'attacheront à informer sur les enjeux de qualité urbaine et environnementale et à mener des actions d'information et de formation des futurs utilisateurs du PLU. S'y ajouteront l'élaboration de chartes et de préconisations de niveau communautaire et communal pour aider à la mise en œuvre opérationnelle du projet dès son approbation.

**Contacts :** Sylvia Labèque [s-labeque@aurba.org](mailto:s-labeque@aurba.org) ; Pierre Lascabettes [p-lascabettes@aurba.org](mailto:p-lascabettes@aurba.org)

**info'cité.**

Bulletin d'actualités bimestriel

directeur de publication : Francis Cuillier  
secrétariat de rédaction : Nadine Gibault

Hangar G2 - quai Armand Lalande  
BP 71 - 33041 Bordeaux Cedex  
tél. : 33 (0)5 56 99 86 33  
fax : 33 (0)5 56 99 89 22  
[contact@aurba.org](mailto:contact@aurba.org)  
[www.aurba.com](http://www.aurba.com)

crédits iconographiques :  
a'urba ©

## Projets d'aménagement et qualité urbaine

### Les cheminements du Plan Garonne

L'objectif est de réaliser, sur la base des orientations de la version initiale du Plan Garonne, un plan guide séquentiel des cheminements en bord de fleuves dont les objectifs sont les suivants :

- identifier les pôles d'intérêt communautaire : sites, points de vue et patrimoine remarquables, espaces naturels d'agglomération en relation avec la Garonne et la Dordogne ;
- favoriser la continuité des circulations douces en bord de fleuves ;
- définir le programme de réalisation des cheminements sur et vers les berges des fleuves, du Nord au Sud de l'agglomération. Le plan guide décline, dans le temps et l'espace, quatre types de cheminements ; il constitue un cadre de référence commun pour la programmation de leurs aménagements.

Contact : Valéry Brandéla [v-brandela@aurba.org](mailto:v-brandela@aurba.org)

### Requalification de la zone commerciale Mérignac Soleil

Trente cinq ans après son implantation à l'extérieur de la ville, l'hypermarché Carrefour a quadruplé sa surface de vente et s'inscrit dans une vaste zone commerciale de 160 hectares. Dans le même temps l'urbanisation a « rattrapé » les pourtours du centre commercial et des conflits d'usages sont apparus. Le tout forme aujourd'hui un espace complexe voire chaotique. Dans ce contexte, la CUB a confié à l'agence une étude de requalification du site.

Au regard de la problématique des flux automobiles, la nécessaire réorganisation des déplacements s'est imposée comme un préalable. Un travail de concertation s'est engagé avec les différents partenaires (Ville de Mérignac, CUB, DDE, centre commercial ...). L'agence a élaboré un scénario d'organisation du réseau de voirie qui prolonge les aménagements envisagés et sert de support à une nouvelle trame d'espaces publics.

En terme d'évolution fonctionnelle, l'a-urba propose d'initier un renouvellement urbain basé sur la réorganisation des implantations commerciales. Parmi ces propositions, une dynamique de regroupement d'enseignes au sein d'un centre commercial restructuré permettrait de libérer du foncier et d'offrir de nouvelles possibilités de développement pour la zone.

Contact : Claude Maillère [c-maillere@aurba.org](mailto:c-maillere@aurba.org)

### Aménagement du futur quartier de la Berge du Lac, Bordeaux

La réalisation d'un quartier résidentiel sur le site de la Berge du Lac constitue une des composantes majeures du plan guide d'aménagement de Bordeaux Nord, donnant les orientations de développement urbain de ce territoire stratégique du projet d'agglomération.

La CUB, en liaison avec la Ville de Bordeaux, a souhaité organiser une consultation d'aménageurs et a chargé l'a-urba de l'élaboration du cahier des charges qui répond à des objectifs associant une grande qualité urbaine, paysagère et architecturale à une démarche environnementale volontariste.

Les aménageurs présenteront sur ces bases, une stratégie et un programme d'aménagement cohérents ainsi que les garanties de bonne réalisation du projet, tant au travers du montage juridique et financier, que par les références des équipes de maîtrise d'œuvre associées.

Contacts : Nicolas Drouin [n-drouin@aurba.org](mailto:n-drouin@aurba.org) ; Marie-Pierre Barré [mp-barre@aurba.org](mailto:mp-barre@aurba.org)

### Saint-Jean Belcier - Bègles : éléments pour un plan guide d'aménagement

Constituant l'un des grands sites stratégiques de renouvellement urbain de l'agglomération, le territoire de Belcier - Bègles a fait l'objet de plusieurs décisions récentes en voie d'être lancées et programmées : le tramway, le réaménagement du parvis Sud de la gare Saint-Jean et la construction d'une nouvelle passerelle ferroviaire sur la Garonne. Pour autant, les études du PLU et les perspectives de TGV « 2 heures » Paris-Bordeaux demandent que soient rapidement approfondis et fixés les axes d'un plan guide d'aménagement d'ensemble. Les enjeux qui pèsent sur l'important patrimoine foncier que recèlent ces terrains sont importants, à savoir la présence d'anciennes activités ferroviaires aujourd'hui sous utilisées (Amédée Saint-Germain), la nécessaire reconversion des emprises en façade de fleuve (abattoirs, quais, Bègles Grand Port) et la reconquête d'une image urbaine valorisée de part et d'autre du boulevard J.-J. Bosc en désenclavement de la gare Saint-Jean.

Contacts : Jean Christophe Chadanson [jc-chadanson@aurba.org](mailto:jc-chadanson@aurba.org) ; Pierre Lascabettes [p-lascabettes@aurba.org](mailto:p-lascabettes@aurba.org)

### Développement du quartier La Rivière, Blanquefort

Le bourg de Caychac abrite, sur la frange résidentielle Nord de Blanquefort, le secteur La Rivière, la dernière zone de développement urbain significative de la commune.

Ce quartier est traversé par un réseau départemental qui injecte, dans des secteurs habités, un important trafic de transit de poids lourds à destination de la zone industrielle.

L'objectif est de conforter ce bourg dans son rôle de centralité secondaire tout en préservant le caractère de hameau paisible qui fait son attrait actuel.

L'objet de l'étude réalisée par l'agence est de définir un projet de développement vers l'Est en relation avec :

- la redéfinition de la voie nouvelle, dite « déviation de Caychac », desserte Nord de la zone industrielle ;
- l'organisation et le phasage d'un nouveau quartier mixte de logements, services et équipements publics ;
- l'élaboration d'un programme d'habitat adapté destiné au relogement des gens du voyage présents sur le site du Petit Lacanau ;
- l'aménagement d'un site naturel de loisirs au Nord du projet de déviation autour des gravières d'Arboudeau.

Contact : Pierre Layère [p-layere@aurba.org](mailto:p-layere@aurba.org)

## Planification et stratégies territoriales

### Schéma de développement commercial

Le décret du 20-11-2002 prescrit la mise en place d'un ou plusieurs schémas de développement commercial dans chaque département.

En Gironde, les membres de l'ODEC (Observatoire départemental d'équipement commercial) ont souhaité un seul schéma à l'échelle du département. Il est élaboré conjointement avec les chambres consulaires et l'a-urba sous la maîtrise d'ouvrage de la préfecture de Gironde.

Pour sa part, l'agence a réalisé la mise à jour du fichier départemental des grandes et moyennes surfaces (GMS) et développe le volet prospectif du schéma. Elle a particulièrement travaillé sur l'évolution de la demande au travers des évolutions démographiques et de l'analyse des déplacements domicile-travail. Enfin, elle s'appuiera sur des exemples existants pour que les projets s'implantent dans les meilleures conditions.

Contact : Robert Lucante [r-lucante@aurba.org](mailto:r-lucante@aurba.org)

## Élaboration du PLU de la Ville de Dax

Membre du groupement d'études retenu par la Ville de Dax pour élaborer son PLU, l'a-urba se met en situation d'appliquer les méthodes testées sur le territoire de la CUB dans d'autres contextes.

La situation de Dax, agglomération en pleine croissance qui croise un important potentiel patrimonial avec une présence affirmée de l'élément naturel, rappelle à bien des égards la problématique bordelaise sur une échelle beaucoup plus réduite.

**Contacts :** Jean-Baptiste Rigaudy [jb-rigaudy@aurba.org](mailto:jb-rigaudy@aurba.org) ; Robert Lucante [r-lucante@aurba.org](mailto:r-lucante@aurba.org)

## Évaluation et suivi du Schéma directeur de l'aire métropolitaine

Cette demande d'évaluation, initiée par le Sysdau, a plusieurs objectifs :

- répondre à une double obligation d'évaluation et de suivi des SCOT, imposée à la fois par la réglementation européenne et la loi SRU ;
- anticiper la révision du Schéma directeur et recadrer les objectifs du futur Schéma directeur/SCOT révisé ;
- tester l'efficacité du Schéma directeur et mesurer l'avancement de sa mise en œuvre.

Il s'agira d'aider le SYSDAU à apprécier et mesurer le plus objectivement possible la mise en œuvre du Schéma directeur par la mise en place d'un outil de suivi permanent pour une évaluation des objectifs énoncés et des actions préconisées.

**Contact :** Jean-Claude Bernard [jc-bernard@aurba.org](mailto:jc-bernard@aurba.org)

## Déplacements et intermodalité

### Étude de mise à 2 x 3 voies de la rocade

La mise à 2 x 3 voies de la rocade, dont les travaux doivent se poursuivre dès 2007 sur la section comprise entre les échangeurs 7 à 15, nécessite de réaménager les échangeurs. C'est l'occasion de s'accorder sur les aménagements à préconiser afin de garantir l'ensemble des fonctions de circulation, une amélioration de l'intégration urbaine des échangeurs et une conception moins « autoroutière ».

Il s'agit, sur la base d'un diagnostic élaboré dans une première phase de l'étude, de définir un certain nombre de variantes d'aménagement, d'en répertorier les atouts et les faiblesses afin d'établir un support de débat permettant à chacun des acteurs concernés par le projet (État, CUB, communes et Département) de se prononcer sur les objectifs attendus du point de vue du réaménagement des échangeurs. Cette étude concerne dans un premier temps les échangeurs n°7 (Le Vigeon) et 15 (la Crabette).

La maîtrise d'ouvrage est assurée par le service des Grands Travaux de la DDE et l'équipe projet est constituée de l'a-urba et du CETE.

**Contacts :** Jean Christophe Chadanson [jc-chadanson@aurba.org](mailto:jc-chadanson@aurba.org) ; Valérie Diaz [v-diaz@aurba.org](mailto:v-diaz@aurba.org)

## Le schéma directeur des continuités piétonnes de la Communauté urbaine de Bordeaux

L'action 5.7 du Plan des déplacements urbains, approuvé le 26 mai 2000, prévoit d'initier un schéma directeur des continuités piétonnes formalisant un réseau structurant d'itinéraires continus, confortables, lisibles, équipés, notamment autour du réseau de transports en commun (bus, tramway).

Ce document, réalisé par l'agence, propose l'identification

des itinéraires continus les plus intéressants, utilisables par les piétons dans leurs déplacements réguliers sur des trajets relativement courts reliant les centralités urbaines entre elles et les équipements publics générateurs de trafic.

**Contact :** Daniel Naïbo [d-naïbo@aurba.org](mailto:d-naïbo@aurba.org)

## Définition d'une stratégie de desserte multimodale de la presqu'île d'Ambès

La presqu'île d'Ambès est enclavée géographiquement et subit la congestion permanente du pont d'Aquitaine ainsi que les faibles fréquences des dessertes bus et train. Cette étude multipartenariale (État, Conseil régional, Conseil général, CUB) doit aboutir à la proposition d'un cadre de référence pour un schéma global de desserte multimodale au regard à la fois des caractéristiques et des potentialités de ce territoire comme des grands projets qui pourraient le concerner à terme (contournement autoroutier, TCSP urbain, offre régionale ferrée, LGV Angoulême-Bordeaux). La stratégie de desserte vise autant à améliorer les conditions de vie et de déplacements des résidents qu'à organiser les possibilités de développement économique du territoire.

**Contact :** Sylvain Charlier [s-charlier@aurba.org](mailto:s-charlier@aurba.org)

## Habitat et évolution sociale

### Le logement social en Gironde : éléments de problématique

Le Conseil général de la Gironde a confié à l'a-urba une expertise rapide de la situation du logement social en Gironde en 2004. Il s'agit d'identifier les principaux enjeux en terme de redéfinition du rôle du département, dans un contexte en mutation : crise structurelle du logement, évolution de la géographie de l'attractivité des territoires girondins, acte II de la décentralisation.

En trois fiches thématiques, l'étude analyse les tendances actuelles et alerte sur les éventuels risques qui en découlent :

- les besoins en logement social ;
- l'offre sociale dans le parc existant, public et privé ;
- les blocages au développement d'une offre en logements sociaux.

Elle propose ensuite quelques pistes de réflexion pour un redéploiement de l'intervention du département en matière d'habitat :

- les mutations du cadre d'intervention du Département ;
- des axes de travail pour un renforcement de l'efficacité des interventions du Conseil général de la Gironde en matière d'habitat.

**Contact :** Corinne Gély [c-gely@aurba.org](mailto:c-gely@aurba.org)

### Les nouveaux produits immobiliers

Plusieurs communes s'interrogent sur les conséquences, pour leur territoire et pour les habitants, de la production importante de logements dits de Robien.

L'agence réalise une étude sur ces produits qui représentent plus de 70 % de la production de logements collectifs privés sur la CUB. Ce sont principalement les opérations importantes, de plusieurs centaines de logements, qui posent question lorsqu'elles ne proposent que des produits de défiscalisation, positionnés comme des produits financiers avant d'être des logements. On peut s'interroger sur la pérennité de telles opérations où de plus on ne trouve pas un seul propriétaire occupant.

Ces logements destinés à la location ont un plafonnement de loyer très élevé (12,80 €/m<sup>2</sup>) qui a tendance à tirer vers le haut un marché locatif déjà tendu au regard du taux d'effort consenti par les ménages.

**Contact :** Robert Lucante [r-lucante@aurba.org](mailto:r-lucante@aurba.org)



## Politique de la ville

### Réunion de la commission permanente « renouvellement urbain »

Le 11 janvier 2005, la commission s'est réunie pour faire le point des opérations de reconstruction-démolition.

Cette séance a été introduite par la DDE qui a exposé les règles du jeu de l'ANRU dont l'objectif est la transformation en profondeur des quartiers dans une logique d'ensemble. L'ORU Yves Farge avance grâce au volontarisme du maire et de son équipe. Enfin, sur le territoire du GPV, la volonté des habitants d'être relogés rive droite, et à 65 % sur place, traduit la crédibilité du projet.

Dans l'agglomération, 3 800 logements doivent être démolis et 3 900 logements seront reconstruits sur les sites dont 2 000 locatifs sociaux. Pour reconstituer complètement l'offre sociale, 1 800 autres logements sont à reconstruire.

Les débats ont montré la difficulté à faire face simultanément aux besoins du renouvellement de l'offre et à ceux de son développement, alors qu'il existe de grandes tensions sur le marché du logement.

Contact : *Tewfik Guerroudj t-guerroudj@aurba.org*

### Le comité de pilotage du contrat de ville de l'agglomération bordelaise

Le comité, réuni le 14 janvier 2005, avait pour ordre du jour la validation du bilan de l'équipe permanente, les perspectives 2005-2006 pour le contrat de ville, l'approbation du budget 2005 de l'équipe ainsi qu'un point de situation sur le renouvellement urbain.

Les axes prioritaires de travail de l'équipe permanente pour l'année 2005 sont les suivants :

- la mise en œuvre de quelques actions d'agglomération (mobilité urbaine, santé publique ...)
- le renforcement des réseaux d'acteurs (culture, médiation ...)
- la diffusion de données et d'analyses,
- la réflexion sur la question des copropriétés dégradées.

Les travaux de la commission « renouvellement urbain » et la situation du GPV ont fait l'objet d'un débat. La nécessité de bien articuler les projets de reconstruction-démolition avec le PLH, dont les objectifs ne sont pas atteints, a été soulignée. Un travail d'ajustement reste à faire.

Contact : *Tewfik Guerroudj t-guerroudj@aurba.org*

## Publications

### Les débats sur la ville 6

#### A propos du plan local d'urbanisme de la Communauté urbaine de Bordeaux - Paroles d'experts

L'élaboration du plan local d'urbanisme de la Communauté urbaine de Bordeaux est entré en 2004 dans sa phase finale. Arrêté en janvier 2005, il sera approuvé et mis en application au cours du premier trimestre 2006. Il était nécessaire de confronter les points de vue d'experts bordelais et extérieurs au lien entre règlement et qualité urbaine. Les échanges et les propos contenus dans ce sixième volume des Débats sur la ville sont issus de deux séminaires, tenus en décembre 2003 et juillet 2004 associant maîtres d'ouvrage, maîtres d'œuvre et institutionnels.

*a'urba et Éditions Confluences, Bordeaux, avril 2005 – 13 € en librairie*

## À lire

### Patrimoine, tags & graffs dans la ville - Actes des rencontres, Bordeaux, 12 et 13 juin 2003.

En présence de graffeurs, « ces rencontres ont permis de croiser les points de vue de différents acteurs tels que spécialistes du patrimoine, élus, urbanistes, sociologues, juristes, psychologues, chercheurs, enseignants, acteurs sociaux, philosophes... ».

**Renaissance des cités d'Europe** - Bordeaux, Scéren CRDP Aquitaine, Renaissance des cités d'Europe, 2004.

### Les agences d'urbanisme : repères et témoignages (1963-2003)

Fonctionnement, travaux et histoire de chaque agence à partir d'une enquête, entretiens avec les acteurs, recensement bibliographique des productions communes aux agences et à la fédération nationale des agences.

*Ministère de l'Équipement, Centre de documentation de l'urbanisme - Paris, Éditions de la DGUHC, 2004, 211 p.*