COMMUNAUTÉ URBAINE DE BORDEAUX

LA CUB

Cahier n° 2

2ème étape : année 2008

Les cahiers des projets communautaires

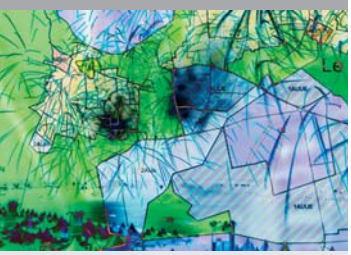
Plan local d'urbanisme, centralités et projets urbains

a'urba
agence d'urbanisme
Bordeaux métropole Aquitaine

Version de décembre 2007

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

document de travail
Provisoire



Introduction

Avec le de Plan local d'urbanisme communautaire approuvé le 21 juillet 2006, la Communauté urbaine de Bordeaux se dote d'un document qui cadre les orientations de ses territoires et complète les outils dont elle s'est munie depuis l'approbation du Schéma directeur en 2001, celle du Plan de déplacements urbains le 26 mai 2000 et celle du Programme local de l'habitat en 2002 (modifié en 2007).

À l'appui de ces documents cadres qui fixent l'avenir de ses territoires, le PLU propose également un véritable plan programme puisqu'il identifie et hiérarchise les projets en cours et à venir, qu'il s'agisse des grands projets communautaires d'équipement ou d'aménagement, de la programmation des sites d'activités économiques mais aussi de la préservation et de la valorisation des grands espaces naturels.

Prenant acte de cette double approche, à la fois prospective sur le moyen terme et concrète sur le court terme, ce document précise et explicite les différents volets des stratégies communautaires dans leur ensemble en illustrant localement, par site de projets, la traduction sur le terrain des actions conduites et encadrées par la Communauté urbaine de Bordeaux.

Les cahiers des projets communautaires ont été établis sur la base de 3 étapes :

Etape 1 (2006) :
Cahier n°1
Les orientations stratégiques communautaires et les grands projets

Etape 2 (2008) :
Cahier n°2
Plan local d'urbanisme, centralités et projets urbains

Etape 3 (2010) :
Cahier n°3
Tableau de bord des sites de projet / Plan local d'urbanisme

Jean-Marc Offner,
directeur général de l'a-urba

Etape 1 (année 2006)

[cahier n°1]

Dans une première partie, intitulée les orientations stratégiques communautaires, le cahier n°1 rassemble les éléments fondateurs de la stratégie de développement de l'agglomération telle qu'elle a été définie et validée par les instances communautaires et ses partenaires : partant du Schéma directeur de l'aire métropolitaine qui fixe les orientations de développement de l'agglomération à l'horizon 2020, sont ensuite exposés les axes directeurs des politiques territoriales en matière de développement, d'habitat, de déplacements, d'économie et de préservation des espaces naturels.
Dans une deuxième partie, intitulée les grands projets communautaires, sont développées par site et par commune, les principales actions mises en œuvre et programmées par la Communauté urbaine de Bordeaux.

9 **Les orientations stratégiques communautaires**

12 **1. Le schéma directeur de l'aire métropolitaine bordelaise**

16 **2. Le schéma directeur des déplacements urbains communautaires**

18 **3. Le plan des déplacements urbains**

20 **4. Le programme local de l'habitat**

22 **5. La charte de développement économique**

24 **6. Le plan local d'urbanisme : un projet urbain communautaire**

34 **7. Le plan local d'urbanisme : un document réglementaire**

37 **Les grands projets communautaires**

38 **1. Le tramway de la Communauté urbaine de Bordeaux**

45 **2. Les projets d'infrastructures**

52 **3. L'aménagement des espaces publics**

55 **4. Les sites de grands projets urbains**

79 **5. Les sites économiques**

93 **6. Le grand projet des villes de Bassens - Cenon - Floirac - Lormont**

97 **7. Les parcs d'agglomération**

Etape 3 (année 2010)

[cahier n°3]

Le cahier n°3 dresse dans un premier temps les orientations d'aménagement à l'échelle communale.
Dans un deuxième temps, un récapitulatif de la capacité de constructibilité offerte par le PLU est identifiée, ainsi que les grandes catégories de zones dans le PLU et les sites de projets de la commune.
Dans la dernière partie sont détaillés, par commune, les projets urbains

9 **Tableau de bord des sites de projet**

11 Ambarès-et-Lagrave
23 Ambès
29 Artigues-près-Bordeaux
39 Bassens
49 Bègles
59 Blanquefort
73 Bouliac
79 Bordeaux
107 Bruges
123 Carbon-Blanc
129 Cenon
141 Eysines
151 Floirac
165 Gradignan
173 Le Bouscat
183 Le Haillan
193 Le Taillan-Médoc
207 Lormont
223 Mérignac
243 Parempuyre
249 Pessac
263 Saint-Aubin-de-Médoc
273 Saint-Louis-de-Montferrand
283 Saint-Vincent-de-Paul
291 Saint-Médard-en-Jalles
301 Talence
305 Villenave-d'Ornon

Etape 2 (année 2008)

[cahier n°2]

Dans un premier temps, le cahier n°2 dresse à l'échelle communautaire la délimitation des grandes catégories de zones dans le PLU et l'identification des sites de projets.

Dans la dernière partie sont détaillées, par commune, les dispositions réglementaires du PLU et les projets urbains des centralités et centres villes.

Sommaire Cahier 2

9 **Le plan local d'urbanisme communautaire**

12 La délimitation des grandes catégories de zones [U] [AU] [A] [N]
14 Les sites de projets

17 **Les projets des 27 communes**

18 Ambarès-et-Lagrave
22 Ambès
24 Artigues-près-Bordeaux
28 Bassens
32 Bègles
38 Blanquefort
42 Bordeaux
46 Bouliac
48 Bruges
50 Carbon-Blanc
52 Cenon
56 Eysines
60 Floirac
64 Gradignan
66 Le Bouscat
70 Le Haillan
74 Le Taillan-Médoc
78 Lormont
82 Mérignac
92 Parempuyre
96 Pessac
102 Saint-Aubin-de-Médoc
106 Saint-Louis-de-Montferrand
110 Saint-Médard-en-Jalles
114 Saint-Vincent-de-Paul
118 Talence
120 Villenave-d'Ornon

Cahier n°2

LES CAHIERS DES PROJETS COMMUNAUTAIRES

Plan local d'urbanisme, centralités et projets urbains

Atlas conçu et réalisé par l'a-urba

Direction
Francis Cuillier - directeur général

Chef de projet
Sylvia Labèque - architecte urbaniste

Equipe projet
Cristina Mata - architecte urbaniste
Nadine Gibault - chargée de communication
Sandra Rinjonneau - assistante

Traitement graphique, cartographique et iconographique
Atelier de production graphique :
Richard Cabrafiga
Olivier Chaput
Catherine Cassou-Mounat
Hélène Dumora
Madeleine Durand
Sylvain Tastet

Crédits photographiques
© droits réservés

© a'urba

Le plan local d'urbanisme communautaires

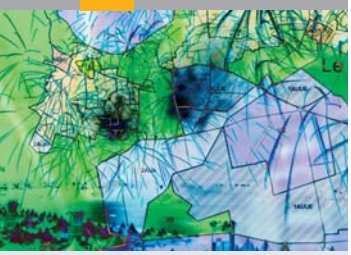
En proposant de réagir contre l'étalement territorial par le renouvellement urbain, contre la dispersion des fonctions urbaines par la mixité des fonctions et contre les disparités sociales par la diversité de l'habitat, la Communauté urbaine de Bordeaux s'est fixée un ambitieux programme de projets et réflexions sur son territoire.

Ces démarches s'inscrivent dans le cadre de la politique en faveur des centres villes et du renouvellement urbain dont les grandes orientations ont été approuvées le 23 juillet 1999 par délibération du Conseil de Communauté urbaine de Bordeaux.

Cette politique communautaire vise à renforcer l'armature urbaine existante, notamment les centres villes et les pôles urbains prioritaires, à mener une stratégie de développement de fonctions centrales de densification, de diversification des fonctions et de valorisation du patrimoine urbain et des espaces publics, d'accessibilité aux transports collectifs, d'animation commerciale et de renforcement des services.

Le plan local d'urbanisme : un document réglementaire

La délimitation des grandes catégories de zones [U] [AU] [A] [N]



La définition et la répartition spatiale de ces quatre grands types de zonage est issue de l'interface entre les projets de territoires des 27 communes de la CUB, de la déclinaison du plan régulateur et des options retenues par le Schéma directeur de l'aire métropolitaine bordelaise.
Ces documents de référence ont inspiré les grands principes du zonage du PLU communautaire et un certain nombre de choix stratégiques :
• **des règles morphologiques mieux adaptées au contexte**, reflet à la fois de la diversité des territoires urbanisés et des formes d'occupation ;
• **le respect de la ville constituée** en distinguant d'une part les quartiers à préserver et à valoriser compte tenu de leur unité morphologique et de leurs évolutions modérées ;
• **des secteurs de développement** plus important qui nécessitent une nouvelle base réglementaire ;
• **le rapport entre la forme bâtie, l'espace public et le grand paysage** en proposant de structurer le paysage urbain autour des vides pour une meilleure lisibilité de la ville.
Sur cette base, les grands équilibres du zonage du PLU ont été établis.

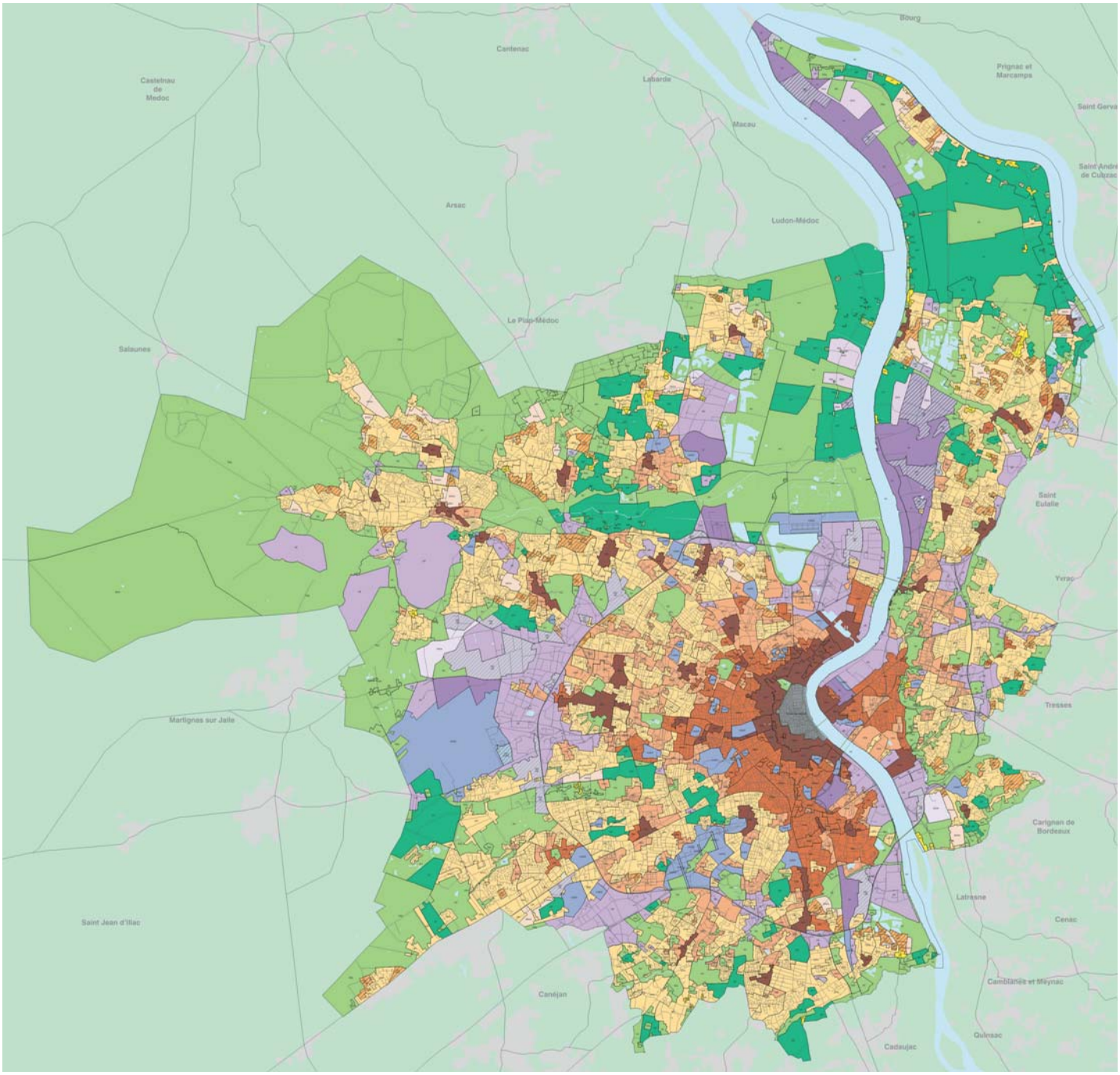
Le territoire intra-rocade et les polarités périphériques sont confirmés comme des espaces urbains majeurs (zones U). Ils préfigurent un processus d'urbanisation qui limite strictement l'étalement urbain périphérique (circonscrit dans les zones AU) tout en offrant de réelles possibilités de renouvellement urbain. Au-delà de la rocade, l'équilibre entre les zones urbanisées et le reste du territoire communautaire est assuré par un espace rural constitué notamment des territoires affectés aux activités agricoles et forestières et qu'il convient de préserver au même titre que les espaces naturels qui complètent cette typologie (zones N et A).

Au regard de cette répartition, l'espace communautaire apparaît équilibré car il se partage équitablement en deux blocs complémentaires constitués par les zones urbaines et à urbaniser d'une part et les zones naturelles et agricoles d'autre part.

Si l'identification des différents secteurs urbains s'appuie essentiellement sur des critères morphologiques, les grands principes du zonage U veillent ainsi à intégrer les composantes variées qui caractérisent les fonctions urbaines. À l'exception des secteurs d'activités économiques et des grands équipements communautaires (aéroport, hôpital, etc.), la zone U du PLU apparaît comme « multifonctionnelle », à l'instar de celle affichée dans le Schéma directeur. Ces fonctions résidentielles dans un contexte de mixité sociale privilégient une diversification économique, commerciale et culturelle, notamment grâce à une meilleure desserte en transports et une offre mieux répartie en équipements et en pôles d'emplois.
Cette multifonctionnalité affirmée de l'espace urbain s'inscrit aussi dans un contexte de préservation et d'amélioration du cadre de vie et des ressources naturelles de l'agglomération. Ainsi, la promotion d'un tissu urbain privilégiant des valeurs de proximité et d'accessibilité en mixant les fonctions (habiter, travailler, acheter, se divertir, circuler) va dans le sens d'une rationalisation des déplacements et d'une urbanisation contenue et respectueuse des espaces naturels et périurbains. En complément, les espaces naturels identifiés dans le PLU illustrent cette prise en compte d'un cadre de vie appréhendé dans sa globalité : espaces verts, paysages, écosystèmes, éléments patrimoniaux.

Documents de référence
PLU - La synthèse du zonage
Maître d'ouvrage : CUB
Maître d'œuvre : a'urba
Janvier 2005

La délimitation des grandes catégories de zones



Version du PLU approuvé - Juillet 2006

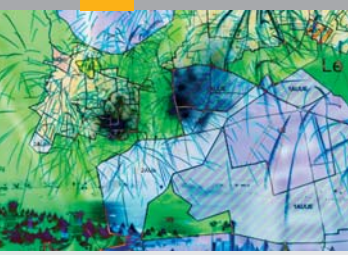
Légende

UC	Zone urbaine de centralité
UM	Zone urbaine de tissu continu médian
UD	Zone urbaine de tissu diversifié
UP	Zone urbaine pavillonnaire
UH	Zone urbaine de hameaux
UE	Zone urbaine d'activités économiques diversifiées
UI	Zone urbaine d'industries lourdes, d'activités portuaires, ferroviaires et logistiques
UGES	Zone urbaine de grands équipements et services urbains
A	Zone agricole
N	Zone naturelle

1AU/u...	Secteur multifonctionnel à urbaniser sous condition
1AU/ue	Secteur économique à urbaniser sous condition
1AU/ui	Secteur industriel à urbaniser sous condition
1AU/uges	Secteur de grands équipements et services urbains à urbaniser sous condition
2AUm	Secteur multifonctionnel à urbaniser à long terme
2AUe	Secteur économique à urbaniser à long terme
2AUi	Secteur industriel à urbaniser à long terme
PSMV	Secteur sauvegardé

Le plan local d'urbanisme : un document réglementaire

Les sites de projets



La politique communautaire, définie dans le PLU au travers des sites de projets, vise à renforcer l'armature urbaine existante, notamment les centres villes et les pôles urbains prioritaires, et à mener une stratégie de développement de fonctions centrales de densification, de diversification des fonctions et de valorisation du patrimoine urbain et des espaces publics, d'accessibilité aux transports collectifs, d'animation commerciale et de renforcement des services.
Les travaux engagés lors de la tenue des ateliers de secteurs ont permis de procéder à un inventaire exhaustif des projets urbains par secteur, qu'il s'agisse « des coups partis » ou des réflexions émergentes sous maîtrise d'ouvrage publique et privée.
Sont ainsi recensés :

- les opérations d'urbanisme en cours ou programmées, qu'elles soient à dominante d'habitat ou d'activités ;
- les grands secteurs de renouvellement urbain, intégrant les emprises qui ne font pas encore l'objet de projets aboutis ;
- les secteurs d'extension urbaine destinés à fixer la limite à l'urbanisation pour les dix prochaines années ;
- les grands projets d'intérêt collectif, qu'il s'agisse des sites économiques d'intérêt métropolitain, du projet de tramway, du GPV, des opérations politiques de la ville et des grands équipements.

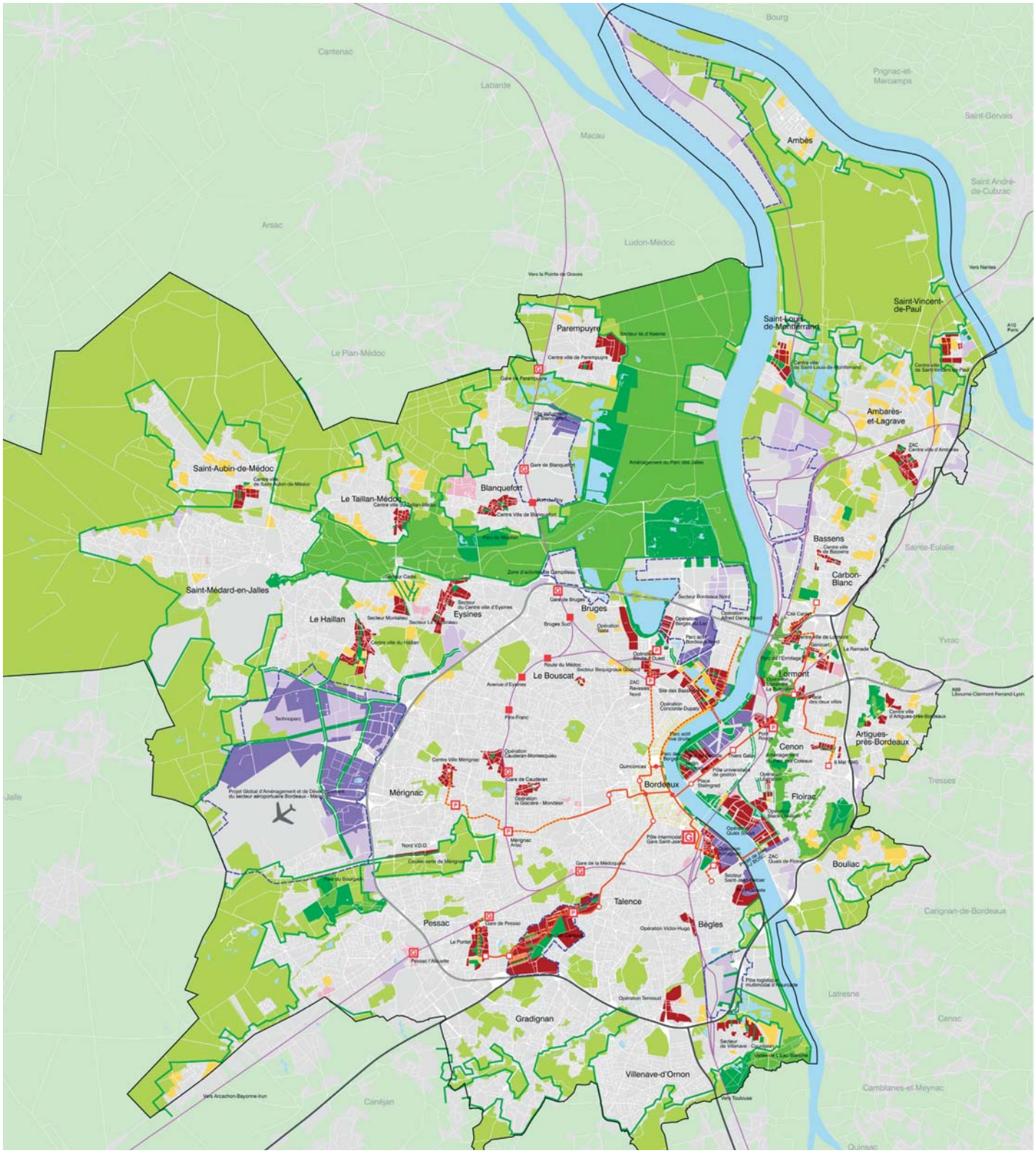
Les sites de grands projets urbains
Les Quais Bordeaux rive gauche
Bordeaux Bastide
Bordeaux Nord
Bassin à flot Lucien Faure
Berge du Lac
Ravesies
Allées de Boutaut
Bruges Le Tasta
Campus universitaire de Pessac - Talence - Gradignan
Saint-Jean Belcier
Bègles Grand Port
Mérignac nord VDO
Villenave d'Ornon : Pont de la Maye – Pagès – Sud Est – Terre-Sud

Les projets urbains de centre ville et centralités
Ambarès et Lagrave
Artigues-près-Bordeaux
Blanquefort
Bordeaux
Eysines
Le Bouscat
Le Haillan
Le Taillan-Médoc
Lormont
Mérignac
Parempuyre
Saint-Aubin-de-Médoc
Saint-louis-de-Montferrand
Saint-Vincent-de-Paul

Les communes du Grand Projet des Villes Bassens – Cenon – Floirac – Lormont
Bassens : Le Bousquet
Cenon : Pont Rouge – Plamer – 8 mai 1945
Floirac : Libération – Black Clawson – Les Etangs – Voie Eymet – Les Quais de Floirac
Lormont : Carriet – Génicart – Allende – Chaigneau Bichon – Lissandre

Documents de référence
PLU - Forum - Sites de projets
Maître d'ouvrage : CUB
Maître d'œuvre : a'urba
Janvier 2005

Les sites de projets



- Zone urbaine multifonctionnelle
- Zone à urbaniser à vocation multifonctionnelle
- Zone d'activités économiques
- Zone à urbaniser à vocation économique
- Espace public majeur
- Espace vert, loisir ou sport
- Grands espaces naturels d'agglomération fixant les limites de la ville
- Périmètre d'attente de projet d'aménagement
- Site économique d'intérêt métropolitain
- Réhabilitation et mise en valeur du centre historique
- Lisière naturelle à composer

Le TCSP de la Communauté urbaine de Bordeaux

- Projet de tramway 1e et 2e phase

Lieux d'intermodalité

- Station de correspondance
- Pôle d'échange tram / bus

Autres pôles d'échange

- Transport en commun urbain / VP
- P Pôles intermodaux (train-tramway-bus)
- G Arrêts ou gares existantes
- Futurs quartiers de gare

- Franchissements urbains en projet et prévus à terme
- Elargissement de la rocade à 2 x 3 voies, mise aux normes autoroutières RN 89

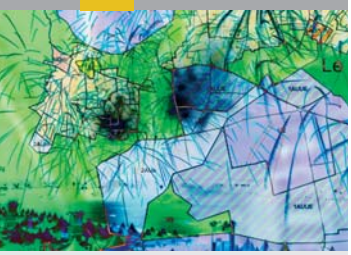
Les projets des 27 communes de la Communauté urbaine de Bordeaux

Ambarès-et-Lagrave
Ambès
Artigues-près-Bordeaux
Bassens
Bègles
Blanquefort
Bordeaux
Bouliac
Bruges
Carbon-Blanc
Cenon
Eysines
Floirac
Gradignan
Le Bouscat
Le Haillan
Le Taillan-Médoc
Lormont
Mérignac
Parempuyre
Pessac
Saint-Aubin-de-Médoc
Saint-Louis-de-Montferrand
Saint-Médard-en-Jalles
Saint-Vincent-de-Paul
Talence
Villenave-d'Ornon

Ambarès-et-Lagrave

Le plan local d'urbanisme

Les orientations d'aménagement de la commune



Principaux objectifs

• Répondre à une obligation de produire une offre d'habitat de rééquilibrage en logements locatifs conventionnés au sens de la loi SRU, en développant l'offre locative pour assurer un meilleur renouvellement démographique ; appuyer la restructuration du centre bourg en partie sur le développement de cette offre.
• Réaliser de petites opérations à proximité du centre ; mener à bien les projets de lotissement, comprenant une programmation locative sociale et en accession aidée, une fois les équipements nécessaires réalisés ; engager l'aménagement du centre dans le cadre de la ZAC multi-sites du centre bourg.
• Améliorer la RD257, voie entre Saint-Louis-de-Montferrand et Saint-Vincent-de-Paul et redimensionner la RD113, en lien avec le réaménagement de la zone portuaire et la création de la plate-forme multimodale ; renforcer la liaison intercommunale avec Saint-Louis-de-Montferrand par l'aménagement des voiries existantes et la création de connexions ponctuelles ; développer une liaison entre le secteur de Tillac et le centre bourg par le maintien des emplacements réservés aujourd'hui en vigueur.
• Protéger les grands marais, ces zones humides qui abritent une faune et une flore de qualité et constituent un espace cynégétique prisé devront faire l'objet d'une prise en compte particulière en matière de mise en valeur agricole.
• Préserver et valoriser la vallée du Gua et le secteur du Tillac, espaces protégés au titre des espaces naturels urbains. Plus particulièrement, au regard des potentialités qu'offre la vallée du Gua, la perspective d'un parc public de grande ampleur peut être l'occasion de conforter le projet de centre ville par l'affirmation d'une qualité paysagère et urbaine relativement exceptionnelle.
• Protéger les terroirs viticoles à enjeu : un certain nombre d'espaces font l'objet de protections strictes au titre d'espaces naturels majeurs : château Peychaud, château Tillac, secteurs de Barot, Garouille, Morin, Les Jaugues, Terrasson.
• Requalifier les gravières de la Blanche situées à l'ouest de la RD113 par un traitement paysager et la définition d'une nouvelle vocation de ce site liée au système d'alimentation en eaux industrielles des entreprises.
• Permettre et organiser le développement du secteur de Sabarèges, avec notamment un projet de plate-forme multimodale important. Ce secteur, soumis dans sa globalité au risque inondation, fait l'objet de contraintes industrielles importantes entraînant une réglementation stricte de l'utilisation du sol (SEVESO).
• Prendre en compte le projet de développement de l'activité économique dans le secteur de Beauséjour, en veillant à une bonne cohabitation entre les éventuelles activités économiques et industrielles et le secteur d'habitat.
• Préserver les espaces économiques existants et le tissu d'activités de la commune.

Bibliothèque François Mitterrand

Croix du Marais

Vue aérienne

Documents de référence
La synthèse du zonage du PLU
Maître d'ouvrage : CUB
Maître d'œuvre : a'urba
Janvier 2005

Ambarès-et-Lagrave

Version du PLU approuvé - Juillet 2006

Les principales dispositions du plan de zonage

- Zones urbaines de centralité
- Zones urbaines de tissu continu
- Zones urbaines de tissu diversifié
- Zones urbaines pavillonnaires
- Zones à urbaniser sous condition à vocation multifonctionnelle
- Zones à urbaniser à long terme
- Zones d'activités agricoles
- Zones naturelles et forestières
- Espaces Boisés Classés (EBC)
- Secteurs de protection du paysage (L123.1.7), grands espaces naturels, grand parcs et domaine publics, espaces verts intérieurs
- Zones d'activités économiques existantes
- Zones à urbaniser à long terme à vocation économique ou de services urbains
- zones urbaines de grands équipements et services urbains
- Servitude de mixité sociale
- Emplacement réservé de superstructure
- Emplacement réservé d'infrastructure
- Périmètre d'attente de projet d'aménagement

Les sites de projets

Les mesures de protection du patrimoine bâti (L123-1-7)

Les édifices bâtis

- Châteaux et maisons bourgeoises
- Echoppes et maisons
- Edifices religieux
- Edifices agricoles
- Edifices particuliers, moulins à eau et lavoirs

Le TCSP de la Communauté urbaine de Bordeaux

- Tramway 1ˊ et 2ˊ phase
- Stations de tramway
- Pôles intermodaux (train - tramway - bus)
- Arrêts ou gares existantes
- Arrêts ou gares nouvelles à l'étude

- Ligne ferrée
- Rocade, autoroutes
- Limite communale

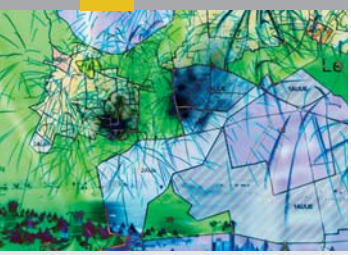
Ambarès-et-Lagrave

Le zonage de la commune se traduit par un équilibre entre d'une part, les zones urbaines occupant 36 % du territoire communal en zones [U] et, d'autre part, les zones naturelles sur 34 % du territoire communal. Les zones à urbaniser sous conditions d'aménagement et d'équipement couvrent 15 % du territoire et les zones agricoles 16 % des emprises totales communales.

Superficie totale
2 475 hectares
Population (RGP 1999)
11 200 habitants
Hypothèse d'évolution de la population 2015
environ 13 400 habitants
Besoins en logements 2005-2015
660 logements
Objectifs de production de logements locatifs conventionnés (PLH)
De 20 à 30 % de la production annuelle
Nombre de logements locatifs conventionnés manquants au 01.01.05 (SRU)
362 logements

Ambarès-et-Lagrave

Le projet de centre ville



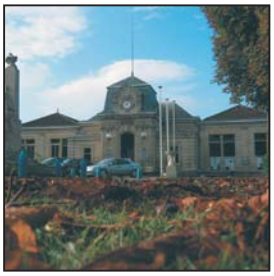
Principaux objectifs

Soucieuses de conforter une fonction de pôle urbain sur la rive droite, la Communauté urbaine de Bordeaux et la ville d'Ambarès-et-Lagrave ont décidé d'aménager le centre ville, afin de structurer sinon développer une offre complète de services et d'habitat.

Le projet de ZAC du centre ville s'étend sur 12 hectares et comprend 4 secteurs :
- un secteur compris entre l'axe Coty-Faulat et le parc du Gua ;
- un secteur comprenant une série de terrains non construits autour du moulin du Gua ;
- un secteur situé à l'est du centre bourg, à proximité de la voie d'accès nouvelle, constitue une véritable « entrée de ville » ;
- un secteur situé en centre bourg en vis-à-vis du pôle commercial ;
- un secteur qui englobe le parc Nortron-Radstock et vise à restructurer les équipements publics existants.

L'objectif principal consiste à soutenir l'offre actuelle de services et de commerces et à affirmer le centre ville autour de l'axe urbain existant (rue Coty-Faulat) pour :
- consolider la structure commerciale, par la création de liaisons complémentaires fortes entre espaces publics et pôles d'animation ;
- optimiser les potentiels d'animation que représentent les équipements publics et la moyenne surface alimentaire ;
- traiter l'axe Coty-Faulat en redonnant une unité sur l'ensemble du linéaire par le traitement des espaces publics : place de la République, parvis de la propriété Charron, place de la Poste et place de l'Eglise ;
- ouvrir la ville sur l'espace naturel de la vallée du Gua grâce à des esplanades, des liaisons vertes, des jardins intégrant notamment la médiathèque et un parc urbain de transition ;
- développer une offre diversifiée de logements individuels et collectifs.

Centre ville


Mairie

Parc de la bibliothèque

Documents de référence

Orientations d'aménagements - PLU
Maître d'ouvrage : CUB
Maître d'œuvre : a'urba
janvier 2005

ZAC d'Ambarès centre
Maîtrise d'ouvrage : CUB
Maître d'œuvre : Aquitanis
septembre 2004

Le projet de centre ville d'Ambarès-et-Lagrave

Traitement des Espaces publics

- Principe de liaison et/ou de desserte
- Voies à requalifier à terme
- Espace à dominante piéton
- Espace public majeur à requalifier
- Principe de cheminement piéton / 2 roues

Traitement des espaces naturels

- Arbres ou boisement à conserver ou à créer
- Espace vert ou de loisir ou de sport à requalifier ou à créer

Principales affectations à conforter ou à créer

- Mixité fonctionnelle à dominante habitat, logements, commerces, bureaux, services et équipements

Equipements particuliers existants ou à créer

- P — Parking public (principe de localisation)

Processus opérationnel

• 24 février 1995 : mise en place de la procédure de concertation sur le projet de ZAC - délibération n° 95/141
• 27 juin 1997 : instauration du périmètre de sursis à statuer par délibération n° 97/565
• 26 mars 1999 : par délibération n° 99/282, le périmètre de concertation est ajusté pour être conforme à celui du sursis à statuer
• Élaboration d'une étude pré-opérationnelle
• Mise en place du dossier modificatif de concertation et modification des périmètres de concertation et prise en considération, délibéré au siège de la CUB le 28 mars 2003
• 28 mars 2003 : approbation des conclusions des études pré-opérationnelles et désignation par convention mandat à Aquitanis, le pilotage et la coordination du programme d'étude de la ZAC, délibération 2003/0218
• 14 Octobre 2005: approbation du bilan de la concertation et création de la ZAC, délibération 2005/0790
• 22 Décembre 2006: approbation du dossier de réalisation de la ZAC délibération n° 2006/0923

Programme global de construction

• Le programme prévisionel de construction représente 38.161 m² de SHON dont 36.012 m² de logement soit 386 logements repartis: 120 PLUS et PLAI (soit 312%), 91 logements locatifs conventionnés (17% PLS et 6.5% en accession aidée soit 23.5%) et 175 logements en accession libre
• 2.149 m² de SHON dédiés aux activités commerciales.

Superficie de l'opération

• 12 hectares

Dispositions réglementaires dans le PLU

• Zonage UMv : secteur de maisons et immeubles de ville
• Zonage UPm : secteur pavillonnaire de moyenne densité
• Emplacements réservés de voirie
• Eléments bâtis au titre du L123-1.7
• Orientations d'aménagement

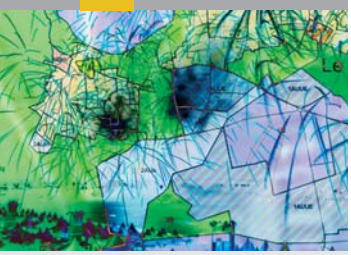
Calendrier prévisionnel

• Réalisation prévisionnelle : 2006 / 2012

Ambès

Le plan local d'urbanisme

Les orientations d'aménagement de la commune



Principaux objectifs

• Réaliser des protections contre le risque inondation afin de valoriser le potentiel foncier nécessaire à la production raisonnable d'une offre de logements. Une fois les protections réalisées, l'urbanisation se fera en priorité sur le centre bourg vers le nord dans le secteur de Bernardine, puis se poursuivra sur le secteur de Lansac et de Beauregard. Enfin, le développement des secteurs de Fourat et de Saint-Exupéry en continuité de Bernardine pourra s'organiser.
• Améliorer les conditions de sécurité entre la RD113 et la desserte du bourg compte tenu d'une circulation très importante de poids lourds et des problèmes de sécurité au niveau du raccordement de la voie de desserte du bourg.
• Préserver et traiter les secteurs situés entre la RD113 et les tissus résidentiels du bourg qui jouent un rôle de protection du bourg, le mettant notamment à l'abri des nuisances phoniques engendrées par la voie rapide.
• Prévoir la desserte des secteurs potentiellement urbanisables, comme Lansac-Beauregard et Bernadine-Fourat, en maintenant la liaison entre la voie rapide et la rue Saint-Exupéry, ainsi que la liaison transversale entre la voie rapide et la RD10 sur le secteur de Lansac.
• Protéger et pérenniser les zones humides par une protection accrue de ces territoires déjà reconnus comme sites écologiques majeurs répertoriés en ZNIEFF et ZICO : inconstructibilité des zones inondables, préservation des abords de l'eau, passage des circulations douces, promenades, aménagement des espaces extérieurs en relation avec les zones humides, maîtrise paysagère des clôtures, etc. Le rôle de protection que jouent ces espaces par rapport aux nuisances engendrées par les activités économiques vis à vis des secteurs d'habitat doit être conforté, voire renforcé.
• Préserver et mettre en valeur les berges de la Dordogne, en protégeant la ripisylve des berges, en mettant en valeur les percées visuelles sur les deux fleuves et en confortant la halte fluviale au droit du centre bourg.
• Protéger les terroirs viticoles, en particulier l'ensemble du linéaire le long de la Dordogne au nord et au sud du bourg.
• Prévoir l'extension du site de loisirs de Cantefrêne jusqu'à la voie ferrée, conformément aux emplacements réservés existants, mais aussi vers le nord, à l'arrière des installations de Feder Béton.
• Reconquérir les friches industrielles sur le site existant, avec la revitalisation des disponibilités foncières et la prise en compte des contraintes existantes, en particulier la pollution des sols qui nécessite des interventions spécifiques.
• Diversifier l'offre économique sur le site industriel. La commune souhaite « déspécialiser » la zone industrielle portuaire pour la destiner à des activités commerciales et industrielles diversifiées.

Centrale électrique

Berges de Dordogne

Vue aérienne

Documents de référence
La synthèse du zonage du PLU
Maître d'ouvrage : CUB
Maître d'œuvre : a'urba
Janvier 2005

Ambès

Version du PLU approuvé - Juillet 2006

Les principales dispositions du plan de zonage

- Zones urbaines de centralité
- Zones urbaines de tissu continu
- Zones urbaines de tissu diversifié
- Zones urbaines pavillonnaires
- Zones à urbaniser sous condition à vocation multifonctionnelle
- Zones à urbaniser à long terme
- Zones d'activités agricoles
- Zones naturelles et forestières
- Espaces Boisés Classés (EBC)
- Secteurs de protection du paysage (L123.1.7), grands espaces naturels, grand parcs et domaine publics, espaces verts intérieurs
- Zones d'activités économiques existantes
- Zones à urbaniser à long terme à vocation économique ou de services urbains
- zones urbaines de grands équipements et services urbains
- Servitude de mixité sociale
- Emplacement réservé de superstructure
- Emplacement réservé d'infrastructure
- Périmètre d'attente de projet d'aménagement

Les mesures de protection du patrimoine bâti (L123-1-7)

Les édifices bâtis

- Châteaux et maisons bourgeoises
- Echoppes et maisons
- Edifices religieux
- Edifices agricoles
- Edifices particuliers, moulins à eau et lavoirs

- Ligne ferrée
- Limite communale

Ambès

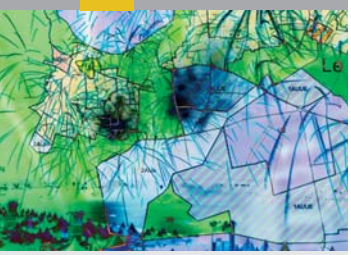
La commune possède un territoire à dominante naturelle, avec 53 % classé en zones [N]. La part des zones agricoles est de 15 %. Les zones urbaines n'occupent que 21 % du territoire et les zones à urbaniser sous conditions d'aménagement et d'équipement couvrent 11 % des emprises communales.

Superficie totale
2 535 hectares
Population (RGP 1999)
2 820 habitants
Hypothèse d'évolution de la population 2015
environ 3 500 habitants
Besoins en logements 2005-2015
220 logements
Objectifs de production de logements locatifs conventionnés (PLH)
Pas d'obligation car la commune est fortement exposée au risque naturel et/ou technologique
Commune de moins de 3 500 habitants, non soumise à l'article 55 de la loi SRU

Artigues-près-Bordeaux

Le plan local d'urbanisme

Les orientations d'aménagement de la commune



Principaux objectifs

• Répondre à l'obligation de produire des logements locatifs conventionnés au sens de la loi SRU, appuyer la restructuration du centre bourg en partie sur le développement de logements locatifs conventionnés de taille petite et moyenne (T3 principalement) pour de jeunes adultes décohabitants et des accédants en difficulté, privilégier les opérations mixtes.
• Réduire l'effet de coupure généré par la RN89 par, d'une part, une hiérarchisation des réseaux de déplacements : véhicules, transports en commun et circulations douces et d'autre part, un traitement paysager de passage d'une séquence de paysage naturel et rurbain à une séquence urbaine plus organisée dans ses abords.
• Limiter la circulation de transit et affirmer les accès au centre depuis les voies majeures, en concentrant les flux de transit sur le boulevard Feydeau (RD241) pour protéger les deux grandes diagonales qui convergent vers le centre.
• Permettre une alternative de transport en commun par la restructuration du réseau bus à l'occasion de la mise en service du tramway
• Préserver les espaces naturels en classant en espace vert public le cimetière communautaire et le parc de la mairie, et en classant également en zone naturelle le domaine de la Blancherie, aujourd'hui déterminé comme une zone d'activité au Schéma directeur.
• Assurer l'existence des continuités naturelles le long des cours d'eau, notamment en viabilisant et aménageant les berges du ruisseau Desclaux pour permettre l'accès au public.
• Protéger les terroirs viticoles : la propriété du château Gay, la propriété Margnat et les petites exploitations situées au nord de la commune.
• Préserver les tissus urbains des nuisances phoniques de la future A89.
• Encadrer l'accroissement des surfaces dévolues aux activités économiques par un règlement rigoureux qui précise les conditions d'implantations des entreprises.
• Préserver les espaces économiques existants : les deux grands secteurs d'activités qui sont un secteur linéaire très partiellement organisé qui profite de l'effet de vitrine de la RN89 (lotissement commercial du Millac, parcs d'activités du Moulinat, de la Plaine, du Périgord, des Tabernottes) et le quadrant sud-ouest de la commune, au sud de l'avenue de Virecourt, le long de la rocade périphérique.

Centre-ville

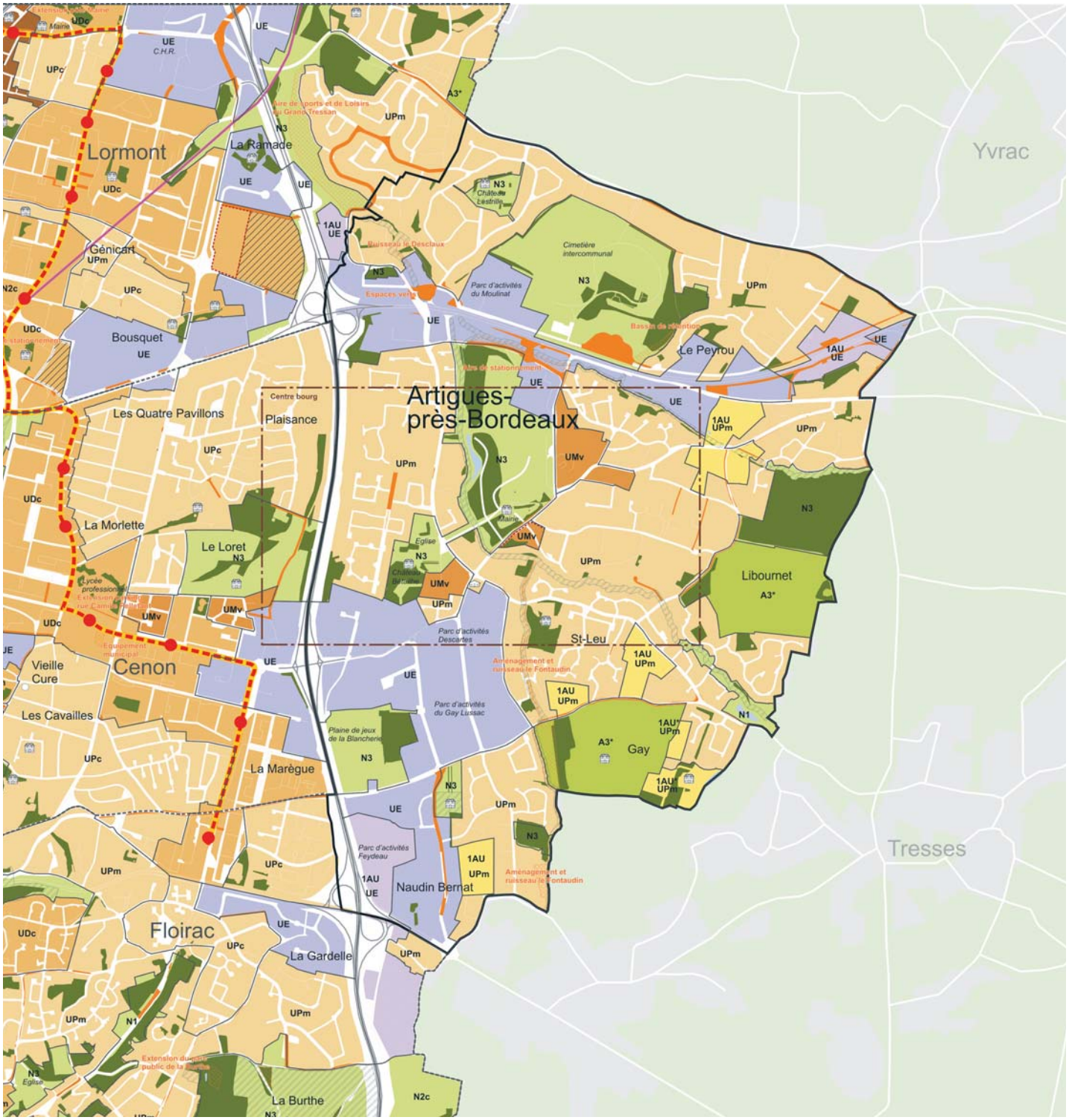
Médiathèque

Parc de la Mairie

Documents de référence
La synthèse du zonage du PLU
Maître d'ouvrage : CUB
Maître d'œuvre : a'urba
Janvier 2005

Artigues-près-Bordeaux

Version du PLU approuvé - Juillet 2006



Les principales dispositions du plan de zonage

- Zones urbaines de centralité
- Zones urbaines de tissu continu
- Zones urbaines de tissu diversifié
- Zones urbaines pavillonnaires
- Zones à urbaniser sous condition à vocation multifonctionnelle
- Zones à urbaniser à long terme
- Zones d'activités agricoles
- Zones naturelles et forestières
- Espaces Boisés Classés (EBC)
- Secteurs de protection du paysage (L123.1.7), grands espaces naturels, grand parcs et domaine publics, espaces verts intérieurs
- Zones d'activités économiques existantes
- Zones à urbaniser à long terme à vocation économique ou de services urbains
- zones urbaines de grands équipements et services urbains
- Servitude de mixité sociale
- Emplacement réservé de superstructure
- Emplacement réservé d'infrastructure
- Périmètre d'attente de projet d'aménagement

Les sites de projets

Les mesures de protection du patrimoine bâti (L123-1-7)

Les édifices bâtis

- Châteaux et maisons bourgeoises
- Echoppes et maisons
- Edifices religieux
- Edifices agricoles
- Edifices particuliers, moulins à eau et lavoirs

Le TCSP de la Communauté urbaine de Bordeaux

- Tramway 1˙ et 2˙ phase
- Stations de tramway
- Pôles intermodaux (train - tramway - bus)
- Arrêts ou gares existantes
- Arrêts ou gares nouvelles à l'étude
- Ligne ferrée
- Rocade, autoroutes
- Limite communale

Artigues-près-Bordeaux

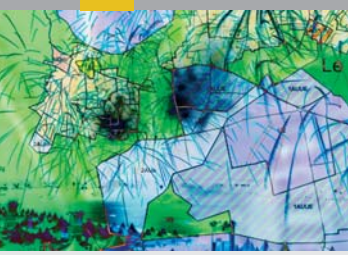
Le zonage du territoire de la commune se caractérise par une dominante urbaine, avec 68 % du territoire communal en zones [U].

Suit la part des zones naturelles et agricoles : 25 % du territoire communal en zones [N] et [A]. Seulement 7 % d'emprises communales sont à urbaniser sous conditions d'aménagement et d'équipement.

Superficie totale
728 hectares
Population (RGP 1999)
5 980 habitants
Hypothèse d'évolution de la population 2015
environ 7 500 habitants
Besoins en logements 2005-2015
440 logements
Objectifs de production de logements locatifs conventionnés (PLH)
De 20 % à 40 % de la production annuelle
Nombre total de logements locatifs conventionnés manquants au 01.01.05 (loi SRU)
282 logements

Artigues-près-Bordeaux

Le projet de centre ville



Principaux objectifs

Le territoire central s'organise en deux polarités entre le haut et le bas du coteau.

Les principaux enjeux pour le développement d'Artigues-près-Bordeaux sont de donner de l'urbanité au territoire central et de tirer le meilleur parti des perspectives existantes sur le patrimoine bâti et naturel.

Le projet du centre s'appuie sur l'affirmation de ses accès depuis les voies majeures et ce, de manière unitaire. La réorganisation des transports en commun, l'exploitation des sites évolutifs, la création d'une trame régulatrice d'intégration du bâti centre et la création d'un réseau piéton et cyclable de desserte font aussi parti des lignes directrices du projet.
Le projet du centre bourg d'Artigues-près-Bordeaux prévoit de tracer sur le plateau du centre, une boucle du centre et une « zone 30 ». Les espaces constructibles ainsi desservis, reliés par des promenades et mails plantés, accueilleront des immeubles de logements, des petites résidences et maisons de ville, ainsi que des programmes d'équipements divers (relocalisation de la Poste, agrandissement de l'école, construction d'une RPA, …).
Sur le plateau, les parcours au sein du parc de la mairie, où se trouvent de nombreux équipements sportifs, gagneraient à être réhabilités par un traitement minéral de même inspiration que les nouveaux espaces publics proposés dans le projet.
La liaison pédestre et cyclable de haut en bas du versant se ferait dans le parc de la mairie :
• au droit du château de l'hôtel de ville jusqu'à l'église Romane ;
• le long de l'avenue du Desclaux, en viabilisant l'itinéraire existant jusqu'au cours d'eau.
Le carrefour de l'avenue du Desclaux et de l'avenue de l'église romane sera réaménagé pour constituer une place plantée. Une nouvelle trame viaire, appuyée sur la toute nouvelle médiathèque et l'église romane permettra de desservir un petit secteur mixte et compact d'équipements, de résidences et de maisons de ville. Les perspectives vers la médiathèque et l'église romane seront soulignées et mises en valeur par des plantations. De nouveaux itinéraires piétons larges et confortables permettront de lier ce nouveau quartier avec les espaces environnants, même « lointains » (parc du Loret).

Mairie

Médiathèque

Centre ville

Documents de référence

Orientations d'aménagements - PLU
Maître d'ouvrage : CUB
Maître d'œuvre : a'urba
janvier 2005

Etude préalable d'aménagement du centre bourg phase 1
Maîtrise d'ouvrage : CUB
Maître d'œuvre : a'urba
juillet 2002

Le projet de centre ville d'Artigues-près-Bordeaux

Traitement des Espaces publics

- Voies à requalifier à terme
- Espace public minéraux
- "Boucle du centre"
- Principe de cheminement piéton / 2 roues
- Parcours piétons
- Monuments et équipements remarquables
- Carrefour ressenti au plus près de sa fonction
- Trottoir rénové
- Trottoir réhabilité
- Piste cyclable
- Stationnement enherbé
- Accotement enherbé requalifié
- Requalification des espaces engazonnés
- Arrêt de bus et autocars
- Chemins du Parc et pas japonais

Traitement des espaces naturels

- Arbres ou boisement à conserver ou à créer
- Espace vert ou de loisir ou de sport à requalifier ou à créer
- Promenade plantée
- Masses boisées
- Principaux alignements plantés
- Mails

Principales affectations à conforter ou à créer

- Mixité fonctionnelle à dominante habitat, logements, commerces, bureaux, services et équipements
- Zone en cours d'urbanisation

Equipements particuliers existants ou à créer

- Lignes de vue

Processus opérationnel

- Étude préalable faite par l'a-urba en juillet 2002
- Instauration du périmètre de prise en considération par délibération du conseil municipal du 19 décembre 2002
- Approbation des résultats de l'étude préalable et instauration du périmètre de prise en considération au titre du L111-10 du code de l'urbanisme et poursuite des études pré-opérationnelles par délibération n° 5000 du 28 février 2003
- Report au POS du périmètre de prise en considération - délibération du 28 février 2003
- Concertation public au titre de l'article L300-2 du code de l'urbanisme délibérée au siège de CUB le 28 février 2003
- Approbation des conclusions des études pré-opérationnelles et engagement des études opérationnelles du programme de travaux des deux voiries.

Programme global de construction

- 14 700 m² dont 14 600 m² de logement soit 167 logements = 100 % de locatif conventionné

Superficie de l'opération

- Non déterminée

Dispositions réglementaires dans le PLU

- Zonage UMv : secteur de maisons et immeubles de ville
- Zonage N3 : zone naturelle protégée destinée à l'accueil des équipements d'intérêt collectif
- Espace Boisé Classé : secteur parc Cornier
- Servitude de mixité sociale
- Éléments bâtis bénéficiant des prescriptions particulières au titre du L123-1.7°
- Orientations d'aménagement A11

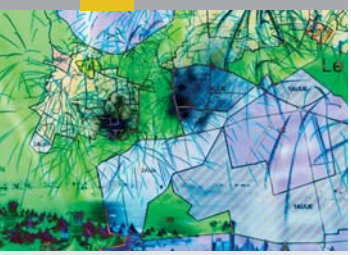
Calendrier prévisionnel

- 72 logements déjà réalisés

Bassens

Le plan local d'urbanisme

Les orientations d'aménagement de la commune



Principaux objectifs

• Diversifier l'offre d'habitat dans le cadre des projets de renouvellement urbain engagés au niveau du grand projet des villes (GPV), avec en cours la construction-démolition sur le site du Bousquet et à moyen terme sur le site de Meignan.
• Programmer en priorité une offre locative (autre que les logements locatifs conventionnés SRU) et une offre destinée aux propriétaires occupants, susceptible de répondre à la demande de jeunes ménages.
• Développer une liaison intercommunale avec Saint-Louis-de-Montferrand et Ambès avec le maintien de l'emplacement réservé reliant le chemin du Pas du Loup à l'avenue des Industries et la rue André Lignac.
• Réaménager le principal axe structurant nord-sud existant en améliorant l'accessibilité et la lisibilité du centre ville et en requalifiant les entrées de ville nord et sud de la commune.
• Poursuivre la création d'un axe est-ouest important : le recalibrage des rues de Racine, Verdun et Castéra associé à la création d'une voie nouvelle entre les rues de Verdun et Racine permettra de compléter le réseau de voirie par un nouvel itinéraire intercommunal est-ouest important.
• Améliorer les conditions de déplacements des circulations douces sur ces principales liaisons : une liaison est-ouest entre le centre ville de Carbon-Blanc et les quais de la Plaine de Bassens et une liaison nord-sud entre le quartier du Bousquet et le domaine de Beauval ; anticiper l'extension du réseau TCSP en 3e phase.
• Reconfigurer l'échangeur de la Croix-Rouge inadapté au trafic qu'il supporte posant à la fois des problèmes en terme de fonctionnement et de sécurité et poursuivre l'aménagement des quais avec le désenclavement du port, la prise en compte des risques technologiques (présence de silos en particulier), la réalisation de deux aires de stationnement et de services pour poids lourds.
• Protéger et mettre en valeur les espaces naturels de Séguinaud-Griffons : ce secteur s'inscrit dans le prolongement de la coulée verte du coteau qui constitue un patrimoine naturel et paysager important ; requalifier le site de Beauval : sa reconquête progressive constitue un des axes centraux de la stratégie communale en matière de politique urbaine ; protéger les terroirs viticoles majeurs comme les exploitations de Moulerin et Muscadet.
• Accompagner l'implantation de nouvelles entreprises dans la zone d'activités industrielles existante : la gestion et la revitalisation des disponibilités foncières constituent un enjeu important ; engager une réflexion spécifique sur le site d'Everitube (friche industrielle) quant à sa restructuration et sa revalorisation.

Le Bousquet

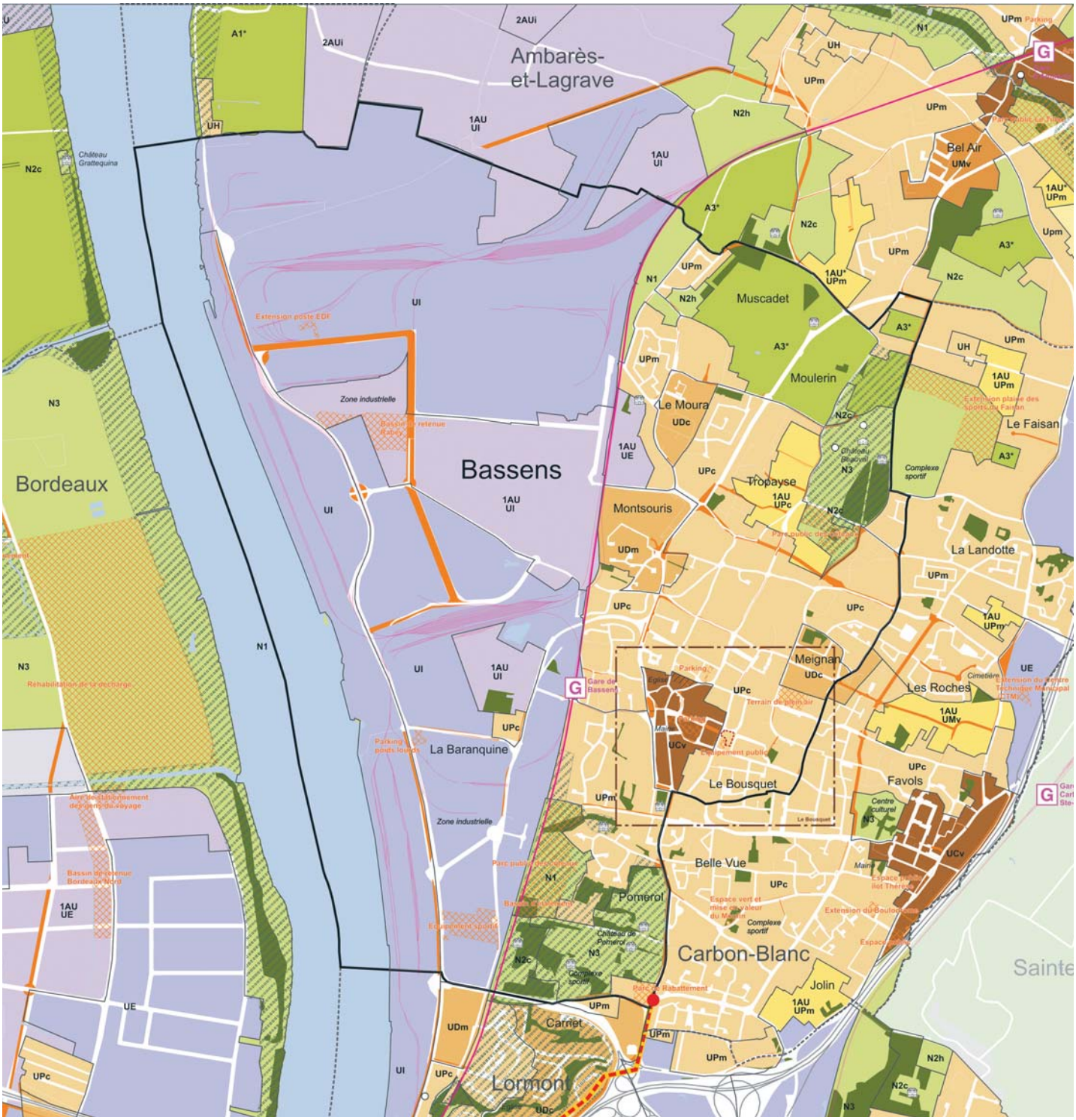
Zone industrielle portuaire

Château Beauval

Documents de référence
La synthèse du zonage du PLU
Maître d'ouvrage : CUB
Maître d'œuvre : a'urba
Janvier 2005

Bassens

Version du PLU approuvé - Juillet 2006



Les principales dispositions du plan de zonage

- Zones urbaines de centralité
- Zones urbaines de tissu continu
- Zones urbaines de tissu diversifié
- Zones urbaines pavillonnaires
- Zones à urbaniser sous condition à vocation multifonctionnelle
- Zones à urbaniser à long terme
- Zones d'activités agricoles
- Zones naturelles et forestières
- Espaces Boisés Classés (EBC)
- Secteurs de protection du paysage (L123.1.7), grands espaces naturels, grand parcs et domaine publics, espaces verts intérieurs
- Zones d'activités économiques existantes
- Zones à urbaniser à long terme à vocation économique ou de services urbains
- zones urbaines de grands équipements et services urbains
- Servitude de mixité sociale
- Emplacement réservé de superstructure
- Emplacement réservé d'infrastructure
- Périmètre d'attente de projet d'aménagement

Les sites de projets

Les mesures de protection du patrimoine bâti (L123-1-7)

Les édifices bâtis

- Châteaux et maisons bourgeoises
- Echoppes et maisons
- Edifices religieux
- Edifices agricoles
- Edifices particuliers, moulins à eau et lavoirs

Le TCSP de la Communauté urbaine de Bordeaux

- Tramway 1e et 2e phase
- Stations de tramway
- Pôles intermodaux (train - tramway - bus)
- Arrêts ou gares existantes
- Arrêts ou gares nouvelles à l'étude

- Ligne ferrée
- Rocade, autoroutes
- Limite communale

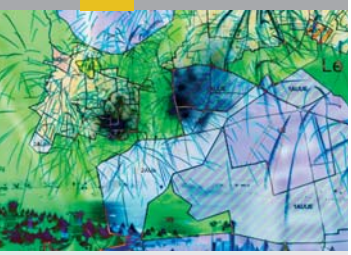
Bassens

Le zonage de la commune de se caractérise par une zone urbaine qui couvre 67 % du territoire et qui privilégie la vocation industrielle. Les zones à urbaniser représentent 13 % du territoire et sont essentiellement à vocation d'activités. Les zones naturelles occupent 19 % du territoire.

Superficie totale
1 028 hectares
Population (RGP 1999)
6 980 habitants
Hypothèse d'évolution de la population 2015
environ 7 900 habitants
Besoins en logements 2005-2015
500 logements
Objectifs de production de logements locatifs conventionnés (PLH)
Pas d'obligation car la commune est fortement dotée de logements sociaux anciens

Bassens

Le projet de centre ville



Principaux objectifs

Le territoire résidentiel de la commune présente un centre ville constitué autour du noyau d'urbanisation ancien relativement complet dans ses fonctions et ses équipements publics, mais dont l'image de centralité mérite d'être affirmée.
L'enjeu pour la ville de Bassens est de requalifier le territoire central afin d'en renforcer l'attractivité tout en préservant son identité.
Ce projet de requalification de centre ville s'accompagne d'une opération de renouvellement urbain de type construction-démolition de 200 logements sociaux.
La priorité sur ce site est donnée au relogement des populations résidentes, à la diversification de l'habitat et au maintien d'une densité élevée.

La programmation assure une meilleure répartition spatiale de l'offre locative sociale. Ainsi, pour reconstituer l'offre sociale démolie, des résiduels fonciers de la commune sont mobilisés et les communes déficitaires en logements sociaux sont mises à contribution.

Les objectifs du projet de réaménagement du quartier du Bousquet et du quartier riverain du centre bourg sont principalement orientés vers une recomposition urbaine :
• requalifier les espaces publics majeurs et les itinéraires d'accès en donnant la priorité aux piétons et en créant des poches de stationnement en périphérie ;
• compléter et rénover le pôle d'équipements ;
• poursuivre le renouvellement des îlots résidentiels est par un habitat mieux intégré aux formes urbaines du centre-bourg ;
• créer un itinéraire de liaison piétons, deux roues entre le centre ville et les quartiers voisins.

Mairie

Le Bousquet

Place de la Libération

Documents de référence

Orientations d'aménagements - PLU
Maître d'ouvrage : CUB
Maître d'œuvre : a'urba
janvier 2005

Aménagement et mise en valeur du parc des Coteaux
Maître d'ouvrage : CUB
Maître d'œuvre : Laurent Fagart - GPV
juin 2003

Le projet de centre ville de Bassens

Traitement des Espaces publics

- Voies à requalifier à terme
- Espace à dominante piéton
- Principe de cheminement piéton / 2 roues

Traitement des espaces naturels

- Arbres ou boisement à conserver ou à créer
- Espace vert ou de loisir ou de sport à requalifier ou à créer

Principales affectations à conforter ou à créer

- Mixité fonctionnelle à dominante habitat logements, commerces, bureaux, services et équipements

Equipements particuliers existants ou à créer

- P Parking public (principe de localisation)
- Belvédères, folies

Accès au Parc

- Piéton, cycliste
- Routier
- Voie ferrée

Opérations financées par l'ANRU

- Actions immobilières
  - Square Paul Bert
  - Les jardins du Bousquet
- Equipements publics
  - 7 E restructuration de la maternelle
  - 10 E création d'un espace d'animation
  - 13 E restructuration et regroupement du groupe scolaire Villon/J.Jaurès
  - 14 E reconstruction du gymnase du Bousquet
- aménagement des espaces publics
  - 2 aménagement du bois du bousquet
  - 3 rue maréchal Joffre / Jules Verne + (-------- = effacement réseaux)
  - 4 rue De Lattre de Tassigny + (-------- = effacement réseaux)
  - 4 rue du Bousquet
  - 4 bis rue du Maréchal Juin
  - 6.1 liaison piétonne école Alphonse Daudet
  - 9 traitement du jardin des enfants Paul Bert
  - 12 stationnement paysagé Richet mise en sécurité des abords des écoles
  - rue Paul Bert ---- = effacement réseaux

Opérations concourant à la réussite du projet (hors financement ANRU)

- 8 E maison de la petite enfance (réalisée)
- pôle festif (réalisé)
- îlot Joffre nord
- îlot Joffre sud
- rue Paul Bert
- les lisières du Bousquet
- îlot des maréchaux (projet à l'étude)

Processus opérationnel

- 15 janvier 2001 : signature de la convention du GPV des Hauts de Garonne
- 31 janvier 2001 : signature du programme du GPV
- 22 février 2002 : l'État prend en considération l'opération de construction-démolition de la cité
- 7 janvier 2003 : signature convention de partenariat financier entre l'État, le Conseil général, la CUB, la ville de Bassens et l'OPAC
- 13 novembre 2003 : avis de l'État
- 10 juin 2004 : avis favorable du comité national d'engagement de l'ANRU sur l'opération de renouvellement urbain
- Approbation du dossier de renouvellement urbain du quartier du Bousquet délibérée au siège de la CUB le 25 mars 2005 n° 2005/0206

Programme global de construction

- 200 logements sociaux démolis
- 163 logements construits dont :
  - 68,5 % offre locative sociale,
  - 16,5 % offre intermédiaire,
  - 15 % accession aidée.

Superficie de l'opération

Dispositions réglementaires dans le PLU

- Zonage UCv : secteur centre ville
- Zonage UPc : secteur pavillonnaire compact dans le secteur du Bousquet
- Emplacements réservés de voirie
- Emplacements réservés de superstructure pour aires de stationnement, espaces publics, parcs d'échange de transport en commun et divers
- Servitude de mixité sociale
- Périmètre d'attente de projet
- Orientations d'aménagement B27

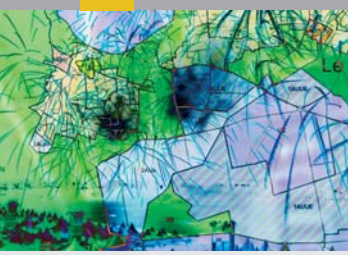
Calendrier prévisionnel

2006-2007 : aménagement des espaces publics
2004-2007 : aménagement des squares, îlots et jardins

Bègles

Le plan local d'urbanisme

Les orientations d'aménagement de la commune



Principaux objectifs

• Diversifier l'offre d'habitat à l'occasion des opérations de renouvellement urbain, en développant notamment l'offre locative privée de taille moyenne et l'acquisition amélioration dans le parc privé.
• Poursuivre l'effort de construction-démolition, à court terme sur le site de Lerousseau et la cité Yves Farge et anticiper sur la reconstitution de l'offre sociale à démolir de manière à faciliter une diversification de l'offre d'habitat des sites concernés.
• Développer des formes urbaines adaptées aux particularités des quartiers tant au niveau des hauteurs que des densités.
• Prolonger le tracé prédéfini du TCSP actuellement jusqu'au complexe sportif Delphin Loche par un prolongement via la rue Alexis Labro pour desservir les différents quartiers recensés sur la partie sud de la commune et valoriser les espaces publics structurants ; redéfinir la gestion des échanges et la configuration des aménagements de l'espace public pour les axes primaires de voirie ; compléter le dispositif existant pour les axes secondaires de voirie.
• Aménager le secteur Terre-Sud pour le désenclaver et atténuer des effets de coupure entre quartiers en partie dûs aux infrastructures ferroviaires et autoroutières.
• Rechercher des itinéraires efficaces et de nouveaux franchissements VP/ deux roues ou spécifiquement réservés aux modes doux et améliorer les conditions de cheminement
• Poursuivre l'aménagement des berges de Garonne en espaces publics paysagers avec la mise en place d'itinéraires de loisirs et de liaisons cyclables.
• Enrichir la trame des espaces verts par de nouveaux projets : création d'un parc sur le vaste îlot entre les rues Faugère, Berthelot, Salvador Allende et la RN 113, extension du parc de Mussonville entre les esteys de Franck et Sainte-Croix, prolongement vers le sud des espaces de loisirs le long des berges de Garonne, aménagement d'espaces verts sur la propriété Lacoste et le long du faisceau ferroviaire.
• Clarifier la répartition des anciennes activités éparses et implantées au sein des quartiers d'habitat ; résorber les friches ponctuelles et encadrer au plus près leur mutation ; affirmer la vocation économique des sites d'agglomération localisés sur son territoire et garantir leur dynamisme ; engager une transformation en profondeur pour les grands sites en phase de déclin.

Centre technique de l'environnement Astria

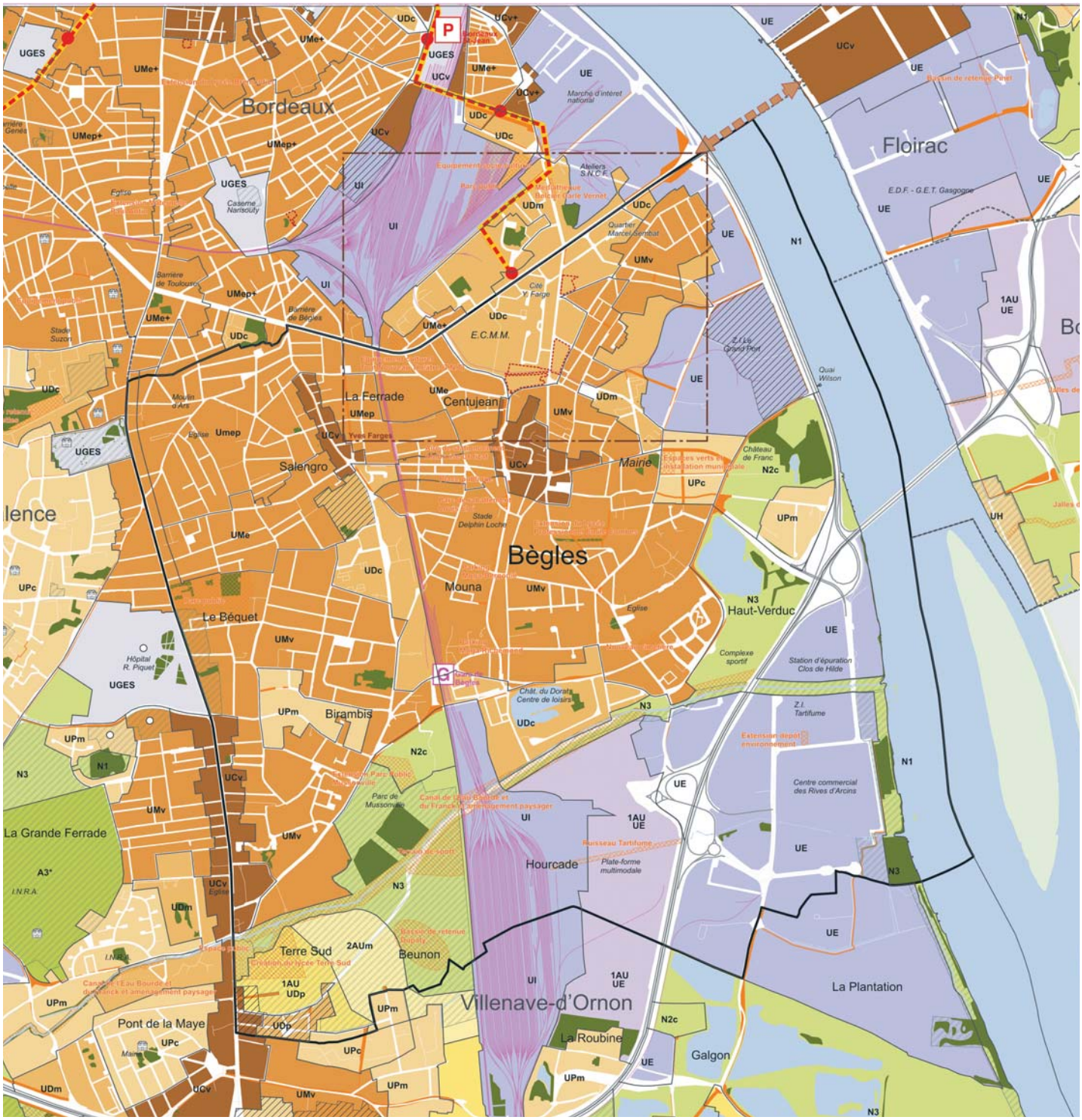
Parc de Mussonville

Plage urbaine - Plaine des Sports

Documents de référence
La synthèse du zonage du PLU
Maître d'ouvrage : CUB
Maître d'œuvre : a'urba
Janvier 2005

Bègles

Version du PLU approuvé - Juillet 2006



Les principales dispositions du plan de zonage

- Zones urbaines de centralité
- Zones urbaines de tissu continu
- Zones urbaines de tissu diversifié
- Zones urbaines pavillonnaires
- Zones à urbaniser sous condition à vocation multifonctionnelle
- Zones à urbaniser à long terme
- Zones d'activités agricoles
- Zones naturelles et forestières
- Espaces Boisés Classés (EBC)
- Secteurs de protection du paysage (L123.1.7), grands espaces naturels, grand parcs et domaine publics, espaces verts intérieurs
- Zones d'activités économiques existantes
- Zones à urbaniser à long terme à vocation économique ou de services urbains
- zones urbaines de grands équipements et services urbains
- Servitude de mixité sociale
- Emplacement réservé de superstructure
- Emplacement réservé d'infrastructure
- Périmètre d'attente de projet d'aménagement

Les sites de projets

Les mesures de protection du patrimoine bâti (L123-1-7)

Les édifices bâtis

- Châteaux et maisons bourgeoises
- Echoppes et maisons
- Edifices religieux
- Edifices agricoles
- Edifices particuliers, moulins à eau et lavoirs

Le TCSP de la Communauté urbaine de Bordeaux

- Tramway 1er et 2e phase
- Stations de tramway
- P Pôles intermodaux (train - tramway - bus)
- G Arrêts ou gares existantes
- G Arrêts ou gares nouvelles à l'étude

- Ligne ferrée
- Franchissements urbains en projet
- Rocade, autoroutes
- Limite communale

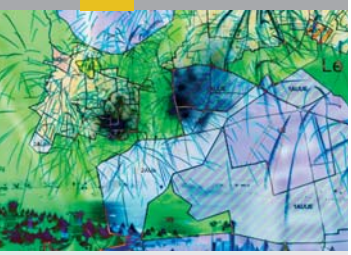
Bègles

Le zonage du territoire de la commune se caractérise par une dominante urbaine, avec 77 % du territoire communal en zones [U]. Suit la part des zones naturelles sur 16 % du territoire. Seulement 7 % d'emprises communales sont à urbaniser sous conditions d'aménagement et d'équipement.

Superficie totale
1 085 hectares
Population (RGP 1999)
22 475 habitants
Hypothèse d'évolution de la population 2015
environ 26 900 habitants
Besoins en logements 2005-2015
2 750 logements
Objectifs de production de logements locatifs conventionnés (PLH)
Pas d'obligation car la commune est fortement dotée de logements sociaux anciens

Bègles

Le projet de centre ville



Principaux objectifs

Depuis 1989, la ville s'est engagée dans une politique de développement de son territoire en s'appuyant sur la spécificité de son identité et de ses quartiers. La ville entend poursuivre son effort de mise en valeur des sites et de renouvellement urbain de son centre ville. Les objectifs visent à développer et diversifier l'offre de logements sur le quartier de la mairie tout en permettant l'accueil de services de proximité et d'activités compatibles avec cet environnement résidentiel. Il s'agit également de réorganiser la circulation tant automobile que cycliste ou piétonne par la création et la restructuration de voies et d'offrir de nouveaux espaces publics paysagers remodelés.

Le parti d'aménagement retenu s'appuie sur le concept de « ville-jardin » construit autour d'une trame paysagère cohérente qui englobe les espaces publics comme les cœurs d'îlots. Les hauteurs des constructions tiennent compte des immeubles environnants. Le réseau des voies et espaces publics est complété pour faciliter les liaisons et les déplacements des piétons et cyclistes entre les différents quartiers et avec les équipements et services du centre-ville.

Avec 360 logements, dont 23 % de logements locatifs conventionnés, 6 % de logements en accession aidée et 7 800 m² de SHON de commerces et d'activités, le programme de construction se veut diversifié, afin de tendre vers une mixité fonctionnelle et sociale.
Les orientations d'aménagement ont conduit à retenir trois sites :
- **Le site des Sécheries,** à la jonction entre le parc de la Mairie et le site classé du Château de Franc, est destiné au développement d'ensembles résidentiels privilégiant l'habitat individuel suivant diverses typologies : maisons individuelles, maisons groupées, villas urbaines, immeubles-villas.
- **Le site Calixte Camelle,** près de la place du XIV juillet, se prête à l'accueil d'immeubles associant en rez-de-chaussée des services et des activités et de programmes d'habitations groupées.
- **Le site du chevalier de la Barre** correspond à une séquence d'entrée de ville mais également à un quartier d'habitat pavillonnaire.
Des liaisons piétonnes et cyclistes en site propre sont prévues entre ces secteurs résidentiels afin de sécuriser les déplacements.
S'agissant des équipements, une parcelle d'environ 7 800 m² est réservée à l'extension du lycée professionnel Emile Combes. La réalisation du programme de logements nécessite de plus l'ouverture de deux classes nouvelles par la réhabilitation du groupe scolaire existant, l'école Joliot Curie.

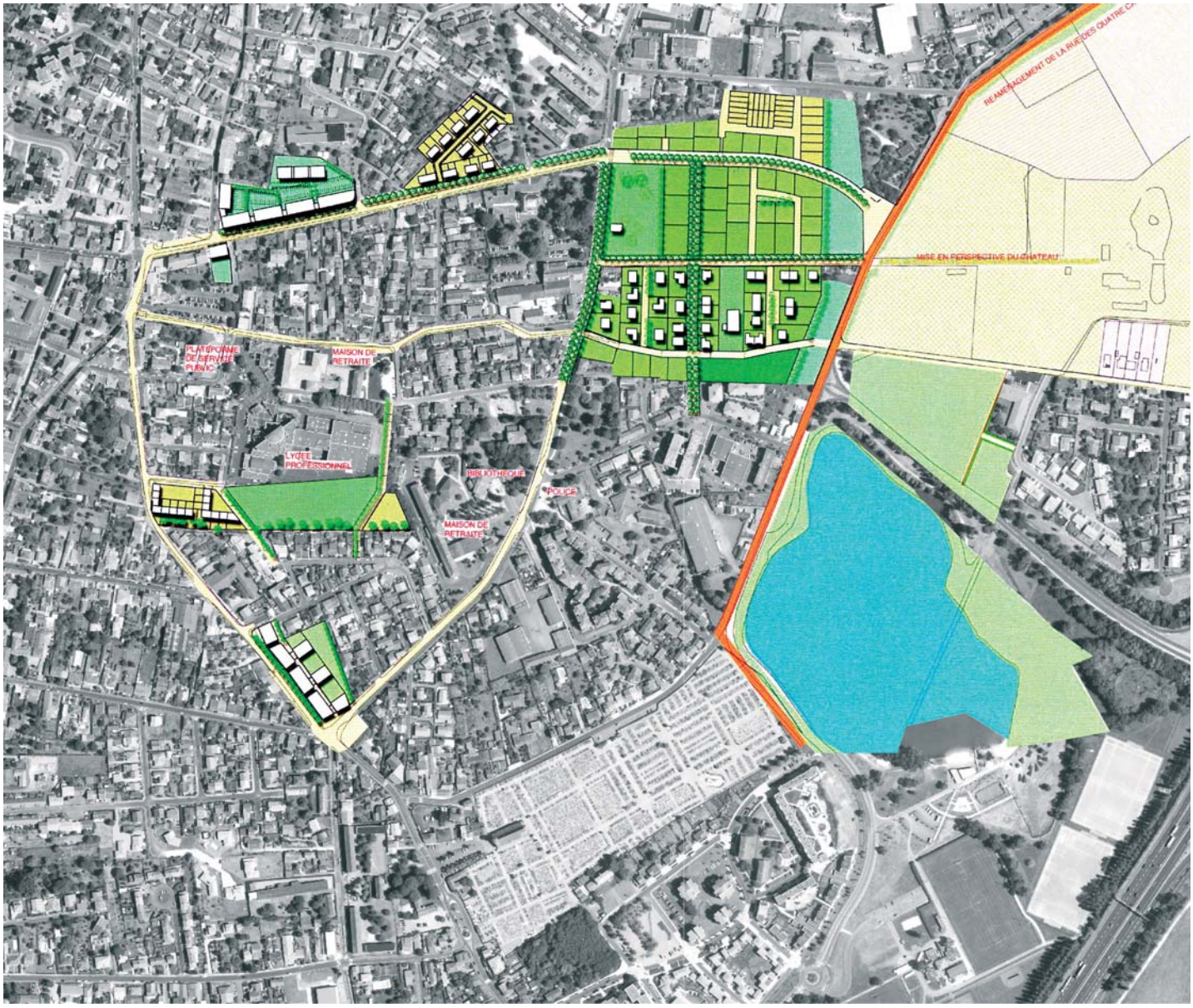
Centre ville

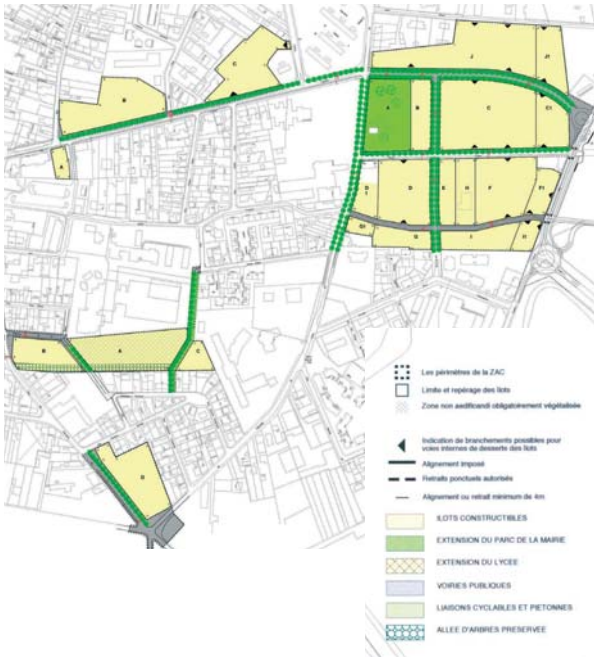
Piscine

Place du 14 juillet

Documents de référence
Maître d'ouvrage : CUB
Maître d'œuvre : a'urba
Aménageur ZAC : Aquitanis

Le projet de centre ville de Bègles





Processus opérationnel

- 25 septembre 1998 : le Conseil de Communauté a mis en place la concertation concernant un projet de réaménagement du quartier de la Mairie, selon délibération n° 98/738
- 27 mai au 26 juin 2002 : enquête publique sur la modification du POS nécessaire à la mise en oeuvre de la ZAC et enquête préalable à la déclaration d'utilité publique
- 17 janvier 2003 : approbation du dossier de création réalisation de la ZAC par délibération en conseil de Communauté urbaine de Bordeaux n° 2003/0045, confié à Aquitanis par le biais d'une convention publique d'aménagement
- 22 mai 2003 : arrêté préfectoral déclarant d'utilité publique l'acquisition des immeubles nécessaires à la réalisation de l'opération
- 2004 : lancement consultation artchitecte-urbaniste chef de la ZAC

Programme global de construction

- 38 600 m² de SHON habitat soit 360 logements dont 23 % de logements locatifs conventionnés, 6 % d'accession aidée et 71 % d'accession libre
- 7 800 m² de SHON commerces et activités
- 1 000 m² d'extension du lycée professionnel Emile Combes

Superficie de l'opération

- 12,5 hectares

Dispositions réglementaires dans le PLU

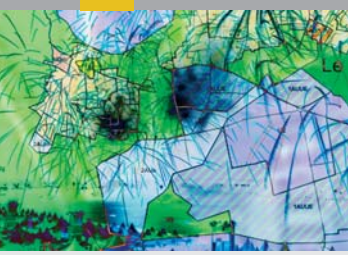
- zonage UCv
- emplacements réservés de voirie

Calendrier prévisionnel

- Travaux d'aménagement : 2006-2008
- Planning de réalisation : 2003-2009

Bègles

Le projet de Grand Port



Principaux objectifs

Il semble que plusieurs choix d'orientations stratégiques puissent être imaginés, compte tenu du fort potentiel exprimé par ce territoire nord-est et du modèle de mixité urbaine qu'il représente, héritage communal à la fois vécu et revendiqué. Quel que soit la nature des scénarios développés sur ce territoire, et la priorité fixée en matière de renouvellement urbain (habitat, commerce, activités), il conviendra de poursuivre les objectifs suivants :

- requalifier le quai Wilson afin d'affirmer et rendre compte de son rôle d'entrée d'agglomération ;
- identifier et matérialiser le point d'entrée de ville de Bègles nord-est dans le paysage urbain, qualifier ses franges ;
- valoriser les axes structurants du secteur afin d'affirmer leur rôle et leur lisibilité dans le tissu urbain, compléter la trame des espaces publics ;
- améliorer l'accessibilité du secteur depuis les itinéraires d'agglomération, renforcer l'accessibilité locale et l'irrigation des quartiers ; veiller à la continuité des itinéraires ;
- assurer une meilleure transition entre les quartiers résidentiels et les zones dévolues au développement des activités et services ;
- définir les modalités d'évolution et de restructuration du secteur d'activités, encadrer le développement des îlots résidentiels ;
- anticiper sur les modalités de renouvellement urbain des sites stratégiques appelés à muter à court, moyen ou long terme.

Château de Franc

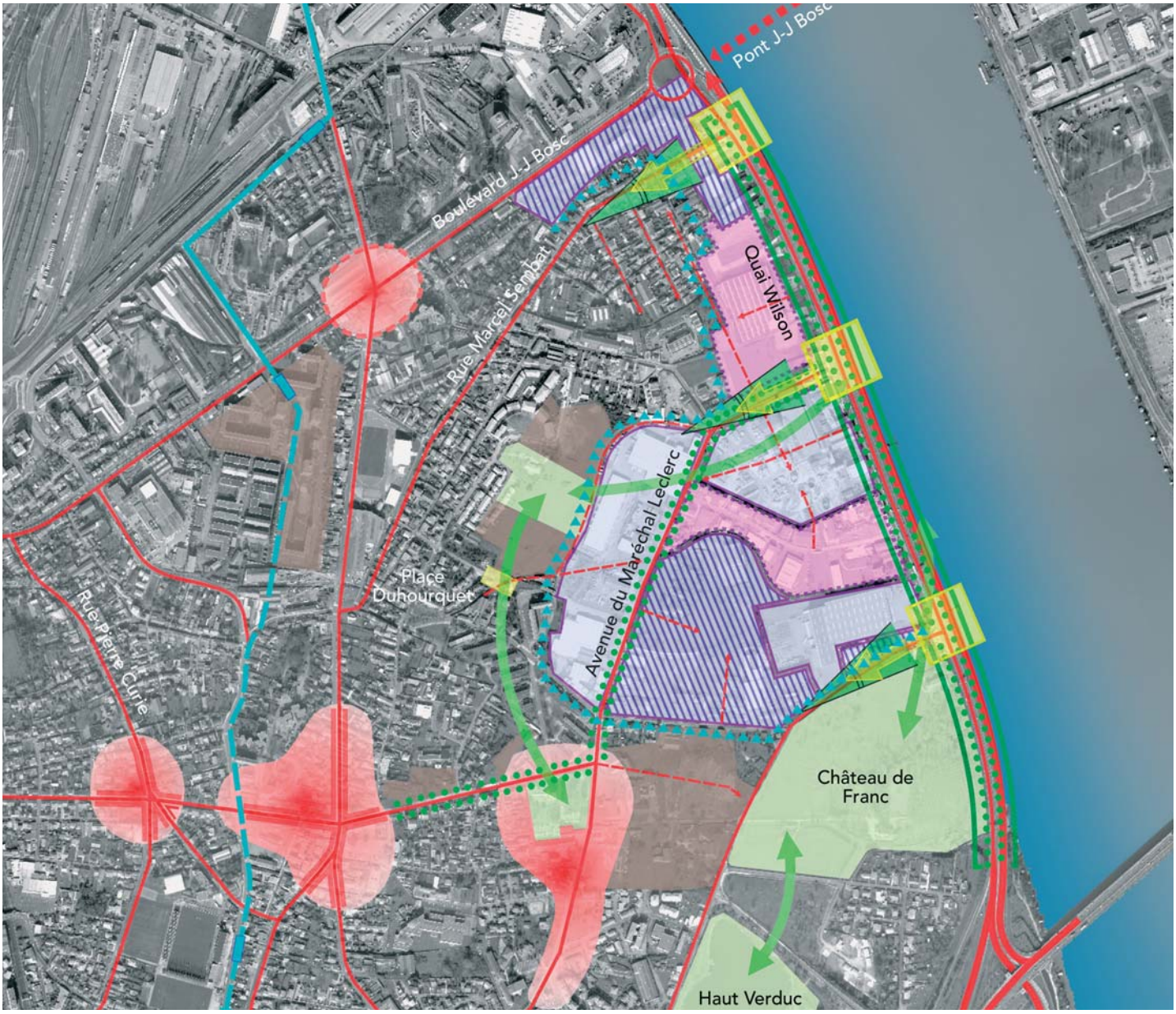
Rue du Prêche

Tissu de maisons de ville

Documents de référence

Synthèse des enjeux du secteur nord-est de Bègles
Maître d'ouvrage : CUB
Maître d'œuvre : a'urba
Septembre 2003

Le projet de Grand Port de Bègles



Revaloriser les quais et reconquérir les berges du fleuve

centralités existantes à conforter ou à créer

Définir la vocation future du secteur d'activités traditionnelles, en harmonie avec la proximité des quartiers

Proposer une stratégie de reconversion sur les grands sites industriels dont le calendrier de libération n'est pas maîtrisé

Développer une politique d'intégration paysagère pour les sites économiques dont la perspective d'évolution s'intègre à moyen/long terme

Secteur de renouvellement urbain

Places à constituer, espaces de références à constituer

Constituer des entrées de ville identifiables dans le tissu urbain

Ouvrir les quartiers sur le fleuve, dégager des perspectives vers les berges

Constituer et définir le paysage urbain le long des axes structurants

Assurer un lien d'usage et une continuité paysagère entre les espaces verts du secteur

Espaces verts à valoriser

Veiller à la qualité des interfaces urbaines

Compléter le maillage viaire du quartier, anticiper la constitution des futurs îlots, améliorer la desserte locale

tramway 1re et 2ème phase
extension TCSP 3ème phase

Processus opérationnel

• 1997 : élaboration d'un schéma d'orientation de l'ensemble constitué par le quartier Saint-Jean - Belcier et le quartier nord-est à Bègles à la demande de l'établissement public communautaire
• 24 avril 2003 : par délibération du conseil municipal, la ville sollicite la mise en œuvre d'une étude préalable d'aménagement sur le secteur nord-est
• 25 avril 2003 : lancement d'une étude préalable - délibération n° 5252

Programme global de construction

• Non déterminé

Superficie de l'opération

• Non déterminée

Dispositions réglementaires dans le PLU

• Zonage UE : zone urbaine d'activités économiques diversifiées pour les abord de l'avenue du Maréchal Leclerc et les quais Wilson.
• Zonage UDm : secteur de tissu de forme mixte pour le secteur de la place Duhourquet
• Zonage N2c : secteur ponctuellement bâti à constructibilité limitée pour le secteur du château de Franc
• Zonage UPc : secteur pavillonnaire compact
• Perimètre d'attente de projet
• Emplacements réservés de voirie
• Emplacements réservés de superstructure pour des espaces verts

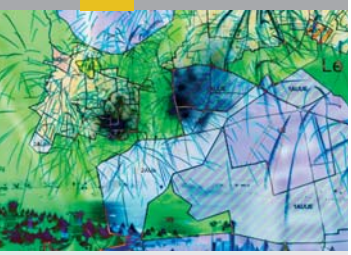
Calendrier prévisionnel

• Non déterminé

Blanquefort

Le plan local d'urbanisme

Les orientations d'aménagement de la commune



Principaux objectifs

- Développer l'offre locative conventionnée et l'accession aidée afin d'assurer le renouvellement démographique de la commune ; mieux répartir l'offre sociale dans la commune et privilégier les opérations mixtes.
- Renforcer les centres du bourg et de Caychac à proximité des équipements collectifs par le développement d'une offre d'habitat diversifiée.
- Encourager le développement de formes urbaines plus économes d'espace, s'intégrant harmonieusement avec le bâti existant et le paysage.
- Reconsidérer l'aménagement du réseau routier sur l'ensemble du secteur nord de l'agglomération afin de désenclaver la zone d'activité économique, d'apaiser et sécuriser la circulation dans les zones habitées, de réduire la place de l'automobile au profit des circulations douces, de promouvoir les transports en commun et d'organiser l'intercommunalité.
- Mettre la zone d'activités économiques à son niveau de site industriel d'intérêt métropolitain et confirmer sa vocation d'industries légères diversifiées autour de l'entreprise Ford et de l'agro-alimentaire viticole ; stimuler le commerce et l'artisanat dans la proximité et la diversité dans les quartiers et les secteurs sous-équipés ; prendre en compte le potentiel de diversification du territoire du parc intercommunal des Jalles.
- Protéger les espaces naturels qui entourent la ville notamment dans le cadre du parc intercommunal des Jalles ; anticiper la restauration des friches des gravières ; mettre fin au mitage des zones forestières et agricoles du nord-ouest ; aménager des itinéraires de promenade et de randonnée ; compléter la trame verte du nord au sud de la commune.
- Réduire les nuisances et prévenir les risques, en protégeant les axes urbains routiers et ferroviaires contre les nuisances sonores, en complétant les réseaux d'assainissement et la mise en conformité des équipements, en réduisant l'impact environnemental des déchets et en prévenant le risque d'inondations.

Le parc de Majolan

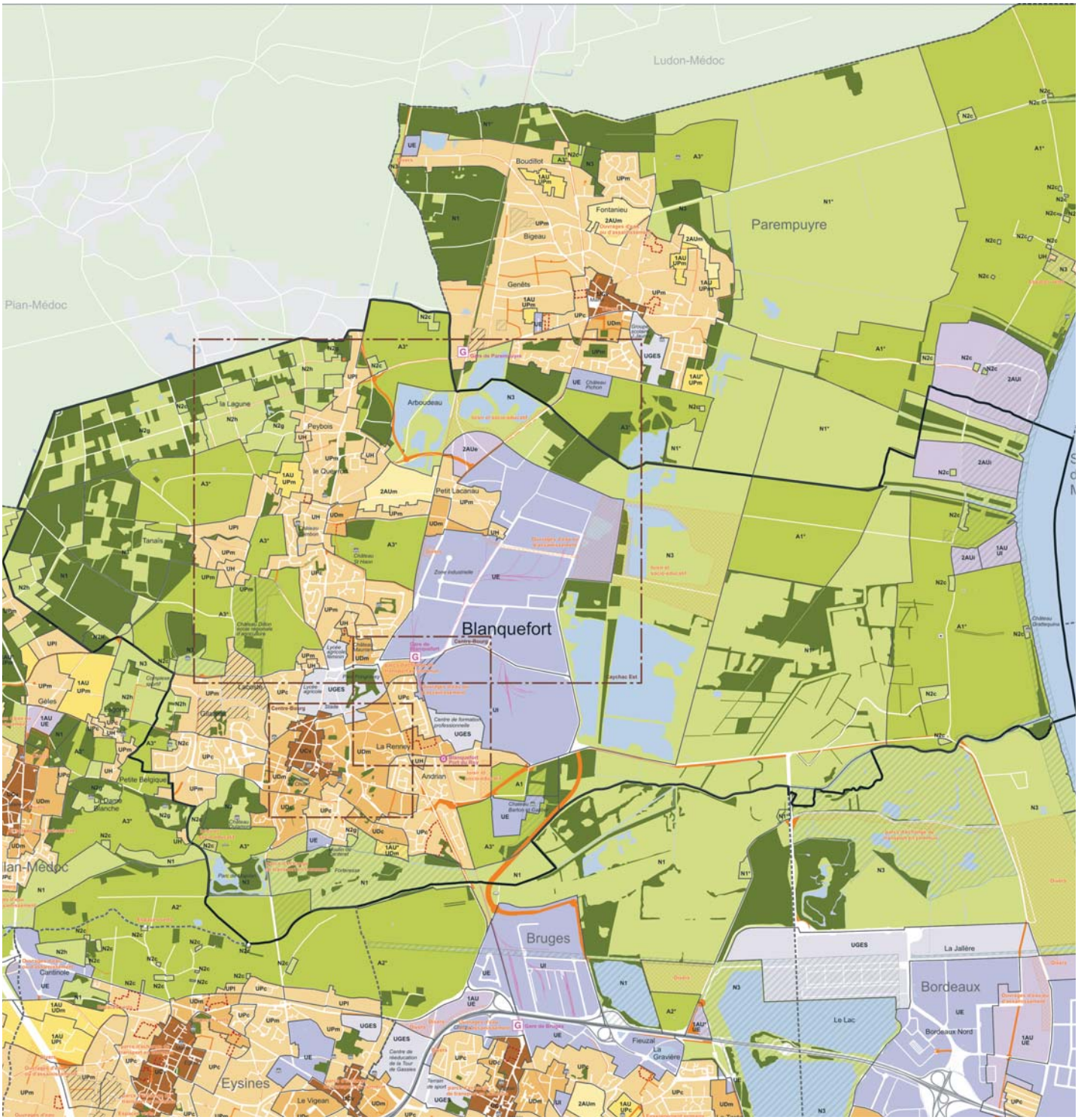
Le château Fongravey

Un ensemble d'habitat collectif

Documents de référence
La synthèse du zonage du PLU
Maître d'ouvrage : CUB
Maître d'œuvre : a'urba
Janvier 2005

Blanquefort

Version du PLU approuvé - Juillet 2006



Les principales dispositions du plan de zonage

- Zones urbaines de centralité
- Zones urbaines de tissu continu
- Zones urbaines de tissu diversifié
- Zones urbaines pavillonnaires
- Zones à urbaniser sous condition à vocation multifonctionnelle
- Zones à urbaniser à long terme
- Zones d'activités agricoles
- Zones naturelles et forestières
- Espaces Boisés Classés (EBC)
- Secteurs de protection du paysage (L123.1.7), grands espaces naturels, grand parcs et domaine publics, espaces verts intérieurs
- Zones d'activités économiques existantes
- Zones à urbaniser à long terme à vocation économique ou de services urbains
- zones urbaines de grands équipements et services urbains
- Servitude de mixité sociale
- Emplacement réservé de superstructure
- Emplacement réservé d'infrastructure
- Périmètre d'attente de projet d'aménagement

Les sites de projets

Les mesures de protection du patrimoine bâti (L123-1-7)

Les édifices bâtis

- Châteaux et maisons bourgeoises
- Echoppes et maisons
- Edifices religieux
- Edifices agricoles
- Edifices particuliers, moulins à eau et lavoirs

Le TCSP de la Communauté urbaine de Bordeaux

- Tramway 1er et 2e phase
- Stations de tramway
- P Pôles intermodaux (train - tramway - bus)
- G Arrêts ou gares existantes
- G Arrêts ou gares nouvelles à l'étude

- Ligne ferrée
- Rocade, autoroutes
- Limite communale

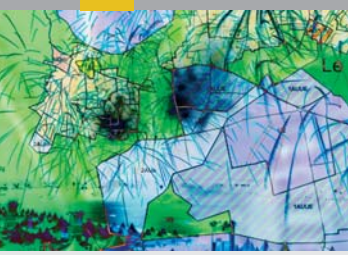
Blanquefort

Le zonage de la commune s'équilibre entre la part des zones naturelles à 4 % du territoire communal et la part de zones urbaines sur 31 % du territoire. Les zones agricoles occupent quant à elles 23 % du territoire communal. Seulement 3 % d'emprises communales sont à urbaniser sous conditions d'aménagement et d'équipement.

Superficie totale
3 409 hectares
Population (RGP 1999)
13 900 habitants
Hypothèse d'évolution de la population 2015
environ 17 500 habibants
Besoins en logements 2005-2015
1 210 logements
Objectifs de production de logements locatifs conventionnés (PLH)
Au moins 20 % de la production annuelle

Blanquefort

Le projet de centre ville



Principaux objectifs

• Élargir le territoire du centre ville actuel, du centre bourg au centre ville : l'enjeu principal consiste à définir un juste équilibre entre des logiques de développement qui induisent des transformations et la préservation de certaines caractéristiques (architecturales, urbaines et paysagères) qui témoignent de l'identité communale et de son histoire. Il s'agit, dans ce cadre, de prévoir les extensions futures du centre ville actuel, maîtriser le devenir de certains îlots et parcelles et étendre la centralité de l'avenue du Général de Gaulle à l'avenue du 11 Novembre.

• Le projet urbain du centre-ville est un des moyens pour diversifier l'offre d'habitat et renforcer le parc locatif conventionné. La priorité donnée est de développer une offre de logements de taille moyenne (T3, T4) pour répondre à la demande forte émanant de jeunes adultes et constituer une offre locative à coût maîtrisé et en accession aidée pour les familles.

• Renforcer l'attractivité du centre ville par :

- la suppression des flux de transit (principalement d'ouest en est), en dissuadant le trafic de transit par une « zone 30 » et des aires de stationnement périphériques ;
- la création d'un maillage de cheminements piétons et deux-roues ;
- l'aménagement des principaux espaces publics, la place de l'église et la place du fronton ;
- l'organisation d'une bonne desserte du centre par les transport en commun ;
- la création d'une centralité verte en agrandissant le parc de Carpinet et en le reliant à celui de la mairie ;
- l'aménagement des entrées de ville en améliorant la lisibilité des accès principaux.

• Assurer une densification « mesurée » de ce centre ville par une offre résidentielle diversifiée n'excédant pas R+3 et ponctuellement R+4

• Confirmer la vocation commerciale dans le centre et développer modérément l'équipement commercial par de nouvelles possibilités d'implantation, notamment dans le quartier des Colonnes, et par des espaces publics propices à l'animation urbaine.

Parc de Cardinet

Un ensemble collectif

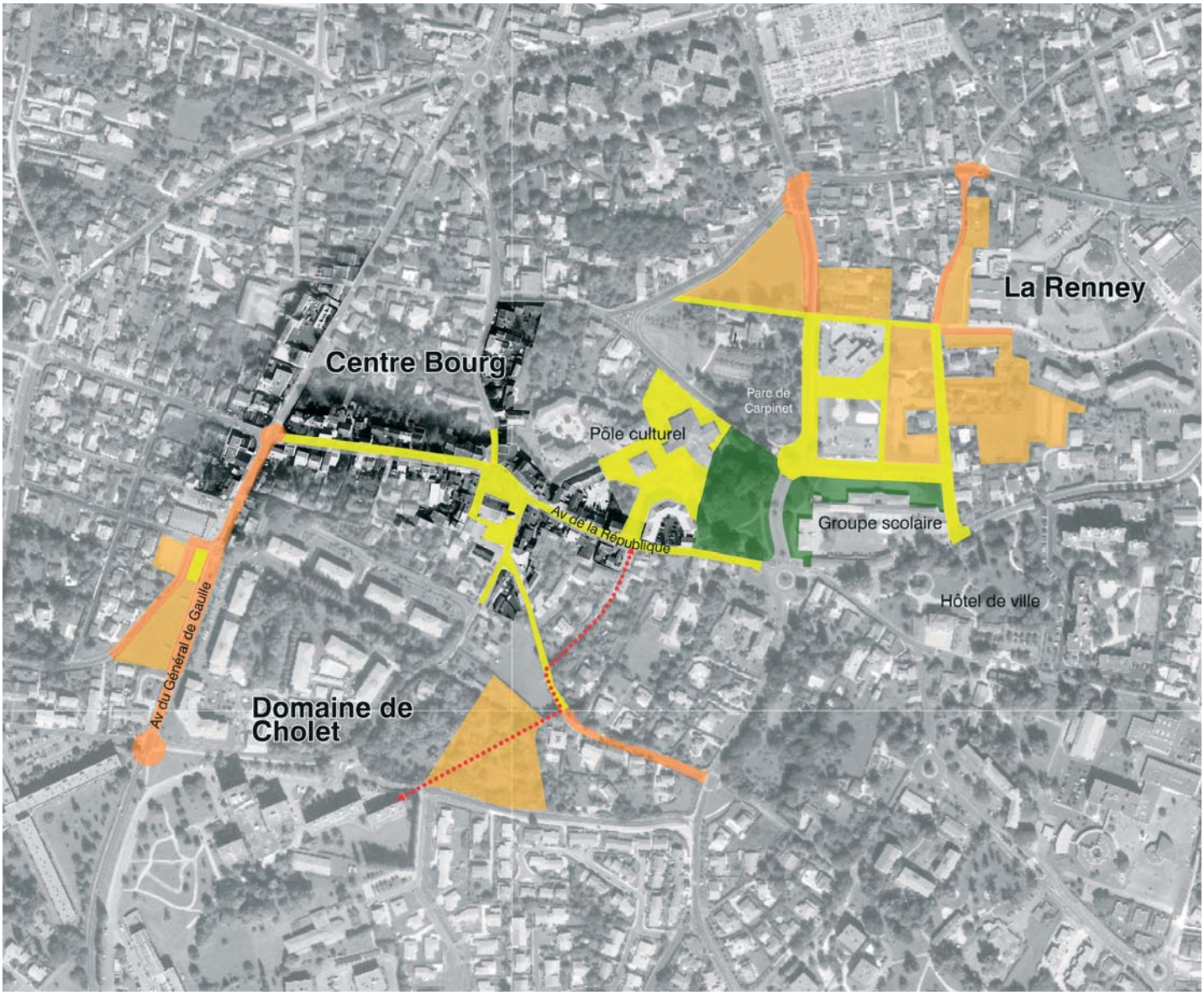
Rue de la République

Documents de référence

Orientations d'aménagements - PLU
Maître d'ouvrage : CUB
Maître d'œuvre : a'urba
janvier 2005

ZAC du centre ville
Maître d'ouvrage : CUB
Maître d'œuvre : Alain Charrier
octobre 2003

Le projet de centre ville de Blanquefort



Traitement des Espaces publics

- Principe de liaison et/ou de desserte
- Voies à requalifier à terme
- Espace à dominante piéton
- Principe de cheminement piéton / 2 roues
- Mise en valeur d'éléments d'identités de la ville

Traitement des espaces naturels

- Arbres ou boisement à conserver ou à créer
- Espace vert ou de loisir ou de sport à requalifier ou à créer
- Limite des secteurs ① ② ③

Processus opérationnel

• Instauration d'un périmètre de concertation par délibération du conseil de Communauté urbaine du 17 décembre 1999
• Instauration d'un périmètre de prise en considération par délibération du 24 mars 2000
• Par délibération du 22 décembre 2000, le périmètre de concertation a été élargi au vu des études complémentaires
• Février 2002 : l'a'urba mène une étude préalable sur ce territoire
• 19 avril 2002, le conseil de Communauté urbaine instaure un nouveau périmètre de prise en considération
• Approbation pour l'élaboration des études pré-opérationnelles en application de la délibération n° 025 du 19 avril 2002 (Alain Charrier-Sabine Haristoy et ECCTA ingéniérie)
• Approbation de la conduite des études opérationnelles et préparation du dossier de création-réalisation de la ZAC
• Mandataire pour la mission de pilotage et coordination des études à l'élaboration des dossiers d'enquêtes publics, de création et de réalisation de la ZAC : BMA - selon délibération n° 2005/0204 du 25 mars 2005
• 22 septembre 2006 : modification du périmètre de concertation et de prise en considération au titre de l'article L. 111-10 du Code de l'urbanisme

Programme global de construction

Le programme de construction représente 35 580 m² de shon (logement), 359 logements dont 38 % de locatif conventionné, 8 % d'accession aidée, 54 % d'accession libre et 2 235 m² de shon de commerces et services. Réalisation d'équipements publics d'intérêt général (espaces publics).

Superficie de l'opération

18,7 ha

Dispositions réglementaires dans le PLU

Zonage UDm : zone urbaine de tissu diversifié. Emplacements réservés de voirie. Emplacements réservés de superstructure pour un usage divers. Eléments bâtis bénéficiant du L123-1.7. Orientation d'aménagement A6

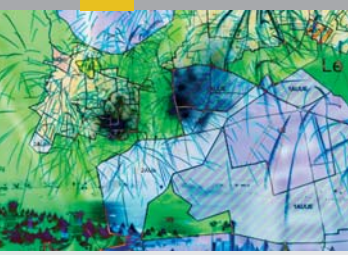
Calendrier prévisionnel

• Non déterminé

Bordeaux

Le plan local d'urbanisme

Les orientations d'aménagement de la commune



Principaux objectifs

L'ambition de concilier ville de rayonnement et ville de proximité a trouvé sa traduction dans le PLU à travers la définition des vocations des sols, des choix de formes urbaines et des différentes servitudes d'utilité publiques. De nouvelles servitudes ont été instaurées, en particulier les servitudes dites de mixité sociales instaurées au titre de l'article L 123-2-b du code de l'urbanisme.

Sur les secteurs dont les grandes caractéristiques sont stabilisées (centre historique, faubourgs, quartiers d'échoppes et de maisons de ville), le PLU s'est attaché à permettre une gestion plus qualitative du paysage urbain. Les règlements instaurés sur ces différents secteurs ont pour objectif d'assurer le renouvellement des quartiers existants dans le respect de leur identité et notamment :

- de préserver la qualité des cœurs d'îlot ;
- de préserver les éléments de patrimoine remarquables (patrimoine bâti ou patrimoine végétal), qu'il s'agisse d'éléments singuliers ou d'ensembles homogènes ;
- de permettre l'insertion des équipements publics dans le tissu.

Sur les secteurs pavillonnaires de Caudéran et de Saint-Augustin, des règlements également plus qualitatifs ont été instaurés (gestion plus stricte des implantations et des hauteurs, définition de règles de cohérence paysagère).
Les intentions de la ville et ses objectifs de développement des grands secteurs de projet (Bassins à flot, Bastide, Ravesies, Berge du Lac, Belcier-secteur de gare) trouvent leur traduction dans le PLU. Elles sont de surcroît précisées par le biais de schémas d'orientations d'aménagement.

Les secteurs d'activités (Bordeaux nord, Aliénor d'Aquitaine, secteur agro-alimentaire de Belcier, zone franche urbaine de la rive droite) sont confortés dans leur vocation économique et font l'objet d'un règlement visant à une meilleure qualité d'implantation.

Les grands équipements publics font quant à eux l'objet d'un règlement adapté qui facilitera leurs évolutions dans le respect de leur environnement urbain.
Les grands espaces naturels et les espaces verts publics font l'objet de dispositions spécifiques en vue de leur protection et de leur mise en valeur.

Bassins à flot

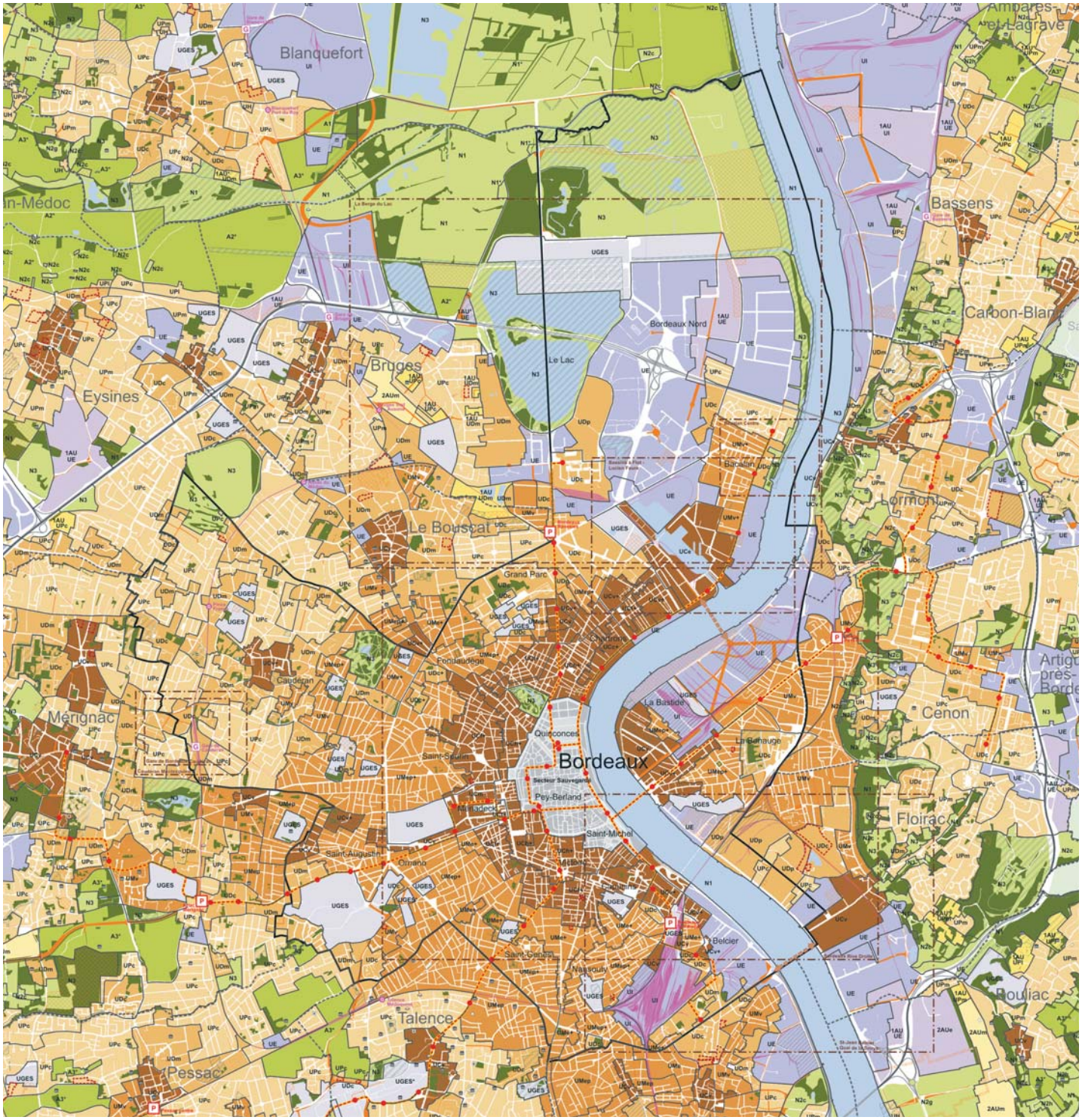
Les quais

Place Pey-Berland

Documents de référence
La synthèse du zonage du PLU
Maître d'ouvrage : CUB
Maître d'œuvre : a'urba
Janvier 2005

Bordeaux

Version du PLU approuvé - Juillet 2006



Les principales dispositions du plan de zonage

- Zones urbaines de centralité
- Zones urbaines de tissu continu
- Zones urbaines de tissu diversifié
- Zones urbaines pavillonnaires
- Zones à urbaniser sous condition à vocation multifonctionnelle
- Zones à urbaniser à long terme
- Zones d'activités agricoles
- Zones naturelles et forestières
- Espaces Boisés Classés (EBC)
- Secteurs de protection du paysage (L123.1.7), grands espaces naturels, grand parcs et domaine publics, espaces verts intérieurs
- Zones d'activités économiques existantes
- Zones à urbaniser à long terme à vocation économique ou de services urbains
- zones urbaines de grands équipements et services urbains
- Servitude de mixité sociale
- Emplacement réservé de superstructure
- Emplacement réservé d'infrastructure
- Périmètre d'attente de projet d'aménagement

Les sites de projets

Les mesures de protection du patrimoine bâti (L123-1-7)

Les édifices bâtis

- Châteaux et maisons bourgeoises
- Echoppes et maisons
- Edifices religieux
- Edifices agricoles
- Edifices particuliers, moulins à eau et lavoirs

Le TCSP de la Communauté urbaine de Bordeaux

- Tramway 1ère et 2ème phase
- Stations de tramway
- P Pôles intermodaux (train - tramway - bus)
- G Arrêts ou gares existantes
- G Arrêts ou gares nouvelles à l'étude

- Ligne ferrée
- Franchissements urbains en projet
- Rocade, autoroutes
- Limite communale

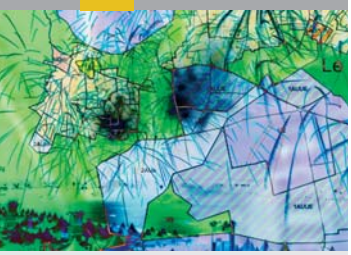
Bordeaux

Les zones urbaines représentent sur la commune 82 % du territoire communal. Les zones naturelles, elles, occupent 13 % des emprises communales. Le secteur sauvegardé recouvre 3 % de la superficie communale.

Superficie totale
4 972 hectares
Population (RGP 1999)
215 370 habitants
Hypothèse d'évolution de la population 2015
environ 243 100 habitants
Besoins en logements 2005-2015
18 000 logements
Objectifs de production de logements locatifs conventionnés (PLH)
Au moins 20 % de la production annuelle
Nombre de logements locatifs conventionnés manquants au 01.01.05 (SRU)
6 856 logements

Bordeaux

Le projet de ville



Principaux objectifs

• Renforcer les fonctions de centralité et de rayonnement qui font de Bordeaux une capitale régionale, et constituer un noyau dense et cohérent, en préparant l'arrivée de nouveaux habitants dans le centre de l'agglomération, en confortant le pôle d'emploi et le rôle d'accueil des grands équipements, et en rendant la ville accessible à tous.

• Inscrire le développement de la ville dans la dynamique des grands projets : tramway et 3e phase d'un TCSP, les grandes liaisons ferroviaires, le bouclage des boulevards par de nouveaux franchissements de la Garonne : ponts Lucien Faure et Jean-Jacques Bosc.

• Poursuivre l'action de revitalisation du centre historique en améliorant la qualité urbaine, la préservation et la mise en valeur du patrimoine urbain.

• Protéger l'ordonnance et l'urbanisme de la ville et rendre lisibles ses grands tracés : les quais, les cours, les grandes places. Les projets de réaménagement des quais et d'embellissement des grands espaces publics, des petites places et cours concourent à améliorer l'accessibilité à la ville et à promouvoir un mode de vie plus urbain, avec une large place réservée aux piétons et aux deux-roues.

• En matière de stationnement, développer les parcs relais de périphérie, étendre le secteur à contrôle d'accès dans le centre ancien, élargir le stationnement payant à tous les quartiers commerçants afin de faciliter la rotation des véhicules, multiplier les parkings de proximité réservés aux résidents.

• Engager une nouvelle politique en matière d'espaces verts : d'ici 2015, les grands espaces verts d'agglomération, parc bordelais, parc floral, seront restaurés et mieux mis en valeur. De nouveaux jardins seront créés : Renaudel, parc de Saint-Michel, parc des Berges rive droite, berges de Bacalan, et le centre historique sera doté de petits squares.

• Développer de nouveaux quartiers : à l'est avec l'aménagement des friches du port autonome, de l'armée et de la SNCF ; au nord, les bassins à flot, avec le débouché du futur pont Bacalan Bastide ; au sud, l'arrivée du TGV et le futur franchissement Jean-Jacques Bosc offrent des perspectives de développement du quartier Saint Jean - Belcier.

Les zones d'aménagement en cours ou à venir respecteront mixité des programmes, mixité fonctionnelle et sociale, qualité architecturale et paysagère, programmation diversifiée de logements, habitat individuel à haute densité, maisons de ville.

• Affirmer l'identité économique et le pôle d'emploi de la ville centre ; développer des pôles économiques d'excellence : pôle technologique métropolitain de Bordeaux Lac, centre agro-alimentaire régional du MIN de Belcier, Bastide-Brazza, Saint-Jean - Belcier, pôle biotechnologique médical de Pellegrin ; maintenir les emplois de proximité dans tous les quartiers ; poursuivre l'implantation d'équipements universitaires en centre-ville.

Façade des quais rive gauche

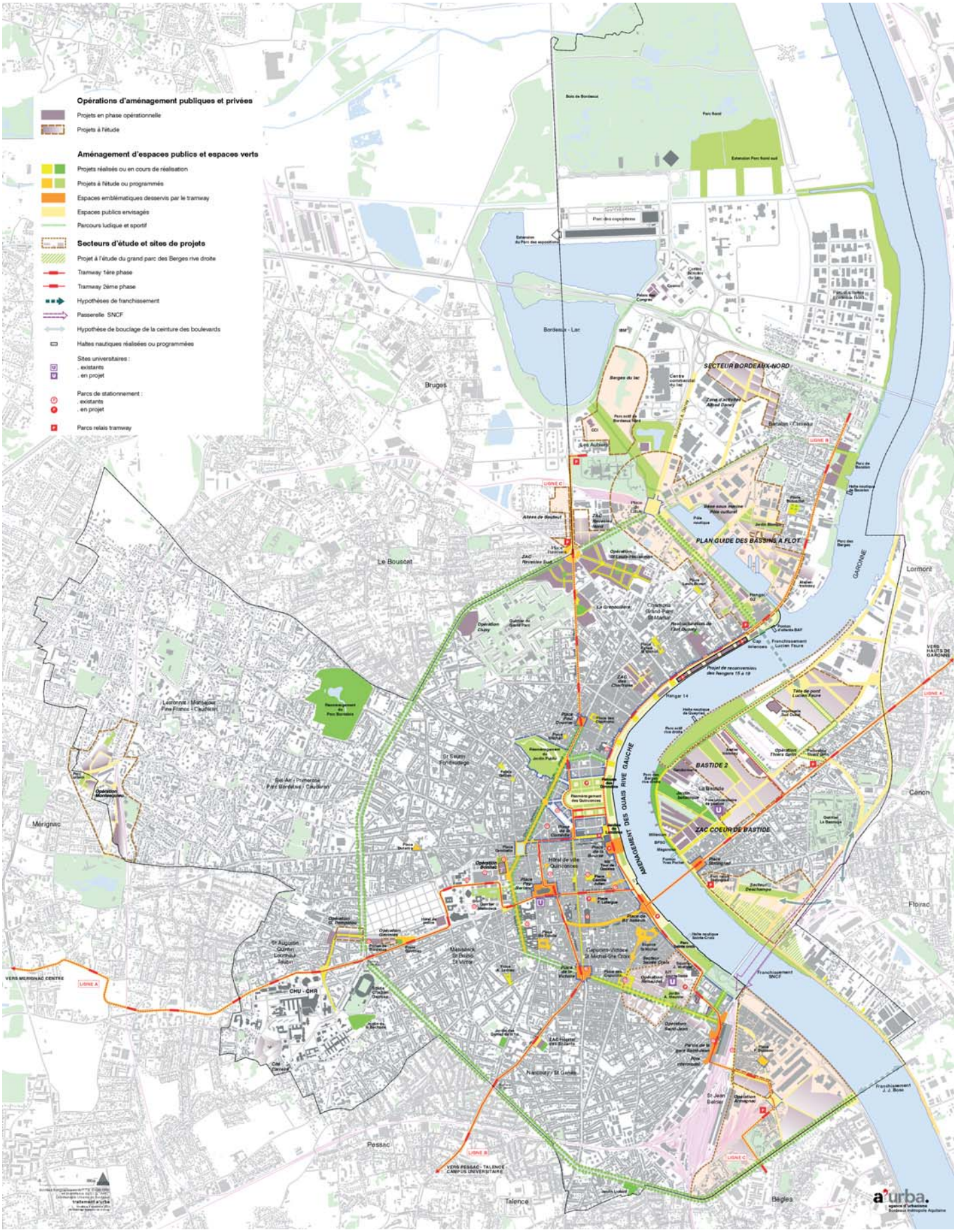
Place Pey Berland

Pont de Pierre

Documents de référence
Carte des projets urbains de la ville de Bordeaux
Maître d'ouvrage : CUB
Maître d'œuvre : a'urba
Décembre 2003

Le projet de ville de Bordeaux

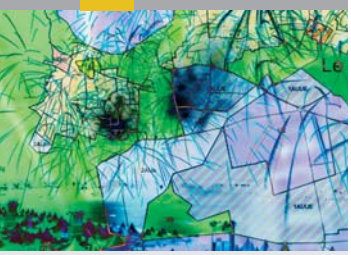
Version du PLU approuvé - Juillet 2006



Bouliac

Le plan local d'urbanisme

Les orientations d'aménagement de la commune



Principaux objectifs

- Permettre le développement d'une urbanisation en harmonie avec le tissu urbain déjà existant, garantissant la préservation des paysages, des espaces boisés et de l'environnement.
- Préserver les caractéristiques urbaines et paysagères du noyau ancien autour de l'église et de la mairie et développer une offre en logements locatifs conventionnés de petite taille (T2, T3), notamment pour de jeunes adultes et des personnes âgées.
- Rééquilibrer l'offre d'habitat par le renforcement du parc locatif conventionné et permettre ainsi une meilleure réponse aux besoins en logements dans leur diversité.
- Sécuriser les voies principales de la commune : la rue de la Belle Étoile, l'entrée est de la commune et requalifier la route de Latresne (RD10) afin de lui donner un caractère plus urbain qui s'apparente davantage à un concept de rue.
- Préparer la reconversion de l'ancienne voie ferrée d'Eymet dans le cadre du prolongement du réseau de TCSP vers Bouliac, inscrit au Schéma directeur.
- Protéger les secteurs de coteaux et les vallons boisés par des dispositifs de protection réellement pérennes pour limiter l'urbanisation diffuse qui s'étend en dehors des zones d'extension urbaine futures définies par le Schéma directeur comme les secteurs du chemin de Brousse, de Cluzel ou du Grand Dragon.
- Protéger les dernières emprises viticoles (Château Freychaud, Château Cluzel, Domaine d'Espagne).
- Protéger de l'urbanisation le patrimoine de qualité, châteaux et parcs, en particulier les propriétés Tochon et Blanchy ainsi que le château du Pian.
- Préserver les espaces boisés et mettre en valeur les berges de la Garonne en protégeant la ripisylve des berges et en mettant en place une halte fluviale au nord du pont d'Arcins.

Le Hameau d'Epsom

Rue de Berliquet

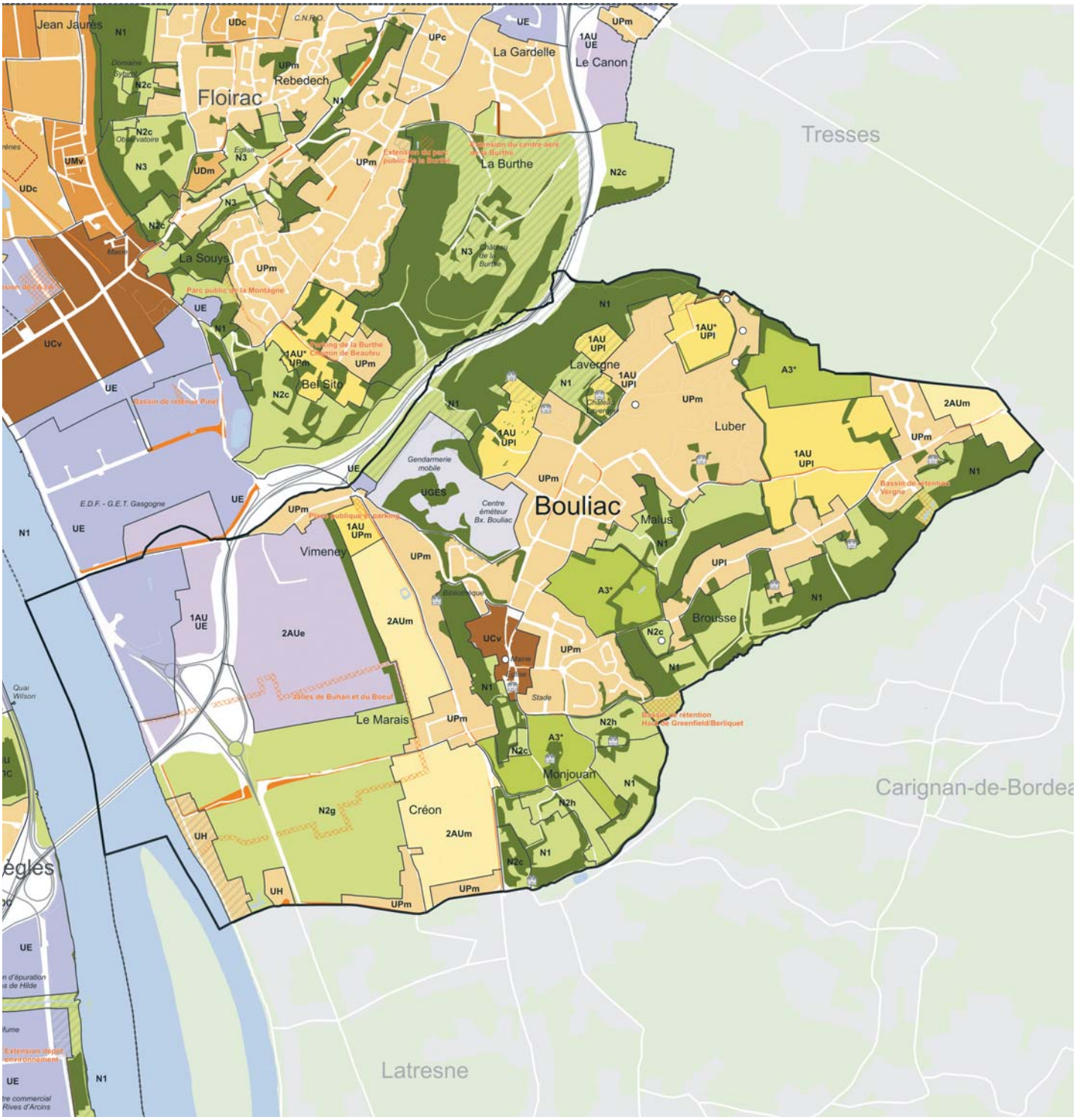
Le centre bourg

Documents de référence

La synthèse du zonage du PLU
Maître d'ouvrage : CUB
Maître d'œuvre : a'urba
Janvier 2005

Bouliac

Version du PLU approuvé - Juillet 2006



Les principales dispositions du plan de zonage

- Zones urbaines de centralité
- Zones urbaines de tissu continu
- Zones urbaines de tissu diversifié
- Zones urbaines pavillonnaires
- Zones à urbaniser sous condition à vocation multifonctionnelle
- Zones à urbaniser à long terme
- Zones d'activités agricoles
- Zones naturelles et forestières
- Espaces Boisés Classés (EBC)
- Secteurs de protection du paysage (L123.1.7), grands espaces naturels, grand parcs et domaine publics, espaces verts intérieurs
- Zones d'activités économiques existantes
- Zones à urbaniser à long terme à vocation économique ou de services urbains
- zones urbaines de grands équipements et services urbains
- Servitude de mixité sociale
- Emplacement réservé de superstructure
- Emplacement réservé d'infrastructure
- Périmètre d'attente de projet d'aménagement

Les mesures de protection du patrimoine bâti (L123-1-7)

Les édifices bâtis

- Châteaux et maisons bourgeoises
- Echoppes et maisons
- Edifices religieux
- Edifices agricoles
- Edifices particuliers, moulins à eau et lavoirs

- Franchissements urbains en projet
- Rocade, autoroutes
- Limite communale

Bouliac

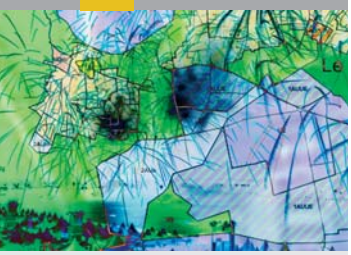
Le zonage de la commune se traduit par un équilibre entre les zones urbaines, avec 32 % du territoire communal en zones [U] et les zones naturelles et agricoles prédominantes sur 42 % du territoire communal. La part des zones à urbaniser sur le territoire communal s'élève à 25 %.

Superficie totale
785 hectares
Population (RGP 1999)
3 250 habitants
Hypothèse d'évolution de la population 2015
environ 3 800 habitants
Besoins en logements 2005-2015
220 logements
Objectifs de production de logements locatifs conventionnés (PLH)
Au moins 20 % de la production annuelle
Commune de moins de 3 500 habitants, non soumise à l'article 55 de la loi SRU

Bruges

Le plan local d'urbanisme

Les orientations d'aménagement de la commune



Principaux objectifs

- Développer une urbanisation équilibrée : centre de quartier, secteurs de mixité urbaine et sociale et diversifier l'offre de logements dans les quartiers à la recherche de mixité sociale.
- Développer l'offre locative conventionnée pour maintenir un parc de logements diversifié et assurer le dynamisme démographique de la commune.
- Soutenir la production de logements locatifs conventionnés ; appuyer la réalisation de logements de type T3 et T4.
- Renforcer les centralités (centre ville et centres de quartier) ; poursuivre les opérations de densification (mobilisation des résiduels fonciers dans les zones urbanisées pour le développement de l'habitat).
- Profiter de la position privilégiée sur la rocade ; aller vers un plan de circulation et de hiérarchisation des voies répondant à tous les types de déplacement ; mieux prendre en compte des modes de déplacements faiblement consommateurs d'espaces (transport en commun, deux roues) ; requalifier les voies pour plus de sécurité et pour un embellissement de la ville.
- Qualifier les espaces publics et mettre en valeur les éléments patrimoniaux.
- Valoriser, développer et relier les espaces verts publics dans un réseau fonctionnel et cohérent ; protéger et mettre en valeur le parc intercommunal des Jalles avec la volonté de réaliser un grand équipement vert, largement ouvert au public tout en soutenant les activités agricoles existantes ; privilégier la valorisation des berges des lacs.
- Développer un maillage viaire transversal est-ouest ; désenclaver certains secteurs.
- Créer de nouveaux espaces d'urbanisme opérationnel et de zones d'activités : la ZAC du Tasta constitue un espace d'accueil d'entreprises tertiaires, la zone commerciale Campilleau Sud sera le prochain site de développement de la commune, le terrain Marie-Brizard où est envisagé un projet de parc d'activités ; moderniser les sites existants comme Bordeaux Fret et les bureaux du Lac ; reconvertir des sites existants avec la restructuration de l'échangeur de Terrefort, la zone d'activité Tivoli.

Bureaux du Lac

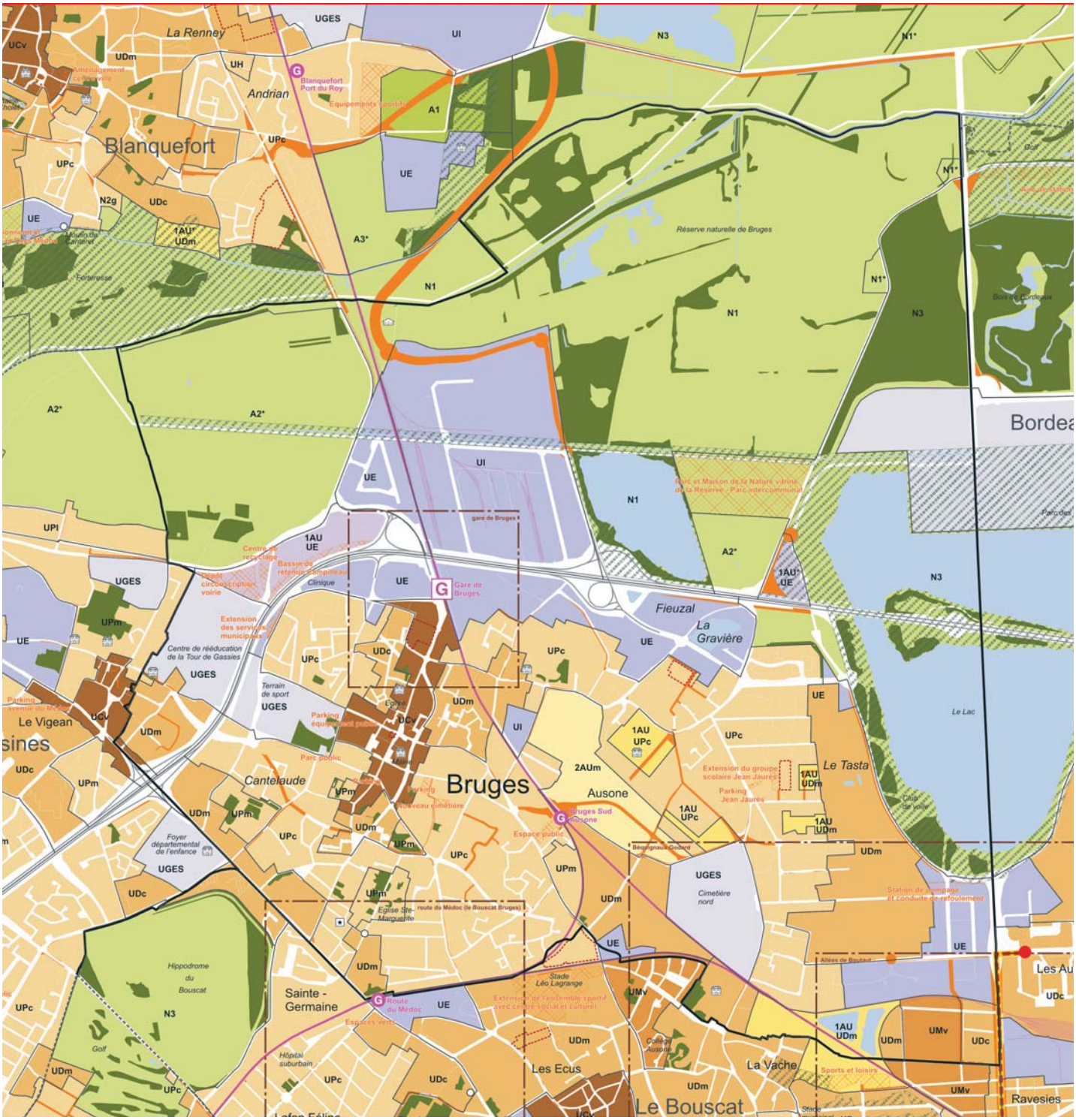
Hôtel de ville

Parc Treulon

Documents de référence
La synthèse du zonage du PLU
Maître d'ouvrage : CUB
Maître d'œuvre : a'urba
Janvier 2005

Bruges

Version du PLU approuvé - Juillet 2006



Les principales dispositions du plan de zonage

- Zones urbaines de centralité
- Zones urbaines de tissu continu
- Zones urbaines de tissu diversifié
- Zones urbaines pavillonnaires
- Zones à urbaniser sous condition à vocation multifonctionnelle
- Zones à urbaniser à long terme
- Zones d'activités agricoles
- Zones naturelles et forestières
- Espaces Boisés Classés (EBC)
- Secteurs de protection du paysage (L123.1.7), grands espaces naturels, grand parcs et domaine publics, espaces verts intérieurs
- Zones d'activités économiques existantes
- Zones à urbaniser à long terme à vocation économique ou de services urbains
- zones urbaines de grands équipements et services urbains
- Servitude de mixité sociale
- Emplacement réservé de superstructure
- Emplacement réservé d'infrastructure
- Périmètre d'attente de projet d'aménagement

Les sites de projets

Les mesures de protection du patrimoine bâti (L123-1-7)

Les édifices bâtis

- Châteaux et maisons bourgeoises
- Echoppes et maisons
- Edifices religieux
- Edifices agricoles
- Edifices particuliers, moulins à eau et lavoirs

Le TCSP de la Communauté urbaine de Bordeaux

- Tramway 1e et 2e phase
- Stations de tramway
- Pôles intermodaux (train - tramway - bus)
- Arrêts ou gares existantes
- Arrêts ou gares nouvelles à l'étude

- Ligne ferrée
- Rocade, autoroutes
- Limite communale

Bruges

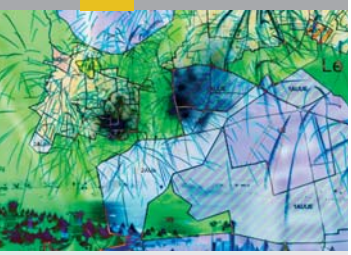
Le zonage de la commune présente un équilibre entre la part de zones urbaines avec 50 % du territoire communal et la part de zones naturelles et agricoles avec 44 % du territoire communal. Seulement 5 % d'emprises communales sont à urbaniser sous conditions d'aménagement et d'équipement.

Superficie totale
1 425 hectares
Population (RGP 1999)
10 610 habitants
Hypothèse d'évolution de la population 2015
environ 14 500 habitants
Besoins en logements 2005-2015
1 650 logements
Objectifs de production de logements locatifs conventionnés (PLH)
De 20 à 30 % de la production annuelle

Carbon-Blanc

Le plan local d'urbanisme

Les orientations d'aménagement de la commune



Principaux objectifs

- Diversifier l'offre d'habitat en développant l'offre locative conventionnée notamment en centre ville.
- Développer l'offre locative en logements de taille petite et moyenne (T2 et T3) pour une demande émanant de jeunes adultes et de personnes âgées Privilégier les formes urbaines économes d'espace (petit collectif, logement intermédiaire et individuel dense).
- Assurer une programmation diversifiée dans les secteurs d'extension urbaine.
- Requalifier la RD911 afin de sécuriser et d'améliorer la lisibilité du centre ancien et d'atténuer l'effet de coupure qu'elle génère ; améliorer l'accroche entre l'opération du Clos Favols et le centre ancien pour poursuivre la redynamisation du centre ville.
- Prévoir le réaménagement de l'avenue Vigneau Anglade afin d'améliorer les liaisons douces dans la perspective de la troisième phase de TCSP au niveau du Grand-Came en 2007.
- Permettre une alternative de transport en commun par le réseau ferroviaire afin de renforcer les liaisons avec les gares de Bassens et de Sainte- Eulalie.
- Préserver les espaces naturels du Faisan et agrandir l'équipement de sports et de loisirs sur une partie du secteur et y accueillir éventuellement un collège.
- Préserver les espaces économiques existants de la commune (ZAC de la Mouline, secteur des Tuileries et site de Catros-Gérand).
- Protéger les terroirs viticoles du secteur de Fleurette et pérenniser l'activité viticole.

Centre commercial

Château Brignon

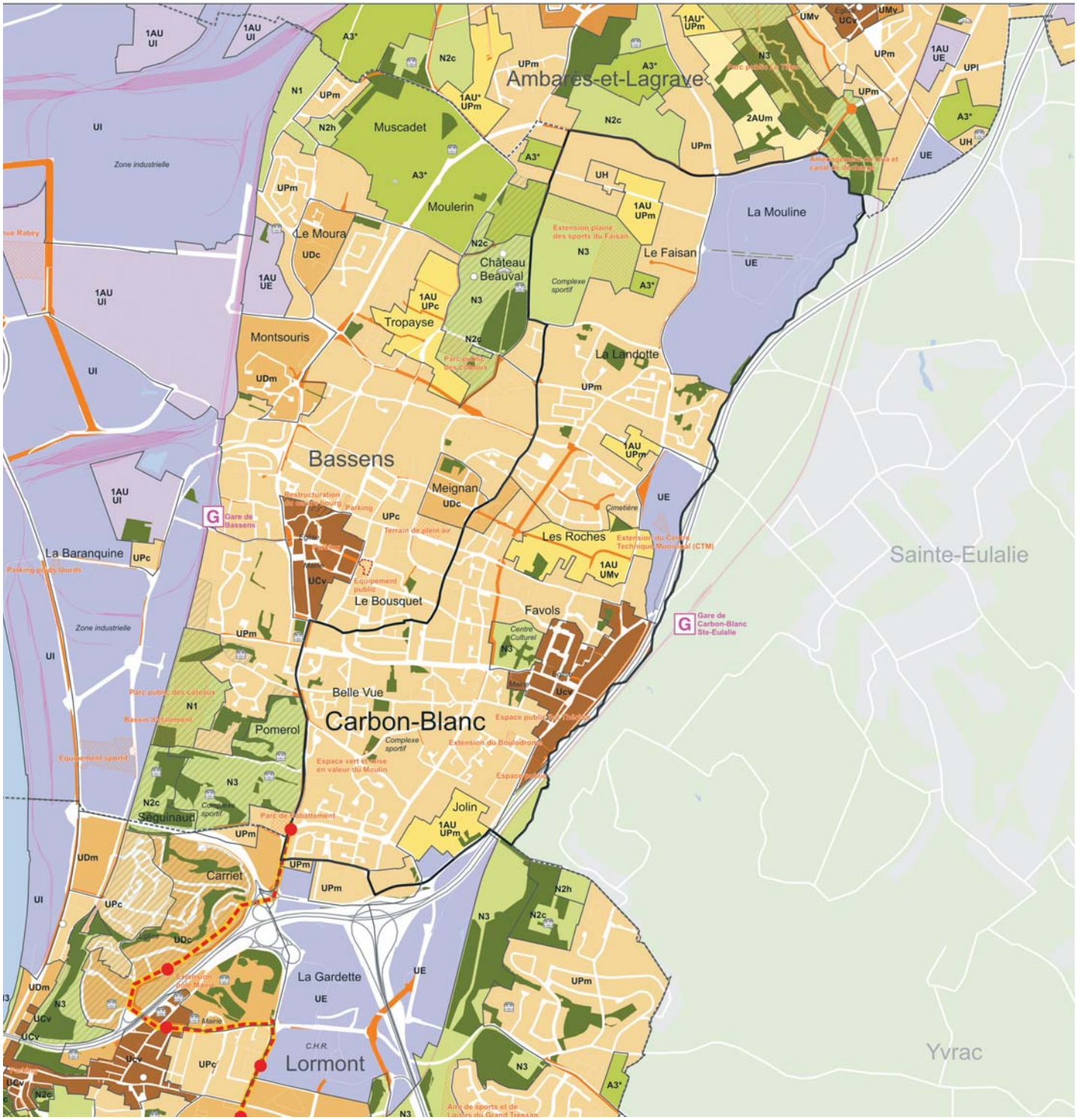
Vue aérienne

Documents de référence

La synthèse du zonage du PLU
Maître d'ouvrage : CUB
Maître d'œuvre : a'urba
Janvier 2005

Carbon-Blanc

Version du PLU approuvé - Juillet 2006



Les principales dispositions du plan de zonage

- Zones urbaines de centralité
- Zones urbaines de tissu continu
- Zones urbaines de tissu diversifié
- Zones urbaines pavillonnaires
- Zones à urbaniser sous condition à vocation multifonctionnelle
- Zones à urbaniser à long terme
- Zones d'activités agricoles
- Zones naturelles et forestières
- Espaces Boisés Classés (EBC)
- Secteurs de protection du paysage (L.123.1.7), grands espaces naturels, grand parcs et domaine publics, espaces verts intérieurs
- Zones d'activités économiques existantes
- Zones à urbaniser à long terme à vocation économique ou de services urbains
- zones urbaines de grands équipements et services urbains
- Servitude de mixité sociale
- Emplacement réservé de superstructure
- Emplacement réservé d'infrastructure
- Périmètre d'attente de projet d'aménagement

Les mesures de protection du patrimoine bâti (L123-1-7)

Les édifices bâtis

- Châteaux et maisons bourgeoises
- Echoppes et maisons
- Edifices religieux
- Edifices agricoles
- Edifices particuliers, moulins à eau et lavoirs

Le TCSP de la Communauté urbaine de Bordeaux

- Tramway 1ère et 2e phase
- Stations de tramway
- Pôles intermodaux (train - tramway - bus)
- Arrêts ou gares existantes
- Arrêts ou gares nouvelles à l'étude

- Ligne ferrée
- Rocade, autoroutes
- Limite communale

Carbon Blanc

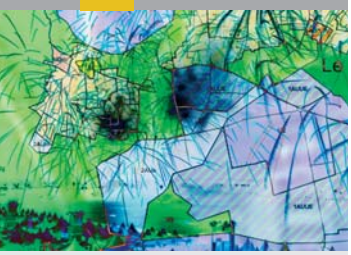
La commune est à forte dominante urbaine : les zones urbaines représentent 84 % du territoire communal. Le reste du territoire se répartit à part égale entre les zones à urbaniser : 8 % de zones AU, et les zones naturelles : 8 % de zones N.

Superficie totale
393 hectares
Population (RGP 1999)
6 620 habitants
Hypothèse d'évolution de la population 2015
environ 7 600 habitants
Besoins en logements 2005-2015
420 logements
Objectifs de production de logements locatifs conventionnés (PLH)
De 20 à 25 % de la production annuelle
Nombre de logements locatifs conventionnés manquants au 01.01.05 (SRU)
50 logements

Cenon

Le plan local d'urbanisme

Les orientations d'aménagement de la commune



Principaux objectifs

• Diversifier l'offre d'habitat dans le cadre des projets de renouvellement urbain engagés au niveau du grand projet des villes (GPV) en s'appuyant sur le développement d'offre locative de taille petite et moyenne pour une demande émanant de jeunes adultes et de personnes âgées et d'une offre en accession aidée susceptible de répondre à la demande de jeunes ménages.
• Renouveler le parc existant avec, à court terme, des opérations de construction-démolition sur le secteur du 8 mai 45, le traitement des copropriétés dégradées (îlot Schweitzer Palmer…) et l'amélioration de l'habitat traditionnel ; promouvoir de nouvelles formes urbaines à l'occasion des grandes opérations d'aménagement que sont le projet urbain du secteur du 8 mai 1945, la densification du centre ville (secteur Palmer - Morlette - Pelletan) et la restructuration du Bas Cenon (secteur Mairie - Pont Rouge).
• Lancer une vraie dynamique d'échanges autour de la gare de Cenon : ce site peut devenir à long terme, en liaison avec le tramway, un véritable pivot stratégique dans l'organisation des déplacements vers le centre de Bordeaux.
• Prendre en compte la perspective d'un pont au droit de l'avenue Lucien Faure ainsi que d'un bouclage des boulevards par la rive droite.
• Requalifier l'axe Joliot-Curie - André Ricard, en prenant compte la redistribution des flux liés au pont Lucien Faure ; pacifier le trafic sur l'axe Carnot - Kennedy : les avenues Kennedy et Carnot nécessitent aujourd'hui un recalibrage ou un réaménagement ponctuel des emprises afin de pacifier le trafic sur cet axe ; améliorer la desserte des quartiers du Bas-Cenon.
• Améliorer les liens entre la ville haute et la ville basse au niveau de la Vieille Cure : la perspective d'un percement dans le talweg de la Vieille Cure pour l'aménagement d'une nouvelle voie entre la rue du Maréchal Foch et la rue du Professeur Langevin est envisagée ; retrouver des liens avec la Benauge en rétablissant des relations de part et d'autre de la voie de chemin de fer ; rétablir des communications directes entre les quartiers du bas Cenon : Lissandre, Testaud, Foch, Brunereau, Galin.
• Protéger et mettre en valeur la coulée verte des coteaux, préserver le site du Loret, confirmer la vocation d'équipement sportif de la Blancherie et protéger les riverains des nuisances visuelles et phoniques du complexe ferroviaire.
• Préserver le rôle fédérateur du centre commercial des « 4 pavillons » et conforter les équipements commerciaux de proximité.
• Prolonger l'effet de la zone franche urbaine et maintenir une certaine attractivité vis à vis d'entreprises susceptibles de s'insérer dans les tissus urbains existants ou à renouveler.

Chemin du Parc Palmer

Médiathèque J. Rivière

Place de la Morlette

Documents de référence
La synthèse du zonage du PLU
Maître d'ouvrage : CUB
Maître d'œuvre : a'urba
Janvier 2005

Cenon

Les principales dispositions du plan de zonage

- Zones urbaines de centralité
- Zones urbaines de tissu continu
- Zones urbaines de tissu diversifié
- Zones urbaines pavillonnaires
- Zones à urbaniser sous condition à vocation multifonctionnelle
- Zones à urbaniser à long terme
- Zones d'activités agricoles
- Zones naturelles et forestières
- Espaces Boisés Classés (EBC)
- Secteurs de protection du paysage (L123.1.7), grands espaces naturels, grand parcs et domaine publics, espaces verts intérieurs
- Zones d'activités économiques existantes
- Zones à urbaniser à long terme à vocation économique ou de services urbains
- zones urbaines de grands équipements et services urbains
- Servitude de mixité sociale
- Emplacement réservé de superstructure
- Emplacement réservé d'infrastructure
- Périmètre d'attente de projet d'aménagement

Les sites de projets

Les mesures de protection du patrimoine bâti (L123-1-7)

Les édifices bâtis

- Châteaux et maisons bourgeoises
- Echoppes et maisons
- Edifices religieux
- Edifices agricoles
- Edifices particuliers, moulins à eau et lavoirs

Le TCSP de la Communauté urbaine de Bordeaux

- Tramway 1° et 2° phase
- Stations de tramway
- Pôles intermodaux (train - tramway - bus)
- Arrêts ou gares existantes
- Arrêts ou gares nouvelles à l'étude

- Ligne ferrée
- Franchissements urbains en projet
- Rocade, autoroutes
- Limite communale

Cenon

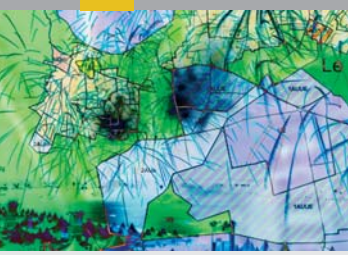
La commune se caractérise par une forte dominante urbaine : les zones urbaines représentent 81 % du territoire communal. Le reste du territoire se compose de zones naturelles, avec 19 % du total des emprises communales.

Superficie totale
566 hectares
Population (RGP 1999)
21 280 habitants
Hypothèse d'évolution de la population 2015
environ 23 200 habitants
Besoins en logements 2005-2015
1 210 logements
Objectifs de production de logements locatifs conventionnés (PLH)
Pas d'obligation car la commune est fortement dotée de logements sociaux anciens

Cenon

Le projet de centre ville

Pont Rouge - Palmer - 8 mai 1945



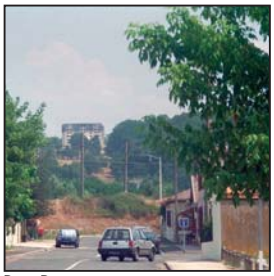
Principaux objectifs

La commune de Cenon, qui s'inscrit dans le grand projet des villes (GPV), fait l'objet à ce titre de projets spécifiques.

Mairie - Pont Rouge
À dix minutes de la gare Saint-Jean, un nouveau quartier autour de la future gare intermodale tramway/train/bus.
• Réaménager et compléter la trame des espaces publics pour créer de nouveaux lieux d'animation et de sociabilité. Reconstituer la façade urbaine le long du tramway.
• Susciter la mutation du tissu urbain actuel par une intervention foncière ciblée et par la réalisation d'un programme mixte de construction. Participer à la diversification de l'offre d'habitat de la commune.
• Dans le prolongement de la restructuration des avenues Carnot et Jean-Jaurès, le projet de ZAC vise à réaménager les espaces publics existants et à en créer de nouveaux pour affirmer l'identité du quartier, contribuer à l'amélioration du cadre de vie des habitants, soutenir l'animation commerciale existante, et valoriser ce territoire pour susciter l'investissement privé et l'accueil de nouvelles populations et de nouveaux emplois.
Enfin, il est proposé de réserver une emprise suffisante pour accueillir à moyen ou long terme une gare facilitant les échanges entre les TER et le tramway et créer devant cet équipement une place-parvis destinée à devenir un lieu d'animation urbaine.

8 Mai 1945
Un nouveau quartier reconstruit après la démolition de quatre bâtiments.
• Requalifier les espaces publics et remaillage du quartier en proposant une organisation viaire complémentaire des avenues Vincent Auriol, Roger Schwob et Jean Zay, utilisant la rue du 8 Mai 1945.
• Densifier partiellement le secteur sous-occupé et relativement désorganisé par l'implantation en « patchwork » des fonctions de services et commerciales éparses.
• Restructurer les quartiers d'habitat locatif social en tirant parti de l'arrivée du tramway. Renouveler et diversifier l'offre d'habitat après démolition des trois tours du Grand Pavois, puis de la barre André Gide.
• Créer une centralité en accompagnant et en valorisant la nouvelle desserte et les aménagements du tramway.

Palmer – La Morlette
Le réaménagement d'un second centre autour du tramway.


Pont-Rouge

Avenue Jean-Zay

Avenue Georges Clémenceau

Documents de référence

Orientations d'aménagements - PLU
Maître d'ouvrage : CUB
Maître d'œuvre : a'urba
Janvier 2005

Aménagement et mise en valeur du parc des Coteaux
Maître d'ouvrage : CUB
Maître d'œuvre : Laurent Fagart - GPV
Juin 2003

Le projet de centre ville de Cenon

Les opérations engagées et projets
- Projet réalisé, en cours de réalisation
- Projet en phase opérationnelle ou programmé
- Site de projet
- Espace public réalisé ou programmé
- Limite communale administrative

La ville en réseau
- Voie autoroutière
- Principe de liaison TCSP
- TCSP
- Pôle d'échange intermodal/Gare TER
- Carrefour à recomposer
- Parc relais

La ville structurée et composée
- Continuités paysagères
- Espace public structurant (esplanade, place, cours...)
- Avenue urbaine
- Cheminement doux
- Espace vert de coeur d'îlots
- Façade urbaine à structurer

La ville en activité et habitée
- Tissu mixte dominante habitat
- Tissu mixte dominante habitat à terme
- Tissu mixte dominante activités
- Tissu mixte dominante activités à term
- Commerces-services-équipements

Processus opérationnel

8 mai 1945
- 15 janvier 2001 : signature de la convention du Grand Projet des Villes des Hauts de Garonne
- 31 janvier 2001 : signature du programme du GPV
- 6 février 2003 : prise en considération par l'État du projet de démolition simultanée en 2006/2007
- Approbation du projet de renouvellement urbain - délibération n° 7874 du 10 février 2005

Pont Rouge
- 26 mai 2000: Lancement de la concertation ainsi que lancement des études pré-opérationnelles. Déliberation 2000/423
- 5 avril 2004: approbation des conclusions des études pré-opérationnelles délibération 2004/0219
- 7 décembre 2006: approbation dossier de création réalisation de la ZAC

Programme global de construction

8 mai 1945 : 531 logements démolis, 622 logements construits dont : 25 % offre locative sociale, 18 % offre locative intermédiaire, 37,5 % accession aidée et 6,4 % accession libre.
Pont Rouge : 60.588 m² de SHON repartis: 46.367 m² de shon de logement et 14.221 m² de shon d'activités. 568 logements dont 33 % logements sociaux et 67 % accession libre.

Superficie de l'opération

Pont Rouge : 10.4 ha.

Dispositions réglementaires dans le PLU

- Zonage UMv : secteur de maisons et immeubles de ville pour le secteur de Pont Rouge
- Zonage UDc : secteur d'habitat collectif ou groupé pour le secteur de 8 mai 1945
- Zonage UE : zone urbaine d'activités diversifiées pour le secteur de Mouniquet
- Ensemble naturel ou bâti bénéficiant de prescriptions particulières au titre du L123-1.7°
- Orientations d'aménagement A10 et B15

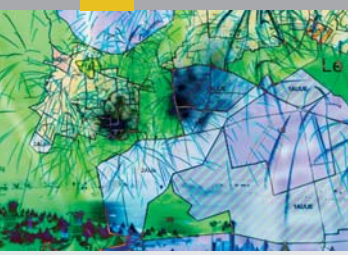
Calendrier prévisionnel

8 mai 1945 : 2006-2008 pour les espaces publics hors aménagement tramway et 2007-2009 pour la construction des logements prévues en trois phases.
Pont Rouge : première livraison prévue 2007.

Eysines

Le plan local d'urbanisme

Les orientations d'aménagement de la commune



Principaux objectifs

Afin de tirer le meilleur parti de la position géographique d'Eysines sur la CUB, la municipalité compte mener une politique de développement selon les priorités suivantes :

- diversifier l'offre d'habitat dans le contexte de capacités d'accueil réduites ;
- redynamiser le bourg en menant des actions de renouvellement urbain et de rationalisation du tissu en lien avec la réorganisation de l'espace public, afin de le mettre au niveau d'un véritable centre ville, et de lui rendre son rôle de centre historique ;
- maintenir l'organisation de la commune en quartiers appuyés sur chacune des polarités existantes de commerces et de services organisés autour du centre ville, du Vigean, du Grand Louis ;
- protéger et conserver les qualités patrimoniales du bourg, du Vigean et de certaines opérations des années 1950 à 1960 du quartier de Migron par les mesures de mise en valeur de l'article L.123.1-7 ;
- aménager les vastes terrains situés de part et d'autre de la rocade dans le secteur de La Forêt ;
- encadrer l'aménagement des secteurs de projet de Moulineau et de Carès par des orientations d'aménagement pour le développement de futures opérations d'habitat et par une disposition de servitude d'attente de projet d'aménagement sur une partie du secteur de Montalieu ;
- favoriser l'implantation et la pérennisation des entreprises sur les zones spécifiquement dédiées à l'activité économique et commerciale ;
- poursuivre les actions de préservation des espaces naturels insérés dans le tissu urbain par un zonage adapté (N1 et N3) afin de créer une véritable trame verte continue entre le sud et le nord de la commune ;
- mettre en valeur la vallée de la Jalle en tenant compte de la spécificité des différents secteurs et des contraintes naturelles (zone inondable) et économiques (zone maraîchère).

Centre René Poujol

Lotissement

Résidence du Grand Caillou

Documents de référence

La synthèse du zonage du PLU
Maître d'ouvrage : CUB
Maître d'œuvre : a'urba
Janvier 2005

Eysines

Version du PLU approuvé - Juillet 2006

Les principales dispositions du plan de zonage

- Zones urbaines de centralité
- Zones urbaines de tissu continu
- Zones urbaines de tissu diversifié
- Zones urbaines pavillonnaires
- Zones à urbaniser sous condition à vocation multifonctionnelle
- Zones à urbaniser à long terme
- Zones d'activités agricoles
- Zones naturelles et forestières
- Espaces Boisés Classés (EBC)
- Secteurs de protection du paysage (L123.1.7), grands espaces naturels, grand parcs et domaine publics, espaces verts intérieurs
- Zones d'activités économiques existantes
- Zones à urbaniser à long terme à vocation économique ou de services urbains
- zones urbaines de grands équipements et services urbains
- Servitude de mixité sociale
- Emplacement réservé de superstructure
- Emplacement réservé d'infrastructure
- Périmètre d'attente de projet d'aménagement

Les sites de projets

Les mesures de protection du patrimoine bâti (L123-1-7)

Les édifices bâtis

- Châteaux et maisons bourgeoises
- Echoppes et maisons
- Edifices religieux
- Edifices agricoles
- Edifices particuliers, moulins à eau et lavoirs

Le TCSP de la Communauté urbaine de Bordeaux

- Tramway 1ˊ et 2ˊ phase
- Stations de tramway
- Pôles intermodaux (train - tramway - bus)
- Arrêts ou gares existantes
- Arrêts ou gares nouvelles à l'étude

- Ligne ferrée
- Rocade, autoroutes
- Limite communale

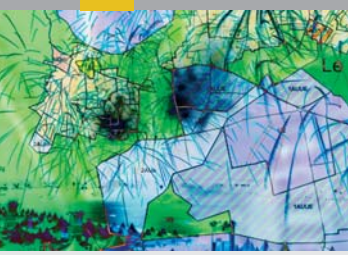
Eysines

La commune se caractérise par une dominante urbaine : les zones urbaines représentent 62 % du territoire communal. Les zones naturelles occupent 11 % du territoire et les zones agricoles 14 %. La part des zones à urbaniser sur le territoire communal s'élève à 13 %.

Superficie totale
1 202 hectares
Population (RGP 1999)
18 410 habitants
Hypothèse d'évolution de la population 2015
environ 21 000 habitants
Besoins en logements 2005-2015
1 100 logements
Objectifs de production de logements locatifs conventionnés (PLH)
Pas d'obligation car la commune est fortement dotée de logements sociaux anciens

Eysines

Le projet de centre ville



Principaux objectifs

La municipalité d'Eysines souhaite redynamiser le bourg afin de le mettre au niveau d'une véritable centralité d'agglomération et lui rendre son rôle de centre traditionnel. Les sites prioritaires de développement de futures opérations d'habitat et d'incitation à toutes les formes de mixité se situent au niveau du centre bourg et du secteur de Carès.
L'intervention globale sur le secteur de Carès consiste à la fois à enrayer un processus d'urbanisation sauvage, modérée et respectueuse de ce site fragile, en frange nord de la zone urbaine et à assurer la protection des sources de Cantinolle.

Les actions de renouvellement urbain sur le centre bourg et les tissus environnants, suivent les perspectives suivantes :
- préparer l'évolution à long terme des équipements et le traitement de leurs abords ;
- renforcer la fonction résidentielle par une maîtrise des conditions de mutation du foncier évolutif résiduel central et péricentral et une action publique de réhabilitation de patrimoine bâti en voie de dégradation ;
- ouvrir le centre bourg sur le parc des Jalles ;
- organiser le plan de circulation autour de l'axe historique conciliant l'accessibilité des équipements et la revitalisation du commerce de proximité ;
- organiser le développement futur des emprises encore disponibles par une opération d'ensemble destinée à un habitat de faible densité, conforme à l'arrêté préfectoral de protection de captage, valorisé par de grandes coulées vertes est-ouest encadrant un maillage de circulation douce ;
- créer une boucle de desserte pour désenclaver le plateau de Carès ;
- créer un réseau d'espaces publics qui suit les nouvelles voies du secteur auquel s'ajoutent les promenades constituées par les zones *non aedificandi.*

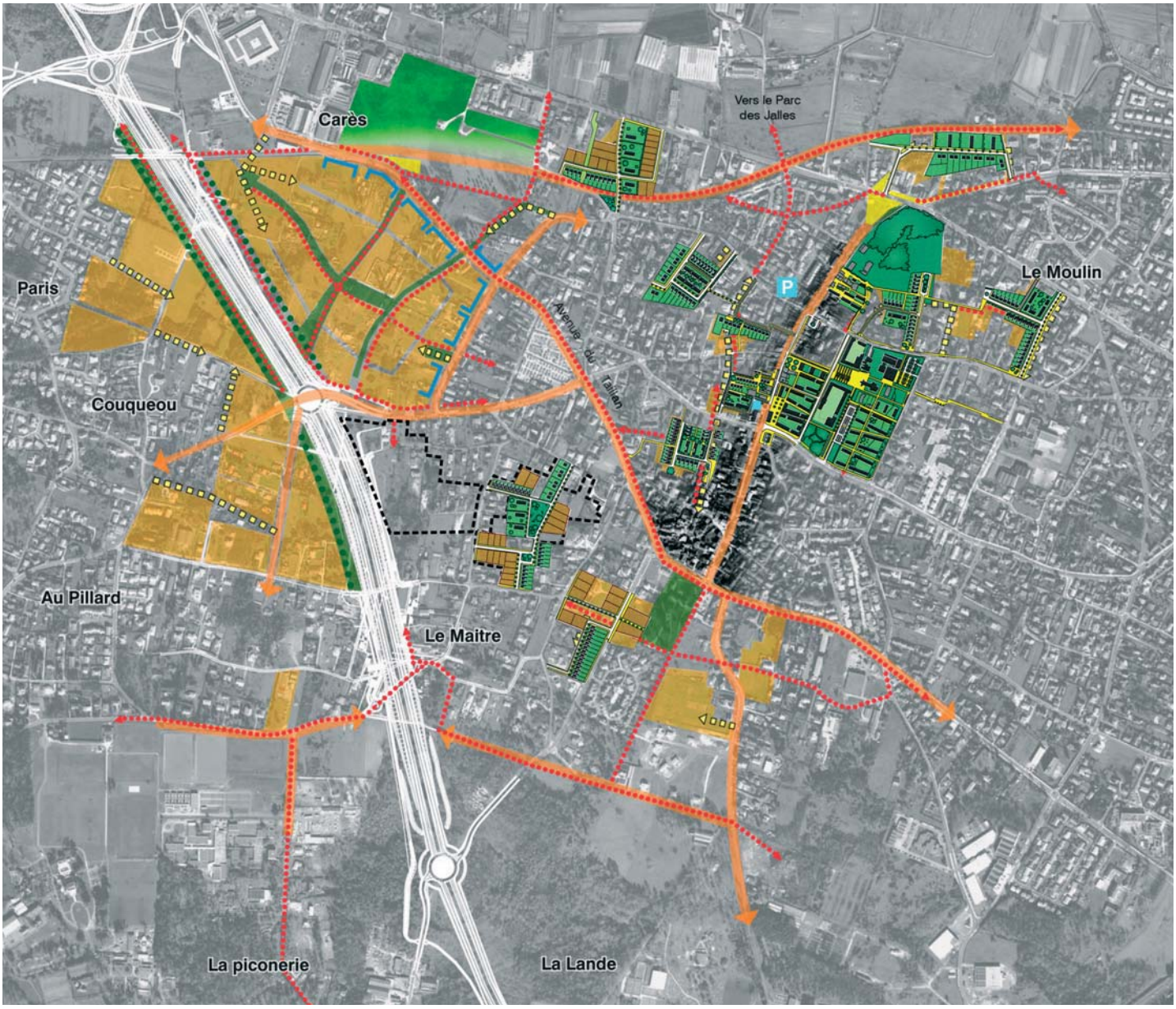
Rue du Capitaine Guéraud

Place florale

Église

Documents de référence
Orientations d'aménagements - PLU
Maître d'ouvrage : CUB
Maître d'œuvre : a'urba
janvier 2005

Le projet de centre ville de Eysines



Traitement des Espaces publics

- Principe de liaison et/ou de desserte
- Voies à requalifier à terme
- Espace à dominante piéton
- Principe de cheminement piéton / 2 roues
- Composition de façade urbaine à structurer ou à créer
- Mise en valeur d'éléments d'identités de la ville

Traitement des espaces naturels

- Arbres ou boisement à conserver ou à créer
- Espace vert ou de loisir ou de sport à requalifier ou à créer

Principales affectations à conforter ou à créer

- Mixité fonctionnelle à dominante habitat, logements, commerces, bureaux, services et équipements

Equipements particuliers existants ou à créer

- P Parking public (principe de localisation)
- Périmètre d'attente de projet d'aménagement

Processus opérationnel

• 30 septembre 2003 : instauration d'un périmètre de prise en considération par délibération du conseil municipal
• 19 décembre 2003 - délibération n° 6077 et 6043 : approbation des résultats de l'étude préalable et instauration d'un périmètre de prise en considération au titre de l'article L111-10 du code de l'urbanisme ; mise en œuvre d'une veille foncière et immobilière ; lancement d'une étude pré-opérationnelle ; report au POS du périmètre de prise en considération
• 22 septembre 2006 : instauration d'un PAE. Définition d'un périmètre

Programme global de construction

• 1 015 logements (93 400 m² SHON) dont : 713 logements privés, 302 logements locatifs conventionnés
• 750 m² de SHON de commerces/services et activités associatives

Superficie de l'opération

Dispositions réglementaires dans le PLU

Secteur Carès
• Zonage 1AU/UPI et 1AU/UDm : secteurs pavillonnaire lâche et secteur de tissu de formes mixtes
• Emplacements réservés de voirie et de superstructure pour espaces verts et divers
• Périmètre d'attente de projet pour le site de Montalieu
• Servitude de localisation de voirie
Centre ville
• Zonage UCv : secteur de centre ville
• Emplacements réservés de voirie et de superstructure
• Orientations d'aménagement A5
• Servitudes de mixité sociale

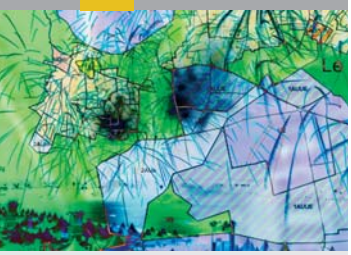
Calendrier prévisionnel

• non déterminé

Floirac

Le plan local d'urbanisme

Les orientations d'aménagement de la commune



Principaux objectifs

• Diversifier l'offre d'habitat dans le cadre du processus de renouvellement urbain engagé au sein du grand projet des villes (GPV), en développant en priorité une offre locative intermédiaire (PLS ou locatif privé) et l'accession à la propriété.
• Développer les formes urbaines économes d'espace et les opérations mixtes.
• Privilégier les programmes mixtes de taille humaine et l'insertion dans le site.
• Structurer la commune et développer la qualité urbaine autour de deux objectifs principaux :
- la réorganisation des tissus du Bas-Floirac et le renforcement du centre autour du carrefour de la mairie et de la rue Jules Guesde,
- l'aménagement du secteur de Dravemont lié à l'arrivée du terminus de la ligne A du tramway en 2e phase.
• Développer un axe paysager de liaison inter-quartier sur l'ancienne voie ferrée d'Eymet : les emprises de l'ancienne voie ferrée d'Eymet devront être préservées afin d'anticiper la reconversion de cet axe en avenue urbaine.
• Retrouver des liens avec la Bastide : la désaffectation progressive de l'ancienne voie ferrée d'Eymet et le chantier TGV de la mise à 2x2 voies entre la gare Saint-Jean et l'embranchement de Lissandre, constituent une opportunité exceptionnelle de rétablir des liens entre le Bas-Floirac et la Bastide, aussi bien en terme de liaisons qu'en terme de contenu des tissus.
• Prendre en compte la perspective d'un bouclage des boulevards sur la rive droite en prolongement du futur franchissement au droit du boulevard J.-J. Bosc dans le respect des principes d'aménagement qualitatifs poursuivis dans le cadre de la ZAC des quais et de la revitalisation du centre ville.
• Requalifier le quai de la Souys en prenant en compte le principe de dilution du trafic lié au futur pont, les objectifs de requalification des quartiers du Bas-Floirac et le rôle d'entrée de ville.
• Protéger et mettre en valeur la coulée verte des coteaux, qui forment aujourd'hui un vaste réseau d'espaces naturels sur Floirac.
• Conforter les activités commerciales pour redynamiser le centre ville, définir les conditions de développement de l'activité économique sur la plaine et accompagner le développement économique du secteur du Canon.

Haut-Floirac

Bas-Floirac

Parc du Castel

Documents de référence
La synthèse du zonage du PLU
Maître d'ouvrage : CUB
Maître d'œuvre : a'urba
Janvier 2005

Floirac

Version du PLU approuvé - Juillet 2006

Les principales dispositions du plan de zonage

- Zones urbaines de centralité
- Zones urbaines de tissu continu
- Zones urbaines de tissu diversifié
- Zones urbaines pavillonnaires
- Zones à urbaniser sous condition à vocation multifonctionnelle
- Zones à urbaniser à long terme
- Zones d'activités agricoles
- Zones naturelles et forestières
- Espaces Boisés Classés (EBC)
- Secteurs de protection du paysage (L123.1.7), grands espaces naturels, grand parcs et domaine publics, espaces verts intérieurs
- Zones d'activités économiques existantes
- Zones à urbaniser à long terme à vocation économique ou de services urbains
- zones urbaines de grands équipements et services urbains
- Servitude de mixité sociale
- Emplacement réservé de superstructure
- Emplacement réservé d'infrastructure
- Périmètre d'attente de projet d'aménagement

Les sites de projets

Les mesures de protection du patrimoine bâti (L123-1-7)

Les édifices bâtis

- Châteaux et maisons bourgeoises
- Echoppes et maisons
- Edifices religieux
- Edifices agricoles
- Edifices particuliers, moulins à eau et lavoirs

Le TCSP de la Communauté urbaine de Bordeaux

- Tramway 1ˇ et 2ˇ phase
- Stations de tramway
- Pôles intermodaux (train - tramway - bus)
- Arrêts ou gares existantes
- Arrêts ou gares nouvelles à l'étude

- Ligne ferrée
- Franchissements urbains en projet
- Rocade, autoroutes
- Limite communale

Floirac

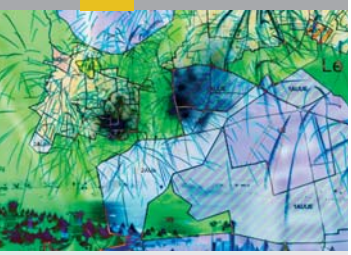
La commune se caractérise par une dominante urbaine : les zones urbaines représentent 68 % du territoire communal. Le reste du territoire se compose essentiellement de zones naturelles sur 28 % du territoire. La part des zones à urbaniser sur le territoire communal se limite à 4 %.

Superficie totale
850 hectares
Population (RGP 1999)
16 150 habitants
Hypothèse d'évolution de la population 2015
environ 17 200 habitants
Besoins en logements 2005-2015
1 100 logements
Objectifs de production de logements locatifs conventionnés (PLH)
Pas d'obligation car la commune est fortement dotée de logements sociaux anciens

Floirac

Le projet de centre ville

Libération - Black-Clawson - Les Etangs - Quais de Floi



Principaux objectifs

La commune de Floirac qui s'inscrit dans le grand projet des villes (GPV), fait l'objet à ce titre de projets spécifiques.

Les quais de Floirac
L'agrandissement du centre bourg, la création d'un nouveau quartier et, vers le futur pont Jean-Jacques Bosc, l'accueil d'un équipement d'agglomération et de services.
- Renforcer les rôles de la rue Jules Guesde, l'avenue promenade et la rue des entreprises, en faisant d'elles une véritable « entrée de ville » assurant ainsi la liaison entre le quai de la Souys et le centre bourg de Floirac.
- Développer un centre ville à l'échelle de la commune, ce qui conduit à conforter et étendre le centre bourg ancien regroupant déjà de nombreux équipements.
- Offrir une nouvelle façade urbaine sur le fleuve.
- Développer une offre diversifiée de logements et services avec une variété des statuts (locatif social, intermédiaire ou libre, accession libre ou aidée).
- Accueillir des activités tertiaires et secondaires créatrices d'emploi.

Black Clawson
Un quartier résidentiel autour de la voie Bordeaux-Eymet et de l'étang communal.
- Intégrer l'habitat à son environnement.
- Résorber les effets de coupure et mailler le territoire.
- Valoriser un pôle d'activités et de services.
- Réaliser une mixité sociale par une offre résidentielle diversifiée.

Libération
Un nouveau quartier de petite échelle.
À moyen terme, le doublement du faisceau ferré vers Paris permettra de réaliser des liaisons depuis Floirac vers Bordeaux, à la Benauge et à Tregey grâce à la reconversion de la voie Bordeaux-Eymet en une liaison paysagée. Un nouveau pont au débouché du boulevard Jean-Jacques Bosc rapprochera le quartier de la rive gauche, et le parc de Garonne, promenade plantée continue, longera le fleuve.

Libération

Voie Eymet

Voie Eymet

Documents de référence

Orientations d'aménagements - PLU
Maître d'ouvrage : CUB
Maître d'œuvre : a'urba
janvier 2005

Quartier Black Clawson
Maître d'ouvrage : CUB
Maître d'œuvre : Clairsienne - Architecture Pétuaud Létang
2005

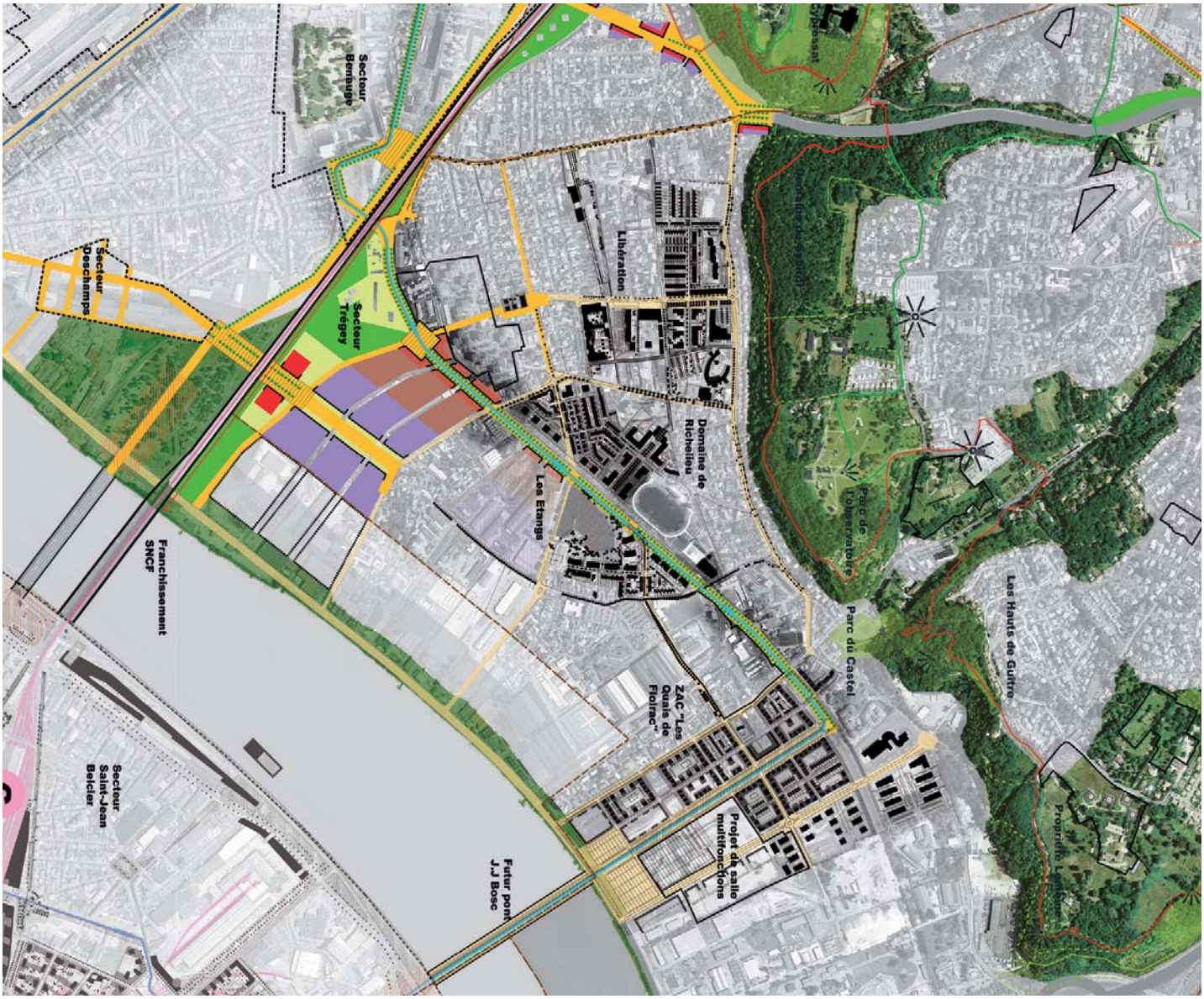
Aménagement et mise en valeur du Parc des Coteaux
Maître d'ouvrage : CUB
Maître d'œuvre : GPV - Laurent Fagart
juin 2003

Quartier Les étangs
Maître d'ouvrage : CUB
Maître d'œuvre : Aquitanis - Habitation Economique - Fagart-Bouzou
2005

Renouvellement urbain Libération
Maître d'ouvrage : CUB
Maître d'œuvre : Aquitanis - Fagart-Bouzou-Ryener
mars 2005

ZAC de Floirac
Maître d'ouvrage : CUB
Maître d'œuvre : CUB - a'urba
juillet 2004

Le projet de centre ville de Floirac



Les opérations engagées et projets
- Projet réalisé, en cours de réalisation
- Projet en phase opérationnelle ou programmé
- Site de projet
- Espace public réalisé ou programmé
- Limite communale administrative

La ville en réseau
- Voie autoroutière
- Principe de liaison TCSP
- TCSP
- Pôle d'échange intermodal/Gare TER
- Carrefour à recomposer
- Parc relais

La ville structurée et composée
- Continuités paysagères
- Espace public structurant (esplanade, place, cours...)
- Avenue urbaine
- Cheminement doux
- Espace vert de coeur d'îlots
- Façade urbaine à structurer

La ville en activité et habitée
- Tissu mixte dominante habitat
- Tissu mixte dominante habitat à terme
- Tissu mixte dominante activités
- Tissu mixte dominante activités à term
- Commerces-services-équipements

Processus opérationnel

Quais de Floirac :
- 18 Juillet 1991 : création de la ZAC
- 29 mai 1998 : engagement de la modification du dossier de création et de réalisation de la ZAC
- 22 septembre 2000 : lancement de la concertation publique du nouveau dossier de ZAC
- 13 novembre 2000 : prescription de l'enquête publique préalable à l'approbation du PAZ
- Décembre 2000 au 3 janvier 2001 : déroulement de l'enquête publique
- 18 juin 2001 : clôture de la concertation et approbation de la création-réalisation de la ZAC par délibération n° 2169
- 24 novembre 2006, approbation en commission, du dossier modificatif de création/réalisation.

Programme global de construction

Quais de Floirac : 87160 m² de SHON de logements + 2 790 m² de SHON de commerces et services et 3 890 m² de bureaux, soit près de 950 logements ainsi que des emplois. Un grand équipement d'agglomération sera implanté face au futur pont.
Black-Clawson : 58 740 m² de SHON de logements soit 600 logements.
Libération : 532 logements sociaux à démolir pour en construire 327 logements variés T1 à T6.
Les Étangs : 220 à 250 logements (10 logements à démolir) variés T2, T3, T4 et T5.

Superficie de l'opération

Quais de Floirac : 40 ha environ - **Black-Clawson :** 8,5 ha.

Dispositions réglementaires dans le PLU

Quais de Floirac
- Zonage UCv : secteur centre ville - Zonage UE : zone urbaine d'activités économiques diversifiées
Plan de détail

Black–Clawson - Libération
- Zonage Udc : secteur d'habitat collectif ou groupé

Servitudes de mixité sociale - Orientations d'aménagement B16

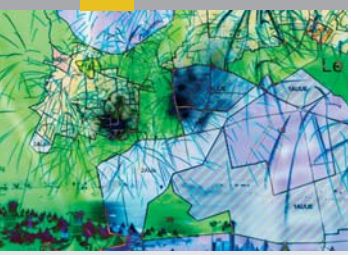
Calendrier prévisionnel

Libération : phase 1 - 2008 / phase 2 - 2010
Les Étangs : 2006
Quai de Floirac : réalisation des équipements en cours, commercialisation en cours, premières livraisons 2006-2007

Gradignan

Le plan local d'urbanisme

Les orientations d'aménagement de la commune



Principaux objectifs

• Rééquilibrer l'offre d'habitat, avec une priorité donnée au renforcement du parc locatif conventionné au sens de la loi SRU dans des opérations de petites tailles ; répondre à une obligation de produire des logements locatifs conventionnés au sens de la loi SRU ; donner les moyens d'une production sociale par une intervention publique forte pour mobiliser le foncier, dans le contexte de forte concurrence d'une offre résidentielle privée haut de gamme.
• Développer l'offre en logements banalisés de petite taille (T2, T3), notamment pour une demande d'étudiants et de jeunes adultes décohabitants ; développer l'offre des T2 dans le parc HLM pour l'accueil de jeunes couples sans enfant ; favoriser des programmes permettant l'accession à la propriété.
• Promouvoir les formes urbaines économes d'espace, en particulier pour le parc locatif (petit collectif, logement intermédiaire individuel compact).
• Repenser le transfert modal des usagers à destination du centre de l'agglomération ; clarifier la hiérarchisation du réseau viaire sur le secteur sud, afin d'encadrer une évolution cohérente des tissus urbains associés ; améliorer l'accessibilité à la station de tramway Bordeaux IV : à moyen terme, le franchissement de la rocade depuis le bois de Laburthe permettrait également un accès direct pour les piétons et cyclistes au parc de rabattement Unitec ; cibler prioritairement les populations à faible taux de motorisation.
• Améliorer les espaces publics centraux, par notamment la gestion du stationnement public en lien avec le développement des commerces de proximité, grâce à la mise en place d'une zone 30 comme principe d'aménagement et de gestion des déplacements sur le centre bourg.
• Renforcer le maillage des espaces naturels publics et privés, les protéger pour maintenir l'équilibre paysager et environnemental actuel ; protéger des entités boisés de qualité ; créer un réseau de circulations « douces » sécurisées : l'objectif de la commune est de réaliser, à terme, la mise en réseau des espaces verts publics majeurs et de faciliter l'accès aux équipements publics, dans une logique de proximité pour les populations riveraines ; réaliser les équipements liés à la gestion des eaux.
• Prévoir un encadrement étroit en terme d'implantations et de paysage pour l'extension et le renouvellement économiques de l'ensemble du secteur d'activités qui se concentre à l'ouest de la commune ; renforcer l'effet vitrine lié à la rocade grâce à la gestion des franges d'activités au nord de la commune.

Centre ville

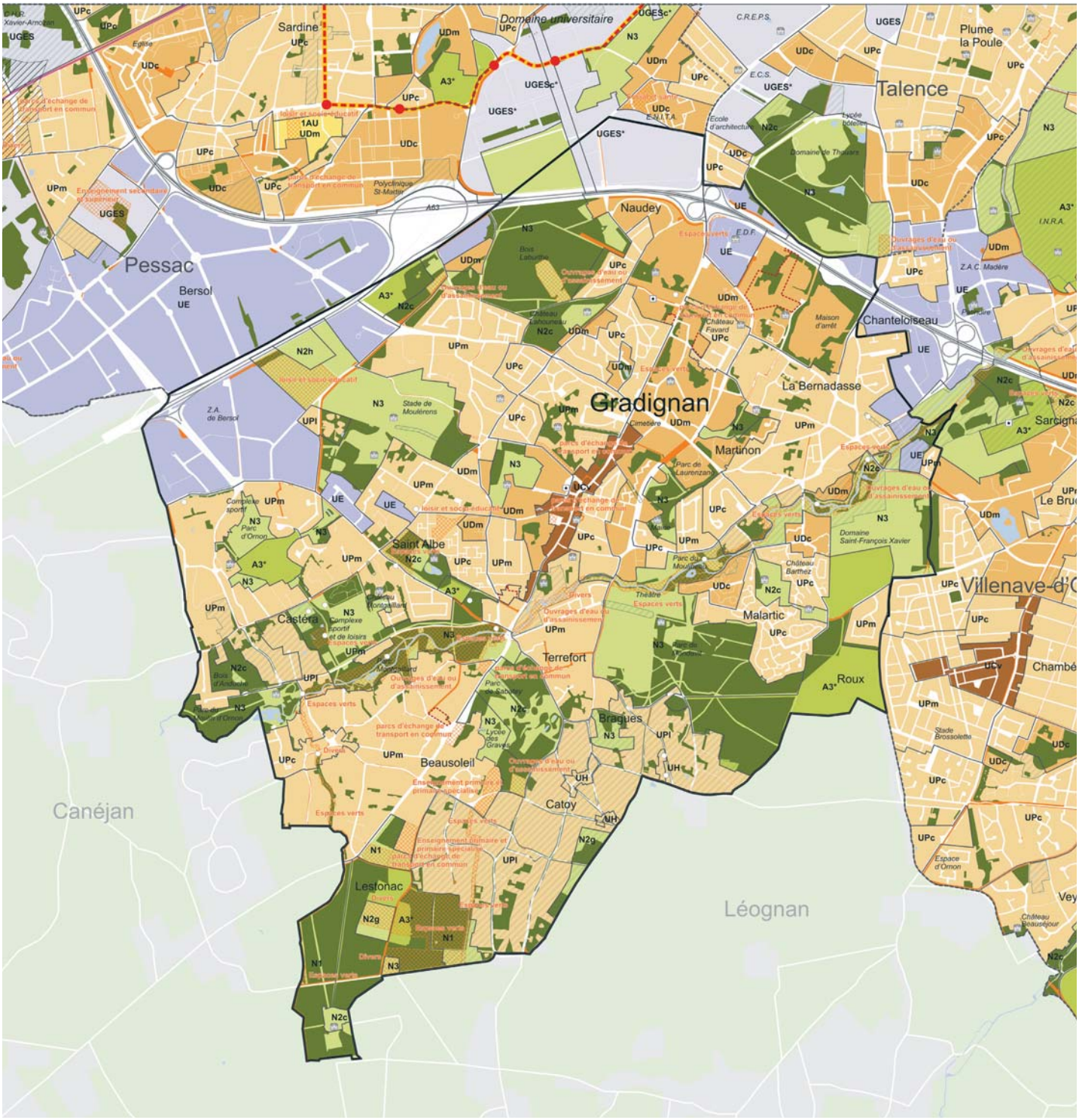
Habitat mixte

Rives de l'Eau Bourde

Documents de référence
La synthèse du zonage du PLU
Maître d'ouvrage : CUB
Maître d'œuvre : a'urba
Janvier 2005

Gradignan

Version du PLU approuvé - Juillet 2006



Les principales dispositions du plan de zonage

- Zones urbaines de centralité
- Zones urbaines de tissu continu
- Zones urbaines de tissu diversifié
- Zones urbaines pavillonnaires
- Zones à urbaniser sous condition à vocation multifonctionnelle
- Zones à urbaniser à long terme
- Zones d'activités agricoles
- Zones naturelles et forestières
- Espaces Boisés Classés (EBC)
- Secteurs de protection du paysage (L123.1.7), grands espaces naturels, grand parcs et domaine publics, espaces verts intérieurs
- Zones d'activités économiques existantes
- Zones à urbaniser à long terme à vocation économique ou de services urbains
- zones urbaines de grands équipements et services urbains
- Servitude de mixité sociale
- Emplacement réservé de superstructure
- Emplacement réservé d'infrastructure
- Périmètre d'attente de projet d'aménagement

Les sites de projets

Les mesures de protection du patrimoine bâti (L123-1-7)

Les édifices bâtis

- Châteaux et maisons bourgeoises
- Echoppes et maisons
- Edifices religieux
- Edifices agricoles
- Edifices particuliers, moulins à eau et lavoirs

Le TCSP de la Communauté urbaine de Bordeaux

- Tramway 1ère et 2ème phase
- Stations de tramway
- P Pôles intermodaux (train - tramway - bus)
- G Arrêts ou gares existantes
- G Arrêts ou gares nouvelles à l'étude

- Ligne ferrée
- Rocade, autoroutes
- Limite communale

Gradignan

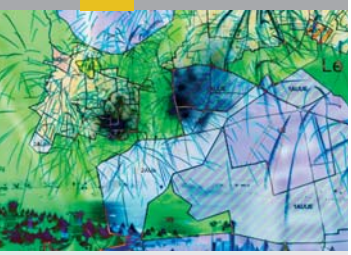
La commune de caractérise par une dominante urbaine : les zones urbaines représentent 66 % du territoire communal. Le reste du territoire se partage entre la part de zones naturelles, avec 28 % du territoire et les zones agricoles sur près de 7 % des emprises communales.

Superficie totale
1 575 hectares
Population (RGP 1999)
22 190 habitants
Hypothèse d'évolution de la population 2015
environ 25 300 habitants
Besoins en logements 2005-2015
1 760 logements
Objectifs de production de logements locatifs conventionnés (PLH)
De 20 à 30 % de la production annuelle
Nombre de logements locatifs conventionnés manquants au 01.01.05 (SRU)
675 logements

Le Bouscat

Le plan local d'urbanisme

Les orientations d'aménagement de la commune



Principaux objectifs

- Diversifier les typologies de logements pour assurer le renouvellement de la population (accueil de jeunes ménages avec enfants) et maintenir une production locative conventionnée au sens de la loi SRU à au moins 20 % des résidences principales compte tenu du dynamisme de la production privée.
- Privilégier l'accessibilité aux futurs pôles d'échanges, notamment le pôle Ravesies, mais également le pôle d'échange qui pourrait se développer à terme avec la ceinture ferroviaire.
- Assurer la continuité des grands itinéraires cyclables ; construire progressivement une maille de circulations douces au sein du tissu, reliant les différents équipements entre eux et qui soit connectée aux grands itinéraires.
- Améliorer les traversées de la voie ferrée vers le futur parc public de l'hippodrome et vers le quartier Providence.
- Préserver les parcs existants (notamment l'Ermitage et la Chêneraie) et créer un parc public ludique, sportif et pédagogique dans le cadre de la réhabilitation de l'hippodrome.
- Favoriser une circulation douce le long de la voie ferrée de ceinture vers le système de parcs en projet sur Bordeaux-Nord, Bruges et Blanquefort.
- Maintenir et renforcer le tissu commercial de proximité, notamment dans les centralités.
- Rechercher une mixité de fonctions associant commerces, services et habitat dans la programmation des pôles d'échange.

Castel d'Andorte

Mairie

Allées de Boutaut

Documents de référence
La synthèse du zonage du PLU
Maître d'ouvrage : CUB
Maître d'œuvre : a'urba
Janvier 2005

Le Bouscat

Version du PLU approuvé - Juillet 2006

Les principales dispositions du plan de zonage

- Zones urbaines de centralité
- Zones urbaines de tissu continu
- Zones urbaines de tissu diversifié
- Zones urbaines pavillonnaires
- Zones à urbaniser sous condition à vocation multifonctionnelle
- Zones à urbaniser à long terme
- Zones d'activités agricoles
- Zones naturelles et forestières
- Espaces Boisés Classés (EBC)
- Secteurs de protection du paysage (L123.1.7), grands espaces naturels, grand parcs et domaine publics, espaces verts intérieurs
- Zones d'activités économiques existantes
- Zones à urbaniser à long terme à vocation économique ou de services urbains
- zones urbaines de grands équipements et services urbains
- Servitude de mixité sociale
- Emplacement réservé de superstructure
- Emplacement réservé d'infrastructure
- Périmètre d'attente de projet d'aménagement

Les sites de projets

Les mesures de protection du patrimoine bâti (L123-1-7)

Les édifices bâtis

- Châteaux et maisons bourgeoises
- Echoppes et maisons
- Edifices religieux
- Edifices agricoles
- Edifices particuliers, moulins à eau et lavoirs

Le TCSP de la Communauté urbaine de Bordeaux

- Tramway 1˚ et 2˚ phase
- Stations de tramway
- Pôles intermodaux (train - tramway - bus)
- Arrêts ou gares existantes
- Arrêts ou gares nouvelles à l'étude

- Ligne ferrée
- Rocade, autoroutes
- Limite communale

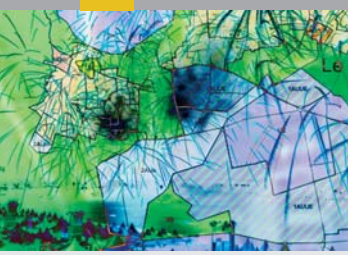
Le Bouscat

Le zonage de la commune se caractérise par une dominante de zones urbaines, avec 89 % du territoire communal. Puis vient la part en zones naturelles, avec 11 % du territoire communal.

Superficie totale
527 hectares
Population (RGP 1999)
22 460 habitants
Hypothèse d'évolution de la population 2015
environ 23 100 habitants
Besoins en logements 2005-2015
1 100 logements
Objectifs de production de logements locatifs conventionnés (PLH)
Au moins 20 % de la production annuelle

Le Bouscat

Le projet de centre ville



Principaux objectifs

L'opération de recomposition urbaine associée au projet de réaménagement des espaces publics permettra de recréer une dynamique de centre-bourg.

Le projet s'appuie sur les qualités révélées par les éléments remarquables (édifices, plantations, …), les typologies urbaines spécifiques et les qualités de paysage urbain qui forment l'identité du centre ville.

Les principes fondateurs du projet sont les suivants :

- Améliorer la lisibilité du centre ville et l'aménité de ses espaces publics avec notamment un traitement paysager des trois entrées de ville : Auguste Ferret, Paul Bert et Léon Blum.
- Rééquilibrer les activités, l'animation et la densité autour de la place et ses franges.
- Réorganiser en profondeur le tissu urbain autour de la place en l'accompagnant de commerces et services pour animer les rez-de-chaussée.
- Valoriser les éléments architecturaux et paysagers remarquables.
- Démultiplier les liaisons douces depuis les quartiers vers la place.
- Recomposer les franges bâties de la place, aujourd'hui délitées.
- Recomposer et conforter le maillage interne du quartier, avec une mise en continuité des espaces piétonniers en coeur d'îlot (venelles), favorisant des pratiques de proximité et l'accès aux commerces et équipements.
- Valoriser les séquences arborées porteuses de l'identité paysagère communale.
- Répondre aux besoins de développement des commerces et des activités.
- Créer une offre résidentielle mixte et intergénérationnelle.

Mairie

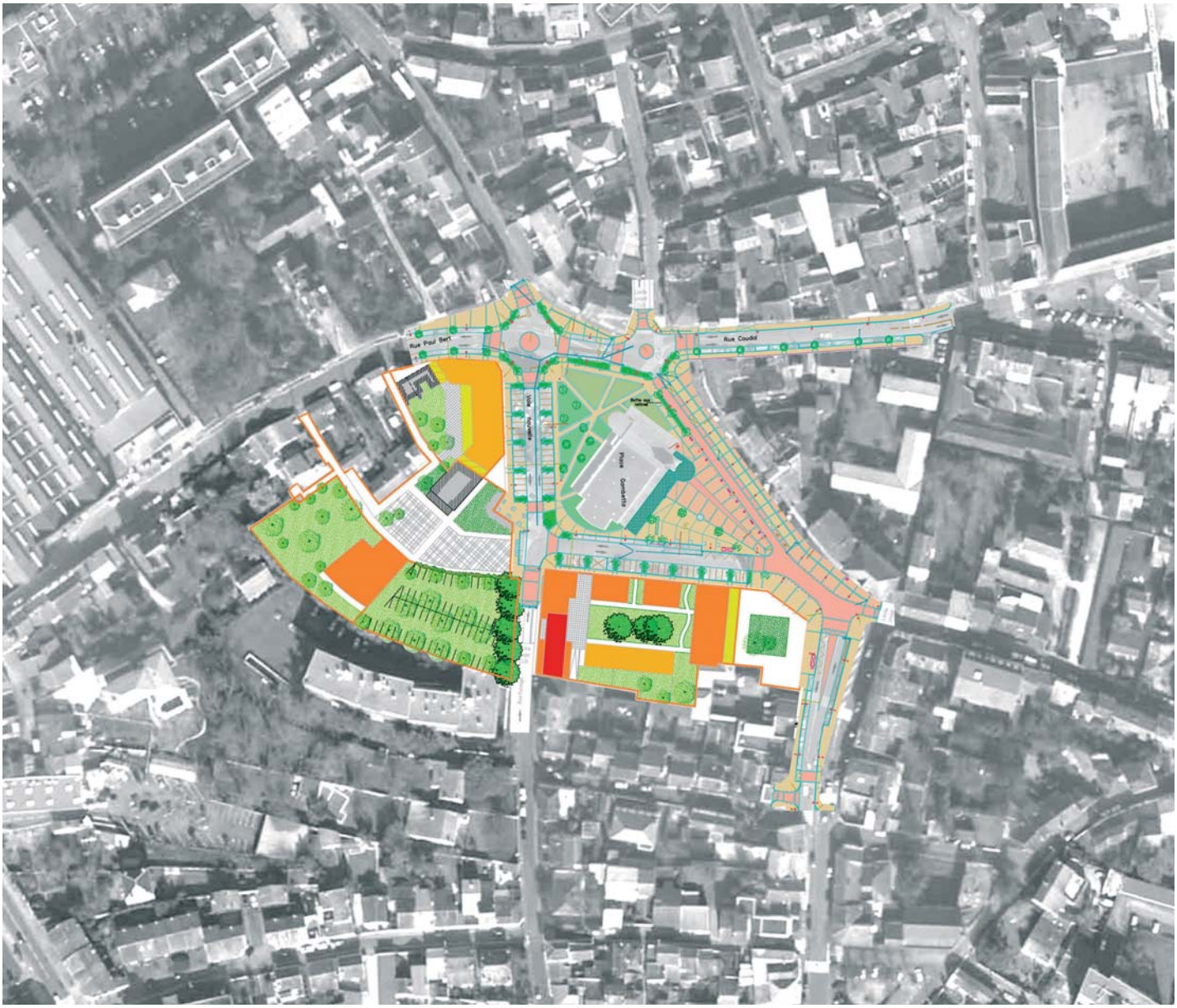
Centre Ville

Place Gambetta

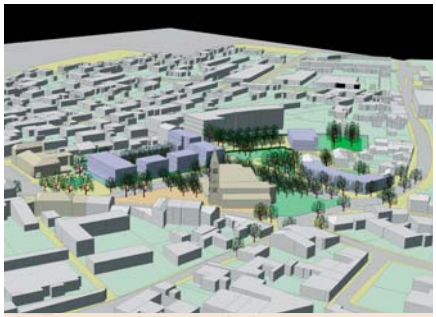
Documents de référence

Maître d'ouvrage : CUB
Maître d'œuvre : Aurba

Le projet de centre ville du Bouscat



R+2 + Attique / 12 m pontuel
R+2 / 9 m
R+1 / 6 m
Arbres existants en coeur d'ilôt à préserver



Processus opérationnel

• Par délibération n° 87/816 du 18 décembre 1987 et 88/383 du 20 mai 1988, le droit de préemption urbain avait été à la demande de la Municipalité, instauré de façon partielle sur le territoire de la commune du Bouscat.
• Par délibération 2004/0677 du 24 septembre 2004, le périmètre du DPU est instauré sur la totalité des zones urbaine (U)et d'extension urbaine (NA)
• Cahier des charges d'aménagement acté juillet 2006.
• Approbation des résultats de l'étude préalable de recomposition urbaine conduite par la commune du Bouscat et la poursuite et l'approfondissement de la réflexion par le lancement d'une étude pré-opérationnelle - délibération 2006/0835 du 24 novembre 2006.

Programme global de construction

• 3 555 m² de SHON dont 2 925 m² résidentielle répartie :
  - 28 logements locatifs conventionnés
  - 9 logements en accession libre
• 630 m² de SHON commerciale

Superficie de l'opération

• Environ 1,1 ha

Dispositions réglementaires dans le PLU

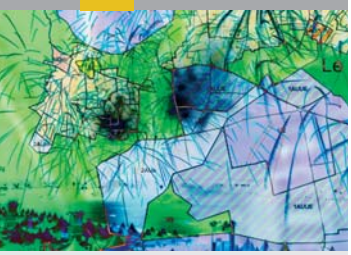
• Zonage UCv : secteur centre ville
• Zonage UE : zone urbaine d'activités économiques diversifiées
• Zonage UDm : secteur de tissu de formes mixtes
• Emplacements réservés de voirie
• Eléments bâtis bénéficiants de prescriptions particulières au titre du L123-1.7

Calendrier prévisionnel

Le Haillan

Le plan local d'urbanisme

Les orientations d'aménagement de la commune



Principaux objectifs

• Développer une offre d'habitat diversifiée en maintenant une production conventionnée au sens de la loi SRU à au mois 20 % des résidences principales compte tenu du dynamisme de la production privée.
• Conforter le centre bourg qui bénéficie d'un gisement foncier intéressant de part et d'autre du ruisseau du Haillan par une opération de renouvellement urbain et de densification de l'existant.
• Promouvoir des formes urbaines économes de l'espace (petits collectifs, logements intermédiaires et individuels compacts) tout en tenant compte des formes préexistantes ; rationaliser les « zones évolutives » du secteur de Menespey et de la rue du Médoc.
• Réaménager et désenclaver le quartier Edmond Rostand, par réhabilitation du bâti sans augmenter le nombre de logements.
• Détourner le trafic des livraisons par poids lourds du centre E. Leclerc, établi sur Saint-Médard-en-Jalles, en privilégiant un itinéraire empruntant l'avenue de Magudas ; requalifier la portion comprise entre la rue Mermoz et le rond point de la République.
• Hiérarchiser les deux principaux itinéraires nord-sud et initier un traitement différencié du réseau viaire pour promouvoir un meilleur partage des emprises susceptibles d'encourager les déplacements doux.
• Protéger les espaces boisés et les périmètres de protection rapprochée des sources du Thil ; préserver efficacement le secteur du Moulinat sans y obérer les possibilités de mise en valeur ; réserver les emplacements des futurs cheminements publics (pistes cyclables, piétons,…) ; aménager un nouvel espace vert public et un espace de sport et loisirs pour le secteur de la Morandière.
• Hiérarchiser de façon équilibrée l'ouverture des vastes zones 1NA et 2NA du POS actuel sur le secteur de Technowest, en trouvant un compromis entre la surabondance de l'offre actuelle et le légitime souci des élus locaux de disposer d'un « foncier tampon » susceptible de leur permettre de répondre à une demande d'implantation.
• Rationaliser l'occupation des zones d'activités existantes sur ce secteur afin de pallier l'actuel développement en mitage et mieux définir le type d'activité autorisé afin d'éviter le développement des entreprises diverses et variées.
• Étudier les conditions de requalification des espaces situés entre l'échangeur de la rocade et la zone industrielle du Phare.

Le Moulin

Les sous-bois

Zone d'activité économique

Documents de référence
La synthèse du zonage du PLU
Maître d'ouvrage : CUB
Maître d'œuvre : a'urba
Janvier 2005

Le Haillan

Version du PLU approuvé - Juillet 2006

Les principales dispositions du plan de zonage

- Zones urbaines de centralité
- Zones urbaines de tissu continu
- Zones urbaines de tissu diversifié
- Zones urbaines pavillonnaires
- Zones à urbaniser sous condition à vocation multifonctionnelle
- Zones à urbaniser à long terme
- Zones d'activités agricoles
- Zones naturelles et forestières
- Espaces Boisés Classés (EBC)
- Secteurs de protection du paysage (L123.1.7), grands espaces naturels, grand parcs et domaine publics, espaces verts intérieurs
- Zones d'activités économiques existantes
- Zones à urbaniser à long terme à vocation économique ou de services urbains
- zones urbaines de grands équipements et services urbains
- Servitude de mixité sociale
- Emplacement réservé de superstructure
- Emplacement réservé d'infrastructure
- Périmètre d'attente de projet d'aménagement

Les sites de projets

Les mesures de protection du patrimoine bâti (L123-1-7)

Les édifices bâtis

- Châteaux et maisons bourgeoises
- Echoppes et maisons
- Edifices religieux
- Edifices agricoles
- Edifices particuliers, moulins à eau et lavoirs

- Rocade, autoroutes
- Limite communale

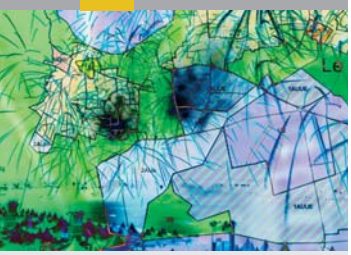
Le Haillan

La commune se caractérise par une dominante urbaine : les zones urbaines représentent 53 % du territoire communal. Le reste du territoire se partage entre zones naturelles, avec 14 % du territoire en zones [N], 10 % en zones agricoles et le reste en zones à urbaniser qui s'élèvent à 23 % des emprises communales.

Superficie totale
932 hectares
Population (RGP 1999)
8 130 habitants
Hypothèse d'évolution de la population 2015
environ 9 100 habitants
Besoins en logements 2005-2015
440 logements
Objectifs de production de logements locatifs conventionnés (PLH)
Au moins 20 % de la production annuelle

Le Haillan

Le projet de centre ville



Principaux objectifs

Le bourg du Haillan bénéficie d'un potentiel de développement sur ses marges, et en particulier sur les abords du ruisseau. L'aménagement de ces terrains et de certaines parcelles éparses situées dans le tissu ancien doivent améliorer et affirmer les fonctions de centralité inhérentes à un bourg de commune qui a bénéficié d'une certaine dynamique économique et démographique.

- Permettre une rationalisation et un développement plus équilibré de la commune en faveur des espaces centraux largement concurrencés par l'expansion urbaine.
- Dégager de nouvelles possibilités de liaisons entre le sud et le nord de la commune, en particulier par des itinéraires doux reliant les vastes espaces de lotissements aux secteurs naturels agricoles, à la vallée de la Jalle et aux sites sportifs existants ou en projet.

La principale priorité de la commune consiste à mener des actions de renouvellement urbain sur le centre bourg et les tissus environnants, selon les perspectives suivantes :

- construire une véritable centralité en s'appuyant sur la structure commerciale et les équipements du bourg : il conviendra par conséquent de diversifier les fonctions sur l'îlot central où sont regroupés les équipements et de créer une façade urbaine structurante ;
- faire évoluer les tissus en optimisant les emprises foncières mutables, en recomposant les entrées de ville, en créant de véritables îlots et en intégrant mieux les espaces publics de quartier ;
- améliorer les liaisons inter quartiers ;
- relier les espaces naturels en valorisant les berges du ruisseau du Haillan ;
- répondre au déficit en stationnement en préemptant certaines parcelles pour y aménager des parkings.

Ruelle

Ruisseau

Zone Agricole

Documents de référence

Orientations d'aménagements - PLU
Maître d'ouvrage : CUB
Maître d'œuvre : a'urba
janvier 2005

Étude préopérationnelle centre ville
Maître d'ouvrage : CUB
Maître d'œuvre : Creham
janvier 2004

Le projet de centre ville du Haillan

Traitement des Espaces publics

- Principe de liaison et/ou de desserte
- Voies à requalifier à terme
- Traitement des traversées de la coulée verte surles emprises existantes ou à créer
- Principe de cheminement piéton / 2 roues

Traitement des espaces naturels

- Arbres ou boisement à conserver ou à créer
- Espace vert ou de loisir ou de sport à requalifier ou à créer

Principales affectations à conforter ou à créer

- Mixité fonctionnelle à dominante habitat, logements, commerces, bureaux, services et équipements
- Bâti collectif
- Bâti collectif ou intermédiaire
- Bâti individuel ou groupé

Processus opérationnel

- Périmètre de prise en considération : 2 mars 1990
- Progation du périmètre de prise en considération : février 2001
- Approbation de l'étude préalable : 31 mai 2002
- Étude préopérationnelle engagée par l'équipe du CREHAM selon le rapport n° 5740 du 19 septembre 2003
- Instauration du programme d'aménagement d'ensemble et la mise en oeuvre du régime de participations applicable. Délibération n° 2004/0789 du 19 octobre 2004

Programme global de construction

- 53100 m² de SHON de logement soit entre 500 et 650 logements présentant une mixité sociale et une mixité de typologie
- 2 350 m² de SHON pour petits commerces et services

Superficie de l'opération

- Environ 17,54 ha

Dispositions réglementaires dans le PLU

- Zonage UCv : secteur de centre ville
- Zonage 1AU/UDm : zone à urbaniser sous condition pour le secteur de Meycat
- Zone de risque d'inondation par les ruisseaux
- Emplacements réservés de superstructure pour ouvrages d'eau ou assainissement, aires de stationnement, espaces publics ou parcs relais
- Orientations d'aménagement

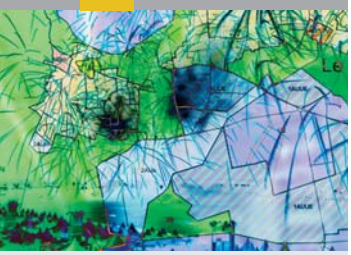
Calendrier prévisionnel

- Planning de réalisation 2004-2014

Le Taillan-Médoc

Le plan local d'urbanisme

Les orientations d'aménagement de la commune



Principaux objectifs

• Rééquilibrer l'offre d'habitat avec une priorité donnée au renforcement du parc locatif conventionné au sens de la loi SRU.
• Situer les secteurs prioritaires de développement des futures opérations d'habitat au niveau du centre ville et ses marges, du quartier de Gelès et de l'ancien hameau de Germignan ; promouvoir des formes urbaines économes de l'espace (petits collectifs, logements intermédiaires et individuels compacts) en tenant compte des formes préexistantes ; privilégier la construction de logements de taille moyenne pour assurer le renouvellement de la population.
• Promouvoir une opération de renouvellement urbain et de densification du tissu en lien avec la réorganisation de l'espace public de part et d'autre de la route de Soulac.
• Contenir l'urbanisation dans les limites des zones actuellement constituées et suffisamment équipées en voiries et réseaux divers efficaces.
• Recaler l'actuel itinéraire avenue de la Salle de Breillan - chemin de Gelès - avenues de Braude et du Stade ; créer un emplacement réservé pour aménager un rond-point à l'intersection entre la RD1 et cette nouvelle voie ; abandonner le projet de mise à gabarit large du chemin de Tanaïs ; créer une voie sur le chemin rural du Cournalet ; engager le projet de déviation à 2x1 voies de Saint-Aubin - Le Taillan de la RN215 ; créer de nouveaux itinéraires pour pistes cyclables le long de la RD1 en traversée du centre bourg et reliant ce dernier au lycée Sud-Médoc.
• Protéger les espaces boisés (y compris le bois de Germignan) et les périmètres de protection rapprochée des sources du Thil ; mieux protéger l'ensemble du coteau et les secteurs agricoles (autres que viticoles) ; réserver les emplacements des futurs cheminements publics (pistes cyclables, piétons) dans le cadre d'une ouverture au public de certains secteurs ; redéfinir les possibilités d'aménagements des espaces de transition situés en lisière ; protéger des zones de lande et de la vaste pinède en différant l'urbanisation dans le secteur du Foin, du Puy du Luc et de Machadey, en clarifiant, auprès des gestionnaires, les éventuelles possibilités d'ouverture partielle au public de certains secteurs forestiers, en prenant en compte les risques d'incendies de forêt et la nécessaire protection des zones bâties, en protégeant et en mettant en valeur les principaux ruisseaux .
• Protéger les emprises viticoles du domaine de la Dame Blanche et un petit lopin sur Germignan.
• Etudier l'aménagement d'un futur parc public en face du bois de la Landotte.
• Trouver une alternative pour préserver la possibilité d'aménager une zone d'activité artisanale susceptible de répondre aux besoins communaux.

Aqueduc du Thyl

Parc du Vivier

Mairie

Documents de référence
La synthèse du zonage du PLU
Maître d'ouvrage : CUB
Maître d'œuvre : a'urba
Janvier 2005

Le Taillan-Médoc

Version du PLU approuvé - Juillet 2006

Les principales dispositions du plan de zonage

- Zones urbaines de centralité
- Zones urbaines de tissu continu
- Zones urbaines de tissu diversifié
- Zones urbaines pavillonnaires
- Zones à urbaniser sous condition à vocation multifonctionnelle
- Zones à urbaniser à long terme
- Zones d'activités agricoles
- Zones naturelles et forestières
- Espaces Boisés Classés (EBC)
- Secteurs de protection du paysage (L123.1.7), grands espaces naturels, grand parcs et domaine publics, espaces verts intérieurs
- Zones d'activités économiques existantes
- Zones à urbaniser à long terme à vocation économique ou de services urbains
- zones urbaines de grands équipements et services urbains
- Servitude de mixité sociale
- Emplacement réservé de superstructure
- Emplacement réservé d'infrastructure
- Périmètre d'attente de projet d'aménagement

Les sites de projets

Les mesures de protection du patrimoine bâti (L123-1-7)

Les édifices bâtis

- Châteaux et maisons bourgeoises
- Echoppes et maisons
- Edifices religieux
- Edifices agricoles
- Edifices particuliers, moulins à eau et lavoirs

Limite communale

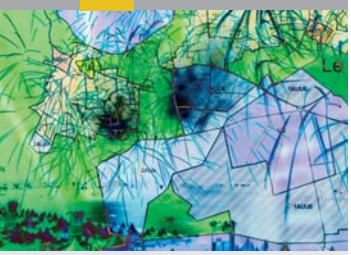
Le Taillan-Médoc

La commune est à dominante naturelle et agricole : les zones naturelles représentent 52 % du territoire communal et les zones agricoles occupent 7 % des emprises communales. Suit la part des zones urbaines avec 34 % du territoire de la commune. La part des zones à urbaniser sur le territoire communal s'élève à 7 %.

Superficie totale
1 512 hectares
Population (RGP 1999)
7 880 habitants
Hypothèse d'évolution de la population 2015
environ 9 500 habitans
Besoins en logements 2005-2015
610 logements
Objectifs de production de logements locatifs conventionnés (PLH)
Au moins 35 % de la production annuelle
Nombre de logements locatifs conventionnés manquants au 01.01.05 (SRU)
529 logements

Le Taillan-Médoc

Le projet de centre ville



Principaux objectifs

Avec près de 8 000 habitants en 1999, le Taillan-Médoc ne dispose pas d'un centre bourg à son échelle. Par l'important trafic de la RD1 (avenue de Soulac), il pâtit d'une faible attractivité et de la concurrence commerciale des communes voisines mais bénéficie d'un potentiel de développement sur ses marges est. L'aménagement des terrains situés à l'est de l'avenue de Soulac et de certaines parcelles éparses situées dans le tissu ancien doivent améliorer et affirmer ces fonctions de centralité selon un développement plus équilibré de la commune au bénéfice de son bourg. Il s'agit de réorganiser certains espaces publics, le tissu commercial et de services et de valoriser la structure urbaine existante.
Outre la mixité fonctionnelle, cette restructuration doit parallèlement s'inscrire dans le sens d'une densification et d'une meilleure mixité résidentielle.

- Restructurer certains équipements communaux existants et en créer de nouveaux sur certaines emprises libres.
- Mobiliser une large partie des dites emprises mutables pour répondre aux besoins en logements (typologie diversifiée, location et accession).
- Améliorer l'attractivité de l'habitat ancien existant, en faisant notamment preuve d'une attention accrue sur la préservation des éléments vernaculaires du bourg, y compris de la structure viaire de certains secteurs (venelles et petites rues caractéristiques autour de l'église).
- Promouvoir une dynamique commerciale locale.
- Intégrer les secteurs aménageables ou susceptibles de bénéficier d'opérations de renouvellement urbain dans la composition du centre par des actions de recomposition de l'espace public.
- Reconfigurer l'avenue de Soulac et ses abords dans le cadre du futur délestage de trafic induit par la réalisation future de la RN215 jusqu'à Arsac.
- Créer un espace public central, ouvert et fédérateur, distribuant les principales fonctions de services à la population.
- Optimiser l'intégration des espaces verts urbains situés de part et d'autre de l'avenue de Soulac (parc de l'église et arrière du groupe scolaire Tabarly) en aménageant des continuités afin de mieux les associer aux équipements.
- Enfin, à l'échelle plus globale du bourg, améliorer le système de circulation sans toutefois systématiser l'élargissement des emprises et le trafic automobile sur toutes les voies.

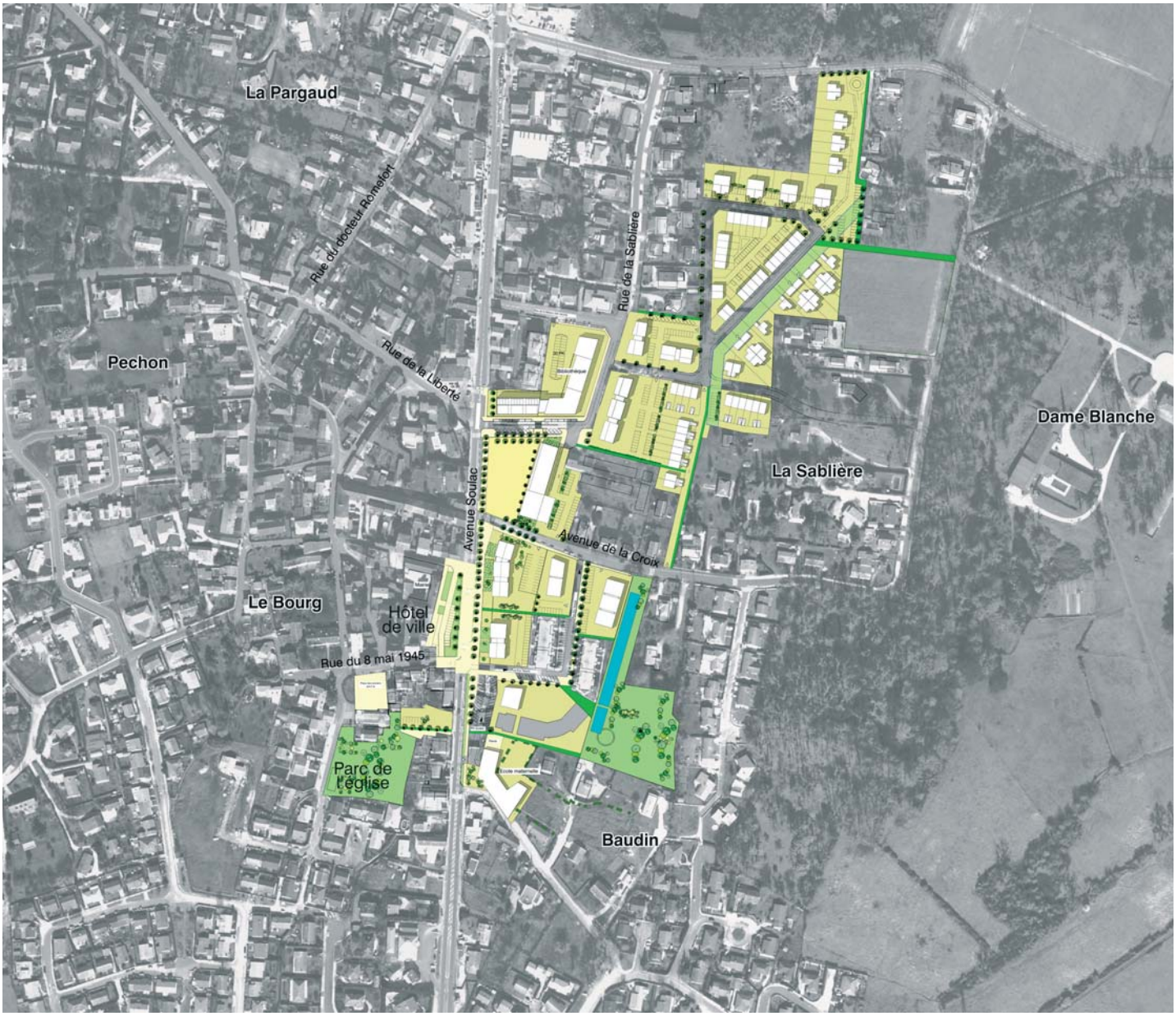
Avenue de Soulac

Mairie

Rue du 8 mai 1945

Documents de référence
Restructuration du centre bourg du Taillan
Maître d'ouvrage : CUB
Maître d'œuvre : Baggio-Piéchaud Architectes
mars 2004

Le projet de centre ville du Taillan-Médoc



Ilôts bâtis existants
Traitement de l'espace public
Promedande publique
Bâtiments crées
Traitement de jardins collectifs
Intérieur de parcelle aménagée en jardin
Parcs éxistants à conserver
Cheminement piétons

Processus opérationnel

• Étude préalable terminée (a'urba) et approuvée par délibération n° 2002.0124 du 15 février 2002.
• Études pré-opérationnelles engagées et confiées à l'équipe Baggio le 23 mai 2003 (projet de délibération n° 5383).
• Instauration du programme d'aménagement d'ensemble et mise en oeuvre du régime de participation applicable. Délibération n°2004/0791 du 19 octobre 2004
• Approbation des conclusions de l'étude pré-opérationnelle. Instauration d'un PAE. Délibération n° 7292 du 30 septembre 2004.
• La mission d'assistance à la maîtrise d'ouvrage d'architecte-urbaniste-coordinateur a été confiée par marché public sur procédure adaptée le 8 septembre 2005.

Programme global de construction

• 28 892 m² de SHON pour les logement et 1 573 m² de SHON pour les commerces et services
• 99 logements dont 17 sociaux.

Superficie de l'opération

• environ 7,28 ha

Dispositions réglementaires dans le PLU

• Zonage UCv : secteur de centre ville
• Emplacements réservés de voirie
• Emplacements réservés de superstructure pour enseignements préscolaires et divers
• Eléments bâtis bénéficiant de prescriptions particulières au titre du L123-1.7°
• Orientations d'aménagement A2

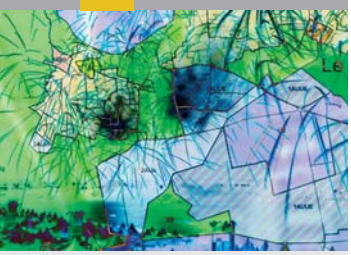
Calendrier prévisionnel

• Compte tenu des emprises foncières encore mutable, il est proposé de fixer à 10 ans le délai maximun de réalisation des équipements publics
• Planning de réalisation 2004-2010

Lormont

Le plan local d'urbanisme

Les orientations d'aménagement de la commune



Principaux objectifs

• Diversifier l'offre d'habitat dans le cadre du processus de renouvellement urbain engagé au sein du grand projet des villes (GPV), en développant en priorité une offre locative intermédiaire (PLS ou locatif privé) et l'accession à la propriété.
• Restructurer et veiller à l'insertion urbaine des quartiers Carriet et Génicart en permettant le renouvellement et la diversification de l'offre d'habitat à partir de la démolition - reconstruction partielle de ces sites.
• Aménager le secteur Chaigneau Bichon (ZAC) en prolongement du centre ancien sur les berges du fleuve par un programme mixte : habitat, activités, bureaux, espaces publics.
• Requalifier le Bas-Lormont par l'aménagement d'une ancienne friche industrielle de 7 hectares.
• Engager l'aménagement du secteur carrefour des Deux Villes ; requalifier l'axe André Ricard - Quais de Lormont ; pacifier le trafic sur l'axe Carnot - Kennedy
• Prendre en compte la perspective du projet du pont Bacalan Bastide ainsi que d'un bouclage des boulevards par la rive droite.
• Mettre en œuvre rapidement la desserte tramway nord-sud des Hauts de Garonne et infléchir son tracé vers la cité Carriet ; améliorer les liens pour tous les modes de déplacements entre la ville haute et la ville basse, notamment sur le thème de l'intermodalité route-rail-tramway-fleuve-deux roues.
• Protéger et mettre en valeur la coulée verte des coteaux qui constitue un élément majeur du paysage de l'agglomération et une composante essentielle de l'identité communale de Lormont ; préserver la coulée verte nord-sud le long du ruisseau du Gua ; réhabiliter les berges de Garonne : parallèlement au souci d'apaisement du trafic automobile sur les quais, l'amélioration de l'accessibilité et l'embellissement des berges de Garonne sont des objectifs importants.
• Préserver l'influence et le rôle fédérateur du centre commercial des 4 pavillons, principal pôle de chalandise des Hauts de Garonne, qui pâtit aujourd'hui de la concurrence des centres commerciaux alentours (Grand Tour à Sainte-Eulalie, pôle Auchan à Bordeaux-Lac, pôle Auchan à Bouliac et Carrefour des Rives d'Arcins à Bègles) ; conforter les équipements commerciaux de proximité.
• Prolonger l'effet de la zone franche urbain par le maintien d'une certaine attractivité vis à vis d'entreprises susceptibles de s'insérer dans les tissus urbains existants ou à renouveler ; développer l'activité économique le long de l'avenue Kennedy et permettre la mutation vers de l'activité d'une enclave d'habitat le long de l'avenue Kennedy, à l'est de l'avenue de Paris, tout en confortant des secteurs d'activités existants.

Vieux Lormont

Avenue de la Libération

Vue aérienne

Documents de référence
La synthèse du zonage du PLU
Maître d'ouvrage : CUB
Maître d'œuvre : a'urba
Janvier 2005

Lormont

Version du PLU approuvé - Juillet 2006

Les principales dispositions du plan de zonage

- Zones urbaines de centralité
- Zones urbaines de tissu continu
- Zones urbaines de tissu diversifié
- Zones urbaines pavillonnaires
- Zones à urbaniser sous condition à vocation multifonctionnelle
- Zones à urbaniser à long terme
- Zones d'activités agricoles
- Zones naturelles et forestières
- Espaces Boisés Classés (EBC)
- Secteurs de protection du paysage (L123.1.7), grands espaces naturels, grand parcs et domaine publics, espaces verts intérieurs
- Zones d'activités économiques existantes
- Zones à urbaniser à long terme à vocation économique ou de services urbains
- zones urbaines de grands équipements et services urbains
- Servitude de mixité sociale
- Emplacement réservé de superstructure
- Emplacement réservé d'infrastructure
- Périmètre d'attente de projet d'aménagement

Les sites de projets

Les mesures de protection du patrimoine bâti (L123-1-7)

Les édifices bâtis

- Châteaux et maisons bourgeoises
- Echoppes et maisons
- Edifices religieux
- Edifices agricoles
- Edifices particuliers, moulins à eau et lavoirs

Le TCSP de la Communauté urbaine de Bordeaux

- Tramway 1˚ et 2˚ phase
- Stations de tramway
- Pôles intermodaux(train - tramway - bus)
- Arrêts ou gares existantes
- Arrêts ou gares nouvelles à l'étude

- Ligne ferrée
- Franchissements urbains en projet
- Rocade, autoroutes
- Limite communale

Lormont

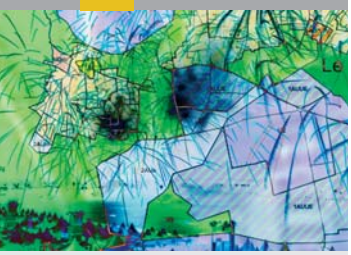
La commune est à forte dominante urbaine : les zones urbaines représentent 71 % du territoire communal. Le reste du territoire se compose exclusivement de zones naturelles, avec 28 % du territoire en zone [N].

Superficie totale
787 hectares
Population (RGP 1999)
21 340 habitants
Hypothèse d'évolution de la population 2015
environ 21 500 habitants
Besoins en logements 2005-2015
770 logements
Objectifs de production de logements locatifs conventionnés (PLH)
Pas d'obligation car la commune est fortement dotée de logements sociaux anciens

Lormont

Le projet de centre ville

Carriet - Génicart - Allende - Chaigneau-Bichon - Lissandre



Principaux objectifs

La commune de Lormont, qui s'inscrit dans le grand projet des villes (GPV), fait l'objet à ce titre de projets spécifiques.

Carriet
Un quartier de logements et de bureaux neufs autour du tramway et proche de la mairie.
Le projet de renouvellement urbain s'articule autour de l'arrivée du tramway mais aussi autour de deux pôles éducatifs, d'équipements publics, de commerces, de services, d'un parc d'activités afin d'assurer à la fois la dimension urbaine et sociale de rénovation du quartier par la diversité fonctionnelle.

Génicart
La restructuration de la rue des Garosses, l'accueil de nouveaux équipements, le réaménagement du centre commercial et l'ouverture d'un grand espace public au cœur du quartier.
Pour le secteur de Génicart, l'arrivée du tramway sur l'avenue Libération constitue une opportunité pour engager une restructuration d'envergure qui permet de renforcer les qualités résidentielles, d'établir une nouvelle trame urbaine, de recréer une cohérence fonctionnelle est-ouest, d'assurer des liens entre les différentes cités du quartier et les espaces périphériques, de développer une nouvelle centralité sur le plateau autour du château de Génicart par une offre de services et d'équipements publics.

Chaigneau–Bichon
Un nouveau quartier sur le quai de la Garonne.
- Assurer la revalorisation sociale et économique du site à proximité immédiate du centre bourg ancien, riverain de la Garonne.
- Aménager et déplacer le quai Numa Sensine, réaménager la place A. Briand et créer un parking public.
- Mettre en valeur les berges qui accueilleront des promenades destinées aux piétons et cyclistes.
- Relier le site majeur du parc de l'Ermitage au quartier voisin de la Bastide.

Génicart

Vieux Lormont

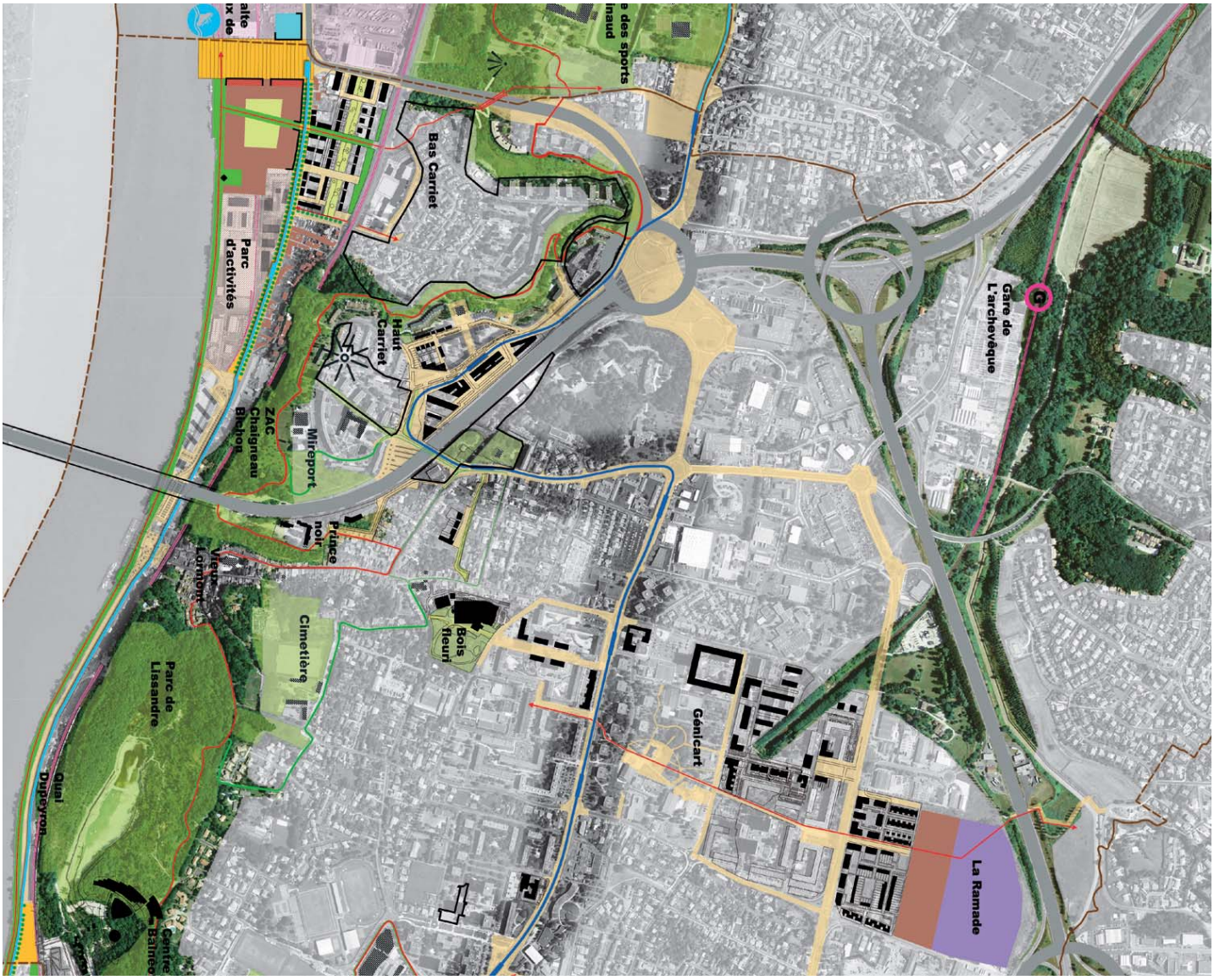
Cité Carriet

Documents de référence

Orientations d'aménagements - PLU
Maître d'ouvrage : CUB
Maître d'œuvre : a'urba
janvier 2005

Aménagement et mise en valeur du parc des Coteaux
Maître d'ouvrage : CUB
Maître d'œuvre : GPV - Laurent Fagart
juin 2003

Le projet de centre ville de Lormont



Les opérations engagées et projets
- Projet réalisé, en cours de réalisation
- Projet en phase opérationnelle ou programmé
- Site de projet
- Espace public réalisé ou programmé
- Limite communale administrative

La ville en réseau
- Voie autoroutière
- Principe de liaison TCSP
- TCSP
- Pôle d'échange intermodal/Gare TER
- Carrefour à recomposer
- Parc relais

La ville structurée et composée
- Continuités paysagères
- Espace public structurant (esplanade, place, cours...)
- Avenue urbaine
- Cheminement doux
- Espace vert de coeur d'îlots
- Façade urbaine à structurer

La ville en activité et habitée
- Tissu mixte dominante habitat
- Tissu mixte dominante habitat à terme
- Tissu mixte dominante activités
- Tissu mixte dominante activités à term
- Commerces-services-équipements

Processus opérationnel

- 15 janvier 2001 : signature de la convention du Grand Projet de Ville des Hauts de Garonne
- 31 janvier 2001 : signature du programme du GPV
- **Carriet :** approbation du projet de renouvellement urbain - délibération n° 7857 du 10 février 2005
- **Chaigneau-Bichon :** approbation du dossier de création de la ZAC le 9 juillet 2001 par délibération n° 2001/0693

Programme global de construction

Génicart : 897 logements démolis, 954 logements reconstruits sur les sites (y compris La Ramade), 145 logements à localiser, création d'un pôle de services et d'un pôle culturel (médiathèque).
Carriet : 375 logements démolis, 362 logements reconstruits dont 362 logements sur le site et 112 hors site à localiser, 2 ensembles scolaires et un pôle social rebâtis.
Chaigneau-Bichon : 7 600 m² de SHON en logement et 4 200 m² de SHON pour les commerces et activités tertiaires soit 1,6 ha et 4 ha d'espaces publics. Logements programmés: 75 à 80 dont 40 à 45 locatifs conventionnés intermédiaires et environ 35 locatifs libres.

Superficie de l'opération

Chaigneau-Bichon : 5,6 ha. - **Carriet : ?**

Dispositions réglementaires dans le PLU

Carriet
- Zonage UDc : secteur d'habitat collectif ou groupé
- Ensemble naturel ou bâti et éléments bâtis bénéficiant des prescriptions particulières au titre du L123-1.7°
- Emplacements réservés de voirie
- Orientations d'aménagement A9

Génicart
- Zonage UDc : secteur d'habitat collectif ou groupé
- Servitudes de localisation de voirie / servitudes de mixité sociale
- Périmètre d'attente de projet global (L123-2a)
- Plantations à réaliser au titre d'obligations paysagères prescrites par le règlement
- Eléments bâtis bénéficiant de prescriptions particulières au titre du L123-1.7°
- Orientation d'aménagement B14

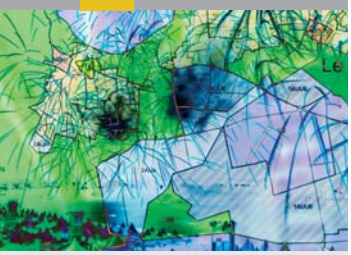
Calendrier prévisionnel

Chaigneau-Bichon : 2002-2007 commercialisation à partir de 2005 et livraison des programmes à partir 2006-2007. Date de clôture de l'opération : 18 décembre 2010
Carriet : 2005-2008 aménagement des espaces publics, démolition logements 2005-2009
Génicart : construction et démolition à l'horizon 2008

Mérignac

Le plan local d'urbanisme

Les orientations d'aménagement de la commune



Principaux objectifs

• Contenir l'urbanisation à l'intérieur de la rocade et privilégier la densification de l'habitat le long du corridor du tramway ainsi que dans les centres de quartiers (Pichey, Chemin-Long, Capeyron, Arlac, etc...).
• Promouvoir l'arrivée du tramway en centre ville et profiter de cet événement pour initier une véritable dynamique de renouvellement urbain et de valorisation du centre ville (zone d'aménagement concerté, traitement des espaces public, médiathèque, etc...).
• Maintenir et renforcer la mixité urbaine et sociale, notamment par des opérations de démolition-reconstruction de l'habitat (Les Pins, Les Fleurs) et l'inscription de servitudes de mixité sociale.
• Pérenniser le dynamisme économique de la commune :
- en requalifiant les zones d'activités les plus anciennes tout en s'assurant d'une protection vis-à-vis des zones d'habitat existantes (Mérignac Soleil, ZA de l'hippodrome, etc...).
- au travers du projet de Technoparc situé au nord de l'aéroport.
• Protéger le patrimoine naturel et bâti :
- inscrire des zonages naturel et agricole au sud et au nord-ouest de la commune et identifier la Coulée Verte comme un site de qualité à préserver de l'urbanisation au sud de la VDO.
- protéger les tissus urbain patrimoniaux (notamment les quartiers d'échoppes) et identifier les éléments constitutifs du patrimoine naturel, architectural et urbain.
- afficher des prescriptions plus spécifiques identifiées sous forme de fiches sur certains sites emblématiques de la commune (zones N3, sites identifiés au titre de l'article L. 123-1-7.
- prendre en compte la dimension paysagère des espaces naturels et urbains et préserver les caractéristiques qui constituent le cadre de vie mérignacais (espaces boisés, arbres remarquables, espaces privatifs, parcs, squares, etc...).

Aéroport de Mérignac

Centralité de Capeyron

Avenue de la Marne

Documents de référence
La synthèse du zonage du PLU
Maître d'ouvrage : CUB
Maître d'œuvre : a'urba
Janvier 2005

Mérignac

Version du PLU approuvé - Juillet 2006

Les principales dispositions du plan de zonage

- Zones urbaines de centralité
- Zones urbaines de tissu continu
- Zones urbaines de tissu diversifié
- Zones urbaines pavillonnaires
- Zones à urbaniser sous condition à vocation multifonctionnelle
- Zones à urbaniser à long terme
- Zones d'activités agricoles
- Zones naturelles et forestières
- Espaces Boisés Classés (EBC)
- Secteurs de protection du paysage (L123.1.7), grands espaces naturels, grand parcs et domaine publics, espaces verts intérieurs
- Zones d'activités économiques existantes
- Zones à urbaniser à long terme à vocation économique ou de services urbains
- zones urbaines de grands équipements et services urbains
- Servitude de mixité sociale
- Emplacement réservé de superstructure
- Emplacement réservé d'infrastructure
- Périmètre d'attente de projet d'aménagement

Les sites de projets

Les mesures de protection du patrimoine bâti (L123-1-7)

Les édifices bâtis

- Châteaux et maisons bourgeoises
- Echoppes et maisons
- Edifices religieux
- Edifices agricoles
- Edifices particuliers, moulins à eau et lavoirs

Le TCSP de la Communauté urbaine de Bordeaux

- Tramway 1er et 2e phase
- Stations de tramway
- P Pôles intermodaux (train - tramway - bus)
- G Arrêts ou gares existantes
- G Arrêts ou gares nouvelles à l'étude

- Ligne ferrée
- Rocade, autoroutes
- Limite communale

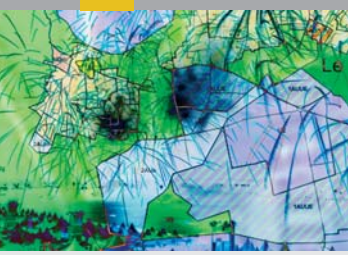
Mérignac

La commune se caractérise par une dominante urbaine : les zones urbaines représentent 69 % du territoire communal. Suit la part des zones naturelles et agricoles sur 24 % des emprises communales. La part des zones à urbaniser sur le territoire communal s'élève à 7 %.

Superficie totale
4 789 hectares
Population (RGP 1999)
61 990 habitants
Hypothèse d'évolution de la population 2015
environ 71 150 habitants
Besoins en logements 2005-2015
6 050 logements
Objectifs de production de logements locatifs conventionnés (PLH)
Au moins 20 % de la production annuelle

Mérignac

Le projet de centre ville



Principaux objectifs

Pour la CUB et la ville de Mérignac, le traitement de ce secteur revêt un caractère stratégique car il doit directement contribuer à l'affirmation du rayonnement de ce centre à l'échelle de la deuxième commune de la CUB par sa taille démographique et du deuxième plus grand pôle d'emplois de l'agglomération. La desserte du centre ville par le tramway, à l'horizon 2007, va profondément modifier les conditions d'accès et les pratiques de ce secteur, et entraîner une reconfiguration complète des espaces publics, dans le sens d'un meilleur partage de l'espace, d'un meilleur confort d'usage et d'une valorisation du cadre architectural et urbain. L'ambition de ce projet repose sur la volonté de renforcer les fonctions qui caractérisent un véritable cœur de ville.
L'opération de revitalisation et de recomposition du centre ville propose de développer une offre diversifiée de logements et d'activités tertiaires, de conforter les commerces et services existants, d'améliorer les circulations dans le centre ville et de contribuer à embellir les espaces publics.

Les objectifs de la ZAC sont les suivants :
- reconvertir les îlots en constituant des fronts urbains
- accompagner l'arrivée du tramway par la reconstitution d'un front urbain structuré au droit de l'avenue du Général Leclerc
- accueillir des programmes mixtes de logements, commerces et services
- réaménager la rue Beaumarchais et dégager les abords de la vieille Eglise.

Maison des association

Place Charles de Gaulle

Médiathèque

Documents de référence

Orientations d'aménagements - PLU
Maître d'ouvrage : CUB
Maître d'œuvre : a'urba
janvier 2005

ZAC de centre ville
Maître d'ouvrage : CUB
Maître d'œuvre : Alain Charrier
février 2005

Le projet de centre ville de Mérignac

Traitement des Espaces publics

- Principe de liaison et/ou de desserte
- Voies à requalifier à terme
- Espace à dominante piéton
- Principe de cheminement piéton / 2 roues

Traitement des espaces naturels

- Arbres ou boisement à conserver ou à créer
- Espace vert ou de loisir

Principales affectations à conforter ou à créer

- Mixité fonctionnelle à dominante habitat, logements, commerces, bureaux, services et équipements

RDC
R+1
R+2
R+3
R+4

Equipements particuliers existants ou à créer

- Tracé tramway 1ère phase et 2ème phase
- Option de tracé TCSP futur
- Station tramway

Processus opérationnel

• 28 mai 1999 : mise en place de la concertation de la ZAC du centre ville - délibération n° 99/510. Création du périmètre de prise en considération autorisant M. le maire à surseoir à statuer sur les permis de construire (délibération n°99/511)
• 15 février 2000 et 15 février 2002 : engagement des études pré-opérationnelles - délibérations n° 2000/338 et 2002/122
• 28 mars 2003 : approbation des conclusions des études pré-opérationnelles et désignation par convention - mandat du pilotage et coordination du programme de définition de la ZAC à BMA - délibération n° 5126
• 28 mars 2003 : autorisation pour la mise en place du dossier modificatif de concertation - délibération n° 5122
• 12 mai 2006 : fin de la concertation publique
• 27 octobre 2006 : approbation du dossier de création-réalisation de la ZAC, du programme global de construction, des équipements publics et du bilan financier prévisionnel.

Programme global de construction

• 28 183 m² de SHON répartis :
- 21 088 m² de logement dont 6 756 m² de logements sociaux (environ 32 %)
- 860 m² de bureaux
- 6 235 m² de commerces et services

Superficie de l'opération

• 3,5 ha.

Dispositions réglementaires dans le PLU

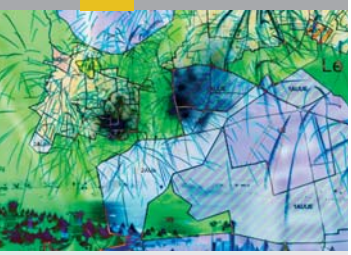
• Zonage UCv : secteur de centre ville
• Emplacements réservés de voirie
• L123-1.7°
• Orientations d'aménagement A4

Calendrier prévisionnel

• Non déterminé

Mérignac

Mérignac Soleil



Principaux objectifs

Trente cinq ans après son implantation à l'extérieur de la ville, le centre commercial 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 Communauté urbaine de Bordeaux 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'a-urba 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 ambitieux, basé sur la réorganisation des implantations commerciales. Une dynamique de regroupement d'enseignes au sein d'un centre commercial restructuré permettra de libérer des emprises foncières au profit de nouvelles fonctions urbaines (services, équipements, espaces publics, logements, ...).

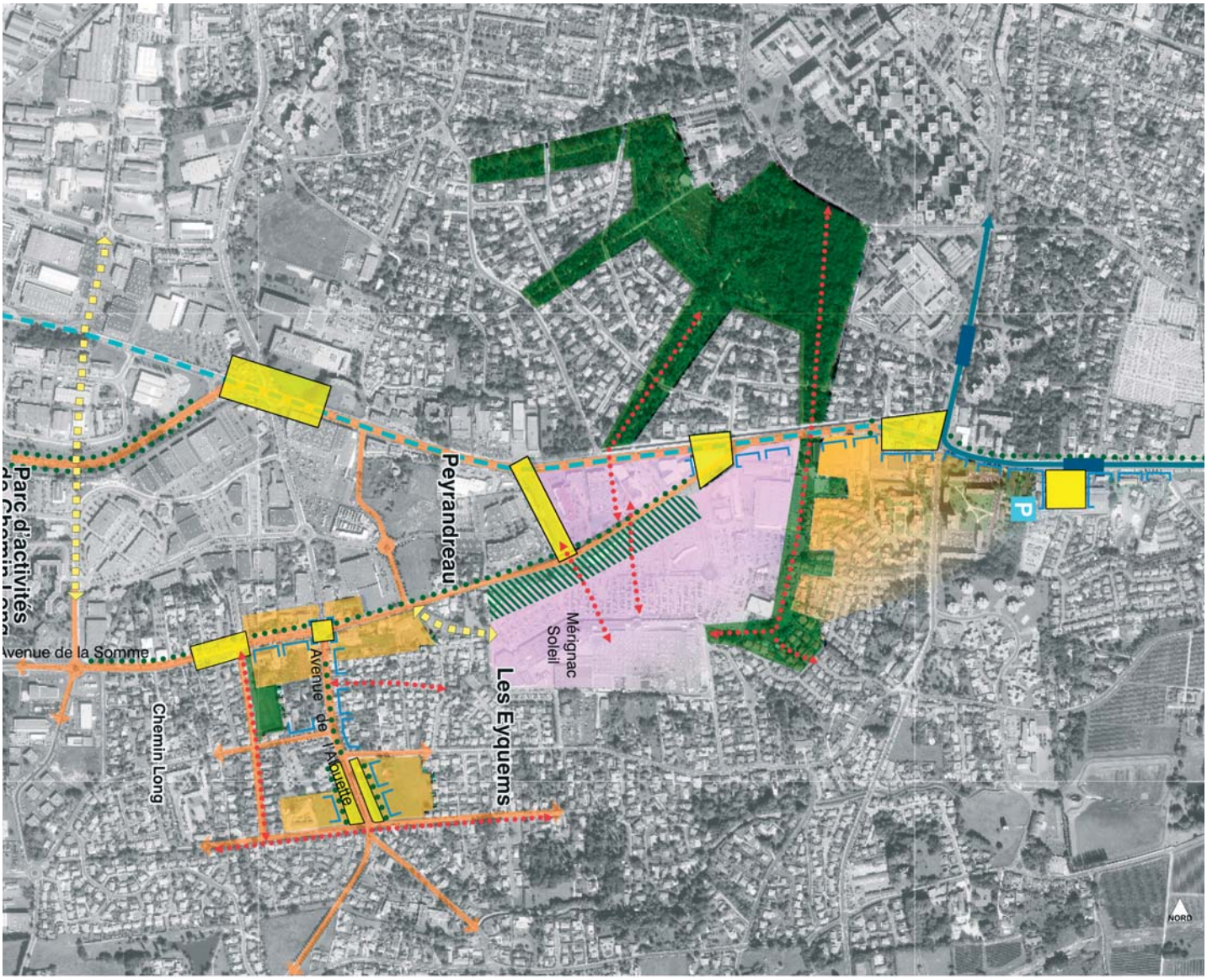
Centre commercial

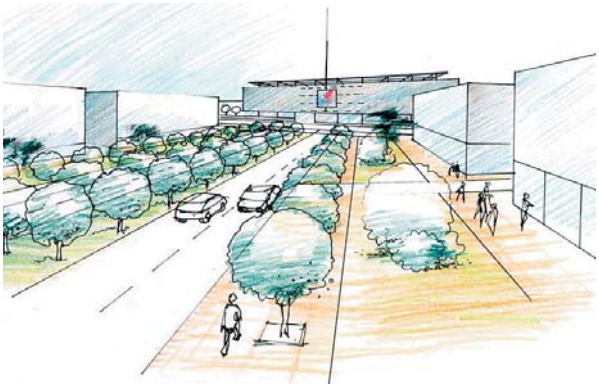
Rue Mirepin

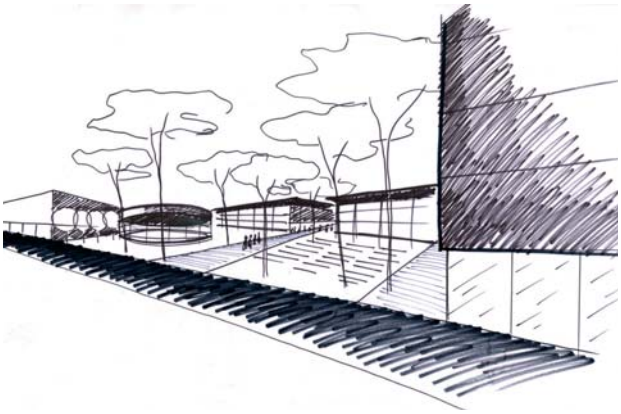
Rue Newton

Documents de référence
Étude de requalification Mérignac Soleil
Maîtrise d'ouvrage : CUB
Maître d'œuvre : a'urba
Juin 2005

Le projet de Mérignac Soleil







Processus opérationnel

- Étude préalable réalisée en 2005 par l'a'urba.
- Par délibération du 3 juillet 2006, la ville de Mérignac sollicite l'instauration d'un périmètre de prise en considération selon l'article L. 111-17 du Code de l'urbanisme.

Programme global de construction

- Non déterminé

Superficie de l'opération

- Environ 200 ha

Dispositions réglementaires dans le PLU

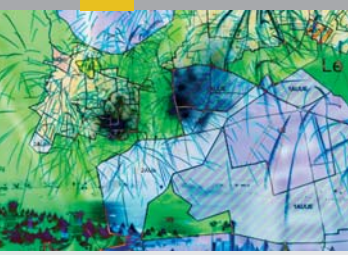
- Zonage UE : zone urbaine d'activités économiques diversifiées
- Emplacements réservés de voirie
- Plantation à réaliser au titre d'obligations paysagères prescrites par le règlement

Calendrier prévisionnel

- Non déterminé

Mérignac

Mondésir - la Glacière



Le secteur de la Glacière situé sur la commune de MERIGNAC, se trouve sur l'axe de l'avenue de la Republique et la rue Judaïque, à l'intersection des voies reliant la place Gambetta aux pôles de centralité (le centre ville de Mérignac, le complexe commercial de Mérignac Soleil et, l'aéroport international).
Actuellement, le secteur apparaît comme une vaste étendue peu voire mal structurée, principalement inféodée à la circulation automobile et au stationnement. Les hangars commerciaux, les terrains vagues et l'hétérogénéité du bâti (juxtaposant échoppes, pavillons, immeubles contemporains, résidences), ainsi que le caractère contrarié des implantations du bâti en raison de la discordance du parcellaire et de la géométrie des axes structurants (avenue de la Marne) confèrent à ce secteur un caractère de banlieue éclatée en opposition radicale avec sa situation pourtant privilégiée.
Participant à l'entrée Est vers la ville de Mérignac, l'opération de la Glacière doit permettre la réorganisation parcellaire actuellement source de conflit d'usage entre l'habitat, le commerce et les activités et répondre aux volontés de recentrer l'urbanisation à l'intérieur de la rocade et de conforter les pôles urbains existants.
D'autre part, l'avenue de la Marne constitue au sein de ce secteur une coupure urbaine dont la suppression permettra de sécuriser les traversées piétonnes et deux roues de part et d'autre de cette avenue.
Le renforcement de cette polarité passera donc par une intervention sur les espaces laissés en friche, une requalification du paysage urbain coupé par les infrastructures routières, une diversification de l'offre de logements, une amélioration du fonctionnement des équipements renforçant l'activité des équipements, commerces et services existants.

- Elargir le périmètre de réflexion depuis la place Mondésir jusqu'au parc Bourran
- Réorganiser la circulation automobile considérant le réseau secondaire nord-sud
- Valoriser les liaisons piétonnes
- Structurer et moduler les morphologies bâties
- Relier les polarité commerciales

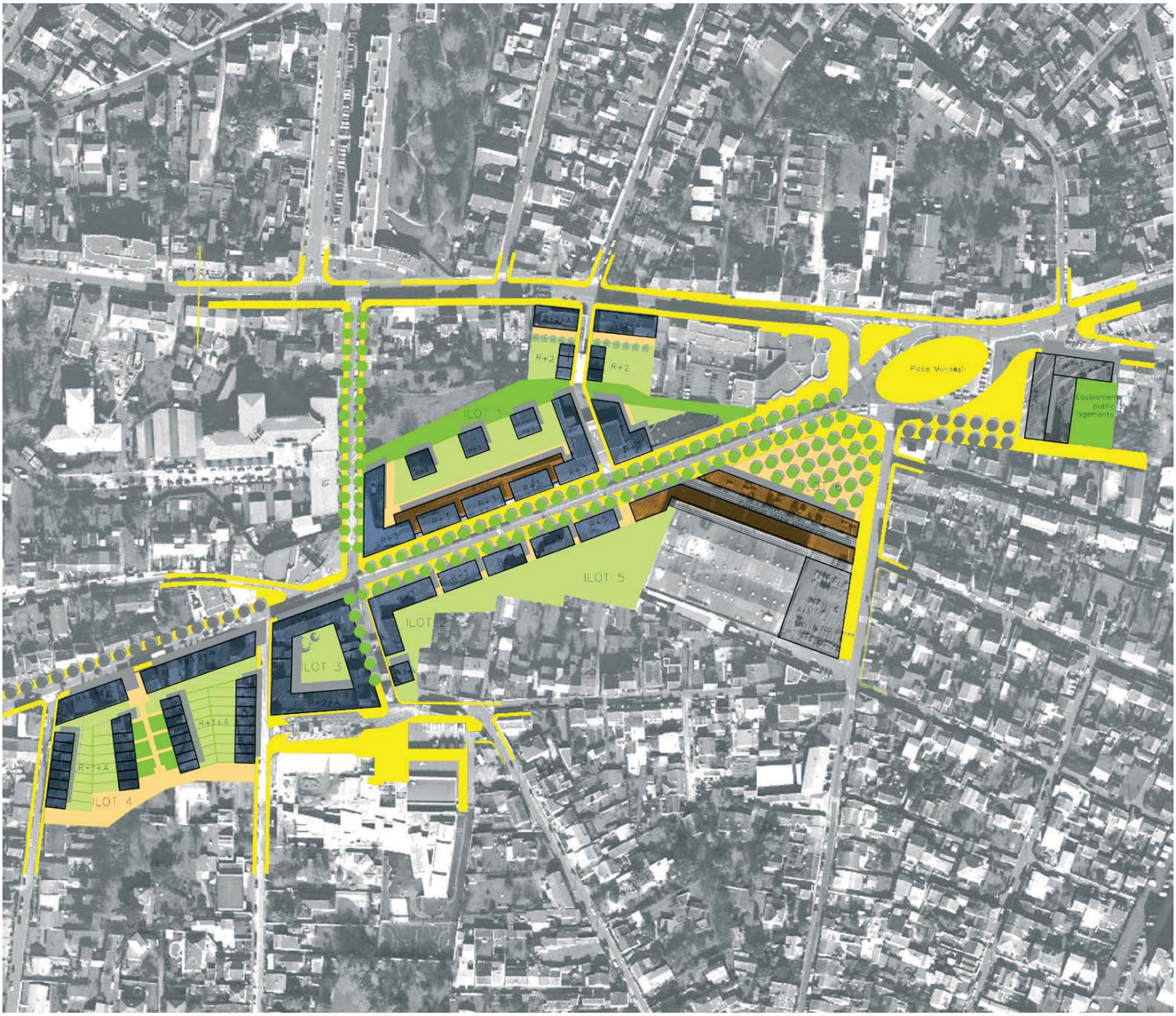
Avenue de la Marne

Ilôt foncier CUB

Centre commercial

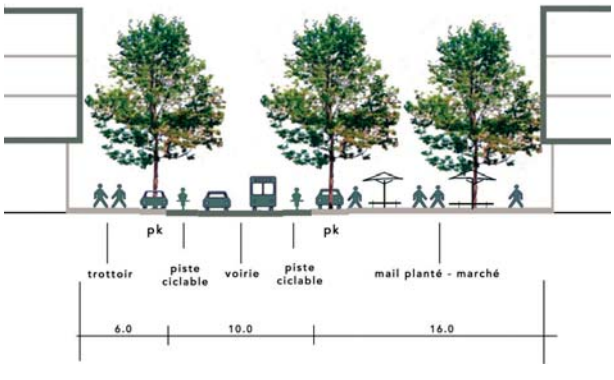
Documents de référence
Maître d'ouvrage : CUB
Maître d'œuvre : a'urba

Le projet de Mondésir - la Glacière



Légende:

- Commerces
- Résidentiel
- Espace public à vocation piéton
- Espace vert public
- Espace vert privé



Processus opérationnel

- 28 mai 1999: Par délibération n° 99-512 et 513 le Conseil de communauté crée le périmètre d'étude dans les cadre du projet de ZAC «La Glacière Mondésir» et décide de la mise en place de la concertation.
- 3 décembre 1999: Par délibération n° 99/1022 le Conseil de communauté verse les études préalables au dossier de concertation et instaure le droit de préemption urbain renforcé en application de l'article L211- 4 du Code de l'urbanisme
- 17 décembre 2004: Par délibération n° 04-0941 le conseil de communauté modifie le perimètre de prise en considération
- 2005 : L'agence d'urbanisme engage une nouvelle étude
- 18 janvier 2008 : instauration d'un PAE

Programme global de construction

Dans les terrains propriétés CUB :
- 15 700 m² de SHON de logement pour un total de 148 logements dont :
  - 65 logements locatifs conventionnés
  - 35 logements en accession aidée
  - 48 en accession libre
- 2 100 m² de commerces et services

Superficie de l'opération

environ 7 ha (superficie périmètre d'étude)
environ 1.4 ha (foncier CUB)

Dispositions réglementaires dans le PLU

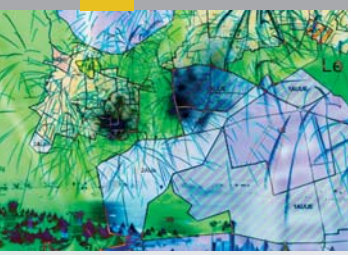
- Zonage UCv: secteur de centre ville
- Emplacements réservés de voirie
- Orientations d'aménagement

Calendrier prévisionnel

non determiné

Mérignac

Chemin Long- avenue de la Somme



Pour la commune de Mérignac, le secteur de Chemin Long constitue un secteur de transition entre habitat et activités économiques dont les enjeux les plus importants sont :

- Maintenir et conforter le pôle de services et de commerces de proximité, réguler l'expansion des activités commerciales.
- Sauvegarder la mixité des tissus résidentiels anciens et améliorer la transition avec les secteurs de développement économique, conforter le rôle des équipements publics et leur relation avec le bassin d'habitat.
- Restaurer un confort d'usage pour l'espace public, redéfinir les conditions de stationnement et de déplacements à l'échelle du secteur.
- Requalifier le paysage de l'avenue de la Somme et rétablir de nouvelles conditions de sécurité pour les différentes catégories d'usagers.
- Préciser la vocation des terrains évolutifs et encadrer la production des opérations immobiliers pressenties.
- Prendre en compte les parcours piétonniers et assurer les liaisons douces avec les zones d'habitat.

Les principaux objectifs:

- Requalifier la séquence centrale de l'avenue de la Somme afin de préserver l'offre en services et commerces traditionnels implantés le long de l'avenue.
- Consolider le cœur du quartier en s'appuyant sur la réalisation d'un nouveau pôle d'habitat et de services, compléter l'offre en équipements publics en partie centrale du secteur.
- Reconstituer les franges bâties et renforcer le caractère urbain de l'avenue de l'Alouette.
- Renforcer et compléter le maillage des itinéraires doux en favorisant l'accès aux équipements communaux depuis les secteurs pavillonnaires.
- Requalifier la trame des espaces publics structurants afin d'améliorer l'articulation entre les différentes entités du centre de quartier et les zones pavillonnaires riveraines.
- Mettre en place une zone de circulation apaisée sur le périmètre du projet
- Encadrer de manière qualitative le renouvellement de l'habitat ancien et favoriser la mixité des occupations en rez-de-chaussée sur les axes structurants.
- Assurer une transition volumétrique graduelle entre l'habitat pavillonnaire et l'opération future

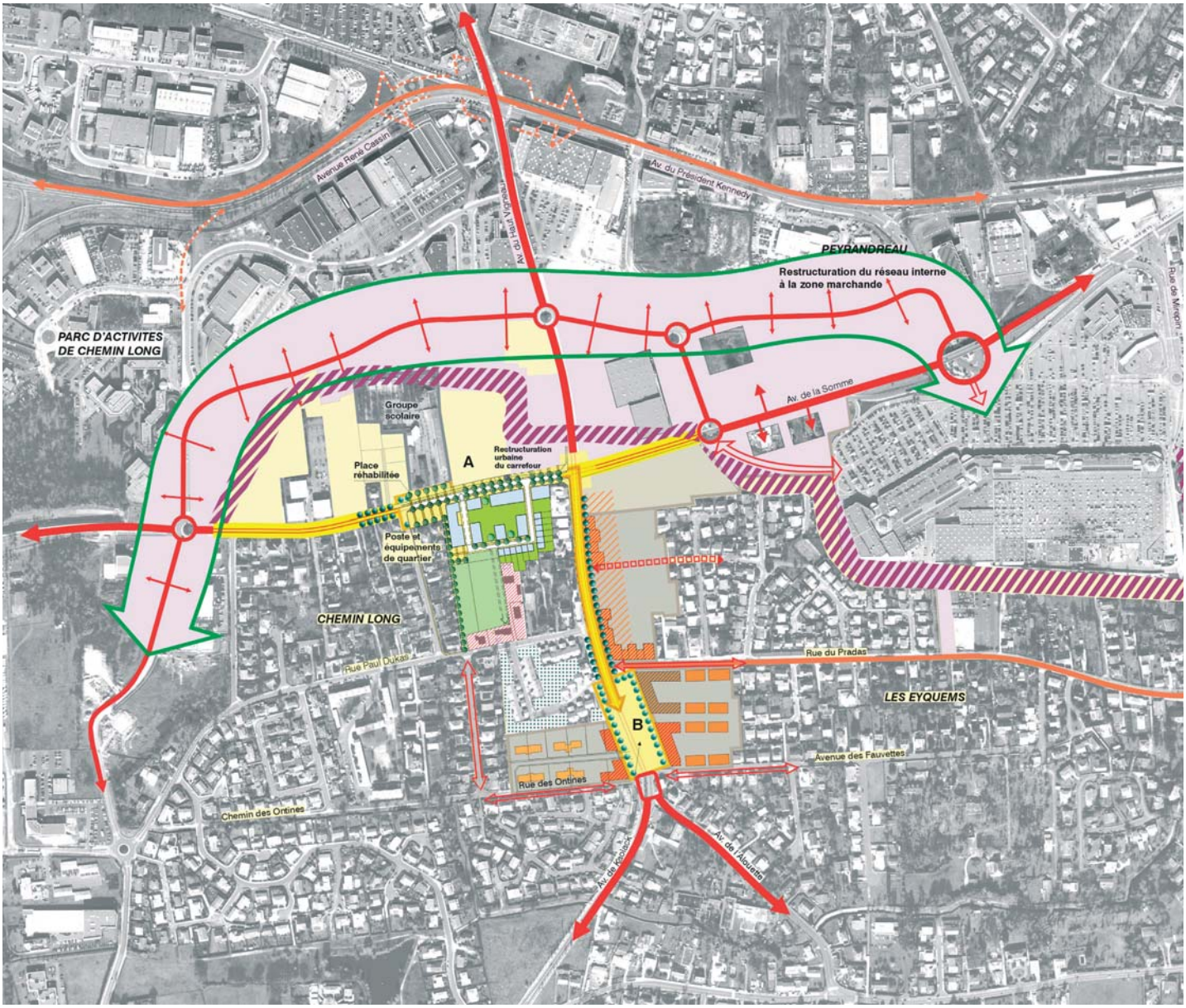
Avenue de la Marne

Pharmacie

Avenue

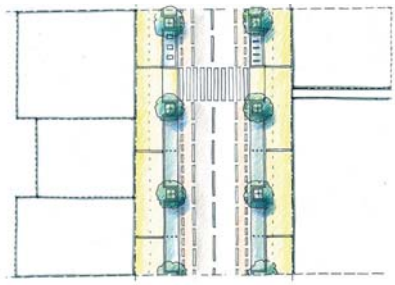
Documents de référence
Maître d'ouvrage : CUB
Maître d'œuvre : a'urba

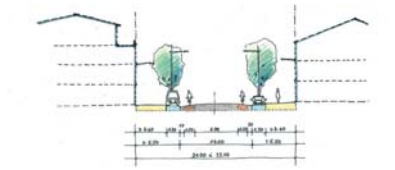
Le projet de Chemin Long - avenue de la Somme



Orientation des différents programmes

- Commerces de type GMS
- Logements individuels
- Logements collectifs
- Programmes mixtes:commerces + tertiaire
- Programmes mixtes: logements + commerces
- Programmes mixtes: logements et / ou équipements
- Equipements de quartier maintenus
- Ilots malléables identifiés
- Franges évolutives à moyen terme (ordre continu)
- Limite imposée aux implantations commerciales
- Espaces verts communs à requalifier
- Principe d'intervention paysagère sur les espaces publics
- Restructuration globale sur voirie
- Liaisons piétonnes à créer ou à renforcer
- Zone de circulation apaisée
- Accessibilité locale à renforcer
- Liaisons de proximité à conforter





Processus opérationnel

A la demande de la ville de Mérignac, la Cub a confié à l'aurba la réalisation d'une étude préalable concernant le secteur de Chemin Long.

- 19 Décembre 2003: le Conseil de Communauté valide les résultats de l'étude et instaure un périmètre de prise en considération au titre de l'article L111-10 du code de l'urbanisme ainsi que met en place un périmètre de veille foncier (délibération n° 5952 du 19 décembre 2003)
- 2005: lancement des études préoperationnelles réalisées en partie par l'aurba

Programme global de construction

- Site1 : Collectifs: environ 5550 m² de shon pour un total de 70 logements
  Plots: environ 2300 m² pour un total de 30 logements
  Maisons individuelles: environ 12 unités
- Equipements environ 600 m² de shon
- Tertiaire et services: environ 1000 m² de shon

Superficie de l'opération

Dispositions réglementaires dans le PLU

- Zonage UDm: Secteur de tissu de forme mixte
- Espaces boisés classés existants ou à créer
- Servitude de mixité sociale: programme de logements
- Orientations d'aménagement

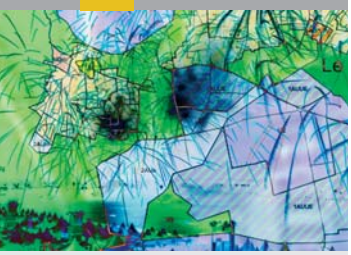
Calendrier prévisionnel

non determiné

Parempuyre

Le plan local d'urbanisme

Les orientations d'aménagement de la commune



Principaux objectifs

• Répondre à une obligation de produire des logements locatifs conventionnés au sens de la loi SRU et donner les moyens d'une production sociale par une intervention publique rapide pour mobiliser le foncier, dans le contexte de concurrence d'usage du foncier mobilisable avec une offre résidentielle privée ; appuyer la restructuration du centre bourg en partie sur le développement de cette offre.
• Conforter le rôle structurant de la gare SNCF ; privilégier les grands itinéraires cyclables vers la Garonne, vers Blanquefort et vers le Pian-Médoc ; desservir les sites d'activités de Grattequina par le réaménagement du chemin de Labarde ; étendre le maillage des circulations douces, en prévoyant notamment la transformation de l'allée du Flamand de statut privé en voie de circulation douce depuis la rue Maurice Fillon à la Garonne et l'aménagement d'une liaison mixte (piétons - deux roues) sur la digue nord en limite communale.
• Redynamiser et diversifier les fonctions du centre bourg ; réorganiser et densifier en cœur d'îlots : les emprises représentant un potentiel non négligeable de développement urbain à moyen terme ; réserver les terrains libres au nord du « grand centre» (Fontanieu) et à l'est (Fontanille) à l'urbanisation future.
• Limiter l'urbanisation à l'ouest de la voie ferrée et en frange est ; maîtriser la frange forestière à gérer en futaie jardinée ; préserver les espaces boisés là où ils perdurent et les renforcer sur les nouvelles limites de la zone urbaine.
• Créer un site de loisirs en synergie avec Arboudeau après exploitation des gravières ; reporter les cultures céréalières intensives sur le bourrelet alluvial, réhabiliter et gérer le marais par l'élevage et le maintien des territoires de chasse (options du programme du parc des Jalles) ; paysager les abords des secteurs d'activités de Grattequina ; préserver le hameau de Lagrange et lui réserver une aire d'extension urbaine ; améliorer l'accessibilité publique de la berge.
• Privilégier les activités liées à l'exploitation des ressources du site des « casiers » de Grattequina ; prévoir le prolongement de la chaîne des carrières vers le nord jusqu'en limite de la zone urbaine.

Vignoble

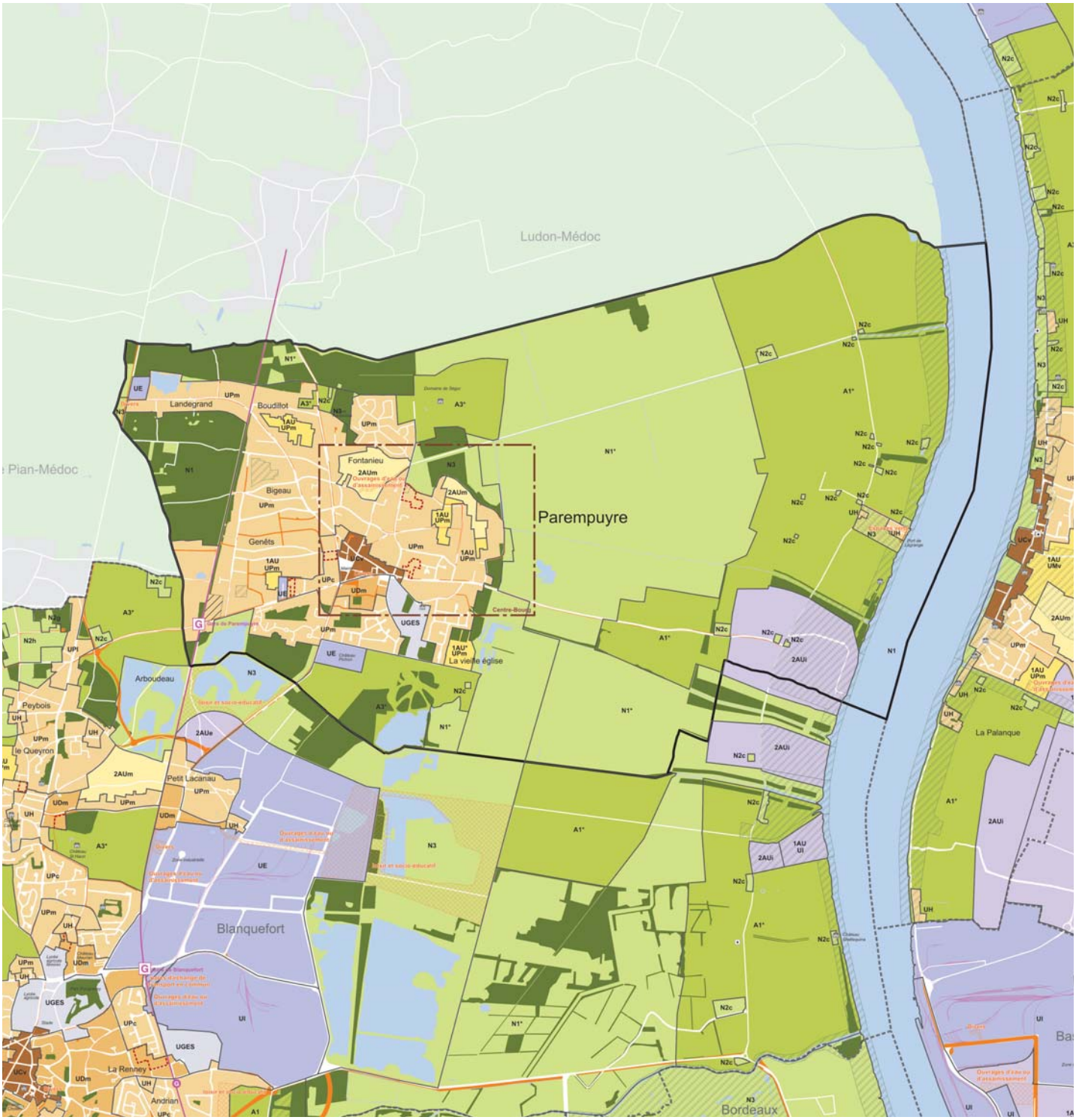
Logements localtifs en construction

Bords de Garonne

Documents de référence
La synthèse du zonage du PLU
Maître d'ouvrage : CUB
Maître d'œuvre : a'urba
Janvier 2005

Parempuyre

Version du PLU approuvé - Juillet 2006



Les principales dispositions du plan de zonage

- Zones urbaines de centralité
- Zones urbaines de tissu continu
- Zones urbaines de tissu diversifié
- Zones urbaines pavillonnaires
- Zones à urbaniser sous condition à vocation multifonctionnelle
- Zones à urbaniser à long terme
- Zones d'activités agricoles
- Zones naturelles et forestières
- Espaces Boisés Classés (EBC)
- Secteurs de protection du paysage (L123,1,7), grands espaces naturels, grand parcs et domaine publics, espaces verts intérieurs
- Zones d'activités économiques existantes
- Zones à urbaniser à long terme à vocation économique ou de services urbains
- zones urbaines de grands équipements et services urbains
- Servitude de mixité sociale
- Emplacement réservé de superstructure
- Emplacement réservé d'infrastructure
- Périmètre d'attente de projet d'aménagement

Les sites de projets

Les mesures de protection du patrimoine bâti (L123-1-7)

Les édifices bâtis

- Châteaux et maisons bourgeoises
- Echoppes et maisons
- Edifices religieux
- Edifices agricoles
- Edifices particuliers, moulins à eau et lavoirs

Le TCSP de la Communauté urbaine de Bordeaux

- Tramway 1er et 2e phase
- Stations de tramway
- Pôles intermodaux (train - tramway - bus)
- Arrêts ou gares existantes
- Arrêts ou gares nouvelles à l'étude

- Ligne ferrée
- Limite communale

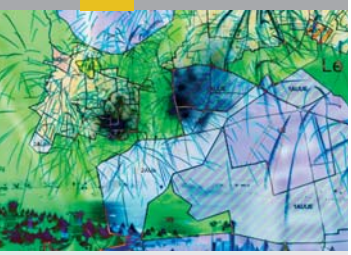
Parempuyre

Le territoire de la commune se caractérise par une dominante naturelle, avec 47 % des emprises en zone [N]. La part des zones agricoles est de 29 %. Les zones urbaines n'occupent que 19 % du territoire et la part des zones à urbaniser sous conditions d'aménagement et d'équipement se limite à 5 %.

Superficie totale
2 181 hectares
Population (RGP 1999)
6 620 habitants
Hypothèse d'évolution de population 2015
environ 8 400 habitants
Besoins en logements 2005-2015
550 logements
Objectifs de production de logements locatifs conventionnés (PLH)
Au moins 50 % de la production annuelle
Nombre de logements locatifs conventionnés manquants au 01.01.05 (SRU)
371 logements

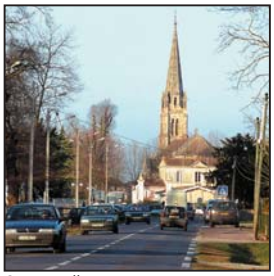
Parempuyre

Le projet de centre ville



Principaux objectifs

• Conforter la structure commerciale sur l'axe Durand-Dassier auquel rattacher les principaux espaces publics connexes afin de faire participer les pôles d'équipements publics à l'attractivité de l'hyper centre : place de la Libération et placette du XIV Juillet.
• Compléter la programmation du terrain de Beauséjour, dans un souci de marquage de l'entrée ouest de l'hypercentre, et en évitant la dispersion des fonctions de centralité.
• Investir les tissus en frange sud de la rue Durand–Dassier : compléter la trame viaire afin d'optimiser la desserte des quartiers sud ; développer un programme immobilier permettant l'accueil de logements sociaux ; traiter l'insertion de la surface commerciale et de ses fonctions associées ; valoriser les espaces boisés ; intégrer le projet de maison de retraite en cours.
• Définir les conditions d'évolution du triangle historique, ancien cœur villageois, et de ses franges : dégager des possibilités de maillages nord-sud à usage des piétions et cyclistes ; retraiter l'espace public de la rue de Gaulle et valoriser les secteurs évolutifs en cœur d'îlots au nord par une desserte sur la rue de Gaulle ; intégrer la bande foncière en frange ouest de la route de Macau dans la réflexion sur l'évolution de la place de la Libération.
• Valoriser les espaces naturels de proximité, vecteurs de qualité de vie et constituer un maillage de liaisons piétonnes et cyclables, optimisant les accès aux équipements et aux commerces de l'hypercentre, aux espaces verts urbains, et aux grands espaces naturels au sud (Jalle de la Lande, berges de Garonne).
• Compléter le système viaire afin d'optimiser la desserte des quartiers, valoriser la densification des cœurs d'îlots, et encourager le renouvellement urbain de ces secteurs.
• Dégager du foncier pour la production de logements sociaux : cœurs d'îlots malléables, propriété communale vouée au développement économique.
• Statuer sur les réserves foncières liées au stationnement automobile de la gare ; poursuivre l'aménagement de la rue de la gare ; redéfinir l'affectation des sols afin de rationaliser le développement des zones d'activités, et de protéger les tissus résidentiels des nuisances.
• Réaliser un plateau piétonnier entre la place de la Libération et l'avenue Durand-Dassier.


Centre ville

Place de l'église

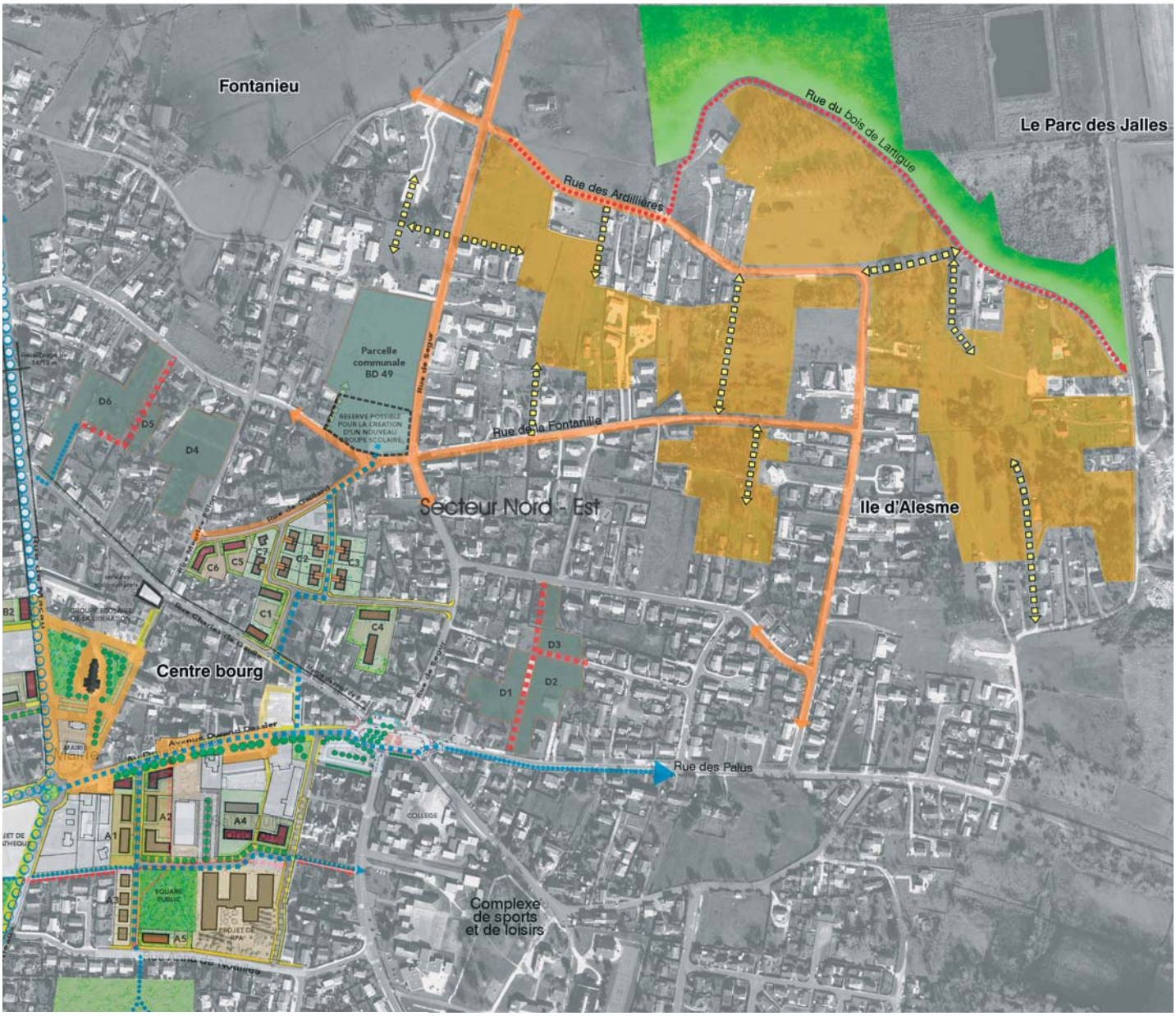
Alentours centre bourg

Documents de référence

Orientations d'amégement - PLU
Maître d'ouvrage : CUB
Maître d'œuvre : a'urba
janvier 2005

Étude préalable d'aménagement du centre bourg
Maître d'ouvrage : CUB
Maître d'œuvre : a'urba
mars 2002

Le projet de centre ville de Parempuyre



Traitement des Espaces publics

- Principe de liaison et/ou de desserte
- Voies à requalifier à terme
- Emplacement de voirie à réserver
- ER de voirie à créer
- Principe de cheminement piéton / 2 roues
- Site propre cyclable à aménager
- Zone 30

Traitement des espaces naturels

- Espace vert ou de loisir ou de sport à requalifier ou à créer
- Espace vert public
- Espace vert privé

Principales affectations à conforter ou à créer

- Mixité fonctionnelle à dominante habitat, logements, commerces, bureaux, services et équipements
- Foncier malléable

Processus opérationnel

- Étude préalable de l'hypercentre terminée en 2002
- Étude préopérationnelle du centre bourg

Programme global de construction

- Environ 225-335 logements et 125-140 logements sociaux conventionnés

Superficie de l'opération

- Environ 5,7 ha pour l'hypercentre
- Environ 9,6 ha sur les autres secteurs du grand centre

Dispositions réglementaires dans le PLU

- Zonage UCv : secteur de centre ville
- Zonage UDm : secteur de tissu de formes mixtes
- Zonage UPc : secteur pavillonnaire compact
- Zonage UPm : secteur pavillonnaire de moyenne densité
- Zonage 1AU : secteur multifonctionnel à urbaniser sous condition
- Zonage 2AU : secteur multifonctionnel à urbaniser à long terme
- Emplacements réservés de voirie
- Emplacements réservés de superstructure de types divers
- Servitudes de mixité sociale
- Espaces boisés à conserver

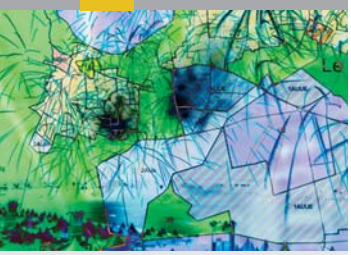
Calendrier prévisionnel

- Non déterminé

Pessac

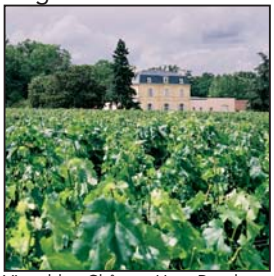
Le plan local d'urbanisme

Les orientations d'aménagement de la commune



Principaux objectifs

• Proposer un développement équilibré de la ville en s'appuyant sur une qualité urbaine et paysagère reconnue et améliorer les déplacements ainsi que l'aménagement de sites stratégiques en devenir.
• Densifier le centre ville et certaines polarités de quartier (notamment l'Alouette) en préservant l'identité des quartiers tout en étant économe d'espace (petits collectifs ou maisons de ville en lien avec les transports collectifs y compris extra rocade).
• Préserver l'habitat pessacais (Castors, Casino, Musiciens, ...) en s'appuyant sur les qualités paysagères et patrimoniales des quartiers.
• Développer et diversifier l'offre en logement sur l'ensemble du territoire permettant un renouvellement démographique et accueil des étudiants, avec des attentions particulières sur les secteurs situés à proximité des axes de transports en commun (campus, centre ville, Pessac-Alouette). Cette disposition concerne aussi le parc social et notamment le besoin en grands logements.
• Participer à la préservation de la ceinture verte de l'agglomération en maintenant un important niveau d'espaces naturels, notamment à l'ouest de la commune (le Bourgailh, les sources du Peugue, la forêt, etc...) ; s'appuyer sur la valorisation des parcs privés et publics ainsi que sur les grandes entités paysagères.
• Promouvoir une qualité paysagère qui intègre les dispositions du plan paysage de la commune : pérennisation des caractéristiques constitutives des entités paysagères, maillage d'axes conviviaux paysagers, protection des arbres remarquables, espaces de convivialité, amélioration de l'esthétique et de l'attractivité des entrées de ville, etc...
• En termes de déplacements, prolonger le TCSP vers l'ouest pour desservir les quartiers denses et les zones d'activités, créer un pôle d'intermodalité à la gare de France-Alouette et prévoir un parc de rabattement facilement accessible depuis la rocade ; maîtriser les circulations routières en privilégiant les aménagements pour les piétons, vélos et plantations.
• Prolonger et renforcer le boulevard Technologique jusqu'au centre hospitalier Xavier Arnozan, en lien avec l'arrivée du TCSP troisième phase et dans le cadre d'opportunités foncières sur son parcours.
• Créer la zone d'activité du Bourgailh, développer celle de Canterane tout en requalifiant certaines zones vieillissantes de Bersol, dont le site de Géant qui doit évoluer dans le cadre d'un développement maîtrisé sans concurrencer les commerces de quartier et de proximité.
• En terme d'équipements, rendre prioritaire le pôle de loisirs du Bourgailh ; compléter l'offre en lieux d'accueil pour les touts petits et en structures permettant l'organisation de manifestations culturelles en centre ville et sur le campus.


Vignoble - Château Haut-Bacalan

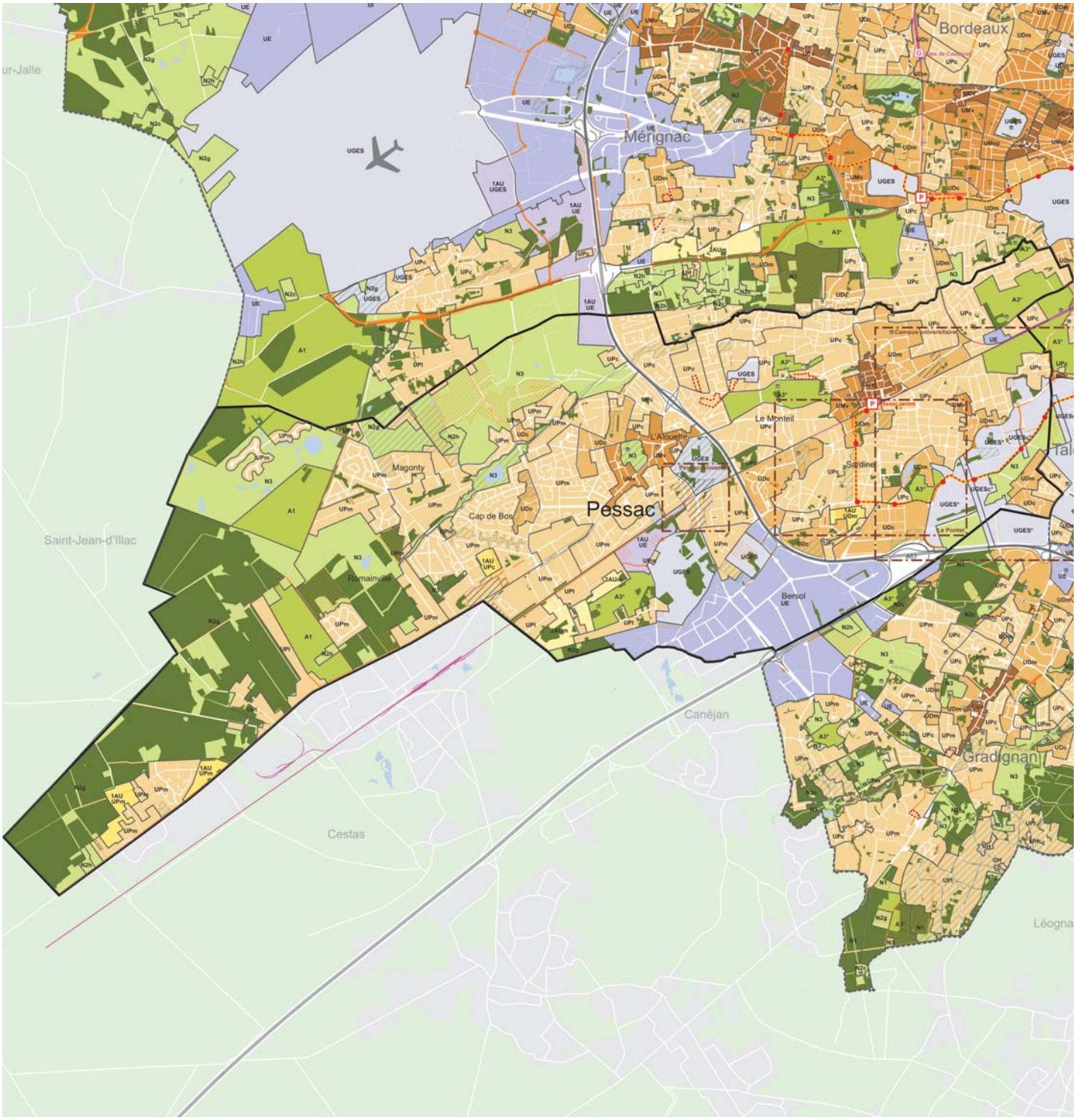
Les Ailes Françaises

Projet de pôle multimodal

Documents de référence
La synthèse du zonage du PLU
Maître d'ouvrage : CUB
Maître d'œuvre : a'urba
Janvier 2005

Pessac

Version du PLU approuvé - Juillet 2006



Les principales dispositions du plan de zonage

- Zones urbaines de centralité
- Zones urbaines de tissu continu
- Zones urbaines de tissu diversifié
- Zones urbaines pavillonnaires
- Zones à urbaniser sous condition à vocation multifonctionnelle
- Zones à urbaniser à long terme
- Zones d'activités agricoles
- Zones naturelles et forestières
- Espaces Boisés Classés (EBC)
- Secteurs de protection du paysage (L123.1.7), grands espaces naturels, grand parcs et domaine publics, espaces verts intérieurs
- Zones d'activités économiques existantes
- Zones à urbaniser à long terme à vocation économique ou de services urbains
- zones urbaines de grands équipements et services urbains
- Servitude de mixité sociale
- Emplacement réservé de superstructure
- Emplacement réservé d'infrastructure
- Périmètre d'attente de projet d'aménagement

Les sites de projets

Les mesures de protection du patrimoine bâti (L123-1-7)

Les édifices bâtis

- Châteaux et maisons bourgeoises
- Echoppes et maisons
- Edifices religieux
- Edifices agricoles
- Edifices particuliers, moulins à eau et lavoirs

Le TCSP de la Communauté urbaine de Bordeaux

- Tramway 1e et 2e phase
- Stations de tramway
- Pôles intermodaux (train - tramway - bus)
- Arrêts ou gares existantes
- Arrêts ou gares nouvelles à l'étude

- Ligne ferrée
- Rocade, autoroutes
- Limite communale

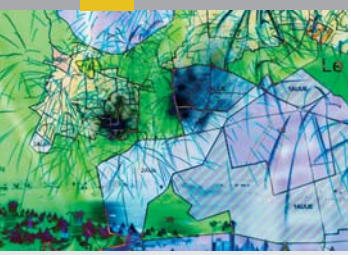
Pessac

La commune est à dominante urbaine : les zones urbaines représentent 61 % du territoire communal. Le reste du territoire se compose essentiellement de zones naturelles et agricoles, avec 30 % du territoire classé en zone [N] et 6 % en zone [A]. La part des zones à urbaniser sous conditions d'aménagement et d'équipement se limite à 3 %.

Superficie totale
3 867 hectares
Population (RGP 1999)
56 150 habitants
Hypothèse d'évolution de la population 2015
environ 62 800 habitants
Besoins en logements 2005-2015
3 520 logements
Objectifs de production de logements locatifs conventionnés (PLH)
Au moins 20 % de la production annuelle

Pessac

Le projet de centre ville



Principaux objectifs

La ville de Pessac et la Communauté urbaine de Bordeaux se sont attachées depuis deux décennies à reconquérir les quartiers centraux de la commune. Elle a en particulier privilégié, dans le cadre d'un projet d'ensemble, un axe nord-sud reliant les quartiers de Bellegrave (qui a bénéficié d'une ZAC actuellement achevée) et ceux du Pontet, au centre ville ancien. Le projet de ZAC du centre ville s'inscrit dans cette continuité et vise à :

- développer l'offre de commerces et de services pour affirmer la polarité économique du centre ville et le rendre attractif ;
- offrir aux habitants des activités de proximité et de qualité (salle de Bellegrave, cinéma) ;
- diversifier l'offre résidentielle nécessaire à la mixité sociale des habitants ;
- réaménager l'espace public pour améliorer les conditions d'accès et de circulation dans le centre-ville, en créant des poches de stationnement en périphérie et des voies nouvelles ;
- créer une liaison douce, « l'axe convivial », réservée aux piétons et aux cyclistes qui permettra de relier les quartiers de Bellegrave et du Pontet au centre-ville et notamment au futur pôle multimodal (TER, tramway, bus) ;
- requalifier l'ensemble des espaces publics par création de nouvelles places publiques et réaménagement des espaces existants afin de mieux distribuer les cheminements piétons et les équipements.

Cette trame d'espaces publics nouveaux ou réaménagés permet une restructuration et une densification des îlots de constructions pour accueillir des programmes diversifiés de logements, de services et d'activités tertiaires.
L'opération devrait permettre de réaliser environ 120 logements, dont 30 % de logements sociaux.
La réalisation de la ZAC, en contribuant à affirmer le centre-ville, conduit également à renforcer un certain nombre d'équipements de proximité. Ainsi, seront réalisés : une extension du groupe scolaire, une nouvelle crèche, de nouvelles salles de cinéma.

La composition urbaine de l'ensemble respecte l'identité d'un centre-ville ancien. Ainsi, elle privilégie la recomposition d'îlots fermés, alors que les hauteurs maximales et l'architecture assureront une transition douce avec les immeubles existants.

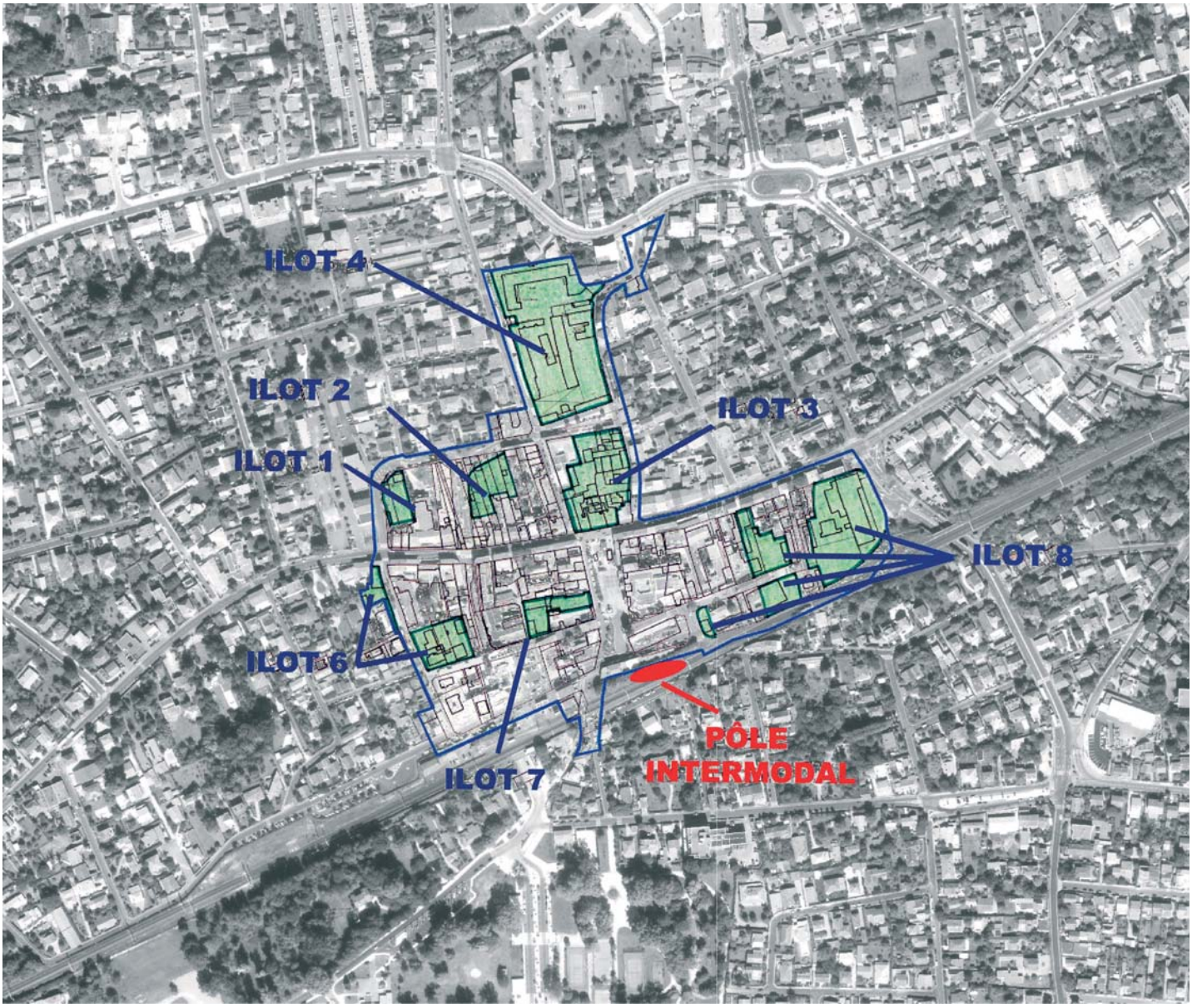
Avenue Pasteur

Avenue Pasteur

Place de la République

Documents de référence
Maître d'ouvrage : CUB
Maître d'œuvre : a'urba
Aménageur : Aquitanis

Le projet de centre ville de Pessac



Processus opérationnel

- 17 janvier 2003 : Approbation du dossier de création / réalisation de ZAC – Convention publique d'aménagement confiée à Aquitanis
- 15 mai 2003 : Arrêté préfectoral déclarant d'utilité publique l'acquisition des immeubles nécessaire à la réalisation de la ZAC
- 23 mars 2005 : recalage du programme de construction selon le plan d'urgence voté par le Conseil de Communauté pour intégrer une part de logements conventionnés
- Le 24 février 2006 il a été confié par marché public sur procédure adaptée la mission d'assistance au pilotage du projet urbain d'aménagement à la société Algoé
- Le Conseil de Communauté par délibération n° 2006/0013 du 20 janvier 2006 a autorisé le lancement d'une procédure d'appel d'offres en vue de l'attribution d'un marché des travaux de restructuration et d'aménagement des espaces publics. Il a été attribué au groupement Colas/Screg/Crégut le 21 juillet 2006

Programme global de construction

- 23 700 m² de SHON répartis : 11535 m² de logements dont 8 257 m² en accession libre (71,5 % de la SHON de logement), 3278 m² de logements sociaux (28,5 %) représentant un total de 157 logements
- 5 100 m² d'équipements publics
- 2 565 m² de bureaux et commerces

Superficie de l'opération

- 82,5 hectares (10 330 m² de surface opérationnelle

Dispositions réglementaires dans le PLU

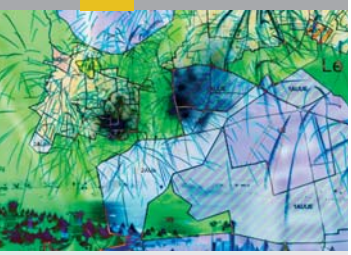
- Zonage UCv : secteur de centre ville
- Emplacements réservés de voirie

Calendrier prévisionnel

- Travaux d'aménagement : 2005-2008
- Livraison programmes : 2007-2009

Pessac

Le projet du Pontet



Principaux objectifs

En 1990, la municipalité de Pessac s'est engagée dans une réflexion urbaine de « revitalisation du grand centre » de la commune. Cette notion incluait les secteurs géographiques du centre ville, de Bellegrave et les quartiers plus au sud de Sardine, Bougnard et du Pontet ; elle s'appuyait sur la nécessité de fédérer les différents quartiers adjacents au centre ville et de rapprocher les quartiers d'habitat social de Saige Formanoir, du centre commerçant et culturel.
La stratégie opérationnelle mise en œuvre sur Bellegrave a permis d'enclencher le processus de développement du centre. Un volet important de ce projet de développement consiste à réduire la coupure générée par la voie ferrée, accueillant des liaisons ferroviaires nationales, qui limite l'extension du centre-ville au sud.

- Renforcer le pôle de services publics (Poste, terrains sportifs, …) autour des parcs Razon et Pompidou d'une part, et réaménager le marché Bourrec de part et d'autre de l'avenue Pierre Wiehn.
- Mettre en relation le centre de Pessac avec ses quartiers sud (Le Pontet, Sardine, et au-delà le campus universitaire), avec réalisation d'un pôle intermodal au droit du terminus de la ligne de tramway et de la gare ferroviaire de Pessac.
- Mettre en œuvre un principe de liaison nord-sud pour les circulations douces, « l'axe convivial », maillant entre eux les différents pôles de développement de la commune depuis Bellegrave via le centre ville et vers Saige via le secteur du Pontet.
- Organiser des séquences contrastées d'ambiances urbaines, jouant sur l'alternance et l'imbrication des espaces publics et des espaces verts, ponctuant la promenade le long de l'axe convivial et rythmant la lecture de la ville sur le passage du tramway, depuis le centre ville jusqu'à Saige.
- Donner une identité de « quartier jardin » grâce à une forte présence du végétal dans et autour des espaces publics.
- Marquer l'entrée du centre ville de Pessac (rue Roger Cohé) par un espace public fort.
- Implanter un groupe scolaire en fond de mail afin de bénéficier d'une double desserte piétons - deux roues et automobiles.

Parc central

Maisons semi-continues en bande

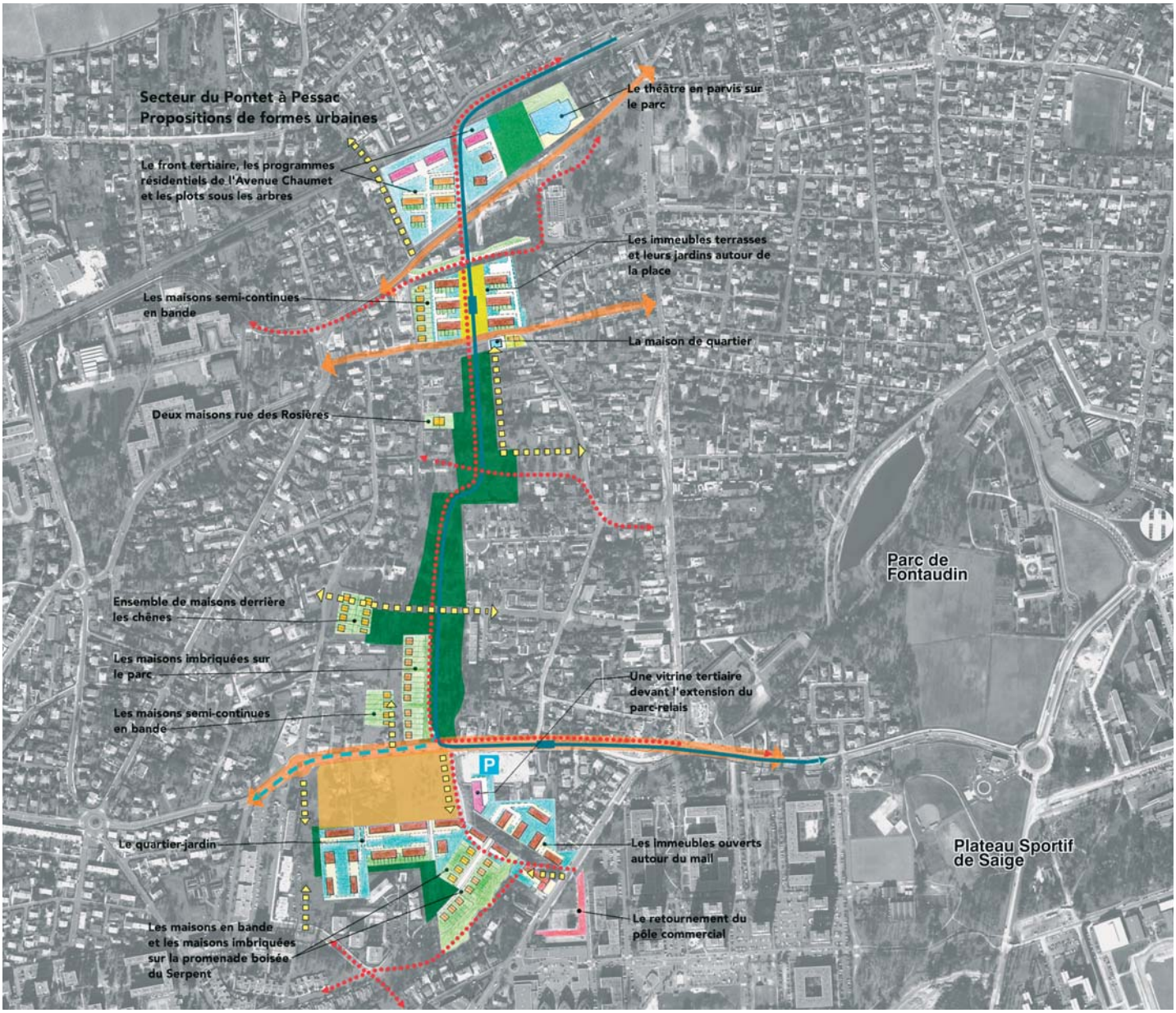
Immeuble en limite de parc

Documents de référence

Orientations d'aménagements - PLU
Maître d'ouvrage : CUB
Maître d'œuvre : a'urba
janvier 2005

Étude préalable d'aménagement Secteur Le Pontet
Maître d'ouvrage : CUB
Maître d'œuvre : a'urba
septembre 2003

Le projet du Pontet à Pessac



Traitement des Espaces publics

- Principe de liaison et/ou de desserte
- Voies à requalifier à terme
- Principe de cheminement piéton / 2 roues

Traitement des espaces naturels

- Espace vert ou de loisir "axe convivial"

Equipements particuliers existants ou à créer

- P — Parking public (principe de localisation)
- Tracé tramway 1ère phase et 2ème phase
- Option de tracé TCSP futur
- Station tramway

Processus opérationnel

• Études du périmètre de l'ex ZAD du Pontet (études de Quadra de 1992, 1996 et 1999). Concertation de ces études, délibération du 26 septembre 1997
• Par délibération n° 2004/0853 du 9 décembre 2004, les études préalables d'aménagement ont été validées et les études pré-opérationnelles lancées
• Par délibération du 21 juillet 2006 il a été décidé d'instaurer un périmètre de prise en considération au titre de l'article L. 111-10 du Code de l'urbanisme

Programme global de construction

• 250 logements environ, équivalent à 18 727 m² de SHON
• Parc ou coulée verte

Superficie de l'opération

• 5,5 ha.

Dispositions réglementaires dans le PLU

• Zonage UPc : secteur pavillonnaire compact
• Zonage UDm : secteur tissu de forme mixte
• Zonage 1AU/UDm : zone à urbaniser sous conditions
• Emplacements réservés de voirie
• Emplacements réservés de superstructure pour sports, loisirs et socio-éducatif ainsi que pour aires de stationnement, espaces publics ou parcs relais et divers
• Ensemble naturel ou bâti bénéficiant de prescriptions particulières au titre du L123-1.7° pour le secteur de la coulée verte et le parc des sports de Razon
• Orientations d'aménagement B26

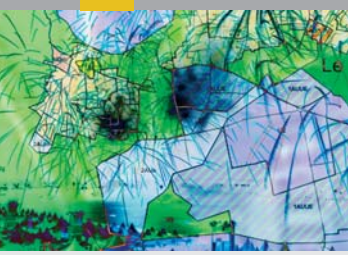
Calendrier prévisionnel

• Non déterminé

Saint-Aubin-de-Médoc

Le plan local d'urbanisme

Les orientations d'aménagement de la commune



Principaux objectifs

- Aménager et restructurer le centre-bourg à partir d'un développement des équipements et services collectifs, une requalification et valorisation des espaces publics et du patrimoine communal, une densification du tissu urbain en favorisant avant tout l'implantation de logements locatifs sociaux, une mise en relation des différents éléments qui composent le centre avec le reste de la commune.
- Assurer la continuité des tissus denses de Saint-Médard-en-Jalles et du Taillan-Médoc et ouvrir de manière limitée l'urbanisation à certains secteurs.
- Engager une politique sur l'évolution des infrastructures routières afin d'améliorer la sécurité et la qualité du cadre de vie et développer un réseau de pistes et bandes cyclables.
- Favoriser le maintien et la mise en valeur de la forêt dans le tissu bâti ; valoriser et préserver le domaine forestier : la forêt de pins du Médoc constitue l'élément attractif de la commune ; aménager des parcours de découverte du milieu naturel.
- Mesurer l'impact du tracé de la déviation de la RN 215.
- Renforcer l'animation et la dynamique commerciale du centre-bourg ; reconsidérer le développement de la zone d'activité de Marcelon.

Logements sociaux

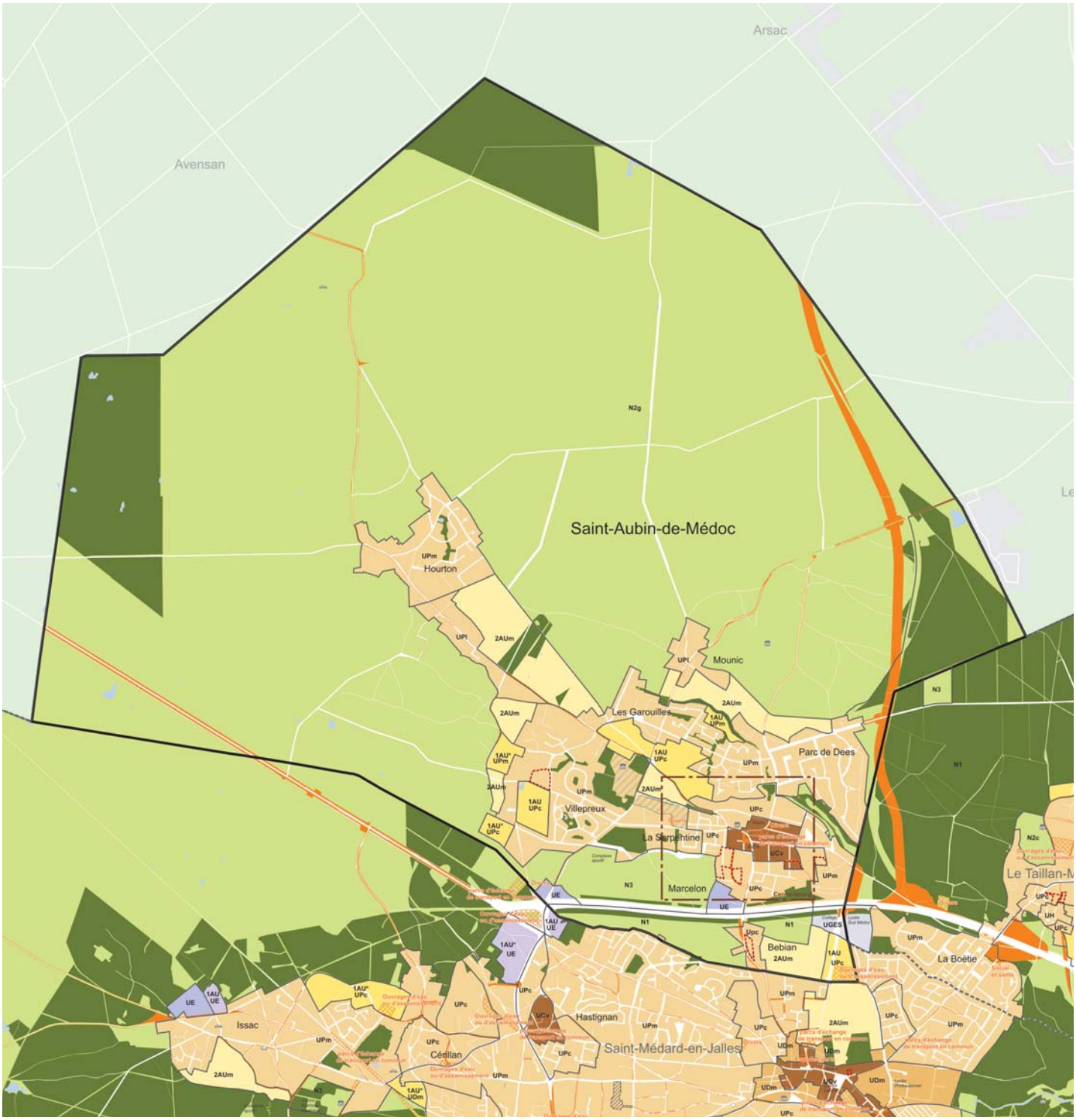
Lotissement

Lotissement

Documents de référence
La synthèse du zonage du PLU
Maître d'ouvrage : CUB
Maître d'œuvre : a'urba
Janvier 2005

Saint-Aubin-de-Médoc

Version du PLU approuvé - Juillet 2006



Les principales dispositions du plan de zonage

- Zones urbaines de centralité
- Zones urbaines de tissu continu
- Zones urbaines de tissu diversifié
- Zones urbaines pavillonnaires
- Zones à urbaniser sous condition à vocation multifonctionnelle
- Zones à urbaniser à long terme
- Zones d'activités agricoles
- Zones naturelles et forestières
- Espaces Boisés Classés (EBC)
- Secteurs de protection du paysage (L123,1,7), grands espaces naturels, grand parcs et domaine publics, espaces verts intérieurs
- Zones d'activités économiques existantes
- Zones à urbaniser à long terme à vocation économique ou de services urbains
- zones urbaines de grands équipements et services urbains
- Servitude de mixité sociale
- Emplacement réservé de superstructure
- Emplacement réservé d'infrastructure
- Périmètre d'attente de projet d'aménagement

Les sites de projets

Les mesures de protection du patrimoine bâti (L123-1-7)

Les édifices bâtis

- Châteaux et maisons bourgeoises
- Echoppes et maisons
- Edifices religieux
- Edifices agricoles
- Edifices particuliers, moulins à eau et lavoirs

Limite communale

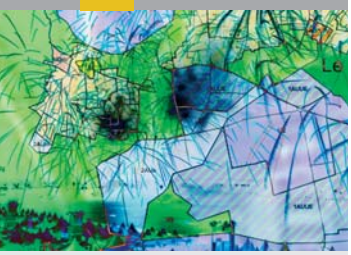
Saint-Aubin-de-Médoc

La commune est à forte dominante naturelle : les zones naturelles représentent 83 % du territoire communal. Les zones urbaines n'occupent que 12 % du territoire. La part des zones à urbaniser sur le territoire communal se limite à 4 %.

Superficie totale
3 482 hectares
Population (RGP 1999)
4 990 habitants
Hypothèse d'évolution de la population 2015
environ 6 500 habitants
Besoins en logements 2005-2015
440 logements
Objectifs de production de logements locatifs conventionnés (PLH)
Au moins 20 % de la production annuelle
Nombre de logements locatifs conventionnés manquants au 01.01.05 (SRU)
344 logements

Saint-Aubin-de-Médoc

Le projet de centre ville



Principaux objectifs

Ancien bourg agro-sylvicole de la lande Girondine, Saint-Aubin-de-Médoc, doit concilier un nécessaire renforcement de l'offre de services urbains susceptibles de répondre aux besoins d'une population en constante augmentation, et la préservation d'un certain ancrage à une tradition pastorale prisée par des ménages, plutôt aisés, souhaitant s'établir dans un « village » forestier.
C'est dans ce cadre, que s'inscrit le projet d'aménagement du bourg qui est articulé sur un mail bordé par l'église et des bâtiments anciens vernaculaires auxquels sont juxtaposés les équipements administratifs (mairie, écoles, maison de la petite enfance...).
Il convient en effet de le conforter dans une fonction fédératrice et représentative de la commune.

Les actions de renouvellement urbain sur le centre bourg et les tissus environnants, suivent les perspectives suivantes :
• redéfinir et réaménager l'ensemble des espaces publics du bourg et de ses abords afin de mieux hiérarchiser la fonction des voies ;
• requalifier les routes de Jolibois, Pont à Cot, Germignan et Saint-Médard à l'approche et aux abords de la place de l'église ;
• positionner le bourg au cœur d'un nouveau système de déplacements doux reliant les différents quartiers pavillonnaires de la commune ;
• requalifier et étendre la place de l'église, notamment par une reconfiguration du plan de circulation (déplacement de la voirie...) et l'aménagement de l'espace au profit des circulations piétonnes ;
• construire sur les emprises foncières mutables situés aux abords immédiats de la place de l'église de nouveaux bâtiments dédiés aux commerces, services, équipements publics et logements ;
• développer des formes urbaines plus compactes susceptibles de conforter le caractère de centralité du bourg, mais en tenant compte du velum pré-existant bas (R+1 maximum) ;
• aménager les opportunités foncières recensées aux abords du bourg selon des formes urbaines intermédiaires entre le pavillonnaire lâche et le futur bourg plus affirmé.

Le centre bourg

Ancienne école

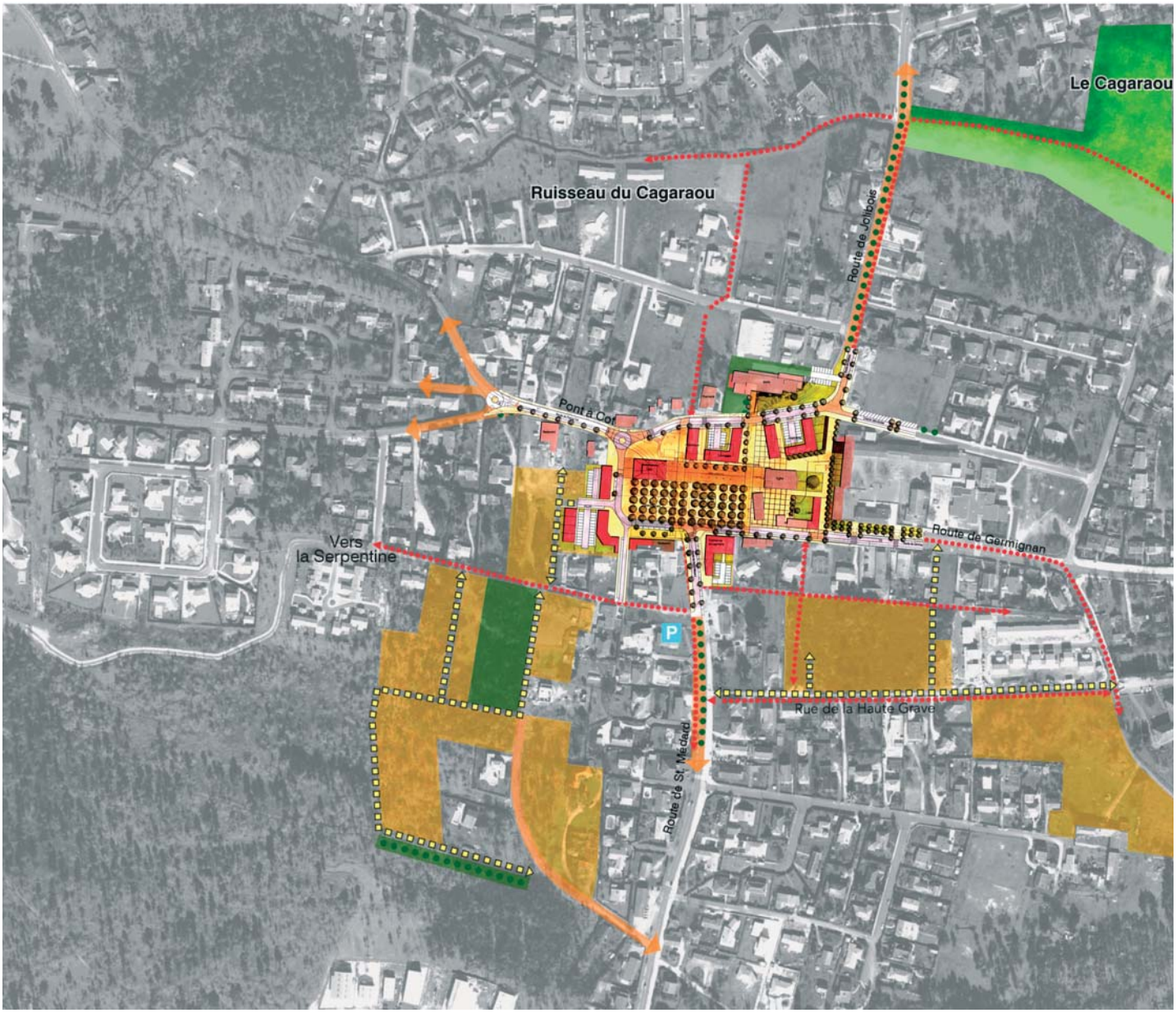
Place de l'église

Documents de référence

Orientations d'aménagements - PLU
Maître d'ouvrage : CUB
Maître d'œuvre : a'urba
janvier 2005

Etude d'aménagement du centre bourg - phase 2
Maître d'ouvrage : CUB
Maître d'œuvre : Creham
novembre 2003

Le projet de centre ville de Saint-Aubin-de-Médoc



Traitement des Espaces publics

- Principe de liaison et/ou de desserte
- Voies à requalifier à terme
- Espace à dominante piéton
- Principe de cheminement piéton / 2 roues

Traitement des espaces naturels

- Arbres ou boisement à conserver ou à créer
- Espace vert ou de loisir ou de sport à requalifier ou à créer

Principales affectations à conforter ou à créer

- Mixité fonctionnelle à dominante habitat, logements, commerces, bureaux, services et équipements

Equipements particuliers existants ou à créer

- P Parking public (principe de localisation)

Processus opérationnel

• 9 juillet 2001 : par délibération n° 2001-0698, le Conseil communautaire a approuvé les conclusions de l'étude préalable et a lancé l'élaboration d'une étude pré-opérationnelle confiée au CREHAM
• Instauration du programme d'aménagement d'ensemble et la mise en oeuvre du régime de participation applicable. Délibération n° 2004/0790 du 19 octobre 2004

Programme global de construction

• Programme prévisionnel global de 17 780 m² de SHON correspondant à la production de 156 logements dont 29 % à usage social
• 16 130 m² de SHON pour les logements et 1 650 m² de SHON pour les commerces et services

Superficie de l'opération

• Centre bourg : environ 2,6 ha et ses alentours environ 8,09 ha.

Dispositions réglementaires dans le PLU

• Zonage UCv : secteur du centre
• Emplacements réservés de voirie
• Emplacements réservés de superstructure pour aires de stationnement, espaces publics et divers
• Servitudes de mixité sociale
• Orientations d'aménagement A1

Calendrier prévisionnel

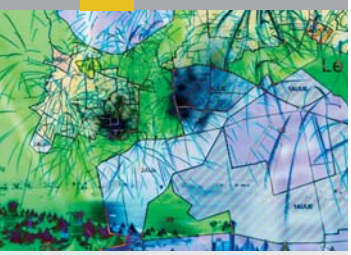
• Le phasage des opérations d'habitat, commerces et locaux associatifs est prévu :
- à court terme : 2004-2005
- à moyen terme : 3-5 ans
- à long terme : 5 ans et plus

Compte tenu des emprises encore mutables, il est proposé de fixer à 10 ans le délai maximum de réalisation des équipements publics.

Saint-Louis-de-Montferrand

Le plan local d'urbanisme

Les orientations d'aménagement de la commune



Principaux objectifs

• Assurer le renouvellement démographique de la commune et répondre à la demande de jeunes couples, de célibataires et de personnes âgées en développant le logement à caractère social.
• Réaliser les protections contre le risque inondation : le potentiel foncier, certes important, est actuellement gelé faute de protections contre le risque inondation.
• Prendre en compte la perspective d'un grand contournement ouest ; améliorer la RD257, voie de liaison entre la voie de desserte des zones d'activités de la presqu'île et l'autoroute A10 et redimensionner la RD113, voie associée au réaménagement de la zone portuaire et à la création de la plate-forme multimodale.
• Préserver et mettre en valeur les berges de Garonne, en prenant en compte la protection de la ripisylve, la préservation des percées naturelles et visuelles entre la RD10 et la Garonne, la mise en place d'une halte fluviale au droit du centre bourg, le principe de cheminement le long de la Garonne.
• Protéger les zones humides ; requalifier le site des gravières de la Blanche situé à l'ouest de la RD113 par un traitement paysager.
• Préserver les espaces économiques existants : les petites zones d'activités de la rue Jean Sabourain et du Palue de la Blanche devront conserver une réglementation spécifique assurant leur développement harmonieux.
• Permettre et organiser le développement du secteur de Sabarèges pour mener à bien le projet de plate-forme multimodale inscrit au schéma directeur tout en tenant compte des différentes contraintes qui s'imposent. En effet, ce secteur est aujourd'hui soumis dans sa globalité au risque inondation et fait l'objet de contraintes industrielles importantes (SEVESO) qui entraîne en particulier une réglementation stricte de l'utilisation du sol.

Vue aérienne

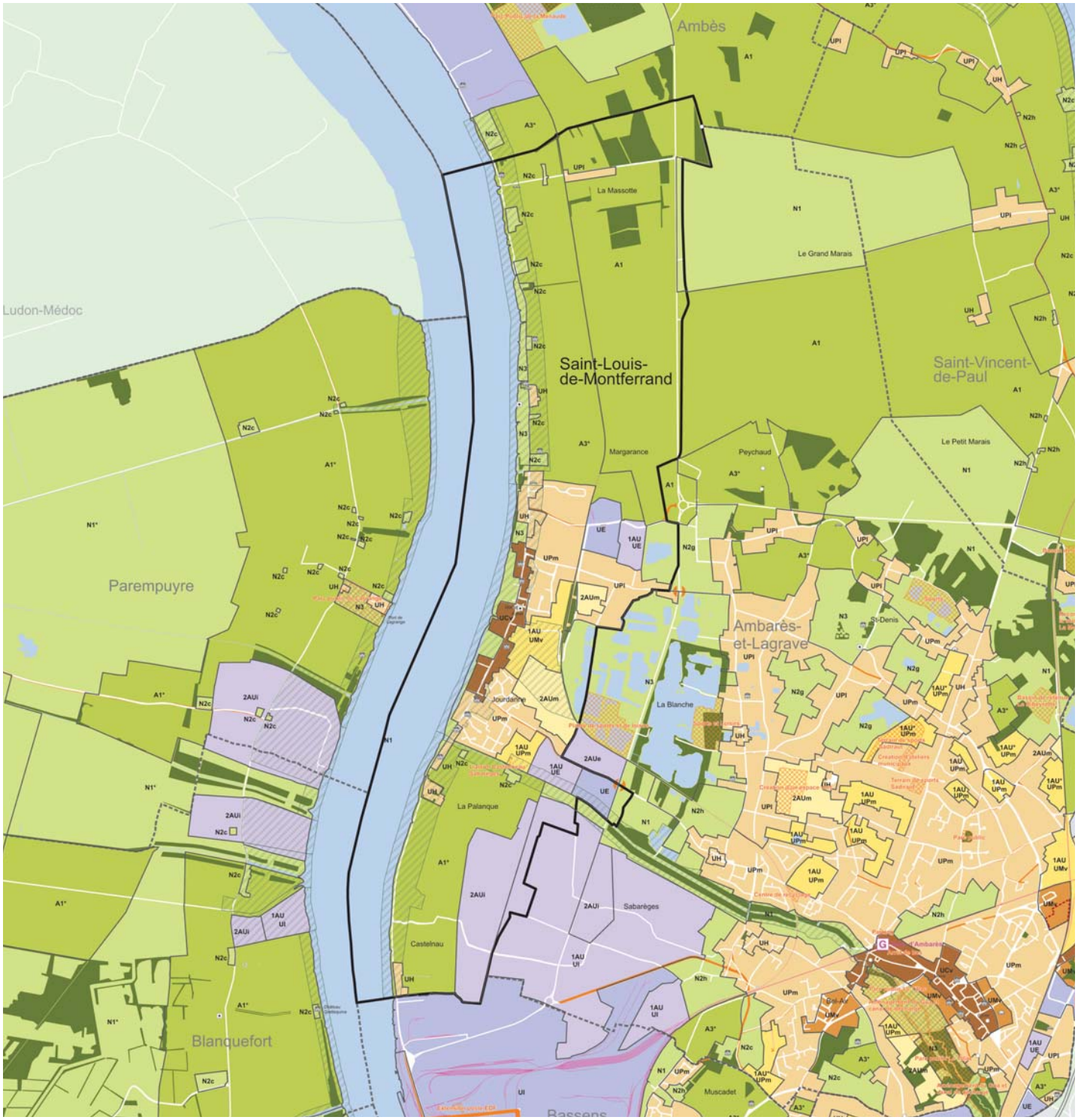
Avenue de la Garonne

Le Château de Fonfréda

Documents de référence
La synthèse du zonage du PLU
Maître d'ouvrage : CUB
Maître d'œuvre : a'urba
Janvier 2005

Saint-Louis-de-Montferrand

Version du PLU approuvé - Juillet 2006



Les principales dispositions du plan de zonage

- Zones urbaines de centralité
- Zones urbaines de tissu continu
- Zones urbaines de tissu diversifié
- Zones urbaines pavillonnaires
- Zones à urbaniser sous condition à vocation multifonctionnelle
- Zones à urbaniser à long terme
- Zones d'activités agricoles
- Zones naturelles et forestières
- Espaces Boisés Classés (EBC)
- Secteurs de protection du paysage (L123.1.7), grands espaces naturels, grand parcs et domaine publics, espaces verts intérieurs
- Zones d'activités économiques existantes
- Zones à urbaniser à long terme à vocation économique ou de services urbains
- zones urbaines de grands équipements et services urbains
- Servitude de mixité sociale
- Emplacement réservé de superstructure
- Emplacement réservé d'infrastructure
- Périmètre d'attente de projet d'aménagement

Les mesures de protection du patrimoine bâti (L123-1-7)

Les édifices bâtis

- Châteaux et maisons bourgeoises
- Echoppes et maisons
- Edifices religieux
- Edifices agricoles
- Edifices particuliers, moulins à eau et lavoirs

Le TCSP de la Communauté urbaine de Bordeaux

- Tramway 1ˇ et 2ˇ phase
- Stations de tramway
- P Pôles intermodaux (train - tramway - bus)
- G Arrêts ou gares existantes
- G Arrêts ou gares nouvelles à l'étude

- Ligne ferrée
- Rocade, autoroutes
- Limite communale

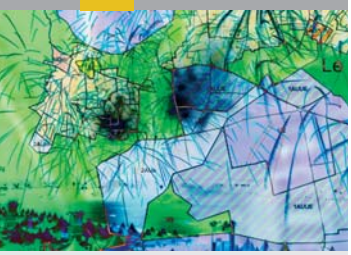
Saint-Louis-de-Montferrand

La commune est à dominante agricole : les zones agricoles représentent 45 % du territoire communal. Suit la part des zones naturelles, avec 29 % des emprises communales couvert de zones [N]. La part des zones à urbaniser sur le territoire communal s'élève à 12 %.

Superficie totale
1 147 hectares
Population (RGP 1999)
1 860 habitants
Hypothèse d'évolution de la population 2015
environ 2 300 habitants
Besoins en logements 2005-2015
110 logements
Objectifs de production de logements locatifs conventionnés (PLH)
Pas d'obligation car la commune est fortement exposée au risque naturel et/ou technologique

Saint-Louis-de-Montferrand

Le projet de centre ville



Principaux objectifs

Le projet repose, à la fois sur l'affirmation de la centralité actuelle au travers du développement de l'offre en équipements publics et de l'embellissement des espaces publics et sur la valorisation des opportunités foncières exceptionnelles que constituent les réserves communales et la propriété Boudy (lieux-dits Barrière et Duroy).
Les grandes lignes de composition du projet s'appuient sur la mise en lien des voiries existantes nord-sud : les rues Louis Lagardère et de la Paix au nord, la rue du Clos de Jourdanne au sud ; en même temps que sur l'axe historique de composition du château Duluc qui prend naissance dès le bord de la rivière.
Le parti d'aménagement propose de créer un lieu de centralité sur la propriété Boudy, nourri par le programme d'équipements communaux : école, RPA, parc public, CLSH, salle des fêtes ; le tout mis en scène dans le prolongement du château Duluc, et relié au centre actuel par la rue Louis Lagardère prolongée. La rue Louis Lagardère sera le lieu d'accueil privilégié des équipements publics nouveaux, ainsi que des services et commerces, induits par les programmes de logements à venir, dont le nombre sur la zone peut atteindre à terme 600 lo gements.
S'agissant de formes urbaines, il est proposé de tenir par des fronts bâtis exploitant pleinement les possibilités offertes par le règlement du PLU (R+2), la rue Louis Lagardère prolongée ainsi que les façades des îlots bordant le parc.
À l'arrière de ces façades constituées, les îlots centraux pourraient accueillir des maisons de ville, les îlots périphériques étant appelés à recevoir un habitat pavillonnaire comparable aux lotissements voisins.
Pour l'extension du cimetière, à droit à construire constant, il est proposé un échange de terrain, afin de conserver le terrain le mieux desservi pour y construire des logements.
Il convient de préciser que le projet proposé anticipe sur une évolution négociée du PPRI, dont on ne connaît pas encore l'issue. Il s'agit de déplacer la tâche rouge du projet de PPRI arrêté, sur le secteur le plus bas de la propriété Boudy, lequel serait classé en zone naturelle au PLU et aménagé ultérieurement en parc naturel.
Enfin, le projet proposé permet de mailler le réseau viaire communal pour permettre des relations entre les secteurs nord et sud de la commune, sans nécessairement venir encombrer l'avenue de la Garonne.

Mairie

La porte de Jourdanne

Centre bourg

Documents de référence
Etude préalable aménagement centre bourg de Saint-Louis-de-Montferrand
Maître d'ouvrage : CUB
Maître d'œuvre : a'urba
avril 2005

Le projet de centre ville de Saint-Louis-de-Montferrand

- Patrimoine à préserver
- Batiments publics existants
- Batiments publics en projet
- Trame plantée
- Espace public
- Parcs
- Commerces et services
- Équipements publics
- Collectifs
- Maisons de ville
- pavillons
- Fronts bâtis

Processus opérationnel

• Étude préalable terminée (a'urba) - avril 2005
• Approbation des orientations d'aménagement conformément à l'étude réalisée. Mise à l'étude d'un projet sur des terrains délimités. Approbation d'un périmètre de prise en considération. Délibération 2006/0674 du 22 septembre 2006

Programme global de construction

• Non déterminé

Superficie de l'opération

• Non déterminée

Dispositions réglementaires dans le PLU

• Zonage UCv : secteur du centre ville
• Zonage 1AU : secteur multifonctionnel à urbaniser sous condition
• Zonage 2AU : secteur multifonctionnel à urbaniser à long terme
• Ensemble naturel ou bâti bénéficiant de prescriptions particulières au titre du L123-1.7°

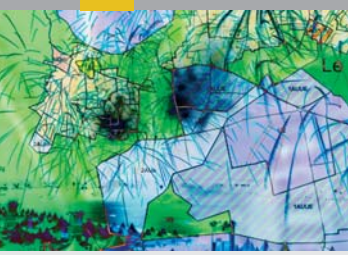
Calendrier prévisionnel

• Non déterminé

Saint-Médard-en-Jalles

Le plan local d'urbanisme

Les orientations d'aménagement de la commune



Principaux objectifs

• Promouvoir un renforcement de l'ensemble des tissus urbains existants et limiter ses zones d'expansions urbaines.
• Situer les secteurs prioritaires de développement des futures opérations d'habitat à proximité des axes de transport collectif, au niveau du centre ville et ses marges, du secteur de Berlincan en continuité avec Le Haillan et des hameaux de Cérillan, Hastignan et Corbiac ; promouvoir des formes urbaines économes de l'espace (petits collectifs, logements intermédiaires et individuels compacts) prenant en compte les formes préexistantes ; privilégier la construction de logements de taille moyenne dans la mesure où cela faciliterait l'accueil de jeunes ménages et le maintien des habitants de la commune souhaitant décohabiter ou recherchant un logement plus adapté à leurs besoins.
• Créer un parc relais pour les automobilistes désirant emprunter les bus express ; délester les tissus centraux du trafic entre le Porge, Bordeaux et l'échangeur n° 8 de la rocade (Mérignac) ; rapprocher l'actuel emplacement réservé n° P88 en créant une déviation entre la RD211 et l'avenue de Magudas ; prolonger l'actuel emplacement réservé n° S323 (élargissement de l'avenue de Mazeau entre l'avenue de Capeyron et l'avenue de Touban) vers le sud pour atteindre la RD213 ; réviser le projet de déviation de Magudas par le sud depuis l'avenue de Mazeau.
• Pour la vallée de la Jalle : protéger les espaces boisés et les périmètres de protection rapprochée des sources du Thil ; réserver les emplacements des futurs cheminements publics (pistes cyclables, piétons, …) dans le cadre d'une ouverture au public de certains secteurs ; redéfinir les possibilités d'aménagements des espaces de transition situés en lisière ; pour la vaste pinède : clarifier, auprès des gestionnaires, les éventuelles possibilités d'ouverture partielle au public de certains secteur forestiers ; prendre en compte les risques d'incendies de forêt et la nécessaire protection des zones bâties ; protéger et mettre en valeur les abords des principaux bras des jalles qui drainent le secteur ; faciliter l'installation des activités liées à l'environnement, notamment la valorisation des déchets verts.
• Créer un réseau de liaisons inter-parcs (piétons, deux roues, équestres) ; aménager une plaine des sports (environ 6 à 10 ha) sur le secteur des Biges.
• Étudier les conditions de requalification et d'extension de la zone d'activité de Berlincan ; renforcer l'attractivité du centre et de l'avenue Montaigne ; mieux cadrer le développement de l'urbanisme commercial sur l'avenue Descartes ; renforcer la mixité fonctionnelle des centralités secondaires de la commune (Corbiac, Cérillan, Gajac, Magudas).

Liaisons interparcs

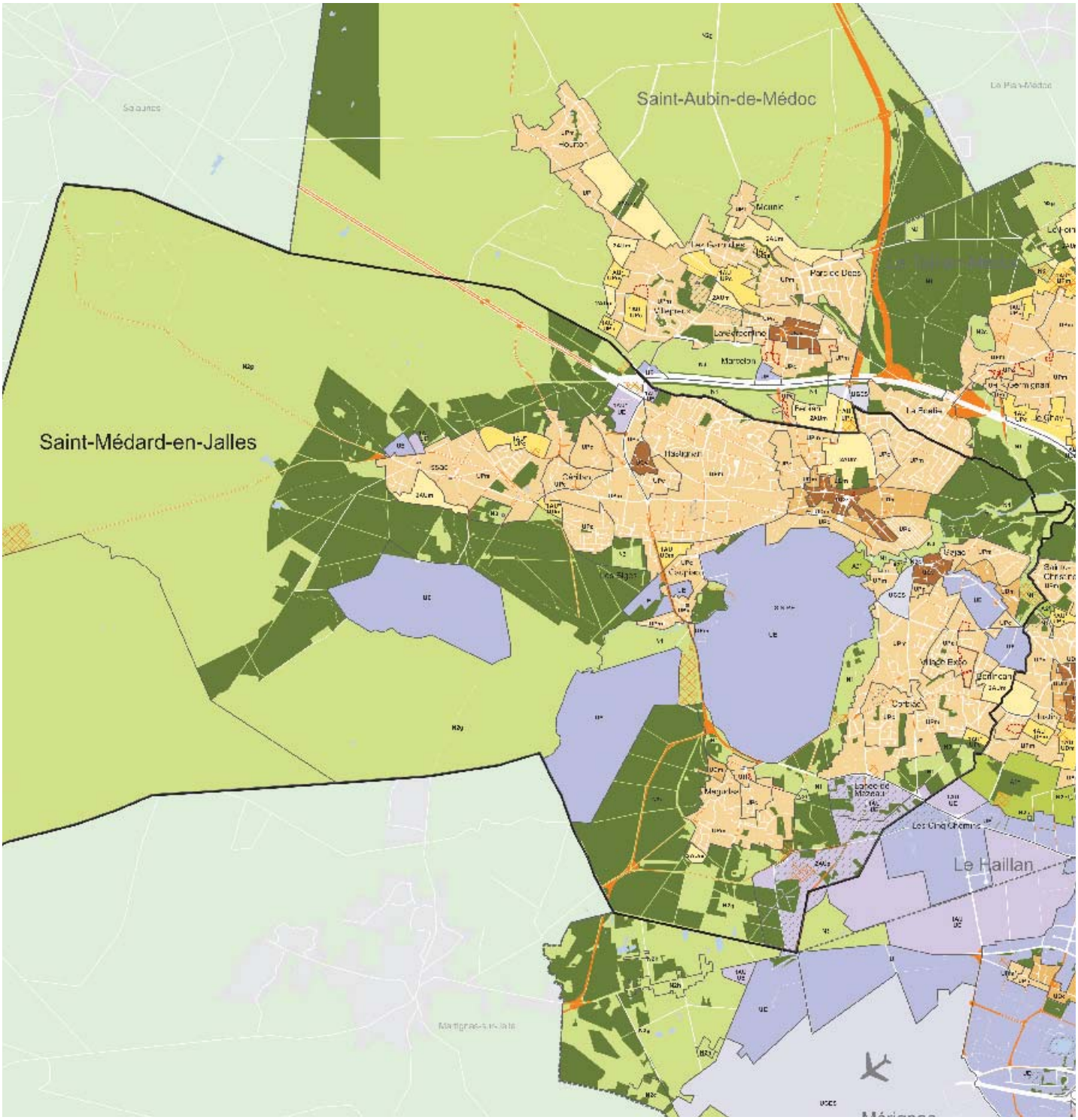
La Jalle

Vue aérienne

Documents de référence
La synthèse du zonage du PLU
Maître d'ouvrage : CUB
Maître d'œuvre : a'urba
Janvier 2005

Saint-Médard-en-Jalles

Version du PLU approuvé - Juillet 2006



Les principales dispositions du plan de zonage

- Zones urbaines de centralité
- Zones urbaines de tissu continu
- Zones urbaines de tissu diversifié
- Zones urbaines pavillonnaires
- Zones à urbaniser sous condition à vocation multifonctionnelle
- Zones à urbaniser à long terme
- Zones d'activités agricoles
- Zones naturelles et forestières
- Espaces Boisés Classés (EBC)
- Secteurs de protection du paysage (L123.1.7), grands espaces naturels, grand parcs et domaine publics, espaces verts intérieurs
- Zones d'activités économiques existantes
- Zones à urbaniser à long terme à vocation économique ou de services urbains
- zones urbaines de grands équipements et services urbains
- Servitude de mixité sociale
- Emplacement réservé de superstructure
- Emplacement réservé d'infrastructure
- Périmètre d'attente de projet d'aménagement

Les mesures de protection du patrimoine bâti (L123-1-7)

Les édifices bâtis

- Châteaux et maisons bourgeoises
- Echoppes et maisons
- Edifices religieux
- Edifices agricoles
- Edifices particuliers, moulins à eau et lavoirs

- Rocade, autoroutes
- Limite communale

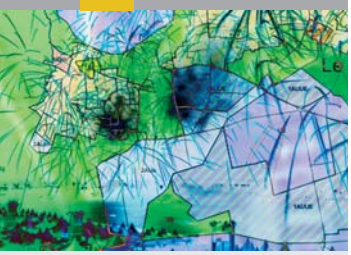
Saint-Médard-en-Jalles

La commune est à forte dominante naturelle : les zones naturelles représentent 72 % du territoire communal. Les zones urbaines n'occupent que 25 % du territoire. La part des zones à urbaniser sur le territoire communal se limite à 3 %.

Superficie totale
8 499 hectares
Population (RGP 1999)
25 570 habitants
Hypothèse d'évolution de la population 2015
environ 31 400 habitants
Besoins en logements 2005-2015
2 260 logements
Objectifs de production de logements locatifs conventionnés (PLH)
Au moins 20 % de la production annuelle
Nombre de logements locatifs conventionnés manquants au 01.01.05 (SRU)
941 logements

Saint-Médard-en-Jalles

Le projet de centre ville



Principaux objectifs

En s'inscrivant dans la politique communautaire visant à structurer les pôles urbains existants, la ville de Saint-Médard-en-Jalles a choisi de renforcer l'identité et l'attractivité de son centre ville.

Le nouveau centre ville bénéficiera de l'aménagement d'un site de 4 hectares adossé à la principale artère, l'avenue Montesquieu. Il englobera et mettra en relation les différents pôles d'animation existants, l'hôtel de ville, le centre culturel, les artères commerçantes.
Le parti d'aménagement est celui de la greffe avec le tissu urbain existant. Un nouvel axe urbain reliera l'hôtel de ville et le centre culturel.

Le programme de construction développé par la ZAC permettra :
- d'offrir de nouveaux logements en centre ville ;
- d'accueillir de nouvelles activités commerciales et des services ;
- d'améliorer la circulation et les déplacements dans le centre par la création de voies nouvelles ;
- d'accroître l'offre de stationnement de proximité ;
- d'embellir le centre ville grâce à des espaces publics paysagers et à une architecture maîtrisée.

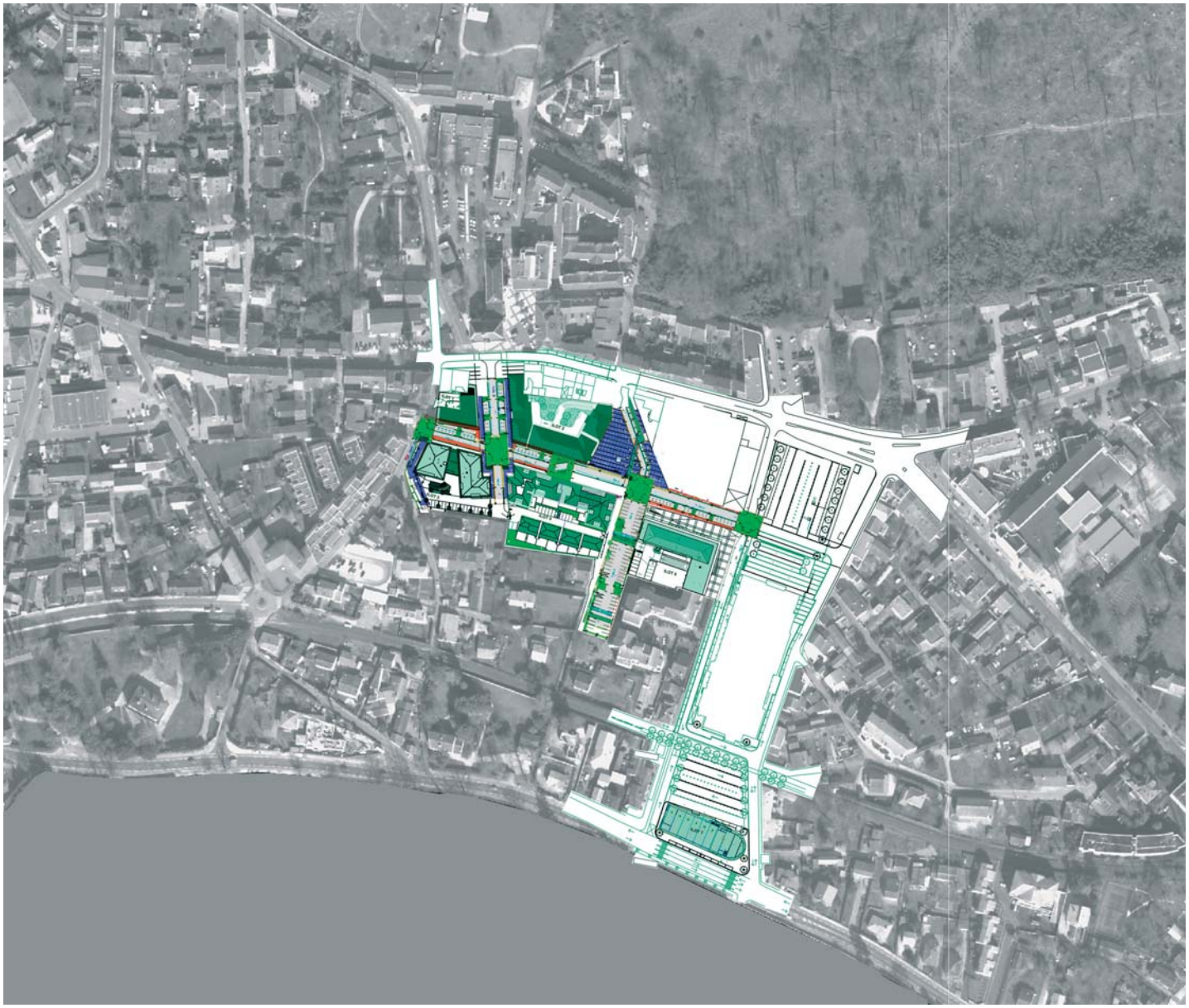
Centre bourg

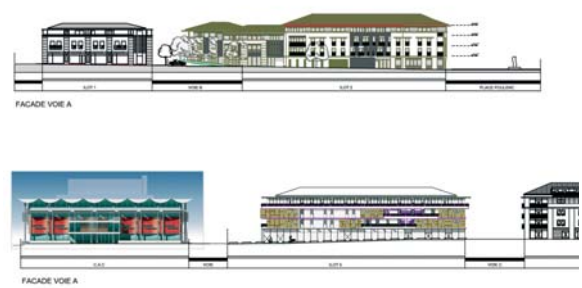
Mairie

Avenue Montesquieu

Documents de référence
Maîtrise d'ouvrage :
Maître d'œuvre :

Le projet de centre ville de Saint-Médard-en-Jalles





Processus opérationnel

• 23 avril 1999 : le conseil de communauté approuve le dossier de création / réalisation de la ZAC «centre ville» par délibération n° 99/384
• 13 juillet 1999 Déclaration d'Utilité Public
• Par avenant 02 au contrat de concession études-réalisation signé en 1997, l'aménagement de la ZAC a été confiée à la société BMA
• 24 mars 2000 : enquête publique concernant des modifications du règlement
• 22 septembre 2000 : approbation du dossier modification de la ZAC prenant en compte les avis de l'enquête publique
• Modification de la ZAC approuvée par délibération n° 0/902 de septembre 2000
• 28 mai 2004: Prorogation de la validité de l'arrêté préfectoral de Déclaration d'Utilité Publique du 13 juillet 1999.
• Prorogation du contrat de concession jusqu'au 16 juillet 2009.

Programme global de construction

• 29 716 m² de SHON répartie en :
- 17 126 m² de logements (57,7 % du programme) représentant 32 logements sociaux (2 651 m²), 134 logements en libre accession (11 218 m²) et 33 logements en locatif conventionné (3 257 m²)
- 3 699 m² de commerces et services
- 8 400 m² affectés à des usages publics et autres

Superficie de l'opération

• 3,8 ha.

Dispositions réglementaires dans le PLU

• Zonage : UCv secteur du centre ville
• Zonage : UDm secteur de tissu de formes mixtes
• Emplacements réservés de voirie
• Emplacements réservés de superstructure de type aire de stationnement espaces publics, parcs d'échange et de type espaces verts

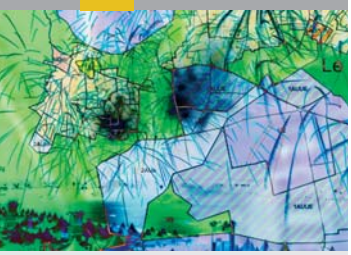
Calendrier prévisionnel

1997-2007

Saint-Vincent-de-Paul

Le plan local d'urbanisme

Les orientations d'aménagement de la commune



Principaux objectifs

• Réaliser des protections contre le risque inondation : en effet, il n'existe pratiquement pas de possibilités de construction tant que la protection de la commune contre le risque inondation prévue au schéma directeur n'est pas réalisée.
• Aménager et traiter la RN10 au niveau du bourg (avenue Gustave Eiffel) : l'aménagement de cette voie, qui s'inscrit dans l'objectif de revalorisation et de densification du centre bourg, permettrait de limiter son impact ; Améliorer la desserte interne du bourg par un principe de maillage : l'ensemble des projets dont fait l'objet le centre bourg (ouverture à l'urbanisation des secteurs situés à l'arrière du bourg, création d'une zone d'activités et d'une zone de loisirs) nécessite d'assurer une desserte organisé du secteur.
• Requalifier la RD257 par un traitement paysager de qualité : la RD257 traverse des espaces naturels de qualité. Un traitement spécifique de cette voirie, qui aujourd'hui présente un caractère autoroutier marqué, permettrait de requalifier ce secteur comme une entrée dans le paysage naturel de la presqu'île.
• Protéger les zones humides : les recommandations et prescriptions formulées dans le cadre du schéma directeur militent en faveur d'une protection accrue de ces territoires.
• Préserver et mettre en valeur les berges de la Dordogne : la revalorisation des berges de la Dordogne constitue un enjeu important pour la commune. Il s'agira notamment de protéger la ripisylve des berges, d'aménager des fenêtres publiques permettant une meilleure accessibilité au fleuve, de préserver et mettre en valeur le rebord fluvial sur une bande comprise entre les berges du fleuve et les infrastructures routières (RD257 et RD10).
• Créer une zone d'activités en bordure de la RD257 à l'est du centre bourg sur des terrains d'une quinzaine d'hectares, récemment acquis par la commune en bordure de la RN10 et de la RD257, au nord de la Jalle des Toureils, constitue un des axes forts du projet développé dans le cadre de l'étude menée en 1998 sur le centre bourg.

Église

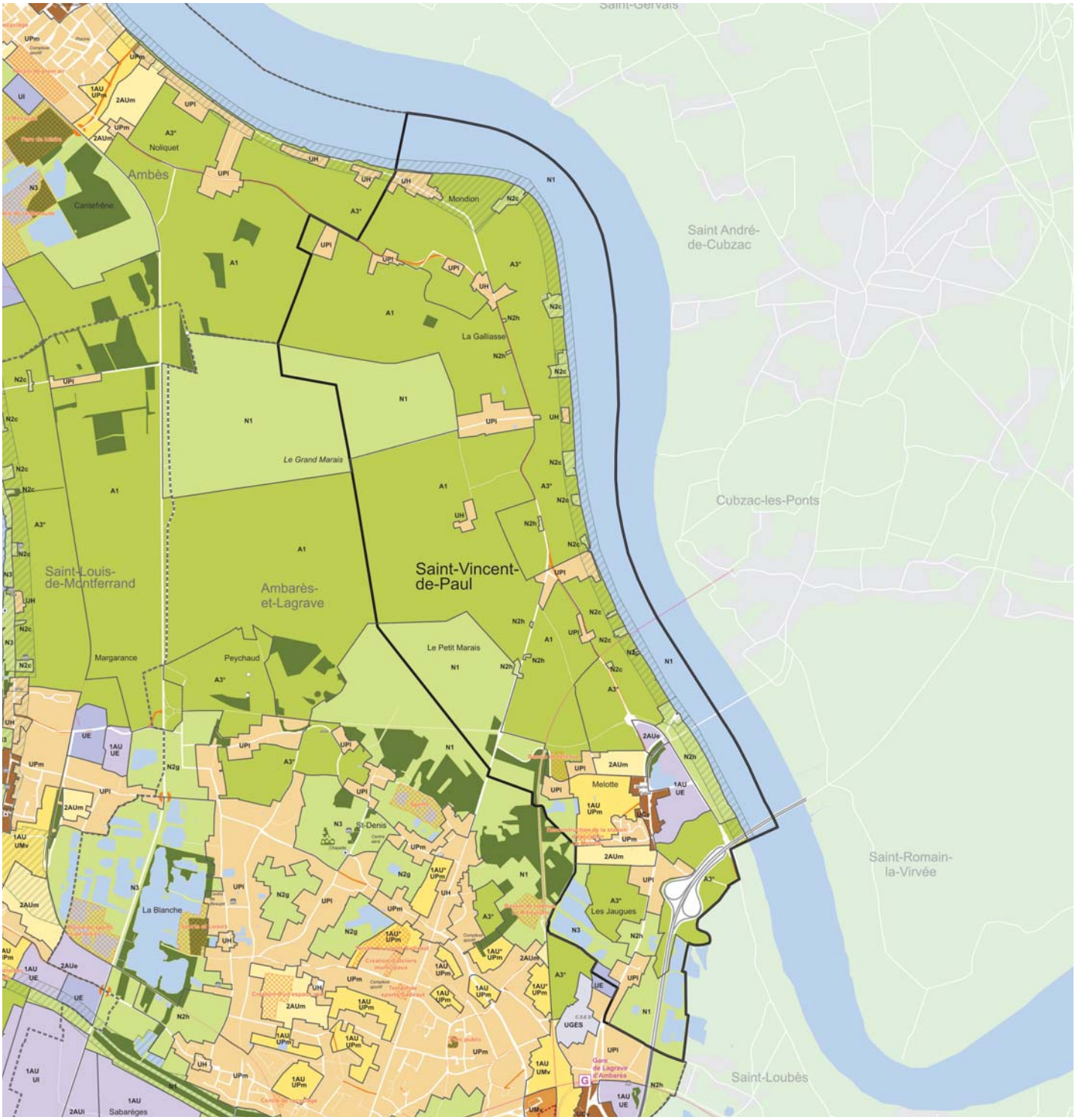
Place du Port

Pont Gustave Eiffel (RN10)

Documents de référence
La synthèse du zonage du PLU
Maître d'ouvrage : CUB
Maître d'œuvre : a'urba
Janvier 2005

Saint-Vincent-de-Paul

Version du PLU approuvé - Juillet 2006



Les principales dispositions du plan de zonage

- Zones urbaines de centralité
- Zones urbaines de tissu continu
- Zones urbaines de tissu diversifié
- Zones urbaines pavillonnaires
- Zones à urbaniser sous condition à vocation multifonctionnelle
- Zones à urbaniser à long terme
- Zones d'activités agricoles
- Zones naturelles et forestières
- Espaces Boisés Classés (EBC)
- Secteurs de protection du paysage (L123.1.7), grands espaces naturels, grand parcs et domaine publics, espaces verts intérieurs
- Zones d'activités économiques existantes
- Zones à urbaniser à long terme à vocation économique ou de services urbains
- zones urbaines de grands équipements et services urbains
- Servitude de mixité sociale
- Emplacement réservé de superstructure
- Emplacement réservé d'infrastructure
- Périmètre d'attente de projet d'aménagement

Les mesures de protection du patrimoine bâti (L123-1-7)

Les édifices bâtis

- Châteaux et maisons bourgeoises
- Echoppes et maisons
- Edifices religieux
- Edifices agricoles
- Edifices particuliers, moulins à eau et lavoirs

Le TCSP de la Communauté urbaine de Bordeaux

- Tramway 1˚ et 2˚ phase
- Stations de tramway
- Pôles intermodaux (train - tramway - bus)
- Arrêts ou gares existantes
- Arrêts ou gares nouvelles à l'étude

- Ligne ferrée
- Rocade, autoroutes
- Limite communale

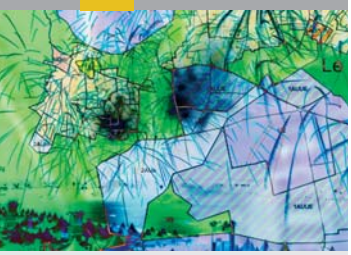
Saint-Vincent-de-Paul

Le zonage de la commune se traduit par un équilibre entre la part de zones naturelles, avec 44 % du territoire communal et la part de zones agricoles établies sur 43 % des emprises communales. Les zones à urbaniser et les zones urbaines n'occupent respectivement que 6 et 8 % du territoire de la commune.

Superficie totale
1 395 hectares
Population (RGP 1999)
1 060 habitants
Hypothèse d'évolution de la population 2015
environ 1 300 habitants
Besoins en logements 2005-2015
110 logements
Objectifs de production de logements locatifs conventionnés (PLH)
Pas d'obligation car la commune est fortement exposée au risque naturel et/ou technologique.

Saint-Vincent-de-Paul

Le projet de centre ville



Principaux objectifs

Le projet repose à la fois sur le renforcement des équipements publics existants, l'embellissement des espaces publics, et sur la valorisation des réserves foncières exceptionnelles que la commune a constitué.
Les grandes lignes de composition du projet se basent sur la mise en valeur de l'entrée de ville par l'avenue Robert Massé et la poursuite du mail central de l'opération de la Melotte. Ces deux grands tracés qui se croisent au centre des équipements, devront constituer les repères urbains majeurs du futur centre de Saint-Vincent-de Paul.
Ces grandes lignes étant posées, le parti d'aménagement propose de confirmer et d'étendre jusqu'au futur prolongement du mail de la Melotte, mairie et école, et de procéder à une mise en scène de l'espace public entre le giratoire de l'avenue Gaston Eiffel et les équipements, celle-ci impliquera la reconquête du parking actuel, voir une réaffectation du tronçon nord de la rue Louis Savariaud, où la circulation pourrait être restreinte grâce à la création d'une voie nouvelle partageant l'îlot central d'est en ouest.

S'agissant de l'affectation des différents secteurs concernés, le projet s'appuie sur le PLU arrêté par la communauté urbaine le 7 janvier dernier, avec deux îlots centraux de part et d'autre de l'avenue Gaston Eiffel destinés à accueillir des immeubles pouvant atteindre R+2, puis une zone d'habitat vers l'ouest et une zone d'activités vers l'est. La zone d'habitat présentant des formes urbaines de densités dégressives en s'éloignant du centre, il est proposé une densité plus importante en limite des zones naturelles conservées, conformément aux préconisations du PLU sur les secteurs dits « de lisière ».
Le parti proposé suggère toutefois une évolution mineure du projet de PLU qui pourrait consister à proposer une façade urbaine le long de l'avenue Robert Massé, à l'entrée immédiate du bourg, face au plan d'eau en cours d'aménagement. Cette affectation paraît plus susceptible de garantir une entrée de qualité plutôt que des locaux d'activités.

Il propose enfin de localiser la future salle des fêtes au nord de la RD257, dans l'axe du plan d'eau et relié de manière performante avec la place de l'Esperon et plus largement avec les itinéraires du Plan Garonne.
L'hypothèse d'accueillir un hôtel à court terme pose la question de la localisation, soit à côté de la salle des fêtes, soit de l'autre côté de l'avenue Robert Massé ; cette deuxième hypothèse nous paraît à privilégier, afin de ne pas obérer une mise en scène de qualité pour la salle des fêtes et l'aménagement de ses abords.

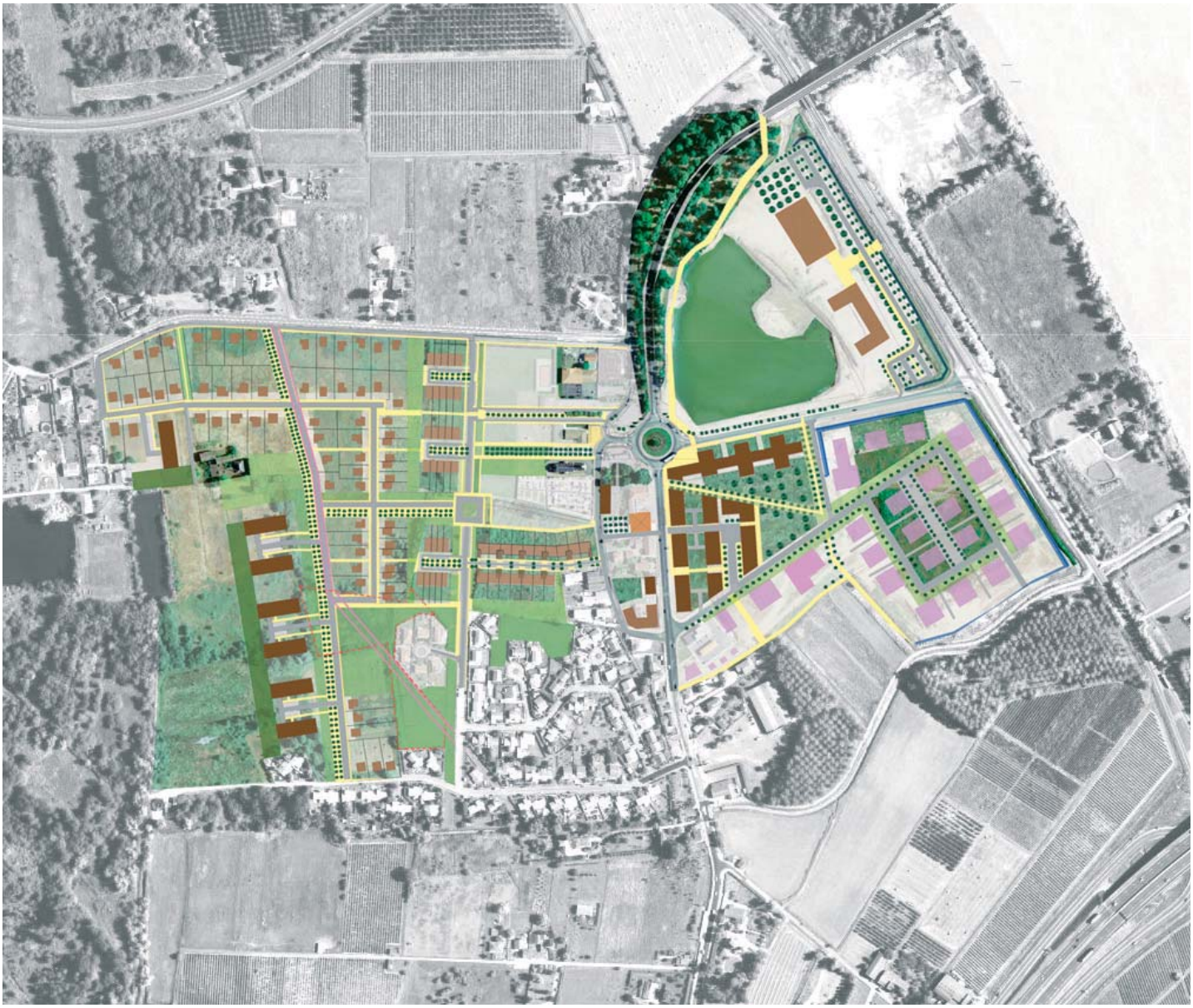
Mairie

Château l'Esperon

Avenue Gustave Eiffel

Documents de référence
Etude préalable aménagement centre ville Saint-Vincent-de-Paul
Maître d'ouvrage : CUB
Maître d'œuvre : a'urba
avril 2005

Le projet de centre ville de Saint-Vincent-de Paul



Processus opérationnel

- Étude préalable terminée (a'urba) - avril 2005
- Étude préalable phase 2 terminée (a'urba) - Novembre 2006

Programme global de construction

- Total : 515 logements sur phases 1 et 2 sur une emprise totale de 23 ha
  PHASE 1 : Produits immobiliers : 312 logements dont 266 logements collectifs et 46 logements inviduels groupés
  Commerces : 1844m² de shon.
  PHASE 2 : Emprise totale : 16 ha, 12 log/Ha
  Produits immobiliers : 203 logements dont 132 logements collectifs et 15 logements individuels groupés et 56 logements individuels libres.

Superficie de l'opération

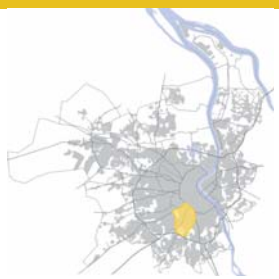
- environ 23 ha

Dispositions réglementaires dans le PLU

- Zonage UCv : secteur du centre ville
- Zonage 1AU : secteur multifonctionnel et économique à urbaniser sous condition
- Zonage N2h : secteur partiellement urbanisable (habitat résidentiel)
- Emplacements réservés de voirie
- Emplacements réservés de superstructure du type ouvrage d'eau ou d'assainissement

Calendrier prévisionnel

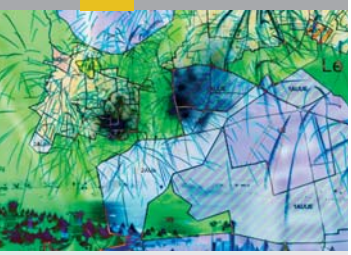
- Non déterminé



Talence

Le plan local d'urbanisme

Les orientations d'aménagement de la commune



Principaux objectifs

• Proposer un développement urbain qui sera à la fois maîtrisé en veillant à la préservation des spécificités reconnues du territoire talençais (cadre de vie, patrimoine architectural et paysager, diversité de l'habitat, etc...).
• Protéger le patrimoine bâti et non bâti de la commune en s'appuyant sur la valorisation des espaces paysager les plus remarquables (parc et jardins, maisons bourgeoises, châteaux et chartreuses, édifices religieux et particuliers, etc.). Par ailleurs, il s'agit aussi de préserver l'identité des quartiers qui témoignent de cette qualité patrimoniale (et notamment les quartiers d'échoppes situés dans la partie nord de la commune).
• Accompagner l'évolution de l'offre en logements sur l'ensemble du territoire de la commune avec des actions particulières sur les secteurs situés à proximité des axes de transports en commun (axes Gambetta - Libération, Galliéni, Leclerc - Frédéric Sevène, etc.) ; de part et d'autre de ces axes, favoriser une constructibilité maîtrisée notamment en ce qui concerne les hauteurs proposées.
• Poursuivre le renforcement du centre-ville en s'appuyant sur le développement des fonctions de centralités et en valorisant l'arrivée du tramway ; dans le cadre d'une certaine densité urbaine, il importe de garantir une mixité des fonctions qui contribue à l'animation du centre ville (pratiques résidentielles, fonctions commerciales, services, équipements, etc.).
• Anticiper les besoins futurs, notamment en termes d'équipements publics dans les quartiers. Cette approche propose l'inscription d'emplacements réservés afin de prévoir dès aujourd'hui les réservations foncières nécessaires au développement de demain.
• Poursuivre le programme de requalification du quartier de Thouars, notamment en permettant une diversification de formes bâties qui s'inscriront mieux dans le contexte communal et dans l'environnement paysager (architecture, espaces publics etc.).

Château de Thouars

Parc et château Peixotto

Réseau cyclable - quartier de Thouars

Documents de référence
La synthèse du zonage du PLU
Maître d'ouvrage : CUB
Maître d'œuvre : a'urba
Janvier 2005

Talence

Version du PLU approuvé - Juillet 2006

Les principales dispositions du plan de zonage

- Zones urbaines de centralité
- Zones urbaines de tissu continu
- Zones urbaines de tissu diversifié
- Zones urbaines pavillonnaires
- Zones à urbaniser sous condition à vocation multifonctionnelle
- Zones à urbaniser à long terme
- Zones d'activités agricoles
- Zones naturelles et forestières
- Espaces Boisés Classés (EBC)
- Secteurs de protection du paysage (L123.1.7), grands espaces naturels, grand parcs et domaine publics, espaces verts intérieurs
- Zones d'activités économiques existantes
- Zones à urbaniser à long terme à vocation économique ou de services urbains
- zones urbaines de grands équipements et services urbains
- Servitude de mixité sociale
- Emplacement réservé de superstructure
- Emplacement réservé d'infrastructure
- Périmètre d'attente de projet d'aménagement

Les sites de projets

Les mesures de protection du patrimoine bâti (L123-1-7)

Les édifices bâtis

- Châteaux et maisons bourgeoises
- Echoppes et maisons
- Edifices religieux
- Edifices agricoles
- Edifices particuliers, moulins à eau et lavoirs

Le TCSP de la Communauté urbaine de Bordeaux

- Tramway 1˚ et 2˚ phase
- Stations de tramway
- P Pôles intermodaux (train - tramway - bus)
- G Arrêts ou gares existantes
- G Arrêts ou gares nouvelles à l'étude

- Ligne ferrée
- Rocade, autoroutes
- Limite communale

Talence

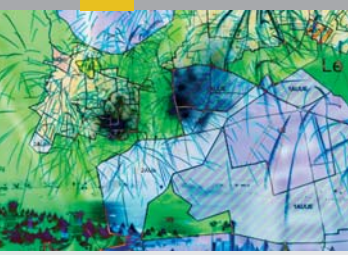
La commune est à forte dominante urbaine : les zones urbaines représentent 87 % du territoire communal. Le reste du territoire se répartit entre deux types de zones : les zones naturelles sur 8 % du territoire et les zones agricoles sur 4 % du territoire de la commune.

Superficie totale
832 hectares
Population (RGP 1999)
37 210 habitants
Hypothèse d'évolution de la population 2015
environ 41 400 habitants
Besoins en logements 2005-2015
1 760 logements
Objectifs de production de logements locatifs conventionnés (PLH)
Au moins 20 % de la production annuelle

Villenave-d'Ornon

Le plan local d'urbanisme

Les orientations d'aménagement de la commune



Principaux objectifs

• Rééquilibrer l'offre d'habitat en cohérence avec le projet du secteur sud-est et répondre à une obligation de produire des logements locatifs conventionés au sens de la loi SRU ; développer autour du bourg et sur le reste de la commune une offre d'habitat en cohérence avec les programmes qui verront le jour sur les secteurs sud-est.
• Parvenir à résorber sur le moyen terme les problèmes engendrés par la circulation des poids lourds dans les quartiers à vocation résidentielle ; sécuriser les itinéraires deux-roues et le réseau cyclable ; réaliser la mise en réseau des espaces verts publics majeurs et faciliter l'accès aux équipements publics, dans une logique de proximité pour les populations riveraines.
• Réorganiser à court terme le réseau de bus communautaires et prolonger à moyen terme le réseau de TCSP jusqu'au secteur du Pont de la Maye ; définir des emplacements réservés pour la création d'un parc relais ; engager un débat sur la mise en service d'une navette ferroviaire assurant la liaison avec la gare Bordeaux Saint-Jean et exploitant les installations ferroviaires existantes sur les communes de Villenave-d'Ornon et de Bègles.
• Créer une mise en réseau des principaux sites qui structurent le territoire : les espaces de cheminement en bordure de Garonne, les espaces naturels encadrant la vallée de l'Eau Blanche et contiguës à la ZNIEFF de Cadaujac, les domaines viticoles, la trame des espaces verts majeurs publics ou privés disséminés, la plaine des sports du Junca ; définir des secteurs exposés au risque d'inondation ; protéger des entités boisées de qualité ; réaliser les équipements liés à la gestion des eaux.
• Conforter les principales zones d'activités reconnues comme essentielles dans le fonctionnement et l'équilibre des territoires ; clarifier la répartition géographique des activités disséminées dans les secteurs d'habitat et promouvoir une relocalisation progressive de celles générant le plus de problèmes.
• Requalifier l'image d'entrée de ville et d'agglomération que constitue la route de Toulouse ; renforcer la structure urbaine des différentes polarités qui organisent le territoire communal.

Chemin de Veyres

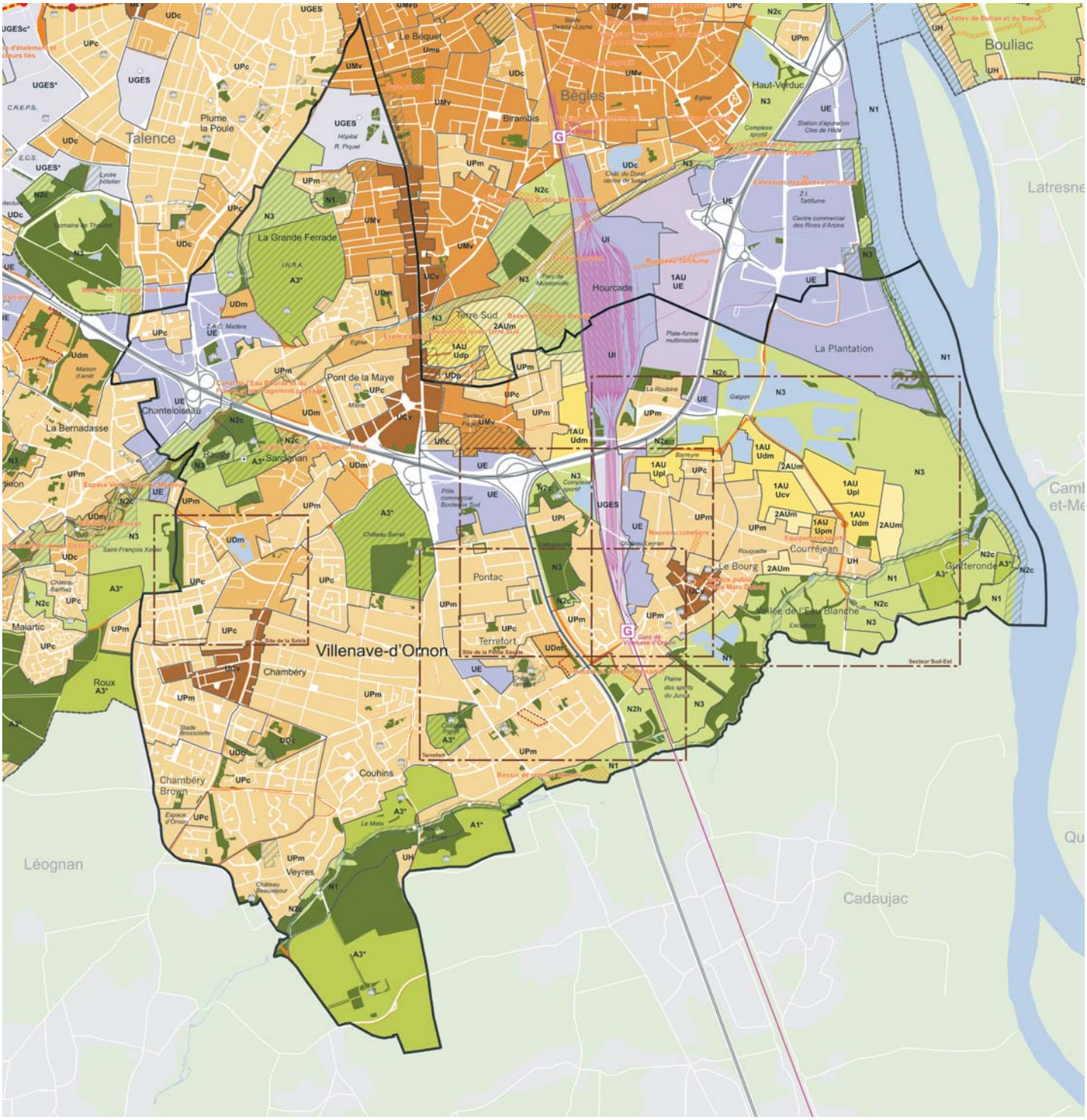
Quartier Baugé

ZAC Madère

Documents de référence
La synthèse du zonage du PLU
Maître d'ouvrage : CUB
Maître d'œuvre : a'urba
Janvier 2005

Villenave-d'Ornon

Version du PLU approuvé - Juillet 2006



Les principales dispositions du plan de zonage

- Zones urbaines de centralité
- Zones urbaines de tissu continu
- Zones urbaines de tissu diversifié
- Zones urbaines pavillonnaires
- Zones à urbaniser sous condition à vocation multifonctionnelle
- Zones à urbaniser à long terme
- Zones d'activités agricoles
- Zones naturelles et forestières
- Espaces Boisés Classés (EBC)
- Secteurs de protection du paysage (L123.1.7), grands espaces naturels, grand parcs et domaine publics, espaces verts intérieurs
- Zones d'activités économiques existantes
- Zones à urbaniser à long terme à vocation économique ou de services urbains
- zones urbaines de grands équipements et services urbains
- Servitude de mixité sociale
- Emplacement réservé de superstructure
- Emplacement réservé d'infrastructure
- Périmètre d'attente de projet d'aménagement

Les mesures de protection du patrimoine bâti (L123-1-7)

Les édifices bâtis

- Châteaux et maisons bourgeoises
- Echoppes et maisons
- Edifices religieux
- Edifices agricoles
- Edifices particuliers, moulins à eau et lavoirs

Le TCSP de la Communauté urbaine de Bordeaux

- Tramway 1ˊ et 2ˊ phase
- Stations de tramway
- Pôles intermodaux (train - tramway - bus)
- Arrêts ou gares existantes
- Arrêts ou gares nouvelles à l'étude

- Ligne ferrée
- Rocade, autoroutes
- Limite communale

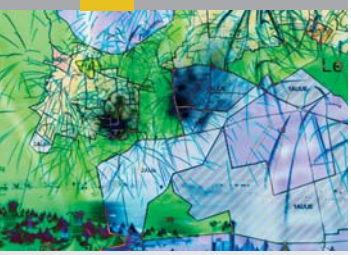
Villenave-d'Ornon

La commune est à dominante urbaine : les zones urbaines représentent 61 % du territoire communal. Suit la part des zones naturelles avec 23 % des emprises communales et celle des zones agricoles sur 12 % du territoire de la commune. La part des zones à urbaniser sur le territoire communal s'élève à 5 %.

Superficie totale
2 121 hectares
Population (RGP 1999)
27 500 habitants
Hypothèse d'évolution de la population 2015
environ 32 450 habitants
Besoins en logements 2005-2015
2 040 logements
Objectifs de production de logements locatifs conventionnés (PLH)
Au moins 20 % de la production annuelle
Nombre de logements locatifs conventionnés manquants au 01.01.04 (SRU)
513 logements

Villenave-d'Ornon

Le projet de centre ville- secteur Sud Est



Principaux objectifs

Les principaux enjeux de développement de la commune se concentrent sur la frange sud-est du territoire, où les disponibilités foncières restent encore importantes. La commune dispose par ailleurs de grands espaces naturels de qualité qui se répartissent en bordure du fleuve et le long de la vallée de l'Eau Blanche. L'échelle et le caractère paysager de ces espaces constituent un atout pour le devenir de la commune. L'existence d'anciens hameaux sur le secteur sud-est constitue également une réelle opportunité de développement pour structurer ces territoires évolutifs et rétablir un équilibre dans la répartition des polarités secondaires.

- Garantir une croissance harmonieuse s'appuyant sur l'encadrement du développement résidentiel des emprises évolutives.
- Renforcer le niveau d'équipements publics en favorisant la création d'un nouveau pôle de quartier autour des services et équipements publics, pour assurer le renforcement des centralités historiques du bourg et de Courrejean ; restructurer les abords de la place de l'église du bourg autour d'un nouveau projet à vocation mixte (commerces et logements locatifs) en assurant la mise en valeur du patrimoine bâti.
- Réorganiser la trame viaire, en mettant en place un nouveau schéma d'accessibilité et de circulation afin de gérer au mieux la distribution des flux automobiles.
- Développer un maillage d'itinéraires doux appuyé sur une trame d'espaces verts qui assure une articulation avec les espaces naurels du site et l'accès aux équipements (écoles, crèche, terrains de sport) ; créer une «promenade buissonnière» en lisière des secteurs urbanisés, avec des itinéraires deux-roues pour la réalisation d'un parcours de détente.
- Gérer et qualifier les interfaces entre zones d'habitat, espaces naturels et activités industrielles.
- Préserver et valoriser l'armature paysagère du site en améliorant l'accès public aux espaces naturels (vallée de l'Eau Blanche, secteur nord des étangs, berges de Garonne) ; aménager une «coulée verte» structurante sur un axe nord-sud du futur quartier, traitement des interfaces avec les îlots constitués ; intégrer les passages nécessaires dans la conception des îlots afin de garantir un accès public de proximité aux espaces naturels et aux sites de gravières.
- Requalifier les espaces publics structurants autour des centres historiques ; ouvrir un square sur les boisements existants et maintenus dans le cadre du projet sur la nouvelle place centrale.

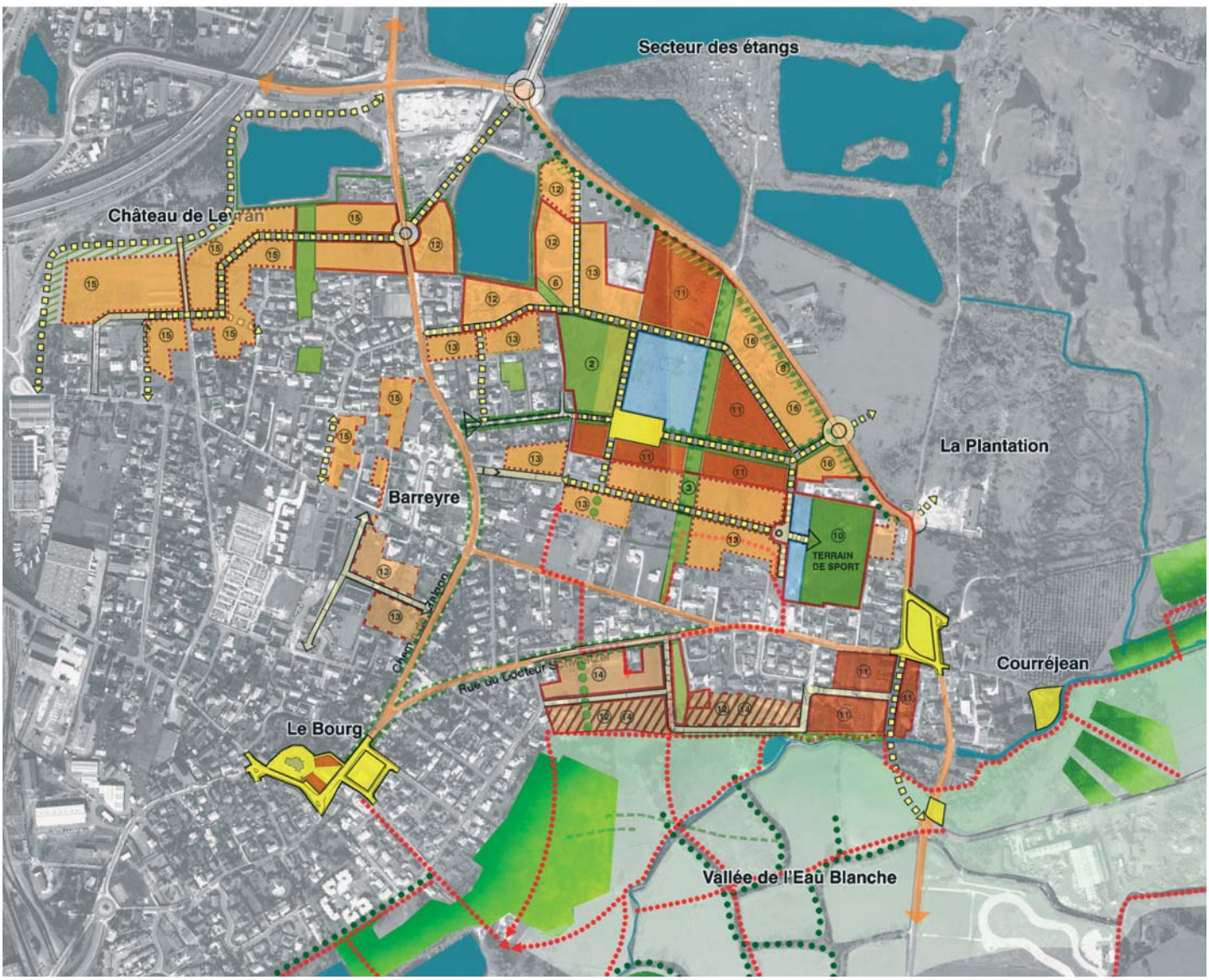
Front Vallée de l'eau Blanche

Vallée de l'eau Blanche

Mairie

Documents de référence
Secteur sud-est de Villenave-d'Ornon
Maître d'ouvrage : CUB
Maître d'œuvre : a'urba
février 2004

Le projet de centre ville de Villenave-d'Ornon



Espaces publics

- Principe de liaison et/ou de desserte
- Voies à requalifier à terme
- Espace à dominante piéton
- Espace public majeur à requalifier
- Axe piéton - cycle majeur
- Aménagement paysager

Espaces naturels - Parc des Jalles

- Espaces vert ou de loisir ou de sport à requalifier ou à créer
- Espace à vocation agricole et prairie
- Espaces verts ou coeurs d'îlots à protéger

Principales affectations

- Equipements publics
- Habitat intermédiaire et petiti collectifs
- Habitat individuel

- Foncier mobilisé en 1ère phase
- Foncier mobilisé en 2ème phase
- Foncier mobilisé à terme

Processus opérationnel

- Engagement de l'étude préalable confiée à l'a-urba le 9 novembre 2001 (séance n° 2830).
- Instauration du périmètre de prise en considération - 17 janvier 2003 (Délibération 2003/0049)
- Approbation de l'étude préalable et lancement d'une étude pré-opérationnelle - délibération 2003/0131 du 28 février 2003
- Approbation des résultats de l'étude préalable complémentaire et modification du périmètre de prise en considération. Délibération n° 2005/0205 du 25 mars 2005
- La réalisation d'une étude pré-opérationnelle a été confiée à James Augier le 8 septembre 2005 par marché public sur procédure adaptée.

Programme global de construction

- Diversification de l'offre d'habitation avec une priorité au renforcement du parc locatif conventionné.
- Développement de logements de taille moyenne (T2-T3).
- Création des divers équipements publics.

Superficie de l'opération

Dispositions réglementaires dans le PLU

- Zonage UCv : secteur de centre ville
- Zonage UPm : secteur pavillonnaire de moyenne densité
- Zonage UPc : secteur pavillonnaire compact
- Zonage 1AU/UPm ; 1AU/UPl ; 1AU/UCv ; 1AU/UDm : secteurs multifonctionnels à urbaniser sous conditions
- Emplacements réservés de voirie
- Emplacements réservés de superstructure pour sports, loisirs, socio-éducatif et divers
- Ensemble naturel ou bâti bénéficiant de prescriptions particulières au titre du L123-1.7° dans le centre ville
- Orientations d'aménagement B17

Calendrier prévisionnel

a'urba.
agence d'urbanisme
Bordeaux métropole Aquitaine
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
contact@aurba.org

www.aurba.org