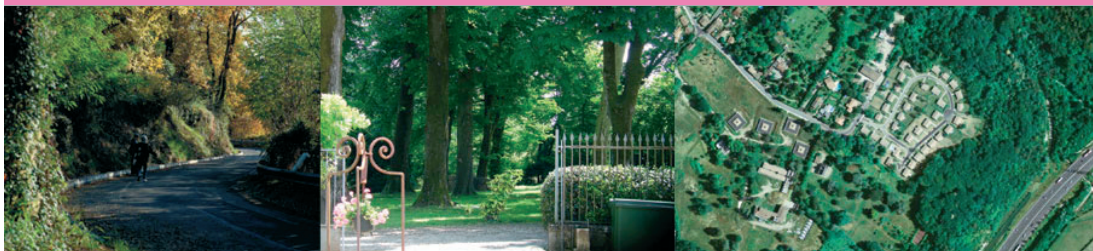


**Communauté urbaine de Bordeaux**



# **Floirac - Chemin des Plateaux**

**a'urba.**  
agence d'urbanisme  
Bordeaux métropole Aquitaine

**Rapport d'étude**

**Octobre 2008**

provisoire

étape

définitif

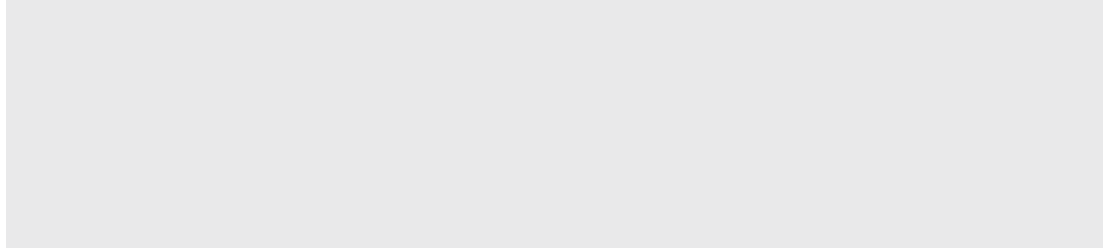
Hangar G2 Bassin à flot n°1  
Tél. : 33 (0)5 56 99 86 33

quai Armand Lalande  
Fax : 33 (0)5 56 99 89 22

BP 71 F-33041 Bordeaux Cedex  
e-mail [contact@aurba.org](mailto:contact@aurba.org)

### **Objet de l'étude**

La commune de Floirac va voir sa démographie évoluer très rapidement au regard des nombreux projets engagés sur la plaine de Garonne. Si l'attention se porte aujourd'hui principalement sur la partie basse de la commune, le territoire du plateau connaît également des évolutions rapides. Ces évolutions, essentiellement déclenchées par des projets privés nécessitent un encadrement spécifique afin de réserver les équipements nécessaires à l'accueil de nouvelles populations et de préserver les caractéristiques paysagères et patrimoniales d'une grande qualité de ce quartier, en lisière du parc des coteaux.

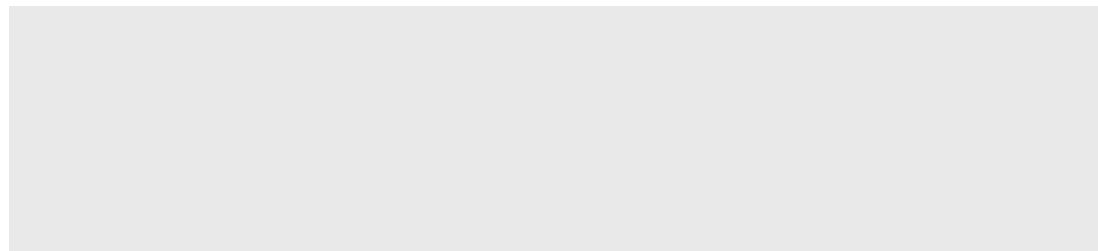


### **Équipe projet**

Marie-Pierre Barré  
Maud Gourvellec  
Kathy Harvey

## Composition de l'étude

Après un bref rappel des enjeux sur la commune, cette étude propose une lecture des enjeux locaux sur le site du chemin des plateaux. La grande qualité de ce quartier en lisière d'un espace naturel, support d'un grand projet communautaire, oblige à envisager une urbanisation maîtrisée, respectueuse de l'environnement. Aussi, l'étude propose, à travers deux scénarios d'aménagement contrastés, une évolution des règles d'urbanisme mieux adaptées aux enjeux locaux. Les estimations de constructibilité qui en « découlent » permettent d'évaluer la pertinence de la création d'un nouvel équipement scolaire pour ce quartier en devenir.



## Sommaire

### 1 | Les enjeux à l'échelle de la commune

- 1.1 Rappel de la commande
- 1.2 Des évolutions urbaines à encadrer
  - 1.2.1 Le projet urbain de Floirac
  - 1.2.2 Les évolutions démographiques
  - 1.2.3 La structure des équipements
  - 1.2.4 Des besoins en équipement déjà identifiés

### 2 | Les éléments de diagnostic et les enjeux du territoire

- 2.1 Un foncier évolutif important
- 2.2 Une structure paysagère de qualité
- 2.3 Des conditions d'urbanisation insatisfaisantes
- 2.4 Le maillage et la qualité des espaces publics
- 2.5 Les enjeux

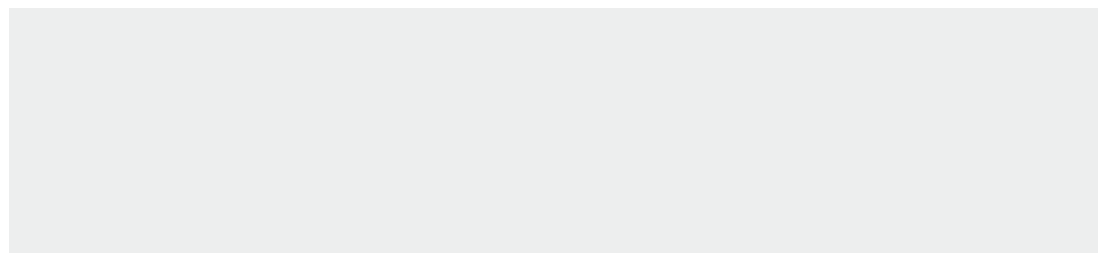
### 3 | Le projet

- 3.1 Simulation de constructibilité selon les règles applicables
  - 3.1.1 Rappel des principales règles de constructibilité du PLU
  - 3.1.2 Scénario 1 - la constitution d'un paysage banalisé
- 3.2 Simulation de constructibilité « libre »
  - 3.2.1 Les principes retenus au regard des enjeux identifiés
  - 3.2.2 Scénario 2 - une diversité de formes urbaines valorisant l'identité du lieu
- 3.3 Bilan comparé des deux simulations
- 3.4 La question de l'école
  - 3.4.1 L'évaluation des besoins selon le scénario retenu
  - 3.4.2 Les sites potentiels d'implantation

### 4 | Les actions à programmer et les suites à donner

- 4.1 Des mesures préventives à court terme
- 4.2 Des mesures réglementaires pouvant s'inscrire d'ores et déjà dans le calendrier de modification du PLU
  - 4.2.1 Redéfinir le zonage sur le plateau
  - 4.2.2 Préserver le patrimoine bâti et paysager
  - 4.2.3 Préfigurer un maillage global cohérent
  - 4.2.4 Prédéfinir la position de l'école
  - 4.2.5 Redessiner le contour de certains EBC
- 4.3 Une démarche à poursuivre et des expertises à mener
  - 4.3.1 L'adaptation des règles de constructibilité
  - 4.3.2 La mise en place de dispositions qualitatives permettant d'encadrer l'urbanisation des sites
  - 4.3.3 Les expertises à mener

## Note de synthèse



Le site du chemin des plateaux à Floirac offre un potentiel d'urbanisation important qui n'est pas aujourd'hui intégré au projet urbain de la commune. Or, les transformations engagées et à venir sur la plaine de Garonne, vont modifier la morphologie de la commune, son image, sa démographie ainsi que son fonctionnement.

Au regard de ces mutations sans précédent, la ville de Floirac a d'ores et déjà engagé une réflexion sur le plateau, sur le site de Dravemont, afin de valoriser ce quartier desservi par le tramway et de renforcer la centralité existante. Cette préoccupation participe également d'un objectif de rééquilibrage des aménagements sur l'ensemble du territoire communal.

Le site du chemin des plateaux, qui n'a pas été jusqu'ici intégré aux réflexions, constitue un enjeu majeur au regard du gisement foncier qu'il offre et de sa situation exceptionnelle en lisière du parc des coteaux.

Au delà de la question des formes urbaines à privilégier sur ce secteur, les questions du niveau d'équipements, du maillage des espaces publics et du réseau de transport en commun, restent essentielles.

Le respect du paysage naturel à forte valeur ajoutée par le développement d'une offre résidentielle de qualité semble évidente. La maîtrise de l'urbanisation de ce site exige cependant un positionnement fort de la commune et de la collectivité.

Deux options peuvent alors se dégager:

- un réajustement des règles d'urbanisation permettant de préserver au maximum le paysage naturel et bâti, et de développer des formes urbaines adaptées, plus compactes et respectueuses des ensembles boisés sur les sites identifiés;
- une intégration plus volontariste de ce secteur au projet urbain de la commune, affichant des objectifs qualitatifs forts, se traduisant entre autre par une densité plus importante, clef d'un bon niveau d'équipements de l'ensemble de ce secteur de projet.

Ces orientations restent cependant complémentaires et peuvent être envisagées en deux temps. En effet, au regard de la pression foncière qui s'exerce sur ce secteur, un affichage immédiat des ambitions sur ce site de projet risquerait de produire une offre de logement importante, mal maîtrisée et incompatible avec le développement d'une offre de services et d'équipements. A l'inverse, ce site qui participe fortement à l'identité de la commune n'échappera pas aux effets leviers des projets sur l'ensemble du territoire. Il convient de ce fait d'encadrer son urbanisation en posant les grandes orientations d'un projet urbain intégrant l'ensemble des enjeux du territoire communal.

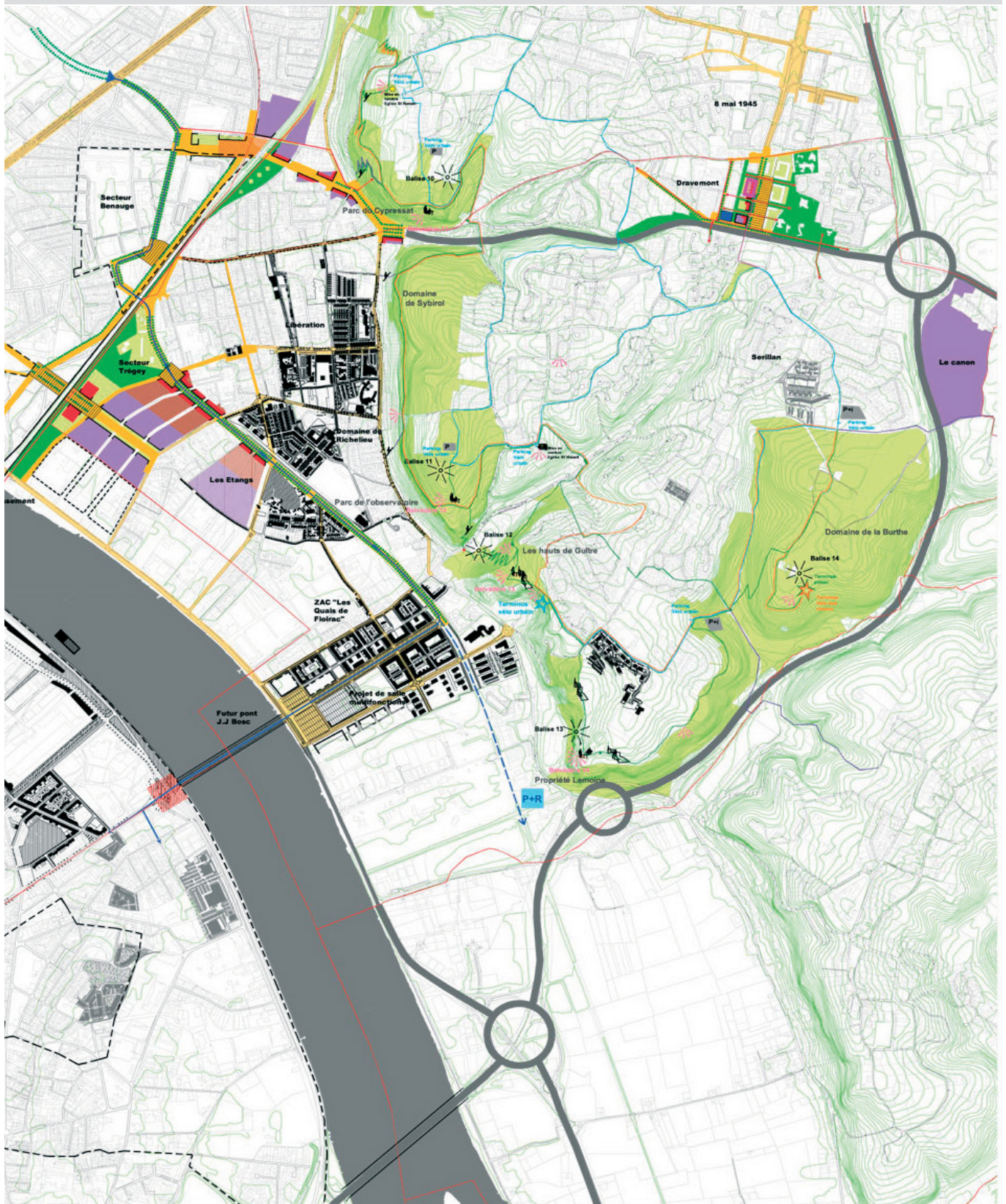




## 1 | Les enjeux à l'échelle de la commune



## Le projet urbain de Floirac (extrait du plan guide du GPV - septembre 2007)



**a'urba.**  
agence d'urbanisme  
Bordeaux métropole Aquitaine

### Le projet urbain de Floirac Floirac - Chemin des plateaux

date de création 20/07/08  
dernière modification 29/07/08  
© a'urba 2008

source du fond : Cadastre / DGI © Droits de l'Etat  
: Insee-PTN / IGN © SIGma CUB

0 100 250 500 m 1ha





## 1 | Les enjeux à l'échelle de la commune

### 1.1 | Rappel de la commande

Les projets récents sur le chemin des plateaux ont alerté les services de la communauté urbaine sur la question de l'encadrement de l'urbanisation sur ce secteur de la commune de Floirac. Si l'une des questions posées concerne l'évaluation des besoins en équipement scolaire au regard de l'évolution démographique pressentie, la question des modalités d'urbanisation du quartier reste une priorité.

Les projets connus comme celui de Sérillan, ou plus récemment le projet de Nexity (le clos de la Burthe) prouvent l'attractivité de ce quartier, à la fois proche du centre de l'agglomération, et présentant des qualités paysagères indéniables. Le projet sur le site de Bel Sito, en phase d'instruction de permis de construire, accélère le processus en proposant un nouvel ensemble immobilier de plus de 250 logements. La ville se retrouve donc confrontée à une évolution rapide de ce secteur qui ne fait pas aujourd'hui l'objet d'un plan de référence permettant d'encadrer son urbanisation. Au delà de ce constat, la structure des équipements scolaires existants (répartition géographique et capacité d'évolution) ne semble pas en mesure d'absorber l'accueil d'une nouvelle population.

Ainsi, cette étude s'inscrit dans une démarche engagée par la ville de Floirac dès 2007 (cf. étude a'urba sur la démographie scolaire), qui affichait déjà au regard des capacités d'évolution du foncier mutable, un besoin en équipement scolaire justifiant la création d'une nouvelle école pour le quartier.

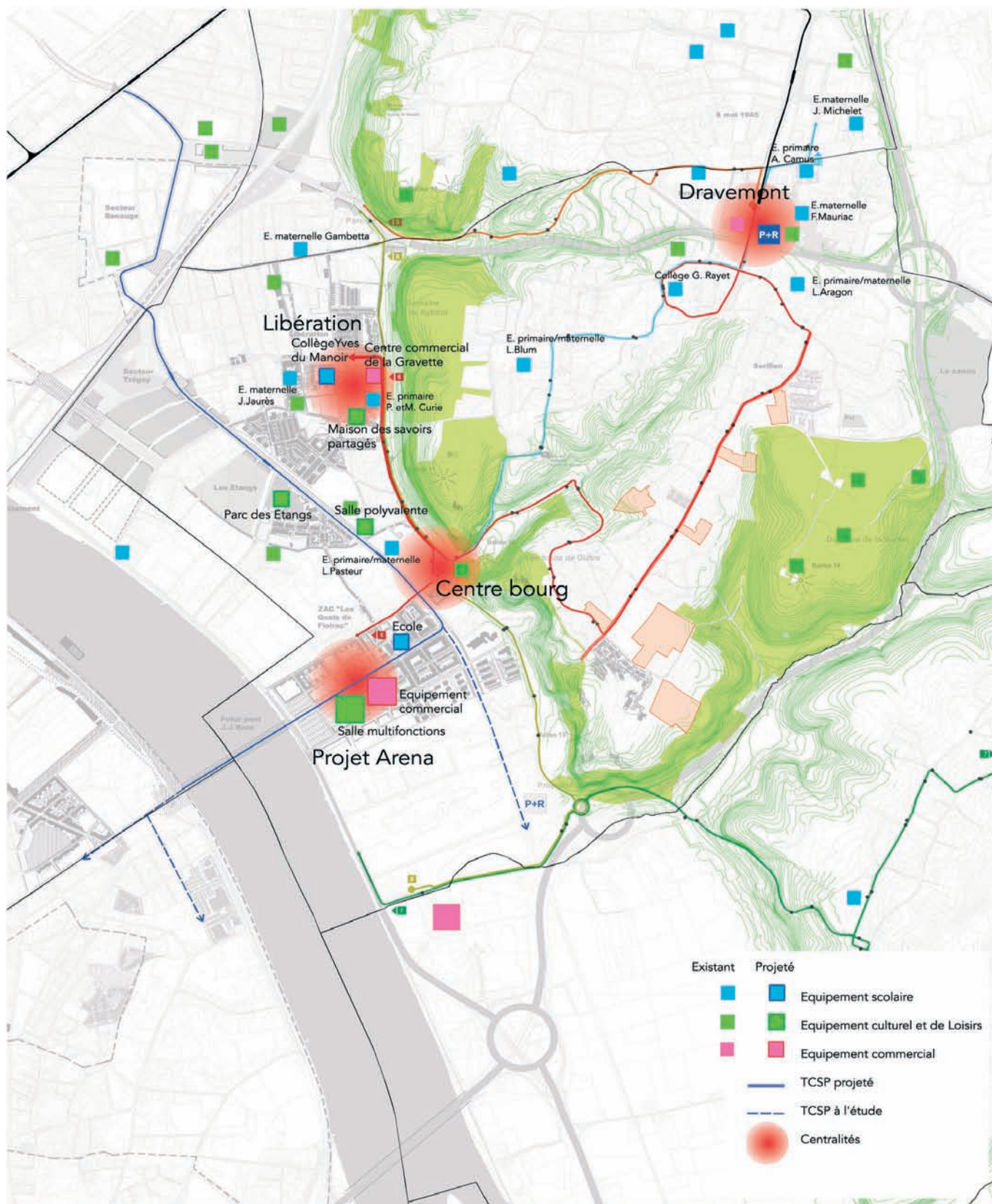
Cette étude a donc pour double objectif d'identifier les qualités du site afin d'adapter ou compléter les règles d'urbanisation proposée dans le PLU communautaire et d'évaluer les besoins en équipement au regard de l'estimation de la constructibilité offerte par une urbanisation raisonnée des sites évolutifs.

### 1.2 | Des évolutions urbaines à encadrer

#### 1.2.1 | Le projet urbain de Floirac

La ville de Floirac a d'ores et déjà engagé sa mutation en concentrant ses efforts sur le renouvellement urbain des quartiers situés sur la plaine de Garonne. Le projet de ZAC, l'opération de renouvellement urbain de Libération, et la construction d'une grande salle de spectacle en bord de Garonne renforcent l'attractivité de ce territoire emblématique pour la rive droite.

Très récemment, l'opportunité de la mise en place d'une Opération d'Intérêt National, liée à l'arrivée de la LGV à l'horizon 2016, a fait l'objet d'une validation des élus communautaires. Cette réflexion s'appuie sur un territoire élargi, de part et d'autre du fleuve, sur les communes de Bègles, Bordeaux et Floirac.



## 1 | Les enjeux à l'échelle de la commune

La définition de ce périmètre de cohérence illustre la situation stratégique de la commune de Floirac qui offre de grands territoires évolutifs au centre de l'agglomération. L'aménagement de ce vaste secteur de cohérence constitue un enjeu urbanistique majeur pour l'agglomération et nécessite une stratégie de développement d'ensemble.

Le projet Arena ainsi que le futur franchissement Jean-Jacque Bosc programmé à l'horizon 2016, vont accélérer le renouvellement urbain déjà engagé sur la plaine. Ces grands projets auront sans doute une répercussion sur l'ensemble de la commune.

### 1.2.2 | L'évolution démographique

L'évolution urbaine de la commune de Floirac va se traduire par une croissance démographique importante. Les sites opérationnels en cours de réalisation vont augmenter à court terme la capacité d'accueil de la commune :

- sur la plaine : 2 130 logements programmés, soit une augmentation de 3 730 habitants et la création de 775 emplois ;
- sur le coteau : près de 250 logements programmés sur le site de Bel Sito et sur l'opération « le Clos de la Burthe ».

Les sites de projets identifiés au PLU (40 ha sur la plaine) offrent une capacité d'accueil supplémentaire évaluée en première approche à 2300 logements, soit 5500 habitants et 2500 emplois.

La mise en place d'une zone de gel sur une partie des territoires évolutifs dans le cadre de la dernière modification du PLU permet de retarder l'urbanisation d'une partie du territoire. Cette précaution n'a pas été prise sur le haut Floirac et les projets récents démontrent que l'évolution de la commune ne se limite plus aux seuls sites de projets identifiés. La commune subit ainsi une pression foncière de plus en plus grande dans le diffus.

Dans la plaine, l'effet levier des projets programmés (ZAC des quais, opération de renouvellement urbain et sites complémentaires), accélèrent la mutation de grandes parcelles en partie centrale (cf. secteur Dulong).

Sur le plateau, les effets conjugués des disponibilités foncières, des possibilités de remembrement et l'arrivée du tramway à Dravemont, complétés par la grande qualité résidentielle d'un site en lisière du parc des coteaux, vont engager une urbanisation importante qu'il convient de maîtriser.

Ces évolutions démographiques significatives posent de fait la question du niveau d'équipement et de leur répartition géographique.

## 1 | Les enjeux à l'échelle de la commune

### 1.2.3 | La structure des équipements

Les projets engagés sur la plaine de Garonne prévoient la réalisation d'un certain nombre d'équipements communaux et d'agglomération. Les équipements programmés dans le cadre des opérations engagés (ZAC des quais, renouvellement urbain) répondent aux besoins existants et à ceux induits par l'arrivée de nouvelles populations et emplois identifiés dans le cadre de ces opérations.

Parallèlement sur le plateau, le niveau d'équipements semble répondre aux besoins. Historiquement, le quartier de Dravemont offre un bon niveau d'équipements et si un projet est en cours d'élaboration, il ne modifiera que sensiblement la démographie du quartier.

Sur le secteur du chemin des plateaux et de l'avenue François Mitterrand, l'addition de projets de faible volume, à l'exception du projet Bel Sito, et le foncier évolutif repéré laissent présager une modification importante de la démographie sur ce vaste secteur. La question des équipements reste donc entière et notamment celle de leur répartition géographique au regard des centralités existantes.

Une anticipation sur les nouveaux besoins s'impose aujourd'hui au regard de la croissance démographique sur les secteurs de projets identifiés, sites de projets du PLU, chemin des plateaux et plus largement secteur situé au sud de la ZAC des quais, qui va bénéficier de l'effet levier de cette opération emblématique pour la commune.

Ainsi, et au regard du niveau de desserte du secteur, notamment par le transport en commun, il est prévisible que l'arrivée de nouvelles populations induisent de nouveaux usages et une demande croissante de services et d'équipements. Il paraît indispensable d'anticiper sur ces futurs besoins afin de réserver les emprises nécessaires à la création d'équipements supplémentaires dans le cadre du développement résidentiel.

Cette anticipation pose également la question de l'accessibilité à ces centralités existantes ou projetées et la question du maillage et de sa hiérarchisation (entre itinéraires intercommunaux donnant l'accès à des équipements d'agglomération et itinéraires de proximité, privilégiant les modes de déplacements alternatifs à l'automobile).

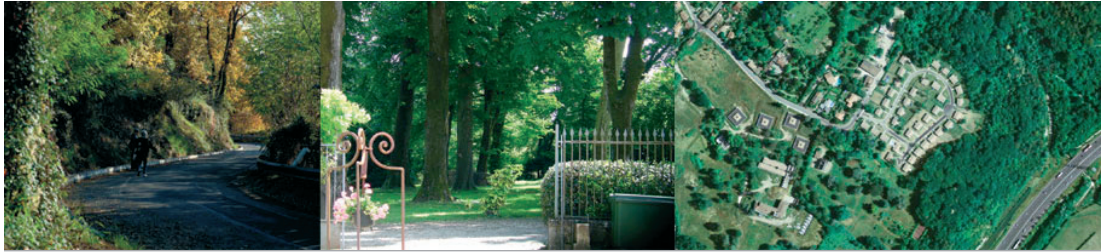
## 1 | Les enjeux à l'échelle de la commune

### 1.2.4 | Des besoins en équipement déjà identifiés

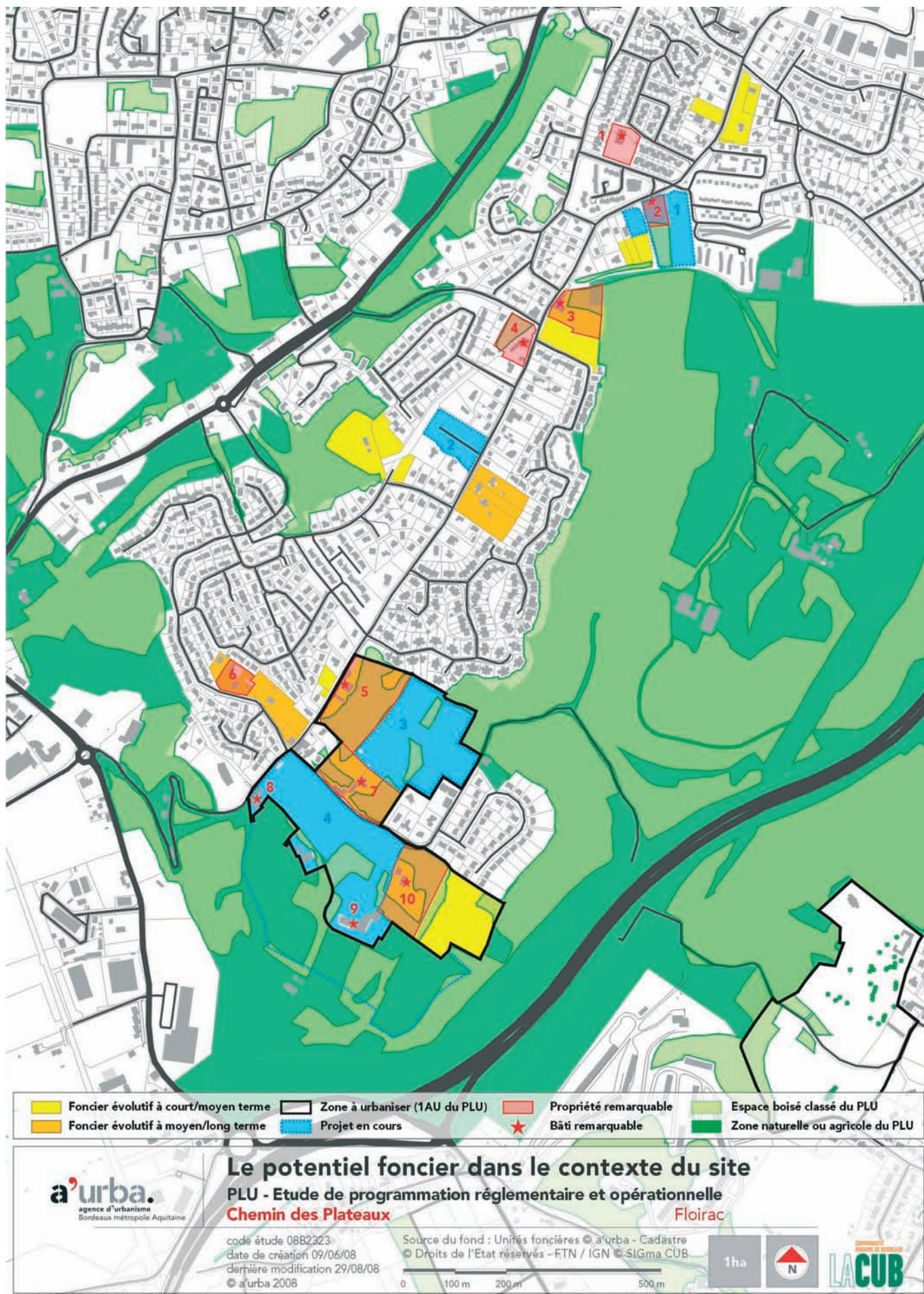
En février 2007, à la demande de la ville, l'agence avait déjà apprécié les besoins scolaires générés par les opérations d'aménagement connues sur le secteur du chemin des plateaux. Cette réflexion qui doit aujourd'hui être actualisée concluait sur la nécessité de réaliser un établissement scolaire (école maternelle et élémentaire) à l'horizon 2012. Selon les scénarios déclinés, le nombre de classe à réaliser se situait dans une fourchette comprise entre 5 et 10.







## 2 | Les éléments du diagnostic et les enjeux du territoire





## 2 | Les éléments du diagnostic et les enjeux du territoire

### 2.1 | Un foncier évolutif important

#### Un potentiel foncier important

D'une façon globale, le site présente un potentiel foncier très important lui offrant ainsi une capacité de développement particulièrement remarquable à l'échelle de la commune. Ainsi, le long du chemin des plateaux, plus de 22 ha potentiellement évolutif s'organisent, constitués d'espaces plus ou moins grands, libres de toute occupation ou faiblement occupés.

#### Des projets réalisés et engagés

Néanmoins, ce foncier fait l'objet de projets ou vellités connus, à différents stades de conception ou de réalisation, qui s'égrènent du nord au sud :

- un projet en limite de Sérillan qui reste aujourd'hui à l'état d'esquisse ou de faisabilité (site n°1),
- un projet Nexity en cours de réalisation, « Le Clos de la Burthe », qui regroupe 37 logements sous la forme de maisons d'habitation groupées et de deux petits collectifs (site n°2),
- un projet sur le site du Closet qui reste aujourd'hui au stade d'intention (site n°3),
- un projet très avancé sur le site de Bel Sito (stade PC), très important par son emprise, qui prévoit la réalisation de 250 logements (du T2 au T4), 27 logements seniors et d'une EHPAD (site n°4).

#### Des propriétés remarquables

Parallèlement, ce foncier est constitué de propriétés remarquables qui témoignent du passé viticole du secteur, composées de bâtisses anciennes dans un cadre végétal remarquable souvent protégé au titre du PLU (EBC) :

1. Propriété – rue Berlioz / rue Gounod
2. Domaine – chemin des plateaux (face au n°97)
3. Domaine de la vie – chemin des plateaux (au droit de la rue Berlioz)
4. Maison – 93 chemin des plateaux
5. Domaine de la roche égarée – chemin des plateaux
6. Maison – 6 rue Louis Ramond de Carbonnières
7. Domaine – chemin de Beaufeu
8. Maison – chemin des plateaux
9. Château Bel Sito – chemin de Beaufeu
10. Domaine de Belle Croix – chemin de Beaufeu

## Des propriétés remarquables identifiées

### 1. Château rue Berlioz



© a'urba



© images issues de Microsoft Virtual Earth

### 4. Domaine (n°93 ch. plateaux)



### 2. Domaine (face au n°97 ch des plateaux)



© a'urba



© images issues de Microsoft Virtual Earth



### 3. Domaine de la vie



© a'urba



© image issue de Microsoft Virtual Earth

### 6. Domaine - Rue de Carbonnières



© image issue de Microsoft Virtual Earth

### 7. Domaine - Chemin Beaufeu



© a'urba



© images issues de Microsoft Virtual Earth

### 8. Maison





## Des propriétés remarquables identifiées

### 5. Domaine de la Roche Egarée



© a'urba



© image issue de Microsoft Virtual Earth

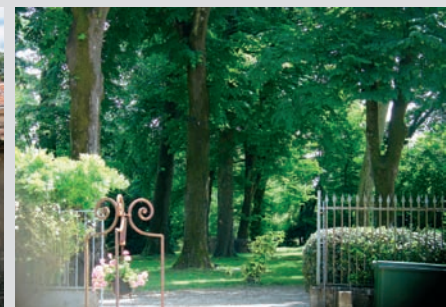
### 5. Domaine de la Roche Egarée



© a'urba



© a'urba



© a'urba

### 9. Château de Bel Sito - 10. Domaine de Belle Croix



© images issues de Microsoft Virtual Earth



© a'urba







## 2 | Les éléments du diagnostic et les enjeux du territoire

### 2.2 | Une structure paysagère de qualité

Le coteau de Floirac est jalonné de sites remarquables: l'observatoire, le parc de la Burthe, plus de 60 ha, reliés par plusieurs kilomètres de chemins piétons et cyclables. Les chemins et sentiers constituent un lien entre les communes de Floirac, Cenon, Lormont et Bassens au travers du projet inter-communal du « parc des coteaux », fil conducteur qui assure une continuité de paysage et de pratiques.

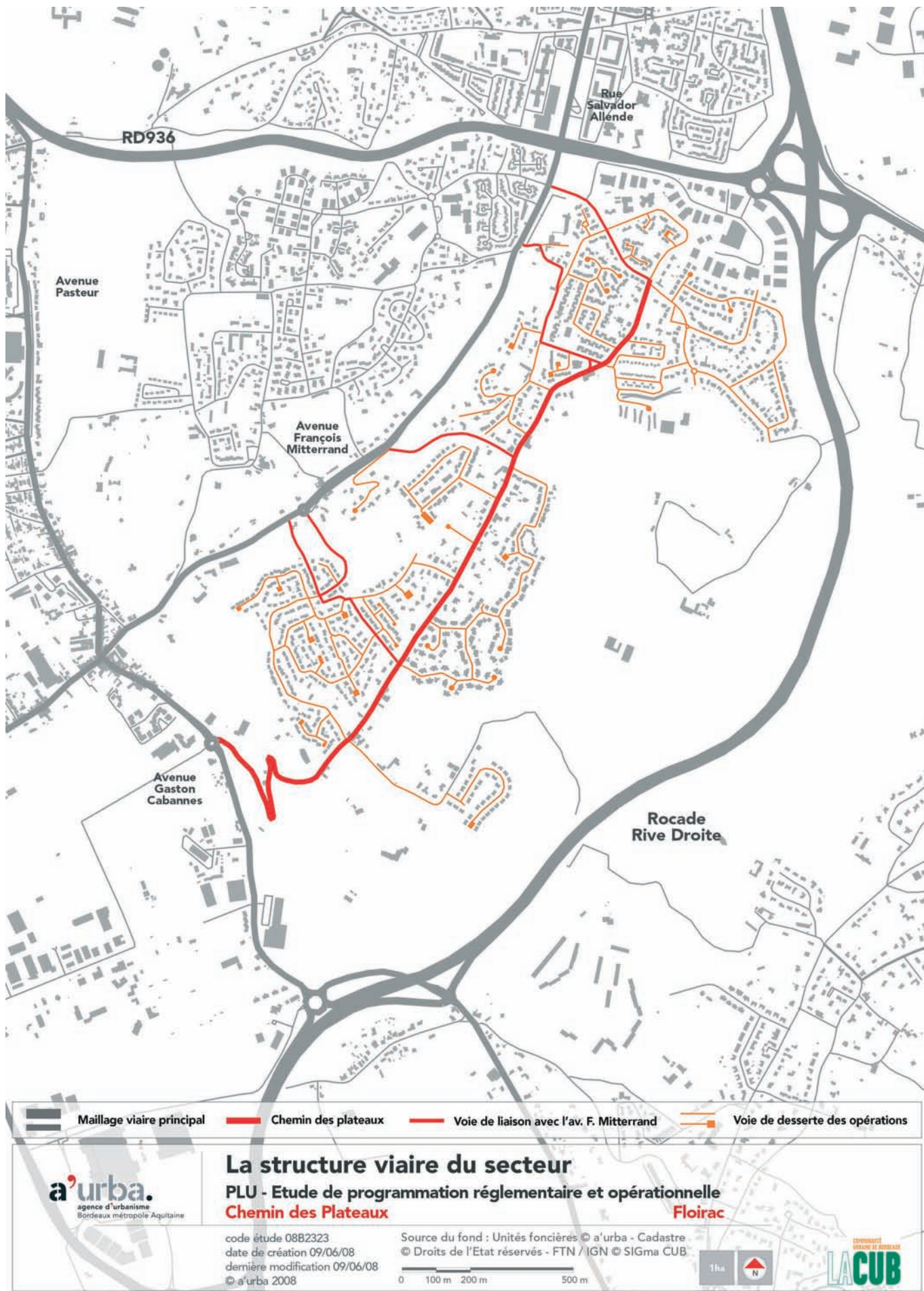
Le site étudié est implanté sur le coteau, point culminant et limite physique de la plaine de la rive droite. La grande qualité du site tient dans sa position de belvédère, et la présence de masses boisées constituent un écrin pour les quartiers et confère au site une certaine intimité. Ce caractère est renforcée par par l'image de « route de montagne » de la voie qui dessert le site depuis la plaine.

Le chemin des plateaux est un site dominé par des opérations de lotissements plus ou moins récentes. La desserte est ici introvertie et caractérisée par des voies en boucles qui n'offrent pas de liaison avec les opérations voisines.

Ce tissu pavillonnaire assez homogène et banal est ponctué d'anciennes propriétés avec des bâtisses en pierre remarquables associées à un parc arboré. Ces ensembles constituent les traces d'un passé de riches propriétaires et de terres exploités, qui participent à la qualité et à la variété du paysage.

L'objectif est ici de respecter le « génie du lieu » pour offrir aux résidents actuels et futurs la même qualité de vie. Pour se faire, il s'agit de maintenir des continuités végétales et surtout l'effet de « masses boisées », en préservant en parallèle, les continuités de cheminements au sein des futurs aménagements pour ne pas reproduire les ruptures générées par certaines opérations: conserver des liens à l'échelle du « parc du coteau » et permettre des pratiques d'échanges entre quartiers.





## 2 | Les éléments du diagnostic et les enjeux du territoire

### 2.3 | Le maillage et la qualité des espaces publics

#### **Le chemin des plateaux, épine dorsale du secteur**

La structure viaire du secteur repose exclusivement sur le chemin des plateaux qui constitue un des principaux axes de liaison de la plaine au plateau. Véritable épine dorsale du secteur, ce dernier irrigue selon un axe nord/sud l'ensemble des opérations d'habitations du plateau. Ainsi, les lotissements se succèdent le long de cet axe sans trouver de connections entre eux, ne permettant pas de développer véritablement un réseau viaire secondaire. Seules quatre connections à l'avenue François Mitterrand constituent des liaisons secondaires mais la topographie et la configuration du site sont telles qu'elles restent confidentielles et difficilement lisibles sur le terrain, renforçant d'autant le rôle du chemin des plateaux dans les déplacements.

#### **Un axe peu adapté aux évolutions du secteur**

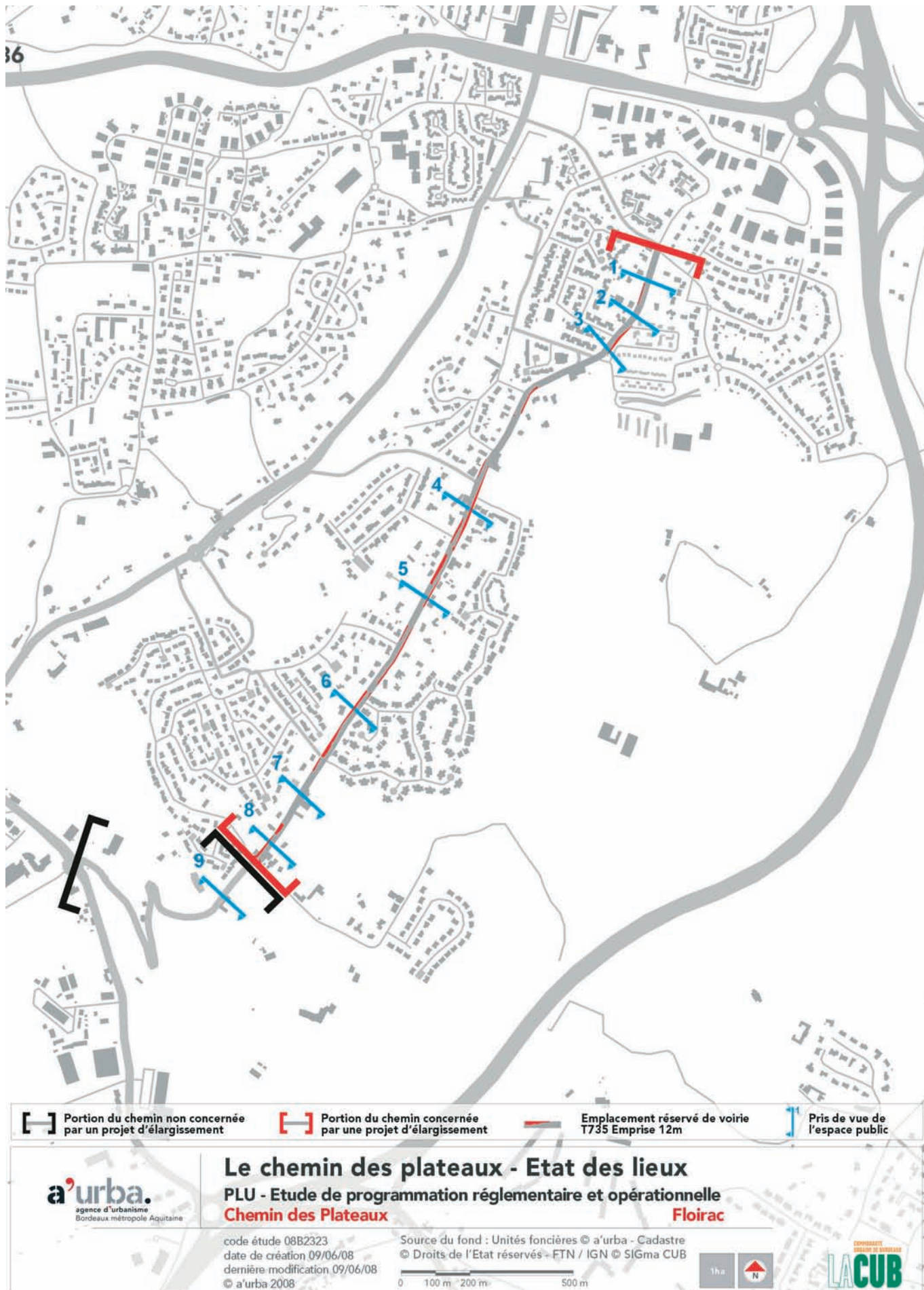
Par ailleurs, les caractéristiques actuelles de la voie paraissent aujourd'hui inadaptées aux évolutions du secteur en terme d'usages. En effet, son gabarit variable ainsi que sa configuration dans sa partie sud (liaison avec la plaine) restent difficilement compatibles avec une augmentation des déplacements dans le futur.

De plus, en terme de traitement de l'espace public, les aménagements demeurent très hétérogènes, résultant d'interventions successives et ponctuelles, séquence par séquence. Les revêtements se succèdent, les gabarits varient et les trottoirs s'élargissent par endroit.

#### **Un projet d'élargissement à questionner**

Dans ce contexte, la CUB affiche un projet d'élargissement à 12m par la mise en place d'un emplacement réservé inscrit au PLU. Cet outil a ainsi permis à la CUB d'engager les acquisitions foncières nécessaires. Cependant, ce projet ne concerne pas la descente vers l'avenue Gaston Cabannes qui reste pourtant la section la plus problématique à ce jour.



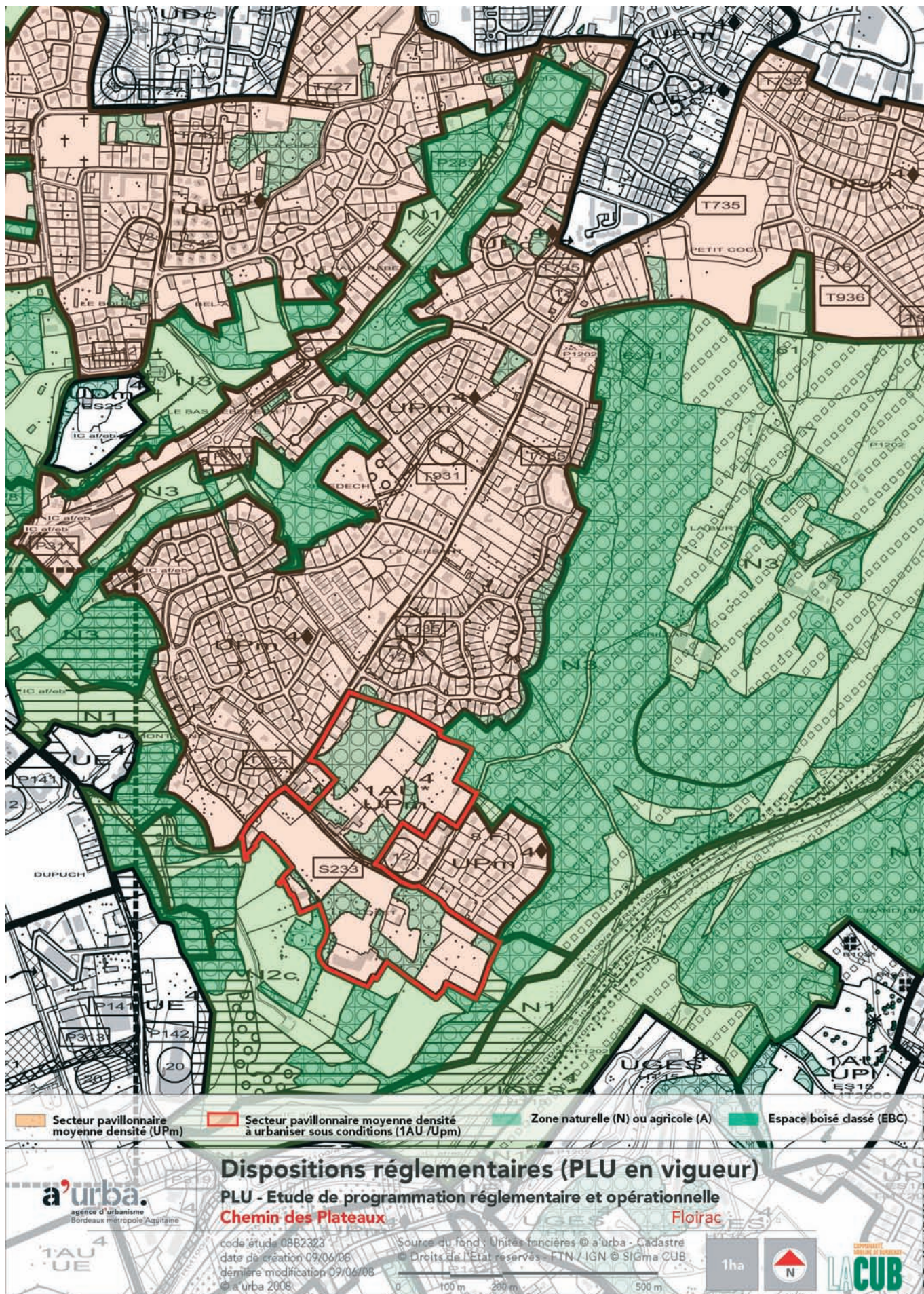




## Séquences du chemin des plateaux









## 2 | Les éléments du diagnostic et les enjeux du territoire

### 2.4 | Des conditions d'urbanisation insatisfaisantes

#### **Un zonage et un règlement n'autorisant pas une diversité de formes urbaines et ne prenant pas suffisamment en compte les caractéristiques du site**

Selon les conditions d'urbanisation du secteur définies dans le PLU de la CUB, le secteur s'intègre dans un large zonage UPm, dit secteur pavillonnaire de moyenne densité, qui recouvre l'ensemble des tissus pavillonnaires du plateau. Les principes réglementaires de ce zonage reposent principalement sur :

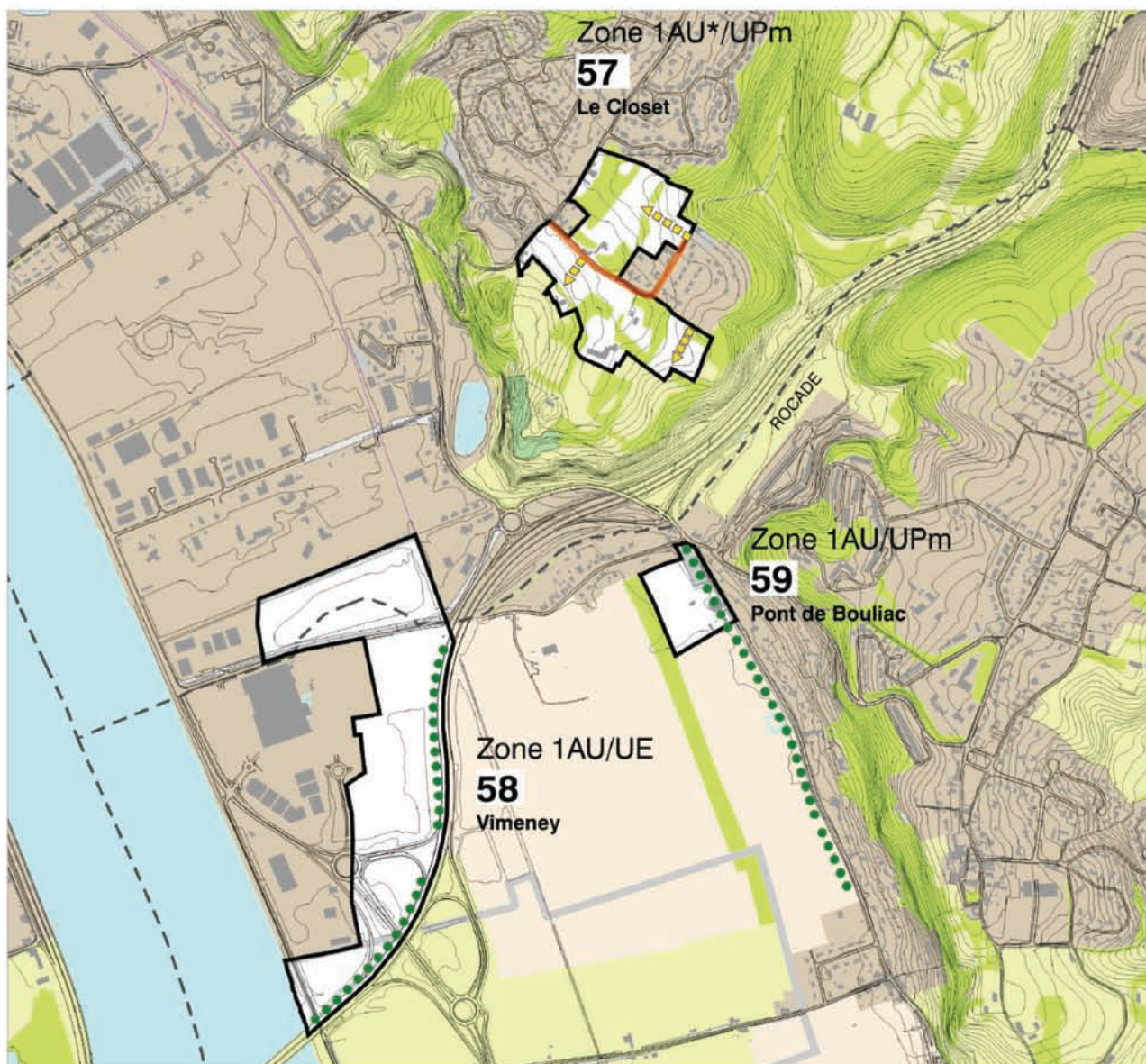
- un mode d'implantation mixte à dominante discontinue,
- une hauteur des constructions limitée à R+1 et
- une emprise au sol du bâti de l'ordre de 25%.

Ce zonage, déjà inadapté aux évolutions des tissus pavillonnaires existants, en particulier en terme d'emprise au sol largement en-deçà des implantations existantes, apparaît a fortiori, inadapté à l'urbanisation des sites évolutifs identifiés.

En effet, il n'offre pas aujourd'hui la possibilité de développer une diversité de formes urbaines compatibles avec les caractéristiques des sites. Les projets récents réalisés dans ce même contexte réglementaire font souvent preuve d'une production de formes urbaines standards, qui dans le cas des sites du chemin des plateaux, s'avérerait insatisfaisante eu égard aux qualités du secteur (hauteur, stationnement, usages des espaces, etc.).

#### **Photos opérations en UPm (voir MPB)**





-  Zone 1AU
-  Voie à requalifier
-  Principe de liaison (desserte / désenclavement)
-  Principe de liaison douce
-  Marge de recul plantée
-  Principe de transparence visuelle
-  Continuités paysagères des zones de lisière
-  Plantations à réaliser
-  Espaces naturels et/ou boisés
-  Zone agricole et naturelle
-  Zone urbaine
-  Zone d'extension urbaine future
-  Localisation d'équipement
-  Localisation de voirie
-  Courbes de niveaux
-  Plan d'exposition au bruit (aéroport)

source : cadastre © DGI 2003  
F.T.N © IGN 1999  
Traitement d'urba, août 2004

1 ha  
0 100 m

## 2 | Les éléments du diagnostic et les enjeux du territoire

La partie sud du secteur est, quant à elle, classée en zone 1AU\*, ce qui implique des adaptations aux règles relatives au secteur UPm ainsi que des prescriptions complémentaires qui répondent en théorie aux problématiques des lisières. Ainsi, les règles de recul sont adaptées de manière à mieux gérer la limite avec la zone naturelle (recul minimum de 10m), l'emprise au sol des constructions est portée à 30 % de la superficie totale du terrain et les hauteurs augmentées de 3m.

En parallèle, ces dernières dispositions sont complétées par l'orientation d'aménagement G21 au titre des zones 1AU qui spécifie les dispositions écrites suivantes :

**> Les orientations d'aménagement :**

- Poursuivre le maillage du réseau viaire en veillant à la continuité des parcours établis,
- Inscrire les constructions et tracés des espaces publics en tenant compte de la topographie du site,
- Réserver l'implantation des éventuels espaces communs en partie haute exploitant la position dominante sur l'environnement,
- Préserver et mettre en valeur les boisements protégés,
- La taille minimale pour engager une opération est fixée entre 1 et 2 ha.

**> Les orientations programmatiques :**

L'urbanisation des zones AU participe à l'effort de diversification de l'offre d'habitat dans le cadre du processus de renouvellement urbain engagé au sein du Grand Projet de Ville (GPV).

**> Les conditions d'équipement :**

Le raccordement aux réseaux d'assainissement collectifs est obligatoire.

Au-delà des dispositions écrites, l'orientation d'aménagement fait apparaître les dispositions spatialisées en terme d'accès (cf. orientation d'aménagement du PLU en page de gauche).

Même si, sur cette partie du secteur d'étude, les prescriptions réglementaires s'avèrent plus souples, en particulier en terme de hauteur des constructions, elles restent néanmoins insuffisantes pour encadrer véritablement le développement du site.





## 2 | Les éléments du diagnostic et les enjeux du territoire

### 2.5 | Les enjeux

#### Les équipements

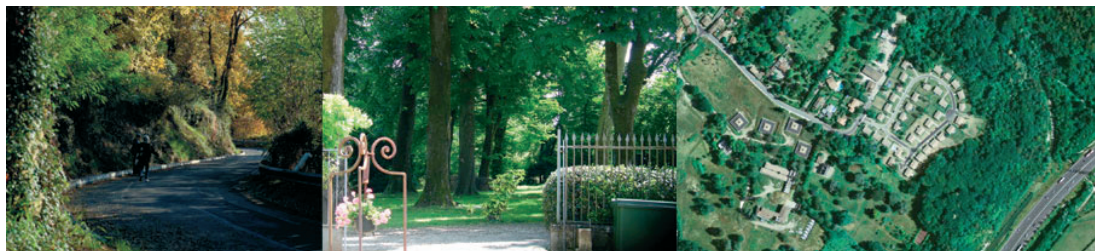
- > Anticiper sur les nouveaux besoins (polarité de quartier, commerces et service, accueil petite enfance) et rééquilibrer le maillage des équipements publics
- > Concevoir la desserte des terrains mutables en fonction de leur raccordement au réseau existant
- > Préserver les qualités du chemin des plateaux en proscrivant tout aménagement au caractère routier
- > Assurer l'ensemble des fonctionnalités de déplacements dans de bonnes conditions de confort

#### Les conditions d'urbanisation

- > Préserver les qualités paysagères du secteur
- > Tirer parti des vues et des zones de contact avec l'espace naturel
- > Identifier les masses boisées remarquables
- > Limiter l'emprise au sol des constructions et plus généralement l'imperméabilisation des sols
- > Favoriser une continuité du paysage au cœur des opérations, support de circulations douces
- > Valoriser l'identité du lieu en protégeant les éléments remarquables du patrimoine (bâti et végétal : les parcs)
- > Évaluer les capacités d'évolution des grandes emprises et encadrer leur urbanisation
- > Adapter le cadre réglementaire aux enjeux spécifiques des sites







### 3 | Le projet

## 3 | Le projet

La méthode retenue pour l'évaluation de la constructibilité est de confronter les modalités d'urbanisation offertes par les documents d'urbanisme au développement de formes urbaines plus adaptées aux enjeux :

- 1/ une évaluation des conditions d'urbanisation dans le respect des règles du PLU en vigueur
- 2/ une proposition s'affranchissant des règles en vigueur, expertisant des pistes d'urbanisation en adéquation avec les enjeux locaux

### 3.1 | Simulation d'aménagement selon les règles applicables

#### 3.1.1 | Rappel des principales règles de constructibilité du PLU

##### Secteur UPm :

- > Articles 6 et 7 : mode d'implantation mixte à dominante discontinue
  - Terrain de façade  $\leq 14\text{m}$  : implantation semi-continue
$$bcA = 17\text{m} - R \geq 4\text{m} - L1 \geq 4\text{m} - L2 \geq H$$
  - Terrain de façade  $> 14\text{m}$  : implantation discontinue
$$12\text{m} \geq R \geq 4\text{m} - L1 \geq H-3,5\text{m (4m mini)} - L2 \geq H \text{ (8m mini)}$$
  - Pour les projets à destination d'habitation comportant plusieurs constructions dont la SHON totale  $\geq 800\text{m}^2$ , le choix d'implantation dépend du parti d'aménagement retenu.
- > Article 9 : Emprise au sol = 25% de la superficie totale du terrain
- > Article 10 :  $H_F = 6\text{m}$
- > Article 12 : 1 à 2 places de stationnement/logement
- > Article 13 : Espaces libres : 50% de la superficie totale du terrain et, pour les opérations de plus de 5 logements, 20% destinés aux espaces communs à tous les logements, dont la moitié d'un seul tenant.

##### Secteur 1AU\*/UPm (sites Sud) :

Urbanisation soumise à conditions et adaptations aux règles relatives au secteur UPm :

- > Les règles de recul sont adaptées :
  - Dans le cas général :  $R \geq 4\text{ m}$  et porté à 5 m au droit de l'accès au stationnement dans la construction
  - Pour les terrains en contact avec une zone N ou A :  $R \geq 10\text{m}$
- > L'emprise au sol des constructions est limitée à 30 % de la superficie totale du terrain.
- > Les hauteurs sont portées à  $H_F = 9\text{ m}$  et  $H_T = 12\text{ m}$  (contre  $H_F = 6\text{ m}$  et  $H_T = 9\text{m}$  en UPm)



### 3 | Le projet

#### 3.1.2 | Scénario 1 - Un paysage banalisé par des formes urbaines trop homogènes



## 3 | Le projet

### **3.2 | Simulation d'aménagement avec des règles d'implantation et de hauteurs différenciées selon les contextes**

#### **3.2.1 | Les principes retenus au regard des enjeux identifiés**

##### **Les enjeux identifiés :**

- > Augmenter la hauteur pour libérer de l'emprise au sol et préserver au maximum les espaces boisés non protégés
- > Offrir une variation des formes urbaines permettant une diversité des modes d'habiter et tirant parti des vues et des espaces ouverts
- > Augmenter la densité pour atteindre un seuil de population générant un bon niveau d'équipement pour le quartier

##### **Les principes retenus :**

###### **> Augmenter la hauteur et s'inscrire dans le paysage**

Un quartier qui préserve les boisements existants

Des parkings silos pour libérer les pieds d'immeubles

Des masses boisées comme plus-value en terme de paysage et d'usage pour les futurs habitants

###### **> Diversifier les formes urbaines**

Des hauteurs modulées

Un dessin des façades varié

###### **> Préserver et offrir des vues**

Des implantations propices à la perception des espaces naturels : des fenêtres

Un bâti plus haut n'est pas incompatible avec les perméabilités visuelles

Habiter en hauteur et bénéficier de vues lointaines sur le paysage

###### **> Mutualiser le stationnement résidentiel**

Regrouper le stationnement dans des silos et libérer les pieds d'immeubles des voitures au profit de rez-de-chaussée habités avec jardins, des hall généreux...

###### **> Traiter les limites urbaines**

S'inscrire dans une démarche communautaire : des recommandations inscrites dans le guide de qualité urbaine et d'aménagement durable de la CUB



### 3 | Le projet

#### 3.2.2 | Scénario 2 - Une diversité de formes urbaines adaptés aux différents contextes

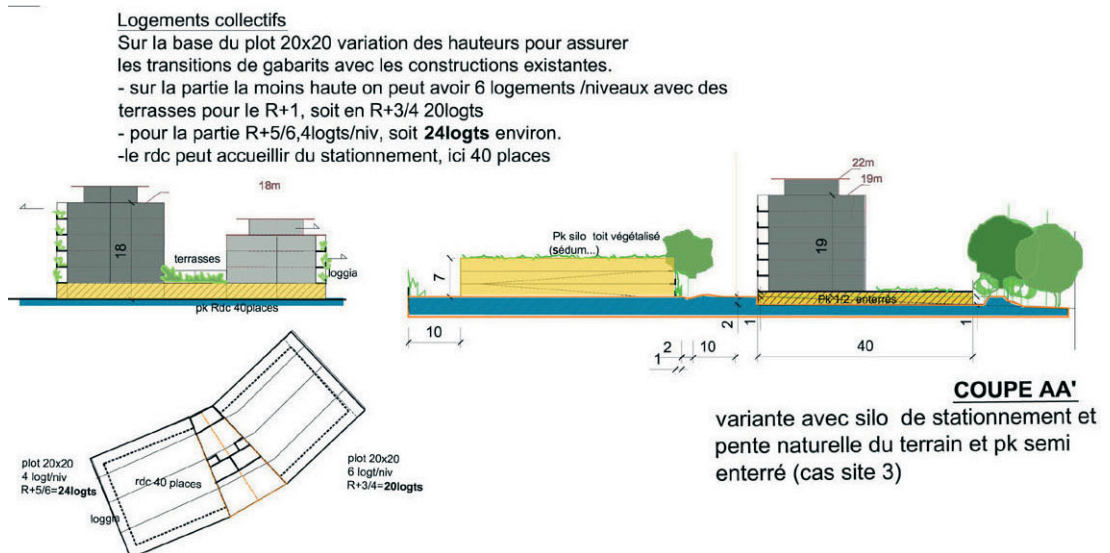




### 3 | Le projet

#### > Augmenter la hauteur et s'inscrire dans le paysage

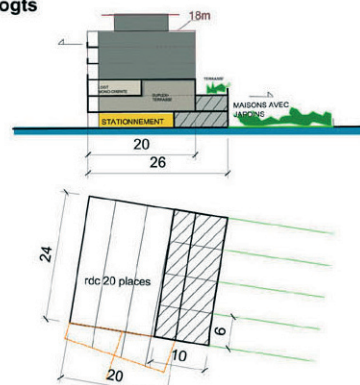
- Préserver un maximum de boisements en libérant le sol des constructions
- des bâtiments plus hauts en lisière d'espaces boisés pour offrir des vues intéressantes depuis les logements
- créer des cheminements piétons à travers l'opération pour relier les quartiers et créer des connexions avec le parc des coteaux
- chercher une mixité des formes construites (hauteurs, typologies) et offrir sur un même site des produits variés: maisons individuelles, maisons groupées, collectifs haut et s'adapter ainsi à une demande éclectique.



**Logements collectifs de lisière R+4/R+6**  
plot 20x20 + stationnement sur une partie du RDC:

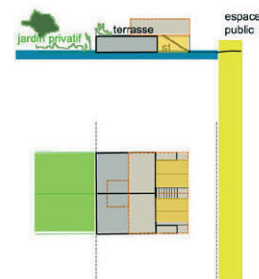
- rdc maisons+jardins=4
- duplex/terrasse 4
- logt mono orienté 4
- R+3/R+5=4appart/niv=12
- R+6=3

**Total=27 logts**



**Maisons groupées et superposées.**

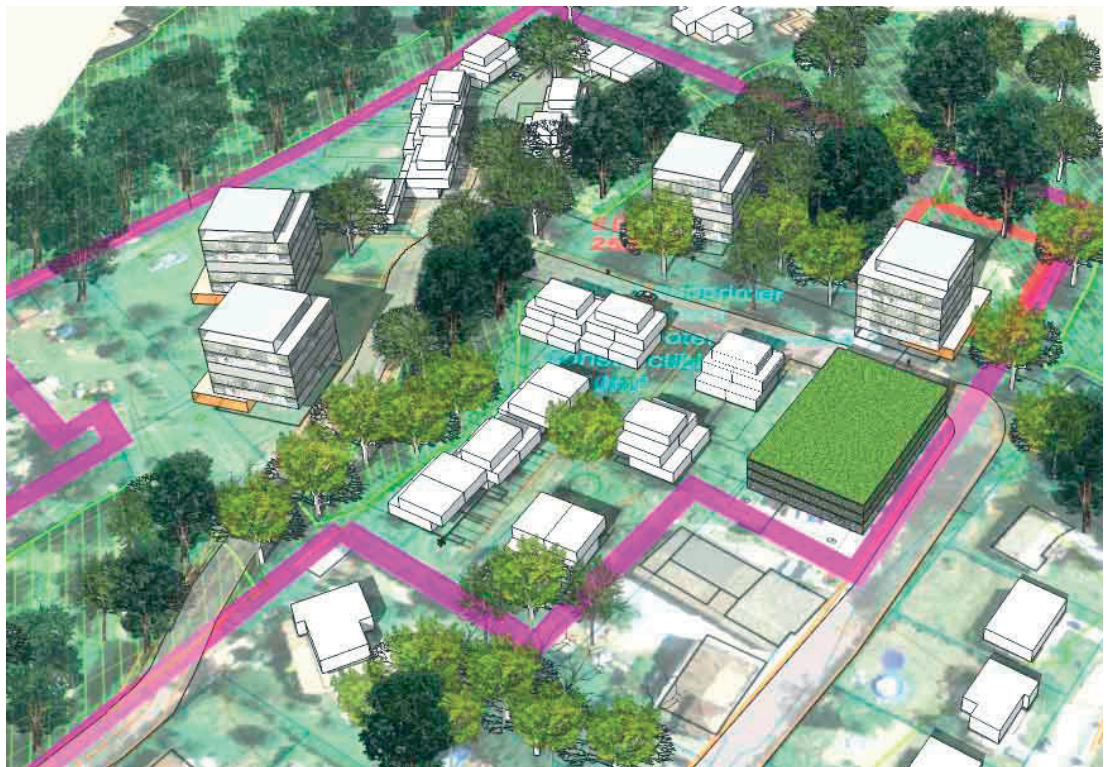
- 4 logements par unité:
- 2 au rdc avec jardins et
- 2 en R+1 avec terrasses.
- Possibilité de garer 4 voitures sous le bâtiment en RDC



### 3 | Le projet

#### > Des formes urbaines différenciées :

Des variations de hauteurs  
Une mixité des formes urbaines  
Différentes façons d'habiter  
Une gestion du stationnement maîtrisée



simulation d'aménagement: vues générales





### 3 | Le projet

#### Des parkings silos pour libérer les pieds d'immeubles

- Des rdc qui pourraient accueillir des commerces, services de proximité, des logements avec jardins privatifs
- Un bâtiment ou des bâtiments pour le stationnement de l'opération qui pourraient supporter d'autres usages à terme : bureaux, équipements de quartier...



Principes d'aménagement  
Les vues du piéton



### 3 | Le projet

#### **Des masses boisées préservées comme plus-value en terme de paysage et d'usage pour les futurs habitants**

Un nouveau quartier mais des arbres déjà matures



Principes d'aménagement  
Les vues du piéton

### 3 | Le projet

#### > Diversifier les formes urbaines

- Varier les hauteurs, les matériaux, le dessin des façades
- S'inscrire dans le relief existant- Chercher des implantations en rapport avec l'ensoleillement et la gestion des ombres projetées sur les constructions voisines



photomontage  
Logements sociaux à  
Wolfurt, Vorarlberg H.  
Kaufmann - DR ©



photomontage  
Résidence expérimentale  
Ölzbündt à Dornbirnarch : arch  
Hermann, Autriche, 1997



### 3 | Le projet

#### > Préserver et offrir des vues

**Des implantations propices à la perception des espaces naturels : des fenêtres**

**Serillan**



**Un bâti plus haut n'est pas incompatible avec les perméabilités visuelles  
Habiter en hauteur pour bénéficier de vues lointaines sur le paysage**

**Vue paysage Hofsteigstrasse Wolfurt**



**Logements sociaux à Wolfurt, Vorarlberg H. Kaufmann - DR ©**



### 3 | Le projet

#### > Mutualiser le stationnement résidentiel

Regrouper le stationnement dans des silos et libérer les pieds d'immeubles des voitures au profit de rez-de-chaussée habités avec jardins, des hall généreux...



Parking Silo de 500 places - Coesfeld-Lette / Allemagne - Birk und Heilmeyer architectes 2007



Parking Silo de 450 places - Offenburg / Allemagne - Werner Sobek architecte 2002

## 3 | Le projet

### > Traiter les limites urbaines

**S'inscrire dans une démarche communautaire : des recommandations inscrites dans le guide de qualité urbaine et d'aménagement durable de la CUB**



#### LE QUARTIER ET LA VILLE

#### Composition urbaine et paysagère

### A2 Le traitement des limites urbaines

| lisières | fronts urbains | interface |

#### Comment constituer les limites d'urbanisation et qualifier les entrées d'agglomération ?

L'éclosion du développement urbain depuis 1950 a conduit à une urbanisation uniforme en « tache d'huile ». Ce phénomène s'est accru sur les territoires périphériques où l'absence de limites « naturelles ou construites » a favorisé l'extension et l'étalement.

Il est essentiel aujourd'hui des espaces urbanisés au gré des opportunités foncières, le long des axes routiers ou se mêlent de façon désorganisée terrains libres ou construits et dont les limites fluctuantes de la ville se perdent aux confins des territoires urbanisés.

Le traitement des interfaces et l'affirmation claire de limites entre les espaces naturels et urbanisés constituent cependant un enjeu important de structuration et de lisibilité de la ville permettant :

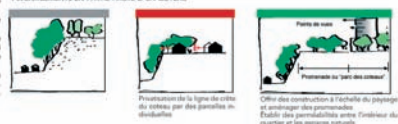
- d'offrir une image plus « fine » de la ville et de ses quartiers ;
- de marquer les étapes d'évolution urbaine par des aménagements qui restituent à terme des éléments de structuration de la ville ;
- de valoriser le rapport de la ville aux paysages naturels par des typologies bâties spécifiques favorisant les vues.

[cf. fiches 82 | 83 | 84 | 85]

#### TIRER PARTI D'UNE BERGE, DE RIVES OU D'UN PAYSAGE OUVERT



#### AMÉNAGEMENTS EN PARTIE HAUTE D'UN COTEAU



#### LIÈGE DE FORÊT



#### RECOMMANDATIONS DU PLU

Les zones à urbaniser de faire l'objet de dispositions spécifiques : emprise au sol, hauteur et marges de retrait, visant à une meilleure compatibilité des opérations et à une préservation renforcée des espaces naturels.

88 | Plan de l'urbanisme de qualité urbaine et d'aménagement durable de la Communauté urbaine de Bordeaux, Septembre 2008



## 3 | Le projet

### 3.3 | Bilan comparé des deux simulations

#### 3.3.1 | Principes d'aménagement comparés

Exemple : Terrain d'assiette + EBC = 40 400m<sup>2</sup> Terrain d'assiette constructible = 29 800 m<sup>2</sup>

PLU

Nombre de logements : 108 logts - Densité 37 logts/ha

Espaces libres généreux et collectifs presque inexistant



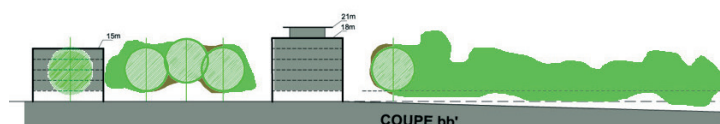
Terrain d'assiette + EBC=40400m<sup>2</sup>  
Terrain d'assiette constructible =29800m<sup>2</sup>  
Nombre de logements: 108logts  
Densité 37logts/ha  
Espaces libres généreux et collectifs presque inexistant



### 3 | Le projet

Principe d'aménagement lié au contexte : des constructions plus hautes en lisière et gérer des transitions entre les constructions existantes et les nouvelles

Nombre de logements : 152 logts - Densité 52 logts/ha  
Espaces non construits hors EBC = + 10 000 m<sup>2</sup>



- Terrain d'assiette + EBC=40400m<sup>2</sup>
- Terrain d'assiette constructible =29800m<sup>2</sup>
- Nombre de logements: 152logts
- Densité 52logts/ha
- Espaces non construits hors EBC=+10000m<sup>2</sup>



## 3 | Le projet

### 3.3.2 | La densité comparée

|          |       | T2                  | T3  | T4  | T5  | T6  |       | T2                  | T3  | T4  | T5  | T6  |
|----------|-------|---------------------|-----|-----|-----|-----|-------|---------------------|-----|-----|-----|-----|
|          |       | Faisabilité 1       |     |     |     |     |       | Faisabilité 2       |     |     |     |     |
|          | TOTAL | 10%                 | 20% | 30% | 25% | 15% | TOTAL | 10%                 | 20% | 30% | 25% | 15% |
| Sites    | 374   | 38                  | 74  | 113 | 93  | 56  | 566   | 54                  | 113 | 170 | 143 | 85  |
| 1        | 36    | 4                   | 7   | 11  | 9   | 5   | 62    | 6                   | 12  | 19  | 16  | 9   |
| 2        | 53    | 5                   | 11  | 16  | 13  | 8   | 94    | 9                   | 19  | 28  | 24  | 14  |
| 3        | 108   | 11                  | 22  | 32  | 27  | 16  | 152   | 14                  | 30  | 46  | 38  | 23  |
| 4        | 57    | 6                   | 11  | 17  | 14  | 9   | 62    | 6                   | 12  | 19  | 16  | 9   |
| 5        | 42    | 4                   | 8   | 13  | 11  | 6   | 64    | 6                   | 13  | 19  | 16  | 10  |
| 6        | 32    | 3                   | 6   | 10  | 8   | 5   | 68    | 7                   | 14  | 20  | 17  | 10  |
| 7        | 46    | 5                   | 9   | 14  | 11  | 7   | 64    | 6                   | 13  | 19  | 16  | 10  |
|          |       | Opérations engagées |     |     |     |     |       | Opérations engagées |     |     |     |     |
|          |       | 44%                 | 44% | 12% |     |     |       | 44%                 | 44% | 12% |     |     |
| Bel Sito | 250   | 110                 | 110 | 30  | -   | -   | 250   | 110                 | 110 | 30  | -   | -   |
|          |       | 22%                 | 46% | 32% |     |     |       | 22%                 | 46% | 32% |     |     |
| Nexity   | 37    | 8                   | 17  | 12  | -   | -   | 37    | 8                   | 17  | 12  | -   | -   |

## 3 | Le projet

### 3.3.3 | La programmation de logement comparée

| Faisabilité 1       |       |     |     |     |     |     | Faisabilité 2       |     |     |     |     |     |  |
|---------------------|-------|-----|-----|-----|-----|-----|---------------------|-----|-----|-----|-----|-----|--|
| Opérations engagées |       |     |     |     |     |     | Opérations engagées |     |     |     |     |     |  |
| Sites               | TOTAL | 10% | 20% | 30% | 25% | 15% | TOTAL               | 10% | 20% | 30% | 25% | 15% |  |
| 1                   | 36    | 4   | 7   | 11  | 9   | 5   | 62                  | 6   | 12  | 19  | 16  | 9   |  |
| 2                   | 53    | 5   | 11  | 16  | 13  | 8   | 94                  | 9   | 19  | 28  | 24  | 14  |  |
| 3                   | 108   | 11  | 22  | 32  | 27  | 16  | 152                 | 14  | 30  | 46  | 38  | 23  |  |
| 4                   | 57    | 6   | 11  | 17  | 14  | 9   | 62                  | 6   | 12  | 19  | 16  | 9   |  |
| 5                   | 42    | 4   | 8   | 13  | 11  | 6   | 64                  | 6   | 13  | 19  | 16  | 10  |  |
| 6                   | 32    | 3   | 6   | 10  | 8   | 5   | 68                  | 7   | 14  | 20  | 17  | 10  |  |
| 7                   | 46    | 5   | 9   | 14  | 11  | 7   | 64                  | 6   | 13  | 19  | 16  | 10  |  |
| Bel Sito            |       |     |     |     |     |     | Bel Sito            |     |     |     |     |     |  |
| Nexity              |       |     |     |     |     |     | Nexity              |     |     |     |     |     |  |
| TOTAL               |       |     |     |     |     |     | TOTAL               |     |     |     |     |     |  |
| 624                 |       |     |     |     |     |     | 816                 |     |     |     |     |     |  |

#### Une programmation à « encadrer »

Le projet Belsito, dont le permis de construire est déposé, propose une programmation logement non conforme aux objectifs de la commune en matière de diversification de l'offre.

(Pour mémoire, la ventilation de la programmation logement proposée dans la ZAC des quais est la suivante :

- 10 % T1/T2
- 40 % T3
- 30 % T4
- 20 % T5+)

La forte proportion de petits logements (plus de 70 % de T1/T2/T3) présente plusieurs écueils : elle n'apporte pas de réponse à l'accueil des familles. En augmentant le nombre de places de stationnement sur site, elle pose le problème de l'intégration des parkings dans l'opération (solde important de places en surface). Enfin, elle reporte la question d'une diversification des typologies sur les programmes à venir, qui ne seront pas en mesure de produire des volumes de grands logements peu réalistes par rapport aux contraintes des opérateurs futurs.

Ainsi, au delà des enjeux de production de formes urbaines diversifiées, sur un site d'exception, la question de l'encadrement de la programmation reste une priorité.



## 3 | Le projet

### 3.4 | La question de l'école

#### 3.4.1 | L'évaluation des besoins selon le scénario retenu

##### Les hypothèses :

> Estimation du nombre de logements à partir du bilan des faisabilités prenant en compte les projets engagés (Bel Sito et le clos de la Burthe):

Scénario 1 : 649 logements

Scénario 2 : 853 logements

> Répartition des logements selon la programmation suivante (hors projets engagés) :  
10% de T2, 20% de T3, 30% de T4, 25% de T5 et 15% de T6

##### La méthode :

La méthode utilisée est la même que celle utilisée dans le cadre de l'étude spécifique sur les besoins scolaires dans le secteur réalisée en 2007 mais les hypothèses ont été affinées.

Ainsi, l'analyse s'appuie sur les données du recensement de 1999 afin d'en déduire un nombre d'enfants potentiellement scolarisables. Pour cela, l'a-urba a conçu un modèle mathématique basé sur une régression qui estime en fonction du nombre de la programmation (T1, T2... et T6) le nombre d'enfants susceptibles d'habiter dans ces logements. Le résultat obtenu est donc une situation possible et probable en 1999.

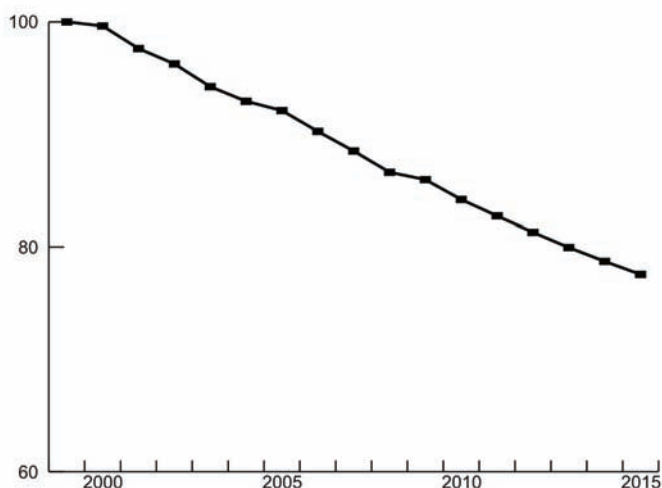
Par la suite, l'analyse utilise le modèle Omphale de l'Insee qui permet de connaître la tendance d'évolution d'une classe d'âge sur un horizon lointain et ainsi de projeter dans le temps les effectifs obtenus.

La courbe ci-dessous présente l'évolution de la classe des 3-10 ans sur Lormont, Cenon et Floirac. Il y a une tendance générale à la baisse de la classe d'âge par effet démographique qui prend en compte les croissances naturelles et migratoires.

Evolution de la population des 3-10 ans sur la rive droite entre 1999 et 2015

Hypothèse haute du scénario Omphale de l'INSEE

Indicateur de base 100 en 1999



### 3 | Le projet

#### Les résultats :

| Type de logement | Quantité               | Année de calage : 1999           |                          |          |       |                   |
|------------------|------------------------|----------------------------------|--------------------------|----------|-------|-------------------|
| T1               | 0                      | Nombre d'enfants de 3 à 5 ans :  |                          |          |       |                   |
| T2               | 155                    | Nombre d'enfants de 6 à 10 ans : |                          |          |       |                   |
| T3               | 199                    | Total                            |                          |          |       |                   |
| T4               | 151                    |                                  |                          |          |       |                   |
| T5               | 90                     | Nombre d'enfants par classe :    |                          |          |       |                   |
| T6               | 54                     | 3/5 ans :                        |                          |          |       |                   |
|                  |                        | 6/10 ans :                       |                          |          |       |                   |
| Horizon          | Indicateur de base 100 |                                  | Nombre projeté d'enfants |          | Total | Nombre de classes |
|                  | 3/5 ans                | 6/10 ans                         | 3/5 ans                  | 6/10 ans |       |                   |
| 2000             | 101                    | 99                               | 82                       | 80       | 162   | 6                 |
| 2001             | 96                     | 99                               | 78                       | 80       | 158   | 6                 |
| 2002             | 95                     | 97                               | 77                       | 79       | 156   | 6                 |
| 2003             | 92                     | 96                               | 75                       | 78       | 152   | 6                 |
| 2004             | 93                     | 93                               | 76                       | 75       | 151   | 6                 |
| 2005             | 91                     | 93                               | 74                       | 75       | 149   | 6                 |
| 2006             | 89                     | 91                               | 73                       | 74       | 146   | 6                 |
| 2007             | 88                     | 89                               | 71                       | 72       | 143   | 6                 |
| 2008             | 86                     | 87                               | 70                       | 71       | 140   | 5                 |
| 2009             | 84                     | 87                               | 68                       | 71       | 139   | 5                 |
| 2010             | 83                     | 85                               | 67                       | 69       | 136   | 5                 |
| 2011             | 81                     | 83                               | 66                       | 68       | 134   | 5                 |
| 2012             | 80                     | 82                               | 65                       | 66       | 132   | 5                 |
| 2013             | 79                     | 80                               | 64                       | 65       | 129   | 5                 |
| 2014             | 78                     | 79                               | 64                       | 64       | 128   | 5                 |
| 2015             | 77                     | 78                               | 63                       | 63       | 126   | 5                 |

| Type de logement | Quantité               | Année de calage : 1999           |                          |          |       |                   |
|------------------|------------------------|----------------------------------|--------------------------|----------|-------|-------------------|
| T1               | 0                      | Nombre d'enfants de 3 à 5 ans :  |                          |          |       |                   |
| T2               | 175                    | Nombre d'enfants de 6 à 10 ans : |                          |          |       |                   |
| T3               | 240                    | Total                            |                          |          |       |                   |
| T4               | 212                    |                                  |                          |          |       |                   |
| T5               | 142                    | Nombre d'enfants par classe :    |                          |          |       |                   |
| T6               | 84                     | 3/5 ans :                        |                          |          |       |                   |
|                  |                        | 6/10 ans :                       |                          |          |       |                   |
| Horizon          | Indicateur de base 100 |                                  | Nombre projeté d'enfants |          | Total | Nombre de classes |
|                  | 3/5 ans                | 6/10 ans                         | 3/5 ans                  | 6/10 ans |       |                   |
| 2000             | 101                    | 99                               | 111                      | 108      | 219   | 8                 |
| 2001             | 96                     | 99                               | 105                      | 108      | 214   | 8                 |
| 2002             | 95                     | 97                               | 104                      | 107      | 211   | 8                 |
| 2003             | 92                     | 96                               | 101                      | 105      | 206   | 8                 |
| 2004             | 93                     | 93                               | 102                      | 102      | 204   | 8                 |
| 2005             | 91                     | 93                               | 100                      | 102      | 202   | 8                 |
| 2006             | 89                     | 91                               | 98                       | 100      | 198   | 8                 |
| 2007             | 88                     | 89                               | 96                       | 98       | 194   | 7                 |
| 2008             | 86                     | 87                               | 94                       | 95       | 190   | 7                 |
| 2009             | 84                     | 87                               | 93                       | 95       | 188   | 7                 |
| 2010             | 83                     | 85                               | 91                       | 93       | 184   | 7                 |
| 2011             | 81                     | 83                               | 89                       | 92       | 181   | 7                 |
| 2012             | 80                     | 82                               | 88                       | 90       | 178   | 7                 |
| 2013             | 79                     | 80                               | 87                       | 88       | 175   | 7                 |
| 2014             | 78                     | 79                               | 86                       | 87       | 173   | 7                 |
| 2015             | 77                     | 78                               | 85                       | 85       | 170   | 7                 |

#### Conclusion :

L'année à retenir en prenant en compte la construction d'un établissement scolaire et la réalisation des projets devrait être aux alentours de 2012. A cette date, les scénarios donnent une fourchette comprise entre 5 et 7 classes pour le scénario haut.

Cette évaluation, basée sur une ventilation très exigeante des typologies de logements, repose la question de l'encadrement de la programmation. La création d'un équipement scolaire « viable » y est étroitement liée.



## 3 | Le projet

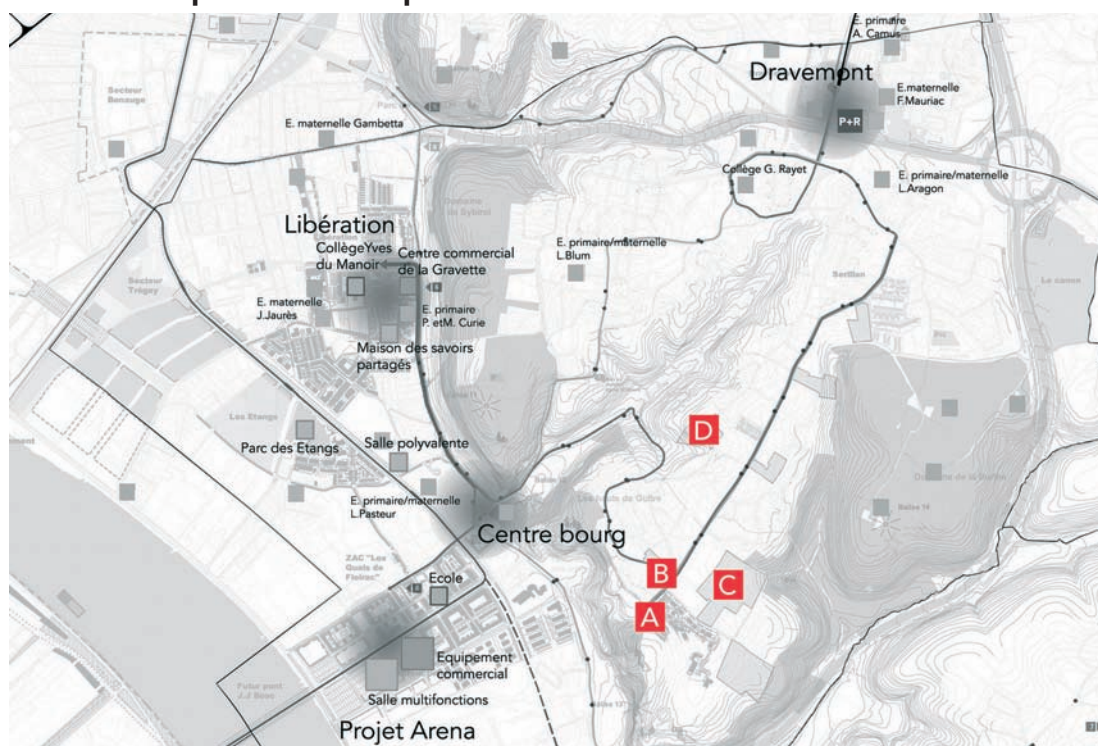
### 3.4.2 | Les sites potentiels d'implantation

Au-delà de l'évaluation des besoins, la question de la localisation d'un futur équipement scolaire reste fondamentale au vu de la configuration du secteur. Ainsi, un exercice de faisabilité spécifique est proposé afin d'évaluer et de comparer les différentes possibilités d'implantation.

Pour ce faire, l'assiette foncière minimum nécessaire à la réalisation d'un groupe scolaire de 5 classes a été estimée à 1500 m<sup>2</sup>, sachant qu'elle part du principe de réaliser l'équipement sur deux niveaux (bâtiment en R+1). Cette configuration, très contrainte, permet d'identifier les sites dont l'assiette foncière s'avère inadaptée.

En effet, le nombre de classes évalué reste théorique et pourrait de ce fait évoluer vers un groupe scolaire plus important. De plus, dans le cas de la réalisation d'une école, il conviendra d'être prudent afin de préserver une possibilité d'évolution de l'équipement.

#### Quatre sites potentiels d'implantation ont été testés



#### Les critères d'évaluation retenus sont les suivants :

- Assiette foncière disponible
- Situation urbaine par rapport au foncier évolutif
- Situation urbaine par rapport aux équipements existants
- Accessibilité VP
- Accessibilité piétons /2 roues
- Accessibilité TC
- Qualité du site
- Contexte riverain
- Disponibilité foncière

### 3 | Le projet

#### Site A (Bel Sito)

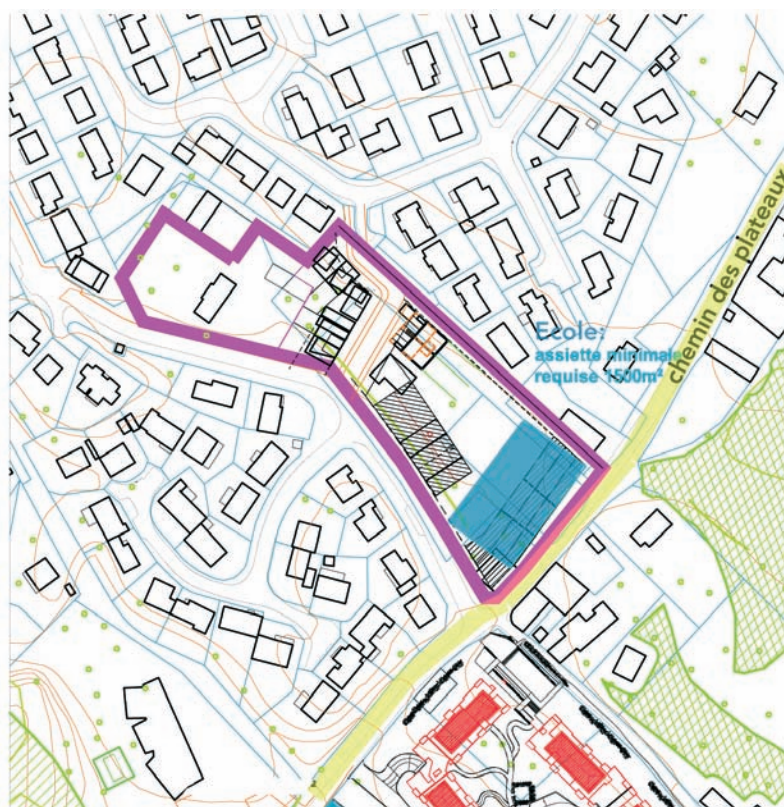


| Site Bel Sito                             | mauvaise | moyenne | bonne |
|-------------------------------------------|----------|---------|-------|
| Assiette foncière                         |          |         |       |
| Situation urbaine / foncier évolutif      |          |         |       |
| Situation urbaine / équipements existants |          |         |       |
| Accessibilité VP                          |          |         |       |
| Accessibilité piétons /2 roues            |          |         |       |
| Accessibilité TC                          |          |         |       |
| Qualité du site                           |          |         |       |
| Contexte riverain                         |          |         |       |
| Disponibilité foncière                    |          |         |       |



### 3 | Le projet

#### Site B

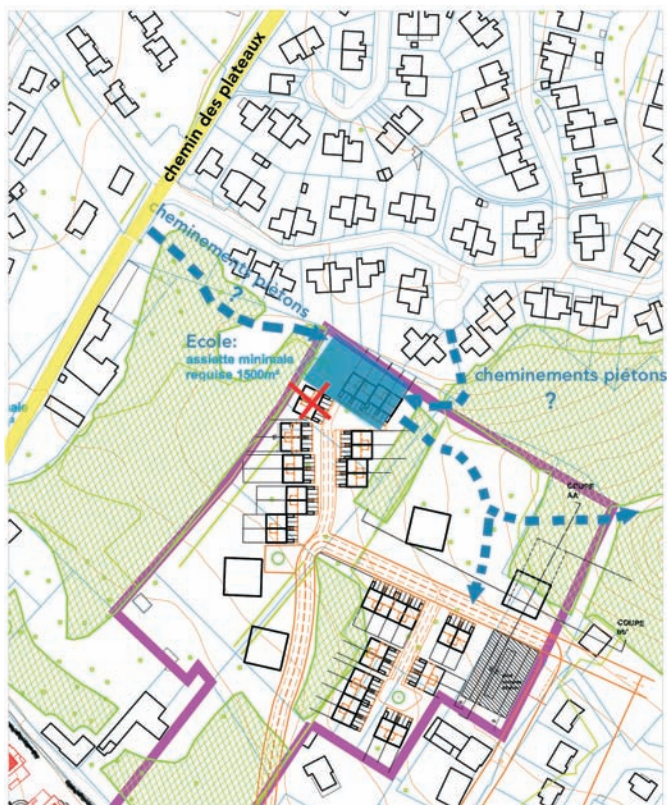


|                                           | mauvaise    | moyenne | bonne |
|-------------------------------------------|-------------|---------|-------|
| Assiette foncière                         |             |         |       |
| Situation urbaine / foncier évolutif      |             |         |       |
| Situation urbaine / équipements existants |             |         |       |
| Accessibilité VP                          |             |         |       |
| Accessibilité piétons /2 roues            |             |         |       |
| Accessibilité TC                          |             |         |       |
| Qualité du site                           |             |         |       |
| Contexte riverain                         |             |         |       |
| Disponibilité foncière                    | Non assurée |         |       |



### 3 | Le projet

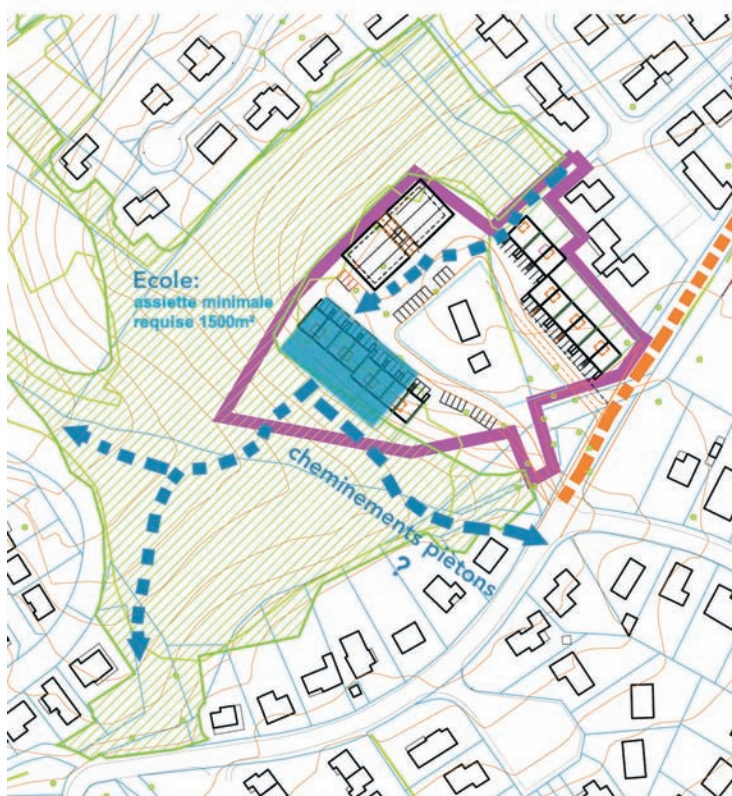
#### Site C



|                                           | mauvaise | moyenne | bonne |
|-------------------------------------------|----------|---------|-------|
| Assiette foncière                         |          |         |       |
| Situation urbaine / foncier évolutif      |          |         |       |
| Situation urbaine / équipements existants |          |         |       |
| Accessibilité VP                          |          |         |       |
| Accessibilité piétons / 2 roues           |          |         |       |
| Accessibilité TC                          |          |         |       |
| Qualité du site                           |          |         |       |
| Contexte riverain                         |          |         |       |
| Disponibilité foncière                    |          |         |       |

### 3 | Le projet

#### Site D



|                                           | mauvaise    | moyenne | bonne |
|-------------------------------------------|-------------|---------|-------|
| Assiette foncière                         |             |         |       |
| Situation urbaine / foncier évolutif      |             |         |       |
| Situation urbaine / équipements existants |             |         |       |
| Accessibilité VP                          |             |         |       |
| Accessibilité piétons /2 roues            |             |         |       |
| Accessibilité TC                          |             |         |       |
| Qualité du site                           |             |         |       |
| Contexte riverain                         |             |         |       |
| Disponibilité foncière                    | Non assurée |         |       |

### 3 | Le projet

En conclusion, il apparaît que le site de Bel Sito ne répond pas aux exigences de la réalisation d'un groupe scolaire. L'assiette foncière disponible et les contraintes d'accès ne sont pas satisfaisantes.

Les autres sites expertisés permettent l'accueil d'une école dans des conditions satisfaisantes.

La question de la disponibilité foncière à court et moyen terme doit permettre à la commune de se positionner sur le choix du site le mieux adapté.

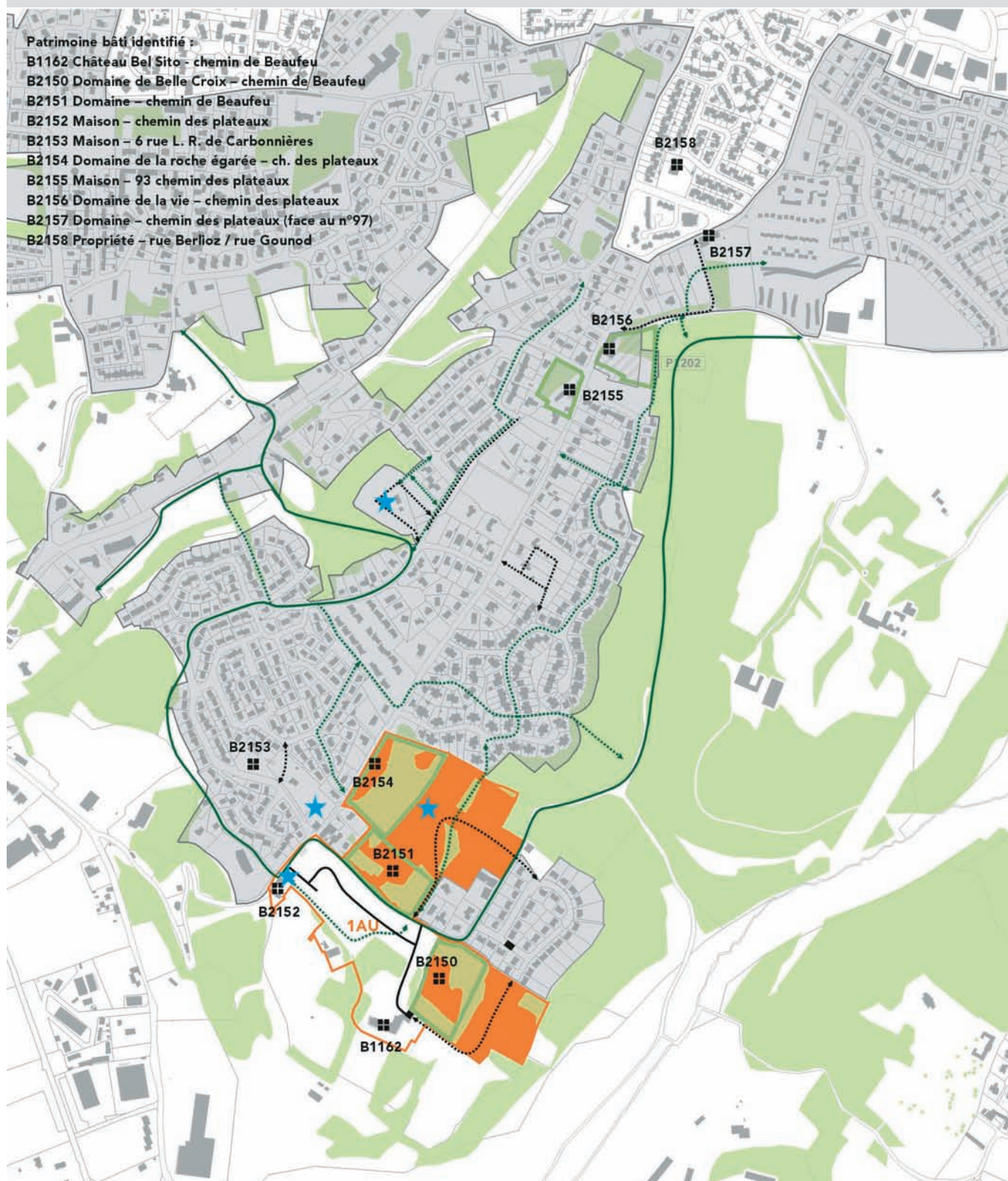




## 4 | Les actions à programmer et les suites à donner

**Patrimoine bâti identifié :**

- B1162 Château Bel Sito - chemin de Beaufeu
- B2150 Domaine de Belle Croix - chemin de Beaufeu
- B2151 Domaine - chemin de Beaufeu
- B2152 Maison - chemin des plateaux
- B2153 Maison - 6 rue L. R. de Carbonnières
- B2154 Domaine de la roche égarée - ch. des plateaux
- B2155 Maison - 93 chemin des plateaux
- B2156 Domaine de la vie - chemin des plateaux
- B2157 Domaine - chemin des plateaux (face au n°97)
- B2158 Propriété - rue Berlioz / rue Gounod



- Redéfinir le zonage sur le plateau
- Différer l'urbanisation d'une partie de la zone 1AU

- Préserver le patrimoine bâti et paysager :
- B1162 Bâti
  - Paysager

- Préfigurer un maillage global cohérent :
- Principe de maillage viaire
  - Principe de maillage doux

- Prédéfinir la position d'un équipement scolaire :
- Alternatives



## 4 | Les actions à programmer et les suites à donner

L'exercice de faisabilité réalisé démontre qu'un certain nombre de mesures complémentaires nécessiteraient d'être définies dans le PLU afin d'encadrer le développement du site. Néanmoins, n'étant pas du même ordre et de même portée, ces mesures ne pourront que se décliner dans le temps au fur et à mesure de l'avancée des réflexions. De plus, certaines d'entre elles susciteront certainement une adaptation, voire une évolution, des outils réglementaires du PLU existant qu'il s'agira d'analyser plus finement.

Ainsi, peuvent être distinguées :

- les mesures préventives à court terme afin de maîtriser la situation en préservant les décisions ou opérations à venir,
- les mesures réglementaires pouvant être prises à moyen terme et s'inscrire d'ores et déjà dans le calendrier du PLU,
- les mesures qui nécessitent, de poursuivre la démarche de projet et d'expertiser avec les services communautaires les modalités d'intégration dans le PLU

**D'une manière générale, ces différentes mesures nécessiteront en préalable d'être arbitrées et validées.**

### 4.1 | Des mesures préventives à court terme

Le déficit d'équipements scolaires dans le secteur et les enjeux en terme de qualité urbaine mis en évidence, combinés à la pression immobilière qui s'exerce démontrent l'intérêt et l'urgence de maîtriser la situation dans l'attente de mesures opérantes.

Dans ce cadre, un périmètre de prise en considération au titre de l'article L.110-10 du code de l'urbanisme pourrait être instauré ouvrant ainsi un droit de sursis à statuer sur une durée de deux ans fondé sur le souci de préserver les décisions ou opérations à venir.

### 4.2 | Des mesures réglementaires pouvant s'inscrire d'ores et déjà dans le calendrier du PLU

#### **Rappel du calendrier du PLU de la CUB**

- 4ème modification : lancement en septembre 2008 pour une approbation en septembre 2009
- 1ère révision : lancement en janvier 2009
- 2ème révision à l'issue de l'approbation du SCOT

## 4 | Les actions à programmer et les suites à donner

### 4.2.1 | Redéfinir le zonage sur le plateau

Le zonage UPm sur le plateau, en raison de la faible emprise au sol autorisée (25%), contraint aujourd'hui fortement les possibilités d'évolution des tissus existants. Dans ce contexte, même si elle ne concerne pas véritablement les sites étudiés, la question d'une modification de zonage devrait être envisagée sur l'ensemble du secteur dans le cadre de la prochaine modification du PLU. Il s'agira donc de s'interroger sur les orientations à prendre au vu des possibilités offertes dans le règlement actuel.

Trois options principales sont envisageables :

- > La conservation du zonage UPm associée à la définition d'une nouvelle emprise au sol : exemple UPm ES 40
- > Le basculement de la zone en UPc – secteur pavillonnaire compact – qui ouvrirait certaines règles :
  - En terme d'implantation, sur un terrain de largeur supérieure à 14 m, seule la marge de recul est réduite passant de 4m à 8m au lieu de 4m à 12m ; et sur un terrain de largeur inférieure ou égale à 14 m, les implantations jusqu'alors semi-continues peuvent être également continues avec une marge de recul comprise entre 3 et 5m.
  - L'emprise au sol est portée à 40% (au lieu de 25% en UPm)
  - La hauteur HF des constructions implantées en continue ou semi-continue est portée à 7,5m (au lieu de 6m en UPm) et des constructions implantées en discontinue à 9m (au lieu de 6m en UPm)
  - 50% minimum des places de stationnement requises réglementairement doivent être incluses dans l'emprise d'un ou plusieurs bâtiments.
  - Le pourcentage minimum d'espaces libres est réduit à 40% de la superficie totale de terrain (au lieu de 50% en UPm)
- > Le basculement de la zone en UPc avec mise en place de mesures spécifiques en terme de hauteur

L'option retenue pourra être intégrée dans la 4ème modification du PLU dans la mesure où sa validation respectera le calendrier affiché.

### 4.2.2 | Différer l'urbanisation d'une partie de la zone 1AU

Le volume du potentiel foncier du site combiné à l'absence d'équipements scolaires posent aujourd'hui de réelles questions quant à la capacité de la collectivité d'équiper le site à court ou moyen terme, tant d'un point de vue de la réalisation que du financement.

Parallèlement, au vu des transformations déjà engagées dans la plaine (+2130 logements programmés) et des objectifs de production annuelle de logements fixés dans le PLH communautaire pour permettre une urbanisation équilibrée sur l'agglomération, l'urbanisation de ce secteur n'apparaît pas réellement comme prioritaire à ce jour.

## 4 | Les actions à programmer et les suites à donner

Dans ce cadre, et grâce aux nouvelles dispositions légales offertes par la loi d'Engagement National pour le Logement, une partie de la zone 1AU peut faire l'objet d'un différé d'ouverture effective à l'urbanisation. Le critère de délimitation étant principalement l'avancée des projets sur le secteur, l'ouverture différée concernerait prioritairement la zone 1AU hors projet Bel Sito, beaucoup trop avancé aujourd'hui.

Il reste néanmoins à définir précisément le délai au regard des objectifs de la collectivité (ville et CUB en particulier).

Il convient également de noter que le règlement du PLU permet, avant même l'ouverture des zones 1AU et sans contrainte de seuil, la réalisation des équipements et des installations de service public et d'intérêt collectif directement liés au développement de la zone.

### 4.2.3 | Préserver le patrimoine bâti et paysager

Des dispositions particulières de protection du patrimoine bâti et paysager peuvent être prises au titre de l'article L.123-1 7° du code de l'urbanisme. Elles sont déclinées dans le PLU dans deux outils distincts, l'un s'attachant au patrimoine bâti, l'autre au patrimoine paysager, qui s'avèrent tout à fait appropriés à la situation actuelle. A noter que l'outil relatif au patrimoine bâti, largement utilisé dans le cadre de l'approbation, n'a jamais été mis en place sur la commune de Floirac.

Il s'agira donc de statuer, parmi les 10 propriétés proposées, celles qu'il conviendra d'inscrire dans le cadre de la prochaine modification du PLU, soit au titre du patrimoine bâti seulement lorsque la mesure s'avère suffisante (au regard de la nature de la propriété ou des protections existantes type EBC), soit au titre du patrimoine bâti et des espaces paysagers.

A priori, seuls les éléments bâtis nécessiteraient des mesures de préservation, sachant que la plupart des domaines sont, soit déjà « protégés » dans le PLU en vigueur (c'est le cas du domaine de la vie identifié au titre de la vallée de la Jacquotte Ref. P1202), soit largement couverts par des EBC qui semblent garantir leur intégrité.

Ainsi, hormis le château de Bel Sito qui relève de la typologie des châteaux (B1), elles pourront intégrer, de part leur nature, la typologie des maisons bourgeoises (B2). S'appliqueront alors les dispositions générales relatives aux typologies en question définies dans le règlement opposable (cf. illustrations pages suivantes).

Ces propositions pourront être intégrées dans la 4ème modification du PLU dans la mesure où leur validation respectera le calendrier affiché.



## Prescriptions générales L123-1 7° s'appliquant aux éléments bâtis identifiés

|    |                                                                                                       |      |
|----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| 4. | <b>Règlement : pièces écrites</b>                                                                     | pLu. |
| 7. | <b>Dispositions particulières au titre de la protection du patrimoine bâti et paysager L.123-1 7°</b> |      |
|    | Les éléments ou ensembles bâtis                                                                       |      |

### Prescriptions générales

- Tous les travaux réalisés sur les constructions identifiées doivent être conçus dans le respect des dispositions générales du chapitre 1 et les dispositions applicables à la (aux) zone(s) concernée(s) contenues dans les chapitres 2 à 4 du règlement et dans le sens d'une préservation et d'une mise en valeur :
  - des caractéristiques historiques, culturelles ou écologiques qui ont conduit à leur identification,
  - de leur ordonnancement et de leur volumétrie,
  - des matériaux et des modalités constructives du ou des bâtiments d'origine.
- Sauf contrainte(s) technique(s) forte(s) liée(s) à l'état de la ou des constructions (désordres irréversibles dans les structures par exemple), un projet portant sur une démolition (totale ou partielle), une réhabilitation, une extension ou une surélévation des constructions ou ensembles bâtis identifiés peut être refusé dès lors qu'il porte atteinte, de par son implantation, sa volumétrie ou le traitement des façades et toitures, aux caractères culturels, historiques ou écologiques des constructions ou sites identifiés.
- Le projet doit assurer l'insertion des nouvelles constructions dans le contexte d'ensemble.
- Tout aménagement dans les emprises identifiées doit préserver le caractère végétal et/ou arboré du terrain. Les arbres de qualité doivent être conservés, sauf pour un motif d'intérêt général lié à la sécurité ou à l'état phytosanitaire du spécimen.

## Prescriptions spécifiques L123-1 7° s'appliquant aux châteaux

|    |                                                                                                |      |
|----|------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| 4. | Règlement : pièces écrites                                                                     | plu. |
| 7. | Dispositions particulières au titre de la protection du patrimoine bâti et paysager L.123-1 7° |      |
|    | Les éléments ou ensembles bâtis                                                                |      |

### B1 - Les châteaux

#### >Prescriptions spécifiques

- Le projet doit, sauf contraintes techniques fortes liées à l'état des constructions (désordres irréversibles dans les structures par exemple), conserver les dépendances qui présentent un intérêt culturel ou historique (chais, pigeonnier, logements, étable, écurie, puits, hangar, volière, chapelles, fontaines, etc.) ainsi que les éléments de clôture originaux (portails, murs, murets, grilles, etc.), s'ils existent.
- Le projet doit dans la mesure du possible préserver les éléments de paysage remarquables du domaine (bosquets, allées plantées, jardins, etc.).
- Le projet doit préserver au mieux la composition initiale des façades des constructions identifiées.
- Les nouveaux percements sont interdits sur les façades principales et doivent s'intégrer aux compositions d'ensemble sur les façades secondaires.
- Dans le cas de travaux de réhabilitation ou de rénovation, les nouvelles menuiseries doivent respecter la composition et l'épaisseur des montants des menuiseries anciennes, si elles existent.
- Dans le cas de travaux de réhabilitation ou de rénovation, les mécanismes de fermeture des baies (volets roulants, rideau de fer) peuvent être interdits. A défaut, les caissons doivent être implantés à l'intérieur des constructions.
- Les surélévations ou extensions des constructions et des dépendances sont proscrites dès lors qu'elles portent atteinte aux constructions elles-même et aux compositions d'ensemble (château, dépendances et parc).
- En cas de création de niveaux supplémentaires ou de modification de la hauteur des niveaux existants dans les constructions identifiées, la redivision des baies de proportion d'origine est interdite.

## Prescriptions spécifiques L123-1 7° s'appliquant aux maisons bourgeoises

|    |                                                                                                |      |
|----|------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| 4. | Règlement : pièces écrites                                                                     | plu. |
| 7. | Dispositions particulières au titre de la protection du patrimoine bâti et paysager L.123-1 7° |      |
|    | Les éléments ou ensembles bâtis                                                                |      |

### B2 - Les maisons bourgeoises

#### >Prescriptions spécifiques

- Le projet doit, sauf contraintes techniques fortes liées à l'état des constructions (désordres irréversibles dans les structures par exemple), conserver les dépendances qui présentent un intérêt culturel ou historique.
- Les éléments de clôture existants (portails, murs, murets, grilles, etc.) qui constituent un rappel de l'architecture des bâtiments identifiés doivent être, s'ils existent, préservés ou utilisés comme modèles pour les clôtures nouvelles.
- Dans le cas d'une chartreuse, le projet devra respecter et affirmer la morphologie horizontale et linéaire de la construction existante mais aussi préserver les éléments de modénature existants.
- Le projet doit dans la mesure du possible préserver les éléments de paysage remarquables de la propriété (bosquets, allées plantées, etc.).
- Les surélévations ou extensions des constructions identifiées sont proscrites dès lors qu'elles portent atteinte à ces constructions.
- Le projet doit préserver au mieux la composition initiale des façades des constructions identifiées.
- Les nouveaux percements sont interdits sur les façades principales et doivent s'intégrer à la composition d'ensemble sur les façades secondaires.
- Dans le cas de travaux de réhabilitation ou de rénovation, les nouvelles menuiseries doivent respecter la composition et l'épaisseur des montants des menuiseries anciennes, si elles existent.
- Dans le cas de travaux de réhabilitation ou de rénovation, les mécanismes de fermeture des baies (volets roulants, rideau de fer) peuvent être interdits. A défaut, les caissons doivent être implantés à l'intérieur des constructions.
- En cas de création de niveaux supplémentaires ou de modification de la hauteur des niveaux existants dans les constructions identifiées, la redivision des baies de proportion d'origine est interdite.



## 4 | Les actions à programmer et les suites à donner

### 4.2.3 | Prédéfinir la position d'un équipement scolaire

Au-delà de la nécessité de réaliser un équipement scolaire, l'intérêt stratégique de son positionnement a été largement soulevé dans l'étude au travers d'un certain nombre de critères : sécurité, accessibilité, etc. Même si les choix d'implantation restent encore ouverts, il serait bon d'anticiper au plus vite la réalisation de cet équipement en arbitrando la position à terme de l'équipement.

Pour cela, deux éventualités sont possibles :

- la mise en place d'une servitude de localisation pour équipements publics au titre de l'article L.123-2-c du Code de l'urbanisme, ou
- la mise en place d'un emplacement réservé de superstructure pour équipement scolaire

Ainsi, la mise en place d'une mesure spécifique pourra être étudiée dans le cadre de la 4ème modification du PLU.

### 4.2.4 | Préfigurer un maillage global cohérent

La question du maillage, qu'il s'agisse du maillage viaire ou du maillage doux, reste essentielle dans ce secteur. Dans ce contexte, l'éventualité de faire des réservations dans le PLU doit être sérieusement étudiée au risque de « perdre » les rares possibilités de desserte des sites mises en évidence dans l'exercice de faisabilité réalisé et de ne pouvoir construire à terme un maillage global cohérent à l'échelle du secteur, qu'il soit viaire ou piéton.

Pour cela, trois options sont possibles :

- l'intégration des principes de maillage dans une orientation d'aménagement
- l'intégration des principes de maillage par l'instauration de servitudes de localisation de voirie
- l'intégration de projets par la mise en place d'emplacements réservés d'infrastructure

La dernière option nécessitant des études approfondies, elle ne peut être envisagée à court ou moyen terme. Dans ce contexte, les mesures suivantes peuvent être proposées dans le cadre de la prochaine modification du PLU :

- la préfiguration du maillage sur la partie sud du secteur par l'intégration de principes dans l'orientation d'aménagement existante (G21) et
- la mise en place de servitudes de localisation, conjointement, sur les secteurs « non couverts » par l'orientation d'aménagement.

Cette question pourra être étudiée dans le cadre de la 4ème modification du PLU.

## 4 | Les actions à programmer et les suites à donner

### 4.2.5 | Redessiner le contour de certains EBC

Au vu des enjeux de maillage qui se posent sur l'ensemble des sites, il semble nécessaire de recalculer deux EBC existants qui ne présentent pas d'intérêt majeur réel et obèrent aujourd'hui l'accessibilité des sites. Il est donc proposé de déclasser certaines parties d'EBC, une sur le site situé le plus au nord et une non boisée sur le site du Closet et de classer en contrepartie de nouveaux boisements plus intéressants.

Ces adaptations, qui restent relativement marginales à l'échelle du site, ne pourront néanmoins être réalisées que dans le cadre d'une révision du PLU.

## 4 | Les actions à programmer et les suites à donner

### 4.3 | Une démarche à poursuivre et des expertises à mener

Aujourd'hui, l'étude réalisée a permis d'avancer sur les grandes orientations du projet et plus spécifiquement sur les questions de paysage, de formes urbaines, de cohérence du maillage des espaces publics et des besoins en équipement. Néanmoins, elle ne constitue pas une étude pré-opérationnelle à proprement parler et la démarche, de fait, nécessite d'être poursuivie au-delà des grands principes avancés sur deux points spécifiques complémentaires :

- l'expression du projet,
- les outils de mise en œuvre opérationnelle du projet défini.

Préalablement, au vu des enjeux mis en évidence, se pose la question du positionnement de la collectivité sur ce secteur qui déterminera le niveau d'ambitions à donner à la démarche. Deux positions peuvent alors se dégager :

- l'encadrement du secteur par le réajustement des règles d'urbanisation,
- une intégration plus volontariste du secteur dans le projet urbain de Floirac, affichant donc des objectifs qualitatifs forts.

Ces deux niveaux d'ambitions ne sont pas directement opposés et peuvent tout à fait être complémentaires dans le temps.

#### 4.3.1 | Une démarche de projet à poursuivre

Une étude plus fine permettrait d'affiner les orientations prises d'un point de vue spatial et en particulier de définir les éléments de composition. Elle pourrait ainsi se donner comme objectif la formalisation d'un plan guide.

#### 4.3.2 | Des réflexions particulières à approfondir et des expertises à mener

L'étude menée a mis en évidence cinq grands principes qui requièrent d'être approfondies à la fois en terme de projet mais aussi en terme de mise en œuvre :

- La définition d'une emprise au sol permettant de dégager un maximum d'espace libre,
- La modularité des règles de hauteurs,
- La préservation des vues,
- La mutualisation du stationnement résidentiel,
- La mise en place de prescriptions programmatiques en matière de typologie de logements.

Ainsi, la question des outils de mise en œuvre devra être abordée et en particulier la question de l'adaptation des règles de constructibilité et la mise en place de dispositions qualitatives permettant d'encadrer l'urbanisation des sites, sachant qu'aujourd'hui les outils du PLU ne sont pas en mesure de répondre intégralement aux principes posés.

Dans ce cadre, un travail d'expertise avec les services communautaires pour formaliser les modalités d'intégration dans le PLU pourra être engagé : quel outil pour quelle mesure ? quel degré de souplesse trouver ? quel(s) outil(s) pour les dispositions qualitatives ?





Agence d'urbanisme Bordeaux Métropole Aquitaine  
Hangar G2 - Bassin à flot n°1 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.com