

Communauté Urbaine de Bordeaux



Le Taillan-médoc- secteurs nord du centre bourg

Etude préalable - synthèse

a'urba.
agence d'urbanisme
Bordeaux métropole Aquitaine

Rapport de synthèse

Mai 2007

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

Objet de l'étude

Définition du cadre réglementaire et opérationnel en vue de l'urbanisation des sites évolutifs au nord du bourg du Taillan-médoc

Evaluation des conditions de mise en oeuvre des projets

- diagnostic /enjeux
- scénarios de développement
- orientations d'aménagement
- veille et programmation foncières.



Équipe projet

Chef de projet

Pierre Layère

Équipe projet

Audrey Brachet

Cristina Mata

APG

Avec la collaboration de

Rémi Lassauvetat

Composition de l'étude



Sommaire

1 | Diagnostic

- 1.1 Présentation générale de la commune
- 1.2 Le bourg ancien et les grandes fonctions du territoire
- 1.3 Activités économiques
- 1.4 Démographie et constructibilité: indicateurs statistiques
- 1.5 Les espaces naturels
- 1.6 Les approches réglementaires et techniques
- 1.7 Le foncier
- 1.8 Conclusion

2 | Enjeux

- 2.1 A l'échelle communale
- 2.2 En particulier au nord du bourg

3 | Les hypothèses d'aménagement

- 3.1 Hypothèse 1
- 3.2 Hypothèse 2
- 3.3 Hypothèse 3
- 3.4 Hypothèse retenue

4 | Stratégie d'aménagement

- 4.1 Planifier
- 4.2 Structurer l'espace public et préparer son évolution vers d'autres usages
- 4.3 Equiper
- 4.4 Aménager la ville de proximité

5 | Les secteurs 1AU de Gelès

- 5.1 Le fil de l'eau
- 5.1 Les principes directeurs d'un projet «référence» pour le quartier de Gelès
- 5.2 Orientations d'aménagement pour une mutation progressive

6 | Les suites opérationnelles

Note de synthèse



Le Taillan-médoc, commune de la CUB de plus de 8800 habitants, souhaite engager avec l'appui de la Communauté Urbaine une réflexion stratégique sur le développement spatial des territoires situés au nord-est de son centre-bourg.

En effet, elle dispose de grandes emprises classées en zones naturelles et en secteur d'activités au Nord du PAE actuellement engagé par la CUB et qui aura pour effet d'épaissir le noyau central actuel vers l'Est.

Avec la pression immobilière de ces dernières années, les possibilités de développement ouvertes par le PLU actuel conduisent à des opérations à faible valeur ajoutée et sans cohérence d'ensemble. Des dispositions qualitatives devront permettre d'assurer un développement plus en rapport avec des objectifs partagés.

De plus, une stratégie devra être définie quant à la création d'un nouveau groupe scolaire pour le Centre-Bourg ainsi qu'à la gestion des eaux pluviales et au recalibrage des voies actuelles dénuées d'emprises vouées aux modes doux.

La perspective d'une ligne D et d'un parc relais prévus à Cantinole, offre à la Ville du Taillan une réelle opportunité d'entrer dans une ère plus urbaine.

Enfin, il sera utile d'intégrer aux réflexions le potentiel vert offert par le boisement important de ces terrains, les nombreuses servitudes de mixité sociale prévues sur Gelès ainsi que l'hypothèse d'implantation d'un collège qui desservirait aussi Blanquefort. L'aménagement de la lisière Est du périmètre étudié devra cependant s'accommoder d'un fuseau de deux servitudes liées aux canalisations de gaz et d'hydrocarbures .

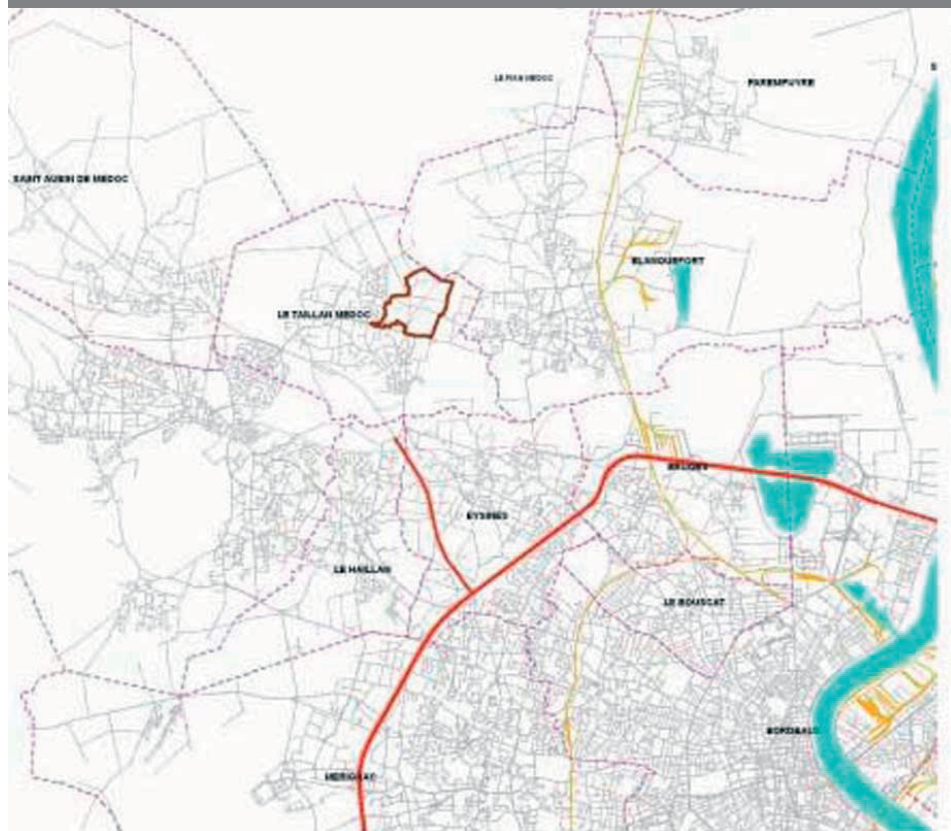
Trois hypothèses ont servi d'appui à la réflexion prospective menée tout au long de l'année 2007 et présentée à la nouvelle équipe municipale.

Si elles ont conduit au choix d'un principe d'aménagement (avec quelques zones d'ombres encore en terme de localisation des grands équipements), reste posée la question du choix opératoire qu'une étude pré opérationnelle permettra d'éclairer.



1 | Diagnostic

Présentation de la commune



1 | Diagnostic

1.1 | Présentation générale de la commune

Globalement l'urbanisation de la commune s'étend d'Est en Ouest de Blanquefort à St Médard en Jalles. L'axe historique, représenté par la route de Soulac sur laquelle le bourg s'est établi, est orienté Nord/Sud.

C'est une commune qui s'est essentiellement développée sous la forme de lotissements pavillonnaires.

La zone urbanisée est encadrée à l'ouest et au Nord par la forêt, à l'Est par de grands domaines viticoles (la Dame Blanche et le Château du Taillan) et au Sud par la Vallée des Jalles de Blanquefort et du Taillan.

On assiste à un étalement urbain vers le Nord sous la forme d'un mitage qui consomme progressivement la frange forestière.

1.2. | Le bourg ancien et les grandes fonctions du territoire

Le vieux bourg du Taillan Médoc fait actuellement l'objet d'une restructuration complète avec réalisation de logements, d'équipements et d'espaces publics et ce dans le cadre d'un PAE.

Celui-ci connaît en effet de nombreuses difficultés, avec un développement très linéaire, sur une faible épaisseur le long d'un axe routier très circulé.

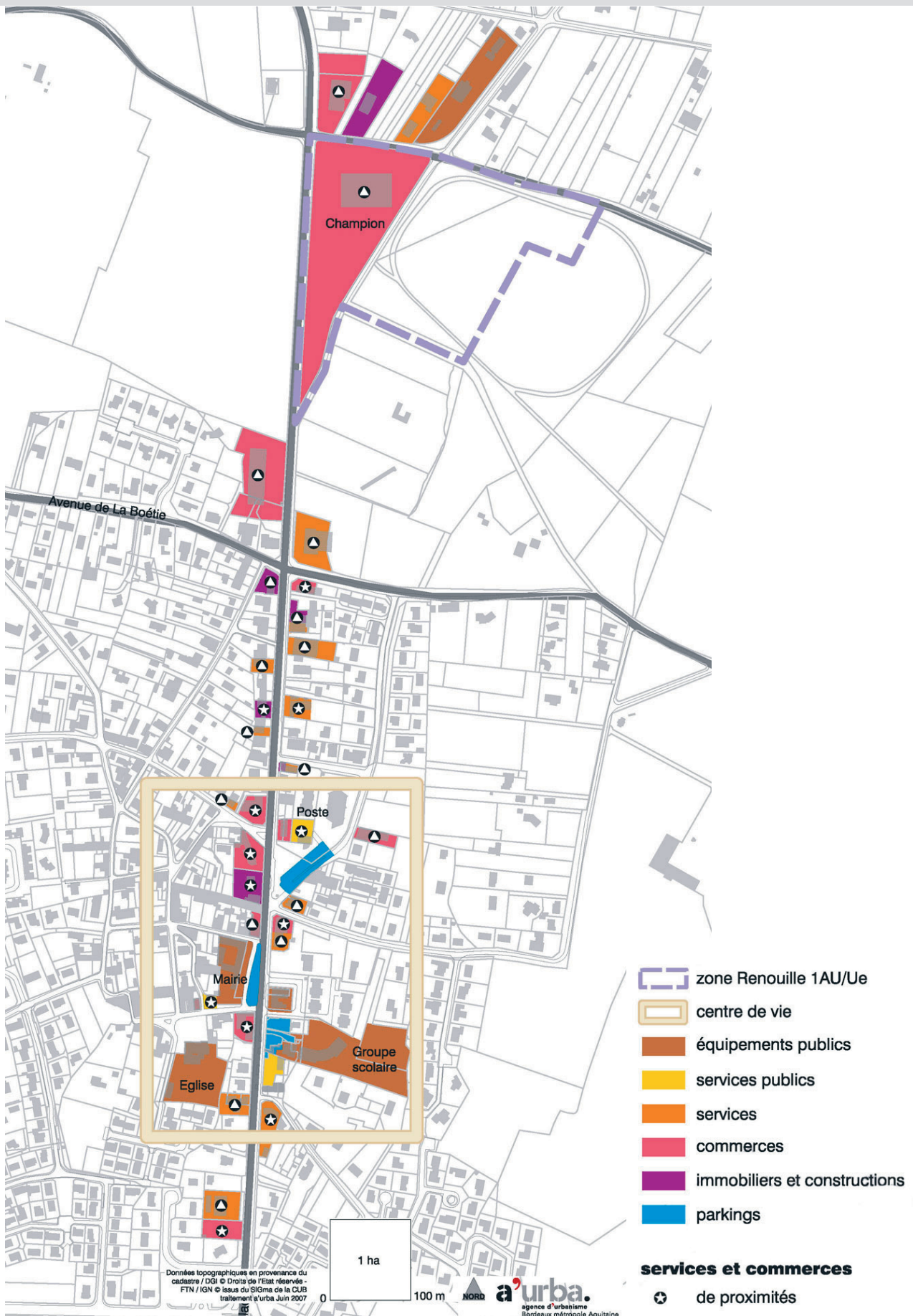
En continuité nord de celui-ci on distingue de part et d'autre de l'avenue de Soulac de vastes territoires pas ou peu urbanisés, mais aujourd'hui fortement soumis à la pression immobilière :

- A l'ouest de l'avenue, le secteur Renouille Hontane, constitué essentiellement par une propriété encore très boisée dont une partie est classée en zone naturelle protégée au PLU et le solde, en espace d'urbanisation future 2AU
- A l'est, le secteur de Gelès, déjà très mité par du pavillonnaire, qui comprend 3 importantes zones 1AU au PLU, à vocation habitat et économique.

Ces territoires sont notoirement sous équipés en VRD.

L'ouverture à l'urbanisation de ces réserves est assujettie à la réalisation d'un bassin d'étalement prévu à l'ouest de la route de Soulac et à la création d'un équipement scolaire destiné au secteur nord.

Par ailleurs, la commune du Taillan souhaite implanter une médiathèque dans le bourg ou à proximité.



1 | Diagnostic

1.3. | activité économique

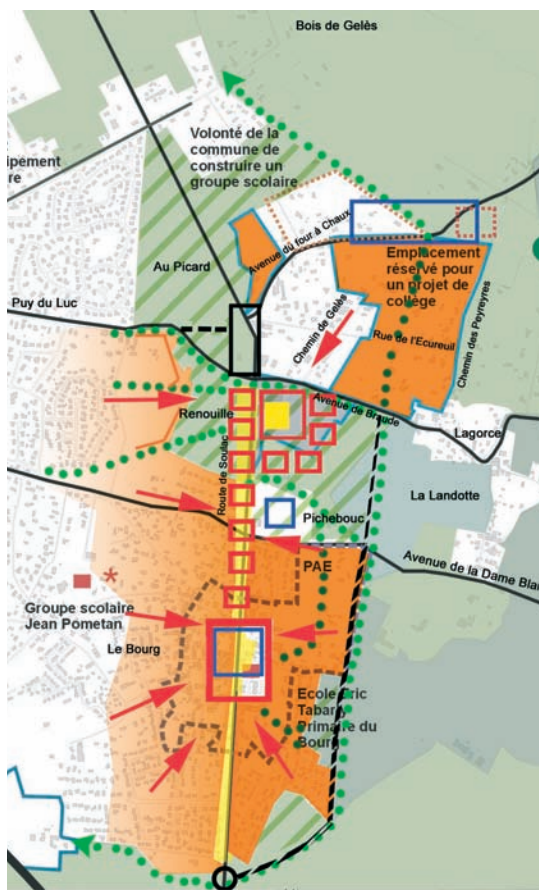
Les activités et les équipements vont évoluer avec les projets supra communaux

- La commune dispose d'une seule zone d'activité à vocation essentiellement commerciale : la zone de Gelès. La zone 1 AU/UE témoigne d'une volonté d'étendre ce secteur plus au sud. A noter l'arrivée récente d'un Champion dans le contexte peu favorable d'un secteur Nord à faible densité résidentielle et d'un Super U situé à l'entrée Sud du Bourg à partir de la voie rapide
- Le tissu commercial du bourg comporte encore quelques activités tournées vers le transit routier de l'avenue de Soulac.

Avec la perspective de la future déviation Ouest de la commune, il convient d'accompagner la mutation de l'espace central vers plus d'urbanité et d'intégrer à la nouvelle image-centre le développement à venir des quartiers Nord.

Scenario retenu

-Organiser à terme une centralité bipolaire et renforcer l'offre de centralité vers le nord appelé à se développer



COMMERCES

- Permettre la mutation du pôle central vers les commerces et services de proximité
- Développer une fonction commerciale complémentaire autour du Champion
- Favoriser le lien avec le pôle central à terme

CIRCULATION

- Offrir à terme une alternative Nord Sud pour les secteurs Est, afin d'apaiser le trafic sur l'avenue de Soulac
- Aménager une entrée de ville à vocation de distribution des flux de transit
- Aménager un tour de ville pour les modes doux
- Drainer les quartiers habités actuels et futurs vers l'axe de services, équipements et commerces par un réseau doux Est Ouest.

ENVIRONNEMENT

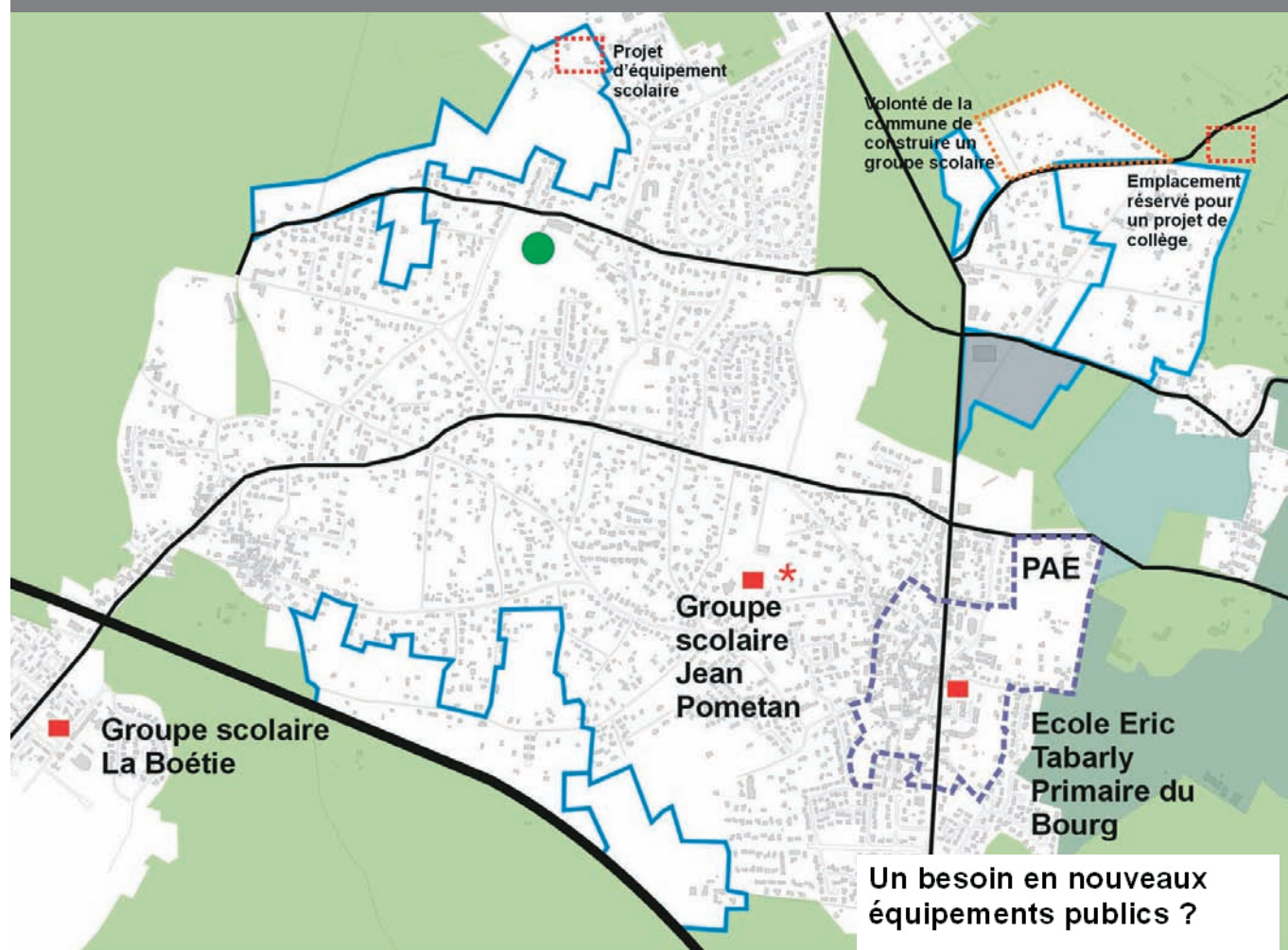
- Prévoir la création d'un dispositif de parcs publics au sein des secteurs urbanisés et à urbaniser
- Conserver le caractère des voies actuelles
- Intégrer les solutions compensatoires dans les nouvelles emprises publiques (noues)

DEVELOPPEMENT RESIDENTIEL

- Diversifier les modes d'habiter et densifier aux abords des pôles de services
- Adapter les formes urbaines aux situations en lisière des espaces naturels et futurs parcs publics

Légende

Le besoin d'une crèche est à prévoir avec le développement du secteur nord
Projet d'un nouveau collège à confirmer (anticiper son implantation)



Un besoin en nouveaux équipements publics ?

Maternelles

Ecole Tabarly (bourg)
4 classes - 114 élèves - moy 28,5
Jean Pometan
5 classes - 141 élèves - moy 28,2
La Boétie
3 classes - 81 élèves - moy 27
336 élèves, soit 28 élèves/classe en moyenne

Primaires

Ecole Tabarly (bourg)
7 classes - 177 élèves - moy 25,2
Jean Pometan
10 classes - 258 élèves - moy 25,8
La Boétie
6 classes - 144 élèves dont 1 classe en préfabriqué - moy 24
579 élèves, soit 26 élèves/ classe en moyenne

- Groupe scolaire (maternelle et primaire)
- * Extension possible
- Projet d'équipement scolaire
- Stade et équipements sportifs

1 | Diagnostic

1.4. | démographie et constructibilité : indicateurs statistiques

La population du Taillan qui avoisine les 8400 habitants est en voie de vieillissement (effet du « Baby-boom » caractéristique des communes de la vallée des Jalles). A moins d'un renouvellement du parc...

Celui-ci est en effet constitué de près de 2900 logements de type essentiellement pavillonnaire (les 89 % datent d'après 1949).

Des besoins en logements PLH/PLU réévalués

Si l'on prend la moyenne de la production des années 90 et 2000, ils représentent 62 logements par an.

Avec un déficit de logements sociaux estimé à plus de 500 logements en 2005, il y a urgence pour cette commune à mettre en place les dispositions nécessaires au rééquilibrage de son parc.

Seul l'établissement d'un projet de développement urbain portant de telles ambitions permettra d'engager les investissements publics nécessaires (assainissement, scolaire, culturel) et d'encadrer l'investissement privé.

En effet, il apparaît, selon les estimations de la capacité d'accueil en habitat entre 2005 et 2015, un potentiel minimum de 1620 logements, soit 162 logements /an, dont 78% pourraient être contenus dans les sites de projet (zones 1AU et U).

Des terrains pris d'assaut par les promoteurs et bailleurs, des propriétaires vendeurs.

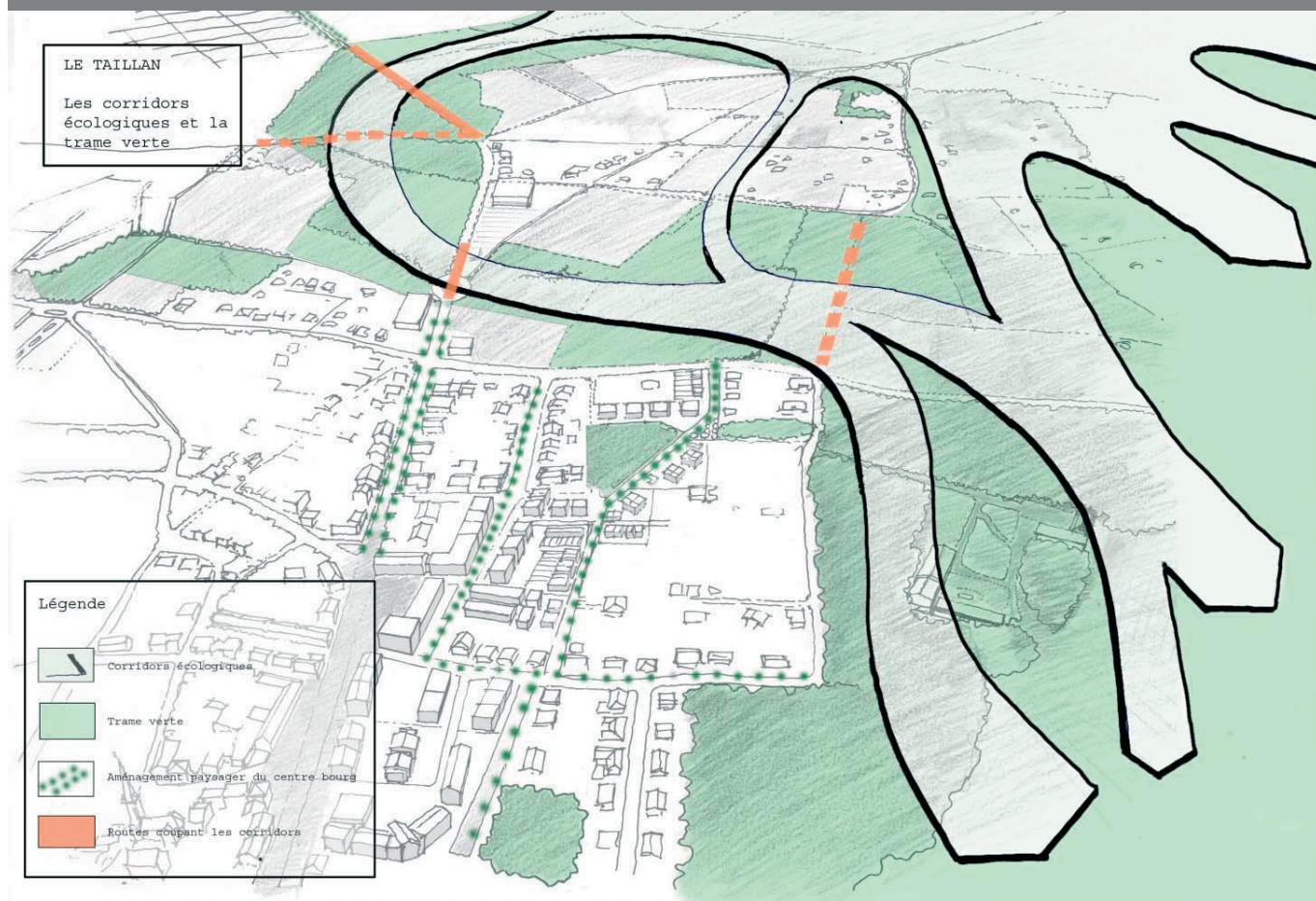
Pour une capacité d'extension globale de l'ordre de 2250 logements (dont 550 en frange sud et 200 au centre-est), Gelès enregistre une pression immobilière pouvant produire dans un délai assez rapide 400 à 450 logements.

Plusieurs obstacles à de tels projets:

- 1- le manque en équipements publics (le groupe scolaire et une médiathèque) et VRD (chemin de Gelès, rue de l'Ecureuil, avenue de Braude, chemin des Peyreyres, chemin du Four à Chaux)
- 2- l'absence d'une vision d'ensemble permettant d'éviter la prolifération d'opérations totalement introverties et dénuées de toute qualité urbaine.

Ainsi, le périmètre à étudier, qui recouvre plus d'une centaine d'hectare présente un réservoir important de développement qui pourrait participer au rééquilibrage de l'offre d'habitat de la commune, offrir un potentiel d'accueil d'activités de services et dimensionner le centre-bourg à l'échelle d'une commune de habitants .

Les mouvements naturels entre Forêt et Jalles : des fragilités sur la coulée ouest compte-tenu des coupures (développement du sanglier)



1 | Diagnostic

1.5. | les espaces naturels

Les espaces naturels de la commune recoupent des secteurs préservés et protégés

- la viticulture est protégée au Schéma Directeur au titre des espaces naturels majeurs
- la forêt communale et les bois limitrophes sont préservés au PLU par un zonage N1 et d'importantes emprises d'espaces boisés classés
- la Vallée des Jalles offre un cadre naturel vivant exceptionnel en façade sud du bourg du Taillan clairement reconnu d'intérêt communautaire (Charte du Parc des Jalles).

Les boisements inclus dans le périmètre d'étude ont fait l'objet d'un diagnostic écologique dont il ressort que :

- la valeur économique est pénalisée par la faible taille et la nature même des boisements (âge, composition, non entretien, ...)
- leur participation au maintien d'un corridor écologique terrestre de communication entre le massif forestier et le Parc des Jalles est limitée par les coupures successives dues à la route de Soulac.

Par ailleurs, il n'est pas souhaitable de favoriser le passage de grands mammifères tels le sanglier, source d'accidents de la circulation. Sur ce point particulier il semble préférable de stabiliser la zone naturelle faiblement urbanisée à l'est du chemin de Perreyre, plus favorable dans son état actuel au transit Nord-Sud de la faune terrestre.

Une vision globale du développement urbain souhaité s'efforcera de mettre en valeur de ce patrimoine actuellement en friche.

A cet égard, la commune a mené récemment une réflexion sur la valorisation des espaces boisés notamment situés à l'ouest de l'avenue de Soulac. Ce travail propose d'intégrer au patrimoine public municipal le bois de Hontane ainsi qu'une partie des boisements les plus intéressants au-delà. Les modalités de financement de tels objectifs restent à explorer.

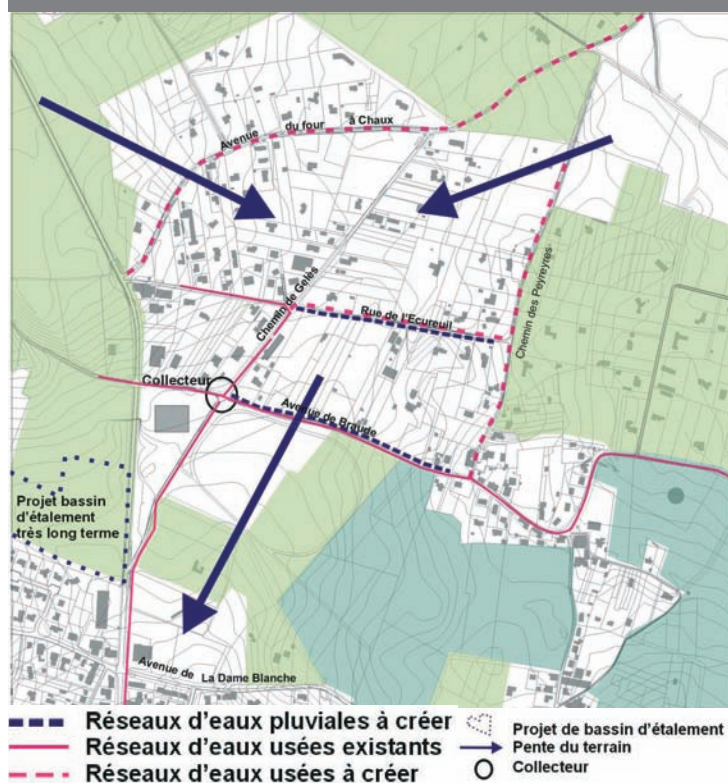
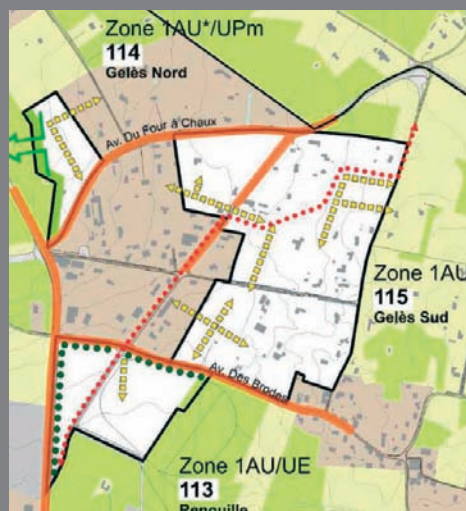
schéma directeur



Un secteur isolé du reste de la commune par une coulée verte et une micro-zone d'activités économiques



Des réserves d'urbanisation (1 et 2 AU) isolées du centre-bourg par une solide ceinture de protections (zonage N1 et EBC)
 De nombreuses servitudes de mixité sociale en zone 1AU



Les eaux pluviales et usées sur le secteur de Gelès

- les fossés existants, en attendant la réalisation de l'extension du réseau secondaire et du bassin d'étalement, peuvent recevoir les eaux pluviales du secteur, sous conditions que les opérations mettent en place des solutions compensatoires, afin d'obtenir un débit de 3l/ha/s.
- la question de l'appartenance des fossés (privés ou public, circonscription voirie) et de leur entretien régulier

1 | Diagnostic

1.6. | approche réglementaire et technique

Le Schéma Directeur de l'agglomération bordelaise

Le quartier Gelès est isolé du reste des zones urbanisées de la commune par une coulée verte et une micro-zone à vocation économique.

Le PLU

Les zonages N1 affectés aux espaces naturels s'avèrent peu compatibles avec une évolution de ceux-ci vers des usages plus urbains.

Sur les 35 hectares d'extension urbaine, la zone d'étude offre :

en 1 AU et 1 AU* Upm une capacité de développement de les zones 26 hectares, soit le 1/3 du potentiel communal. Il reste en effet d'importantes propriétés mutables (activités en déclin, foncier sous-utilisé...);

un secteur 2 AU (propriété Iturart) de 5 ha entre la Landotte et le Hameau de Hontane;

Un secteur 2 AU UE (Renouille) de 4,4 ha inscrit au SCOT.

En termes de contraintes, on relèvera en particulier de nombreuses servitudes de mixité sociale (SMS), un ER pour Bassin de retenue (un réseau EP insuffisant) et des servitudes liées à la présence de canalisations de gaz et d'hydrocarbure.

Les réseaux

La parcelle Iturart classée en 2 AU dispose d'un exutoire d'eaux usées à sa pointe sud sur l'avenue de Soulac et à terme pourra bénéficier du dispositif de retenue projeté mais non programmé.

Notons qu'une opération dotée de solutions compensatoires pourra justifier la réduction de l'emprise actuellement réservée pour l'ouvrage de régulation.

Les eaux pluviales et usées sur le secteur de Gelès

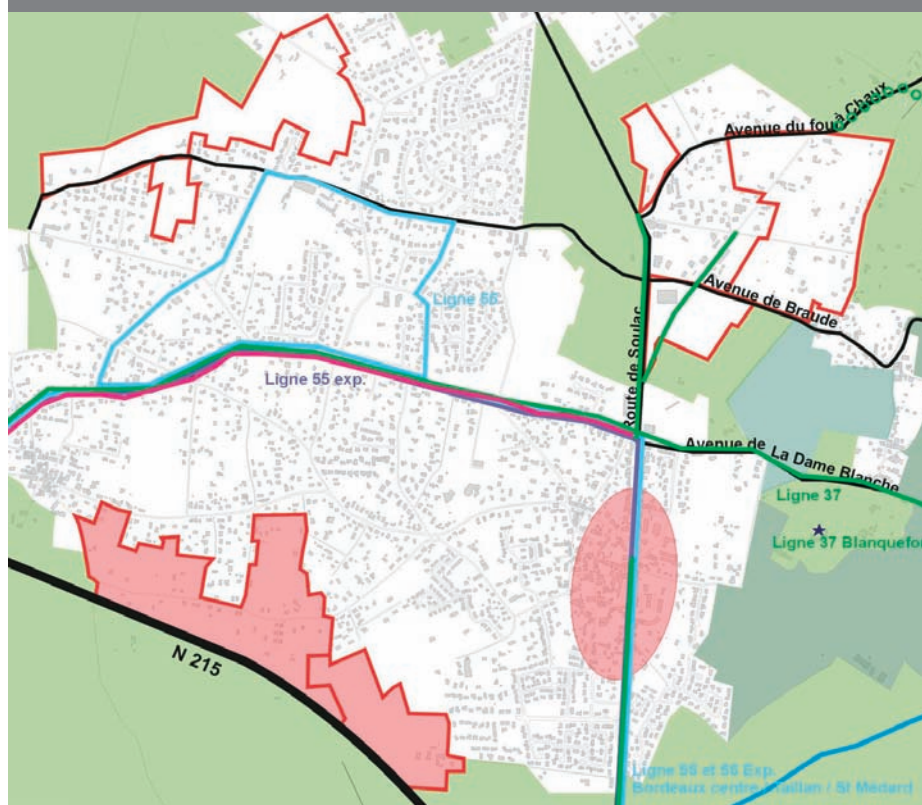
Pour un bassin versant globalement tourné vers le sud, l'avenue de Soulac et le chemin de Gelès, collecteurs naturels des écoulements, sont aujourd'hui insuffisamment équipés.

Hormis la séquence sud du chemin de Gelès et la séquence ouest du chemin de l'Ecureuil, les voies publiques qui encadrent la zone sont dépourvues de réseaux d'eaux usées.

Pour absorber l'extension prévue au PLU, des extensions sont prévues en séquence Est du chemin de l'Ecureuil, sur l'avenue du Four à Chaux et le chemin de Perreyre.

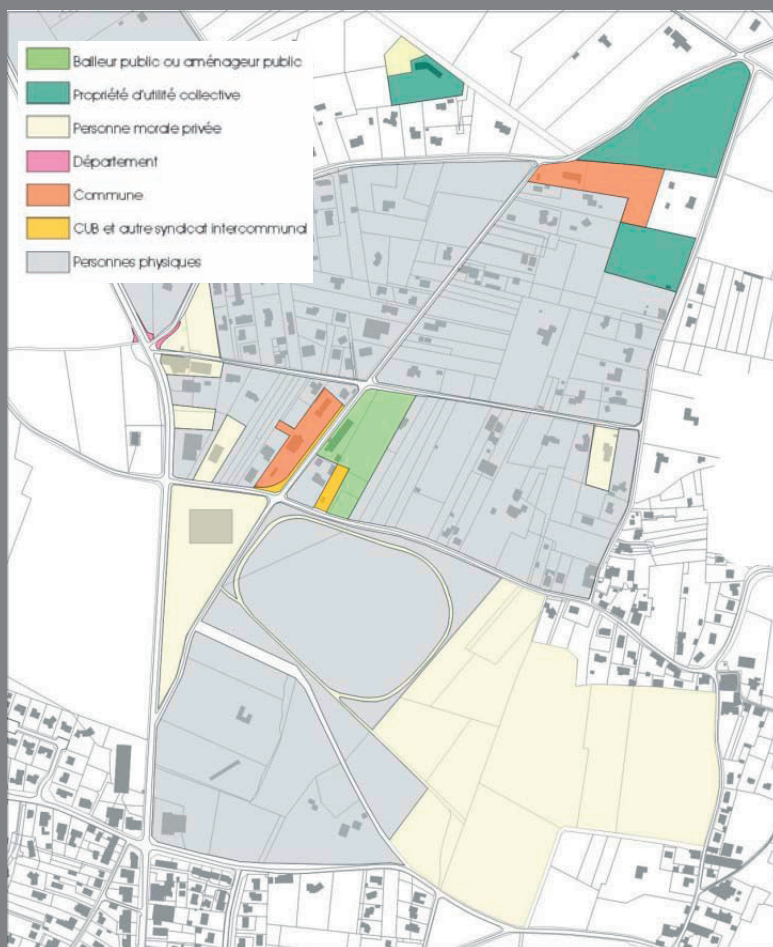
Pour compléter le dispositif, le réseau des eaux usées devra être prolongé en séquence nord du chemin de Gelès.

En matière d'eaux pluviales, les fossés existants, dans l'attente de l'extension du réseau secondaire et du bassin d'étalement, suffisent aux besoins de l'urbanisation actuelle du secteur. Ce dispositif pourra absorber de nouveaux projets assortis de solutions compensatoires ne générant pas de rejet supérieur à 3l/ha/s.



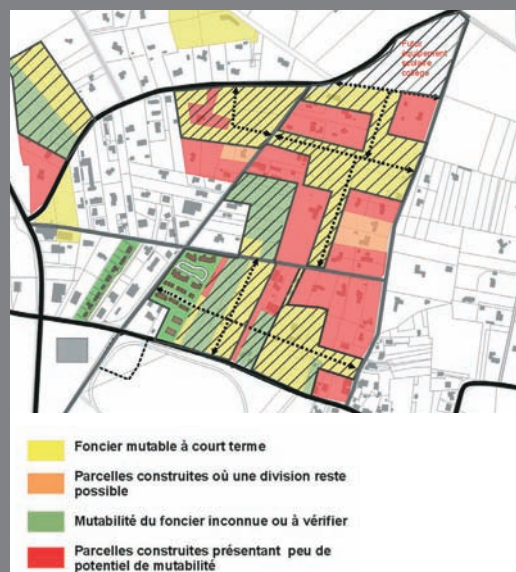
Liaisons intercommunales douces :

- la commune est bien reliée à celles de de Blanquefort et de Saint Médard
- une piste cyclable longe la route de Soulac, du centre jusqu'au secteur de Gelès
- des aménagements le long de l'avenue de la Boétie



Un foncier mutable sur du court terme

- de grandes emprises foncières libérables rapidement pouvant faire l'objet de projets d'aménagement d'ensemble
- des points durs, qui peuvent sur du long terme, sans projet d'ensemble, être redécouverts par bandes d'accès



1 | Diagnostic

Il demeure cependant nécessaire de clarifier la question de l'appartenance des fossés (privés ou public, circonscription voirie) et de leur entretien régulier.

Les transports et espaces publics, la circulation

Le Taillan est relié au centre de l'agglomération par la ligne 55 qui dessert l'emprise urbaine sur un axe médian est-ouest (La Boetie) puis le sud de l'avenue de Soulac. La ligne 37 assure la liaison circulaire avec les communes voisines de Blanquefort et de Saint Médard.

Il est prévu d'étendre la desserte TCSP en phase 3 jusqu'à Cantinolle avec un parc-relai : la question de la desserte du centre du Taillan va dépendre de l'ambition affichée sur les sites en projet tant sur le plan qualitatif que quantitatif.

L'avenue de Soulac, fortement soumise au transit vers le Médoc, malgré des aménagements récents, reste fortement chargée, notamment aux périodes de pointe.

La future déviation va contribuer à l'apaisement de cette voie qui reste cependant l'unique voie structurante nord-sud du Taillan.

Le réseau de desserte locale à l'exception du chemin de Gelès est composé d'anciennes voies rurales à caractère routier (chaussées étroites, fossé et bas côtés enherbés, absence de trottoirs) mais qui contribuent avec leurs rives végétalisées au caractère de ce quartier.

Le maillage est de très grande taille et d'importantes emprises foncières sont en voie d'enclavement au cœur des îlots.

Le réseau cyclable se limite à l'avenue de Soulac jusqu'au carrefour du Four à Chaux et à la séquence sud du chemin de Gelès.

1.7. | Foncier

Il est essentiellement composé de parcelles privées disposées en lanières.

Le tissu qui en résulte, à l'origine très lâche (16 logts à l'hectare), se densifie à sa périphérie des îlots sur le principe de la bande d'accès, asphyxiant progressivement les cœurs d'îlots.

L'action foncière publique pourrait intervenir ici comme régulateur du phénomène d'emballement artificiel des prix et surtout afin de favoriser le remembrement d'ensembles de parcelles mal organisées.

1.8. | Conclusion

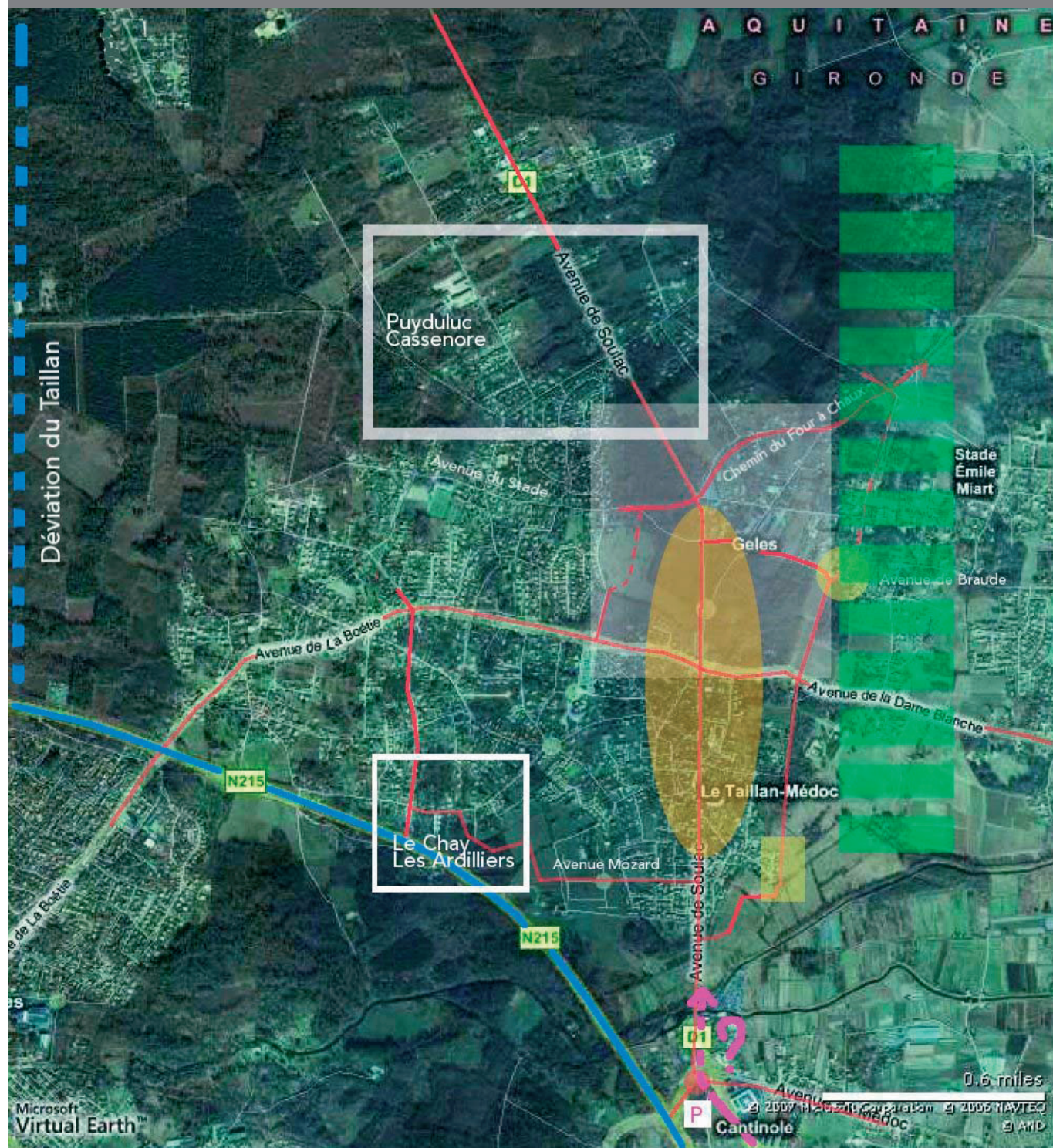
Un territoire appelé à d'importantes mutations, mais fortement marqué par une situation de relégation.

Le potentiel que représente ce territoire est à évaluer, compte-tenu de la pression immobilière, car il doit permettre de mieux ré équilibrer le centre ville vers l'Est dans la continuité du PAE du bourg.



2 | Enjeux

enjeux à l'échelle de la commune



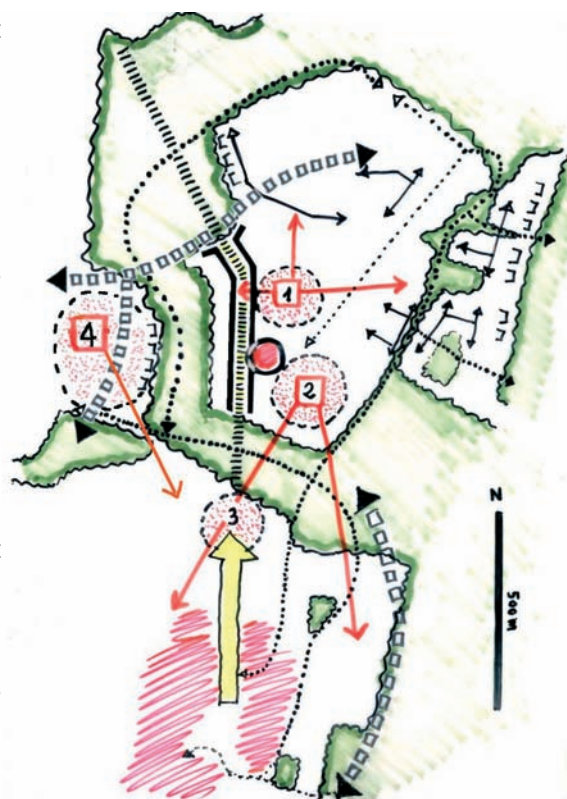
2 | Enjeux

2.1 | à l'échelle communale

- Préserver le corridor Est de communication Forêt - Vallée des Jalles
- Arrimer les quartiers nord à la dynamique de développement du centre-bourg
- Avec l'opportunité d'un parc -relai prévu à Cantinolle, créer les conditions d'accueil de nouvelles formes d'habiter en
 - améliorant l'offre de services urbains (équipements, TCSP),
 - favorisant le drainage par les modes doux vers les axes desservis

2.2 | En particulier au nord du bourg

- Mettre en valeur la ceinture verte (garante du cadre de vie actuel et futur)
- Etirer le bourg vers le nord, voué à l'accueil de nouvelles populations, et y élever le niveau d'équipements et de services autour du Centre Commercial.
- Traiter l'entrée de ville Nord et apaiser le trafic sur l'avenue de Soulac
- Compléter le grand maillage local du centre par une voie de lisière en limite est du bourg
- Assurer une bonne irrigation des îlots appelés à se développer
- Promouvoir des formes urbaines en relation avec leur situation en lisière d'espaces naturels pérennes ou de parcs publics
- Privilégier les circulations douces et prolonger le réseau cyclable
- Préserver le caractère des voies en y intégrant de nouvelles fonctions quand cela est possible
- Limiter le rejet des eaux pluviales vers le réseau public





3 | Les hypothèses d'aménagement



3 | Les hypothèses d'aménagement

Ont été soumises à la réflexion du groupe de travail 3 hypothèses suivies d'un plan d'action en 4 volets ayant valeur de synthèse.

Les variables principales de ces 3 hypothèses sont la vocation des zones N1 (naturelles au sens strict) enkystées dans le tissu actuel et l'ambition affichée par la Ville en terme de densification à l'horizon d'un TCSP de connexion entre la gare de Blanquefort et Cantinole.

Va-t-on en effet privilégier le corridor écologique en consolidant la coupure d'urbanisation entre le bourg et Gelès ?

...Ou va-t-on plutôt résorber la coupure actuelle par une opération d'ensemble articulant le bourg et les zones nord d'extension urbaine de Gelès à court terme et de Cassenore à moyen terme ?

3 critères d'appréciation des scénarios permettront d'orienter les choix :

la qualité urbaine (diversité de l'habitat, relation ville-nature, aménité de l'espace public, développement du niveau de service, ...)

les grands équilibres financiers sur une vision long terme

les incidences en termes environnementaux (corridor, qualité et état des boisements, gestion des eaux pluviales ...).

3.1 | Hypothèse 1

Sur 200 m d'épaisseur minimum, un corridor écologique préservé.

Des sites de développement urbain valorisés par les parcs publics.

Un dispositif de retenue pluvial partiellement intégré aux équipements de plein-air.

Une forte concentration d'équipements communaux et intercommunaux.

Résorption partielle de la coupure NS

Cette hypothèse suppose un investissement public important en terme de création d'espaces verts avec des problématiques de gestions à mi-chemin entre jardins publics et parcs urbains

900 LOGEMENTS

3.2 | Hypothèse 2

Le parti d'organiser le développement urbain dans les espaces les moins boisés autour de l'ensemble préservé de Renouille

A l'ouest, une coulée verte et un dispositif de rétention des eaux pluviales intégré à l'urbanisation future

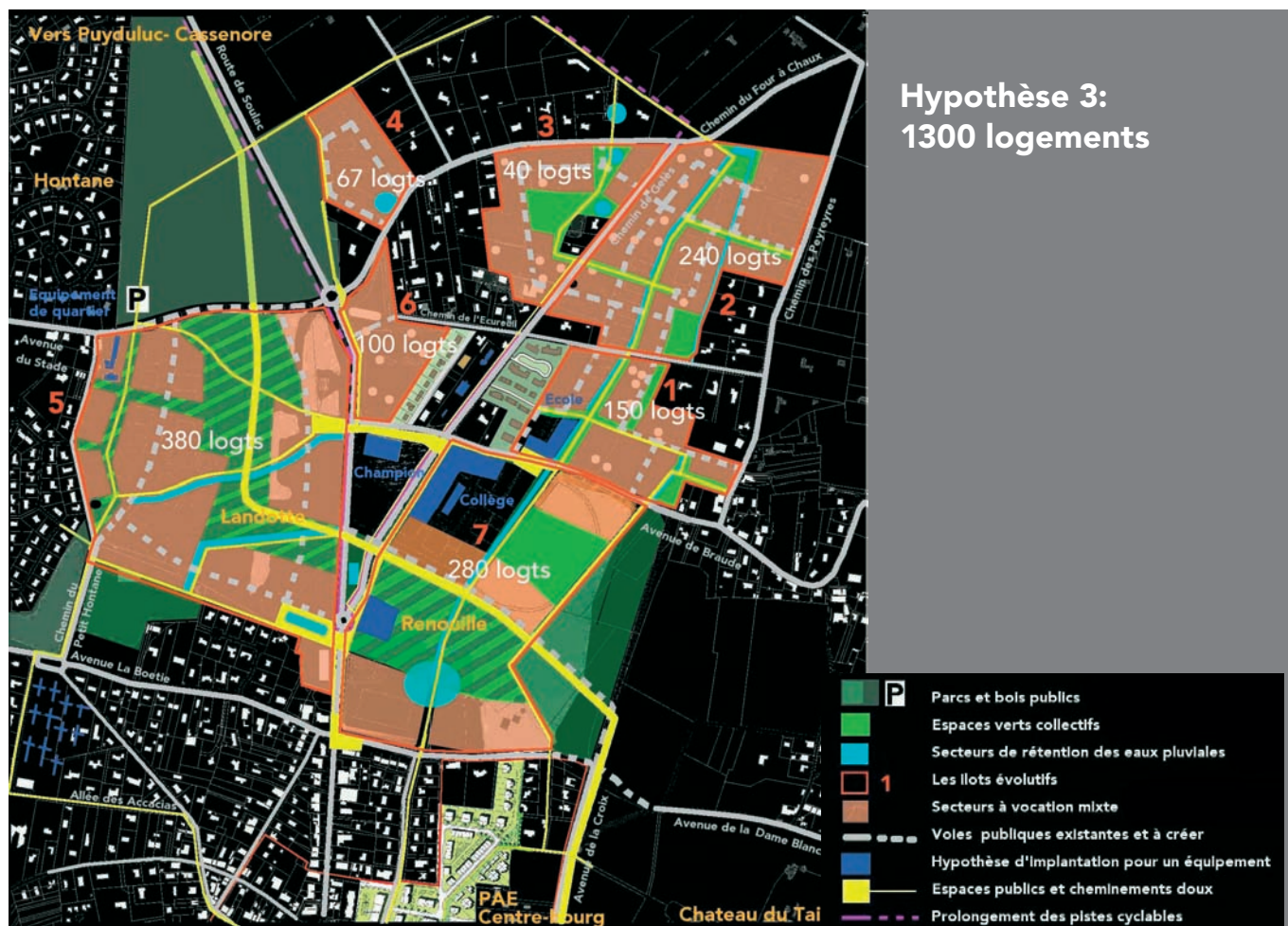
Un dispositif de retenue pluvial ouvragé

Effet de coupure partiellement atténué

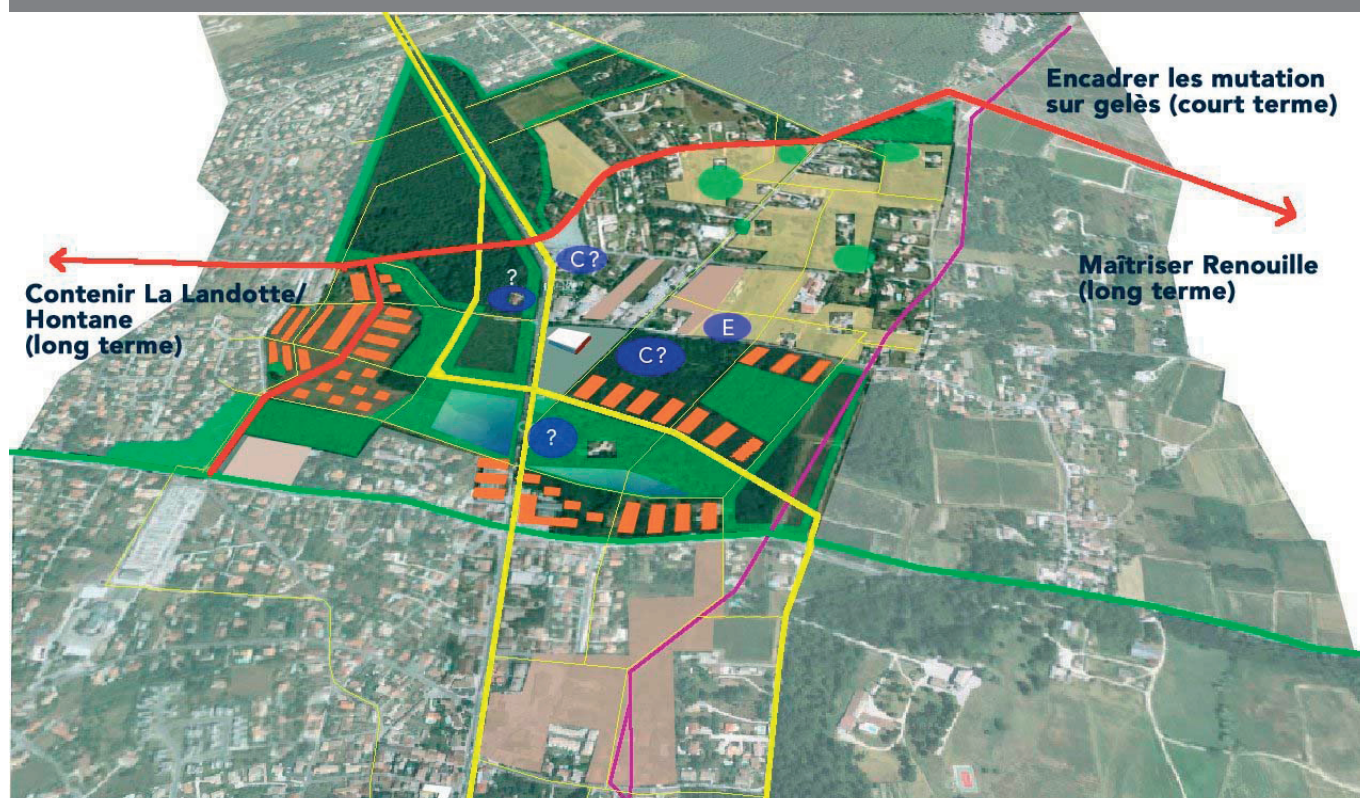
Corridor écologique moins lisible

Cette hypothèse offre l'avantage d'une économie d'investissements publics sur les espaces naturels : à l'ouest de l'avenue de Soulac, ils sont financés par la charge foncière et à l'est de celle-ci, ils sont incorporés aux grands équipements ou restent privés.

1000 LOGEMENTS



Scenarrio retenu



3 | Les hypothèses d'aménagement

3.3 | Hypothèse 3

Généralisation du principe d'un coeur d'îlot vert structurant une opération d'ensemble intégrant un futur TCSP : "habiter un parc entre Bordeaux et l'Océan"

La Landotte, dans ce cas, est vouée à l'accueil d'un nouveau quartier

Les parcs publics se limitant aux zones de contact avec les espaces naturels

L'aménagement de la trame verte interne à la nouvelle urbanisation peut assez aisément être absorbé par le produit de la charge foncière.

1300 LOGEMENTS

3.4 | Le scénario retenu

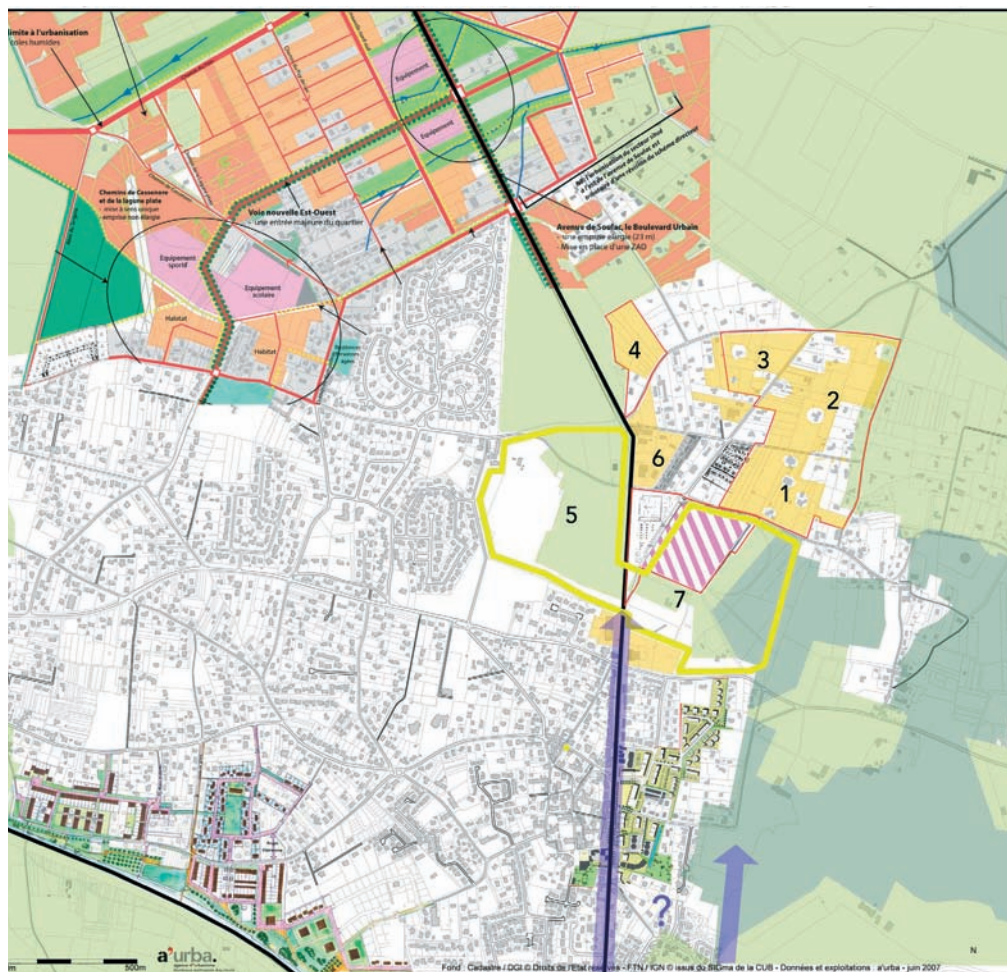
La commune ayant pris l'engagement public de consacrer les espaces naturels en rive ouest de l'avenue de Soulac à la constitution d'un grand parc public destiné notamment à l'accueil des manifestations festives, l'hypothèse 3 a été retenue moyennant la substitution de la frange d'extension urbaine ouest de l'avenue de Soulac par un parc public.

On peut évaluer à 1100 logements au moins la capacité globale d'un tel scénario.

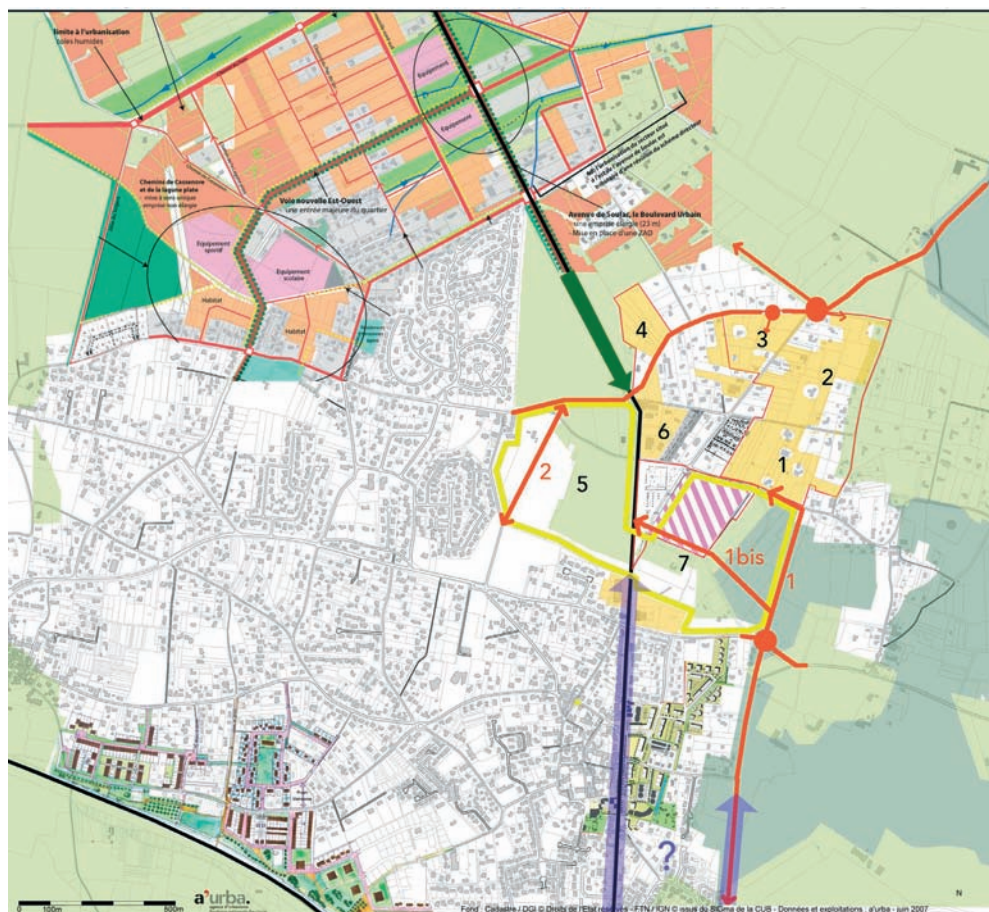
Cependant, s'il apparaissait de manière évidente que les programmes immobiliers successifs, valorisés par les espaces verts préservés étaient en mesure d'en assurer le financement, une participation publique sera probablement nécessaire pour la constitution d'un parc très « ouvert » sur l'espace communal.



4 | Stratégie d'aménagement



Planifier



Structurer l'espace public et préparer son évolution

4 | La stratégie d'aménagement

Un périmètre d'étude pourra être mis en place sur la base de ce plan stratégique pouvant justifier la mise en place d'une veille foncière et conduire dans le temps l'évolution du cadre réglementaire et les opérations successives.

L'action pourrait s'organiser autour des 4 thèmes suivants

4.1 | Planifier

Encadrer les mutations sur les secteurs encore libres en zone 1AU et sur les secteurs stratégiques en U

Préparer la prochaine révision du SCOT et du PLU

Etudier les possibilités de desserte du bourg et des sites de projet par un TCSP

Intégrer les enjeux apparus ici dans la poursuite des réflexions sur Cassenore-Puyduluc.

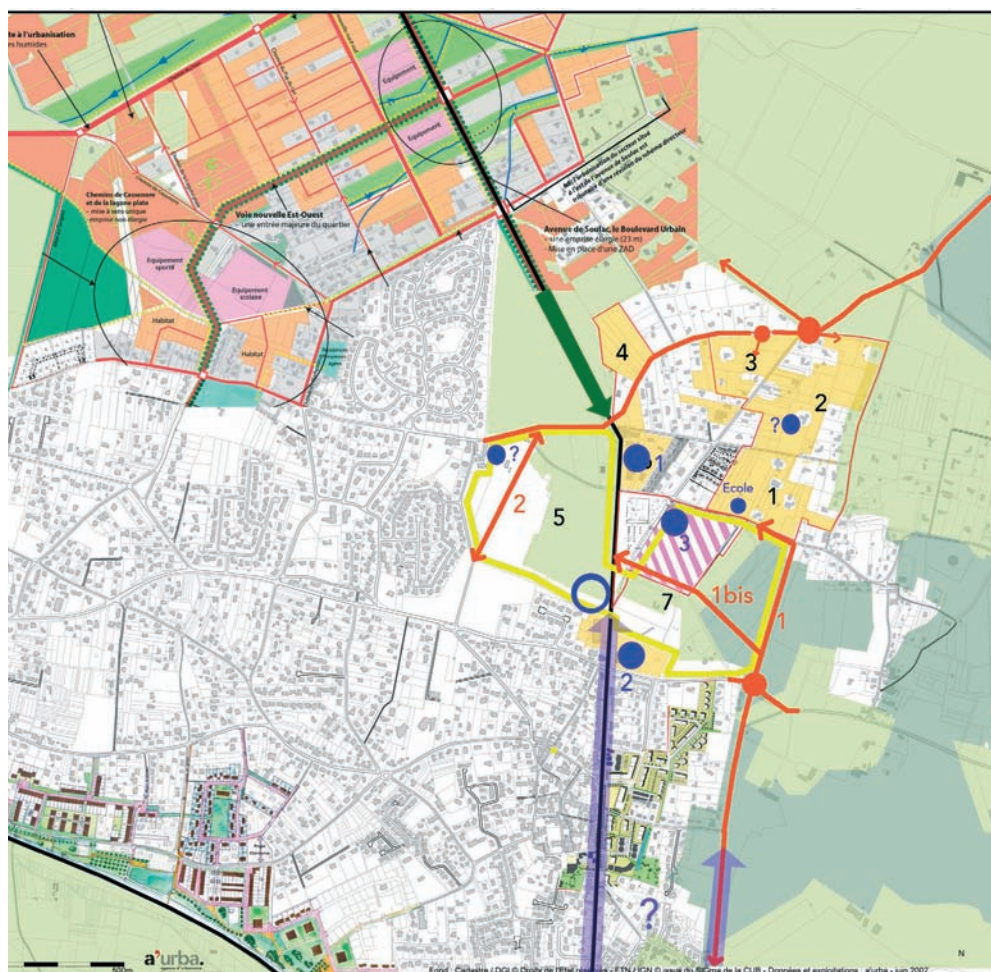
4.2 | Structurer l'espace public et préparer son évolution vers d'autres usages

Sécuriser les carrefours

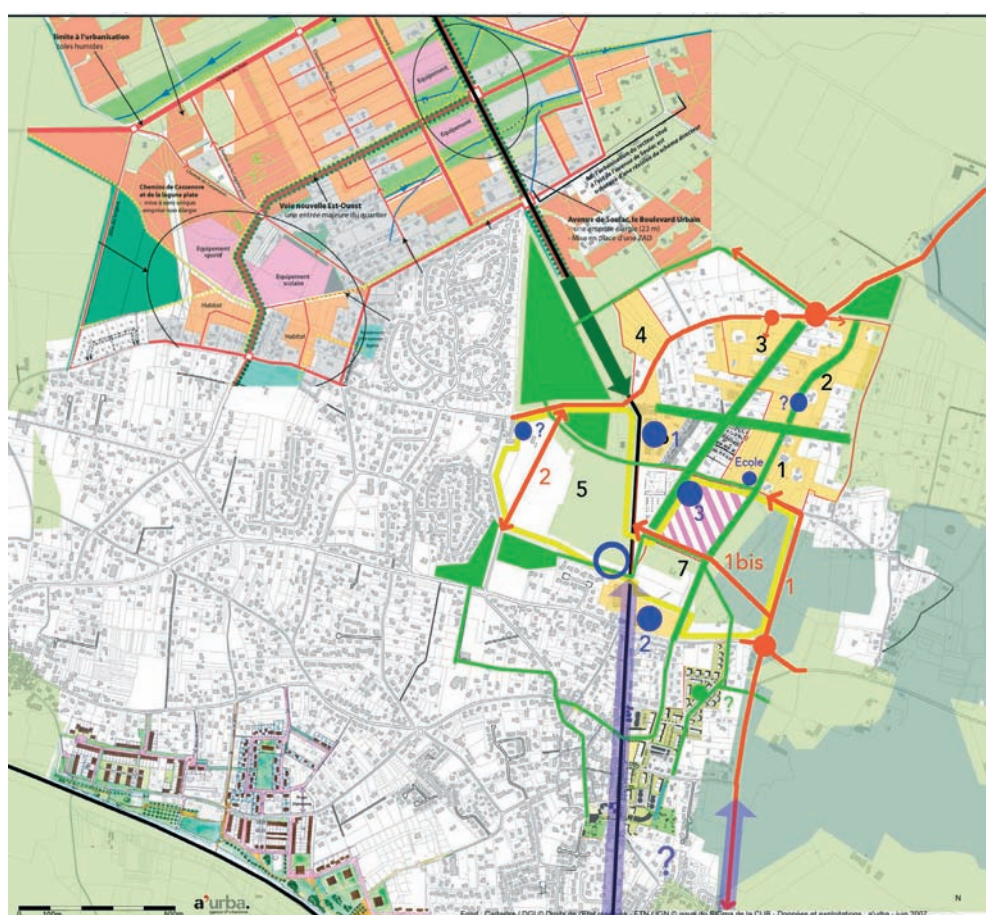
Etudier la faisabilité d'un itinéraire structurant en lisière est du bourg, support de circulations douces (2 hypothèses selon le scénario retenu).

Intégrer l'aménagement d'un barreau de connexion Nord sud La Boetie-avenue du Stade.

Ralentir la vitesse à l'entrée du Bourg par le Nord route de Soulac



Equiper



Aménager la ville de proximité

4 | La stratégie d'aménagement

4.3 | Equiper

Approfondir les choix de gestion des Eaux Pluviales (réduire l'impact financier et spatial du bassin prévu en associant fossés et noues au dispositif)

Aménager un groupe scolaire au nord de l'avenue de Braude

Anticiper sur la création d'un équipement de quartier.

Réserver les emprises pour l'accueil éventuel d'un collège (3 hypothèses).

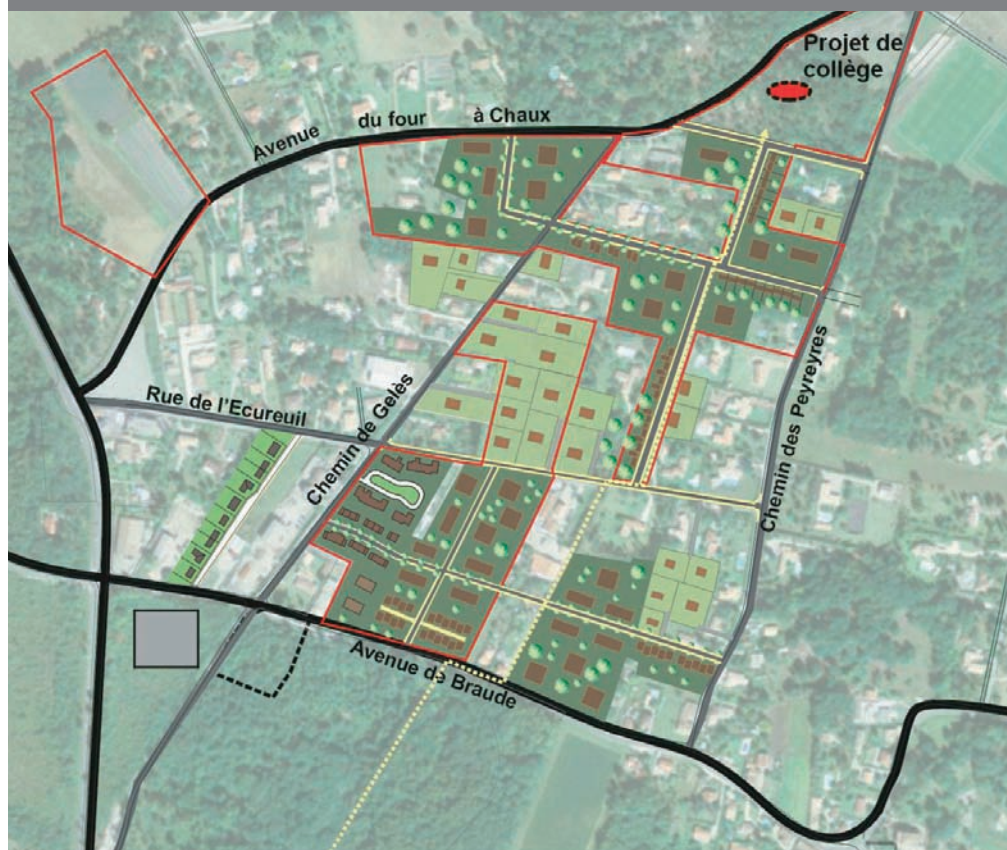
4.4 | Aménager la ville de proximité

Apaiser le trafic sur les voies actuelles et favoriser les modes doux permettant d'irriguer les sites de projet vers les équipements et parcs actuels et futurs.

Réserver des emprises suffisantes (18 à 20 m) pour l'intégration de modes de déplacements alternatifs.

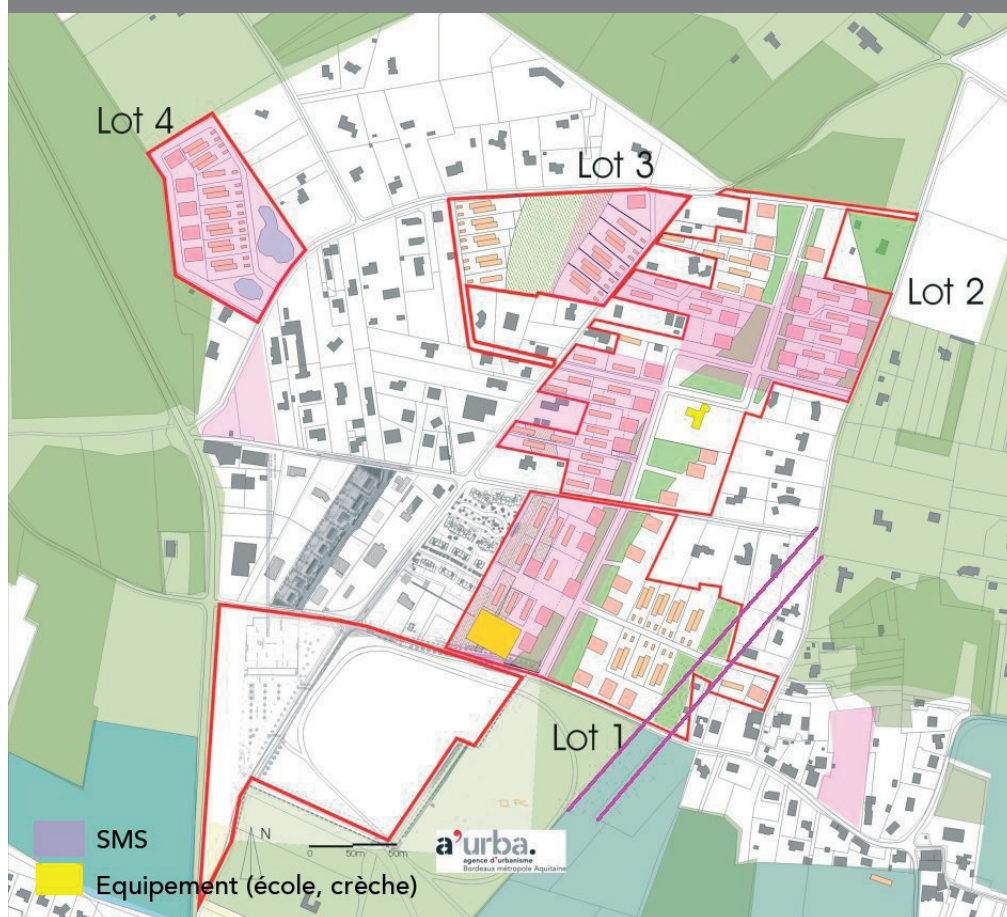


5 | Les secteurs 1AU de Gelès



Scenario au fil de l'eau

env 200 log



Un zoom sur Gelès

Les capacités dégagées d'environ 500 log soit 50.000 m² qui se décomposeraient :

ilot 1: 15500 m²
 ilot 2: 24000 m²
 ilot 3: 3600 m²
 ilot 4: 6750 m²

5 | La secteurs 1AU Gelès

A l'appui de 2 visions contrastées (fil de l'eau et projet « référence ») de ce que peut devenir le secteur nord-est classé en 1 AU (UP m), il y aura lieu de débattre sur la procédure la plus adaptée permettant de garantir cohérence et qualité urbaine sur les espaces restant à urbaniser.

5.1 | Le fil de l'eau

Cette simulation illustre un devenir possible en cas :
de non prise en considération de ce foncier mutable sur du long terme conduisant à des petites opérations successives produisant de 160 à 170 logements
d'un déclassement de la zone en Upm*, après mutation des grands terrains libres par bandes d'accès produirait environ 25 villas supplémentaires.
Au total, un maximum de 200 logements, avec un risque d'une forte imperméabilisation due au stationnement extérieur (possible en Upm).

5.2 | Les principes directeurs d'un projet « référence » pour le quartier de Gelès

Afin d'aborder le processus de mutation de ce quartier avec réalisme et le souci d'un impact minimal, nous avons recherché un principe d'aménagement s'intercalant dans les vides sur 3 principes (toujours en UP m) :

un habitat individuel en rez-de-chaussée en limite des parcelles déjà occupées, tantôt desservi par des venelles piétonnes, tantôt par des voies internes et un habitat de logements individuels superposés

R+2 (9 m maxi en plots sur parking collectif enterré) plutôt localisé en lisière des espaces verts collectifs.

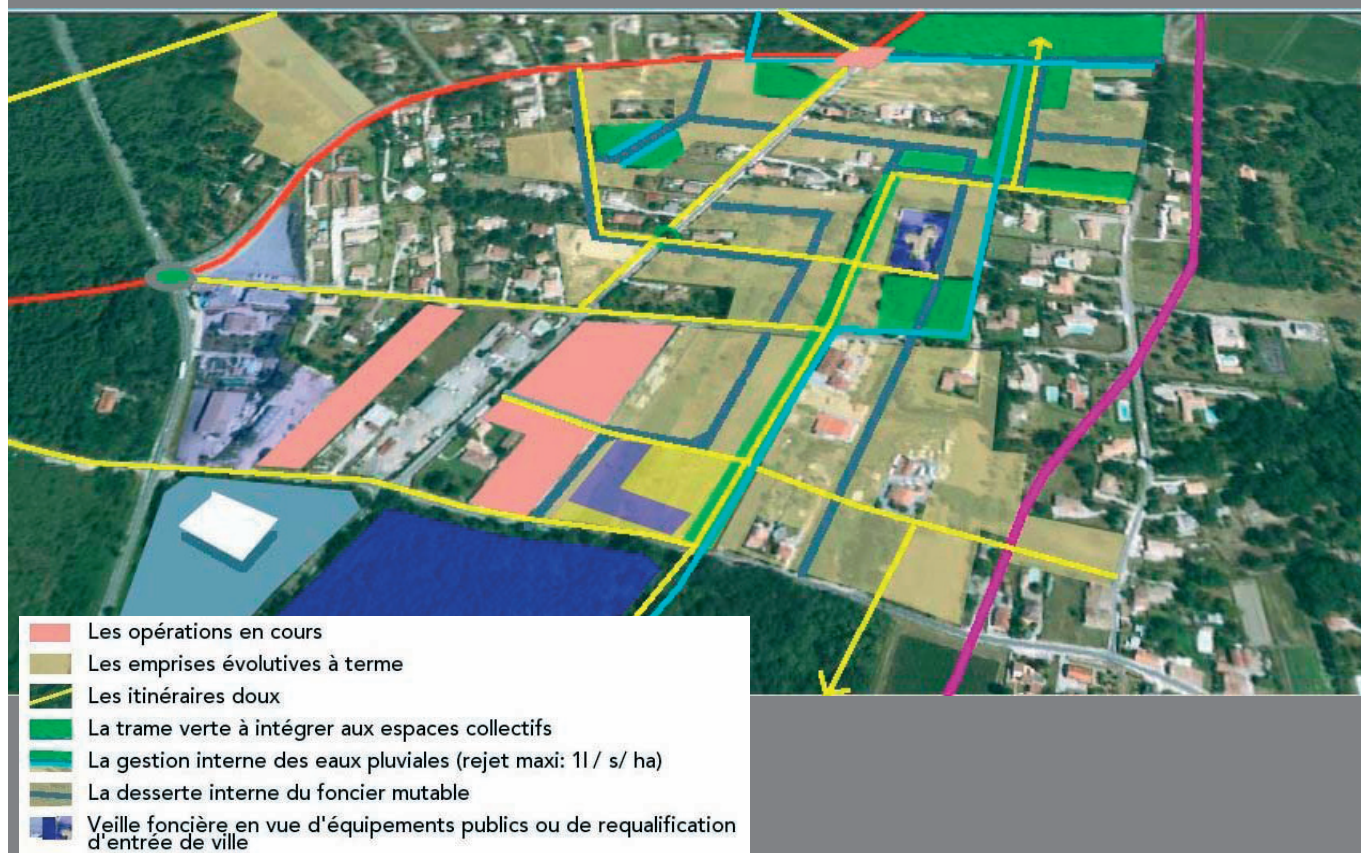
Les capacités ainsi dégagées d'environ 500 logement, qui avoisinent les 50 000 m² de SHOB se décomposeraient ainsi :

ilot 1: 15500 m²
ilot 2: 24000 m²
ilot 3: 3600 m²
ilot 4: 6750 m²

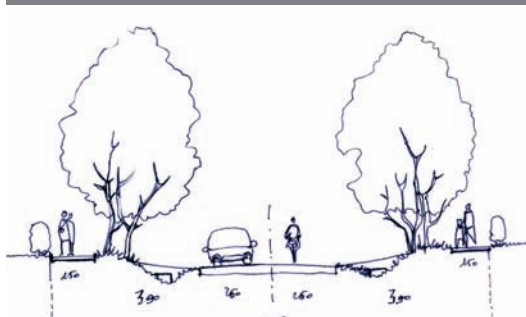
Des références



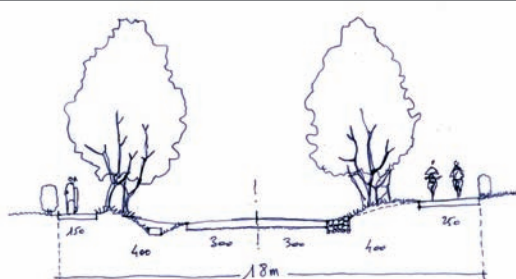
Les orientations d'aménagement



Profil de voie à 16m



Profil de voie à 18 m



Requalification des voies existantes, de manière à conserver leur caractère et faciliter les cheminements piétons

5 | La secteurs 1AU Gelès

Ce projet suppose, pour atteindre l'objectif qualitatif évoqué en référence, sa conduite par un opérateur unique dans un cadre garantissant la qualité finale tant sur le programme, que les constructions et espaces publics.

Le PAE constituera-t-il la meilleure garantie dans ces objectifs ? Il semblerait que la procédure de ZAC soit plus adaptée d'autant qu'elle bénéficie désormais de dispositions allégeant considérablement le processus (pas de nécessité de maîtrise totale de l'assiette foncière, ...).

5.3 | Orientations d'aménagement pour une mutation progressive

La deuxième attitude consisterait, à partir de données chiffrées sur les investissements publics (après stabilisation de leur programme), et d'hypothèses de constructibilité actualisées confrontées à l'évolution du marché, de mettre en place un PAE avec une veille particulière sur les objectifs qualitatifs. Il importe dans ce cas que la commune se dote d'un conseil architectural et que le secteur fasse l'objet d'un site de projet assorti d'orientations d'aménagement au PLU.

Espaces publics

Requalifier les voies existantes, de manière à conserver leur caractère et faciliter les cheminements piétons

Préserver et développer le principe des fossés et noues intégrés à l'espace public afin de limiter les rejets sur le réseau extérieur

assurer un maillage des opérations par l'espace public

Développer un axe de circulation douce nord-sud en coeur d'îlot reliant les masses boisées significatives actuelles.

Intégrer autant que faire se peut ces masses boisées aux espaces collectifs.

L'attitude du concepteur dans le contexte particulier du quartier de Gelès

Etudier des dispositions dégagant des jardins privatifs suffisamment profonds et des espaces collectifs de desserte renouant avec l'ambiance de village

Rechercher un traitement homogène des abords de la construction principale (clôtures, garages, locaux techniques, ...)

L'habitat groupé :

Diversifier les modes d'habiter

Respecter la trame parcellaire, traiter les transitions avec l'existant,

Compacifier afin de préserver les masses boisées existantes

Fractionner les linéaires bâtis

Et à plus long terme,

Mettre à profit les situations en lisière des espaces naturels et des futurs parcs publics pour regrouper les logements en petits plots



6 | Les suites opérationnelles

Proposition d'un périmètre d'étude



Proposition d'un périmètre d'étude
100.95 ha

6 | Les suites opérationnelles

Il reste dans ce secteur proche du bourg de quoi recevoir à terme de 900 à 1300 logements, avec de grandes parcelles dont certaines mutables assez rapidement et d'autres après révision du SCOT et du PLU.

Un PAE réduit au secteur Nord Est (Gelès) aujourd'hui en 1 AU n'offrirait ni les mêmes ressources, ni la même qualité urbaine qu'une opération d'aménagement de type ZAC.

Seule une approche pré opérationnelle vérifiant les grands équilibres et proposant le montage le plus adapté permettra d'opérer un choix mesuré.

Dans l'attente, il est recommandé, sur la base des premières orientations issues de cette étude, de mettre en place un périmètre de sursis à statuer et d'assurer la veille foncière afin de parer à toute initiative privée susceptible de compromettre l'équilibre et la qualité du projet et d'enrayer tout emballement du prix du foncier.



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

© aurba | Mai 2007