

LES CAHIERS DES PROJETS COMMUNAUTAIRES



Tableau de bord
des sites de projets /
Plan local d'urbanisme



a'urba.

agence d'urbanisme
Bordeaux métropole Aquitaine

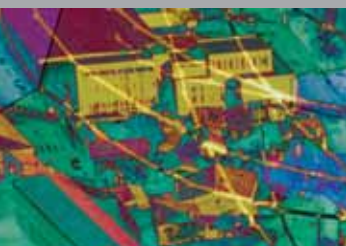
Version du décembre 2010

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





Introduction

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

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

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

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

Etape 1 (2006) :

Cahier n°1

**Les orientations stratégiques communautaires
et les grands projets**

Etape 2 (2008) :

Cahier n°2

Plan local d'urbanisme, centralités et projets urbains

Etape 3 (2010) :

Cahier n°3

**Tableau de bord des sites de projet / Plan local
d'urbanisme**

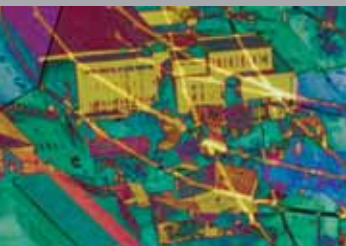
Jean-Marc Offner,
directeur général de l'a-urba

Etape 1 (année 2006)

[cahier n°1]

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

Dans une deuxième partie, intitulée les grands projets communautaires, sont développées par site et par commune, les principales actions mises en œuvre et programmées par la Communauté urbaine de Bordeaux.



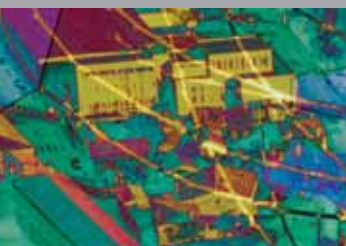
9	Les orientations stratégiques communautaires
12	1. Le schéma directeur de l'aire métropolitaine bordelaise
16	2. Le schéma directeur des déplacements urbains communautaires
18	3. Le plan des déplacements urbains
20	4. Le programme local de l'habitat
22	5. La charte de développement économique
24	6. Le plan local d'urbanisme : un projet urbain communautaire
34	7. Le plan local d'urbanisme : un document réglementaire
37	Les grands projets communautaires
38	1. Le tramway de la Communauté urbaine de Bordeaux
45	2. Les projets d'infrastructures
52	3. L'aménagement des espaces publics
55	4. Les sites de grands projets urbains
79	5. Les sites économiques
93	6. Le grand projet des villes de Bassens - Cenon - Floirac - Lormont
97	7. Les parcs d'agglomération

Etape 2 (année 2008)

[cahier n°2]

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

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



9 Le plan local d'urbanisme communautaire

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

17 Les projets des 27 communes

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

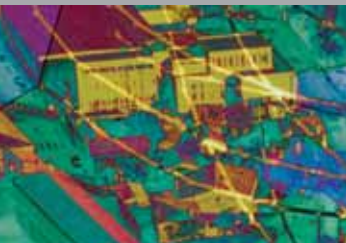
Etape 3 (année 2010)

[cahier n°3]

Le cahier n°3 dresse dans un premier temps les orientations d'aménagement à l'échelle communale..

Dans un deuxième temps, un récapitulatif de la capacité de constructibilité offerte par le PLU est identifiée, ainsi que les grandes catégories de zones dans le PLU et les sites de projets de la commune.

Dans la dernière partie sont détaillés, par commune, les projets urbains



9

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

Tableau de bord des sites de projet

Sommaire Cahier 3

11	Les sites de projets:		Les zones d'extensnion urbaine:
13	Ambarès	ZAC centre ville	Gobole-Cartau-Marsillon-Lamarque-Verdo-Sadiraut
23	Ambès		Fourat-Lansac
29	Artigues	Centre ville	Falotte-Fontaudin-Labarde-Gay-Baudette-Feydeau Est
39	Bassens	Le Bousquet centre ville	Tropayse
49	Bègles	ZAC quartier de la Mairie	Terresud
59	Blanquefort	Centre ville La Rivière	Le Queyron-Belvédère
73	Bouliac		Pont Bouliac-Grand Dragon-Lavergne-Cornet/Lavie -Luber-Fayzeau
79	Bordeaux	ZAC Coeur de Bastide Bastide Nie ZAC Bassins à flot ZAC Ravesies Saint Jean / Belcie Berges du Lac I	
107	Bruges	ZAC de Tasta Les Allées de Boutaut	Ausone-Tasta
123	Carbon Blanc		Jolin-Les Roches-Sansaumoine-Fleurette
129	Cenon	Pont Rouge Projet du 8 mai 1945	
141	Eysines	Centre ville	Carès-abords rocade - Moulineau
155	Floirac	Black Clawson - Libération ZAC des Quai	Le Closet
169	Gradignan	Centre ville	
177	Le Bouscat	Centre ville	Béquignaux Godard
187	Le Haillan	PAE Centre Ville	Moriès-Bordes-Meycat
197	Le Taillan	PAE Centre ville PAE secteur le Chay	Le Chay-Gelès-Ch. Fleurs
211	Lormont	ZAC Chaignon Bichon Carriet centre ville Génicart	
227	Mérignac	Mérignac Soleil ZAC Centre ville PAE La Glacière PAE Chemin Long Franges Marne Roland Garros	
255	Parempuyre		Carrière de Bos-Bourdillot-Vacherie-Bois de Lartigue-Fontanieu
261	Pessac	ZAC Centre ville Le Pontet	Cap de Bos-Toctoucau Est et Ouest
275	Saint Aubin	PAE Centre ville PAE secteur Les Vignes	Basson-Tronquet-C.vierge- Bebian - Le Foin - Mounic
289	St Louis Montferrand	Centre ville	Barrière-Bourg-Ch.Jourdanne
299	Saint Vincent de Paul	Centre ville	
307	Saint Médard en Jalles	ZAC Centre ville	Feydit-Caupian-Sans Soucis-Cerillan
317	Talence		
321	Villenave d'Ornon	Secteur Sud Est	

LES CAHIERS DES PROJETS COMMUNAUTAIRES



Tableau de bord des sites de projets / Plan local d'urbanisme

Atlas conçu et réalisé par l'a-urba

PHASE 1: élaboration 2008-2009

Chef de projet

Sylvia Labèque - directrice du pôle Projet de Territoire et Planification Urbaine.

Equipe projet

Cristina Mata - architecte urbaniste
Nadine Gibault - chargée de communication
Anne Ribeiro - assistante d'étude
Sandra Rinjonneau - assistante

Traitement graphique, cartographique et iconographique

Atelier de production graphique :
Richard Cabrafiga
Olivier Chaput
Catherine Cassou-Mounat
Hélène Dumora
Sylvain Tastet

Crédits photographiques

© droits réservés

PHASE 2: mise à jour annuelle

Chef de projet

Cristina Mata - architecte urbaniste

Equipe projet

Cristina Mata - architecte urbaniste
Sandra Rinjonneau - assistante

Crédits photographiques

© droits réservés

Plan local d'urbanisme, tableau de bord des sites de projet



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

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

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

Les travaux engagés ont permis de procéder à un inventaire exhaustif des projets urbains par secteur, qu'il s'agisse « des coups partis » ou des réflexions émergentes sous maîtrise d'ouvrage publique et privée.

Sont ainsi recensés :

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

Ambarès et Lagrave



Les orientations d'aménagement de la commune

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

Les sites de projet

Ambarès

La situation de la commune en quelques chiffres

- Population RRP 2007 : **12.963** habitants
- Surfaces constructibles sur les zones 1 AU : **83** hectares

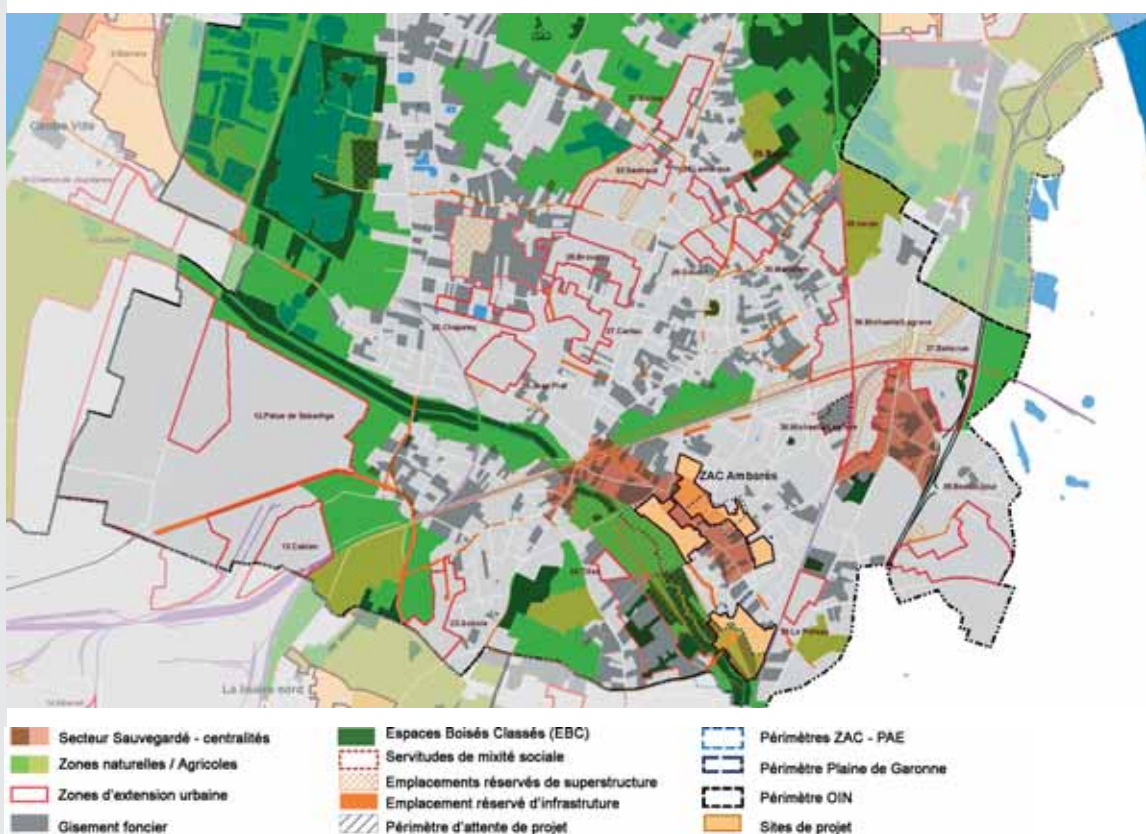
Données PLH sur la commune:

- Logements locatifs conventionnés LLC existants au 1/01/2006 : **594 (12.4%)**
- Production annuelle de logements (moyenne de 2000-2006) : **86**
- Situation de la commune / article 55 de la loi SRU : **Déficitaire**
- Nombre de LLC manquants : **362**
- Besoin de logements 2005/2015 PLU / PLH : **660**
- Besoin de LLC à produire 2005/2015 : **240**

Estimations des capacités de constructibilité identifiées au PLU :

- **PLU estimation 2009/2015 capacités d'accueil habitat** : **7710 logements**
- (dont: - part logements locatifs conventionnés LLC) : 2120 logements
- part logements accession aidée dans les sites de projet : 25 logements
- Capacité d'accueil logement sites de projets en zone U : 510 logements
- Capacité d'accueil logement en zone 1AU : 2390 logements
- Capacité d'accueil logement secteurs de mixité sociale SMS : 170 logements
- Capacité d'accueil logement dans le diffus : 4640 logements
- Capacité d'accueil logement dans les zones d'attente de projet : logements

Dernière mise à jour : «Estimations des capacités de constructibilité Sites de projet / 1AU / SMS / zones de gel» décembre 2010
«Gisement foncier - Diffus» sur la base des données année 2002

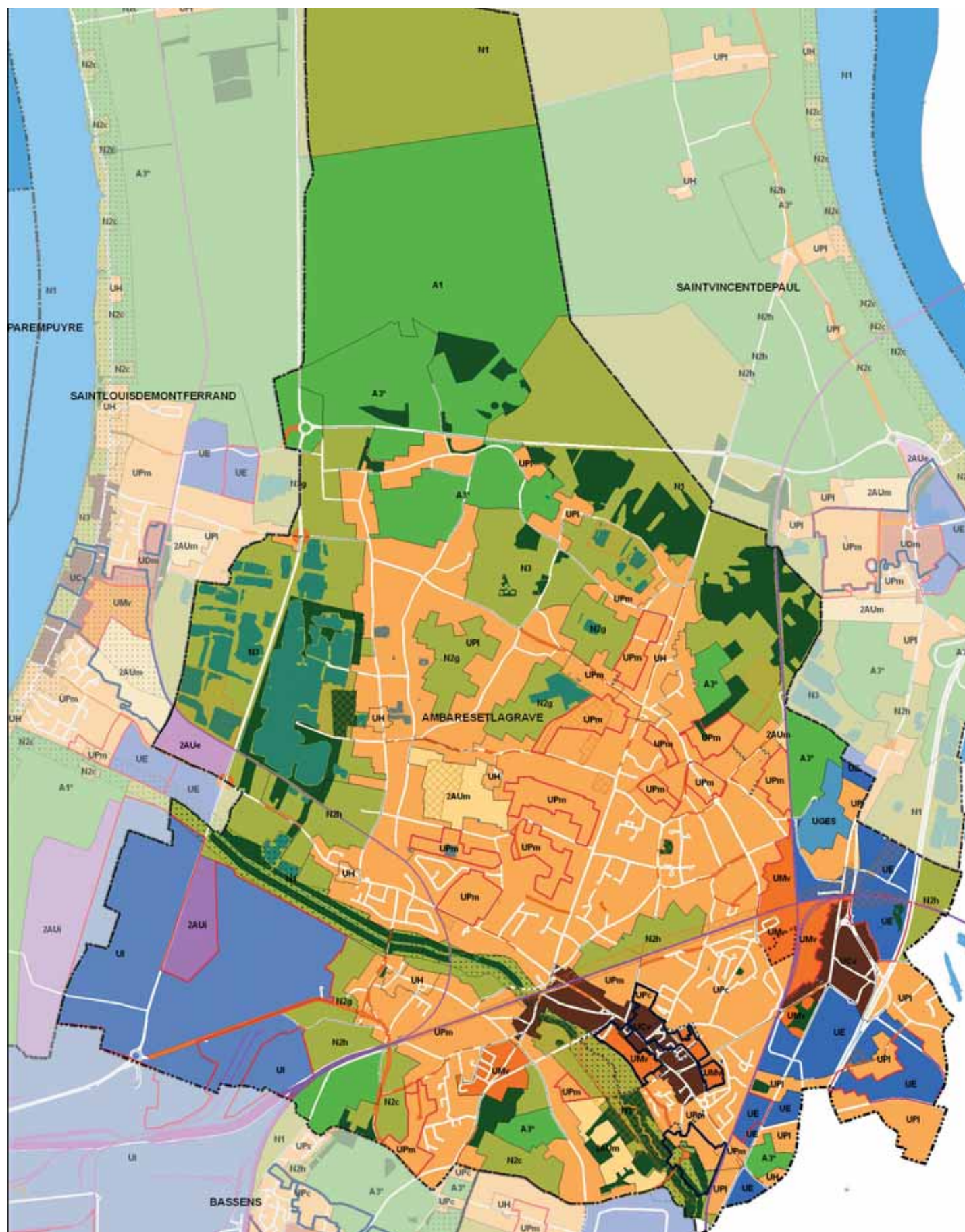


Documents de référence

PLU (4ème modification du 27/11/2009) - PLH (13/07/2007)

Maître d'ouvrage : CUB - Maître d'œuvre : a'urba

Tableau de bord des sites de projet / Plan local d'urbanisme - Cahier n°3 - Décembre 2010



- | | | |
|--------------------------------------|---|-------------------------------------|
| Zones urbaines | Secteurs de protection du paysage | Périmètres des Sites de projet |
| Zones agricoles et forestières | Servitudes de mixité sociale | Zones d'extension urbaine à étudier |
| Zones d'activités économiques | Emplacements réservés de superstructure | Périmètre communal |
| Zones à urbaniser | Emplacement réservé d'infrastructure | |
| Zones urbaines de grands équipements | Périmètre d'attente de projet | |
| Espaces Boisés Classés (EBC) | | |

Les sites de projet

Le projet de ZAC centre ville

Ambarès et Lagrave



Contexte de l'opération

Située en rive droite de l'agglomération bordelaise, la commune d'Ambarès constitue le principal pôle urbain de la presqu'île. Soucieuses de conforter cette fonction de pôle urbain sur la rive droite, la communauté urbaine de Bordeaux et la ville d'Ambarès ont décidé de conforter son centre-ville, afin de structurer et développer une offre complète de services ainsi que d'habitat.

Cette démarche s'inscrit dans le cadre de la politique en faveur des centres-villes et du renouvellement urbain dont les grandes orientations ont été approuvées le 23 juillet 1999 par la délibération du Conseil de communauté.

Les objectifs principaux résident dans la construction de logement afin de répondre aux objectifs du PLH et du Plan d'Urgence en faveur du logement et la confortation du rôle du centre ville sur plusieurs secteurs stratégiques. Ainsi, la ZAC est multisites :

- Le site A qui comprend les secteurs dit

Quartier du Parc (env.12ha), le secteur du



Quartier du Parc Kelheim (env.1.8ha) et le secteur entrée de ville (env. 3.5 ha)

- Le secteur B qui comprend le Quartier de la Mouline (env. 5.2 ha)

Le secteur D qui comprend le Quartier du Clos (env. 1.8 ha)

Enjeux / Orientations

Enjeux urbains:

- Développer un pôle urbain en rive droite, aménager le centre ville afin d'apporter une offre complète de services et habitats.
- Développer des fonctions d'animation urbaine autour de l'axe central structurant. Cet axe formé d'un enchaînement d'espaces publics est destiné à relier les divers îlots aujourd'hui déconnectés et enclavés.
- Valoriser les équipements publics existants par une ouverture sur le paysage.

Enjeux sociaux :

- Développer une diversité des fonctions (logements, services, commerces, bureaux, équipement...)
- Développer une offre diversifiée de logements individuels et collectifs. (57% logements sociaux et 43% accession libre)

Enjeux économiques :

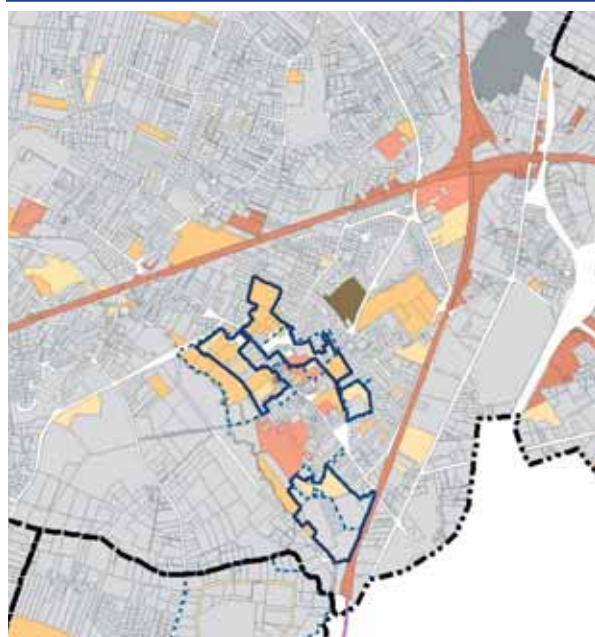
Développer les structures commerciales et de services existantes.



Processus opérationnel

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

Bilan foncier de l'opération



La nécessaire maîtrise foncière de cette opération d'aménagement conduit à envisager de procéder à des acquisitions par voie d'expropriation et donc à requérir du préfet un arrêté de déclaration d'utilité publique (DUP)

Il est donc proposé, concomitamment à la création de la ZAC de conduire les enquêtes publiques, préalable à la DUP (conformément aux articles R11-3 à R 13 du Code de l'expropriation) et de déclassement du domaine public.

- | | |
|-------------------------------------|-------------------------------------|
| Etat (et concessionnaire) | Bailleur |
| Région | Privé |
| Département | Utilité collective |
| Cub et autre syndicat intercommunal | Périmètre de prise en considération |
| Commune | Limite communale |



Dispositions particulières PLU - Délimitation et caractéristiques des secteurs



Version du PLU approuvée - Novembre 2009

Principes réglementaires des secteurs UCv - UMv - UPc

UCv

- ☑ Principe de construction en alignement ou recul partiel et en continu
- ☑ Gestion des hauteurs en fonction des contextes (de R+1 à R+4)
- ☑ Stationnement intégré à la construction (50%)
- ☑ Possibilité de traitement des rez-de-chaussée
- ☑ Prise en compte des caractéristiques du bâti ancien

UMv

- ☑ Maintien de faibles reculs ou alignement sur la voie publique et organisation des constructions en continu ou semi-continu
- ☑ Gérer les hauteurs selon un gabarit maximum de R+2
- ☑ Principe d'intégration du stationnement dans le bâti (50%)
- ☑ Dans les cœurs d'îlot, emprise des constructions limitée

UPc

- ☑ Mode d'implantation mixte (continu, semi-continu, discontinu) avec des reculs compris entre 3 et 8 m de la voie selon les cas
- ☑ Hauteur maximale R+1+combles (constructions en ordre continu) pouvant atteindre R+2 (construction en ordre discontinu)
- ☑ Stationnement intégré à la parcelle, 50%
- ☑ Emprise au sol du bâti de l'ordre de 40% maximum

- | | | |
|--------------------------------------|---|-------------------------------------|
| Zones urbaines | Secteurs de protection du paysage | Périmètres des Sites de projet |
| Zones agricoles et forestières | Servitudes de mité sociale | Zones d'extension urbaine à étudier |
| Zones d'activités économiques | Emplacements réservés de superstructure | Périmètre communal |
| Zones à urbaniser | Emplacement réservé d'infrastructure | |
| Zones urbaines de grands équipements | Périmètre d'attente de projet | |
| Espaces Boisés Classés (EBC) | | |

Documents de référence

La synthèse du zonage du PLU - Novembre 2009
Diverses délibérations du Conseil Communautaire

Plan d'aménagement



Parti d'aménagement et objectifs de l'opération

Objectifs :

- Soutenir l'offre actuel de services et de commerces
- Développer une offre diversifiée de logements individuels et collectifs
- Développer une mixité fonctionnelle (logements, services, commerces, bureaux, équipements...)
- Valoriser et intégrer les espaces naturels urbains protégés avec les équipements publics (médiathèque...)
- Affirmer le centre ville autour de l'axe urbain existant rue Coty-rue Faulat, consolider la structure commerciale et assurer sa continuité, relier les pôles d'animation grâce à un aménagement cohérent des espaces publics
- Organiser la reconquête de la vallée du Gûa par l'ouverture du centre-ville sur cet espace naturel

Parti d'aménagement :

- Traitement des espaces publics : place de la République, parvis de la propriété Charron, place de la Poste et place de l'Eglise
- Création des esplanades, des liaisons vertes, des jardins intégrant la médiathèque et un parc urbain de transition
- Aménagement de l'esplanade de la mairie comme un grand espace piéton arboré
- Liaison des différents espaces publics à travers un mail de promenades piétonnes et cyclistes
- Hiérarchisation du réseau de voirie et d'espaces publics

Traitement des Espaces publics

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

Traitement des espaces naturels

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

Principales affectations à conforter ou à créer

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

Equipements particuliers existants ou à créer

- Parking public (principe de localisation)

Programme global des constructions et des équipements publics

Programme global de construction	Programme global des équipements	Détail du programme de construction des logements
- Le programme prévisionnel de construction au stade du dossier de réalisation représente 39.427 m² de SHON dont 37.278 m² de logement soit 405 logements - 2.149 m² de SHON dédiés aux activités commerciales.	- aménagement d'une esplanade ménageant des places de stationnement public et des espaces piétonniers, - au droit de la bibliothèque, par l'aménagement d'un jardin ouvert au public et traversé par des liaisons cyclables. - création d'un bassin de retenue. - la création d'un nouveau groupe scolaire,	405 logements repartis: - 141 PLUS et PLAI (soit 34,8 %), - 91 logements locatifs conventionnés dont 17% PLS (66 log) et 6.5% (26 log) en accession aidée (soit 22.7%) - 172 logements en accession libre (soit 42.4%)

Elements de Programmation

Les études menées, ont permis de privilégier un parti d'aménagement tenant compte des potentialités de chacun des sites, de leur localisation, de leur environnement et de leurs caractéristiques paysagères et urbaines.

Site A: Le secteur A dit Quartier du Parc situé entre le quartier central (axe Coty-Faulat) et le futur parc du Gua recevra des programmes de logements diversifiés avec en rez-de-chaussée d'immeubles une surface commerciale et de services.

Le secteur D dit Quartier du Parc Kelheim desservi par l'avenue Pierre Mendès-France et par l'avenue Edouard Herriot, accueillera des petits immeubles résidentiels ménageant des transparences visuelles vers le cœur de l'îlot planté.

Le secteur E dit Entrée de ville favorisera la recomposition des espaces publics notamment l'aménagement de la place de la République. Autour de la place, un programme de commerces se développera avec notamment l'extension du supermarché existant. Cette fonction commerciale est indispensable pour la redynamisation du centre - ville.

Site B: Le secteur B dit Quartier de la Mouline, situé dans le prolongement de la rue des Albatros et surplombant la vallée du Gua, proposera principalement des maisons individuelles et sera ponctué de petits immeubles résidentiels.

Site C: Le secteur C dit Quartier du Clos, desservi par l'avenue Pierre Mendès France, offrira des maisons de ville groupées.

Bilan financier de l'opération d'aménagement

• Bilan consolidé de la ZAC (CRAC 2006)

16.1 millions € TTC

Dépenses		Recettes	
• Acquisitions	7.1 m €	• Cessions	7.3 m €
• Travaux	4.7 m €	• Participation Communautaire	5.6 m €
• Equipements publics dont la part	2.7 m €	• Participation constructeurs	0.3 m €
	CUB 0.6 m €	• Participation équipement aménageur	1,1 m €
	Ville 2.1 m €	• Autres	1,77 m €
	Aménageur 0.0 m €		
• Autres	1.6 m €		

• Bilan consolidé CUB **-10.7 millions**

Dépenses	14.2
Recettes	3.4

• Bilan consolidé Commune **1.6 millions**

Dépenses	4.1
Recettes	2.5

Le plan de financement prévisionnel de l'opération s'étend de 2006 à 2014.

• Coûts de revient de la ZAC: 389,8 HT par m² de SHON et 36 363,9 HT par logement

Évaluation de l'opération

Au fur et à mesure de l'avancement de la réflexion, le périmètre correspondant a été amendé, des éléments extraits des études de mise au point du dossier de création ont été versés au dossier précité, ainsi que l'étude d'impact.

Ces études de mise au point du dossier ont précisé les orientations d'aménagement et le projet urbain propose aujourd'hui de venir conforter le centre ville par la création de logements sur plusieurs secteurs stratégiques. La ZAC est multisite, elle conjugue une intervention sur le secteur A destinée à donner de l'épaisseur au centre et à l'ouvrir vers le Gua, le développement de constructibilité sur le secteur B afin de désenclaver un tènement foncier actuellement contraint entre la voie ferrée et le Gua, et la construction sur les secteurs C et D d'immeubles permettant de marquer l'entrée de ville en lui conférant une échelle adaptée à la dimension de l'espace public.

Ce projet s'oriente donc vers une densification raisonnée qui permet de construire 386 logements dont 210 seront des logements sociaux.

Par ailleurs, cette démarche s'illustre par la prise en compte des enjeux environnementaux dans la réalisation des espaces publics, mais aussi des constructions privées. Un certificat à caractère environnemental sera exigé pour les futurs bâtiments reposant sur le respect d'un référentiel pour la qualité environnementale.

Les sites d'extension urbaine

**Gobole - Cartau - Marsillon - Lamarque
- Verdo - Sadiraut
Ambarès et Lagrave**



Contexte de l'opération

L'ensemble des zones 1AU de la commune d'Ambarès, représentent une superficie d'environ 90 ha, dont près de 6 ha sont classés en emplacement réservés pour équipement sportif. Les 84 ha urbanisables qui restent sont trop importants eu égard aux équipements publics existants et finançables à court terme par la commune.

Elles présentent des situations urbaines différentes mais avec des bons potentiels d'aménagement:

- < Quatre zones enclavées et confinées (Chapeley, Broustey, Barau et Gaudin)
- < Cinq zones avec des difficultés pour organiser l'ensemble en absence d'un projet public (Chapeley, Broustey, Barau, Gaudin, Verdo et Michaelis/La grave).
- < Trois zones au contact direct d'un espace naturel (Sadiraut, Barau et Garlop)
- < Secteurs urbanisés de façon lâche.



Les zones 1AU dans le contexte communal

Afin tenir compte des objectifs du PLH Communautaire, il a été proposé un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation à l'horizon de 3 et 10 ans, soit 2010 et 2017.

Il s'agit de tenir compte des possibilités effectives de la commune d'Ambarès-et-Lagrave pour réaliser les équipements publics nécessaires à l'accueil des nouvelles populations. Par ailleurs, cette échéance peut être mise à profit pour constituer une assiette foncière cohérente susceptible de faciliter la mise en œuvre d'une opération d'ensemble.

Echéancier proposé :

- Tillac, Jean Prat, Chapeley, Broustey, Barau, Garlop et Gaudin, ouverture à l'urbanisation à l'horizon de 3 ans.
- Michaëlis/La Grave, ouverture à l'urbanisation à l'horizon de 10 ans.



Orientations d'aménagement - PLU



Gobole :	
surf. constructible	8.2 ha
Potentialité :	170 log
Cartau :	
surf. globale	8.5 ha,
surf. constructible	7.9 ha
Potentialités :	230 log
Marsillon :	
surf. constructible	3.9 ha
Potentialité :	110 log
Lamarque :	
surf. constructible	2.3 ha
Potentialité :	35 log
Verdo :	
surf. constructible	5.7 ha
Potentialité :	175 log
Sadiraut :	
surf. constructible	2.1 ha



Les 1 AU différées :

Le Tillac :		Michaelis/La Grave :	
surf. constructible	2.1 ha	surf. constructible	9.8 ha
Potentialité :	60 log	Potentialité :	800log
Chapeley :		Gaudin :	
surf. constructible	6.2 ha	surf. constructible	2.6 ha
Potentialité :	115 log	Potentialité :	60 log
Jean Prat :		Barau :	
surface constructible	8.5 ha	surf. constructible	5.8 ha
Potentialité :	230 log	Potentialité :	290 log
Broustey :			
surf. constructible	10.8ha		
Potentialité :	190 log		
Garlop :			
surf. constructible	7.4 ha		
Potentialité :	365log		

Les scenarios retenus



Cartau :

- Privilégier les connexions de la voirie interne au maillage environnant.
- Traiter les espaces en marge des pavillons existants en maisons ville.
- Regrouper les espaces verts communs sur les boisements existants

Gobole :

- Concentrer des espaces verts communs en continuité de la rue de Sagittaire afin de former un axe de liaison avec la zone agricole.
- Privilégier les volumes les plus hauts en bordure de l'espace viticole.
- Le bâtiment agricole peut être recyclé en appartements.

Lamarque :

- Privilégier les maisons de villes .
- Le seul collectif reste bas (R-A avec stationnement 1/2 enterré)
- Intégrer les espaces communs à la voie .

Marsillon:

- Limiter au maximum les accès privés sur le voies existantes.
- Réporter l'accès au garage des maisons sur les voiries internes.
- Traiter les espaces en marge des pavillons existants en maisons.
- Intégrer les espaces communs de l'îlot nord en coeur d'opération.

Verdo :

- Privilégier les maisons de villes en interface des tissus pavillonnaires et de la voie ferrée qui surplombe le site.
- Varier la hauteur des collectifs selon leur proximité des pavillons.
- Le gabarit maximale (R+2+A) est privilégié en partie sud avec des stationnements enterrés.

Ambès



Les orientations d'aménagement de la commune

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

Les sites de projet

Ambès

La situation de la commune en quelques chiffres

- Population RRP 2007 : 2.931 habitants
- Surfaces constructibles sur les zones 1 AU : 26.7 hectares

Données PLH sur la commune:

- Logements locatifs conventionnés LLC existants au 1/01/2006 236 (22.8%)
- Production annuelle de logements (moyenne de 2000-2006) 8
- Situation de la commune / article 55 de la loi SRU Hors SRU
- Nombre de LLC manquants 0
- Besoin de logements 2005/2015 PLU / PLH 220
- Besoin de LLC à produire 2005/2015 40

Estimation des capacités de constructibilité identifiées au PLU :

- **PLU estimation 2009/2015 capacités d'accueil habitat** **1200 logements**
 (dont: - part logements locatifs conventionnés LLC) 300 logements
 - part logements accession aidée dans les sites de projet 0 logements
- Capacité d'accueil logement sites de projets en zone U logements
- Capacité d'accueil logement en zone 1AU 800 logements
- Capacité d'accueil logement secteurs de mixité sociale SMS 0 logements
- Capacité d'accueil logement dans le diffus 400 logements
- Capacité d'accueil logement dans les zones d'attente de projet 0 logements

Dernière mise à jour : «Estimations des capacités de constructibilité Sites de projet / 1AU / SMS / zones de gel» décembre 2010
 «Gisement foncier - Diffus» sur la base des données année 2002

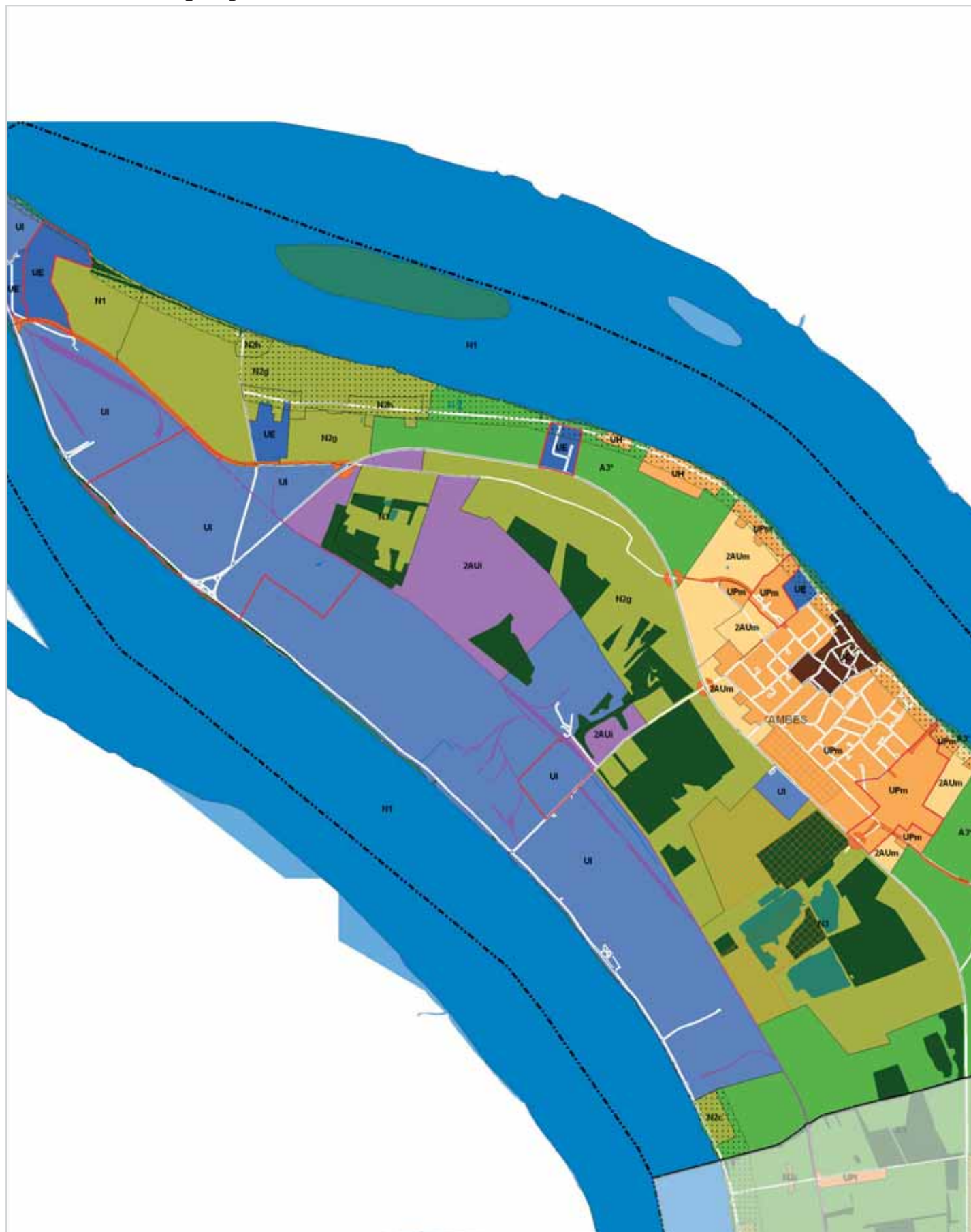


Documents de référence

PLU (4ème modification du 27/11/2009) - PLH (13/07/2007)

Maître d'ouvrage : CUB - Maître d'œuvre : a'urba

Tableau de bord des sites de projet / Plan local d'urbanisme - Cahier n°3 - Décembre 2010



Zones urbaines	Secteurs de protection du paysage	Périmètres des Sites de projet
Zones agricoles et forestières	Servitudes de mixité sociale	Zones d'extension urbaine à étudier
Zones d'activités économiques	Emplacements réservés de superstructure	Périmètre communal
Zones à urbaniser	Emplacement réservé d'infrastructure	
Zones urbaines de grands équipements	Périmètre d'attente de projet	
Espaces Boisés Classés (EBC)		

Les sites d'extension urbaine

Fourrat - Lansac

Ambès



Contexte de l'opération

Située en aval de Bordeaux, au confluent de la Garonne et de la Dordogne qui se rejoignent pour former l'estuaire de la Gironde, la commune d'Ambès forme une entité territoriale dont les caractéristiques en font une commune atypique de la Communauté Urbaine.

Ces sites d'extension urbaine sont des secteurs à vocation multifonctionnelle et ils se situent en périphérie du bourg. Ils appartiennent à une zone inondable entre 0 et 1 m et sont affectés par diverses servitudes.

Le foncier du secteur de Fourrat est composé de parcelles publiques et le secteur de Lansac par des parcelles privées et communales.

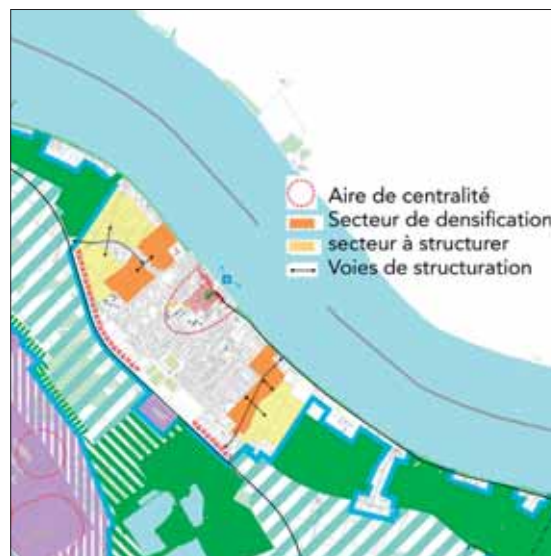


Les zones 1AU dans le contexte communal

Le potentiel foncier, certes important, est actuellement gelé faute de protections contre le risque inondation. Un rattrapage de la production pourrait avoir lieu une fois les protections réalisées.

deux sites privilégiés :

- les secteurs de Bernardine, du Fourrat et de Saint-Exupéry au nord du bourg
- le secteur de Lansac/Beauregard au sud



Orientations d'aménagement - PLU



Fourat :
surface globale : 6.7 ha
Surface constructible : 6.7 ha
Potentialité : 200 log

Lansac :
surface globale : 24 ha.
surface constructible : 22.4 ha
Potentialités : 600 log



Constituer le Parc Intercommunal de la Presqu'île d'Ambès

Traiter et préciser les limites

- fixer les limites du Parc
- Transformer la limite administrative du PPRI (zone rouge) en une zone tampon paysagée où s'organisent les interfaces entre les occupations agricoles et naturelles d'une part et les occupations résidentielles et économiques d'autre part
- Traiter la limite des occupations économiques actuelles et futures

Définir les différentes vocations et composantes du Parc

- Corridors biologiques à affirmer : prairies pâturées et reliquats bocagers à conforter
- Boisements et haies à maintenir
- Développer une trame de cheminements doux mettant en relation les différents espaces remarquables
- Parcs existants à développer en grands équipements de « loisirs-nature »
- Protéger le Grand et le Petit Marais (zones humides, tonnes) et les mettre en relation par des corridors biologiques
- Protéger les terroirs viticoles et y développer la viticulture ou les vergers
- Limiter la constructibilité des espaces naturels N2
- Transformer les contraintes hydrographiques du PPRI en éléments de composition du paysage (en particulier sur les zones urbanisables à vocation économique et résidentielle)

Constituer une armature urbaine de référence

- Territoires de développement des principales centralités à desservir à terme par un réseau performant de Transports en Commun (proposition d'extension du réseau TCSP)

Les scénarios retenus



Artigues



Les orientations d'aménagement de la commune

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

Les sites de projet

Artigues

La situation de la commune en quelques chiffres

- Population RRP 2007 : 6.491 habitants
- Surfaces constructibles sur les zones 1 AU : 21 hectares

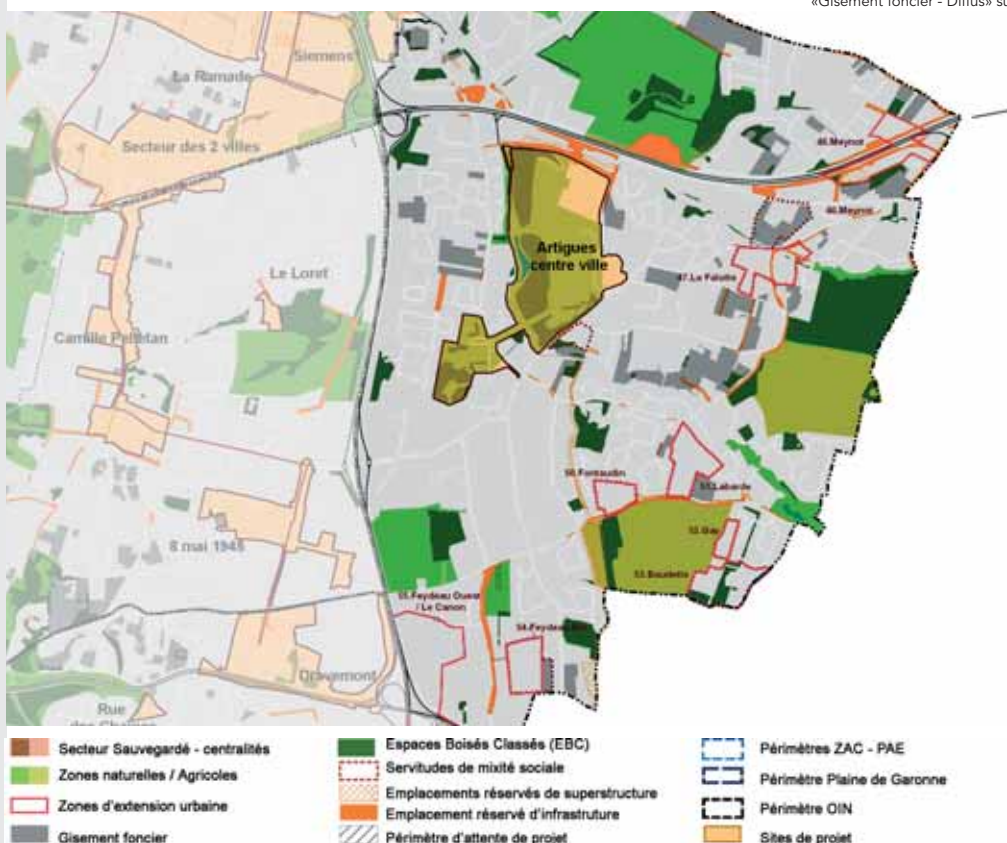
Données PLH sur la commune:

- Logements locatifs conventionnés LLC existants au 1/01/2005 166 (7.4%)
- Production annuelle de logements (moyenne de 2000-2006) 66
- Situation de la commune / article 55 de la loi SRU Déficitaire
- Nombre de LLC manquants 282
- Besoin de logements 2005/2015 PLU / PLH 440
- Besoin de LLC 2005/2015 200

Estimation des capacités de constructibilité identifiées au PLU :

- **PLU estimation 2009/2015 capacités d'accueil habitat 1555 logements**
(dont: - part logements locatifs conventionnés LLC) 520 logements
- part logements accession aidée dans les sites de projet 0 logements
- Capacité d'accueil logement sites de projets en zone U 0 logements
- Capacité d'accueil logement en zone 1AU 420 logements
- Capacité d'accueil logement secteurs de mixité sociale SMS 100 logements
- Capacité d'accueil logement dans le diffus 1035 logements
- Capacité d'accueil logement dans les zones d'attente de projet logements

Dernière mise à jour «Estimations des capacités de constructibilité Sites de projet / 1AU / SMS / zones de gel» décembre 2010
«Gisement foncier - Diffus» sur la base des données année 2002

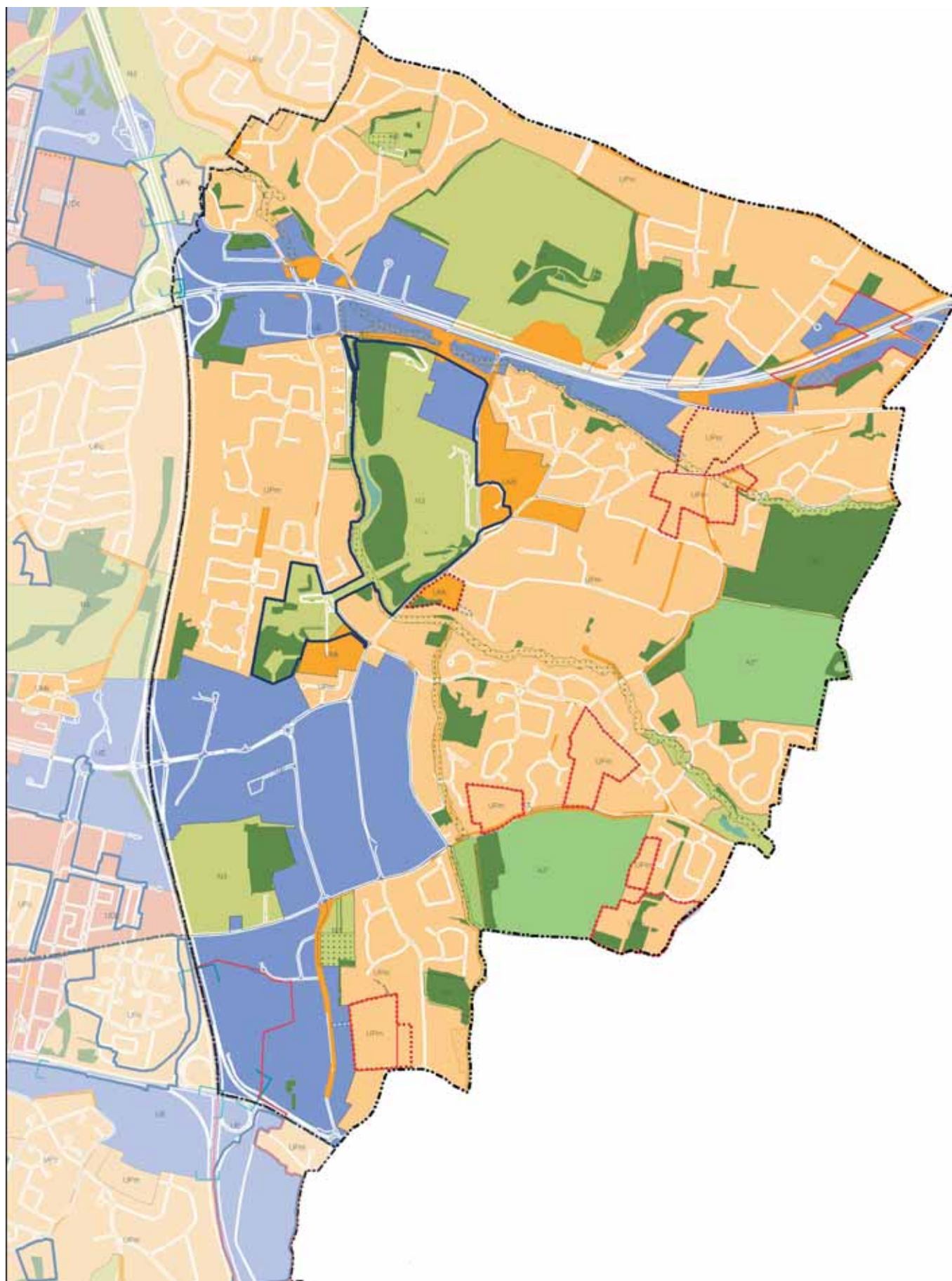


Documents de référence

PLU (4ème modification du 27/11/2009) - PLH (13/07/2007)

Maître d'ouvrage : CUB - Maître d'œuvre : a'urba

Tableau de bord des sites de projet / Plan local d'urbanisme - Cahier n°3 - Décembre 2010



- | | | |
|--------------------------------------|---|-------------------------------------|
| Zones urbaines | Secteurs de protection du paysage | Périmètres des Sites de projet |
| Zones agricoles et forestières | Servitudes de mixité sociale | Zones d'extension urbaine à étudier |
| Zones d'activités économiques | Emplacements réservés de superstructure | Périmètre communal |
| Zones à urbaniser | Emplacement réservé d'infrastructure | |
| Zones urbaines de grands équipements | Périmètre d'attente de projet | |
| Espaces Boisés Classés (EBC) | | |

Les sites de projet

Le projet de centre ville

Artigues



Contexte de l'opération

Le Conseil de Communauté a approuvé les études concernant le projet du centre bourg d'Artigues. L'objectif de ces études était de donner de l'urbanité au centre de la commune. En effet, les deux sites de polarités identifiés, en haut et en bas du versant, constituent les points d'accueil naturels de deux nouveaux quartiers sur lesquels pourront s'implanter des petites résidences ainsi que des maisons individuelles assurant la transition avec les pavillons existants.



Enjeux / Orientations

Enjeu urbanistique

- Donner de l'urbanité au territoire central et tirer le meilleur parti des perspectives existantes sur le patrimoine bâti et naturel
- Affirmer la double polarité d'Artigues
- Renforcer les liens entre les polarités de la commune
- Renforcer les fonctions de centralité
- Valoriser les continuités le long des cours d'eau et les perspectives existantes sur le patrimoine bâti et naturel
- Hiérarchiser le réseau de voirie

Enjeu social :

- Renforcer une mixité fonctionnelle (habitat, logements, commerces, bureaux, services, équipements...)
- Favoriser les opérations de mixité sociale en lien avec des programmes d'équipements (relocalisation de la Poste, agrandissement de l'école...)

Enjeu économique :

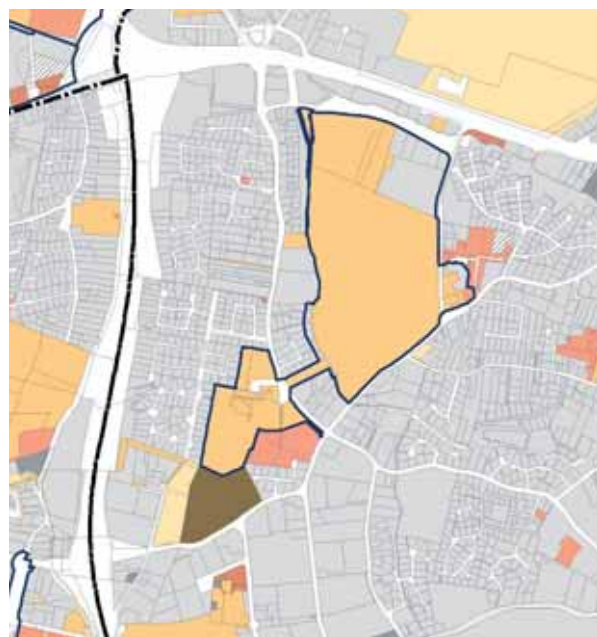
- Développer les activités économiques et tertiaires présentes sur le site



Processus opérationnel

- Étude préalable réalisée par l'a-urba en juillet 2002
- Instauration du périmètre de prise en considération par délibération du conseil municipal du 19 décembre 2002
- Appropriation des résultats de l'étude préalable et instauration du périmètre de prise en considération au titre du L111-10 du code de l'urbanisme et poursuite des études pré-opérationnelles par délibération n°5000 du 28 février 2003
- Report au POS du périmètre de prise en considération – délibération du 28 février 2003
- Concertation publique au titre de l'article L300-2 du code de l'urbanisme délibérée au siège de la CUB le 28 février 2003
- Approbation des conclusions des études pré-opérationnelles et engagement des travaux par délibération n° 2004/0788 du 19 octobre 2004.

Bilan foncier de l'opération



- | | |
|-------------------------------------|-------------------------------------|
| Etat (et concessionnaire) | Bailleur |
| Région | Privé |
| Département | Utilité collective |
| Cub et autre syndicat intercommunal | Périmètre de prise en considération |
| Commune | Limite communal |



Dispositions particulières PLU - Délimitation et caractéristiques des secteurs



Version du PLU approuvée - Novembre 2009

Principes réglementaires des secteurs UMv et N3

UMv :

- ☒ Maintien de faibles reculs ou alignement sur la voie publique et organisation des constructions en continu ou semi-continu
- ☒ Gérer les hauteurs selon un gabarit maximum de R+2.
- ☒ Principe d'intégration du stationnement (50%)
- ☒ Dans les cœurs d'îlot, emprise des constructions limitée

N3 :

- ☒ Principe de regroupements des constructions nécessaires au fonctionnement des équipements
- ☒ Reculs et retraits importants par rapport aux limites du terrain.

- | | | |
|--------------------------------------|---|-------------------------------------|
| Zones urbaines | Secteurs de protection du paysage | Périmètres des Sites de projet |
| Zones agricoles et forestières | Servitudes de matérialisation | Zones d'extension urbaine à étudier |
| Zones d'activités économiques | Emplacements réservés de superstructure | Périmètre communal |
| Zones à urbaniser | Emplacement réservé d'infrastructure | |
| Zones urbaines de grands équipements | Périmètre d'attente de projet | |
| Espaces Boisés Classés (EBC) | | |

Documents de référence

La synthèse du zonage du PLU - Novembre 2009
Diverses délibérations du Conseil Communautaire

Plan d'aménagement



Parti d'aménagement et objectifs de l'opération

Objectifs :

Le projet étant largement engagé, il s'agit plutôt aujourd'hui de réaménager les espaces publics afin de renforcer l'urbanité du centre, via le réaménagement des quatre avenues qui ceinturent le grand parc central et desservent les principaux équipements publics. Les principaux objectifs sont :

- Créer des parcours et vues entre le haut et le bas du coteau
- Hiérarchiser les parcours selon les modes de déplacements
- Améliorer la fluidité des itinéraires de transit et privilégier les flux de desserte sur les voies d'accès au centre
- Sécuriser les accès aux équipements publics
- restructurer le réseau de transport en commun
- Mettre en valeur le patrimoine bâti et naturel
- Créer des itinéraires piétons afin de lier les espaces environnants, même lointains du centre ville

Parti d'aménagement :

- Réaménagement de l'avenue de l'église romane, l'avenue de la Prairie, avenue du Mirail et avenue Desclaux : réduction des emprises des chaussées au bénéfice d'un traitement plus qualitatif des espaces publics. Réaménagement de l'entrée des lotissements
- Agrandissement et aménagement de la place centrale pour accueillir des manifestations temporaires, commerciales ou culturelles (marché, événement)
- Création d'une voie nouvelle entre l'avenue du Mirail et l'avenue de la Moune
- Augmentation des emprises et de la qualité d'aménagement des trottoirs
- Création et aménagement de pistes cyclables
- Aménagement, valorisation en mise en valeur du parc de la mairie, parc de Betailhe et de la prairie de la médiathèque
- Aménagement des allées plantées. Créer un mail planté entre le pôle église romane et la médiathèque
- Mise en valeur du ruisseau Le Desclaux

Traitement des Espaces publics

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

Traitement des espaces naturels

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

Principales affectations à conforter ou à créer

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

Equipements particuliers existants ou à créer

- Lignes de vue

Programme global des constructions et des équipements publics

Programme global de construction	Programme global des équipements	Détail du programme de construction
	- Réaménagement de l'avenue de l'Eglise Romaine - Voie nouvelle le haut des coteaux	

Bilan financier de l'opération d'aménagement

Etant donné que la quasi-totalité des emprises foncières disponibles a déjà fait l'objet de permis de construire, (notamment pour la construction de logements sociaux), il n'est pas envisageable de drainer des participations financières des futurs constructeurs.

C'est pourquoi, conformément au PPI 2005-2009, il est proposé de ne programmer que :

- Le réaménagement de l'avenue de l'église Romane, ce qui représente 800.000 euros TTC
- La réalisation d'une voie nouvelle évaluée à 300.000 euros TTC

Total envisagé : 1.100.000 euros TTC répartis 300.000 euros pour 2005 et 800.000 euros 2006.

Évaluation de l'opération

Le territoire de la commune d'Artigues étant urbanisé dans sa quasi-totalité, le diagnostic réalisé lors des études pré-opérationnelles a mis en évidence que les enjeux urbains du territoire central d'Artigues résidaient dans le réaménagement des espaces publics. En effet, le grand parc central et l'anneau constitué par les quatre avenues qui le ceinturent pourraient davantage contribuer à l'urbanité et l'identité communale.

Le projet du centre bourg d'Artigues porte donc sur un réaménagement des espaces publics et en particulier des voies de compétence communautaire afin d'affirmer un paysage urbain par la création de véritables avenues urbaines permettant de hiérarchiser les parcours selon les modes de déplacements et de sécuriser les accès aux équipements.

Les sites d'extension urbaine

**Falotte - Fontaudin - Labarde - Gay -
Baudette - Feydeau Est**

Artigues

**Contexte de l'opération**

Les sites d'extension urbaine à Artigues présentent des situations urbaines différentes à prendre en compte :

- > Deux sites au contact de zones d'activités et proches des grandes infrastructures de transport : La Falotte au nord-est et Feydeau Est au sud-ouest
- > Quatre sites au contact direct d'un espace naturel majeur : Gay, Beaudette, Labarde et Fontaudin

Ils bénéficient également des situations urbaines favorables (desserte des infrastructures et du transport en commun, proximité des réseaux etc) et des atouts paysagers certains à valoriser.

**Les zones dans le contexte communal**

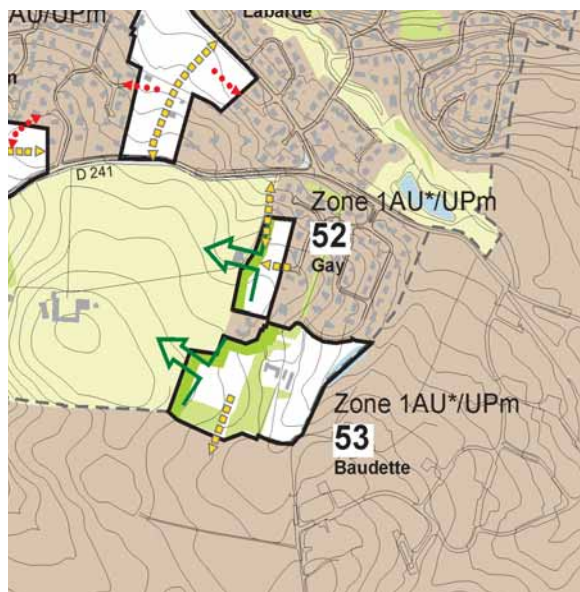
Les sites d'extension urbaine constituent la principale ressource foncière mobilisable aujourd'hui au regard des capacités dégagées par le PLU : 52% du potentiel foncier identifié au PLU.

Ils constituent également les dernières réserves foncières de la commune à long terme et un potentiel foncier facile à mobiliser (grandes unités foncières accessibles).

Ce potentiel foncier identifié au PLU couvre tout juste les besoins en logement estimés à moyen terme car il existe un déficit de logements conventionnés qui reste toujours important malgré les efforts réalisés ces dernières années.



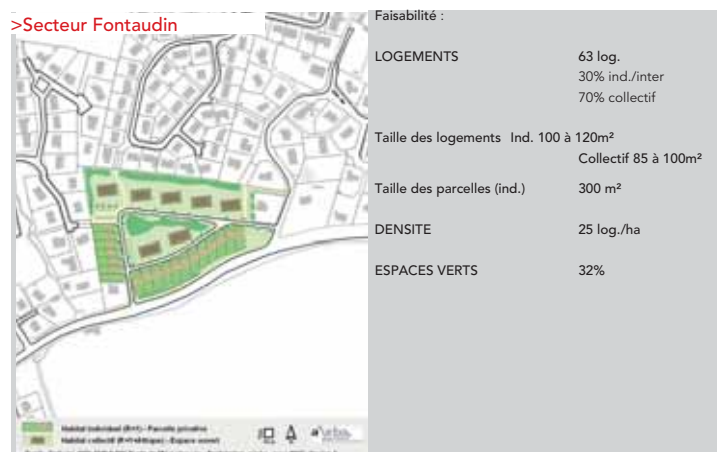
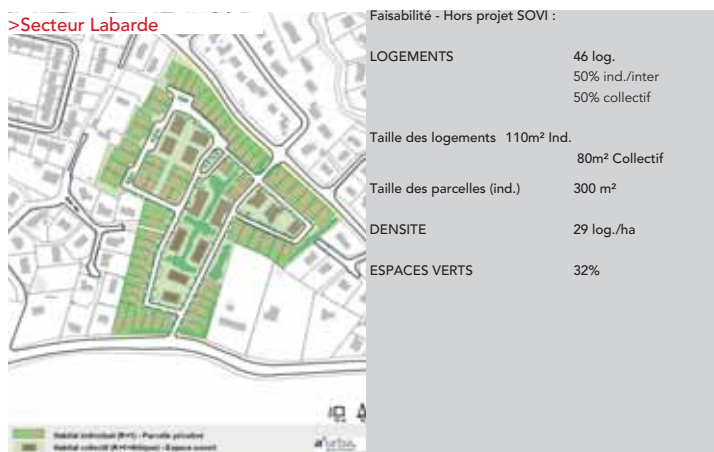
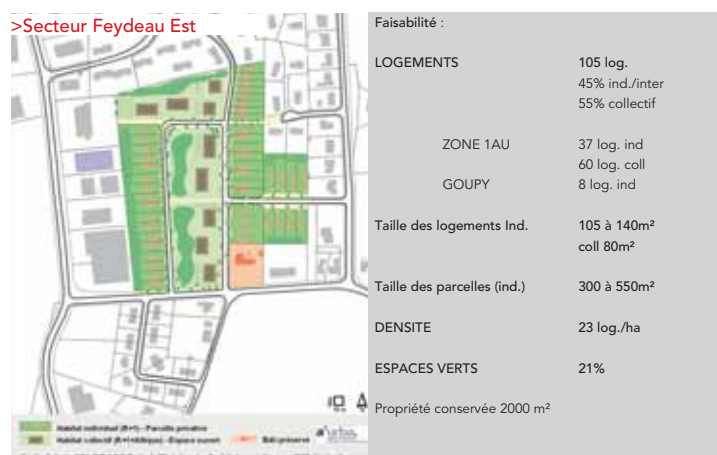
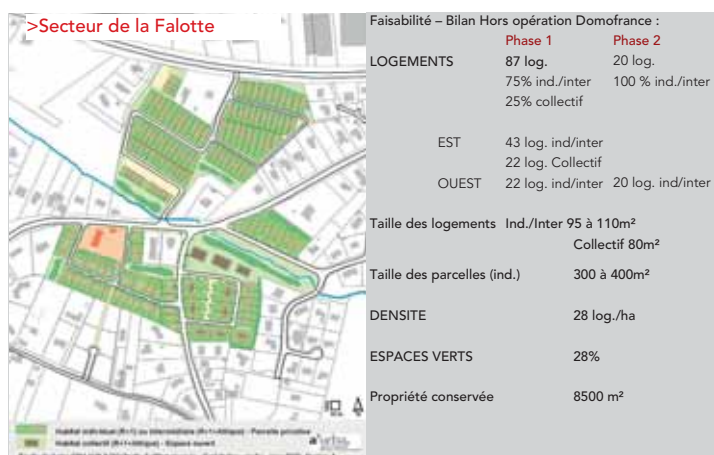
Orientations d'aménagement - PLU



Gay :
surface globale : 1.2 ha
Surface constructible : 1.2 ha
Potentialité : 40 log

Baudette :
surface globale : 5.3 ha
Surface constructible : 3.9 ha
Potentialité : 60 log

Les scenarios retenus



Bassens



Les orientations d'aménagement de la commune

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

Les sites de projet

Bassens

La situation de la commune en quelques chiffres

- Population RRP 2007 : 6.656 habitants
- Surfaces constructibles sur les zones 1 AU : 12 hectares

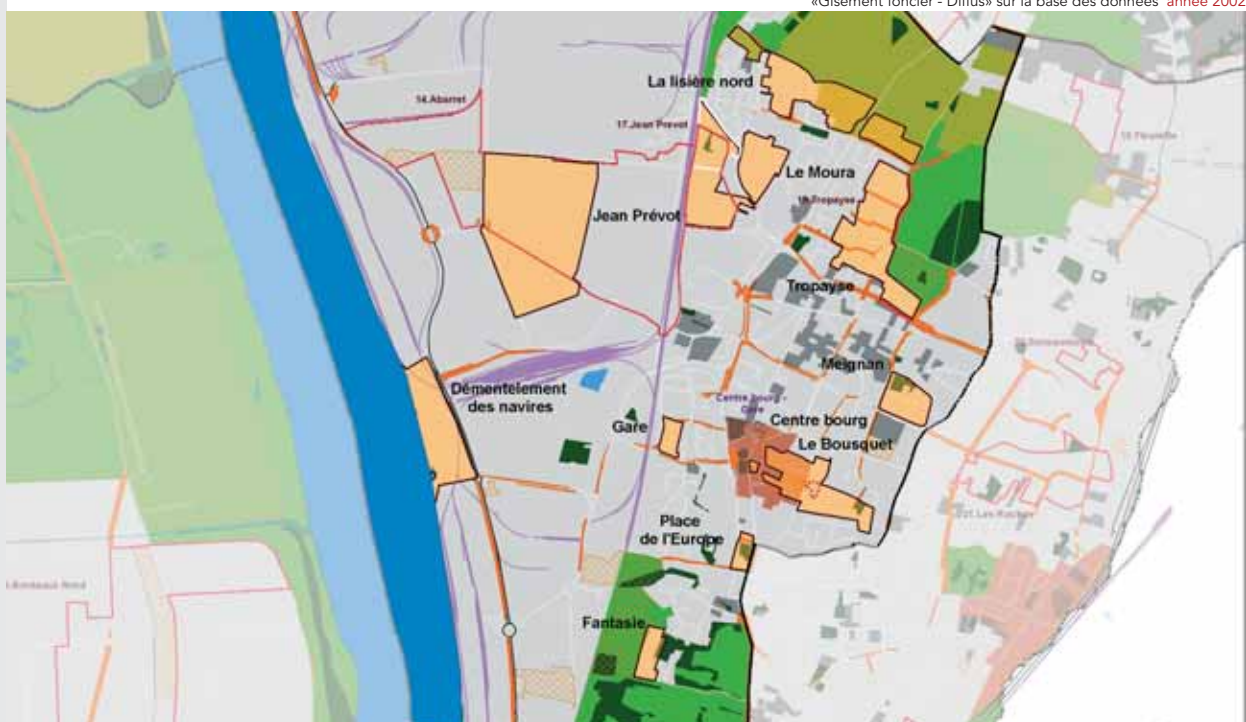
Données PLH sur la commune:

- Logements locatifs conventionnés LLC existants au 1/01/2006 1.244 (47.3 %)
- Production annuelle de logements (moyenne de 2000-2006) 62
- Situation de la commune / article 55 de la loi SRU Hors SRU
- Nombre de LLC manquants 0
- Besoin de logements 2005/2015 PLU / PLH 500
- Besoin de LLC 2005/2015 120

Estimation des capacités de constructibilité identifiées au PLU :

- **PLU estimation 2009/2015 capacités d'accueil habitat 1640 logements**
 - (dont: - part logements locatifs conventionnés LLC) 515 logements
 - part logements accession aidée dans les sites de projet 0 logements
- Capacité d'accueil logement sites de projets en zone U 465 logements
- Capacité d'accueil logement en zone 1AU 0 logements
- Capacité d'accueil logement secteurs de mixité sociale SMS 15 logements
- Capacité d'accueil logement dans le diffus 1160 logements
- Capacité d'accueil logement dans les zones d'attente de projet logements

Dernière mise à jour «Estimations des capacités de constructibilité Sites de projet / 1AU / SMS / zones de gel» décembre 2010
«Gisement foncier - Diffus» sur la base des données année 2002

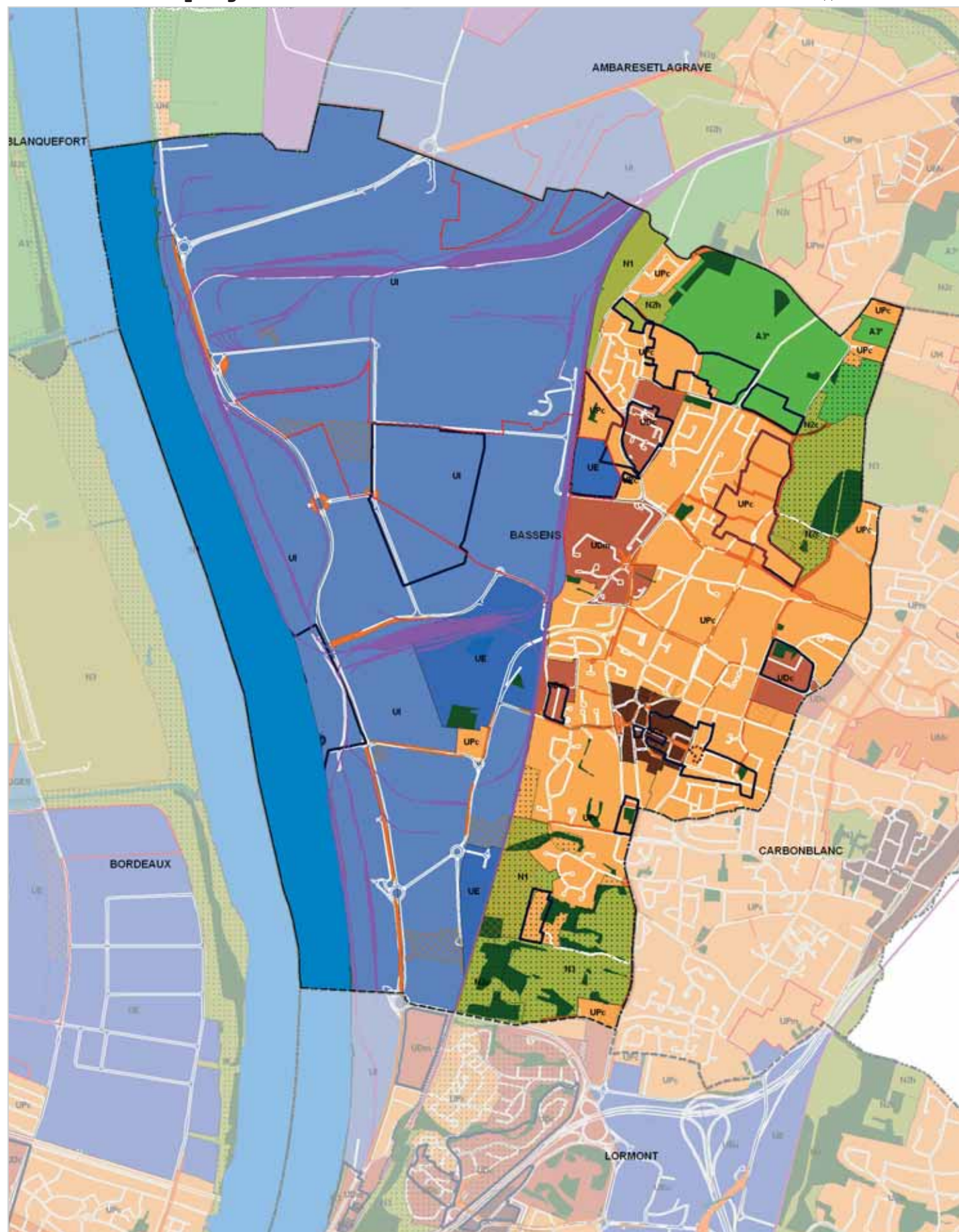


Documents de référence

PLU (4ème modification du 27/11/2009) - PLH (13/07/2007)

Maître d'ouvrage : CUB - Maître d'œuvre : a'urba

Tableau de bord des sites de projet / Plan local d'urbanisme - Cahier n°3 - Décembre 2010



- | | | |
|--------------------------------------|---|-------------------------------------|
| Zones urbaines | Secteurs de protection du paysage | Périmètres des Sites de projet |
| Zones agricoles et forestières | Servitudes de mixité sociale | Zones d'extension urbaine à étudier |
| Zones d'activités économiques | Emplacements réservés de superstructure | Périmètre communal |
| Zones à urbaniser | Emplacement réservé d'infrastructure | |
| Zones urbaines de grands équipements | Périmètre d'attente de projet | |
| Espaces Boisés Classés (EBC) | | |

Les sites de projet

Bassens

Le Bousquet centre ville



Contexte de l'opération

Le territoire résidentiel de la commune présente un centre ville constitué autour du noyau d'urbanisation ancien relativement complet dans ses fonctions et ses équipements publics, mais dont l'image de centralité mérite d'être affirmée.

L'enjeu pour la ville de Bassens est de requalifier le territoire central afin d'en renforcer l'attractivité tout en préservant son identité.

Ce projet de requalification de centre ville s'accompagne d'une opération de renouvellement urbain de type construction-démolition de 200 logements sociaux. Cette cité fait partie des sites de renouvellement urbain retenues par l'Etat dans la convention GPV signée le 15 janvier 2001.

La priorité sur ce site est donnée au relogement des populations résidentes, à la diversification de l'habitat et au maintien d'une densité élevée.

La programmation assure une meilleure répartition spatiale de l'offre locative sociale.



Ainsi, pour reconstituer l'offre sociale démolie, des résiduels fonciers de la commune sont mobilisés et les communes déficitaires en logements sociaux sont mises à contribution.

Enjeux / Orientations

Enjeu urbanistique :

- Mettre en valeur et conforter des polarités secondaires
- Requalifier le territoire urbain et renforcer l'attractivité et l'identité
- Intégrer la cité du Bousquet au centre bourg de Bassens

Enjeu social :

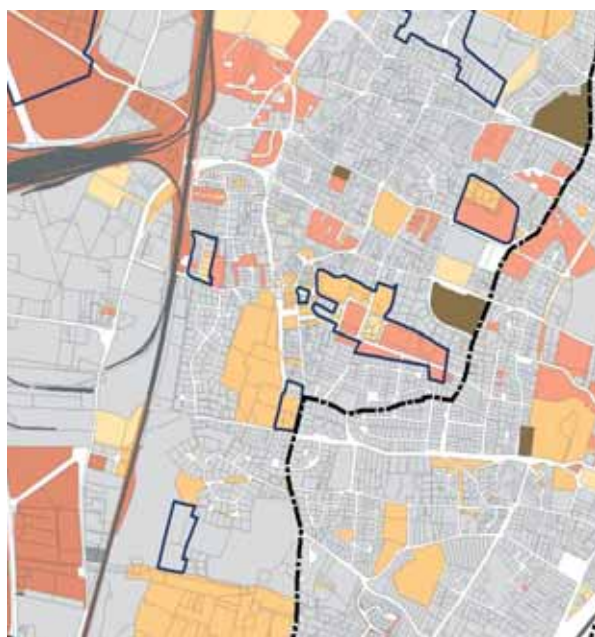
- Garantir une diversification de l'offre de l'habitat et une mixité sociale et fonctionnelle



Processus opérationnel

- 1997 : Diagnostic technique de la cité. Etudes préalables urbaines et sociales.
- 15 janvier 2001 : signature de la convention du GPV des Hauts de Garonne
- 31 janvier 2001 : signature du programme du GPV
- 22 février 2002 : l'État prend en considération l'opération de construction -démolition de la cité
- 7 janvier 2003 : signature convention de partenariat financier entre l'État, le Conseil général, la CUB, la ville de Bassens et l'OPAC
- 13 novembre 2003 : avis de l'État
- 10 juin 2004 : avis favorable du comité national d'engagement de l'ANRU sur l'opération de renouvellement urbain
- Approbation du dossier de renouvellement urbain du quartier du Bousquet délibérée au siège de la CUB le 25 mars 2005 n° 2005/0206

Bilan foncier de l'opération

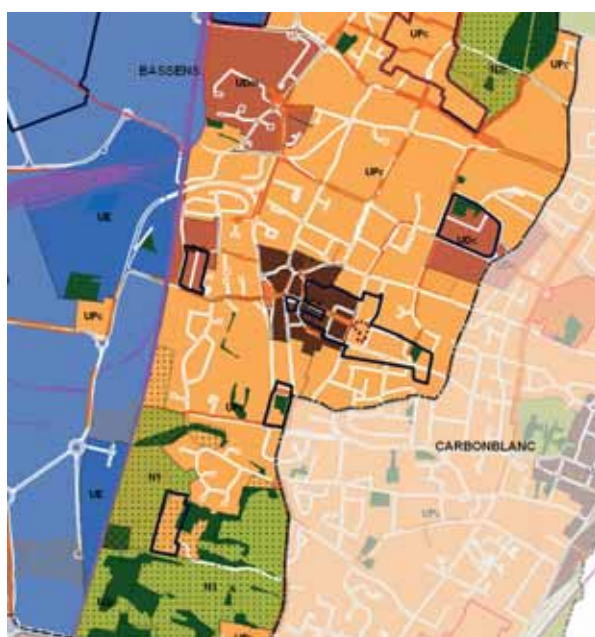


En 2001, l'OPAC Aquitanis acquiert le patrimoine de la SEM de Bassens.

- | | |
|-------------------------------------|-------------------------------------|
| Etat (et concessionnaire) | Bailleur |
| Région | Privé |
| Département | Utilité collective |
| Cub et autre syndicat intercommunal | Périmètre de prise en considération |
| Commune | Limite communal |



Dispositions particulières PLU - Délimitation et caractéristiques des secteurs



Version du PLU approuvée - Novembre 2009

Principes réglementaires du secteur UPc

- ☒ Mode d'implantation mixte (continu, semi-continu, discontinu) avec des reculs compris entre 3 et 8 m de la voie selon les cas
- ☒ Hauteur maximale R+1+combles (constructions en ordre continu) pouvant atteindre R+2 (construction en ordre discontinu)
- ☒ Stationnement intégré à la parcelle, 50 %
- ☒ Emprise au sol du bâti de l'ordre de 40 % maximum

- | | | |
|--------------------------------------|---|-------------------------------------|
| Zones urbaines | Secteurs de protection du paysage | Périmètres des Sites de projet |
| Zones agricoles et forestières | Benéfices de mixité sociale | Zones d'extension urbaine à étudier |
| Zones d'activités économiques | Emplacements réservés de superstructure | Périmètre communal |
| Zones à urbaniser | Emplacement réservé d'infrastructure | |
| Zones urbaines de grands équipements | Périmètre d'attente de projet | |
| Espaces Boisés Classés (EBC) | | |

Documents de référence

La synthèse du zonage du PLU - Novembre 2009
Diverses délibérations du Conseil Communautaire

Plan d'aménagement



Parti d'aménagement et objectifs de l'opération

Objectifs :

Les objectifs du projet de réaménagement du quartier du Bousquet et du quartier riverain du centre bourg sont principalement orientés vers une recomposition urbaine :

- requalifier les espaces publics majeurs et les itinéraires d'accès en donnant la priorité aux piétons et en créant des poches de stationnement en périphérie
- compléter et rénover le pôle d'équipements
- poursuivre le renouvellement des îlots résidentiels par un habitat mieux intégré aux formes urbaines du centre-bourg
- créer un itinéraire de liaison piétons, deux roues entre le centre ville et les quartiers voisins

Parti d'aménagement :

- Création d'une aire de stationnement (rue P. Bert), report du stationnement actuel le long de la rue P. Bert permettant la mise en sécurité des abords de l'école suite à la restructuration du pôle éducatif, et répondre aux besoins créés par les manifestations sportives du gymnase du Bousquet
- Aménagement de la rue de Lattre de Tassigny, rue du Maréchal Juin, rue du Bousquet et rue Maréchal Joffre et Jules Verne
- Créations et aménagements des circulations douces
- Aménagement du pôle sportif

Traitement des Espaces publics

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

Traitement des espaces naturels

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

Accès au Parc

- Piéton, cycliste
- Routier

- Opérations financées par (ANRU)
- Actions immobilières
- Équipements publics
- aménagement des espaces publics
- Opérations concourant à la réussite du projet (sans financement ANRU)
- lot des maréchaux (projet à l'étude)



Programme global des constructions et des équipements publics

Programme global de construction	Programme global des équipements	Détail du programme de construction des logements
La reconstitution de l'offre sociale démolie se fait en partie sur site (112 logements) sur la commune (26 logements) et sur la Communauté Urbaine (27 logements au Taillan et 40 à Ambarès)	Ce projet de renouvellement s'accompagne d'un programme de création ou de restructuration d'équipements publics (écoles et gymnase) ainsi que d'un remodelage de la trame des voiries.	200 logements sociaux démolis et 163 logements construits. • 163 logements construits dont : - 68,5 % offre locative sociale, - 16,5 % offre intermédiaire, - 15 % accession aidée

Les actions d'accompagnement

La communauté Urbaine de Bordeaux s'engage à réaliser sous sa maîtrise d'ouvrage et au titre des actions d'accompagnement le programme d'aménagement des espaces publics et de voiries suivant:

- création d'une aire de stationnement (rue P. Bert)
- aménagement de la rue de Lattre de Tassigny
- aménagement de la rue du Bousquet
- aménagement des rue Maréchal Joffre et Jules Verne

Bilan financier de l'opération d'aménagement

• Coût prévisionnel global

27.86 millions € TTC

part Ville	10.05 millions (hors subventions)
part OPAC Aquitanis	10.28 millions
part ANRU	5.67 millions
part CUB	3.1 millions

- Participation au déficit opérations reconstruction / démolition (200 logements)	4.57 millions	
- participation CUB	21%	soit 959.336 €
- Participation à la surcharge foncière pour 67 logements PLUS (Ambarès / Le Taillan)	530.959 €	
- participation CUB	25%	soit 132.470 €
- Actions d'accompagnement	1.9 millions	

• Financement des actions d'accompagnement :

Les aménagements sous maîtrise d'ouvrage communautaire sont financés à 95% par les crédits spécifiques GPV/Contrat de ville/contrat d'agglomération gérés par le CHPV et à 5% par l'enveloppe de desserte gérée par la DOVCP.

Les sites d'extension urbaine

Tropayse

Bassens



Contexte de l'opération

L'ensemble de la zone classée 1 AU UPc au PLU communautaire approuvé, occupe environ 3,1 ha de foncier, elle se trouve à l'est de la rue Jean-Jacques Rousseau et au sud de la zone de Préemption en Périmètre Sensible de Beauval et du Tertre de Baudin classée en N3, extrémité Nord du Parc des Coteaux de la Rive Droite.

L'essentiel du foncier non occupé (env. 1,8 ha sans la voie nouvelle) se situe à l'ouest et au sud en pied de coteau sur un relief atteignant des pentes de 13%, dans un environnement bâti exclusivement pavillonnaire.

Le devenir de ces terrains se trouve conditionné à 2 projets publics :

- La voie nouvelle Est-Ouest aujourd'hui achevée
- La zone AU dont l'ouverture à l'urbanisation est soumise à conditions



Les zones 1AU dans le contexte communal

Les dernières réserves foncières

Le secteur de Tropayse représente pour Bassens l'une de ses dernières réserves d'urbanisation

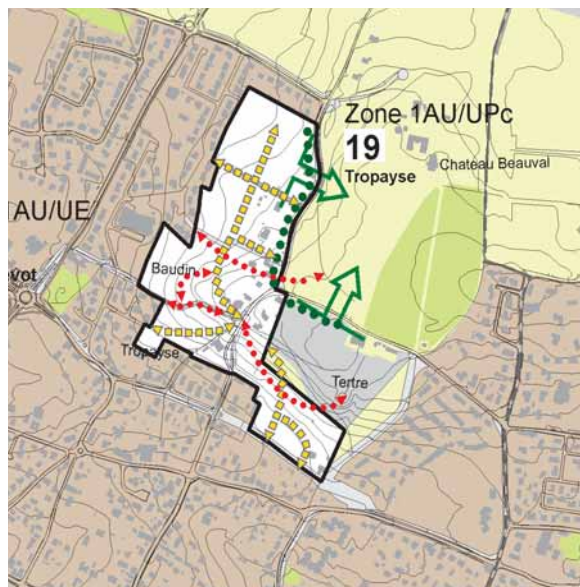
Ce foncier bénéficie du cadre naturel et patrimonial de Beauval, ultime bastion nord du Parc des Coteaux.

La voie nouvelle Ouest-Est, achevée récemment, ouvre au sud du tertre, un potentiel d'urbanisation dont seule une opération d'ensemble permettra d'assurer la qualité.

De nouveaux programmes immobiliers essentiellement orientés vers de l'accession occupant (primo accédants) permettra le rééquilibrage démographique d'un secteur exclusivement pavillonnaire et résidentiel voué au vieillissement.

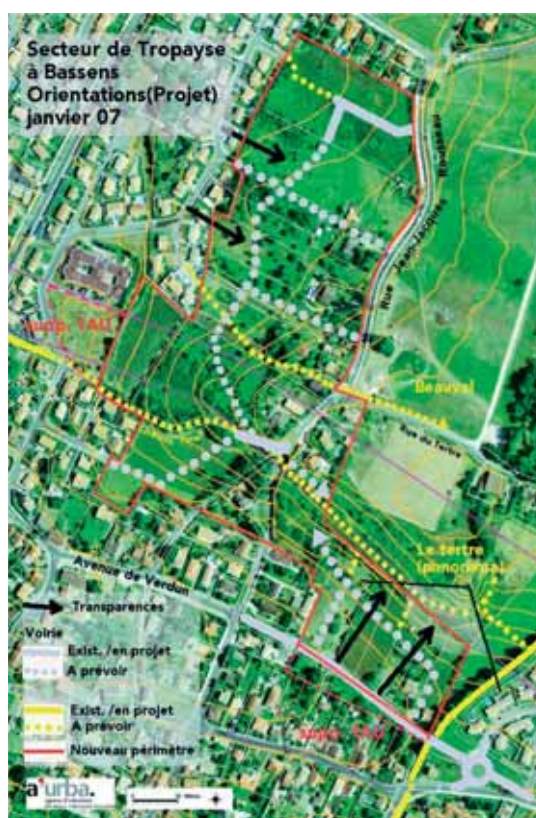


Orientations d'aménagement - PLU



Tropayse :	
surface globale	12.7 ha
Surface constructible :	12.1 ha
Potentialité :	350 log

Le scenario retenu



> Typologie des logements

- Le total général dégagé sur le site d'extension urbaine de tropayse est de 33 250m² ce qui correspond à un total de 350 logements. 1,8 hectares sont réservés aux espaces verts.

Le site peut se découper en deux parties : la partie est (Tertre) et la partie ouest.

La partie est (Tertre) se compose de 55 logements collectifs en R+1 ou R+2, ainsi que de 25 logements individuels. Soit un total de 80 logements . 4 500m² sont réservés aux espaces verts.

La partie ouest se compose de 200 logements collectifs en R+2, ainsi que de 50 logements individuels. Soit un total de 250 logements sur environ 6,5 hectares soit 38 logements à l'hectare.

13 000 à 15 000 m² sont réservés aux espaces verts.

Bègles



Les orientations d'aménagement de la commune

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

Les sites de projet

Bègles

La situation de la commune en quelques chiffres

- Population RRP 2007 : 24.914 habitants
- Surfaces constructibles sur les zones 1 AU : 11 hectares

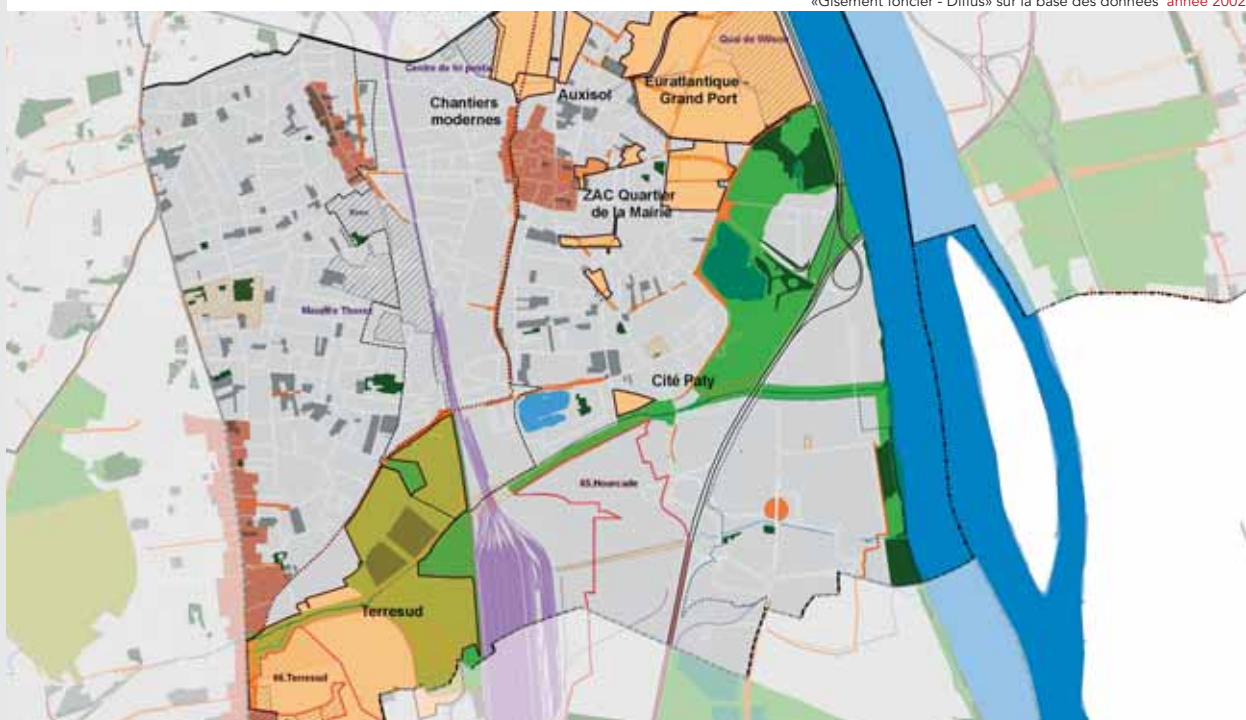
Données PLH sur la commune:

- Logements locatifs conventionnés LLC existants au 1/01/2006 3.592 (32.1%)
- Production annuelle de logements (moyenne de 2000-2006) 229
- Situation de la commune / article 55 de la loi SRU Hors SRU
- Nombre de LLC manquants 0
- Besoin de logements 2005/2015 PLU / PLH 2750
- Besoin de LLC 2005/2015 590

Estimation des capacités de constructibilité identifiées au PLU :

- **PLU estimation 2009/2015 capacités d'accueil habitat** **12025 logements**
 (dont: - part logements locatifs conventionnés LLC) 3380 logements
 - part logements accession aidée dans les sites de projet 30 logements
- Capacité d'accueil logement sites de projets en zone U 9975 logements
- Capacité d'accueil logement en zone 1AU 0 logements
- Capacité d'accueil logement secteurs de mixité sociale SMS 0 logements
- Capacité d'accueil logement dans le diffus 1695 logements
- Capacité d'accueil logement dans les zones d'attente de projet 355 logements

Dernière mise à jour «Estimations des capacités de constructibilité Sites de projet / 1AU / SMS / zones de gel» décembre 2010
 «Gisement foncier - Diffus» sur la base des données année 2002



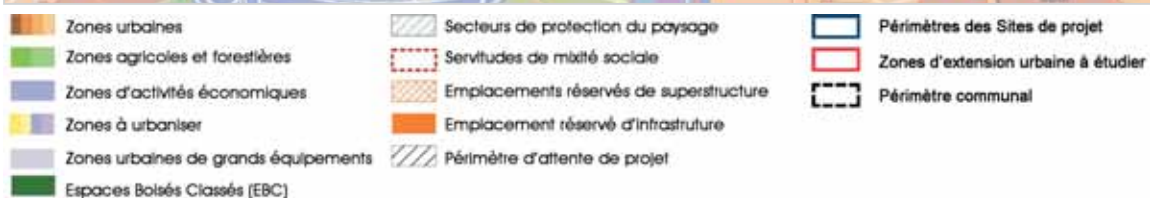
Secteur Sauvegardé - centralités	Espaces Boisés Classés (EBC)	Périmètres ZAC - PAE
Zones naturelles / Agricoles	Servitudes de mixité sociale	Périmètre Plaine de Garonne
Zones d'extension urbaine	Emplacements réservés de superstructure	Périmètre OIN
Gisement foncier	Emplacement réservé d'infrastructure	Sites de projet
	Périmètre d'attente de projet	

Documents de référence

PLU (4ème modification du 27/11/2009) - PLH (13/07/2007)

Maître d'ouvrage : CUB - Maître d'œuvre : a'urba

Tableau de bord des sites de projet / Plan local d'urbanisme - Cahier n°3 - Décembre 2010



Les sites de projet

La ZAC Quartier de la Mairie

Les sites de projet



Contexte de l'opération

Depuis 1989, la ville de Bègles s'est engagée dans une politique de développement de son territoire en s'appuyant sur la spécificité de son identité et de ses quartiers.

Selon la délibération du 23 juillet 1999, le Conseil de Communauté a manifesté la volonté de renforcer les pôles urbains existants, et de procéder à un effort de renouvellement urbain afin de faciliter la recomposition de la ville sur elle-même. Cette volonté a rencontré celle de la municipalité de Bègles, soucieuse de reconverter d'anciens sites industriels enchâssés dans le tissu urbain, pour offrir un habitat de qualité.

Trois sites ont été retenus :

- Le site des Sécheries, destiné au développement d'ensembles résidentiels privilégiant l'habitat individuel suivant diverses typologies
- Le site Calixte Camelle, destiné accueillir immeubles avec un usage résidentiel à l'étage et commerces / services au rez-de-chaussée



- Le site de Chevalier de la Barre qui correspond à une séquence d'entrée de ville mais également à un quartier d'habitat pavillonnaire.

Enjeux / Orientations

Enjeu urbanistique :

- Améliorer la lisibilité du centre ville grâce à un schéma cohérent d'aménagement d'espaces publics.
- Préserver l'identité de la commune en veillant à la mise en valeur des paysages et à la maîtrise architecturale de nouvelles constructions.

Enjeu social :

- Développer la mixité sociale en proposant un programme diversifié de logements
- Inciter au retour des populations dans le centre ville

Enjeu économique :

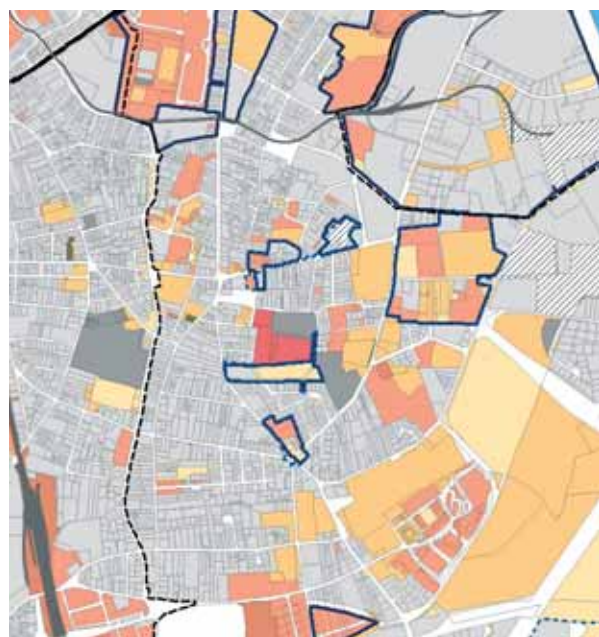
- Conforter les équipements publics existants
- Instaurer une diversité des fonctions (logement, commerces de proximité, services...)



Processus opérationnel

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

Bilan foncier de l'opération



- 22 mai 2003 : arrêté préfectoral déclarant d'utilité publique l'acquisition des immeubles nécessaires à la réalisation de l'opération. Poursuite des négociations foncières qui ont abouti à l'acquisition de 6 propriétés sur les 3 secteurs de la ZAC pour un montant de dépense de 1.855.143 euros TTC

Etat (et concessionnaire)	Bailleur
Région	Privé
Département	Utilité collective
Cub et autre syndicat intercommunal	Périmètre de prise en considération
Commune	Limite communal



Dispositions particulières PLU - Délimitation et caractéristiques des secteurs



Versión du PLU approuvée - Novembre 2007

Principes réglementaires des secteurs

- UCv
 - ☑ Principe de construction en alignement ou recul partiel et en continu.
 - ☑ Gestion des hauteurs en fonction des contextes (de R+1 à R+4).
 - ☑ Stationnement intégré à la construction (50 %)
 - ☑ Possibilité de traitement des rez-de-chaussée
 - ☑ Prise en compte des caractéristiques du bâti ancien.

UMv

- ☑ Maintien de faibles reculs ou alignement sur la voie publique et organisation des constructions en continu ou semi-continu.
- ☑ Gérer les hauteurs selon un gabarit maximum de R+2.
- ☑ Principe d'intégration du stationnement dans le bâti (50%)
- ☑ Dans les cœurs d'îlot, emprise des constructions limitée

UPc

- ☑ Mode d'implantation mixte
- ☑ Hauteur maximale R+1+combles ou R+2
- ☑ Stationnement intégré à la parcelle, (50 %)
- ☑ Emprise au sol du bâti de l'ordre de 40 % maximum.

Zones urbaines	Secteurs de protection du paysage	Périmètres des Sites de projet
Zones agricoles et forestières	Servitudes de mité sociale	Zones d'extension urbaine à étudier
Zones d'activités économiques	Emplacements réservés de superstructure	Périmètre communal
Zones à urbaniser	Emplacement réservé d'infrastructure	
Zones urbaines de grands équipements	Périmètre d'attente de projet	
Espaces Boisés Classés (EBC)		

Documents de référence

La synthèse du zonage du PLU - Novembre 2009
Diverses délibérations du Conseil Communautaire

Programme global des constructions et des équipements publics

Programme global de construction	Programme global des équipements	Détail du programme de construction des logements
- La SHON globale s'établit au 31 décembre 2009 à 49.890, répartie comme suit: - 40760 m² de logements - 5767 m² de bureaux - 2363 m² de commerces et services - 1000m² d'équipement public communal	Le programme des équipements publics porte essentiellement sur le réaménagement et la création d'espaces publics. Les aménagements portent sur: - le traitement des entrées de ville, - la création de liaisons piétonnes et cyclables, - le prolongement et l'élargissement de rues existantes, afin de mieux garantir le partage de l'espace en faveur des piétons et deux roues et de procéder à leur aménagement paysager, - l'aménagement de certains carrefours. - Extension du parc de la mairie - Ouverture de deux nouvelles classes.	40.760 m² de SHON de logements répartis comme suit: • PLUS 34 log (7.2%) • PLU-RO 40 log (8.4%) • PLS 32 log (6.7%) • Accession aidée 70 log (14.7 %) • Accession libre 299 log (63%) Total: 475 logements

Elements de Programmation

Le souci d'inciter au retour des population dans le centre ville de Bègles, et d'initier un processus de renouvellement urbain a conduit à opter pour une ZAC multisites qui cible trois sites d'anciennes emprises industrielles:

- Le secteur Calixte Camelle
- Le secteur des Sécheries
- Le secteur Chevalier de la Barre

Le programme prévisionnel de construction se veut diversifié, afin de tendre vers une mixité fonctionnelle et sociale:

- **Secteur des Sécheries:** un total de 182 logements dont 25 logements sociaux et 157 logements non aidés
- **Secteur Calixte Camelle:** un total de 132 logements dont 67 logements sociaux et 65 logements non aidés
- **Secteur Chevalier:** un total de 80 logements dont 22 logements sociaux et 58 logements non aidés

Bilan financier de l'opération d'aménagement

• Bilan consolidé de la ZAC (CRAC 2008) 17.8 millions € TTC

Dépenses		Recettes	
• Acquisitions	9.4 m €	• Cessions	10.8 m €
• Travaux	3.7 m €	• Participation Communautaire	6.5 m €
• Equipements publics	dont la 2.1 m €	• Autres	0.5 m € 3
part			
	CUB 1.3 m €		
	Ville 0.35 m €		
	Aménageur 0.8 m €		
• Autres	2.6 m €		

• Bilan consolidé CUB 1 1 . 1 3 millions

Dépenses	15.5
Recettes	4.4

• Bilan consolidé Commune 1.7 millions

Dépenses	4.2
Recettes	2.5

Les sites d'extension urbaine

Terresud

Bègles



Contexte de l'opération

Située au sud de l'agglomération bordelaise, le long de la Garonne, la commune s'inscrit dans un contexte d'urbanisation ancienne. Sur sa moitié sud, le territoire communal fait apparaître une plus grande variété dans l'occupation du sol. Bon nombre d'îlots, dont certains abritent encore d'anciennes friches, constituent autant d'opportunités en terme de renouvellement urbain ou de régénération des tissus.

Cette zone d'extension urbaine s'intègre dans un secteur à vocation multifonctionnelle.

Il est situé sur un périmètre de protection paysager et patrimonial et à ce titre, l'aménagement du secteur doit se conformer aux dispositions particulières de l'article L123.7.7 du code de l'urbanisme.



Les zones 1AU dans le contexte communal

Peu de perspectives d'extension urbaine sont offertes, à l'exception du secteur situé au sud de l'Estey de Franck. Ponctuellement, le territoire offre une certaine malléabilité foncière qui présente de significatives capacités évolutives, principalement au sein des îlots abritant pour partie d'anciennes manufactures ou installations désuètes.

Pour les tissus potentiellement évolutifs et les objectifs de densité fixés par la commune, la commune de Bègles désire aborder la question de la densification de manière mesurée, en corrélation des objectifs démographiques qu'elle souhaite atteindre.



surface globale	14.9 ha
Surface constructible :	10.7ha
Potentialité :	800 log

TERRE SUD PHASE 1 & 2
UN TERRITOIRE D'ENVIRON 16 + 6 ha

Emprise du lycée

- emprise du lycée d'environ 40 823 m² ;
- emprise de zone inconstructible nord d'environ 5 720 m² ;
- emprise dévolue à l'habitat d'environ 21 611 m².

- un principe d'urbanisation verte dans le parc afin de maintenir l'ambiance existante ;
- la protection de l'estey de Franc et la mise en place d'un cône visuel ;
- le prolongement de la rue Denis Mallet ;
- la mise en place d'un maillage de liaisons douces
- le rattachement du nouveau quartier à la commune ;
- la création d'un mail central d'une emprise de 28 mètres de large sur environ 350 mètres de long structurera le nouveau quartier et desservira le lycée ;
- la forme urbaine sera marquée par un front bâti dense et continu le long du mail ; un bâti plus aéré mais tenu aux angles sur la rue Denis Mallet et enfin un tissu plus fin au Sud du programme pour assurer un raccordement harmonieux avec le tissu existant à Villenave d'Ornon.

Blanquefort



Les orientations d'aménagement de la commune

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

Les sites de projet

Blanquefort

La situation de la commune en quelques chiffres

- Population RRP 2007 : **15.113** habitants
- Surfaces constructibles sur les zones 1 AU : **10** hectares

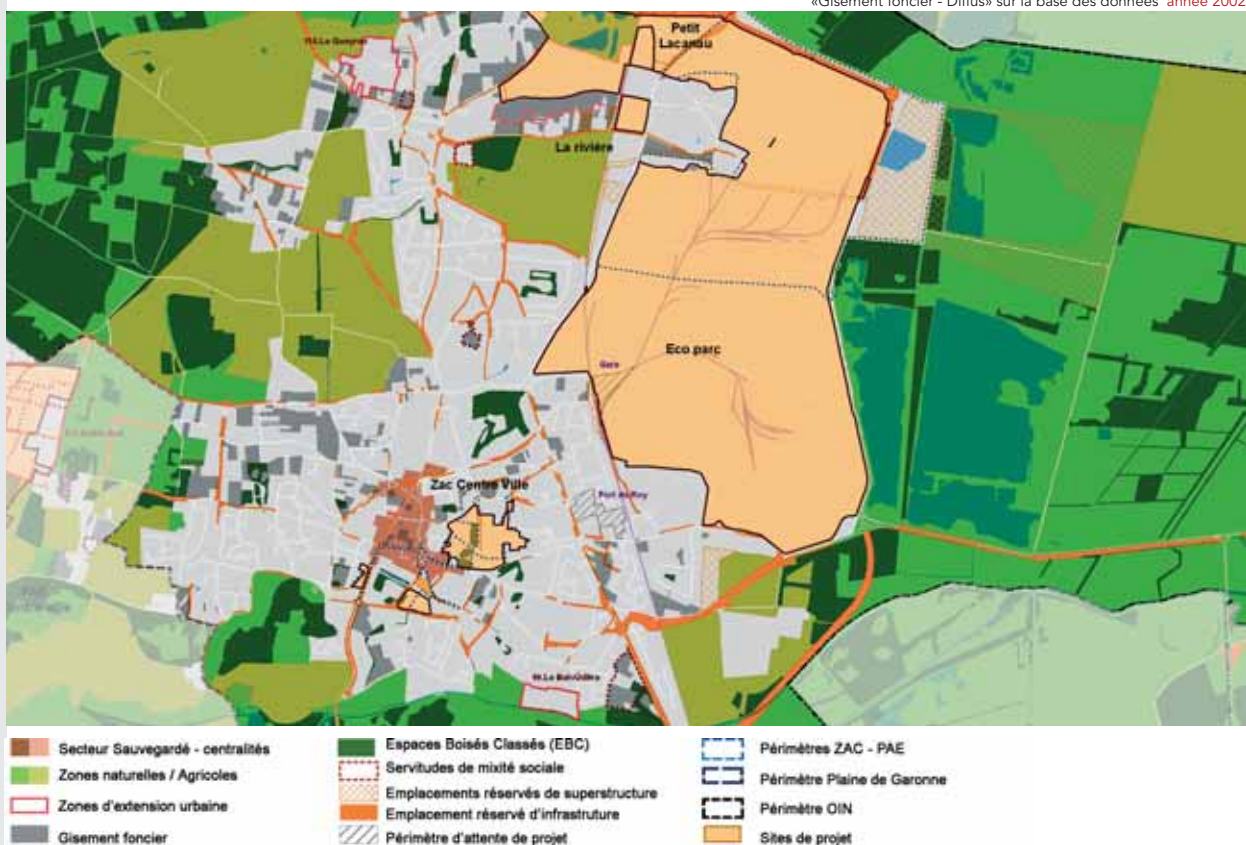
Données PLH sur la commune:

- Logements locatifs conventionnés LLC existants au 1/01/2006 **1.413 (23.9%)**
- Production annuelle de logements (moyenne de 2000-2006) **60**
- Situation de la commune / article 55 de la loi SRU **Hors SRU**
- Nombre de LLC manquants **0**
- Besoin de logements 2005/2015 PLU / PLH **1210**
- Besoin de LLC 2005/2015 **310**

Estimation des capacités de constructibilité identifiées au PLU :

- **PLU estimation 2009/2015 capacités d'accueil habitat** **4150 logements**
 (dont: - part logements locatifs conventionnés LLC) 1095 logements
 - part logements accession aidée dans les sites de projet 110 logements
- Capacité d'accueil logement sites de projets en zone U 710 logements
- Capacité d'accueil logement en zone 1AU 235 logements
- Capacité d'accueil logement secteurs de mixité sociale SMS 405 logements
- Capacité d'accueil logement dans le diffus 2800 logements
- Capacité d'accueil logement dans les zones d'attente de projet 0 logements

Dernière mise à jour «Estimations des capacités de constructibilité Sites de projet / 1AU / SMS / zones de gel» décembre 2010
 «Gisement foncier - Diffus» sur la base des données année 2002

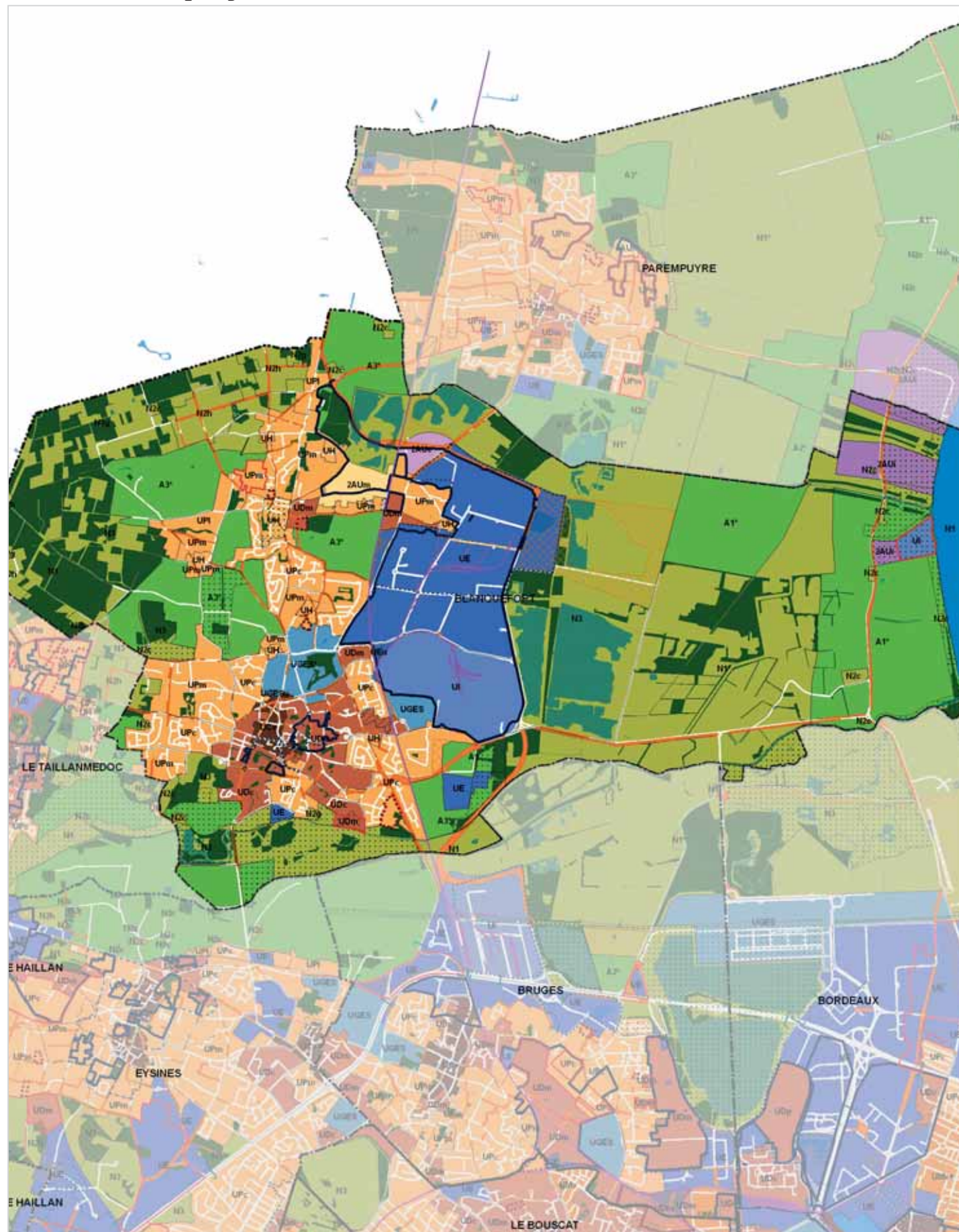


Documents de référence

PLU (4ème modification du 27/11/2009) - PLH (13/07/2007)

Maître d'ouvrage : CUB - Maître d'œuvre : a'urba

Tableau de bord des sites de projet / Plan local d'urbanisme - Cahier n°3 - Décembre 2010



- | | | |
|--------------------------------------|---|-------------------------------------|
| Zones urbaines | Secteurs de protection du paysage | Périmètres des Sites de projet |
| Zones agricoles et forestières | Servitudes de mixité sociale | Zones d'extension urbaine à étudier |
| Zones d'activités économiques | Emplacements réservés de superstructure | Périmètre communal |
| Zones à urbaniser | Emplacement réservé d'infrastructure | |
| Zones urbaines de grands équipements | Périmètre d'attente de projet | |
| Espaces Boisés Classés (EBC) | | |

Les sites de projet

Centre ville

Blanquefort



Contexte de l'opération

Conformément à la politique des centres villes et de renouvellement urbain et afin d'affirmer le rôle de centralité secondaire du centre bourg de Blanquefort, des études urbaines ont été menées sur le territoire du centre bourg. Dans le cadre de ces études, un périmètre de concertation a été instauré en Décembre 1999 d'une part et un périmètre de prise en considération en mars 2004 d'autre part. Depuis, ils ont été modifiés et adaptés suivant les conclusions des études.



Enjeux / Orientations

Enjeu urbanistique :

- Maîtriser le devenir de certaines parcelles et îlots pour prévoir les extensions futures
- Elargir le territoire de centre ville
- Anticiper sur la mutation des grandes emprises foncières sous utilisées
- Conforter et développer les structures existantes

Enjeu social :

- Créer une diversité de l'offre de logements
- Assurer une densification mesurée des abords du noyau historique

Enjeu économique :

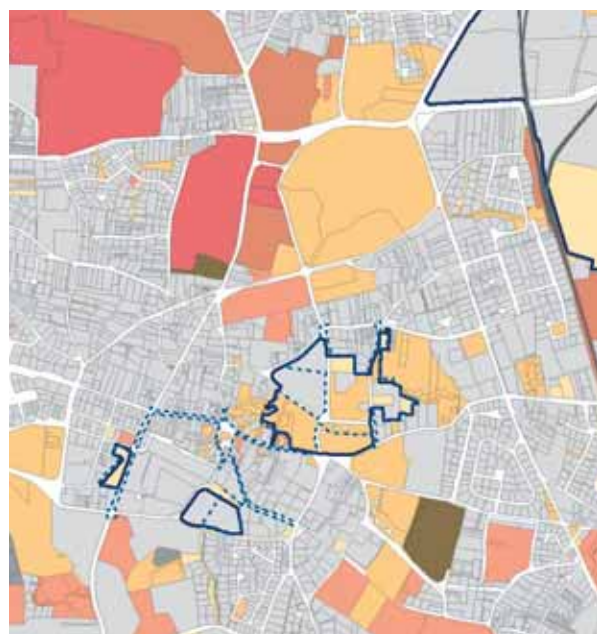
- Dynamiser la structure commerciale du centre ville
- Renforcer l'attractivité et l'animation du centre ville



Processus opérationnel

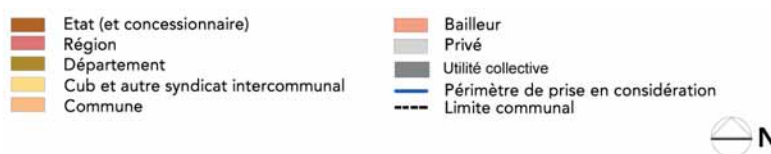
- Instauration d'un périmètre de concertation par délibération du conseil de Communauté urbaine du 17 décembre 1999
- Instauration d'un périmètre de prise en considération par délibération du 24 mars 2000
- Par délibération du 22 décembre 2000, le périmètre de concertation a été élargi au vu des études complémentaires
- Février 2002 : l'a'urba mène une étude préalable sur ce territoire
- 19 avril 2002, le conseil de Communauté urbaine instaure un nouveau périmètre de prise en considération
- Approbation pour l'élaboration des études pré-opérationnelles en application de la délibération n° 025 du 19 avril 2002 (Alain Charrier-Sabine Haristoy et ECCTA ingénierie)
- Approbation de la conduite des études opérationnelles et préparation du dossier de création-réalisation de la ZAC
- Mandataire pour la mission de pilotage et coordination des études à l'élaboration des dossiers d'enquêtes publics, de création et de réalisation de la ZAC : BMA - selon délibération n° 2005/0204 du 25 mars 2005
- 22 septembre 2006 : modification du périmètre de concertation et de prise en considération au titre de l'article L. 111-10 du Code de l'urbanisme
- Décembre 2007: approbation du dossier de réalisation de la ZAC
- 9 mars 2010 : Suppression de la ZAC. Modalités de mise en oeuvre du projet urbain

Bilan foncier de l'opération

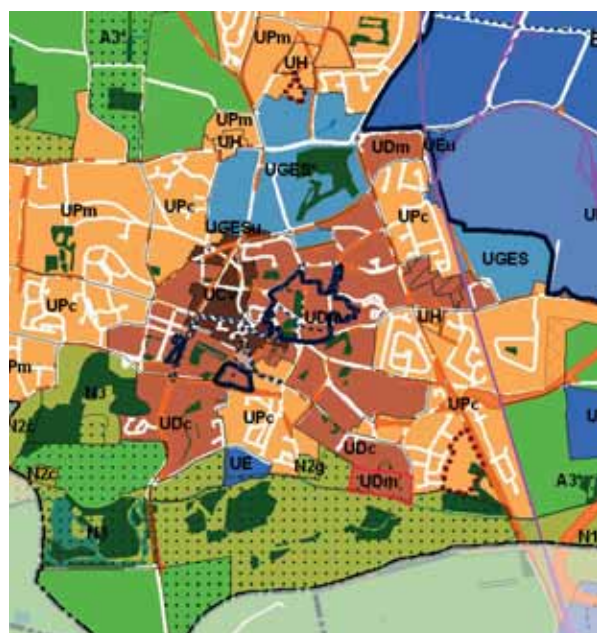


La réalisation du projet nécessite une Déclaration d'Utilité Publique (DUP) afin de garantir la maîtrise foncière des parcelles indispensables à l'opération d'aménagement

Depuis l'adoption du dossier de création et de réalisation de la ZAC, des négociations amiables se sont intensifiées permettant aux deux collectivités d'accroître leur niveau de maîtrise foncière et de disposer aujourd'hui de l'essentiel des fonciers stratégiques pour la réalisation du projet urbain.

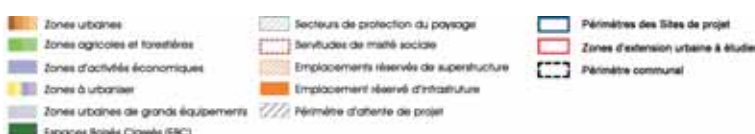


Dispositions particulières PLU - Délimitation et caractéristiques des secteurs



Principes réglementaires du secteur UDM

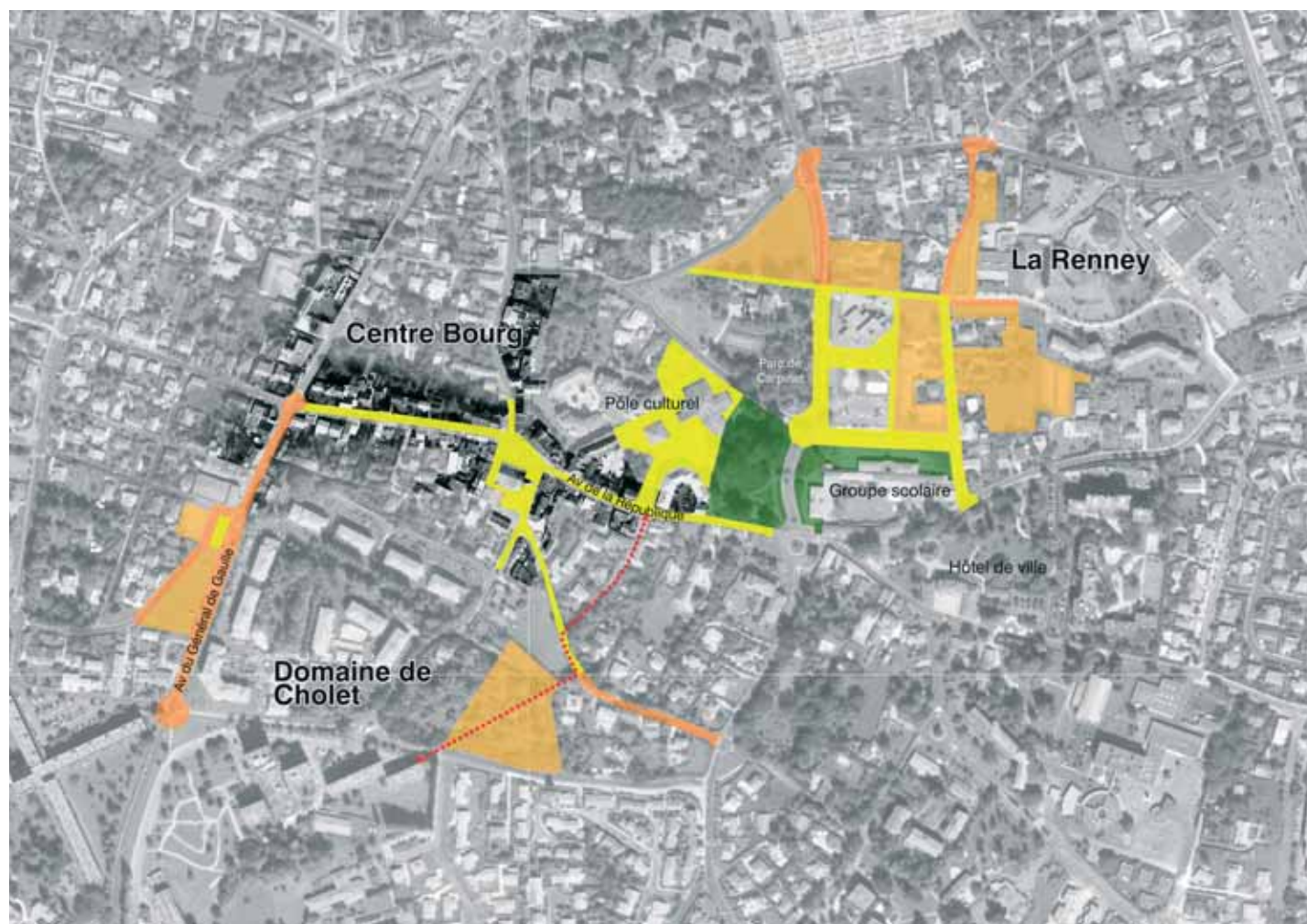
- ☒ Construction en continu ou semi-continu le long des voies avec faible recul par rapport à la voie (R+2 à R+3, dans la bande des 17 m en limite de l'espace public suivant les largeurs de voies)
- ☒ Construction en retraits plantés et végétalisés (recul de 6 m minimum dans le cas général et alignement possible sur les voies très larges) avec une hauteur maximum à R+3
- ☒ Intégration du stationnement à hauteur de 50 % des places de sorte à privilégier les jardins et espaces plantés



Documents de référence

La synthèse du zonage du PLU - Novembre 2009
Diverses délibérations du Conseil Communautaire

Plan d'aménagement



Parti d'aménagement et objectifs de l'opération

Objectifs :

- Structurer le centre ville autour du parc de Carpinet
- Etendre le périmètre du centre ville afin de créer un espace central continu allant de la place de l'église jusqu'au parc de la mairie
- Doter le centre ville de deux places publiques, la place de l'église et la place de la Halle
- Apaiser la circulation automobile
- Favoriser les déplacements piétons et cyclistes
- Assurer une végétalisation des espaces publics et conforter l'espace vert central du parc de Carpinet

Parti d'aménagement :

- Suppression du trafic de transit et création de nouvelles aires de stationnement
- Création des nouveaux espaces publics, place de l'église et place de la Halle
- Création de nouvelles voies de circulation et cheminements piétons
- Aménagement et requalification de voies publiques

traitement des espaces publics

- voies à requalifier à terme
- espace à dominante piéton
- principe de cheminement piéton / 2 roues
- composition de façade urbaine à structurer ou à créer
- mise en valeur d'éléments d'identité de la ville

traitement des espaces naturels

- espace vert ou de loisir ou de sport à requalifier ou à créer

principales affectations à conforter ou à créer

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



Programme global des constructions et des équipements publics

Programme global de construction	Programme global des équipements	Détail du programme de construction des logements
Le programme de construction représente environ 44.000 m ² de SHON	Equipements propres à la ZAC: - Requalification des rues Alcides Lambert, Lamartine, Léopold Carme, André Deris et A. Tastet - Plateaux surélevés sur les voies lamartine et Alcide Lambert - Requalification esplanade de l'école. Equipements d'intérêt général - Avenue GDG, rues Gambetta, de la République, Tastet Girard et rue Maréchal Leclerc. - Parking de la place de l'église - Places de l'église, de la Halle - Parc Carpinet	Détail du programme de logements: - 455 logements dont un tiers de locatif conventionné, un tiers d'accession aidée et un tiers d'accession libre.

Elements de Programmation



Bilan de la constructibilité minimum (augmenté en mars 2009)

lot	Superficie du lot (m ²)	SHON estimée de logements (m ²)	SHON estimée d'activités (m ²)	Nombre de logements estimés
A	5 695	4 200		47
B	-	3 300		36
C	5 502	5 900	600	66
D, D'	3 490	1 800		19
E	8 624	7 900		88
F	8 609	7 200		80
G	2 893	3 000	1 000	33
G'	847	600	300	7
TOTAL	38 960	32 100	1 900	357
SHON TOTALE		34 000 m²		

Bilan financier de l'opération d'aménagement

• Bilan prévisionnel de l'opération d'aménagement **8.3 M €**

part aménageur	
- acquisitions foncières et frais d'acquisition:	
- participation aux équipements publics:	
part CUB	6.8 € dont:
- participation à l'équilibre de l'opération	
- participation aux équipements structurants:	
part Ville	1.5 dont:
- participation aux équipements publics:	

Évaluation de l'opération

Sachant que les premières études urbaines ont démarré des 1996, le 25 mars 2005, le conseil de Communauté a acté les conclusions des Etudes-opérationnelles qui ont posé les bases du projet urbain. En 2007 le dossier de réalisation de la ZAC a été approuvé. Jusqu'à août 2009 la Communauté a préparé et conduit la procédure de désignation de l'aménageur. En parallèle des négociations amiables ont permis aux collectivités d'accroître leur niveau de maîtrise foncière, un certain nombre d'équipements ont été réalisés et de nouveaux territoires à enjeux sont apparus à l'extérieur de périmètre de la ZAC. Les collectivités ont été amenées à réexaminer l'opportunité de mettre en oeuvre une ZAC pour conduire le projet urbain.

Les sites de projet

La Rivière

Blanquefort



Contexte de l'opération

En accord avec la commune de Blanquefort et la délibération de son conseil municipal du 28 juin 2004, il est proposé d'engager une étude préalable d'aménagement sur le quartier de la Rivière.

Ce secteur, est situé entre la RD 210, avenue du 11 novembre (route de Parempuyre) et le bourg de Caychac, RD 2, au nord de la rue de la Rivière. Il est recensé comme site de projet de la ville de Blanquefort.

Le secteur de La Rivière assure la transition entre la vaste zone d'activités économiques communautaire de Blanquefort et le bourg ancien du hameau de Caychac. Il est constitué d'anciens terrains agricoles, aujourd'hui essentiellement boisés ou en friche. On assiste à un mitage linéaire par des maisons individuelles le long de la rue de la Rivière.

La configuration des ensembles mutables au regard des infrastructures existantes à leurs abords, permet de cerner trois entités relativement autonomes quant aux conditions nécessaires à leur mutabilité.



On distinguera donc le Petit Lacanau, le passage de la Rivière et le secteur de Perric.

Enjeux / Orientations

Afin de valoriser l'ouverture à l'urbanisation de ce territoire, en cohérence avec les grandes orientations préconisées par la Communauté Urbaine de Bordeaux dans ses documents cadre et conformément aux axes de développement inscrits dans le projet de territoire communal, les enjeux à considérer sont :

Enjeu urbanistique :

- L'intégration urbaine de la déviation de Caychac
- Le renforcement des centralités existantes
- L'encadrement et l'accompagnement du développement résidentiel
- La mise en valeur du patrimoine naturel

Enjeu social :

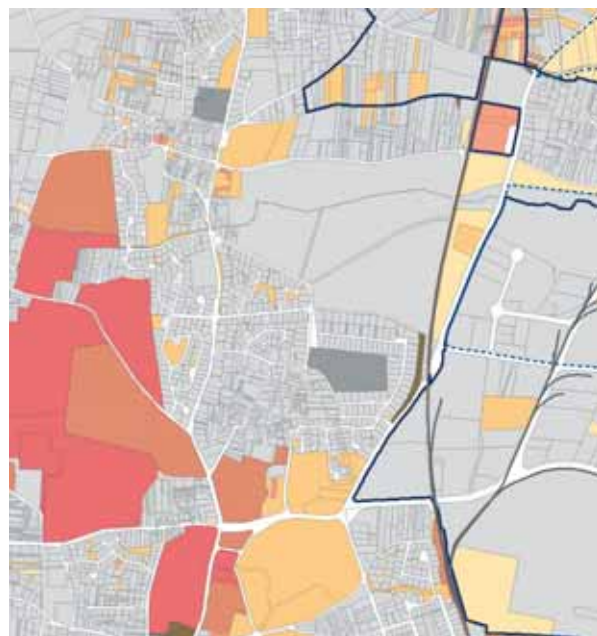
- l'organisation et le phasage d'un quartier nouveau mixte de logements, services et équipements publics
- l'absorption de l'habitat précaire du Petit Lacanau. Elaboration d'un programme d'habitat adapté pour le relogement des gens du voyage



Processus opérationnel

- 12 juillet 2004 : lancement d'une étude préalable d'aménagement sur la commune de Blanquefort, secteur La Rivière.

Bilan foncier de l'opération



Etat (et concessionnaire)
 Région
 Département
 Cub et autre syndicat intercommunal
 Commune
 Bailleur
 Privé
 Utilité collective
 Périmètre de prise en considération
 Limite communal



Pour la concrétisation de ce projet, le foncier communal situé au sud de " l'Archipel d'Aliénor " est disponible dès l'approbation du PLU.

Le solde du foncier, ne peut être engagé qu'après le déplacement des terrains de sport de l'ASCCUB et, éventuellement, l'achat d'une parcelle privée (Bardinet) à l'ouest de l'avenue du XI Novembre.

Pour cela, il est nécessaire d'engager rapidement les acquisitions pour la relocalisation des terrains de sport vers le sud de la future déviation de Caychac a'insi que d'engager l'étude du tracé définitif et d'insertion urbaine et paysagère de la voie nouvelle.

A plus long terme, le quartier de Perric, réserve principale d'urbanisation sur du foncier privé, sera l'occasion de mettre sur le marché des produits immobiliers d'habitat intermédiaires et individuel de qualité. La mise en place d'une procédure de veille foncière et réglementaire semble importante.

Une analyse extraite de la carte des propriétaires fonciers de Blanquefort au 01/01/2003, fait apparaître une répartition assez inégale des données de part et d'autre de la voie ferrée.

A l'est de celle-ci, la maîtrise publique est importante, avec une prédominance de terrains appartenant à la commune, dont une très grande parcelle (5,2). Sur plus de 11 ha, le secteur nord comprenant le Petit Lacanau, beaucoup plus morcelé autour d'anciens chemins dont le statut foncier est à préciser, regroupe 48 propriétaires dont la commune et la CUB pour près de 4,5 ha, des bailleurs sociaux et de propriétaires privés à plus de 50 %.

A l'ouest de la voie ferrée, le quartier de Perric regroupe sur près de 26 ha 71 propriétaires, dont la majorité sont privés. La CUB y représente le plus gros propriétaire avec près de 4 ha, la commune y est présente sur un terrain de 1975 m² en rive nord de la rue de la Rivière et le département est présent sur une parcelle de 500 m², vestige du projet de voie nouvelle figurant au POS.

Dispositions particulières PLU - Délimitation et caractéristiques des secteurs



Principes réglementaires des secteurs UDM et 2AU

UDm

- Construction en continu ou semi-continu le long des voies avec faible recul par rapport à la voie (R+2 à R+3, dans la bande des 17 m en limite de l'espace public suivant les largeurs de voies)
- Construction en retraits plantés et végétalisés (recul de 6 m minimum dans le cas général et alignement possible sur les voies très larges) avec une hauteur maximum à R+3
- Intégration du stationnement à hauteur de 50 % des places de sorte à privilégier les jardins et espaces plantés

2AU

- Principe d'inconstructibilité (possibilité de gestion de l'habitat existant dans des limites strictes, réhabilitation et extension mesurée)
- Ouverture à l'urbanisation programmée dans le cadre d'une procédure de modification ou de révision du PLU

Documents de référence

La synthèse du zonage du PLU - Novembre 2009
Diverses délibérations du Conseil Communautaire

Zones urbaines
 Zones agricoles et forestières
 Zones d'activités économiques
 Zones à urbaniser
 Zones urbaines de grands équipements
 Espaces Boisés Classés (EBC)
 Secteurs de protection du paysage
 Servitudes de maîtrise sociale
 Emplacements réservés de superstructure
 Emplacement réservé d'infrastructure
 Périmètre d'attente de projet
 Périmètres des Sites de projet
 Zones d'extension urbaine à étudier
 Périmètre communal

Plan d'aménagement



Parti d'aménagement et objectifs de l'opération

Objectifs :

- Aménager les carrières d'Arboudeau pour assurer la pérennisation de la ceinture verte de Blanquefort et de Parempuyre, tout en y développant des usages tournés vers les loisirs
- Redistribuer les entrées de villes à partir d'une infrastructure en projet et une cicatrization de la coupure ferroviaire
- Résorber le quartier du Petit Lacanau, dont l'objectif est d'assurer le maximum du relogement souhaité sur place dans un espace restreint par la future déviation et à l'abri des nuisances de celle-ci

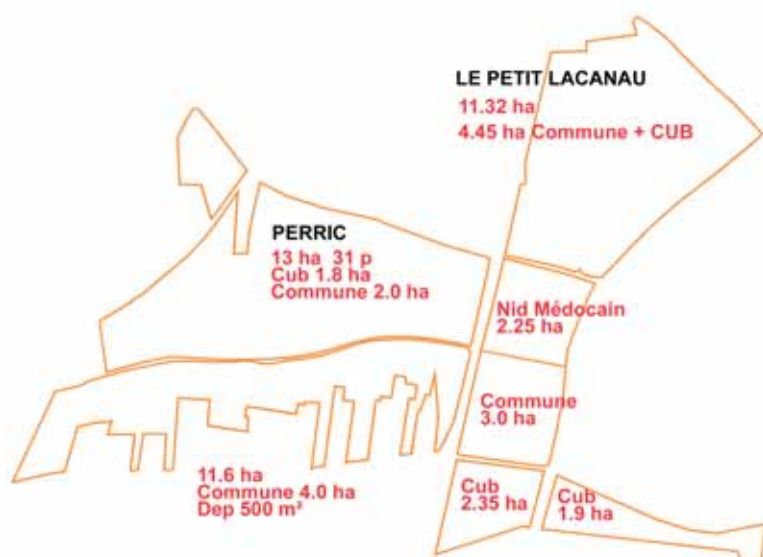
Parti d'aménagement

- Redéfinition de la voie nouvelle, dite déviation de Caychac, desserte nord de la zone industrielle de Blanquefort
- Aménagement d'un site naturel de loisir au nord de la déviation de Caychac autour des gravières d'Arboudeau
- Ouverture à l'urbanisation des réserves foncières communales et communautaires situées entre la voie ferrée Bordeaux-Le Verdon et l'avenue du XI novembre

Programme global des constructions et des équipements publics

Programme global de construction	Programme global des équipements	Détail du programme de construction des logements																						
Le potentiel théorique dégagé sur l'ensemble : 1. Dès approbation du PLU, terrain commune : 110 à 170 logements. 2. Après achèvement maîtrise foncière, Petit Lacanau : 37 logements. 3. Après maîtrise foncière et transfert stade au nord Charles Lindberg, terrain CUB : 129 à 136 logements. 4. Long terme - Perric : 189 à 241 logements. 5.- éventuelle affectation des rez-de-chaussées à des commerces de proximité	déplacement et aménagement des terrains de sport de l'ASCCUB	<table><tr><th rowspan="2">potentiel de l'ensemble</th><th colspan="2">nombre de logements</th><th rowspan="2">activités</th></tr><tr><th>hypothèse haute</th><th>hypothèse basse</th></tr><tr><td>Petit Lacanau</td><td>30</td><td>30</td><td>11</td></tr><tr><td>Passage La Rivière</td><td>306</td><td>244</td><td>pm - commerces</td></tr><tr><td>Perric</td><td>240</td><td>190</td><td>-</td></tr><tr><td>total</td><td>576</td><td>464</td><td>-</td></tr></table>	potentiel de l'ensemble	nombre de logements		activités	hypothèse haute	hypothèse basse	Petit Lacanau	30	30	11	Passage La Rivière	306	244	pm - commerces	Perric	240	190	-	total	576	464	-
potentiel de l'ensemble	nombre de logements			activités																				
	hypothèse haute	hypothèse basse																						
Petit Lacanau	30	30	11																					
Passage La Rivière	306	244	pm - commerces																					
Perric	240	190	-																					
total	576	464	-																					

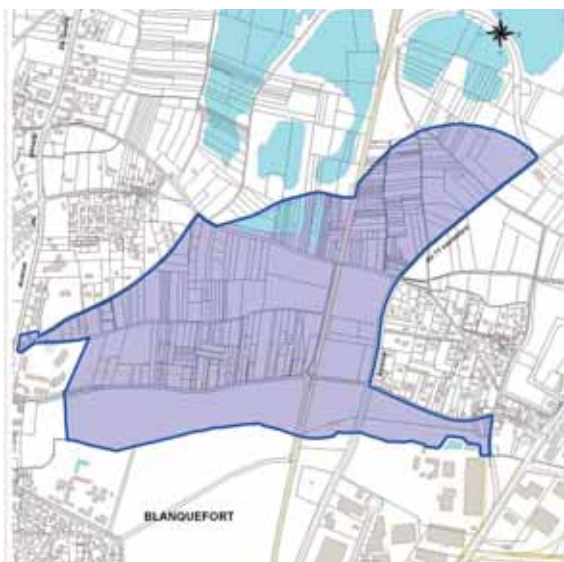
Éléments de programmation



Phasage possible :

1. Dès approbation du PLU, terrain commune : 110 à 170 logements.
2. Après achèvement maîtrise foncière, Petit Lacanau : 37 logements.
3. Après maîtrise foncière et transfert stade au nord Charles Lindberg, terrain CUB : 129 à 136 logements.
4. Long terme - Perric : 189 à 241 logements.

Évaluation de l'opération



Avec un potentiel de développement résidentiel maximal de près de 700 logements, le quartier la Rivière devrait contribuer à anticiper sur le rééquilibrage démographique du quartier et plus largement sur la commune de Blanquefort.

Les objectifs et la stratégie d'aménagement retenus dans le cadre de cette étude nécessitent la mise en place d'un périmètre d'étude en application des articles L 111.10 et suivants du Code de l'urbanisme, sur les secteurs destinés à être aménagés. « L'autorité compétente peut surseoir à statuer ... sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement qui a été prise en considération par le conseil municipal ou par l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent... » (art L 111-10). En outre, la mise en place de ce périmètre permet à la communauté urbaine d'exercer une veille foncière sur l'ensemble du secteur.

Les sites d'extension urbaine

Le Queyron - Belvédère

Blanquefort



Contexte de l'opération

Les sites d'extension urbaine à Blanquefort présentent des situations urbaines à prendre en compte:

- un mitage important
- un risque d'enclavement
- des occupations irrégulières et insalubres par des gens du voyage sédentarisés

Ces difficultés ont conduit la commune de Blanquefort à réfléchir sur une organisation plus rationnelle, conforme au PLH, mieux «attachée» aux tissus urbains environnants, tout en intégrant la problématique du logement des gens de voyage.



Les zones 1AU dans le contexte communal

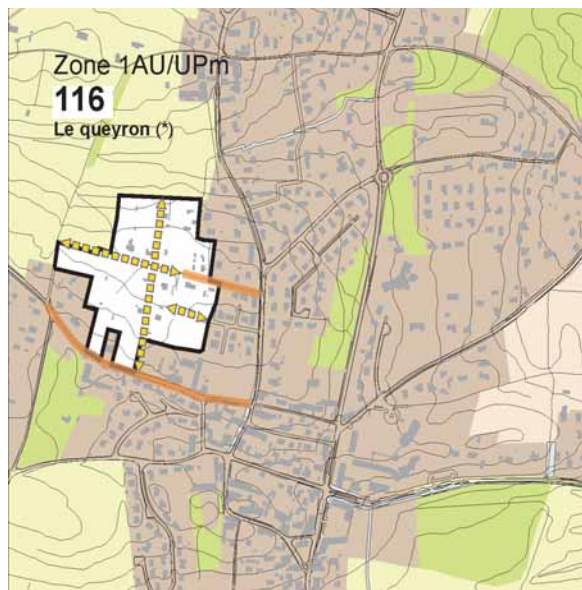
A Blanquefort, on observe un vieillissement notable de la population depuis 1990.

Il s'agit donc d'infléchir le déclin amorcé en rendant la commune plus attractive à l'installation de jeunes ménages tout en répondant à la demande des populations à travers :

- Le développement d'un habitat diversifié dans la mixité ;
- L'encadrement de la production collective privée afin d'obtenir un habitat mieux adapté aux besoins des familles et intégrant les qualités environnementales de la commune ;
- Le maintien d'un habitat conventionné supérieur aux 20% de logements construits imposé par la loi SRU afin de garantir une capacité d'accueil pour les jeunes ménages.

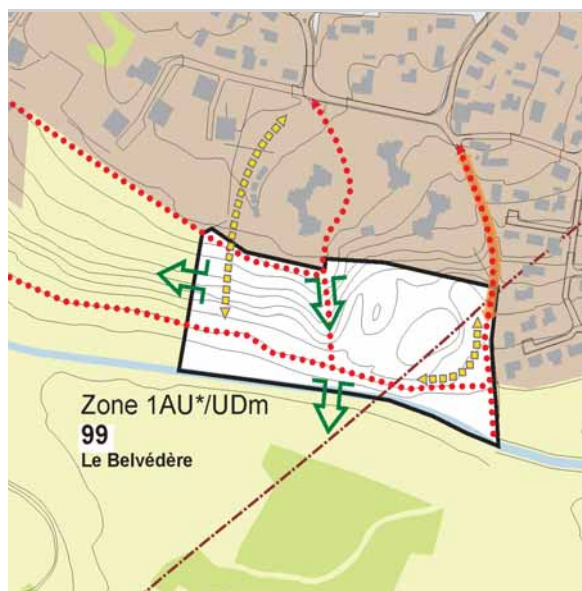


Orientations d'aménagement - PLU



Le Queyron:

surface globale	6.4 ha
Surface constructible	6.3 ha
Potentialité :	90 log



Le Belvédère:

surface globale	3.7.1ha
Surface constructible	3.7 ha
Potentialité :	150 log

Les scenarios retenus



Scénario 3

Superficie:	6ha
Programmation:	55 maisons individuelles 21 logts collectifs 16 maison existantes
total	92 logements 21% espaces verts collectifs
Densité:	13 logements / ha

(+ 10 maisons en dehors de la zone 1AU, liées à la nouvelle voie)

Bouliac



Les orientations d'aménagement de la commune

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

Les sites de projet

Bouliac

La situation de la commune en quelques chiffres

- Population RRP 2007 : 3.056 habitants
- Surfaces constructibles sur les zones 1 AU : 51 hectares

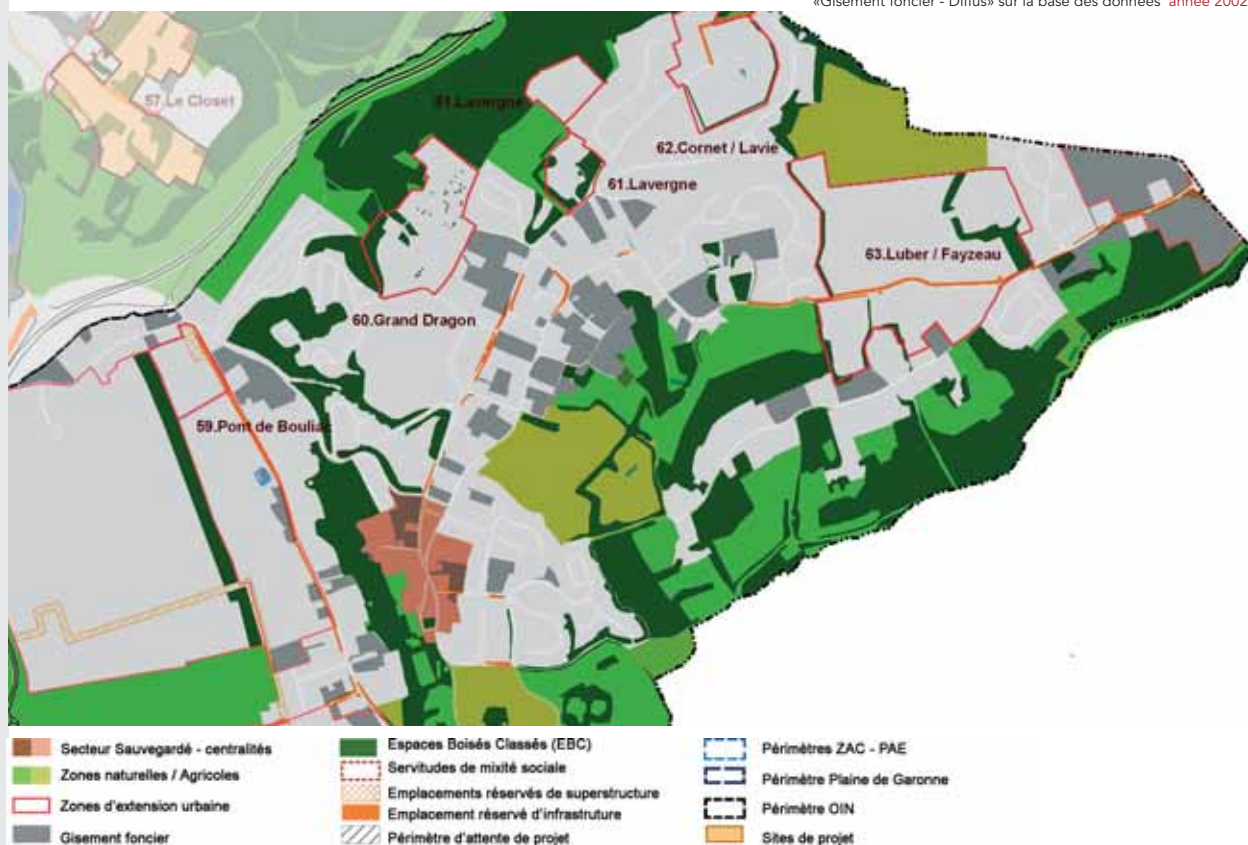
Données PLH sur la commune:

- Logements locatifs conventionnés LLC existants au 1/01/2006 38 (3.1 %)
- Production annuelle de logements (moyenne de 2000-2006) 9
- Situation de la commune / article 55 de la loi SRU Hors SRU
- Nombre de LLC manquants 0
- Besoin de logements 2005/2015 PLU / PLH 220
- Besoin de LLC 2005/2015 110

Estimations des capacités de constructibilité identifiées au PLU :

- **PLU estimation 2009/2015 capacités d'accueil habitat** **1220 logements**
 (dont: - part logements locatifs conventionnés LLC) 305 logements
 - part logements accession aidée dans les sites de projet 0 logements
- Capacité d'accueil logement sites de projets en zone U 0 logements
- Capacité d'accueil logement en zone 1AU 460 logements
- Capacité d'accueil logement secteurs de mixité sociale SMS 0 logements
- Capacité d'accueil logement dans le diffus 760 logements
- Capacité d'accueil logement dans les zones d'attente de projet logements

Dernière mise à jour «Estimations des capacités de constructibilité Sites de projet / 1AU / SMS / zones de gel» décembre 2010
 «Gisement foncier - Diffus» sur la base des données année 2002

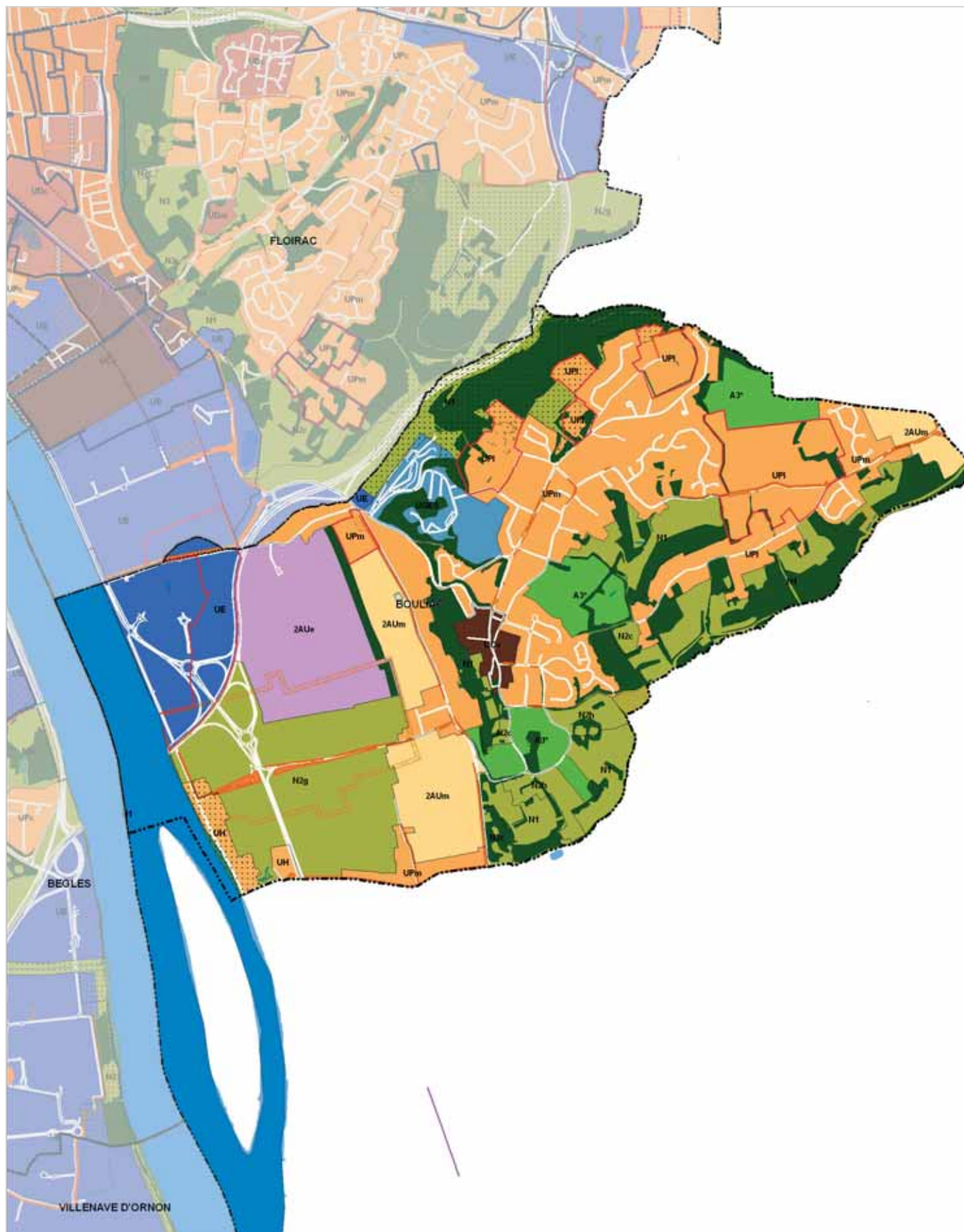


Documents de référence

PLU (4ème modification du 27/11/2009) - PLH (13/07/2007)

Maître d'ouvrage : CUB - Maître d'œuvre : a'urba

Tableau de bord des sites de projet / Plan local d'urbanisme - Cahier n°3 - Décembre 2010



Les sites d'extension urbaine**Pont de Bouliac-Grand Dragon-Lavergne****- Cornet/Lavie - Lubet/Fayzeau****Bouliac****Contexte de l'opération**

La commune de Bouliac, située à l'extérieur de la rocade périphérique est traversée du nord au sud par le coteau des Hauts de Garonne ce qui génère une rupture physique forte. Elle est structurée autour de deux grands territoires, la plaine fluviale à l'ouest et le plateau à l'est.

Ces sites d'extension urbaine s'intègrent dans des secteurs à vocation multifonctionnel. Leur foncier est constitué par des parcelles privées partiellement bâties.

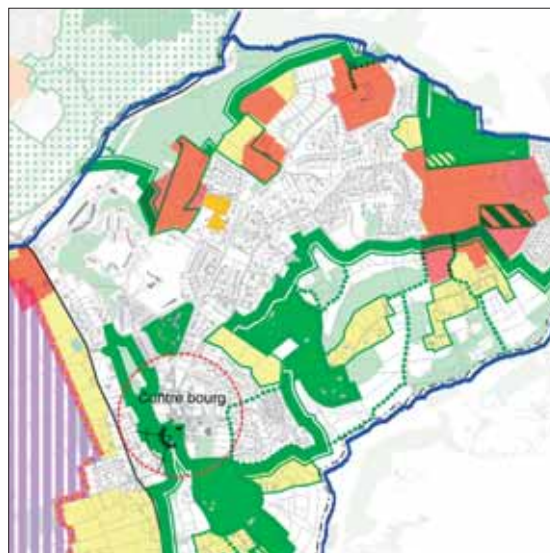
Le secteur Pont de Bouliac appartient à une zone inondable entre 0 et 1mètre, tandis que les autres secteurs ne comportent pas de contrainte particulière si ce n'est qu'ils se situent en lisière forestière.

**Les zones 1AU dans le contexte communal**

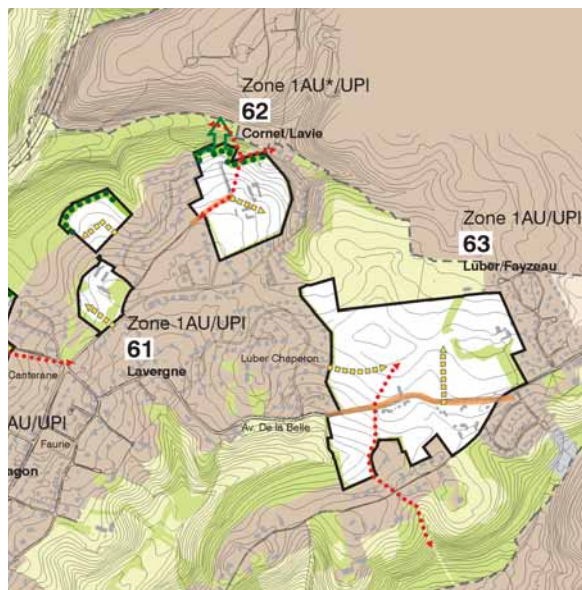
D'une façon générale, la municipalité souhaite cultiver le concept de ville à la campagne selon un mode d'urbanisation harmonieux. Elle affiche un objectif démographique très important qui nécessite une ouverture à l'urbanisation conséquente.

Dans ce cadre, le projet municipal sur ce territoire consiste à venir occuper les espaces interstitiels en essayant de restituer une cohérence à l'ensemble du plateau.

- Hiérarchiser précisément l'ouverture à l'urbanisation des secteurs constructibles au regard des besoins,
- De prévoir parallèlement les dispositions nécessaires à la prise en compte du caractère naturel dans ces secteurs (classement d'espaces boisés à conserver, prescriptions architecturales exigeantes.).



Orientations d'aménagement - PLU



Luber / Fayzeau :

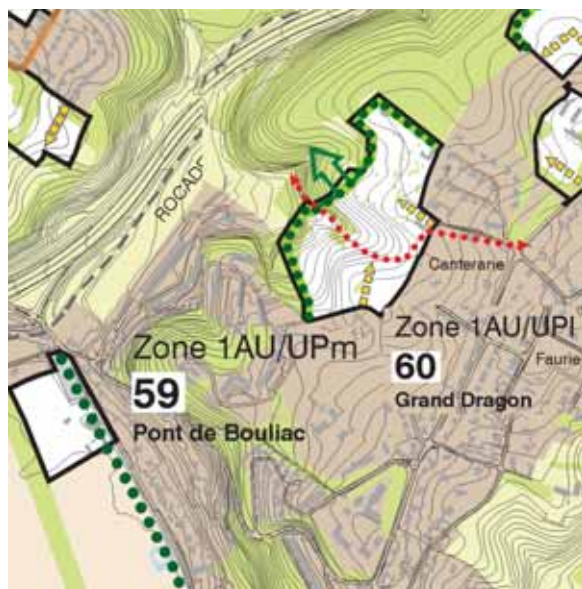
surface globale	30.2 ha
Surface constructible :	27.2 ha
Potentialité :	200 log

Cornet / Lavie :

surface globale	8.6 ha
Surface constructible :	8.2 ha
Potentialité :	60 log

Lavergne :

surface globale	5.5 ha
Surface constructible :	4.2 ha
Potentialité :	30 log



Grand Dragon :

surface globale	9.7 ha
Surface constructible :	8.6 ha
Potentialité :	65 log

Pont de Bouillac :

surface globale	3.7 ha
Surface constructible :	3.0 ha
Potentialité :	90 log

Les scenarios retenus



Bordeaux



Les orientations d'aménagement de la commune

- Renforcer les fonctions de centralité et de rayonnement qui font de Bordeaux une capitale régionale, et constituer un noyau dense et cohérent, en préparant l'arrivée de nouveaux habitants dans le centre de l'agglomération, en confortant le pôle d'emploi et le rôle d'accueil des grands équipements, et en rendant la ville accessible à tous.
 - Inscire le développement de la ville dans la dynamique des grands projets : tramway et 3^e phase d'un TCSP, les grandes liaisons ferroviaires, le bouclage des boulevards par de nouveaux franchissements de la Garonne : ponts Lucien Faure et Jean-Jacques Bosc.
 - Poursuivre l'action de revitalisation du centre historique en améliorant la qualité urbaine, la préservation et la mise en valeur du patrimoine urbain.
 - Protéger l'ordonnance et l'urbanisme de la ville et rendre lisibles ses grands tracés : les quais, les cours, les grandes places. Les projets de réaménagement des quais et d'embellissement des grands espaces publics, des petites places et cours concourent à améliorer l'accessibilité à la ville et à promouvoir un mode de vie plus urbain, avec une large place réservée aux piétons et aux deux-roues.
 - En matière de stationnement, développer les parcs relais de périphérie, étendre le secteur à contrôle d'accès dans le centre ancien, élargir le stationnement payant à tous les quartiers commerçants afin de faciliter la rotation des véhicules, multiplier les parkings de proximité réservés aux résidents.
 - Engager une nouvelle politique en matière d'espaces verts : d'ici 2015, les grands espaces verts d'agglomération, parc bordelais, parc floral, seront restaurés et mieux mis en valeur. De nouveaux jardins seront créés : Renaudel, parc de Saint-Michel, parc des Berges rive droite, berges de Bacalan, et le centre historique sera doté de petits squares.
 - Développer de nouveaux quartiers : à l'est avec l'aménagement des friches du port autonome, de l'armée et de la SNCF ; au nord, les bassins à flot, avec le débouché du futur pont Bacalan Bastide ; au sud, l'arrivée du TGV et le futur franchissement Jean-Jacques Bosc offrent des perspectives de développement du quartier Saint Jean - Belcier.
- Les zones d'aménagement en cours ou à venir respecteront mixité des programmes, mixité fonctionnelle et sociale, qualité architecturale et paysagère, programmation diversifiée de logements, habitat individuel à haute densité, maisons de ville.
- Affirmer l'identité économique et le pôle d'emploi de la ville centre ; développer des pôles économiques d'excellence : pôle technologique métropolitain de Bordeaux Lac, centre agro-alimentaire régional du MIN de Belcier, Bastide-Brazza, Saint-Jean - Belcier, pôle biotechnologique médical de Pellegrin ; maintenir les emplois de proximité dans tous les quartiers ; poursuivre l'implantation d'équipements universitaires en centre-ville.

Les sites de projet

Bordeaux

La situation de la commune en quelques chiffres

- Population RRP 2007 : **23.5178** habitants
- Surfaces constructibles sur les zones 1 AU : **0** hectares

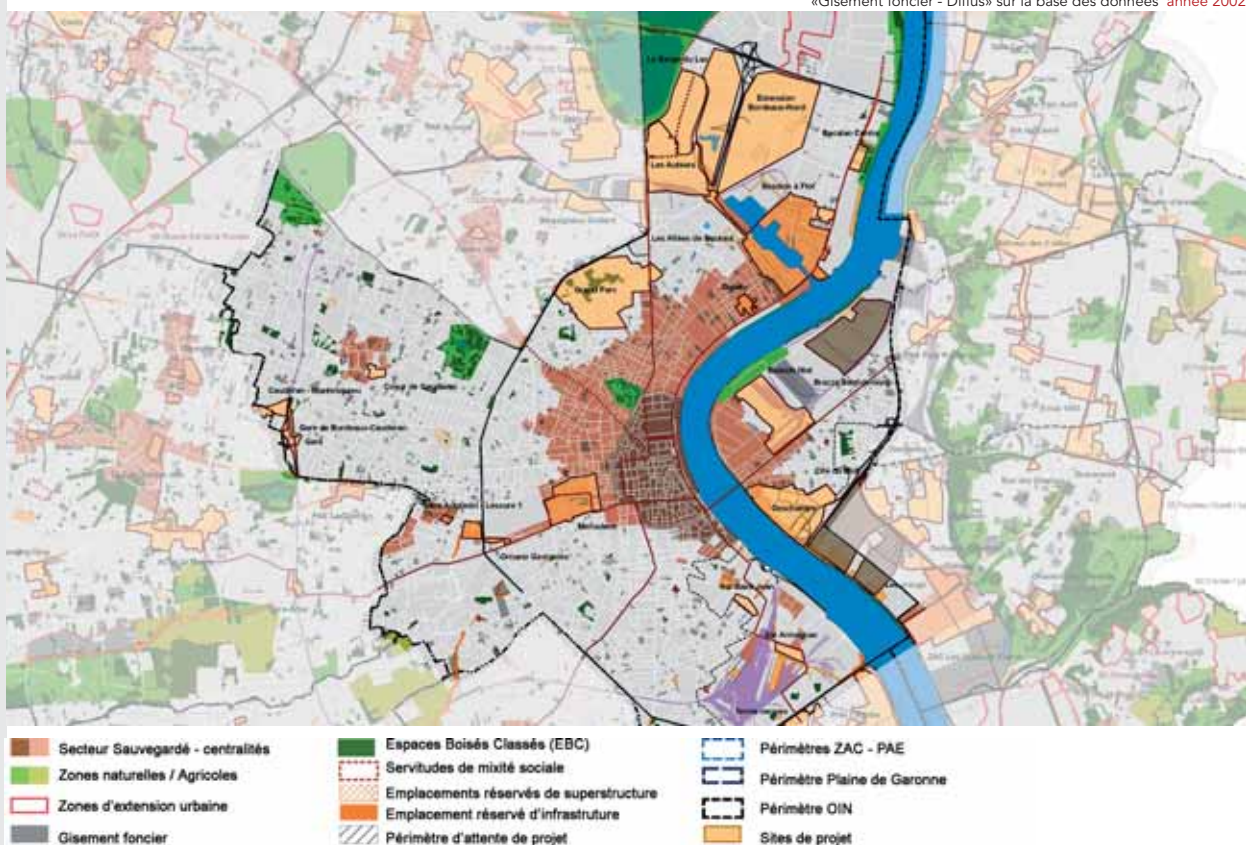
Données PLH sur la commune:

- Logements locatifs conventionnés LLC existants au 1/01/2006 **18.984 (14.7%)**
- Production annuelle de logements (moyenne de 2000-2006) **1.070**
- Situation de la commune / article 55 de la loi SRU **Déficitaire**
- Nombre de LLC manquants **6.856**
- Besoin de logements 2005/2015 PLU / PLH **18.000**
- Besoin de LLC 2005/2015 **5.760**

Estimation des capacités de constructibilité identifiées au PLU :

- **PLU estimation 2009/2015 capacités d'accueil habitat** **46850 logements**
 (dont: - part logements locatifs conventionnés LLC) 13020 logements
 - part logements accession aidée dans les sites de projet 1380 logements
- Capacité d'accueil logement sites de projets en zone U 37950 logements
- Capacité d'accueil logement en zone 1AU 0 logements
- Capacité d'accueil logement secteurs de mixité sociale S MS 160 logements
- Capacité d'accueil logement dans le diffus 8740 logements
- Capacité d'accueil logement dans les zones d'attente de projet 0 logements

Dernière mise à jour «Estimations des capacités de constructibilité Sites de projet / 1AU / SMS / zones de gel» décembre 2010
 «Gisement foncier - Diffus» sur la base des données année 2002



Documents de référence

PLU (4ème modification du 27/11/2009) - PLH (13/07/2007)

Maître d'ouvrage : CUB - Maître d'œuvre : a'urba

Tableau de bord des sites de projet / Plan local d'urbanisme - Cahier n°3 - Décembre 2010



Zones urbaines	Secteurs de protection du paysage	Périmètres des Sites de projet
Zones agricoles et forestières	Servitudes de mixité sociale	Zones d'extension urbaine à étudier
Zones d'activités économiques	Emplacements réservés de superstructure	Périmètre communal
Zones à urbaniser	Emplacement réservé d'infrastructure	
Zones urbaines de grands équipements	Périmètre d'attente de projet	
Espaces Boisés Classés (EBC)		

Les sites de projet**Bordeaux****ZAC Coeur de Bastide****Contexte de l'opération**

Pardélibération n° 99/509 du 28 mai 1999, le Conseil de Communauté a approuvé le dossier de création / réalisation de la ZAC.

D'une superficie d'environ 29 ha autour d'un parc urbain de 10 ha, cette opération vise à articuler des îlots à vocation mixte d'habitat et de services publics et privés permettant un ré équilibrage du développement urbain sur la rive droite de Bordeaux, tout en valorisant un territoire riverain du fleuve re dynamisé par l'arrivée du tramway.

Cette opération s'inscrit dans le cadre des grandes orientations du développement urbain de l'agglomération à savoir le renforcement des centres villes et la redynamisation des tissus existants, le rééquilibrage du développement urbain sur la rive droite, la mise en valeur des territoires riverains du fleuve



et la structuration des déplacement autour des transports collectifs et du tramway.

Enjeux / Orientations**Enjeu urbanistique :**

- Rééquilibrer la Rive Droite et revitaliser la ville centre
- Réaménager les espaces en friches produits par les départs des activités portuaires et le transfert des activités ferroviaires
- Mettre en valeur les terrains riverains au fleuve et rendre plus attractive cette partie de l'agglomération
- Façonner un nouveau paysage urbain capable de changer l'image et la vocation de ces lieux délaissés
- Structurer le tissu urbain autour d'une offre diversifiée de transports : tramway, mode doux de déplacements (marche, vélo)...

Enjeu social :

- Favoriser le retour de nouveaux habitants
- Favoriser la mixité sociale et fonctionnelle

Enjeu économique :

- Développer des équipements publics à l'échelle de l'agglomération



Processus opérationnel

En prolongement de nombreuses acquisitions immobilières accomplies dès 1979, la Communauté Urbaine de Bordeaux, en accord avec la ville de Bordeaux, envisageait la création et la réalisation d'une ZAC dans le secteur de la Bastide.

- Par délibération n° 94/870 du 28 Novembre 1994, le Conseil de Communauté a mis en place la concertation, en étroite collaboration avec la ville de Bordeaux.
- Par délibération n° 96/105 du 23 février 1996, le Conseil de Communauté a confié à la Société BMA, la réalisation d'études préalables dont le résultat a conduit à modifier le périmètre de concertation.
- Par délibération n° 97/377 du 25 avril 1997, la CUB a confié à BMA la réalisation future de cette opération d'urbanisme, selon un contrat de concession études /réalisation signé le 26 mai 1997.
- Par délibération n° 98/584, les grandes orientations de ce projet ont été arrêtées.
- Délibération 99/509 du 28 mai 1999, le Conseil de Communauté a approuvé le dossier de création –réalisation de la ZAC Cœur de Bastide et a décidé de confier sa réalisation à BMA par Convention de Concession.
- Approbation du dossier de création-réalisation visant à modifier le programme des équipements publics. Mars 2006

Bilan foncier de l'opération



Les dépenses d'acquisitions foncières se sont élevées en 2008 à 40065€ TTC. Reste à acquérir en 2010 112.991 €

Etat (et concessionnaire)	Bailleur
Région	Privé
Département	Utilité collective
Cub et autre syndicat intercommunal	Périmètre de prise en considération
Commune	Limite communal



Dispositions particulières PLU - Délimitation et caractéristiques des secteurs



Version du PLU approuvé - Novembre 2009

Principes réglementaires du secteur UCv

- ☒ Principe de construction en alignement ou recul partiel et en continu
- ☒ Gestion des hauteurs en fonction des contextes (de R+1 à R+4)
- ☒ Stationnement intégré à la construction (50 %)
- ☒ Possibilité de traitement des rez-de-chaussée
- ☒ Prise en compte des caractéristiques du bâti ancien

Zones urbaines	Secteurs de protection du paysage	Périmètres des Sites de projet
Zones agricoles et forestières	Services de santé sociale	Zones d'extension urbaine à étudier
Zones d'activités économiques	Emplacements réservés de superstructure	Périmètre communal
Zones à urbaniser	Emplacement réservé d'infrastructure	
Zones urbaines de grands équipements	Périmètre d'attente de projet	
Espaces Solés Classés (ESC)		

Documents de référence

La synthèse du zonage du PLU - Novembre 2009
Diverses délibérations du Conseil Communautaire

Programme global des constructions et des équipements publics

Programme global de construction	Programme global des équipements	Détail du programme de construction des logements
Le programme de construction actualisé est de : 190 866 m² de SHON répartie en : • 78 746 m² de logements (41%) • 67.229 m² réservés au bureaux, commerces et services (35%) • 11.345 m² commerces et services (6%) • 33.546 m² alloués à d'autres usages comme les équipements publics (18%)	Le programme des équipements publics, approuvé par délibération n° 99/509, prévoyait la réalisation de travaux de voirie, d'assainissement, la construction d'une station de pompage et d'un groupe scolaire. Le programme des équipements publics propres à la ZAC est : - les voies et réseaux rendus nécessaires pour la viabilisation de l'opération - le parc des berges - le city parc - l'esplanade Sainte Marie - le jardin des droits de l'enfant - la maison polyvalente de quartier	Les 78 746 m² de SHON de logements selon le CRAC 2008 sont décomposés en : • 22 241 m² de logements de type PLS (410 logements) soit 28% • 56 505 m² de logements en accession libre (601 logements) soit 72% Total : 1011 logements.

Bilan financier de l'opération d'aménagement

• Bilan consolidé de la ZAC (CRAC 2008)

50.4 millions € TTC

Dépenses		Recettes	
• Acquisitions	8.2 m €	• Cessions	25.25 m €
• Travaux	23.5 m €	• Participation Communautaire	21.3 m €
• Equipements publics	dont la 11.9 m €	• Subventions	3.0 m €
part		• Autres	0.85 m €
	CUB 3.0 m €		
	Ville 0.3 m €		
	Aménageur 8.6 m €		
• Autres	6.7 m €		

• Bilan consolidé CUB

39.6 millions

Dépenses

48.8

Recettes

9.27

• Bilan consolidé Commune

1 2 . 0 6

millions

Dépenses

12.42

Recettes

0.36

Sur la base du projet de programme pluriannuel d'investissement PPI, les prévisions budgétaires 2006-2010 du projet de ZAC peut s'établir comme suit :

Désignation	Evaluation	Inscriptions antérieures (y compris 2005)	Total P.P.I. 2006/2010
Rappel acquisition	6 705 754	6 705 754	-
Part équipements G. Scolaire	7 892 831	7 892 831	-
Part équipements Station	2 883 085	2 001 085	882 000
Part au déficit	14 299 024	13 896 307	402 717

Évaluation de l'opération

Le programme des équipements publics est intégralement achevé en 2008 à l'exception de la liaison piétonne nord entre le jardin botanique et les îlots G et H.

L'année 2008 a vu la commercialisation de l'îlot D2 pour la construction de 234 log PLS destinés aux étudiants. Ces logements seront rétrocédés au CROUS.

Les sites de projet

Bordeaux

Bastide Niel



Contexte de l'opération

Par délibération en date du 30 mars 2007, la Communauté Urbaine de Bordeaux a ouvert la concertation autour du projet d'opération d'aménagement sur le site Bastide Niel.

Situé entre la ZAC coeur de Bastide et les ateliers du tramway, ce secteur représente plus de 38 ha de friches, propriétés de l'Etat et de RFF disponibles pour l'urbanisation.

L'ambition est de réaliser un «quartier durable» prenant en compte les enjeux économiques, sociaux et environnementaux de ce territoire de ce territoire.

Les études menées par BMA prennent en compte à la fois les orientations définies dans le Plan Guide de la Rive Droite et les éléments de programme du pont Bacalan Bastide, en particulier son raccordement au quai de Queyries et son franchissement vers Cenon.



Enjeux / Orientations

Enjeu urbanistique :

- Rééquilibrer la Rive Droite et revitaliser la ville centre
- Réaménager les espaces en friches produits par les départs des activités portuaires et le transfert des activités ferroviaires
- Mettre en valeur les terrains riverains au fleuve et rendre plus attractive cette partie de l'agglomération
- Façonner un nouveau paysage urbain capable de changer l'image et la vocation de ces lieux délaissés
- Structurer le tissu urbain autour d'une offre diversifiée de transports : tramway, mode doux de déplacements (marche, vélo)...

Enjeu social :

- Favoriser le retour de nouveaux habitants et développer un nouveau quartier
- Favoriser la mixité sociale et fonctionnelle

Enjeu économique :

- Développer des équipements publics à l'échelle de l'agglomération



Processus opérationnel

- Par délibération n° 2007/0207 du 30 mars 2007, le Conseil de Communauté a décidé d'ouvrir à la concertation le projet de Bastide II conformément à l'article L300-2 du code de l'urbanisme.
- Le 22 novembre 2007 le Bureau de la Communauté Urbaine a pris acte des études pré-opérationnelles menées par Bordeaux Métropole Aménagement BMA.
- Le 7 janvier 2008 le Bureau de la Communauté Urbaine a confié par marché public, la réalisation de l'étude d'impact à l'équipe INGEROP.
- Bilan de la concertation passé en Commission d'urbanisme le 10 juillet 2009

Bilan foncier de l'opération



Deux grandes entités foncières y dominent: celle des terrains de la caserne Niel (9.5 ha) et celle des ateliers de la SNCF. La maîtrise foncière est aujourd'hui acquise dans la mesure où un accord avec les services de l'Etat est intervenu sur la base d'une acquisition du foncier à 100€ HT le m². La CUB s'est engagé à prendre en charge une participation à l'équilibre à hauteur de 14.260.000€. Les acquisitions de ces terrains est intervenu en décembre 2007 auprès de l'Etat et de la SOVAFIM dans le cadre du plan d'urgence pour le logement.

Actuellement, la CUB est propriétaire de la grande majorité des terrains présents dans l'emprise opérationnelle de la ZAC.

La réalisation du projet ne nécessite ainsi aucune expropriation, les quelques acquisitions complémentaires seront engagées à l'amiable.

- | | |
|-------------------------------------|-------------------------------------|
| Etat (et concessionnaire) | Bailleur |
| Région | Privé |
| Département | Utilité collective |
| Cub et autre syndicat intercommunal | Périmètre de prise en considération |
| Commune | Limite communal |



Dispositions particulières PLU - Délimitation et caractéristiques des secteurs



Version du PLU approuvée - Novembre 2009

Principes réglementaires des secteurs

Secteur UDp

- ☒ Interdiction d'installation de nouvelles activités industrielles incompatibles avec le développement de l'habitat
- ☒ Evolution mesurée des activités industrielles existantes
- ☒ Instauration de mesures permettant d'assurer une cohabitation harmonieuse des différentes activités
- ☒ Construction d'un paysage urbain dense et structuré, ménageant les espaces plantés
- ☒ Hauteur des bâtiments modulée en fonction des emprises des voies ou des espaces publics (places, espaces verts, etc...)

- | | | |
|--------------------------------------|---|-------------------------------------|
| Zones urbaines | Secteurs de protection du paysage | Périmètres des Sites de projet |
| Zones agricoles et forestières | Servitudes de intérêt social | Zones d'extension urbaine à étudier |
| Zones d'activités économiques | Emplacements réservés de superstructure | Périmètre communal |
| Zones à urbaniser | Emplacement réservé d'infrastructure | |
| Zones urbaines de grands équipements | Périmètre d'attente de projet | |
| Espaces Solés Classés (ESC) | | |

Documents de référence

La synthèse du zonage du PLU - Novembre 2009
Diverses délibérations du Conseil Communautaire

Plan d'aménagement



Parti d'aménagement et objectifs de l'opération

Objectifs :

- Développer un nouveau quartier "éco-quartier" de l'ordre de 2400 logements, qui tienne compte des enjeux économiques, sociaux et environnementaux
- Favoriser le développement d'un quartier mixte tant sur le plan social que sur celui des fonctions afin de traiter le site comme un quartier de centre ville
- Renforcer l'accessibilité du site tout en l'apaisant à travers une organisation et une diversification générale des modes de déplacements et de gestion du stationnement : piétonisation des coeurs d'îlots, traitement du quai des Quayries comme une voie-parc, éviter la circulation de transit, organisation de la circulation à partir des transports en commun
- Conserver l'organisation spatiale et les éléments patrimoniaux du site, vecteurs de son identité: les bâtiments ayant un intérêt patrimonial devront être conservés et protégés tels que la halle aux farines, les magasins généraux et l'Etat Majeur
- Créer un parc urbain habité aux abords du projet permettant de conserver des percées visuelles sur et depuis la Garonne et de valoriser les espaces publics attenants aux opérations
- Développer des activités économiques préférentiellement en lisière avec le site des ateliers du tramway

Parti d'aménagement :

- Structure en lanières avec un coeur dédié aux modes de déplacements doux et des limites constituées par des voies de desserte
- Gestion du stationnement globale en périphérie des lanières
- Prolongement de l'axe central de la caserne vers la Garonne et l'avenue Thiers
- L'accroche des lanières entre elles par de "agrafes" qui assurent des porosités, cheminements perpendiculaires
- Conservation de la trame des îlots constructibles à l'intérieur de la caserne



Programme global des constructions et des équipements publics

Programme global de construction	Programme global des équipements	Détail du programme de construction des logements
Le programme global de construction est établi à ce jour (dec. 2008) à hauteur de 280.000m² de SHON. Il devrait permettre de développer environ: - 2.500 logements, - 20 % bureaux - 15% commerces et services - 10% équipements de proximité et équipements d'agglomération - 5% d'artisanat de production L'implantation des commerces et services se fera plutôt en pied d'immeuble.		Le programme global est établi à hauteur de: 2500 logements dont: - 25 % PLUS PLAI (600 log) - 20 % PLS (480 log) - 20 % Accession aidée (480 log) - 20% accession intermédiaire (480 log) - 15 % accession libre (360 log)

Bilan financier de l'opération d'aménagement

Le bilan prévisionnel de la ZAC s'établit à hauteur de 100.510.782 € TTC

Le bilan consolidé pour la CUB représentant l'ensemble des investissements consentis par la Communauté Urbaine est de 14.260.000€ TTC conformément à la programmation des opérations d'aménagements de la CUB et aux engagements pris lors de la négociation foncière.

L'équilibre de l'opération ne pourra être atteint qu'en améliorant les recettes de cession de 10.550.000€

Le bilan consolidé pour la ville de Bordeaux s'établit à 3.960.000€ TTC

Évaluation de l'opération

Aujourd'hui occupé par des voies ferrées ou des friches (celle notamment de la caserne Niel), ce site est très peu morcelé et offre d'importantes parcelles qui permettent d'y envisager un aménagement cohérent répondants à la fois aux tissus qui longent du côté de l'avenue thiers et au désir de faire de la rive droite et de son parc un quartier mixte, dense et exemplaire sur le plan de l'écologie.

On notera qu'existe des éléments de patrimoine dont il reste à faire l'inventaire, celui du grand quartier de la Caserne, celui de la Halle aux Farines et une séquence d'échoppes à laquelle il faut être attentif.

Les études pré-opérationnelles ont conclu sur l'intérêt de mettre en place une Zone d'aménagement Concerté.

Une étude d'impact est en cours de réalisation piloté par un comité technique et un comité de suivi afin de permettre à la CUB de créer la ZAC dans les mois à venir.

Les sites de projet

Bordeaux

ZAC Ravezies



Contexte de l'opération

La Communauté urbaine de Bordeaux aménage le site de Ravezies. D'une superficie d'environ 12 hectares, ce territoire est situé au croisement des boulevards et d'un des principaux itinéraires d'accès au centre ville depuis l'échangeur Nord de la rocade. La ZAC sera desservie en deuxième phase, par le tramway (à l'horizon 2007). Des aménagements des espaces publics sont programmés :

- l'arrivée du tramway génèrera une reconfiguration complète des Allées de Boutaut élargies à 45 mètres, en privilégiant les circulations douces et la structuration paysagère de l'espace public ;
- le réaménagement global de la place Ravezies concomitant à la mise en œuvre du réseau de tramway transformera profondément l'image urbaine et les usages de l'espace public, nouveau lieu d'échanges et d'animation majeur sur la ceinture des boulevards ;
- la démolition du pont de Cracovie, au



profit d'un franchissement " à niveau " du réseau ferré, ouvrira une nouvelle perspective vers le lac et permettra à terme de tisser de nouveaux liens entre les quartiers riverains.

Enjeux / Orientations

Enjeu urbanistique :

- Contribuer à la remise en valeur de ce secteur qui connaît de profondes mutations
- Accueillir un parc relais
- Favoriser une urbanisation plus compacte en tirant bénéfice du double atout : la proximité du centre et la desserte par le tramway
- Susciter un changement d'image du secteur
- Qualifier des espaces publics majeurs, la place Ravezies, un linéaire de 450m de la ceinture des boulevards-le boulevard Godard ainsi que l'amorce de l'avenue Emile Counord qui accueillera le tramway
- Contribuer à la constitution de la façade urbaine de la place Ravezies
- Assurer une transition avec le tissu urbain du quartier du Lac

Enjeu social :

- Augmenter l'offre résidentielle

Enjeu économique :

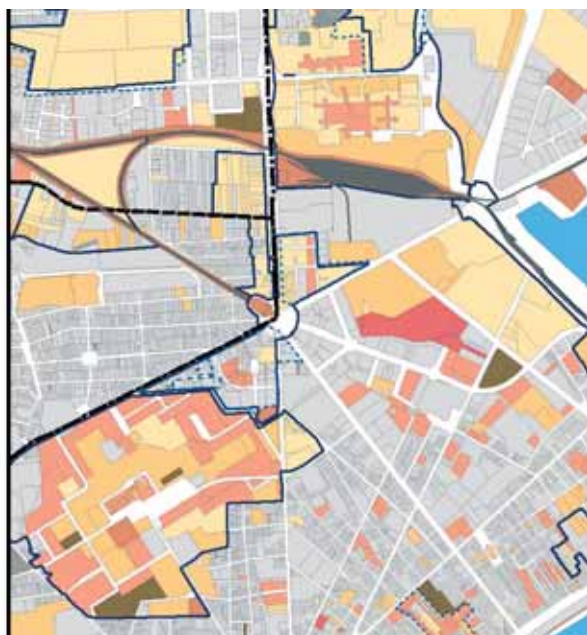
- Répondre aux besoins des activités tertiaires



Processus opérationnel

- 03 novembre 1993 : Création de la Zac multisites Ravesies
- Délibération 1994/644 du 23 septembre 1994 : Approbation du dossier de réalisation de la ZAC, approbation du PAZ et du RAZ, Demande de déclaration d'Utilité Publique.
- Délibération n° 1994/797 du 28 octobre 1994 : Création d'un PAE.
- 27 Novembre 1998, par délibération 98/901, le Conseil de Communauté a engagé la procédure de modification de l'acte de création de la ZAC Ravesies . L'accord de la Ville de Bordeaux est intervenu par délibération en date du 25 janvier 1999.
- Le Président de la Communauté Urbaine, par arrêté en date du 14 Octobre 1999, a prescrit l'enquête publique préalable à la modification du PAZ et du RAZ et à l'intégration d'un ensemble de 4 ha. Celle ci s'est déroulée pendant une période d'un mois.
- Délibération 2000/240 du 24 mars 2000 : approbation du dossier de modification de la ZAC.
- Délibération 2001/1021 du 9 novembre 2001, approbation de Déclaration d'Utilité Public
- 30 Mars 2007: prorogation de la validité de l'arrêté préfectoral de Déclaration d'Utilité Public (délibération 2007/0197)

Bilan foncier de l'opération



La modification de la Zac multisites Ravesies a été approuvée le 24 mars 2000, elle est actuellement en cours de commercialisation.

- Ont déjà choisi la Zac : Centre Régional Insertion Formation Professionnelle, Caisse Primaire d'Assurance Maladie, ASSEDIC, Polyclinique Bordeaux Nord, La Poste, Gras Savoye, Société AFACQ, Aquitanis, Bouygues Télécom, call center, 4M Promotion, ONF, France Littoral Développement, Clairsienne, un cabinet d'expertise comptable, un groupement de médecins – une pharmacie
- 49 575m2 de SHON restent à commercialiser
- Date prévisionnelle de fin d'opération : 2007

Etat (et concessionnaire)	Bailleur
Région	Privé
Département	Utilité collective
Cub et autre syndicat intercommunal	Périmètre de prise en considération
Commune	Limite communale



Dispositions particulières PLU - Délimitation et caractéristiques des secteurs



Principes réglementaires des secteurs

UDc

- ☒ Construction en ordre continu ou semi-continu le long des voies (R+3 à R+5, dans la bande des 17 m en limite de l'espace public, en fonction de la largeur de la voie) ou bien en ordre discontinu avec un recul (6 m minimum dans le cas général) par rapport à l'espace public, planté et végétalisé
- ☒ Possibilité d'un étage supplémentaire pour gérer les transitions avec les bâtiments hauts existants
- ☒ Intégration du stationnement à hauteur de (50 %)

Zones urbaines	Secteurs de protection du paysage	Périmètres des sites de projet
Zones agricoles et forestières	Servitudes de intérêt social	Zones d'extension urbaine à étudier
Zones d'activités économiques	Emplacements réservés de superstructure	Périmètre communal
Zones à urbaniser	Emplacements réservés d'infrastructure	
Zones urbaines de grands équipements	Périmètre d'attente de projet	
Espaces boisés classés (EBC)		

Documents de référence

La synthèse du zonage du PLU - Novembre 2009
Diverses délibérations du Conseil Communautaire

Plan d'aménagement



Parti d'aménagement et objectifs de l'opération

Objectifs :

L'objectif est d'assurer une transition avec le tissu urbain du quartier du Lac.

L'opération comporte deux sites distincts au sud et au nord de la place Ravesies :

- Au sud de la place, l'opération qui englobe la clinique de Bordeaux Nord, se développe en greffe avec le quartier du Grand Parc et propose une offre nouvelle en bureaux et logements diversifiés. Elle profite d'un réaménagement complet de la place Ravesies qui marquera l'entrée du centre ville.

Au sud, l'épannelage des constructions gommara l'impact des immeubles du Grand Parc. Une nouvelle façade urbaine sera développée le long des boulevards. Le cœur des îlots plutôt destiné à l'habitat accueillera un square. La ZAC est actuellement en phase d'achèvement, l'opération mixte de logements et d'activités doit finaliser la transition entre le quartier du Grand Parc, le boulevard et la place Ravesies. Pour composer le pourtour de celle-ci, les différents projets sont soumis à des dispositions architecturales et volumétriques communes afin de constituer un front bâti homogène à l'alignement et de hauteur constante (19,80 NGF ; R + 4 à R + 5) avec un péristyle.

- Au nord de la place, le parti d'îlots ouverts est destiné en façade des Allées de Boutaut, à des programmes tertiaires et au cœur d'îlot, à de l'habitat. L'opération constituera à terme la frange est des Allées de Boutaut avec une alternance de bâtiments à usage de bureaux (R+4) et de jardins ouverts sur l'espace public.

Parti d'aménagement :

- Aménagement de la place Ravesies
- Construction d'un parc relais



Programme global des constructions et des équipements publics

Programme global de construction	Programme global des équipements	Détail du programme de construction des logements
95 000 m ² de SHON au total repartis en : • 23 000 m² SHON de logements • 60 000 m² SHON de bureaux • 12 500 m² de SHON de commerces et services	• Parc relais	23 000 m ² de logements dont : • 5 700m² SHON en logements sociaux, soit 52 % locatifs conventionnés, 10 % accession aidée, 37 % accession libre

Bilan financier de l'opération d'aménagement

• Coût global de l'opération :	18.4 millions €
Bilan ZAC :	16 . 3 €
Équipements Publics d'intérêt général :	2.1 €
• Coût des travaux d'aménagement :	5.3 €
travaux d'aménagements propres à la ZAC :	3.2 €
Équipements Publics d'intérêt général :	2.1 €
• Effort financier global de la Communauté Urbaine :	6.7 €
Participation au bilan ZAC :	4.6 €
Équipements publics d'intérêt général – CUB :	2.1 €

Sur la base du projet de programme pluriannuel d'investissement PPI, les prévisions budgétaires 2006-2010 du projet de ZAC peut s'établir comme suit :

Désignation	Evaluation	Inscriptions antérieures (y compris 2005)	Total P.P.I. 2006/2010
Acquisition terrains nus	3 173 514	3 173 514	-
Acquisition terrains bâtis	597 042	597 042	-
Travaux	6 006 341	4 371 341	1 635 000
Part équipements GS			
Total prévisions :			1 635 000

Les sites de projet

Bordeaux

Berges du Lac



Contexte de l'opération

L'opération d'aménagement de la Berge du Lac est destinée à faire émerger un quartier mixte dans le secteur du Lac à Bordeaux sur une superficie de 36 ha.

La réalisation de ce quartier résidentiel sur le secteur du Lac constitue une des composantes majeures du plan guide d'aménagement général, donnant les orientations de développement urbain de Bordeaux nord, approuvé par la Communauté urbaine et la Ville de Bordeaux en 2002.

Cette opération s'inscrit dans une démarche globale de développement durable ambitieuse et innovante sur un quartier en devenir. Cette approche globale se traduit notamment par la prise en compte de thématiques prioritaires dans les choix d'aménagement (telles que la gestion des énergies, de l'eau, des déplacements, des déchets et des nuisances sonores) et par la mise en oeuvre d'un système de management environnemental de l'opération, le tout visant à la conception d'un éco quartier. Ce projet répond ainsi à plusieurs enjeux et notamment au souci de recomposition



du tissu urbain entre la ville et ce nouveau quartier en tenant compte des atouts et des contraintes du site. Ce nouveau quartier s'ordonne autour d'éléments majeurs paysagers structurants tels que le cours du tramway, le jardin de promenade résevé aux circulations douces ainsi qu'une venelle verte, élément fondamental de la dimension paysagère et environnementale du projet.

Enjeux / Orientations

Enjeu urbanistique :

- Mettre en valeur la berge du lac et le jardin promenade
- Etablir des continuités urbaines entre les quartiers de logements et les activités économiques existantes et futures
- Traiter l'interface entre le centre commercial et le futur quartier de logements
- Aménager les espaces publics au profit des piétons / deux roues
- Désenclaver le quartier des Aubiers
- Intégrer le TCSP

Enjeu social :

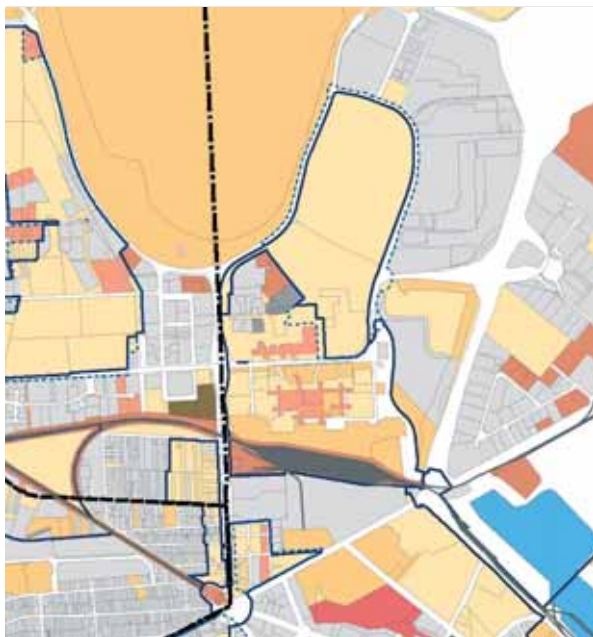
- Répondre aux orientations du PLH
- Garantir une mixité sociale et intergénérationnelle
- Diversifier le statut des logements de leurs tailles
- Ajuster l'offre de logements aux besoins et aux revenus des ménages
- Orienter la politique de l'habitat vers la production de grands logements et de logements en accession (pour les ménages primo-accédant)

Enjeu économique :

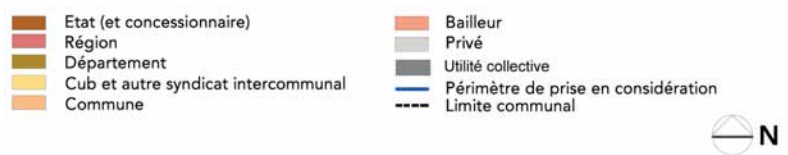
- Développer un quartier mixte en associant nouvelles implantations économiques et quartier résidentiel
- Mettre en valeur l'opération dans une démarche HQE qui garantisse la qualité architecturale et environnementale des ensembles immobiliers

- Instauration d'un périmètre de concertation mis en place par délibération du Conseil de Communauté le 22 septembre 2000
- Consultation d'aménageurs pour l'aménagement du secteur :
 - mi-septembre 2004 : appel à candidatures achevé en janvier 2005
 - 1er juin 2005 : remise des projets
 - 15 décembre 2005 : la commission ad hoc propose Bouygues Immobilier comme lauréat
- 24 février 2006 : désignation de Bouygues comme lauréat de la consultation au regard du parti d'aménagement général, du programme d'habitat et des services associés.. Modification du périmètre de concertation de l'opération.
- 22 Décembre 2006: approbation de la concertation ainsi que le dossier de création de la ZAC
- 22 Nov 2007: nouvelles orientations. Evolution du programme
- 22 février 2008: approbation du bilan de concertation et du dossier de réalisation de la ZAC par délibération du conseil communautaire n° 2008/0147.

Bilan foncier de l'opération



La consultation lancée en 2004 et actée par délibération du 24 février 2006 portait sur une superficie à aménager d'environ 27 ha. L'emprise foncière de l'opération se situe en totalité sur des terrains qui sont la propriété de la Communauté urbaine. Le projet portera donc sur une surface globale de 36 ha environ.



Dispositions particulières PLU - Délimitation et caractéristiques des secteurs



Principes réglementaires du secteur UDp

- ❑ Interdiction d'installation de nouvelles activités industrielles incompatibles avec le développement de l'habitat
- ❑ Evolution mesurée des activités industrielles existantes
- ❑ Instauration de mesures permettant d'assurer une cohabitation harmonieuse des différentes activités
- ❑ Construction d'un paysage urbain dense et structuré, ménageant les espaces plantés
- ❑ Hauteur des bâtiments modulée en fonction des emprises des voies ou des espaces publics (places, espaces verts, etc...)



Version du PLU approuvée - Novembre 2009

Documents de référence

Documents de référence
La synthèse du zonage du PLU - Novembre 2009
Diverses délibérations du Conseil Communautaire

Plan d'aménagement



Parti d'aménagement et objectifs de l'opération

Objectifs :

- Prolonger le jardin promenade hors du périmètre opérationnel et hiérarchiser les espaces publics (traitement et fonctionnalités)
- Concentrer les investissements sur des espaces structurants
- Harmoniser le découpage des îlots et créer une transition entre le centre commercial et l'espace destiné à l'habitat
- Ouvrir le quartier sur l'espace commercial par un espace urbain de qualité. Affirmer la liaison entre l'espace commercial et l'espace habité
- Créer un pôle de centralité fédérateur sur lequel les équipements, activités et services se concentrent
- Créer la greffe aux quartiers résidentiels voisins avec des liaisons nord-sud
- Créer un axe structurant nord-sud comme support du TCSP et mettre en valeur la berge du lac

Parti d'aménagement :

- Prolongation de l'univers naturel du lac au cœur du quartier par un système de canaux. L'eau devient l'élément qualifiant du quartier
- Création de 4 liaisons nord – sud, l'avenue Dassault, la venelle centrale, le boulevard urbain, l'avenue des quarante journaux.
- Création d'un place canal, lien transversal est-ouest situé au centre du quartier. Cet espace public devient le pôle de centralité
- La mise en scène d'un parvis accueillant des équipements de quartier (équipement culturel et gymnase) ainsi que la reconversion du faisceau ferroviaire pour assurer la recomposition du tissu urbain entre la ville et les quartiers voisins
- Conservation de la berge dans ses caractéristiques actuelles. Création d'une bande de recul des constructions sur 10m et prolongée visuellement par les jardins privés sur les 10 m restants
- Création d'un jardin d'eau, constitué par un canal, un quai et une berge plantée
- Création de la place canal et la venelle centrale comme espace public de repère



Programme global des constructions et des équipements publics

Programme global de construction	Programme global des équipements	Détail du programme de construction des logements
• env 244.379 m² de SHON dont env 169.799 m² destinés à l'habitat • 2 000 m² de commerces de proximité • 25 180 m² d'activités tertiaires et bureaux • 30.000 m² d'activités commerciales et services • un ensemble d'activités commerciales et de services, réalisé en liaison avec le groupe Immochan sur 7,2 hectares • 6.000 m² EHPAD • 21.380 m² d'équipements publics	• un groupe scolaire comprenant 7 à 8 classes maternelles et 12 à 13 classes élémentaires • un équipement culturel • une maison de quartier • un gymnase • une structure multi-accueil pour la petite enfance • une structure de service pour personnes âgées • réservation d'un terrain pour un collège • un jardin promenade de liaison entre le lac et les bassins à flot	• 244.379 m² de SHON dont 169.799 m² destinés à l'habitat soit 2 149 logements dont : - 25 % PLUS soit env 537 log - 8 % PLS soit env 161 log - 20% Accession aidée soit env 429 log - 47% Accession libre soit env 1025 log

Bilan financier de l'opération d'aménagement

• Bilan consolidé de la ZAC (CRAC 2009)

86.9 millions € TTC

Dépenses		Recettes	
• Acquisitions	31.5 m €	• Cessions	84.5 m €
• Travaux	32.1 m €	• Participation Communautaire	1.25 m €
• Equipements publics	dont la 13.5 m €	• Subventions	0 m €
part			
	CUB 0 m €	• Participation communale	1.0 m €
	Ville 13.5 m €	• autres	0.2 m €
	Aménageur 0 m €		
• Autres	9.7 m €		

• Bilan consolidé CUB **19.4.millions**

Dépenses	6.6
Recettes	26.0

• Bilan consolidé Commune **1.0 millions**

Dépenses	14.4
Recettes	13.4

Évaluation de l'opération

La Communauté Urbaine de Bordeaux en liaison avec la ville de Bordeaux a décidé de lancer une consultation concernant l'aménagement de la berge Est du Lac à Bordeaux Nord.

L'objectif est de réaliser sur ce site un projet urbain exemplaire dans le domaine de l'environnement et du développement durable.

L'équipe lauréate de la consultation est Bouygues.

Dans l'attente de l'élaboration du Schéma Directeur d'Équipement Commercial, le Bureau a proposé de geler la partie du programme concernant les 3 îlots prévus pour accueillir la réalisation des 25000 m² de SHON commerciale. En effet, sans une analyse globale portant sur le développement commercial de l'agglomération, il est à ce jour difficile d'autoriser la réalisation de cette partie du programme.

Dans ces conditions, le Bureau a proposé de valider dans un premier temps le principe d'une cession foncière des 19 ha correspondant à la partie habitat du programme et de différer la vente correspondant aux 8 ha destinés aux îlots commerciaux.

De même, pour être conforme aux grandes orientations stratégiques affichées sur le site dans le cadre de la phase préalable de concertation mise en place par délibération du Conseil de Communauté en date du 22 septembre 2000, il est aujourd'hui nécessaire de modifier ledit périmètre de concertation afin de l'adapter à la future opération d'aménagement.

Les sites de projet**Bordeaux****Le projet de PAE Bassins à flot****Contexte de l'opération**

La Communauté urbaine de Bordeaux, en partenariat avec le Port Autonome de Bordeaux, a lancé un projet de réaménagement du secteur des bassins à flot. Ce quartier, d'environ 162 ha, traditionnellement industriel avec une forte présence d'habitat individuel ouvrier, est amené à devenir un pôle majeur de la ville, par une démarche de renouvellement urbain.

Le site des bassins à flots bénéficie d'une situation particulièrement stratégique dans le tissu urbain de la ville de Bordeaux et plus largement de l'agglomération. Il occupera une position charnière entre les sites d'activités du nord de la ville et les espaces en devenir de la rive droite lorsque seront bouclés les boulevards grâce à la réalisation du pont L. Faure. De plus, la reconversion des bassins à flots est l'occasion de désenclaver le quartier de Bacalan et d'assurer une continuité urbaine avec le centre ville.

Depuis quelques années, un certain nombre d'actions de requalification du site ont été entreprises, la reconversion de la base sous marine en lieu d'activités culturelles, la réhabilitation de l'ancien hangar pour y accueillir des activités tertiaires entre autres.



L'approbation du plan guide de Bassin à flot, aux termes de la délibération n° 03/514 du 11 juillet 2003, a permis d'identifier les enjeux opérationnels sur ce secteur dont l'aménagement doit s'inscrire dans une logique d'agglomération en cohérence avec les grands équipements en cours d'étude. Plusieurs instruments d'intervention ont été mis en place pour garantir la maîtrise foncière, comme des périmètres de prise en considération, des périmètres de concertation ainsi que l'instauration du DPU "renforcé" en application de l'article L 211.4 du Code de l'urbanisme.

Enjeux / Orientations**Enjeu urbanistique :**

- Encadrer la dynamique du renouvellement urbain qui découlera à partir du retournement des Boulevards et de la mise en place du nouveau pont Bacalan Bastide
- Désenclaver le quartier de Bacalan et assurer une continuité paysagère entre Garonne et Lac
- Structurer l'entrée de ville nord à partir de la place Latule
- Valoriser l'espace portuaire comme paysage spécifique de l'agglomération
- Mettre en scène l'histoire de ce territoire comme support de son développement futur

Enjeu social :

- Développer une mixité entre activités, tertiaire, équipements et logements
- Assurer une mixité sociale

Enjeu économique :

- Maîtriser un territoire en mutation avec la disparition de la vocation portuaire du site
- Développer, maintenir et créer des activités et des emplois (hôtels industriels)



Processus opérationnel

- Par délibération n° 2003-0514 du 11 juillet 2003, le Conseil de Communauté a approuvé les orientations d'aménagement du plan guide et décidé de confier à BMA les études pré-opérationnelles
- Réduction du périmètre de prise en considération (délibération 200/515) du 11 juillet 2003
- Instauration d'un périmètre de prise en considération et un périmètre de concertation (délibération 2003/518) du 11 juillet 2003
- 30 avril 2004, modification du périmètre de prise en considération et de concertation par délibération 2004/0304
- Instauration du DPU "renforcé" (délibération 2004/215 du 5 avril 2004)
- Validation de l'étude guidée par GRUMBACH en avril 2006
- 22 novembre 2007, le principe d'une ZAC restreinte et d'un PAE sur le reste du territoire a été acté par la commission d'urbanisme n° 12167
- 16 janvier 2009, modification du périmètre de concertation et de prise en considération selon délibération 2009-0018
- 29 mai 2009, lancement de nouvelles études
- 26 mars 2010, instauration d'un Programme d'Aménagement d'Ensemble

Bilan foncier de l'opération



Sur la base d'une estimation de 67 M. € de coûts d'acquisition des terrains, le poste de dépenses "foncier" impacte fortement le bilan de la ZAC, avec une proportion de 53 % sur l'ensemble des dépenses totales, pouvant atteindre jusqu'à 60 % sur le secteur des Chartrons. L'évaluation du foncier mérite d'être approfondie en tenant compte de la situation, de valeurs de références sur le secteur, de la nature des biens estimés, des moindres valeurs liées aux coûts de dépollution des terrains et de démolition.

Etat (et concessionnaire)	Bailleur
Région	Privé
Département	Utilité collective
Cub et autre syndicat intercommunal	Périmètre de prise en considération
Commune	Limite communal



Dispositions particulières PLU - Délimitation et caractéristiques des secteurs



Version du PLU approuvée - Novembre 2009

Principes réglementaires du secteur UCe

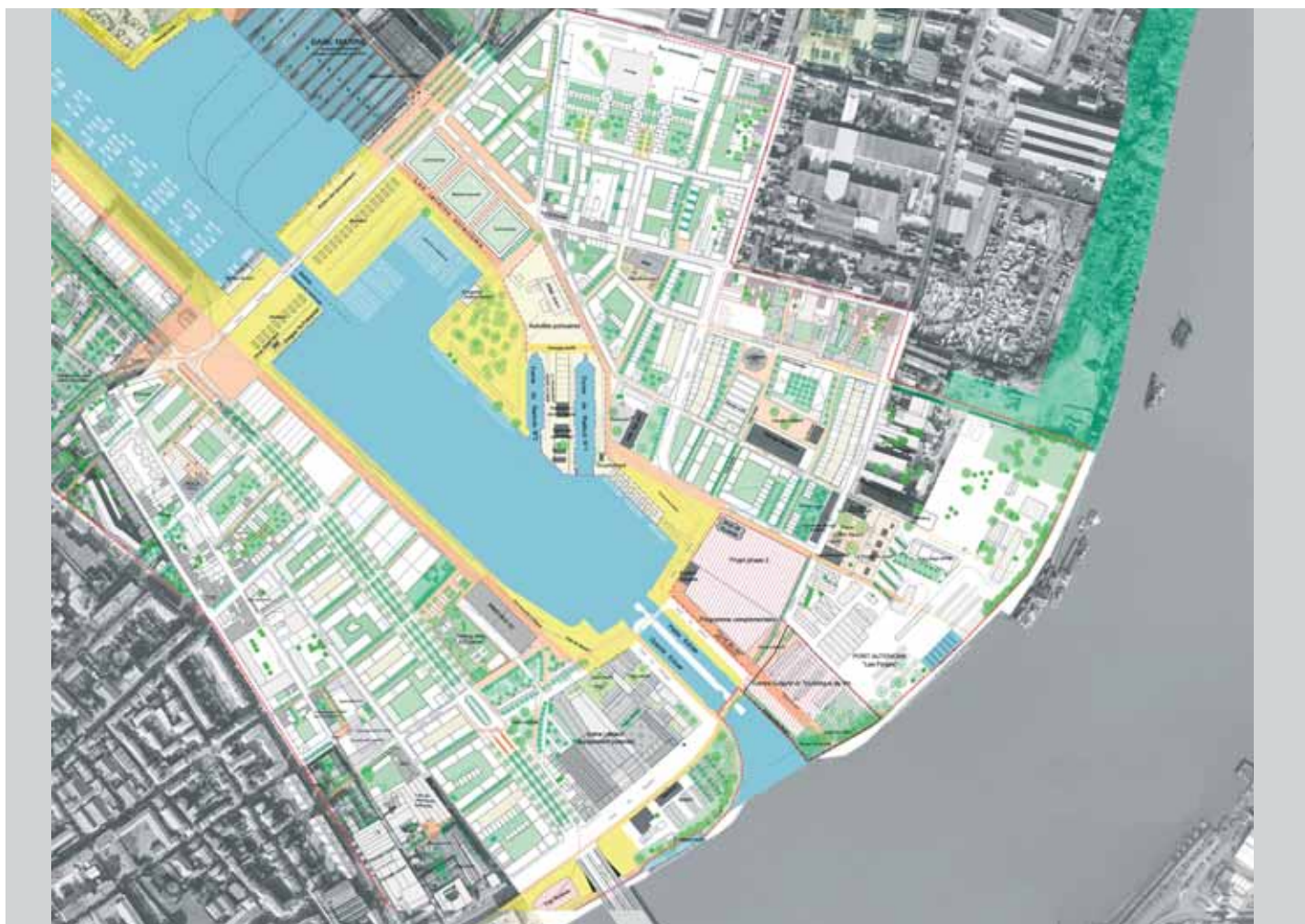
- ☒ Principe de construction en continu et discontinu
- ☒ Gestion des hauteurs en fonction des contextes (harmonisation par rapport aux orientations existantes, valorisation des édifices remarquables voisins, création d'édifices emblématiques générant des repères visuels...)
- ☒ Stationnement intégré au maximum dans des édifices en superstructures

Zones urbaines	Secteurs de protection du paysage	Périmètres des Sites de projet
Zones agricoles et forestières	Services de santé sociale	Zones d'extension urbaine à étudier
Zones d'activités économiques	Emplacements réservés de superstructure	Périmètre communal
Zones à urbaniser	Emplacement réservé d'infrastructure	
Zones urbaines de grands équipements	Périmètre d'attente de projet	
Espaces Solés Classés (ESC)		

Documents de référence

La synthèse du zonage du PLU - Novembre 2009
Diverses délibérations du Conseil Communautaire

Plan d'aménagement



Parti d'aménagement et objectifs de l'opération

Objectifs :

- reconquérir progressivement les espaces portuaires
- reconverter les plans d'eau en port de plaisance et plus largement en lieu de loisirs et d'animation urbaine
- réaménager la place de Latule dans son rôle d'entrée de ville et d'articulation urbaine majeure
- prolonger et retourner les quais vers les bassins à flot afin d'assurer une continuité urbaine avec le centre ville
- densifier les franges des bassins à flot, pour former des fronts de quartier tout en invitant à des échanges inter-quartiers
- installer dans le secteur de Bacalan un front urbain, tourné vers les bassins, et une restructuration des îlots pour accueillir à terme des programmes résidentiels de type " maison de ville " et des activités
- ouvrir au public les esplanades en les aménageant, autour des bassins en reliant la Garonne et la base sous-marine
- organiser la zone d'activité entre le boulevard Alfred Daney et le cours Dupré de Saint Maur pour la relier au quartier de Bacalan
- améliorer les liaisons entre le quartier des Chartrons et les bassins à flot
- conserver une ambiance portuaire sur les esplanades, dans un esprit de valorisation du patrimoine industriel

Parti d'aménagement :

- Utilisation en port de plaisance des 2 bassins avec la réfection des 2 écluses et du pont du Pertuis Aménagement des quais pour des activités portuaires mais aussi pour des activités de loisirs et de la promenade
- Mise en valeur de la base sous-marine et transformation progressive des hangars de la rive sud en hôtels industriels accueillant des commerces et activités tertiaires
- Réaménagement du cours Henri Brunet et élargissement de la rue Lucien Faure, traitement de la tête d'ouvrage



Programme global des constructions et des équipements publics

Programme global de construction	Programme global des équipements	Détail du programme de construction des logements
Le Plan Guide couvre un territoire représentant environ 100 ha pour un totale de 700.818 m² de SHON • 442.354 000 m² shon pour l'habitat (5400 logements) • 81.430 m² activités industrielles et nautiques • 57.185 m² services et commerces • 24723m² équipements d'intérêt collectif • 95.126 m² activités tertiaires	Le programme des équipements publics est consacré aux espaces publics, à la réalisation d'un parking silo et à la création d'équipements publics communaux répondant aux besoins nouveaux générés par le projet urbain (groupes scolaires, espaces sportifs de proximité, gymnase, structures petite enfance, accueil maternelles, une salle polyvalente, équipements culturels, associatifs et de la jeunesse.	Le programme prévisionnel de construction développe environ 442.354 m² de SHON dédiés aux logements, soit environ 5400 logements dont: - 25% PLUS/PLAI soit env. 1350 log - 7.5% PLS soit env. 405 log - 61% Accession libre soit env 3294 log - 6.5% accession modérée soit env 651 log

Bilan financier de l'opération d'aménagement

• **Plan de financement du PAE (délibération 26 mars 2010)** **124.2 millions € TTC**

Dépenses		Recettes	
• Coût des équipements publics	124.2 m €	• Participation constructeurs	54.0 m €
		• Investissement net collectivités	70.1 m €
		dont: Cub	28.2 m €
		Ville	42.0 m €

• **Total investissement CUB** **56.3.millions**

• **Total investissement Commune** **66.6 millions**

Délai de réalisation de l'opération

Conformément à l'article L. 332-9 du Code de l'Urbanisme, compte tenu de l'évolution du secteur à moyen terme et notamment l'importance du secteur d'aménagement et du rythme prévisible de l'urbanisation, il est proposé de fixer à 15 ans, le délai de réalisation de la totalité des équipements publics programmés et inscrits dans ce PAE à compter de la date à laquelle la présente délibération sera exécutoire.

Etant donnée l'ampleur des investissements nécessaires à la réalisation du projet urbain, il est proposé de programmer la réalisation des équipements publics, calée sur l'émergence progressive des besoins en équipements au sud et au centre du secteur de part et d'autre des bassins, au vu des permis de construire en cours notamment, et sur la libération effective des terrains maîtrisée aujourd'hui par le Grand Port Maritime de Bordeaux à l'arrière de la base sous marine.

Les sites de projet**Bordeaux****Le projet Saint-Jean/Belcier****Contexte de l'opération**

Le secteur St-Jean/Belcier/Bègles présente un intérêt stratégique majeur pour le devenir de l'agglomération bordelaise avec notamment :

- La réalisation de la LGV Paris/Bordeaux dès 2013 qui représente une opportunité pour développer un pôle tertiaire attractif à moins de 2 heures de Paris.
- L'arrivée du TGV et l'augmentation des TER comme vecteur de développement du pôle intermodal St-Jean.
- La présence d'un important gisement foncier mobilisable à court ou moyen terme sur ce territoire offrant un potentiel stratégique pour le développement économique et la réalisation de nouveaux logements au cœur de l'agglomération.



Ce site St-Jean/Belcier/Bègles pose un réel défi dans la mesure où le calendrier fixe une contrainte forte et proche qui exige des choix de programme

ambitieux pour répondre aux enjeux communaux et communautaires en terme de développement urbain et économique.

Enjeux / Orientations

Suite aux comités de pilotage associant depuis septembre 2005 la CUB et les Villes de Bordeaux et Bègles, un ensemble d'orientations ont été retenues :

- Développer un pôle tertiaire ambitieux aux abords de la gare St Jean (200 000 m² avec une première phase d'environ 40 000 m² concomitante avec l'arrivée de la LGV)
- Intégrer ce pôle d'affaires dans le quartier en plein renouvellement urbain
- Répondre en terme de déplacements à la forte augmentation prévisible de la fréquentation de la gare avec l'arrivée de la LGV et aux nouveaux flux de circulation liés au pôle tertiaire
- Révaloriser les espaces publics, notamment le long du fleuve
- Favoriser les différents modes de déplacement (TCSP, 2 roue, piétons)



Processus opérationnel

- Par délibération n° 2007/0049 il a été confié à l'équipe Treutte/Garcia/Treuttel, Icade, transversal, Acorba l'étude du projet urbain St Jean Belcier.

Bilan foncier de l'opération



A ce stade du projet (projet en cours de réalisation) et son échelle d'intervention ne permettent pas faire une analyse du foncier. Neanmoins, cette carte permet de visualiser les périmètres de prise en considération et les grandes unités foncières.

Etat (et concessionnaire)	Bailleur
Région	Privé
Département	Utilité collective
Cub et autre syndicat intercommunal	Périmètre de prise en considération
Commune	Limite communale



Dispositions particulières PLU - Délimitation et caractéristiques des secteurs



Version du PLU approuvé - Novembre 2009

Principes réglementaires des secteurs

Secteurs UDC - UMv - UDM :

UDc

- Construction en ordre continu ou semi-continu le long des voies (R+3 à R+5, dans la bande des 17 m en limite de l'espace public, en fonction de la largeur de la voie) ou bien en ordre discontinu avec un recul (6 m minimum dans le cas général) par rapport à l'espace public, planté et végétalisé

- Possibilité d'un étage supplémentaire pour gérer les transitions avec les bâtiments hauts existants

- Intégration du stationnement à hauteur de (50 %)

UDm

- Construction en continu ou semi-continu le long des voies avec faible recul par rapport à la voie (R+2 à R+3, dans la bande des 17 m en limite de l'espace public suivant les largeurs de voies)

- Construction en retraits plantés et végétalisés (recul de 6 m minimum dans le cas général et alignement possible sur les voies très larges) avec une hauteur maximum à R+3

- Intégration du stationnement à hauteur de 50 % des places de sorte à privilégier les jardins et espaces plantés

UMv

- Maintien de faibles reculs ou alignement sur la voie publique et organisation des constructions en continu ou semi-continu

- Gérer les hauteurs selon un gabarit maximum de R+2

- Principe d'intégration du stationnement (50 %)

- Dans les cœurs d'îlot, emprise des constructions limitée

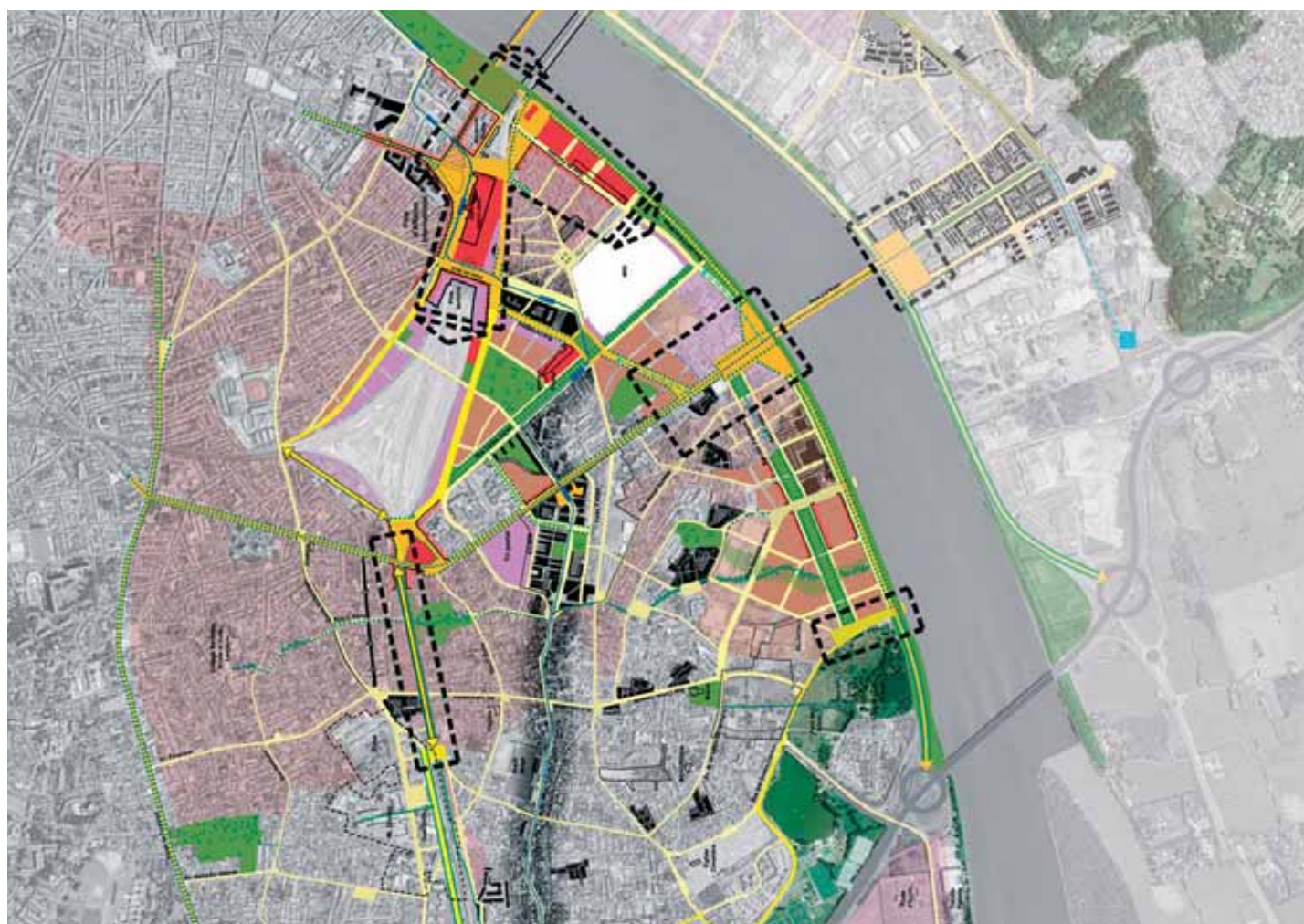
Espaces Boisés Classés (EBC)	Secteurs de protection du paysage (L123.1.7)
Zones urbaines de grands équipements et services urbains	Servitude de mixité sociale
Les sites de projets	Emplacement réservé de superstructure
	Emplacement réservé d'infrastructure
	Périmètre d'attente de projet d'aménagement

Documents de référence

La synthèse du zonage du PLU - Novembre 2009

Diverses délibérations du Conseil Communautaire

Plan d'aménagement



Parti d'aménagement et objectifs de l'opération

Objectifs :

- Recomposer le boulevard J.J. Bosc et insérer le pôle tertiaire dans le tissu urbain existant à proximité de la gare
- Ouvrir le pôle St Jean (la gare et le pôle tertiaire) au fleuve
- Proposer, en complément du pôle d'affaire, une nouvelle offre mixte (logements, commerces, services, espaces verts et équipements publics) représentant un programme total de 400 000 m² à 500 000 m² de SHON
- Définir des principes de diffusion des flux de circulation
- Favoriser l'accès à la gare
- Reconfigurer la voie sur berges rive gauche sans obérer les accès à la gare et au centre de l'agglomération bordelaise

Parti d'aménagement :

- Le positionnement du pôle tertiaire aux abords du pôle du Guit et avec la possibilité de l'étendre le long des quais de Paludate pour profiter de l'attractivité du fleuve
- Le développement d'une offre mixte, notamment le long des quais Wilson à Bègles et sur les emprises ferroviaires mutables (Amédée St Germain, Carle Vernet)
- La proposition de principes d'accessibilité avec une séparation des flux entre l'accès nord et l'accès sud avec la gare comme système séparatif
- Le réaménagement de la voie sur berges, sur la rive gauche en boulevard urbain

Projets engagés et en cours

- Opérations réalisées ou en cours de réalisation
- Périmètre de projet à l'étude

La ville composée

- Espace public structurant
- Place urbaine : centralité de quartier
- Liaison douce / cheminement piétons
- Parc urbain - promenade
- Fenêtre paysagère
- Espaces naturels / parc d'agglomération
- Faisceau ferré

La ville en réseau

- Voie à caractère autoroutier
- Séquence paysagère d'entrée d'agglomération
- Voie d'agglomération urbaine
- Voie structurante urbaine
- Voie de distribution
- Tracé TCSP réalisé ou en projet (1^{re}, 2^e et 3^e phase)
- Stations programmées / proposées
- Hypothèse de tracé TCSP à l'étude (3^e phase)
- Proposition de prolongation du tracé TCSP
- Parc relais

La ville en activité et habitée

- Ilot mixte à dominante de logements / à terme
- Ilot mixte à dominante de bureaux et locaux d'activités / à terme
- Ilot mixte à dominante de commerces, services et équipements / à terme
- Rez-de-chaussée d'activités, commerces, services
- Renouvellement progressif du bâti à accompagner

Site stratégique d'intervention

- Patrimoine urbain et paysager à valoriser

Bruges



Les orientations d'aménagement de la commune

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

Les sites de projet

Bruges

La situation de la commune en en quelques chiffres

- Population RRP 2007 : 13.605 habitants
- Surfaces constructibles sur les zones 1 AU : 49 hectares

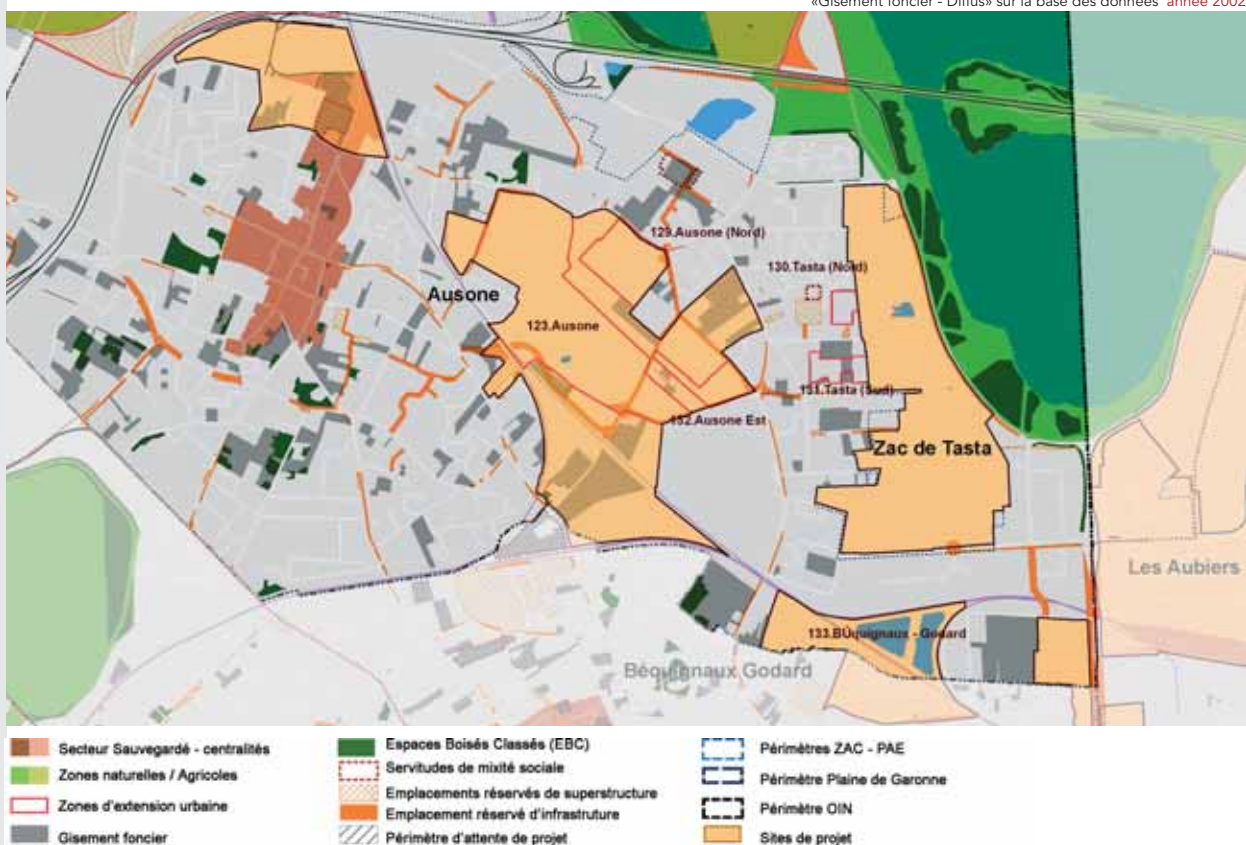
Données PLH sur la commune:

- Logements locatifs conventionnés LLC existants au 1/01/2006 1.107 (21.1%)
- Production annuelle de logements (moyenne de 2000-2006) 200
- Situation de la commune / article 55 de la loi SRU Hors SRU
- Nombre de LLC manquants 0
- Besoin de logements 2005/2015 PLU / PLH 1.650
- Besoin de LLC 2005/2015 520

Estimation des capacités de constructibilité identifiées au PLU :

- **PLU estimation 2009/2015 capacités d'accueil habitat 7830 logements**
 - (dont: - part logements locatifs conventionnés LLC) 2020 logements
 - part logements accession aidée dans les sites de projet 235 logements
 - Capacité d'accueil logement sites de projets en zone U 3555 logements
 - Capacité d'accueil logement en zone 1AU 535 logements
 - Capacité d'accueil logement secteurs de mixité sociale SMS 70 logements
 - Capacité d'accueil logement dans le diffus 3670 logements
 - Capacité d'accueil logement dans les zones d'attente de projet 0 logements

Dernière mise à jour «Estimations des capacités de constructibilité Sites de projet / 1AU / SMS / zones de gel» décembre 2010
«Gisement foncier - Diffus» sur la base des données année 2002

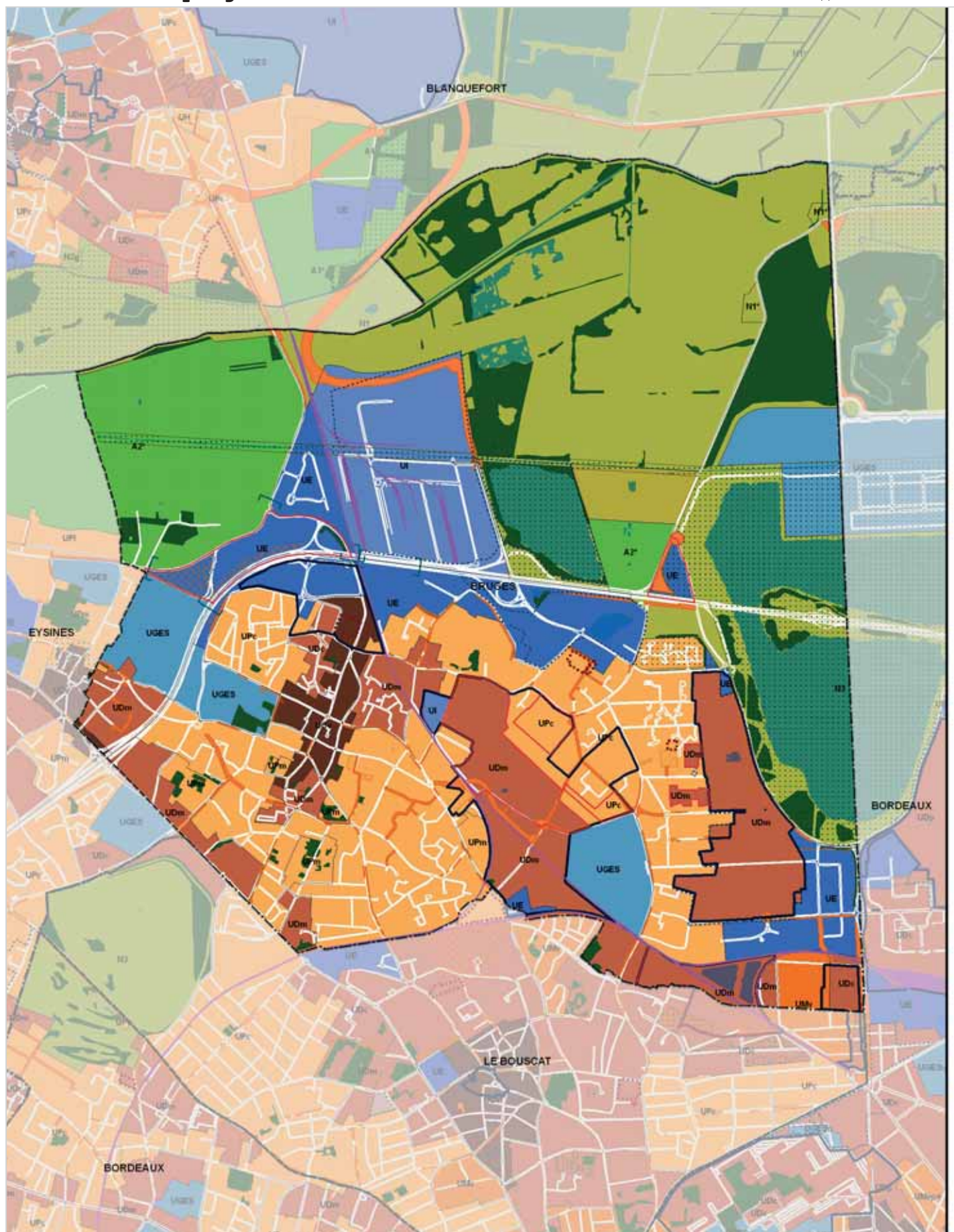


Documents de référence

PLU (4ème modification du 27/11/2009) - PLH (13/07/2007)

Maître d'ouvrage : CUB - Maître d'œuvre : a'urba

Tableau de bord des sites de projet / Plan local d'urbanisme - Cahier n°3 - Décembre 2010



- | | | |
|--------------------------------------|---|-------------------------------------|
| Zones urbaines | Secteurs de protection du paysage | Périmètres des Sites de projet |
| Zones agricoles et forestières | Servitudes de mixité sociale | Zones d'extension urbaine à étudier |
| Zones d'activités économiques | Emplacements réservés de superstructure | Périmètre communal |
| Zones à urbaniser | Emplacement réservé d'infrastructure | |
| Zones urbaines de grands équipements | Périmètre d'attente de projet | |
| Espaces Boisés Classés (EBC) | | |

Les sites de projet**Bruges****ZAC de Tasta****Contexte de l'opération**

La ZAC du Tasta de la commune de Bruges bénéficie de la dynamique du vaste quartier du lac, opération d'aménagement initiée dans les années 70.

Ce secteur se situe au sud-est de la commune de Bruges sur une zone anciennement en friche, en limite d'urbanisation de cette commune et le long des Berges du Lac.

La ZAC du Tasta, s'étend sur une emprise de plus de 45 ha qui se déclinent en : 33 ha réservées à l'urbanisation (logement, bureaux), 5 ha réservées aux équipements publics (voirie, stationnement) et 9 ha réservées aux espaces naturels (bassins, espaces verts).

**Enjeux / Orientations****Enjeu urbanistique :**

- Valoriser le quartier et revaloriser l'image du secteur du Lac à Bordeaux Nord
- Urbaniser un secteur en friche vierge avec un paysage peu valorisant
- Recentrer l'activité et l'habitat autour des lignes de transport en commun
- Créer une centralité de quartier

Enjeu social :

- Répondre à une demande de logements très forte sur l'agglomération bordelaise
- Développer une offre importante et diversifiée de logements

Enjeu économique :

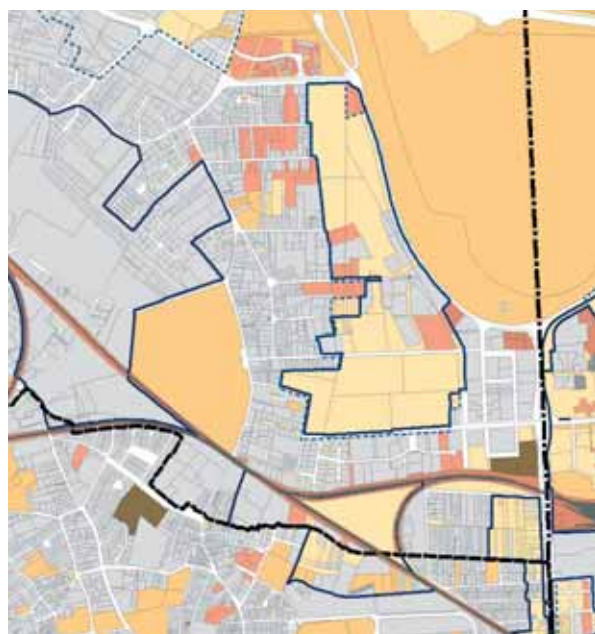
- Accueillir de nouveaux emplois et offrir des nouvelles zones d'activité tertiaires



Processus opérationnel

- ZAC approuvée initialement le 16 Décembre 1988 par délibération n° 88/920.
- Par délibération n° 96/608 du 26 juillet 1996, il a été décidé d'ouvrir à la concertation un nouveau projet de ZAC modifiant le dossier approuvé par délibération n° 88/920
- Modification du périmètre par délibération n° 99/1020 du 3 Décembre 1999
- Le Conseil Municipal de la ville de Bruges émet un avis favorable au P.A.Z. et son règlement par délibération du 11 octobre 2000
- Le Conseil de Communauté par délibération n° 2000/1003 du 20 octobre a approuvé le bilan de concertation
- Le Conseil de Communauté en date 23 février 2001 approuve le dossier de modification de la ZAC par délibération n° 2001/303
- Création d'un budget annexe et lancement de l'opération par délibération n° 2003/0517 du 11 juillet 2003
- 2006 ZAC en cours de commercialisation.
- Le conseil de communauté par délib. n° 2008/0151 du 22 février 2008 a approuvé le dossier de modification de la ZAC
- Le conseil de communauté par délibération du janvier 2011 a approuvé le dossier de modification n°2 de la ZAC

Bilan foncier de l'opération



En 2001, l'estimation du coût des acquisitions à réaliser portait la valeur moyenne du m² de terrain à 18.29 €, étant rappelé qu'il s'agit de terrains maraîchers non viabilisés.

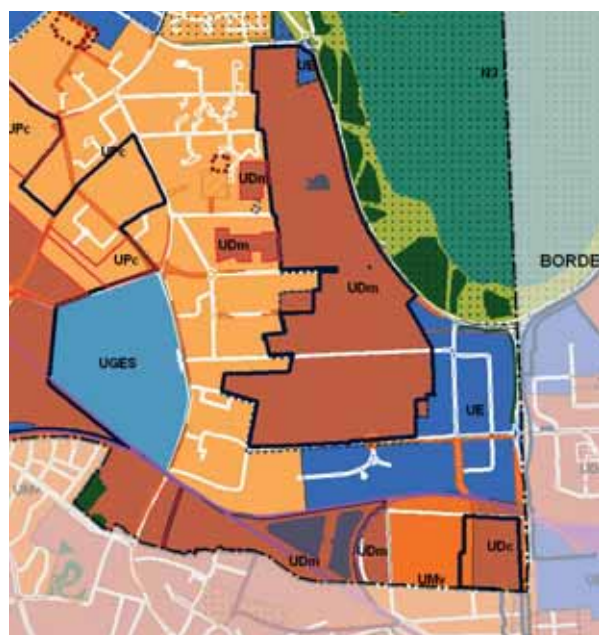
A l'automne 2002, le juge a conclu dans l'affaire TEJERO à une valeur vénale au m² de 56.40€€. Bien que la décision ne portait que sur une parcelle, l'estimation a été extrapolée pour la totalité du foncier restant à acquérir.

Or, suite à une consultation en date du 7 avril 2003, la Direction des Services Fiscaux fixe la valeur vénale des terrains d'une superficie de 378.000 m² à un montant de 8.700.000€ qui est donc le prix de cession qui sera consenti par le budget principal au budget annexes de la ZAC.

Le poste " acquisitions " du bilan prévisionnel, compte tenu de ce qui précède, a passé donc de 3.937.148 € (valeur terrain 2001) à 12.961.417.



Dispositions particulières PLU - Délimitation et caractéristiques des secteurs



Principes réglementaires du secteur UDm

- ☑ Construction en continu ou semi-continu le long des voies avec faible recul par rapport à la voie (R+2 à R+3, dans la bande des 17 m en limite de l'espace public suivant les largeurs de voies)
- ☑ Construction en retraits plantés et végétalisés (recul de 6 m minimum dans le cas général et alignement possible sur les voies très larges) avec une hauteur maximum à R+3
- ☑ Intégration du stationnement à hauteur de 50% des places de sorte à privilégier les jardins et espaces plantés

Documents de référence

La synthèse du zonage du PLU - Novembre 2009
Diverses délibérations du Conseil Communautaire

Plan d'aménagement



Parti d'aménagement et objectifs de l'opération

Objectifs

Le projet consiste à profiter de la desserte et des qualités environnementales du site pour :

- développer une offre importante et diversifiée de logements ;
- accueillir de nouveaux emplois grâce à une offre nouvelle de bureaux ;
- créer une centralité de quartiers.

Il propose, à partir d'une trame paysagère respectueuse de l'identité des lieux, une urbanisation organisée sur une coulée verte composée de parcs, squares, promenade et aménagée autour de bassins et canaux.

Le programme de la ZAC du Tasta est constitué de deux éléments principaux :

- à l'ouest, un secteur de logements individuels et collectifs devrait assurer une greffe urbaine avec le secteur résidentiel existant. La modulation de la hauteur des constructions permettra la transition vers un quartier de ville plus urbain ;
- à l'est, un front de bureaux prolongera le secteur d'activités de Bordeaux Lac. La hauteur d'immeubles tient compte de l'échelle de l'espace du Lac.

Un troisième secteur, situé en cœur d'opération, a pour vocation de gérer l'articulation entre l'habitat individuel et la façade tertiaire. Il accueillera des programmes mixtes de logements collectifs et de bureaux.

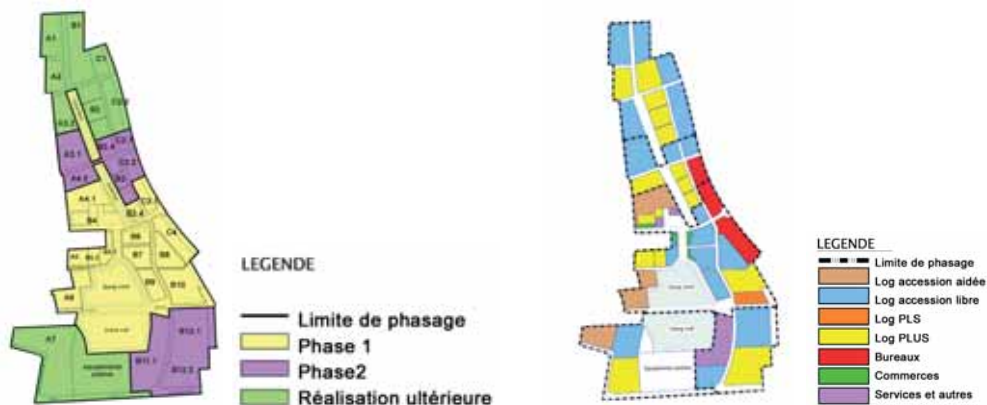


Programme global des constructions et des équipements publics

Programme global de construction	Programme global des équipements	Détail du programme de construction des logements
Le programme de construction recalé 2009 présente une SHON de: • 199.463 m² SHON au total dont : - 138.840 m² sont affectés au logement - 27 434 m² sont affectés aux bureaux - 14.603 m² affectés aux activités commerciales et services. - 11 118 m² affectés à une crèche et centre de remise en forme et équipements communaux	- Equipement public de proximité - Equipement destiné à la petite enfance - Equipement scolaire: 5 classes maternelles + 3 classes primaires - Assainissement EP et EU - Voirie diverses - Prolongement des rues messenger, fragonard, périé, ducasse, des écoles, Bert et rue Claudeville - Bassins d'étalement - Station eaux pluviales. - Extension du groupe scolaire La Marianne: 3 classes - Equipements communaux divers.	Les 1657 logements prévus se répartissent de la façon suivante: - 43 logements PLUS/PLAI - 34 logements PLS - 159 logements accession aidée - 1011 logements accession libre.

Elements de Programmation

Programmation et phasage



Bilan financier de l'opération d'aménagement

• Bilan consolidé de la ZAC (CRAC 2009+Modification 2011)

52.4 millions € TTC

Dépenses		Recettes	
• Acquisitions	15 m €	• Cessions	43.7 m €
• Travaux	27.8 m €	• Participation Communautaire	7.8 m €
• Equipements publics dont la part	7.7 m €	• Subventions	0 m €
	CG33 1.1 m €	• Participation EIP	0.8 m €
	Ville 2.4 m €		
	Aménageur 4.1 m €		
• Autres	1.9 m €		

• Bilan consolidé CUB **-6.1 millions**

Dépenses	14.8
Recettes	8.7

• Bilan consolidé Commune **6.0 millions**

Dépenses	14.9
Recettes	8.9

Évaluation de l'opération

Zone de plus de 45 ha, en raison de la crise immobilière, l'aménageur initial (Société d'Aménagement du Tasta S.A.T.) n'a pas été en mesure d'assurer la mission qui lui avait été confiée.

Dans l'optique de l'élaboration d'un nouveau projet d'urbanisme sur cette zone, le Conseil de Communauté par délibération du 28 mars 1997 a mis en place la procédure de concertation avec de nouveaux objectifs et s'est prononcé sur la reprise en régie directe par la Communauté Urbaine de cette opération.

La ZAC de Tasta, créée en 2001, entre dans le cadre d'une réorientation des priorités des politiques communautaires, notamment sur la production de logements sociaux, sur la base d'un plan d'urgence approuvé par la délibération du 25 mars 2005, avec un programme global de construction de 206.718 m², dont 82% sont réservés au logements.

Les sites de projet

Bruges - Le Bouscat

Les Allées de Boutaut



Contexte de l'opération

Axe historique vers le Médoc et lien entre la ville centre et le secteur du Lac, les Allées de Boutaut constituent un maillon majeur de la composition urbaine du territoire de Bordeaux Nord.

La réalisation de la deuxième phase du tramway, l'élargissement à 45 mètres de l'espace public, le réaménagement complet de la place Ravesies ainsi que la nouvelle perspective dégagée vers les quartiers du Lac par la démolition du pont de Cracovie, concourent à enclencher une dynamique de renouvellement urbain et d'une nouvelle cohésion des territoires urbanisés entre la ville centre et les quartiers Nord particulièrement fragmentés.



Enjeux / Orientations

Enjeu urbanistique :

Dans le cadre d'un aménagement urbain autour de la place Ravesies d'une part et sur le secteur de lac d'autre part, les allées de Boutaut doivent être le support des fonctions urbaines résidentielles et de services. Cette " densification " doit :

- Préserver l'identité des quartier " la Providence au Bouscat " et " le petit Bruges à Bruges "
- Assurer les transitions avec les tissus environnants
- Respecter les valeurs d'usage et paysagères des quartiers résidentiels existants
- S'inscrire dans la perspective de la reconversion future du réseau ferré et promouvoir des programmes compatibles avec une nouvelle vocation (promenades plantée, jardins, pôle d'échange TC)

Enjeu social :

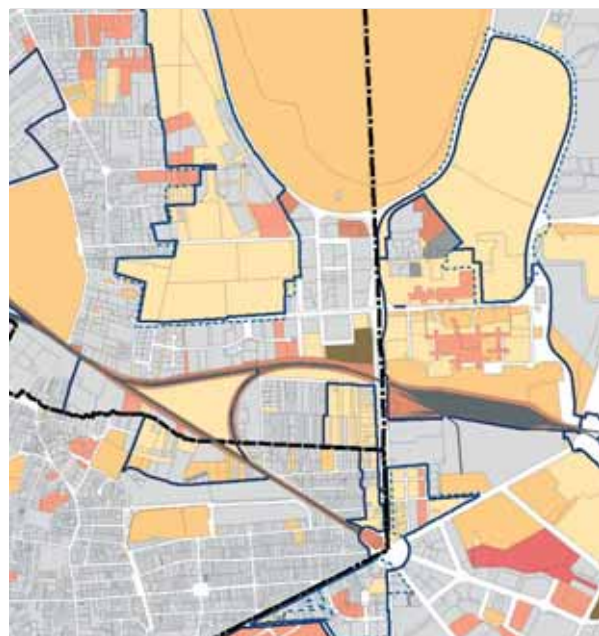
Développer programmes mixtes (habitat, services urbains, activités tertiaires...)



Processus opérationnel

- Étude préalable d'aménagement réalisée en octobre 2003 par l'agence d'urbanisme.

Bilan foncier de l'opération

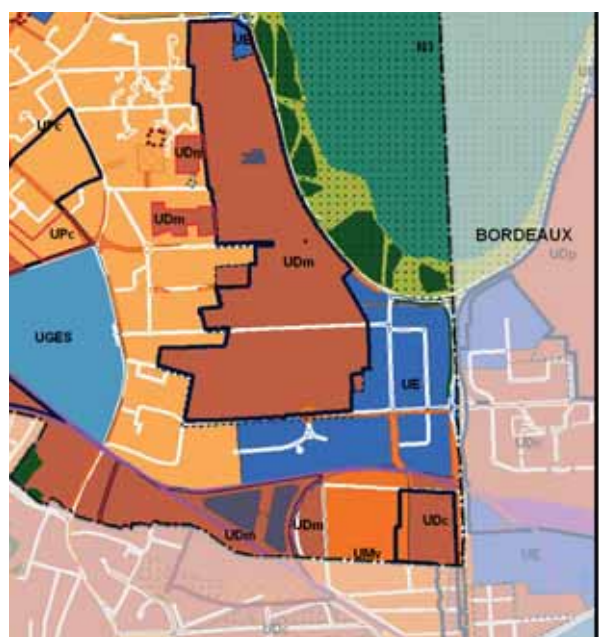


La superficie des terrains est de 5,5 hectares dont près de 5 hectares sont maîtrisés par la Communauté urbaine.

- | | |
|-------------------------------------|-------------------------------------|
| Etat (et concessionnaire) | Bailleur |
| Région | Privé |
| Département | Utilité collective |
| Cub et autre syndicat intercommunal | Périmètre de prise en considération |
| Commune | Limite communal |



Dispositions particulières PLU - Délimitation et caractéristiques des secteurs



Version du PLU approuvée - Novembre 2009

Principes réglementaires du secteur UDc

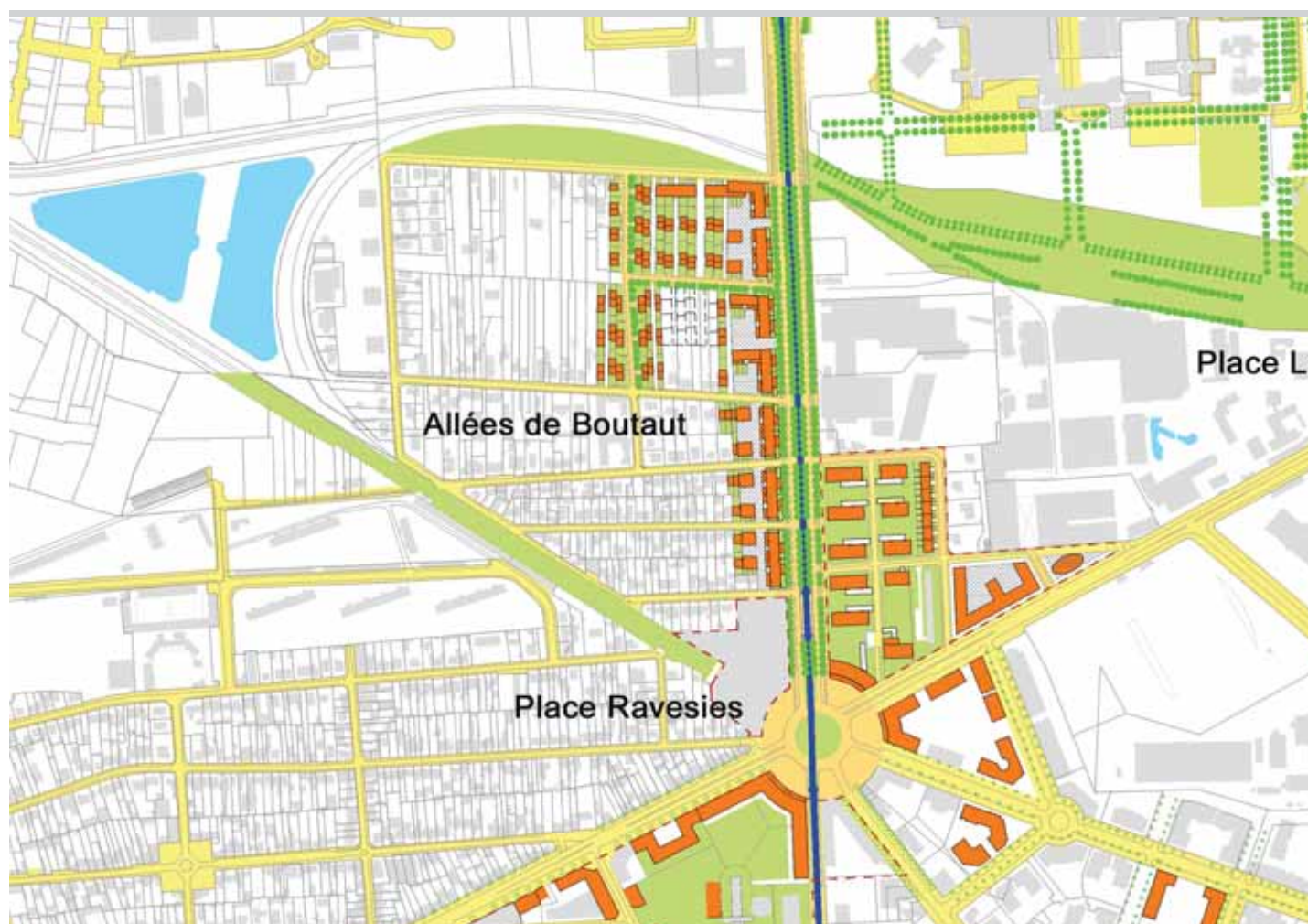
- ☒ Construction en ordre continu ou semi-continu le long des voies (R+3 à R+5, dans la bande des 17 m en limite de l'espace public, en fonction de la largeur de la voie) ou bien en ordre discontinu avec un recul (6 m minimum dans le cas général) par rapport à l'espace public, planté et végétalisé
- ☒ Possibilité d'un étage supplémentaire pour gérer les transitions avec les bâtiments hauts existants
- ☒ Intégration du stationnement à hauteur de (50%)

- | | | |
|--------------------------------------|---|-------------------------------------|
| Zones urbaines | Secteurs de protection du paysage | Périmètres des Sites de projet |
| Zones agricoles et forestières | Servitudes de intérêt social | Zones d'extension urbaine à étudier |
| Zones d'activités économiques | Emplacements réservés de superstructure | Périmètre communal |
| Zones à urbaniser | Emplacement réservé d'infrastructure | |
| Zones urbaines de grands équipements | Périmètre d'attente de projet | |
| Espaces Solés Classés (ESC) | | |

Documents de référence

La synthèse du zonage du PLU - Novembre 2009
Diverses délibérations du Conseil Communautaire

Plan d'aménagement



Parti d'aménagement et objectifs de l'opération

Objectifs :

- Promouvoir un espace public composé sur l'ensemble du linéaire en accompagnement du réseau tramway
- Assurer la transition des formes d'habitat collectives en rive des allées, et individuelles dans l'épaisseur du tissu, dans le respect des valeurs d'usages et paysagères des quartiers résidentiels existants (silhouette, traitement des espaces ouverts privés, cours et jardins en pleine terre, intégration du stationnement sous bâtiments)
- Inscrire le parc relais tramway dans une opération d'ensemble pour compléter la figure urbaine de la place Ravésies et assurer les transitions avec les tissus urbains

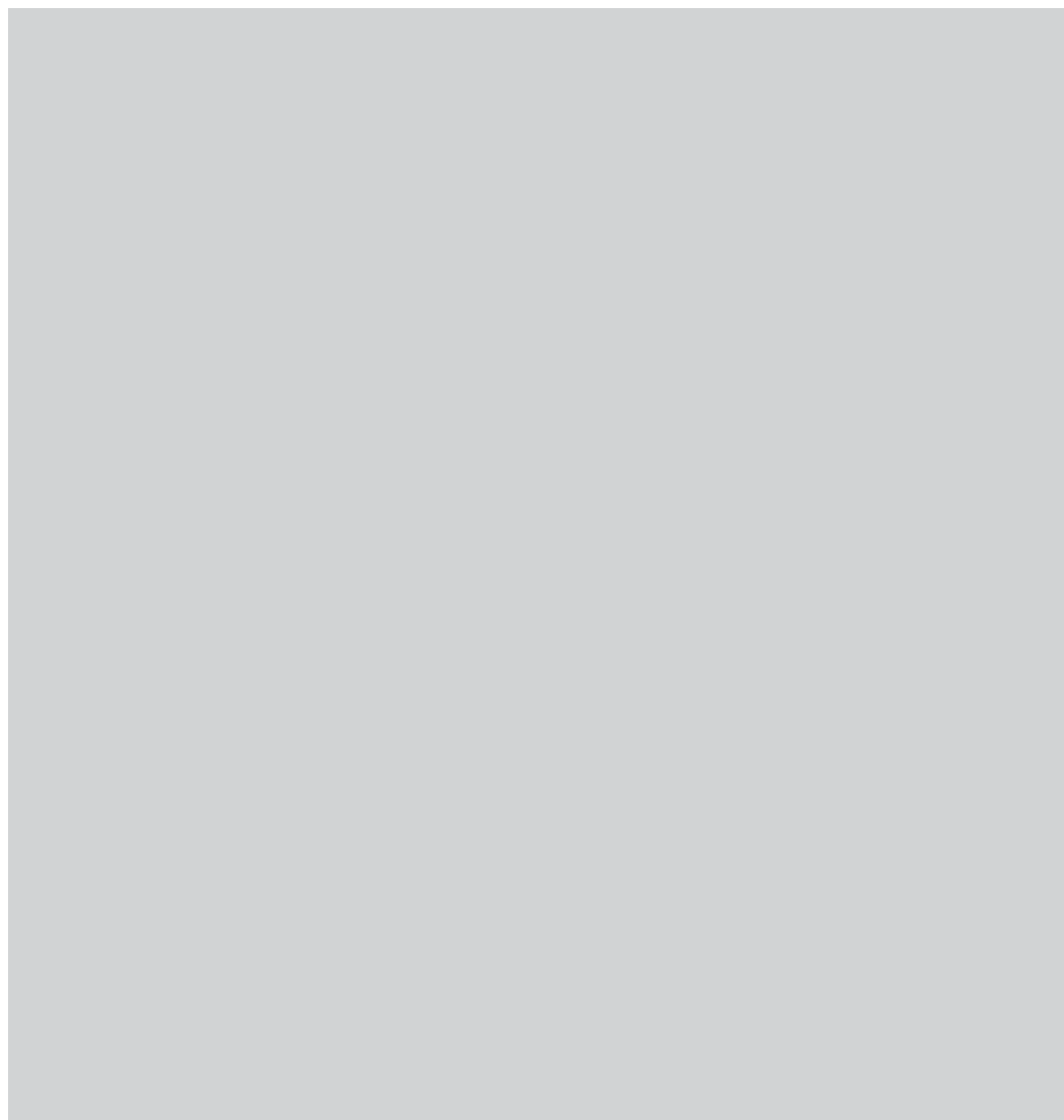
Parti d'aménagement :

- Construction d'un espace vert dans la frange ouest des allées
- Elargissement à 45 mètres de l'espace public des allées de Boutaut
- Aménagement des circulations douces
- Structuration paysagère de l'espace public
- Démolition du pont de Cracovie, au profit d'un franchissement "à niveau" du réseau ferré
- Structuration du front bâti le long des allées de Boutaut



Programme global des constructions et des équipements publics

Programme global de construction	Programme global des équipements	Détail du programme de construction
380 600 m² de SHON logements soit 350 logements dont 130 individuels groupés : avec une dominante de logements de taille moyenne (T3, T4) ainsi que des logements de grandes surfaces.		380 600 m² de SHON logements soit 350 logements dont 130 individuels groupés : 30 % locatif conventionné, 10 % locatif libre, 30 % accession aidée, 30 % accession libre,



Les sites de projet

Bruges -

Ausone



Contexte de l'opération

Ce site englobe une grande propriété d'environ 20 ha au centre du secteur actuellement non urbanisée et présente des plantations d'arbres de haute futaie.

Le secteur Ausone est actuellement en pleine mutation avec une multiplicité de projets immobiliers d'envergure. Ce quartier d'accès difficile par la présence de la voie ferrée et du cimetière sera à terme le maillon futur assurant la liaison centre ville / ZAC Tasta.

Le potentiel de développement de ce secteur permet d'envisager la réalisation d'environ 2000 log, cette évolution étant supportée et optimisée par le développement à moyen terme des moyens de transport collectif

Compte tenu de l'intérêt porté par les différents opérateurs, du potentiel de développement, de l'optimisation des moyens de transport collectif desservant ces terrains à terme et donc du risque d'une part, d'inflation du foncier et



d'autre part, d'une urbanisation non encadrée, la collectivité se doit intervenir pour garantir un développement harmonieux, cohérent et respectueux de l'environnement.

Enjeux / Orientations

Enjeu urbanistique :

- Augmentation du cadencement de la ligne ferroviaire
- Création d'une ligne tram/train assurant la liaison Macau/Bordeaux via Blanquefort avec une station à proximité immédiate du site
- Restructuration de la gare Bruges avec création d'un pôle multimodal
- Constitution d'un pôle d'échange connecté à la voie ferrée, à hauteur de l'avenue d'Aquitaine

Enjeu social :

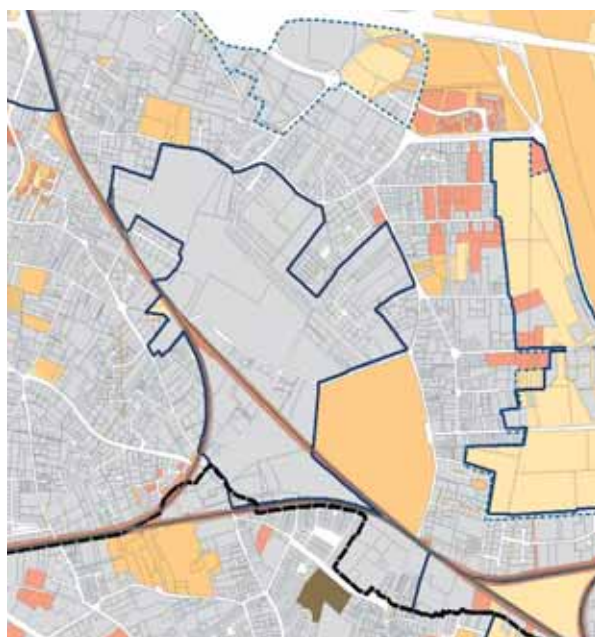
- Assurer le respect de la mixité sociale et fonctionnelle
- Assurer une qualité environnementale, architecturale et une démarche de développement durable
- Accompagner la mutation du foncier à l'intérieur du triangle ferroviaire vers une vocation habitat
- Réorganiser le foncier évolutif en périphérie de la zone pour accueillir des opérations d'habitat



Processus opérationnel

- Validation des études pré-opérationnelles- instauration d'un programme d'aménagement d'ensemble PAE par délibération du novembre 2009

Bilan foncier de l'opération



Le secteur du projet urbain Ausone représente environ 75 ha. Il est bordé par la rue du Réduit, rue Allard, rue Ausone, rue Maumey et rue Andron.

- | | |
|-------------------------------------|-------------------------------------|
| Etat (et concessionnaire) | Bailleur |
| Région | Privé |
| Département | Utilité collective |
| Cub et autre syndicat intercommunal | Périmètre de prise en considération |
| Commune | Limite communal |



Dispositions particulières PLU - Délimitation et caractéristiques des secteurs



Version du PLU approuvée - Novembre 2009

Principes réglementaires des secteurs 1AU / UDM

1AU

- ☒ Principe d'urbanisation sous conditions préalables : garantir un niveau d'équipement suffisant (assainissement, desserte, réseaux, etc...) seuil minimal de superficie d'opérations en lien avec les orientations d'aménagement par secteurs

UDm

- ☒ Construction en continu ou semi-continu le long des voies avec faible recul par rapport à la voie (R+2 à R+3, dans la bande des 17 m en limite de l'espace public suivant les largeurs de voies)
- ☒ Construction en retraits plantés et végétalisés (recul de 6 m minimum dans le cas général et alignement possible sur les voies très larges) avec une hauteur maximum à R+3
- ☒ Intégration du stationnement à hauteur de 50% des places de sorte à privilégier les jardins et espaces plantés

- | | | |
|--------------------------------------|---|-------------------------------------|
| Zones urbaines | Secteurs de protection du paysage | Périmètres des Sites de projet |
| Zones agricoles et forestières | Services de santé sociale | Zones d'extension urbaine à étudier |
| Zones d'activités économiques | Emplacements réservés de superstructure | Périmètre communal |
| Zones à urbaniser | Emplacement réservé d'infrastructure | |
| Zones urbaines de grands équipements | Périmètre d'attente de projet | |
| Espaces Solés Classés (ESC) | | |

Documents de référence

La synthèse du zonage du PLU - Novembre 2009
Diverses délibérations du Conseil Communautaire

Plan d'aménagement



Parti d'aménagement et objectifs de l'opération

Objectifs :

Les objectifs principaux de cette opération résident dans :

- la production conséquente de logements afin de répondre aux objectifs du PLH et du Plan d'Urgence en faveur du logement
- la création de liaisons avec le centre bourg, la ZAC de Tasta et le Lac
- l'aménagement d'un parc urbain communal

Les orientations d'aménagement :

- Concevoir des espaces publics laissant une large place au végétal
- Produire des logements et des activités dans un cadre développement durable assurant une mixité sociale et fonctionnelle
- Assurer une "couture" avec les constructions pavillonnaires existantes dans le quartier
- Offrir un cadre de vie de qualité en frange d'un parc boisé en ménageant des fenêtres visuelles sur cet espace paysagé
- Permettre un accès privilégié vers les équipements de centralité

traitement des espaces publics ou collectifs

- Principe de liaison et/ou de desserte
- voies à requalifier à terme
- espace à dominante piéton
- principe de cheminement piéton / 2 roues

traitement des espaces naturels

- arbres ou boisement à conserver ou à créer
- espace vert ou de loisir ou de sport à requalifier ou à créer

principales affectations à conforter ou à créer

- mixité fonctionnelle à dominante habitat, logement, commerces, bureaux, services et équipements
- mixité fonctionnelle à dominante tertiaire, commerces services, bureaux, PME, PMI, logement



Programme global des constructions et des équipements publics

Programme global de construction	Programme global des équipements	Détail du programme de construction des logements
Le programme global de construction développe environ 174 000 m² SHON dont : - 170 000 m² consacrés au logement - 4000 m² destinés à des activités et bureaux	Le programme des équipements publics est consacré au réaménagement des espaces publics existants tant en matière de voirie que d'assainissement - aménagement des rues existantes - création d'un parc urbain communal	Les 170 000 m² de SHON de logement représentent environ 1960 logements et sont repartis de la façon suivante: - 531 log PLUS/PLAI soit 25% - 106 log accession sociale soit 5% - 1323 log en accession libre soit 70%

Elements de programmation



Bilan financier de l'opération d'aménagement

• Bilan prévisionnel du PAE (délibération nov 2009)

13.4 millions € TTC

Dépenses

- Coût des équipements publics 13.4 m €

Recettes

- Participation constructeurs 8.9 m €
- Investissement net collectivités 4.5 m €

• Bilan consolidé CUB

1.3 millions

Dépenses	9.4
Recettes	8.1

• Bilan consolidé Commune

3.3 millions

Dépenses	4.1
Recettes	0.8

• Montant de la participation moyenne par m² de SHON est de :

Le montant global des participations attendues au titre du PAE s'élève donc à 8.9 millions € pour une constructibilité de 174.000 m² SHON

8.9 m € HT

174000 m² SHON = 51.35 €/m²

Évaluation de l'opération

Conformément à l'article L.332-9 du Code de l'Urbanisme, compte tenu de l'évolution du secteur à moyen terme et notamment l'importance du secteur d'aménagement et du rythme prévisible de l'urbanisation, il est proposé de fixer à 15 ans, le délai de réalisation de la totalité des équipements publics programmés et inscrits dans ce PAE .

Carbon Blanc



Orientations d'aménagement de la commune

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

Les sites de projet

Carbon Blanc

La situation de la commune en quelques chiffres

- Population RRP 2007 : 6.971 habitants
- Surfaces constructibles sur les zones 1 AU : 23 hectares

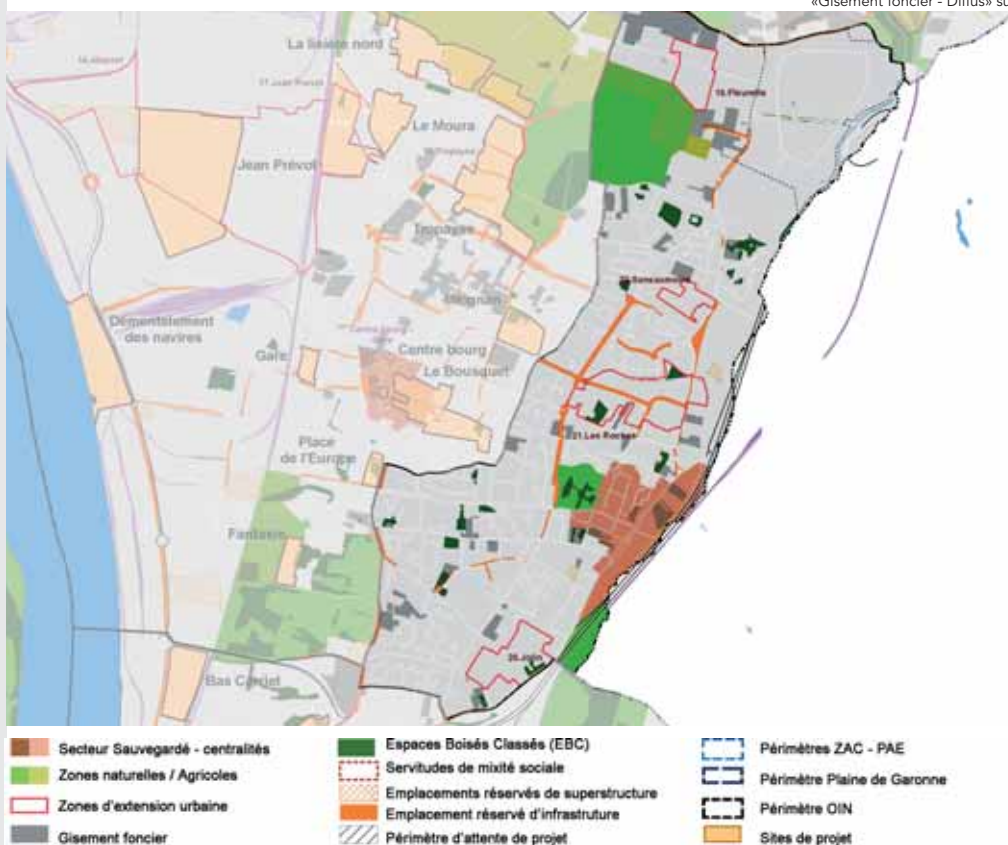
Données PLH sur la commune:

- Logements locatifs conventionnés LLC existants au 1/01/2006 518 (18.5%)
- Production annuelle de logements (moyenne de 2000-2006) 42
- Situation de la commune / article 55 de la loi SRU Déficitaire
- Nombre de LLC manquants 43
- Besoin de logements 2005/2015 PLU / PLH 440
- Besoin de LLC 2005/2015 100

Répartition des capacités de constructibilité identifiées au PLU :

- **PLU estimation 2009/2015 capacités d'accueil habitat 1515 logements**
 - (dont: - part logements locatifs conventionnés LLC) 380 logements
 - part logements accession aidée dans les sites de projet 0 logements
 - Capacité d'accueil logement sites de projets en zone U 0 logements
 - Capacité d'accueil logement en zone 1AU 610 logements
 - Capacité d'accueil logement secteurs de mixité sociale SMS 0 logements
 - Capacité d'accueil logement dans le diffus 905 logements
 - Capacité d'accueil logement dans les zones d'attente de projet 0 logements

Dernière mise à jour «Estimations des capacités de constructibilité Sites de projet / 1AU / SMS / zones de gel» décembre 2010
«Gisement foncier - Diffus» sur la base des données année 2002

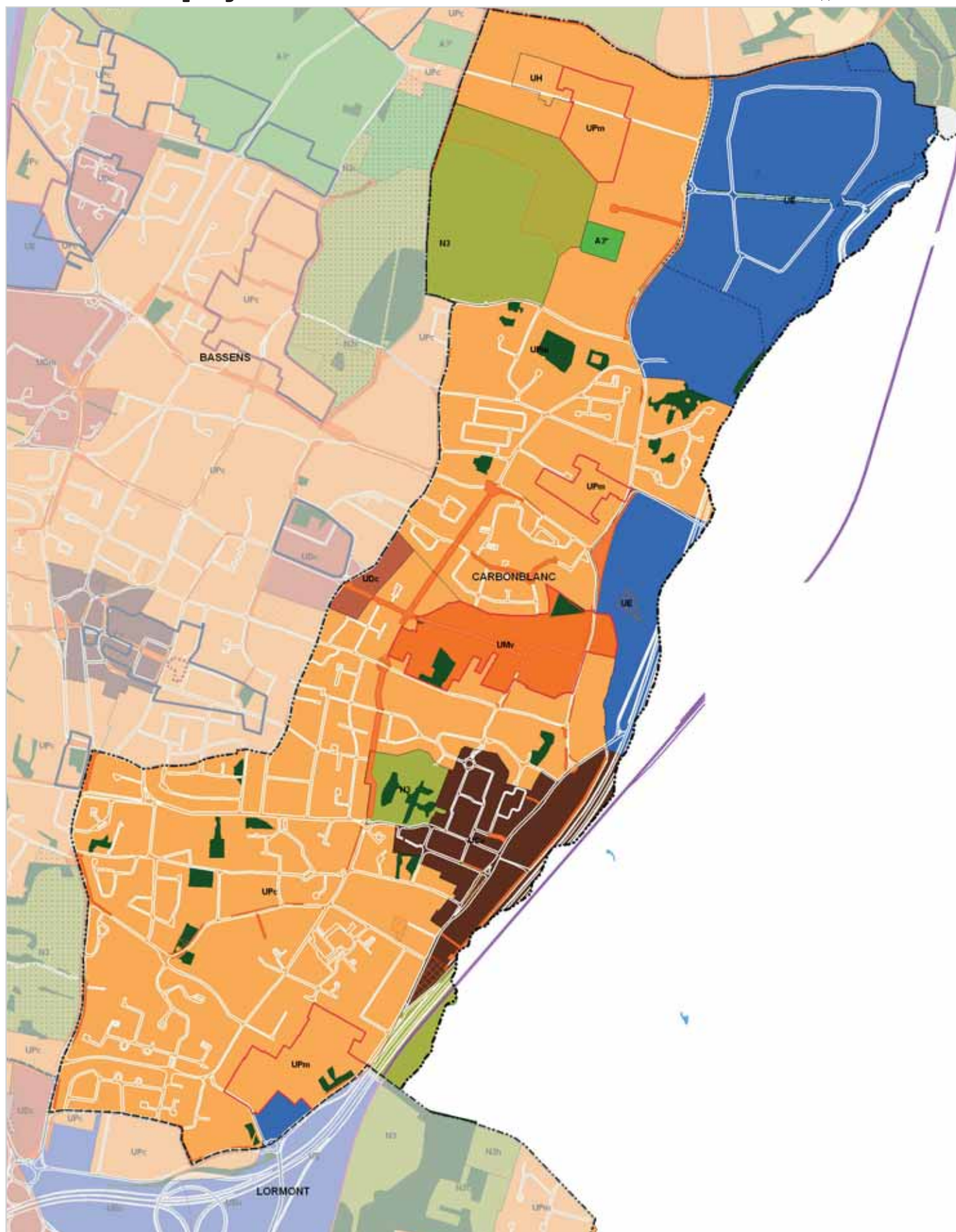


Documents de référence

PLU (4ème modification du 27/11/2009) - PLH (13/07/2007)

Maître d'ouvrage : CUB - Maître d'œuvre : a'urba

Tableau de bord des sites de projet / Plan local d'urbanisme - Cahier n°3 - Décembre 2010



Zones urbaines	Secteurs de protection du paysage	Périmètres des Sites de projet
Zones agricoles et forestières	Servitudes de mixité sociale	Zones d'extension urbaine à étudier
Zones d'activités économiques	Emplacements réservés de superstructure	Périmètre communal
Zones à urbaniser	Emplacement réservé d'infrastructure	
Zones urbaines de grands équipements	Périmètre d'attente de projet	
Espaces Boisés Classés (EBC)		

Les sites d'extension urbaine

**Jolin - Les Roches - Sansaumoine -
Fleurette
Carbon Blanc**



Contexte de l'opération

La Commune de Carbon-Blanc, très largement urbanisée, offre un potentiel foncier relativement réduit. Les capacités sont aujourd'hui réparties sur les quatre sites d'extension urbaine: Les Roches, Sansaumoine, Fleurette et Jolin.

Le site de Jolin, enclavé et insuffisamment structuré offre un foncier difficilement mobilisable avec une desserte problématique.

Le secteur des Roches revêt une importance stratégique pour la commune à bien des égards de son emplacement. Malgré le mitage du territoire, ces secteurs d'extension urbaine présentent une réserve foncière importante, enserrées entre des quartiers pavillonnaires de densités variables. Ils offrent des possibilités non négligeables de densification de l'habitat dans ces parties de la commune.



Les zones 1AU dans le contexte communal

Ces secteurs comportent au sein d'un ensemble pavillonnaire les dernières opportunités foncières significatives.

La Communauté Urbaine dispose en position stratégique d'un foncier bien situé qu'elle peut valoriser, tout en contribuant à la mise en œuvre de la politique communautaire pour le renforcement des polarités secondaires et aux objectifs du PLH, en conformité avec les principes retenus au Plan de Déplacements Urbains.

En effet, l'entité évolutive est en situation de participer à l'amélioration de l'accroche urbaine des quartiers nord avec le centre bourg de Carbon-Blanc.

La proximité du foncier avec le centre bourg constitue la dernière opportunité pour cette commune de réserver un habitat propice à l'accueil de populations peu mobiles.

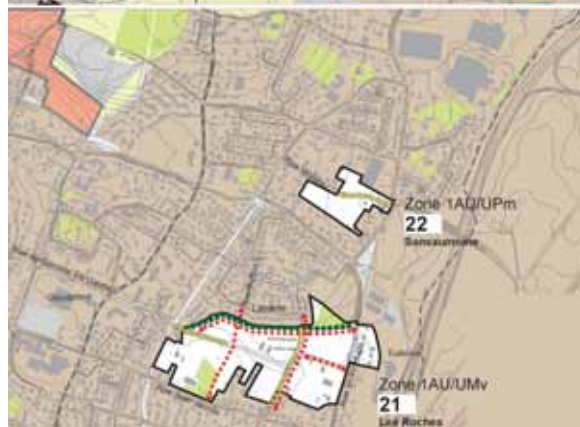


Orientations d'aménagement - PLU



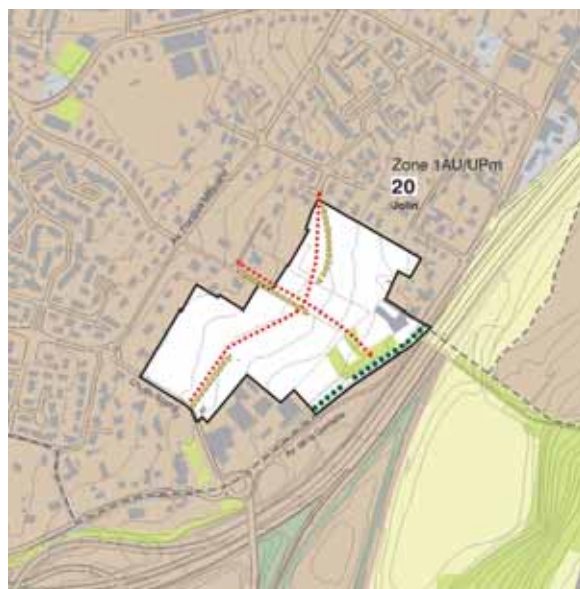
Fleurette :

surface globale	5.4 ha
Surface constructible :	5.4 ha
Potentialité :	120 log



Sansaumoine :

surface globale	2.5 ha
Surface constructible :	2.5 ha
Potentialité :	70 log



Les Roches :

surface globale	14.0 ha
Surface constructible :	7.6 ha
Potentialité :	150 log

Jolin :

surface globale	7.7 ha
Surface constructible :	7.4 ha
Potentialité :	270 log

Les scenarios retenus



1. Les espaces publics :

- Regroupement des espaces collectifs avec les espaces verts généraux
- Maillage des circulations douces et son raccordement aux voies nord sud

2. Les implantations préférentielles :

- un habitat mixte ne dépassant pas R+2, préférentiellement implanté en frange des secteurs pavillonnaires existants,
- un habitat collectif R+3 maximum en plots plutôt disposé au nord de la voie nouvelle en bordure du parc public dégageant des percées visuelles significatives entre la voie et le parc.
- des barrettes de collectifs de 30 m de long environ à R+3 maxi avec du stationnement en sous sol dans l'hypothèse d'une programmation de logements de petite taille.

Le principe général d'aménagement du secteur Les Roches permet de dégager de généreux espaces verts dans une entité homogène en créant une liaison verte d'un grand intérêt en terme paysager et pour la qualité de vie des habitants depuis la rue Victor Hugo jusqu'à la rue du Général de Gaulle. Cette entité intègre la partie située entre le bassin d'orages et le cimetière et les liaisons vers la rue du Brugnon.

Cenon



Les orientations d'aménagement de la commune

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

Les sites de projet

Cenon

La situation de la commune en quelques chiffres

- Population RRP 2007 : **22.732** habitants
- Surfaces constructibles sur les zones 1 AU : **0** hectares

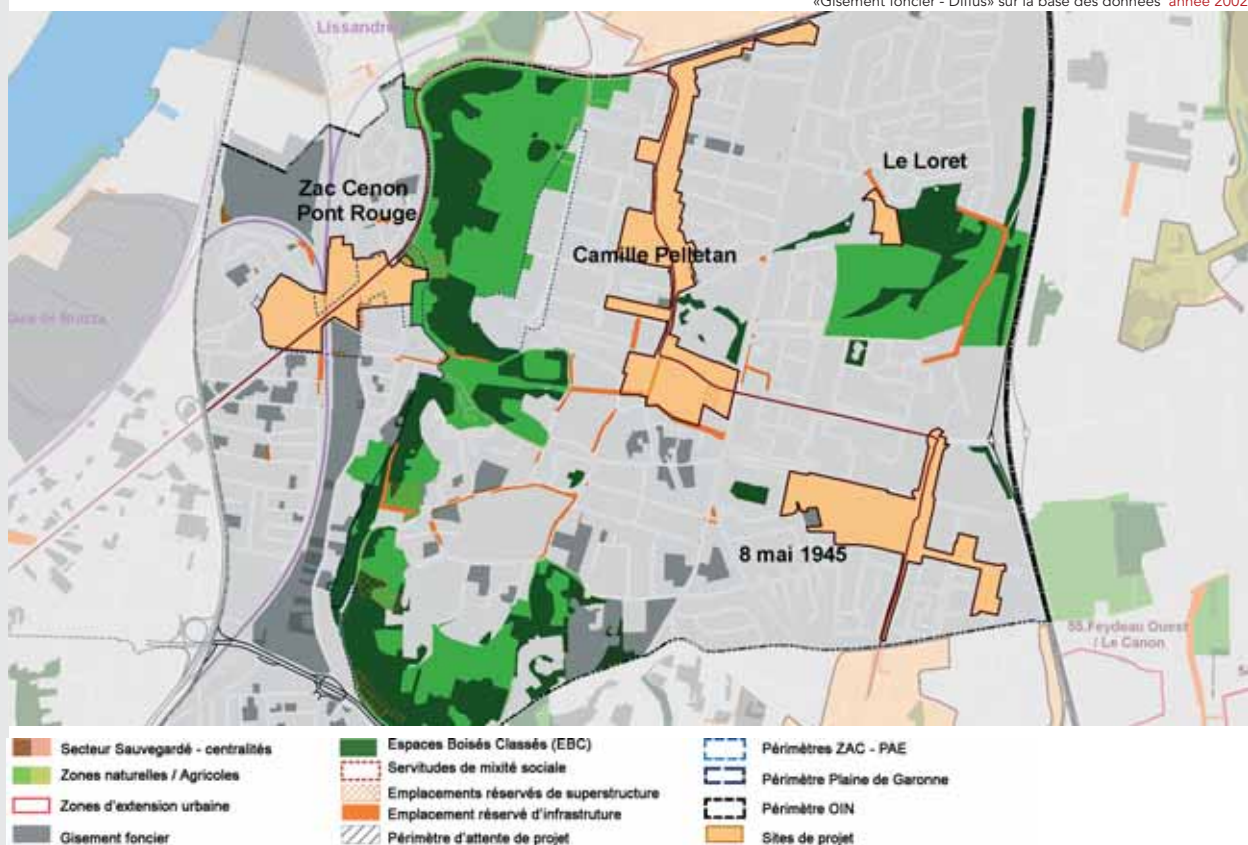
Données PLH sur la commune:

- Logements locatifs conventionnés LLC existants au 1/01/2006 : **4.997 (54%)**
- Production annuelle de logements (moyenne de 2000-2006) : **132**
- Situation de la commune / article 55 de la loi SRU : **Hors SRU**
- Nombre de LLC manquants : **0**
- Besoin de logements 2005/2015 PLU / PLH : **1210**
- Besoin de LLC 2005/2015 : **240**

Estimation des capacités de constructibilité identifiées au PLU :

- **PLU estimation 2009/2015 capacités d'accueil habitat** : **3760** logements
 - (dont : - part logements locatifs conventionnés LLC) : 950 logements
 - part logements accession aidée dans les sites de projet : 0 logements
- Capacité d'accueil logement sites de projets en zone U : 2420 logements
- Capacité d'accueil logement en zone 1AU : 0 logements
- Capacité d'accueil logement secteurs de mixité sociale SMS : 0 logements
- Capacité d'accueil logement dans le diffus : 1340 logements
- Capacité d'accueil logement dans les zones d'attente de projet : 0 logements

Dernière mise à jour : «Estimations des capacités de constructibilité Sites de projet / 1AU / SMS / zones de gel» décembre 2010
«Gisement foncier - Diffus» sur la base des données année 2002

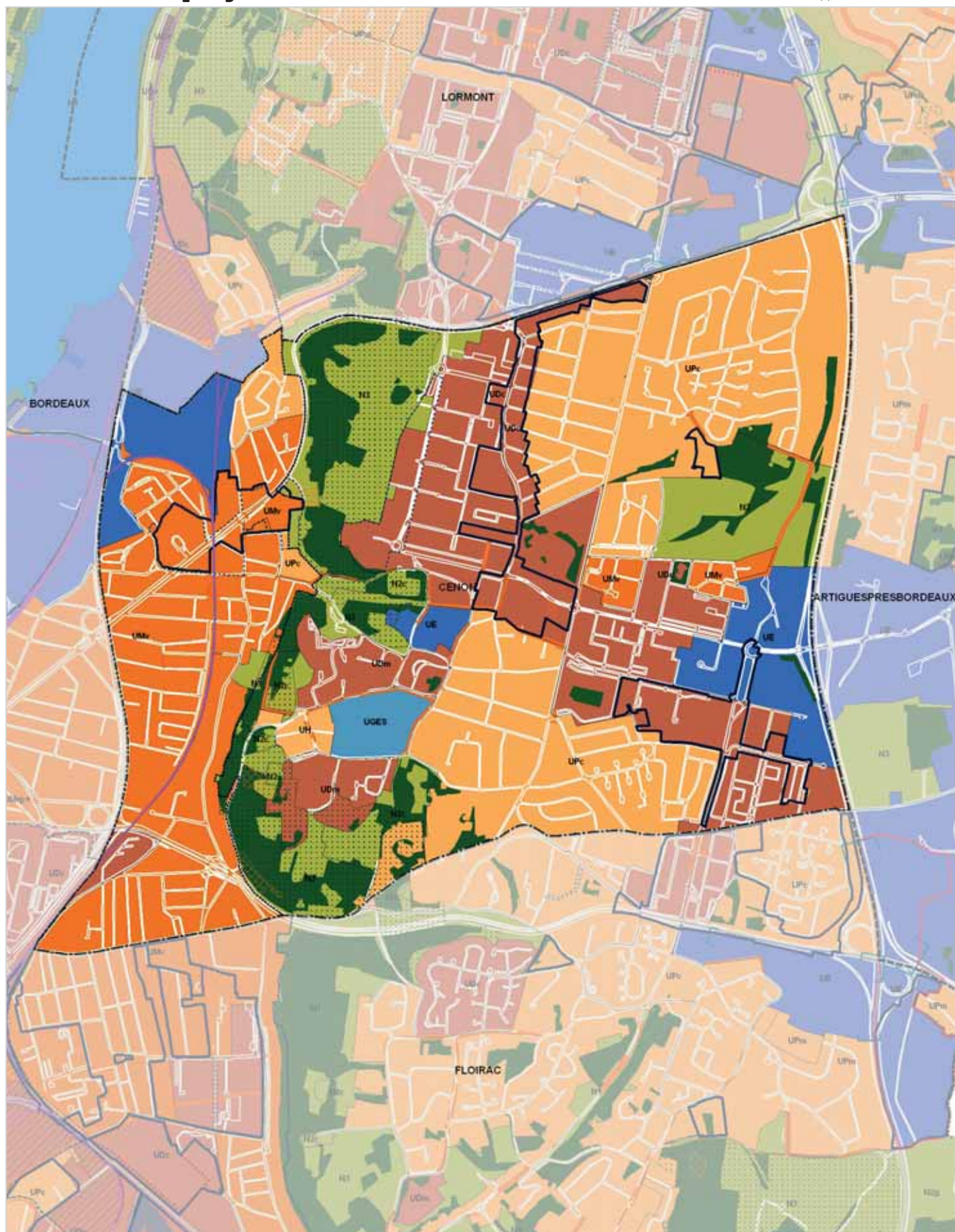


Documents de référence

PLU (4ème modification du 27/11/2009) - PLH (13/07/2007)

Maître d'ouvrage : CUB - Maître d'œuvre : a'urba

Tableau de bord des sites de projet / Plan local d'urbanisme - Cahier n°3 - Décembre 2010



- | | | |
|--------------------------------------|---|-------------------------------------|
| Zones urbaines | Secteurs de protection du paysage | Périmètres des Sites de projet |
| Zones agricoles et forestières | Servitudes de mixité sociale | Zones d'extension urbaine à étudier |
| Zones d'activités économiques | Emplacements réservés de superstructure | Périmètre communal |
| Zones à urbaniser | Emplacement réservé d'infrastructure | |
| Zones urbaines de grands équipements | Périmètre d'attente de projet | |
| Espaces Boisés Classés (EBC) | | |

Les sites de projet

Cenon

Le projet de 8 mai 1945



Contexte de l'opération

Le quartier du 8 mai 45 est l'un des six sites prioritaires définis dans la convention du Grand Projet de Ville des Hauts de Garonne signée le 15 janvier 2001. Il dépend de Cenon, commune de 21 283 habitants. Cette commune est composée de 49% de logements sociaux.

Le quartier du 8 Mai 45, objet du renouvellement urbain, est situé sur la partie haute de la ville, à proximité de la rocade, et dans la ZFU des "Hauts de Garonne". Ce quartier était à l'origine une ZUP ; il reste ainsi marqué par une forme urbaine lourde et surannée de barres ainsi que par des paramètres sociaux particulièrement critiques.

Ce quartier, dit aussi "La Saraillière - La Marègue" fait partie des sites de renouvellement urbain retenus par l'Etat dans la convention du GPV signée le 15 janvier 2001.

Le projet s'appuie, dès l'origine, sur le principe de la démolition simultanée en 2006/2007 de grands ensembles.

Ces opérations s'accompagneront également par de nombreuses opérations



d'accompagnement sur les voiries et les espaces publics.

L'élément moteur du projet est désormais l'arrivée du tramway (première phase achevée, la seconde prévue pour 2007) avec la réalisation de deux stations sur le site même.

Enjeux / Orientations

Enjeu urbanistique :

- Redynamiser le quartier qui bénéficiera de l'effet tramway
- Requalifier les espaces publics
- Remailler le quartier et offrir une meilleure lisibilité des espaces publics et privés
- Enfouir les lignes électriques hautes tension qui dégradent fortement l'image du quartier

Enjeu social :

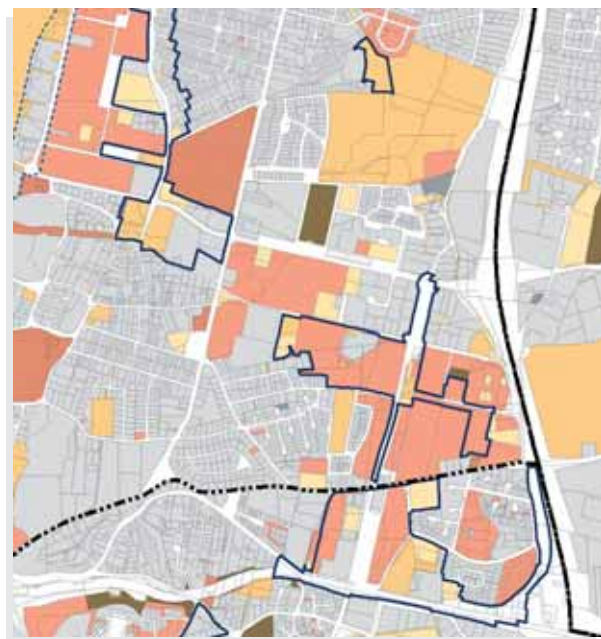
- Diversifier l'habitat
- Garantir une mixité sociale et fonctionnelle



Processus opérationnel

- 15 janvier 2001 : signature de la convention du Grand Projet des Villes des Hauts de Garonne
- 31 janvier 2001 : signature du programme du GPV
- 6 février 2003 : prise en considération par l'État du projet de démolition simultanée en 2006/2007
- Approbation du projet de renouvellement urbain - délibération n° 2005/0208 du 25 mars 2005

Bilan foncier de l'opération

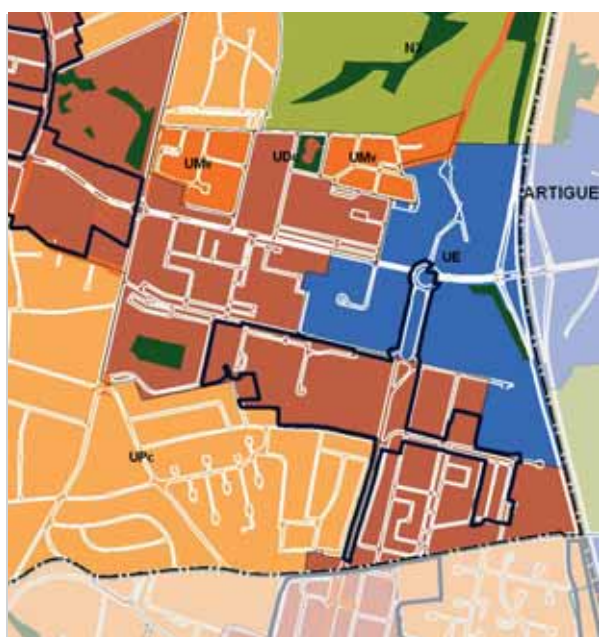


Propriétaire : Bailleur OPAC Aquitanis

- | | |
|---------------------------------------|---------------------------------------|
| ■ Etat (et concessionnaire) | ■ Bailleur |
| ■ Région | ■ Privé |
| ■ Département | ■ Utilité collective |
| ■ Cub et autre syndicat intercommunal | — Périmètre de prise en considération |
| ■ Commune | --- Limite communal |



Dispositions particulières PLU - Délimitation et caractéristiques des secteurs



Version du PLU approuvée - Novembre 2009

Principes réglementaires des secteurs

- ☑ Construction en ordre continu ou semi-continu le long des voies (R+3 à R+5, dans la bande des 17 m en limite de l'espace public, en fonction de la largeur de la voie) ou bien en ordre discontinu avec un recul (6 m minimum dans le cas général) par rapport à l'espace public, planté et végétalisé
- ☑ Possibilité d'un étage supplémentaire pour gérer les transitions avec les bâtiments hauts existants
- ☑ Intégration du stationnement à hauteur de (50 %)

- | | | |
|--|---|---------------------------------------|
| ■ Zones urbaines | ■ Secteurs de protection du paysage | ■ Périmètres des Sites de projet |
| ■ Zones agricoles et forestières | ■ Servitudes de intérêt social | ■ Zones d'extension urbaine à étudier |
| ■ Zones d'activités économiques | ■ Emplacements réservés de superstructure | ■ Périmètre communal |
| ■ Zones à urbanisme | ■ Emplacement réservé d'infrastructure | |
| ■ Zones urbaines de grands équipements | ■ Périmètre d'attente de projet | |
| ■ Espaces Boisés Classés (EBC) | | |

Documents de référence

La synthèse du zonage du PLU - Novembre 2009
Diverses délibérations du Conseil Communautaire

Plan d'aménagement



Parti d'aménagement et objectifs de l'opération

Objectifs :

Un nouveau quartier reconstruit après la démolition de quatre bâtiments

- Requalifier les espaces publics et remailage du quartier en proposant une organisation viaire complémentaire des avenues Vincent Auriol, Roger Schwob et Jean Zay, utilisant la rue du 8 Mai 1945
- Densifier partiellement le secteur sous-occupé et relativement désorganisé par l'implantation en " patchwork " des fonctions de services et commerciales éparées
- Restructurer les quartiers d'habitat locatif social en tirant parti de l'arrivée du tramway
- Renouveler et diversifier l'offre d'habitat après démolition des trois tours du Grand Pavois, puis de la barre André Gide
- Créer une centralité en XXX
- Restructurer les avenues par un cadrage plus serré des largeurs d'emprises, une meilleure dimension des voiries et une affirmation des usages piétons et vélos
- Reconstituer un environnement boisé le long des principales avenues
- Créer un maillage des espaces publics et de circulation piétonne de qualité à travers la requalification des parvis
- Rétablir des communication directes entre les quartiers



Programme global des constructions et des équipements publics

Programme global de construction	Programme global des équipements	Détail du programme de construction
Le programme consiste à démolir 531 logements (Grand Pavois et André Gide) de l'OPAC AQUITANIS, à réhabiliter la résidence Chistéra de la SA d'HLM DOMOFRANCE et à résidentialiser les résidences "La Saraillère" et "Verlaine" de la SA d'HLM MAISON GIRONDINE, la résidence "Virecourt" de la SA d'HLM L'HABITATION ECONOMIQUE et la résidence "Ariane" de la SA d'HLM COLIGNY. La reconstitution de l'offre sociale démolie se fait par la construction de 156 logements sociaux sur site, 153 logements hors site mais sur la commune dont 94 sur la ZAC du Pont-Rouge, et 222 logements localisés sur l'agglomération. La totalité de la reconstitution de l'offre est donc localisée.	Ceprojetderenouvelements'accompagne d'un programme de création ou de restructuration d'équipements publics ainsi que d'un remodelage de la trame des voiries. Actions d'accompagnement: - Avenue du 8 mai 1945 - Place Clemenceau - Chemin d'Artigues - parvis du cimetière - Parvis école maternelle Anatole France - Parvis école Van Gogh - Parvis école Charles Perrault - Rues Henri Matisse, Carot et Rubens - Rue Cocteau - Travaux concomitants du tramway.	• 531 logements démolis, 622 logements construits dont : 25 % offre locative sociale, 18 % offre locative intermédiaire, 37,5 % accession aidée et 6,4 % accession libre. • La diversification de l'habitat sur le site se traduit par la construction de 110 logements financés en PLS, et 273 logements en accession et locatif libre

Bilan financier de l'opération d'aménagement

• **Coût prévisionnel global** **86.77 millions € TTC**

participation CUB (hors subvention FEDER et ANRU)	8.3 dont:
- surcharge foncière	0.36
participation Ville (hors subventions):	7.4
participation Bailleurs (y compris les prêts pour la reconstruction)	50.6
participation ANRU	21.7

• **Surcharge foncière générée par la construction des 67 logements en PLUS (à Ambarès et le Taillan) est de 1.468.728 €**

• **Ingénierie des projets 8 mai 1945 : 450.200 €**

Financement des actions d'accompagnement :

Les aménagements sous maîtrise d'ouvrage communautaire sont financés à 95% par les crédits spécifiques GPV/Contrat de ville/contrat d'agglomération gérés par le CHPV et à 5% par l'enveloppe de desserte gérée par la DOVCP.

Maître d'ouvrage CUB	Montant 100%	Part DHPV 95%	Part DOVCP 5%
Avenue du 8 mai 45	969 400	920 930	48 470
Place Clemenceau	1 319 875	1 253 881	65 994
Chemin d'Artigue/Parvis cimetière	49 885	47 391	2 494
Parvis école Anatole France	110 500	104 975	5 525
Parvis école Van Gogh	127 500	121 125	6 375
Espace public école Ch Perrault	186 977	177 628	9 349
Rue Henri Matisse	114 097	108 392	5 705
Rue Henri et P Rubens	119 552	113 575	5 978
Rue Cocteau	142 085	134 981	7 104
Total	3 139 870	2 982 876	156 993

Les sites de projet

Cenon

Pont Rouge



Contexte de l'opération

Au pied des coteaux, le secteur dit "pont rouge" d'une superficie de 12 ha environ, jouit d'une localisation privilégiée. Son développement à moyen et long termes devrait s'appuyer sur l'impact socio-économique de la programmation d'infrastructures d'agglomération.

Ainsi, ce territoire est desservi par le tramway qui emprunte l'avenue Thiers.

Il bénéficiera à moyen terme, de "l'effet de levier" induit par le bouclage des boulevards que permettra la réalisation, à l'horizon 2009, du pont Bastide-Bacalan. Enfin le croisement des lignes ferroviaires et du tramway permet d'envisager la création à plus long terme, d'un pôle intermodal de passagers, grâce à une interconnexion entre les transports ferroviaires régionaux et les transports urbains.

La volonté municipale est de conforter et développer le quartier du "Bas Cenon" qui dispose d'un certain nombre d'équipements dont certains se révèlent



emblématiques.

Enjeux / Orientations

Enjeu urbanistique :

- Créer des liens entre la ville basse et la ville haute
- Mettre en valeur ses entités patrimoniales et naturelles
- Susciter la mutation du tissu urbain actuel par une intervention foncière ciblée et par la réalisation d'un programme mixte de construction
- Réaménager les espaces publics existants afin d'affirmer l'identité du quartier, en contribuant à l'amélioration du cadre de vie des habitants

Enjeu social :

- Proposer une offre diversifiée de logements tout en favorisant la densité résidentielle
- Mixité fonctionnelle entre habitat, commerce, services ainsi que garantir une mixité sociale

Enjeu économique :

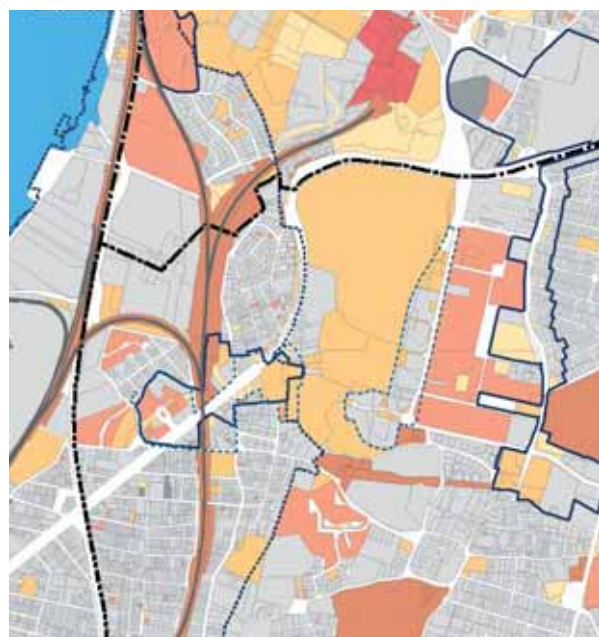
- Soutenir l'animation commerciale existante et valoriser le territoire afin de susciter l'investissement privé et l'accueil de nouvelles populations et nouveaux emplois
- À moyen ou long terme, prévoir une emprise suffisante pour accueillir une gare favorisant les échanges entre les TER et le tramway et créer devant cet équipement une place-parvis destinée à devenir un lieu d'animation urbaine
- Redynamiser l'activité économique notamment commerciale
- Valoriser ce territoire pour susciter l'investissement privé
- Développer un véritable pivot stratégique dans l'organisation des déplacements et des échanges entre le centre de Bordeaux et les Hauts de Garonne



Processus opérationnel

- 26 mai 2000: Lancement de la concertation ainsi que lancement des études pré-opérationnelles. Délibération 2000/423
- 5 avril 2004: approbation des conclusions des études pré-opérationnelles délibération 2004/0219 et convention de mandat à l'OPAC AQUITANIS pour le pilotage et la coordination du programme des études nécessaire à la préparation des dossiers de création-réalisation de la ZAC
- 22 décembre 2006: approbation dossier de création réalisation de la ZAC par délibération n° 2006/926
- Désignation d'Aquitanis / Tourny Meyer comme concessionnaire de la ZAC Pont Rouge par délibération 2007/846 du 23 nov 2007
- 7 avril 2009 ouverture de l'enquête publique

Bilan foncier de l'opération



Par délibération du 26 mai 2000, le Conseil de Communauté a engagé une procédure de concertation préalable. Cette procédure s'est déroulée avec la Municipalité de Cenon.

Fur et à mesure de l'avancement de la réflexion, le périmètre de concertation ainsi que le périmètre de prise en considération ont été affinés.

La réalisation du projet nécessite une Déclaration d'Utilité Publique (DUP) afin de garantir la maîtrise foncière des parcelles indispensables à l'opération d'aménagement

- | | |
|---------------------------------------|---------------------------------------|
| ■ Etat (et concessionnaire) | ■ Bailleur |
| ■ Région | ■ Privé |
| ■ Département | ■ Utilité collective |
| ■ Cub et autre syndicat intercommunal | ■ Périmètre de prise en considération |
| ■ Commune | --- Limite communal |



Dispositions particulières PLU - Délimitation et caractéristiques des secteurs



Version du PLU approuvée - Novembre 2009

Principes réglementaires du secteur UMv

- ☒ Maintien de faibles reculs ou alignement sur la voie publique et organisation des constructions en continu ou semi-continu
- ☒ Gérer les hauteurs selon un gabarit maximum de R+2
- ☒ Principe d'intégration du stationnement (50%)
- ☒ Dans les cœurs d'îlot, emprise des constructions limitée

- | | | |
|--|---|---------------------------------------|
| ■ Zones urbaines | ■ Secteurs de protection du paysage | ■ Périmètres des sites de projet |
| ■ Zones agricoles et forestières | ■ Servitudes de intérêt social | ■ Zones d'extension urbaine à étudier |
| ■ Zones d'activités économiques | ■ Emplacements réservés de superstructure | ■ Périmètre communal |
| ■ Zones à urbaniser | ■ Emplacement réservé d'infrastructure | |
| ■ Zones urbaines de grands équipements | ■ Périmètre d'attente de projet | |
| ■ Espaces Solés Classés (ESC) | | |

Documents de référence

La synthèse du zonage du PLU - Novembre 2009
Diverses délibérations du Conseil Communautaire

Plan d'aménagement



Parti d'aménagement et objectifs de l'opération

Objectifs :

- Reconstruire une identité pour la ville basse à travers la réalisation d'une opération de renouvellement urbain, sur d'importantes disponibilités foncières
- Réaménager et compléter la trame des espaces publics pour créer de nouveaux lieux d'animation et de sociabilité
- Susciter la mutation du tissu urbain actuel par une intervention doncière ciblée et par la réalisation d'un programme mixte de construction
- Affirmer l'identité du quartier
- Soutenir l'animation commerciale existante
- Diversifier l'offre d'habitat dans le cadre du processus de renouvellement urbain
- Améliorer le réseau viaire de desserte



Parti d'aménagement :

- Créer une liaison inter quartier :
 - par une liaison ville haute/basse en traitant l'allée du parc Palmer
 - par le renforcement du caractère urbain de l'avenue Jean Jaurès en pacifiant et traitant cette dernière afin de limiter son caractère routier
- Assurer la requalification du quartier :
 - par la mise en valeur d'espaces publics de qualité
 - par la mixité des fonctions urbaines: commerces, requalification de l'habitat, économie
- Aménager une véritable entrée de ville:
 - par la constitution d'un front bâti urbain
 - par la lisibilité des atouts paysagers, par la plus value liée aux TCSP et la présence valorisante du pôle intermodal (échange tram/bus)
 - par l'aménagement d'un parvis ou place en relation avec la future gare TER, tramway et la zone commerciale
 - par l'aménagement d'un parvis devant la mairie, point de départ des nouvelles liaisons piétonnes - vélos entre le bas et le haut Cenon à travers le parc des Coteaux

Programme global des constructions et des équipements publics

Programme global de construction	Programme global des équipements	Détail du programme de construction des logements
Le programme global de construction comprend la réalisation de 58.052 m² de SHON répartis en : - 42.819 m² de SHON environ dédiés au logement (soit 74%) représentant 598 logements - 4060 m² SHON commerces et services - 11173 m² SHON activités tertiaires	- Extension du groupe scolaire existant de 4 classes - Espace public emblématique (parvis de la mairie) - Voies nouvelles primaires traversant l'ancienne propriété Mercedes depuis la rue Jules Guesde jusqu'au futur pôle multimodal - Voies nouvelles secondaires de desserte interne. - Cheminements piétons, cyclables - Requalification de la rue Pierre Curie	598 logements au total repartis: - PLUS/RO : environ 116 logements (20%) - PLS : environ 73 logements (12%) - Accession libre : environ 409 logements (68%)

Bilan financier de l'opération d'aménagement

• Bilan consolidé de la ZAC (CRAC 2009)

21.8 millions € TTC

Dépenses		Recettes	
• Acquisitions	13.85 m €	• Cessions	16.3 m €
• Travaux	3.0 m €	• Participation Communautaire	5.3 m €
• Equipements publics dont la part	1.2 m €	• Subventions	0 m €
	CUB 0 m €	• Participation GPV	0.25 m €
	Ville 0 m €		
	Aménageur 1.2 m €		
• Autres	3.75 m €		

• Bilan consolidé CUB

-6.2 millions

Dépenses	9.46
Recettes	3.3

• Bilan consolidé Commune

0.5 millions

Dépenses	2.6
Recettes	2.1

• Coût de revient de la ZAC

- 340 € TTC/ m² SHON
- 27.810 €TTC/ logement

• Sur la base du projet de programme pluriannuel d'investissement PPI, les prévisions budgétaires 2006-2010 du projet de ZAC peut s'établir comme suit :

• Acquisition terrains nus	3000000
• Acquisition terrains bâtis	1000000
• Travaux	1500000
• Part équipements GS	1196000
Total prévisions :	6.7 euros

Eysines



Les orientations d'aménagement de la commune

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

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

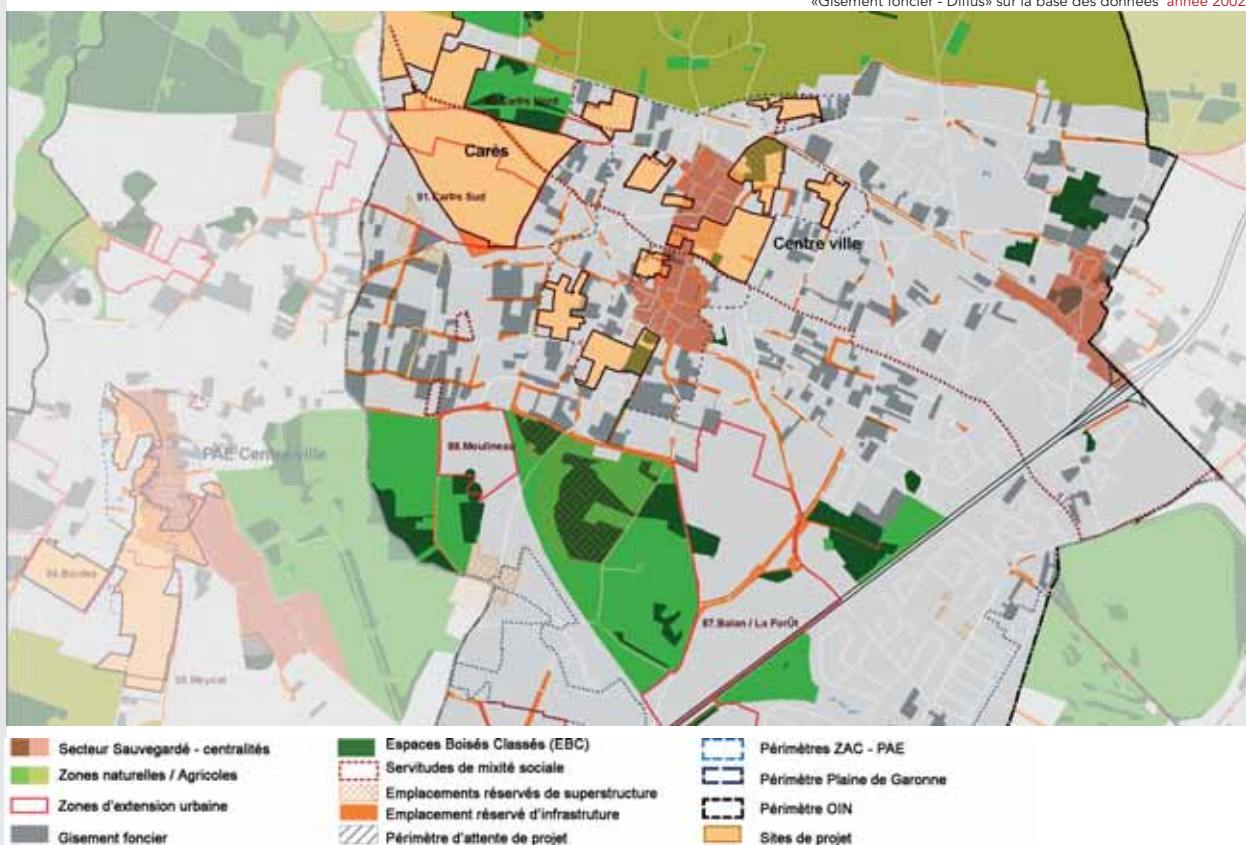
Eysines

- Population RRP 2007 : 19.207 habitants
- Surfaces constructibles sur les zones 1 AU : 65 hectares

• Logements locatifs conventionnés LLC existants au 1/01/2006	2.220 (29.6%)
• Production annuelle de logements (moyenne de 2000-2006)	104
• Situation de la commune / article 55 de la loi SRU	Hors SRU
• Nombre de LLC manquants	0
• Besoin de logements 2005/2015 PLU / PLH	1.100
• Besoin de LLC 2005/2015	490

• PLU estimation 2009/2015 capacités d'accueil habitat	5240	logements
(dont: - part logements locatifs conventionnés LLC)	1390	logements
- part logements accession aidée dans les sites de projet	130	logements
- Capacité d'accueil logement sites de projets en zone U	2190	logements
- Capacité d'accueil logement en zone 1AU	350	logements
- Capacité d'accueil logement secteurs de mixité sociale SMS	35	logements
- Capacité d'accueil logement dans le diffus	2665	logements
- Capacité d'accueil logement dans les zones d'attente de projet	0	logements

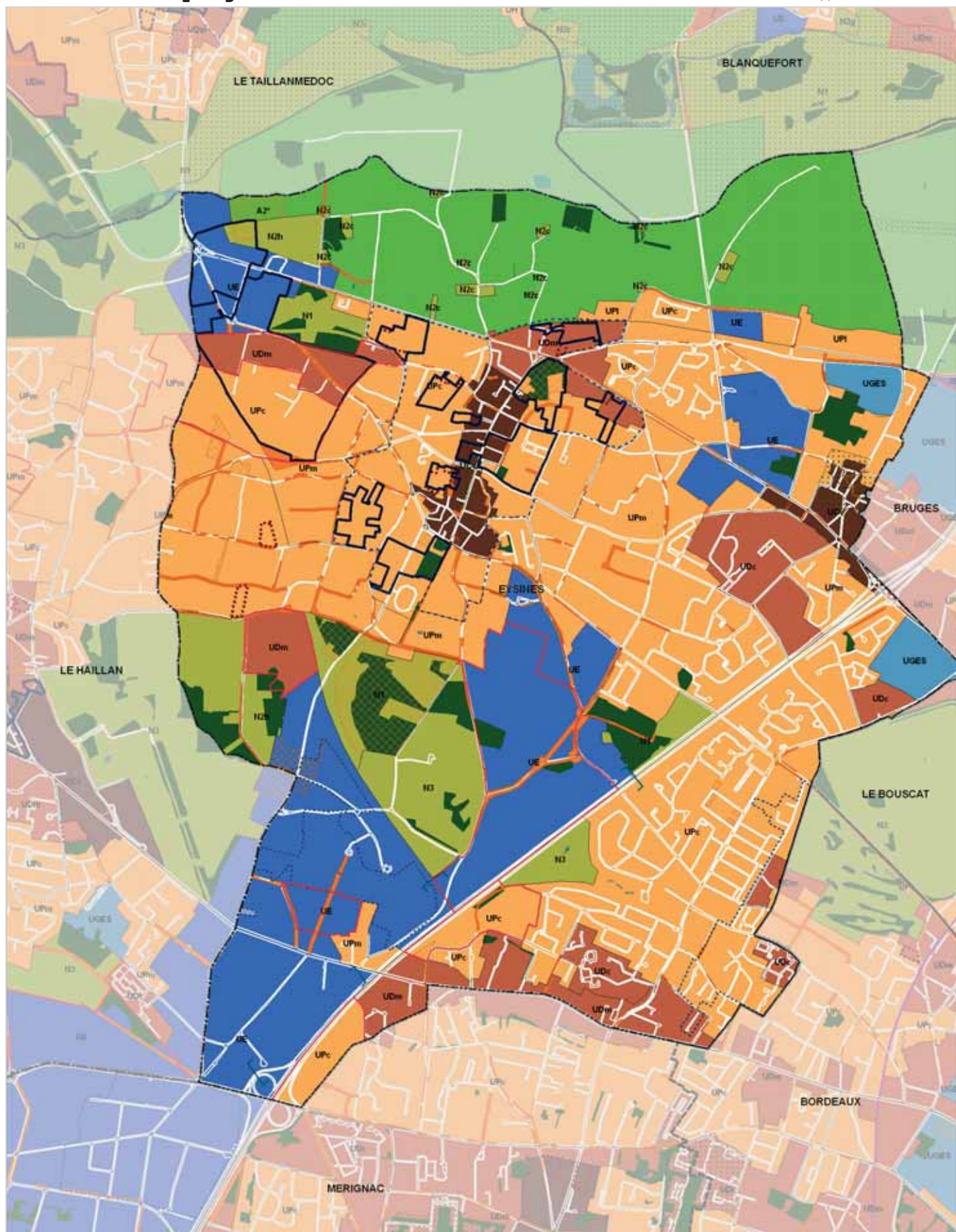
Dernière mise à jour «Estimations des capacités de constructibilité Sites de projet / 1AU / SMS / zones de gel» **décembre 2010**
«Gisement foncier - Diffus» sur la base des données **année 2002**



PLU (4ème modification du 27/11/2009) - PLH (13/07/2007)

Maître d'ouvrage : CUB - Maître d'œuvre : a'urba

Tableau de bord des sites de projet / Plan local d'urbanisme - Cahier n°3 - Décembre 2010



- | | | |
|--------------------------------------|---|-------------------------------------|
| Zones urbaines | Secteurs de protection du paysage | Périmètres des Sites de projet |
| Zones agricoles et forestières | Servitudes de mixité sociale | Zones d'extension urbaine à étudier |
| Zones d'activités économiques | Emplacements réservés de superstructure | Périmètre communal |
| Zones à urbaniser | Emplacement réservé d'infrastructure | |
| Zones urbaines de grands équipements | Périmètre d'attente de projet | |
| Espaces Boisés Classés (EBC) | | |

Les sites de projet

Eysines

Centre ville



Contexte de l'opération

Le centre ville d'Eysines caractérisé par une image urbaine peu qualifiée, une composition désordonnée due à la dispersion et un certain repli sur soi de l'habitat, bénéficie pourtant d'un potentiel de développement qui devrait permettre d'affirmer des fonctions de centralité ainsi qu'une réelle attractivité résidentielle.

La mairie d'Eysines conjointement avec la Communauté Urbaine, conscientes de l'enjeu et des potentialités, ont décidé d'instaurer un périmètre de prise en considération au titre de l'article L 111-10 du Code de l'Urbanisme, la mise en œuvre d'une veille foncière et immobilière sur ledit périmètre et la poursuite des réflexions sur le secteur.

Dans ce sens, après la culmination des études pré-opérationnelles, le 22 septembre 2006 le Conseil de Communauté a décidé d'instaurer un Programme d'Aménagement d'Ensemble PAE, la mise en œuvre du régime de participation



applicable dans le cadre de ce PAE, la réalisation du programme des équipements publics ainsi que la prévision des crédits correspondants sur les lignes budgétaires dans le PPI 2007-2001.

Enjeux / Orientations

Enjeu urbanistique :

- Valoriser le centre bourg dans sa singularité et son identité patrimoniale
- Reorganiser les circulations douces au service d'une mise en valeur de ces liaisons et du caractère identitaire des espaces publics
- Mettre en valeur le plateau central et ses espaces publics de référence fédérateurs
- Maîtriser la qualité de l'urbanisation des sites mutables à la périphérie du bourg et garantir la qualité des liaisons au quotidien entre ces nouveaux quartiers et le bourg
- Articuler le bourg avec les espaces majeurs de la commune comme le domaine du Pinsan et le Parc des Jallès

Enjeu social :

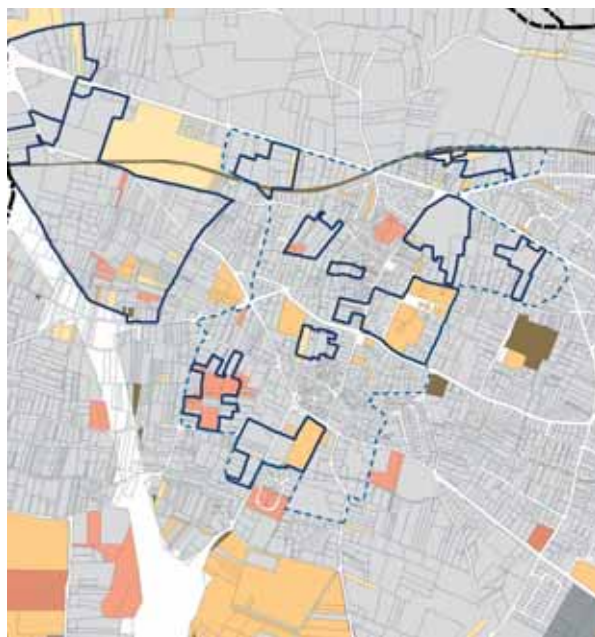
- Mobiliser les sites mutables à la périphérie du bourg pour un ambitieux programme d'accueil résidentiel
- Garantir une mixité des fonctions (fonctions tertiaires / habitat)
- Garantir une mixité sociale, diversification des produits – logements



Processus opérationnel

- 30 septembre 2003 : instauration d'un périmètre de prise en considération par délibération du conseil municipal
- 19 décembre 2003 - délibération n° 6077 et 6043 : approbation des résultats de l'étude préalable et instauration d'un périmètre de prise en considération au titre de l'article L111-10 du code de l'urbanisme ; mise en œuvre d'une veille foncière et immobilière ; lancement d'une étude pré-opérationnelle ; report au POS du périmètre de prise en considération
- 22 septembre 2006 : instauration d'un PAE. Définition d'un périmètre
- 13 juillet 2007: Designation d'un architecte urbaniste coordonnateur Faggart.
- 10 juillet 2009 modification du périmètre
- 27 novembre 2009 ouverture enquête publique.

Bilan foncier de l'opération



La réalisation du projet nécessite une Déclaration d'Utilité Publique (DUP) afin de garantir la maîtrise foncière des parcelles indispensables à l'opération d'aménagement

- | | |
|-------------------------------------|-------------------------------------|
| Etat (et concessionnaire) | Bailleur |
| Région | Privé |
| Département | Utilité collective |
| Cub et autre syndicat intercommunal | Périmètre de prise en considération |
| Commune | Limite communale |



Dispositions particulières PLU - Délimitation et caractéristiques des secteurs



Version du PLU approuvée - Novembre 2009

Principes réglementaires du secteur UCv

- ☒ Principe de construction en alignement ou recul partiel et en continu
- ☒ Gestion des hauteurs en fonction des contextes (de R+1 à R+4)
- ☒ Stationnement intégré à la construction (50 %)
- ☒ Possibilité de traitement des rez-de-chaussée
- ☒ Prise en compte des caractéristiques du bâti ancien

- | | | |
|--------------------------------------|---|-------------------------------------|
| Zones urbaines | Secteurs de protection du paysage | Périmètres des Sites de projet |
| Zones agricoles et forestières | Servitudes de santé sociale | Zones d'extension urbaine à étudier |
| Zones d'activités économiques | Emplacements réservés de superstructure | Périmètre communal |
| Zones à urbaniser | Emplacement réservé d'infrastructure | |
| Zones urbaines de grands équipements | Périmètre d'adhésion de projet | |
| Espaces Structurés Classés (ESC) | | |

Documents de référence

La synthèse du zonage du PLU - Novembre 2009
Diverses délibérations du Conseil Communautaire

Plan d'aménagement



Parti d'aménagement et objectifs de l'opération

Objectifs :

L'évolution du projet urbain est sous tendu par la prise en compte d'une amélioration de la desserte viaire et piétonne du centre ainsi qu'une amélioration des conditions de stationnement dans un secteur apaisé au niveau circulation en matière d'équipements publics de superstructure (mairie, école, crèche, poste, centre culturel). Par ailleurs, la notion d'aménagement paysager et de qualité des revêtements de surface a été largement considérée.

Le projet du centre bourg réserve les possibilités de passage d'un futur TCSP dans les études son en cours.

De plus, dans le cadre de la recherche d'une compacité urbaine participant au développement durable et en vue d'optimiser les potentialités offertes par le PLU actuel, une densification accrue des îlots mutables et de l'espace dit «diffus» est à favoriser dans des proportions plus importantes que celles déjà prévues.

Parti d'aménagement :

- Réaménagement de la place centrale / parvis de la mairie
- Création d'un square public et d'un mail planté
- Réaménagement paysager des abords du centre culturel
- Création d'environ 60 places de stationnement public facilitant l'accès aux fonctions de centralité
- Extension des équipements scolaires existants par l'adjonction de 4 classes afin de subvenir aux besoins générés par les 1015 logements à venir
- Création d'allées piétonnes et cyclables
- Réaménagement des rues de Verdun et Capitaine Guiraud existantes

Aménagement des Espaces publics

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

Aménagement des espaces naturels

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

Principales affectations à conforter ou à créer

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

Équipements particuliers existants ou à créer

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

Programme global des constructions et des équipements publics

Programme global de construction	Programme global des équipements	Détail du programme de construction des logements
Un total de 117 226 m ² de SHON répartie comme suit : • 116 476 m² SHON de logements • 750 m² de SHON de commerces / services et activités associatives	• Extension et reconfiguration du groupe scolaire existant • Création des locaux associatifs • Offre nouvelle des stationnements (paysager) à proximité des principaux équipements publics • Créer et re aménager des équipements de centralité • Créer et re aménager des espaces publics de liaison	• 1 354 logements dont : - 402 log PLUS/PLAI (30 %) - 952 log accession libre (70%)

Bilan financier de l'opération d'aménagement

- **Bilan financier prévisionnel du programme des équipements (delib 209/0123)** **8.5 millions € TTC**

Dépenses		Recettes	
• Coût équipements t	8.5 m €	• Participation constructeurs • Investissement net collectivités	4.7 m € 3.8 m €

- **Bilan consolidé CUB** **5.3 millions**
- **Bilan consolidé Commune** **3.3 millions**

Évaluation de l'opération

Ce PAE constitue un programme à la fois risqué par sa mixité d'usage et relativement dense par sa morphologie. En effet, l'opération propose une mixité fonctionnelle autant favorisée par la production de logements diversifiés (accession libre et locatif PLUS) et de commerces que par la réalisation d'équipements collectifs. D'autre part, les projets structurants seront réalisés dans un souci de développement durable, avec des solutions apportées aux questions environnementales en matière de construction et d'aménagement de surface, notamment concernant le traitement des eaux pluviales.

Conformément à l'article L 332-9 du Code de l'urbanisme, compte tenu de l'évolution du secteur à moyen terme, de l'importance du secteur d'aménagement et du rythme prévisible de l'urbanisation, il est proposé de fixer à 10 ans, le délai de réalisation de la totalité des équipements publics programmés et inscrits dans ce PAE.

Les sites de projet

Eysines

Carès

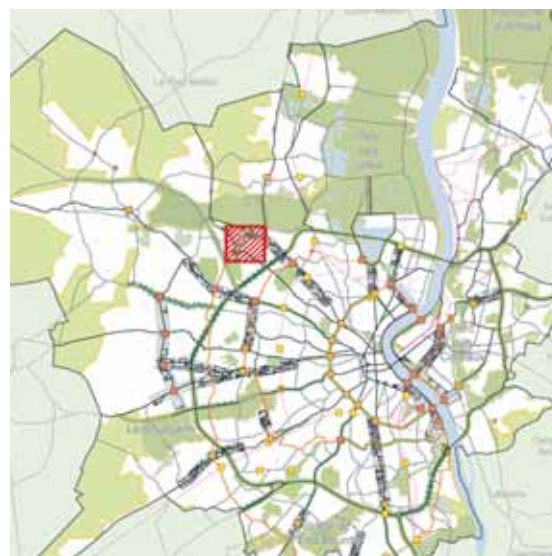


Contexte de l'opération

Le site de Carès est un site majeur qui, de par sa situation stratégique et son importance à l'échelle de la commune, devra à terme marquer l'évolution urbaine de la ville d'Eysines par un projet ambitieux et de grande qualité et contribuer au développement des territoires du Nord de l'agglomération.

Le territoire considéré s'étend sur une superficie approximative de 52 ha.

L'objectif général de l'opération d'aménagement du secteur de Carès consiste en la création d'un quartier durable innovant, notamment en termes d'économie d'énergie, de gestion des eaux et des déchets, de déplacements doux et de transports en commun.



Enjeux / Orientations

Enjeu urbanistique :

- Protection de l'environnement, protéger le secteur des sources de Cantinolle par une urbanisation contrôlée, afin d'éviter les problèmes d'occupation spontanée et anarchique et de limiter les risques de pollution.
- Intégration du site, dans la logique des continuités paysagères et urbaines, requalification de l'entrée de ville, arrivée de la future desserte du tramway.

Enjeu social :

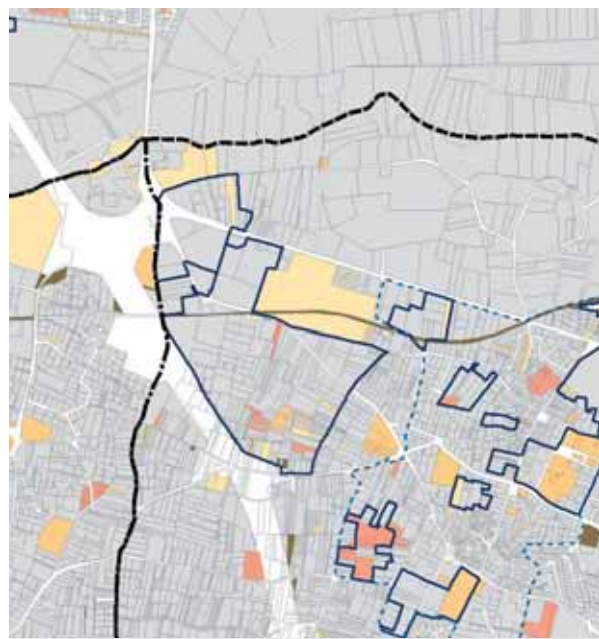
- Développer l'offre de l'habitat et reloger la communauté des gens de voyage.
- Garantir une mixité des fonctions
- Garantir une mixité sociale, diversification des produits – logements



Processus opérationnel

- 10 juillet 2009 le Conseil de Communauté a lancé la concertation et a décidé de la mise en place d'un nouveau périmètre de prise en considération sur le même territoire.
- 26 novembre 2010 approbation de la création de la ZAC par délibération 16581.

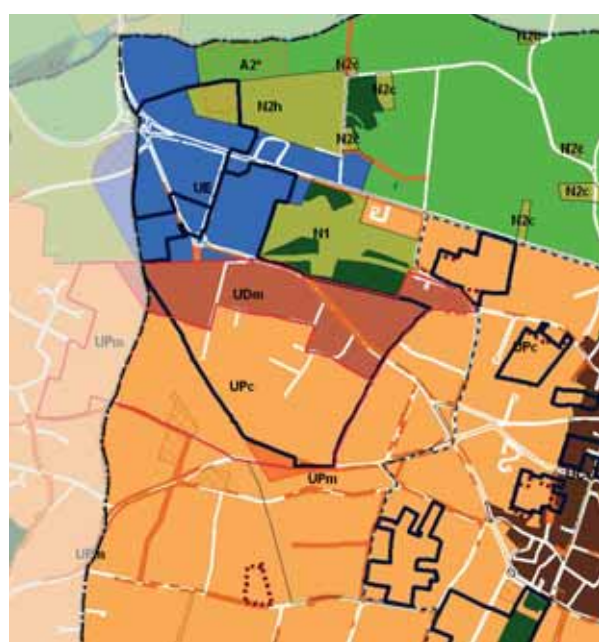
Bilan foncier de l'opération



- | | |
|-------------------------------------|-------------------------------------|
| Etat (et concessionnaire) | Bailleur |
| Région | Privé |
| Département | Utilité collective |
| Cub et autre syndicat intercommunal | Périmètre de prise en considération |
| Commune | Limite communal |



Dispositions particulières PLU - Délimitation et caractéristiques des secteurs



Version du PLU approuvée - Novembre 2009

Principes réglementaires des secteurs

UDm

- ☒ Construction en continu ou semi-continu le long des voies avec faible recul par rapport à la voie (R+2 à R+3, dans la bande des 17 m en limite de l'espace public suivant les largeurs de voies)
- ☒ Construction en retraits plantés et végétalisés (recul de 6 m minimum dans le cas général et alignement possible sur les voies très larges) avec une hauteur maximum à R+3
- ☒ Intégration du stationnement à hauteur de 50 % des places de sorte à privilégier les jardins et espaces plantés

UPc

- ☒ Mode d'implantation mixte (continu, semi-continu, discontinu) avec des reculs compris entre 3 et 8 m de la voie selon les cas
- ☒ Hauteur maximale R+1+combles (constructions en ordre continu) pouvant atteindre R+2 (construction en ordre discontinu)
- ☒ Stationnement intégré à la parcelle, 50 %
- ☒ Emprise au sol du bâti de l'ordre de 40 % maximum

- | | | |
|--------------------------------------|---|-------------------------------------|
| Zones urbaines | Secteurs de protection du paysage | Périmètres des Sites de projet |
| Zones agricoles et forestières | Servitudes de mitier sociale | Zones d'extension urbaine à étudier |
| Zones d'activités économiques | Emplacements réservés de superstructure | Périmètre communal |
| Zones à urbaniser | Emplacement réservé d'infrastructure | |
| Zones urbaines de grands équipements | Périmètre d'attente de projet | |
| Espaces Boisés Classés (EBC) | | |

Documents de référence

La synthèse du zonage du PLU - Novembre 2009
Diverses délibérations du Conseil Communautaire

Plan d'aménagement



Parti d'aménagement et objectifs de l'opération

Objectifs :

- Une organisation urbaine fondée sur les déplacements doux et la présence de la nature
- La présence d'une trame paysagère forte qui structure les usages collectifs et les parcours
- Le choix d'une architecture bio climatique adaptée à un terrain fragile

Parti d'aménagement :

- Maintenir des continuités ouvertes entre le plateau et la vallée des Jalles, dans une orientation générale nord-sud
- Développer un nouveau secteur d'habitat modéré, sur d'anciennes zones agricoles et zones d'habitat diffus et précaire.
- Gérer l'interface avec la voie de déviation d'Eysines
- Mettre en scène l'entrée de ville et lui donner de la lisibilité
- Optimiser et renforcer l'implantation du réseau d'assainissement
- Traiter le contact entre la zone commerciale et artisanale de Cantinolle et la future zone résidentielle de Carès.

Programme global des constructions et des équipements publics

Programme global de construction	Programme global des équipements	Détail du programme de construction des logements
Le projet urbain entend développer sur une surface approximative de 52 ha, 81420 m² de SHON au maximum avec une répartition comme suit: - 76.420 m² SHON de logements soit 94% - 3.600 m² de SHON d'activité soit 4% - 1.400 m² de SHON liées à des équipements sportifs soit 2%		Le projet urbain prévoit au maximum 815 logements repartis de la manière suivante: - 220 log en locatif social soit 27% - 130 log en accession aidée soit 16% - 408 log en accession libre soit 50% - 57 log en locatif libre soit 7% La densité moyenne à l'ilôt est de 35 logements /ha

Les sites d'extension urbaine

Carès - Les abords de la rocade - Moulineau

Eysines



Contexte de l'opération

Chacun des sites occupent des reliquats fonciers sous équipés et relativement mal connectés aux secteurs urbanisés voisins. Le secteur de Carès est situé le long de la RN215 route classée à grande circulation et à ce titre, l'aménagement de ce secteur doit se conformer aux dispositions particulières de l'article L111.1.4 du code de l'urbanisme relatif aux entrées de ville.

Le secteur Moulineau reste soumis à l'existence d'un bel espace boisé classé dont il conviendrait de préserver une partie, au passage d'une ligne électrique haute tension.

Quand aux abords Est de la rocade, ces sites restent un des derniers lieux en friche ou sous-occupés dans une urbanisation développée à l'intérieur des limites de la rocade où domine l'habitat pavillonnaire.



Les zones 1AU dans le contexte communal

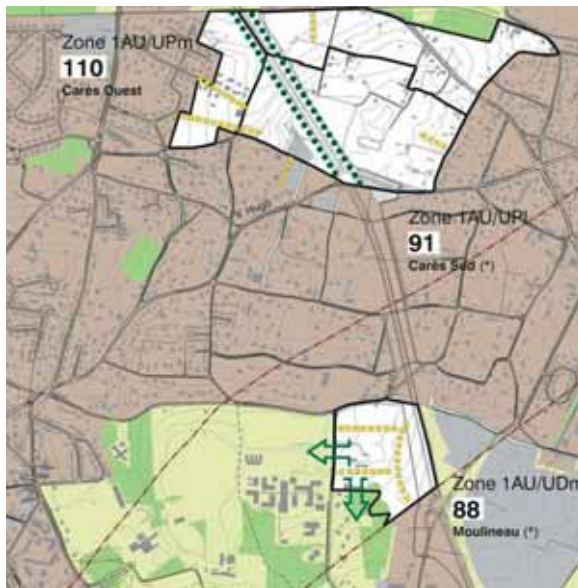
La municipalité d'Eysines souhaite redynamiser le bourg afin de le mettre au niveau d'une véritable centralité d'agglomération et lui rendre son rôle de centre traditionnel. Les sites prioritaires de développement de futures opérations d'habitat et d'incitation à toutes les formes de mixité se situent au niveau du centre bourg et du secteur de Carès.

L'intervention globale sur le secteur de Carès consiste à la fois à enrayer un processus d'urbanisation sauvage, modérée et respectueuse de ce site fragile, en frange nord de la zone urbaine et à assurer la protection des sources de Cantinolle.

Par ailleurs, la structuration et urbanisation du secteur Est de la rocade doit tenir compte de la zone de bruit de la rocade.

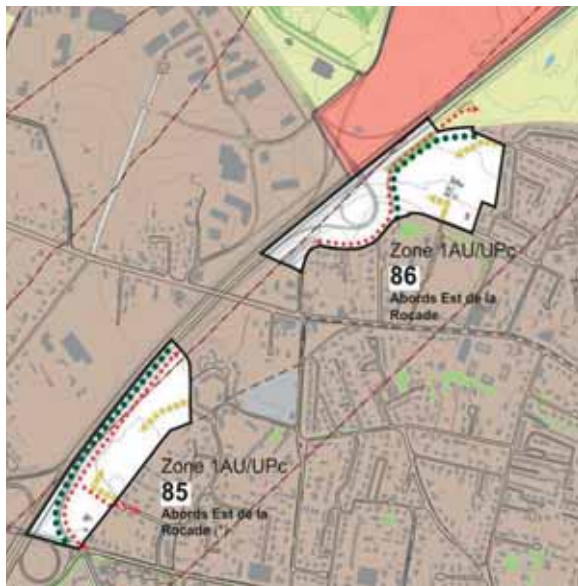


Orientations d'aménagement - PLU



Moulineau :

surface globale	10.0 ha
Surface constructible :	9.4 ha
Potentialité :	260 log



Abords Est de la rocade :

surface globale	8.2 ha
Surface constructible:	8.2 ha
Potentialité :	131 log
Capacité selon l'étude	45 lots

Abord Est de la rocade :

surface globale	10.3 ha
Surface constructible:	9.6 ha
Potentialité :	154 log
Capacité selon l'étude	46 lots

Les scenarios retenus



Avec l'arrivée du tramway, engager l'aménagement de Carès sur une image forte et valorisante :

La création d'un ECO-QUARTIER

- Un quartier de la mixité sociale.
- Un urbanisme de la proximité :
- Un quartier qui dispose d'un ensemble de services, privés et publics, accessibles au quotidien à pieds ou à vélo.
- Une organisation urbaine fondée sur les « déplacements doux » - piétons, cyclistes, transports en commun en site propre - et sur une présence valorisante de la nature.
- Un aménagement conçu à partir d'une structure paysagère forte, qui crée un paysage dans le paysage, accompagne les « parcours doux », et manifeste les territoires d'usage collectif.
- Le choix d'une architecture qui s'établit avec légèreté sur un terrain fragile qui doit être remanié le moins possible (contrainte de la protection des sources) et qui s'inscrit délibérément dans les objectifs du développement durable.

Floirac



Les orientations d'aménagement de la commune

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

Les sites de projet

Floirac

La situation de la commune en quelques chiffres

- Population RRP 2007 : **15.794** habitants
- Surfaces constructibles sur les zones 1 AU : **10.4** hectares

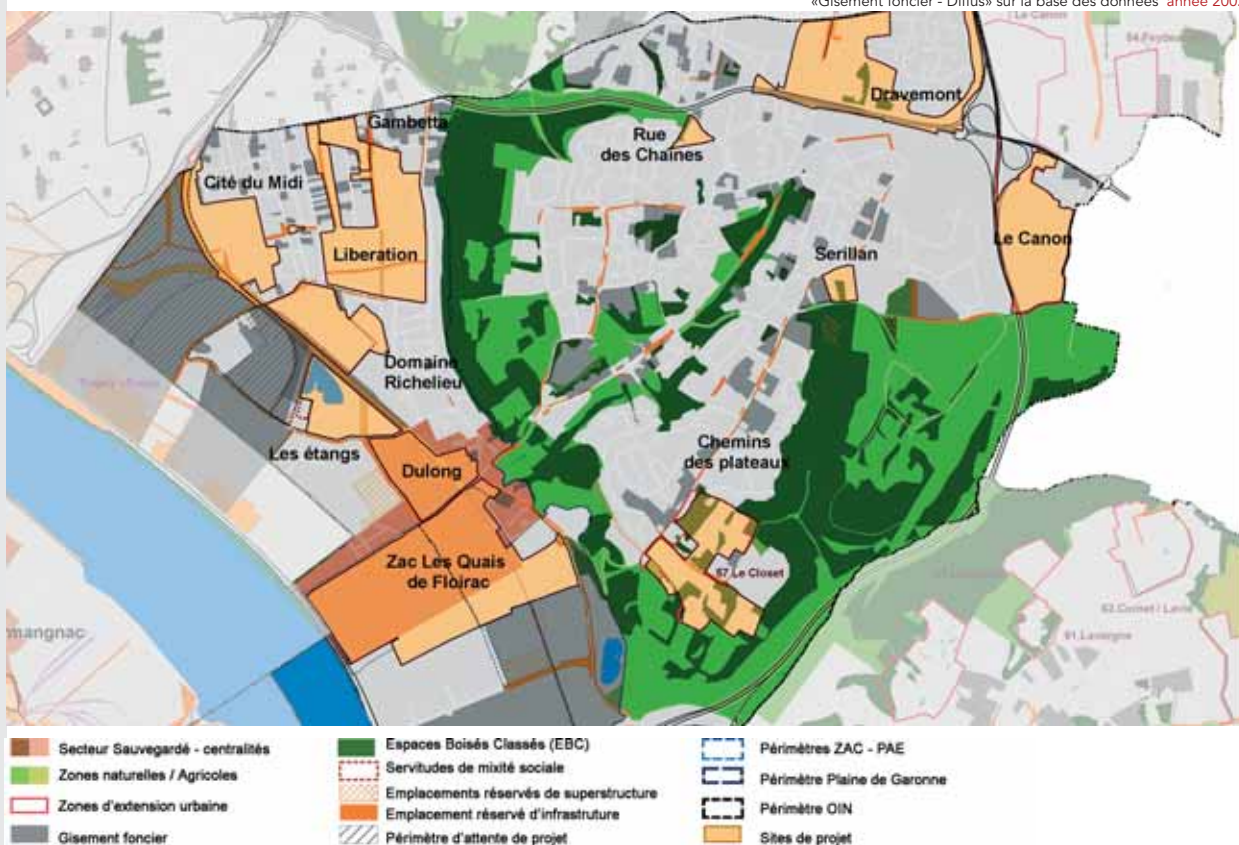
Données PLH sur la commune:

- Logements locatifs conventionnés LLC existants au 1/01/2006 **3.095 (48.4%)**
- Production annuelle de logements (moyenne de 2000-2006) **61**
- Situation de la commune / article 55 de la loi SRU **Hors SRU**
- Nombre de LLC manquants **0**
- Besoin de logements 2005/2015 PLU / PLH **1.100**
- Besoin de LLC 2005/2015 **90**

Estimation des capacités de constructibilité identifiées au PLU :

- **PLU estimation 2009/2015 capacités d'accueil habitat** **6525 logements**
 (dont: - part logements locatifs conventionnés LLC) 1845 logements
 - part logements accession aidée dans les sites de projet 100 logements
- Capacité d'accueil logement sites de projets en zone U 4160 logements
- Capacité d'accueil logement en zone 1AU 0 logements
- Capacité d'accueil logement secteurs de mixité sociale SMS 25 logements
- Capacité d'accueil logement dans le diffus 2340 logements
- Capacité d'accueil logement dans les zones d'attente de projet 0 logements

Dernière mise à jour «Estimations des capacités de constructibilité Sites de projet / 1AU / SMS / zones de gel» décembre 2010
 «Gisement foncier - Diffus» sur la base des données année 2002

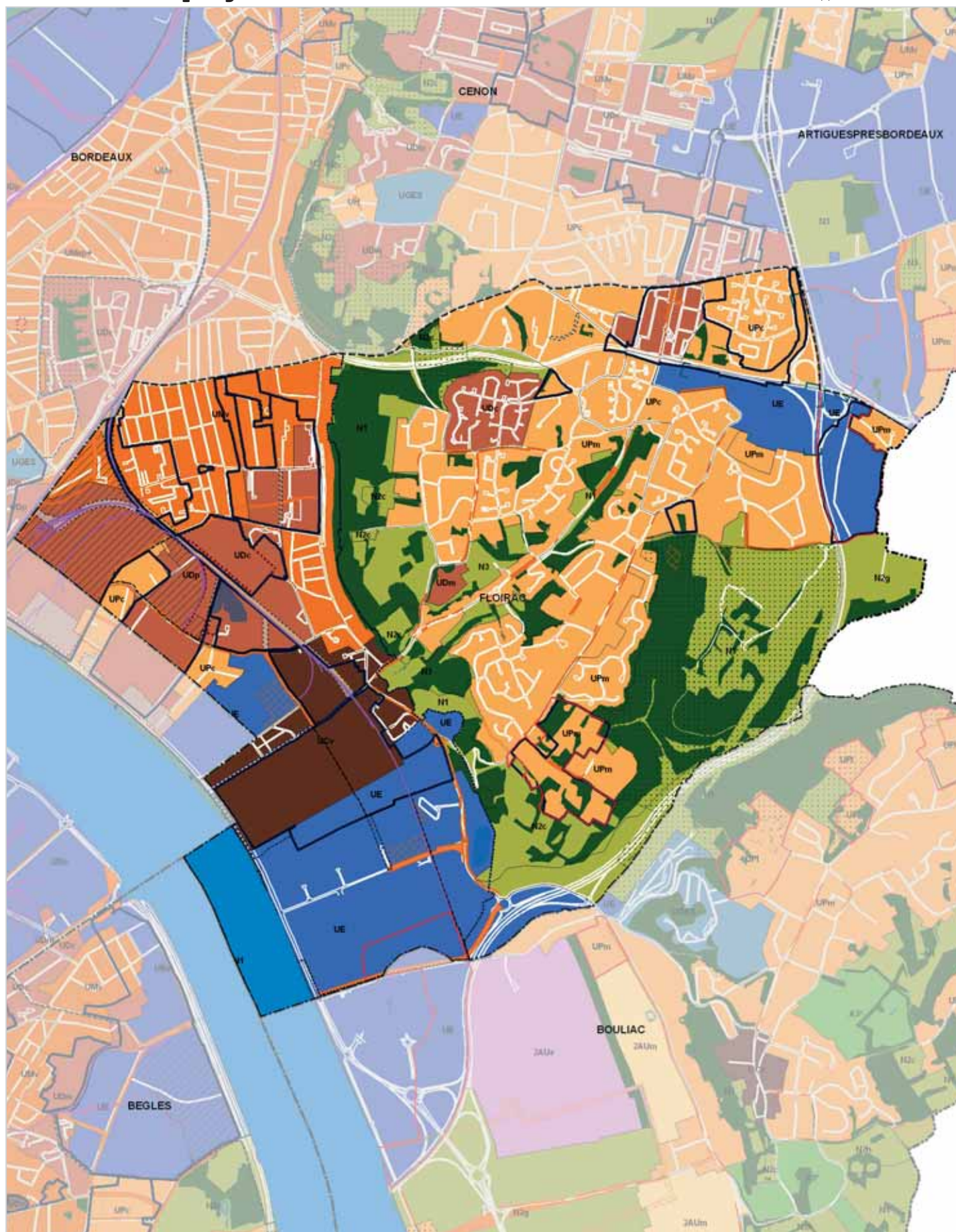


Documents de référence

PLU (4ème modification du 27/11/2009) - PLH (13/07/2007)

Maître d'ouvrage : CUB - Maître d'œuvre : a'urba

Tableau de bord des sites de projet / Plan local d'urbanisme - Cahier n°3 - Décembre 2010



- | | | |
|--------------------------------------|---|-------------------------------------|
| Zones urbaines | Secteurs de protection du paysage | Périmètres des Sites de projet |
| Zones agricoles et forestières | Servitudes de mixité sociale | Zones d'extension urbaine à étudier |
| Zones d'activités économiques | Emplacements réservés de superstructure | Périmètre communal |
| Zones à urbaniser | Emplacement réservé d'infrastructure | |
| Zones urbaines de grands équipements | Périmètre d'attente de projet | |
| Espaces Boisés Classés (EBC) | | |

Les sites de projet**Floirac****Black Clawson - Libération****Contexte de l'opération**

La ville de Floirac s'est lancée dans un projet de renouvellement urbain d'envergure avec le soutien de l'ANRU, des bailleurs, du GIP, de la CUB et d'autres partenaires, dans le cadre du GPV des Hauts-de-Garonne.

Ce projet concerne le territoire du Bas Floirac, constitué d'un tissu hétérogène avec de vastes secteurs devenus des friches industrielles et des quartiers d'habitats sociaux construits dans les années 70. Il comprend les quartiers Libération, Black Clawson et les Etangs.

Le quartier du Bas Floirac est particulièrement enclavé avec seulement quatre franchissements de l'ancienne voie ferrée. Il représente près de la moitié des habitants de la commune ainsi que la plus grande partie des emplois.

**Enjeux / Orientations**

Les principaux enjeux de développement résidentiel et commercial de la commune de Floirac se centrent sur la densification urbaine au travers du renouvellement urbain qu'offre la ville basse, en particulier au niveau des friches industrielles.

Deux objectifs prioritaires ont été identifiés à l'échelle du périmètre englobant les trois sites de projet :

- Développer une offre de logements afin d'augmenter la capacité résidentielle du territoire tout en introduisant une importante mixité sociale pour modifier en profondeur l'image générale de ce territoire
- Développer un maillage hiérarchisé, lisible et cohérent à l'échelle du territoire

Enjeu urbanistique :

- Compenser l'hétérogénéité du tissu bâti du bas Floirac
- Désenclaver l'ensemble du bas Floirac. Rattacher le Bas Floirac au centre de l'agglomération
- Recomposer et renouveler le site central
- Créer des liaisons vers les quartiers voisins
- Réaffirmer les structures de polarités existantes
- Résorber les effets de coupure et mailler le territoire

Enjeu social :

- Intégrer l'habitat à son environnement
- Réaliser une mixité sociale par une offre résidentielle diversifiée
- Permettre la venue de population nouvelle

Enjeu économique :

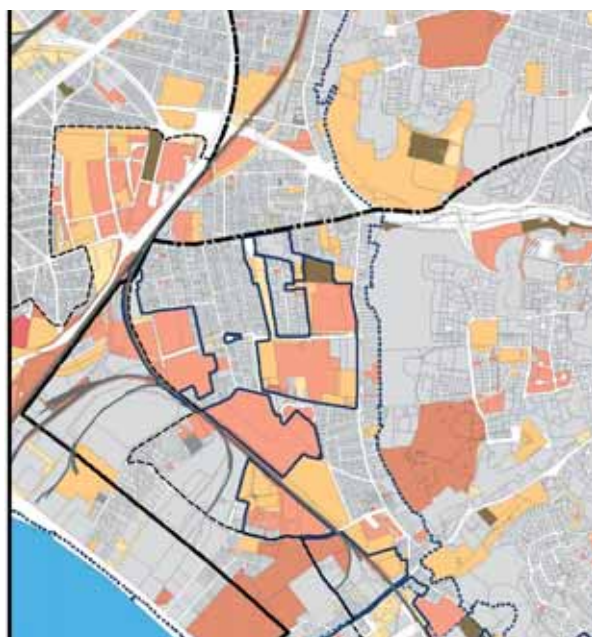
- Valoriser un pôle d'activités et de services



Processus opérationnel

- 24 mars 2006 : approbation du projet de renouvellement urbain du Bas Floirac Libération

Bilan foncier de l'opération



Le propriétaire de la friche industrielle Black Clawson est le bailleur Clairisienne qui cèdera des droits à construire à Aquitanis pour la réalisation de près de 600 logements.

Le propriétaire de la cité des Etangs, est L'Habitation Economique. Sur ce site l'opération prévue est multi -bailleurs (Aquitanis -Habitation Economique et Gironde Habitat).

Etat (et concessionnaire)	Bailleur
Région	Privé
Département	Utilité collective
Cub et autre syndicat intercommunal	Périmètre de prise en considération
Commune	Limite communal



Dispositions particulières PLU - Délimitation et caractéristiques des secteurs



Version du PLU approuvée - Novembre 2009

Principes réglementaires des secteurs

- ☑ Construction en ordre continu ou semi-continu le long des voies (R+3 à R+5, dans la bande des 17 m en limite de l'espace public, en fonction de la largeur de la voie) ou bien en ordre discontinu avec un recul (6 m minimum dans le cas général) par rapport à l'espace public, planté et végétalisé
- ☑ Possibilité d'un étage supplémentaire pour gérer les transitions avec les bâtiments hauts existants
- ☑ Intégration du stationnement à hauteur de (50 %)

Zones urbaines	Secteurs de protection du paysage	Périmètres des sites de projet
Zones agricoles et forestières	Servitudes de mité sociale	Zones d'extension urbaine à étudier
Zones d'activités économiques	Emplacements réservés de superstructure	Périmètre communal
Zones à urbaniser	Emplacement réservé d'infrastructure	
Zones urbaines de grands équipements	Périmètre d'attente de projet	
Espaces Solaire Classés (ESC)		

Documents de référence

La synthèse du zonage du PLU - Novembre 2009
Diverses délibérations du Conseil Communautaire

Plan d'aménagement



Parti d'aménagement et objectifs de l'opération

Objectifs :

- Renouveler et développer le tissu urbain par la diversification de l'offre de l'habitat
- Réorganiser les tissus du bas Floirac et renforcer le centre
- Résorber la coupure et relier les quartiers situés au nord de Black Clawson à la Garonne et aux quartiers situés au sud de l'emprise SNCF
- Traverser l'emprise mono fonctionnelle Black Clawson afin d'assurer la continuité des rues existantes vers les quais
- Ouvrir les équipements sur l'espace public
- Développer un axe paysager de liaison inter-quartier sur l'ancienne voie ferrée Bordeaux-Eymet et prendre en compte sa reconversion totale ou partielle en espace public ouvert à tous les modes de déplacement
- Retrouver des liens avec Bastide
- Développer les liaisons douces



Parti d'aménagement :

- Création d'un maillage et d'un réseau de voirie inter-quartier
- Création d'un maillage de circulation douce et des cheminements piétons
- Création de mails paysagers et aménagement des différents espaces publics, tels que parvis, bassin d'étalement, places... etc
- Création de places de parking le long de l'avenue Libération
- Création d'un stationnement espace public majeur
- Création à l'angle de l'avenue Pierre Curie et de l'avenue Jean Jaurès d'un carrefour
- Création d'un mail central du Domaine de Richelieu
- Aménagement de la voie ferrée Bordeaux-Eymet

Programme global des constructions et des équipements publics

Programme global de construction	Programme global des équipements	Détail du programme de construction des logements
Le projet global comprend la construction d'environ 1177 logements. Au total, sur 542 logements démolis, 180 logements seront reconstitués sur le territoire de l'agglomération, hors communes de Floirac soit 33%	- Groupe Scolaire Pierre et Marie Curie - La Maison des Arts et Loisirs (MAL) - Salle polyvalente - Collège Yves du Manoir - Voies principales et secondaires - Places du quartier, espaces verts et jardins.	

Elements de Programmation

Le projet global comprend la construction d'environ 1177 logements répartis de la façon suivante :

Produit	Nombre log Black Clawson	Nombre log Etangs	Nombre log Libération	Nombre log Total	Nombre log %
PLUS/PLUS RO	94	43	94	231	20%
PLUS développement de l'offre	37	0	0	37	3%
PLS	139	16	74	229	19%
Accession sociale /PSLA	72	0	65	137	12%
Accession libre	162	0	10	172	14%
Locatif libre / investisseur	96	0	0	96	8%
Locatif libre Foncière	0	16	84	100	9%
Total	600	250	327	1177	100%

Bilan financier de l'opération d'aménagement

• Coût total du projet 114.000.00 € TTC

- ANRU	35.89 M€	31%
- Ville	4.06 M€	4%
- Bailleurs Sociaux	60.98 M€	53%
- CUB	4.55 M€	4%
- Conseil Régional	1.35 M€	1%
- Conseil Général	2.05 M€	2%
- Autres	3.77 M€	3%
- Europe	0.6 M€	1%
- Etat	1.09 M€	1%

• Participation CUB

- Programmes d'espaces publics et de voiries (au titre d'accompagnement)	6 394 240 €.
- Participation à la démolition	118 721
- Surcharge foncière	374 289
- L'ingénierie de projet	48 932

• Actions d'accompagnements:

La CUB s'engage sur le programme d'action suivant :

Actions sous maîtrise d'ouvrage communautaire au titre d'actions d'accompagnement : Les Programmes d'espaces publics et de voiries s'élève à 6 394 240 €. Ces aménagements sont financés à 95% par les crédits spécifiques GPV/Contrat de ville/contrat d'agglomération gérés par le CHPV et à 5% par l'enveloppe de desserte gérée par la DOVCP.

• Le programme pluriannuel d'investissement PPI

Sur la base du projet de programme pluriannuel d'investissement PPI, les prévisions budgétaires 2006-2010 peut s'établir comme suit :

Désignation	Evaluation
Crédits spécifiques action accompagnement 95%	6 074 529
Crédits enveloppe voie de desserte 5%	319 711
Total prévisions :	

Les sites de projet**Floirac****ZAC des Quais****Contexte de l'opération**

Le Contrat d'Agglomération et le Schéma Directeur qualifient ce secteur de territoire stratégique pour le rééquilibrage du développement urbain en faveur des quartiers de la rive droite. La commune de Floirac bénéficie de plusieurs dispositifs qui favorisent la venue de nouvelles activités : grand projet de ville, zone franche urbaine, zone de redynamisation urbaine. La ZAC des Quais de Floirac, extension du centre bourg actuel, représente 43 hectaressituésencoerd'agglomération, bénéficiant d'une desserte directe depuis la rocade.

Cette opération devrait contribuer au désenclavement de la rive droite de la Garonne et à la réintégration de ses quartiers défavorisés. Elle confortera et permettra de développer le centre ville de Floirac et proposera une offre diversifiée de logements.



Elle accueillera en outre de nombreux emplois en développant un nouveau pôle d'activités.

Enjeux / Orientations**Enjeu urbanistique :**

- Atténuer les disparités urbaines entre le Haut Floirac et ses ensembles immobiliers récents et le Bas Floirac
- Contribuer au désenclavement de la rive droite de la Garonne et à la réintégration de ses quartiers défavorisés.
- Conforter et permettre de développer le centre ville de Floirac. Favoriser l'extension du tissu urbain du centre bourg dans sa continuité tant morphologique que fonctionnelle.
- Orienter la commune de Floirac vers le fleuve qui la longe, et offrir une nouvelle façade urbaine.
- Favoriser l'aménagement d'espaces publics susceptibles d'accueillir des commerces et des services.

Enjeu social :

- Développer une offre diversifiée de logements et services avec une variété des statuts, locatifs social, intermédiaire ou libre, accession libre ou aidée.
- Développer une mixité fonctionnelle : habitat et activités économiques en veillant à une offre de commerces et services de proximité.

Enjeu économique :

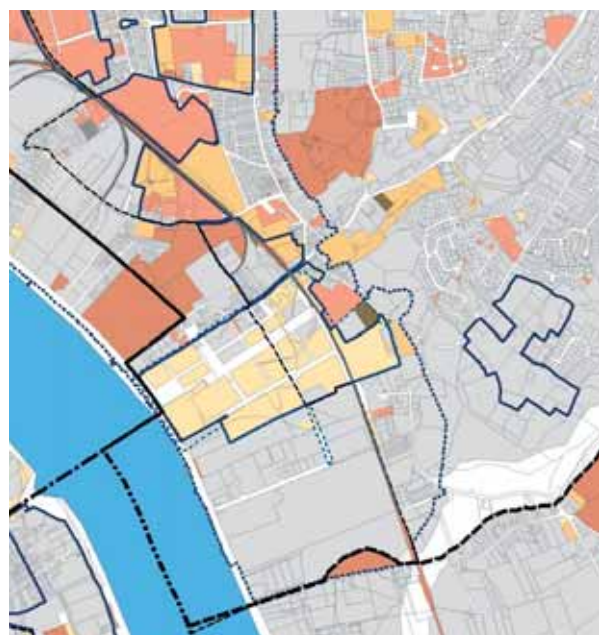
- Accueillir des activités tertiaires et secondaires créatrices d'emploi
- Développer un nouveau pôle d'activités.



Processus opérationnel

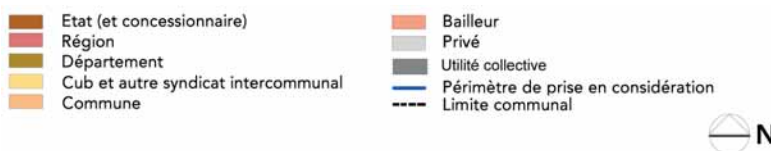
- 1991 : création de la Zac
- 29 Mai 1998 : engagement de la modification du dossier de création-réalisation de la ZAC
- 22 septembre 2000 : lancement de la concertation publique du nouveau dossier de ZAC
- 13 novembre 2000 : prescription de l'enquête publique préalable à l'approbation du PAZ
- Décembre 2000 au 3 janvier 2001 : déroulement de l'enquête publique
- Par délibération n°2001/2169 du 18 juin 2001, la Communauté Urbaine de Bordeaux a approuvé le dossier modificatif de création réalisation de la Zac des Quais de Floirac.
- 28 janvier 2005 : délibération du Conseil Communautaire autorisant la reouverture de la concertation
- 24 novembre 2006, approbation en commission, du dossier modificatif de création / réalisation.

Bilan foncier de l'opération



La SHON totale de l'opération est estimée à 170.000 m². La ZAC étant à maîtrise foncière partielle cette SHON se décompose :

- 21 116m² de SHON dite « SHON constructeurs »
- 3 560 m² de SHON prévus pour la réalisation du groupe scolaire
- 128 320 m² de SHON cessibles (dont 4000m² déjà cédés au Conseil Général)



Dispositions particulières PLU - Délimitation et caractéristiques des secteurs



Version du PLU approuvée - Novembre 2009

Principes réglementaires des secteurs UCv et UE

UCv

- ☑ Principe de construction en alignement ou recul partiel et en continu
- ☑ Gestion des hauteurs en fonction des contextes (de R+1 à R+4)
- ☑ Stationnement intégré à la construction (50%)
- ☑ Possibilité de traitement des rez-de-chaussée
- ☑ Prise en compte des caractéristiques du bâti ancien

UE

- ☑ Marges de recul modulées en fonction de la hauteur des bâtiments (mise à profit de cette marge pour mettre en valeur le bâtiment).
- ☑ Hauteur des constructions limitée à 15 m
- ☑ Localisation des aires de stationnement, manœuvre et manutention en arrière des parcelles, ou éventuellement sur les marges latérales
- ☑ Gestion des interfaces avec les zones d'habitations limitrophes
- ☑ Dispositions spécifiques pour les clôtures, la gestion des espaces libres plantés et les locaux techniques



Documents de référence

La synthèse du zonage du PLU - Novembre 2009
Diverses délibérations du Conseil Communautaire

Plan d'aménagement



Parti d'aménagement et objectifs de l'opération

Objectifs :

- renforcer le rôle de la rue Jules Guesde, en faisant d'elle une véritable « entrée de ville » assurant ainsi la liaison entre le quai de la Souys et le centre bourg de Floirac
- Étendre la zone d'activités, en s'appuyant sur le lotissement d'activités de la Jacquotte
- Prendre les mesures conservatoires nécessaires au futur franchissement de la Garonne et établir une nouvelle hiérarchie des voies qui n'encombre pas le centre ville et l'avenue François Mitterrand
- N'autoriser aucun transit sur le Rébédech par la création d'un nouveau réseau viaire
- Mettre en oeuvre le prolongement de la rue Émile Combes
- Conforter le quartier de la rue Jules Guesde, par un habitat de maisons de ville ou de petits immeubles collectifs
- Développer les différents secteurs d'activités en relation avec les installations environnantes : villages d'entreprises, cité artisanale, entrepôts, pépinières...

Parti d'aménagement :

- Traitement des continuités paysagères le long des axes, en particulier celui menant de la Garonne au coteau boisé, et inversement
- Création d'une piste cyclable bidirectionnelle sur la quasi totalité des axes structurant Est-Ouest et également rue Émile Combes (axe Nord-sud)
- Aménagement des larges trottoirs
- Aménagement de l'emprise de la voie ferrée Bordeaux-Eymet pour accueillir à terme un transport en commun en site propre



Programme global des constructions et des équipements publics

Programme global de construction	Programme global des équipements	Détail du programme de construction des logements
Selon le programme actualisé (CRAC 2009), le projet prévoit un total de 171.595 m² de SHON dont: - 88.382 m² pour l'habitat, (906 log.) - 73 024 m² de terrain d'activités correspondants aux îlots J et K - 21.875 m² de bureaux - 42.061 m² commerces et services - 19.277 m² autres.	- Création d'une noue paysagère. Grand jardin public au cœur de la ZAC - Groupe scolaire. 6 classes maternelles et 10 élémentaires - Esplanade plantée	Le programme de construction de logement actualisé est de 89.574 m² de shon, dont: -10 861m² (PLUS-PLAI) soit 112 log. -16 321 m² (PLS) soit 162 log. -20 459 m² en accession aidée, soit 206 log. -41 933 m² accession libre, soit 426 log.

Cette programmation prend en compte une partie de reconstitution de l'offre en logements locatifs sociaux démolie par l'opération de renouvellement urbain du quartier Libération situé dans le Bas Floirac. Elle résulte également des études de marché réalisées qui ont démontré une réelle attractivité du site.

Bilan financier de l'opération d'aménagement

• Bilan consolidé de la ZAC (CRAC 2008)

57.2 millions € TTC

Dépenses		Recettes	
• Acquisitions	15.5 m €	• Cessions	37.0 m €
• Travaux	34.1 m €	• Participation Communautaire	17.7 m €
• Equipements publics dont la part	8 m €	• Participation constructeur	2.5 m €
	CUB 0.4 m €	• Autres	0 m €
	Ville 0.0 m €		
	Aménageur 7.6 m €		
• Autres	0.6 m €		

• Bilan consolidé CUB

15.3 millions

Dépenses	25.9
Recettes	10.6

• Coût de revient :

Le coût de revient de la ZAC est de :

- 273.6€ €€ TTC par m² de SHON sans groupe scolaire
- 24 973.8 €€€ TTC par logement sans groupe scolaire

avec le groupe scolaire est de :

- 315.5 €€ TTC par m² de SHON
- 28 791.6 € TTC par logement

• Programme pluriannuel d'investissement:

Sur la base du projet de programme pluriannuel d'investissement PPI, les prévisions budgétaires 2006-2010 du projet de ZAC peut s'établir comme suit :

Désignation	Evaluation	Inscriptions antérieures (y compris 2005)	Total P.P.I. 2006/2010
Acquisition terrains nus	1 980 303	1 709 003	271 300
Acquisition terrains bâtis	800 000	800 000	-
Travaux	14 414 377	8 287 805	6 126 572
Part équipements GS	3 827 200	0	3 827 200
Total prévisions :	21 021 880	10 796 808	10 225 072

Évaluation de l'opération

Depuis la délibération du 18 juin 2001 qui a modifié le dossier initial de création/réalisation de la ZAC, le bilan à mi parcours du PLH ainsi que l'adoption, le 25 mars 2005, du plan d'urgence pour le logement visant à mobiliser davantage le foncier des zones d'aménagement concertées pour réaliser des logements, et plus particulièrement des logements aidés, se sont traduits par une modification du programme de construction et du programme des équipements publics de la ZAC des Quais de Floirac. La part de logements y est devenue prépondérante (57% de la SHON cessible – 955 logements). Le programme des équipements publics a été complété par la réalisation d'un groupe scolaire de 16 classes permettant de répondre aux besoins des futurs habitants. Ces évolutions ont fait l'objet d'une approbation d'un nouveau dossier modificatif de création / réalisation.

Le programme global de construction de la ZAC est modifié, la partie centrale de la ZAC, longtemps considérée comme une réserve foncière consacrée à l'accueil d'activités secondaires et tertiaires, est affectée au logement.

Le bilan de la nouvelle phase de concertation, qui s'est déroulé de janvier 2005 à mai 2006, a été tiré. Le dossier modificatif a été approuvé.

Les sites d'extension urbaine

Le Closet

Floirac



Contexte de l'opération

Tout comme ses voisins des Hauts de Garonne, la commune de Floirac présente une topographie escarpée qui a joué un rôle important dans son fonctionnement et son développement. Ainsi, la barrière naturelle importante formée par la coulée verte des coteaux s'est présentée pendant longtemps comme la limite de l'urbanisation sur la rive droite.

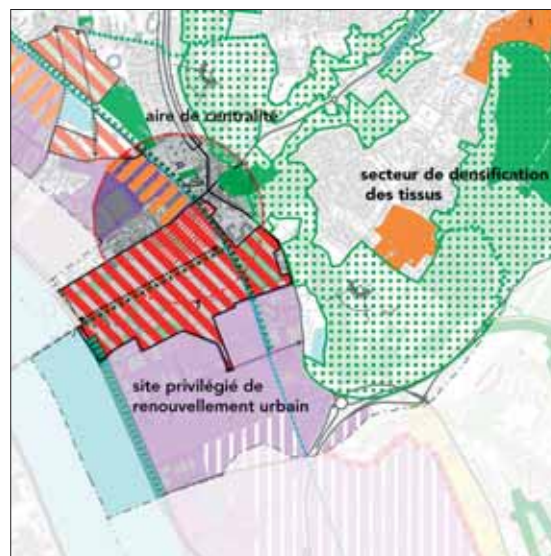
Le secteur le Closet se caractérise par sa position en lisière. Il est partagé entre des friches, des boisements type forêt de feuillus et des propriétés privées. Ce site est soumis à une servitude de protection des sites et monuments naturels inscrits et classés. Son foncier est constitué de parcelles privées parfois enclavées.



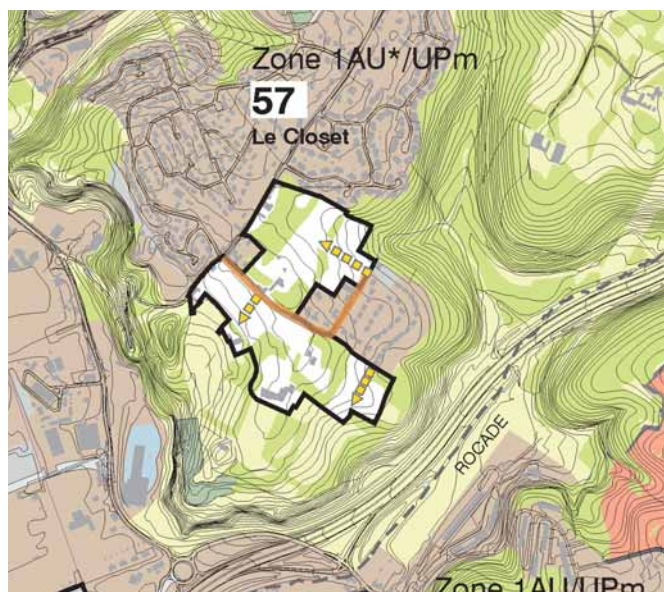
Les zones 1AU dans le contexte communal

Située en première couronne de l'agglomération, la commune de Floirac se caractérise aujourd'hui par la faible superficie du gisement foncier libre mais l'important potentiel de renouvellement urbain qu'offre la ville basse, en particulier au niveau des friches industrielles.

Les secteurs d'extension urbaine, relativement peu nombreux, sont exclusivement situés sur le plateau, tel est le cas du secteur du Closet, à l'arrière du domaine Florane et du domaine de la Roche Egarée.

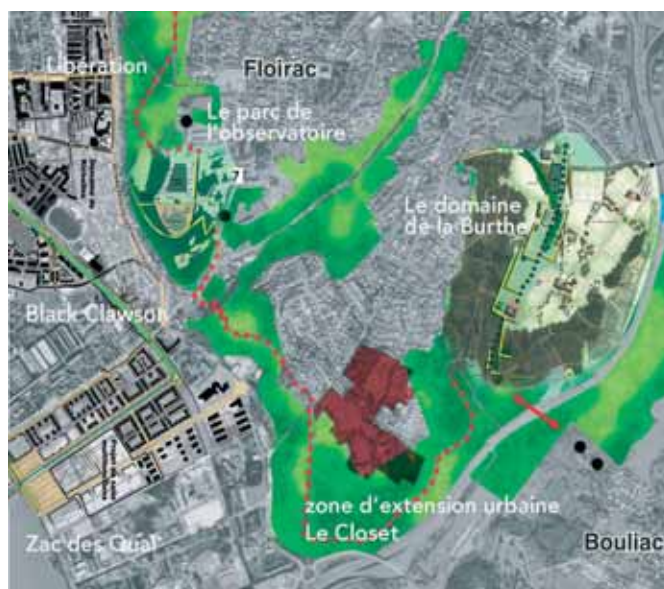


Orientations d'aménagement - PLU



Le Closet :

surface globale	14.7 ha
Surface constructible :	10.4 ha



Sites de projet à proximité de la zone d'extension urbaine

- Parc des Coteaux
 - Le domaine de la Burthe
 - Le parc de l'observatoire
- Black Clawson
- Libération
- Les étangs
- Zac des quai

Les scenarios retenus



Gradignan



Les orientations d'aménagement de la commune

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

Les sites de projet

Gradignan

La situation de la commune en quelques chiffres

- Population RRP 2007 : 23.096 habitants
- Surfaces constructibles sur les zones 1 AU : 0 hectares

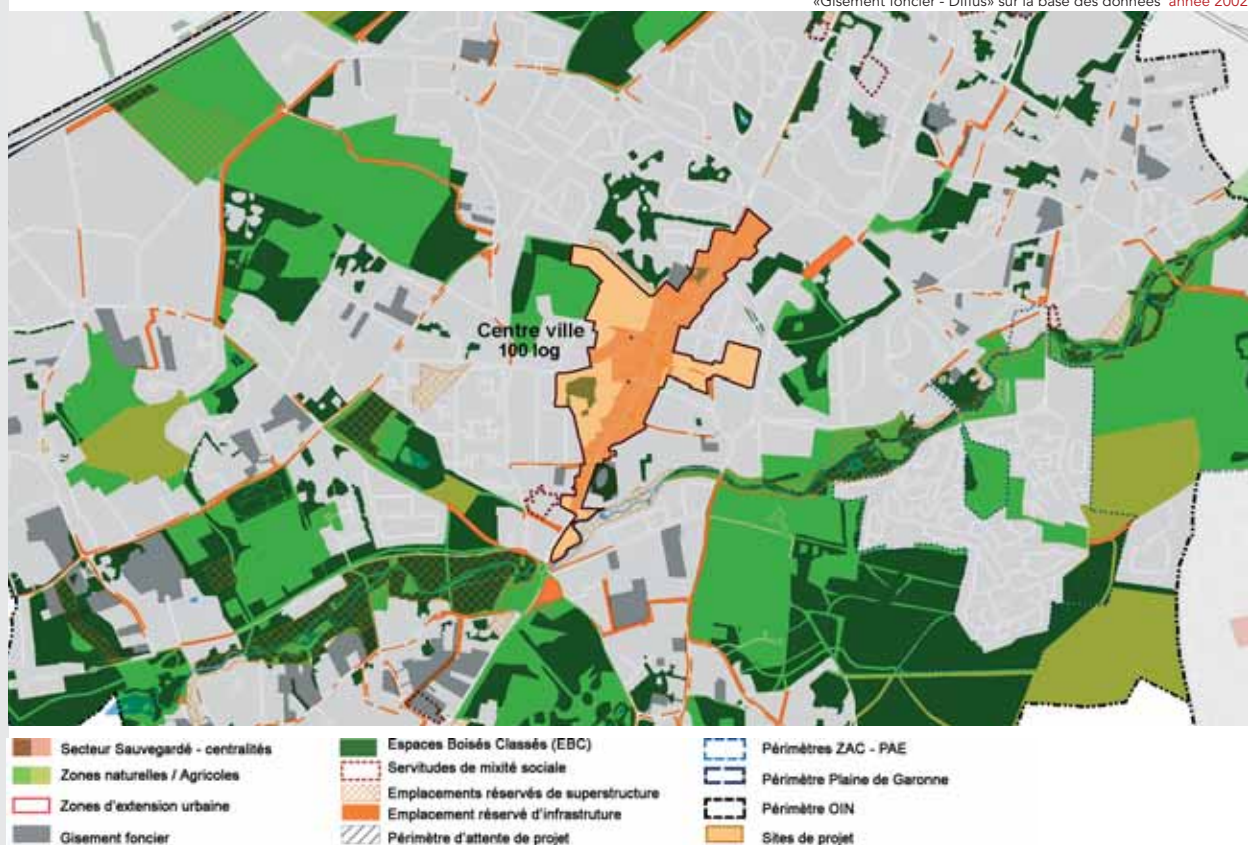
Données PLH sur la commune:

- Logements locatifs conventionnés LLC existants au 1/01/2006 1.344 (13.3%)
- Production annuelle de logements (moyenne de 2000-2006) 88
- Situation de la commune / article 55 de la loi SRU Déficitaire
- Nombre de LLC manquants 675
- Besoin de logements 2005/2015 PLU / PLH 1.760
- Besoin de LLC 2005/2015 660

Estimation des capacités de constructibilité identifiées au PLU :

• PLU estimation 2009/2015 capacités d'accueil habitat	3350 logements
(dont: - part logements locatifs conventionnés LLC)	1060 logements
- part logements accession aidée dans les sites de projet	0 logements
- Capacité d'accueil logement sites de projets en zone U	500 logements
- Capacité d'accueil logement en zone 1AU	0 logements
- Capacité d'accueil logement secteurs de mixité sociale SMS	815 logements
- Capacité d'accueil logement dans le diffus	2035 logements
- Capacité d'accueil logement dans les zones d'attente de projet	0 logements

Dernière mise à jour : «Estimations des capacités de constructibilité Sites de projet / 1AU / SMS / zones de gel» décembre 2010
«Gisement foncier - Diffus» sur la base des données année 2002



Documents de référence

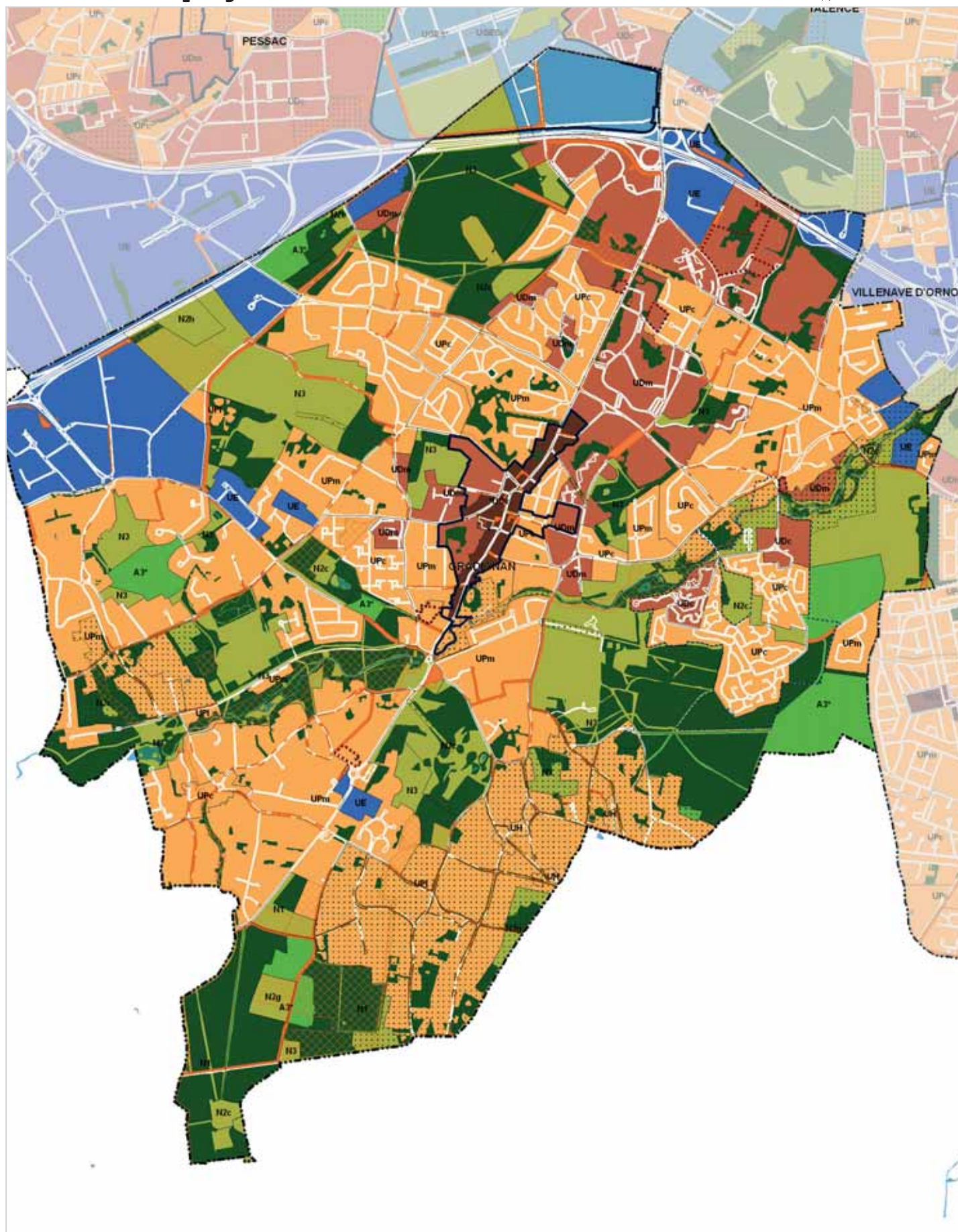
PLU (4ème modification du 27/11/2009) - PLH (13/07/2007)

Maître d'ouvrage : CUB - Maître d'œuvre : a'urba

Tableau de bord des sites de projet / Plan local d'urbanisme - Cahier n°3 - Décembre 2010

Les sites de projets

Version du PLU approuvée - Novembre 2009



- | | | |
|--------------------------------------|---|-------------------------------------|
| Zones urbaines | Secteurs de protection du paysage | Périmètres des Sites de projet |
| Zones agricoles et forestières | Servitudes de mixité sociale | Zones d'extension urbaine à étudier |
| Zones d'activités économiques | Emplacements réservés de superstructure | Périmètre communal |
| Zones à urbaniser | Emplacement réservé d'infrastructure | |
| Zones urbaines de grands équipements | Périmètre d'attente de projet | |
| Espaces Boisés Classés (EBC) | | |

Les sites de projet**Gradignan****Centre ville****Contexte de l'opération**

Située sur la seconde couronne périurbaine de l'agglomération bordelaise, en limite du territoire de la Communauté Urbaine de Bordeaux, la commune de Gradignan est traversée d'Ouest en Est par la rivière l'Eau Bourde et du Nord au Sud par la RE 10. Ces dernières années, elle a accueilli au Nord une nouvelle population créant ainsi une importante densification des formes urbaines, alors qu'au Sud s'est développé un tissu pavillonnaire peu dense.

Le centre ville n'a pas évolué en conséquence, conservant certaines formes héritées du passé et ne reflétant pas l'image d'un centre ville d'une commune de près de 23000 habitants. La Municipalité, en liaison avec la Communauté Urbaine, a donc souhaité que soient étudiées les opportunités d'aménagement et de restructuration



du centre ville afin d'améliorer notamment sa fonctionnalité.

Enjeux / Orientations**Enjeu urbanistique :**

- Un site fragile nécessitant une pacification de la circulation
- Une priorité aux transport en commun depuis le Sud de la commune
- Une trame verte à compléter

Enjeu social :

- Un secteur prioritaire pour l'accueil d'une nouvelle offre d'habitat

Enjeu économique :

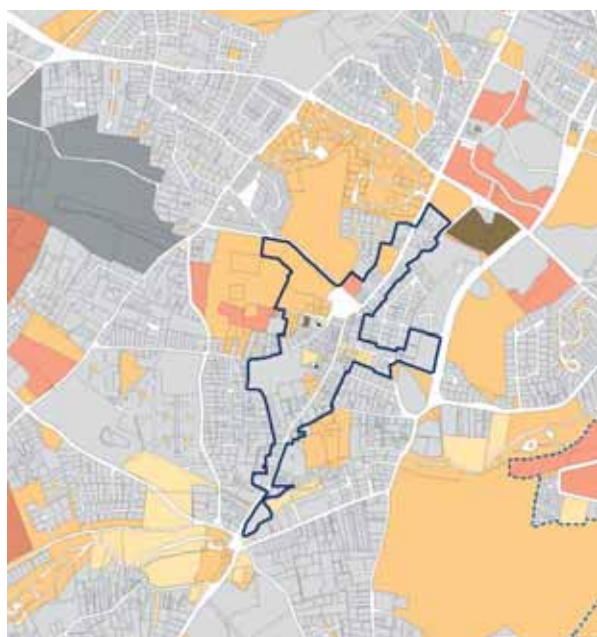
- Un niveau de commerces et services à renforcer



Processus opérationnel

- Validation de la synthèse des études préalables menées sur le centre ville de Gradignan et la poursuite des études préopérationnelles destinées à définir un projet urbain. Instauration d'un périmètre de prise en considération au titre de l'article L111-10 du Code de l'Urbanisme par délibération du Conseil communautaire n° 2006/0533 du 21 juillet 2006
- Le 18 janvier 2008 il a été confié par marché public, la réalisation des études pré-opérationnelles d'urbanisme concernant le secteur centre ville de Gradignan à l'équipe de James AUGIER.
- Modification du périmètre de prise en considération et ouverture de la concertation. Rapport au conseil du 13 février 2009

Bilan foncier de l'opération



Le constat de contraintes foncières fortes sur le centre ville a conduit la municipalité et la Communauté Urbaine, depuis 2001-2002, à poursuivre la réflexion sur le réaménagement du centre bourg dans l'ensemble de ses dimensions.

Depuis quelques mois, des opportunités foncières ont émergé, en réintroduisant fortement la composante «production de logements».

Un foncier stratégique:

- la maison de retraite «Les Clairières»
- le sud de la place Roumégoux
- le tissu pavillonnaire amené à muter.

Etat (et concessionnaire)	Bailleur
Région	Privé
Département	Utilité collective
Cub et autre syndicat intercommunal	Périmètre de prise en considération
Commune	Limite communal



Dispositions particulières PLU - Délimitation et caractéristiques des secteurs



Version du PLU approuvée - Novembre 2009

Principes réglementaires des secteurs

UCv

- ☒ Principe de construction en alignement ou recul partiel et en continu
- ☒ Gestion des hauteurs en fonction des contextes (de R+1 à R+4)
- ☒ Stationnement intégré à la construction (50 %)
- ☒ Possibilité de traitement des rez-de-chaussée
- ☒ Prise en compte des caractéristiques du bâti ancien

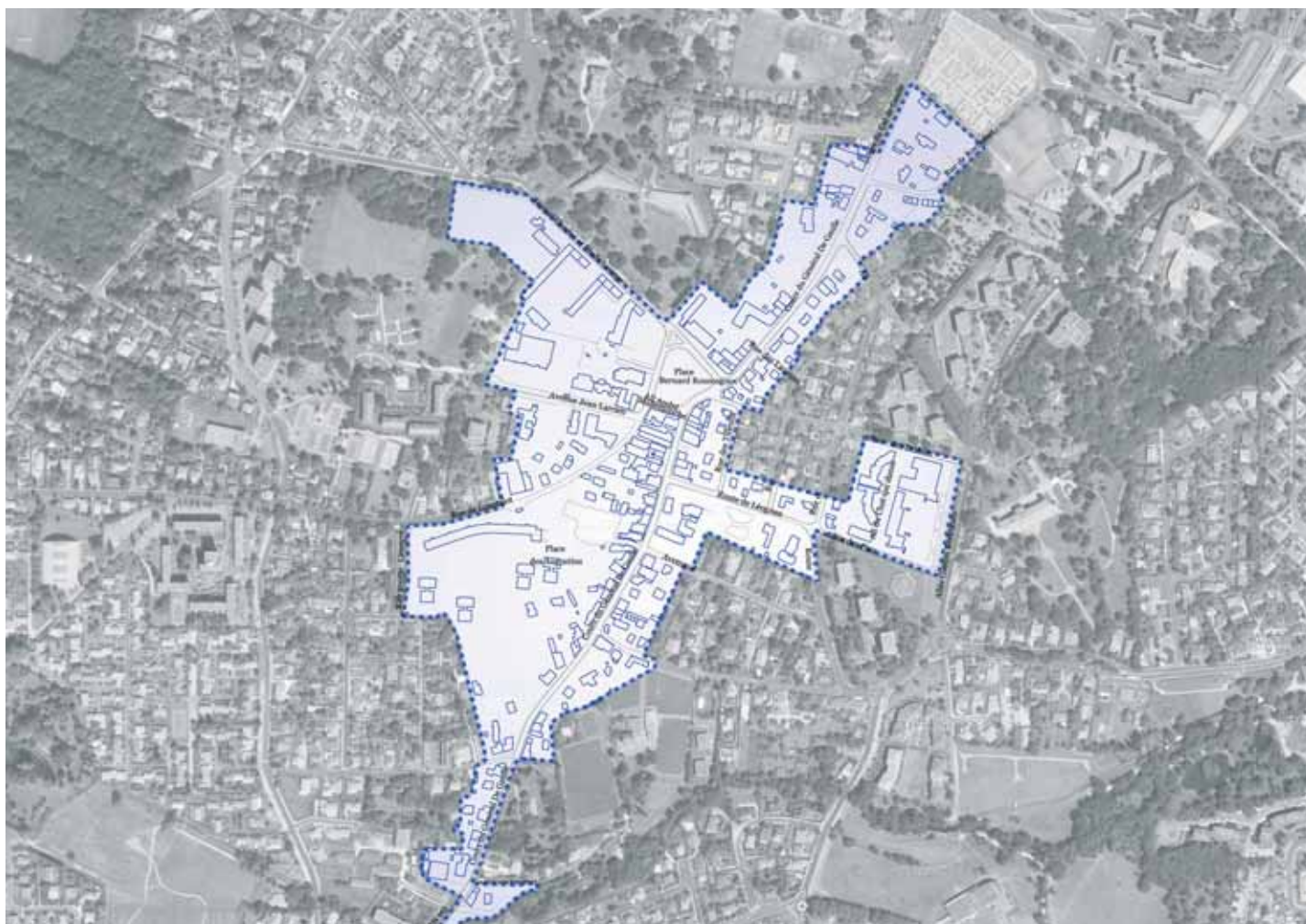
UDm

- ☒ Construction en continu ou semi-continu le long des voies avec faible recul par rapport à la voie (R+2 à R+3, dans la bande des 17 m en limite de l'espace public suivant les largeurs de voies)
- ☒ Construction en retraits plantés et végétalisés (recul de 6 m minimum dans le cas général et alignement possible sur les voies très larges) avec une hauteur maximum à R+3
- ☒ Intégration du stationnement à hauteur de 50 % des places de sorte à privilégier les jardins et espaces plantés

Zones urbaines	Secteurs de protection du paysage	Périmètres des Sites de projet
Zones agricoles et forestières	Servitudes de mité sociale	Zones d'extension urbaine à étudier
Zones d'activités économiques	Emplacements réservés de superstructure	Périmètre communal
Zones à urbaniser	Emplacement réservé d'infrastructure	
Zones urbaines de grands équipements	Périmètre d'attente de projet	
Espaces Boisés Classés (EBC)		

Documents de référence

La synthèse du zonage du PLU - Novembre 2009
Diverses délibérations du Conseil Communautaire



Parti d'aménagement et objectifs de l'opération

Objectifs :

- Une vision élargie du centre ville, pour une prise en compte du volet « déplacements »
- La vie sociale et économique du centre ville nécessite une politique pertinente du stationnement
- Une proposition de traitement de la place Roumégoux
- Des opportunités foncières pour mettre en oeuvre le projet
 - Un foncier stratégique : la maison de retraite « Les Clairières »
 - Le sud de la place Roumégoux peut accueillir un programme qui reconstitue une façade bâtie cohérente
 - La Ville doit également s'interroger sur son propre patrimoine foncier et bâti
 - Un tissu pavillonnaire amené à muter, sur lequel il convient de porter une veille foncière, au regard d'un projet urbain qui reste à affiner

Le Bouscat



Les orientations d'aménagement de la commune

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

Les sites de projet

Le Bouscat

La situation de la commune en quelques chiffres

- Population RRP 2007 : 23.334 habitants
- Surfaces constructibles sur les zones 1 AU : 0 hectares

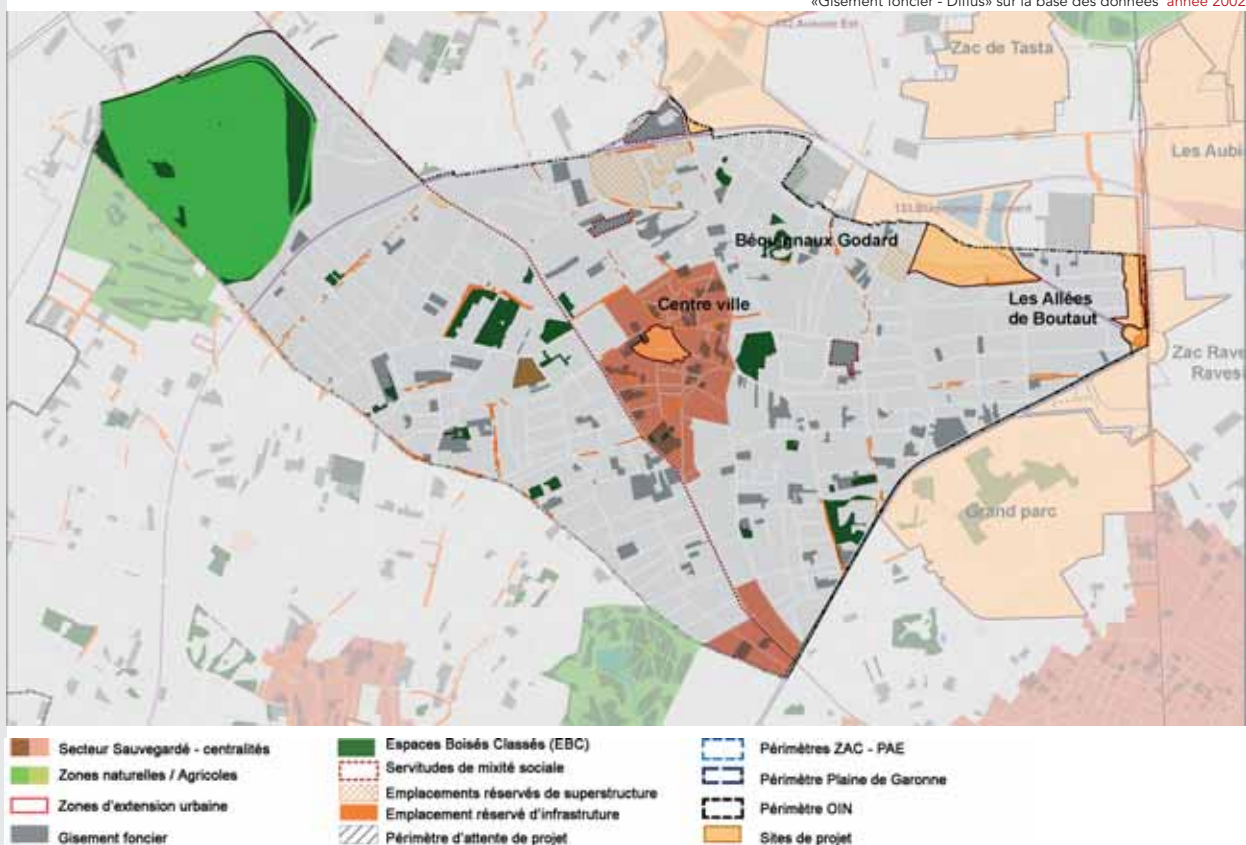
Données PLH sur la commune:

- Logements locatifs conventionnés LLC existants au 1/01/2005 2.311 (20.9%)
- Production annuelle de logements (moyenne de 2000-2006) 103
- Situation de la commune / article 55 de la loi SRU Hors SRU
- Nombre de LLC manquants 0
- Besoin de logements 2005/2015 PLU / PLH 1.100
- Besoin de LLC 2005/2015 240

Estimation des capacités de constructibilité identifiées au PLU :

- **PLU estimation 2009/2015 capacités d'accueil habitat** **3000 logements**
 - (dont: - part logements locatifs conventionnés LLC) 770 logements
 - part logements accession aidée dans les sites de projet 6 logements
 - Capacité d'accueil logement sites de projets en zone U 385 logements
 - Capacité d'accueil logement en zone 1AU 0 logements
 - Capacité d'accueil logement secteurs de mixité sociale SMS 315 logements
 - Capacité d'accueil logement dans le diffus 2300 logements

Dernière mise à jour «Estimations des capacités de constructibilité Sites de projet / 1AU / SMS / zones de gel» décembre 2010
«Gisement foncier - Diffus» sur la base des données année 2002

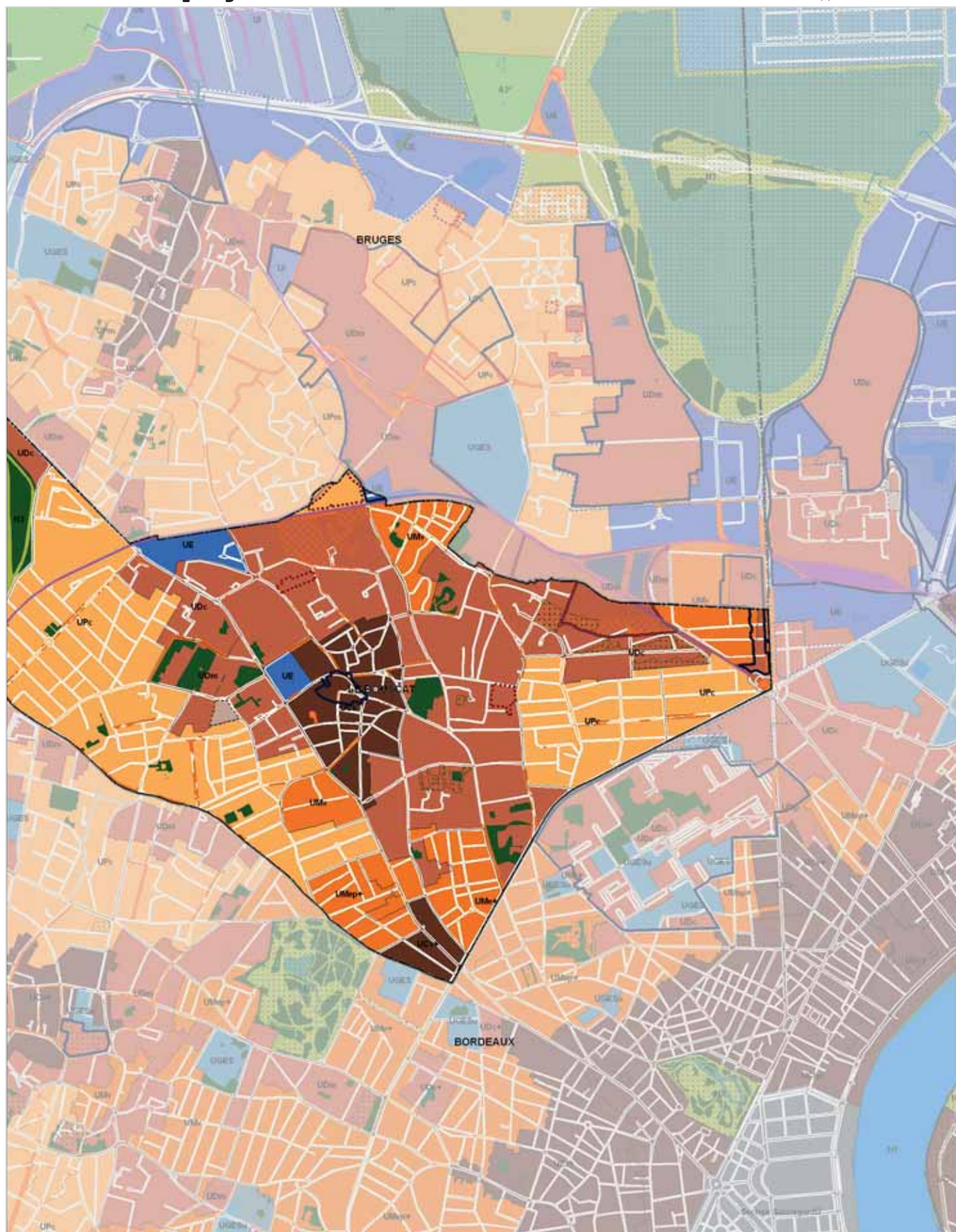


Documents de référence

PLU (4ème modification du 27/11/2009) - PLH (13/07/2007)

Maître d'ouvrage : CUB - Maître d'œuvre : a'urba

Tableau de bord des sites de projet / Plan local d'urbanisme - Cahier n°3 - Décembre 2010



Zones urbaines	Secteurs de protection du paysage	Périmètres des Sites de projet
Zones agricoles et forestières	Servitudes de mixité sociale	Zones d'extension urbaine à étudier
Zones d'activités économiques	Emplacements réservés de superstructure	Périmètre communal
Zones à urbaniser	Emplacement réservé d'infrastructure	
Zones urbaines de grands équipements	Périmètre d'attente de projet	
Espaces Boisés Classés (EBC)		

Les sites de projet**Centre ville****Le Bouscat****Contexte de l'opération**

Le centre ville du Bouscat possède de nombreuses qualités fonctionnelles, morphologiques et paysagères. L'offre en services et équipements est dominante, il dispose d'un fort potentiel d'attractivité et de développement urbain.

Aujourd'hui, la Communauté Urbaine de Bordeaux en liaison avec la ville du Bouscat investit dans la recomposition et la revalorisation de l'espace public du centre ville.

Parallèlement, un gisement foncier majoritairement de maîtrise publique, concentré en parties sud et ouest de la place Gambetta, offre l'opportunité de développer une opération mixte, importante à l'échelle de ce centre-bourg, répondant en cela aux objectifs de renforcement des centralités urbaines de l'agglomération.



L'opération de recomposition urbaine, associée au projet de réaménagement des espaces publics, permettra de re-crée une dynamique de centre bourg

Enjeux / Orientations**Enjeu urbanistique :**

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

- Organiser la continuité de l'espace public
- Intégrer le végétal comme élément de continuité des espaces ouverts
- Inscrire une architecture contemporaine respectueuse des éléments existants
- Utiliser des matériaux multiples dans un souci de qualité et de pérennité

Enjeu social :

- Créer une offre résidentielle mixte et intergénérationnelle
- Répondre aux objectifs de mixité sociale et fonctionnelle

Enjeu économique :

- Redonner de l'attractivité commerciale à la place Gambetta



Processus opérationnel

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

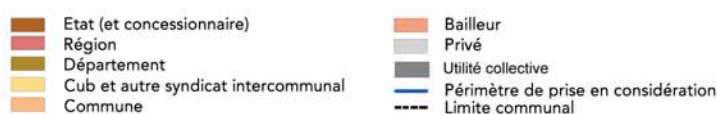
Bilan foncier de l'opération



Par délibération n° 87/813 du 18 décembre 1987 et 88/383 du 20 mai 1988, le droit de préemption urbain avait été à la demande la municipalité, instauré de façon partielle sur le territoire de la commune.

Dans le souci d'une politique foncière d'ensemble, en cohérence avec les orientations d'aménagement urbain qu'elle a définies, au moyen notamment des documents d'urbanisme, la commune du Bouscat a demandé en septembre 2004 étendre le champ d'application du droit de préemption urbain à la totalité des zones urbaines et des zones à urbaniser.

L'extension du DPU a permis de disposer d'un instrument d'action foncière.



Dispositions particulières PLU - Délimitation et caractéristiques des secteurs



Version du PLU approuvée - Novembre 2009

Principes réglementaires des secteurs

UCv

- ☒ Principe de construction en alignement ou recul partiel et en continu
- ☒ Gestion des hauteurs en fonction des contextes (de R+1 à R+4)
- ☒ Stationnement intégré à la construction (50 %)
- ☒ Possibilité de traitement des rez-de-chaussée
- ☒ Prise en compte des caractéristiques du bâti ancien



Documents de référence

La synthèse du zonage du PLU - Novembre 2009
Diverses délibérations du Conseil Communautaire

Plan d'aménagement



Parti d'aménagement et objectifs de l'opération

■	R+2 + Attique / 12 m pontuel
■	R+2 / 9 m
■	R+1 / 6 m
●	Arbres existants en cœur d'îlot à préserver

Objectifs :

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

Parti d'aménagement :

- Aménagement d'un maillage de cheminement rejoignant un parvis public en cœur d'îlot
- Création d'une placette publique support d'animation commerciale
- Réaménagement de la place Gambetta

Programme global des constructions et des équipements publics

Programme global de construction	Programme global des équipements	Détail du programme de construction
• 3 555 m² de SHON dont 2 925 m² résidentielle répartie : - 28 logements locatifs conventionnés - 9 logements en accession libre • 630 m² de SHON commerciale	• un équipement culturel • un équipement public (salle commune polyvalente) • un parc de stationnement paysagé une placette	Le programme résidentiel prévoit du locatif social, de l'accession aidée ou libre ainsi qu'un type de logement adapté aux personnes à mobilité réduite. Les typologies diverses (maisons de ville collectives, maisons de cœur d'îlots) viennent appuyer cet objectif de mixité sociale et offre des choix alternatifs d'habitat : - 8 logements adaptés PMR - 14 logements en locatifs social - 6 logements en accession aidée - 9 logements en accession libre total : 37 logements

Elements de programmation

Emprise des lots de l'opération



Lots	Assiette foncière	Shon totale développée	Hauteur du bâti	Shon résidentielle	Shon commerciale
Lot A - Presbytère	1 435 m ²	1 300 m ²	6 m (R+1)		
Lot B - Salle communale	1 755 m ²	432 m ²	8/9 m		
Lot C - Parc de stationnement paysagé - 50 places	1 831 m ²				
Lot D - Programme résidentiel & commercial	3 175 m ²	3 555 m ²	12 m (R+2 + attique)	2 925 m ²	630 m ²
DPC 1 - Maillage intra-îlot public	2 175 m ²				
DPC 2 - Placette publique	828 m ²				

Principes de programmation



	Hauteurs	Shon logements	Types de logements	Places de stationnement
Plot 1	R+2 (+attique)	1 163 m ²	5 logements adaptés PMR 7 en locatifs social 2 en accession libre	7 3
Plot 2	R+2	232 m ²	3 en accession libre	4,5
Plot 3	R+2	232 m ²	4 en accession libre	6
Plot 4	R+2	783 m ²	3 logements adaptés PMR 7 en locatif social	7
Plot 5	R+1	515 m ²	6 en accession aidée	6

Évaluation de l'opération

Une première étude, conduite par la CUB, sur les espaces publics et la voirie du centre ville, a conduit la ville du Bouscat à confier à l'Agence d'Urbanisme une étude préalable de recomposition urbaine autour de la place Gambetta. Cette démarche s'inscrit dans la logique de la politique des centres villes et du renouvellement urbain initiée par la Communauté Urbaine. La poursuite et l'approfondissement de la réflexion par le lancement d'une étude pré-opérationnelle (approuvée le 24 novembre 2006) devra envisager la mise en place d'un PAE afin d'assurer une part du financement des projets auprès des constructeurs à venir.

Les sites d'extension urbaine**Béquignaux Godard****Bruges - Le Bouscat****Contexte de l'opération**

Cette zone d'extension urbaine, s'intègre dans un secteur à vocation mixte. Elle se situe en intrarocade. Son développement doit trouver son équilibre entre la tranquillité et dynamisme économique. Son foncier est constitué de parcelles publiques et privées parfois mal connectées au domaine public.

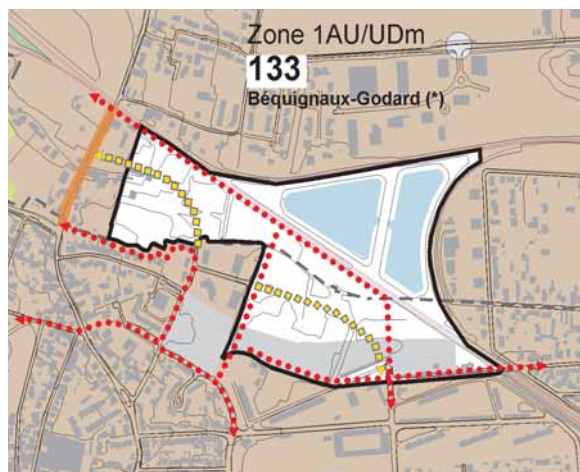
**Les zones 1AU dans le contexte communal**

Les principaux enjeux s'expriment en termes d'équilibre entre la tranquillité et le dynamisme économique pour conserver, voire renforcer l'attractivité résidentielle et stimuler la dynamique économique tout en tirant parti de l'important patrimoine naturel qui cerne la commune.

Il s'agit de préserver la diversité et la qualité résidentielle actuelle en renforçant la mixité fonctionnelle et en lui donnant une façade au quartier sur la ceinture ferroviaire et prévenir la marginalisation de cette poche résidentielle.



Orientations d'aménagement - PLU



Béquignaux - Godard :

Surface globale	19.3 ha
Surface constructibl :	16.2 ha

Les scénarios retenus



Le secteur résidentiel :

- environ 650 logements
- des édifices, ensembles bâtis, boisements et vues perspectives à mettre en valeur
- un maillage d'espaces publics minimisant les linéaires de voirie et privilégiant les circulations douces
- des emprises à maîtriser pour l'aménagement progressif d'un pôle d'échange

Le parc d'activités

- Nombre de lots 11 à 14
- Superficie totale environ 4 hectares SHON : 13000m²



Le plan guide



Béquignaux Godard :

- Développer la présence des jardins familiaux dans la continuité d'un parc public et aux abords de la résidence Godard.
- Valoriser le foncier résiduel limitrophe de la voie ferrée de ceinture par un développement des activités tertiaires.
- Assurer la continuité des circulations douces d'Ouest en Est, reliant le quartier au centre ville et au futur tramway sur les Allées de Boutaut.

Le Haillan



Les orientations d'aménagement de la commune

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

Les sites de projet

Le Haillan

La situation de la commune en quelques chiffres

- Population RRP 2007 : 8.407 habitants
- Surfaces constructibles sur les zones 1 AU : 36.6 hectares

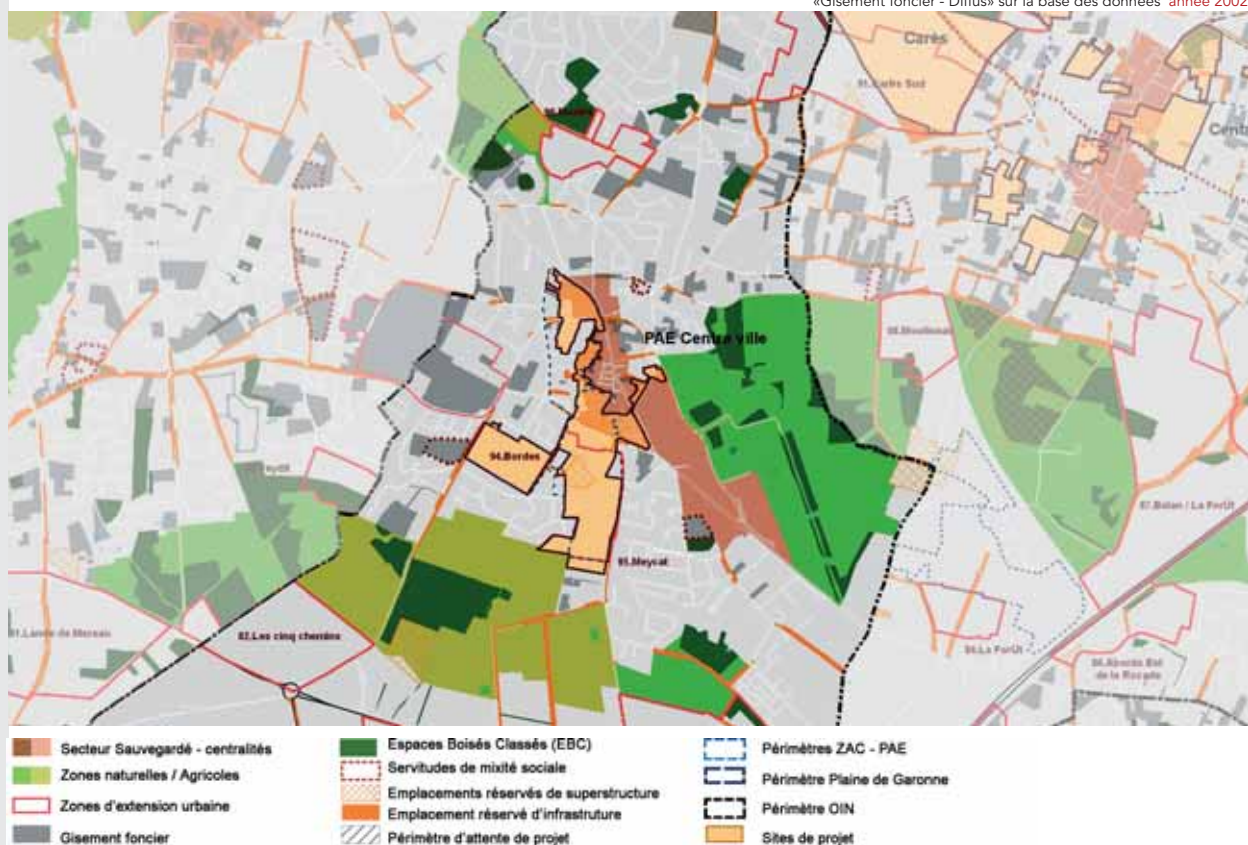
Données PLH sur la commune:

- Logements locatifs conventionnés LLC existants au 1/01/2006 718 (21.2 %)
- Production annuelle de logements (moyenne de 2000-2006) 45
- Situation de la commune / article 55 de la loi SRU Hors SRU
- Nombre de LLC manquants 0
- Besoin de logements 2005/2015 PLU / PLH 440
- Besoin de LLC 2005/2015 100

Estimation des capacités de constructibilité identifiées au PLU :

- **PLU estimation 2009/2015 capacités d'accueil habitat** **2390 logements**
 (dont: - part logements locatifs conventionnés LLC) 640 logements
 - part logements accession aidée dans les sites de projet 0 logements
- Capacité d'accueil logement sites de projets en zone U 300 logements
- Capacité d'accueil logement en zone 1AU 480 logements
- Capacité d'accueil logement secteurs de mixité sociale SMS 210 logements
- Capacité d'accueil logement dans le diffus 1400 logements
- Capacité d'accueil logement dans les zones d'attente de projet 0 logements

Dernière mise à jour «Estimations des capacités de constructibilité Sites de projet / 1AU / SMS / zones de gel» décembre 2010
 «Gisement foncier - Diffus» sur la base des données année 2002



Documents de référence

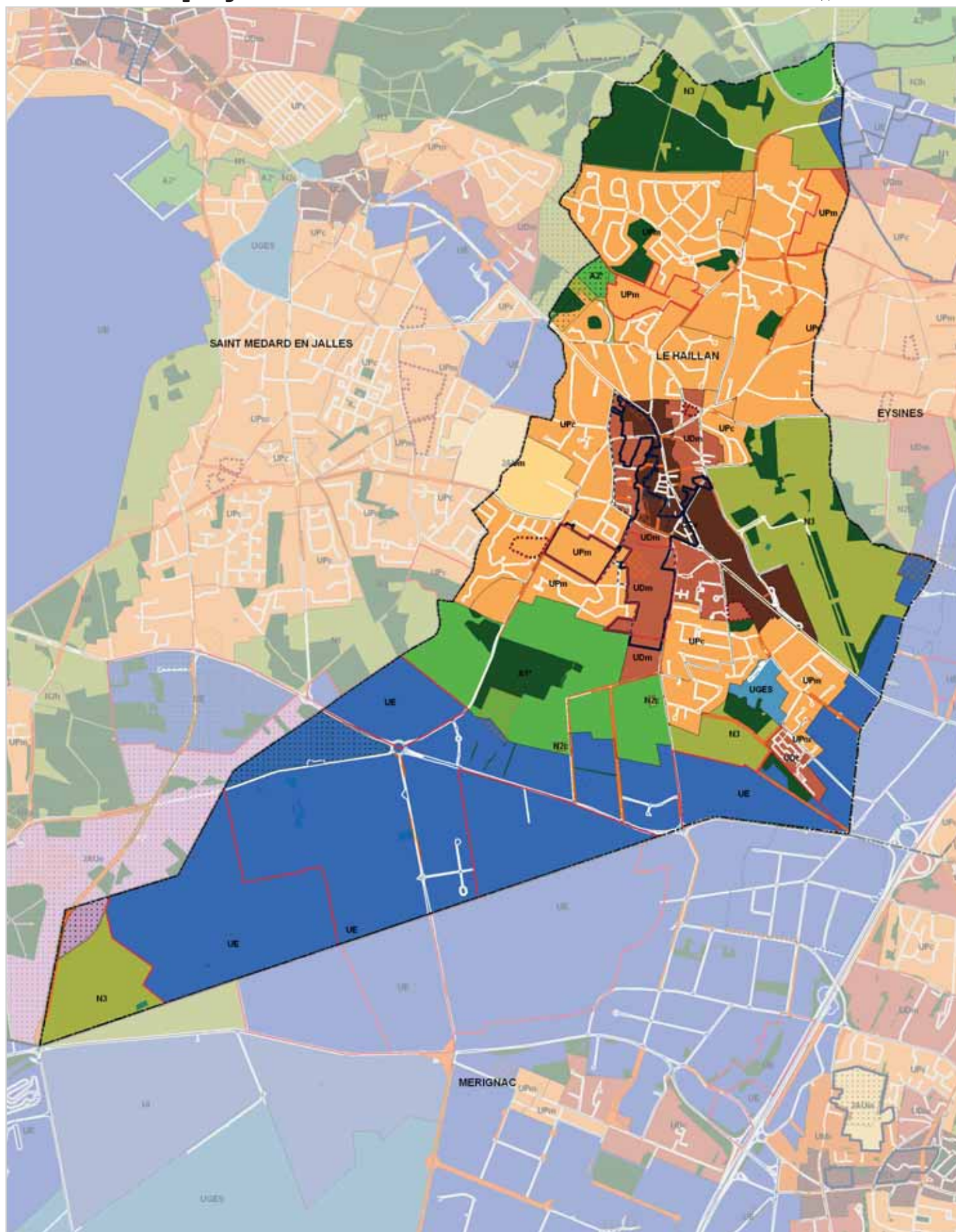
PLU (4ème modification du 27/11/2009) - PLH (13/07/2007)

Maître d'ouvrage : CUB - Maître d'œuvre : a'urba

Tableau de bord des sites de projet / Plan local d'urbanisme - Cahier n°3 - Décembre 2010

Les sites de projets

Version du PLU approuvée - Novembre 2009



- | | | |
|--------------------------------------|---|-------------------------------------|
| Zones urbaines | Secteurs de protection du paysage | Périmètres des Sites de projet |
| Zones agricoles et forestières | Servitudes de mixité sociale | Zones d'extension urbaine à étudier |
| Zones d'activités économiques | Emplacements réservés de superstructure | Périmètre communal |
| Zones à urbaniser | Emplacement réservé d'infrastructure | |
| Zones urbaines de grands équipements | Périmètre d'attente de projet | |
| Espaces Boisés Classés (EBC) | | |

Les sites de projet**Le Haillan****PAE Centre ville****Contexte de l'opération**

La Commune du Haillan, de taille relativement réduite (8 000 habitants), est située dans le quadrant nord ouest de l'agglomération bordelaise. Elle se présente comme une commune péri-urbaine caractérisée par un tissu résidentiel récent. Une réflexion a été engagée sur le réaménagement du centre-ville en vue d'affirmer son identité, tout en s'appuyant sur l'offre existante de commerces et services, en densifiant également l'offre de logements. La cohérence d'ensemble sera assurée grâce à la création ou à la restructuration d'espaces publics, incluant notamment l'aménagement d'un vaste parc urbain le long de 2 ruisseaux. Le projet d'aménagement du « centre-ville » s'étend sur 17,5 hectares. Il s'appuie sur une thématique de « Parc Urbain Habité ».

**Enjeux / Orientations****Enjeu urbanistique :**

- Construire une véritable centralité sur la base d'un renforcement de l'activité commerciale, d'une façade urbaine structurante et d'une meilleure lisibilité du partage des fonctions dans les espaces interstitiels
- Améliorer les liaisons et les espaces inter quartiers (actuellement les lotissements sont autonomes et majoritairement en impasse)
- Relier les espaces naturels et réhabiliter le ruisseau
- Hiérarchiser le schéma de déplacement

Enjeu social :

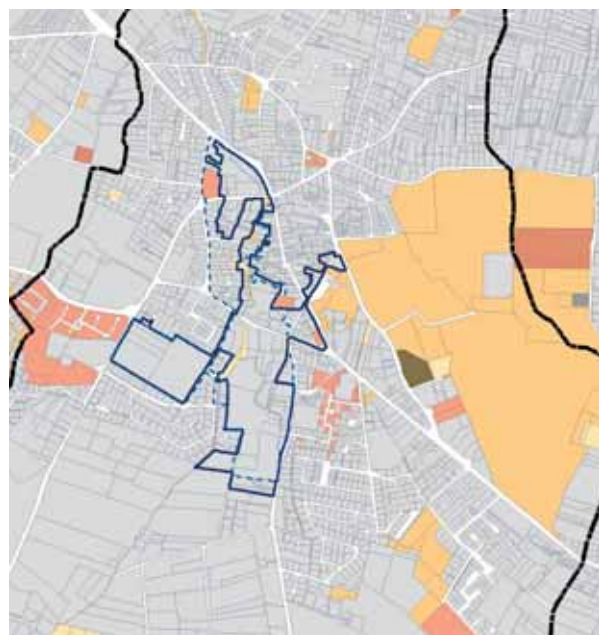
- Maîtriser la densification du centre bourg
- Diversifier l'offre de logements
- Garantir la mixité sociale



Processus opérationnel

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

Bilan foncier de l'opération

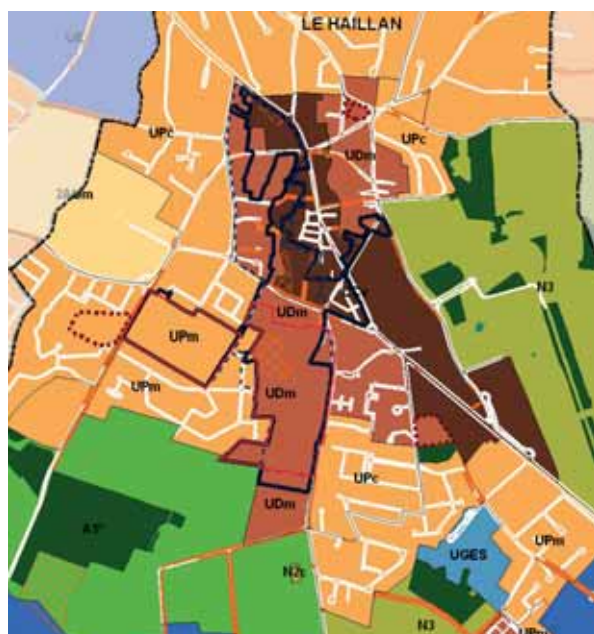


Compte tenu des emprises foncières encore mutables et donc de l'évolution du secteur à moyen terme, il est proposé de fixer à 10 ans le délai maximum de réalisation des équipements publics.

 Etat (et concessionnaire)	 Bailleur
 Région	 Privé
 Département	 Utilité collective
 Cub et autre syndicat intercommunal	 Périmètre de prise en considération
 Commune	 Limite communal



Dispositions particulières PLU - Délimitation et caractéristiques des secteurs



Version du PLU approuvée - Novembre 2009

- UCv**
- ☑ Principe de construction en alignement ou recul partiel et en continu
 - ☑ Gestion des hauteurs en fonction des contextes (de R+1 à R+4)
 - ☑ Stationnement intégré à la construction (50%)
 - ☑ Possibilité de traitement des rez-de-chaussée
 - ☑ Prise en compte des caractéristiques du bâti ancien

- UDm**
- ☑ Construction en continu ou semi-continu le long des voies avec faible recul par rapport à la voie (R+2 à R+3, dans la bande des 17 m en limite de l'espace public suivant les largeurs de voies)
 - ☑ Construction en retraits plantés et végétalisés (recul de 6 m minimum dans le cas général et alignement possible sur les voies très larges) avec une hauteur maximum à R+3
 - ☑ Intégration du stationnement à hauteur de 50% des places de sorte à privilégier les jardins et espaces plantés

- 1AU**
- ☑ Principe d'urbanisation sous conditions préalables : garantir un niveau d'équipement suffisant (assainissement, desserte, réseaux, etc...) seuil minimal de superficie d'opérations en lien avec les orientations d'aménagement par secteurs

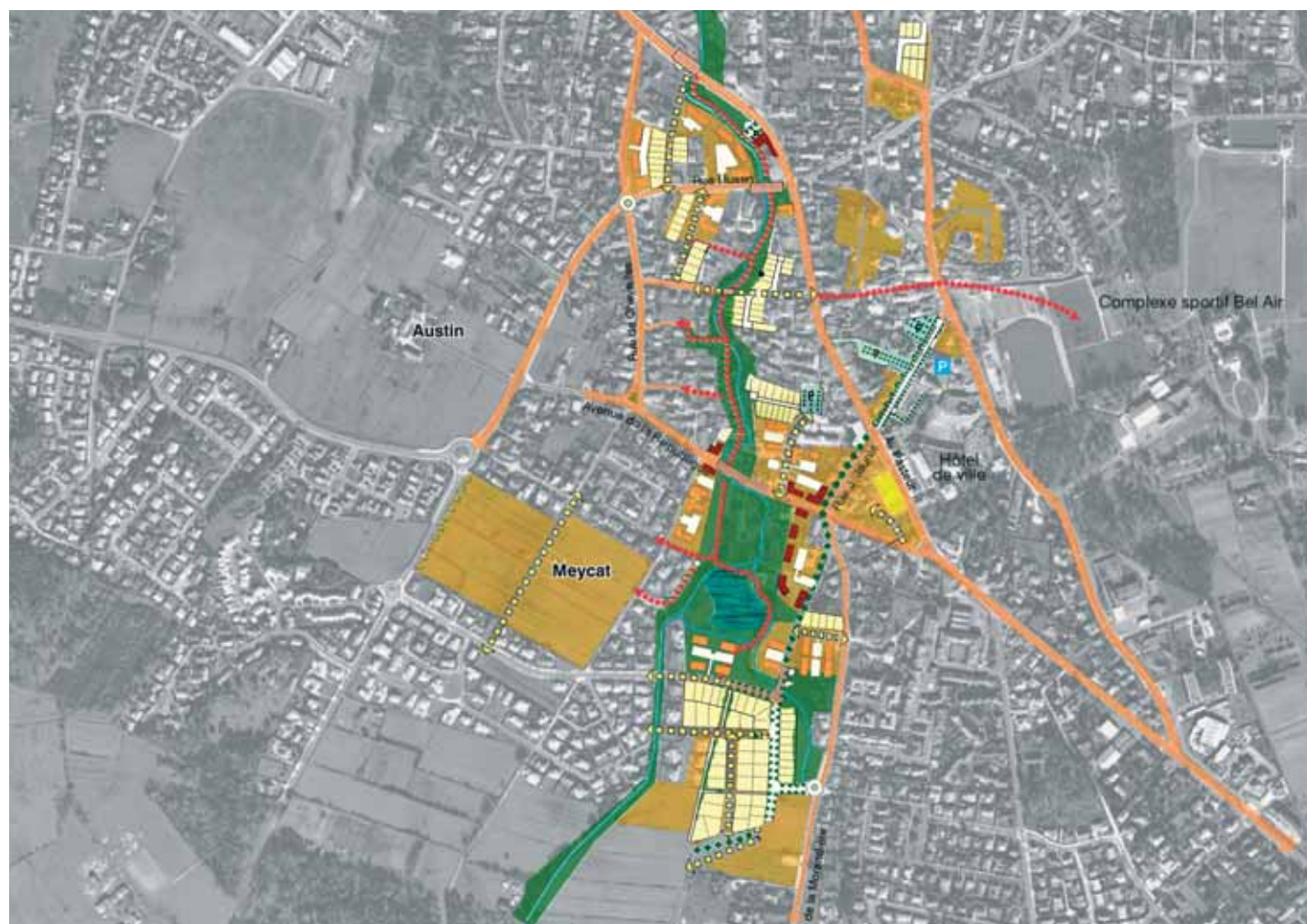
- ☑ Principe de préservation des composantes paysagères en lisière des espaces naturels majeurs (marges de recul, emprise du bâti etc.) sur les secteurs 1AU+/U

 Zones urbaines	 Secteurs de protection du paysage	 Périmètres des Sites de projet
 Zones agricoles et forestières	 Servitudes de milieu social	 Zones d'extension urbaine à étudier
 Zones d'activités économiques	 Emplacements réservés de superstructure	 Périmètre communal
 Zones à urbaniser	 Emplacement réservé d'infrastructure	
 Zones urbaines de grands équipements	 Périmètre d'attente de projet	
 Espaces Boisés Classés (EBC)		

Documents de référence

La synthèse du zonage du PLU - Novembre 2009
Diverses délibérations du Conseil Communautaire

Plan d'aménagement



Parti d'aménagement et objectifs de l'opération

Objectifs :

- Créer « un parc urbain habité »
- Conforter l'axe majeur structurant de l'avenue Pasteur
- Identifier une ceinture du centre sur son côté ouest par les rue Hustin et République
- Créer des voies de désenclavement de cœurs d'îlots
- Mettre en valeur le patrimoine paysager et réhabiliter les berges du ruisseau
- Conforter les liaisons douces inter quartier
- Densification du tissu urbain tenant en compte de l'identité du centre, la transition avec l'habitat individuel actuel existant et la préservation de l'identité du vieux bourg
- Construire les limites du parc

Parti d'aménagement :

- Prolongation de l'aménagement de l'avenue Pasteur au nord jusqu'au carrefour de la rue de Chavialle
- Création d'un grand parc urbain le long des ruisseaux du Haillan et de la Morandière
- Réalisation de cheminements piétonniers et aménagement d'aires de jeux

Traitement des Espaces publics

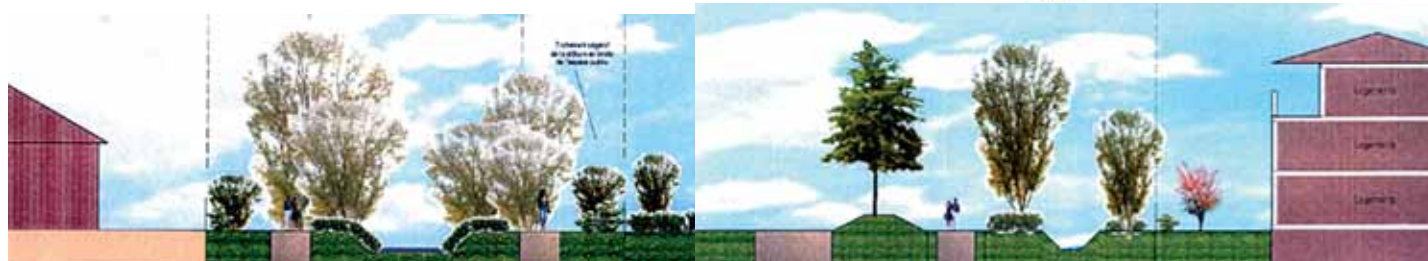
- Principe de liaison et/ou de desserte
- Voies à requalifier à terme
- Traitement des traversées de la coulée verte sur les emprises existantes ou à créer
- Principe de cheminement piéton / 2 roues

Traitement des espaces naturels

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

Principales affectations à conforter ou à créer

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



Programme global des constructions et des équipements publics

Programme global de construction	Programme global des équipements	Détail du programme de construction des logements
• 53100 m² de SHON de logement soit entre 500 et 650 logements présentant une mixité sociale et une mixité de typologie • 2 350 m² de SHON pour petits commerces et service	• Parc urbain • Plateaux surélevés, rues Hustin, Pasteur et République • Collecteur EU chemin de Meycat	• secteur la Miotte : 8.090 m² de shon (logements + commerces + services) • secteur Centre : 13.100 m² de shon (logements) • secteur Meycat : 34.260 m² de shon (logements) Soit : logements 96% Commerces – services 4%

Bilan financier de l'opération d'aménagement

• Programme des équipements publics au titre au PAE

- Plateaux surélevés imputés: 100% au PAE soit 348.750 €HT
- Collecteurs EU imputés: 100% au PAE soit 17.000 HT
- Parc urbain imputé: 45% au PAE soit 4.038.320 HT

Ainsi, le financement des équipements publics situés dans le périmètre du PAE représentant 4.404.070 € HT serait assuré pour:

- 45% (1.981.078 HT) par les constructeurs, aménageurs ou lotisseurs
- 55% (2.422.992 €HT) par la commune

• Montant de la participation moyenne par m² de SHON est de :

Le besoin total de participations espérées au titre du PAE s'élève à 1 981 078 € HT pour une constructibilité de 55 450 m² de SHON

1 981 078 € HT

55 450 m² SHON = 35.75 € HT/m² arrondi à 36 HT

Soit environ 130% du produit de la taxe locale d'équipement et de la participation pour raccordement à l'égout. Ce niveau de participation est supportable par le marché immobilier dans ce secteur de l'agglomération
L'investissement de la CUB varie entre 3 544 € HT à 6 270€ HT par logement.

• Programme pluriannuel d'investissement PPI

Sur la base du projet de programme pluriannuel d'investissement PPI, les prévisions budgétaires 2006-2010 du projet de ZAC ne peuvent pas s'identifier car ce projet forme parti d'une ligne budgétaire globale des PAE.

Évaluation de l'opération

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

Suite à la décision du Conseil de Communauté en date du 31 mai 2002 approuvant les études préalables et autorisant le lancement des études pré-opérationnelles, la Communauté Urbaine a mené en association avec la mairie du Haillan et en concertation avec les habitants des études à l'échelle du centre bourg.

Ces études ont donné lieu après plusieurs réunions publiques à la production d'un plan de référence et à l'instauration d'un Programme d'Aménagement d'Ensemble sur le périmètre de centre ville, mais malgré l'engagement communautaire, le budget voté dans le projet de programme pluriannuel d'investissement PPI 2006-2010, le projet de centre ville du Haillan forme parti d'un seul pot destiné aux PAE sans avoir une ligne budgétaire particulière à ce projet.

Les sites d'extension urbaine**Moriès - Bordes - Meycat****Le Haillan****Contexte de l'opération**

Les sites de Bordes et de Meycat situés en zone urbaine et à proximité du bourg sont constitués des parcelles totalement privées. Ils constituent un potentiel de développement pour le centre bourg. Leur situation particulière et la qualité environnementale composée par le ruisseau qui le traverse doivent contribuer à l'amélioration et à l'affirmation des fonctions de centralité inhérentes au bourg.

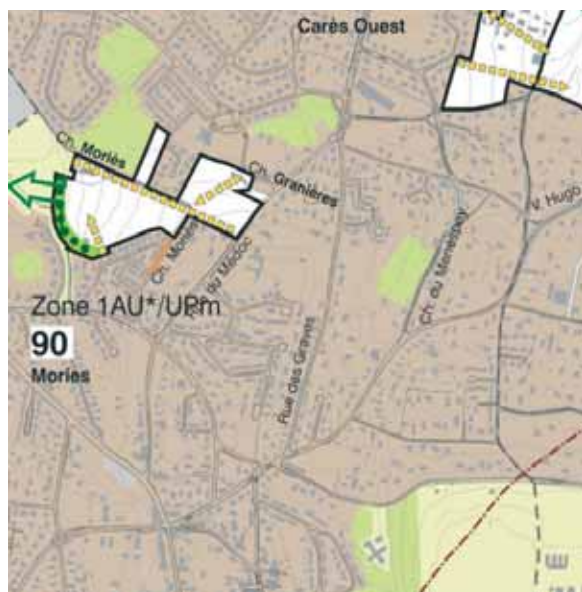
**Les zones 1AU dans le contexte communal**

Le bourg du Haillan bénéficie d'un potentiel de développement sur ces marges, et en particulier sur les abords du ruisseau éponyme.

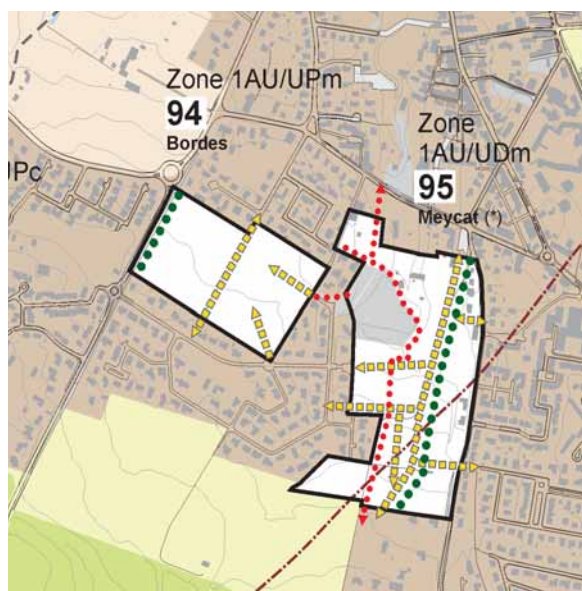
Des actions sur ces secteurs doivent permettre une rationalisation et un développement plus équilibré de la commune en faveur des espaces centraux largement concurrencés par l'expansion urbaine et dégager de nouvelles possibilités de liaisons entre le sud et le nord de la commune, en particulier par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



Orientations d'aménagement - PLU



Morières :	
surface globale	7.3 ha
Surface constructible :	6.7 ha
Potentialité :	200 log



Bordes :	
surface globale	6.3 ha
Surface constructible:	6.2 ha
Potentialité :	180 log
Meycat :	
surface globale	12 ha
Surface constructible:	10.6 ha

Les scenarios retenus



Potentialité logement pour tout le site de projet y compris la zone zone 1AU Meycat (PAE Centre ville) : 581 log

Le Taillan



Les orientations d'aménagement de la commune

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

Les sites de projet

Le Taillan

La situation de la commune en quelques chiffres

- population RRP 2007 : 8.719 habitants
- Surfaces constructibles sur les zones 1 AU : 60 hectares

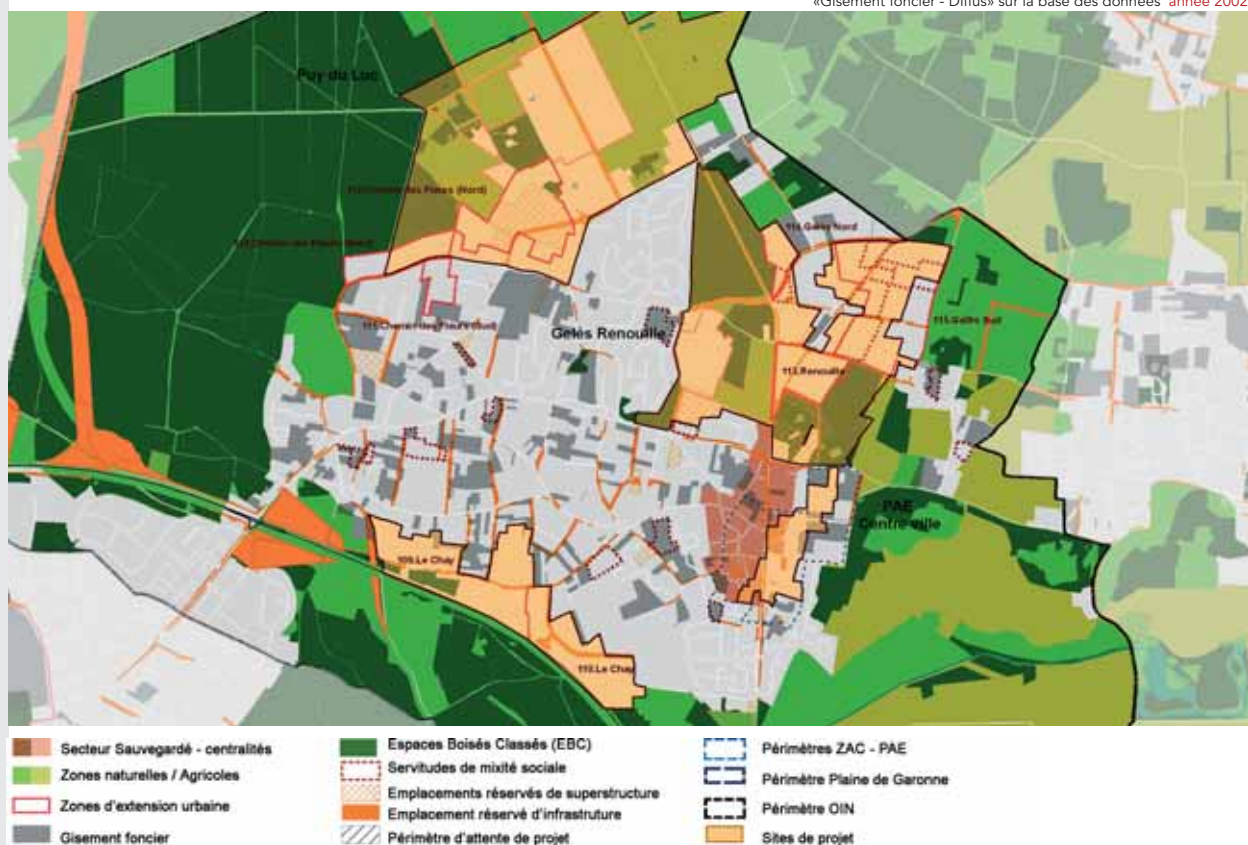
Données PLH sur la commune:

- Logements locatifs conventionnés LLC existants au 1/01/2006 104 (3.3%)
- Production annuelle de logements (moyenne de 2000-2006) 64
- Situation de la commune / article 55 de la loi SRU Déficitaire
- Nombre de LLC manquants 529
- Besoin de logements 2005/2015 PLU / PLH 610
- Besoin de LLC 2005/2015 410

Estimation des capacités de constructibilité identifiées au PLU :

- **PLU estimation 2009/2015 capacités d'accueil habitat 6950 logements**
 - (dont: - part logements locatifs conventionnés LLC) 1980 logements
 - part logements accession aidée dans les sites de projet 50 logements
 - Capacité d'accueil logement sites de projets en zone U 3525 logements
 - Capacité d'accueil logement en zone 1AU 200 logements
 - Capacité d'accueil logement secteurs de mixité sociale SMS 580 logements
 - Capacité d'accueil logement dans le diffus 2645 logements
 - Capacité d'accueil logement dans les zones d'attente de projet 0 logements

Dernière mise à jour «Estimations des capacités de constructibilité Sites de projet / 1AU / SMS / zones de gel» décembre 2010
«Gisement foncier - Diffus» sur la base des données année 2002

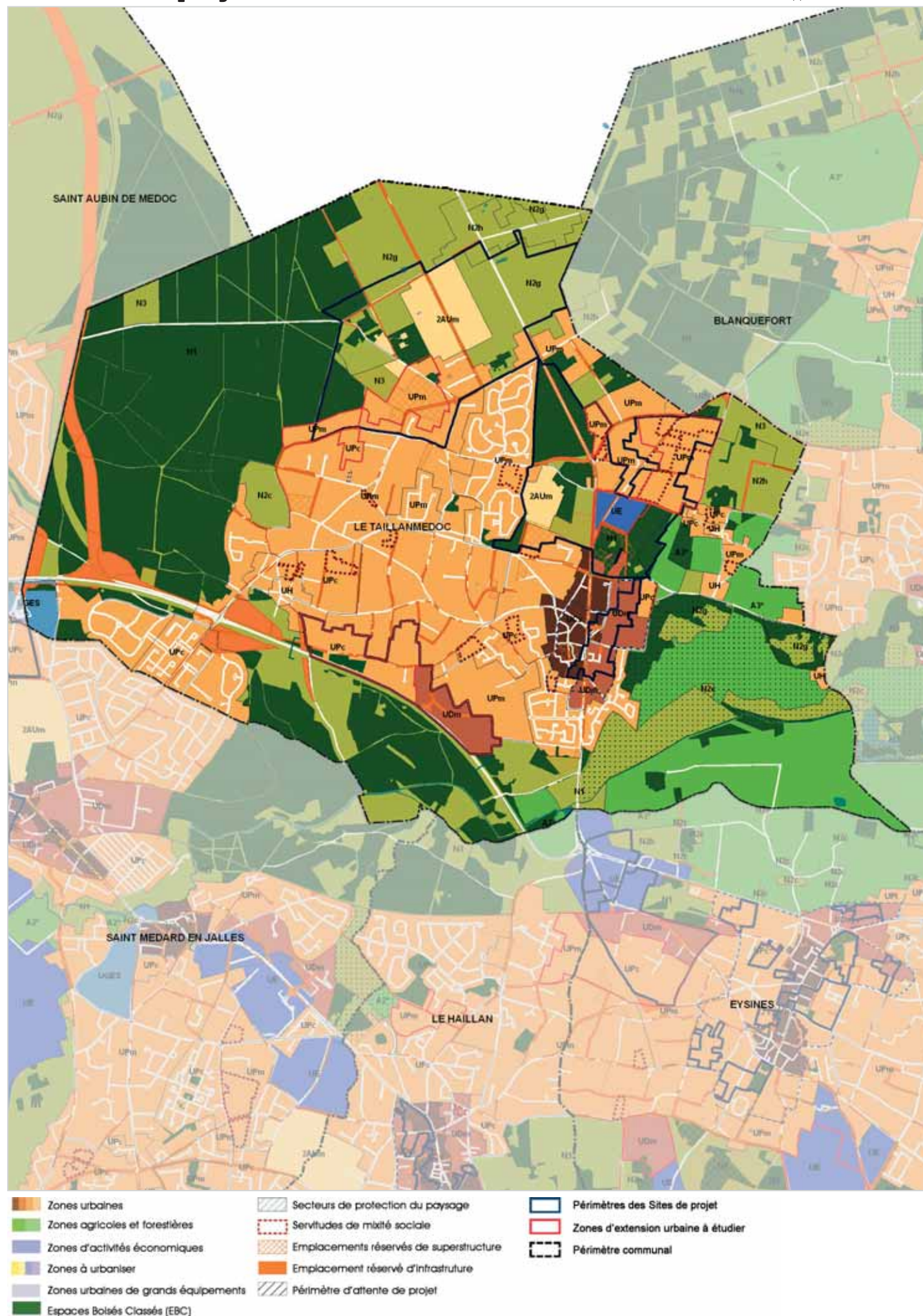


Documents de référence

PLU (4ème modification du 27/11/2009) - PLH (13/07/2007)

Maître d'ouvrage : CUB - Maître d'œuvre : a'urba

Tableau de bord des sites de projet / Plan local d'urbanisme - Cahier n°3 - Décembre 2010



Les sites de projet**Le Taillan****PAE Centre ville****Contexte de l'opération**

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

Outre la mixité fonctionnelle, cette restructuration doit parallèlement s'inscrire dans le sens d'une densification et d'une meilleure mixité résidentielle.

**Enjeux / Orientations****Enjeu urbanistique :**

- Rendre à l'avenue de Soulac un fonctionnement local
- Aménager des continuités entre les différents espaces publics
- Réorganiser le stationnement public
- Valoriser la structure paysagère

Enjeu social :

- Profiter des emprises foncières mutables afin de répondre aux objectifs du PLH
- Mixité fonctionnelle ainsi qu'une mixité sociale

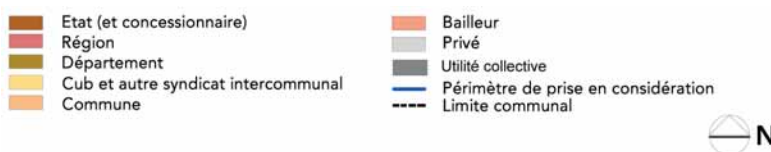
Enjeu économique :

- Dynamiser et centraliser l'activité commerciale

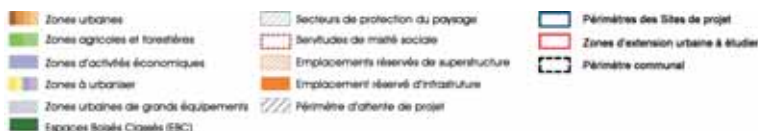


- Étude préalable terminée (a'urba) et approuvée par délibération n° 2002.0124 du 15 février 2002.
- Études pré-opérationnelles engagées et confiées à l'équipe Baggio le 23 mai 2003 (projet de délibération n° 5383).
- Instauration du programme d'aménagement d'ensemble et mise en œuvre du régime de participation applicable. Délibération n°2004/0791 du 19 octobre 2004
- Approbation des conclusions de l'étude pré-opérationnelle. Instauration d'un PAE. Délibération n° 7292 du 30 septembre 2004.
- La mission d'assistance à la maîtrise d'ouvrage d'architecte – urbaniste -coordinateur a été confiée par marché public sur procédure adaptée le 8 septembre 2005.
- Actualisation du coût prévisionnel des équipements par délibération du 4 janvier 2007
- La concession d'aménagement «coeur de bourg» a été attribuée é Aquitaine par délibération du conseil communautaire n° 2007/0665 du 21.09.2007

Ce outil permettra ainsi d'assurer une partie du financement des équipements publics structurants de la Commune.

[illegible]

- ☒ Construction en continu ou semi-continu le long des voies avec faible recul par rapport à la voie (R+2 à R+3, dans la bande des 17 m en limite de l'espace public suivant les largeurs de voies)
- ☒ Construction en retraits plantés et végétalisés (recul de 6 m minimum dans le cas général et alignement possible sur les voies très larges) avec une hauteur maximum à R+3
- ☒ Intégration du stationnement à hauteur de 50% des places de sorte à privilégier les jardins et espaces plantés



La synthèse du zonage du PLU - Novembre 2009
Diverses délibérations du Conseil Communautaire

Plan d'aménagement



Parti d'aménagement et objectifs de l'opération

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

Objectifs :

- Restructurer certains équipements communaux existants et en créer de nouveaux sur certaines emprises libres
- Mobiliser une large partie des dites emprises mutables pour répondre aux besoins en logements (typologie diversifiée, location et accession)
- Améliorer l'attractivité de l'habitat ancien existant
- Promouvoir une dynamique commerciale locale
- Intégrer les secteurs aménageables ou susceptibles de bénéficier d'opérations de renouvellement urbain dans la composition du centre
- Reconfigurer l'avenue de Soulac et ses abords dans le cadre du futur délestage de trafic induit par la réalisation future de la RN215 jusqu'à Arsac
- Créer un espace public central, ouvert et fédérateur
- Optimiser l'intégration des espaces verts urbains situés de part et d'autre de l'avenue de Soulac
- Enfin, à l'échelle plus globale du bourg, améliorer le système de circulation

Parti d'aménagement :

- Aménagement des continuités urbaines paysagères afin de mieux associer le parc de l'église et l'arrière du groupe scolaire Tabarly aux équipements
- Recomposition de l'espace public
- Elargissement de l'avenue Soulac
- Aménagement la circulation douce tout au long de l'avenue Soulac sur sa rive Est
- Reconfiguration de l'actuelle place de la rue de la maison des jeunes
- Création d'une nouvelle place publique dans le secteur de la rue de la maison des jeunes
- Création de marges de recul plantés en particulier le long de l'avenue de Soulac

Programme global des constructions et des équipements publics

Programme global de construction	Programme global des équipements	Détail du programme de construction des logements
- Une estimation de la constructibilité des terrains d'assiette des futurs projets a ainsi été réalisée îlot par îlot. Elle conclut à un programme prévisionnel global de 36.865 m² de SHON dont, - 35000 m² de SHON pour les logement (95%) - 1573 m² de SHON pour les commerces et services (5%).	- Équipement communal – Bibliothèque - Place centrale - Extension groupe scolaire - Création des parking - Création d'une voie nouvelle	Secteur Nord Est: env 19000 m² de SHON Secteur Centre: env 1000 m² SHON Secteur Sud Ouest: env 2000 m² SHON Pour un total d' environ 450 logements.

Bilan financier de l'opération d'aménagement

• Programme des équipements publics au titre au PAE (délibération 19 janvier 07) 4.2 millions € TTC

- Constructeur: Voie A, parking de la mairie, place centrale, parking des école
extension groupe scolaire: 35% soit 1.3 €HT
- CUB : le solde 65% soit 2.4 HT

• La participation budgétaire et la maîtrise d'ouvrage des collectivités est:

- Ville: Groupe scolaire
- CUB: équipement voirie, réseaux, places et architecte coordonnateur:
Cet investissement représente pour la CUB 6.410 € HT/logements

• Montant de la participation moyenne par m² de SHON est de :

Le besoin total de participations espérées au titre du PAE s'élève à 1.1 millions € HT pour une constructibilité de 36.865 m² de SHON

1.1 m € HT

36865 m² SHON = 36 € HT/m²

Soit environ 130% du produit de la taxe locale d'équipement et de la participation pour raccordement à l'égout. Ce niveau de participation est supportable par le marché immobilier dans ce secteur de l'agglomération

L'investissement de la CUB représente 6 410 € HT par logement.

Évolution de l'opération

Afin de garantir un traitement qualitatif des îlots centraux, la communauté urbaine a choisi de concéder spécifiquement l'aménagement de l'hyper centre à un aménageur sur la base d'un programme de construction et d'équipement public à réaliser.

L'opération d'aménagement «cœur du bourg» (hyper centre) s'inscrit donc dans le cadre plus large du projet urbain du centre bourg basé sur le plan de référence du PAE instauré par délibération le 19 octobre 2004.

Le parti d'aménagement sur cet espace restreint comprend la place publique, une voie nouvelle visant à étoffer et fluidifier l'hyper centre et l'aménagement et construction de deux îlots (N° 1 et 7) en lien avec les espaces publics neufs précités.

Le programme de construction pour cet espace comprend:

- 6712 m² de SHON pour logement soit environ 90 logements
- 3522 m² SHON pour commerces et services

Le bilan prévisionnel pour cet opération s'équilibre à 4.19 m € TTC. L'effort communautaire net s'élève à 1.6 m € HT (la CUB n'est pas soumise à la TVA) et l'effort communal s'élève à 1.7 m € HT

Les sites de projet

Le Taillan

PAE Secteur Le Chay



Contexte de l'opération

Le secteur du Chay se situe sur la partie sud de la commune du Taillan, en bordure de la voie à grande circulation «déviation de Lacanau», en continuité avec le reste du tissu urbanisé.

Sur ce territoire très morcelé d'ancienne parcelles de vigne, s'est développé, a fil des années, un mitage pavillonnaire sans pour autant que l'équipement en voirie et réseau évolue en conséquence.

Au milieu de ces maisons, essentiellement de part et d'autres de la voie de déviation, une soixantaine de familles de gens du voyage se sont installées depuis une trentaine d'années, la plupart du temps sans autorisations légales et dans un habitat très précaire.

Cette situation n'est pas sans poser à la collectivité des problèmes d'ordre humains et sociaux. En outre, elle engendre un risque pour l'environnement, puisqu'une partie du quartier se trouve dans le futur périmètre de protection rapproché des



Enjeux / Orientations

Enjeu urbanistique :

- Répondre aux enjeux environnementaux et notamment la protection des captages d'eau potable communautaire du Thil et de la Gamarde
- Profiter des emprises foncières mutables pour rapprocher le quartier au centre bourg et au hameau de Germignan
- Intégrer l'opération dans le tissu pavillonnaire existant
- Créer une nouvelle entrée de ville
- Sanctuariser l'espace libre le long de la RD 1215 pour créer des zones tampons avec la déviation

Enjeu social :

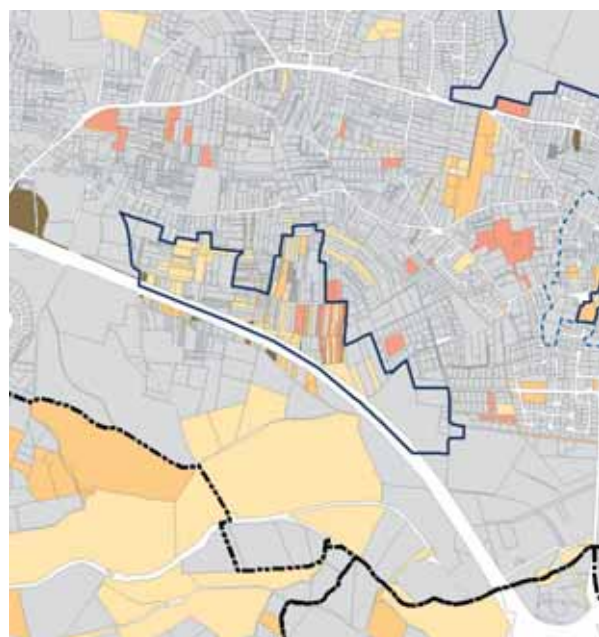
- Résorber l'habitat insalubre et reloger les familles du voyage
- Répondre aux objectifs du PLH en matière de production de logement social
- Mixité fonctionnelle ainsi qu'une mixité sociale



Processus opérationnel

- 20 janvier 2006 lancement des études pré-opérationnelles de définition par délibération 2006/0064
- Novembre 2009, instauration d'un PAE par délibération du conseil communautaire

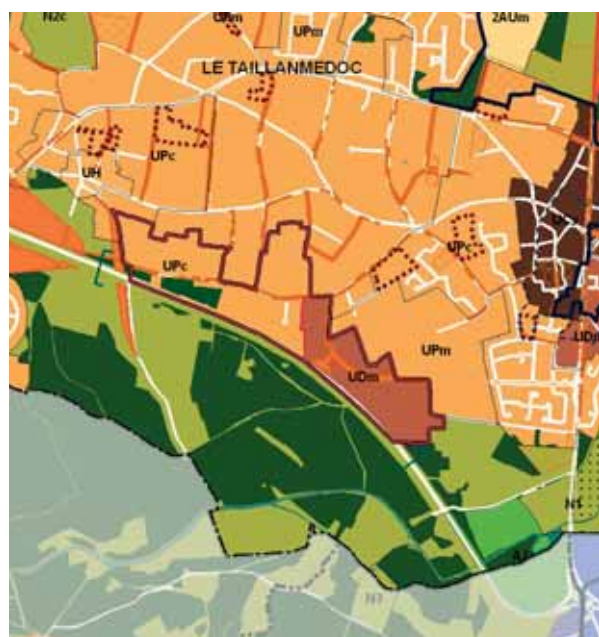
Bilan foncier de l'opération



- | | |
|-------------------------------------|-------------------------------------|
| Etat (et concessionnaire) | Bailleur |
| Région | Privé |
| Département | Utilité collective |
| Cub et autre syndicat intercommunal | Périmètre de prise en considération |
| Commune | Limite communal |



Dispositions particulières PLU - Délimitation et caractéristiques des secteurs



Version du PLU approuvée - Novembre 2009

Principes réglementaires des secteurs 1AU / UPC

1AU

- ☒ Principe d'urbanisation sous conditions préalables : garantir un niveau d'équipement suffisant (assainissement, desserte, réseaux, etc...) seuil minimal de superficie d'opérations en lien avec les orientations d'aménagement par secteurs

UPC

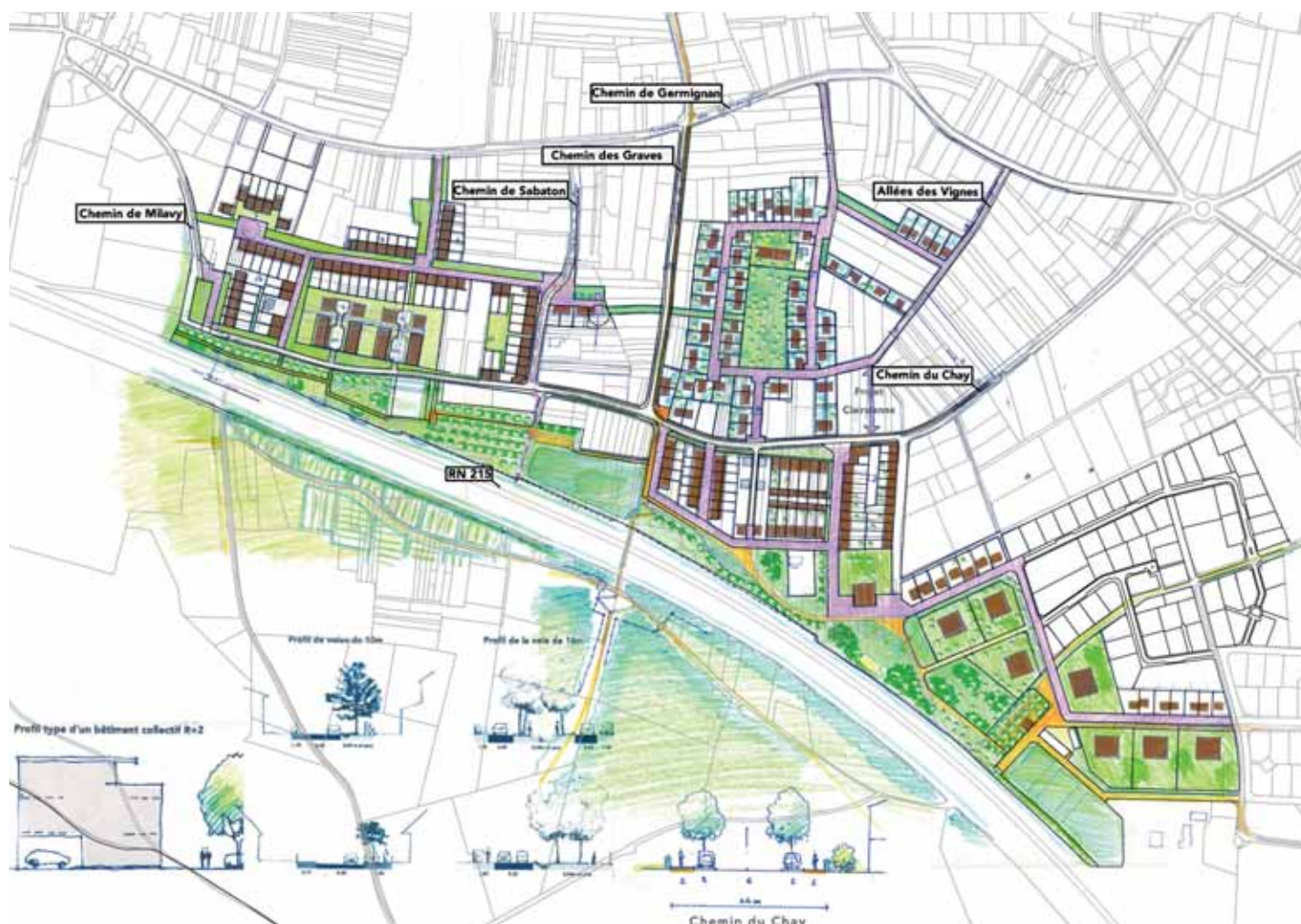
- ☒ Mode d'implantation mixte (continu, semi-continu, discontinu) avec des reculs compris entre 3 et 8 m de la voie selon les cas
- ☒ Hauteur maximale R+1+combles (constructions en ordre continu) pouvant atteindre R+2 (construction en ordre discontinu)
- ☒ Stationnement intégré à la parcelle, 50 %
- ☒ Emprise au sol du bâti de l'ordre de 40 % maximum

- | | | |
|--------------------------------------|---|-------------------------------------|
| Zones urbaines | Secteurs de protection du paysage | Périmètres des Sites de projet |
| Zones agricoles et forestières | Services de santé sociale | Zones d'extension urbaine à étudier |
| Zones d'activités économiques | Emplacements réservés de superstructure | Périmètre communal |
| Zones à urbaniser | Emplacement réservé d'infrastructure | |
| Zones urbaines de grands équipements | Périmètre d'attente de projet | |
| Espaces Solés Classés (ESC) | | |

Documents de référence

La synthèse du zonage du PLU - Novembre 2009
Diverses délibérations du Conseil Communautaire

Plan d'aménagement



Parti d'aménagement et objectifs de l'opération

Objectifs :

- Trois secteurs voués au développement urbain ayant respectivement pour rôle, d'ouest en est, de renforcer le hameau de Germignan, d'achever de manière cohérente l'urbanisation spontanée des grands coeurs d'îlots au centre du quartier du Chay et de poursuivre le développement pavillonnaire sud du bourg par un habitat diversifié en lisière du futur Parc des Jalles

Parti d'aménagement :

- Création, en frange nord du bois des sources, d'une grande zone verte publique ouverte à la promenade et constituant l'une des entrées au futur Parc des Jalles
- Construction progressive d'une lisière urbaine au nord d'une frange inconstructible le long de la RN 215 où seraient regroupés les espaces collectifs verts résidentiels



Programme global des constructions et des équipements publics

Programme global de construction	Programme global des équipements	Détail du programme de construction des logements
Le programme prévisionnel de construction développe environ 60.000 m ² de SHON consacrés au logement. Il n'est pas prévu, a priori, de création de commerces de proximité, l'objectif étant de reconnecter ce secteur sur le reste de la commune et d'utiliser les commerces tout proches du centre bourg et de Germignan.	Deux volets: - Un important programme de travaux d'aménagement de voies et de réseaux - Un programme d'aménagement paysagé le long de la RD 1215 comprenant la création d'un bassin de retenue paysagé ouest et un autre est. - Nouveaux équipements scolaire et petite enfance	Le programme prévisionnel développe environ 60.000 m ² de SHON consacrés au logement, soit environ 676 logements, qui pourraient être répartis de la manière suivante: - 208 log PLUS soit 31% - 37 log PLAI soit 5% - 53 log en accession sociale soit 8% - 378 log en accession libre soit 56%

Bilan financier de l'opération d'aménagement

• Bilan prévisionnel PAE (délibération nov 2009)

6.9 millions € TTC

Dépenses		Recettes	
• Coût équipements publics	6.9 m €	• Participations des futurs constructeurs	2.4 m €
		• Investissement net des collectivités	4.5 m €

• Bilan consolidé CUB	4.3 millions
Dépenses	6.6
Recettes	2.3
• Bilan consolidé Commune	0.22 millions
Dépenses	0.3
Recettes	0.08

Le coût de revient de ce PAE est d'environ 10 255 € TTC / logement

Évaluation de l'opération

Compte tenu de l'évolution du secteur à moyen terme et des emprises encore mutables, prenant en considération le PLH de la CUB qui fixe les besoins de la commune à 61 log par an, il est proposé de fixer à 15 ans le délai de réalisation de la totalité des équipements publics inscrits dans ce PAE.

Les sites d'extension urbaine**Le Chay - Chemin des fleurs - Gelès****Le Taillan****Contexte de l'opération**

Le quartier du Chay recoupe une large zone dont la partie Ouest fait l'objet d'un projet de maîtrise d'oeuvre urbaine et sociale à destination de populations précaires. Il pâti d'une trame foncière atomisée. Les secteurs du Chemin des fleurs s'intègrent eux, à un secteur à vocation mixte. Ils se situent en lisière forestière et sont exposés au risque de feux de forêt.

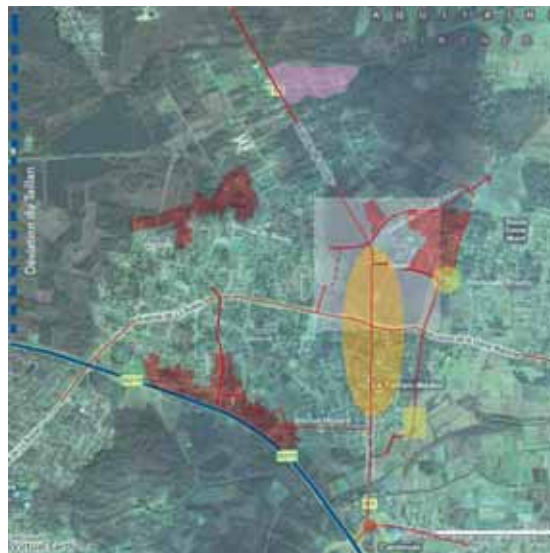
Le secteur de Gelès, ancienne zone naturelle se caractérise par un sous équipement en VRD et un large mitage informel qui obère les possibilités d'aménagement rationnel.

**Les zones 1AU dans le contexte communal**

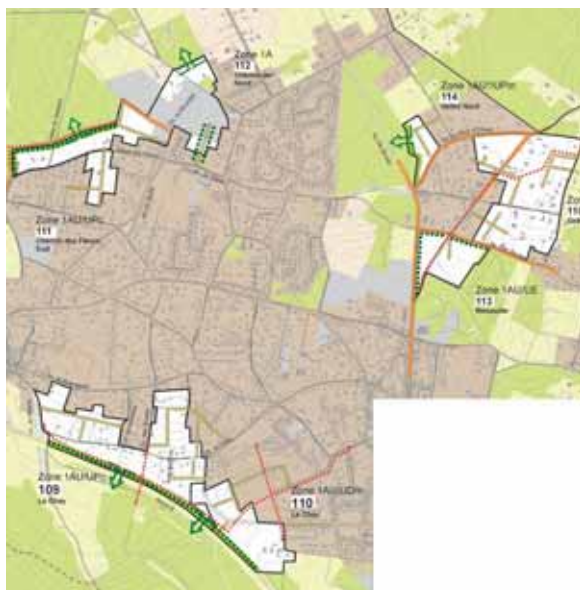
La commune du Taillan possède encore un potentiel foncier très important sur l'ensemble de son territoire : on observe en partie ouest, une dominante de lotissements, de pavillonnaire diffus et un certain nombre de poches d'habitat ancien,.....

Aujourd'hui le fort mitage des secteurs nord est (chemin de Gelès,...) du secteur sud (Le Chay) et nord ouest (chemin des vignes) et l'ouverture de ces secteurs en 1AU, attire fortement l'attention des promoteurs et des bailleurs sociaux.

C'est pourquoi ces secteurs devront faire l'objet d'une attention particulière dans le cadre de l'urbanisation future.



Orientations d'aménagement - PLU



Chemin des fleurs sud :

surface globale	3.1 ha
Surface constructible :	3.0 ha
Potentialité :	200 log

Chemin des fleurs nord :

surface globale	20.1 ha
Surface constructible :	8.3 ha
Potentialité :	60 log

Gelès nord :

surface globale	3.0 ha
Surface constructible :	2.8 ha

Gelès sud :

surface globale	23.0 ha
Surface constructible :	19.5 ha
Potentialité suite à l'étude pour l'ensemble du secteur Gelès nord et sud (y inclu la zone 2AU) :	1000 log

Les scenarios retenus



Gelès

- Préserver 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 Champion
- 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
- 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

Lormont



Les orientations d'aménagement de la commune

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

Les sites de projet

Lormont

La situation de la commune en quelques chiffres

- Population RRP 2007 : 20.636 habitants
- Surfaces constructibles sur les zones 1 AU : 0 hectares

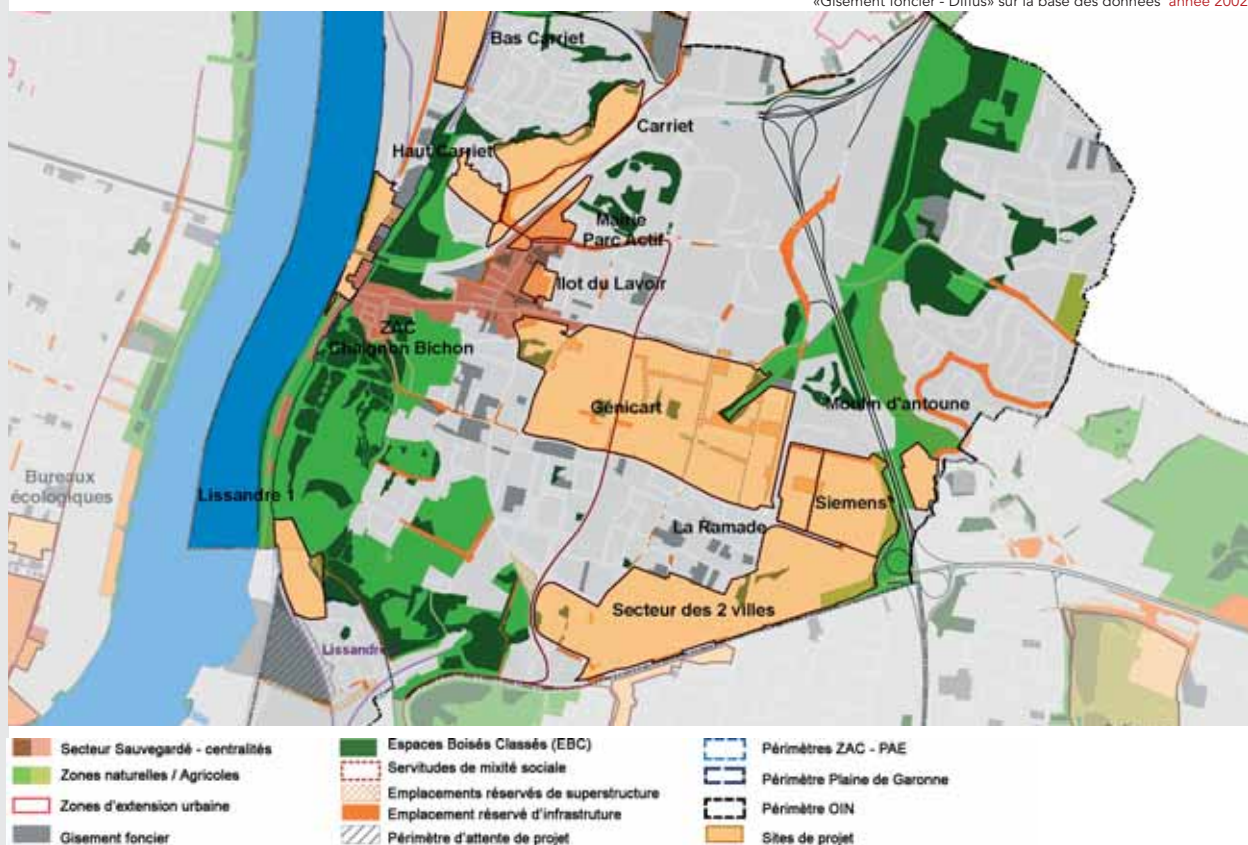
Données PLH sur la commune:

- Logements locatifs conventionnés LLC existants au 1/01/2006 5.308 (64.1%)
- Production annuelle de logements (moyenne de 2000-2006) 74
- Situation de la commune / article 55 de la loi SRU Hors SRU
- Nombre de LLC manquants 0
- Besoin de logements 2005/2015 PLU / PLH 770
- Besoin de LLC 2005/2015 140

Estimation des capacités de constructibilité identifiées au PLU :

- **PLU estimation 2009/2015 capacités d'accueil habitat** **3280 logements**
 (dont: - part logements locatifs conventionnés LLC) 750 logements
 - part logements accession aidée dans les sites de projet 20 logements
- Capacité d'accueil logement sites de projets en zone U 1940 logements
- Capacité d'accueil logement en zone 1AU 0 logements
- Capacité d'accueil logement secteurs de mixité sociale SMS 0 logements
- Capacité d'accueil logement dans le diffus 1340 logements
- Capacité d'accueil logement dans les zones d'attente de projet 0 logements

Dernière mise à jour «Estimations des capacités de constructibilité Sites de projet / 1AU / SMS / zones de gel» décembre 2010
 «Gisement foncier - Diffus» sur la base des données année 2002

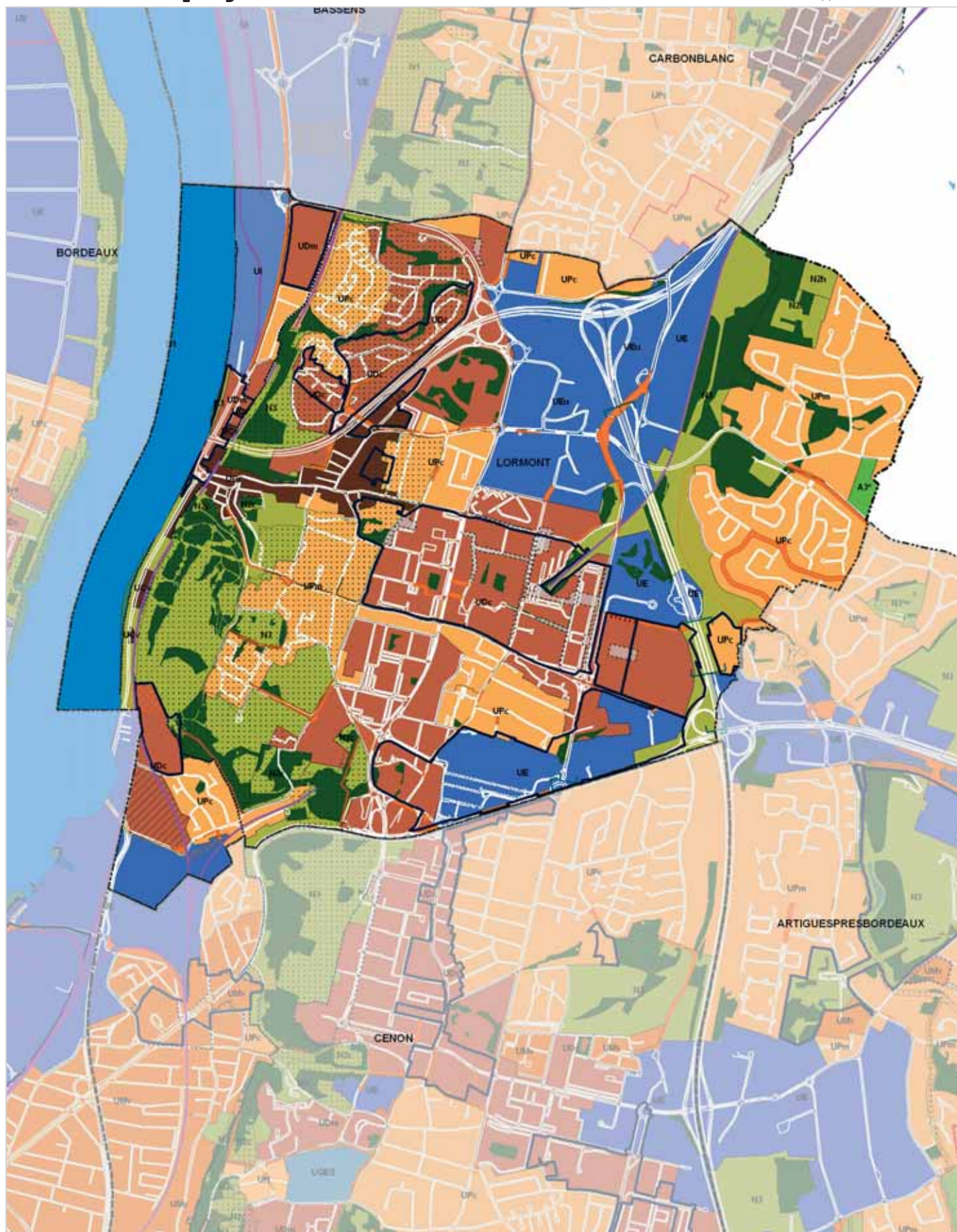


Documents de référence

PLU (4ème modification du 27/11/2009) - PLH (13/07/2007)

Maître d'ouvrage : CUB - Maître d'œuvre : a'urba

Tableau de bord des sites de projet / Plan local d'urbanisme - Cahier n°3 - Décembre 2010



	Zones urbaines		Secteurs de protection du paysage		Périmètres des Sites de projet
	Zones agricoles et forestières		Servitudes de mixité sociale		Zones d'extension urbaine à étudier
	Zones d'activités économiques		Emplacements réservés de superstructure		Périmètre communal
	Zones à urbaniser		Emplacement réservé d'infrastructure		
	Zones urbaines de grands équipements		Périmètre d'attente de projet		
	Espaces Boisés Classés (EBC)				

Les sites de projet**Lormont****ZAC Chaignon Bichon****Contexte de l'opération**

Lormont, commune de la rive droite de l'agglomération bordelaise, compte environ 21 343 habitants. Elle bénéficie des différents dispositifs de la politique de la ville : zone franche urbaine, grand projet de ville.

La Zac vise à assurer la revalorisation sociale et économique d'un territoire d'environ 5,6 hectares situé à proximité immédiate du centre bourg ancien.

Les objectifs de l'opération sont de reconstituer une porte du vieux Lormont et une entrée de ville, de créer un véritable quartier en bord de Garonne où seront développés des programmes de logements, services et commerces, et d'affirmer la vocation de détente et de loisir par la réalisation d'équipements publics et d'un pôle d'animation sur les berges.

L'opération rejoint les volontés communales et communautaires de rééquilibrer le développement urbain en faveur de la rive droite de l'agglomération et de profiter pour ce faire des qualités



environnementales exceptionnelles des berges de la Garonne.

Enjeux / Orientations**Enjeu urbanistique :**

- Reconstituer la porte du Vieux Lormont et d'entrée de ville
- Réaliser d'équipements publics à vocation de loisirs et de détente
- Mettre en valeur les berges

Enjeu social :

- Créer un nouveau quartier en bord de Garonne mixant logements, services et activités commerciales

Enjeu économique :

Assurer la revalorisation sociale et économique du site à proximité immédiate du centre bourg ancien, riverain de la Garonne



Processus opérationnel

- Par délibération n° 2001/309 du 23 février 2001, approbation de la déclaration d'Utilité Publique et prononcée par arrêté préfectoral le 29 octobre 2001.
- Approbation du dossier de création de la ZAC le 9 juillet 2001 par délibération n° 2001/0693.
- Par délibération n° 2002/0751 du 18 octobre 2002, le Conseil de la Communauté Urbaine de Bordeaux a décidé de confier la réalisation des équipements publics propres à la ZAC à la société BMA dans le cadre d'une convention publique d'aménagement.
- Par délibération n° 2006/0350 du 19 mai 2006, prorogation de la validité de l'arrêté de Déclaration d'Utilité Publique du 29 octobre 2001.

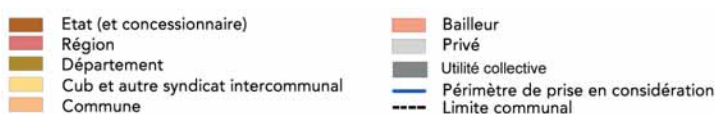
Bilan foncier de l'opération



La Communauté urbaine de Bordeaux possède déjà la maîtrise foncière de 80% de ce territoire situé au pied des coteaux, en bordure du fleuve.

Les acquisitions amiables et par voie d'expropriation ont été réalisées par les services communautaires. BMA qui est chargé de la commercialisation des îlots cessibles, rachètera à la CUB les emprises correspondantes.

En 2005, BMA a transmis à la Communauté la liste des transferts fonciers et transferts de gestion devant intervenir entre le Port Autonome de Bordeaux, la CUB et la Ville de Lormont.



Dispositions particulières PLU - Délimitation et caractéristiques des secteurs



Version du PLU approuvée - Novembre 2009

Principes réglementaires des secteurs

UDm

- ☒ Construction en continu ou semi-continu le long des voies avec faible recul par rapport à la voie (R+2 à R+3, dans la bande des 17 m en limite de l'espace public suivant les largeurs de voies)
- ☒ Construction en retraits plantés et végétalisés (recul de 6 m minimum dans le cas général et alignement possible sur les voies très larges) avec une hauteur maximum à R+3
- ☒ Intégration du stationnement à hauteur de 50% des places de sorte à privilégier les jardins et espaces plantés



Documents de référence

La synthèse du zonage du PLU - Novembre 2009
Diverses délibérations du Conseil Communautaire

Plan d'aménagement



Parti d'aménagement et objectifs de l'opération

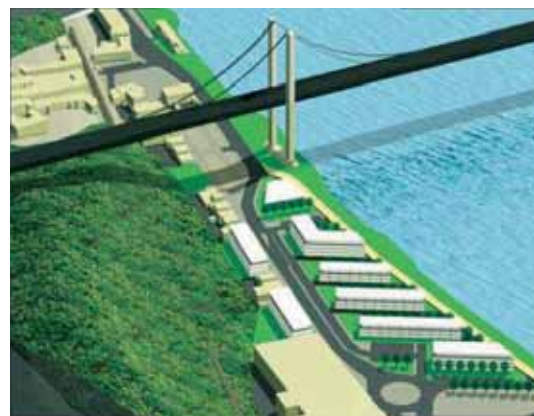
Objectifs :

Les objectifs de l'opération sont de reconstituer une porte du vieux Lormont et une entrée de ville, de créer un véritable quartier en bord de Garonne où seront développés des programmes de logements, services et commerces, et d'affirmer la vocation de détente et de loisir par la réalisation d'équipements publics et d'un pôle d'animation sur les berges.

Parti d'aménagement :

Un nouveau quartier sur le quai de la Garonne

- Aménager et déplacer le quai Numa Sensine, réaménager la place A. Briand et créer un parking public
- Mettre en valeur les berges qui accueilleront des promenades destinées aux piétons et cyclistes
- Relier le site majeur du parc de l'Ermitage au quartier voisin de la Bastide
- Déplacement du quai Numa Sensine
- Réaménagement de la place A. Briand
- Création de promenades sur les berges comprenant pontons et halte nautique et parc de stationnement



Programme global des constructions et des équipements publics

Programme global de construction	Programme global des équipements	Détail du programme de construction des logements
Le programme de construction présenté par BMA (CRAC 2009) est compatible avec le projet de plan de prévention des risques d'inondation et reste à 13 353m² de SHON dont : • 9 153 m² de SHON en logement • 4 200 m² de SHON pour les commerces et activités tertiaires • 4 ha d'espaces publics. • 700m² équipements publics	• Aménagement voirie et placettes • Groupe scolaire	Les 9 153m² de SHON de logement, soit 94 logements, sont répartis de la façon suivante : • 4 085m² de SHON pour le PLS (soit 48 logements) • 1 630 m² accession aidée soit 20 log • 3 438 m² de SHON pour le accession libre (soit 26 logements)

Bilan financier de l'opération d'aménagement

• Bilan consolidé de la ZAC (CRAC 2009)

2.6 millions € TTC

Dépenses		Recettes	
• Acquisitions	0.5 m €	• Cessions	2.4 m €
• Travaux	1.8 m €	• Participation Communautaire	0.2 m €
• Equipements publics dont la part	0 m €	• Subventions	0 m €
	CUB 0 m €	• Autres	0.01 m €
	Ville 0 m €		
	Aménageur 0 m €		
• Autres	0.3 m €		

• Bilan consolidé CUB

-4.8 millions

Dépenses	5.3
Recettes	0.5

• Bilan consolidé Commune

1.8 millions

Dépenses	1.8
Recettes	0.0

• Programme pluriannuel d'investissement PPI

Sur la base du projet de programme pluriannuel d'investissement PPI, les prévisions budgétaires 2006-2010 du projet de ZAC peut s'établir comme suit :

Désignation	Evaluation	Inscriptions antérieures (y compris 2005)	Total P.P.I. 2006/2010
Acquisition terrains nus			
Acquisition terrains bâtis			
Travaux			
Part équipements aménagement voirie	3 603 391	918 391	2 685 000
Total prévisions :			

Évaluation de l'opération

Par délibération n° 2001/693, le Conseil de Communauté a approuvé le dossier de création / réalisation de la ZAC " Chaigneau Bichon ", dont l'aménagement devait initialement être assuré en régie directe.

Or, compte tenu de la multiplication des opérations d'aménagement en cours et en projet, la Communauté Urbaine a préféré se recentrer sur un rôle de maître d'ouvrage et privilégier la délégation au profit d'aménageurs publics et privés. C'est ainsi que l'aménagement de la ZAC a été confié à la Société BMA dans le cadre d'une convention publique.

En ce qui concerne les délais relatifs à l'élaboration et la validation du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) et du PLU ainsi que la relative complexité de la maîtrise du foncier assurée par la CUB, ont conduit à différer la réalisation des travaux d'aménagement des équipements publics d'intérêts général confiés à BMA par la voie de mandat. Le dévoiement de l'actuel quai Numa Sensine, qui devrait normalement intervenir fin 2006, ainsi que la mise en circulation du nouveau quai et le transfert du foncier du PAB à la CUB puis à l'aménageur constituent autant de préalables au démarrage des travaux de la ZAC. Dans ce sens, la commercialisation des îlots, la remise des ouvrages et la clôture financière et administrative de l'opération ont été fixés pur décembre 2010, ce qui représente une prolongation de 3 ans.

Les sites de projet**Lormont****Carriet - Centre ville****Contexte de l'opération**

Le quartier de Carriet est l'un des six sites prioritaires définis dans la convention du Grand Projet de Ville des Hauts de Garonne signée le 15 janvier 2001. Il dépend de Lormont commune de 21 430 habitants. Bien qu'elle soit l'une des plus petites communes de la CUB, Lormont est située au 10^{ème} rang de la CUB en terme de démographie. Le quartier Carriet est situé à flanc de coteau. Le haut Carriet est séparé du centre ville par la rocade bordelaise – le lien étant assuré par le pont Mireport -, et seul un passage étroit relie le bas Carriet à la commune. Particulièrement bien situé par rapport au centre de Bordeaux et à proximité immédiate du Pont d'Aquitaine, le quartier de Carriet, au nord-ouest de la ville de Lormont est enclavé en raison de la proximité immédiate de la rocade et de la voie ferrée Bordeaux-Paris qui enserrant le site.

Cette cité est une des plus anciennes de l'agglomération bordelaise, elle a été construite dans les années 50-60 sur le modèle des cités jardins. Elle comprend



1498 logements, dont 95 % de locatifs sociaux. La population du quartier représente 17,5 % de la population Lormontaise.

Enjeux / Orientations**Enjeu urbanistique :**

- Renforcer la mixité des fonctions urbaines

Enjeu social :

- Restructurer l'offre immobilière aujourd'hui vétuste
- Diversifier les types de logements
- Renforcer la mixité sociale et fonctionnelle

Enjeu économique :

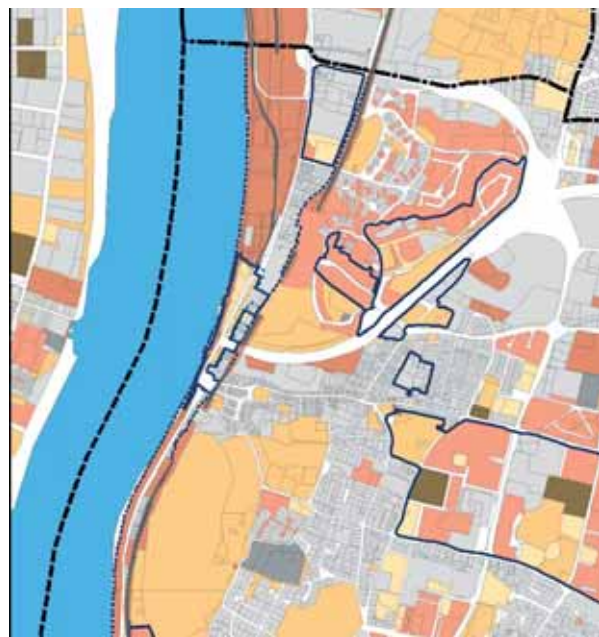
- Développer une offre de surface d'activités et de services associées à un pôle administratif autour de l'hôtel de ville



Processus opérationnel

- 15 janvier 2001 : Signature de la convention du Grand Projet de Ville des Hauts de Garonne
- 31 janvier 2001 : Signature du programme GPV
- 25 mars 2005 : Approbation par le Conseil de Communauté, de l'opération de renouvellement urbain par délibération n° 2005/209.

Bilan foncier de l'opération



Ces logements sont gérés par deux bailleurs : Domofrance et Maison Girondine.

Etat (et concessionnaire)	Bailleur
Région	Privé
Département	Utilité collective
Cub et autre syndicat intercommunal	Périmètre de prise en considération
Commune	Limite communal



Dispositions particulières PLU - Délimitation et caractéristiques des secteurs



Version du PLU approuvée - Novembre 2009

Principes réglementaires du secteur UDc

- ☑ Construction en ordre continu ou semi-continu le long des voies (R+3 à R+5, dans la bande des 17 m en limite de l'espace public, en fonction de la largeur de la voie) ou bien en ordre discontinu avec un recul (6 m minimum dans le cas général) par rapport à l'espace public, planté et végétalisé
- ☑ Possibilité d'un étage supplémentaire pour gérer les transitions avec les bâtiments hauts existants
- ☑ Intégration du stationnement à hauteur de (50 %)

Zones urbaines	Secteurs de protection du paysage	Périmètres des Sites de projet
Zones agricoles et forestières	Services de santé sociale	Zones d'extension urbaine à étudier
Zones d'activités économiques	Emplacements réservés de superstructure	Périmètre communal
Zones à urbaniser	Emplacement réservé d'infrastructure	
Zones urbaines de grands équipements	Périmètre d'attente de projet	
Espaces Solés Classés (ESC)		

Documents de référence

La synthèse du zonage du PLU - Novembre 2009
Diverses délibérations du Conseil Communautaire

Plan d'aménagement



Parti d'aménagement et objectifs de l'opération

Objectifs :

Le projet de renouvellement urbain s'articule autour de l'arrivée du tramway dans le haut Carriet et de sa station mais aussi autour de deux pôles éducatifs, d'équipements publics, de commerces, de services, d'un parc d'activité afin d'assurer à la fois la dimension urbaine et sociale de rénovation du quartier par la diversité fonctionnelle. C'est l'ensemble de ces actions qui garantira la transformation en profondeur de ce quartier.

Parti d'aménagement :

Actions d'accompagnement :

- Mail saint esprit
- Création de la rue Primevère
- Aménagement des parvis scolaires intégrant l'avenue des Acacias et l'avenue des champs
- Aménagement paysager de la promenade au pôle éducatif et l'espace majeur devant le château Mireport
- Aménagement de la rue Louis Bzyds, rue Jacques Thibault, rue N Beaujon, rue du fleuve, rue H de Sourdis
- Aménagement piste cyclable



Programme global des constructions et des équipements publics

Programme global de construction	Programme global des équipements	Détail du programme de construction des logements
330 logements sociaux démolis. 234 logements sur site et 96 à choisir le site de construction.	Ce projet de renouvellement s'accompagne d'un programme de création ou de restructuration d'équipements publics. La recomposition des voiries et la création de mails plantés et d'un square viendront compléter ces aménagements sur le bas et le haut Carriet.	L'ensemble des 375 logements sociaux démolis dans le cadre de cette opération seront donc reconstitués : • 263 logements sur site • 112 logements hors site.

Elements de Programmation

programme consiste à la :

- Démolition du groupe scolaire situé le long de la rocade, afin de promouvoir à cet endroit un pôle d'activités économiques,
- La démolition de 330 logements de la SA d'HLM DOMOFRANCE ; une liaison piéton cycliste sur le pont de Mireport reliera le quartier au reste de la ville.

Dans le bas Carriet, le bailleur Maison Girondine démolira 45 logements sociaux et un pôle éducatif sera construit. Le désenclavement du bas Carriet sera traité par la création d'un accès spécifique piéton cycliste sous la voie ferrée.

Bilan financier de l'opération d'aménagement

• Coût total du projet **71.7 millions € TTC**

- ANRU	17.49 M€
- Ville	24.41 M€ (hors subvention)
- Bailleurs Sociaux	40.65 M€

• Participation CUB

4.0 millions (hors subventions FEDER et ANRU)

auxquels il convient d'ajouter les participations à titre exceptionnel de:

- Protection phonique voie ferrée	260.000 €.
- Elargissement du passage sous voie ferrée	310.000
- Travaux concomitants du tramways	1.086.000

• Participation au déficit:

La Communauté Urbaine de Bordeaux participe au déficit du bilan de démolition des 330 logements de la Cité de Carriet avec un montant de 770.000 € (9.67%) du montant global des dépenses prévisionnelles.

• Actions d'accompagnements:

3.2 millions € TTC

La CUB s'engage sur le programme d'action suivant :

Rue des Primevères, Parvis école et salle de quartier, Rue du fleuve, Rue des acacias, Parvis Mireport- parvis – mail, Mail St Esprit, Rue Louis Beydt, Rue Jacques Thibeault, Rue H de Sourdis, Rue N Beaujon, Lien traversant piéton vélo

Les aménagements sous maîtrise d'ouvrage communautaire sont financés à 95% par les crédits spécifiques GPV/Contrat de ville/ contrat d'agglomération gérés par le CHPV et à 5% par l'enveloppe de desserte gérée par la DOVCP.

• Le programme pluriannuel d'investissement PPI

Sur la base du projet de programme pluriannuel d'investissement PPI, les prévisions budgétaires 2006-2010 peut s'établir comme suit :

Désignation	Evaluation
Crédits spécifiques action accompagnement 95%	6 074 529
Crédits enveloppe voie de desserte 5%	319 711
Total prévisions :	

Les sites de projet**Lormont****Génicart****Contexte de l'opération**

Le quartier de Génicart est l'un des six sites prioritaires définis dans la convention du Grand Projet de Ville des Hauts de Garonne signée le 15 janvier 2001. Il dépend de Lormont, commune d'environ 21.000 habitants. Avec 10% de la surface du territoire communal, le quartier de Génicart constitue le plus gros quartier d'habitat social de la rive droite. L'habitat collectif y est très majoritaire et la part de logements sociaux dominante (77% de logements sociaux sur le quartier et 62% sur la commune).

La Ville de Lormont a lancé un programme de renouvellement urbain ambitieux sur le quartier de Génicart avec le soutien de l'ANRU, des bailleurs sociaux (Domofrance, Aquitanis, Maison Girondine), du GIP, de la CUB et d'autres partenaires. Initialement élaboré dans le cadre du GPV des Hauts-de-Garonne, cette opération comportait la démolition de 72 logements. Ce projet a depuis subi des évolutions substantielles dans le nouveau cadre d'élaboration des conventions de rénovation urbaine en ZUS, le nombre de logements démolis



étant ainsi porté à 897 logements au total. Le renouvellement urbain du quartier Génicart, s'appuie sur l'aménagement d'accès et de liaisons entre ce quartier, le Parc de l'Ermitage, la promenade des berges et le bourg doyen.

Enjeux / Orientations**Enjeu urbanistique :**

- Intégrer le site comme partie prenante du territoire communal
- Offrir une meilleure lisibilité des différents territoires

Enjeu social :

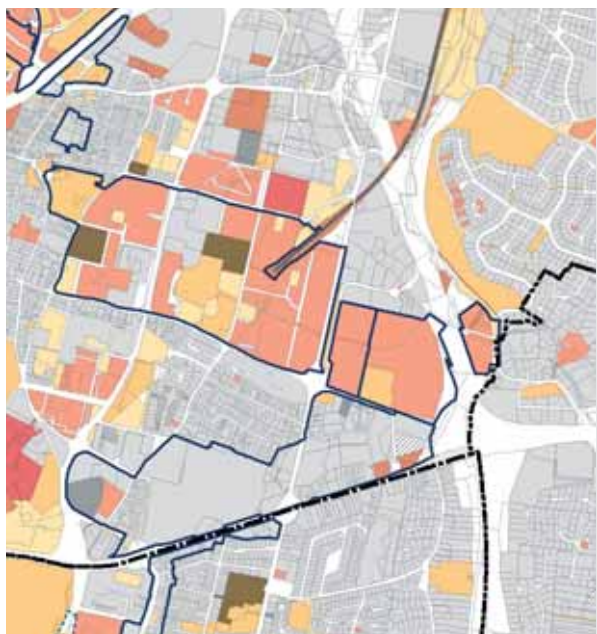
- Densifier et diversifier l'habitat
- Promouvoir une mixité sociale et fonctionnelle
- Mettre en place les conditions territoriales d'une diversité sociale



Processus opérationnel

- 15 janvier 2001 : Signature de la convention du Grand Projet de Ville des Hauts de Garonne
- 31 janvier 2001 : Signature du programme GPV
- 27 octobre 2006 : Approbation par le Conseil de Communauté, de l'opération de renouvellement urbain par délibération n° 2006/759.
- 23 novembre 2007, approbation de l'avenant n°1 de la convention initiale de renouvellement urbain de Lormont Génicart.

Bilan foncier de l'opération



La ville de Lormont a lancé un programme de renouvellement urbain ambitieux sur le quartier de Génicart avec le soutien de l'ANRU, des bailleurs sociaux, Domofrance, Aquitanis, Maison Gironde, du GIP, de la CUB et d'autres partenaires.

Dispositions particulières PLU - Délimitation et caractéristiques des secteurs



Version du PLU approuvée - Novembre 2009

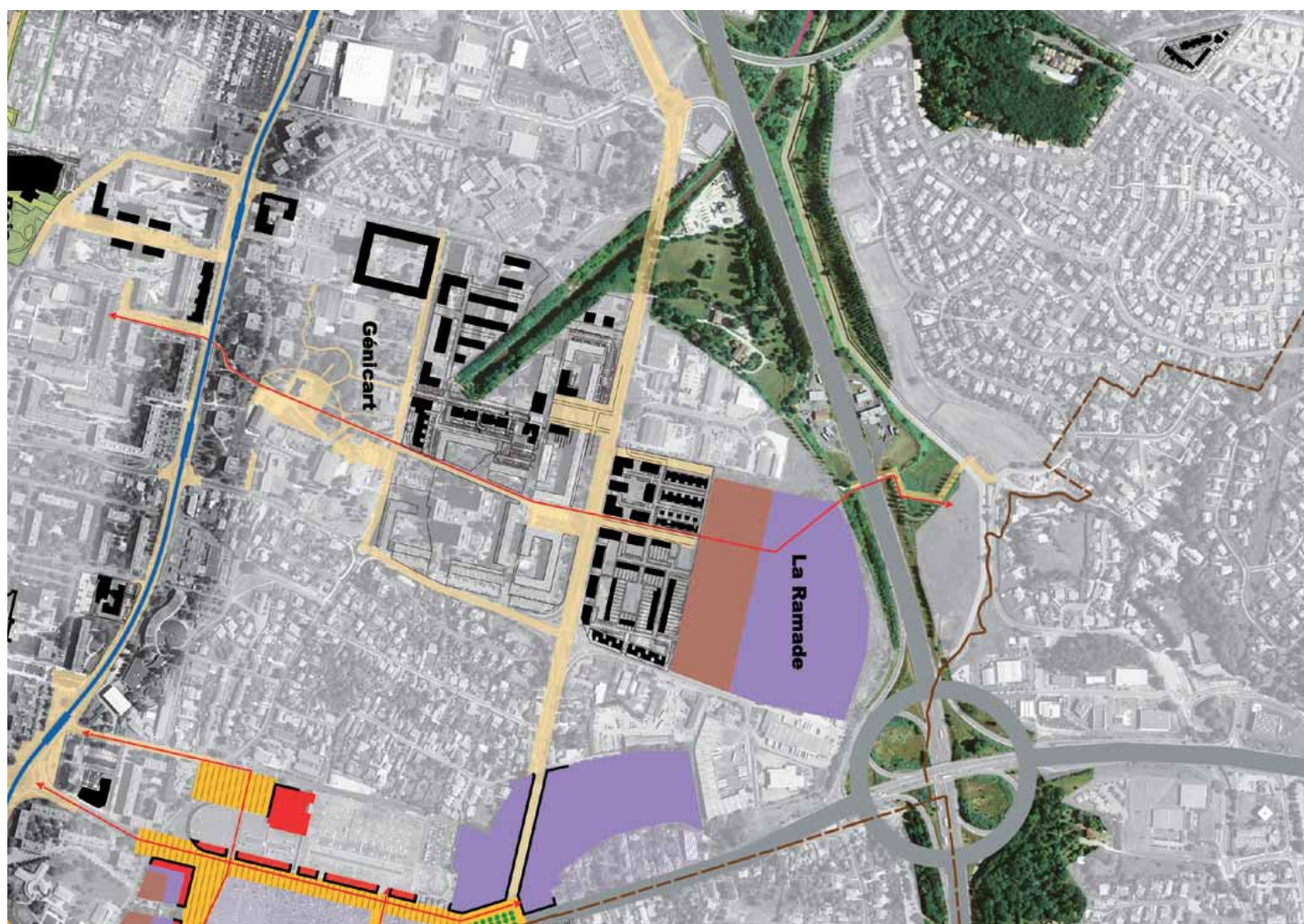
Principes réglementaires du secteur UDC

- ☑ Construction en ordre continu ou semi-continu le long des voies (R+3 à R+5, dans la bande des 17 m en limite de l'espace public, en fonction de la largeur de la voie) ou bien en ordre discontinu avec un recul (6 m minimum dans le cas général) par rapport à l'espace public, planté et végétalisé
- ☑ Possibilité d'un étage supplémentaire pour gérer les transitions avec les bâtiments hauts existants
- ☑ Intégration du stationnement à hauteur de (50%)

Documents de référence

La synthèse du zonage du PLU - Novembre 2009
Diverses délibérations du Conseil Communautaire

Plan d'aménagement



Parti d'aménagement et objectifs de l'opération

Objectifs :

- Valoriser une centralité urbaine au coeur du quartier liée à l'opportunité du tramway
- Diversifier les fonctions urbaines et réintégrer Génicart au reste de la commune et de l'agglomération. Assurer des liens entre les différentes cités du quartier et les espaces périphériques
- Désenclaver le quartier par un travail sur la trame viaire et les cheminements internes, notamment sur les liaisons inter quartiers
- Promouvoir une meilleure lisibilité du territoire
- Conforter les qualités paysagères du site
- Etablir une nouvelle trame urbaine et recréer une cohérence fonctionnelle est-ouest
- Développer une nouvelle centralité sur le plateau autour du château de Génicart par une offre de services et d'équipements publics

Parti d'aménagement :

- Démolition et reconstruction de deux écoles maternelles (Suzanne Lacorre et Eugène Leroy) en lien avec la recomposition urbaine des quartiers «Génicart 3» et «Génicart 1»
- Recentrage autour de pôles scolaires, existants ou à créer (Marcel Pagnol, Rostand-Lurçat, la Ramade)
- Mise à niveau des équipements dans le domaine culturel et sportif
- Création d'un pôle culturel sur le site du Bois Fleuri autour de la construction d'une médiathèque
- Réhabilitation d'équipements sportifs et culturels (salle Léo Lagrange, gymnase Georges Brassens, salle Camus, centre social et culturel) et d'équipements de proximité (Point d'Animation Alpilles -Vincennes)



Programme global des constructions et des équipements publics

Programme global de construction	Programme global des équipements	Détail du programme de construction des logements
Le programme de démolition-construction selon l'avenant n°1 de la convention approuvé le 23 novembre 2007 consiste : - 299 logements démolis en 2009 dans le secteur de "Génicart 3" (Aquitanis), - 324 logements démolis dans le secteur des "Cimes" (Maison Girondine) en 2010 - 374 logements démolis dans le secteur de "Génicart 1" (Domofrance) de 2006 à 2008, soit près de 997 logements démolis au total.	- Démolition et reconstruction de deux écoles maternelles (Suzanne Lacorre et Eugène Leroy) - Recentrage autour de pôles scolaires, existants ou à créer (Marcel Pagnol, Rostand-Lurçat, la Ramade) - Création d'un pôle culturel sur le site du Bois Fleuri autour de la construction d'une médiathèque - Réhabilitation d'équipements sportifs et culturels (salle Léo Lagrange, gymnase Georges Brassens, salle Camus, centre social et culturel) et d'équipements de proximité (Point d'Animation Alpilles -Vincennes) - Création d'une voie nouvelle Est-Ouest	• La diversification des logements sur le site de projet : - 143 logements PLS - 185 logements Foncière - 121 logements en Accession 456 logements PLUS – CD Total : - 905 logements sur le site de projet. - 978 logements construits et 997 logements démolis.

Elements de Programmation

Les logements démolis seront en partie reconstruits sur site, en utilisant une opportunité foncière tel que le site de la Ramade / Benito. Seront reconstruits 618 logements sur les secteurs de démolition tous produits confondus (à terme) et près de 360 logements sur le site de la Ramade. On notera que ce programme à terme intègre le principe de diversification de l'offre de logements par des produits en accession, logement social intermédiaire et locatif libre.

Le projet répond aux principes de reconstitution de l'offre sociale démolie. Une partie de cette offre sera localisée ultérieurement. A ce jour, 249 logements restent à localiser, soit 27% du programme de logements démolis. La reconstitution se fait en grande partie sur la ville de Lormont (65%) ; et 8% des logements reconstitués sont localisés hors communes.

Bilan financier de l'opération d'aménagement

• Coût total du projet

250.3 millions € TTC

- Région	4.8 M€
- Conseil Général	1.56 M€
- CUB	11.98 M€
- Ville de Lormont	81.14 M€
- Bailleurs sociaux	146.1 M€
- ANRU	68.36 M€
- Etat (autre ANRU)	1.63 M€
- Fonds européens	1.37 M€
- Autres partenaires	6.07 M€
- CDC	0.23 M€

• Participation CUB

13.8 millions € TTC

• Actions d'accompagnements CUB:

8.2 millions € TTC

• Actions d'accompagnements Ville:

2.8 millions € TTC

Évaluation de l'opération

Compte tenu des évolutions conséquentes de ce projet dans le nouveau cadre d'intervention de l'ANRU et de son règlement d'intervention qui s'impose unilatéralement aux collectivités locales, la Communauté Urbaine, pour ne pas obérer sa réalisation a modifié sa participation financière de manière tout aussi substantielle.

Ainsi aux engagements financiers initiaux (GPV) de 2 811 000 euros se substituent les engagements suivants de 11.982.820 euros tels que décrits ci-après. Cette augmentation concerne essentiellement, outre les actions d'accompagnement et la voirie d'intérêt communautaire, des interventions nouvelles de la communauté particulièrement sur les groupes scolaires et le réseau de chaleur. Il convient également de ne pas oublier que le projet de tramway et les travaux concomitants déjà effectués pour un montant de 26,8M€, bien que n'étant pas retenus par l'ANRU dans le champ de cette convention, participent pleinement à la requalification des espaces publics de ces territoires. De plus les interventions réalisées ou programmées dans les écoles communautaires représentent un investissement de près de 4M€ (Albert Camus et Jean Lurçat).

Mérignac



Les orientations d'aménagement de la commune

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

Les sites de projet

Mérignac

La situation de la commune en quelques chiffres

- Population RRP 2007 : 66.002 habitants
- Surfaces constructibles sur les zones 1 AU : 0 hectares

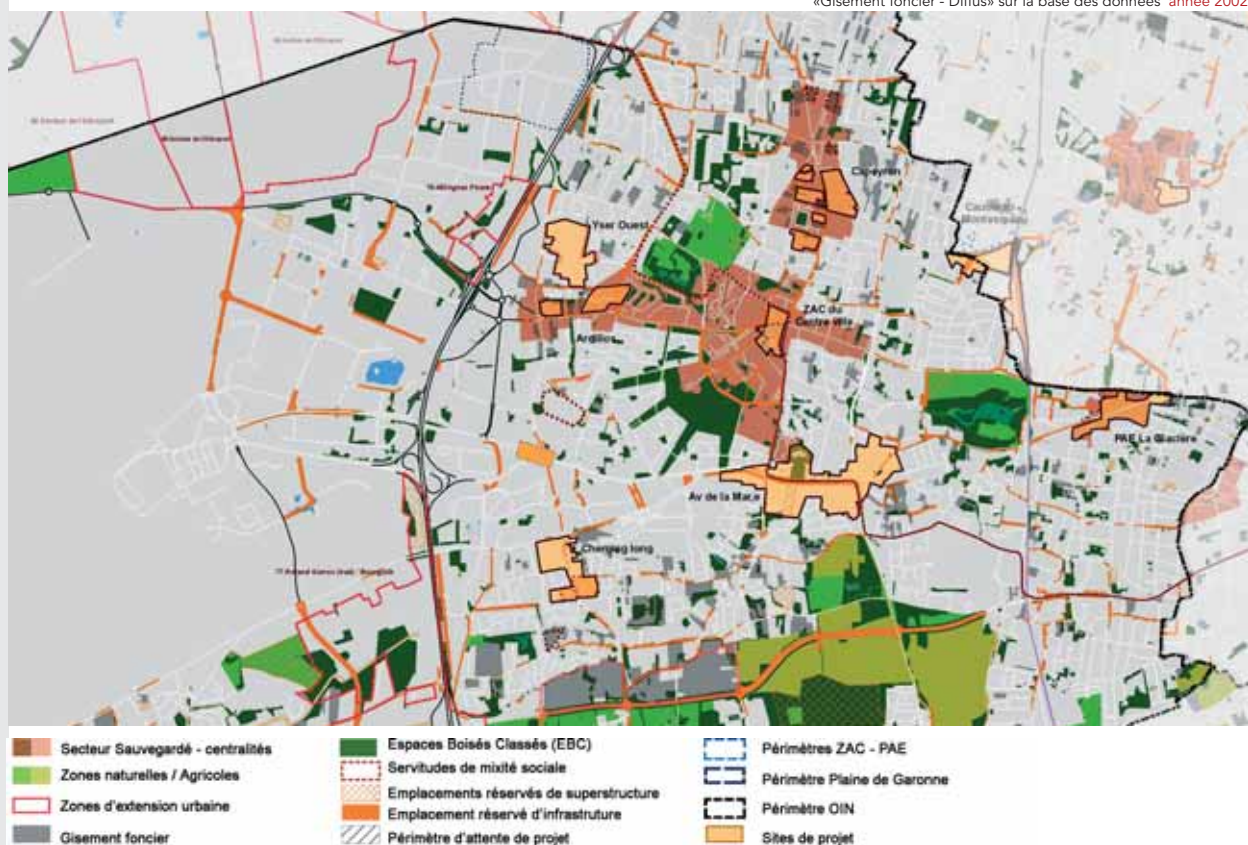
Données PLH sur la commune:

- Logements locatifs conventionnés LLC existants au 1/01/2006 7.943 (26.1%)
- Production annuelle de logements (moyenne de 2000-2006) 399
- Situation de la commune / article 55 de la loi SRU Hors SRU
- Nombre de LLC manquants 0
- Besoin de logements 2005/2015 PLU / PLH 6.050
- Besoin de LLC 2005/2015 182

Estimation des capacités de constructibilité identifiées au PLU :

- **PLU estimation 2009/2015 capacités d'accueil habitat 11075 logements**
 - (dont: - part logements locatifs conventionnés LLC) 2800 logements
 - part logements accession aidée dans les sites de projet 35 logements
 - Capacité d'accueil logement sites de projets en zone U 3905 logements
 - Capacité d'accueil logement en zone 1AU 0 logements
 - Capacité d'accueil logement secteurs de mixité sociale SMS 460 logements
 - Capacité d'accueil logement dans le diffus 6710 logements
 - Capacité d'accueil logement dans les zones d'attente de projet 0 logements

Dernière mise à jour «Estimations des capacités de constructibilité Sites de projet / 1AU / SMS / zones de gel» décembre 2010
«Gisement foncier - Diffus» sur la base des données année 2002

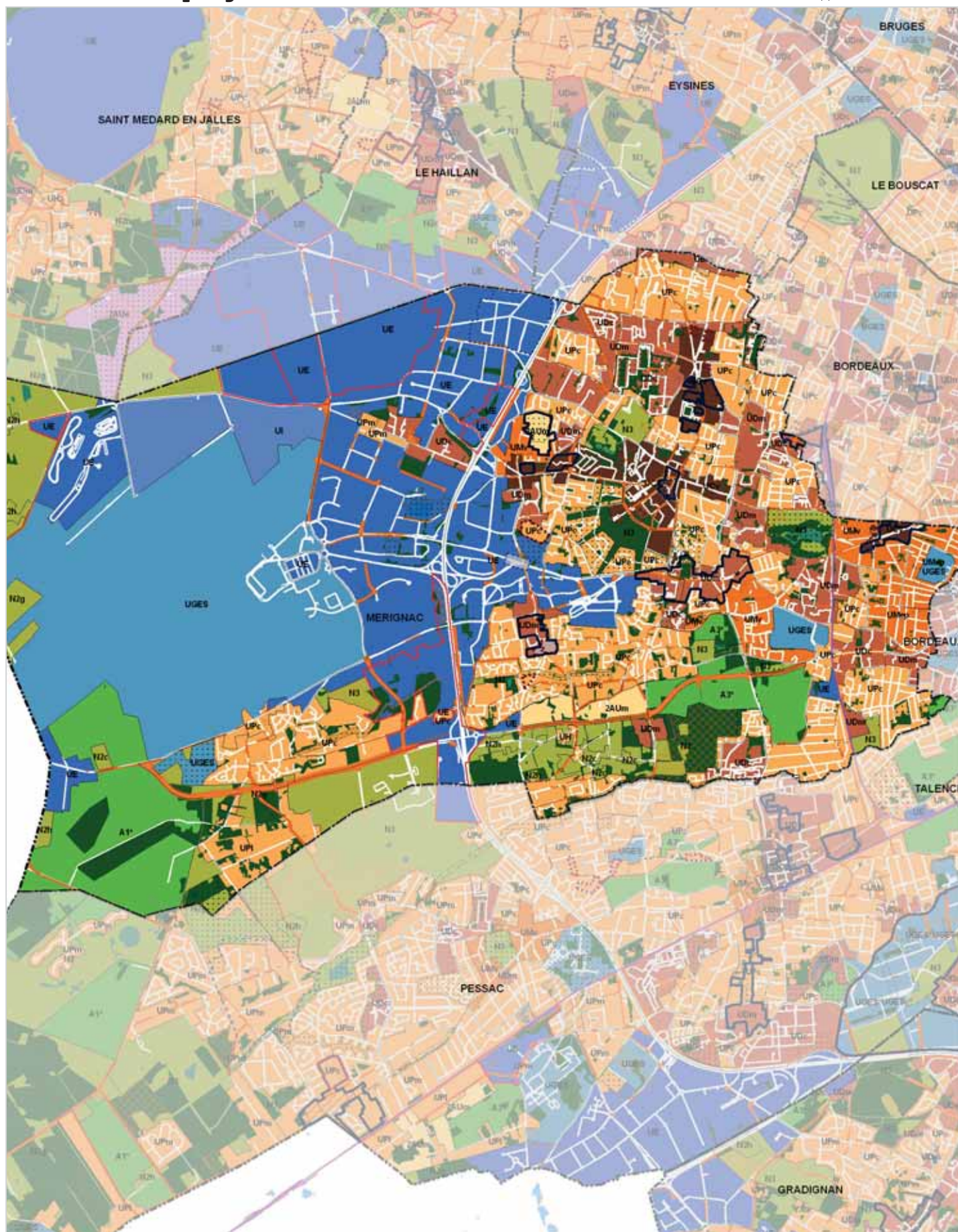


Documents de référence

PLU (4ème modification du 27/11/2009) - PLH (13/07/2007)

Maître d'ouvrage : CUB - Maître d'œuvre : a'urba

Tableau de bord des sites de projet / Plan local d'urbanisme - Cahier n°3 - Décembre 2010



- | | | |
|--|---|--|
| Zones urbaines | Secteurs de protection du paysage | Périmètres des Sites de projet |
| Zones agricoles et forestières | Servitudes de mixité sociale | Zones d'extension urbaine à étudier |
| Zones d'activités économiques | Emplacements réservés de superstructure | Périmètre communal |
| Zones à urbaniser | Emplacement réservé d'infrastructure | |
| Zones urbaines de grands équipements | Périmètre d'attente de projet | |
| Espaces Boisés Classés (EBC) | | |

Les sites de projet**Mérignac****Mérignac Soleil****Contexte de l'opération**

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

**Enjeux / Orientations****Enjeu urbanistique :**

- Requalifier l'image de l'entrée de l'agglomération. Relier l'aéroport au centre-ville de Bordeaux (à noter qu'il s'agit du prolongement de l'axe historique Est/Ouest de la ville romaine – le decumanus – à partir de la Porte Dijeaux)
- Réorganiser les flux
- Evaluer la possibilité d'accueillir des équipements publics ou privés
- Mutualiser le stationnement

Enjeu économique :

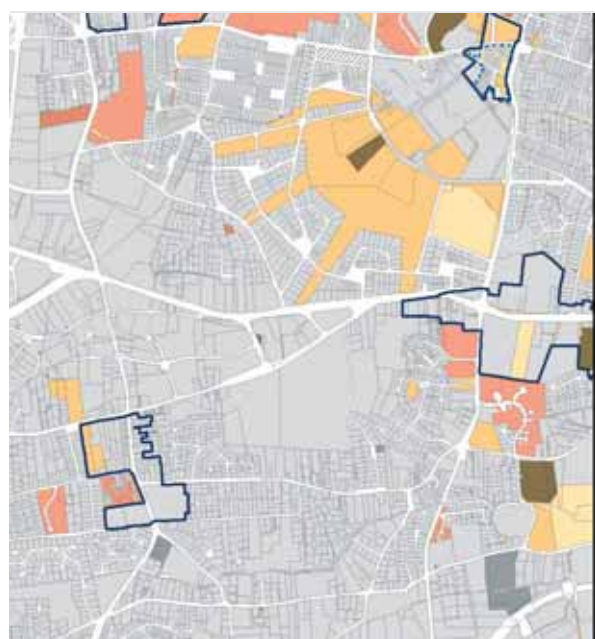
- Restructurer un ensemble commercial qui s'est développé au cours des quarante dernières années en vue de contenir la zone dans ses limites actuelles et d'en assurer son évolution
- Conforter le niveau d'offre de la zone commerciale et créer l'opportunité de développer des activités complémentaires (nouveaux services, bureaux...)
- Développer l'urbanité du pôle commercial en favorisant les modes de déplacement doux dans les déplacements de proximité au sein du dispositif commercial
- Assurer la desserte de la zone économique et commerciale sans créer de nuisances sur les quartiers périphériques



Processus opérationnel

- 27 Octobre 2006 : Instauration d'un périmètre de prise en considération sur le secteur de la zone de Mérignac Soleil / Chemin Long / Hippodrome. Délibération 2006 / 0750

Bilan foncier de l'opération



Etat (et concessionnaire)	Bailleur
Région	Privé
Département	Utilité collective
Cub et autre syndicat intercommunal	Périmètre de prise en considération
Commune	Limite communal



Dispositions particulières PLU - Délimitation et caractéristiques des secteurs



Version du PLU approuvée - Novembre 2009

Principes réglementaires du secteur UE

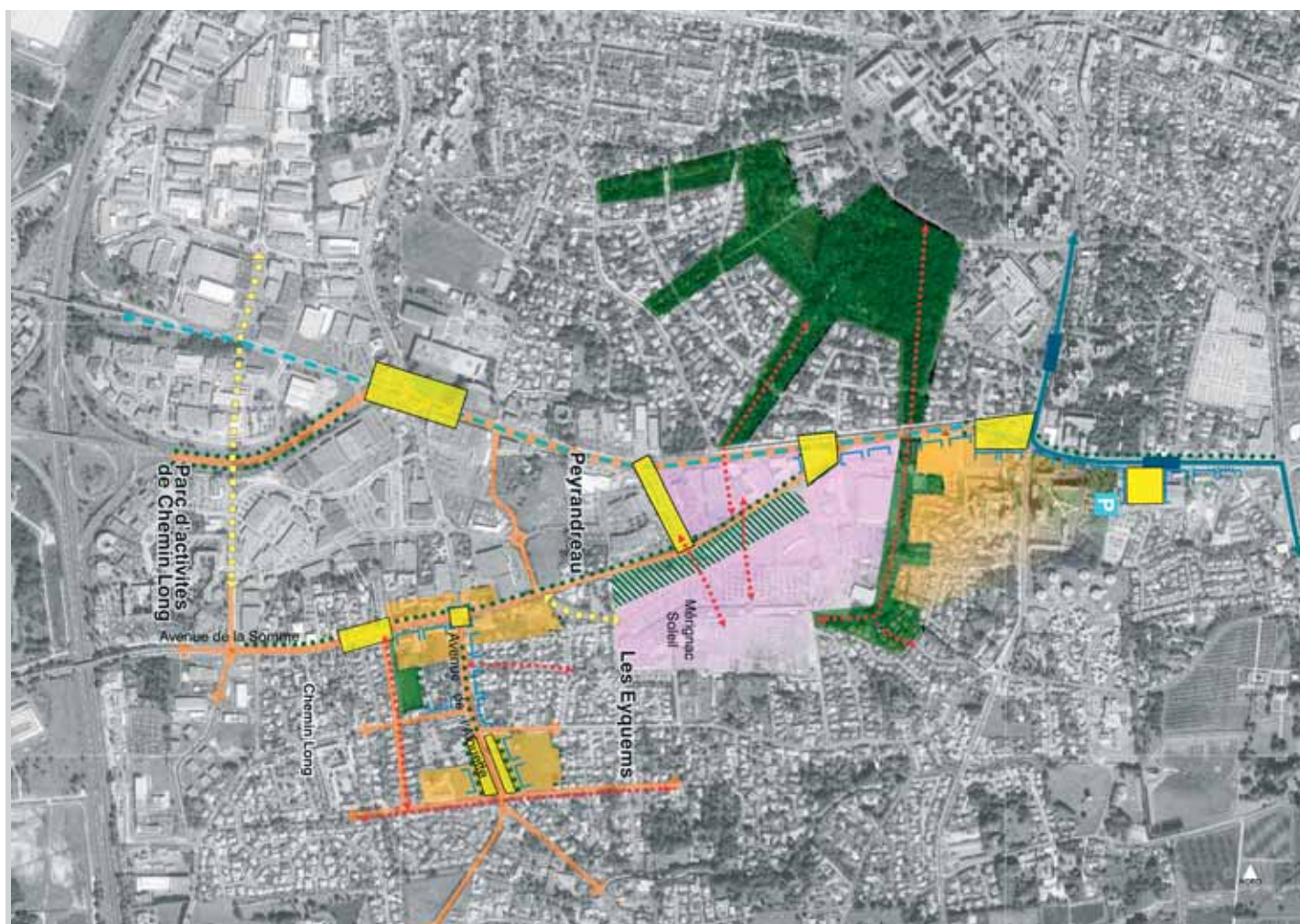
- ☒ Marges de recul modulées en fonction de la hauteur des bâtiments (mise à profit de cette marge pour mettre en valeur le bâtiment)
- ☒ Hauteur des constructions limitée à 15 m
- ☒ Localisation des aires de stationnement, manœuvre et manutention en arrière des parcelles, ou éventuellement sur les marges latérales
- ☒ Gestion des interfaces avec les zones d'habitations limitrophes
- ☒ Dispositions spécifiques pour les clôtures, la gestion des espaces libres plantés et les locaux techniques

Zones urbaines	Secteurs de protection du paysage	Périmètres des Sites de projet
Zones agricoles et forestières	Sanctuaires de milieu social	Zones d'extension urbaine à étudier
Zones d'activités économiques	Emplacements réservés de superstructure	Périmètre communal
Zones à urbaniser	Emplacement réservé d'infrastructure	
Zones urbaines de grands équipements	Périmètre d'attente de projet	
Espaces Solés Classés (ESC)		

Documents de référence

La synthèse du zonage du PLU - Novembre 2009
Diverses délibérations du Conseil Communautaire

Plan d'aménagement



Parti d'aménagement et objectifs de l'opération

Objectifs :

- Affirmer le centre commercial comme une polarité urbaine (densité et compacité)
- Stimuler une dynamique de renouvellement économique à dominante commerciale pour l'ensemble de la zone et maîtriser une tendance à l'étalement urbain de la zone commerciale
- Relier les quartiers et ouvrir la zone commerciale sur la ville et développer son urbanité
- Requalifier l'image d'entrée de ville
- Réorganiser les implantations commerciales et libérer des emprises foncières pour des espaces publics. Proposer une nouvelle organisation des déplacements et des accès à la zone
- Désenclaver l'ensemble de la zone en créant un axe central majeur reliant directement la sortie de la rocade à l'avenue JF Kennedy
- Proposer des itinéraires alternatifs pour les flux transitant actuellement par Chemin-Long, futur secteur pacifié

Parti d'aménagement :

- Nouvelle délimitation et traitement des emprises publiques
- Création d'un axe de desserte économique en reliant les rues J. Briaud et J. Perrin
- Traitement des itinéraires Est-Ouest et Nord-Sud
- Requalification de l'avenue de la Somme conforme à sa vocation de desserte de la polarité de Chemin-Long (éventuellement zone 30), traitement similaire sur l'axe Vigneau/Alouette
- Requalification en place urbaine l'amorce de l'avenue de la Somme sur l'avenue Kennedy
- Requalification de l'avenue Matosinhos comme entrée majeure du centre commercial

traitement des espaces publics ou collectifs

- voies à requalifier à terme
- espace à dominante piéton
- principe de cheminement piéton / 2 roues
- composition de façade urbaine à structurer ou à créer

traitement des espaces naturels

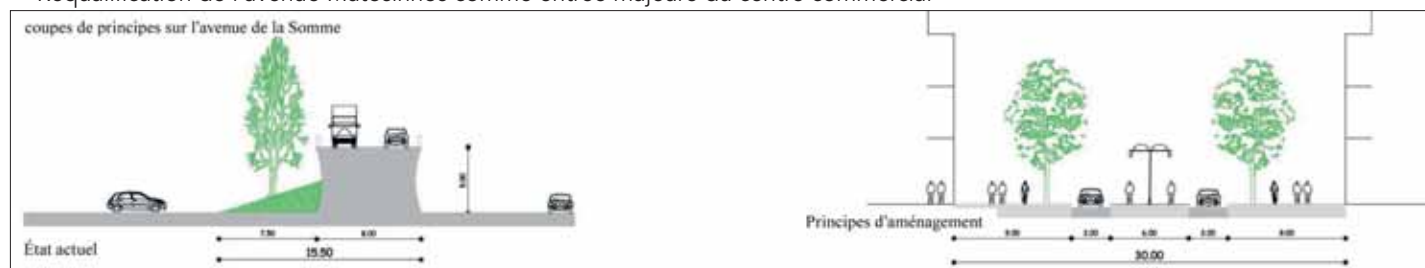
- arbres ou boisement à conserver ou à créer
- espace vert ou de loisir ou de sport à requalifier ou à créer
- parking à paysager

principales affectations à conforter ou à créer

- mobilité fonctionnelle à dominante habitat, logements, commerces, bureaux, services et équipements
- mobilité fonctionnelle à dominante tertiaire, commerces services, bureaux, PME, PMI, logements

équipements particuliers existants / à créer

- parking public (principe de localisation)
- tracé tramway 1^{re} phase et 2^e phase
- option de tracé TCSP futur
- station tramway



Les sites de projet

Mérignac

ZAC Mérignac centre ville



Contexte de l'opération

Au milieu des années 90, la ville de Mérignac et la Communauté Urbaine de Bordeaux engagent une réflexion sur le devenir du centre ville. Le périmètre de cette étude concerne un vaste secteur qui englobe les îlots urbains situés autour de la place Charles de Gaulle (étude réalisée par l'a'urba en 1994 en association avec M. Pétauud Létang).

Le diagnostic souligne une complexité foncière inhérente à un centre ville. Par ailleurs, le manque d'équipements publics est aussi une caractéristique.

La malléabilité du site est évaluée et révèle une situation contrastée (partie nord faiblement mutable en raison d'opérations en copropriétés, partie ouest affectée par des grandes emprises d'équipements publics). Seule la partie sud semble la plus évolutive à moyen terme. Le projet de restructuration du centre ville se concentre alors sur cette partie sud. En réponse aux éléments mis en avant dans le diagnostic, il s'agira de lancer une opération qui permettra la réalisation d'équipements publics tant en infrastructures qu'en superstructures. La ZAC apparaît alors comme un bon outil pour mettre en œuvre une opération renouvellement urbain tout en assurant le financement des équipements publics. Cependant la CUB confirme qu'en



raison de la complexité du site, le projet de ZAC doit se concentrer sur la partie sud de la place Charles de Gaulle (en excluant la pointe commerciale située face à Casino, car le transfert de ces commerces et la gestion de la transition durant la phase des travaux contribueraient à menacer leur pérennité).

Enjeux / Orientations

Enjeu urbanistique :

- Renforcer les fonctions de centralités urbaines, résidentielles et commerciales
- Renforcer la diversité des fonctions (habitat, commerces, services, etc...)
- Reconfiguration complète des espaces publics en fonction de l'arrivée du tramway
- Valorisation du cadre architectural, urbain et paysager
- Améliorer les circulations dans le centre ville
- Contribuer à embellir les espaces publics
- Favoriser les circulations douces

Enjeu social :

- Favoriser des opérations de mixité sociale (diversification de l'offre en logements : locatif / accession, taille variés, etc...)
- Développer une offre diversifiée de logements afin de favoriser une densité résidentielles

Enjeu économique :

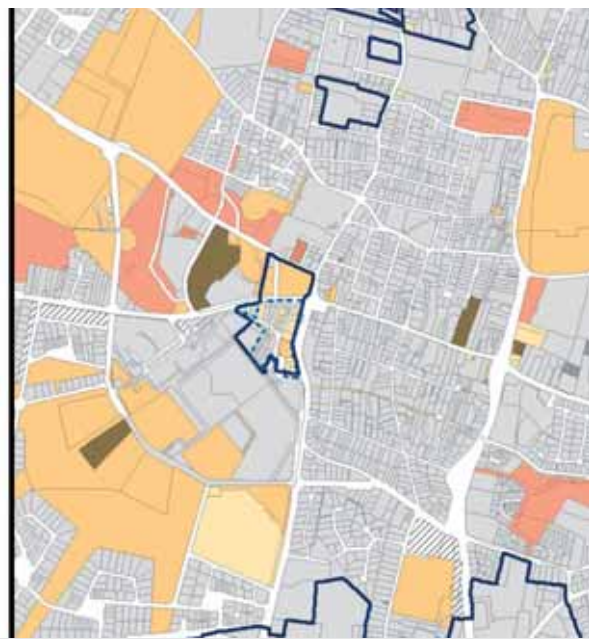
- Volonté initiale de réaliser des équipements publics: d'infrastructures (requalification de voiries, réalisation d'espaces publics, etc...) de superstructures (regroupement d'équipements et de services publics, etc...)
- Conforter les commerces et services existants



Processus opérationnel

- 28 mai 1999 : mise en place de la concertation de la ZAC du centre-ville (délibération n°99/510). Création du périmètre de prise en considération autorisant M. le maire à surseoir à statuer sur les permis de construire (délibération n°99/511)
- 15 février 2000 et 15 février 2002: engagement des études pré-opérationnelles (délibération n° 2000/338 et 2002/122).
- 28 mars 2003 : approbation des conclusions des études pré-opérationnelles et désignation par convention de mandat du pilotage et coordination du programme de définition de la ZAC à BMA (délibération n°5126).
- 28 mars 2003 : autorisation pour la mise en place du dossier modificatif de concertation – délibération (n°5122).
- 12 mai 2006 : fin de la concertation publique
- 2 octobre 2006 approbation en Conseil Communal de la gestion des futurs équipements publics relevant de la compétence communale (éclairage public, espaces verts)
- 27 octobre 2006 : approbation du dossier de création - réalisation de la ZAC, du programme prévisionnel.
- 8 novembre 2007: Désignation de BMA comme concessionnaire de la ZAC

Bilan foncier de l'opération



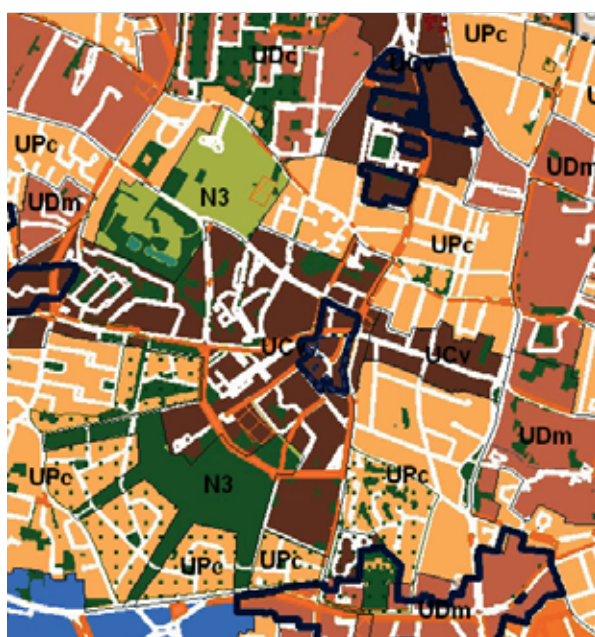
Le périmètre retenu pour cette opération publique de renouvellement porte sur une superficie de 2.1 hectares. Ce périmètre est délimité par l'avenue de l'Yser au Nord, l'avenue du Maréchal Leclerc à l'Est et la rue André Lamraux à l'Ouest.

La réalisation du projet nécessite une Déclaration d'Utilité Publique (DUP) afin de garantir la maîtrise foncière des parcelles indispensables à l'opération d'aménagement

- | | |
|-------------------------------------|-------------------------------------|
| Etat (et concessionnaire) | Bailleur |
| Région | Privé |
| Département | Utilité collective |
| Cub et autre syndicat intercommunal | Périmètre de prise en considération |
| Commune | Limite communal |



Dispositions particulières PLU - Délimitation et caractéristiques des secteurs



Version du PLU approuvée - Novembre 2009

Principes réglementaires du secteur UCv

- ☑ Principe de construction en alignement ou recul partiel et en continu
- ☑ Gestion des hauteurs en fonction des contextes (de R+1 à R+4)
- ☑ Stationnement intégré à la construction (50 %)
- ☑ Possibilité de traitement des rez-de-chaussée
- ☑ Prise en compte des caractéristiques du bâti ancien

- | | | |
|--------------------------------------|---|-------------------------------------|
| Zones urbaines | Secteurs de protection du paysage | Périmètres des Sites de projet |
| Zones agricoles et forestières | Servitudes de mité sociale | Zones d'extension urbaine à étudier |
| Zones d'activités économiques | Emplacements réservés de superstructure | Périmètre communal |
| Zones à urbaniser | Emplacement réservé d'infrastructure | |
| Zones urbaines de grands équipements | Périmètre d'attente de projet | |
| Espaces Réservés Classés (ERC) | | |

Documents de référence

La synthèse du zonage du PLU - Novembre 2009
Diverses délibérations du Conseil Communautaire



Parti d'aménagement et objectifs de l'opération

Objectifs :

Renforcer le pôle centre ville par le biais d'une diversification des logements et d'un renforcement de l'activité commerciale :

- Redynamiser les services marchands et renforcer l'activité commerciale
- Proposer une offre diversifiée de logements dans le cadre d'une densité résidentielle nouvelle
- Accompagner l'arrivée du tramway par la reconstruction d'un front le long de l'Av Maréchal Leclerc
- Développer les espaces piétons en liaison avec le tramway
- Apporter une dimension paysagère structurée des espaces publics et privés

Parti d'aménagement :

- Aménagement des espaces piétons afin de favoriser les déplacements piétonniers
- Participation à la végétalisation des cœurs d'îlots
- Réaménagement de la rue Beaumarchais et dégagement des abords de la vieille Eglise
- Définition des îlots compacts, avec des implantations de bâtiments alignées aux principales emprises publiques
- Structuration du stationnement privatifs enterrés ou semi-enterrés
- Définition des nouvelles emprises des voies structurantes
- Piétonisation de la rue de la Vieille Eglise et préservation de son caractère intime et "villageois"
- Création des nouvelles liaisons piétonnes entre l'avenue du Maréchal Leclerc et la rue de la vieille Eglise
- Création d'un espace public intime en partie végétalisé autour de la Vieille Eglise en complément de l'espace minéral et monumental de la place Charles de Gaulle

Traitement des Espaces publics

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

Traitement des espaces naturels

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

Principales affectations à conforter ou à créer

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

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

Equipements particuliers existants ou à créer

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



Programme global des constructions et des équipements publics

Programme global de construction	Programme global des équipements	Détail du programme de construction des logements
28.758 m ² de SHON répartis : - 22 000 m ² de logement - 764 m ² de bureaux - 5 975 m ² commerces et services	Le programme des équipements publics porte essentiellement sur le réaménagement et la création d'espaces publics : • La rue Beaumarchais et la partie circulée de la rue de la vieille église constitueront l'axe principal du futur quartier. • Les abords de la vieille église seront dégagés et aménagés en un jardin d'environ 1400 m² • La rue de la vieille église (partie nord) conservera son caractère "villageois" et sera entièrement piétonne. • La capacité actuelle de stationnement public d'environ 50 places sera restituée. • L'ensemble des espaces publics sera traité selon les critères de développement durable.	Total env. 262 logements neufs : • PLUS / PLAI : 6635 m² de Shon équivalent à env. 81 logements (31%) • Accession libre: 15 384m² de Shon équivalent à 181 logements (69%)

Bilan financier de l'opération d'aménagement

• Bilan consolidé de la ZAC (CRAC 2009)

15.6 millions € TTC

Dépenses		Recettes	
• Acquisitions	9.0 m €	• Cessions	7.8 m €
• Travaux	3.7 m €	• Participation Communautaire	7.3 m €
• Equipements publics dont la part	1.2 m €	• Participation aménageur	0.4 m €
	CUB 0 m €		
	Ville 0 m €	• Autres	0.8 m €
	Aménageur 1.2 m €		
• Autres	1.59m €		

• Bilan consolidé CUB

-7.65 millions

Dépenses	11.7
Recettes	4.0

• Bilan consolidé Commune

0.2 millions

Dépenses	1.9
Recettes	1.7

- Sur la base du projet de programme pluriannuel d'investissement PPI, les prévisions budgétaires 2006-2010 du projet de ZAC peut s'établir comme suit :

- Acquisition terrains bâtis	2.150.000
- Travaux	---
- Part équipements GS	1.200.000
Total prévisions :	3.350.000 euros

Évaluation de l'opération

A l'amorce des réflexions sur le devenir du centre ville de Mérignac (1994), il s'agissait alors d'initier un projet ambitieux qui devait concerner l'ensemble des îlots urbains du pourtour de la place Charles de Gaulle. Pourtant, le périmètre effectif du projet s'est sensiblement réduit pour ne concerner que la partie sud de la place.

Dans le même temps, le programme d'espaces publics s'est donc concentré sur la requalification des voies situées à l'intérieur de ce périmètre restreint (le traitement de la place Charles de Gaulle, ainsi que les espaces publics liés à l'arrivée du tramway font l'objet d'autres programmes spécifiques). De plus, les projets d'équipements publics ne concernent plus cette partie du territoire compris dans le périmètre de la ZAC (la médiathèque est localisée à l'ouest de la Place Charles de Gaulle).

Avec le temps, la ZAC du centre ville n'a pas été confirmé comme le programme de requalification majeur au sein duquel s'organise le renouveau du centre ville. En cela elle s'inscrit plus comme une composante d'un ensemble de projets distincts dans leur conduite et dans leur mise en oeuvre. L'utilisation de cet outil s'est avérée moins pertinente pour la réalisation d'opérations publiques telles que de la médiathèque et l'important programme de traitement des espaces publics (place et tramway).

Par ailleurs, au sein même du périmètre de la ZAC, les ambitions de constructibilité ont aussi été revue à la baisse. Les hauteurs des constructions qui conditionnaient pourtant l'équilibre financier de l'opération ont été écrêtées d'un niveau à la demande des élus. Par conséquent d'autres financements sont à trouver pour réaliser le programme de la ZAC Mérignac Centre. Cette opération sera donc lancée au détriment de la ZAC de la Glacière dont l'inscription disparaît du plan de financement communautaire.

Les sites de projet

Mérignac

PAE La Glacière



Contexte de l'opération

Le secteur de la Glacière situé sur la commune de MERIGNAC, se trouve sur l'axe de l'avenue de la République et la rue Judaïque, à l'intersection des voies reliant la place Gambetta aux pôles de centralité (le centre ville de Mérignac, le complexe commercial de Mérignac Soleil et, l'aéroport international).

Participant à l'entrée Est vers la ville de Mérignac, l'opération de la Glacière doit permettre la réorganisation parcellaire actuellement source de conflit d'usage entre l'habitat, le commerce et les activités et répondre aux volontés de recentrer l'urbanisation à l'intérieur de la rocade et de conforter les pôles urbains existants.

Le renforcement de cette polarité passera donc par une intervention sur les espaces laissés en friche, une requalification du paysage urbain coupé par les infrastructures routières, une diversification de l'offre de logements, une amélioration du fonctionnement des équipements renforçant l'activité des équipements, commerces et services existants.

L'avancement des études pré-opérationnelles menées conjointement



par la ville de Mérignac et la Communauté Urbaine a permis de définir un périmètre opérationnel (délibération n° 04-0941 du 17 décembre 2004).

Enjeux / Orientations

Enjeu urbanistique :

- Conforter un nouvel espace de centralité entre le centre de Mérignac et les boulevards
- Reconvertir les espaces laissés en friches, réorganisation parcellaire
- Requalifier le paysage urbain d'un territoire à l'articulation entre Mérignac et Bordeaux marqué par les coupures routières
- Reconstituer les façades bâties à alignement des rues afin de redonner une cohérence au paysage urbain
- Constituer une enveloppe bâtie autour des espaces publics structurants
- Réorganiser la circulation automobile et recomposer un maillage interne au quartier

Enjeu social :

- Augmenter et diversifier l'offre résidentielle ainsi que favoriser la mixité des programmes
- Développer une mixité de fonction par une répartition du bâti privilégiant des commerces et ou services au rez de chaussée

Enjeu économique :

- Relier les polarités commerciales
- Renforcer l'activité des équipements, commerces et services existants



Processus opérationnel

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

Bilan foncier de l'opération



Depuis quelques années, la commune de Mérignac et la Communauté Urbaine de Bordeaux, dans le but de requalifier cette polarité ont mis en place une action volontariste de maîtrise foncière qui, bien qu'assez incomplète au Sud, permet aujourd'hui d'amorcer la phase opérationnelle.

Superficie du périmètre d'étude :	env. 7,3 ha
Superficie foncier CUB :	env. 1,82 ha
Superficie foncier commune :	env. 0,17 ha
Superficie espaces publics :	env. 1,1 ha

Situé sur le côté nord de l'avenue de la Marne, le foncier propriété de la CUB correspondant à une superficie de plus de 1 ha. Il constitue une des premières opportunités en terme de restructuration du secteur. Néanmoins, des acquisitions foncières et délocalisation des commerces sont encore nécessaire en vue de réaliser le square dans le prolongement du parvis du groupe scolaire.

Etat (et concessionnaire)	Bailleur
Région	Privé
Département	Utilité collective
Cub et autre syndicat intercommunal	Périmètre de prise en considération
Commune	Limite communale



Dispositions particulières PLU - Délimitation et caractéristiques des secteurs



Principes réglementaires du secteur UCv

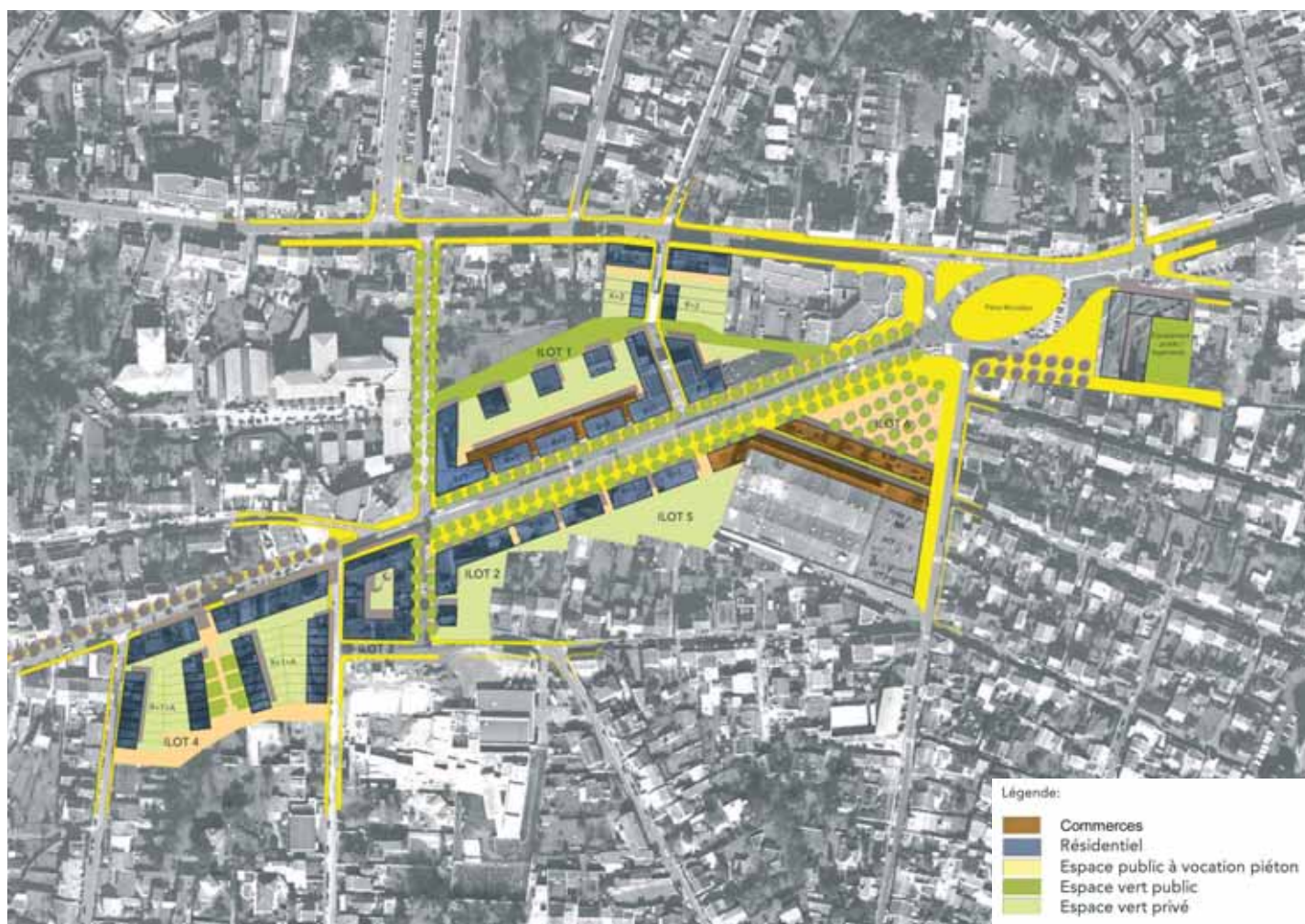
- ☑ Principe de construction en alignement ou recul partiel et en continu
- ☑ Gestion des hauteurs en fonction des contextes (de R+1 à R+4)
- ☑ Stationnement intégré à la construction (50 %)
- ☑ Possibilité de traitement des rez-de-chaussée
- ☑ Prise en compte des caractéristiques du bâti ancien

Zones urbaines	Secteurs de protection du paysage	Périmètres des Sites de projet
Espaces Boisés Classés (EBC)	Secteurs de protection du paysage (L123.1.7).	Servitude de mixité sociale
zones urbaines de grands équipements et services urbains	Emplacement réservé de superstructure	Emplacement réservé d'infrastructure
Les sites de projets	Périmètre d'attente de projet d'aménagement	

Documents de référence

La synthèse du zonage du PLU - Novembre 2009
Diverses délibérations du Conseil Communautaire

Plan d'aménagement



Parti d'aménagement et objectifs de l'opération

Objectifs :

- Supprimer, à terme, la coupure urbaine constituée par l'avenue de la Marne
- Développer un nouveau centre de quartier articulé de part et d'autre de la place Gambetta
- Réaménager les espaces publics
- Favoriser la redynamisation commerciale de l'îlot Gambetta Sud
- Offrir un programme de logements répondant aux objectifs du PLH
- Définir une nouvelle polarité au sud du quartier en disposant d'opérations plus denses autour de la future place
- Intégrer le développement du centre commercial au sein de la structure urbaine

Parti d'aménagement :

- Création des cheminements doux en cœur d'îlots reliant les zones d'habitat au pôle de services et de commerces du quartier
- Développement des liaisons inter quartiers, maillage nord-sud à travers la création d'un axe vert (jardin linéaire) qui permettra un ancrage futur du groupe scolaire avec la galerie commerciale
- Redélimitation de la place Mondésir, réduction des emprises de circulation, suppression des espaces délaissés
- Aménagement des espaces publics privilégiant la sécurité et le confort du piéton
- Implantation des logements individuels en cœur d'îlots, afin d'aménager des jardins privatifs en limite
- Réalisation d'un front bâti le long de l'avenue de la Marne
- Requalification de l'avenue de la Marne



Programme global des constructions et des équipements publics

Programme global de construction	Programme global des équipements	Détail du programme de construction des logements
Le programme global de construction (hors équipements publics de superstructure) développe environ 45.300 m² de SHON dont : - 38700 m² pour le logement - 6.600 m² pour commerces et services de proximité.	• Equipements de superstructure de proximité : - l'extension du groupe scolaire - équipement de quartier (1000m² shon) • Equipements d'infrastructure : - réaménagement rue Vincent Auriol - réaménagement rue Bearn.	38.700 m² de SHON destinée aux logements soit 396 logements réparti comme suit : • 100 log PLUs/PLAI (25.3%) • 25 log PLS (6.3%) • 34 log accession sociale (8.6%) • 237 log accession libre (59.8%)

Bilan financier de l'opération d'aménagement

• Bilan financier des équipements inscrits au PAE:

Equipements publics	5.026.872
- part constructeurs:	1.779.209
- part collectivités:	3.247.663

• Montant de l'acquisition moyenne:

Le montant global des participations attendues au titre du PAE s'élève à 1.779.209 € pour une constructibilité de 45.300 m² de SHON.

Ainsi la participation moyenne est de $1.779.209 / 45.300 \text{ m}^2 = 39.28 \text{ €}$

• Les condition de réalisation et de financement de l'avenue de la Marne:

Le bilan financier prévisionnel de l'aménagement de l'avenue de la Marne, équipement non inscrit au PAE est le suivant:

Le total de l'investissement représente 1.624.812 € TTC et sera financé par:

- les crédits communautaire dédiés aux opérations de voiries d'intérêt communautaire, soit 1.499.937 € TTC
- les crédits de la ville soit 124.875 € TTC

• Le programme pluriannuel d'investissement PPI

Sur la base du projet de programme pluriannuel d'investissement PPI, les prévisions budgétaires 2006-2010 du projet de ZAC peut s'établir comme suit :

- Acquisition terrains nus	1.516.386
- Acquisition terrains bâtis	990.000
- Travaux	1.600.000

Total prévisions : 4.106.386 euros

Évaluation de l'opération

Le secteur de la Glacière Mondésir à Mérignac fait l'objet depuis plusieurs années d'une réflexion portant sur sa requalification.

Par délibérations n° 99/512 et 513 du 28 mai 1999, le Conseil de Communauté a ouvert la concertation concernant le projet d'aménagement du quartier et mis en place un périmètre de prise en considération.

Cependant, l'enjeu de la place Mondésir et des tissus environnants n'ayant pas été pris en compte dans les réflexions d'origines, ont fait suite à des nouvelles études. Les études engagées avaient abouti à des propositions de périmètre dont le champ d'influence était beaucoup trop restreint. Il omettait la place Mondésir et les multiples relations que ce secteur, à vocation de centralité, entretient ou peut entretenir avec les autres pôles de centralité, comme avec les éléments majeurs de la commune, en particulier le très beau et vaste parc du Bourran.

En ce sens, le périmètre d'études et le périmètre opérationnel ont été élargis. Depuis, le périmètre de prise en considération a été adapté pour répondre au mieux aux enjeux d'actualité (délibération du 17 Décembre 2004).

Par ailleurs, au sein même du périmètre de la ZAC de centre ville, les ambitions de constructibilité, ont été revue à la baisse, les hauteurs des constructions qui conditionnaient pourtant l'équilibre financier de l'opération ont été écrêtées d'un niveau à la demande des élus. Par conséquent cette opération a donc été lancée au détriment de la ZAC de la Glacière dont l'inscription a disparu en 2005 du plan de financement communautaire.

Depuis, le projet d'aménagement a fait l'objet de plusieurs reprises, notamment ce qui concerne la requalification de l'avenue de la Marne, qui devait être élargie à 32 mètres pour accueillir un marché hebdomadaire, cependant, les commerçants ont préféré garder le marché sur le parking du centre commercial, en conséquence, l'avenue de la Marne gardera son emprise actuelle.

Les sites de projet

Mérignac

PAE Cheming Long



Contexte de l'opération

La Communauté Urbaine de Bordeaux, à la demande de la ville de Mérignac, a confié à l'Agence d'Urbanisme une étude préalable d'urbanisme sur le quartier Chemin Long, secteur de transition entre habitat et activités diverses, situé à proximité du centre commercial de Mérignac Soleil. Ce quartier connaît des désordres de fonctionnement importants : problèmes de stationnement, trafic routier intensif, insécurité. D'autre part, le secteur d'habitat subit la pression du secteur économique.



Enjeux / Orientations

Enjeu urbanistique :

- Sauvegarder la mixité des tissus résidentiels anciens et améliorer la transition avec les secteurs de développement économique, conforter le rôle des équipements publics et leur relation avec le bassin d'habitat
- Restaurer un confort d'usage pour l'espace public, redéfinir les conditions de stationnement et de déplacements à l'échelle du secteur. Requalifier le paysage de l'avenue de la Somme et rétablir de nouvelles conditions de sécurité pour les différentes catégories d'usagers
- Préciser la vocation des terrains évolutifs et encadrer la production des opérations immobilières pressenties
- Prendre en compte les parcours piétonniers et assurer les liaisons douces avec les zones d'habitat
- Conforter le rôle des équipements publics et organiser leur relation avec l'arrière du quartier, améliorer leur lisibilité et la relation qu'ils établissent avec l'espace public

Enjeu social :

- Développer la mixité sociale et fonctionnelle le long de l'avenue de la Somme
- Conforter la vocation des quartiers d'habitat et diversifier l'offre d'habitat

Enjeu économique :

- Maintenir et conforter le pôle de services et de commerces de proximité, réguler l'expansion des activités commerciales
- Stopper le développement du commerce de grande distribution sur la séquence centrale de l'avenue de la Somme, favoriser le maintien de services de proximité

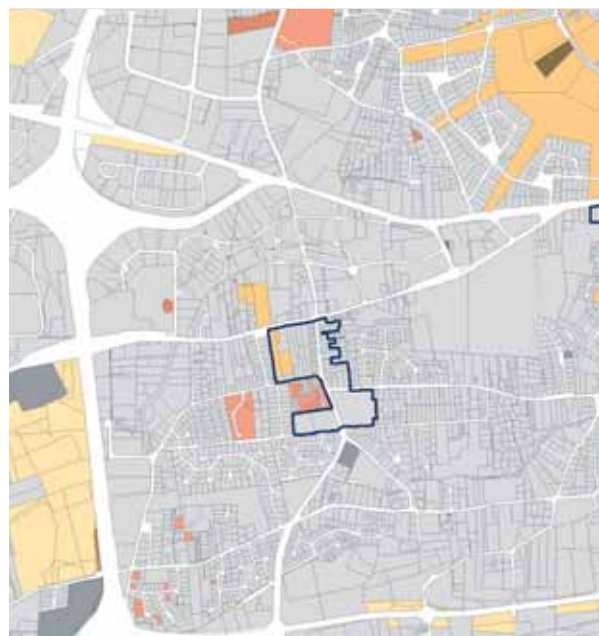


Processus opérationnel

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

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

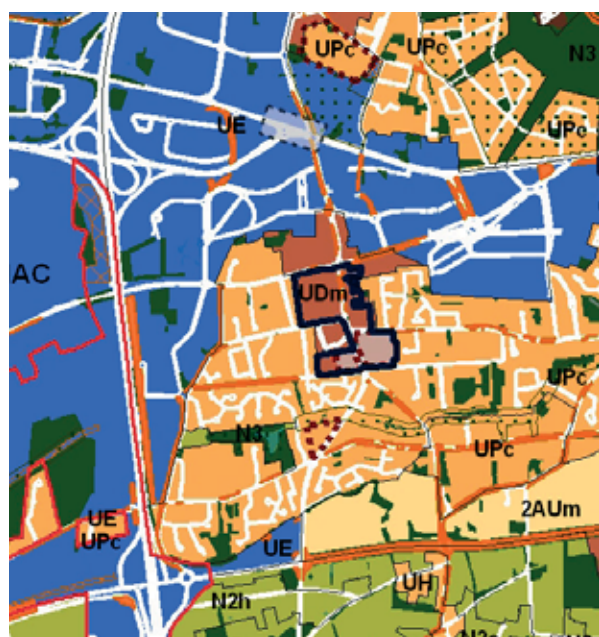
Bilan foncier de l'opération



- | | |
|-------------------------------------|-------------------------------------|
| Etat (et concessionnaire) | Bailleur |
| Région | Privé |
| Département | Utilité collective |
| Cub et autre syndicat intercommunal | Périmètre de prise en considération |
| Commune | Limite communal |



Dispositions particulières PLU - Délimitation et caractéristiques des secteurs



Version du PLU approuvée - Novembre 2009

Principes réglementaires du secteur UDM

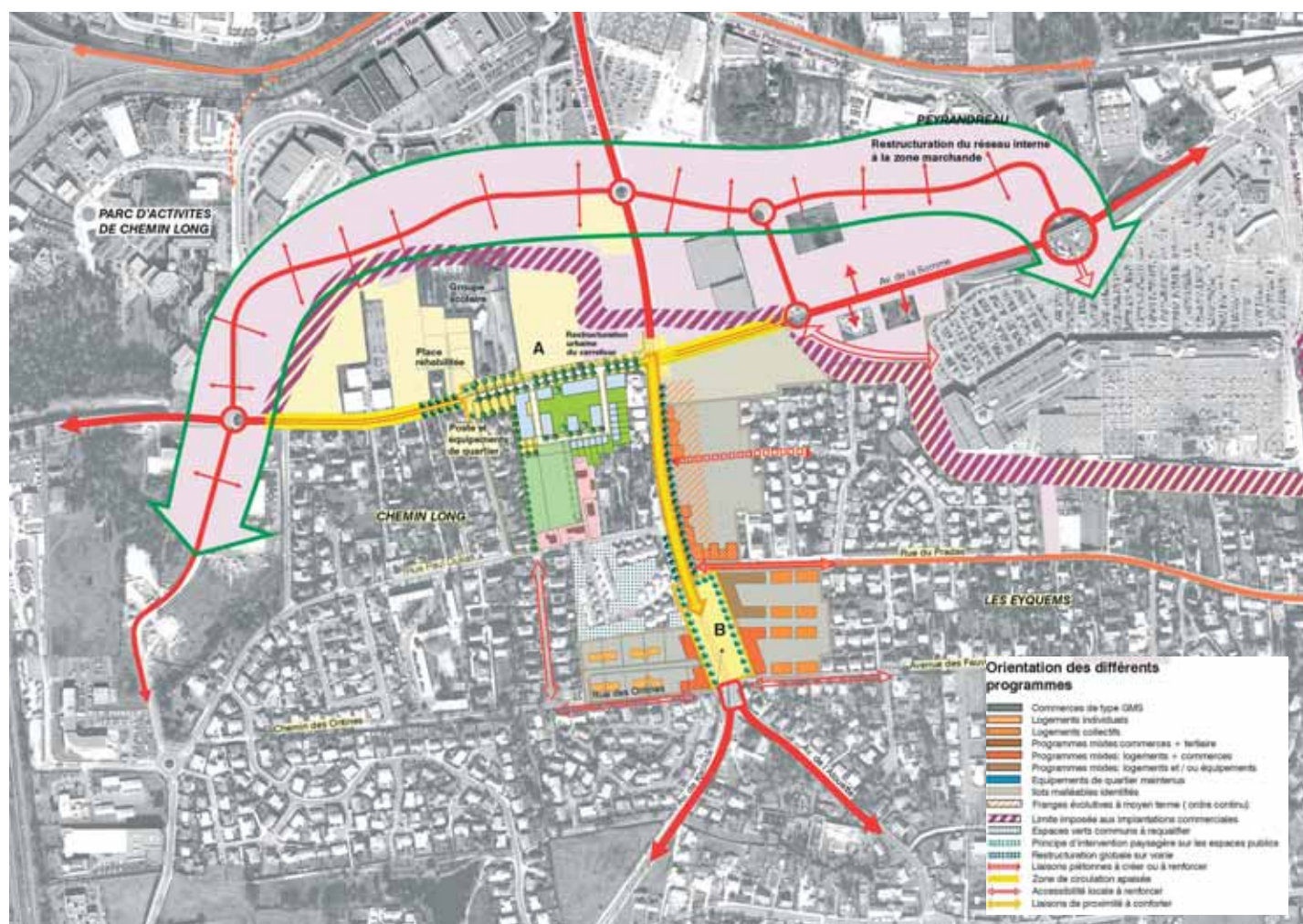
- ☒ Construction en continu ou semi-continu le long des voies avec faible recul par rapport à la voie (R+2 à R+3, dans la bande des 17 m en limite de l'espace public suivant les largeurs de voies).
- ☒ Construction en retraits plantés et végétalisés (recul de 6 m minimum dans le cas général et alignement possible sur les voies très larges) avec une hauteur maximum à R+3.
- ☒ Intégration du stationnement à hauteur de 50% des places de sorte à privilégier les jardins et espaces plantés.

- | | | |
|--------------------------------------|---|-------------------------------------|
| Zones urbaines | Secteurs de protection du paysage | Périmètres des Sites de projet |
| Zones agricoles et forestières | Sanctuaires de patrimoine | Zones d'extension urbaine à étudier |
| Zones d'activités économiques | Emplacements réservés de superstructure | Périmètre communal |
| Zones à urbaniser | Emplacement réservé d'infrastructure | |
| Zones urbaines de grands équipements | Périmètre d'attente de projet | |
| Espaces Solés Classés (ESC) | | |

Documents de référence

La synthèse du zonage du PLU - Novembre 2009
Diverses délibérations du Conseil Communautaire

Plan d'aménagement



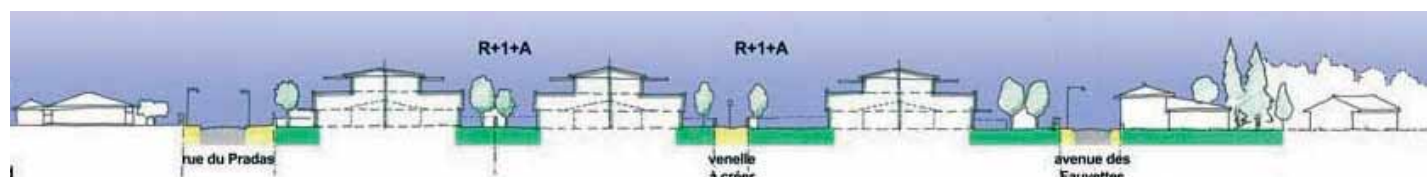
Parti d'aménagement et objectifs de l'opération

Objectifs :

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

Parti d'aménagement :

- Définition des règles d'implantation et hauteurs ajustées en fonction du contexte le long des avenue de la Somme et de l'Alouette
- Définition d'une nouvelle polarité au sud du quartier en disposant d'opérations plus denses autour de la future place
- Réqualification de l'avenue de la Somme (redimensionnement de la chaussée, élargissement des trottoirs, renforcement de la sécurité)
- Redistribution de l'offre du stationnement public sur voirie
- Reconstitution des franges urbaine au droit du carrefour Somme / Alouette
- Requalification de la place des Anciens Combattants d'Afrique du Nord, redéfinition de l'accroche des équipements publics
- Renforcement des liaisons douces entre la place des Anciens Combattants d'Afrique du Nord et r equalification de la rue Paul Dukas
- Programmation d'un espace vert, création d'un square assurant la fonction d'espace relais entre le secteur résidentiel et les équipements publics
- Réhabilitation de la poste, du centre d'animation social et création d'un équipement complémentaire



Programme global des constructions et des équipements publics

Programme global de construction	Programme global des équipements	Détail du programme de construction des logements
• Site 1 : env. 7850 m² Shon • Tertiaire et services: environ 1000 m² de shon • Equipements environ 600 m² de shon	• Espace vert sur le terrain propriété communale. Square • Réhabilitation de la poste, du centre d'animation social et création d'un équipement complémentaire.	• Site1 : Collectifs: environ 5550 m² de shon pour un total de 70 logements - Plots: environ 2300 m² pour un total de 30 logements - Maisons individuelles : environ 12 unités

Les sites de projet**Mérignac****Secteur Franges Marne**

Ce site, aujourd'hui peu optimisé, présente d'importantes emprises foncières à vocation mixte. Situé sur l'axe majeur conduisant à l'aéroport, il constitue à la fois une entrée d'agglomération et la séquence d'approche de Mérignac Soleil, marqué par la dominante commerciale du secteur.

Associé à une situation urbaine particulière, il se situe dans la zone d'influence du tramway et du parc relais des Quatre Chemins. Aussi, ce site bénéficie d'un atout majeur pour défendre un projet ambitieux répondant aux objectifs de développement communautaires, notamment en matière d'habitat et d'offre en services.

Néanmoins, les contraintes posées par la structure foncière et la nature des activités économiques présentes requièrent la mise en oeuvre d'une



stratégie d'aménagement afin de définir les conditions d'urbanisation.

Enjeux / Orientations**Enjeu urbanistique :**

- Optimiser la desserte de l'aéroport en transport en commun,
- Renforcer l'intermodalité avec le réseau tramway,
- Assurer un renouvellement harmonieux des activités économiques sur le pôle commercial Mérignac Soleil tant en renforçant le rôle structurant de l'avenue de la Marne, axe majeur d'agglomération.

Enjeu social :

- Développer l'offre habitat,
- Développer la mixité sociale et fonctionnelle le long de l'avenue de la Marne

Enjeu économique :

- Stopper le développement du commerce de grande distribution sur la séquence centrale de l'avenue de la Marne, favoriser le maintien de services de proximité

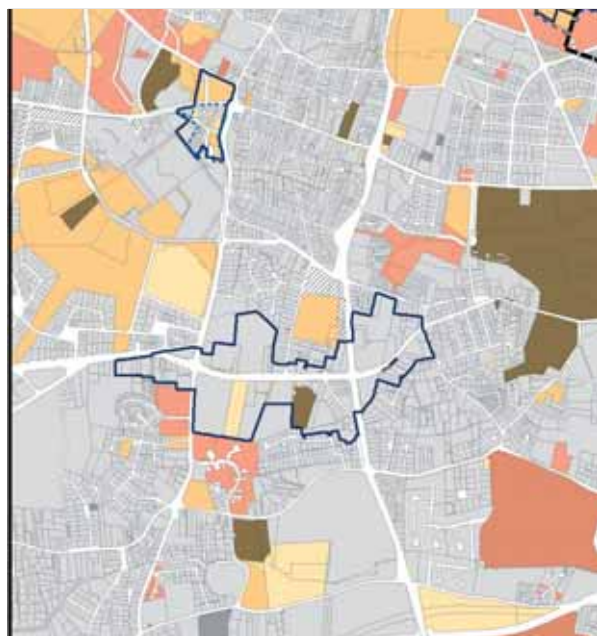


Processus opérationnel

A la demande de la ville de Mérignac, la Cub a confié à l'aurba la réalisation d'une étude préalable concernant le secteur des franges de l'avenue de la Marne.

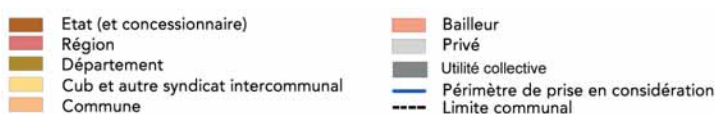
- 24 septembre 2010: le Conseil de Communauté valide les résultats de l'étude et instaure un périmètre de prise en considération au titre de l'article L111-10 du code de l'urbanisme.

Bilan foncier de l'opération

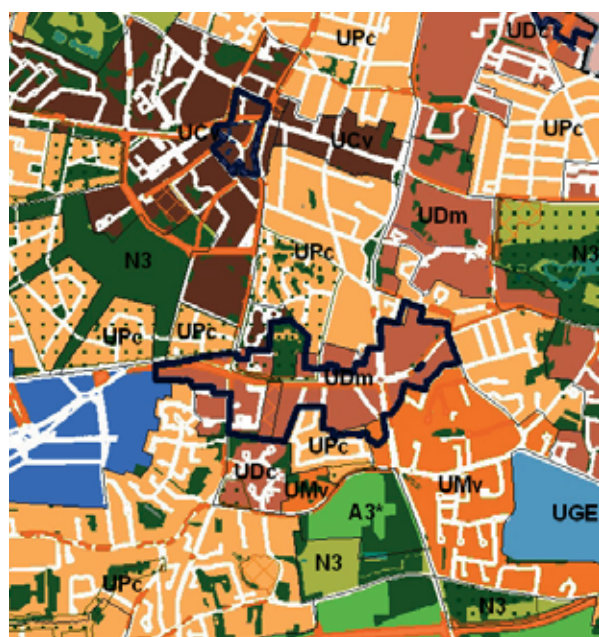


D'une façon globale, le site présente un potentiel foncier très important, offrant ainsi une capacité de développement particulièrement remarquable à l'échelle de la commune. Ainsi, le long de l'avenue de la Marne, environ 15 ha potentiellement évolutifs s'organisent, constitués d'îlots variables en superficie (des unités foncières allant de 0,3 ha à 2,5 ha), mais un grand nombre entre eux sont de grandes tailles (Jardiland 2,5 ha, DDE 1 ha, Peugeot 1,6 ha) et présentent souvent un caractère mono fonctionnel.

Le foncier disponible ou mutable est essentiellement privé hormis la parcelle appartenant à la DDE et le fond de parcelle du parc relais qui appartient à la commune.



Dispositions particulières PLU - Délimitation et caractéristiques des secteurs



Version du PLU approuvée - Novembre 2009

Principes réglementaires des secteurs UDM

- ☒ Construction en continu ou semi-continu le long des voies avec faible recul par rapport à la voie (R+2 à R+3, dans la bande des 17 m en limite de l'espace public suivant les largeurs de voies).
- ☒ Construction en retraits plantés et végétalisés (recul de 6 m minimum dans le cas général et alignement possible sur les voies très larges) avec une hauteur maximum à R+3.
- ☒ Intégration du stationnement à hauteur de 50% des places de sorte à privilégier les jardins et espaces plantés.



Documents de référence

La synthèse du zonage du PLU - Novembre 2009
Diverses délibérations du Conseil Communautaire

Plan d'aménagement



Les principes et conditions d'urbanisation :

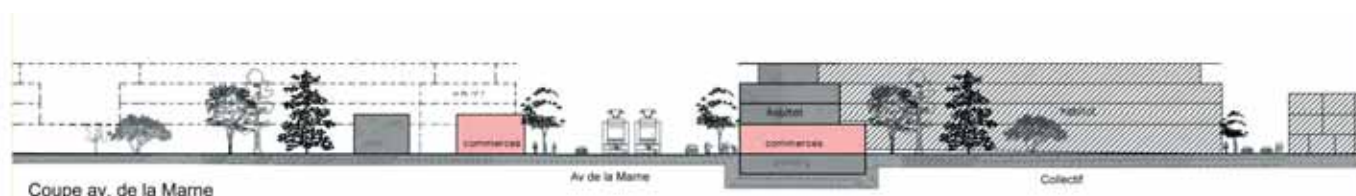
Créer une nouvelle polarité :

- Structurer l'avenue de la Marne s'appuyant sur un front bâti continu mixte (commerces au rez-de-chaussée et occupation résidentielle en partie haute).
- Confirmer la connexion Aéroport – Parc relais des Quatre Chemins par la création d'un véritable pôle intermodal et la création d'un espace public autour du parc relais des Quatre Chemins.
- Anticiper sur les nouveaux besoins (polarité de quartier, commerces et services, accueil petite enfance) par la création d'un nouvel équipement.

Concevoir un quartier durable :

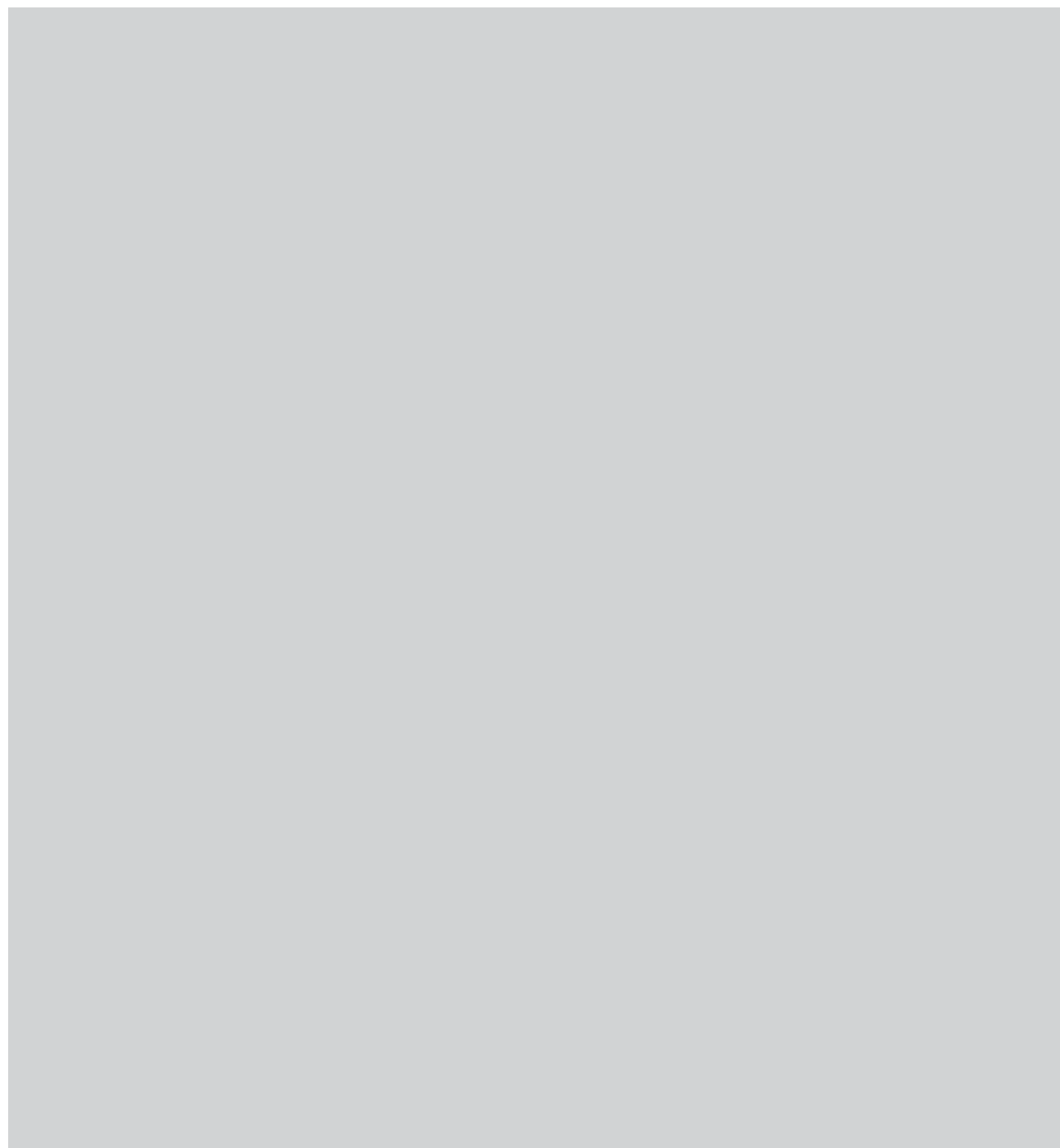
- Concevoir la desserte des terrains mutables en fonction de leur raccordement au réseau existant.
- Valoriser l'identité du lieu en valorisant les qualités paysagères et patrimoniales du secteur (propriété Dupéron et patrimoine végétal plus courant).
- Mutualiser le stationnement résidentiel en le regroupant dans des silos ou parking souterrains afin de :
 - libérer les pieds d'immeubles des voitures au profit de rez-de-chaussées commerciaux et des espaces verts ou de loisirs
 - Gérer le stationnement à l'îlot et non à la parcelle (économie, limitation de l'impact occasionné par les entrées et sorties des véhicules).
- Diversifier les formes urbaines, des hauteurs modulées permettant d'améliorer la transition avec les tissus existants.

Rechercher une mixité des formes construites (hauteurs, typologies) et offrir sur un même site des produits résidentiels variés : maisons individuelles, maisons groupées, collectifs.



Programme global des constructions et des équipements publics

Programme global de construction	Programme global des équipements	Détail du programme de construction des logements
Le scénario retenu permet une production d'environ: - 1300 logements - 18600 m² de SHON commerciales , tertiaire et de services - 17000 m² d'espaces verts.		En cohérence avec les objectifs communautaires de densification des couloirs de transport en commun et de mixité urbaine, le scénario retenu permet une production d'environ 1.300 logements.



Les sites de projet**Mérignac****Roland Garros****Contexte de l'opération**

Le site est aujourd'hui au coeur d'une dynamique économique métropolitaine puisqu'il se situe sur le plateau aéroportuaire, premier pôle économique de l'agglomération, et à l'interface de deux projets économiques communautaires, Bioparc et Aéroparc.

Il présente de nombreux enjeux urbains de part sa proximité avec le quartier de Beutre, la problématique d'entrée de ville liée à l'avenue de l'Argonne, la création d'équipements structurants (plaine des sports, clinique du sport) et l'important gisement foncier (mutable ou à urbaniser) qu'il offre.

Il possède aussi une armature paysagère remarquable, bocagère et rurale, qui le distingue des autres sites du plateau aéroportuaire. Constitué de prés, d'un chapelet d'espaces verts et d'un réseau hydrographique cheminant d'est en ouest,



ce cadre paysager constitue un atout majeur pour ce site.

Enjeux / Orientations**Enjeu urbanistique :**

- Définir un cadre réglementaire d'entrée de ville
- Organiser la desserte des futures opérations et de la plaine de sport
- Développer et mailler le réseau de cheminements doux
- Développer l'accessibilité des équipements publics

Enjeu social :

- Préserver les habitants de Beutre des nuisances dues aux futures activités économiques

Enjeu économique :

- Affirmer une vocation économique au territoire entre les thématiques santé et sport



Processus opérationnel

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

- 24 septembre 2010: le Conseil de Communauté valide les résultats de l'étude et instaure un périmètre de prise en considération au titre de l'article L111-10 du code de l'urbanisme.

Bilan foncier de l'opération



Etat (et concessionnaire)
 Région
 Département
 Cub et autre syndicat intercommunal
 Commune

Bailleur
 Privé
 Utilité collective
 Périmètre de prise en considération
 Limite communal



Dispositions particulières PLU - Délimitation et caractéristiques des secteurs



Principes réglementaires des secteurs UE

- ☒ Marges de recul modulées en fonction de la hauteur des bâtiments (mise à profit de cette marge pour mettre en valeur le bâtiment).
- ☒ Hauteur des constructions limitée à 15 m.
- ☒ Localisation des aires de stationnement, manoeuvre et manutention en arrière des parcelles, ou éventuellement sur les marges latérales.
- ☒ Gestion des interfaces avec les zones d'habitations limitrophes.
- ☒ Dispositions spécifiques pour les clôtures, la gestion des espaces libres plantés et les locaux techniques.

Zones urbaines
 Zones agricoles et forestières
 Zones d'activités économiques
 Zones à urbaniser
 Zones urbaines de grands équipements
 Espaces Spéciaux Classés (ESC)

Secteurs de protection du paysage
 Servitudes de intérêt social
 Emplacements réservés de superstructure
 Emplacement réservé d'infrastructure
 Périmètre d'attente de projet

Périmètres des Sites de projet
 Zones d'extension urbaine à étudier
 Périmètre communal

Version du PLU approuvée - Novembre 2009

Documents de référence

La synthèse du zonage du PLU - Novembre 2009
 Diverses délibérations du Conseil Communautaire

Plan d'aménagement



Parti d'aménagement et objectifs de l'opération

Objectifs :

- lier le phasage du projet à la problématique de l'entrée de ville.
il est proposé de travailler dans un premier temps sur la recomposition des franges de l'avenue de l'Argonne, permettant ainsi de préserver les qualités paysagères du site et de limiter l'extension urbaine dans sa partie centrale à moyen terme.
- considérer le cadre paysager comme l'identité et le socle du projet
Il est proposé de s'appuyer sur ce paysage afin de le valoriser et de composer un « écrin vert » dans lequel le projet d'aménagement viendra s'insérer.

Pour répondre à ces deux objectifs, cinq grands principes d'aménagement, hiérarchisés dans le temps, structurent le scénario :

- 1- Organiser le découpage parcellaire et l'aménagement des terrains en rapport avec la requalification de l'avenue de l'Argonne ;
- 2- Pacifier l'avenue R.Garros pour permettre des traversées Est Ouest et connecter la future voie de desserte interne ;
- 3- Créer un réseau d'espaces boisés du quartier de Beutre jusqu'au bassin d'orage, support du projet d'aménagement ;
- 4- Aménager une voie de desserte depuis l'avenue de l'Argonne avec un accès mutualisé avec MSF ;
- 5- Lier taille des entreprises et proximité des accès.

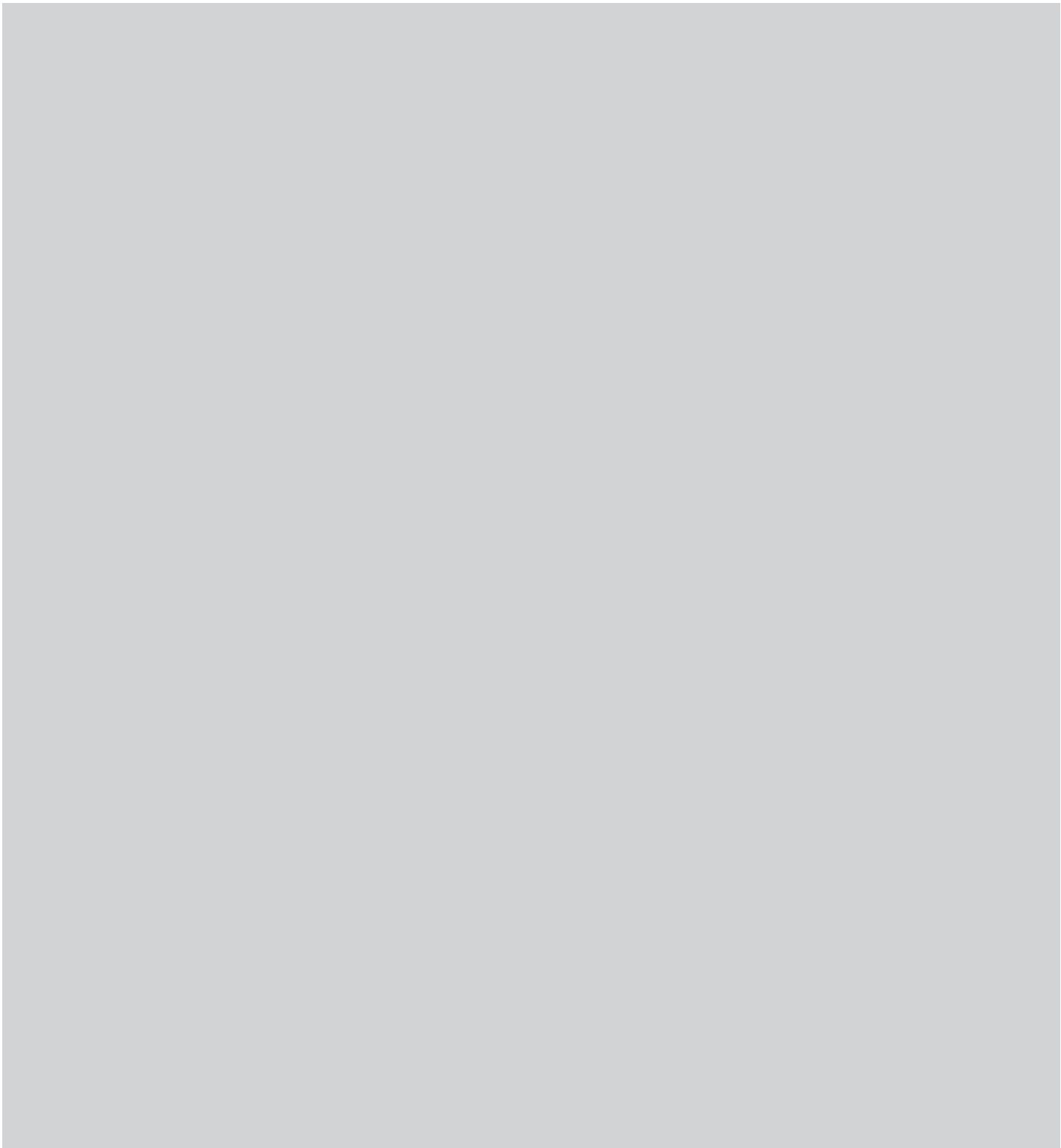
Parti d'aménagement :

En terme d'organisation spatiale et de composition urbaine plusieurs orientations accompagnent les cinq grands principes d'aménagement :

- Une structuration du site autour d'un réseau de cheminements doux, s'appuyant sur les qualités paysagères du site ;
- la mise en place d'un mail planté traversant le site d'Est en Ouest, doublé d'une voie qui assure la desserte des lots de la deuxième phase ;
- aucune desserte des lots prévue depuis l'avenue de l'Argonne ;
- le stationnement s'organise à l'arrière des lots, il peut être mutualisé dans un bâtiment afin de réduire son emprise au sol et éviter une trop grande imperméabilisation ;
- un recul des bâtiments sur l'avenue de l'Argonne de 10m (20m pour la parcelle Geodis) permettra la présence d'arbres, renforcé par des fenêtres plantées entre les lots pour une entrée de ville dominée par le végétal.

Programme global des constructions et des équipements publics

Programme global de construction	Programme global des équipements	Détail du programme de construction des logements



Parempuyre



Les orientations d'aménagement de la commune

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

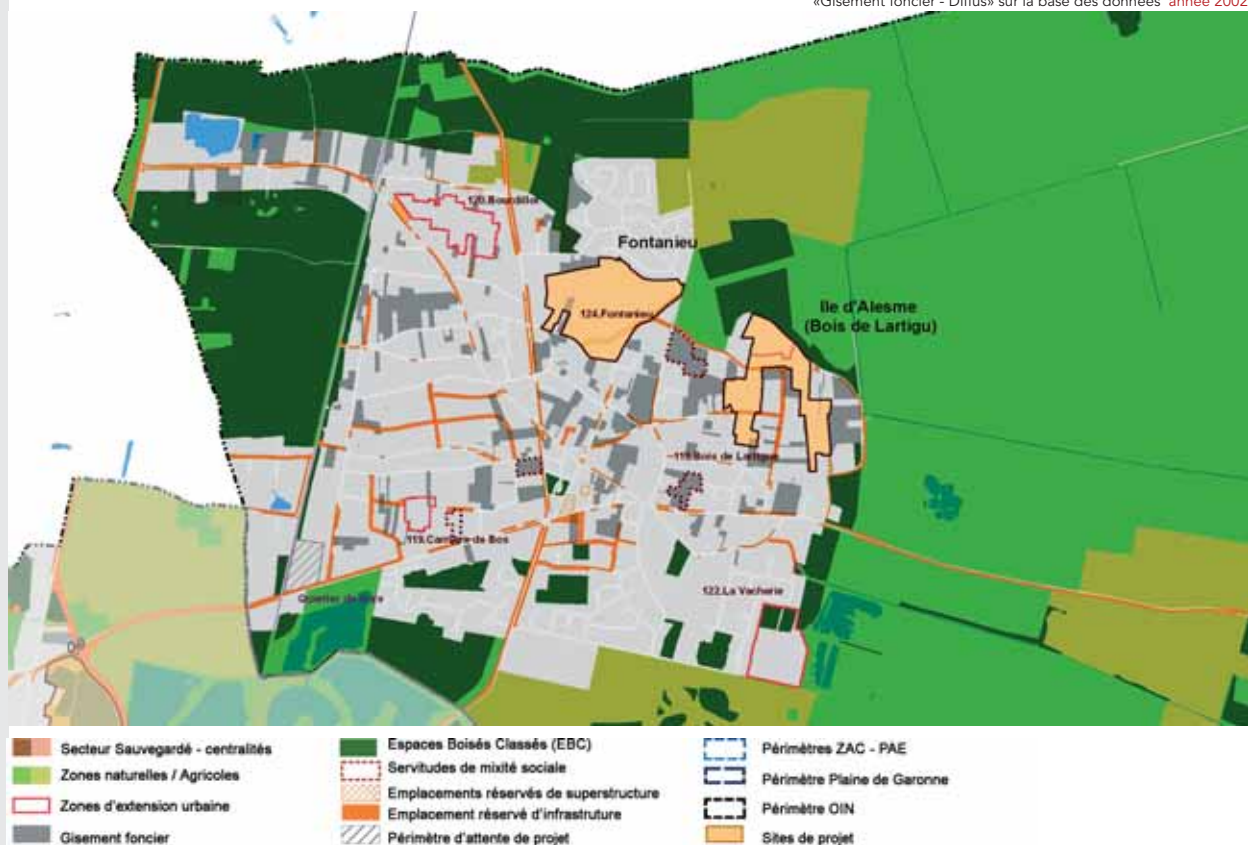
Parempuyre

- Population RRP 2007 : 7.324 habitants
- Surfaces constructibles sur les zones 1 AU : 35 hectares

• Logements locatifs conventionnés LLC existants au 1/01/2006	129 (5.2%)
• Production annuelle de logements (moyenne de 2000-2006)	83
• Situation de la commune / article 55 de la loi SRU	Déficitaire
• Nombre de LLC manquants	371
• Besoin de logements 2005/2015 PLU / PLH	550
• Besoin de LLC 2005/2015	220

• PLU estimation 2009/2015 capacités d'accueil habitat	2415	logements
(dont: - part logements locatifs conventionnés LLC)	640	logements
- part logements accession aidée dans les sites de projet	0	logements
- Capacité d'accueil logement sites de projets en zone U	0	logements
- Capacité d'accueil logement en zone 1AU	715	logements
- Capacité d'accueil logement secteurs de mixité sociale SMS	150	logements
- Capacité d'accueil logement dans le diffus	1550	logements
- Capacité d'accueil logement dans les zones d'attente de projet		logements

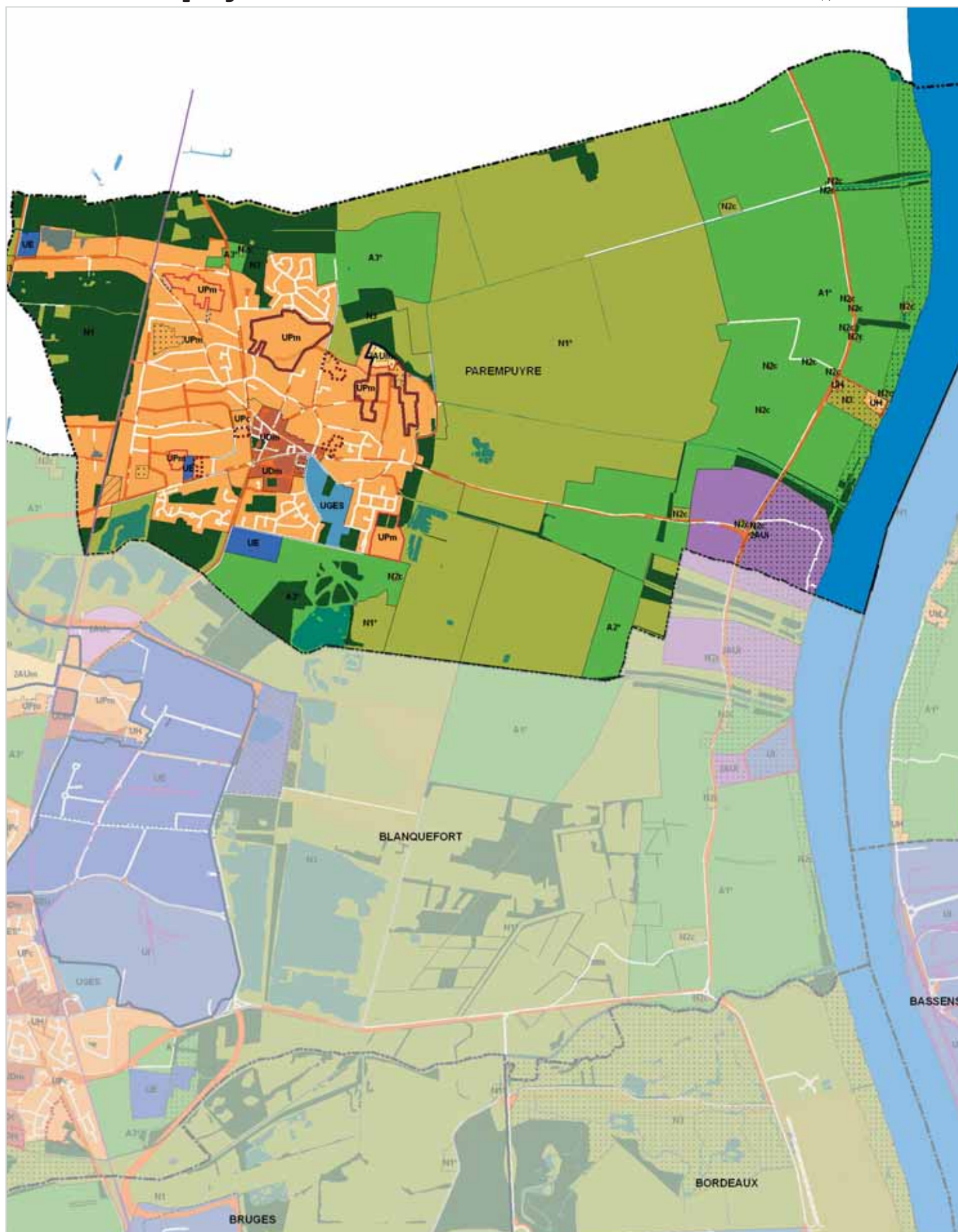
Dernière mise à jour «Estimations des capacités de constructibilité Sites de projet / 1AU / SMS / zones de gel» **décembre 2010**
«Gisement foncier - Diffus» sur la base des données **année 2002**



PLU (4ème modification du 27/11/2009) - PLH (13/07/2007)

Maître d'ouvrage : CUB - Maître d'œuvre : a'urba

Tableau de bord des sites de projet / Plan local d'urbanisme - Cahier n°3 - Décembre 2010



Zones urbaines	Secteurs de protection du paysage	Périmètres des Sites de projet
Zones agricoles et forestières	Servitudes de mixité sociale	Zones d'extension urbaine à étudier
Zones d'activités économiques	Emplacements réservés de superstructure	Périmètre communal
Zones à urbaniser	Emplacement réservé d'infrastructure	
Zones urbaines de grands équipements	Périmètre d'attente de projet	
Espaces Boisés Classés (EBC)		

Les sites d'extension urbaine**Carrière de Bos - Bourdillot - La Vacherie****Bois de Lartigue - Fontanieu****Parempuyre****Contexte de l'opération**

L'ensemble des zones 1AU de la commune de Parempuyre s'intègrent dans un secteur à vocation mixte.

Les secteurs La Vacherie et Bois de Lartigue se caractérisent par leur position en lisière du Parc des Jalles, tandis que les autres trois sont entourés par des secteurs pavillonnaires.

Le secteur la Vacherie se situe à proximité d'anciennes gravières qui constituent un ensemble paysager intéressant vers l'est de la zone.

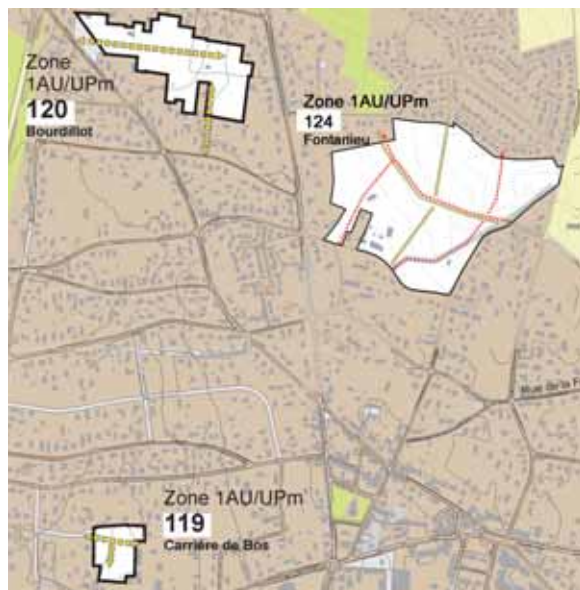
**Les zones 1AU dans le contexte communal**

L'encadrement d'une urbanisation sauvage des dernières réserves foncières situées en lisières du Parc des Jalles est un des enjeux important pour la commune de Parempuyre.

La commune entend privilégier un développement urbain au sein du bourg ancien et dans sa périphérie immédiate et souhaite réorganiser et densifier les tissus interstitiels en assurant l'intégration urbaine du centre bourg vers les zones à urbaniser. Pour cela, désenclaver le foncier disponible et densifier le foncier sous-utilisé constitue une priorité d'action.



Orientations d'aménagement - PLU



Carrière de Bos :

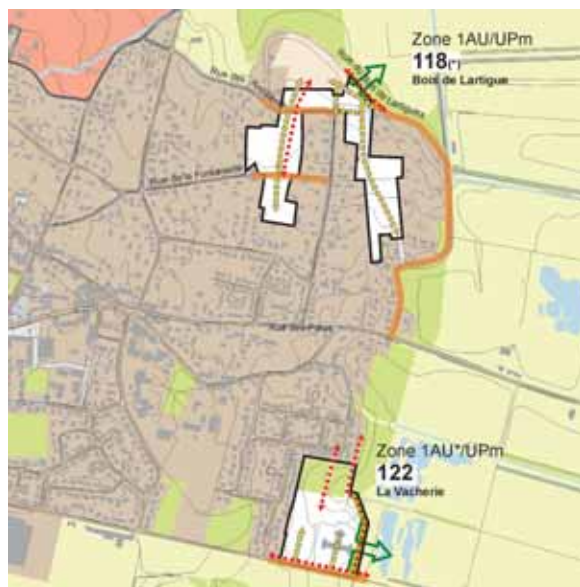
surface globale	1.4 ha
Surface constructible :	1.4 ha
Potentialité :	40 log

Fontanieu :

surface globale	14.9 ha
Surface constructible :	14.2 ha

Bourdillot :

surface globale	5.6 ha
Surface constructible :	5.6 ha
Potentialité :	140 log



Bois de Lartigue :

surface globale	8.7 ha
Surface constructible :	8.6 ha

La Vacherie :

surface globale	6.4 ha
Surface constructible :	5.1 ha
Potentialité :	130 log

Les scenarios retenus



Pessac



Les orientations d'aménagement de la commune

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

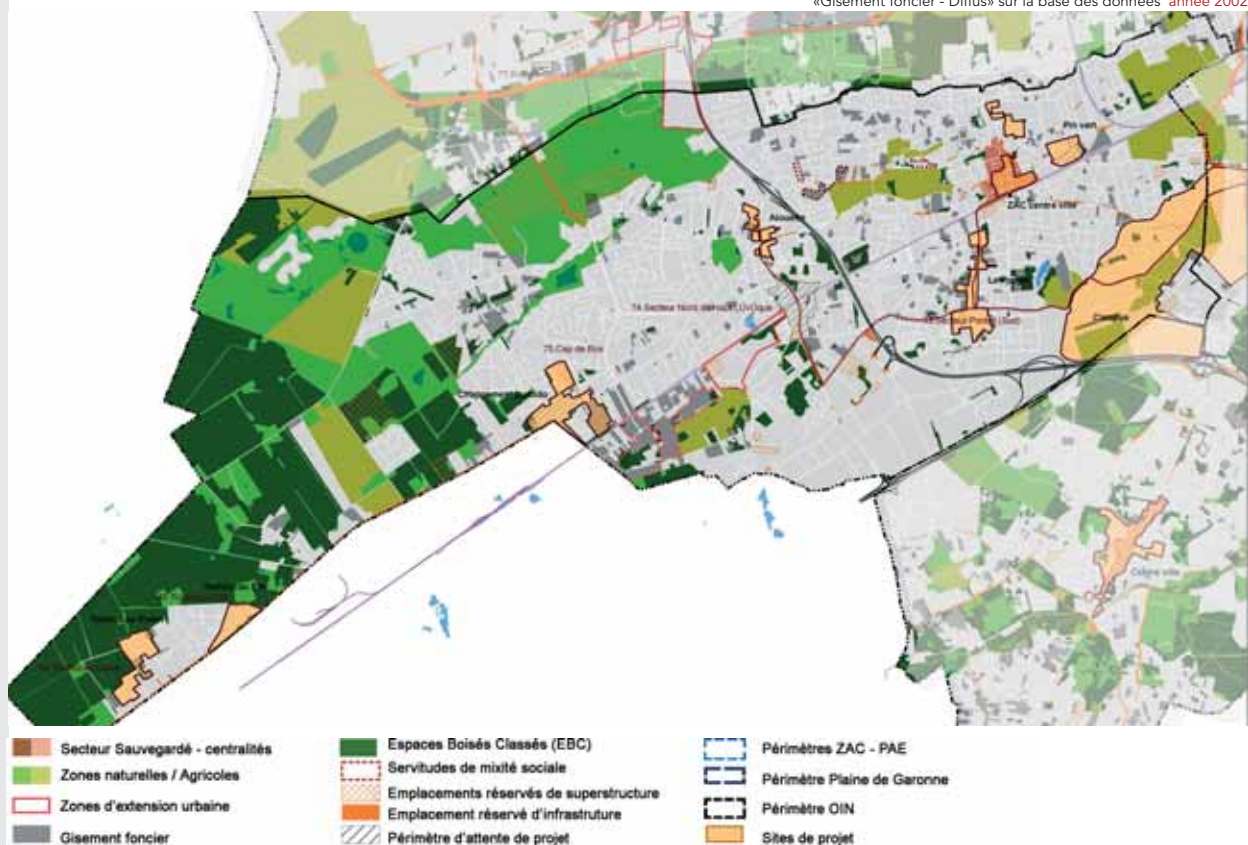
Pessac

- Population RRP 2007 : 57.851 habitants
- Surfaces constructibles sur les zones 1 AU : 32.3 hectares

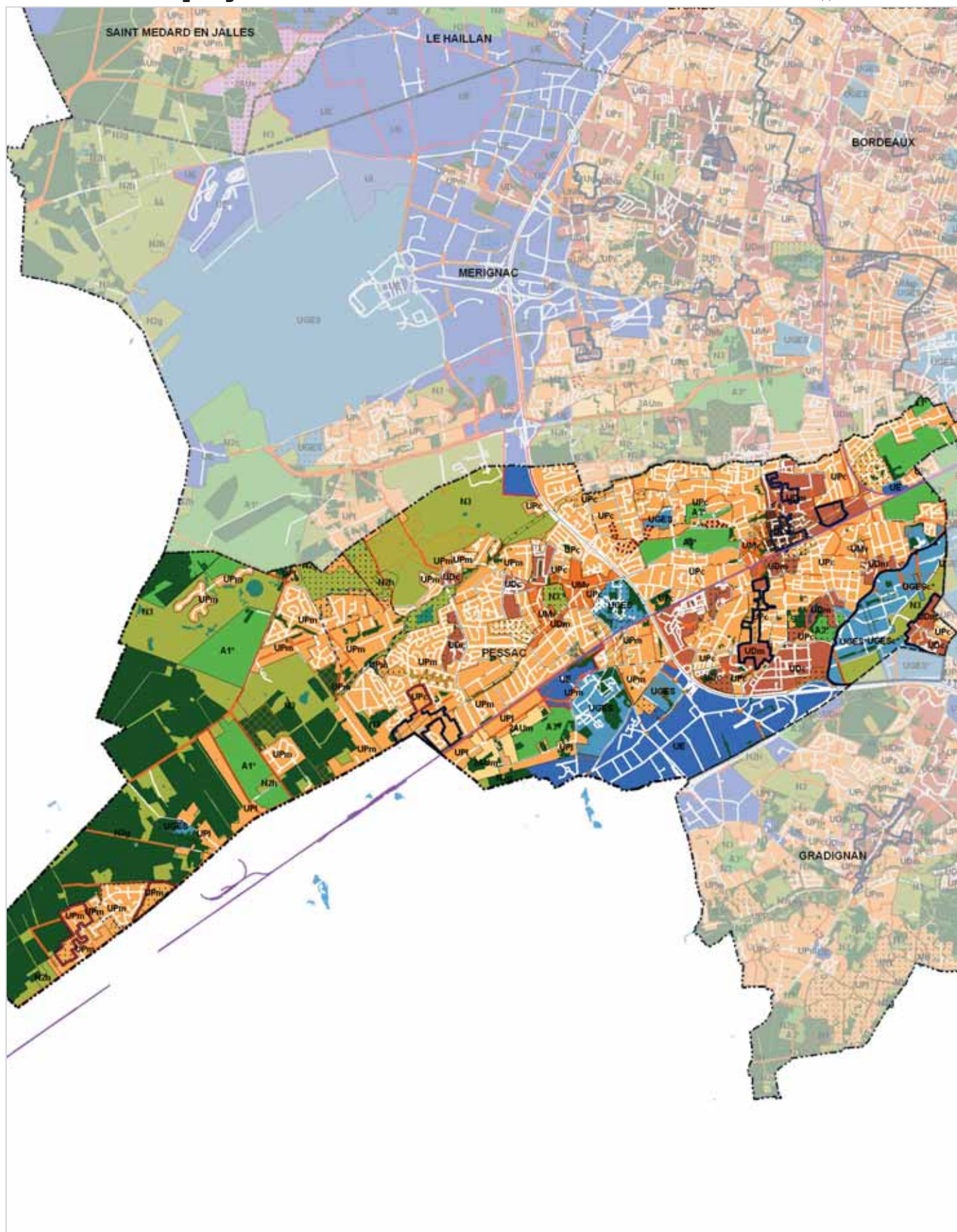
• Logements locatifs conventionnés LLC existants au 1/01/2006	5.548 (23%)
• Production annuelle de logements (moyenne de 2000-2006)	217
• Situation de la commune / article 55 de la loi SRU	Pas d'obligation
• Nombre de LLC manquants	0
• Besoin de logements 2005/2015 PLU / PLH	3.520
• Besoin de LLC 2005/2015	770

• PLU estimation 2009/2015 capacités d'accueil habitat	9925	logements
(dont: - part logements locatifs conventionnés LLC)	3640	logements
- part logements accession aidée dans les sites de projet	100	logements
- Capacité d'accueil logement sites de projets en zone U (à noter: sur le campus 2945 logements étudiants)	3235	logements
- Capacité d'accueil logement en zone 1AU	0	logements
- Capacité d'accueil logement secteurs de mixité sociale SMS	310	logements
- Capacité d'accueil logement dans le diffus	6380	logements
- Capacité d'accueil logement dans les zones d'attente de projet		logements

Dernière mise à jour «Estimations des capacités de constructibilité Sites de projet / 1AU / SMS / zones de gel» **décembre 2010**
«Gisement foncier - Diffus» sur la base des données **année 2002**



PLU (4ème modification du 27/11/2009) - PLH (13/07/2007)
Maître d'ouvrage : CUB - Maître d'œuvre : a'urba



Zones urbaines	Secteurs de protection du paysage	Périmètres des Sites de projet
Zones agricoles et forestières	Servitudes de mixité sociale	Zones d'extension urbaine à étudier
Zones d'activités économiques	Emplacements réservés de superstructure	Périmètre communal
Zones à urbaniser	Emplacement réservé d'infrastructure	
Zones urbaines de grands équipements	Périmètre d'attente de projet	
Espaces Boisés Classés (EBC)		

Les sites de projet**Pessac****Centre ville****Contexte de l'opération**

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

Cette trame d'espaces publics nouveaux ou réaménagés permet une restructuration et une densification des îlots de constructions pour accueillir des programmes diversifiés de logements, de services et d'activités tertiaires.

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

**Enjeux / Orientations****Enjeu urbanistique :**

- Reconquérir les quartiers centraux de la Commune. Relier le quartier de Bellegrave et Pontet au centre ville ancien
- Intégrer dans son contexte urbain l'arrivée du tramway en 2007 en terminus de la ligne B gare de Pessac
- Intégrer la création d'un pôle intermodal train/tramway/bus qui sera le deuxième pôle d'échange après le pôle St Jean à Bordeaux
- Réaménager l'espace public
- Restructurer et renforcer les équipements publics existants
- Faciliter les différents modes de déplacements

Enjeu social :

- Accueillir de nouvelles populations
- Créer un cadre de vie convivial
- Diversifier l'offre de logements

Enjeu économique :

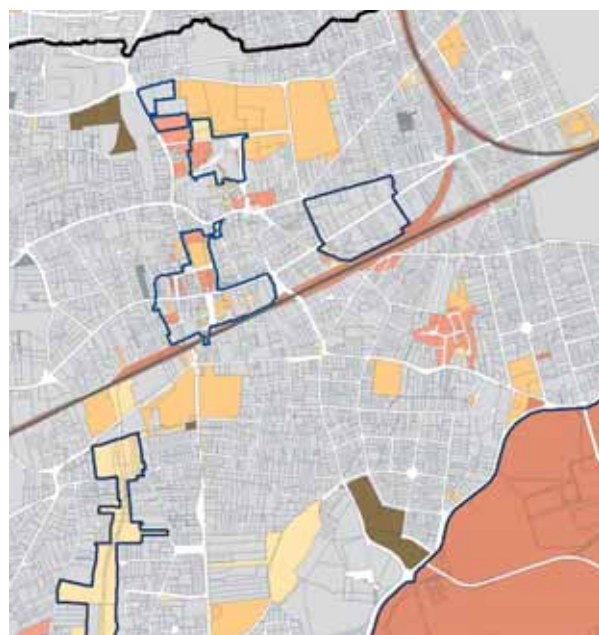
- Soutenir et développer l'offre de commerces et de services



Processus opérationnel

- 17 janvier 2003 : Approbation du dossier de création / réalisation de ZAC – Convention publique d'aménagement confiée à Aquitanis. Délibération 2003/048
- 23 mars 2005 : recalage du programme de construction selon le plan d'urgence voté par le Conseil de Communauté pour intégrer une part de logements conventionnés
- 15 mai 2003 : Arrêté préfectoral déclarant d'utilité publique l'acquisition des immeubles nécessaire à la réalisation de la ZAC
- Le 23 mai 2003 la Communauté Urbaine a confié à Aquitanis la réalisation d'une partie du programme des équipements publics par voie de mandat (délibération 2003/0386)
- Le 24 février 2006 il a été confié par marché public sur procédure adaptée la mission d'assistance au pilotage du projet urbain d'aménagement à la société Algoé
- Le Conseil de Communauté par délibération n° 2006/0013 du 20 janvier 2006 a autorisé le lancement d'une procédure d'appel d'offres en vue de l'attribution d'un marché des travaux de restructuration et d'aménagement des espaces publics. Il a été attribué au groupement Colas/Screg/Crégut le 21 juillet 2006

Bilan foncier de l'opération



Il s'agit d'une ZAC à maîtrise foncière partielle donc, les constructeurs qui n'ont pas acheté de terrain à l'aménageur devront quand même contribuer au financement des équipements publics de l'opération dans le cadre d'une convention avec la Communauté Urbaine de Bordeaux, selon l'article L311.4 du Code de l'Urbanisme.

Etat (et concessionnaire)	Bailleur
Région	Privé
Département	Utilité collective
Cub et autre syndicat intercommunal	Périmètre de prise en considération
Commune	Limite communal



Dispositions particulières PLU - Délimitation et caractéristiques des secteurs



Version du PLU approuvée - Novembre 2009

Principes réglementaires du secteur UCv

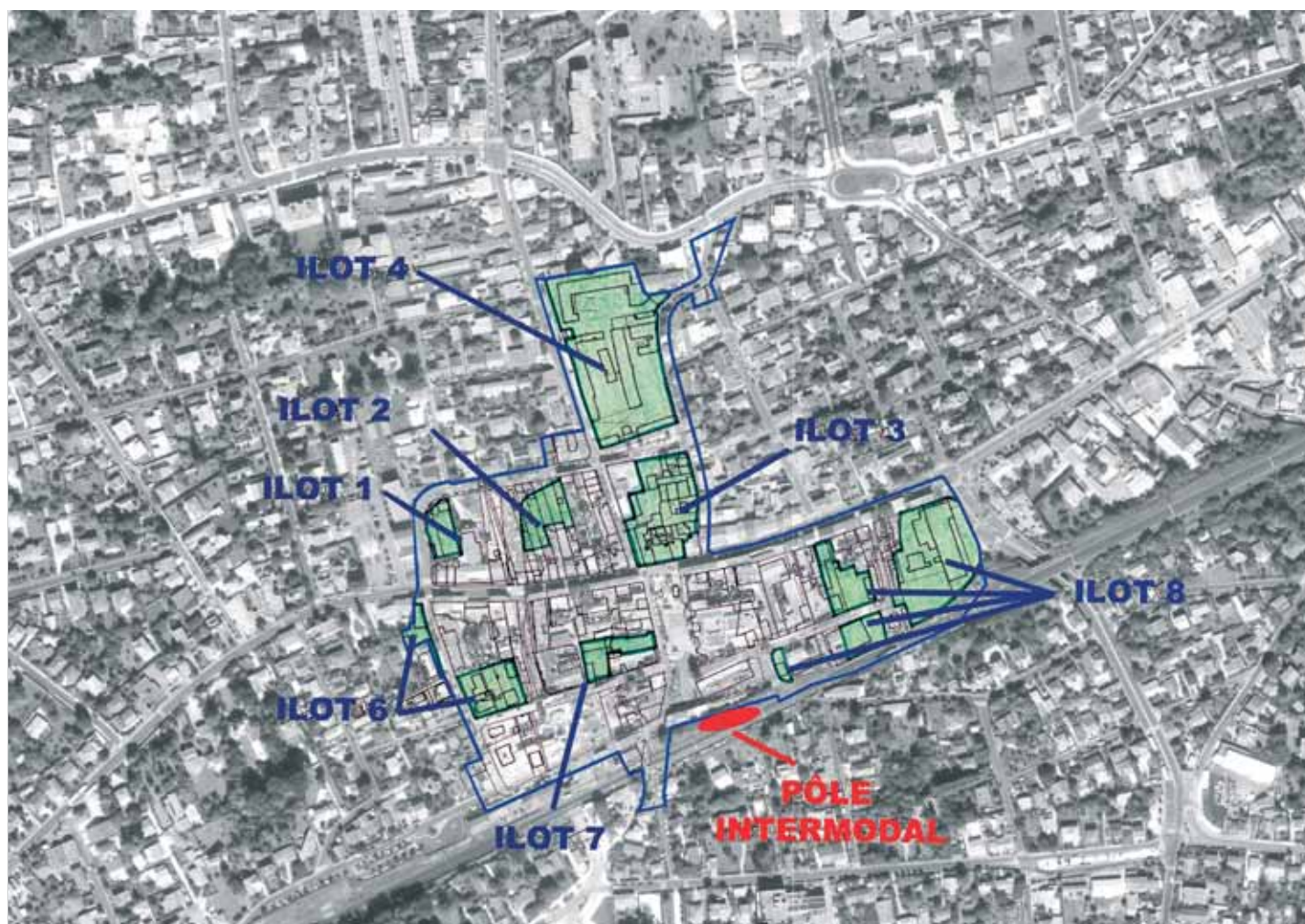
- ☒ Principe de construction en alignement ou recul partiel et en continu
- ☒ Gestion des hauteurs en fonction des contextes (de R+1 à R+4)
- ☒ Stationnement intégré à la construction (50%)
- ☒ Possibilité de traitement des rez-de-chaussée
- ☒ Prise en compte des caractéristiques du bâti ancien

Zones urbaines	Secteurs de protection du paysage	Périmètres des sites de projet
Zones agricoles et forestières	Services de santé sociale	Zones d'extension urbaine à étudier
Zones d'activités économiques	Emplacements réservés de superstructure	Périmètre communal
Zones à urbaniser	Emplacement réservé d'infrastructure	
Zones urbaines de grands équipements	Périmètre d'attente de projet	
Espaces Solés Classés (ESC)		

Documents de référence

La synthèse du zonage du PLU - Novembre 2009
Diverses délibérations du Conseil Communautaire

Plan d'aménagement



Parti d'aménagement et objectifs de l'opération

Objectifs :

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

Parti d'aménagement :

- Création d'un complexe cinématographique et extension du groupe scolaire
- Créer des poches de stationnement
- Création d'un axe convivial réservé aux piétons
- Restructuration et aménagement de la rue Gambetta, de l'esplanade Charles de Gaulle, des rues Dulot et Sabrazès, du parking Dulot / Gambetta et des parvis nord et sud de la gare
- Construction d'une crèche



Programme global des constructions et des équipements publics

Programme global de construction	Programme global des équipements	Détail du programme de construction des logements
32 230 m² de SHON répartis : - 17 302 m² de logements - 5 100 m² d'équipements publics - 4 656 m² de services et commerces - 5 172 m² SHON équipements publics.	- Reconfiguration des voiries existantes - Création des voies nouvelles - Aménagement des poches de stationnement - Création de nouveaux espaces publics piétonniers et cyclables - Construction d'un nouveau complexe cinématographique - Extension du groupe scolaire - Construction d'une crèche	17 302 m² de SHON de logements, représentant un total de 212 logements dont : -13 274 m² en accession libre (163 logements), -2632 m² PLS (33 logements) -1 396 m² PLUS (11 logements)

Bilan financier de l'opération d'aménagement

• Bilan consolidé de la ZAC (CRAC 2009)

19.7 millions € TTC

Dépenses		Recettes	
• Acquisitions	13.3 m €	• Cessions	10.3 m €
• Travaux	1.6 m €	• Participation Communautaire	7.0 m €
• Equipements publics dont la part	1.4 m €	• Participation constructeur	0.3 m €
	CUB 0 m €		
	Ville 0.2 m €	• Autres	0.2 m €
	Aménageur 1.2 m €		
• Autres	3.4 m €		

• Bilan consolidé CUB **-25.8 millions**

Dépenses 27.3

Recettes 1.5

• Bilan consolidé Commune **-18.8 millions**

Dépenses 20,7

Recettes 1.9

Évaluation de l'opération

Au 31 décembre 2008 30% de la SHON logement ont été commercialisés, soit 45 log. ainsi que 7% SHON commerces . La totalité de la SHON destinée aux équipements publics est finalisé soit 5100 m²

Les sites de projet**Pessac****Le projet Le Pontet****Contexte de l'opération**

En 1990, la municipalité de Pessac s'est engagée dans une réflexion urbaine de "revitalisation du grand centre" de la commune. Cette notion incluait les secteurs géographiques du centre ville, de Bellegrave et les quartiers plus au sud de Sardine, Bognard et du Pontet ; elle s'appuyait sur la nécessité de fédérer les différents quartiers adjacents au centre ville et de rapprocher les quartiers d'habitat social de Saïge Formanoir, du centre commerçant et culturel.

La stratégie opérationnelle mise en œuvre sur Bellegrave a permis d'enclencher le processus de développement du centre. Un volet important du projet de développement du Pontet consiste à réduire la coupure générée par la voie ferrée, accueillant des liaisons ferroviaires nationales, qui limite l'extension du centre-ville au sud.

Trois sites de problématiques ont été identifiés, présentant chacun des enjeux spécifiques autour du corridor tramways



et de l'axe convivial mais avec un seul objectif de consolider l'ancrage du centre ville aux quartiers situés au sud de la voie ferrée.

Enjeux / Orientations**Enjeu urbanistique**

- Etablir un lien avec le centre ville et l'attractivité du pôle intermodal
- Valoriser l'arrivée du tramway, densifier le long du corridor et renforcer l'axe convivial
- Réserver la localisation d'équipements et consolider l'aménagement du parc urbain
- Compléter le maillage de desserte locale et structurer le maillage des itinéraires piétons et cyclables

Enjeu social :

- Produire de nouveaux logements et des activités tertiaires avec des formes innovantes et une qualité architecturale et paysagère afin de répondre aux objectifs du PLH

Enjeu économique :

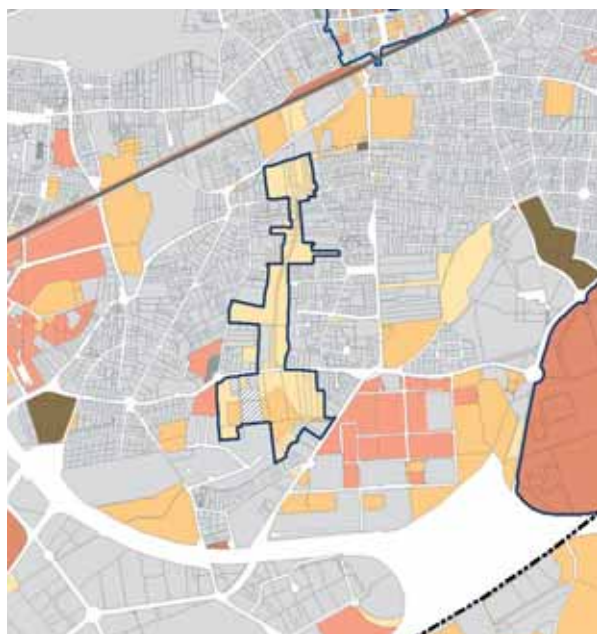
- Relier la station de tramway au pôle commercial de Saïge
- Développer l'offre en bureaux et services



Processus opérationnel

- Études du périmètre de l'ex ZAD du Pontet (études de Quadra de 1992, 1996 et 1999). Concertation de ces études, délibération du 26 septembre 1997
- Par délibération n° 2004/0853 du 19 novembre 2004, les études préalables d'aménagement ont été validées et les études pré-opérationnelles lancées
- Par délibération du 21 juillet 2006 il a été décidé d'instaurer un périmètre de prise en considération au titre de l'article L. 111-10 du Code de l'urbanisme
- Validation des études pré-opérationnelles. Instauration d'un PAE. Février 2010

Bilan foncier de l'opération



Le secteur du Pontet est identifié au Schéma Directeur comme un lieu privilégié de densification et de renouvellement urbain au titre de la desserte par le tramway.

Compte tenu des objectifs démographiques de la commune, de la rareté du foncier sur le territoire communal et du souci de contenir strictement l'étalement urbain à l'ouest, l'optimisation du potentiel foncier du Pontet apparaît essentiel, dans le respect de l'identité des quartiers de Pessac.

La maîtrise foncière par la Communauté n'étant pas totale, le 21 juillet 2006, le Conseil de Communauté a voté l'instauration d'un périmètre de prise en considération du projet d'aménagement selon la délibération 2006/0538.

Cet outil permettra au Maire de surseoir à statuer si nécessaire à des demandes d'autorisations d'occupations du sol qui seraient susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la future opération d'aménagement.

	Etat (et concessionnaire)		Bailleur
	Région		Privé
	Département		Utilité collective
	Cub et autre syndicat intercommunal		Périmètre de prise en considération
	Commune		Limite communale



Dispositions particulières PLU - Délimitation et caractéristiques des secteurs



Principes réglementaires des secteurs

UDm

- ☒ Construction en continu ou semi-continu le long des voies avec un faible recul. R+2 à R+3, dans la bande des 17 m
- ☒ Construction en retraits plantés et végétalisés (recul de 6 m minimum dans le cas général et alignement possible sur les voies très larges) avec une hauteur maximum à R+3
- ☒ Intégration du stationnement à hauteur de 50%

1AU

- ☒ Principe d'urbanisation sous conditions préalables : garantir un niveau d'équipement suffisant (assainissement, desserte, réseaux, etc...) seuil minimal de superficie d'opérations en lien avec les orientations d'aménagement par secteurs
- ☒ Principe de préservation des composantes paysagères en lisière des espaces naturels majeurs (marges de recul, emprise du bâti etc.) sur les secteurs 1AU+/U

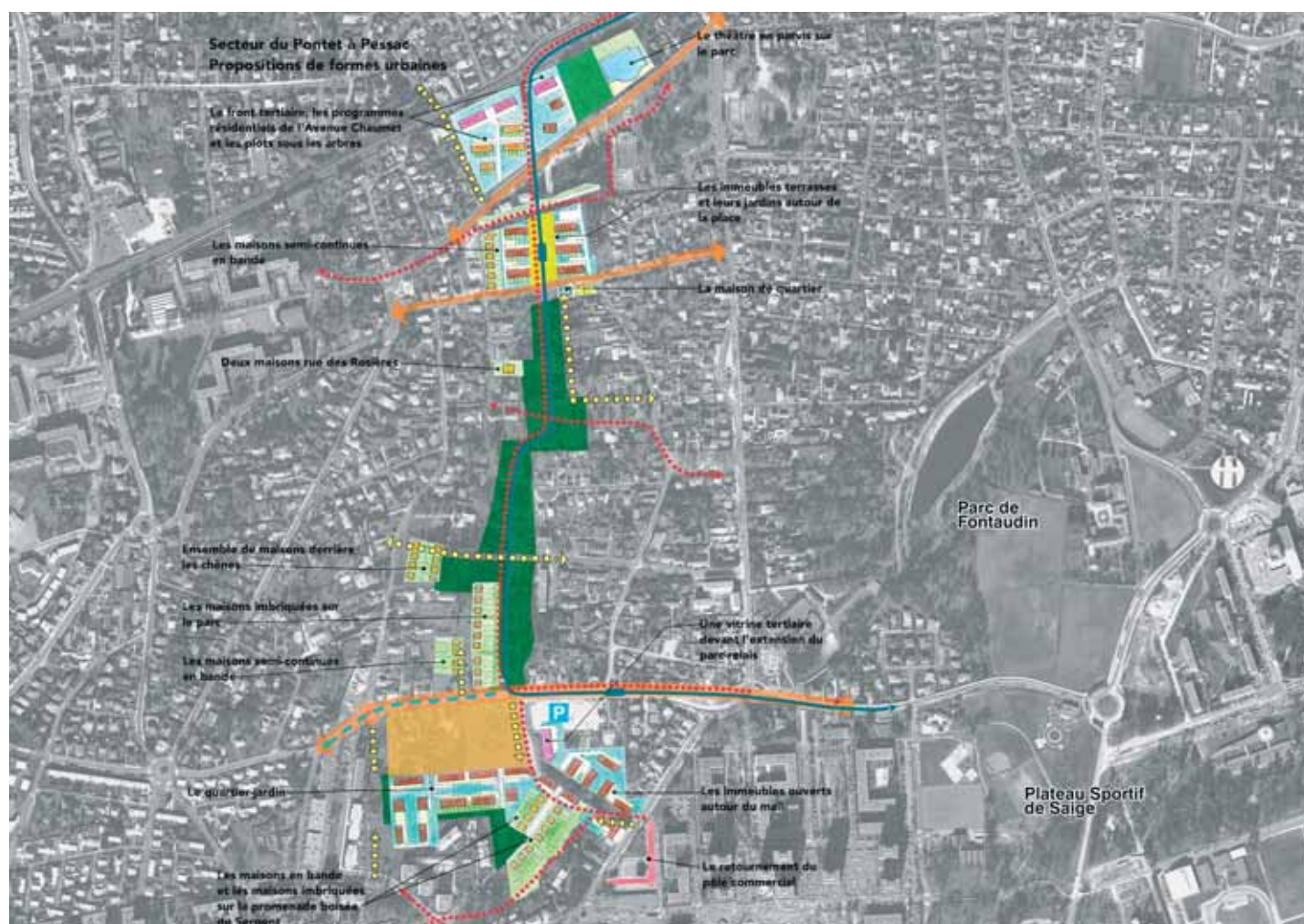
Version du PLU approuvée - Novembre 2009

Documents de référence

La synthèse du zonage du PLU - Novembre 2009
Diverses délibérations du Conseil Communautaire

	Zones urbaines		Secteurs de protection du paysage		Périmètres des Sites de projet
	Zones agricoles et forestières		Services de santé sociale		Zones d'extension urbaine à étudier
	Zones d'activités économiques		Emplacements réservés de superstructure		Périmètre communal
	Zones à urbaniser		Emplacement réservé d'infrastructure		
	Zones urbaines de grands équipements		Périmètre d'attente de projet		
	Espaces Boisés Classés (EBC)				

Plan d'aménagement



Parti d'aménagement et objectifs de l'opération

Objectifs :

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

Parti d'aménagement :

- Constitution d'une place autour de la station Montesquieu à partir de laquelle seront développées les liaisons piétonnes et cyclables vers les pôles d'équipements
- Franchissement de la voie ferrée par une rue de petit gabarit permettant à long terme une meilleure desserte des quartiers
- Aménagement d'un parc urbain autour de l'axe convivial en intégrant le tramway

Traitement des Espaces publics

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

Traitement des espaces naturels

- Espace vert ou de loisir "axe convivial"

Equipements particuliers existants ou à créer

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

Programme global des constructions et des équipements publics

Programme global de construction	Programme global des équipements	Détail du programme de construction
- Le programme global développe environ 71.700 m² de SHON dont: - 8580 m² équipements - 61.170 m² logements - 1950m² bureaux et services de proximité	Le programme des équipements publics se décompose de la manière suivante: • Maison de quartier • Parc urbain et espaces verts • Voies de desserte • Cheminements doux • Aménagements des espaces publics	Le programme global de construction développe environ 71.700 m² de SHON, dont 61.170 m² sont consacrés au logements, soit environ 730 répartis de la manière suivante: - 193 log PLUS/PLAI soit 26% - 98 log en accession abordable soit 14% - 439 log en accession libre soit 60%

Bilan financier de l'opération d'aménagement

• Bilan prévisionnel PAE (délibération février 2010)

4.66 millions € TTC

Dépenses		Recettes	
Coût équipements publics	4.66 m €	- Participations des futurs constructeurs - Investissement net des collectivités	2.5 m € 2.1 m €

• Bilan consolidé CUB	- 6.5 millions
Dépenses	3.8
Recettes	10.4
• Bilan consolidé Commune	1.1 millions
Dépenses	2.3
Recettes	1.2

Le coût de revient de ce PAE est d'environ 6.390 € TTC / logement

Ainsi la participation moyenne par m² de SHON est de

$$\frac{2563655}{71700} = 36\text{€/m}^2 \text{ SHON}$$

Évaluation de l'opération

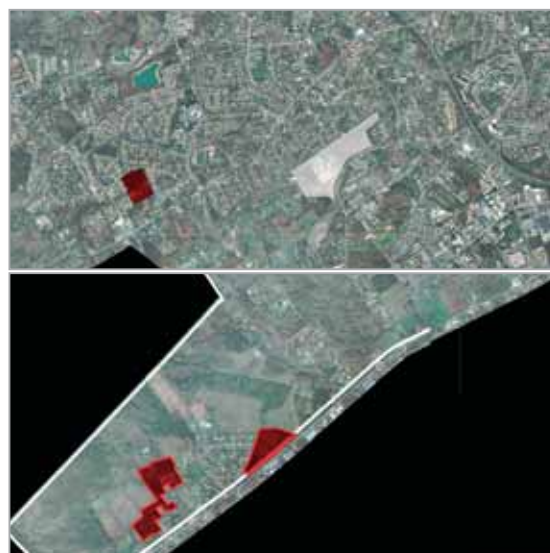
Les sites d'extension urbaine**Cap de Bos - Toctoucau Est et Ouest****Pessac****Contexte de l'opération**

Ces sites d'extension urbaine ont des particularités spécifiques.

Les zones de Toctoucau visent à «terminer» l'urbanisation du quartier en harmonie avec l'habitat préexistant. Les composantes paysagères du site soulignent l'identité et la qualité du cadre de vie.

Le secteur Cap de bos ou Chappement Lucido s'intègre lui dans un site à vocation mixte. Entouré de plusieurs secteurs d'habitat individuel, il a pour vocation de s'intégrer dans ce modèle urbain définissant un tissu de forme diversifié.

Le secteur du Pontet, s'intègre dans un site à vocation mixte et d'équipement publics. Situé intrarocade il est plus particulièrement affecté par un emplacement réservé de superstructure destiné à un équipement sportif.

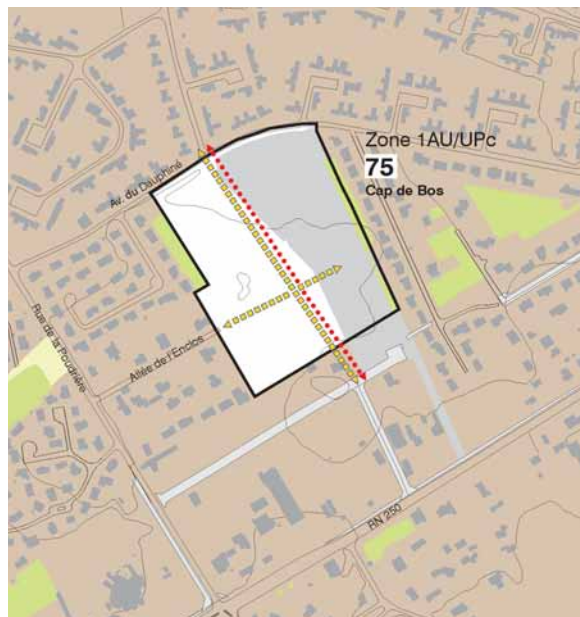
**Les zones 1AU dans le contexte communal**

Le passage du tramway, la création du parc communal Le Pontet, le projet d'aménagement et développement du domaine universitaire et la Zac de centre ville proposent un axe structurant intercommunal dont la zone 1AU du Pontet joue un rôle important de connexion.

Produire de nouveaux logements et des activités tertiaires avec des formes innovantes et une qualité architecturale et paysagère et mettre en relation le centre de Pessac avec ses quartiers sud, est un des principaux enjeux pour le secteur.

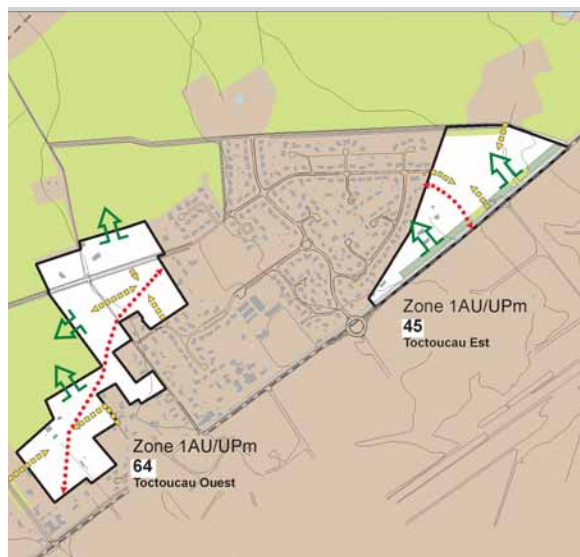


Orientations d'aménagement - PLU



Cap de Bos :

surface globale	6 ha
Surface constructible :	3.4 ha



Toctoucau est :

surface globale	9.9 ha
Surface constructible :	9 ha
Potentialité :	25 log

Toctoucau Ouest :

surface globale	15.7 ha
Surface constructible :	15.5 ha
Potentialité :	105 log

Les scenarios retenus



- Préserver la structure paysagère du site, organisée autour de la propriété centrale, maison et parc, ainsi que les boisements remarquables et les chemins bordés d'arbres ou de haies vives
- Privilégier une organisation du bâti permettant de conserver l'ouverture du paysage : grouper les constructions par petites entités, favoriser les espaces communs en limitant les clôtures internes aux opérations, homogénéiser le traitement des espaces plantés, proscrire les limites opaques ou maçonnées sur les voies et les opérations contiguës
- Favoriser les grandes surfaces enherbées
- Protéger les arbres remarquables : respect d'un périmètre autour des arbres concernés, suffisant pour leur pérennité et leur développement où imperméabilisation, installations, dépôts et travaux sont proscrits
- Végétaliser les clôtures avec des essences champêtres et utiliser de préférence des essences locales pour les arbres et arbustes

Saint-Aubin



Les orientations d'aménagement de la commune

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

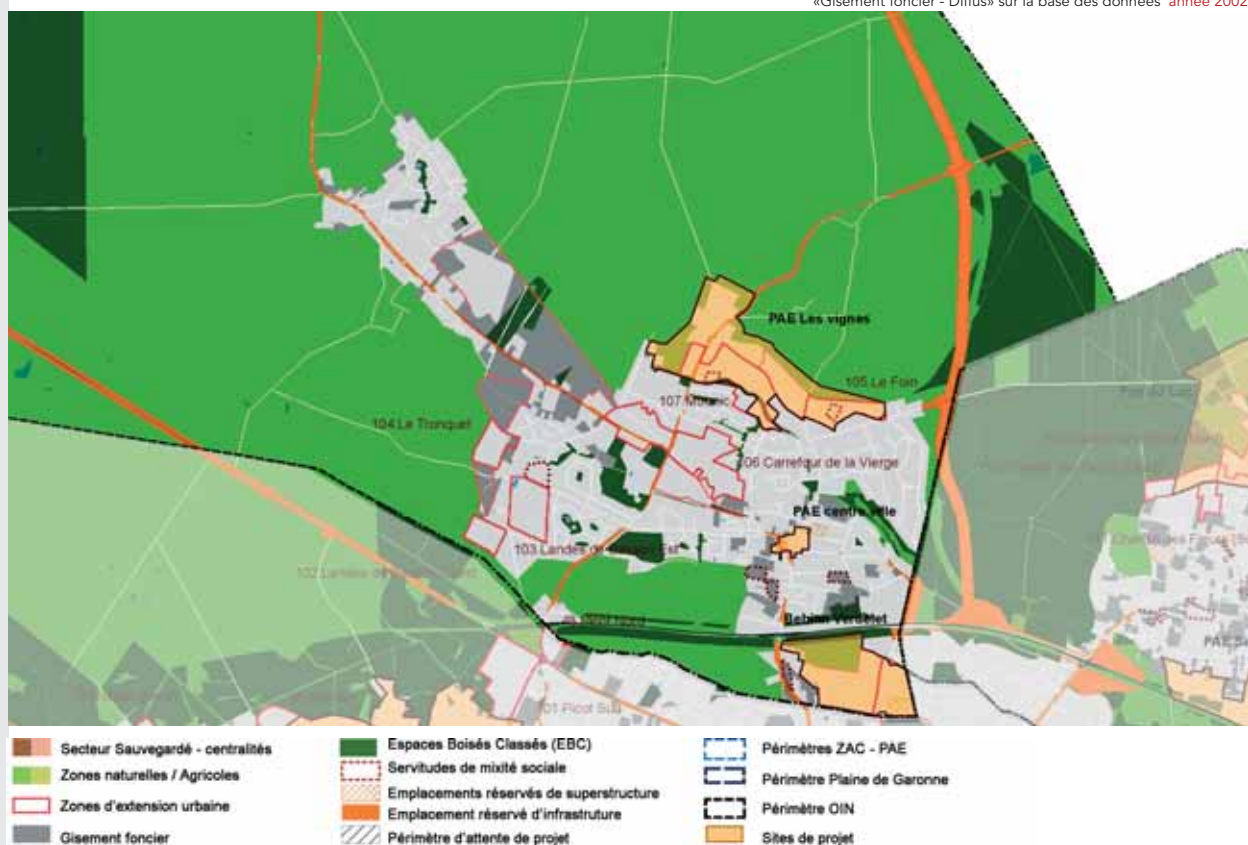
Saint-Aubin

- Population RRP 2007 : 5.610 habitants
- Surfaces constructibles sur les zones 1 AU : 63 hectares

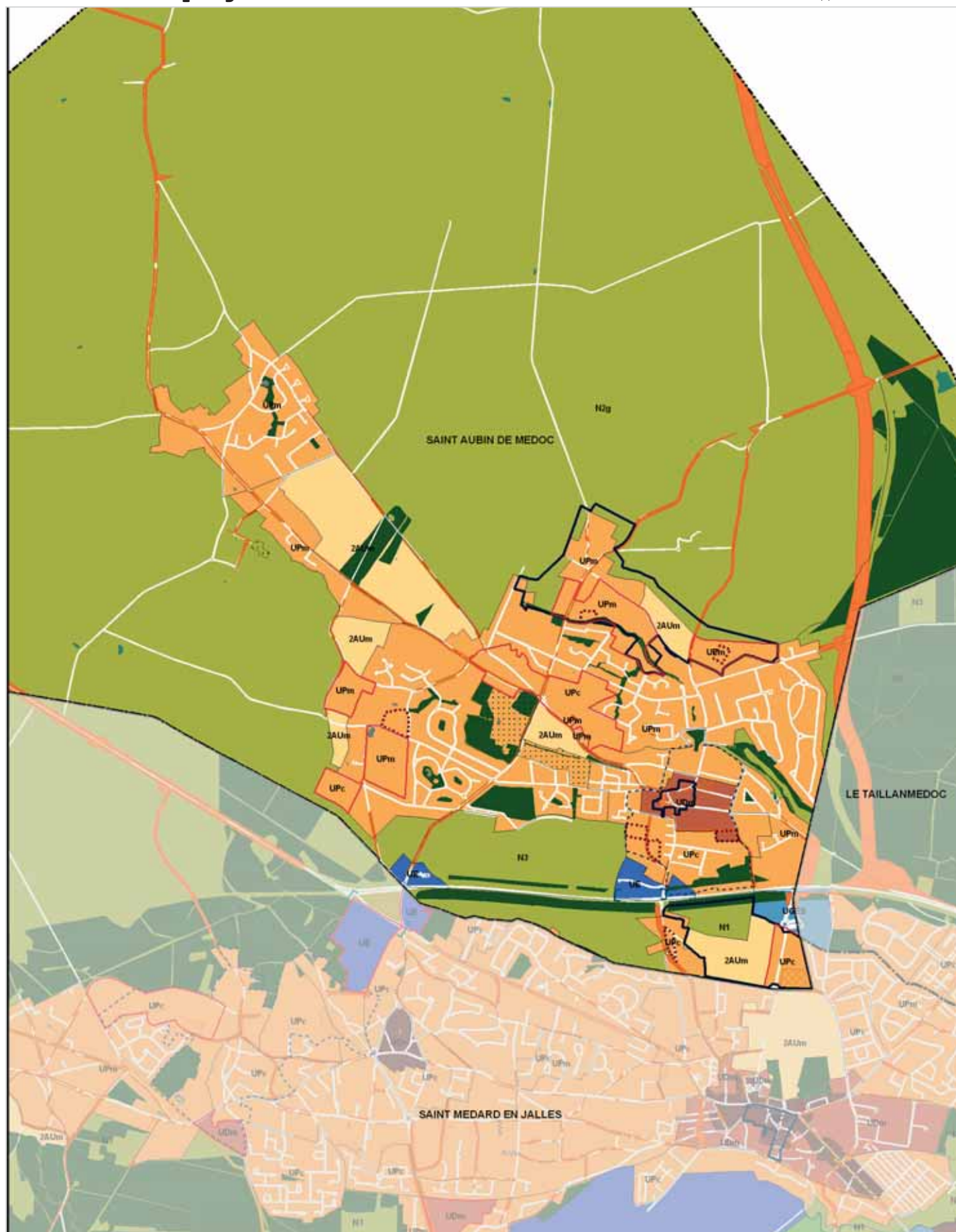
• Logements locatifs conventionnés LLC existants au 1/01/2006	43 (2.2%)
• Production annuelle de logements (moyenne de 2000-2006)	40
• Situation de la commune / article 55 de la loi SRU	Déficitaire
• Nombre de LLC manquants	344
• Besoin de logements 2005/2015 PLU / PLH	440
• Besoin de LLC 2005/2015	180

• PLU estimation 2009/2015 capacités d'accueil habitat	4280 logements
(dont: - part logements locatifs conventionnés LLC)	1150 logements
- part logements accession aidée dans les sites de projet	50 logements
- Capacité d'accueil logement sites de projets en zone U	1590 logements
- Capacité d'accueil logement en zone 1AU	805 logements
- Capacité d'accueil logement secteurs de mixité sociale SMS	285 logements
- Capacité d'accueil logement dans le diffus	1600 logements
- Capacité d'accueil logement dans les zones d'attente de projet	logements

Dernière mise à jour «Estimations des capacités de constructibilité Sites de projet / 1AU / SMS / zones de gel» **décembre 2010**
«Gisement foncier - Diffus» sur la base des données **année 2002**



PLU (4ème modification du 27/11/2009) - PLH (13/07/2007)
Maître d'ouvrage : CUB - Maître d'œuvre : a'urba



 Zones urbaines	 Secteurs de protection du paysage	 Périmètres des Sites de projet
 Zones agricoles et forestières	 Servitudes de mixité sociale	 Zones d'extension urbaine à étudier
 Zones d'activités économiques	 Emplacements réservés de superstructure	 Périmètre communal
 Zones à urbaniser	 Emplacement réservé d'infrastructure	
 Zones urbaines de grands équipements	 Périmètre d'attente de projet	
 Espaces Boisés Classés (EBC)		

Les sites de projet**Saint-Aubin****Plan d'aménagement d'ensemble du centre ville****Contexte de l'opération**

Ancien bourg agro - sylvicole de la lande Girondine, Saint-Aubin-de-Médoc, doit concilier un nécessaire renforcement de l'offre de services urbains susceptibles de répondre aux besoins d'une population en constante augmentation, et la préservation d'un certain ancrage à une tradition pastorale prisée par des ménages, plutôt aisés, souhaitant s'établir dans un " village " forestier.

C'est dans ce cadre, que s'inscrit le projet d'aménagement du bourg qui est articulé sur un mail bordé par l'église et des bâtiments anciens vernaculaires auxquels sont juxtaposés les équipements administratifs (mairie, écoles, maison de la petite enfance...).

Il convient en effet de le conforter dans une fonction fédératrice et représentative de la commune.

**Enjeux / Orientations****Enjeu urbanistique :**

- Utiliser le potentiel foncier public pour renforcer les fonctions de centralité,
- Densifier les terrains peu construits et évolutifs
- Favoriser la mutation du potentiel foncier privé
- Tisser de cheminements cyclables et piétonniers

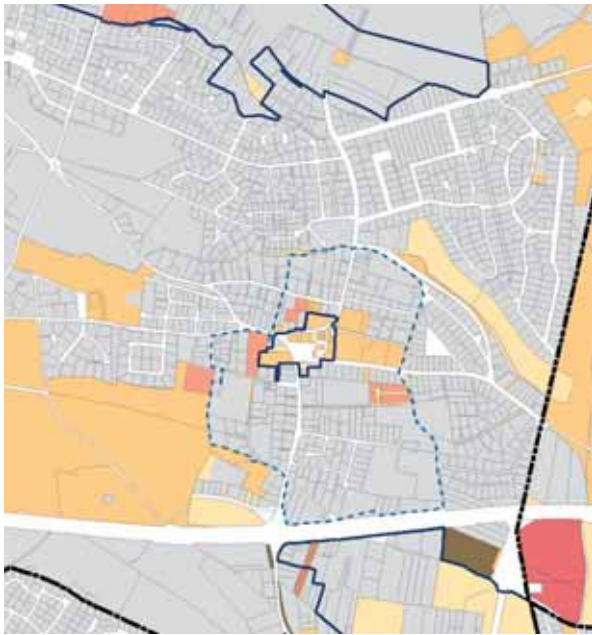
Enjeu social :

- Développer une offre de logements locatifs à destination des jeunes et des personnes âgées
- Favoriser la mobilisation des assiettes foncières mutables pour s'inscrire dans les objectifs de mixité sociale et de production de logements sociaux inscrits dans la loi SRU et en cohérence avec le PLH



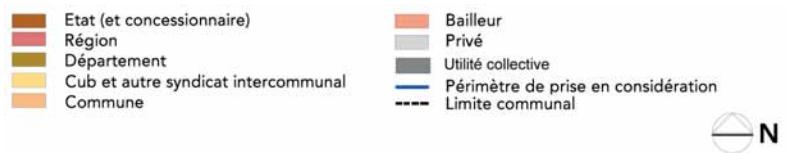
- 9 juillet 2001 : par délibération n° 2001-0698, le Conseil communautaire a approuvé les conclusions de l'étude préalable et a lancé l'élaboration d'une étude pré-opérationnelle confiée au CREHAM
- Instauration du programme d'aménagement d'ensemble et la mise en oeuvre du régime de participation applicable. Délibération n° 2004/0790 du 19 octobre 2004
- Modification du programme de construction ainsi que le programme des équipements publics. Rapport au conseil du 13 février 2009

Bilan foncier de l'opération

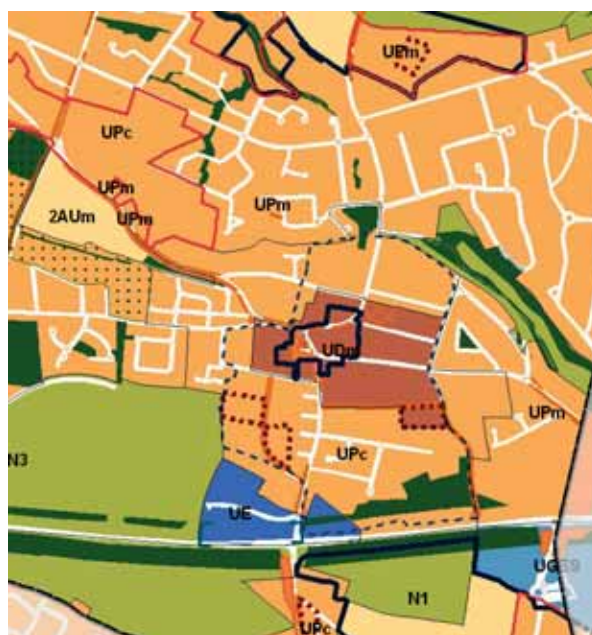


Le périmètre du PAE englobe les parcelles mutables n'ayant pas encore fait l'objet d'un permis de construire, s'appuyant sur le périmètre de prise en considération approuvé par le Conseil de Communauté du 9 juillet 2001.

Ce outil permettra ainsi d'assurer une partie du financement des équipements publics structurants de la Commune.



Dispositions particulières PLU - Délimitation et caractéristiques des secteurs



Version du PLU approuvée - Novembre 2009

Principes réglementaires du secteur UCv

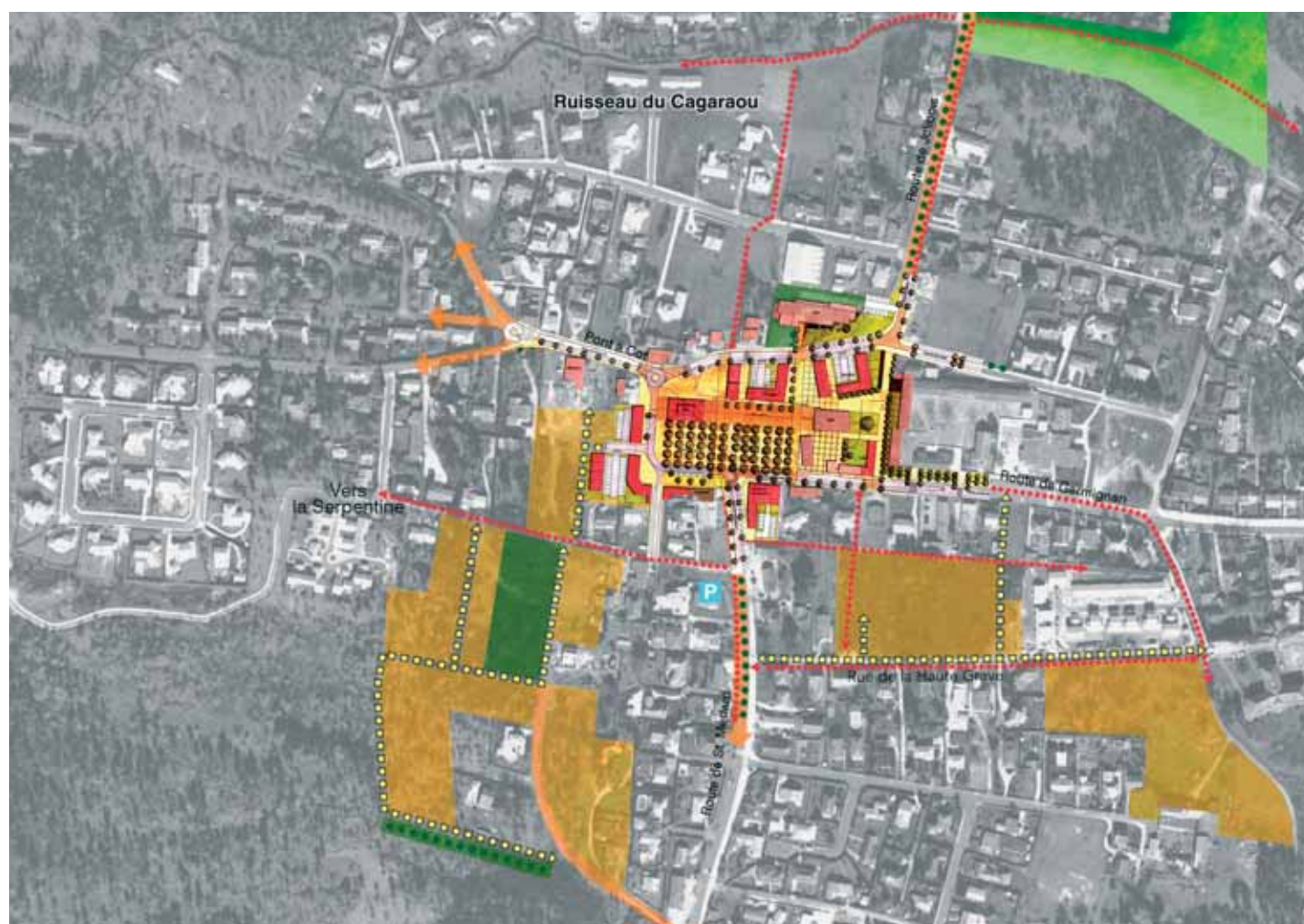
- € Principe de construction en alignement ou recul partiel et en continu
- € Gestion des hauteurs en fonction des contextes (de R+1 à R+4)
- € Stationnement intégré à la construction (50%)
- € Possibilité de traitement des rez-de-chaussée
- € Prise en compte des caractéristiques du bâti ancien



Documents de référence

Documents de référence
La synthèse du zonage du PLU - Novembre 2009
Diverses délibérations du Conseil Communautaire

Plan d'aménagement



Parti d'aménagement et objectifs de l'opération

Objectifs :

- Redéfinir et réaménager l'ensemble des espaces publics du bourg et de ses abords afin de mieux hiérarchiser la fonction des voies
- Positionner le bourg au cœur d'un nouveau système de déplacements doux reliant les différents quartiers pavillonnaires de la commune
- Construire sur les emprises foncières mutables situés aux abords immédiats de la place de l'église de nouveaux bâtiments dédiés aux commerces, services, équipements publics et logements
- Développer des formes urbaines plus compactes susceptibles de conforter le caractère de centralité du bourg, mais en tenant compte du velum pré-existant bas (R+1 maximum)
- Aménager les opportunités foncières recensées aux abords du bourg selon des formes urbaines intermédiaires entre le pavillonnaire lâche et le futur bourg plus affirmé
- Utiliser les emprises foncières publiques pour resserrer et renforcer les fonctions de centralité (nouveaux équipements publics, offre nouvelle réaliste de commerces et services)
- Densifier le foncier stratégique tout en conservant un paysage urbain respectueux de l'identité communale

Parti d'aménagement :

- Requalification des routes de Jolibois, Pont à Cot, Germignan et Saint-Médard à l'approche et aux abords de la place de l'église
- Réaménagement et extension de la place de l'église, notamment par une reconfiguration du plan de circulation (déplacement de la voirie...) et l'aménagement de l'espace au profit des circulations piétonnes

Traitement des Espaces publics

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

Traitement des espaces naturels

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

Principales affectations à conforter ou à créer

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

Equipements particuliers existants ou à créer

- P Parking public (principe de localisation)

Programme global des constructions et des équipements publics

Programme global de construction	Programme global des équipements	Détail du programme de construction des logements
Une estimation de la constructibilité des terrains d'assiette des futurs projets a ainsi été réalisée îlot par îlot. Elle conclut à un programme prévisionnel global de 36 480 m² de SHON dont, 34 830 m² de SHON pour les logement (95%) et 1 650 m² de SHON pour les commerces et services (5%).	• la place et les abords de l'église • l'extension du parvis • le parking de proximité • le dévoiement de la route de Saint Médard	• Production de 320 logements dont 29 % à usage social soit 10 206 m² et 71% en accession libre soit 24 625 m² - 228 logements accession libre (71%) - 92 logements LLC (29%)

Bilan financier de l'opération d'aménagement (délibération 2009/0063)

• Bilan du PAE 3.0 millions € TTC

Dépenses		Recettes	
• Equipements publics part	dont la 3.0 m €	• Part constructeurs	1.4 m €
	CUB 33% soit 1.00 m €	• Investissement collectivités	1.6 m €
	Ville 20% soit 0.6 m €		
	Aménageur 47% soit 1.4 m €		

• Bilan consolidé CUB	1.0 millions
Dépenses	2.3
Recettes	1.3
• Bilan consolidé Commune	0.6 millions
Dépenses	0.7
Recettes	0.1

• Montant de la participation moyenne par m² de SHON est de :

Le besoin total de participations espérées au titre du PAE s'élève à 1.4 € HT pour une constructibilité de 36.480 m² de SHON

1.4 m € TTC

36480 m² SHON = 39.11 € HT/m² arrondi à 39€ TTC

Logements PLUS et PLAI	= 29€/m ² SHON
Logement accession aidée +PLS	= 37€/m ² SHON
Logement accession libre	= 44€/m ² SHON
Commerces et services	= 29€/m ² SHON
Bureaux	= 44€/m ² SHON
Equipements publics	= 29€/m ² SHON

Évaluation de l'opération

Suite à la décision du Conseil de Communauté en date du 9 juillet 2001 autorisant le lancement des études pré-opérationnelles, la Communauté Urbaine a mené en association avec la mairie de Saint Aubin et en concertation avec les habitants des études à l'échelle du centre bourg.

Ces réflexions visaient à assurer progressivement la restructuration du centre pour affirmer son identité en s'appuyant sur l'offre existante des commerces et services privés et publics, en réaménageant les espaces publics et en densifiant l'offre de logements. Elles ont donné lieu après plusieurs réunions publiques à la production d'un plan de référence qui propose le réaménagement des espaces publics ainsi qu'une vocation pour les emprises foncières encore mutables.

Les sites de projet**Saint-Aubin****Plan d'aménagement d'ensemble****secteur Les Vignes****Contexte de l'opération**

Le secteur du projet urbain de 60 ha est globalement structuré par l'armature des voies existantes chemin des Vignes au nord, route de Mounic à l'ouest, route de Cujac à l'est et du cours d'eau de la Pudotte au sud.

Le secteur «Les Vignes» est actuellement en cours de mutation avec le positionnement foncier de premiers opérateurs immobiliers porteurs de projets de construction importants. Ce quartier au cadre de vie préservé, marqué par la présence d'espaces boisés de qualité à proximité du centre bourg, sera à terme le prolongement nord du centre ville en continuité du tissu pavillonnaire existant. Le secteur des Vignes concentrera ainsi l'urbanisation future de la commune qui exclut toute ouverture à l'urbanisation jusqu'à nouvel ordre.

**Enjeux / Orientations****Enjeu urbanistique :**

- Maîtriser l'extension urbaine et réorganiser le foncier
- Proposer une taille d'opération suffisante pour créer des espaces verts de qualité
- Optimiser les réseaux et voiries
-

Enjeu social :

- Produire des logements dans un cadre de développement durable assurant une mixité sociale et fonctionnelle
- Réduire le déficit de logements locatifs sociaux observé sur la commune



Processus opérationnel

- Validation étude préalable réalisée par l'Aurba, 2007
- Validation des études préopérationnelles et instauration d'un Programme d'Aménagement d'Ensemble. Mars 2010

Bilan foncier de l'opération



- | | |
|---------------------------------------|---------------------------------------|
| ■ Etat (et concessionnaire) | ■ Bailleur |
| ■ Région | ■ Privé |
| ■ Département | ■ Utilité collective |
| ■ Cub et autre syndicat intercommunal | ■ Périmètre de prise en considération |
| ■ Commune | --- Limite communal |



Dispositions particulières PLU - Délimitation et caractéristiques des secteurs



Version du PLU approuvée - Novembre 2009

Principes réglementaires des secteurs

1AU

- € Principe d'urbanisation sous conditions préalables : garantir un niveau d'équipement suffisant (assainissement, desserte, réseaux, etc...) seuil minimal de superficie d'opérations en lien avec les orientations d'aménagement par secteurs

UPm

- € Mode d'implantation mixte (continu, semi-continu, discontinu) avec des reculs compris entre 4 et 12 m de la voie selon les cas
- € Hauteur maximale R+1 (constructions en ordre continu) pouvant atteindre R+2 (construction en ordre discontinu)
- € Emprise au sol du bâti de l'ordre de 25 % maximum

2AU

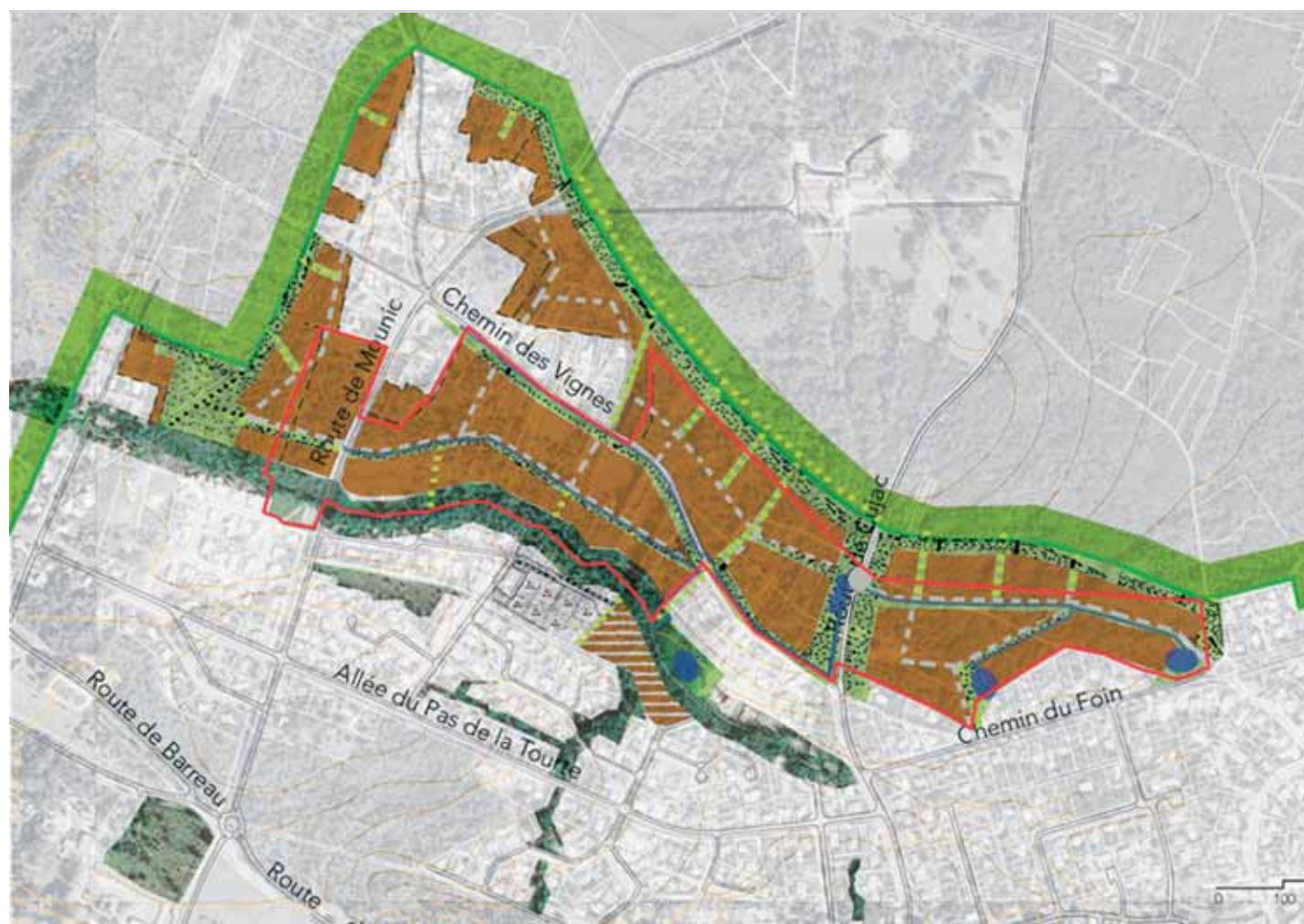
- € Principe d'inconstructibilité (possibilité de gestion de l'habitat existant dans des limites strictes, réhabilitation et extension mesurée)
- € Ouverture à l'urbanisation programmée dans le cadre d'une procédure de modification ou de révision du PLU

- | | | |
|--|---|---------------------------------------|
| ■ Zones urbaines | ■ Secteurs de protection du paysage | ■ Périmètres des Sites de projet |
| ■ Zones agricoles et forestières | ■ Servitudes de matériel agricole | ■ Zones d'extension urbaine à étudier |
| ■ Zones d'activités économiques | ■ Emplacements réservés de superstructure | ■ Périmètre communal |
| ■ Zones à urbaniser | ■ Emplacement réservé d'infrastructure | |
| ■ Zones urbaines de grands équipements | ■ Périmètre d'attente de projet | |
| ■ Espaces Boisés Classés (EBC) | | |

Documents de référence

La synthèse du zonage du PLU - Novembre 2009
Diverses délibérations du Conseil Communautaire

Plan d'aménagement



Parti d'aménagement et objectifs de l'opération

Objectifs et Parti d'aménagement :

- Concevoir et générer des espaces publics laissant une large place au végétal et valoriser la forêt à savoir:
 - Des espaces pratiques et conviviaux avec notamment l'aménagement d'un chemin de ronde au nord du périmètre en contact avec l'espace boisé, la création des coulées vertes entre les îlots et à travers eux et enfin la préservation des abords du cours d'eau de la Pudotte
 - Des voies et chemins aménagés avec création d'allées qui favorisent les modes de déplacements doux
- Assurer une "couture" avec les constructions pavillonnaires des lotissements existants au sud du secteur
- Offrir un cadre de vie de qualité en frange des vastes espaces boisés existants en ménageant des fenêtres visuelles sur cet espace naturel préservé
- Permettre un accès privilégié vers les équipements de centralité du centre ville et vers la forêt, espace naturel récréatif.
- S'inscrire dans un cadre de développement durable, notamment l'intégration des constructions vis-à-vis de la forêt, la gestion des stationnement intégrée dans les bâtiments, la gestion des eaux pluviales



Programme global des constructions et des équipements publics

Programme global de construction	Programme global des équipements	Détail du programme de construction des logements
Le programme global de construction développe environ 63700 m ² de SHON exclusivement de logements (soit 440 logements)	Le programme des équipements publics est consacré au recalibrage des principales voiries existantes, au traitement des carrefours d'entrée de ville en giratoire, à l'aménagement de la passe communale et à la création de bassins et réserves.	Le programme global de construction développe environ 63700 m ² de SHON exclusivement de logements (soit 440 logements) répartis de la manière suivante: - 110 logements PLUS/PLAI soit 25% - 50 logements accession sociale soit 11% - 280 logements en accession libre soit 64%

Éléments de programmation



Bilan financier de l'opération d'aménagement (délibération mars 2010)

• Bilan du PAE 5.6 millions € TTC

Dépenses		Recettes	
• Equipements publics	5.6 m €	• Part constructeurs	3.7 m €
dont la part		• Investissement collectivités	1.9 m €
	CUB 33% soit 1.00 m €		
	Ville 20% soit 0.6 m €		
	Aménageur 47% soit 1.4 m €		

• Bilan consolidé CUB	1.5 millions
Dépenses	4.9
Recettes	3.4
• Bilan consolidé Commune	0.4 millions
Dépenses	0.6
Recettes	0.2

• Montant de la participation moyenne par m² de SHON est de :

Le besoin total de participations espérées au titre du PAE s'élève à 3.7 € HT pour une constructibilité de 63700 m² de SHON

3.7 m € TTC

63700 m² SHON = 58.5 € HT/m²

Logements PLUS et PLAI	= 33€/m ² SHON
Logement accession aidée +PLS	= 40€/m ² SHON
Logement accession libre	= 65€/m ² SHON
Bureaux et activités	= 65€/m ² SHON

Les sites d'extension urbaine

Landes de Basson- Le Tronquet- Carrefour de la vierge - Bebian Verdelet- Le Foin - Mounic

Saint-Aubin



Contexte de l'opération

L'ensemble des zones 1AU de la commune de Saint Aubin s'intègre dans un secteur à vocation mixte.

En terme général, ils se caractérisent par avoir un foncier lâche. Quatre d'entre eux se situent en lisière forestières et sont exposés à un risque de feux de forêt.

Le secteur Bebian Verdelet partagé entre la commune de Saint Aubin et St Médard en Jalles constitue l'amorce d'un nouveau quartier de Saint Aubin , en interface entre le bourg et les tissus constitués de Saint Médard.



Les zones 1AU dans le contexte communal

Une extension urbaine à maîtriser

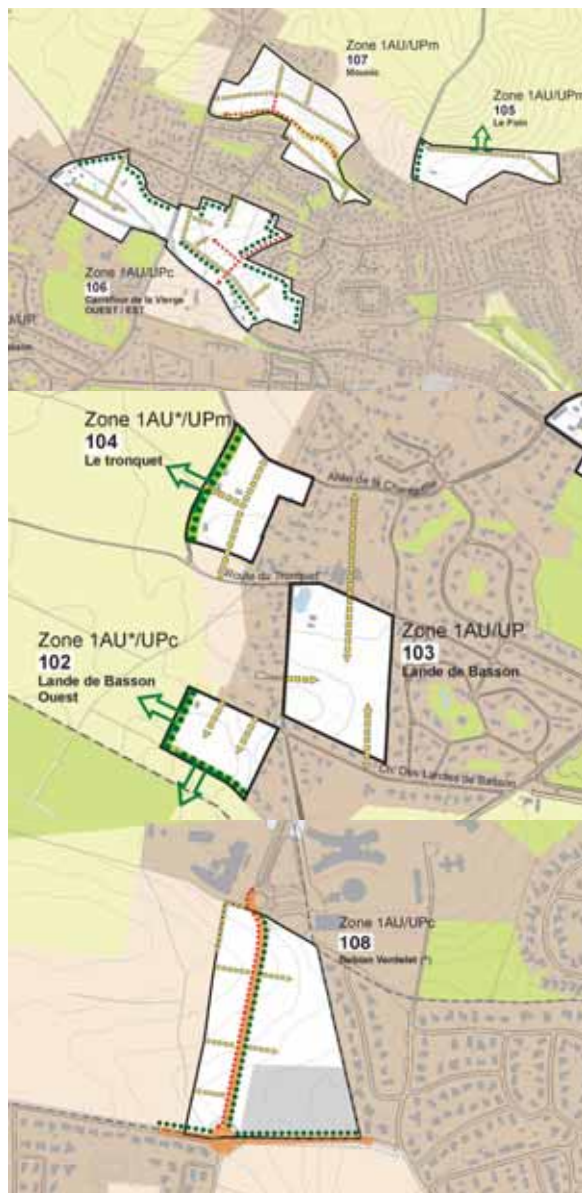
- Les zones d'extension urbaine de Saint Aubin sont fortement soumises à la pression immobilière. Elles posent directement la question de l'étalement urbain et interpellent sur la nature de la relation à établir entre les espaces urbanisés de la périphérie et le cadre naturel qui constitue le gage essentiel de leur qualité.

Une mixité sociale à consolider

- La Commune de Saint Aubin, ayant moins de 20% de logements locatifs conventionnés, la problématique de mixité sociale est à revoir en vue des nouvelles dispositions offertes par la loi ELN du 13 juillet 2006.



Orientations d'aménagement - PLU



Carrefour de la Vierge :
surface globale 22.3 ha
Surface constructible : 21.9 ha
Potentialité : 500 log

Le Foin :
surface globale 7.1 ha
Surface constructible : 7.1 ha

Mounic :
surface globale 13.5 ha
Surface constructible : 9.0 ha

Landes de Basson Ouest :
surface globale 4.3 ha
Surface constructible : 4.3 ha
Potentialité : 150 log

Landes de Basson Est :
surface globale 9.3 ha
Surface constructible : 9.3 ha
Potentialité : 170 log

Le Tronquet :
surface globale 5.4 ha
Surface constructible : 5.3 ha
Potentialité : 100 log

Bebian Verdelet :
surface globale 8.2 ha
Surface constructible : 6.1 ha

Les scenarios retenus



Saint-Louis de Montferrand



Les orientations d'aménagement de la commune

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

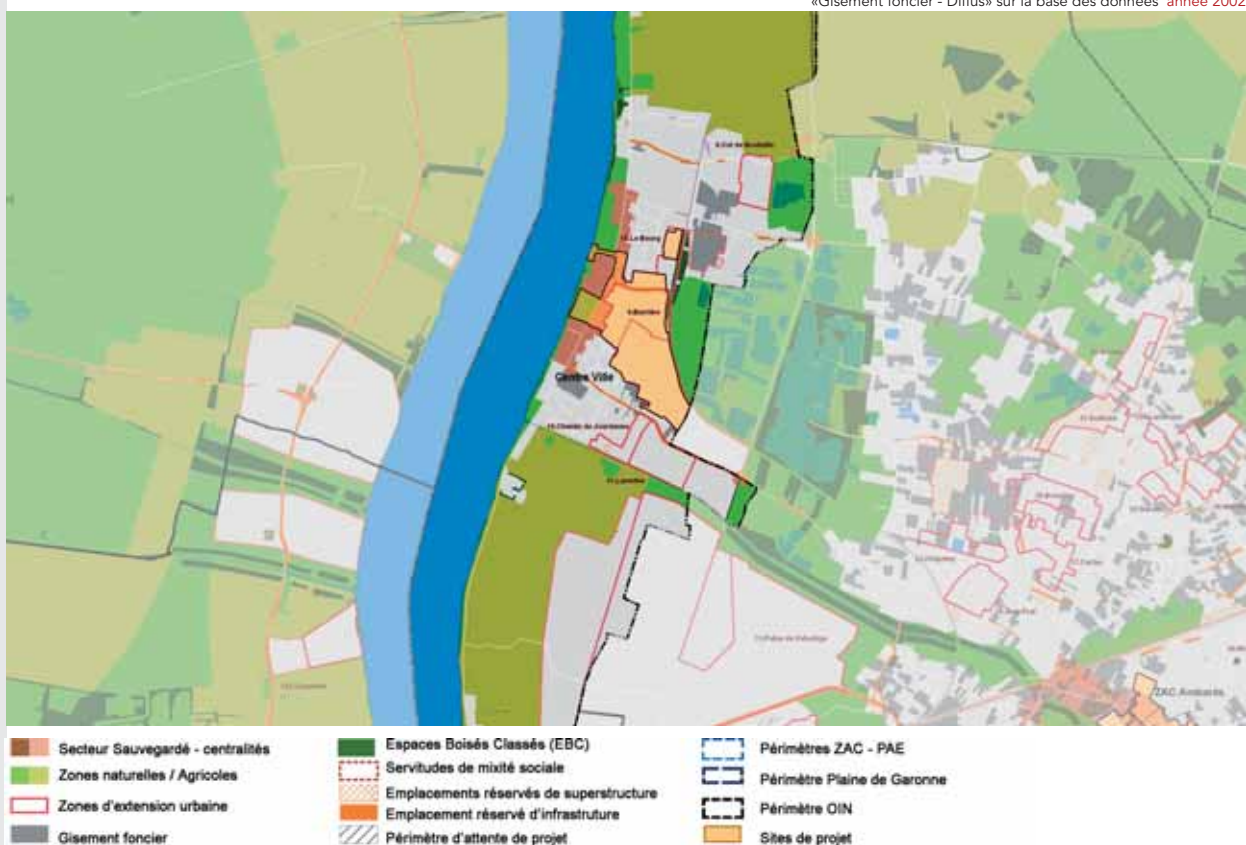
Saint Louis de Montferrand

- Population RRP 2007 : 2.030 habitants
- Surfaces constructibles sur les zones 1 AU : 24 hectares

• Logements locatifs conventionnés LLC existants au 1/01/2006	3 (0.5%)
• Production annuelle de logements (moyenne de 2000-2006)	14
• Situation de la commune / article 55 de la loi SRU	Hors SRU
• Nombre de LLC manquants	0
• Besoin de logements 2005/2015 PLU / PLH	110
• Besoin de LLC 2005/2015	20

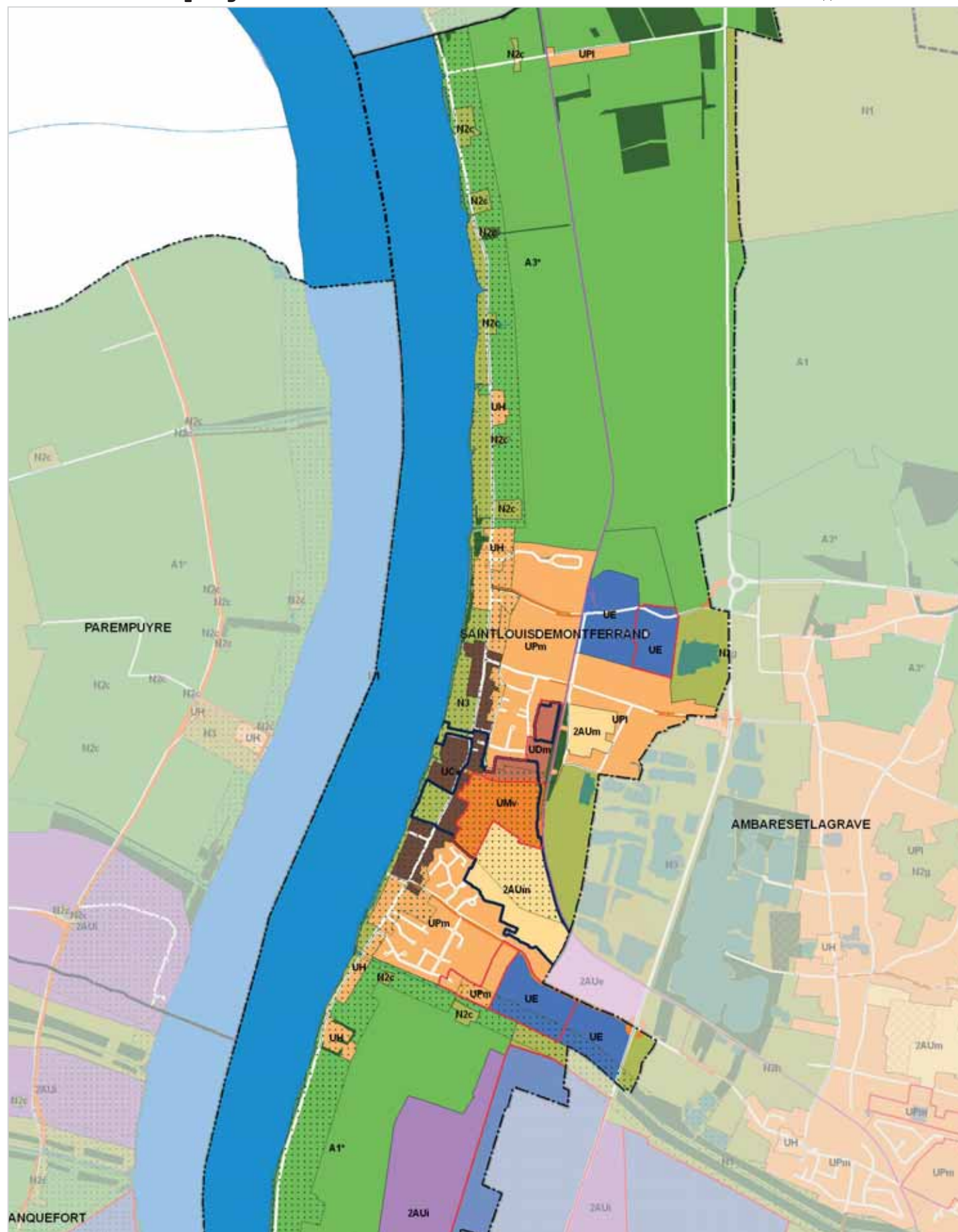
• PLU estimation 2009/2015 capacités d'accueil habitat	785	logements
(dont: - part logements locatifs conventionnés LLC)	195	logements
- part logements accession aidée dans les sites de projet	0	logements
- Capacité d'accueil logement sites de projets en zone U	500	logements
- Capacité d'accueil logement en zone 1AU	140	logements
- Capacité d'accueil logement secteurs de mixité sociale SMS	0	logements
- Capacité d'accueil logement dans le diffus	145	logements
- Capacité d'accueil logement dans les zones d'attente de projet		logements

Dernière mise à jour «Estimations des capacités de constructibilité Sites de projet / 1AU / SMS / zones de gel» **décembre 2010**
«Gisement foncier - Diffus» sur la base des données **année 2002**



PLU (4ème modification du 27/11/2009) - PLH (13/07/2007)

Tableau de bord des sites de projet / Plan local d'urbanisme - Cahier n°3 - Décembre 2010



Zones urbaines	Secteurs de protection du paysage	Périmètres des Sites de projet
Zones agricoles et forestières	Servitudes de mixité sociale	Zones d'extension urbaine à étudier
Zones d'activités économiques	Emplacements réservés de superstructure	Périmètre communal
Zones à urbaniser	Emplacement réservé d'infrastructure	
Zones urbaines de grands équipements	Périmètre d'attente de projet	
Espaces Boisés Classés (EBC)		

Les sites de projet**Saint-Louis de Montferrand****Centre ville****Contexte de l'opération**

La commune de Saint-Louis-de-Montferrand dispose dans le périmètre de son centre-ville d'une importante capacité d'urbanisation susceptible de favoriser le développement de la commune, conformément à son projet de territoire.

Cependant, les équipements publics communaux ne sont pas aujourd'hui en mesure de répondre aux besoins des futurs habitants.

En effet, nonobstant les risques d'inondation, elle pourrait rapidement voir doubler sa population.

Pour cela, la maîtrise du contenu et la programmation des opérations doivent contribuer à l'affirmation de la centralité actuelle au travers du développement de l'offre en équipement public, sur un ensemble de terrains de 43 hectares environ, classé en UCv, 1AU et 2 AUm.

**Enjeux / Orientations****Enjeu urbanistique :**

- Créer un lieu de centralité
- Implanter de nouveaux équipements
- Structurer l'armature urbaine

Enjeu social :

- Développer et diversifier l'offre en habitat
- Accueillir environ 600 à 800 logements dans le principe de la mixité sociale



Processus opérationnel

- Étude préalable terminée (a'urba) - avril 2005
- Approbation des orientations d'aménagement conformément à l'étude réalisée. Mise à l'étude d'un projet sur des terrains délimités.
- Approbation d'un périmètre de prise en considération. Délibération 2006/0674 du 22 septembre 2006
- 6 novembre 2009 Mise en place de la concertation
- 13 avril 2010 lancement d'une étude urbaine
- 24 septembre 2010 Instauration d'un périmètre de prise en considération au titre du L.111.10 du Code de l'urbanisme.

Bilan foncier de l'opération



Le Foncier communal est pour l'essentiel concentré sur le centre ville, entre l'avenue de la Garonne et le fleuve, où il porte la plus grande partie des équipements communaux.

Les terrains des espaces publics de la petite opération bâtie du centre, l'église, la salle Sainte Barbe, ainsi que les ateliers sont également municipaux.

La Communauté Urbaine possède sur le centre de Saint Louis, quelques terrains, essentiellement en rapport avec sa compétence sur l'eau :

Par ailleurs, elle possède un terrain constructible qui fait l'objet d'un projet de résidence porté par un bailleur social.

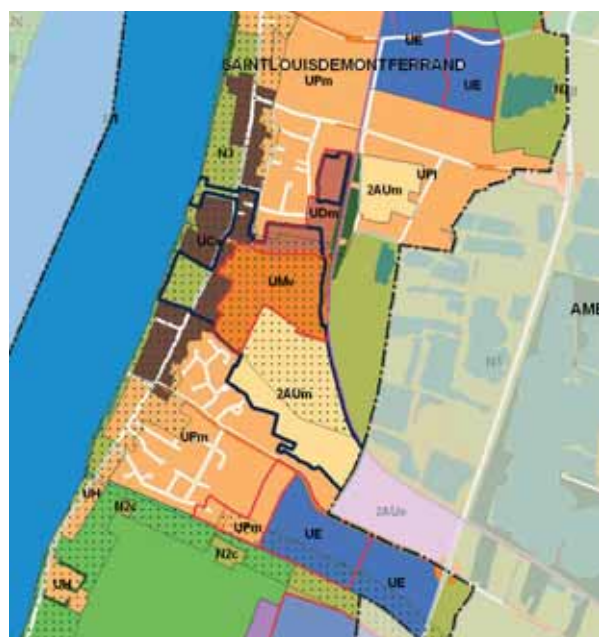
L'Etat, par l'entremise de R.F.F, maîtrise les seuls terrains situés sur l'emprise de la voie ferrée.

Hormis ces propriétés publiques, ainsi que quelques parcelles possédées par des personnes morales privées (essentiellement des entreprises familiales), la très grande majorité des terrains appartient à des propriétaires privés.

Etat (et concessionnaire)	Bailleur
Région	Privé
Département	Utilité collective
Cub et autre syndicat intercommunal	Périmètre de prise en considération
Commune	Limite communal



Dispositions particulières PLU - Délimitation et caractéristiques des secteurs



Version du PLU approuvée - Novembre 2009

Principes réglementaires des secteurs 1AU et 2AU

1AU

- € Principe d'urbanisation sous conditions préalables : garantir un niveau d'équipement suffisant (assainissement, desserte, réseaux, etc...) seuil minimal de superficie d'opérations en lien avec les orientations d'aménagement par secteurs
- € Principe de préservation des composantes paysagères en lisière des espaces naturels majeurs (marges de recul, emprise du bâti etc.) sur les secteurs 1AU+/U

2AU

- € Principe d'inconstructibilité (possibilité de gestion de l'habitat existant dans des limites strictes, réhabilitation et extension mesurée)
- € Ouverture à l'urbanisation programmée dans le cadre d'une procédure de modification ou de révision du PLU

Zones urbaines	Secteurs de protection du paysage	Périmètres des Sites de projet
Zones agricoles et forestières	Secteurs de maîtrise sociale	Zones d'extension urbaine à étudier
Zones d'activités économiques	Emplacements réservés de superstructure	Périmètre communal
Zones à urbaniser	Emplacement réservé d'infrastructure	
Zones urbaines de grands équipements	Périmètre d'adhésion de projet	
Espaces Soles Classés (ESC)		

Documents de référence

La synthèse du zonage du PLU - Novembre 2009
Diverses délibérations du Conseil Communautaire

Plan d'aménagement



Parti d'aménagement et objectifs de l'opération

Objectifs :

Le parti d'aménagement :

Le parti d'aménagement propose de créer un lieu de centralité sur la propriété Boudy, nourri par le programme d'équipements communaux : école, RPA, parc public, CLSH, salle des fêtes ; le tout mis en scène dans le prolongement du château Duluc, et relié au centre actuel par la rue Louis Lagardère prolongée.

La rue Louis Lagardère sera le lieu d'accueil privilégié des équipements publics nouveaux, ainsi que des services et commerces, induits par les programmes de logements à venir, dont le nombre sur la zone peut atteindre à terme 600 logements.

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



Programme global des constructions et des équipements publics

Programme global de construction	Programme global des équipements	Détail du programme de construction des logements
	Pour l'extension du cimetière, à droit à construire constant, il est proposé un échange de terrain, afin de conserver le terrain le mieux desservi pour y construire des logements.	Les propositions en produit investisseurs et accession essaient de tenir compte des comportements actuels du marché, S'agissant de l'accèsion: habitat individuel : en partie pour les maisons de ville, en totalité pour le pavillonnaire en lotissement. Il est proposé environ 500 logements

Éléments de programmation



Le projet couvre environ 30 ha de foncier, dont 14 h sont dévolus à des équipements. La densité moyenne générale s'élève à 22 à 25 logements/ha selon les hypothèses (cf. tableau ci-après), pour une fourchette en nombre de logements de 630 à 750 à terme.

Le phasage proposé repose sur la disponibilité du foncier, la phase 1 concernant plutôt les terrains communaux. La partie nord de la propriété Boudy a été identifiée en phase 2, la volonté de vendre du propriétaire est connue.

Les îlots anciens, où l'intervention est plus aléatoire sont placés en phase 2 à 3. Quant à la partie sud de la propriété Boudy, elle est reléguée en phase 4 (au-delà de 2020) en tout état de cause, de telle sorte à planifier les efforts d'équipements induits que la municipalité devra développer.

Les sites d'extension urbaine**Barrière - Le Bourg -****Chemin de Jourdanne****Saint-Louis de Montferrand****Contexte de l'opération**

La commune de Saint-Louis-de-Montferrand constitue une enclave préservée notamment au regard des zones industrielles d'Ambès et de Bassens toutes proches. Forte de son identité de bourg rural, elle présente des qualités paysagères et patrimoniales indéniables. Les sites d'extension urbaines à vocation mixte, se situent à proximité du centre bourg et constituent un ensemble d'environ 25 ha.

**Les zones 1AU dans le contexte communal**

Disposant d'une importante capacité foncière mobilisable pour l'urbanisation, la commune de Saint Louis de Montferrand se trouve confrontée à la maîtrise dans le temps de son développement urbain.

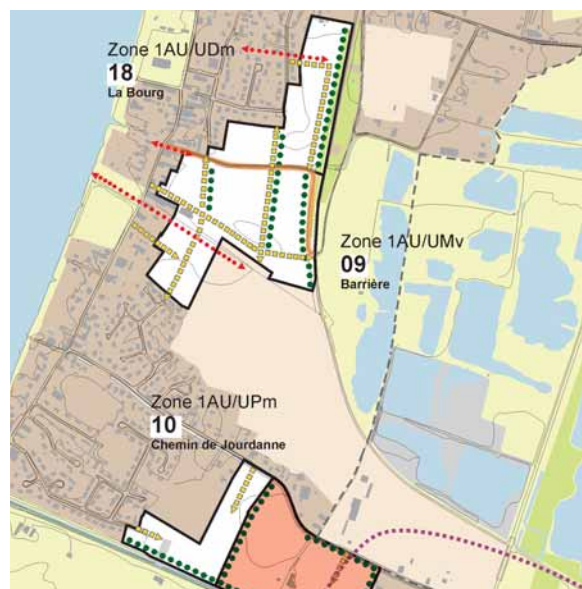
En effet, nonobstant les risques d'inondation, elle pourrait rapidement voir doubler sa population.

Pour cela, la maîtrise du contenu et la programmation des opérations doivent contribuer à l'affirmation de la centralité actuelle au travers du développement de l'offre en équipement public, sur un ensemble de terrains de 43 hectares environ.

La commune n'est pas dans l'obligation de produire des logements locatifs conventionnés au sens de la loi, mais manifeste la volonté de développer prioritairement sur le centre-bourg le logement à caractère social pour assurer le renouvellement démographique de la commune et répondre à la demande de jeunes couples, de célibataires et de personnes âgées.



Orientations d'aménagement - PLU



Le Bourg :
surface globale : 7.3 ha
Surface constructible : 6.8 ha
Potentialité : 230 log

Barrière :
surface globale : 12.9 ha
Surface constructible : 12.8 ha

Chemin de Jourdanne :
surface globale : 4.7 ha
Surface constructible : 4.4 ha
Potentialité : 150 log



Site de projet :

- Affirmer la centralité
- Valoriser les opportunités foncières
- Mailler le réseau viaire communal nord-sud
- Rééquilibrer l'offre d'habitat sur le centre bourg
- Promouvoir des opérations de logement locatif conventionné
- Effacer la coupure existante entre les secteurs pavillonnaires existants
- Développer les liaisons douces
- Mettre en valeur les berges de Garonne
- Poursuivre la trame des espaces publics existants
- Désenclaver les voies en impasse
- Reconfigurer les espaces publics de centre bourg
- Valoriser les vues des logements vers les espaces naturels

Les scénarios retenus



Les grandes lignes de compositions du projet reposent sur la mise en lien des voiries existantes nord-sud en même temps que sur l'axe historique de composition du château Duluc qui prend naissance dès le bord de la rivière.

Le parti d'aménagement propose de créer un lieu de centralité sur la propriété Boudy, nourri par le programme d'équipements communaux et relié au centre actuel par la rue Louis Lagardère prolongée.

S'agissant de formes urbaines, il est proposé de tenir par des fronts bâtis exploitant pleinement les possibilités offertes par le règlement du PLU (R+2), la rue Louis Lagardère prolongée ainsi que les façades des îlots bordant le parc. Ce type d'intervention est également possible le long de l'avenue de la Garonne, de part et d'autre du château Duluc.

A l'arrière de ces façades constituées, les îlots centraux pourraient accueillir des maisons de ville, les îlots périphériques étant appelés à recevoir un habitat pavillonnaire comparable aux lotissements voisins.

Enfin, le projet proposé permet de mailler le réseau viaire communal de telle sorte à permettre des relations entre les secteurs nord et sud de la commune, sans nécessairement venir encombrer l'avenue de la Garonne.

Saint-Vincent de Paul



Les orientations d'aménagement

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

Les sites de projet

Saint Vincent de Paul

La situation de la commune en quelques chiffres

- Population RRP 2007 : 1.081 habitants
- Surfaces constructibles sur les zones 1 AU : 18.4 hectares

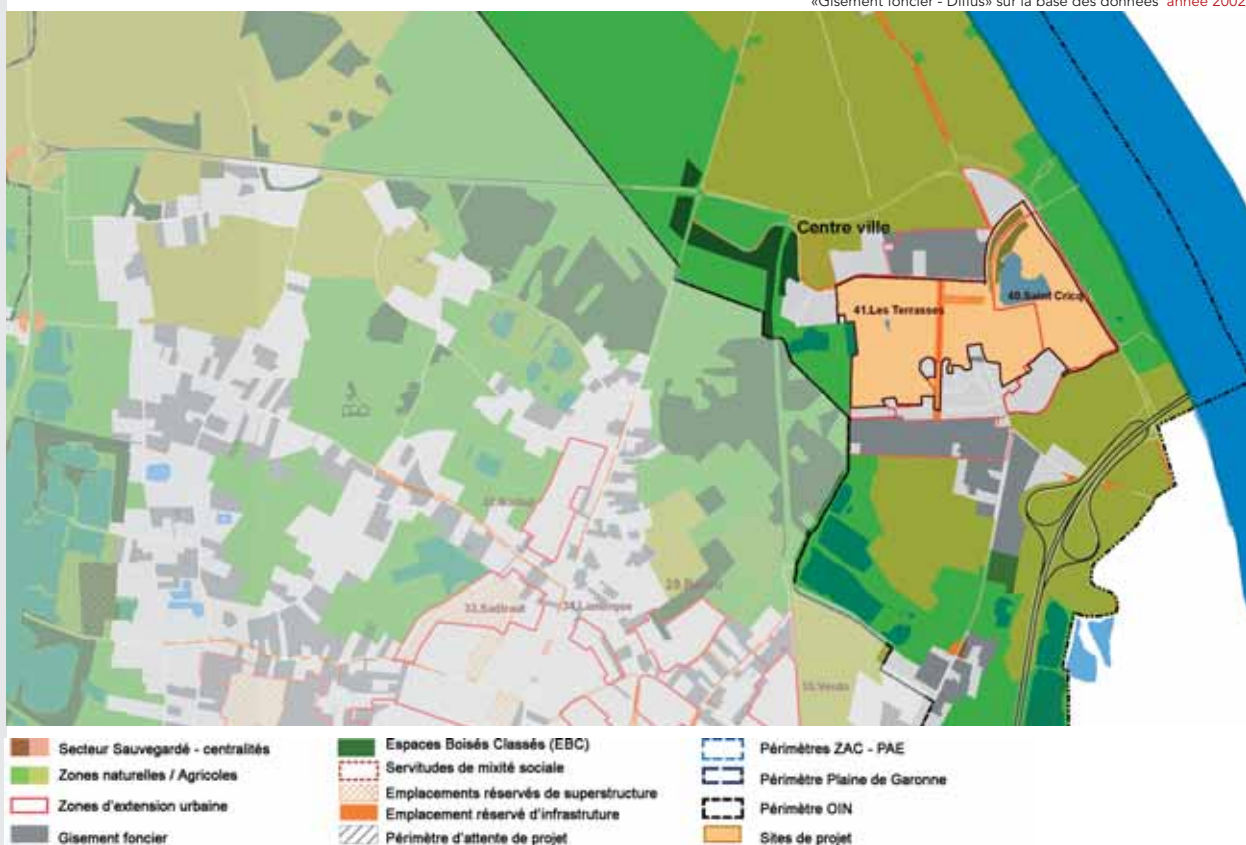
Données PLH sur la commune:

- Logements locatifs conventionnés LLC existants au 1/01/2006 16 (4.5%)
- Production annuelle de logements (moyenne de 2000-2006) 2
- Situation de la commune / article 55 de la loi SRU Hors SRU
- Nombre de LLC manquants 0
- Besoin de logements 2005/2015 PLU / PLH 110
- Besoin de LLC 2005/2015 1

Estimation des capacités de constructibilité identifiées au PLU :

• PLU estimation 2009/2015 capacités d'accueil habitat	615	logements
(dont: - part logements locatifs conventionnés LLC)	180	logements
- part logements accession aidée dans les sites de projet	0	logements
- Capacité d'accueil logement sites de projets en zone U	515	logements
- Capacité d'accueil logement en zone 1AU	0	logements
- Capacité d'accueil logement secteurs de mixité sociale SMS	0	logements
- Capacité d'accueil logement dans le diffus	100	logements
- Capacité d'accueil logement dans les zones d'attente de projet		logements

Dernière mise à jour : «Estimations des capacités de constructibilité Sites de projet / 1AU / SMS / zones de gel» décembre 2010
«Gisement foncier - Diffus» sur la base des données année 2002

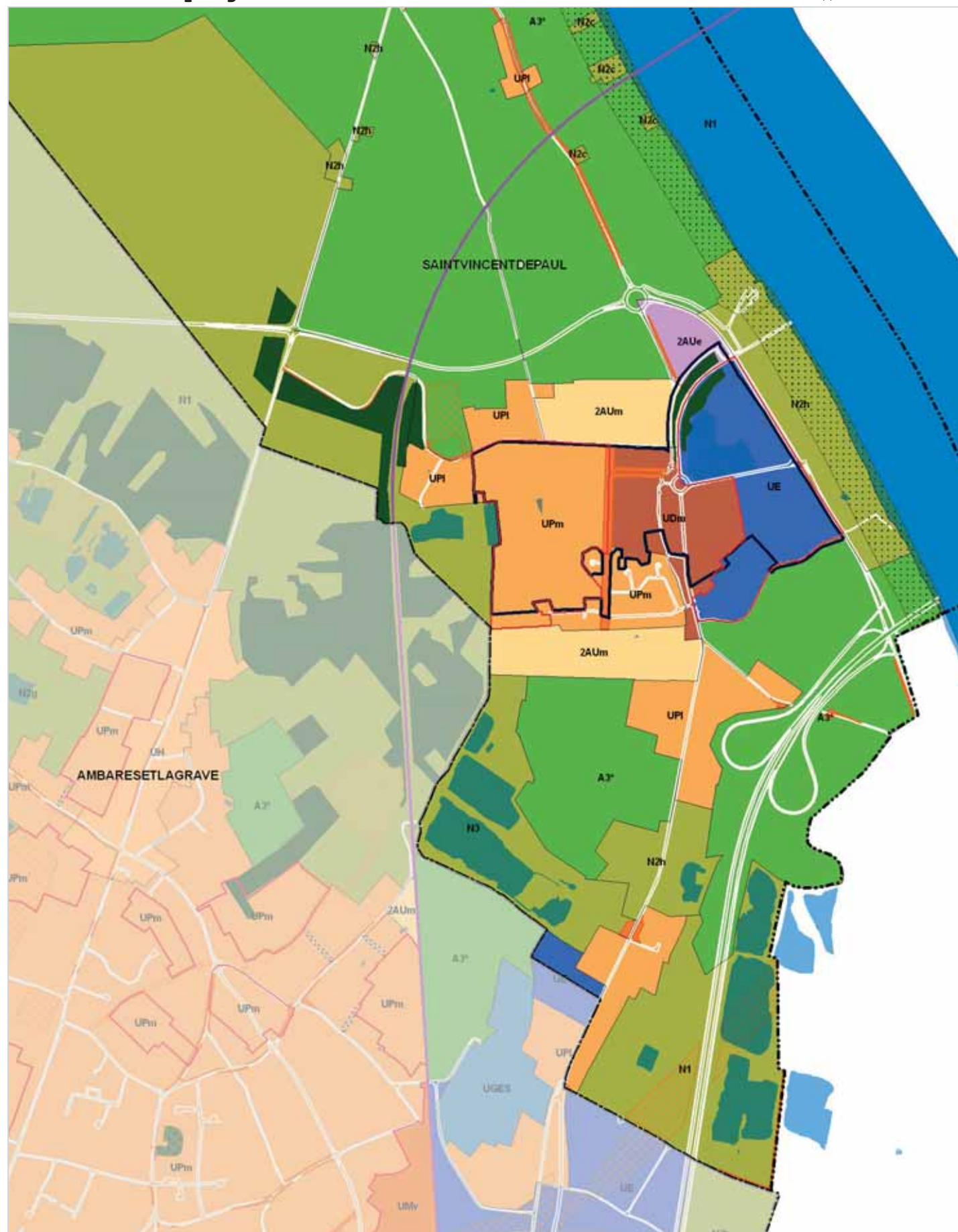


Documents de référence

PLU (4ème modification du 27/11/2009) - PLH (13/07/2007)

Maître d'ouvrage : CUB - Maître d'œuvre : a'urba

Tableau de bord des sites de projet / Plan local d'urbanisme - Cahier n°3 - Décembre 2010



- | | | |
|--------------------------------------|---|-------------------------------------|
| Zones urbaines | Secteurs de protection du paysage | Périmètres des Sites de projet |
| Zones agricoles et forestières | Servitudes de mixité sociale | Zones d'extension urbaine à étudier |
| Zones d'activités économiques | Emplacements réservés de superstructure | Périmètre communal |
| Zones à urbaniser | Emplacement réservé d'infrastructure | |
| Zones urbaines de grands équipements | Périmètre d'attente de projet | |
| Espaces Boisés Classés (EBC) | | |

Les sites de projet**Saint-Vincent de Paul****Centre ville****Contexte de l'opération**

Située à l'est de la presqu'île d'Ambès, la commune de Saint-Vincent-de-Paul s'étend sur près de 7 km le long de la Dordogne, jusqu'à l'autoroute A10. Traversée par de grandes infrastructures routières et ferroviaires (RN10 / RD257 / A10 et voie ferrée Bordeaux-Nantes) qui assurent pour la plupart le franchissement de la Dordogne, elle occupe une position stratégique et constitue une porte d'accès importante à la presqu'île.

Si l'image d'ensemble de la presqu'île est marquée par la présence des activités industrielles, la commune de Saint-Vincent-de-Paul possède quant à elle une identité propre, peu entachée par cette proximité. Plus petite commune de la CUB de part sa population, elle présente deux visages relativement contrastés : **XXX**

**Enjeux / Orientations****Enjeu urbanistique :**

- Revalorisation et densification du centre bourg
- Améliorer la desserte interne du bourg par un principe de maillage
- Protéger les zones humides, les terroirs viticoles et mettre en valeur les berges de la Dordogne
- Aménager et traiter la RN10 au niveau du bourg (avenue Gustave Eiffel) afin de limiter son impact

Enjeu social :

- Développer et diversifier l'offre en habitat

Enjeu économique:

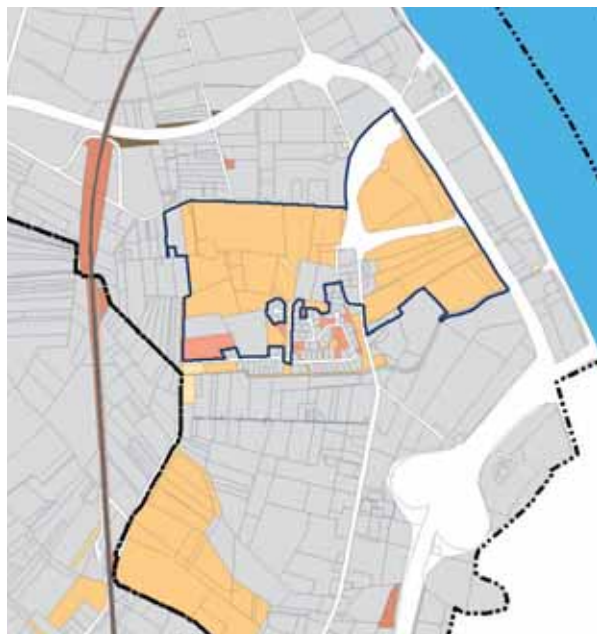
- Définir une mixité urbaine avec la création d'une zone d'activités en bordure de la RD257 à l'est du centre bourg



Processus opérationnel

- Étude préalable PHASE 1 terminée (a'urba) - avril 2005
- Étude préalable PHASE 2 terminée (a'urba) - novembre 2006
- Par délibération du Conseil Communautaire du 30 mars 2007 (n° 2007/0205), il a été approuvé les résultats de l'étude préalable ainsi que l'instauration d'un périmètre de prise en considération au titre de l'article L.111.10 du Code de l'Urbanisme

Bilan foncier de l'opération



Le centre de Saint Vincent de Paul est d'une lecture assez simple, puisqu'il se partage entre des propriétés privées, des propriétés communales, des propriétés d'utilités collective, bailleur social, seules deux parcelles sont la propriété de personnes morales privées.

Cependant, les deux parcelles propriétés privées sont situées sur deux emplacements stratégiques pour l'aménagement du centre de la commune, l'une face à l'église et l'autre en bord de Dordogne.

Considérant, sur le centre de Saint Vincent de Paul, la faiblesse des emprises bâties, comme celle des emprises agricoles, le foncier susceptible d'être mobilisé pour l'aménagement et le développement du centre est assez important, notamment de part et d'autre de la rue Savariaud.

- | | |
|-------------------------------------|-------------------------------------|
| Etat (et concessionnaire) | Bailleur |
| Région | Privé |
| Département | Utilité collective |
| Cub et autre syndicat intercommunal | Périmètre de prise en considération |
| Commune | Limite communal |



Dispositions particulières PLU - Délimitation et caractéristiques des secteurs



Version du PLU approuvée - Novembre 2009

Principes réglementaires des secteurs 1AU et 2AU

1AU

- € Principe d'urbanisation sous conditions préalables : garantir un niveau d'équipement suffisant (assainissement, desserte, réseaux, etc...) seuil minimal de superficie d'opérations en lien avec les orientations d'aménagement par secteurs
- € Principe de préservation des composantes paysagères en lisière des espaces naturels majeurs (marges de recul, emprise du bâti etc.) sur les secteurs 1AU+/U

2AU

- ü Principe d'inconstructibilité (possibilité de gestion de l'habitat existant dans des limites strictes, réhabilitation et extension mesurée)
- ü Ouverture à l'urbanisation programmée dans le cadre d'une procédure de modification ou de révision du PLU

- | | | |
|--------------------------------------|---|-------------------------------------|
| Zones urbaines | Secteurs de protection du paysage | Périmètres des Sites de projet |
| Zones agricoles et forestières | Servitudes de intérêt social | Zones d'extension urbaine à étudier |
| Zones d'activités économiques | Emplacements réservés de superstructure | Périmètre communal |
| Zones à urbaniser | Emplacement réservé d'infrastructure | |
| Zones urbaines de grands équipements | Périmètre d'adhésion de projet | |
| Espaces Solés Classés (ESC) | | |

Documents de référence

La synthèse du zonage du PLU - Novembre 2009
Diverses délibérations du Conseil Communautaire

Plan d'aménagement



Parti d'aménagement et objectifs de l'opération

Objectifs :

Le projet repose à la fois sur le renforcement des équipements publics existants, l'embellissement des espaces publics, et sur la valorisation des réserves foncières exceptionnelles que la commune a constitué.

Les grandes lignes de composition du projet se basent sur la mise en valeur de l'entrée de ville par l'avenue Robert Massé et la poursuite du mail central de l'opération de la Melotte. Ces deux grands tracés qui se croisent au centre des équipements, devront constituer les repères urbains majeurs du futur centre de Saint-Vincent-de Paul.

- Protéger la ripisylve des berges
- Aménager des fenêtres publiques permettant une meilleure accessibilité au fleuve
- Préserver et mettre en valeur le rebord fluvial sur une bande comprise entre les berges du fleuve et les infrastructures routières (RD257 et RD10)
- Maintenir dans une coupure verte les zones de gravières situées au sud du bourg
- Requalifier la RD257 par un traitement paysager de qualité
- Partager les emprises avec les circulations douces, traitement de l'espace permettant d'affirmer un caractère plus urbain au secteur, possibilité d'imposer ponctuellement un alignement du bâti sur la voie, etc.

Parti d'aménagement :

Les terrains mobilisables constituent des lieux d'accueil de nouveaux quartiers de logements de part et d'autre de l'avenue Gustave Eiffel et d'activités économiques vers l'est.

La partie centrale se voit conforter en densité avec une hauteur de façade autorisée de 9 à 12 m. Vers l'ouest, il est proposé, autour de l'avenue J. Teynac, d'implanter de l'habitat groupé selon 2 typologies ciblant plutôt l'accession et le locatif conventionné.

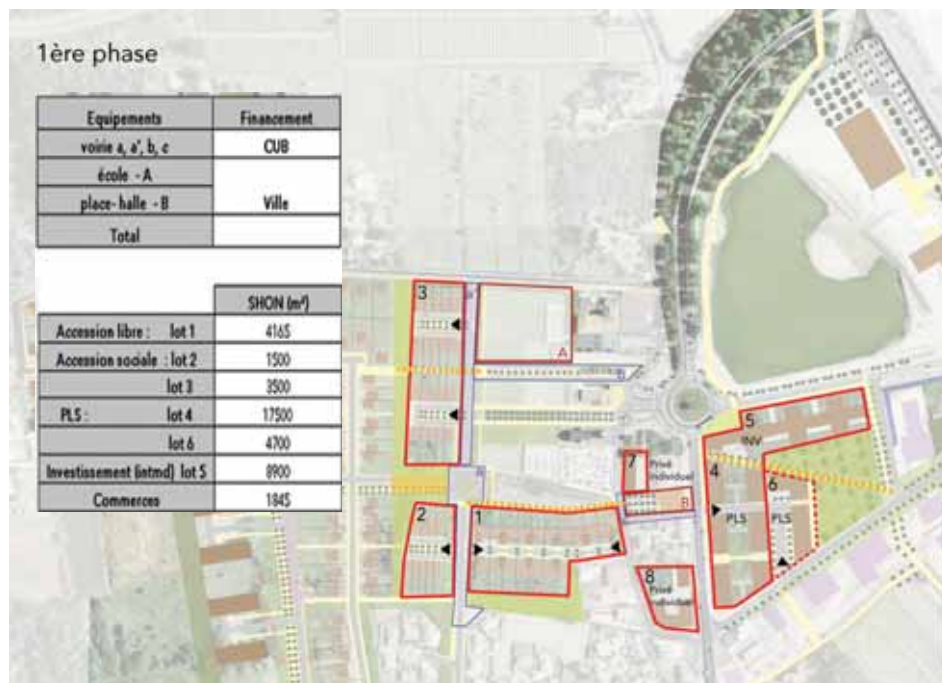
En limite de la zone inondable, le traitement des «lisières» est envisagé sous forme de petits immeubles collectifs.

Entre ces deux secteurs, une zone serait dédiée au lotissement libre.

Programme global des constructions et des équipements publics

Programme global de construction	Programme global des équipements	Détail du programme de construction des logements
Total : 515 logements sur phases 1 et 2 sur une emprise totale de 23 ha Phase 1 : 312 logements et Commerces : 1844m ² de SHON Phase 2 : Emprise totale : 16 ha, 12 log/Ha: 203 logements	Phase 1 : Extension gpe scolaire 4437 m ² emprise Extension mairie 1859 m ² emprise Halle 402 m ² Ateliers municipaux 1490 m ² Phase 2 : Ferme enfantine 649m ² SHON Espaces verts 55051m ² emprise	Phase 1 : 312 logements dont 266 logements collectifs et 46 logements individuels groupés Phase 2 : 203 logements dont 132 logements collectifs et 15 logements individuels groupés et 56 logements individuels libres.

Éléments de programmation



Compte tenu de l'importante maîtrise foncière communale et de la volonté de faire de deux propriétaires d'enclaves situées en zone centrale stratégique, il est décidé de délimiter une première phase qui pourrait être opérationnelle en «droit commun» à échéance de la modification du PLU, c'est-à-dire dès le début de l'année 2008.

Les équipements communautaires ayant été très largement anticipés : l'assainissement est réalisé sous l'emprise des voies futures, et la réalisation de celles-ci pourrait être engagée rapidement.



Saint-Médard en Jalles



Les orientations d'aménagement

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

Les sites de projet Saint Médard en Jalles

La situation de la commune en quelques chiffres

- Population RRP 2007 : 27.243 habitants
- Surfaces constructibles sur les zones 1 AU : 31.6 hectares

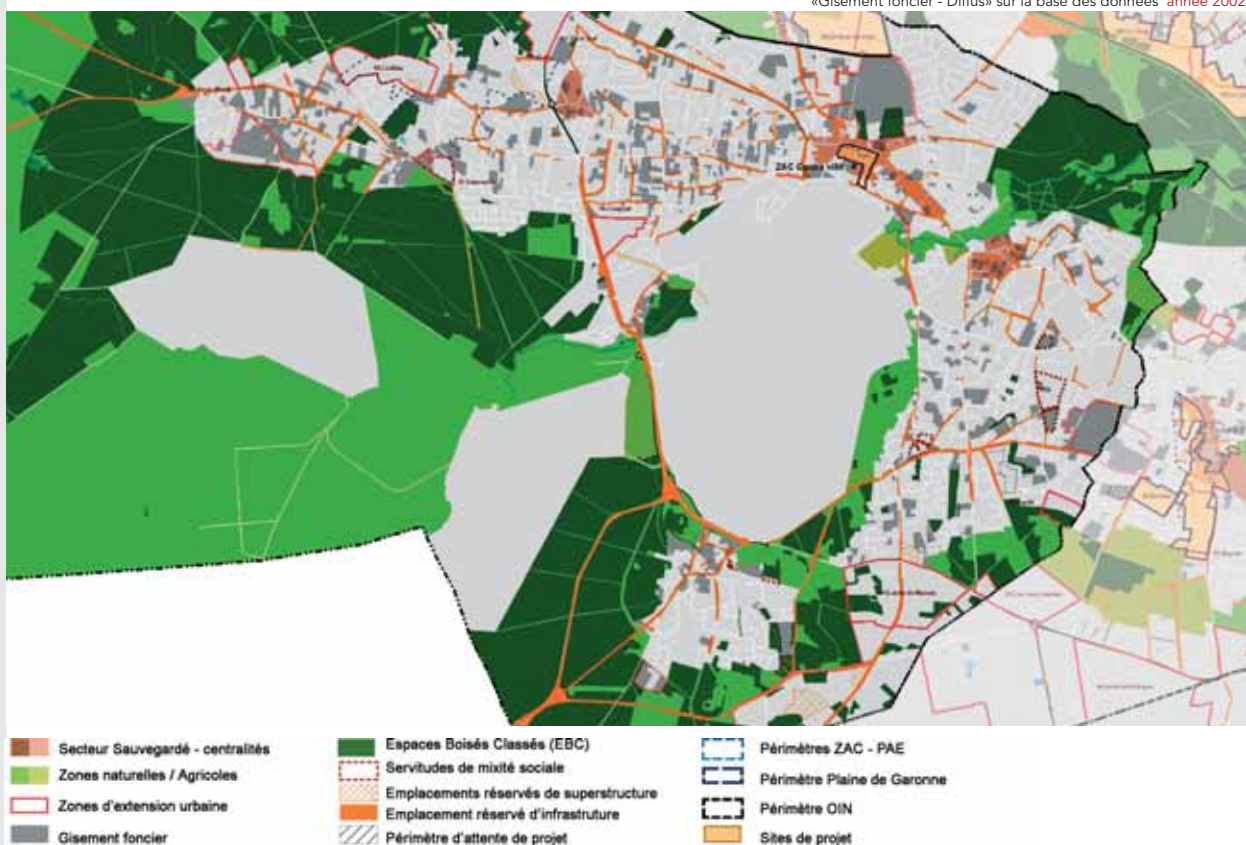
Données PLH sur la commune:

- Logements locatifs conventionnés LLC existants au 1/01/2006 : 1.128 (10.9%)
- Production annuelle de logements (moyenne de 2000-2006) : 213
- Situation de la commune / article 55 de la loi SRU : Déficitaire
- Nombre de LLC manquants : 941
- Besoin de logements 2005/2015 PLU / PLH : 2.260
- Besoin de LLC 2005/2015 : 540

Estimation des capacités de constructibilité identifiées au PLU :

• PLU estimation 2009/2015 capacités d'accueil habitat	7655	logements
(dont: - part logements locatifs conventionnés LLC)	1980	logements
- part logements accession aidée dans les sites de projet	0	logements
- Capacité d'accueil logement sites de projets en zone U	640	logements
- Capacité d'accueil logement en zone 1AU	240	logements
- Capacité d'accueil logement secteurs de mixité sociale SMS	590	logements
- Capacité d'accueil logement dans le diffus	6185	logements
- Capacité d'accueil logement dans les zones d'attente de projet		logements

Dernière mise à jour : «Estimations des capacités de constructibilité Sites de projet / 1AU / SMS / zones de gel» décembre 2010
«Gisement foncier - Diffus» sur la base des données année 2002

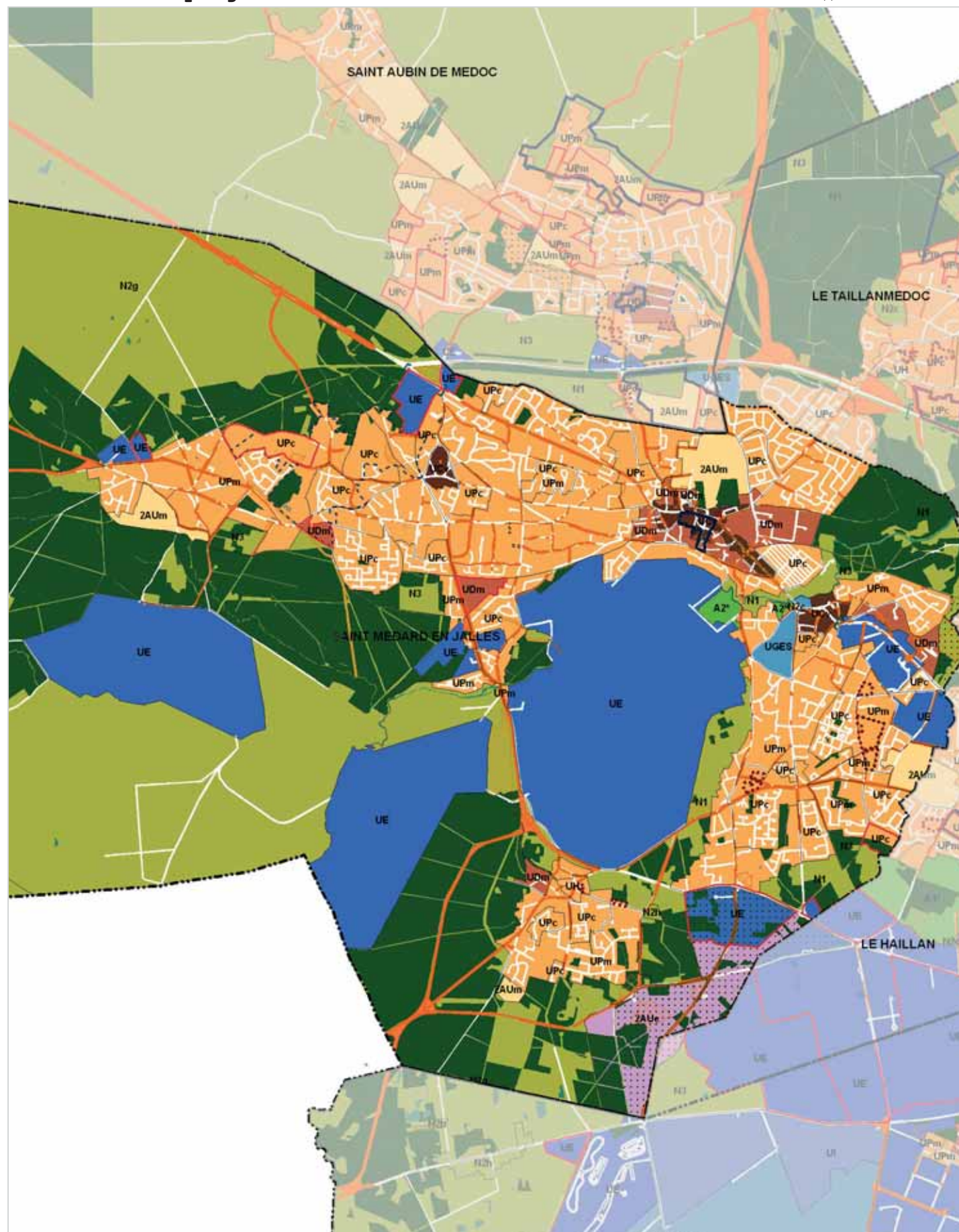


Documents de référence

PLU (4ème modification du 27/11/2009) - PLH (13/07/2007)

Maître d'ouvrage : CUB - Maître d'œuvre : a'urba

Tableau de bord des sites de projet / Plan local d'urbanisme - Cahier n°3 - Décembre 2010



Zones urbaines	Secteurs de protection du paysage	Périmètres des Sites de projet
Zones agricoles et forestières	Servitudes de mixité sociale	Zones d'extension urbaine à étudier
Zones d'activités économiques	Emplacements réservés de superstructure	Périmètre communal
Zones à urbaniser	Emplacement réservé d'infrastructure	
Zones urbaines de grands équipements	Périmètre d'attente de projet	
Espaces Boisés Classés (EBC)		

Les sites de projet

Saint-Médard en Jalles

ZAC Centre ville



Contexte de l'opération

En s'inscrivant dans la politique communautaire visant à structurer les pôles urbains existants, la ville de Saint-Médard-en-Jalles a choisi de renforcer l'identité et l'attractivité de son centre. Les objectifs du projet sont l'épaississement du centre pour éviter un développement autour d'un seul axe structurant (l'avenue de Montesquieu), le renforcement de la structure commerciale pour donner un rôle de pôle urbain secondaire au centre, l'accroissement de l'offre de logements, l'amélioration du cheminement piéton ainsi que du stationnement et l'amélioration des espaces publics.

Le nouveau centre ville bénéficiera de l'aménagement d'un site de 4 hectares qui englobera et mettra en relation les différents pôles d'animation existants, l'hôtel de ville, le centre culturel, les artères commerçantes.



Un nouvel axe urbain reliera l'hôtel de ville et le centre culturel.

Enjeux / Orientations

Enjeu urbanistique :

- Renforcer l'identité et l'attractivité du centre ville
- Structurer le centre ville et mettre en relation les différents pôles d'animation existants

Enjeu social :

- Développer une offre plus diversifiée de logements (mixité des statuts d'occupation – offre en petits logements)
- Offrir de nouveaux logements en centre ville

Enjeu économique :

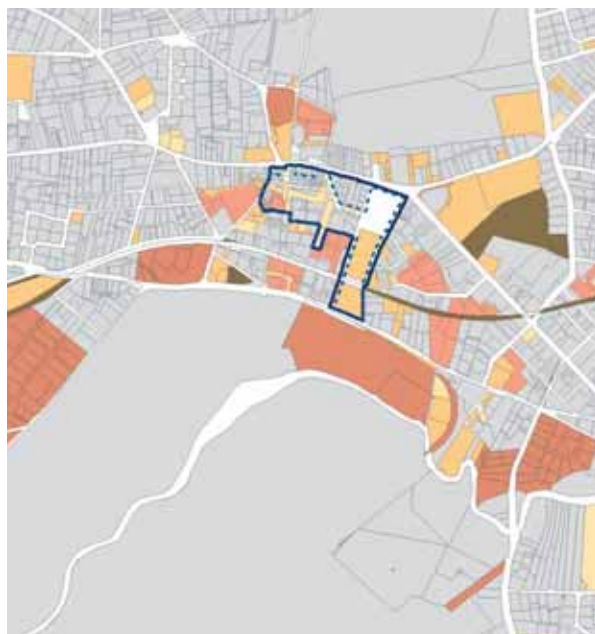
- Améliorer la structure commerciale et les équipements publics
- Accueillir de nouvelles activités commerciales et des services



Processus opérationnel

- 23 avril 1999 : le conseil de communauté approuve le dossier de création / réalisation de la ZAC "centre ville" par délibération n° 99/384
- 13 juillet 1999 : Déclaration d'Utilité Public
- Par avenant 02 au contrat de concession études- réalisation signé en 1997, l'aménagement de la ZAC a été confiée à la société BMA
- 24 mars 2000 : enquête publique concernant des modifications du règlement
- 22 septembre 2000 : approbation du dossier modification de la ZAC prenant en compte les avis de l'enquête publique
- Modification de la ZAC approuvée par délibération n° 0/902 de septembre 2000
- 28 mai 2004 : Prorogation de la validité de l'arrêté préfectoral de Déclaration d'Utilité Publique du 13 juillet 1999
- Avril 2008 : Prorogation du contrat de concession jusqu'au 31 décembre 2010.

Bilan foncier de l'opération

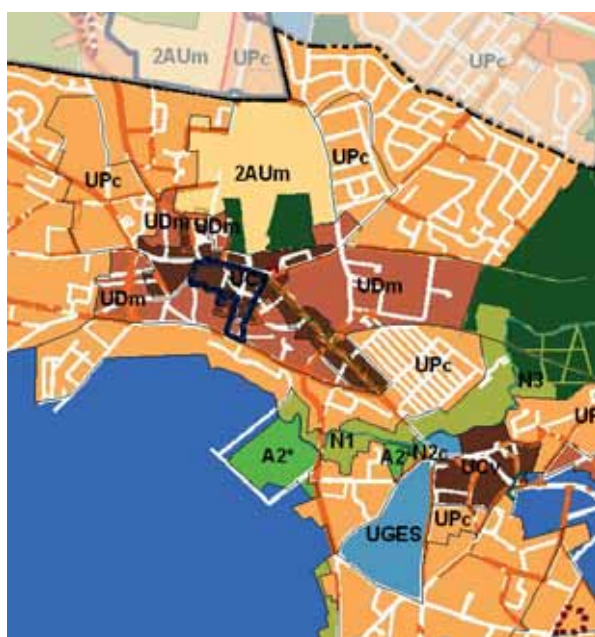


Compte tenu des difficultés rencontrées en matière de maîtrise foncière (les parcelles AY61, AY91 et AY539), une prolongation de la durée de la convention de deux ans est proposée. Initialement fixé au 16 juillet 2007, ce délai serait prolongé jusqu'au 16 juillet 2009. Ce délai devra permettre à BMA, une fois achevées les acquisitions foncières restantes, de poursuivre et de finir les travaux d'aménagement ainsi que de clôturer techniquement et financièrement cette opération dans de bonnes conditions.

- | | |
|---------------------------------------|---------------------------------------|
| ■ Etat (et concessionnaire) | ■ Bailleur |
| ■ Région | ■ Privé |
| ■ Département | ■ Utilité collective |
| ■ Cub et autre syndicat intercommunal | ■ Périmètre de prise en considération |
| ■ Commune | --- Limite communal |



Dispositions particulières PLU - Délimitation et caractéristiques des secteurs



Version du PLU approuvée - Novembre 2009

Principes réglementaires du secteur UCv

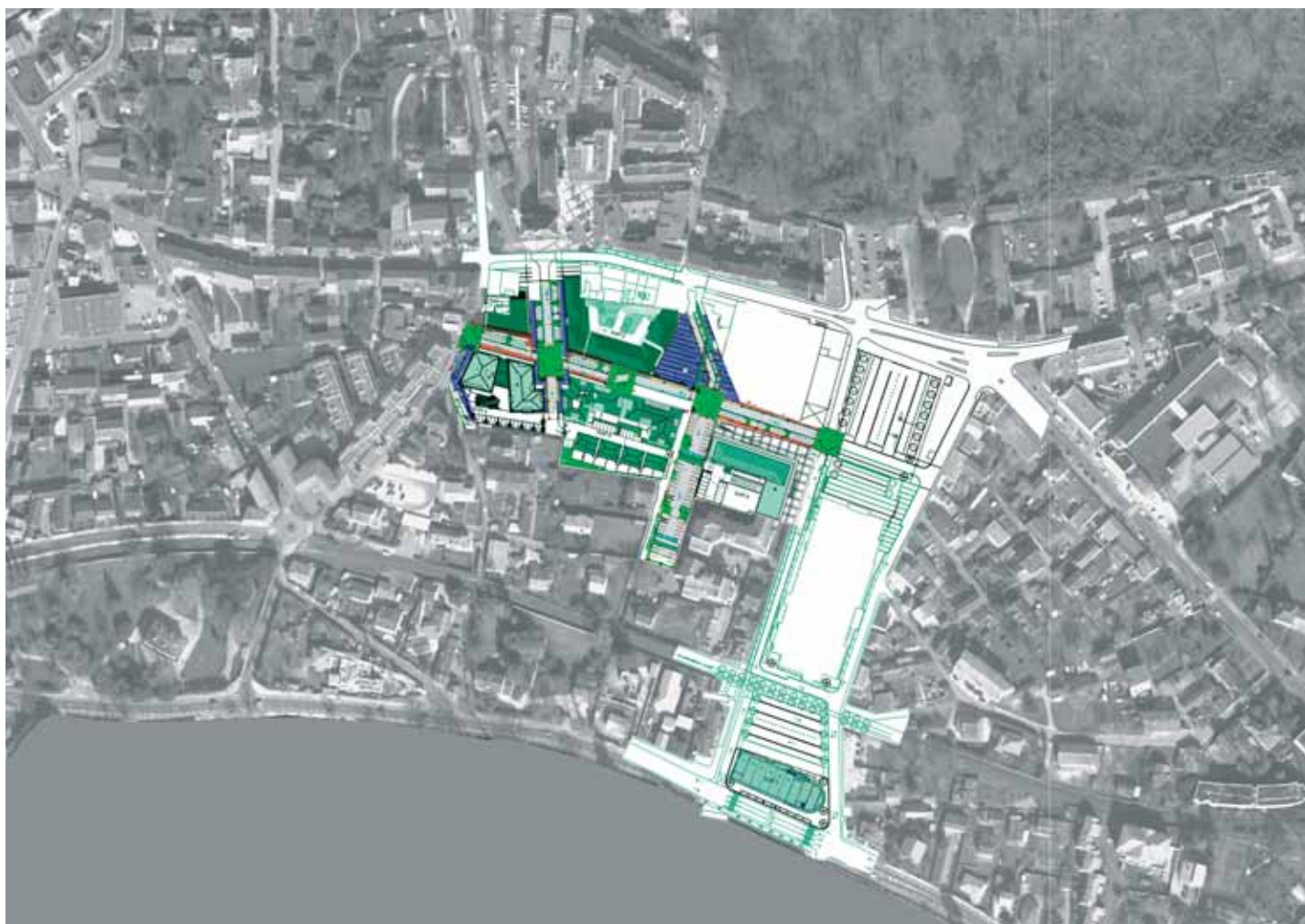
- € Principe de construction en alignement ou recul partiel et en continu
- € Gestion des hauteurs en fonction des contextes (de R+1 à R+4)
- € Stationnement intégré à la construction (50%)
- € Possibilité de traitement des rez-de-chaussée
- € Prise en compte des caractéristiques du bâti ancien

- | | | |
|--|---|---------------------------------------|
| ■ Zones urbaines | ■ Secteurs de protection du paysage | ■ Périmètres des Sites de projet |
| ■ Zones agricoles et forestières | ■ Services de santé sociale | ■ Zones d'extension urbaine à étudier |
| ■ Zones d'activités économiques | ■ Emplacements réservés de superstructure | ■ Périmètre communal |
| ■ Zones à urbaniser | ■ Emplacement réservé d'infrastructure | |
| ■ Zones urbaines de grands équipements | ■ Périmètre d'attente de projet | |
| ■ Espaces Solés Classés (ESC) | | |

Documents de référence

La synthèse du zonage du PLU - Novembre 2009
Diverses délibérations du Conseil Communautaire

Plan d'aménagement



Parti d'aménagement et objectifs de l'opération

Objectifs :

La ZAC a pour objectif d'épaissir le centre ville afin d'éviter de scléroser le développement urbain autour du seul axe structurant constitué par l'avenue Montesquieu. Il s'agit d'améliorer la structuration commerciale et les équipements publics tout en développant une offre plus diversifiée de logements. En outre, l'opération a pour objectif d'assurer la fluidité des cheminements piétons et deux roues tout en améliorant l'offre et l'accessibilité du stationnement.

- Embellir et épaissir le centre ville
- Relier l'hôtel de ville et le centre culturel
- Améliorer la circulation et les déplacements dans le centre
- Accroître l'offre de stationnement de proximité
- Assurer la fluidité des cheminements piétons et deux roues

Parti d'aménagement :

- Création de voies nouvelles
- Aménagement de l'avenue Montesquieu
- Construction d'un groupe scolaire



Programme global des constructions et des équipements publics

Programme global de construction	Programme global des équipements	Détail du programme de construction des logements
• 31.251 m² de SHON répartie en : - 17 093 m² de logements (55 % du programme) - 3 793 m² de commerces et services (12 %) - 1 965 bureaux (6 %) - 8 400 m² affectés à des usages publics et autres (27 %)	• Travaux de voirie et réseaux divers • Groupe scolaire	Le programme prévoit la réalisation de 200 logements, dont les livraisons ont commencé en 2006 et se sont poursuivies jusqu'en 2008. 17093 m² SHON logement dont: - PLUS : 520 m² de SHON, représentant 6 logements - PLS et locatif conventionné: 5388 m² de SHON, représentant 59 logements - Accession libre : 11185 m² de SHON, représentant 135 logements

Elements de Programmation

Les partenaires commerciaux impliqués (Eurospace et Aquitanis) ont modifié la répartition des logements envisagés entre ceux en accession libre et ceux réalisés en PLUS en raison du cahier des charges du logement social qui impose une double orientation à tous les logements et qui exclut le financement de stationnement enterré. Le programme de logements libres a dû être réorganisé pour répondre à ce cahier et maintenir l'équilibre financier de l'opération.

Bilan financier de l'opération d'aménagement

• Bilan consolidé de la ZAC (CRAC 2008)

11.5 millions € TTC

Dépenses		Recettes	
• Acquisitions	5.0 m €	• Cessions	3.8 m €
• Travaux	4.0 m €	• Participation Communautaire	7.6 m €
• Equipements publics dont la part	0.07 m €	• Subventions	0 m €
	CUB 0.07 m €	• Autres	0.1 m €
	Ville 0 m €		
	Aménageur 0 m €		
• Autres	2.45 m €		

• Bilan consolidé CUB

-7.7 millions

Dépenses

7.8

Recettes

0.1

• Bilan consolidé Commune

0.4 millions

Dépenses

0.9

Recettes

0.5

Evolution du programme global de construction

La commercialisation de la ZAC a été achevée en 2008 avec la signature des actes sur les deux derniers îlots. La SHON globale du programme de construction est inchangée.

Les sites d'extension urbaine**Feydit - Caupian - Sans Sousis -
Cerillan****Saint-Médard en Jalles****Contexte de l'opération**

L'ensemble des zones 1AU de la commune de Saint Médard s'intègrent dans des secteurs à vocation mixte.

Les secteurs de Caupian et Cerillan se situent en lisière forestière et sont exposés à un risque de feux de forêt.

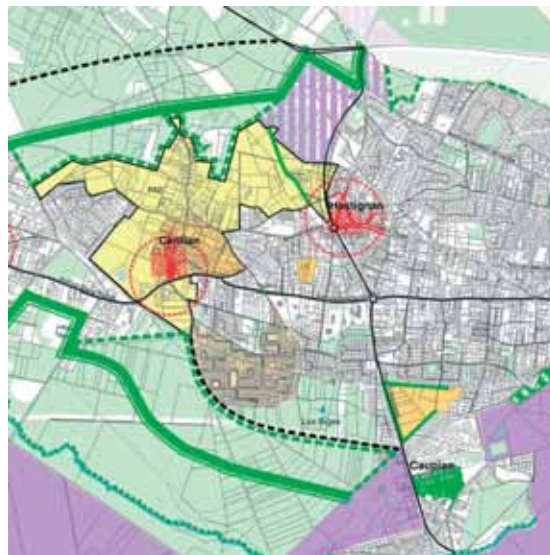
Le secteur de Cerillan fait l'objet d'un PAE approuvé le 23 février 2001 et vise à favoriser l'aménagement global de ce territoire.

**Les zones 1AU dans le contexte communal**

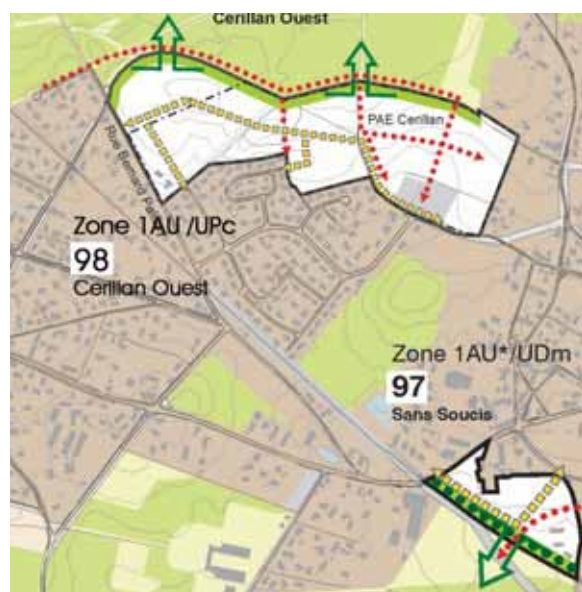
La municipalité affiche une double volonté visant d'une part à promouvoir un renforcement de l'ensemble des tissus urbains existants, et d'autre part à limiter ses zones d'expansions urbaines à ce qu'elle considère comme relevant d'un volant minimal pour répondre à la pression démographique.

Elle souhaite pour les franges sud du secteur urbanisé de la commune situées au voisinage de « Feydit » un aménagement associant la création d'un parc public complété de quelques lots constructibles.

L'actuel bois situé au nord de Caupian devrait faire l'objet d'un aménagement partiel en conservant un espace tampon boisé le long de la piste cyclable et la rue P. Raymond.

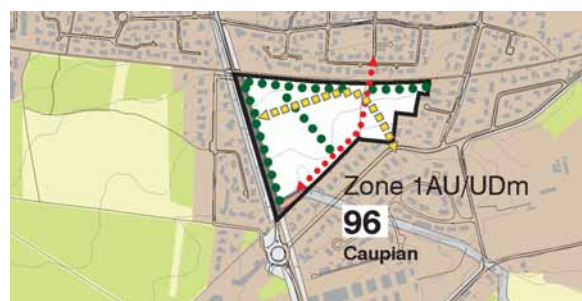


Orientations d'aménagement - PLU

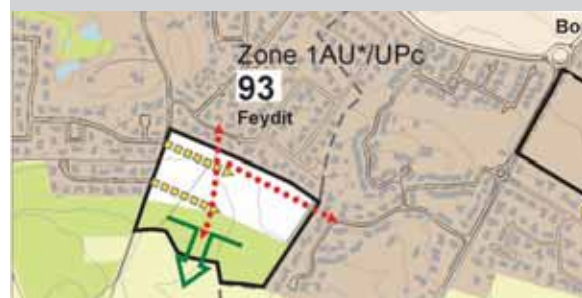


Cerillan Ouest :
surface globale : 17.5 ha
Surface constructible : 16.7 ha
Potentialité : 180 log

Sans Soucis :
surface globale : 4.1 ha
Surface constructible : 4.1 ha
Potentialité : 130 log



Caupian :
surface globale : 7.9 ha
Surface constructible : 7.4 ha
Potentialité : 200 log



Feydit :
surface globale : 5.7 ha
Surface constructible : 3.4 ha
Potentialité : 50 log

Les scénarios retenus



PAE de Cerillan

372 logements dont 105 logements sociaux et 267 en accession libre



Talence



Les orientations d'aménagement de la commune

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

Les sites de projet

Talence

La situation de la commune en quelques chiffres

- Population RRP 2007 : 40.940 habitants
- Surfaces constructibles sur les zones 1 AU : 0 hectares

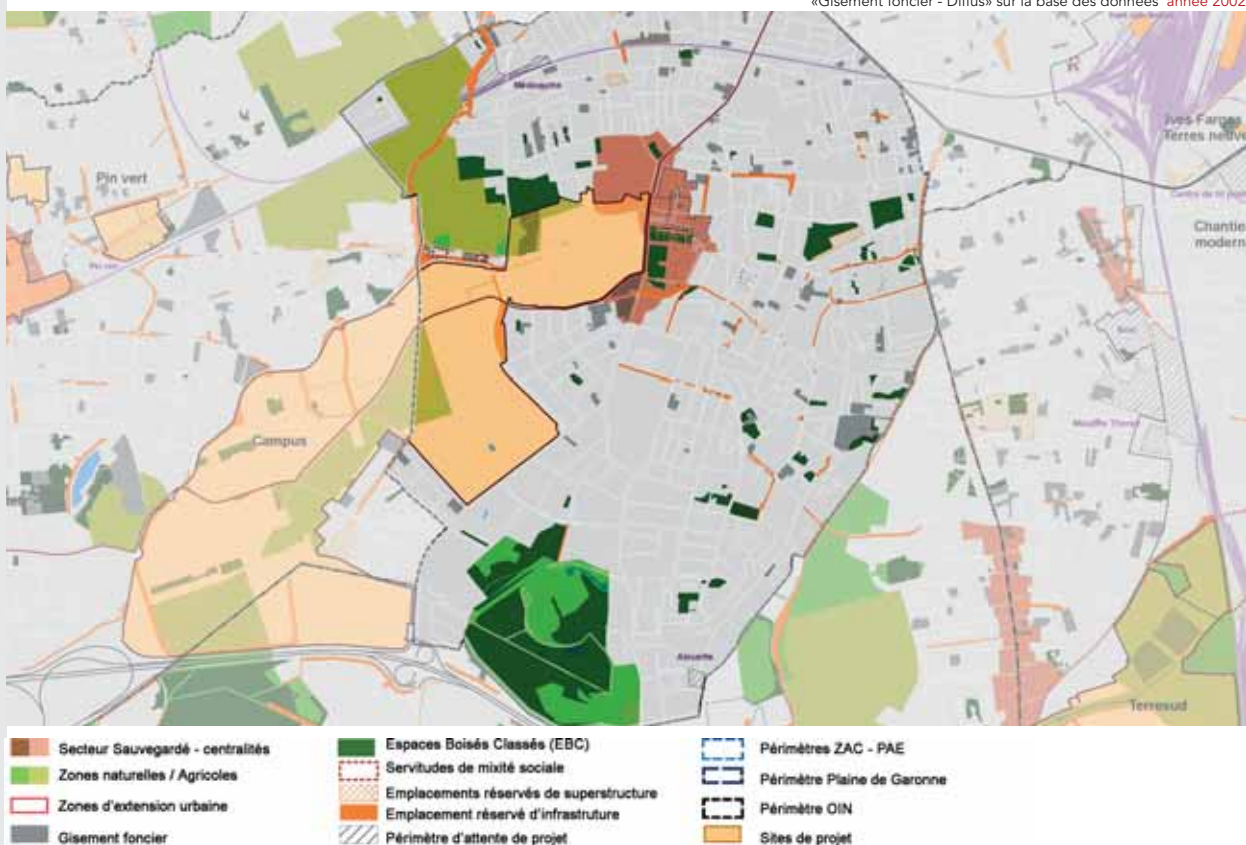
Données PLH sur la commune:

- Logements locatifs conventionnés LLC existants au 1/01/2006 4.501 (22.3%)
- Production annuelle de logements (moyenne de 2000-2006) 178
- Situation de la commune / article 55 de la loi SRU Pas d'obligation
- Nombre de LLC manquants 0
- Besoin de logements 2005/2015 PLU / PLH 1.760
- Besoin de LLC 2005/2015 610

Estimation des capacités de constructibilité identifiées au PLU :

PLU estimation 2009/2015 capacités d'accueil habitat	1580 logements
(dont: - part logements locatifs conventionnés LLC)	435 logements
- part logements accession aidée dans les sites de projet	0 logements
- Capacité d'accueil logement sites de projets en zone U	0 logements
- Capacité d'accueil logement en zone 1AU	0 logements
- Capacité d'accueil logement secteurs de mixité sociale SMS	50 logements
- Capacité d'accueil logement dans le diffus	1310 logements
- Capacité d'accueil logement dans les zones d'attente de projet	220 logements

Dernière mise à jour : «Estimations des capacités de constructibilité Sites de projet / 1AU / SMS / zones de gel» décembre 2010
«Gisement foncier - Diffus» sur la base des données année 2002



Documents de référence

PLU (4ème modification du 27/11/2009) - PLH (13/07/2007)

Maître d'ouvrage : CUB - Maître d'œuvre : a'urba

Tableau de bord des sites de projet / Plan local d'urbanisme - Cahier n°3 - Décembre 2010



Villenave d'Ornon



Les orientations d'aménagement de la commune

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

Les sites de projet

Villenave d'Ornon

La situation de la commune en quelques chiffres

- Population RRP 2007 : 29.339 habitants
- Surfaces constructibles sur les zones 1 AU : 60.3 hectares

Données PLH sur la commune:

- Logements locatifs conventionnés LLC existants au 1/01/2006 1.798 (15.6%)
- Production annuelle de logements (moyenne de 2000-2006) 114
- Situation de la commune / article 55 de la loi SRU Déficitaire
- Nombre de LLC manquants 513
- Besoin de logements 2005/2015 PLU / PLH 2040
- Besoin de LLC 2005/2015 890

Estimation des capacités de constructibilité identifiées au PLU :

- **PLU estimation 2009/2015 capacités d'accueil habitat 5575 logements**
 - (dont: - part logements locatifs conventionnés LLC) 1465 logements
 - part logements accession aidée dans les sites de projet 0 logements
- Capacité d'accueil logement sites de projets en zone U 1490 logements
- Capacité d'accueil logement en zone 1AU 855 logements
- Capacité d'accueil logement secteurs de mixité sociale SMS 400 logements
- Capacité d'accueil logement dans le diffus 2360 logements
- Capacité d'accueil logement dans les zones d'attente de projet 470 logements

Dernière mise à jour «Estimations des capacités de constructibilité Sites de projet / 1AU / SMS / zones de gel» décembre 2010
«Gisement foncier - Diffus» sur la base des données année 2002



- Secteur Sauvage - centralités
- Zones naturelles / Agricoles
- Zones d'extension urbaine
- Gisement foncier
- Espaces Boisés Classés (EBC)
- Servitudes de mixité sociale
- Emplacements réservés de superstructure
- Emplacement réservé d'infrastructure
- Périmètre d'attente de projet
- Périmètres ZAC - PAE
- Périmètre Plaine de Garonne
- Périmètre OIN
- Sites de projet

Documents de référence

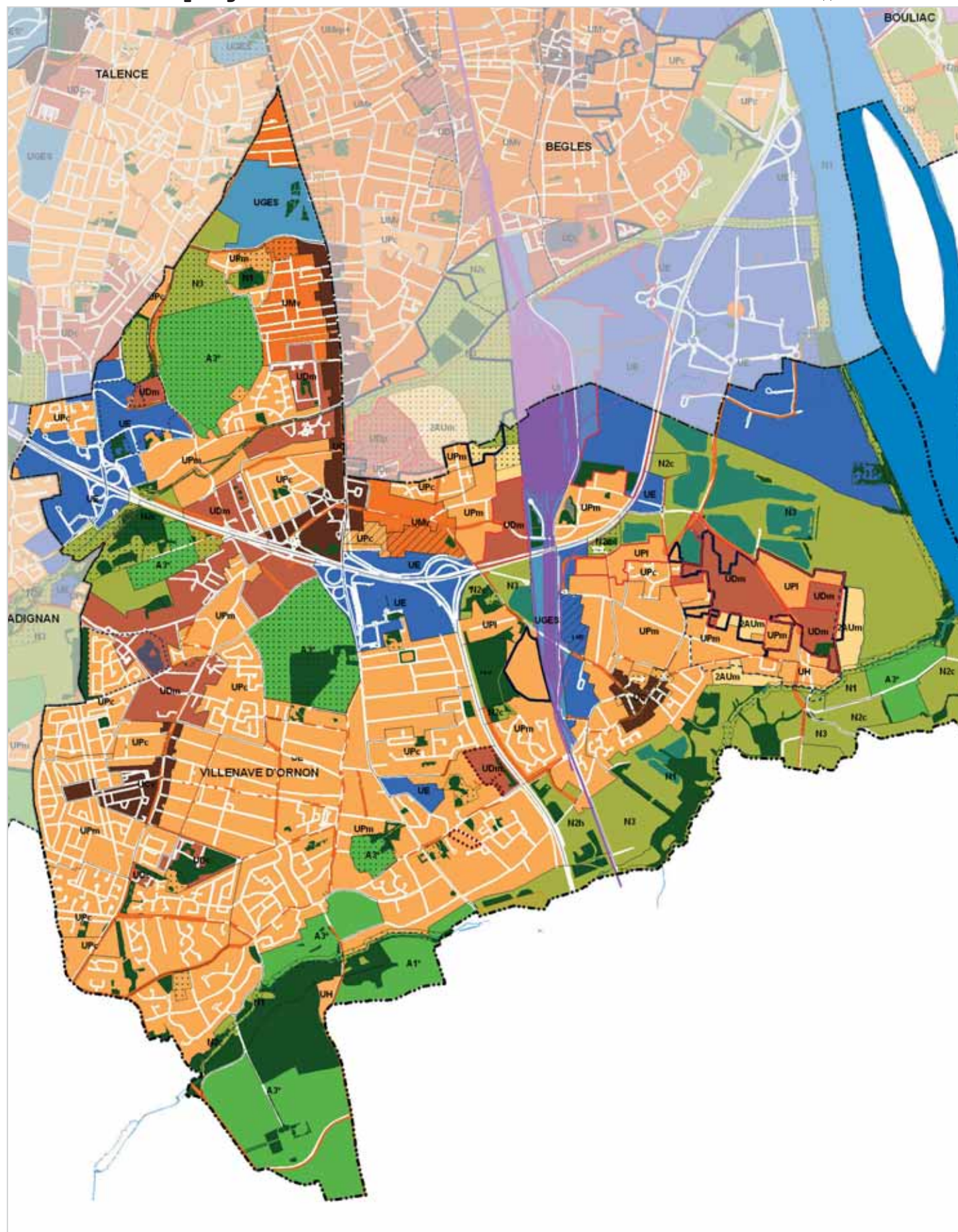
PLU (4ème modification du 27/11/2009) - PLH (13/07/2007)

Maître d'ouvrage : CUB - Maître d'œuvre : a'urba

Tableau de bord des sites de projet / Plan local d'urbanisme - Cahier n°3 - Décembre 2010

Les sites de projets

Version du PLU approuvée - Novembre 2009



Zones urbaines	Secteurs de protection du paysage	Périmètres des Sites de projet
Zones agricoles et forestières	Servitudes de mixité sociale	Zones d'extension urbaine à étudier
Zones d'activités économiques	Emplacements réservés de superstructure	Périmètre communal
Zones à urbaniser	Emplacement réservé d'infrastructure	
Zones urbaines de grands équipements	Périmètre d'attente de projet	
Espaces Boisés Classés (EBC)		

Les sites de projet**Villenave d'Ornon****Secteur Sud Est****Contexte de l'opération**

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

Par ailleurs, au sens de la loi SRU, la commune n'atteint pas le ratio de 20% de logements locatifs sociaux. Ses objectifs démographiques traduisent une volonté de forte dynamisation de la production neuve, en se conformant aux dispositions législatives en vigueur en matière de production de logements sociaux, dans



les prochaines années.

Enjeux / Orientations**Enjeu urbanistique :**

- Favoriser la création d'un nouveau pôle de quartier tout en assurant le renforcement des centralités historiques du Bourg et de Courréjean
- Préserver et de valoriser l'armature paysagère du site
- Développer un maillage d'itinéraires doux
- Requalifier les espaces publics structurants
- Mettre en place un nouveau schéma d'accessibilité et de circulation
- Encadrer le développement résidentiel des emprises évolutives et phaser dans le temps l'urbanisation du secteur

Enjeu social :

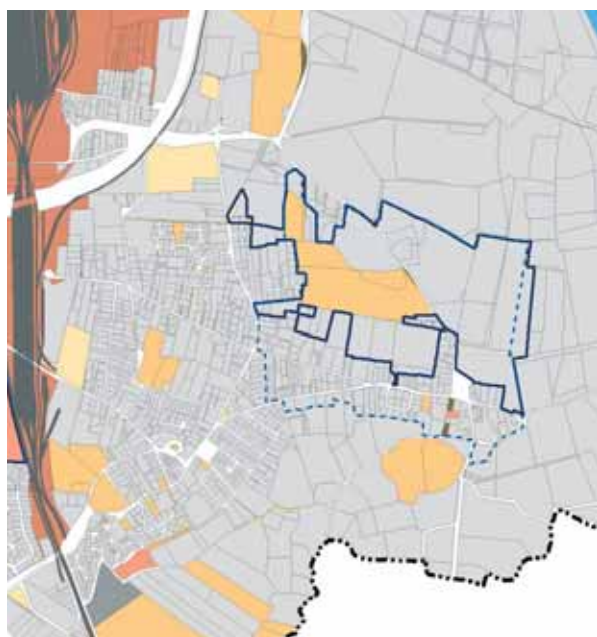
- Garantir une croissance harmonieuse s'appuyant sur l'encadrement du développement résidentiel des emprises évolutives
- Diversifier de l'offre d'habitation avec une priorité au renforcement du parc locatif conventionné
- Développer de logements de taille moyenne (T2-T3)
- Créer des divers équipements publics



Processus opérationnel

- Engagement de l'étude préalable confiée à l'a-urba le 9 novembre 2001 (séance n° 2830).
- Instauration du périmètre de prise en considération - 17 janvier 2003 (Délibération 2003/0049)
- Approbation de l'étude préalable et lancement d'une étude pré-opérationnelle - délibération 2003/0131 du 28 février 2003
- Approbation des résultats de l'étude préalable complémentaire et modification du périmètre de prise en considération. Délibération n° 2005/0205 du 25 mars 2005
- La réalisation d'une étude pré-opérationnelle a été confiée à James Augier le 8 septembre 2005 par marché public sur procédure adaptée.
- Validation des études préopérationnelles. Instauration d'un programme d'Aménagement d'ensemble par délibération du conseil n° 2007/0765 du 26 octobre 2007
- Instauration d'un Programme d'Aménagement d'ensemble PAE par délibération n° 2007/0765 du 26 octobre 2007

Bilan foncier de l'opération

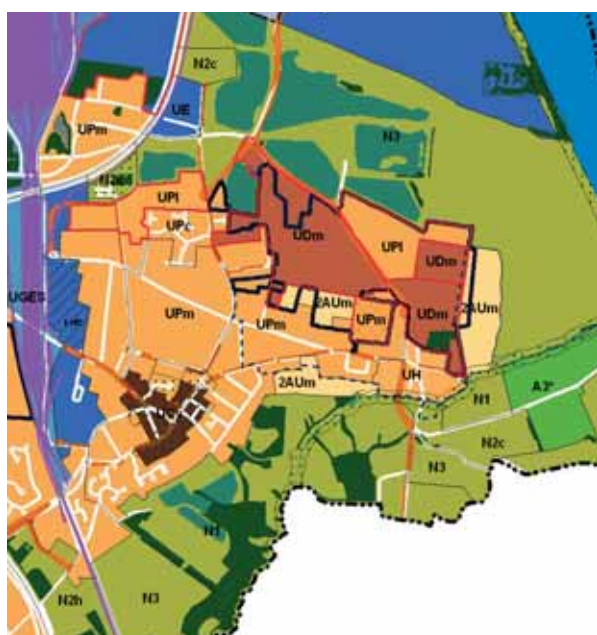


La commune dispose déjà d'environ 10 ha de réserves foncières situés au cœur du nouveau quartier. Afin de maîtriser le programme de construction et d'équipements d'infrastructure de ce secteur, il est proposé que la ville recoure à la procédure de lotissement sur l'ensemble des réserves foncières communales. Le(s) lotisseur(s) aura en charge la valorisation du foncier communal ; tant dans sa production de logements sociaux et libres que de production de commerces et activités, ainsi que dans la réalisation des équipements d'infrastructure nécessaires à la viabilisation des îlots communaux (principalement voiries, dessertes en réseaux divers et espaces verts)

- | | |
|---------------------------------------|---------------------------------------|
| ■ Etat (et concessionnaire) | ■ Bailleur |
| ■ Région | ■ Privé |
| ■ Département | ■ Utilité collective |
| ■ Cub et autre syndicat intercommunal | ■ Périmètre de prise en considération |
| ■ Commune | --- Limite communal |



Dispositions particulières PLU - Délimitation et caractéristiques des secteurs



Version du PLU approuvée - Novembre 2009

Principes réglementaires des secteurs 1AU et 2AU

1AU

- € Principe d'urbanisation sous conditions préalables : garantir un niveau d'équipement suffisant (assainissement, desserte, réseaux, etc...) seuil minimal de superficie d'opérations en lien avec les orientations d'aménagement par secteurs
- € Principe de préservation des composantes paysagères en lisière des espaces naturels majeurs (marges de recul, emprise du bâti etc.) sur les secteurs 1AU+/U

2AU

- € Principe d'inconstructibilité (possibilité de gestion de l'habitat existant dans des limites strictes, réhabilitation et extension mesurée)
- € Ouverture à l'urbanisation programmée dans le cadre d'une procédure de modification ou de révision du PLU

- | | | |
|--|---|---------------------------------------|
| ■ Zones urbaines | ■ Secteurs de protection du paysage | ■ Périmètres des Sites de projet |
| ■ Zones agricoles et forestières | ■ Servitudes de santé sociale | ■ Zones d'extension urbaine à étudier |
| ■ Zones d'activités économiques | ■ Emplacements réservés de superstructure | ■ Périmètre communal |
| ■ Zones à urbaniser | ■ Emplacement réservé d'infrastructure | |
| ■ Zones urbaines de grands équipements | ■ Périmètre d'adhésion de projet | |
| ■ Espaces Solés Classés (ESC) | | |

Documents de référence

La synthèse du zonage du PLU - Novembre 2009
Diverses délibérations du Conseil Communautaire

Plan d'aménagement



Objectifs de l'opération

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

Espaces publics

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

Espaces naturels - Parc des Jalles

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

Principales affectations

- Equipements publics
- Habitat intermédiaire et petit collectifs
- Habitat individuel
- Foncier mobilisé en 1ère phase
- Foncier mobilisé en 2ème phase
- Foncier mobilisé à terme

Programme global des constructions et des équipements publics

Programme global de construction	Programme global des équipements	Détail du programme de construction des logements
Les îlots constructibles pris en compte pour les simulations du projet urbain, hors emprises des équipements de superstructure et sportifs, représente 35.5 ha. Le programme globale de construction (y compris équipements publics de superstructure) développe environ 117 127m² de SHON dont: - 111 477 m² consacrés à l'habitat (soit 1340 log) - 1350 m² destinés à des commerces et services de proximité.	L'ambition du projet étant d'affirmer ce quartier en y développant une nouvelle urbanité, le programme des équipements publics se décompose en deux volets: Une offre d'équipements de superstructure (4300m² de SHON) de proximité par: - création d'un groupe scolaire de 10 classes - création d'une crèche - équipements culturel, médiathèque - équipements sportifs, gymanse et un terrain de sport. Des espaces publics de qualité: - création des nouvelles rues de desserte	1340 logements répartis de la manière suivante: - 380 logements PLUS (soit 28%) - 960 logements accession libre (soit 72%) Cette offre nouvelle contribuera à réduire le déficit de logements locatis sociaux observé sur la commune.

Bilan financier de l'opération d'aménagement

• Programme des équipements publics au titre au PAE	6.0 millions € HT
- Le groupe scolaire:	100% au PAE
- La desserte du groupe scolaire:	100% au PAE
- Le carrefour central sur RD 108:	100% au PAE
- La liaison Nord en eaux usées:	100% au PAE
- La crèche:	60% au PAE

Ainsi, le financement des équipements publics situés dans le périmètre du PAE représentant 6.0 m € HT serait assuré (en fonction de leur compétence) pour:

- 4.6 m TTC par les constructeurs, aménageurs ou lotisseurs
- 1.4 m TTC par les collectivités

• Bilan consolidé CUB	0.4 millions
Dépenses	4.2
Recettes	3.8
• Bilan consolidé Commune	9.1 millions
Dépenses	9.8
Recettes	0.7

• Montant de la participation moyenne par m² de SHON est de :

Le besoin total de participations espérées au titre du PAE s'élève à 4.6 m € pour une constructibilité de 117.127 m² de SHON

4.6 m €

117.127 m² SHON = 39.31 € HT/m²