

Note technique

Mars 2011

La lisière Nord de Bassens

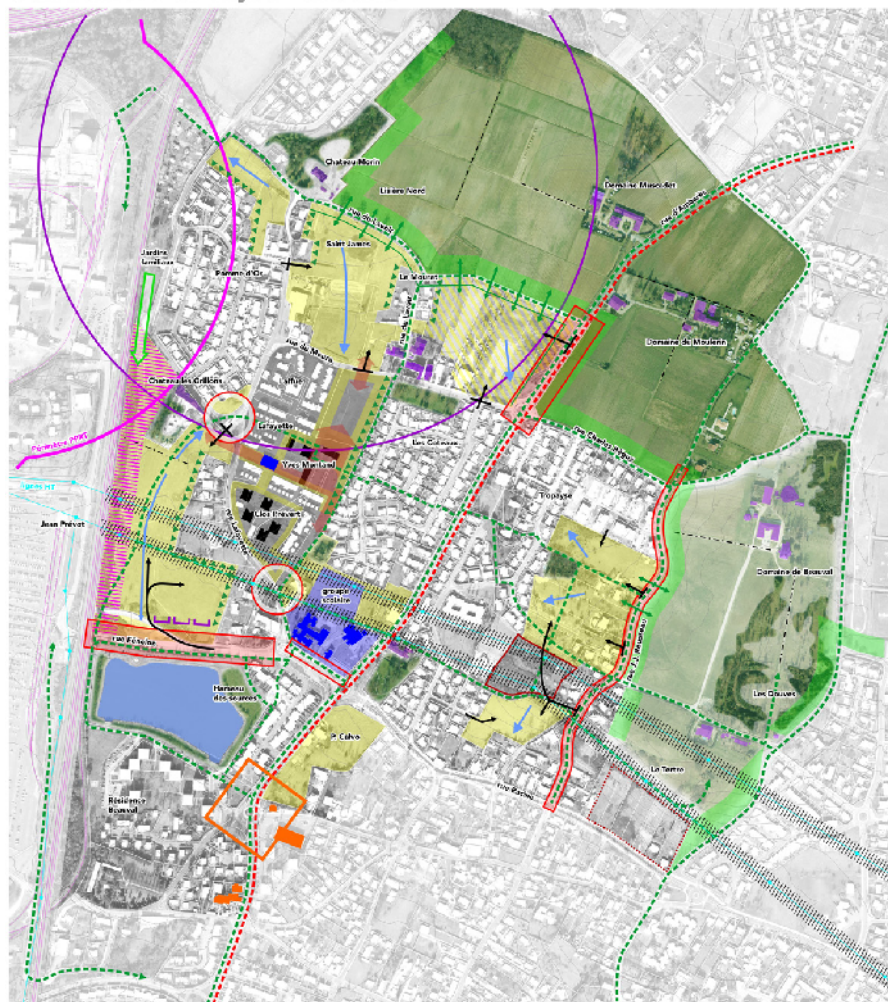


les sites du Projet Urbain pour les quartiers nord

1- Le secteur nord : enjeux et orientations

BASSENS Lisières

Contraintes et enjeux urbains



- | | | |
|---|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> Ensembles patrimoniaux Lisière des coteaux viticoles Équipement publics Desserte TC à renforcer Lignes de pontons Impact urbain des lignes HT Zone d'influence de la voie ferrée et du site Michelin (ZNA, bati-écran?) Emprises mutables à plus ou moins long terme Projet de classement des syndicats viticoles en cours d'examen | <ul style="list-style-type: none"> Maillage des circulations douces Espaces boisés Transparences à préserver Interfaces avec les jardins privés des franges pavillonnaires Interfaces avec le vignoble Accès ou connexion VL et services publics Liaison urbaine à renforcer Bâti susceptible de renouvellement à plus ou moins long terme | <ul style="list-style-type: none"> Articulation à étudier Entrée de ville ou séquence d'espace public à étudier Prolongement ou déplacement des jardins familiaux Frontalité tertiaire sur Fénélon Opération en cours PC en cours d'instruction Polarité commerciale à renforcer |
|---|--|---|

Sur un territoire exclusivement résidentiel de plus de 100 ha compris entre la voie ferrée et le domaine de Beauval, la zone urbaine nord de Bassens a progressivement consommé une partie de ses terres viticoles sous la forme de lotissements pavillonnaires.

Les raisons d'une « mise en projet » de ce territoire :

Autour du quartier du Moura-Prévert appelé à connaître une seconde opération de renouvellement urbain, on recense 4 secteurs à enjeux.

Evolution du SEVESO et préparation des révisions du SCOT aggro et du PLU communautaire avec pour objectifs de développer une certaine mixité fonctionnelle et de pérenniser la limite Ville - Vignoble :

- Jean Prévot
- lisière Nord

Préparer la mutation dernières réserves foncières au fil des successions :

- Tropayse dont la complexité foncière a pu rebuter certains aménageurs a pu s'engager au nord et au sud grâce à la réduction du seuil à 5000 m². Son achèvement devrait désormais passer par une opération d'ensemble; or une partie de l'assiette est mise sur le marché dans le cadre d'une succession

Prévenir un processus de dégradation des espaces extérieurs et valoriser une situation proche d'un groupe scolaire, d'un axe de transport performant et d'un plan d'eau paysagé :

- L'ensemble constitué par la propriété Calvo (1,6 ha), la résidence Beauval et le Hameau des Sources

2- Le secteur nord : potentiel de développement

Avec plus de 50% de logements locatifs conventionnés, Bassens est une des communes de la CUB parmi les mieux dotées en logements sociaux. Depuis plusieurs années, la commune est engagée dans un programme de renouvellement urbain.

C'est dans ce cadre que le quartier du Moura a bénéficié dans les années 1990 d'un programme de réhabilitation, visant à l'inscrire comme une composante à part entière de la commune de Bassens.

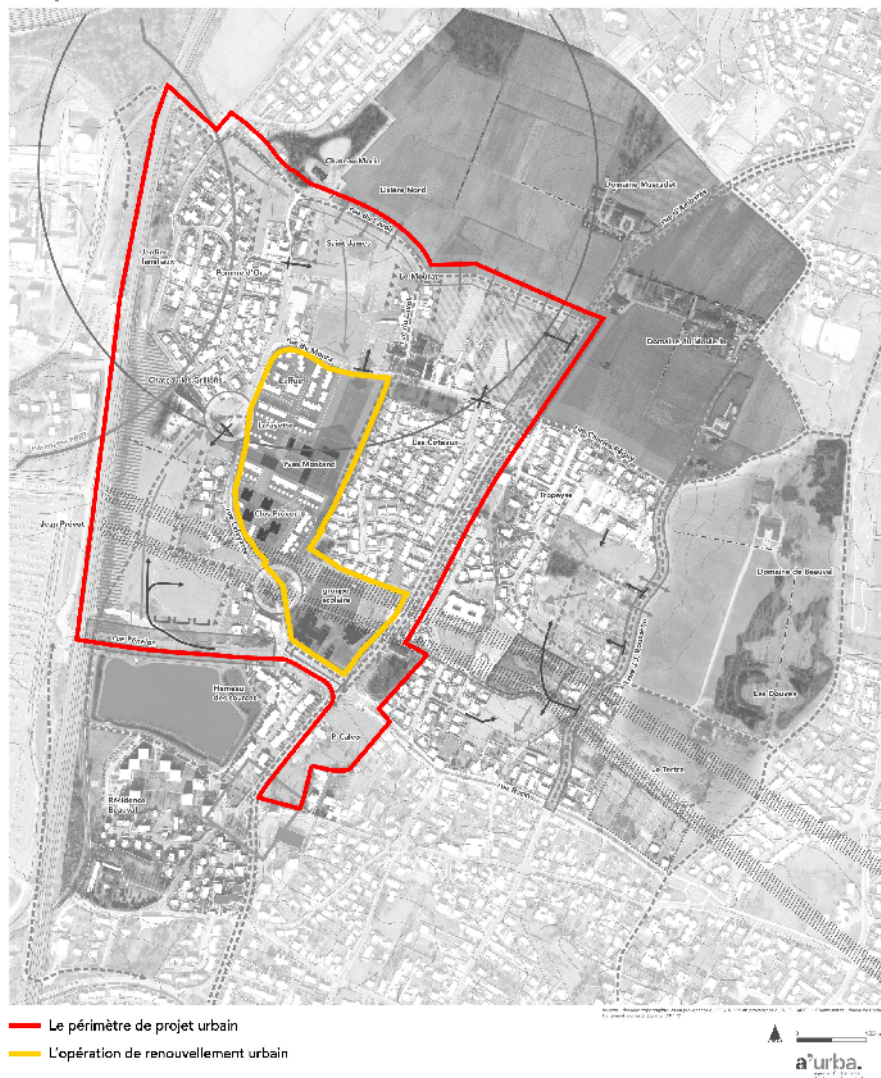
La montée de nouvelles difficultés incite les acteurs de la puissance publique à s'interroger sur l'opportunité de mener une nouvelle opération de requalification de ce quartier.

Afin d'identifier les principales problématiques et enjeux d'évolution du Moura, la réalisation d'un diagnostic social et urbain a été confié au bureau d'études Place. Les points saillants de cette étude sont présentés ci-dessous :

- le quartier du Moura se compose de 140 logements qui accueillent plus de 450 personnes.
- il se caractérise par une très forte présence de familles (¾ des ménages sont des familles).
- malgré cela, le quartier connaît un phénomène de vieillissement sensible.
- le bas niveau des loyers permet de loger des ménages à faibles ressources.
 - un fort taux de chômage cumulé à la présence d'un seul revenu chez plus de 50% des ménages actifs entraîne des situations de précarité économique importantes (2/3 des ménages ont des revenus inférieurs ou égaux au SMIC, 78% des ménages ont un revenu inférieur à 60% des plafonds de ressources).

BASSENS Lisières

les périmètres de l'étude



2-1- Objectifs communautaires et orientations communales

Pour Bassens comme pour les autres communes du GPV, le PLH communautaire affiche une priorité donnée au renouvellement et à la diversification de l'offre d'habitat. L'objectif est d'atteindre à moyen/long terme, une diminution de la part des logements locatifs sociaux dans le but d'attirer dans les communes de nouveaux habitants, en créant les conditions d'une plus grande mixité sociale.

La diversification de l'offre peut être réalisée à partir de plusieurs types de produits logement :

- le logement social neuf
- l'accession sociale
- l'accession libre
- éventuellement les produits locatifs investisseurs

A l'occasion de la révision du PLH, une série de rencontres entre la CUB, l'a-urba et les communes ont eu lieu. Ces réunions avaient pour objet d'échanger sur les enjeux urbains et le marché de l'habitat afin d'affiner les grands principes de la programmation en logements. La rencontre du 23 mars 2010 (dont le compte-rendu est joint à cette note) a permis de mettre en évidence les souhaits de la commune concernant les logements qu'elle veut voir construits sur son territoire. L'orientation de la commune est de développer parallèlement de l'accession (si possible sociale) et le locatif (PLUS, mais aussi PLAI, qui est le produit correspondant aux ressources de la plupart des ménages demandeurs). Le taux de logements sociaux ne devra cependant pas dépasser 50%.

2-2- Les opportunités de développement près du quartier du Moura

Le quartier présente un potentiel d'évolution lié à la présence d'emprises mutables à plus ou moins long terme.

A l'Ouest du quartier, un terrain classé 1AU Upc, en voie d'acquisition par la CUB, présente un potentiel de 45 logements. C'est le secteur le plus rapidement constructible.

Les autres opportunités foncières sont des terrains privés et certains sont soumis à la révision des documents de planification pour leur ouverture à l'urbanisation :

- 3 terrains classés 1AU Upc avec un potentiel de 245 logements
- 2 terrains classés N1 et A3 avec un potentiel de 165 logements soumis à la révision de PLU (échéance 2013)
- 1 terrain Upc viticole avec un potentiel de 125 logements soumis à la révision du SCot (échéance 2020).

Ainsi, si le quartier du Moura offre un potentiel d'évolution non négligeable à moyen et long terme, les opportunités de développement à court terme sont plus limitées.

2-3- Propositions

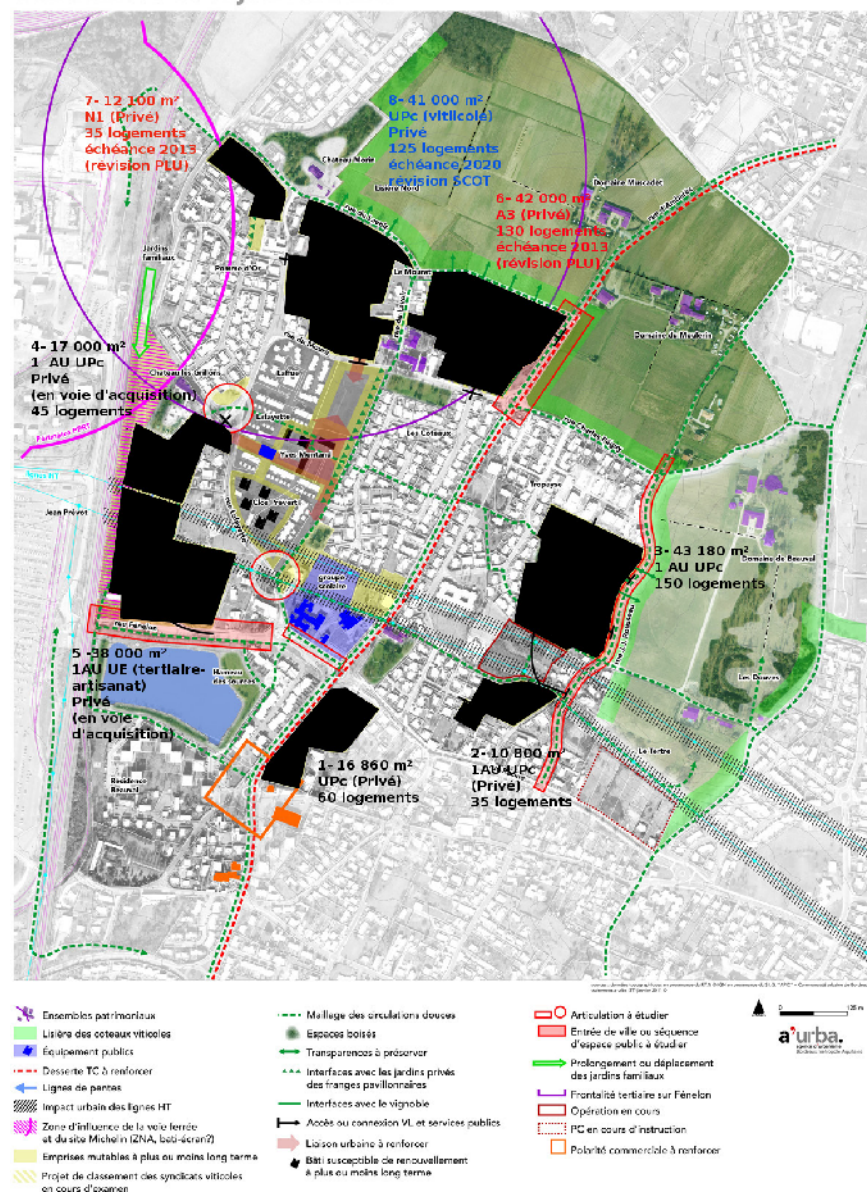
Si il est avéré que le programme de requalification du quartier prévoit la destruction des 4 programmes collectifs de la résidence Yves Montand (74 logements), la priorité devient la reconstitution de ces logements.

La forte concentration de logements sociaux sur le quartier conjugée à la faiblesse des opportunités de production de logement à court terme incite à proposer une reconstruction hors site, tout en restant sur le territoire communal.

Les loyers (charges comprises) offerts par la résidence Yves Montand sont très peu élevés (330€/mois pour un T2, 480€/mois pour un T4), et per

BASSENS Lisières

Contraintes et enjeux urbains



mettent d'accueillir des ménages à très faibles ressources. En effet, 75% de ménages qui vivent dans la résidence ont des revenus inférieurs à 60% des plafonds HLM.

Avec des logements neufs, seuls des produits de type PLAI permettront de reloger ces ménages. Le programme de reconstitution de l'offre doit au moins contenir $\frac{3}{4}$ de PLAI (soit 56 logements sur 74).

Les ménages de la résidence Yves Montand sont constitués de :

- 18 personnes isolées
- 9 couples sans enfants
- 23 couples avec enfants
- 21 familles monoparentales

Cette composition des ménages implique de prévoir dans les programmes de reconstruction :

- entre 35 et 40% de T2
- 30% de T3
- 30% de T4
- 3 à 5% de T5 ou plus

La proposition d'une typologie affinée reste soumise à des informations complémentaires sur la composition des ménages (les personnes isolées sont-elles des jeunes décohabitants? des personnes âgées?).

Sur les terrains dégagés par la démolition et les emprises mutables à court terme, la construction de logements destinés à l'accession sociale et de quelques programmes privés pourrait participer à l'objectif de diversification du quartier.

Les programmes de renouvellement urbain menés sur Bassens depuis quelques années ont impacté sa croissance démographique. Ainsi depuis 1999, la commune voit sa population baisser. La production de logements de type T3/T4 permettra d'accueillir des familles et ainsi d'enrayer ce déclin démographique.

3- Le Secteur Tropayse (1 AU)

3-1- évolution possible du projet public d'origine

Nous avons élaboré une nouvelle simulation pour relier les amorces nord et sud : 2 premiers schémas (projet et insertion dans photo aérienne)

Nous prévoyons conformément aux OA du site le bouclage des deux voies amorcées au Sud et au Nord.

Dans la mesure où la commune ne souhaite plus le raccordement automobile vers l'ouest, on peut aller plus loin dans l'économie de voies publiques et traiter la jonction entre les deux boucles et Tropayse par un espace vert communal (en préservant le bosquet actuel). Ce qui suppose de modifier l'OA à la prochaine modification du PLU.

Le programme permet un peu plus de 200 logements en plus des 55 de LP Promotion, dont 30 maisons individuelles jumelées avec jardins orientés au Sud et à l'Ouest. Cette simulation, afin de donner la mesure des capacités du site, reprend le principe des deux édifices proposés par LP Promo et en partie médiane, on disposerait une série de barrettes strictement orientées Est-Ouest.

Une marge de recul importante est respectée par rapport au lotissement de Tropayse.

On peut déclasser quelques parcelles au Sud Est en UPc dans le cadre de la modif du PLU, mais n'oublions pas la nécessité impérative de recalibrer Jean-Jacques Rousseau - surtout au droit de ces parcelles.



3-2- mise en vente d'un ensemble foncier familial de 6632 m² quelle stratégie foncière et réglementaire ?

Le caractère morcelé des parcelles cédées ne permet pas aujourd'hui d'envisager une opération (même si le seuil a été fixé ici à 5000 m²). Un portage est nécessaire en vue d'un remembrement. Si l'on veut poursuivre le développement de ce cœur en cohérence avec les objectifs du PLU et du Grenelle de l'Environnement, c'est désormais vers une opération d'ensemble qu'il faut s'orienter. La simulation réalisée ci-après précise les nouvelles orientations à faire respecter par les futurs opérateurs. A cet égard, il sera souhaitable de faire évoluer le seuil vers une opération unique (1 ou 2 ha).

Face à la DIA Dubreuilh – Grancamp, faut-il préempter ou bien renoncer ?

Si l'on renonce, un promoteur (public ou privé) peut engager le remembrement.

De quelles exigences publiques et de quels moyens juridiques dispose-t-on pour encadrer son intervention ?

Orientations d'aménagement : si elles sont modifiées dans le cadre de la 5^e modif, elles ne seront opposables qu'au printemps 2012.

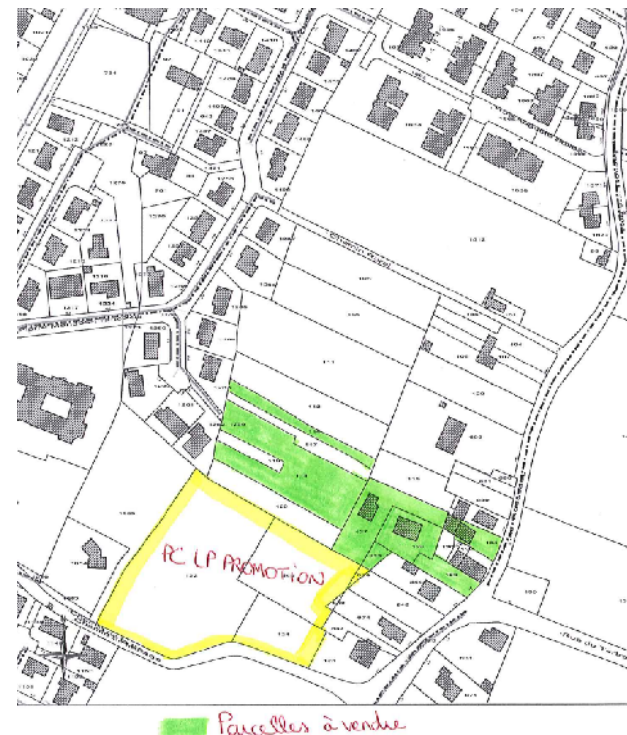
Périmètre de prise en considération : le périmètre de prise en considération de Tropayse a été notifié le 24 mars 2000 : il est donc caduc sauf possibilité de prorogation à examiner.

Un nouveau périmètre, justifié par l'élargissement du secteur de réflexion et par les nouvelles orientations du projet public, devra faire l'objet d'une délibération en conseil de CUB à la de-

mande de la commune. On pourra s'appuyer sur une note succincte de diagnostic- enjeux, la carte générale des quartiers nord évoquant les principaux objectifs publics, les nouvelles orientations pour Tropayse et une proposition de périmètre.

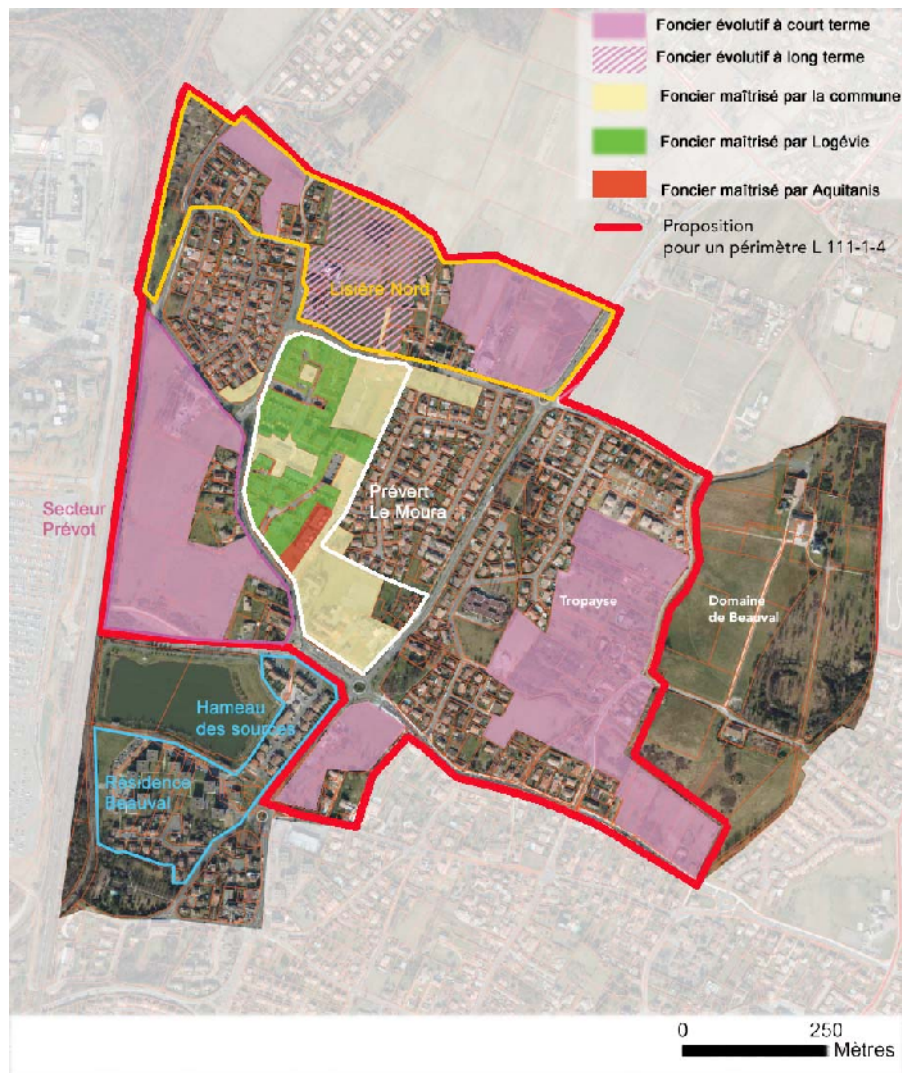
Si la CUB préempte pour constituer une réserve foncière jusqu'à maîtrise des 6 ensembles fonciers restants, il sera beaucoup plus aisé dans le cadre d'une cession, d'imposer un programme public à l'aménageur après consultation.

Le prix demandé reste élevé.



Insertion dans le site





4- Proposition pour un périmètre de prise en considération élargi sur les quartiers nord

A partir des objectifs généraux définis à traduire en termes réglementaires, pouvoir opposer un sursis à statuer face à toute initiative de nature à compromettre leur mise en œuvre.