Ville de Bassens

Bassens - Devenir du secteur de Pomerol

Enjeux et propositions pour une démarche de projet

a'urba.
agence d'urbanisme
Bordeaux métropole Aquitaine

Novembre 2014

provisoire | étape | définitif

Hangar G2 Bassin à flot n°1 quai Armand Lalande BP 71 F-33041 Bordeaux Cedex
Tél. : 33 (0)5 56 99 86 33 Fax : 33 (0)5 56 99 89 22 e-mail contact@aurba.org

Équipe projet
Sophie Bayce
Pierre Layère

Direction scientifique
Camille Uri

Préambule

Pomerol représente une pièce maîtresse de la chaîne des grands domaines installés au XIXème siècle sur les coteaux par les armateurs bordelais, alors postes d'observation des mouvements de navires sur la Garonne.
Si le fleuve n'est pas visible depuis le château, un vaste parc paysager, lové dans la pente des coteaux, entoure généreusement la propriété.
Le recalibrage de l'avenue des Griffons/R. Bourdieu dévoile désormais cette richesse patrimoniale et paysagère, très proche du parking relais du terminus de tramway (ligne A) et d'un TCSP Presqu'île.
A l'heure de la révision du PLU, il importe d'anticiper sur la possible mutation d'une partie de cette grande parcelle actuellement occupée par un château, une maison de retraite et quelques locaux annexes en bord de l'avenue.
L'objet de cette étude est de définir les grandes orientations d'aménagement et les conditions règlementaires de leur réalisation. Ce travail a été mené en 2014 sous le pilotage de la ville de Bassens.

Sommaire

1 | Matière première
- Photographies historiques
- Aujourd'hui & demain : feuille de route & invariants pour l'avenir
- Scénario 1 : Un tapis vert pour des *objets dans un parc*
- Scénario 2 : Un archipel pour des *liens et des îles*

2 I Scénario approfondi
- Parc-avenue, scénario hybride
  plans d'intentions et plan masse
- Composantes du projet
  4 stratégies + 19 actions
- Pomerol vert
  stratégies grand & petit paysages (actions 1 à 4)
- Pomerol découvert
  stratégies mobilité (actions 5 à 9)
- Pomerol habité
  stratégies formes urbaines (actions 10 à 16)
- Pomerol programmé
  stratégies foncières & règlementaires (actions 1 à 4)

3 I Base de données
- Ville en projet
- Planche cadastrale
- Extrait PLU 3.1 (v1 mars 2014)

1 | Matière première

2 I Scénario approfondi

3 I Base de données

MATIERE PREMIERE

photos historiques

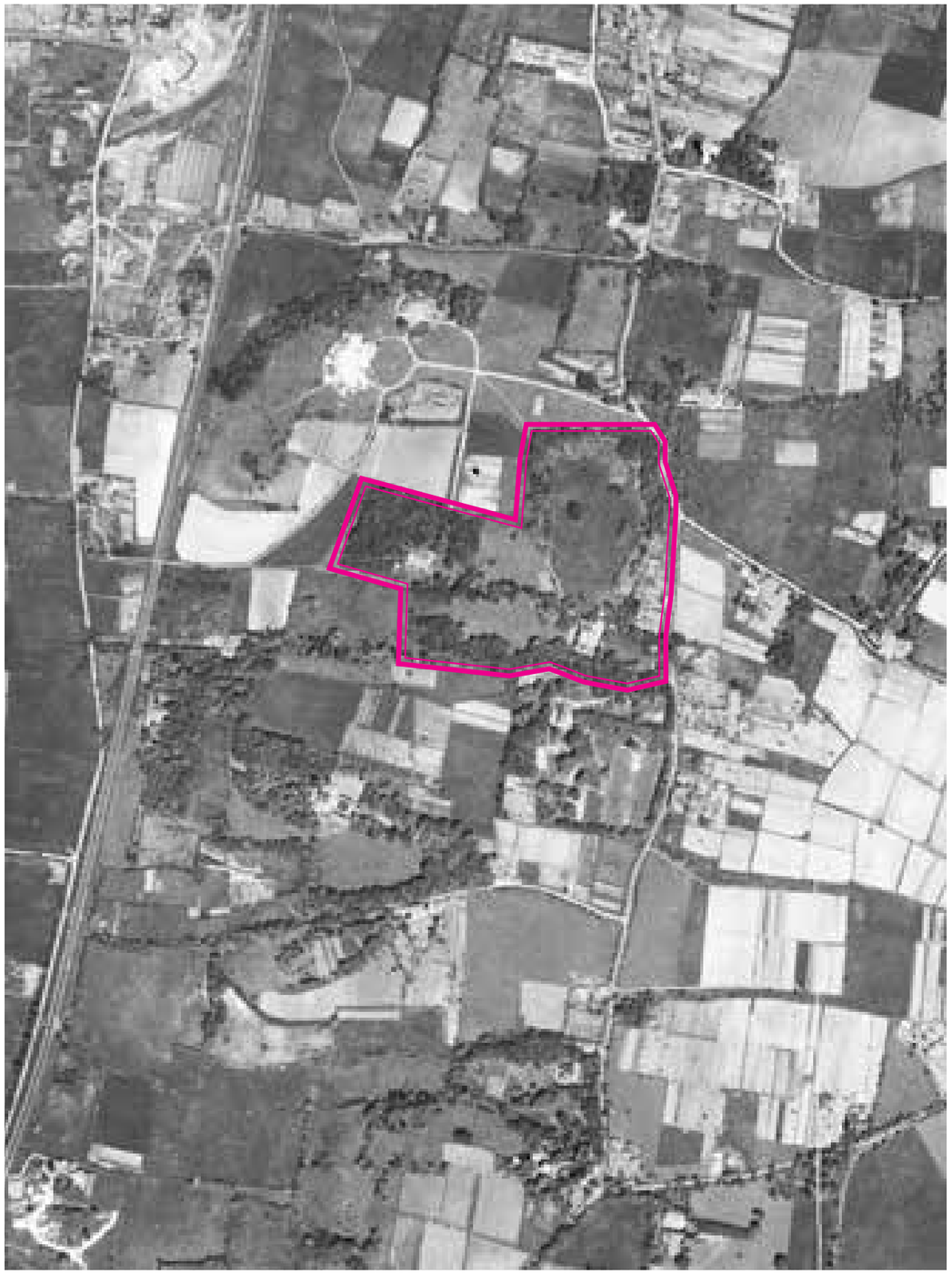
1950

* Le bourg de Bassens est structuré autour de l'avenue J. Jaurès et sa parallèle l'avenue de la République

* Le bourg de Lormont calé entre le domaine du Prince Noir et l'actuel Hôtel de Ville (à l'Est)

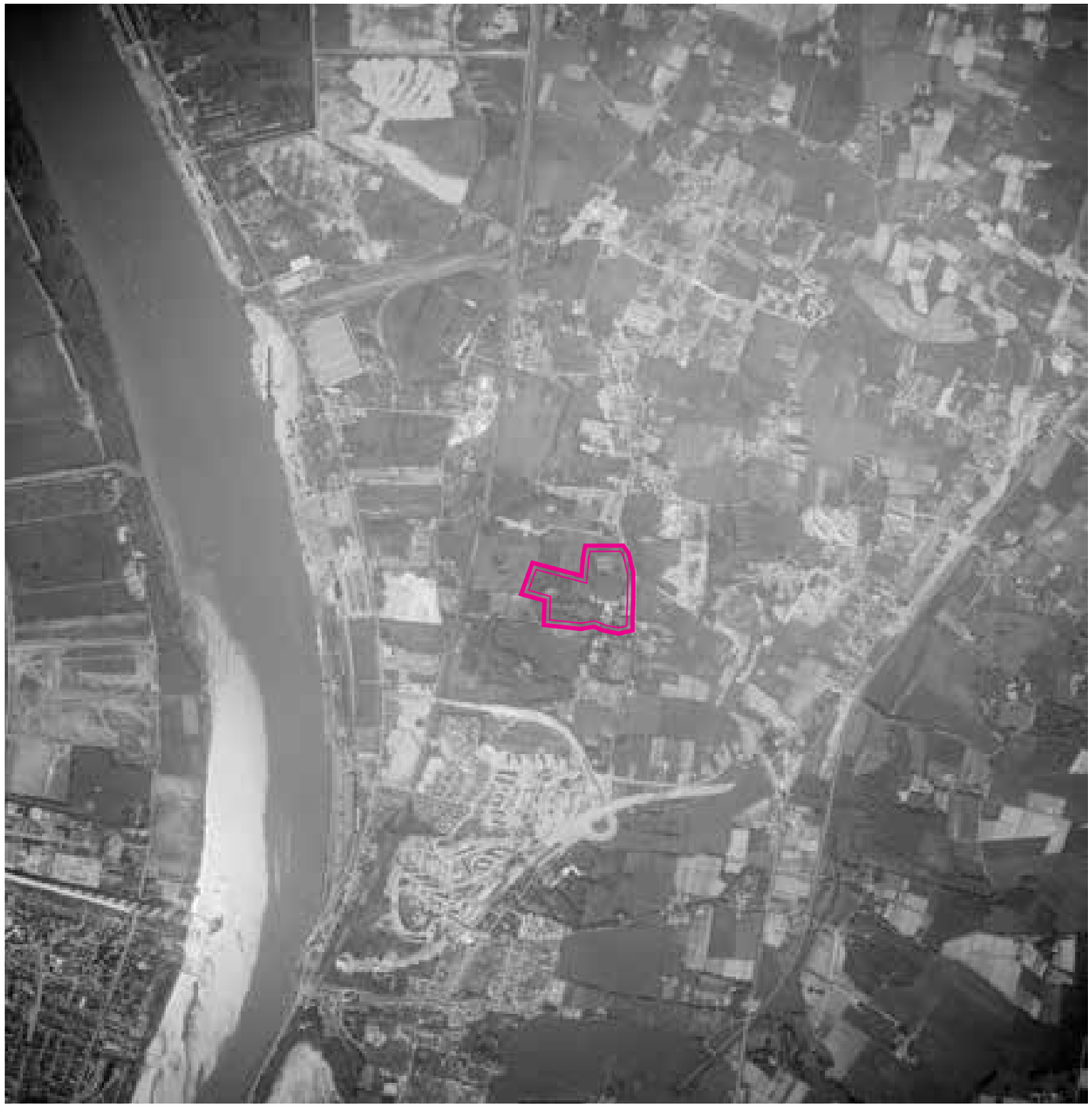
* Seul le terre-plein portuaire est actif

1950 (zoom)



* Le domaine est conservé tel qu'au XIXème siècle

1965



* 4 réalisations en cours d'achèvement :
-le Pont d'Aquitaine
-ses raccordements routiers
-la connexion sur le port (est de la Garonne)
-la Cité Carriet

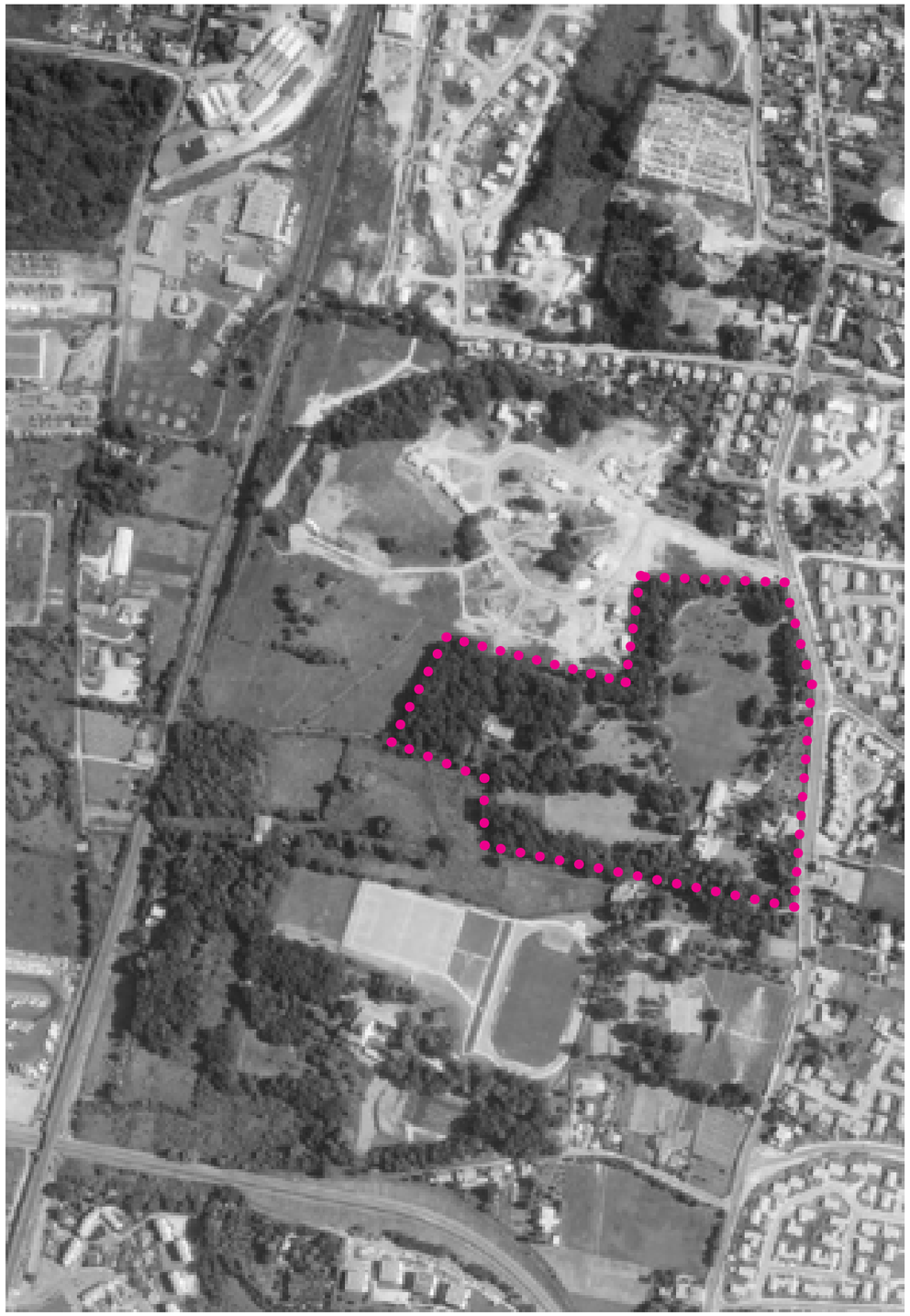
1965 (zoom)

* Apparition de l'extension du château et de la maison de retraite
* Le secteur pavillonnaire au nord du domaine (avenue de Rome) émerge

1972

* La première « île » pavillonnaire Carbon-blanaise apparaît

1981

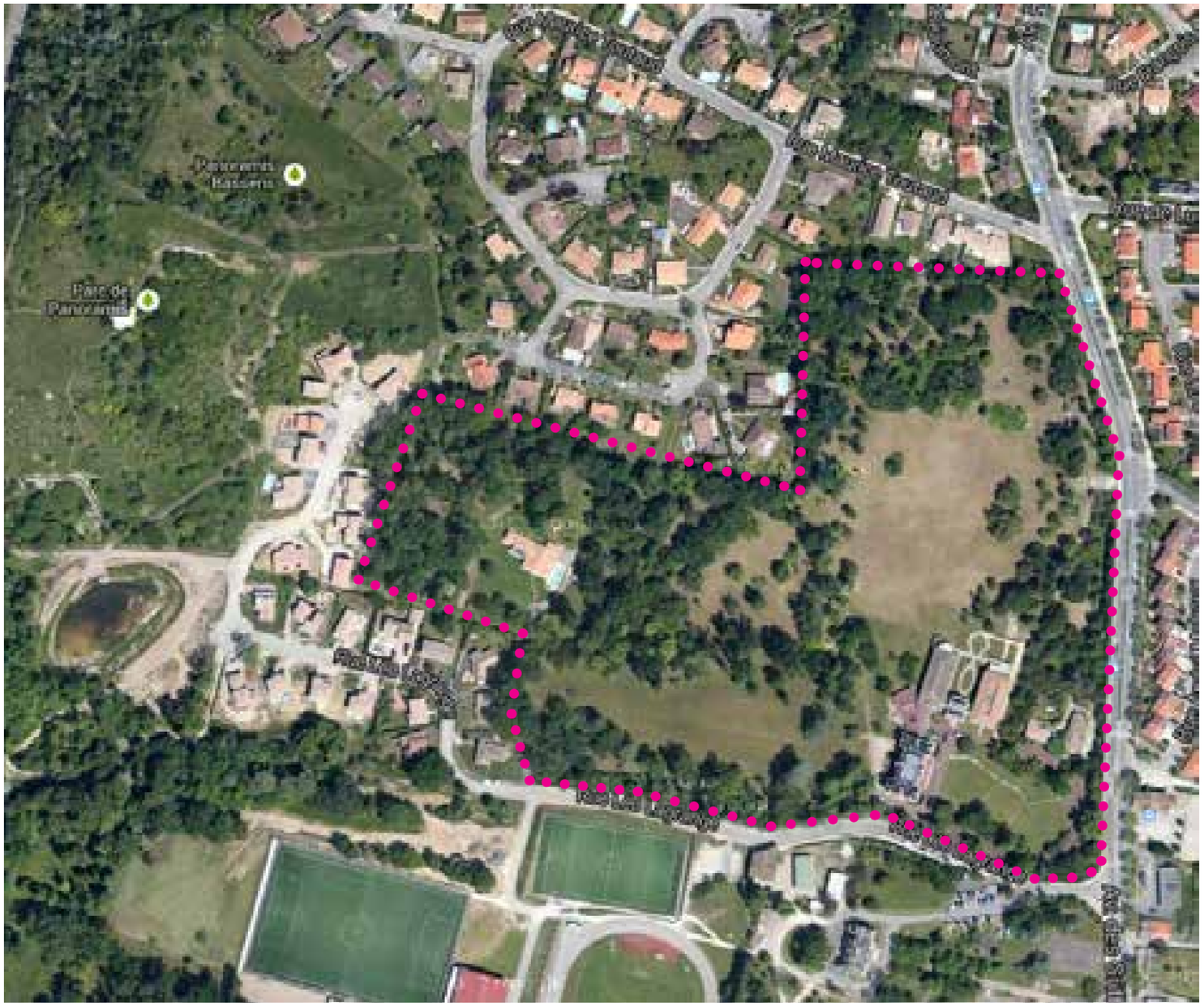


L'avenue des Griffons, la plaine des sports et le centre aéré se sont implantés
Panoramis se dessine

1999

Le potager Est est abandonné ; Panoramis s'est bâti
Le premier prolongement de la rue Léo Lagrange se dessine ; la plaine des sports s'étoffe

2013



La rue Léo Lagrange est achevée ; de part et d'autre, le lotissement est bâti en presque totalité.

La boucle bassenaise du Parc des Coteaux est maîtrisée ; la plaine des sports se restructure. Le TCSP est en marche.

aujourd'hui & demain

aujourd'hui

9.2 Ha

77 000 m² partie haute
15 000 m² partie basse

1 cœur = le château et son parc
4 franges est, nord, ouest, sud

1 station de tram à 6' à pied
(temps de parcours Bassens La Gardette-Bordeaux Pey Berland : 35')

1 station de bus aux portes du parc (station Pomerol)
liane 7 (Ambarès-les Aubiers) + ligne 90 (St Louis de Monferrand-Carbon Blanc-Bassens La Chênaie) *cf : planche TBC en annexes*

6 944 bassenais (population 2011_INSEE) et 2 904 logements (2011_INSEE)
cf : annexe du rapport de présentation PLU 3.1 v1 en annexes

Plan de situation : état existant

a'urba.
agence d'urbanisme
Bordeaux métropole Aquitaine

N

0 25 50 75 m

fond cartographique indicatif
sources : données topographiques en provenance du F.T.N.© IGN SIG « SIGMA »
communauté urbaine de Bordeaux - orthophoto ©IGN
traitement a'urba © - août 2014

et demain?

1 station de TCSP aux portes du parc (station Pomerol)

8 000 habitants programmés en 2030

300 logements à projeter à horizon 2021 (OAP Habitat)

Pomerol : enjeux de développement urbain le long des axes de TC

*stratégies urbaines ?
*enveloppe maximale ?
*implantations indicatives ?

Pomerol : enjeux patrimoniaux & paysagers

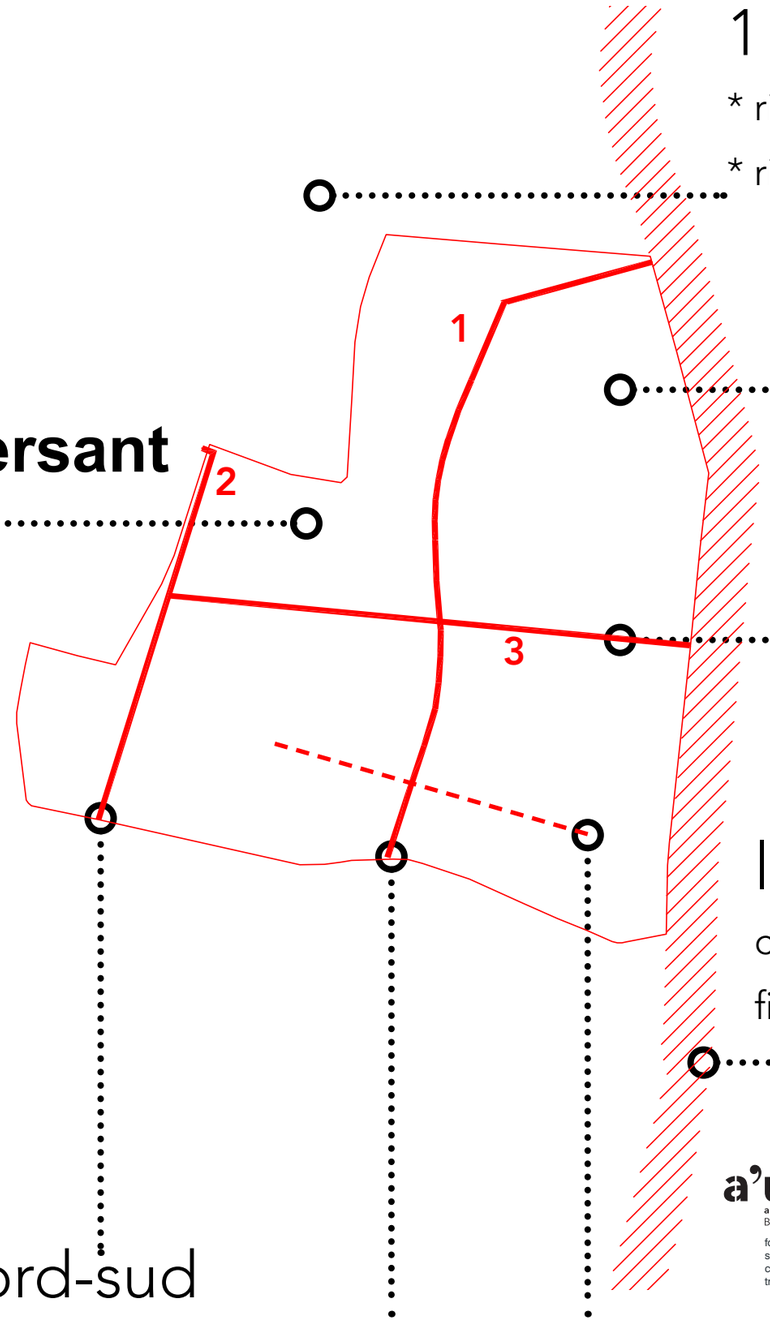
Pomerol : orientations sur l'espace public

*maillages doux ?
*valeur du couvert végétal ?
*emplacements réservés à prévoir ?

Pomerol : impacts sur le PLU 3.1

*règles d'urbanisme PLU 3.1 compatibles ?

Invariants pour l'avenir



1 interface adaptée

* riverains au nord

* riverains à l'est

les masses boisées

à préserver au maximum

1 secteur protégé : le versant

1 connexion est-ouest

géométrie variable (3)

l'avenue

conserver la perception d'un espace naturel (+ ou - filtré)

a'urba.
agence d'urbanisme
Bordeaux métropole Aquitaine

N

fond cartographique indicatif
sources : données topographiques en provenance du F.T.N.© IGN SIG « SIGMA »
communauté urbaine de Bordeaux - orthophoto ©IGN
traitement a'urba © - août 2014

2 connexions nord-sud

*au cœur, parallèle à la pente, valant limite d'urbanisation (1)

*en fond de parcelle (avec Panoramis) (2)

1 / 2 / 3
les liaisons possibles par ordre d'importance

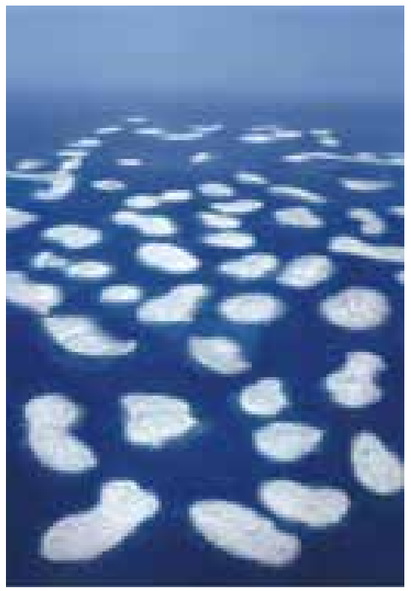
le château

une entité du plateau affirmée & un axe historique à conforter

mémo

2 premiers scénarios étudiés

le tapis vert



l'archipel

Scénario 1 - un tapis vert pour *des objets dans un parc* : carnet de bord

logo

B.a-ba

- un espace intégré, dans la logique du paysage existant
>adopter une attitude de conception urbaine cherchant à s'intégrer au lieu : travailler un maximum les continuités, les homogénéités, les similitudes etc.
>fabriquer un quartier très intégré au contexte naturel
>chercher à magnifier le « déjà-là » : ouvrir le parc Pomerol, dégager des vues, créer des liaisons douces à flanc de coteau
>s'implanter en rive de parc pour conserver un vaste parc central

- un nouveau parcours en complément de la boucle des côteaux : la boucle des châteaux
>déployer un lien fort entre les châteaux Séguinaud et Griffon au sud et le château Beaumont au nord via le château Pomerol (espaces publics existants + servitude de passage à aménager)
>installer dans la pente une promenade dédiée aux modes doux fonctionnant en boucle et renforçant les liens entre la Plaine des Sports et le parc Pomerol, alors partiellement ouvert au public

- une avenue R. Bourdieu scandée : un nouveau rythme de pleins et de vides
>déployer des implantations bâties en plots ou en terrasses, laissant filtrer le paysage et limitant un maximum les vis-à-vis (depuis les propriétés riveraines existantes, comme entre logements projetés).

- une nouvelle offre d'habitat
>être dans la ville mais comme à la campagne : privilégier un maximum les vues sur le parc tout en étant à moins de 100 m d'une station de transport en commun performant
>offrir pour chaque typologie de logement un prolongement extérieur (jardin privatifs pour les rdc, terrasses/loggias ou balcons en étage)
>tout en assumant une certaine intensité du fait de l'hyper-proximité du TCSP.

plan d'intention

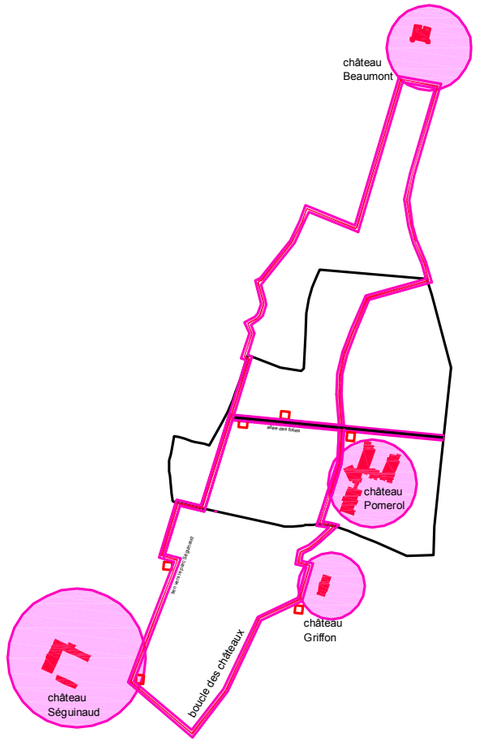
a'urba.
agence d'urbanisme
Bordeaux métropole Aquitaine

N

fond cartographique indicatif
sources : données topographiques en provenance du F.T.N.© IGN SIG « SIGMA »
communauté urbaine de Bordeaux - orthophoto ©IGN
traitement a'urba © - août 2014

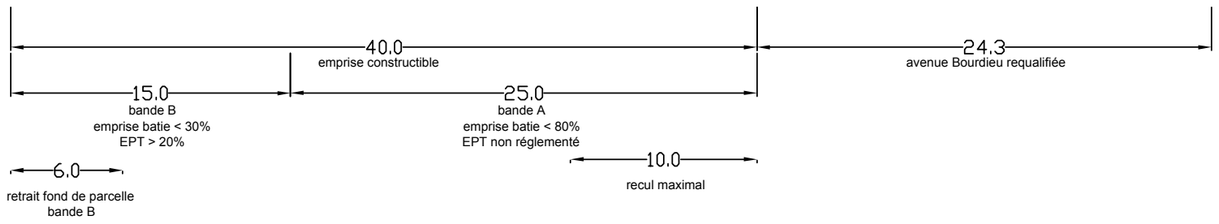
0 50 100 150 m

Scénario 1 - un tapis vert pour *des objets dans un parc* : carnet de bord



logo

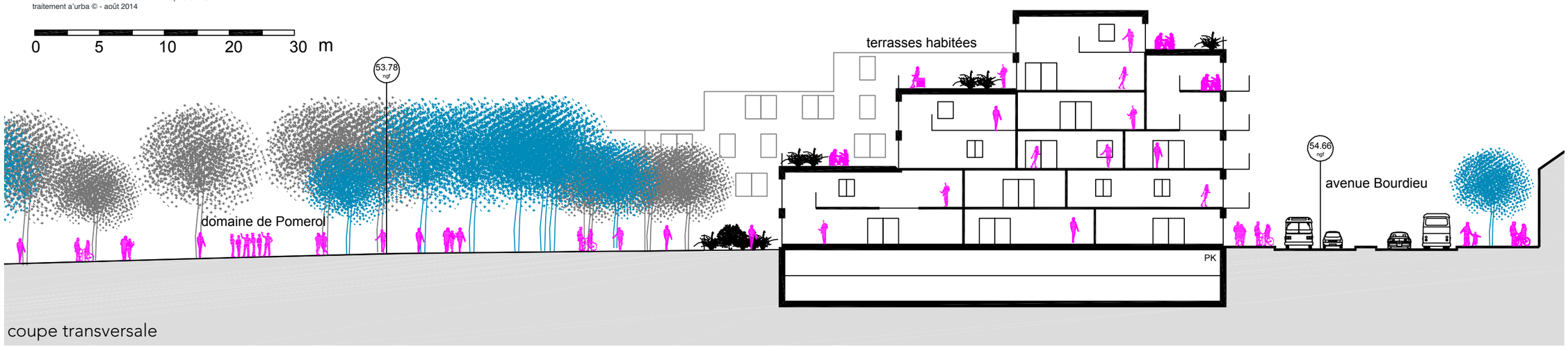
vue d'ensemble



a'urba.
agence d'urbanisme
Bordeaux métropole Aquitaine

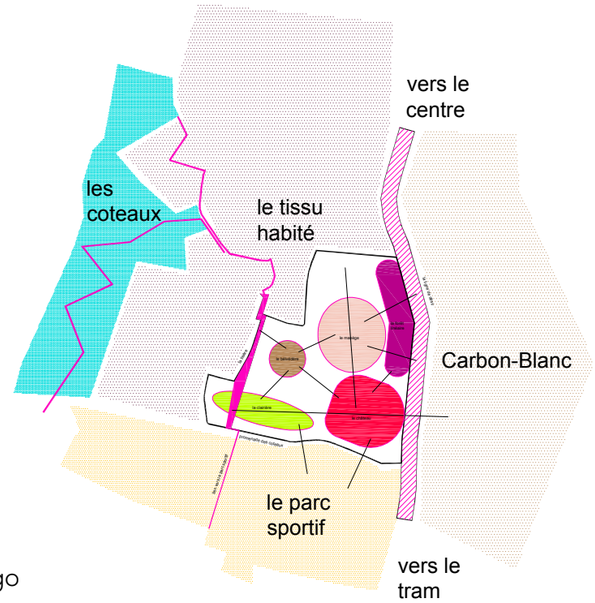
fond cartographique indicatif
sources : données topographiques en provenance du F.T.N.© IGN SIG « SIGMA »
communauté urbaine de Bordeaux - orthophoto ©IGN
traitement a'urba © - août 2014

0 5 10 20 30 m

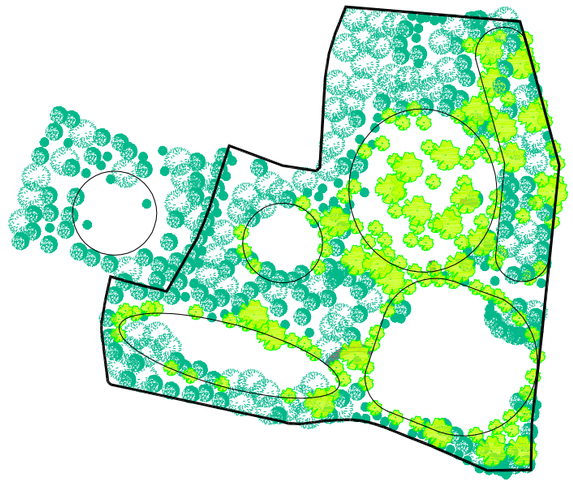


coupe transversale

scénario 2 - un archipel pour *des liens & des îles* : carnet de bord

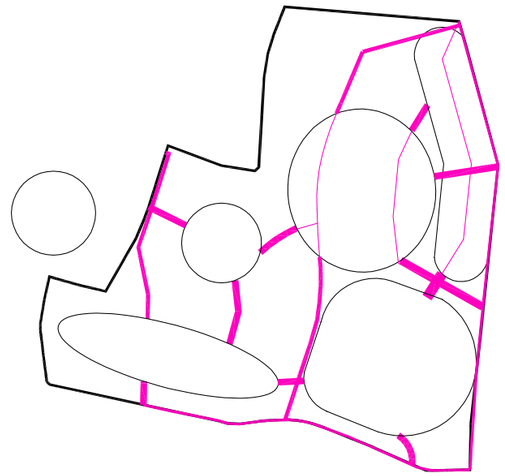


logo



îles & «océan de verdure» (stratégie paysage)

+



« liens-pontons » (stratégie mobilité)

=

B.a-ba

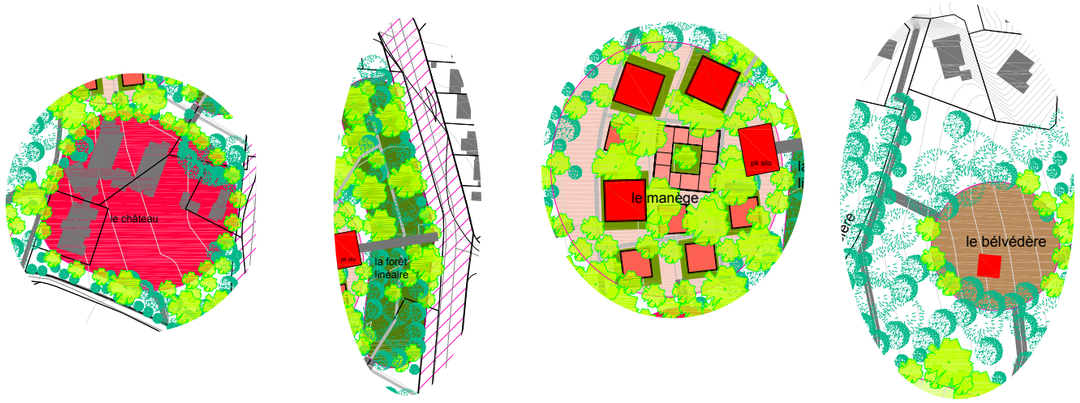
- un lieu à part : extraordinaire
>adopter une attitude de conception urbaine cherchant à se singulariser par rapport au cadre paysager : jouer sur les contrastes, les différences et l'hétérogénéité de la proposition
>fabriquer un quartier unique, au cadre de vie exceptionnel

- 8 îles = 1 archipel = 1 projet
>définir des îles : s'appuyer sur des entités fonctionnant déjà avec une certaine autonomie et les intensifier
*le château
*les pavillons carbon-blanais
*les bords de l'avenue : installation d'une forêt linéaire, semée d'espaces publics ou privés collectifs plantés. Depuis l'av. R. Bourdieu, on ne voit qu'une forêt...
*le manège : le lieu de l'intensité urbaine, des nouveaux logements en plots verticaux émergent au milieu de la forêt et prennent des vues lointaines
*la maison & le lotissement
*le bélvédère
*la clairière
*le parc de Séguineau

- les parties & le tout
>travailler la singularité des parties et faire émerger un tout unique : il s'agit là d'un quartier à part entière, quartier-pilote façon «éco-quartier»
>des parcours-pontons = connexions inter-iles
*aménager un seul axe viaire permettant d'accéder au parking-silo
*mettre en place des cheminements doux entre chaque île
*installer le maillage nécessaire au sein de chacune (possibilité de desserte viaire exceptionnelle : livraisons/déménagements/secours etc.)
>entre les îles, la forêt =intensification des boisements existants
*conserver un maximum d'arbres existants
*intensifier le parc en plantant le pourtour des îles

plan d'intention

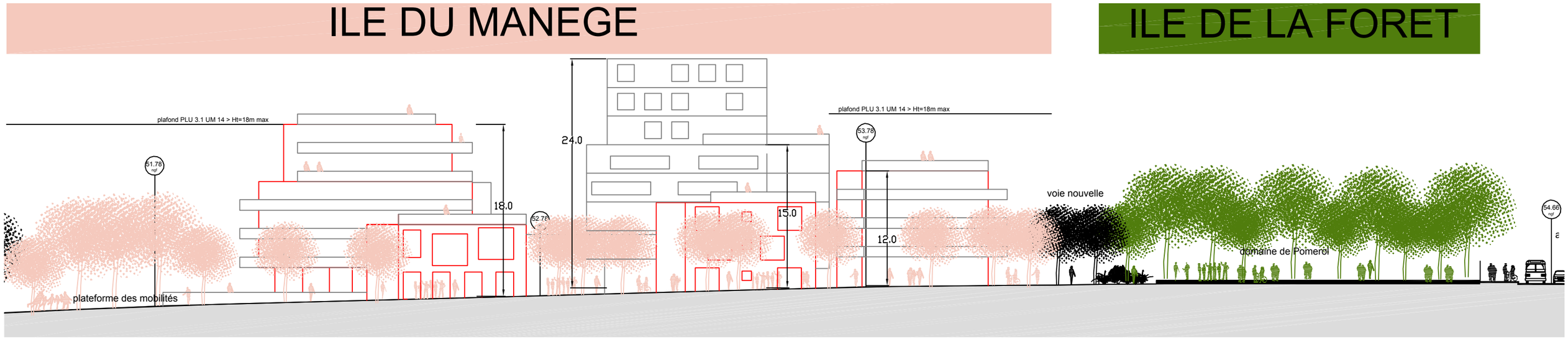
Scénario 2 - un archipel pour *des liens & des îles* : carnet de bord



logos « îles »

vue d'ensemble

coupe transversale

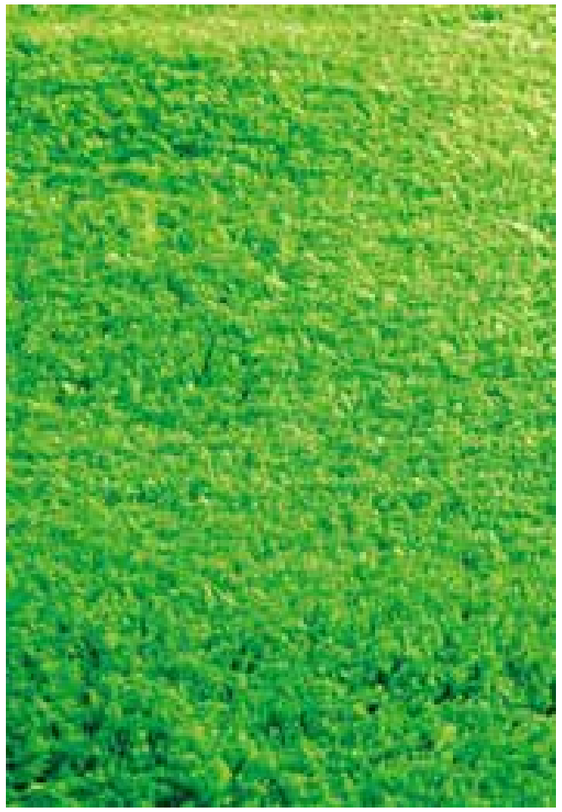


0 5 10 20 30 m

a'urba. agence d'urbanisme Bordeaux métropole Aquitaine

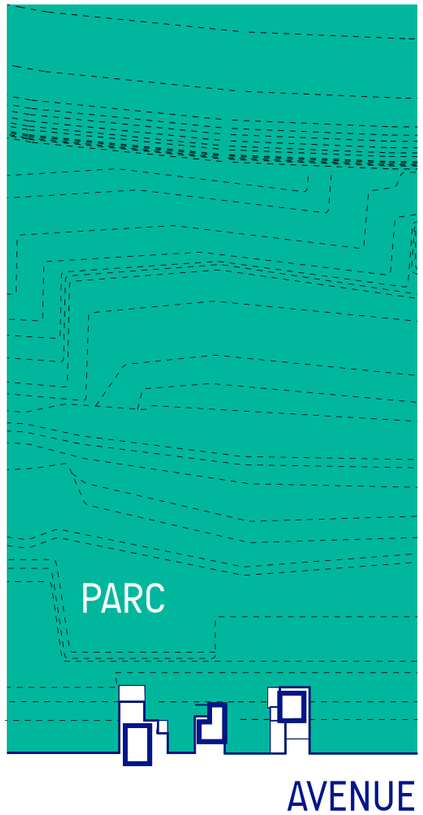
fond cartographique indicatif
sources : données topographiques en provenance du F.T.N.© IGN SIG « SIGMA » communauté urbaine de Bordeaux - orthophoto ©IGN
traitement a'urba © - août 2014

SCENARIO APPROFONDI



+

=



parc-avenue
le scénario 3

Scénario 3 *parc-avenue* - scénario hybride, synthèse des scenarii 1 + 2

1 accès nord

1 interface adaptée*
riverains au nord & à l'est

les masses boisées
à préserver au maximum

1 accès médian
(dans le prolongement de la rue Pasteur)

1 connexion est-ouest

l'avenue
conserver la perception d'un espace naturel (+ ou - filtré)

1 accès sud

1 angle dégagé

2 connexions nord-sud & accès
*en fond de parcelle
*au cœur, valant limite d'urbanisation, en lien avec le parcours de la Plaine des Sports

le château & sa réserve foncière
une entité du plateau affirmée et un axe historique préservé

1 secteur protégé : le versant
+ possibilité de programmation éphémère dans la clairière

Scénario 3 « parc-avenue » : plan d'intentions

parc-avenue

= habiter entre un parc et une avenue

>un projet bi-face qui permet de donner à voir et de pratiquer un parc (tout en structurant une avenue)

*redéployer un parc (aujourd'hui peu connu du grand plublic) en s'adaptant complétement à la topographie et aux identités paysagères du lieu

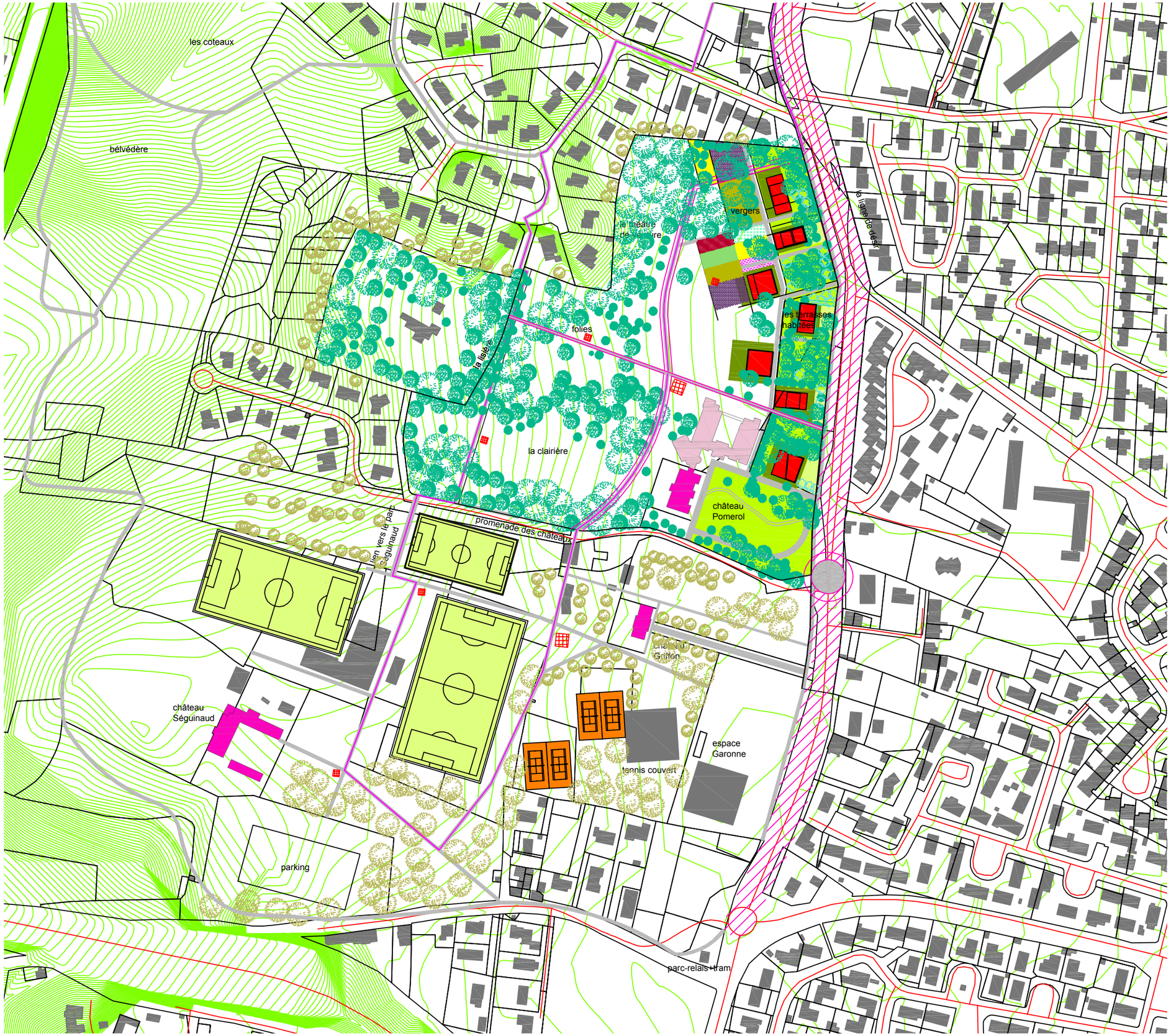
*le connecter au reste du tissu paysager : développer le long de cheminement doux existant ou à créer la boucle des châteaux, inscrite dans la promenade des côteaux

*à travers cette boucle, mettre en relation la Plaine des sports au sud et le quartier du château Beaumont au nord

* maximiser les porosités est-ouest

*identifier une séquence végétale de l'avenue R. Bourdieu

>>> des élements paysagers qui dialoguent à la fois avec le parc et l'avenue et proposent de nouveaux parcours



a'urba.
agence d'urbanisme
Bordeaux métropole Aquitaine

N

fond cartographique indicatif
sources : données topographiques en provenance du F.T.N.© IGN SIG « SIGMA »
communauté urbaine de Bordeaux - orthophoto ©IGN
traitement a'urba © - août 2014

0 50 100 150 m

Scénario 3 «parc-avenue» : plan de masse

parc-avenue

= habiter entre un parc et une avenue

>un projet «bi-face» qui structure une avenue (tout en étant profondément inscrit dans un parc)

*affirmer une séquence verte mais habitée de l'avenue R. Bourdieu : les architectures sont disposées en quinconce et structurent un entre-deux, entre parc & avenue

*jouer la carte des nouvelles typologies d'habitat offrant un cadre de vie atypique, en ville mais aussi *au vert,* adressées le long d'une ligne de transport en commun performant

>>> des éléments bâtis qui dialoguent à la fois avec le parc et l'avenue et proposent différentes ambiances

a'urba.
agence d'urbanisme
Bordeaux métropole Aquitaine

fond cartographique indicatif
sources : données topographiques en provenance du F.T.N.© IGN SIG « SIGMA »
communauté urbaine de Bordeaux - orthophoto ©IGN
traitement a'urba © - août 2014

0 25 50 75 m

composantes du projet : stratégies & actions développées

4 stratégies

19 actions

(non hiérachisées)

stratégie paysage

Pomerol vert

1] considérer la topographie avant tout en adaptant le projet au sol
2] préserver les masses boisées
3] affirmer une séquence *verte* de l'avenue
4] imaginer une clairière pour des programmations éphémères

stratégie mobilités

Pomerol découvert

5] prendre en compte la desserte TC comme levier
6] développer un maillage fin du territoire
7] aménager une boucle des châteaux
8] prévoir un traitement de l'interface Pomerol/Plaine des sports
9] planifier la stratégie de desserte viaire locale & du stationnement

stratégie formes urbaines

Pomerol habité

10] projeter *des objets dans un parc*
11] développer des dispositifs architecturaux poreux
12] proposer des hauteurs adaptées au contexte
13] concevoir les plots-pilotis
14] concevoir les terrasses habitées
15] composer les architectures entre elles
16] implanter des *folies* dans le parc

stratégie pré-opérationnelle

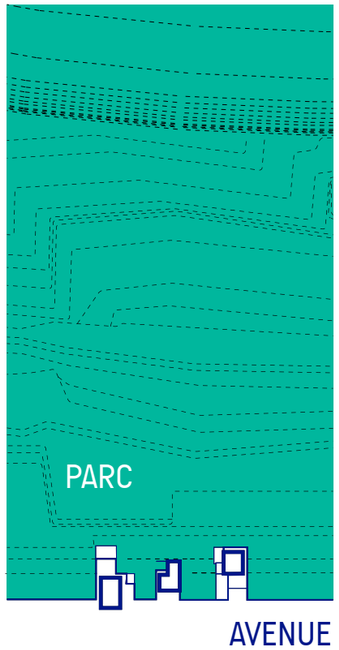
Pomerol programmé

17] évaluer le découpage foncier nécessaire
18] comptabiliser les surfaces estimées
19] penser les traductions règlementaires & les suites

stratégies grand & petit paysages

Pomerol vert

actions 1 à 4



1] s’appuyer sur la topographie pour faire projet : le « sol capable »

respecter le « tapis vert »

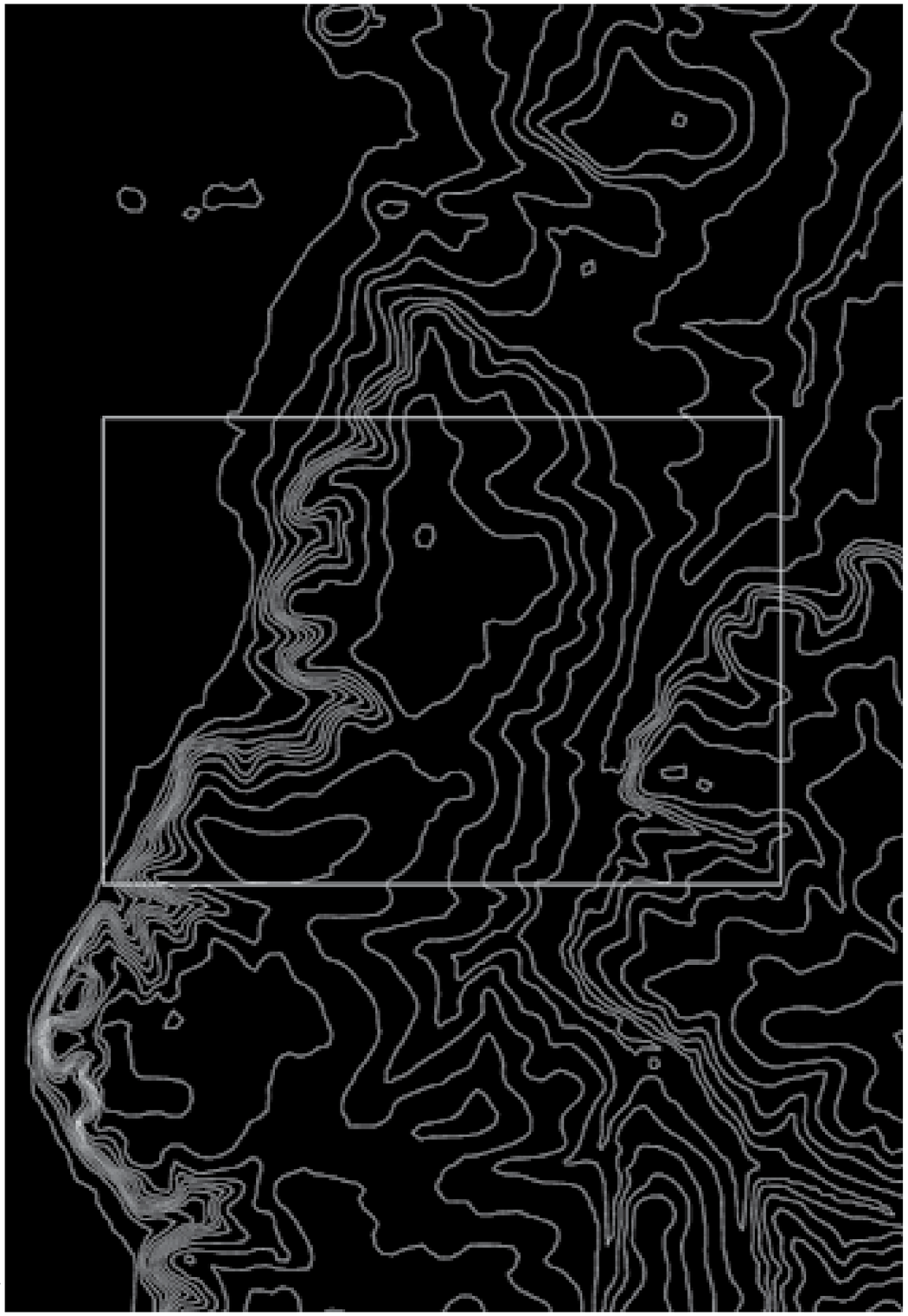
= concevoir un projet qui propose un espace très intégré, dans la logique du paysage existant

>jouer sur la continuité avec le tissu existant et l’homogénéité des sols

>s’appuyer sur la topographie existante avant tout en limitant un maximum les déblais/remblais

>fabriquer un quartier très intégré au contexte

>chercher à magnifier le « déjà-là » : ouvrir le parc Pomerol, dégager des vues, créer des liaisons douces à flanc de coteau>s’implanter en rive de parc pour conserver un vaste espace central (en préservant les masses boisées- cf. : action 2)



a’urba.
agence d’urbanisme
Bordeaux métropole Aquitaine

fond cartographique indicatif
sources : données topographiques en provenance du F.T.N.© IGN SIG « SIGMA »
communauté urbaine de Bordeaux - orthophoto ©IGN
traitement a’urba © - août 2014

2] intensifier la forêt & conserver un maximum les masses boisées : *l'océan de verdure*

conserver l'identité végétale du parc Pomerol

= sauvegarder un maximum d'arbres existants de qualité

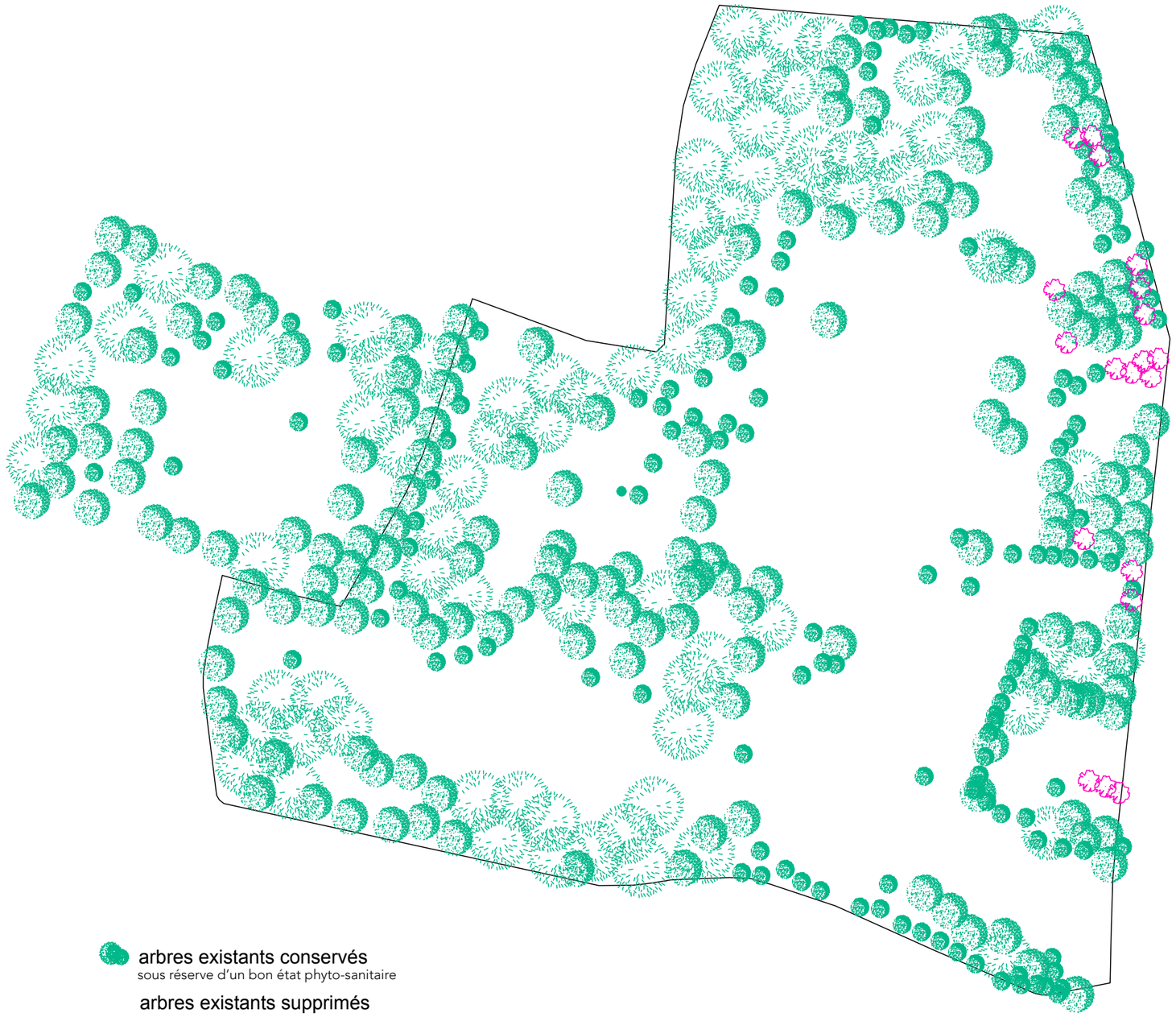
>programmer un diagnostic phyto-sanitaire

>en fonction des résultats, implanter les programmations bâties de manière à préserver les masses boisées les plus importantes et qualitatives

>en fonction des programmes et du réseau des circulations douces, proposer un renforcement de la trame végétale :

*planter des nouvelles espèces locales

*diversifier les essences et les strates arborées (basses, moyennes & hautes).



arbres existants conservés
sous réserve d'un bon état phyto-sanitaire

arbres existants supprimés

arbres à planter

0 25 50 75 m

N

a'urba.
agence d'urbanisme
Bordeaux métropole Aquitaine

fond cartographique indicatif
sources : données topographiques en provenance du F.T.N.© IGN SIG « SIGMA »
communauté urbaine de Bordeaux - orthophoto ©IGN
traitement a'urba © - août 2014

3] aménager une séquence particulière de l'avenue R. Bourdieu : *la forêt linéaire*

afficher une séquence verte le long de l'avenue R. Bourdieu

= renforcer l'identité de parc visible très fortement depuis l'espace public et la desserte en TC (cf: action 5)

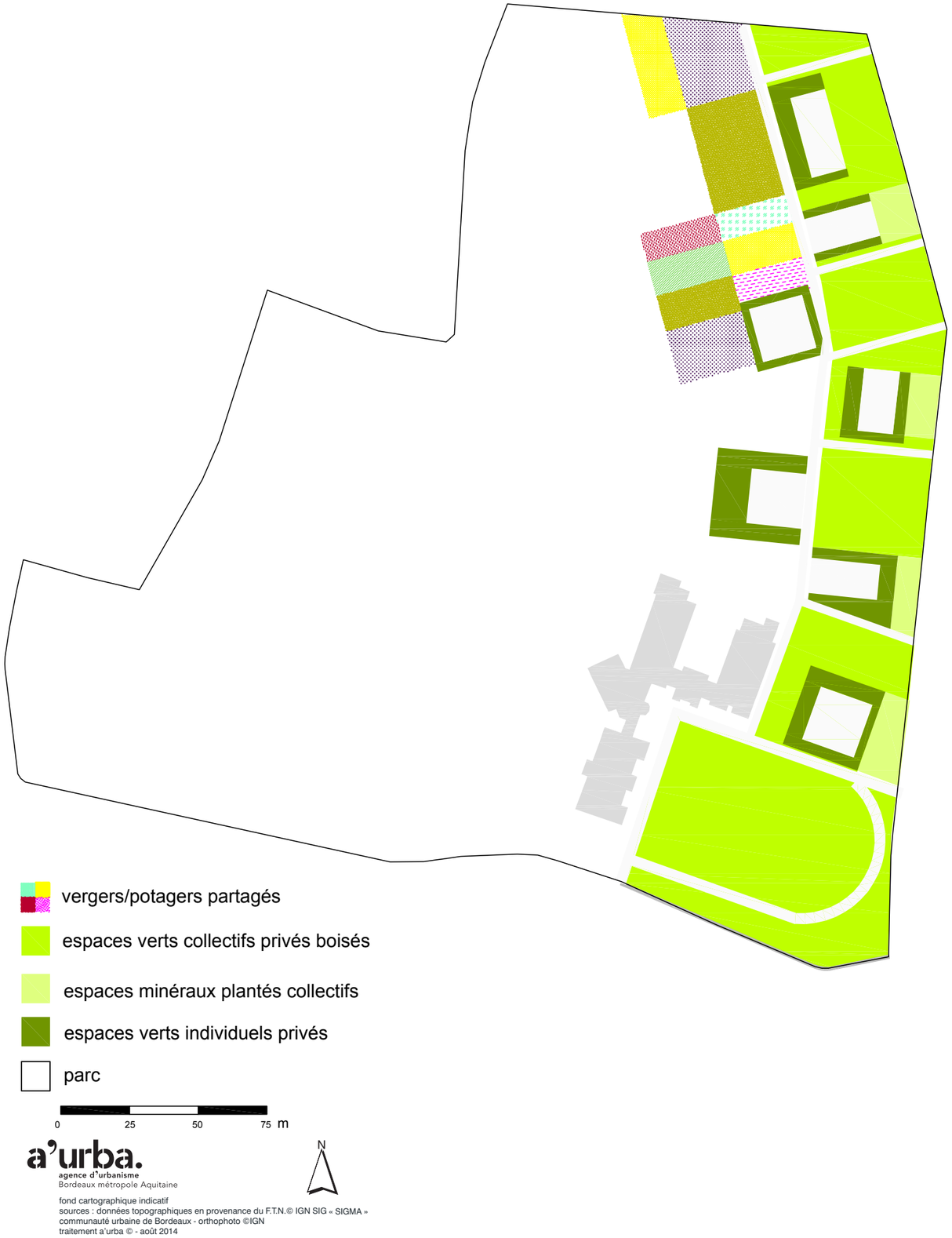
>développer une *forêt linéaire habitée* le long de l'avenue R. Bourdieu

*des espaces publics ponctuels, en poche, au droit des accès est-ouest

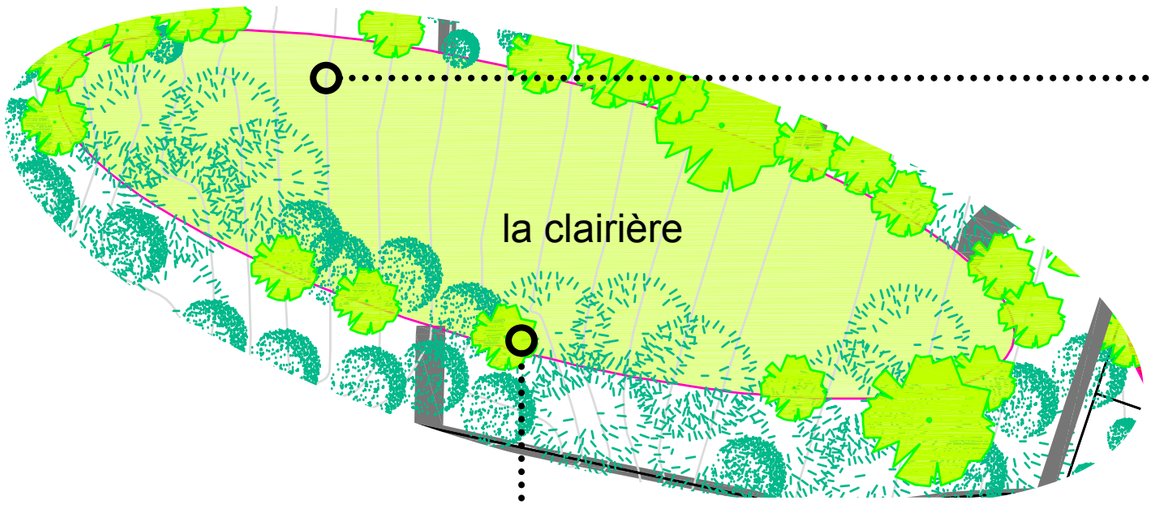
*des espaces collectifs boisés (probablement privés ouverts au public)

*des terrasses/jardins privatifs (prolongements extérieurs des logements)

> à l'arrière, le parc se déploie et une partie dédiée à des potagers/vergers s'adresse aux habitants du quartier.



4] préserver un espace pour des occupations éphémères : *l'île de la clairière sud*



la grande pelouse

=imaginer une occupation du sol alternant
*des strates basses herbacées en rive
*un vaste gazon au centre pouvant accueillir des occupations éphémères

les bords plantés

=intensifier l'effet clairière en implantant de nouvelles essences

s'appuyer sur la clairière existante pour y développer des activités éphémères

= se fonder sur l'espace laissé libre au sud (une des îles identifiées dans le scénario 2), pour proposer occasionnellement aux riverains des programmations événementielles (en lien avec le festival Panorama)

> sur un sol laissé libre, facilement mobilisable (et aménageable temporairement), développer des programmations évenementielles, destinées à l'ensemble des habitants du quartier :

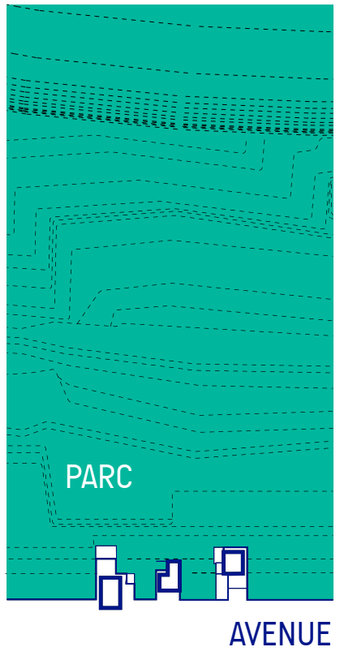
*pique-nique de quartier
*brocante
*bal-musette
*concert
etc.

01-France-Montevrain-Parc Montervain-URBICUS

stratégies mobilité

Pomerol découvert

actions 5 à 9



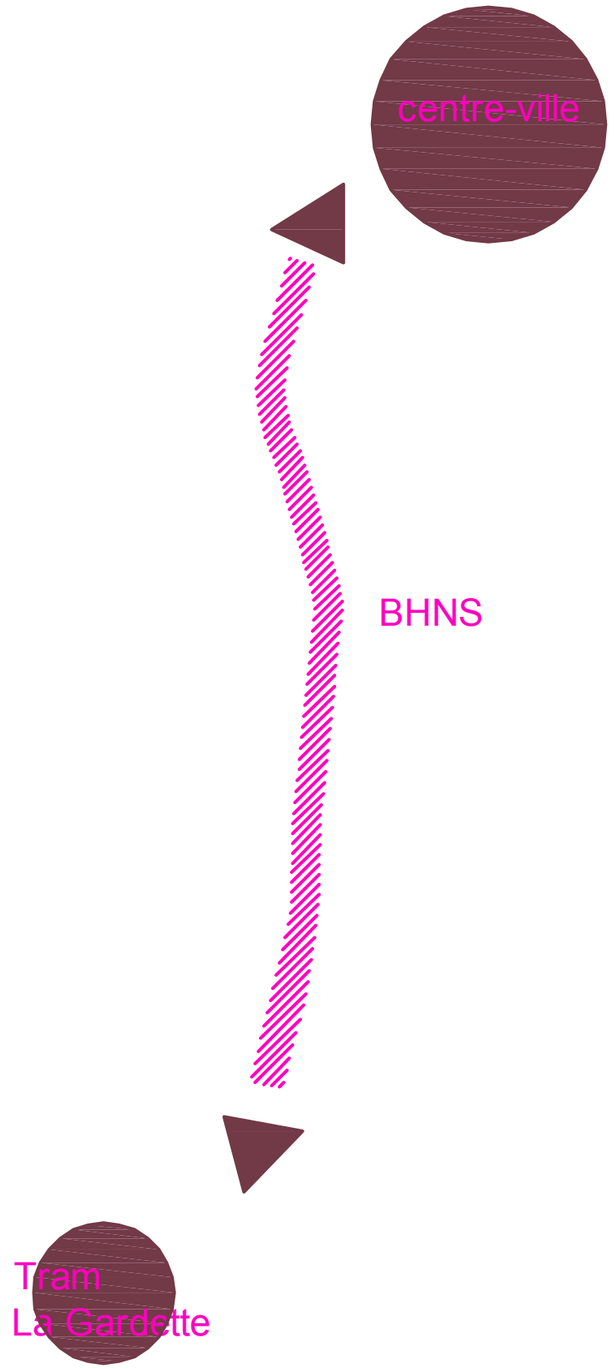
5] s'appuyer sur la nouvelle desserte en TC : *la ligne de désir*

urbaniser le long des lignes de transports en commun

=accompagner le développement de l'avenue R. Bourdieu & sa desserte en TCSP sans proposer un front bâti classique et continu

> proposer des logements à moins de 100 mètres d'une station de TCSP mais tout en restant dans un cadre de vie naturel

> imaginer une séquence Pomerol tout à fait particulière dans la conception de l'avenue R. Bourdieu : à l'ouest de l'axe viaire, affirmer une séquence végétale et très fortement boisée, où seuls quelques plots batîs apparaissent de temps à autre (cf : action 3)



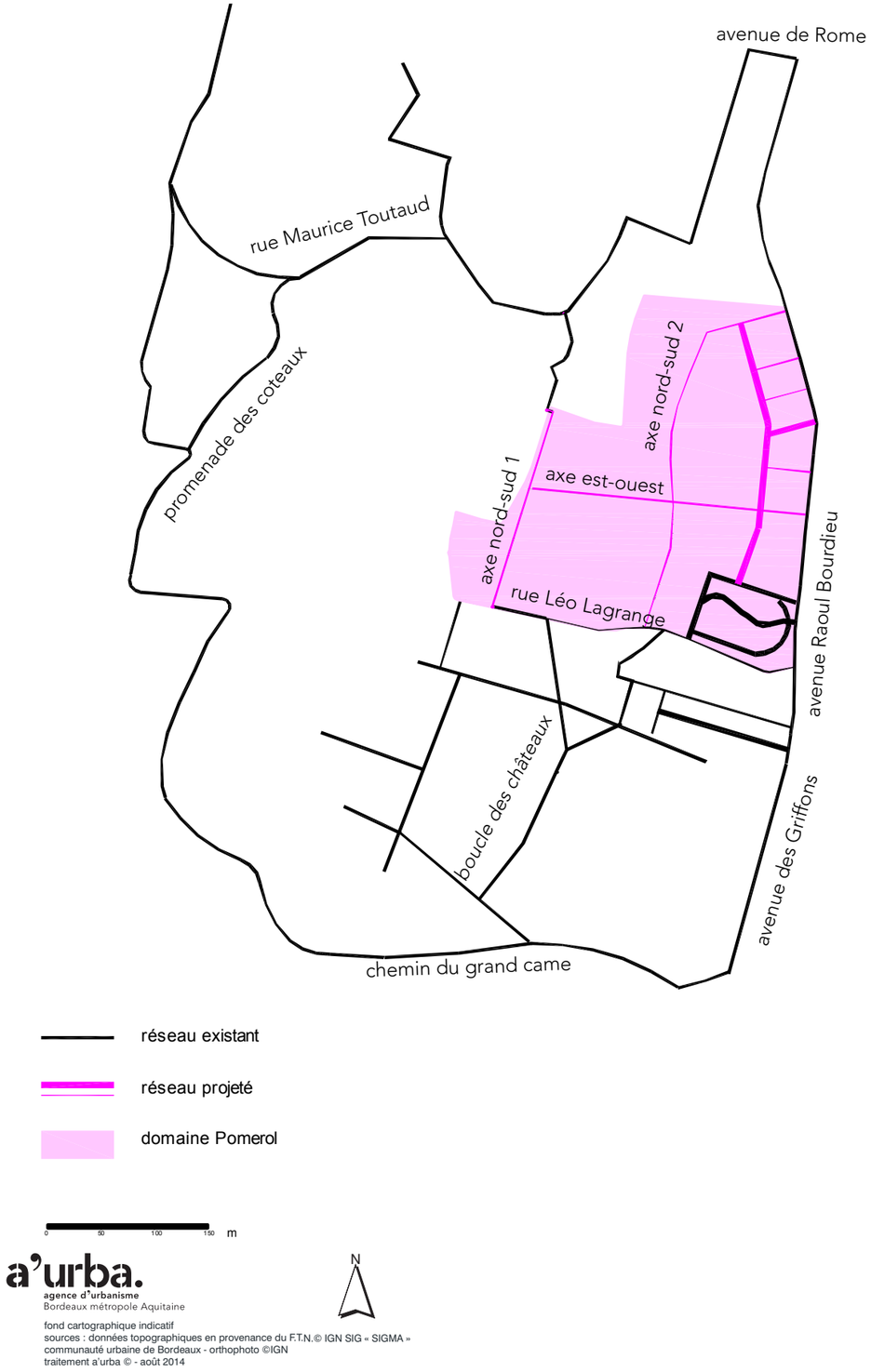
6] développer des liens forts avec l'extérieur et mailler l'intérieur

développer des liens

= en plus de la desserte pricipale par l'avenue R. bourdieu, étendre le maillage, notamment via un réseau de circulations douces, pour irriguer le quartier au nord comme au sud, à l'est comme à l'ouest

>proposer un système nord-sud de boucle entre le secteur Beaumont et la plaine des sports (cf : actions 7 & 8)

>déployer un axe est-ouest pour des circulations douces+imaginer des accès est-ouest depuis l'avenue pour desservir les logements (circulation motorisée ou douce-cf: action 9)



7] développer de nouveaux itinéraires doux : la « boucle des châteaux »

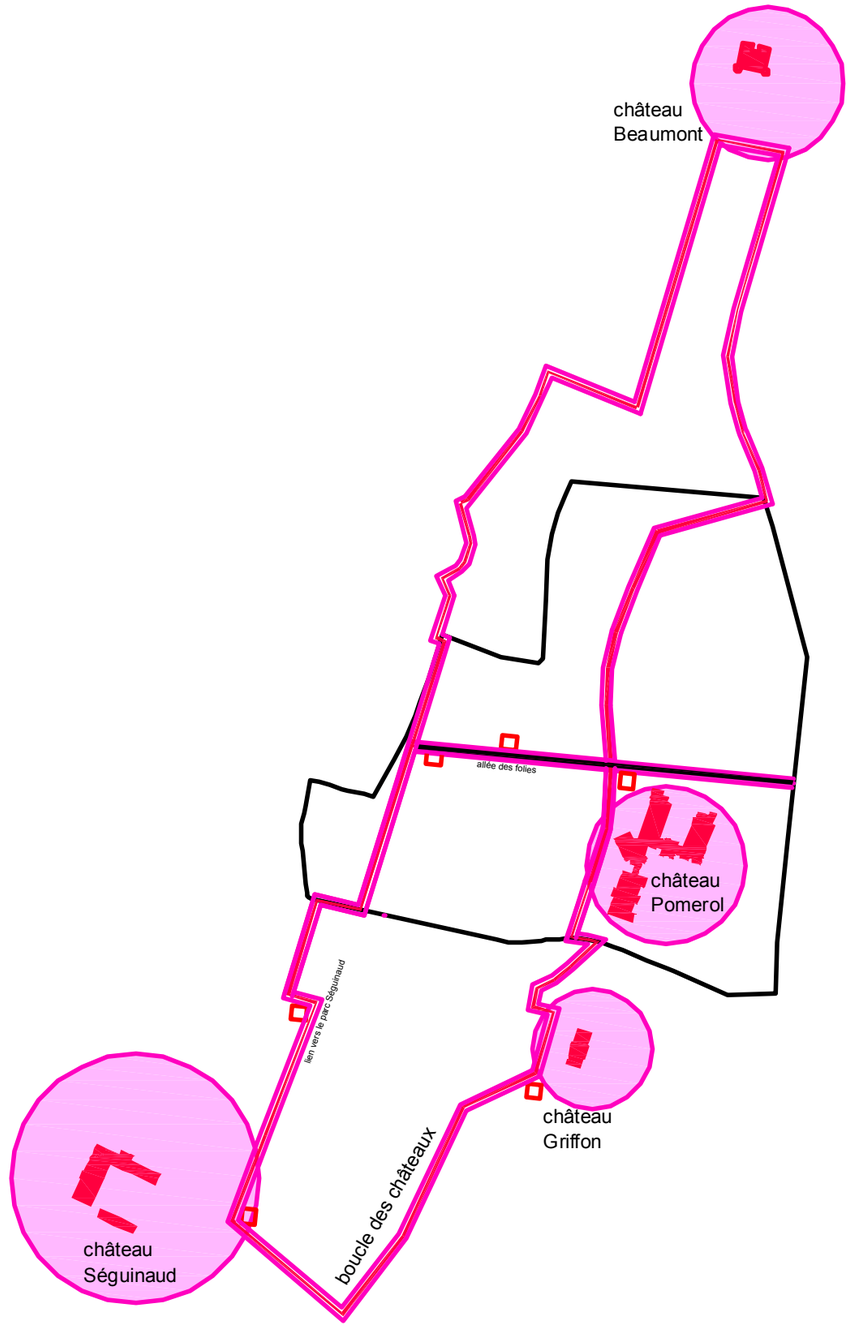
développer la boucle des châteaux

= proposer un nouveau parcours en complément de la boucle des côteaux, celle des châteaux

>déployer un lien fort entre les châteaux Séguinaud et Griffon au sud et le château Beaumont au nord via le château Pomerol

>installer dans la pente une promenade dédiée aux modes doux fonctionnant en boucle et renforçant les liens entre la Plaine des Sports et le parc Pomerol, alors partiellement ouvert au public

>proposer de nouveaux parcours piétons et/ou cyclables aux bassenais, tout en respectant l'intimité et le respect des propriétés privées alentour (la maison de retraite, les pavillons environnants etc.) : tracés des cheminements et distances par rapport aux limites de propriété adaptés, plantations pour limiter les vis-à-vis etc.



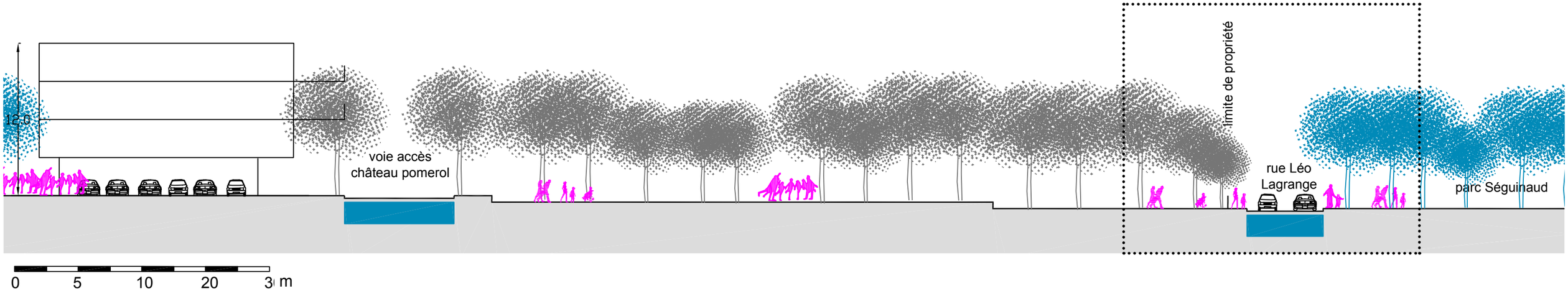
0 50 100 150 m

a'urba.
agence d'urbanisme
Bordeaux métropole Aquitaine

N

fond cartographique indicatif
sources : données topographiques en provenance du F.T.N.© IGN SIG « SIGMA »
communauté urbaine de Bordeaux - orthophoto ©IGN
traitement a'urba © - août 2014

8] travailler l'interface plaine des sports/Pomerol : *la rue Léo Lagrange*



des usages variés aujourd'hui & plus encore demain

>La rue Léo Lagrange & ses nombreuses pratiques :

* 1 zone d'échange entre le domaine de Pomerol et la Plaine des sports (et un point d'accès privilégié pour ce dernier, notamment suite au projet de requalification du parc Séguinaud/Griffon)

* 1 rue de desserte riveraine pour les riverains du lotissement Fantaisie et un cheminement-clé pour rejoindre l'arrêt de TCSP

* 2 traversées dans le parcours de la boucle des châteaux (cf : action 7)

une interface à requalifier

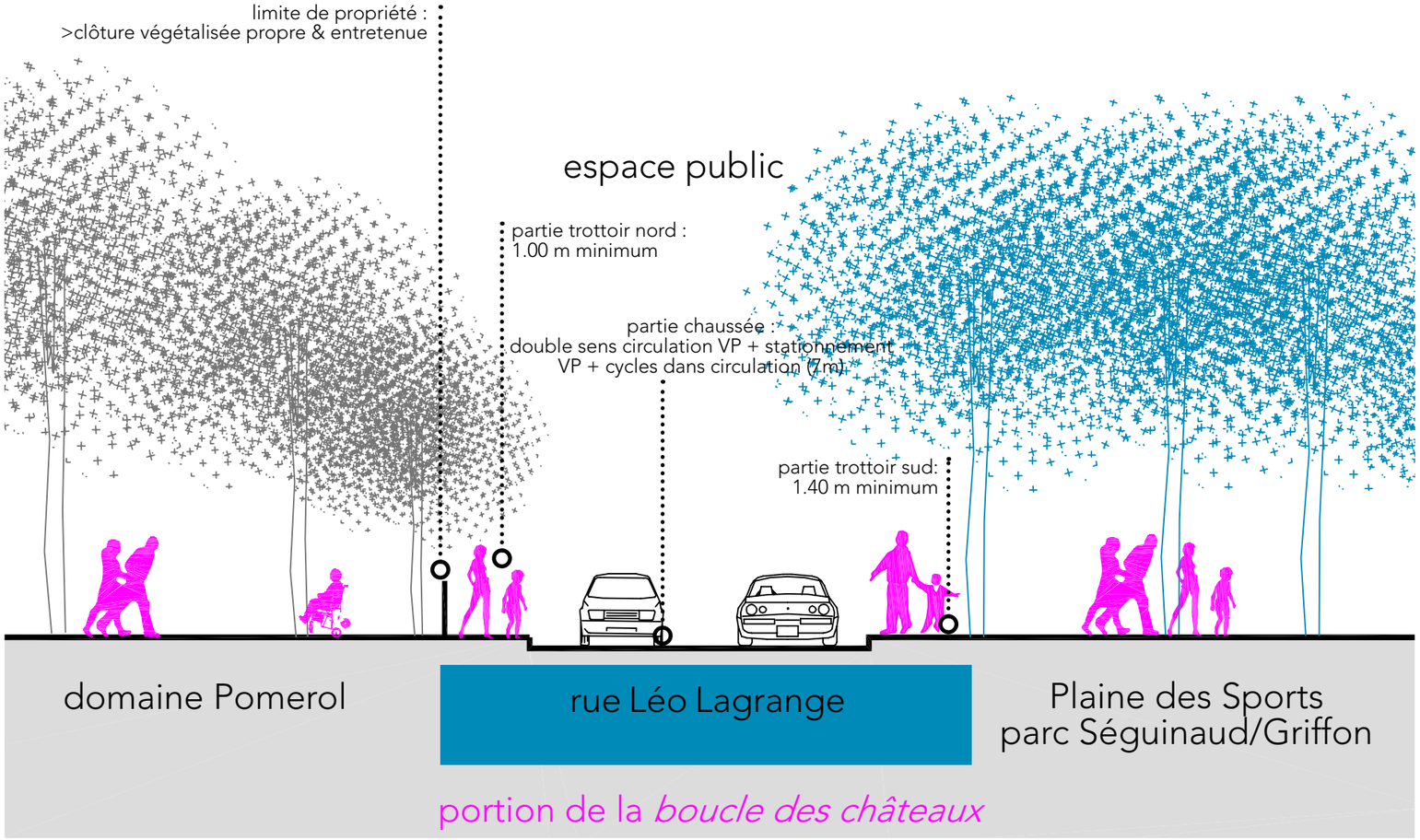
>La rue Léo Lagrange requalifiée c'est à la fois :

*2 points d'accès depuis le domaine de Pomerol

*1 trottoir généreux au sud

*1 trottoir continu au nord (nécessité de désherber)

*1 raccordement au rond point de l'avenue R. Bourdieu



a'urba.
agence d'urbanisme
Bordeaux métropole Aquitaine

0 2.5 5 m

fond cartographique indicatif
sources : données topographiques en provenance du F.T.N.© IGN SIG « SIGMA »
communauté urbaine de Bordeaux - orthophoto ©IGN
traitement a'urba © - août 2014

9] mettre en place une stratégie simple de desserte & stationnement

un maillage simple & économe

>l'épine dorsale parallèle à l'avenue

* 1 contre-allée de l'avenue R. Bourdieu, desserte locale riveraine

* 2 accès viaires motorisés (axe médian au droit de l'avenue Pasteur et plus au sud au niveau de la desserte existante de la maison de retraite)

* de nombreux accès réservés aux modes doux et à la desserte exceptionnelle (secours/livraisons etc.)

>3 parcours dédiés aux modes doux (boucle des châteaux cf : action 7)

*2 axes N-S

*1 axe E-O

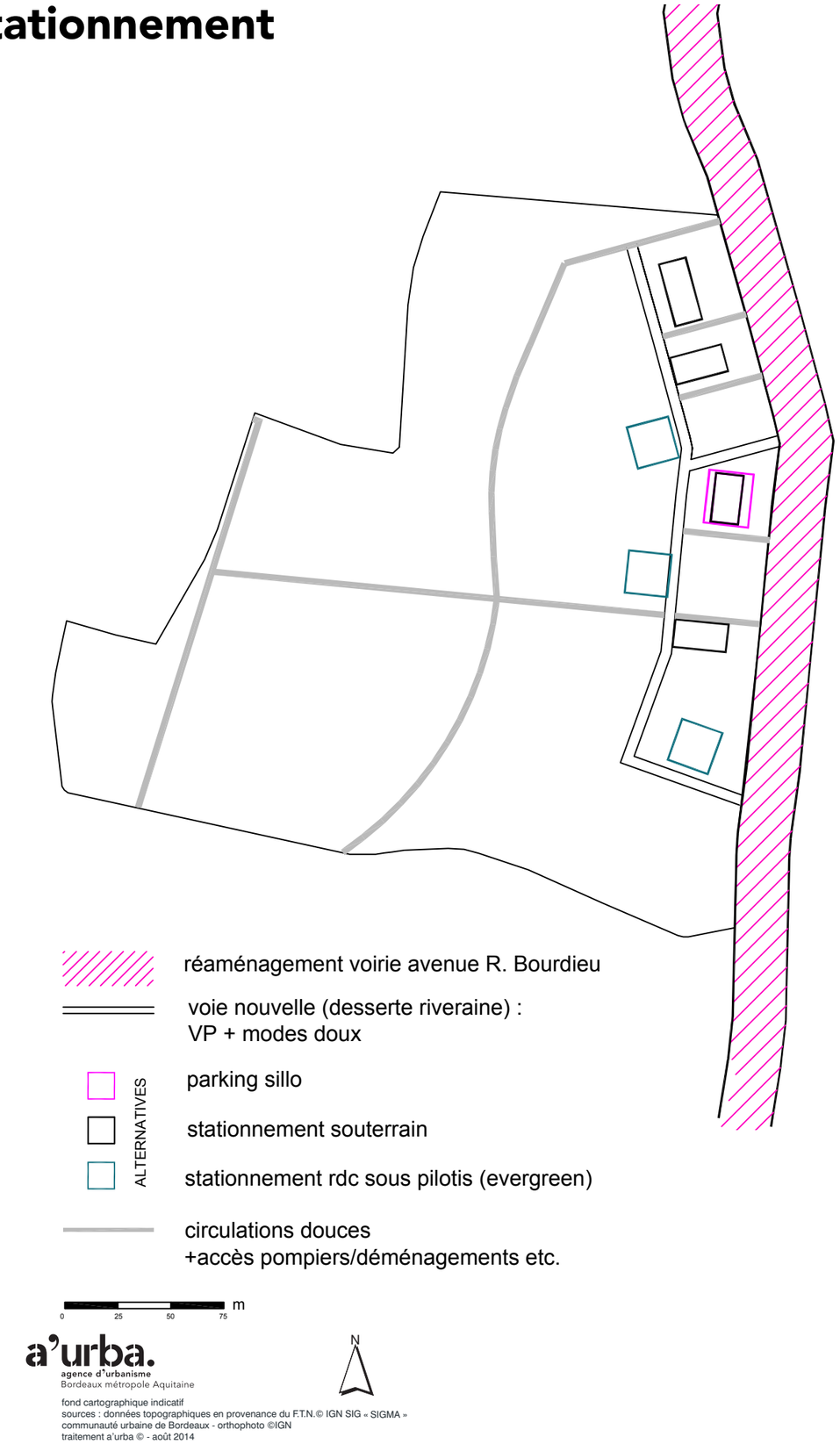
plusieurs options pour le stationnement

=différentes hypothèses envisageables à combiner selon l'économie du projet global & les contraintes techniques

>1 parking-silo

>le stationnement en infrastructure souterraine

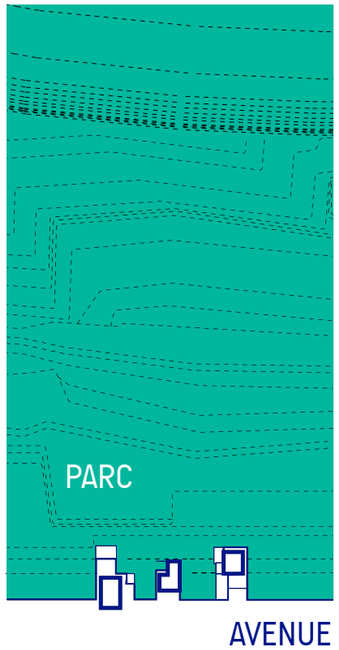
>du stationnement en rdc intégré sous les typologies «plots» (cf : action 15), type evergreen



stratégies formes urbaines

Pomerol habité

actions 10 à 16



10] penser des objets dans un parc

poser les pieds

=construire dans un parc et de manière spécifiquement adaptée à cette situation exceptionnelle

>des objets architecturaux libres et adaptés au contexte, très respectueux de l'environnement (cf: actions 13 à 15)

>s'implanter «là où le sol le permet»

*préserver les masses boisées de qualité (cf: action 2)

*préserver les vues dégagées pour les riverains et les passants (cf: action 11)

*s'appuyer sur la pente naturelle et les courbes de niveaux pour implanter les constructions nouvelles, développer les cheminements & des points de repères identifiables (cf : action 16)

>prévoir des implantations bâties pour du logement au cadre de vie exraordinaire

>prévoir un secteur constructible au droit des dépendances/extensions du château Pomerol répondant aux besoins de développement de la maison de retraite.

bâti

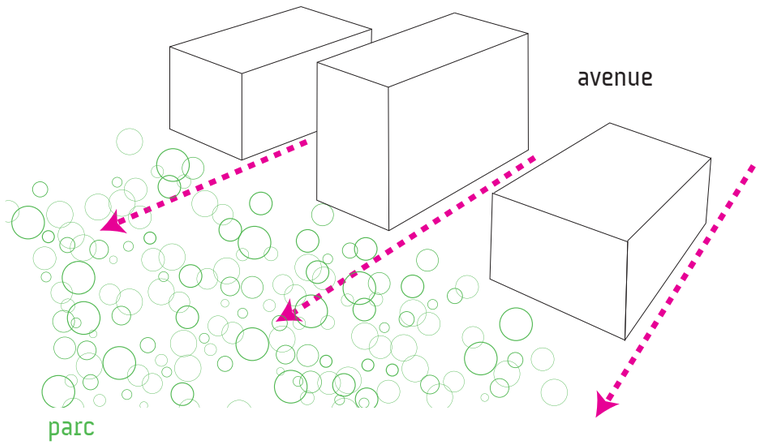
0 50 100 150 m

a'urba.
agence d'urbanisme
Bordeaux métropole Aquitaine

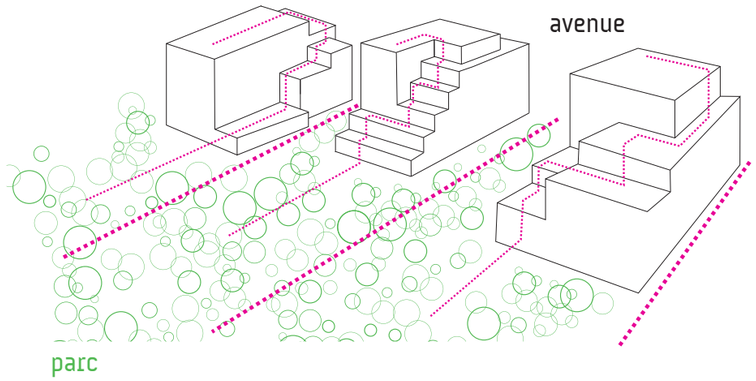
N

fond cartographique indicatif
sources : données topographiques en provenance du F.T.N.© IGN SIG « SIGMA »
communauté urbaine de Bordeaux - orthophoto ©IGN
traitement a'urba © - août 2014

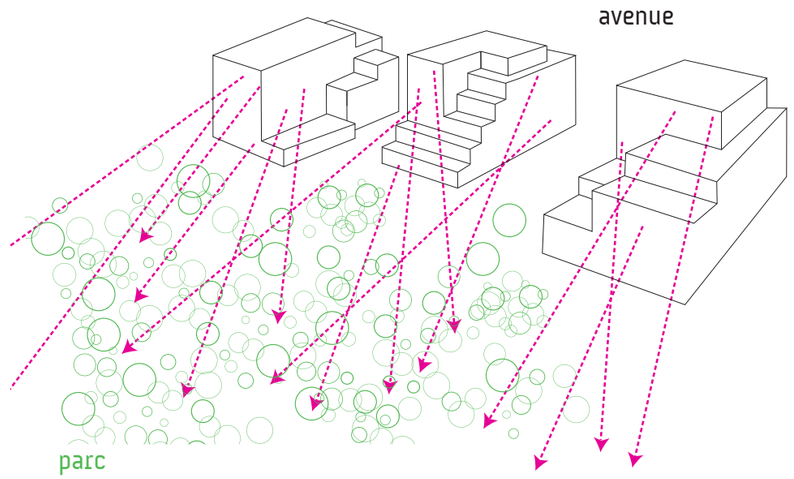
11] déployer des pérméabilités et des vues : *les dispositifs poreux*



perméabilités au sol



continuités végétales



porosités visuelles

rester fluide

= implanter, orienter et évider les formes bâties de manière à proposer un maximum de porosités physiques et visuelles, à savoir :

> pérméabilités au sol : les pleins doivent laisser suffisamment de place aux vides pour dégager des continuités physiques et visuelles entre l'avenue et le parc (image du peigne)

> continuités végétales : des pleins laissant passer les continuités végétales au sol comme dans les étages- (terrasses plantées, toitures végétalisées etc.)

> porosités visuelles : la répartition des pleins & des vides générant de nombreuses occasions de vues directes (ou indirectes) sur le parc ou l'avenue (en ménageant les vis-à-vis non souhaitables).

12] proposer des formes urbaines attractives aux hauteurs adaptées : *les typologies*

adapter le vélum urbain

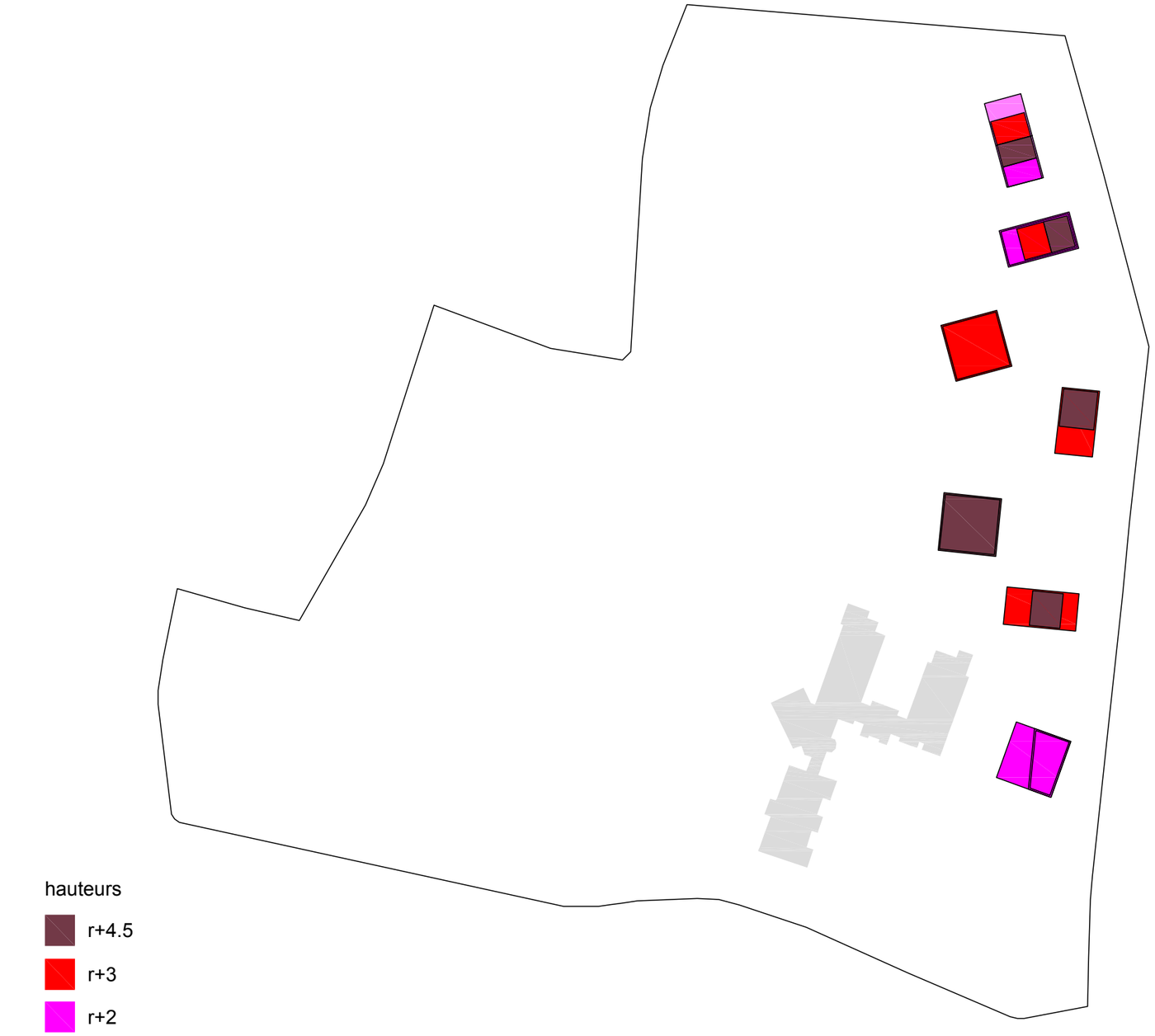
= prendre un peu de hauteur pour proposer des vues parc/avenue sans monter trop haut afin de respecter l'identité bassenaise : «hard en bas/soft en haut», à savoir que les architectures du plateau doivent s'inscrire dans un paysage plutôt lisse.

>des hauteurs rythmées, oscillant entre r+1 & r+4.5 (r+4+attique ou r+5 tamponné par rapport à la façade principale)

> monter au bon endroit et descendre là où il le faut:

*r+3 à r+4.5 plutôt côté avenue pour la typologie terrasses habitées (cf: action 13) ou les pieds dans le parc pour la typlogie plots-pilotis (cf: action 14)

*r+1 à r+2 au voisinnage des constructions existantes au nord, pour l'extension de la maison de retraite (afin de conserver le gabarit du château) ou encore côté parc pour la typologie terrasses habitées afin de permettre à tous de profiter de la vue.



0 25 50 75 m

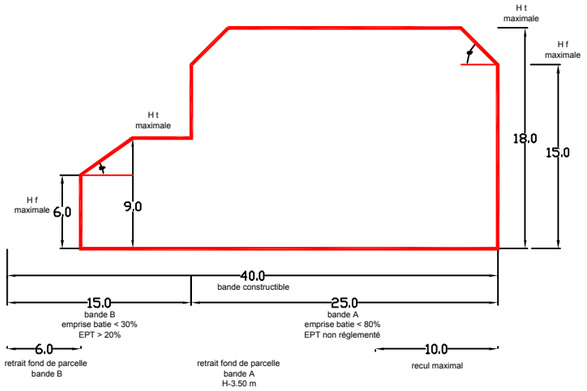
a'urba.
agence d'urbanisme
Bordeaux métropole Aquitaine

N

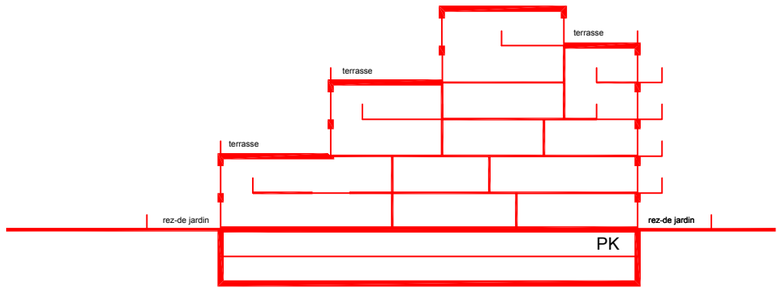
fond cartographique indicatif
sources : données topographiques en provenance du F.T.N.© IGN SIG « SIGMA »
communauté urbaine de Bordeaux - orthophoto ©IGN
traitement a'urba © - août 2014

13] déployer une 1° typologie de logements : *les terrasses habitées*

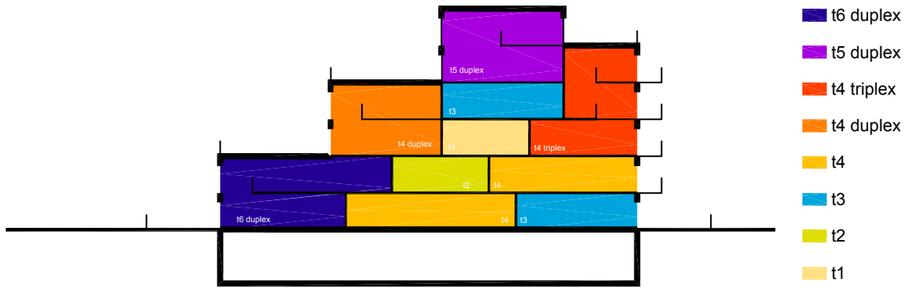
gabarit enveloppe



déclinaison envisageable



typologies possibles



réinventer l'immeuble à gradins

= travailler sur une réinterprétation de l'immeuble à gradins d'Henri Sauvage (rue Vavin à Paris), pour proposer des typologies d'habitat adaptées à la fois au contexte & à la demande :

>un jeu de retrait des niveaux (tel un grand escalier) permet à la fois de :

* prendre le soleil pour des logements très lumineux

*créer de vastes terrasses, prolongement extérieur très qualitatif de l'univers intérieur

* favoriser les vues vers le parc en montant plus haut côté avenue

* décliner des hauteurs adaptées au contexte

* laisser beaucoup de liberté au concepteur pour sculpter son architecture au gré des besoins (fonctionnels, techniques, esthétiques etc.)* assembler dans ce plot de nombreuses typologies possibles (du studio au T6, flat ou duplex/triplex)

13] déployer une 1° typologie de logements : *les terrasses habitées*

05-Arcueil-ZAC du chaperon vert, TVK

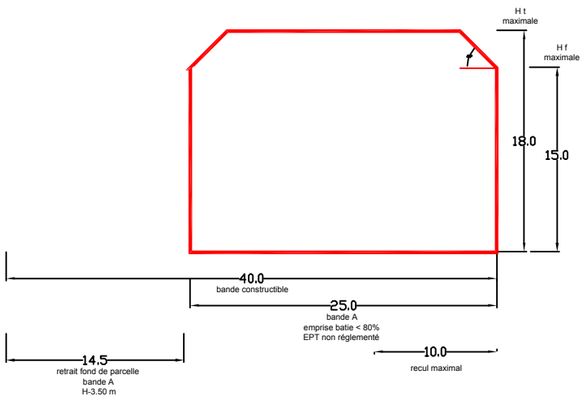
03-Zurich, Seewurfel

02-Lille, Bois habité

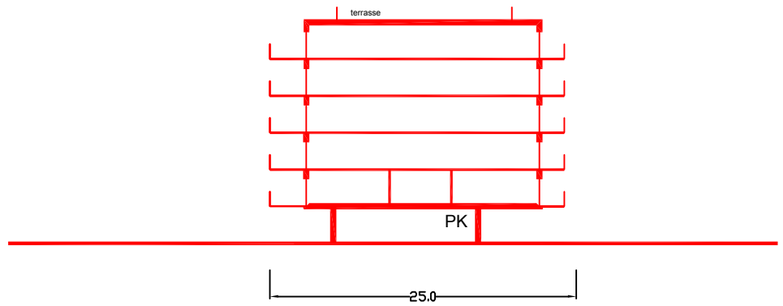
04-Bassens, Cité de la Gare, Aldebert Verdier architecte

14] déployer une 2° typologie de logements : *les plots pilotis*

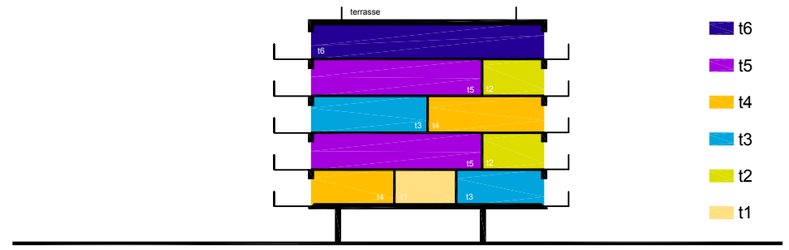
gabarit enveloppe



déclinaison envisageable



typologies possibles



réinventer le plot dégagé du sol

= travailler sur une réinterprétation de la cabane dans les arbres, pour décliner une typologie d'habitat très respectueuse de l'environnement, adaptée au contexte & à la demande :

>un jeu de rdc décollé du sol (telle une plate-forme surélévée) permet à la fois de :

* laisser le sol libre de toute emprise constructible, laissant la vue filer au travers et renforcant l'impression d'objetsdans un parc

*utiliser cet espace laissé libre pour prolonger le parc sous le bâtiment (grande pelouse, strates herbacées basses, squares pour enfants etc.) ou accueillir des espaces dédiés au stationnement (sans imperméabiliser le sol, revêtement type evergreen)

* favoriser les vues vers le parc en montant assez haut (r+4, r+5 maxi)

*proposer de vastes prolongements extérieurs par un sytème de balcons filants ou de loggias, tout du long des façades.

* laisser beaucoup de liberté au concepteur pour «sculpter» son architecture au gré des besoins (fonctionnels, techniques, esthétiques etc.)

* assembler dans ce plot de nombreuses typologies possibles (du studio au T6, flat ou duplex/triplex)

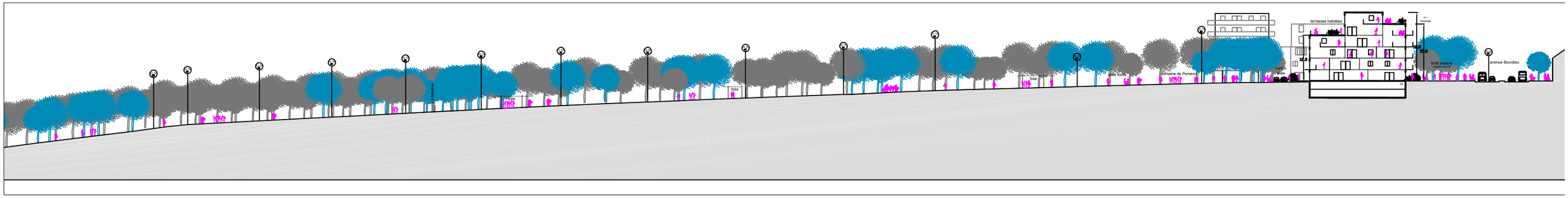
14] déployer une 2° typologie de logements : *les plots pilotis*

01-France-Somme-MGAU

02-Rennes-La vie en rose-logements et bibliothèque

03-France-Valenton-58 logements, TVK

15] implanter stratégiquement les architectures : coupes transversales



gérer les pleins & les vides

= afin de conserver un paysage le plus ouvert possible et de proposer aux futurs habitants des vues dégagées, tout en ne créant pas de vis-à-vis par rapport au voisinage existant

> des plots-pilotis implantés en première rive, dégagés le plus possible du sol, prenant des vues généreuses tout autour sur les 4 façades.

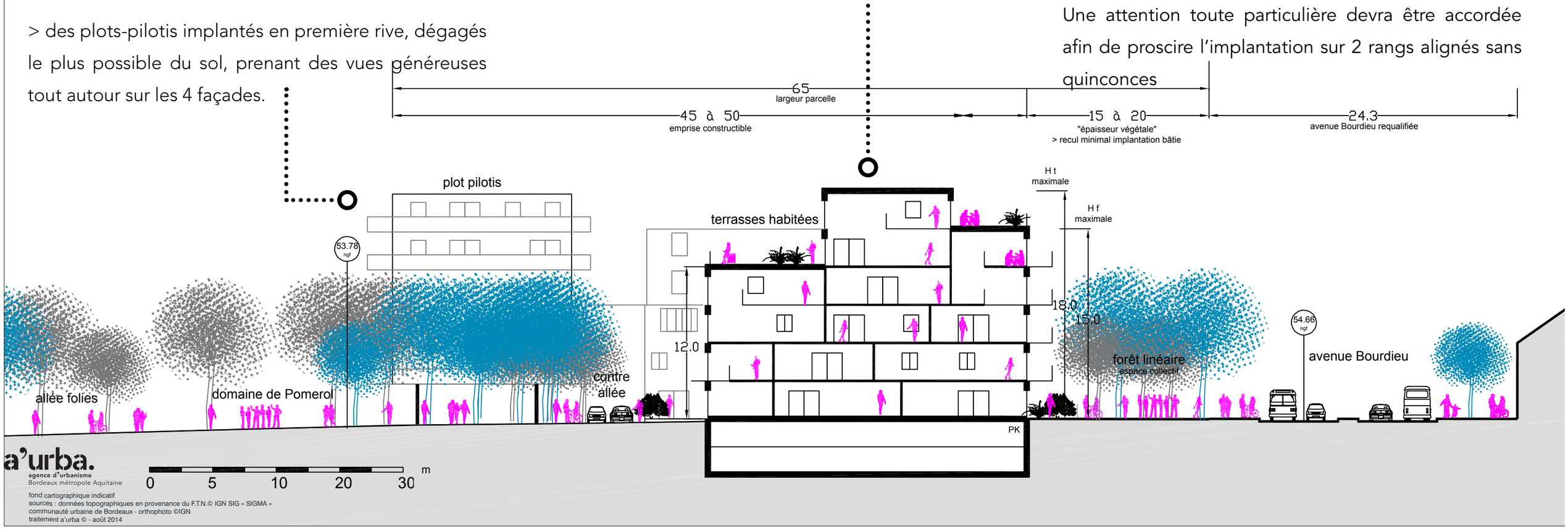
> des terrasses habitées dont l'épanelage vient soit dialoguer avec les pavillons contigus sur la limite nord (et minimiser les hauteurs) soit proposer des terrasses s'ouvrant généreusement vers le parc à l'ouest.

> la largeur constructible de 65m est nécessaire pour

*ménager le recul nécessaire à la forêt linéaire côté avenue

*implanter les 2 typologies en quinconces permettant de prendre les vues sur le parc

Une attention toute particulière devra être accordée afin de proscire l'implantation sur 2 rangs alignés sans quinconces



a'urba.
agence d'urbanisme
Bordeaux métropole Aquitaine

fond cartographique indicatif
sources : données topographiques en provenance du F.T.N.© IGN SIG « SIGMA »
communauté urbaine de Bordeaux - orthophoto ©IGN
traitement a'urba © - août 2014

15] implanter stratégiquement les architectures : vue vers le nord

capture écran 1

=

1 entre-deux entre parc & avenue

15] implanter stratégiquement les architectures : vue vers le sud-est

capture écran 2

=

un lien fort entre Pomerol et la Plaine des sports

15] implanter stratégiquement les architectures : vue vers le sud-ouest

capture écran 3

=

des porosités est-ouest maximisées

16] imaginer des lieux pour scander les cheminements doux dans le parc : les « folies »

01-Pretoria-Afrique du sud-The Freedom Park

02-Natural Resort-Basilico design

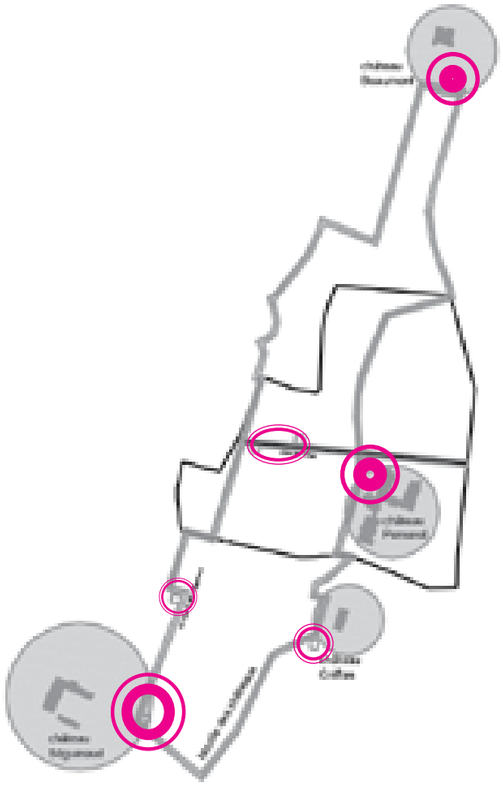
des points de repères et des aménités nouvelles

= à la croisée des cheminements doux créés dans le parc Pomerol et au-delà à travers la *boucle des châteaux*, proposer des architectures légères, telles des folies, pouvant à la fois :

> faire office de signal/point de repère lors des promenades

> devenir un espace-bélvédère pour profiter du panorama vers le fleuve

> proposer des aménités: kiosque / buvette / ludothèque/ salle associative etc.

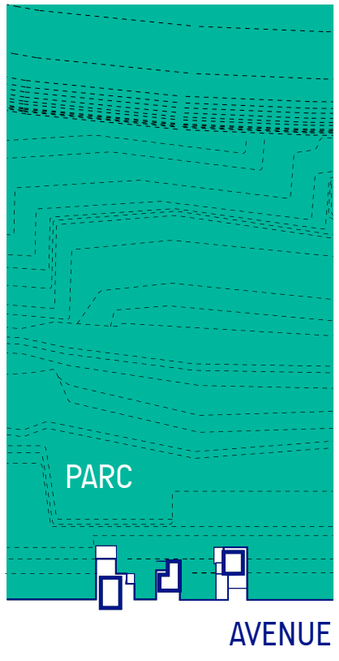


03-Chine-Bridge School-Li Xiaodong

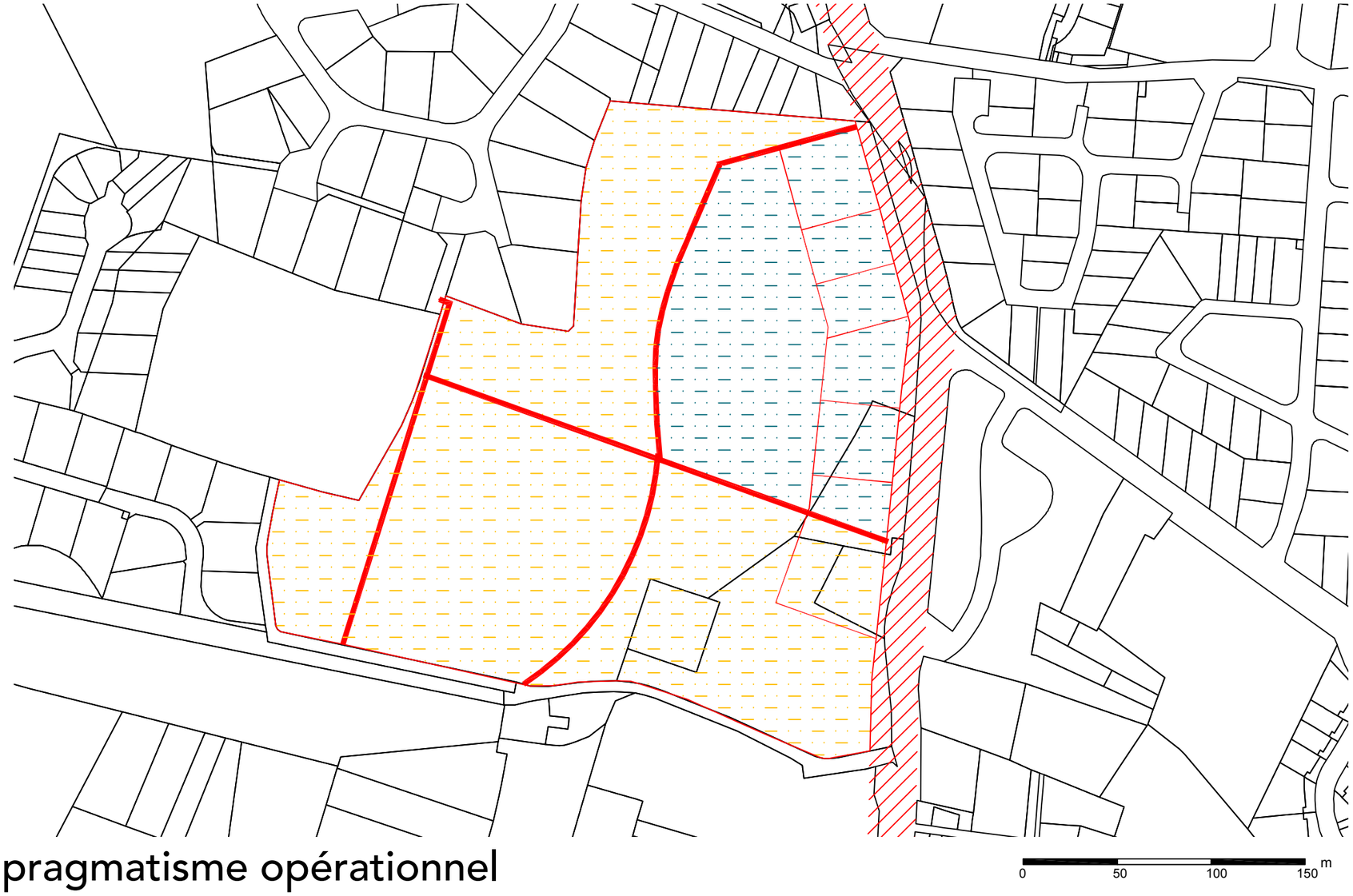
stratégies foncières & réglementaires

Pomerol programmé

actions 17 à 19



17] anticiper un découpage foncier envisageable



réaménagement voirie

passage public

circulation privée

parcelle domaine Pomerol

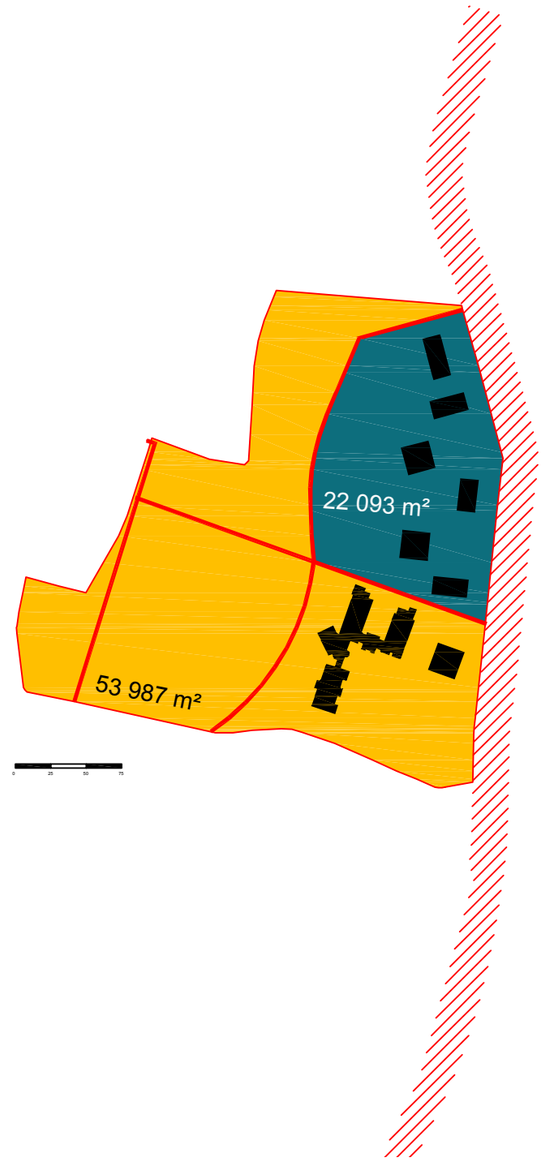
parcelle opération privée

implantation bâtie

a'urba.
agence d'urbanisme
Bordeaux métropole Aquitaine

N

fond cartographique indicatif
sources : données topographiques en provenance du F.T.N.© IGN SIG « SIGMA »
communauté urbaine de Bordeaux - orthophoto ©IGN
traitement a'urba © - août 2014



pragmatisme opérationnel

= prévoir un système d'assemblage public-privé afin de permettre à la fois des possibilités de développement foncier (privé) et des potentialités de maillage (public)

> 1 entité pour le développement d'une opération privée

> 1 entité «domaine Pomerol» (comprenant un secteur constructible afin de répondre aux besoins potentiels d'extension de la maison de retraite)

> 3 potentialités de traversées publiques (ou privées ouvertes au public)

18] comptabiliser un bilan des surfaces (estimation)

	opération A		opération B	total
	Um14	Um14+		
taille parcelle (m²)	22 093		53 987	**76 080**
emprise bâtie (m²)	2 142		405	**2 547**
emprise bâtie (%)	10%		1%	**3%**
hauteur moyenne (m)	15 (r+4)	21 (r+6)	9 (r+2)	**/**
surface hors œuvre brute (m²)	10 710	**+** 4 284	1 418	**16 412**
surface de plancher (m²)	8 568	**+** 3 427	1 134	**13 129**
	11 995			
nombre de logements	122	**+** 49	16	**188**
	171			
densité (logements à l'hectare)	78		3	**25**
population nouvelle estimée (habitants)	367	**+** 147	49	**563**
	514			
nombre de places de stationnements VP	156	**+** 62	21	**239**
emprise stationnement 2 roues (m²)	428	**+** 171	57	**656**

quelques chiffres

= sur la base du projet de règlement PLU 3.1 en cours d'étude (cf : v1 en annexe), et d'une esquisse de projet, faire un premier bilan des surfaces estimées (à titre indicatif, de plus amples études devant être menées pour préciser ces estimations)

> opération A : 1 entité pour le développement d'une opération privée (122 logements estimés + 50 autres potentiels & acceptables si changement de zonage)

> opération B : 1 entité «domaine Pomerol» pour l'extension de la maison de retraite (1100 m² de SDP environ)

19] prévoir les traductions réglementaires et les suites

les outils règlementaires

le zonage & son règlement

*secteur Um 14 prévu en V1 du PLU 3.1
+ L.123-1-5 7 du code de l'urbanisme
La faisabilité montre, qu'en l'état, un projet qualitatif peut être formulé, à condition d'utiliser à bon escient l'adaptabilité et la souplesse rendues possibles par l'article L.123-1-5-7 ; afin de préserver un maximum de masses boisées, de renforcer le caractère nature de cette séquence de l'avenue R. Bourdieu et d'implanter en quinconce des architectures, une bande de 65 m doit être rendue constructible.
Mais le projet d'aménagement ne doit en aucun cas se développer sur 2 bandes parallèles et détruire les masses boisées les plus qualitatives.
Comment se prémunir de ces risques ?

*à passer en secteur Uparticulier (Up) + L.123-1-5 7
Inscrire d'ores et déjà dans la v2 du PLU 3.1, un secteur en zonage Up. La limite de zonage et le contenu du règlement sont à l'heure actuelle en cours de validation ; pour information, le Up58 Bassens- Pomerol proposerait:

	Constructions nouvelles	
Implantation	Bande A	65 m de profondeur à partir de l'alignement
	Bande B	Profondeur restant
Emprise bâtie (EB)	Bande A	EB ≤ 20 % de la superficie de la bande
	Bande B	EB ≤ 30 m²
Recul (R)	R ≥ 15 m	
Retrait latéral (L1)	L1 ≥ H minimum 6 m	
Retrait fond parcelle (L2)	L2 ≥ 20 m	
Espace en pleine terre	EPT non réglementé	
Hauteur façade (H_F) **Hauteur totale (H_T)**	Gabarit H_F = 15 m / pente 45° / H_T = 18 m	

Ce zonage Up sera accompagné de dispositions particulières au titre de la protection du patrimoine bâti, paysager et des continuités écologiques L.123-1-5 7; le concepteur devra ainsi se référer à la fiche de prescriptions patrimoniales et paysagères très adaptée au contexte ;

Le plan de zonage, le règlement Up et les dispositions L.123-1-5 7 permettent ensemble de garantir le respect des règles du jeu, de manière à ce que les futurs opérateurs puissent concevoir un projet conforme aux orientations validées et dans l'esprit du scénario choisi.

l'accompagnement du projet

la négociation avec les acteurs
=affiner la stratégie public-privé
>mettre en place un projet partagé entre :
*le propriétaire foncier
*les futurs promoteurs
*la ville
>droits à construire Pomerol conditionnés par:
*la mise en place d'un projet global cohérent et satisfaisant pour la collectivité
*l'acquisition publique des passages (pour un coût acceptable par la collectivité), vente à l'euro symbolique en échange de son aménagement ou aménagement par le promoteur puis rétrocession à la ville
*le dépôt d'un permis de construire respectant les règles du projet urbain
*l'assurance pour la collectivité de contre-parties (les accès rétrocédés à la collectivité /l'usage événementiel de la clairière/le déshérbage, la remise en état praticable et l'entretien du trottoir nord rue L. Lagrange etc.)

la concertation avec les habitants
>les habitants des alentours pour des questions «d'acceptabilité»
*le lotissement au nord (rue M.Toutaud)
*le lotissement Fantaisie à l'ouest (rue L. lagrange)
*les riverains de l'avenue R. Bourdieu (côté Carbon-Blanc, rues du 8 mai 1945 et A. Malraux)
>le reste des bassenais

BASE DE DONNEES

ville en projet

La ville en projet
Bassens

DOCUMENT PROVISOIRE

NB : Ces cartes provisoires sont mises à jour suite aux différentes phases de travail avec les communes. Elles préfigurent les projets de territoire communaux et servent de support à la phase réglementaire.
Les zones grisées, représentant les zones urbaines du PLU actuel, sont susceptibles de comporter des secteurs soumis au risque « inondation ».

- Site de projet en phase opérationnelle ou pré-opérationnelle
- Site de projet en cours de définition
- Périmètre de projets 50 000 logements / Euratlantique
- Corridor lié aux TC à capacité élevée
- Secteur de projet potentiel à étudier en priorité
- Secteur à enjeux particuliers à interroger
- Zonage réglementaire AU à interroger
- Zonage réglementaire AU relevant des trois dernières circulaires en matière de gestion des inondations littorales
- Polarité structurante
- Zonage U
- Tissu constitué
- Zonage UE et UI du PLU
- Zone économique à urbaniser, à questionner
- Etiquette indiquant un changement de zonage
- Ligne Tramway actuelle
- Ligne Tramway extension phase 3 et train-train
- «Lianes» réseau 2012 2014
- Voie ferrée
- LGV
- Gare existante et projetée
- Pôle d'échanges existant et projeté
- Parc relais existant et projeté
- Continuité écologique majeure à préserver (niveau 1)
- Continuité naturelle à affirmer (niveau 2)
- Connexion à renforcer ou créer (niveau 3)
- Liaison végétale et paysagère (niveau 4)
- Continuité écologique, hydraulique et paysagère liée à l'eau
- Continuité liée à des ruisseaux busés
- Boucle verte
- Espace de natures accessible, vocation principale d'usages
- Espace de natures accessible, vocation principale écologique
- Site de préservation et de restauration d'espaces de natures
- Projet et/ou ré-aménagement d'espaces de natures ouvert au public
- Espace agricole et viticole à préserver/valoriser
- Strate arborée et herbacée

a'urba. agence d'urbanisme Bordeaux métropole Aquitaine

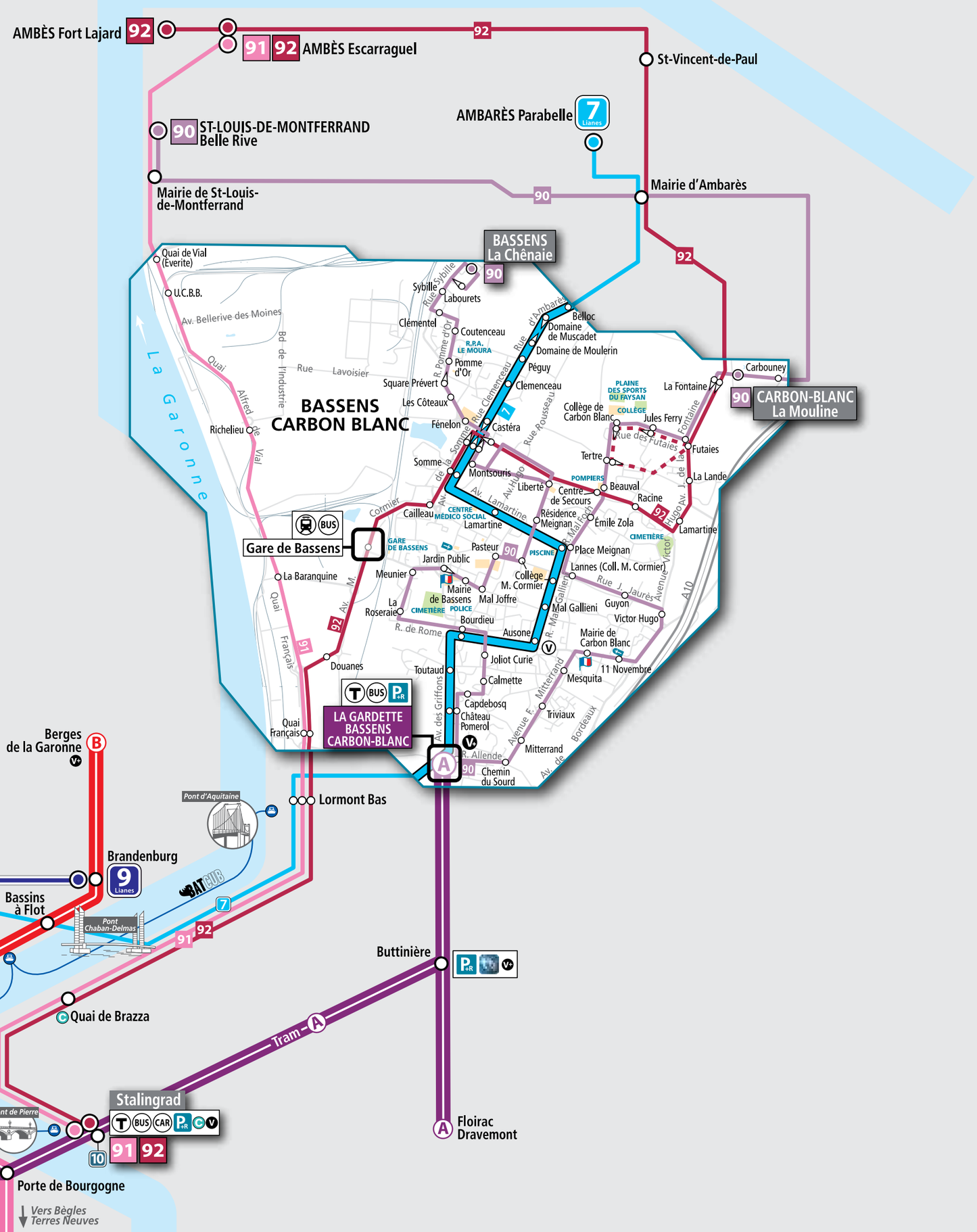
Janvier 2013

PLU 3.1 Bordeaux métropole

33530, Bassens
YALLER
Remonter le temps
2D 3D
Rue
373
92
436
France métr...
Bordeaux
Echelle 1 : 1 000
0
50 m
IGN

transports en commun

source : TBC



©latitude-cartagène Septembre 2014

plu 3.1

PLAN LOCAL D'URBANISME

PLU 3.1

COMMUNAUTÉ URBAINE DE BORDEAUX

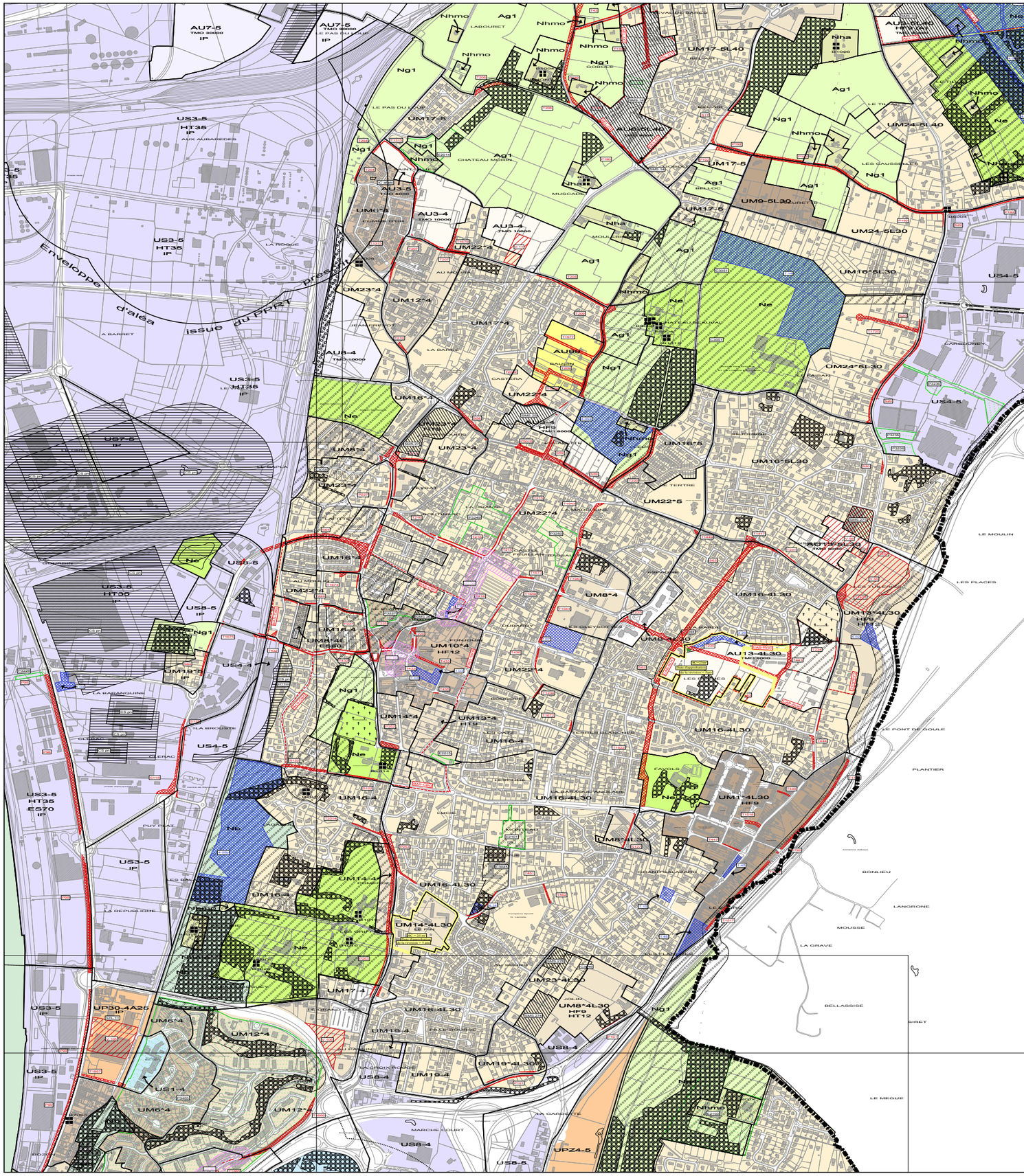
Règlement pièces écrites

Règlement zone UM 14

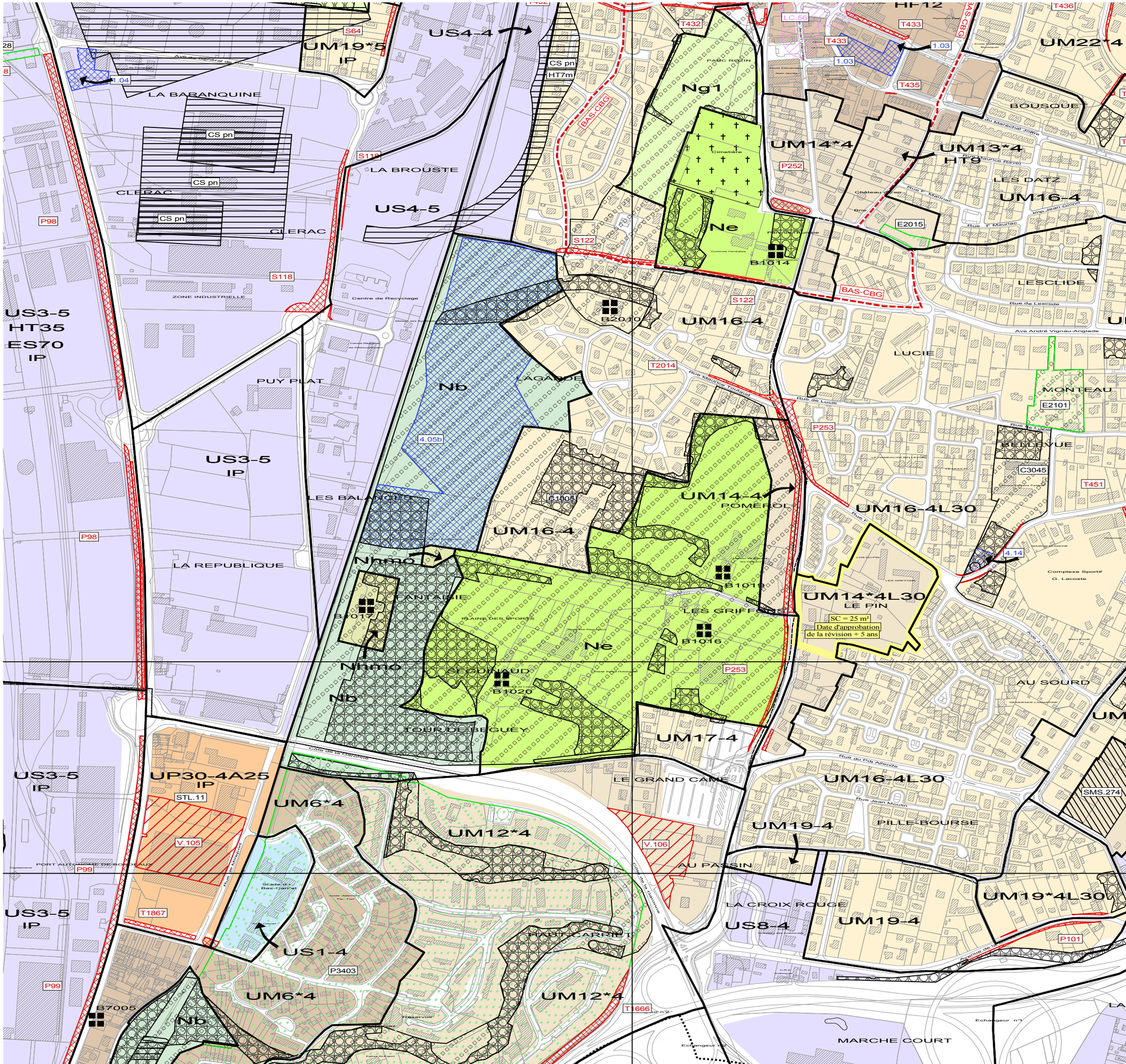
> version 1 – mars 2014

a'urba.

CUB



plu 3.1
zonage



Zone UM 14

2.2.1. Constructions, installations et aménagements neufs

Implantation	Bande d'implantation A	25 m de profondeur mesuré depuis l'alignement	
		Implantation de façon à participer à la continuité du front bâti	
	Bande d'implantation B	Profondeur restante	
Emprise bâtie (EB)	Bande A	EB ≤ 80 %	
	Bande B	EB ≤ 30 %	
Recul (R)	Bande A	0 m ≤ R ≤ 10 m adapté à la séquence	
Retrait latéral (L1) **Retrait fond parcelle (L2)**	Bande A	L1 ≥ 0 m	L1 ≥ 4 m en cas de façade avec baies
		L2 ≥ H -3,50 m	
	Bande B	L1 ≥ 0 m	L1 ≥ 4 m en cas de façade avec baies
		L2 ≥ 6 m	
Espace en pleine terre	Bande A	EPT non réglementé	
	Bande B	EPT ≥ 20 % superficie de la bande	
Hauteur façade (H_F) **Hauteur totale (H_T)**	Bande A	Si VEP ≤ 15 m	Gabarit : H_F = 12 m / pente 45° / H_T = 15 m
		Si VEP > 15 m	Gabarit : H_F = 15 m / pente 45° / H_T = 18 m
	Bande B	Gabarit : H_F = 6 m / pente 35 % / H_T = 9 m Terrasses accessibles interdites à moins de 2 m d'une limite séparative	

2.3.3.2. Terrain concerné par un dispositif de mise en valeur du patrimoine naturel et/ou bâti ou du paysage

Lorsqu'une construction, un aménagement ou des travaux sur une construction existante modifiant sa hauteur ou son emprise bâtie sont réalisés sur un terrain comprenant :
- un espace boisé classé et/ou un arbre isolé repéré au plan de zonage ;
- un espace, ensemble ou élément naturel et/ou bâti faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'urbanisme ;
- un édifice ou un ensemble urbain ou bâti faisant l'objet d'une protection au titre du Code du patrimoine;
- en présence d'un espace végétal de qualité conservé et mis en valeur dans le cadre du projet : haie champêtre d'essences locales, alignement d'arbres, chemin creux, arbre de haute ou de moyenne tige d'essence locale ou d'essence ornementale participant à la qualité de l'ambiance de la rue ou de l'îlot ;
- en présence d'un élément bâti de qualité conservé et mis en valeur dans le cadre du projet, témoin de l'histoire territoriale des communes : muret, puits bâti, lavoir, croix de chemin ;
- un ensemble urbain et/ou paysager faisant l'objet d'une protection au titre du Code de l'environnement ou du patrimoine ;
- une percée visuelle et/ou un cône de vue définis dans les orientations d'aménagement et de programmation ;

- recul R : supérieur ou égal à 0
- bande d'implantation : sans objet
- retrait L1 et L2 : supérieur ou égal à 0
- valeur d'emprise bâtie : valeurs cumulées de la zone
- valeur d'espaces plantés en pleine terre : valeur de la zone
- hauteur : valeur de la zone

dans la limite des droits à construire ouverts par les dispositions générales de la zone.

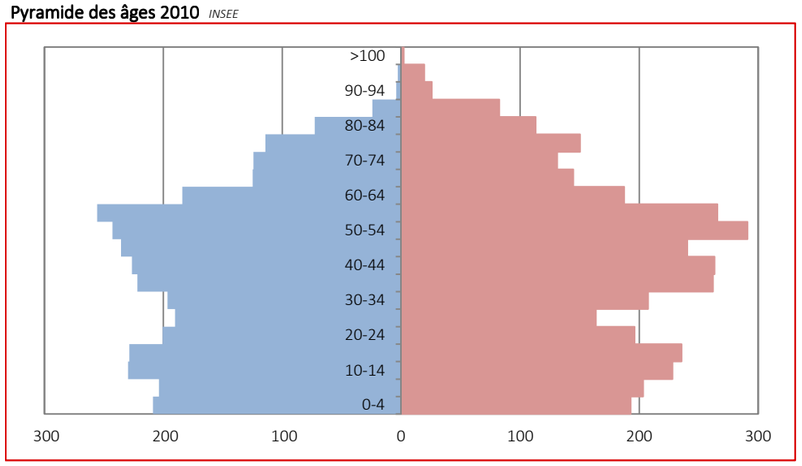
Dans les cas visés ci-dessus, le projet doit être conçu de manière à mettre en valeur les éléments conservés et/ou à améliorer l'intégration du projet dans les perspectives urbaines et paysagères.

Bassens

Population et ménages

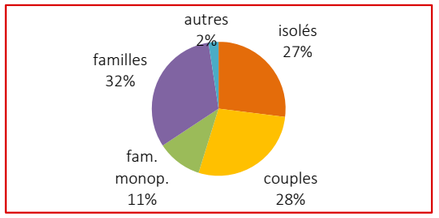
Population 1999 *INSEE*	6 978	soit	-3	habitants par an
Population 2011 *INSEE*	6 944		0,0	% d'augmentation annuelle moyenne
Ménages 1999 *INSEE*	2 575	soit	19	ménages par an
Ménages 2010 *INSEE*	2 788		0,7	% d'augmentation annuelle moyenne
Taille des ménages 1999	2,67		Taille des ménages 2010 *INSEE*	2,43

Pyramide des âges 2010 *INSEE*



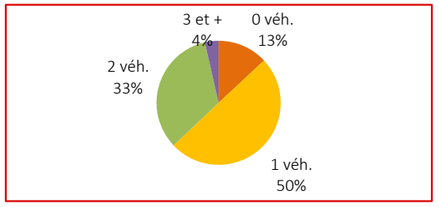
Composition des ménages 2010 *INSEE*

	Commune	CUB	CUB hors Bordeaux
part d'isolés	26,9%	42,1%	34,8%
part de familles monoparentales	10,9%	9,1%	9,8%
part de couples sans enfant	27,9%	22,9%	25,8%
part de couples avec enfant(s)	31,8%	22,0%	26,6%
autres ménages	2,4%	3,9%	2,9%



Taux de motorisation des ménages 2010 *INSEE*

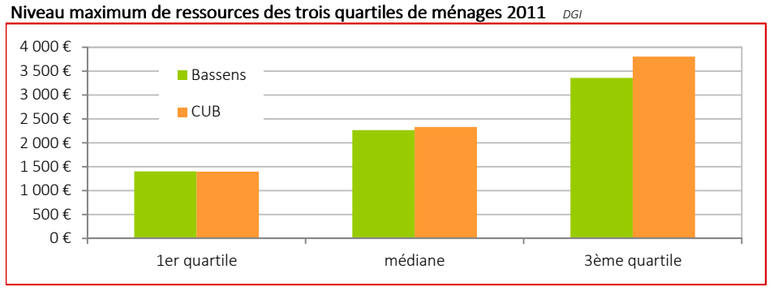
	Commune	CUB	CUB hors Bordeaux
0 véhicule particulier	13,1%	21,9%	14,2%
1 véhicule particulier	49,9%	50,2%	49,9%
2 véhicules particuliers	33,5%	24,5%	31,2%
3 véhicules ou plus	3,6%	3,4%	4,7%



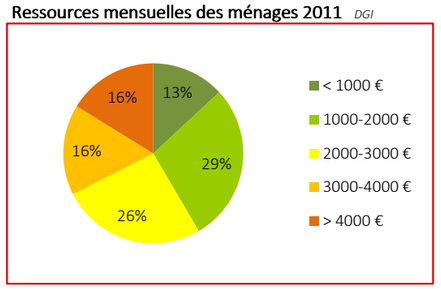
Commune dont la faible croissance du nombre de ménages suffit à peine à maintenir le nombre d'habitants, et ceci en dépit d'une bonne dynamique de construction. Mais cette dernière ne fait que compenser les démolitions engendrées par la rénovation urbaine.
La commune, si elle reste à profil familial, a vu sa taille moyenne des ménages décroître de manière significative.
Plus de 360 ménages, soit 13% du total des ménages de Bassens, ne disposent pas d'un véhicule particulier. 37% des ménages possèdent 2 véhicules et plus, ce taux de motorisation est légérement supérieur au pourcentage CUB hors Bordeaux.

Ressources des ménages

Niveau maximum de ressources des trois quartiles de ménages 2011 *DGI*



Ressources mensuelles des ménages 2011 *DGI*

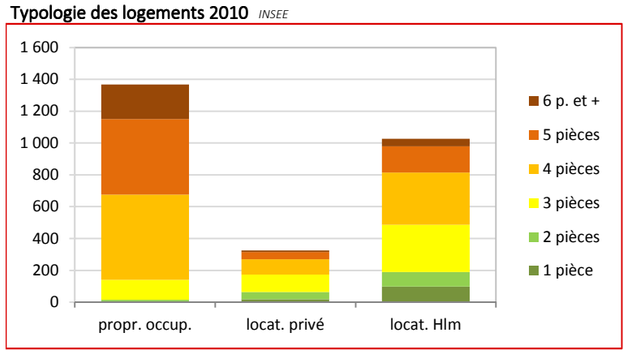


Si le revenu des premier et deuxième quartiles est proche de celui de la CUB, celui du troisième quartile est sensiblement inférieur. La commune de Bassens est donc caractérisée par l'importance de sa classe moyenne. La part de ménages disposant de moins de 1 000 euros par mois, tout comme ceux disposant de plus de 4 000 euros sont sous-représentés, au profit des ménages aux ressources plus moyennes.

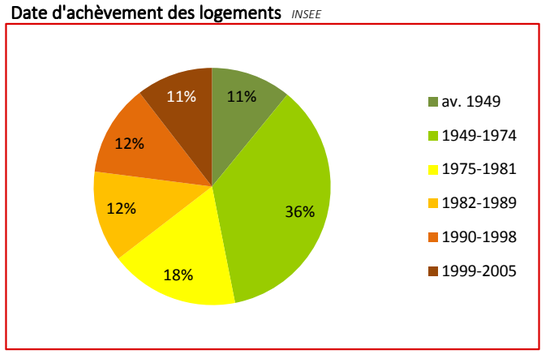
Parc de logements

Logements 2010 *INSEE*	2 904	Logements vacants 2010 *INSEE*	106
Résidences principales 2010 *INSEE*	2 786	Taux de vacance 2010 *INSEE*	3,7%
Logements locatifs conventionnés 2012 *DDTM inv. SRU*	1 201	% de maisons *INSEE*	71%
dont logements conventionnés privés *DDTM - ECOLO*	0	% d'appartements *INSEE*	29%
% de locataires du parc privé *INSEE*	13%	Densité de l'habitat (logt/ha)	23,1
% de propriétaires *INSEE*	49%	Densité des logements construits entre 2006 et 2010	51,5

Typologie des logements 2010 *INSEE*



Date d'achèvement des logements *INSEE*



Marché et dynamiques récentes

Prix de vente

appartements - prix médian (2012) *DVF-CUB*	1 483 €	/m²
maisons - prix médian bâti (2012) *DVF-CUB*	2 468 €	/m²
collectif neuf - prix moyen (2012) *OIH*	3 816 €	/m²

Logements commencés par an 2007-2012 *SITADEL - a'urba*	65
Rappel objectifs annuels du PLH 2007-2012	50
Taux de logements locatifs conventionnés 2001	36,3%
Taux de logements locatifs conventionnés 2006	47,3%
Taux de logements locatifs conventionnés 2012	41,8%
Situation au regard art. 55 loi SRU	en conformité

Logements locatifs conventionnés financés 2007-2012 *CUB - DDTM*

total		0
dont ANRU		0
soit par an		0
dont PLA-I structure	0	
PLA-I	0	
PLUS	0	
PLS familiaux	0	
PLS structure	0	
Rappel objectifs annuels du PLH 2007-2012		de 0 à 12
Logements locatifs sociaux démolis 2007-2011 *DDTM*		0

Le parc de la commune de Bassens est récent, puisque construit pour les trois quarts depuis la fin des années 60, et à 54% depuis 75.
Il a subi d'intenses restructurations, pour son parc locatif social, qui ont conduit à de nombreuses démolitions dans le début des années 2000. Ces démolitions ont à peine été compensées par des constructions neuves, ce qui explique la stagnation démographique de la commune.
Ces grands projets de rénovation urbaine ont eu pour mérite d'atténuer la part très importante de logements sociaux dans la commune et d'apporter un renouveau de population dans la commune.
Aujourd'hui la construction marque un peu le pas.
Les mutations dans l'ancien restent à un niveau plutôt bas pour l'agglomération, ce qui permet d'assurer l'attractivité de la commune, notamment auprès des jeunes ménages primo-accédants.

Parc locatif social

Grands quartiers d'habitat social

3 quartiers inscrits dans le CUCS :
Le Moura/Jacques Préver t :
Quartier prioritaire de niveau 2, population 1127 habitants (Insee 2009). Projet de rénovation urbaine au stade opérationnel.
Le Bousquet :
Quartier prioritaire de niveau 2, population 393 habitants (Insee 2009). Restructuration lourde achevée, dans un processus d'intégration et de banalisation du quartier dans la ville.
Meignan :
Quartier prioritaire de niveau 3, population 313 habitants (Insee 2009). Projet de rénovation urbaine achevé, mais quartier restant toutefois fragile, nécessitant de maintenir une veille sociale et urbaine et une vigilance en termes de GUP.

Convention ANRU / avancement

Le Moura/Jacques Prévert : pas de convention
Le Bousquet : convention ANRU signée en avril 2005. Projet de 25 M€ (participation Anru de 5 M €). Les opérations ont continué jusqu'en 2009 et ont concerné la livraison de 87 logements, une lourde intervention sur les équipements publics et l'aménagement d'espace public.
Meignan : pas de convention ANRU mais une opération de renouvellement urbain qui s'est déroulée de 2007 à 2011.

Convention(s) de gestion urbaine de proximité

Quartier	Avancement	Axes principaux
Le Moura/Jacques Prévert	pas de GUP	
Le Bousquet	convention GUP signée en mars 2007	
Meignan	pas de GUP	

Quartiers d'habitat social nécessitant une intervention légère / lourde

Quartier	Bailleur	Nb de logts	Type d'intervention
BEAUVAL	Clairsienne	183	Réhabilitation structurelle
MOURA PREVERT	Logévie	199	Réhabilitation lourde

Demandes de logements adressées à la commune (service logement et/ou CCAS)

Au cours de l'année 2011, il a été établi les constats suivants :
- 175 personnes ont été reçues ;
- 112 familles ont déposé des dossiers de demande de logement auprès des différents bailleurs présents sur la commune de Bassens, ce qui représente une diminution d'environ 18 % par rapport à l'année précédente ;
- 343 dossiers d'organismes HLM ont été déposés auprès des bailleurs.

En 2011, on a constaté qu'un nombre important de familles monoparentales a sollicité un logement. Elles représentent 66% des familles avec enfants.
Ce nombre important représente une petite augmentation non négligeable de 2 % par rapport à l'année précédente.
Les demandes émanant de couples sans enfant représentent environ 25 % des demandes totales. On observe donc une baisse considérable de cette catégorie de personnes par rapport aux deux années précédentes.
Un certain équilibre entre les demandes des familles sans enfants et les demandes des familles avec enfants est constaté.
Ce qui explique la répartition des demandes par types de logements observée :
- 34 % des demandes concernent les types I et II,
- 66 % des demandes concernent les types III, IV.

A la date du 9 octobre 2012, les constats suivants :
- 274 personnes ont été reçues soit par la responsable du Service Logement, soit par l'agent d'accueil.
- 122 familles ont déposé des dossiers de demande de logement auprès des différents bailleurs présents sur la commune de Bassens.

A ce jour :
Le nombre de dossiers en cours est de 101.
Le nombre de dossiers bassenais en cours est de 49.
Les logements de type 3, sont les logements les plus demandés, puis les logements de type 2 et de type 4.

Dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain, le quartier du Moura va faire l'objet d'une réhabilitation des bâtiments collectifs afin de redonner un confort d'usage aux logements qui connaissent actuellement des problèmes d'humidité, de ventilation insuffisante, d'isolation acoustique et de chauffage.
Une réhabilitation lourde est donc prévue sur les résidences Lafayette, Yves Montand et Clos Prévert ; sont également prévues une reconstitution de l'offre de logements et une construction de nouveaux logements à court et moyen terme (2014-2016). Une démolition-reconstruction de la résidence Laffue est prévue à plus long terme (2018).
A court terme, une réhabilitation structurelle et une meilleure isolation thermique et phonique des bâtiments de la résidence Beauval sont prévues.

Parc spécialisé

Personnes âgées *(FINESS)*

Etablissement	Type	Gestionnaire	Places
Château Pomerol	EHPAD	Société mutualiste	64
Tropayse	EHPAD		49
La Madeleine	EHPA	MESOLIA	60

Jeunes et étudiants *(CROUS et a'urba)*

Etablissement	Type	Gestionnaire	Places

Structures d'hébergement *(DDCS)*

Etablissement	Type	Gestionnaire	Places

Une ancienne RPA, composée de petits logements, a été réorientée vers l'accueil de personnes isolées (jeunes, agées) ayant des revenus modestes.

Problématiques du parc privé

Dispositifs opérationnels (OPAH, PIG) récents, en cours ou en projet

Nom / cible	Période	Objectifs quantitatifs	Réalisations
PIG de la CUB Lutte contre le mal logement et promotion des loyers maîtrisés et de l'habitat durable	mai 2008-mai 2011	3 PB (LCS, LCTS)	

Dans le cadre des 50 000 logements, une étude est en cours, menée par la SPL, pour une opération d'habitat mixte privé/social rue Joliot Curie (site de la Gare). Cette opération a nécessité la démolition progressive de logements anciens et souvent insalubres.
La commune est touchée par un PPRT approuvé le 22/12/2010 concerant les établisssements "SIMOREP MICHELIN DPA ET FORESA". Dans ce cadre, le lotissement de la Pomme d'or/ Saint James est impacté par la zone d'aléa faible des effets de surpression. Pour réduire les risques et améliorer la sécurité des habitants, une étude réalisée par un bureau d'étude est en cours afin de proposer la réalisation de travaux sur les 50 maisons concernées par le risque.
Un deuxième PPRT concernant l'entreprise CEREXAGRI a été prescrit. Dès son approbation, une étude de vulnérabilité des habitations situées dans le périmètre devrait être réalisée afin d'évaluer les travaux de protection pour les riverains (risques toxiques et de surpression). Le financement de ces travaux implique un partage entre les industriels et les collectivités, en complément du crédit d'impôt, pour éviter toute prise en charge financière par les propriétaires concernés.

Accueil des gens du voyage

La commune a proposé deux terrains pour une aire d'accueil intercommunale, non retenus par la Préfecture.

Enjeux de la commune en matière d'habitat

- Mener à bien la réhabilitation des quartiers Beauval et Moura - Prévert.
- Poursuivre la diversification de l'offre dans la commune, sans pour autant négliger le logement social, nécessaire aux besoins endogènes de la population (décohabitation des jeunes en particulier).
- Veiller à la satisfaction des besoins des jeunes (petits logements).
- Anticiper le vieillissement de la population, en particulier par adaptation des logements (prévoir dans les opérations des logements en rdc).
- Traiter les situations de mal-logement.
- Maintenir un taux de logements sociaux à environ 38%.
- Mettre en sécurité les habitations concernées par les PPRT.

a'urba.
agence d'urbanisme
Bordeaux métropole Aquitaine

Agence d'urbanisme Bordeaux Métropole Aquitaine
Hangar G2 - Bassin à flot n°1 BP 71 - F-33041 Bordeaux Cedex
tél.: 33 (0)5 56 99 86 33 | fax : 33 (0)5 56 99 89 22
contact@aurba.org | www.aurba.com

© aurba | novembre 2014