

Planification stratégique territoriale



Ville intense, ville intime

L'armature d'une métropole attractive

Synthèse du document

Dans le cadre de l'élaboration du Plan local d'urbanisme de la Cub, l'a-urba a proposé aux communes de rendre lisible la ville en projet, composée de grands sites de projet, de sites d'intensification urbaine et de secteurs de ville intime.

Les lieux d'intensité urbaine, sites où se concentrent les principales fonctionnalités urbaines de la métropole, ont pour vocation de constituer au sein de l'agglomération bordelaise une armature de « ville à haut niveau de services ». La lisibilité programmatique qu'offriront à terme ces pôles urbains (services, équipements, espaces de nature, desserte en transport collectif), leur développement raisonné (priorisation des investissements en vue de la constitution de quartiers résidentiels répondant aux besoins et objectifs d'accueil de nouveaux habitants), la composition d'un paysage urbain intégré (structuration des espaces et formes bâties adaptées au tissu existant), permettront de concilier qualité du cadre de vie de proximité et dynamiques métropolitaines.

La démarche sur la *ville intime* vient compléter la réflexion sur la *ville intense* en interrogeant l'évolution des tissus intermédiaires, les périphéries de la ville constituée qu'ils prolongent. Situés en creux des centralités urbaines et des secteurs dédiés à une densité vertueuse, ces quartiers d'entre-deux semblent moins stratégiques pour contribuer au développement de l'agglomération, offrant peu de services et d'équipements aux habitants, éloignés des principaux axes de desserte en TC, disposant de fonciers mutables moins importants.

Pourtant, l'appartenance des habitants à ces territoires est forte, ce qui leur confère un potentiel relationnel et un degré d'urbanité important. Ces territoires constituent le cadre de vie de nombreux habitants de la Cub, ce sont des espaces résidentiels diversifiés tant par leur organisation sociale et urbaine, comme lieux de vie choisis ou contraints, que par leurs caractéristiques formelles.

Le peu d'ambition de projet portée sur ces secteurs n'implique pas pour autant, leur immuabilité. Leur évolution apparaît parfois limitée mais leur développement est souvent opportuniste, découlant de l'addition successive de projets d'initiative privée, qu'il s'agirait de mieux encadrer.

Équipe projet

Clara Barretto
Vincent Dubroca
Isabelle Lèbre
Pierre Hazard
Fanny Decory

© a'urba | 2012

L'intensité, une définition

« L'intensité urbaine n'est pas synonyme de densité urbaine. Les lieux d'intensité urbaine sont des lieux qui présentent à la fois une certaine qualité urbaine et le rapport à la nature, l'intégration de l'agriculture et de la campagne dans la conception de la ville, des services de la vie quotidienne (commerces de proximité, école, services sociaux et publics), des ambiances urbaines qui permettent les échanges et le respect de l'intimité. Et puis c'est aussi du lien entre la très grande échelle et l'échelle de la vie quotidienne, l'échelle de l'arrêt d'autobus, de la station de tram, des choses de la vie quotidienne, et des grands équipements culturels, de l'enseignement et de la santé. C'est la possibilité d'accéder le plus largement possible par les transports en commun à tous ces services, en complément des services de la vie quotidienne que l'on doit trouver près de chez soi. Voici le sens du mot intensité urbaine. C'est un double mouvement entre la citoyenneté communale et la citoyenneté métropolitaine ».

Jean-Yves Chapuis, urbaniste (VP de Rennes Métropole)

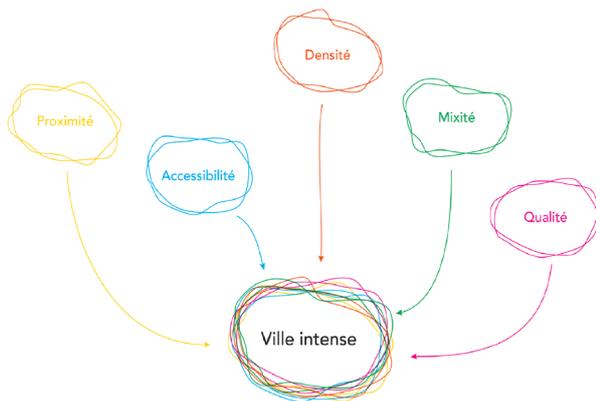
Le principe de la démarche de *ville intense* repose sur la nécessité de se défaire du déterminisme de la seule forme urbaine. Là où la ville dense est un modèle urbain, la *ville intense* est une intention.

La démarche de densification trouve ses limites du fait qu'elle occulte les usages. Concrètement, il ne suffit pas de promouvoir un modèle urbain favorable aux transports en commun, encore faut-il comprendre les mécanismes de dépendance à l'automobile et le rôle de celle-ci dans les modes de vie des habitants.

Où faire l'intensification ? Les conditions de l'intensité sont complexes et chaque territoire n'est pas forcément armé, au vu des exigences de celle-ci, pour s'intensifier. Mais il est évident que la notion d'intensité renvoie à celle de cadre de vie, du rapport quotidien à la ville.

La démarche de projet pour une *ville intense* a consisté dans un premier temps à déterminer des sites préférentiels d'intensification.

Les sites d'intensité urbaine reposent sur trois ingrédients constitutifs de la qualité du cadre de vie : la desserte en transport en commun, la présence d'espaces de nature et l'offre commerciale et de services. L'attractivité piétonne, l'aire d'influence sur les secteurs résidentiels environnants, permettent d'apprécier le degré d'urbanité (a priori) des espaces et leur capacité à accueillir un développement urbain raisonné.



Les ingrédients de la ville intense

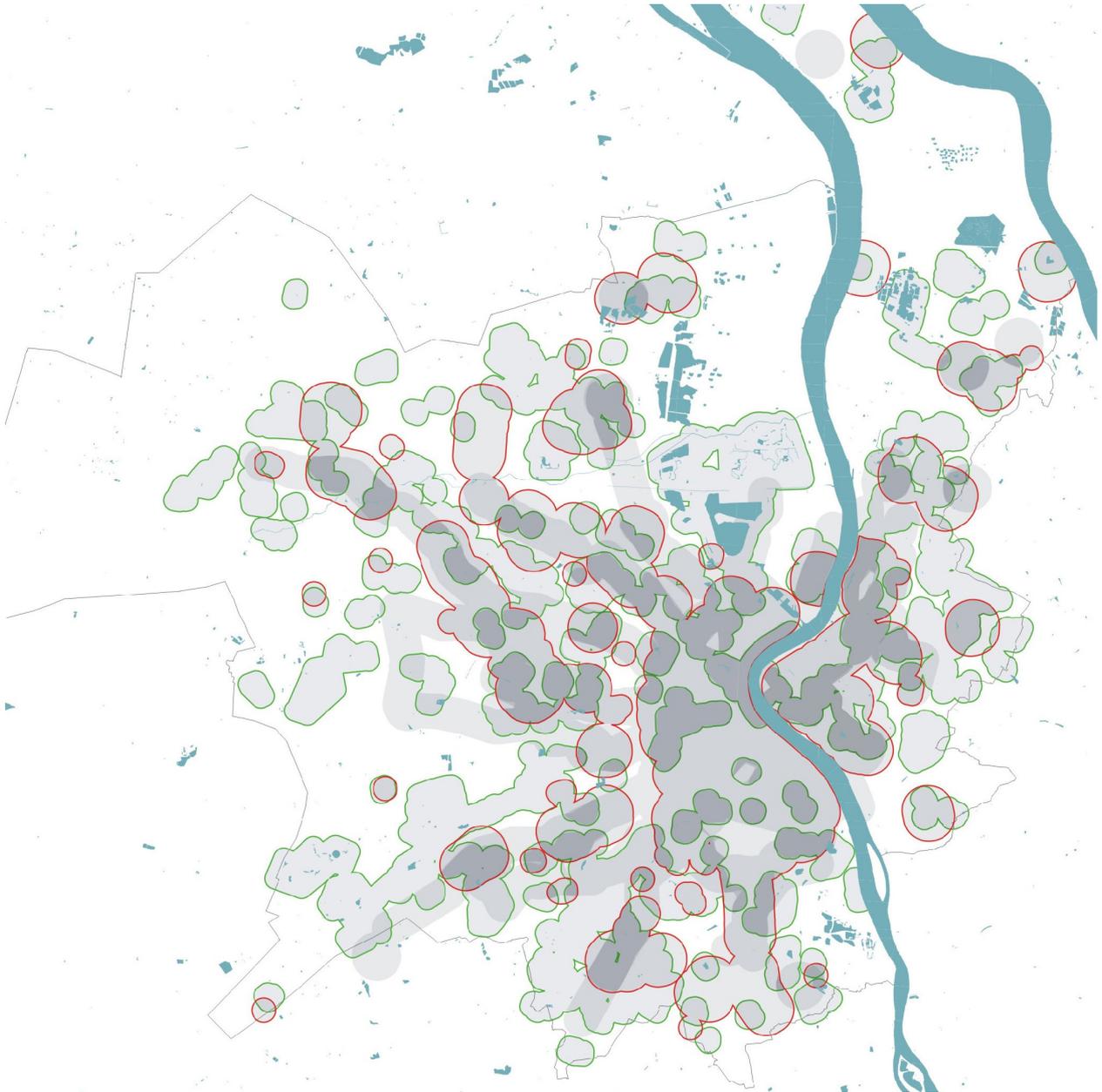
Mobilité	Ville nature	Commerces et services	
		Commerces	Équipements
<ul style="list-style-type: none"> - zones d'attractivité des TC « lignes intenses » : à 10 min à pied pour les trams, lignes principales - les gares (700 m) 	<ul style="list-style-type: none"> - équipements de plein air, parcs d'usage collectif - aire d'attractivité des parcs : de 100 m (square) à 300 m (grand parc) - les continuités vertes dans l'urbain (niveaux 1&2¹) 	<ul style="list-style-type: none"> - linéaires commerciaux - grandes locomotives commerciales 	<ul style="list-style-type: none"> - équipements du quotidien² : à 10 min à pied - équipements partagés (échelle du secteur)³ - équipements spécialisés (échelle Cub)⁴

¹ voir a'urba, Le Projet Ville Nature Intégration de la trame verte et bleue dans le PLU3.1 de la Cub, 2012, 8 p.

² enseignements (primaire-collège), administration (poste, mairie...), culture (médiathèque...)

³ enseignements (lycée), équipements sportifs

⁴ enseignements (université), hôpitaux, culture (théâtre)

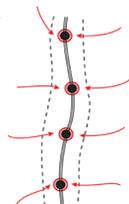


Le croisement des aires d'attractivité des espaces de nature, des services et des transports en commun

De chaque organisation spatiale découlent des situations urbaines distinctes. Trois manifestations différentes de la *ville intense* ont été identifiées sur le territoire bordelais.

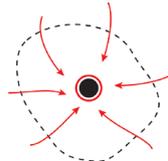
Les intensités linéaires

Faire des corridors de transports en commun des lieux privilégiés de l'intensification.



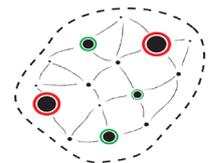
Les centralités émergentes

Dynamiser des centralités existantes ou en faire émerger de nouvelles à partir d'atouts existants et de potentialités identifiées.



Les intensités différenciées

Promouvoir une intensité différenciée dans des quartiers au caractère paysager remarquable et/ou au potentiel d'intensification a priori moins fort



Le travail de l'agence a consisté à confronter ces dynamiques spatiales à des sites de projets afin de tester les modalités d'intensification.

Une production cartographique et l'élaboration de scénarios de projet ont permis de déduire des principes réglementaires dans un esprit d'urbanisme de projet.

Les lieux d'intensité urbaine ont pour vocation de concentrer des fonctionnalités urbaines et d'assurer un rôle structurant à l'agglomération, tant en termes de silhouette que de programmation urbaine. Le risque d'une telle intensification est de constituer des poches de forte densité en laissant pour compte les tissus qui les entourent. Selon leur localisation, ceux-ci peuvent alors se gentrifier si l'espace public n'y pénètre pas et s'ils sont dotés du privilège de l'espace ou du calme, ou au contraire se précariser et se dégrader s'ils sont isolés et

mal connectés aux espaces d'intensification urbaine. L'a-urba a donc souhaité décrypter les dynamiques qui s'exercent sur ces sites ordinaires appelés, pour cette réflexion, *ville intime*. Elle a proposé des actions visant à les intégrer au fonctionnement général de l'agglomération en évitant qu'ils ne deviennent des enclaves privatives, et en envisageant leur évolution future dans un système de projet global pour l'agglomération.



Les territoires de la *ville intime*

En miroir des secteurs de la *ville intense*, les secteurs résidentiels de la *ville intime* représentent plus de 60 % de l'aire urbanisée de la Cub, avec une répartition hétérogène sur le territoire (du centre à la périphérie). Ils constituent les lieux de vie de nombreuses familles, aux socio-types variables, avec un taux de motorisation par ménage élevé.

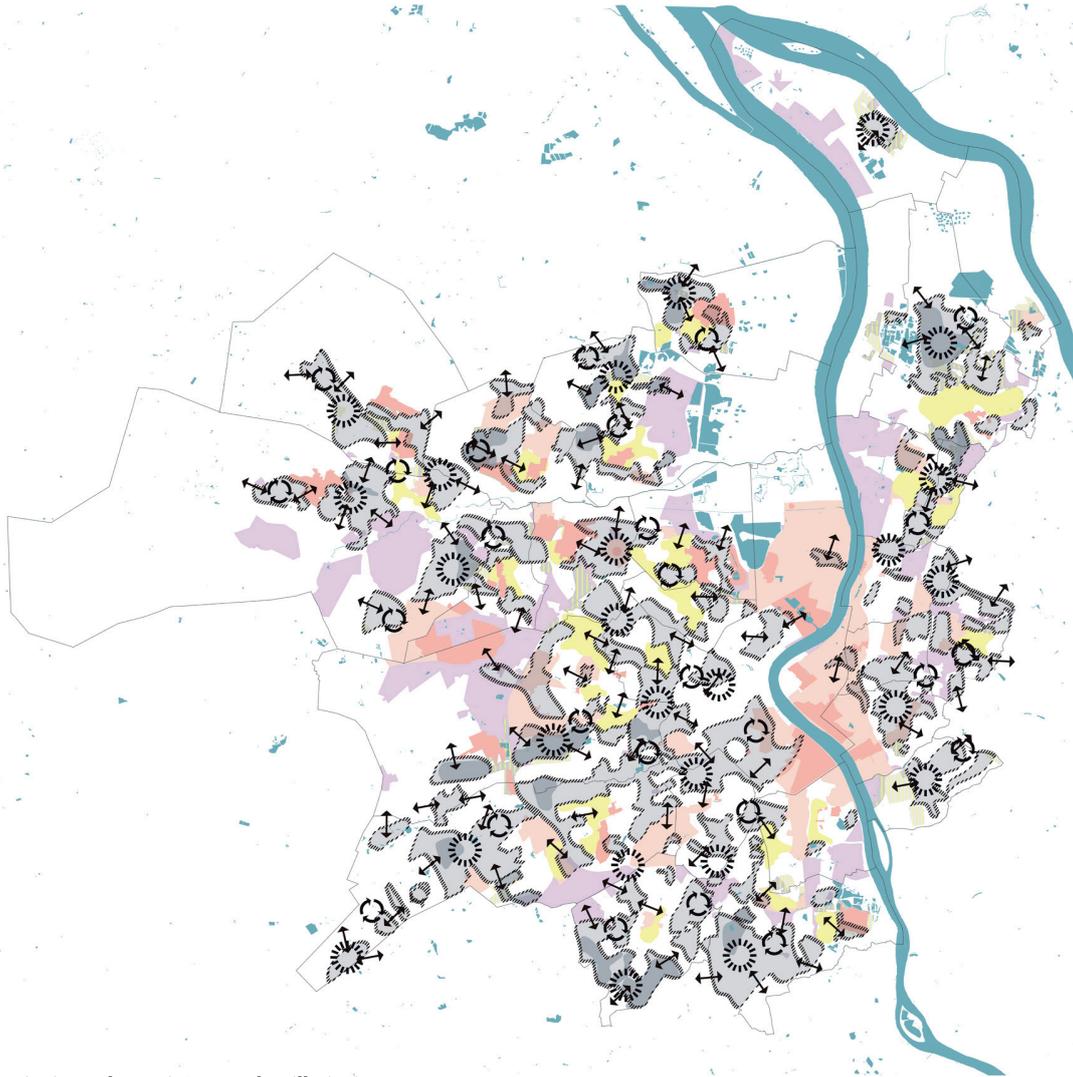
Ces sites subissent des pressions urbaines importantes à coup d'opportunité foncière et immobilière. 90 % de la production de logement collectif neuf s'opère sur ces espaces. Leur urbanisation est moins structurée que les grands sites stratégiques de l'agglomération : beaucoup de « coups partis » de plus ou moins grande envergure. Aussi, ces espaces urbains se transforment souvent très peu en lien avec leur tissu environnant, dégradant sensiblement la qualité et la singularité de ces quartiers et de leur cadre de vie.

Quels projets pour les quartiers de la ville intime ?

Ces espaces intermédiaires pourraient participer à la cohérence de l'armature urbaine de l'agglomération, notamment si on les considère dans un rôle de « liants urbains ». Des dispositifs d'accompagnement de projet à moindre coût peuvent être pensés par des actions ponctuelles, des micro-projets assurant plus de porosité entre les tissus ou apportant une dynamique et une cohérence locale (projets d'aménagement, projet d'espace public, évènementiel...).

Les secteurs pourront être maillés aux sites d'intensité urbaine, suivant des modalités diverses en fonction de leur typologie. Ils pourront participer aux cheminements doux reliant les pôles d'intensité les uns aux autres, au maintien de la présence végétale dans la ville, à la création d'espaces ou équipements publics de quartiers, etc.

Il s'agit également d'apporter un traitement particulier aux espaces d'interface entre les sites d'intensité urbaine et ces tissus résidentiels (réflexions à porter sur les arrières des sites de projet, liens à construire avec le tissu environnant). Des qualités et problématiques urbaines rencontrées dans l'analyse de ces territoires de la *ville intime*, se dégagent quatre invariants de projet qui peuvent s'appliquer à l'ensemble des espaces étudiés de l'agglomération.



4 grands principes de projet pour la ville intime

Des invariants de projets



Affirmer la diversité des fonctions : développer des usages dans les quartiers



Mieux connecter ces territoires aux sites alentours : traverser, désenclaver, accéder



Favoriser les espaces de rencontre : construire un cadre de vie de qualité



Traiter les franges entre les tissus résidentiels et la «ville intense», la «ville nature» et la «ville active»

Trois situations urbaines pour trois postures de projet

Afin d'inscrire les problématiques urbaines de la *ville intime* dans les réflexions de projets en cours et leur territoires environnants, trois configurations urbaines ont été identifiées :

- la *ville intime* en vis-à-vis de la *ville nature*
- la *ville intime* en vis-à-vis de la *ville intense*
- la *ville intime* en vis-à-vis de la *ville active ou des infrastructures*

Des postures de projets ont été proposées à partir de l'analyse de ces situations urbaines et des grands invariants énoncés précédemment.

1 - Ville intime <> Ville nature



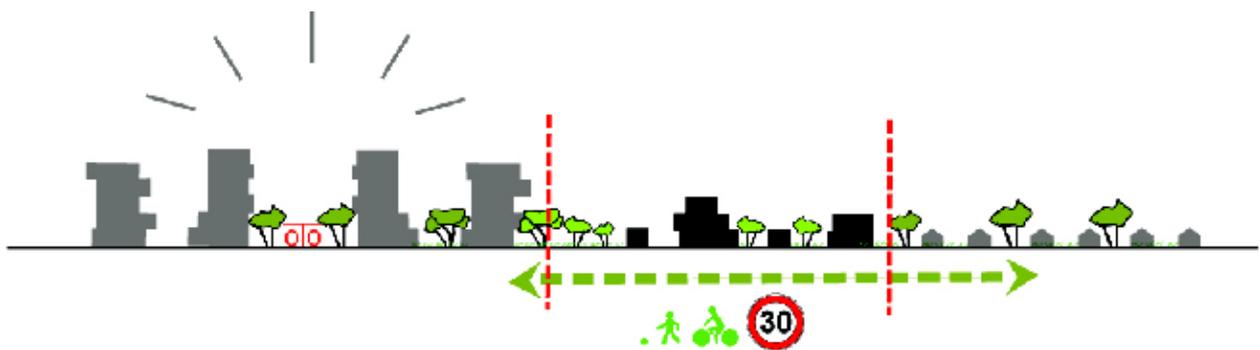
Il s'agit de délimiter l'urbanisation dans un objectif de modération de l'étalement urbain et de préservation des espaces naturels. En lisière des quartiers et là où cela est possible (foncier disponible, grandes parcelles divisibles) :

- Développer des constructions qui privilégient des formes compactes afin de dégager des parts importantes aux espaces libres d'imperméabilisation et de préserver les qualités paysagères pré-existantes.

- Favoriser les espaces de rencontre en créant des espaces d'utilité collective aux croisements des voiries principales et à proximité des zones naturelles.

- Porter une attention aux spécificités urbaines / paysagères (configuration des hameaux, organisation des espaces publics, points de vue sur le paysage naturel) pour en faire les supports qualitatifs du projet.

2 - Ville intime <> Ville intense

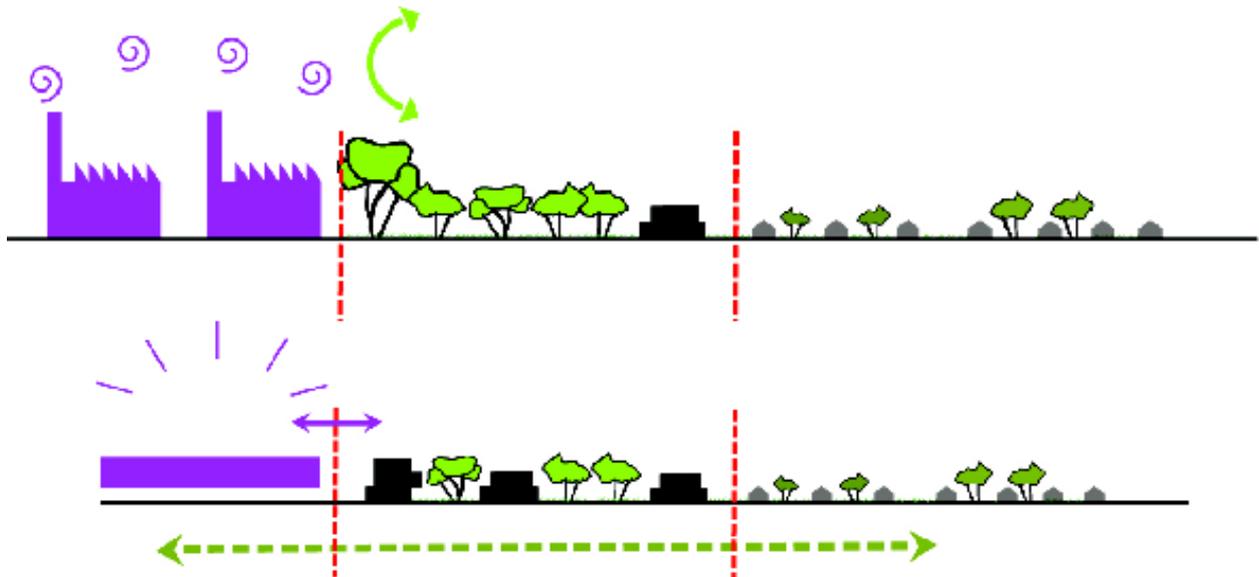


- Organiser l'épaisseur entre *ville intense* et quartier résidentiel : aménager des espaces de transition où les constructions devront être plus compactes avec des épannelages variés afin d'accompagner au mieux les transitions urbaines entre secteurs.

- Développer une politique de quartier apaisé (zone 30, axes circulés à sens unique, voies sans voiture, zones de rencontre) pour préserver la tranquillité des quartiers résidentiels.

- Anticiper l'évolution des sites en favorisant la reconfiguration parcellaire pour l'implantation de nouvelles opérations de logements, proposer des espaces de stationnement hors logements et mutualisés.

3 - Ville intime <> Ville active ou ville des infrastructures



- Aménager la zone de contact *ville résidentielle / ville active* pour réduire les contraintes (nuisances visuelles, bruit, obstacles...) et retisser les espaces urbains :

- Traiter les espaces publics en contact avec la zone d'activités pour donner plus d'urbanité aux espaces partagés (implantation d'espaces verts, plantations, places...), développer des programmes mixtes visant une meilleure cohabitation entre logements et activités artisanales.
- Limiter l'impact des infrastructures par des constructions « tampons » ou la végétalisation des abords.

- Reconnecter le secteur résidentiel au tissu d'activité et au-delà.

- Dépasser les infrastructures, développer un maillage de cheminements de proximité pour permettre la traversée des zones mono-fonctionnelles lorsque c'est possible.

Des principes de projet aux outils opérationnels

Ces invariants et postures de projet pour la *ville intense* et la *ville intime* ont permis aux communes de la Communauté Urbaine de Bordeaux d'exprimer des principes généraux guidant les initiatives privées. Ces éléments sont retranscrits dans les orientations d'aménagement et dans le règlement du PLU 3.1.

