

# ÉTUDE URBAINE SUR LE SECTEUR DE LA GARE D'AMBARÈS-ET-LAGRAVE



LIVRABLE FINAL  
AOÛT 2021  
**DOCUMENT DE TRAVAIL**



UNE  
**FABRIQUE**  
DE LA **VILLE**





Réseau ferroviaire - ligne TGV Paris - Bordeaux



Noue existante le long de la rue de Canteranne



Maison Apathie, avenue de la libération



Vignes, avenue Gustave Eiffel



Institut Régional des Sourds et Aveugles



Gare de la Grave-d'Ambarès



Passage à niveau, rue de Barbère



Site Demonchy, chemin de l'Oeil du Pape



Ruisseau le long de la friche, parallèle aux voies ferrées



Bâtiments, habitation et grange, vacants



Végétation sur le site de la friche Barbère



Ruisseau de Barbère



Avenue Léon Blum



Ecole Élémentaire François Auboin



Rue Marcel Palacin



Fonds de jardins depuis le site

# ÉTAT DES LIEUX

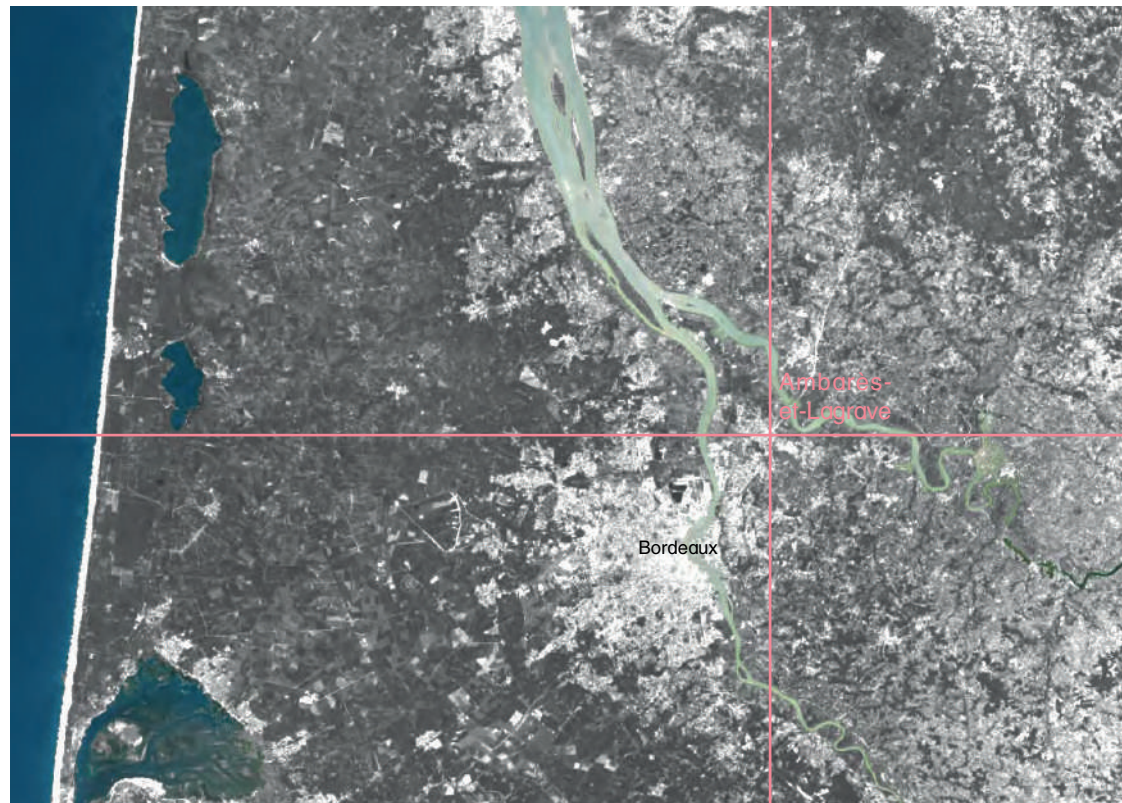


Gare de la Grave d'Ambarès ©UneFabriquedeVille

# A LA JONCTION D'INFRASTRUCTURES ROUTIÈRES ET FERROVIAIRES - À LA POINTE DE L'ESTUAIRE DE LA GIRONDE

## Principaux constats :

- Un site compris entre la Garonne et la Dordogne - une forte présence de l'eau avec de nombreux étangs, marais et cours d'eau.
- Un site à la jonction d'infrastructures de mobilités; lignes SNCF est - ouest et nord - sud, ligne TVG Paris - Bordeaux, l'autoroute A10 et la D1010.
- Le centre-ville d'Ambarès-et-Lagrave, une centralité relativement importante et attractive.
- Chiffres clés de la commune d'Ambarès-et-Lagrave :
  - une démographie en constante augmentation depuis les années 1940, environ 16 000 habitants actuellement



Situation du périmètre d'étude et de Bordeaux.

# UNE FUTURE GARE DU REM À L'ÉCART DU DÉVELOPPEMENT URBAIN DU CENTRE VILLE

## Principaux constats :

- Une situation en contrebas du plateau de Saint-Loubès, à la limite d'une zone pavillonnaire à l'est, et d'une autre plus naturelle, à l'ouest avec les étangs Loubésiens notamment.
- Un site en trois parties selon le découpage des voies ferrées nord - sud du TER, futures voies du RER Métropolitain et la départementale 1010.
- Une concentration des équipements publics dans le centre-ville d'Ambarès-et-Lagrave, au sud des voies ferrées du TGV, quelques équipements scolaires en dehors de ce périmètre.
- Deux gares, la Gorp à l'ouest et la Grave d'Ambarès à l'est, à proximité immédiate du site, qui intégreront le réseau Express Métropolitain à Horizon 2028, plaçant le site à 15 minutes du centre de Bordeaux, avec une fréquence d'un train tous les quarts d'heure.
- Une intermodalité peu aisée entre les deux gares, en particulier pour les modes actifs - 30 minutes sont nécessaires à pieds pour rejoindre la gare de la Grave d'Ambarès depuis celle de la Gorp, malgré leur proximité.



Phase 2026 - 2028 du RER Métropolitain Bordeaux Métropole - Nouvelle Aquitaine.

# UN PÉRIMÈTRE D'ÉTUDE FRAGMENTÉ PAR LES INFRASTRUCTURES

## Un site composé par :

- le ruisseau Barbère, aérien ou souterrain selon les secteurs
- une dominante programmatique de logement individuel.
- le site identifié pour l'appel à projet Aire 2, faisant l'objet d'un projet d'activités économiques (groupe Carle - lot n°1).
- l'Institut Régional des Sourds et Malentendants - sur une parcelle d'environ 13 Ha de superficie.
- les parcelles naturelles et agricoles au nord et à l'est, à proximité des étangs Loubésiens.
- la gare TER la Grave - d'Ambarès, future gare du RER Métropolitain à horizon 2028.



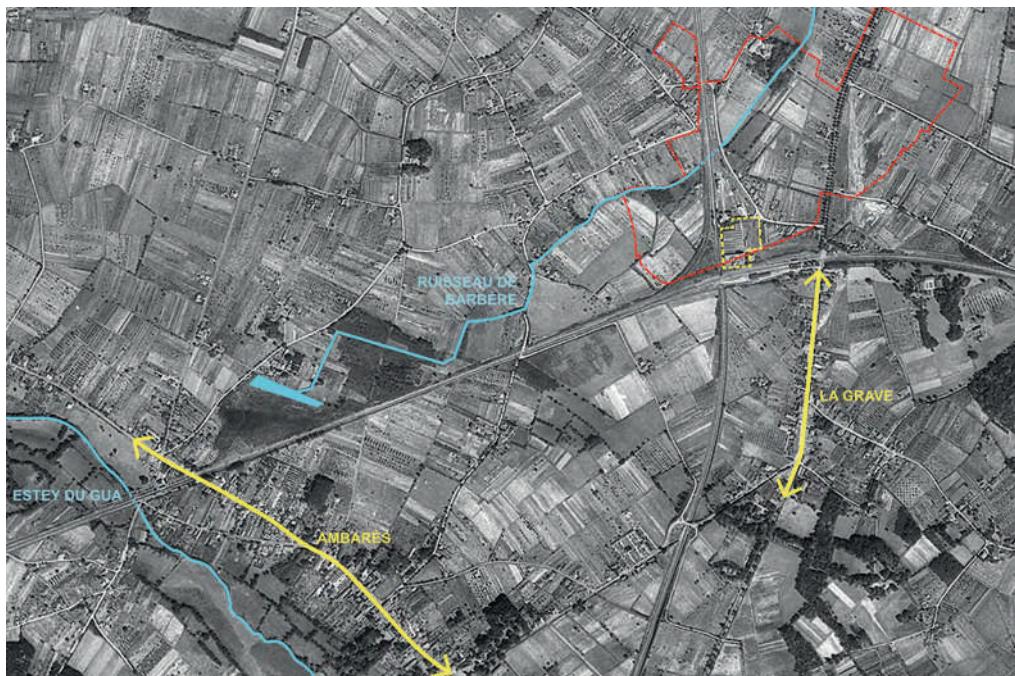
Aménagement de la ligne LGV Paris - Bordeaux, inaugurée en 2017 ©Pascal Ledoare

# ÉVOLUTION HISTORIQUE





# 1945



**A l'échelle des deux gares :**

- un territoire majoritairement agricole
- un réseau hydraulique, la Gua et le ruisseau de Barbère déjà présent
- deux rues-villages majeures, actuelle rue du président Coty et avenue de la Libération
- des voies ferrées est - ouest et nord - sud déjà présentes

**A l'échelle du site :**

- des entrepôts localisés sur la parcelle AIRE 2

# 1954



**A l'échelle des deux gares :**

- une densification progressive le long des axes viaires principaux
- apparition d'un premier lotissement entre les deux gares, au sud des voies ferrées

**A l'échelle du site :**

- bifurcation ancienne rue de la libération, départementale 1010
- des terrains encore à vocation agricole

périmètre représenté schématique et permettent de se reperer

## 1967



## 1985



### A l'échelle des deux gares :

- un réseau viaire qui s'étoffe et une densification qui se continue tout le long
- apparition de la départementale 1010 actuelle
- implantation de l'entreprise SANOFI

### A l'échelle du site :

- des constructions qui s'implantent le long des axes viaires

### A l'échelle des deux gares :

- fort étalement urbain dû à l'implantation de nombreux secteurs pavillonnaires, qui se couple à une densification du maillage viaire
- apparition de la Maison Bouey
- apparition de l'autoroute A10

### A l'échelle du site :

- implantation de l'IRSA
- développement de l'activité - des entrepôts

# 2000



A l'échelle des deux gares :

- étalement urbain progressif

A l'échelle du site :

- pas de changement notable

# 2020



A l'échelle des deux gares :

- étalement urbain qui s'étend encore, notamment aux derniers espaces naturels
- réalisation de la voie TGV Paris - Bordeaux, réduction significative de certains boisement le long des voies ferrées
- réaménagement de la gare de la Gorp

A l'échelle du site :

- disparition de l'activité,
- déboisement partiel de la friche Barbère
- densification progressive le long des axes viaires

# CONTINUITÉS PAYSAGÈRES



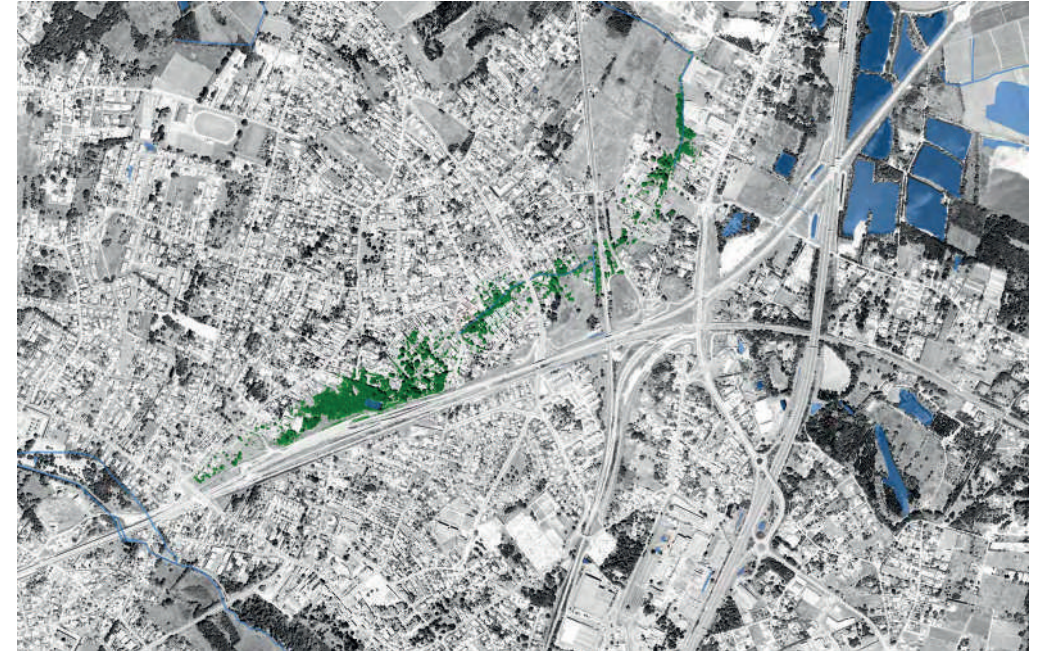
Partie maçonnée du ruisseau de Barbère le long des voies ferrées ©UneFabriqueDeLaVille

# LE RÉSEAU HYDRAULIQUE DU GUA AU RUISSEAU DE BARBÈRE



Le périmètre étudié se situe au coeur d'un secteur sur lequel se multiplient les retenues, les étangs et les petits cours d'eau.

Les espaces boisés se développent le long de ces derniers sous formes de ripisylves (des ensembles végétaux linéaires constitués le long de la rive). Celles-ci sont d'un intérêt écologique notable et sont généralement protégées.



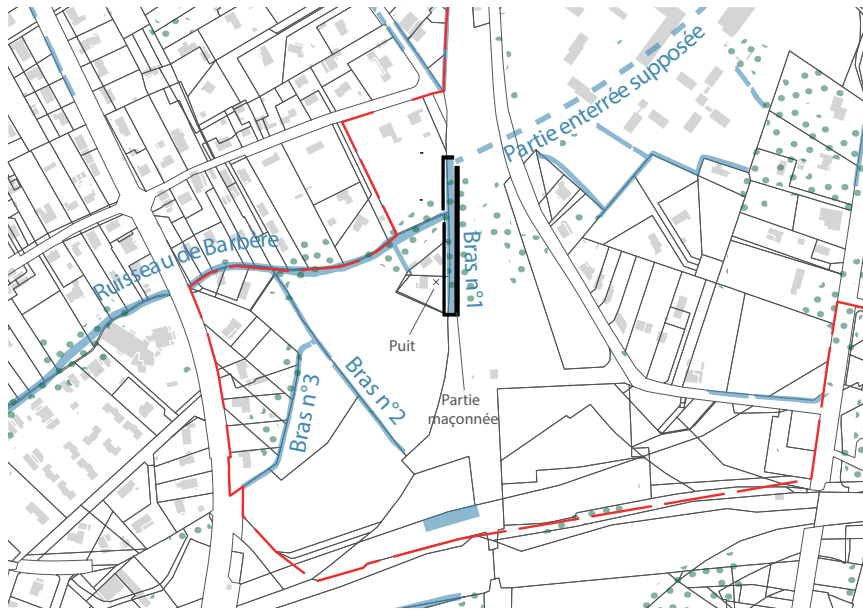
Principales caractéristiques du ruisseau de Barbère :

- Deux tronçons à l'air libre de part et d'autre de la gare de Barbère, entrecoupés par une partie souterraine
- Une végétation conséquente, notamment sur le tronçon ouest
- développe plusieurs bras, en particulier sur la friche Barbère

Un ruisseau protégé au PLUi par :

- Marge d'inconstructibilité de 10 m minimum de chaque côté du ruisseau
- Protection de certaines masses arborées, alignements et arbres remarquables
- Préservation de la continuité de la ripisylve
- Conservation du caractère naturel des berges
- Conservation des haies existantes et traitement végétalisé des clôtures

# LE RUISSEAU SUR LA FRICHE BARBÈRE



Le ruisseau de Barbère et ses différents bras. Le bras n°2 est répertorié au SIG mais n'est pas visible sur le site.



Ruisseau de Barbère.



Bras n°3, le long de la limite parcellaire des habitations pavillonnaires.

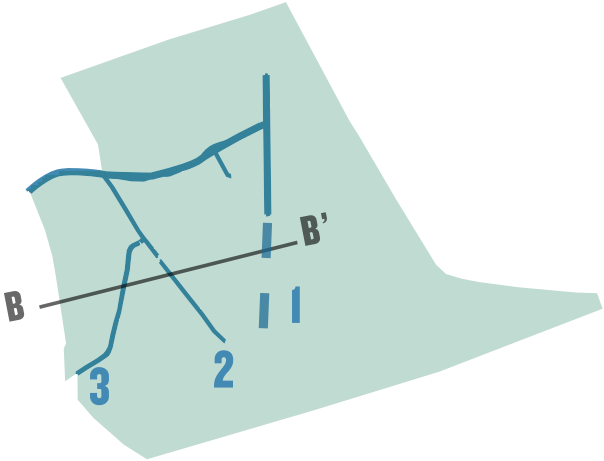


Ruisseau de Barbère devenant souterrain, passant sous les voies ferrées, en direction de l'IRSA.

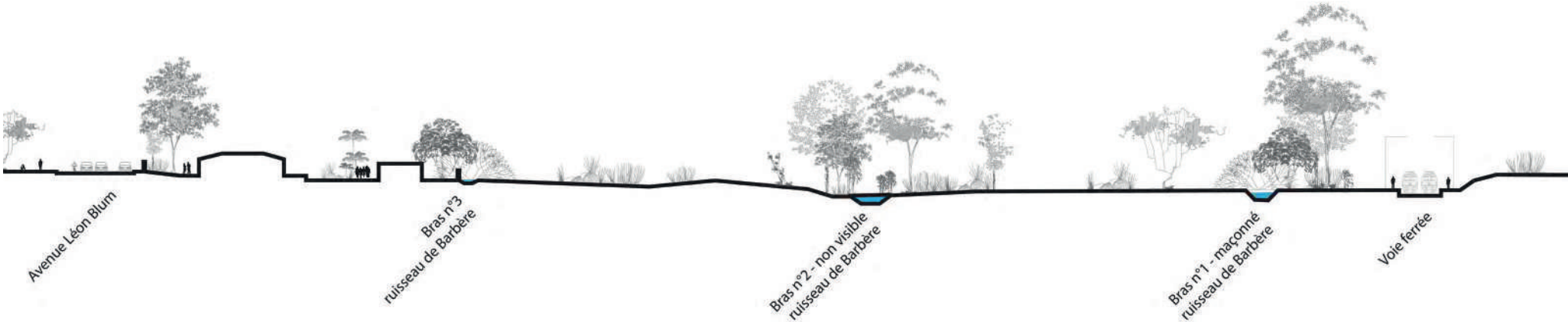


Puit d'eau situé à côté des habitations.

# LE RUISSEAU SUR LA FRICHE BARBÈRE



BB'

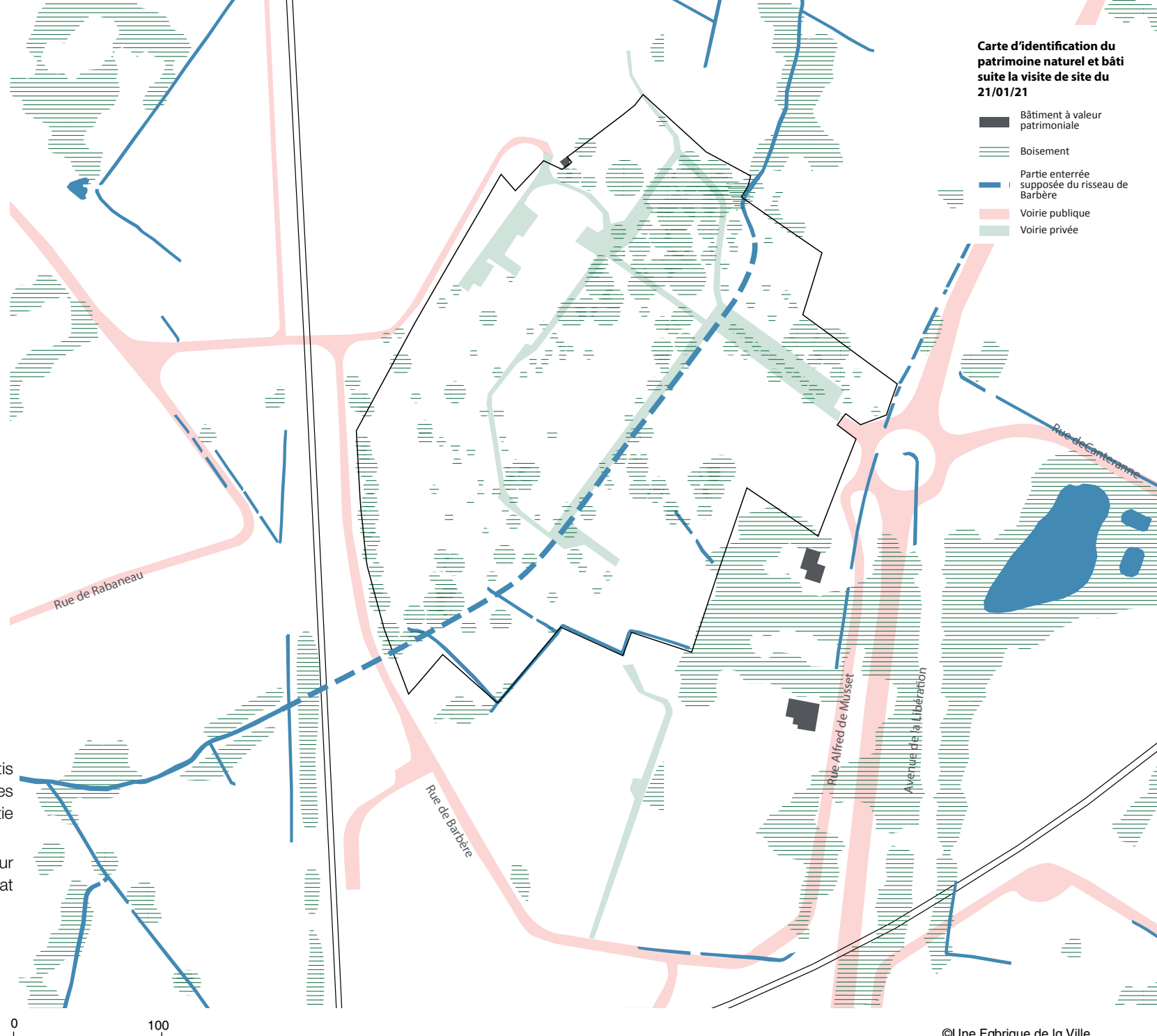


Coupe Est - Ouest ©UneFabriquedelaVille

# UN PATRIMOINE NATUREL À PRENDRE EN COMPTE

## Un paysage de boisements et cours d'eau à révéler :

- des boisements majoritairement répartis le long des cours d'eau et des voies privées, sur la frange ouest et en partie nord de l'IRSA
- le ruisseau de Barbère continu sur l'ensemble du site, localisation et état inconnu sur le site de l'IRSA





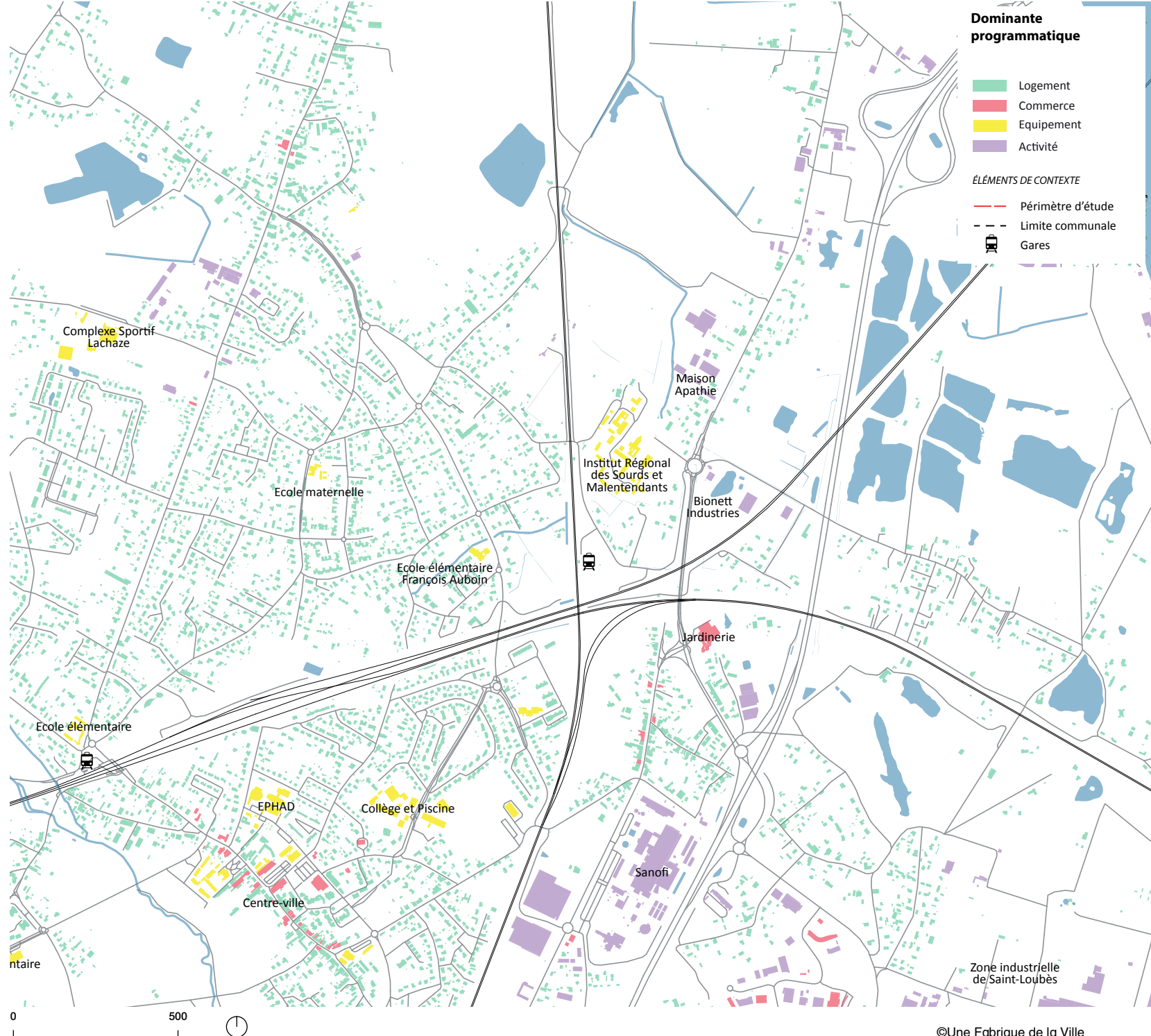
# PROGRAMMATION EXISTANTE



# UNE DOMINANTE DE TISSUS D'HABITAT À L'OUEST ET D'ACTIVITÉS À L'EST

## Une programmation majoritairement résidentielle :

- des tissus constitués situés le long des axes historiques, composés de logements et de commerces
- des tissus d'habitat pavillonnaire très présent, en particulier au nord du centre-ville
- des activités économiques situées le long des infrastructures ferroviaires et viaires
- des équipements principalement implantés en centre-ville d'Ambarès-et-Lagrave, ponctuellement les équipements scolaires et sportifs en dehors



### Dominante programmatique

- Logement
- Commerce
- Équipement
- Activité

### ÉLÉMENTS DE CONTEXTE

- Périmètre d'étude
- Limite communale
- Gares

# MORPHOLOGIE URBAINE

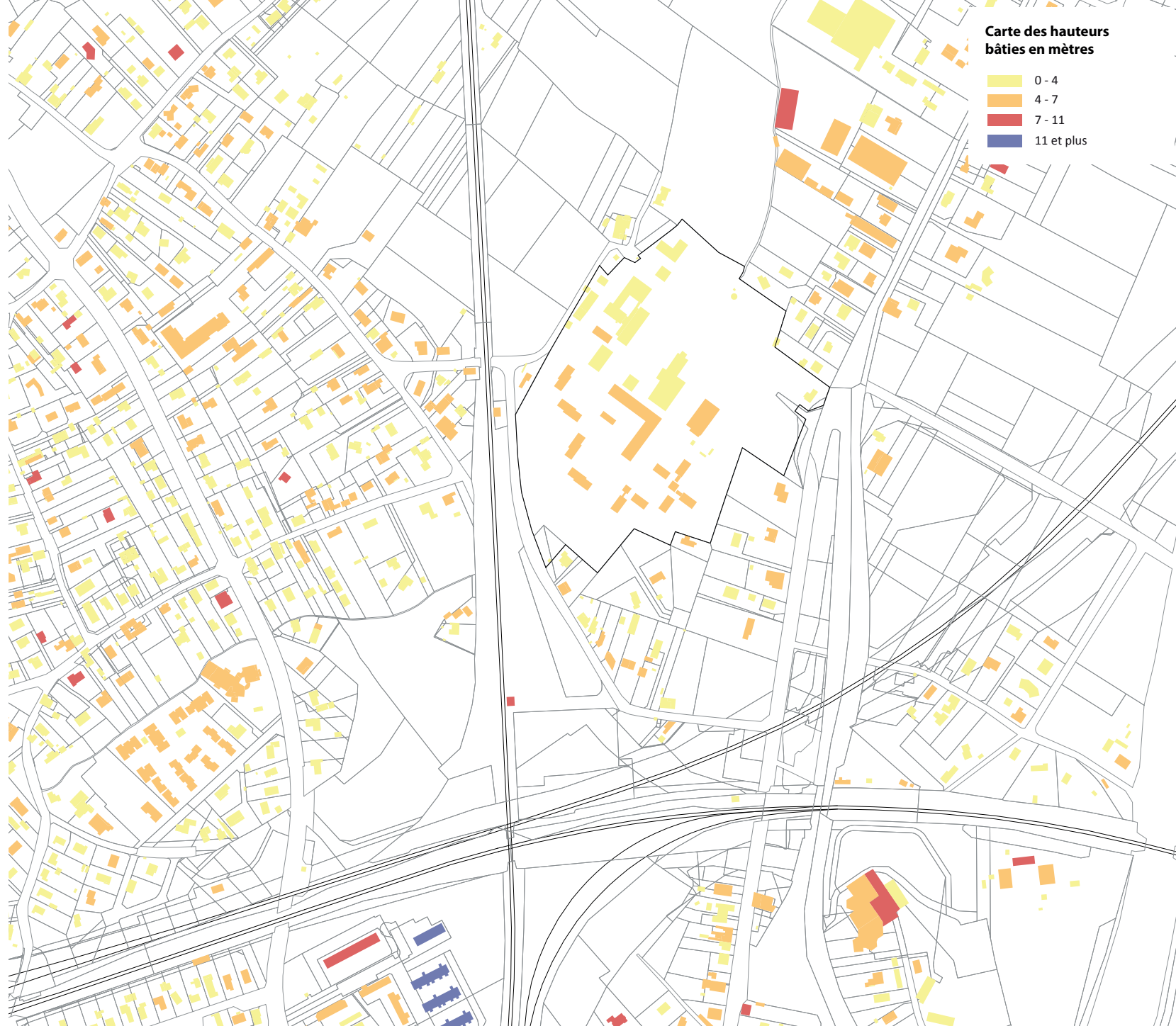


Passage à niveau de la voie ferrée, future ligne RER M, rue de Barbère ©UneFabriquedeVille

# DE FAIBLES HAUTEURS BÂTIES - DES ÉMERGENCES PONCTUELLES

Des hauteurs bâties relativement homogènes :

- une hauteur bâtie moyenne d'environ 3,5 mètres à l'échelle de l'IRSA - Rdc à R+1
- une majorité d'habitat pavillonnaire, peu homogène développant des hauteurs relativement basses, généralement sur un ou deux niveaux
- des opérations plus récentes développant des hauteurs bâties supérieures, jusqu'à 12 mètres, R+3 autour de l'école Aimé Césaire - Ecoquartier les Erables



0 100

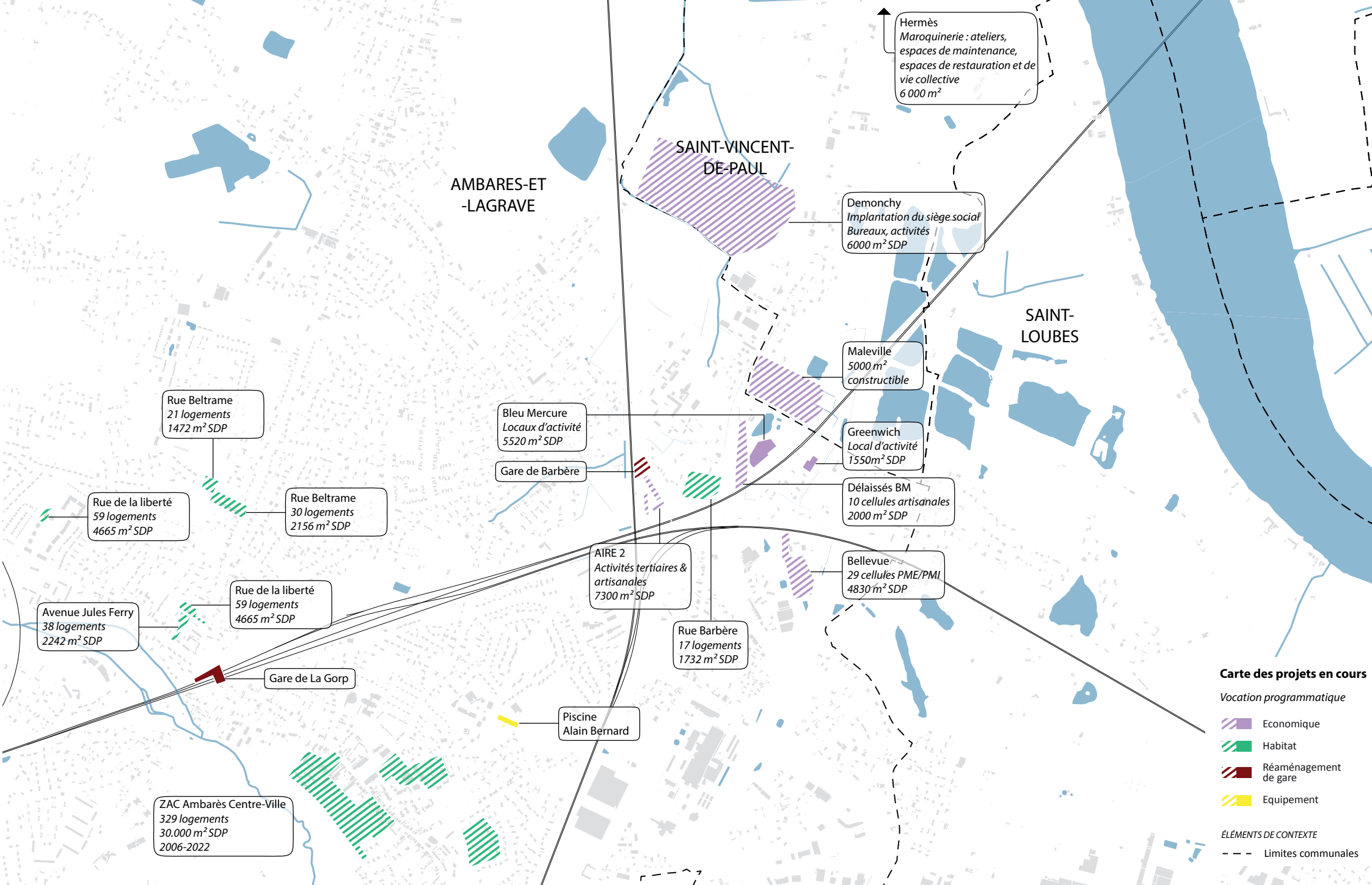


Chemin menant à la friche Barbère, le long de la partie maçonnée du ruisseau ©UneFabriquedelaville

# PROJETS EN COURS



La friche Barbère ©Une Fabrique de la Ville



Rue Beltrame  
21 logements  
1472 m<sup>2</sup> SDP

Rue de la liberté  
59 logements  
4665 m<sup>2</sup> SDP

Rue Beltrame  
30 logements  
2156 m<sup>2</sup> SDP

Rue de la liberté  
59 logements  
4665 m<sup>2</sup> SDP

Avenue Jules Ferry  
38 logements  
2242 m<sup>2</sup> SDP

Gare de La Gorp

ZAC Ambarès Centre-Ville  
329 logements  
30.000 m<sup>2</sup> SDP  
2006-2022

Bleu Mercure  
Locaux d'activité  
5520 m<sup>2</sup> SDP

Gare de Barbère

AIRE 2  
Activités tertiaires &  
artisanales  
7300 m<sup>2</sup> SDP

Rue Barbère  
17 logements  
1732 m<sup>2</sup> SDP

Piscine  
Alain Bernard

SAINT-VINCENT-  
DE-PAUL

Demonchy  
Implantation du siège social  
Bureaux, activités  
6000 m<sup>2</sup> SDP

Maleville  
5000 m<sup>2</sup>  
constructible

Greenwich  
Local d'activité  
1550 m<sup>2</sup> SDP

Délaissés BM  
10 cellules artisanales  
2000 m<sup>2</sup> SDP

Bellevue  
29 cellules PME/PMI  
4830 m<sup>2</sup> SDP

Hermès  
Maroquinerie : ateliers,  
espaces de maintenance,  
espaces de restauration et de  
vie collective  
6 000 m<sup>2</sup>

SAINT-  
LOUBES

AMBARES-ET-  
LAGRAVE



# SYNTHÈSE RÉGLEMENTAIRE





# UN ZONAGE PLU

## VOCATIONS (exemple : UM5\*1L35)

### Les zones urbaines multifonctionnelles (UM)

- centralités anciennes et coeurs historiques
- tissus à dominante d'échoppes et faubourgs, et de maisons de ville
- tissus à dominante de grands ensembles et tissus mixtes
- tissus à dominante de maisons individuelles récentes
- tissus urbains situés en lisières ou isolés en zones naturelles ou agricoles

### Les zones urbaines particulières (UP)

- zones de projet, d'aménagement et de renouvellement urbain
- zones d'intérêt patrimonial bât et/ou paysager
- zones d'aménagement commercial identifiées au SCOT

### Les zones urbaines spécifiques (US)

- zones urbaines spécifiques liées aux équipements
- zones urbaines spécifiques liées à l'économie

### Les zones à urbaniser (AU)

- zones AU multifonctionnelles
- zones AU spécifiques liées à l'économie
- zones AU99 : zones à urbaniser à long terme

### Les zones agricoles et naturelles (A et N)

- zones agricoles réservoirs de biodiversité
- zones agricoles génériques
- zones naturelles réservoirs de biodiversité
- zones naturelles génériques
- zones naturelles de loisirs et d'équipements
- zones naturelles spécifiques
- secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées
- bâtiment ou groupe de bâtiments identifiés en A ou N

## Bande d'accès (exemple : UM5\*1L35)

- \* constructibilité par nouvelle bande d'accès autorisée
- constructibilité par nouvelle bande d'accès interdite

