

Étude urbaine volets urbain et programmatique - Faire Vivre les Territoires Inondables

« DE PLACE EN PLACE »

Imaginons collectivement l'avenir du centre bourg d'Ambès
Restitution du diagnostic | COPIL - 30 avril 2024

AEI

AEI

Architecture, urbanisme,
paysage et patrimoine
Mandataire

ER U&P

Programmation et stratégie
urbaine
Cotraitant

ARTELIA

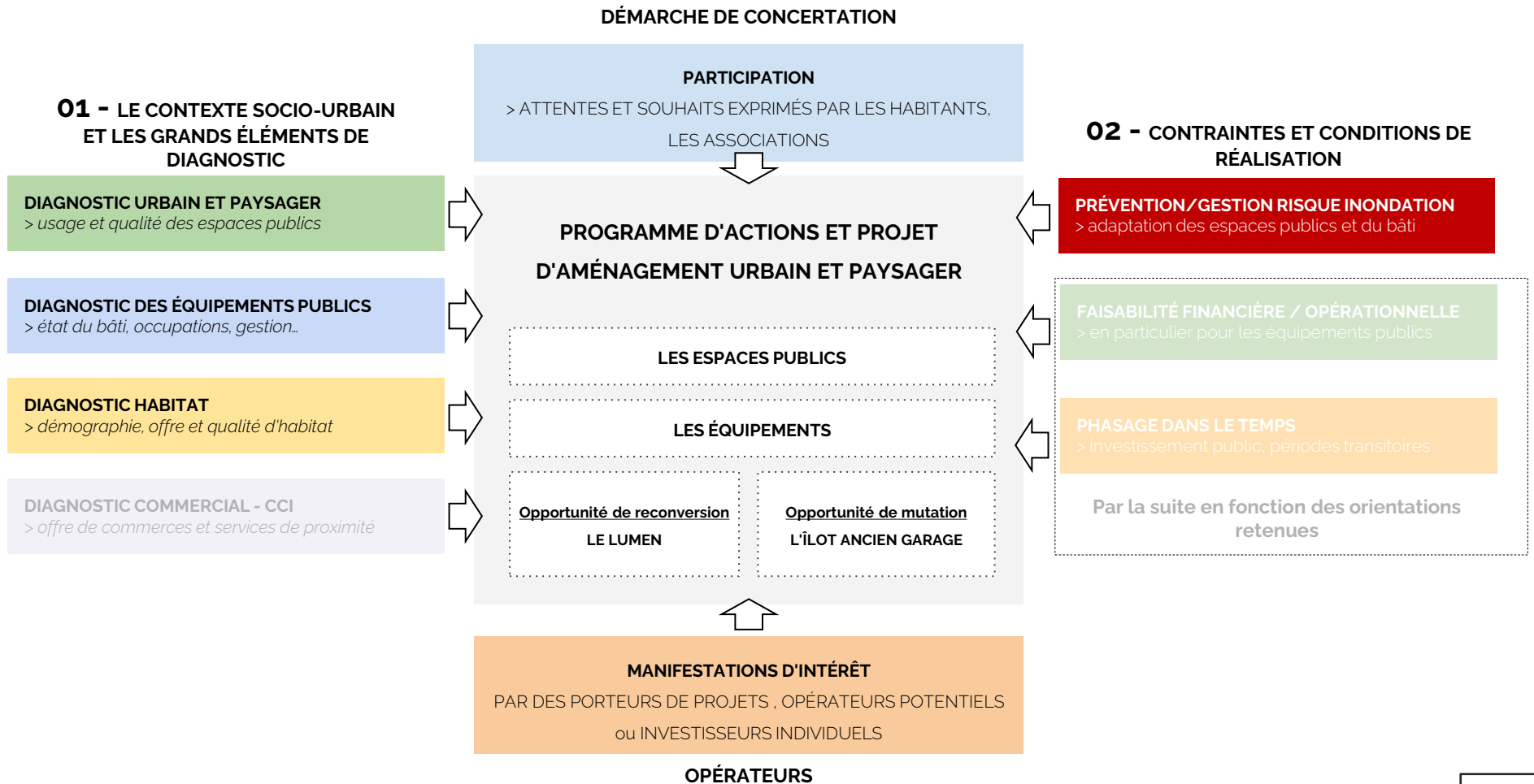
Expertise hydraulique
Écologie (Écosphère)
Cotraitant

Les ingrédients du projet de revitalisation du centre-bourg

Méthode

Le programme d'actions du projet du centre-bourg s'appuie sur 4 entrées :

- Les attentes et les souhaits exprimés dans la démarche de participation ;
- L'analyse du contexte socio-urbain et les grands éléments de diagnostic ;
- Les contraintes et les conditions de réalisation ;
- Le positionnement d'opérateurs ou investisseurs potentiels.



01

CONTEXTE URBAIN ET GRANDS ÉLÉMENTS DU DIAGNOSTIC

- 1.1 Diagnostic urbain et paysager
- 1.2 Diagnostic équipements publics
- 1.3 Diagnostic habitat
- 1.4 [Diagnostic commercial – CCI]

01 Composantes du centre-bourg



1950



1956



1966



1973



1986



1995

01 Composantes du centre-bourg

DIAGNOSTIC URBAIN ET PAYSAGER

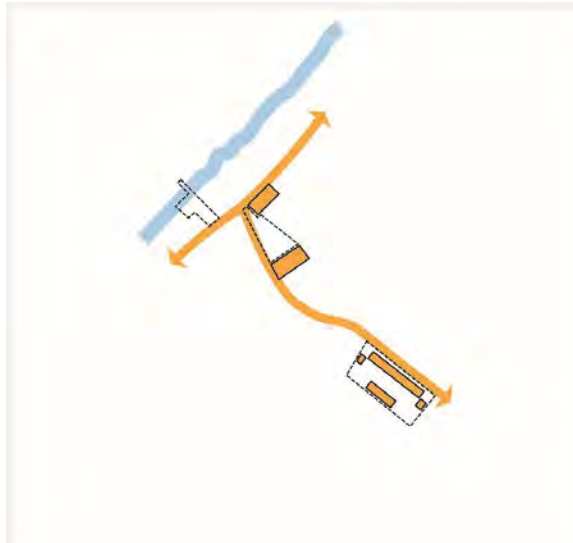
La morphogenèse : 4 périodes distinctes

1. Axes historiques : Cette période est marquée par la configuration le long de la D10, également connue sous le nom de La Grande Rue, qui relie le centre-bourg à la Ville de Bordeaux. Ce tracé est rythmé par des éléments emblématiques tels que l'église, la mairie et le point de contact à l'eau (Cale).

2. Déploiement de l'école : Cette phase est caractérisée par le développement du groupe scolaire, entraînant une expansion du centre-bourg le long d'un axe perpendiculaire à la Dordogne. Pendant cette période, des réserves foncières sont exploitées et l'équipement culturel-loisir « Cinéma Lumen » est implanté, créant ainsi de nouvelles liaisons dans le centre.

3. Pôle d'équipement : L'axe de la rue Montesquieu prend forme lors de cette période, avec l'installation du pôle d'équipements publics, notamment le gymnase et le foyer communal. Un deuxième point de contact à l'eau fait son apparition à cette étape.

4. Centre-bourg conformé : Le centre-bourg atteint sa forme définitive, caractérisée par **les axes historiques** (qui sont désormais parallèles), **le pôle d'équipement** et les points de **contact à l'eau**. De plus, des **espaces publics** sont aménagés autour du cinéma, renforçant ainsi la cohérence et la fonctionnalité de cet espace central.



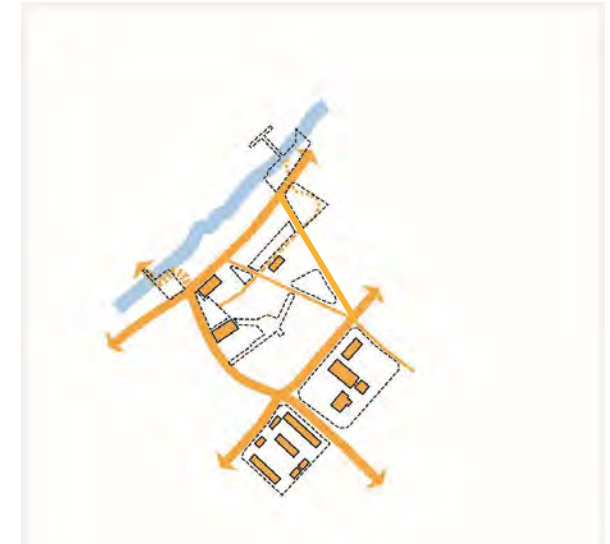
50s / Axes historiques



60s / Déploiement de l'école



70s - 80s / Pôle d'équipements



90s / Centre-bourg conformé

01 Composantes du centre-bourg

DIAGNOSTIC URBAIN ET PAYSAGER

Parmi le patrimoine historique se trouve également l'architecture, qui constitue l'une des composantes essentielles du centre-bourg. **Le vieux-bourg est caractérisé par un ensemble de belles demeures, d'édifices publics et de façades anciennes.**

Dès sa création, le centre-bourg abritait les fonctions urbaines principales, et cette empreinte historique est encore largement visible à travers l'**architecture des axes principaux** et dans la **relation entre le fleuve et la ville.**

Les axes historiques et les points de contact avec l'eau témoignent de ce passé. **Toutefois, la lecture contemporaine du centre-bourg est grandement altérée.**

- Place de la mairie (boutique.genealogie.com)
- Place de la mairie (amikado.com)
- La Grande rue (amikado.com)
- La Grande rue (boutique.genealogie.com)
- L'hospice (delcampe.net)
- La Dordogne (carte-et-patrimoine.com)



01 La configuration du centre-bourg

DIAGNOSTIC URBAIN ET PAYSAGER

Aujourd'hui, la configuration du centre-bourg se compose de trois franges urbaines fortement caractérisées par les fonctions qu'elles représentent :

1. Frange fluviale

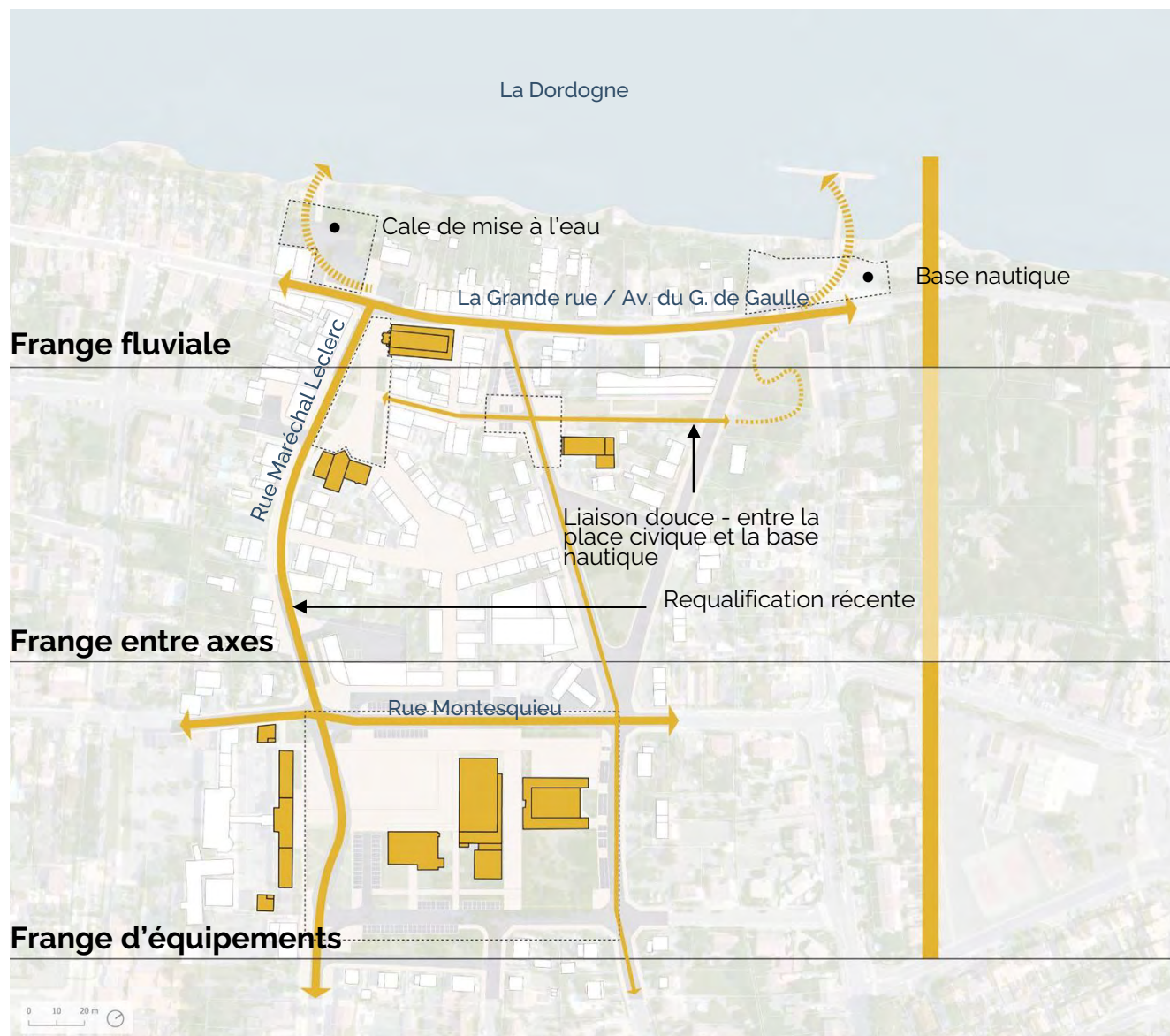
Contrairement à ce que son nom pourrait laisser penser, cette zone présente un front bâti qui tourne le dos au fleuve, mettant en avant l'axe de l'avenue Général de Gaulle. Elle est marquée par le point de contact à l'eau et l'église, élément monumental du périmètre.

2. Frange d'équipements

On y trouve une concentration d'édifices publics, principalement dédiés à l'éducation et aux loisirs, ainsi qu'un vaste espace public.

3. Frange entre axes

Cette zone est perçue comme une pièce urbaine de transition, comprenant une place civique, des fonctions urbaines de proximité et une architecture remarquable datant des années 50.



01 Répartition des fonctions urbaines à l'échelle communale

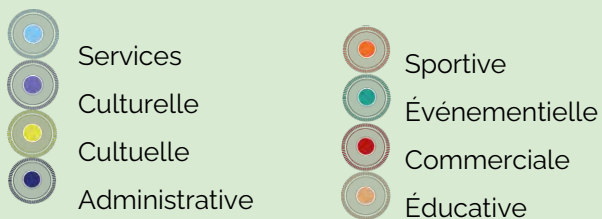
DIAGNOSTIC URBAIN ET PAYSAGER

Les fonctions urbaines en centre-bourg et en périphérie

Les fonctions urbaines, autres que résidentielles, sont réparties sur l'ensemble de la commune, avec une concentration de ces équipements dans le centre-bourg et d'autres implantations en dehors du périmètre.

Les connexions entre ces équipements en périphérie et le centre-bourg historique **sont inexistantes ou peu lisibles, rendant ainsi leur accessibilité difficile.**

L'accès à fleuve reste exclusif (en termes de fonction et usages confortés) à la base nautique.



01 Le fonctionnement urbain

DIAGNOSTIC URBAIN ET PAYSAGER

L'usage de la voiture et le vélo

Les réseaux de circulation dans le périmètre du centre-bourg sont bien définis, avec une hiérarchie claire des axes. **Les travaux de requalification de la voirie et des espaces publics contribuent à une circulation ordonnée**, avec notamment la mise en place de sens unique et des aménagements pour pacifier la circulation. **De plus, la présence de bandes cyclables facilite la circulation en modes doux.**

Cependant, malgré ces efforts, **la voiture reste omniprésente dans le paysage urbain**. Certains ouvrages ou espaces dédiés à la voiture semblent surdimensionnés, ce qui pourrait être revu pour favoriser une meilleure intégration des modes de déplacement doux.



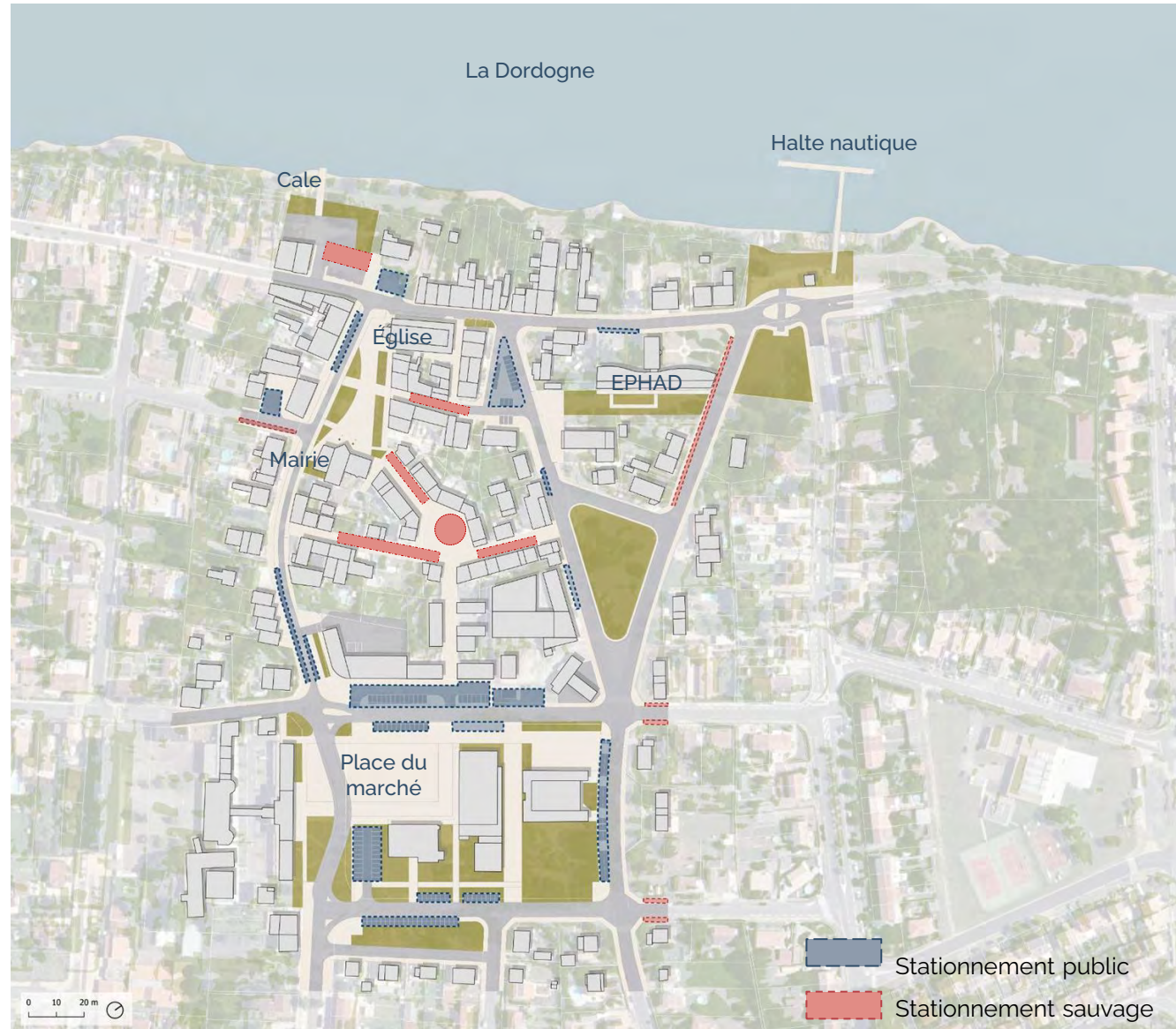
01 Le fonctionnement urbain

DIAGNOSTIC URBAIN ET PAYSAGER

La place de la voiture dans l'espace public du périmètre du centre-bourg est significative, avec **plus de 160 places de stationnement**.

Cependant, ces espaces sont principalement minéraux, ce qui contribue à la présence de surfaces imperméables dans la zone. De plus, on observe la présence de stationnement sauvage dans la zone d'étude.

Environ 2000 m² de surface parking



01 Le fonctionnement urbain

DIAGNOSTIC URBAIN ET PAYSAGER

Le patrimoine bâti

La typologie, la morphologie et la matérialité de l'architecture historique du centre-bourg offrent une opportunité pour **retravailler l'identité urbaine**.

Le patrimoine bâti est diversifié, allant des édifices du XIXe siècle à ceux plus prospères de l'architecture des années 50, notamment le cinéma Lumen, **inscrit dans le patrimoine du XXe siècle** de la métropole bordelaise.



01 Espaces publics structurants

DIAGNOSTIC URBAIN ET PAYSAGER

L'espace public est au cœur de la réflexion sur l'avenir du centre-bourg.

Ces espaces jouent un rôle d'articulation essentiel dans le fonctionnement du périmètre, assurant la liaison entre les équipements publics et les autres éléments de la structure urbaine.

Ces espaces structurants représentent environ **21 836 m² de surfaces à dominante minérale**.

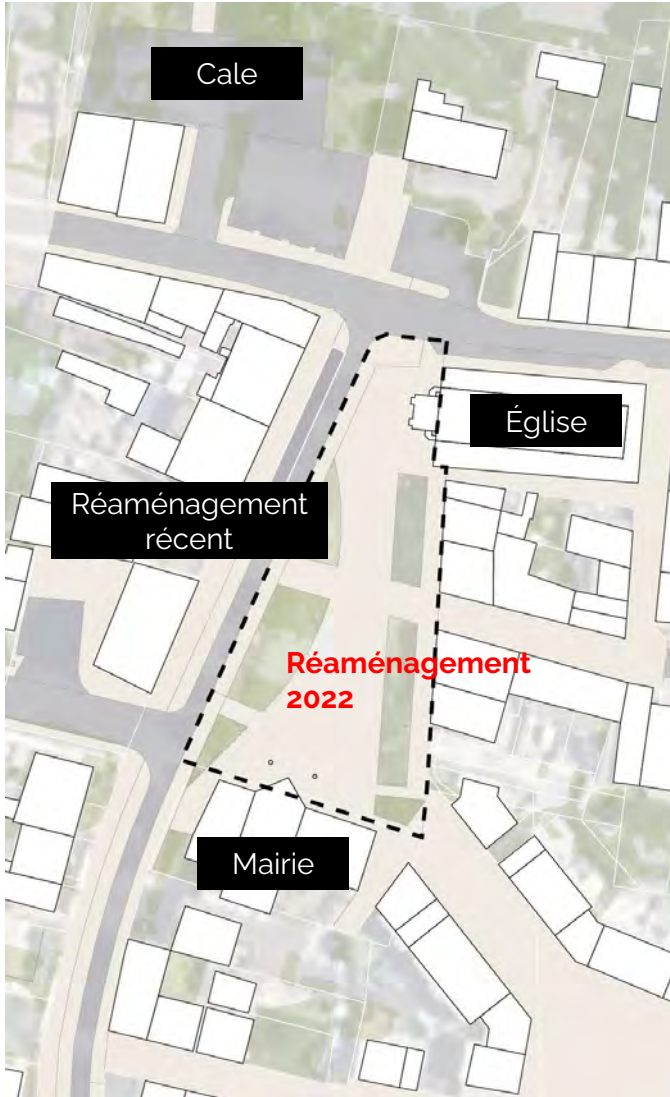
7 espaces publics :

- A. Place de la mairie
- B. Place du marché
- C. Placette du centre 2 Rives
- D. Placette Guadet
- E. Placette Lumen
- F. Cale de mise à l'eau
- G. Base nautique

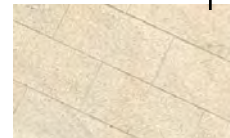


01 Espaces publics structurants

A. PLACE DE LA MAIRIE

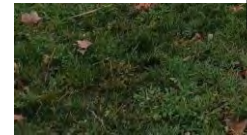


Revêtement



- Diversité de revêtements au sol

Végétation



- Des pelouses non délimitées (sujettes aux dégradations ?)
- Un alignement d'arbre créant un écran végétal entre la place et la rue

Mobilier

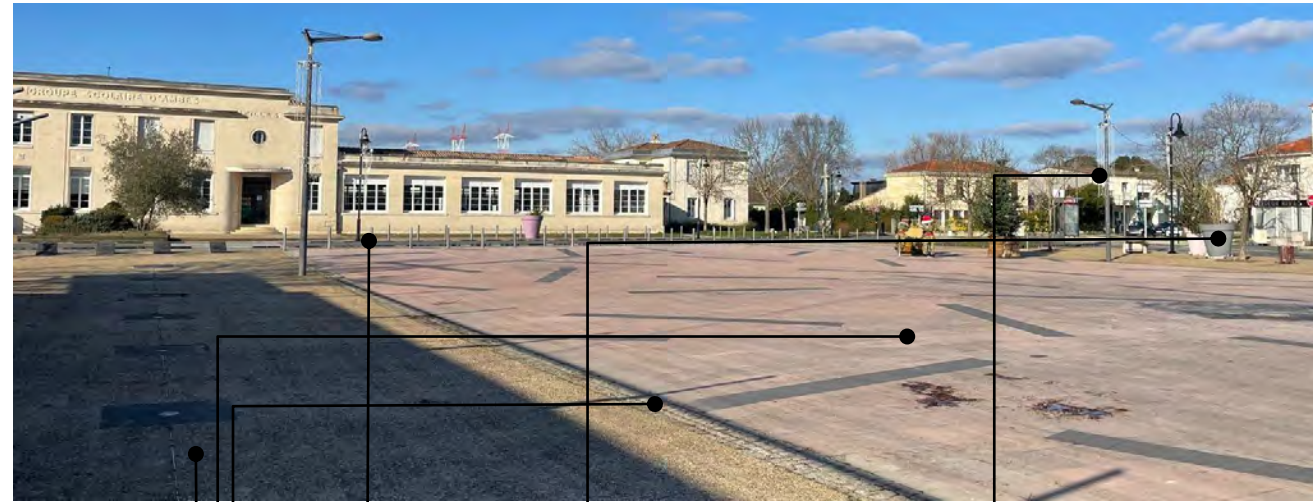
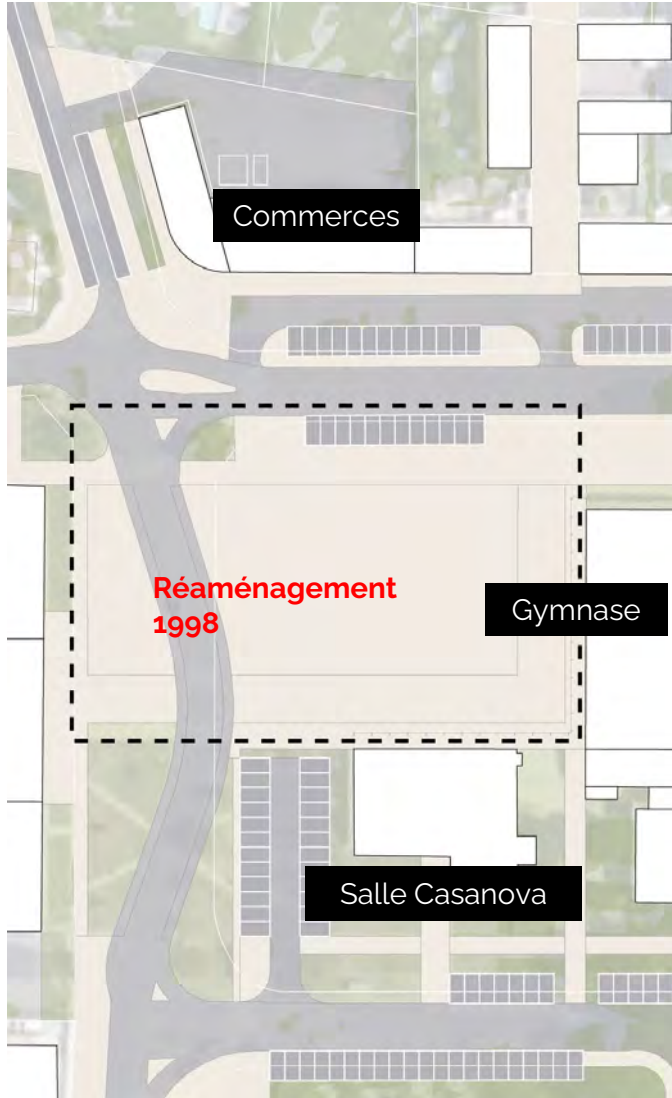


- Mobilier urbain sobre



01 Espaces publics structurants

B. PLACE DU MARCHÉ



Revêtement



- Diversité de revêtements au sol
- Une place très minérale

Végétation



- Pelouse limitée aux abords des constructions

- Végétalisation en pots (peu nombreux pour un réel effet)

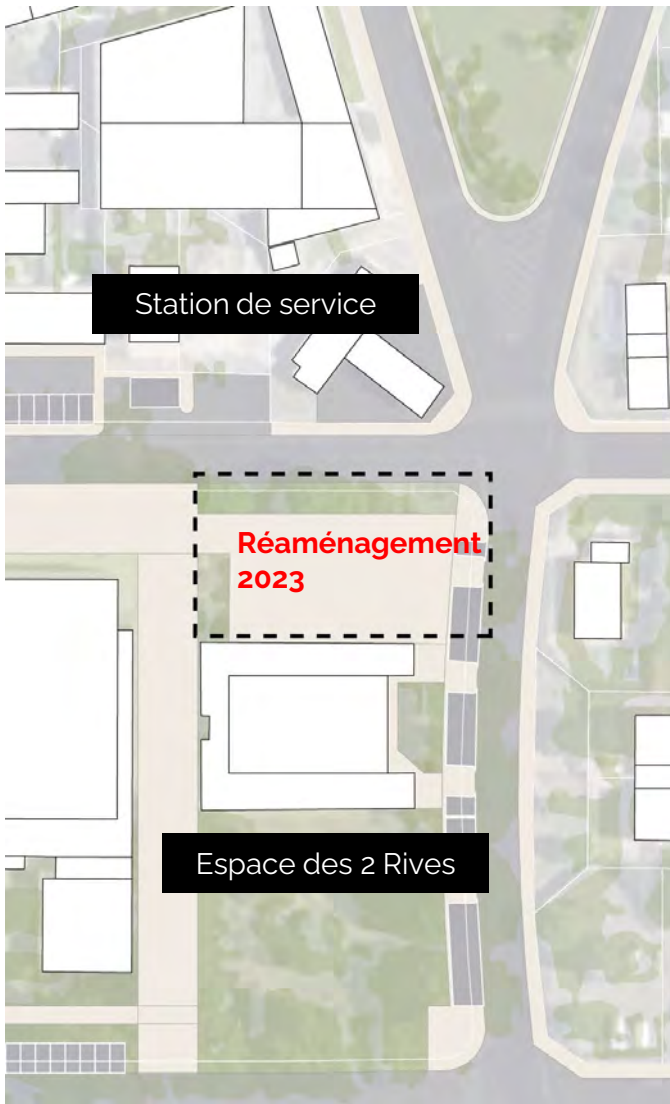
Mobilier



- Mobilier urbain obsolète

01 Espaces publics structurants

C. PLACETTE 2 RIVES



Revêtement



- De l'enrobé pour le revêtement au sol

Végétation



- Une végétalisation dense avec un alignement entre la place et la rue

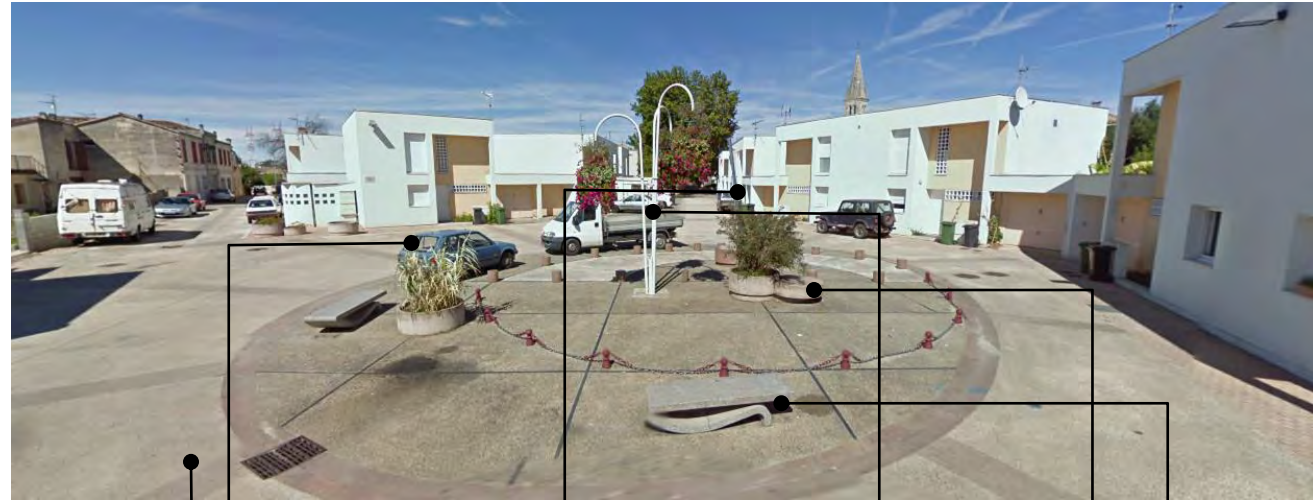
Mobilier



- Mobilier urbain sobre et moderne

01 Espaces publics structurants

D. PLACETTE GUADET



Revêtement



- Diversité de revêtements au sol
- Place très minérale avec peu de lisibilité en terme de circulation

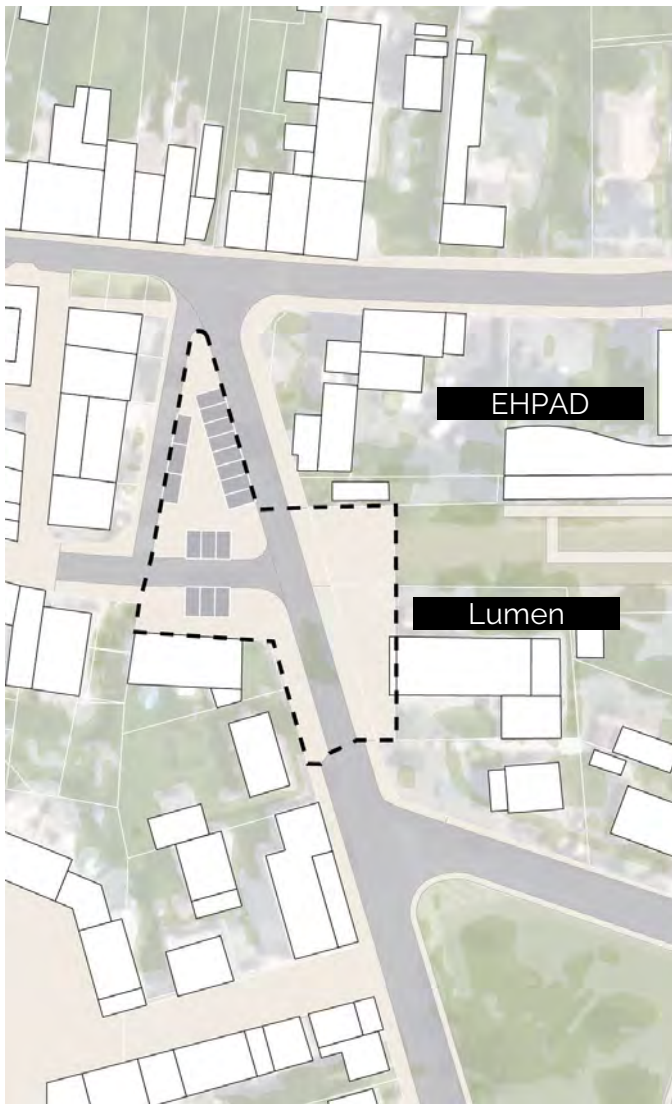
Mobilier



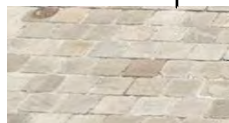
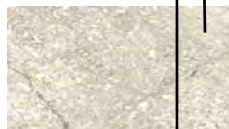
- Mobilier urbain obsolète, inadapté et peu utilisé
- Peu de végétalisation en pot
- Pas de trottoir (sécurité des piétons ?)
- Stationnement illicite.

01 Espaces publics structurants

E. PLACETTE LUMEN



Revêtement



- Diversité de revêtements au sol
- Une place-parking

Végétation



- Des arbres contraints

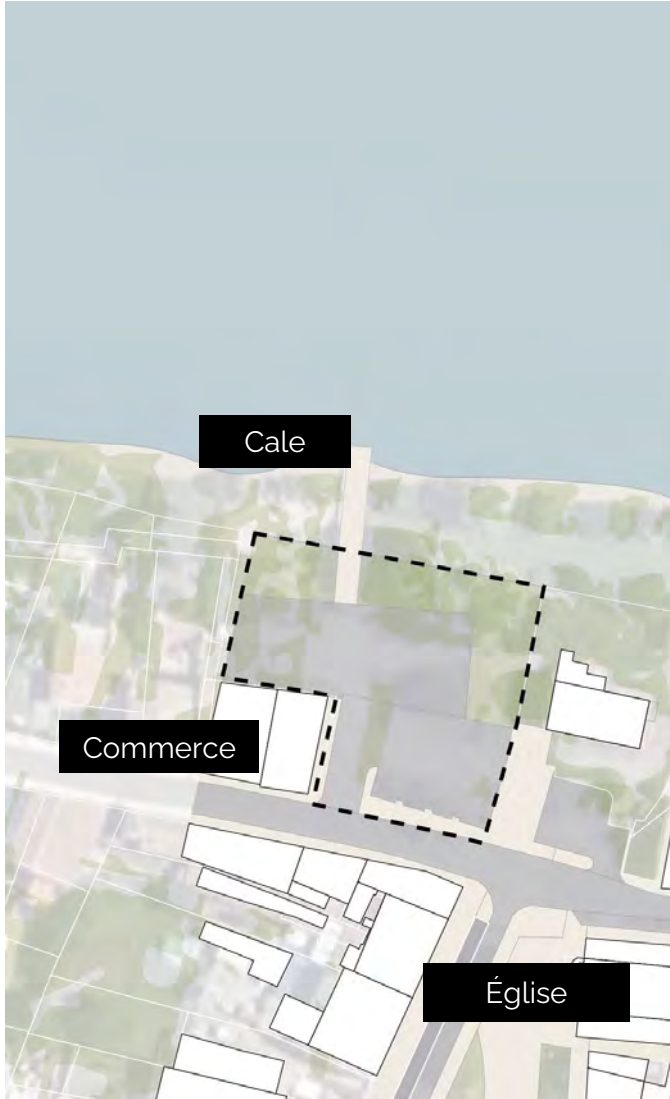
Mobilier



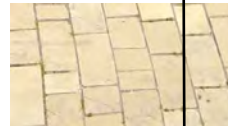
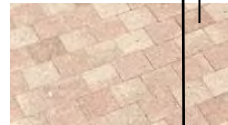
- Mobilier urbain sobre avec des matériaux différents

01 Espaces publics structurants

F. CALE MISE À L'EAU



Revêtement



- Diversité de revêtements au sol avec des discontinuités pour les piétons

Végétation



- Une végétalisation dense

Mobilier



- Un mobilier urbain obsolète



- Des jeux de niveaux non adaptés aux PMR

01 Espaces publics structurants

G. PORT DE PLAISANCE



Revêtement



- Diversité de revêtements au sol

Mobilier



- Candélabres dépareillés



- Mobilier urbain obsolète



- Terrasse en herbe avec un accès difficile (non adaptée aux PMR)

01 Les espaces verts

DIAGNOSTIC URBAIN ET PAYSAGER

Aujourd'hui, le centre-bourg compte plus de **12 500 m² d'espaces verts**, ce qui représente des surfaces perméables. Cependant, ces espaces bénéficient d'un traitement paysager limité et dépourvu d'usages définis.

Ils constituent également une opportunité pour renforcer les trames vertes théoriques et ainsi créer de véritables réservoirs de biodiversité urbaine.

7 espaces verts

1. Place de la Mairie
2. **Terre-plein Av. Branly**
3. **Ensemble de la salle Casanova**
4. **Arrière de 2 Rives**
5. Parcelle Ehpad
6. **Square Ehpad**
7. **Bords de la Dordogne**



01 Les espaces verts

DIAGNOSTIC URBAIN ET PAYSAGER

7 espaces verts

1. Place de la Mairie
2. **Terre-plein Av. Branly**
3. **Ensemble de la salle Casanova**
4. **Arrière de 2 Rives**
5. Parcelle Ehpap
6. **Square Ehpap**
7. **Bords de la Dordogne**

Les bords du fleuve représentent un enjeu majeur en termes d'aménagement et de valorisation de la biodiversité.

En termes généraux, **ces espaces manquent d'usages définis.**

Afin d'établir un caractère particulier pour chaque espace et ainsi répondre au double enjeu écologique et de programmation, il est nécessaire de prendre en compte plusieurs éléments : **la visibilité, la lisibilité, les activités, la temporalité, la sociabilité, la sécurité, le confort urbain ainsi que l'accessibilité universelle.**



2



4



6



7



01 Les trames vertes théoriques

DIAGNOSTIC URBAIN ET PAYSAGER

Espaces végétalisés, poches de biodiversité

Carence des alignements d'arbres capables de recréer une trame et des passerelles entre les espaces verts. Une continuité verte pourrait se dessiner par ce travail.

Une continuité à retrouver au bord de Dordogne.

Restitution de servitude marchepied ?
Servitude de l'ouvrage de protection ?
Restitution des anciennes venelles ?

La place du marché

Il y a une forte demande de végétalisation associée à une volonté de réappropriation de la place, tout en renforçant l'offre d'usages. Dans cette perspective, la place du marché et les alentours de la salle Casanova représentent une opportunité pour assurer ces trames vertes théoriques.



01 Synthèses des espaces publics

DIAGNOSTIC URBAIN ET PAYSAGER

Surfaces minérales	21 800 m ²
Surfaces végétalisées	12 500 m ²
Surface parking	2 000 m ²

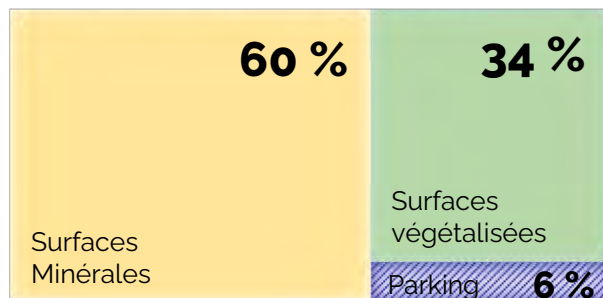
Situation initiale (hors voirie)

- Les surfaces sont principalement minérales, avec une forte imperméabilité.
- Les espaces dédiés au stationnement restent majoritairement minéraux.

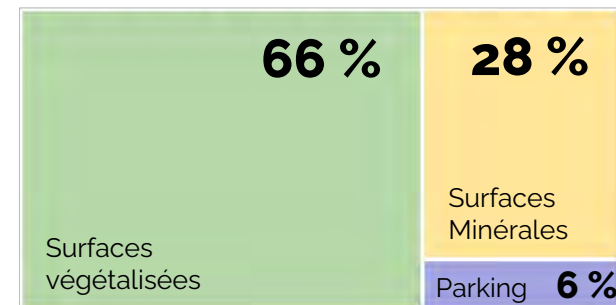
Scénario de départ (hors voirie)

- L'idée est de favoriser les espaces de convivialité, de rencontres, mais aussi des lieux ludiques et de partage en associant ces espaces à la végétation (pour le confort thermique, la gestion des eaux et la biodiversité).
- Les surfaces dédiées au stationnement évoluent vers une dominante végétale de 50% sans pour autant réduire la capacité d'accueil.

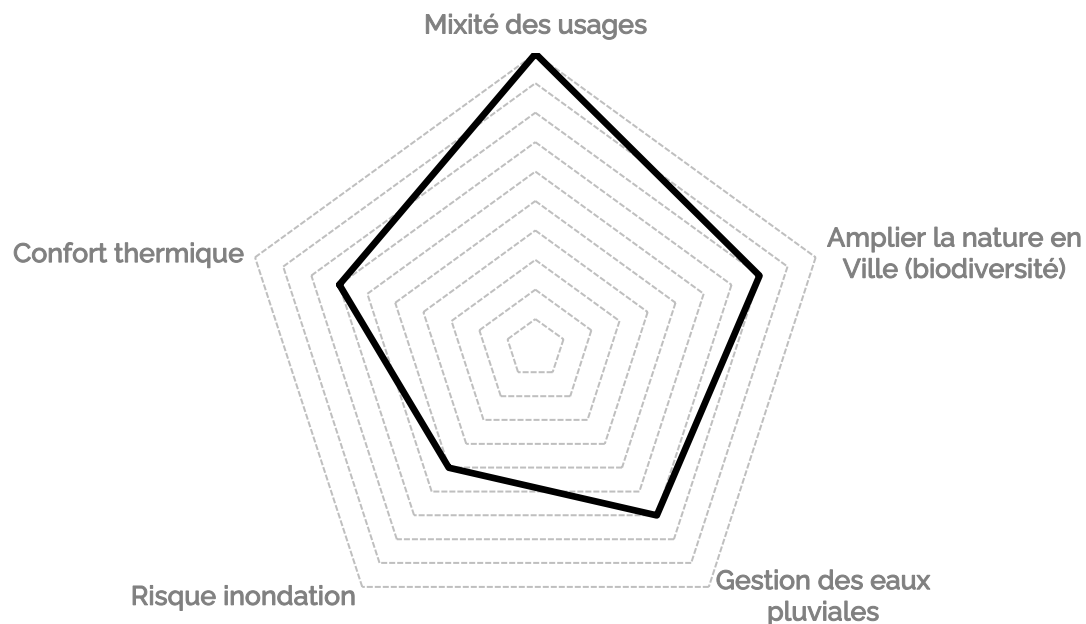
Situation initiale (hors voirie)



Scénario de départ (hors voirie)



Niveau de réponse envisagée



01 Inspection sommaire et diagnostic architectural des équipements

S1

SECTION 1 / IDENTIFICATION DE L'ÉQUIPEMENT

Nombre du bâtiment
Année de construction
Fonction principale → Usages par niveau
Surfaces bâties (données SIMEO)
Accessibilité PMR
Synthèse de surfaces

S2

SECTION 2 / DESCRIPTION TECHNIQUE

Analyse de 9 lots pour l'état de la construction dont : structure verticale ; structure horizontale ; façades ; circulation verticale ; cloison et doublage ; plomberie ; CVC ; électricité ; couverture et étanchéité

3 critères :

Description
État
Remise en état ou travaux envisagés

S3

SECTION 3 / REPÉRAGE PHOTOGRAPHIQUE

Pathologies principales et éléments constructifs révélés

S4

SECTION 4 / ANALYSE

Remise en état en fonction d'une stratégie* → En fonction d'un scénario départ : conservation de la fonction ou une occupation similaire du bâtiment.

Points de vigilance
Études complémentaires

S5

SECTION 5 / SCHÉMA FONCTIONNEL

Axonométrie : configuration des espaces par niveau
Répartition des usages

*Les stratégies à mener peuvent varier en fonction des scénarios et de l'implantation de nouveaux programmes ; pendant la phase de scénarisation, une confrontation doit se faire (entre le diagnostic et les préprogrammes) afin d'établir une stratégie globale par opération – bâtiment.

S6

SECTION 6 / ADAPTATION – STRATÉGIE (de l'opération)

Confrontation avec les préprogrammes à implantés → Prévu pour la phase de scénarisation, en fonction des orientations validées
Déclinaison de la stratégie
Estimations

01 Des équipements très utilisés mais vieillissants

DIAGNOSTIC DES ÉQUIPEMENTS PUBLICS

SALLE CASANOVA - FOYER

Deux types d'utilisation :

- Activités culturelles, conviviales et festives
- Utilisations exceptionnelles par les associations si gymnase occupé

Problèmes rencontrés et dysfonctionnement

- La salle Casanova apparaît sous-dimensionnée au regard des activités proposées par les associations (organisation de grands événements ouverts à tous).
- La scène est trop petite au vu des spectacles qui y sont organisés.
- Au vu de sa fonction majeure pour un certain nombre d'activités (ateliers cuisine/santé, repas des associations et autres repas conviviaux...), la cuisine se révèle être trop petite, peu fonctionnelle et insuffisamment équipée.
- Elle ne dispose pas d'un accès pour les personnes à mobilité réduite ni d'un accès sécurisé pour les traiteurs.
- Le matériel électroménager est vétuste.
- Les espaces de stockage sont en nombre insuffisant puisque certains usagers doivent stocker le matériel chez eux.

Lot	Code	Etat
Gros œuvre		
1. Structure verticale		Bon
Mur porteur extérieur	1.1	Bon
Mur soubassement	1.2	Bon
Mur refend	1.3	Bon
Poteaux	1.4	Bon
Poutres	1.5	Bon
Linteaux	1.6	Bon
2. Structure horizontale		Bon
Typo de plancher	2.1	Bon
Charpente	2.2	Bon
3. Façades		Moyen
Finitions extérieurs	3.1	Moyen
Menuiserie extérieure	3.2	Moyen
Ornement	3.3	Moyen
4. Circulation verticale		Moyen
Escalier	4.1	Moyen
Ascenseur	4.2	Moyen
Monte-charge	4.3	Moyen
Second œuvre		
5. Cloison et doublage		Moyen
Revêtement de murs	5.1	Moyen
Revêtement de sols	5.2	Moyen
Plafond / faux-plafond	5.3	Moyen
Menuiserie intérieure	5.4	Moyen
Carrelage	5.5	Moyen
Isolation thermique	5.6	Moyen
6. Plomberie		Moyen
Équipement sanitaire	6.1	Moyen
AEP/EF	6.2	Moyen
ECS	6.3	Moyen
EU - Assainissement	6.4	Moyen
7. CVC		Moyen
Chauffage	7.1	Moyen
Ventilation	7.2	Moyen
Climatisation	7.3	Moyen
8. Électricité		Moyen
Réseaux	8.1	Moyen
Équipement - tableau	8.2	Moyen
9. Couverture et étanchéité		Moyen
Tuiles / ardoises	9.1	Moyen
Gouttière	9.2	Moyen
Isolation	9.3	Moyen
Velux	9.4	Moyen
Terrasse	9.5	Moyen

Stratégie 1

- Opérations de renouvellement, réhabilitation ou reconstruction totale

Stratégie 2

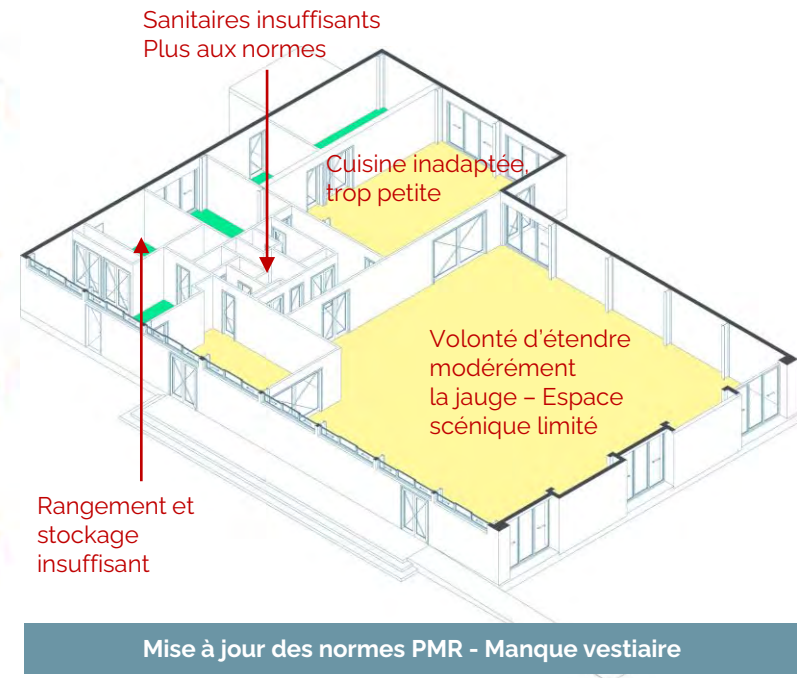
- Opérations de grosses réparations, réfections, ou reconstructions partielles, ou remplacement

Stratégie 3

- Opérations de réparations, réfections courantes et mises à jour des aspects réglementaires

Stratégie 4

- Opérations de maintenance corrective ou préventive



01 Des équipements très utilisés mais vieillissants

DIAGNOSTIC DES ÉQUIPEMENTS PUBLICS

GYMNASE ET DOJO

Deux types d'utilisation :

- Activités sportives écoles, collège et associations

Problèmes rencontrés et dysfonctionnement

- **VÉTUSTÉ DE L'ÉQUIPEMENT** : pas d'isolation thermique et acoustique, vétusté des douches et sanitaires.
- **USAGE DES LOCAUX** : des restrictions liées au planning d'utilisation et à des locaux qui ne sont plus adaptés.
- Locaux de rangement insuffisants, nécessitant de partager actuellement des petits espaces de stockage. L'accumulation de matériel dans les locaux de rangement entraîne des problèmes de sécurité pour les usagers, le matériel menaçant de tomber sur les personnes.
- Le gymnase présente des difficultés d'accès et de circulations internes : les usagers sont obligés de passer par les vestiaires pour pouvoir accéder au gymnase.
- Équipement inadapté aux compétitions : le gymnase n'est pas adapté pour l'accueil de compétitions sportives (de futsal notamment) en raison de l'absence de gradins et de vestiaires dédiés aux arbitres

Lot	Code	État
Gros œuvre		
1. Structure verticale		
Mur porteur extérieur	1.1	
Mur soubassement	1.2	
Mur refend	1.3	
Poteaux	1.4	
Poutres	1.5	
Linteaux	1.6	
2. Structure horizontale		
Typo de plancher	2.1	
Charpente	2.2	
3. Façades		
Finitions extérieurs	3.1	
Menuiserie extérieure	3.2	
Ornement	3.3	
4. Circulation verticale		
Escalier	4.1	
Ascenseur	4.2	
Monte-charge	4.3	
Second œuvre		
5. Cloison et doublage		
Revêtement de murs	5.1	
Revêtement de sols	5.2	
Plafond / faux-plafond	5.3	
Menuiserie intérieure	5.4	
Carrelage	5.5	
Isolation thermique	5.6	
6. Plomberie		
Équipement sanitaire	6.1	
AEP/EF	6.2	
ECS	6.3	
EU - Assainissement	6.4	
7. CVC		
Chauffage	7.1	
Ventilation	7.2	
Climatisation	7.3	
8. Électricité		
Réseaux	8.1	
Équipement - tableau	8.2	
9. Couverture et étanchéité		
Tuiles / ardoises	9.1	
Gouttière	9.2	
Isolation	9.3	
Velux	9.4	
Terrasse	9.5	

Stratégie 1

Opérations de renouvellement, réhabilitation ou reconstruction totale

Stratégie 2

Opérations de grosses réparations, réfections, ou reconstructions partielles, ou remplacement

Stratégie 3

Opérations de réparations, réfections courantes et mises à jour des aspects réglementaires

Stratégie 4

Opérations de maintenance corrective ou préventive

VESTAIRE 1
Commun
Gymnase /
Dojo

BLOC
SANITAIRE
2 X 2 WC
2 douches

Sous-dimensionnement et vétusté
des vestiaires et sanitaires

VESTAIRE 2
Commun
Gymnase /
Dojo

PLATEAU SPORTIF
20 X 40 m

Salle limitée pour
accueillir du public pour
des petites
manifestations sportives

Mise à jour des normes PMR - ERP

01 Un équipement non utilisé

DIAGNOSTIC DES ÉQUIPEMENTS PUBLICS

CINÉMA LUMEN

Aujourd'hui désaffecté

Pistes de reconversion :

Opportunité d'équipement rayonnant = Salle Deux Rives
Reconversion fonctionnelle - tiers-lieux ? - logements ? prise du projet multi-services ?

Problèmes rencontrés et dysfonctionnement

- Typologie bâtie rigide en béton
- Actualisation des réseaux
- Homologation ERP
- Accessibilité PMR imparfaite (RdC)

Programme :

- Logement de fonction au dernier étage
- Espaces extérieurs (y. c. parvis/place)

Lot	Code	État
Gros œuvre		
1. Structure verticale		Bon
Mur porteur extérieur	1.1	Bon
Mur soubassement	1.2	Bon
Mur refend	1.3	Bon
Poteaux	1.4	Bon
Poutres	1.5	Bon
Linteaux	1.6	Bon
2. Structure horizontale		Bon
Typo de plancher	2.1	Bon
Charpente	2.2	Bon
3. Façades		Bon
Finitions extérieurs	3.1	Moyen
Menuiserie extérieure	3.2	Bon
Ornement	3.3	Bon
4. Circulation verticale		Bon
Escalier	4.1	Bon
Ascenseur	4.2	Bon
Monte-charge	4.3	Bon
Second œuvre		
5. Cloison et doublage		Bon
Revêtement de murs	5.1	Moyen
Revêtement de sols	5.2	Bon
Plafond / faux-plafond	5.3	Moyen
Menuiserie intérieure	5.4	Bon
Carrelage	5.5	Mauvais
Isolation thermique	5.6	Mauvais
6. Plomberie		Bon
Équipement sanitaire	6.1	Mauvais
AEP/EF	6.2	Bon
ECS	6.3	Bon
EU - Assainissement	6.4	Bon
7. CVC		Mauvais
Chauffage	7.1	Mauvais
Ventilation	7.2	Mauvais
Climatisation	7.3	Mauvais
8. Électricité		Bon
Réseaux	8.1	Bon
Équipement - tableau	8.2	Bon
9. Couverture et étanchéité		Mauvais
Tuiles / ardoises	9.1	Mauvais
Gouttière	9.2	Mauvais
Isolation	9.3	Mauvais
Velux	9.4	Mauvais
Terrasse	9.5	Mauvais

Stratégie 1

Opérations de renouvellement, réhabilitation ou reconstruction totale

Stratégie 2

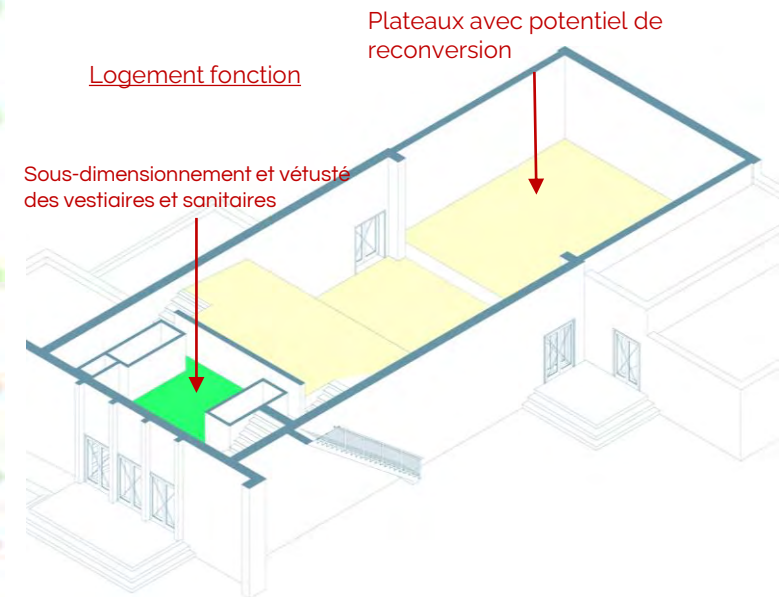
Opérations de grosses réparations, réfections, ou reconstructions partielles, ou remplacement

Stratégie 3

Opérations de réparations, réfections courantes et mises à jour des aspects réglementaires

Stratégie 4

Opérations de maintenance corrective ou préventive



Mise à jour des normes PMR - ERP

01 Comment évolue la population ambésienne ?

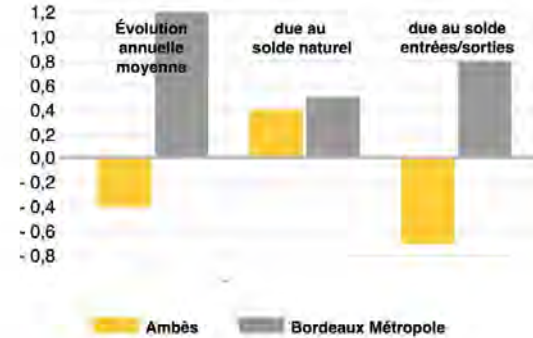
DIAGNOSTIC SOCIO-DÉMOGRAPHIQUE

- Une population relativement stable autour de 3 000 habitants
- Un solde naturel très honorable (naissances) mais un solde d'entrée/sortie négatifs ; les ménages qui déménagent ne sont pas remplacés, signe d'un manque d'attractivité ou d'un manque de logements adaptés, en plus de l'éloignement des pôles urbains
- Comme partout en France, la taille des ménages diminue : moins de familles, plus de personnes seules et de petits ménages, des familles qui se recomposent, et des donc des besoins en logements différents
- **Face à ces constats, le centre bourg a un rôle important à jouer pour attirer à nouveau des jeunes ménages avec des logements adaptés, bénéficiant de services de proximité, et sécurisés vis-à-vis du risque d'inondation**
- **L'accueil de nouveaux ménages peut permettre également un renouvellement naturel avec la transmission du patrimoine pavillonnaire d'une génération à l'autre, lorsque des seniors cèdent leur bien pour revenir en centre-bourg dans un logement adapté**

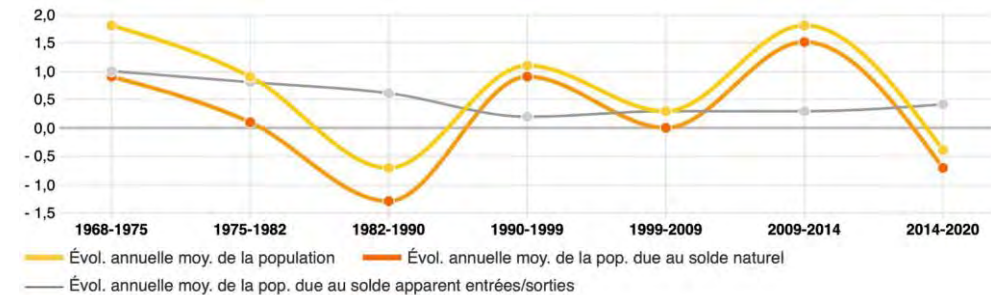
Évolution de la population depuis 1968

Période	Population		Densité de population (hab/km ²)	
	Ambès	Bordeaux Métropole	Ambès	Bordeaux Métropole
1968	2 243	554 930	77,7	959,6
1975	2 545	586 900	88,2	1 014,9
1982	2 715	592 473	94,1	1 024,6
1990	2 567	630 018	89,0	1 089,5
1999	2 824	665 572	97,9	1 151,0
2009	2 920	715 959	101,2	1 238,1
2014	3 190	760 933	110,6	1 315,9
2020	3 123	819 604	108,2	1 417,3

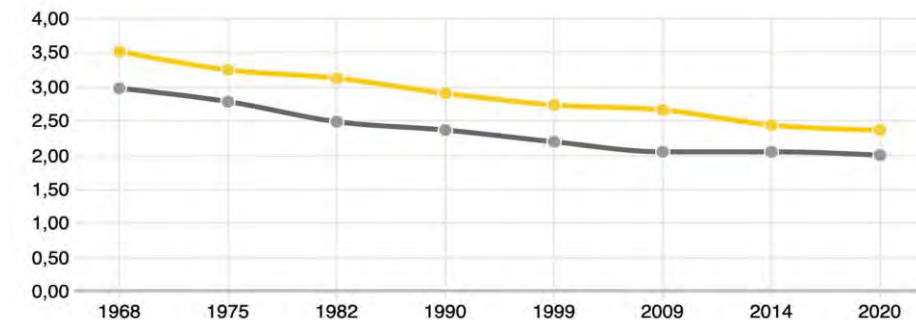
Évolution annuelle en %



Évolution annuelle de la population depuis 1968 en %



Évolution de la taille des ménages (nb d'occupant par RP)

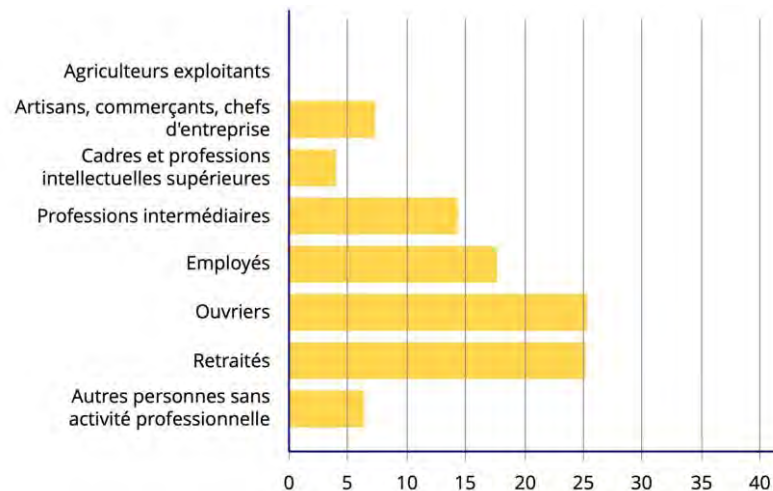


01 Qui sont les ambésiens ?

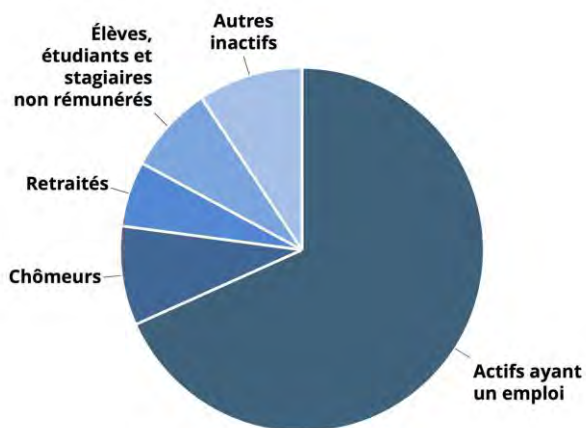
PROFIL DES HABITANTS

- Une population active, voire très active ! avec une **majorité d'employés, ouvriers et retraités**, révélant une sociologie de classes moyennes et ménages modestes ou aisés, reliés à une histoire ouvrière et agricole
- La part importante d'actifs en emploi est peu ou pas visible dans les activités du centre-bourg ?

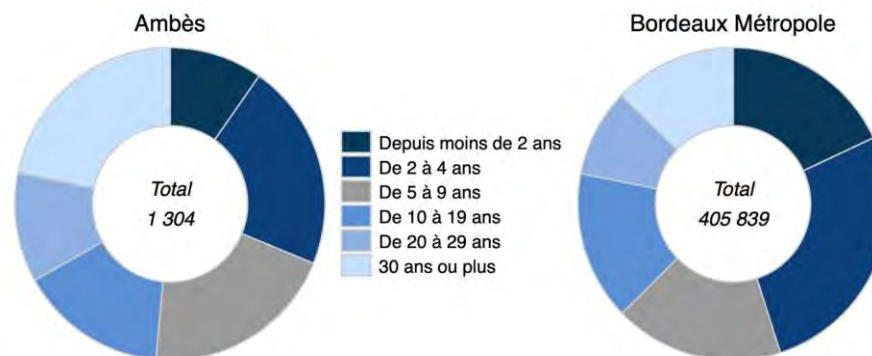
Représentation des catégories socioprofessionnelles



Activité de la population de 15 à 64 ans



Part des ménages selon l'ancienneté de l'emménagement



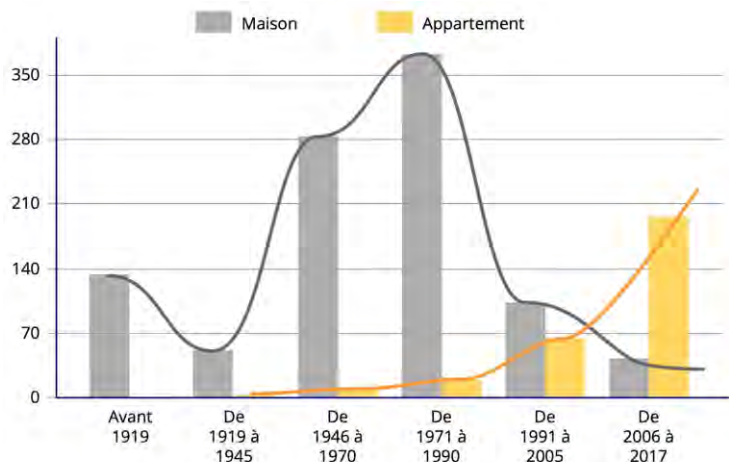
01 Comment habitent et habiteront les ambésiens ? Hier, aujourd'hui et demain...

DIAGNOSTIC LOGEMENTS

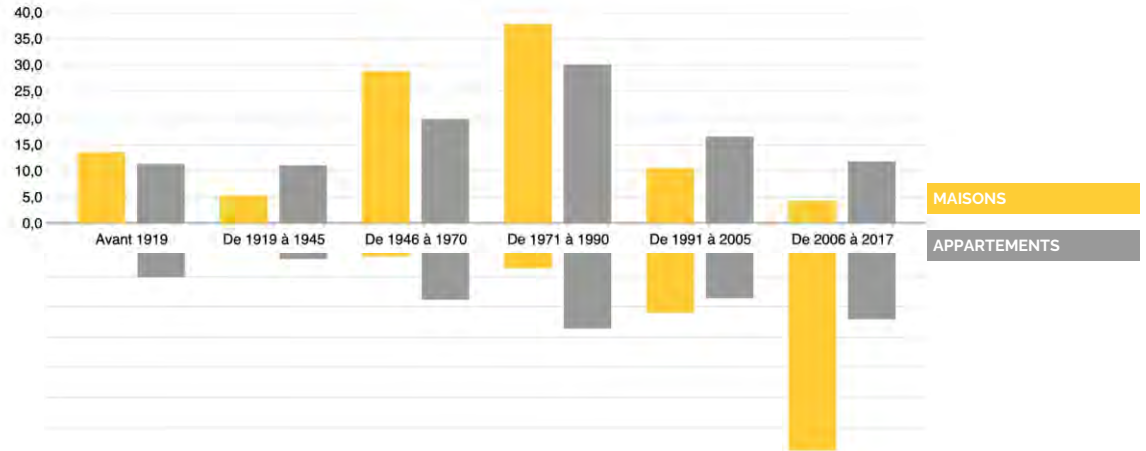
- Des propriétaires occupants majoritaires (plus de 20 ans), mais une part importante de locataires (dont une part HLM similaire à celle de la métropole) : **cette présence de logements locatifs est vitale pour assurer une certaine rotation et maintenir les équipements scolaires**
- Une trajectoire de forte diminution des maisons individuelles et d'augmentation de logements collectifs, qui va s'accroître avec l'objectif Zéro Artificialisation Nette : **des logements collectifs et intermédiaires trouveront naturellement leur place en centre-bourg en répondant à un enjeu de densification raisonnée.**

= sujet potentiel pour les ateliers et le projet

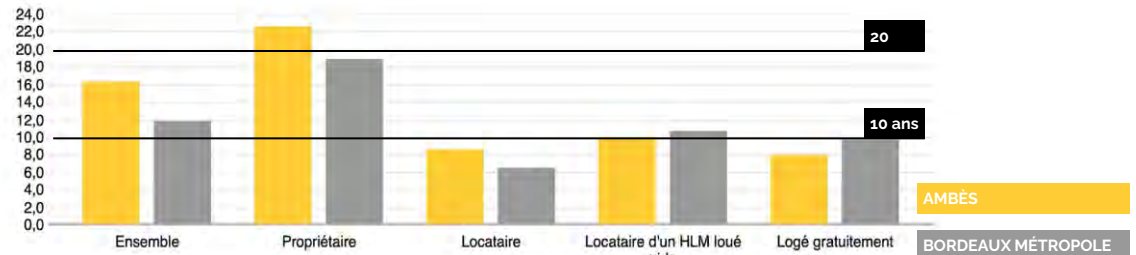
Résidences principales / Période de construction



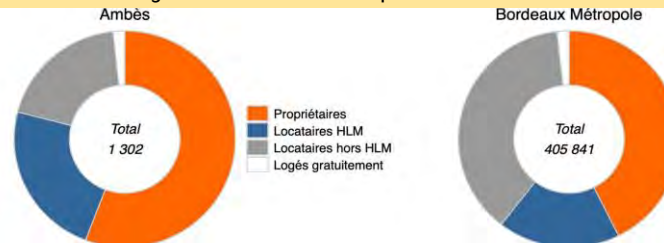
Résidences principales / Période de construction



Ancienneté d'aménagement selon le statut d'occupation



Ancienneté d'aménagement selon le statut d'occupation



02

CONTRAINTES ET CONDITIONS DE RÉALISATION

- 2.1 Prévention et gestion risque inondation
- 2.2 Faisabilité financière - opérationnelle
- 2.3 Phasage dans le temps

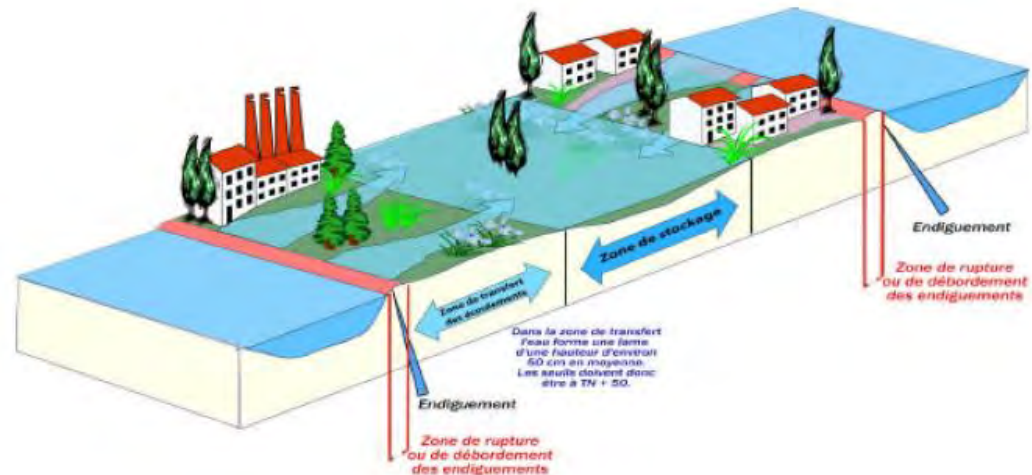
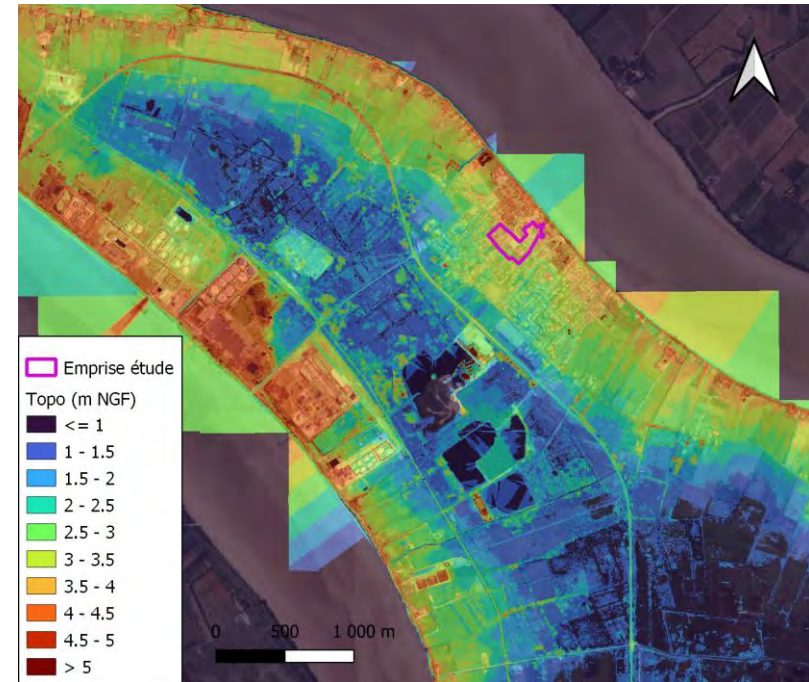
02 Contexte hydraulique

PRÉVENTION/GESTION RISQUE INONDATION

- **Présence de digues** : le centre-bourg est situé sur le secteur de la presqu'île d'Ambès qui est endigué côté Dordogne mais également côté Garonne.
- La **topographie** des terrains met en avant :
 - des zones plus hautes en bord de fleuve,
 - des zones plus basses dans les zones de marais en retrait.
- Cette typologie de terrains induit un fonctionnement hydraulique avec 2 types de zones :
 - des **zones de transfert** en bord de fleuve : les débordements transitent par ces zones,
 - des **zones de stockage** dans les marais : les volumes débordés viennent se stocker dans ces zones.

=> Le projet situé en zone de transfert, cela implique les premières préconisations suivantes :

- limiter l'impact du projet sur la propagation des écoulements dans le centre urbain (travail sur la transparence et l'opacité des nouveaux aménagements),
- éviter le remblaiement des espaces publics.



02 PPRI – Zonage

PRÉVENTION/GESTION RISQUE INONDATION

- Nouveau document réglementaire approuvé le 23 février 2022 :
 - cartes de zonage réglementaire,
 - cartes des cotes de seuil,
 - règlement.
- Le projet est concerné par 3 zones du PPRI :
 - zone bleue : la constructibilité est autorisée pour les logements ou les activités,
 - zone rouge centre urbain : la constructibilité est autorisée pour les logements ou les activités,
 - zone grenat : cette zone est inconstructible.
- Principales prescriptions du règlement (voir chapitre X) :
 - respect de la cote de seuil (planchers habitables, locaux d'activité, ...) sauf pour certaines destinations (halls d'accès, garage,...),
 - non-impact sur les tiers (à démontrer, par exemple à l'aide d'une modélisation hydraulique)

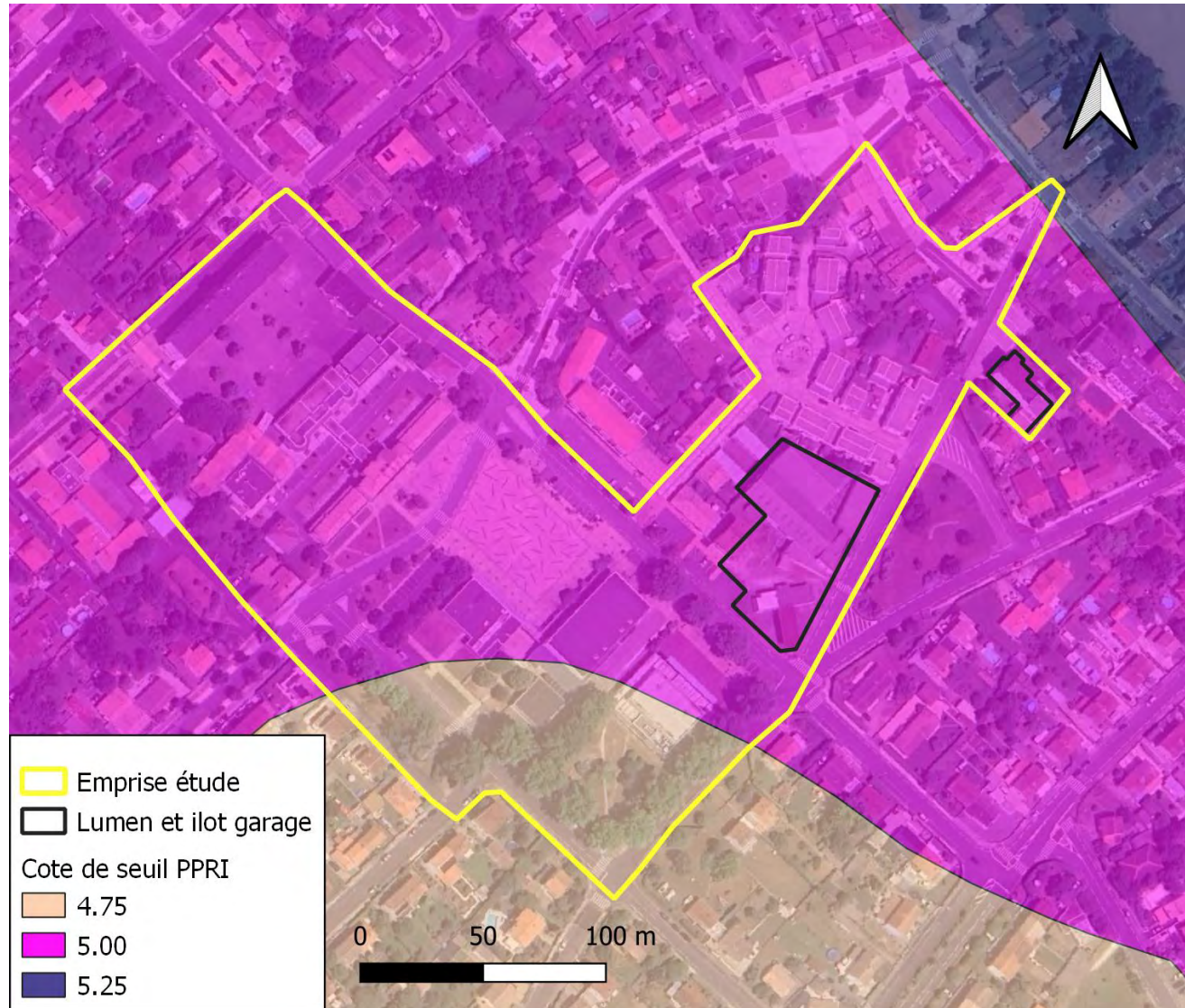


02 PPRI – Cote de seuil

PRÉVENTION/GESTION RISQUE INONDATION

Deux cotes de seuil à respecter selon le secteur :

- 4.75 m NGF au sud,
- 5.00 m NGF dans le reste du périmètre d'étude.



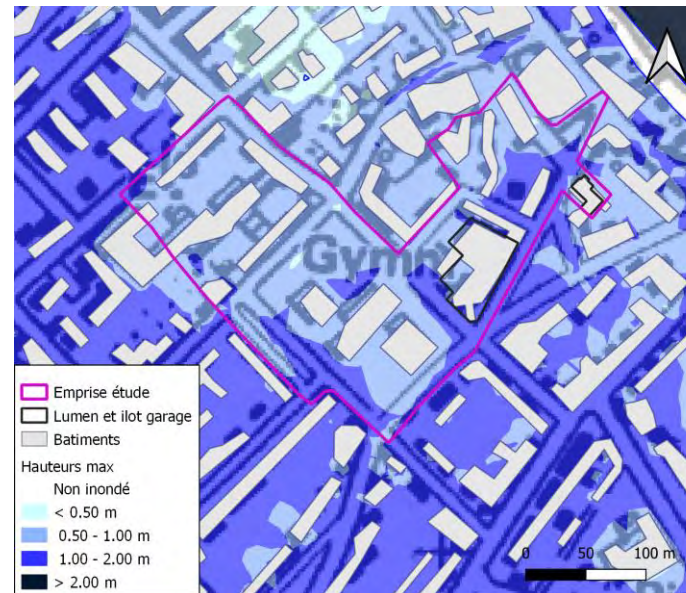
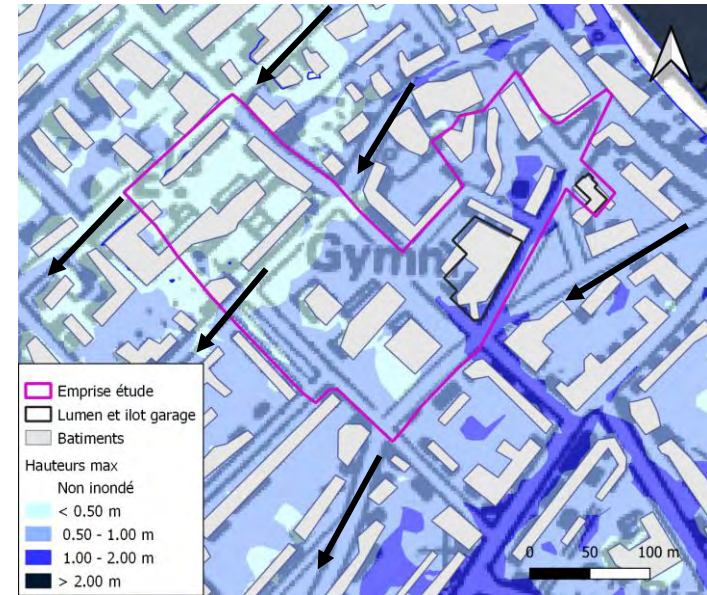
02 Conditions hydrauliques – hauteurs d'eau

PRÉVENTION/GESTION RISQUE INONDATION

- Résultat des simulations réalisées pour l'événement de référence Tempête + 20 cm (événement de référence du PPRI) :
 - paramètres de la tempête Martin de 1999 (vents, marée, surcote, débits),
 - prise en compte de 20 cm d'élévation du niveau moyen de la mer (appliquée au Verdon)..
- Deux configurations des digues (hypothèses de calcul retenues dans le PPRI) :
 - avec digues,
 - avec défaillance généralisée des digues.
- Écoulement des eaux depuis la Dordogne vers les marais

Avec digues :

Les hauteurs sont inférieures à 1 m sauf sur une partie de l'avenue Branly.



Sans digues :

Les hauteurs sont encore globalement inférieures à 1 m (l'eau ne s'accumule pas trop dans la zone de transfert, elle ne fait que passer pour aller vers les marais) sauf sur l'avenue Branly, la rue Montesquieu et la rue Montaigne.

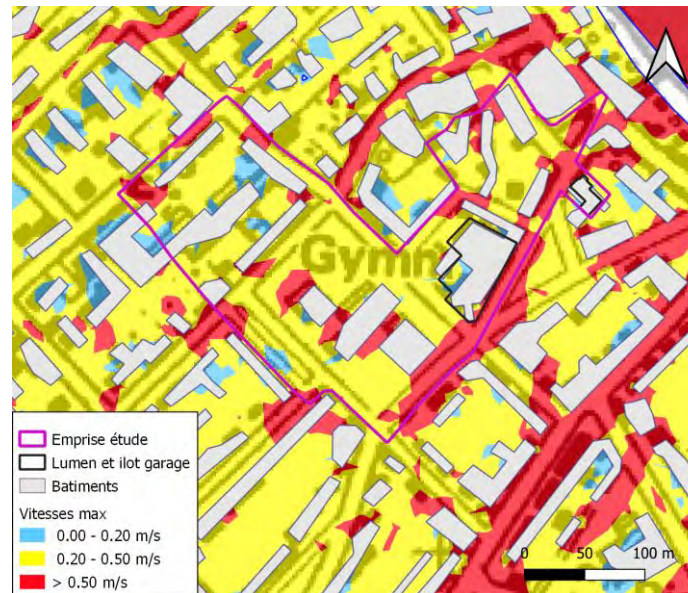
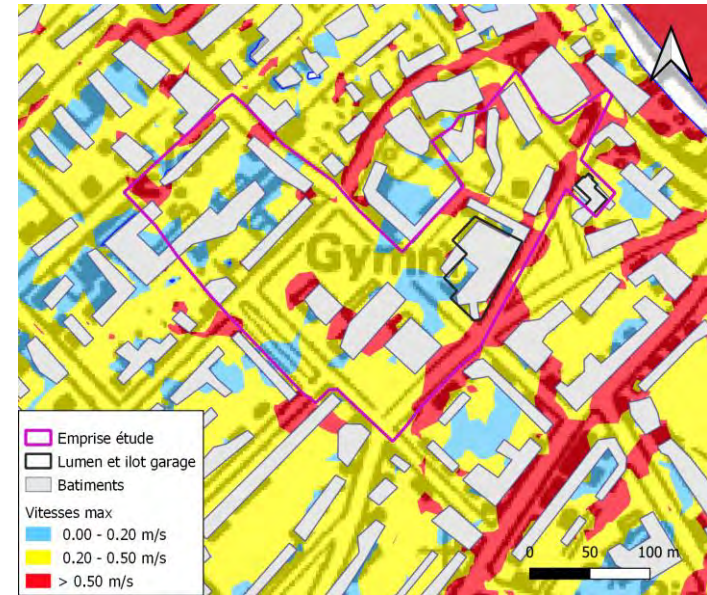
02 Conditions hydrauliques - vitesses

PRÉVENTION/GESTION RISQUE INONDATION

- Résultat des simulations réalisées pour l'événement de référence Tempête + 20 cm (événement de référence du PPRI) :
 - paramètres de la tempête Martin de 1999 (vents, marée, surcote, débits),
 - prise en compte de 20 cm d'élévation du niveau moyen de la mer (appliquée au Verdon)..
- Deux configurations des digues (hypothèses de calcul retenues dans le PPRI) :
 - avec digues,
 - avec défaillance généralisée des digues.

Avec digues :

Les vitesses maximales sont fortes (>0,5 m/s) principalement sur l'avenue Branly et entre certains bâtiments (Espace des Deux Rives, gymnase, salle Casanova).



Sans digues :

Les vitesses sont légèrement plus fortes qu'avec les digues mais les résultats restent très similaires.

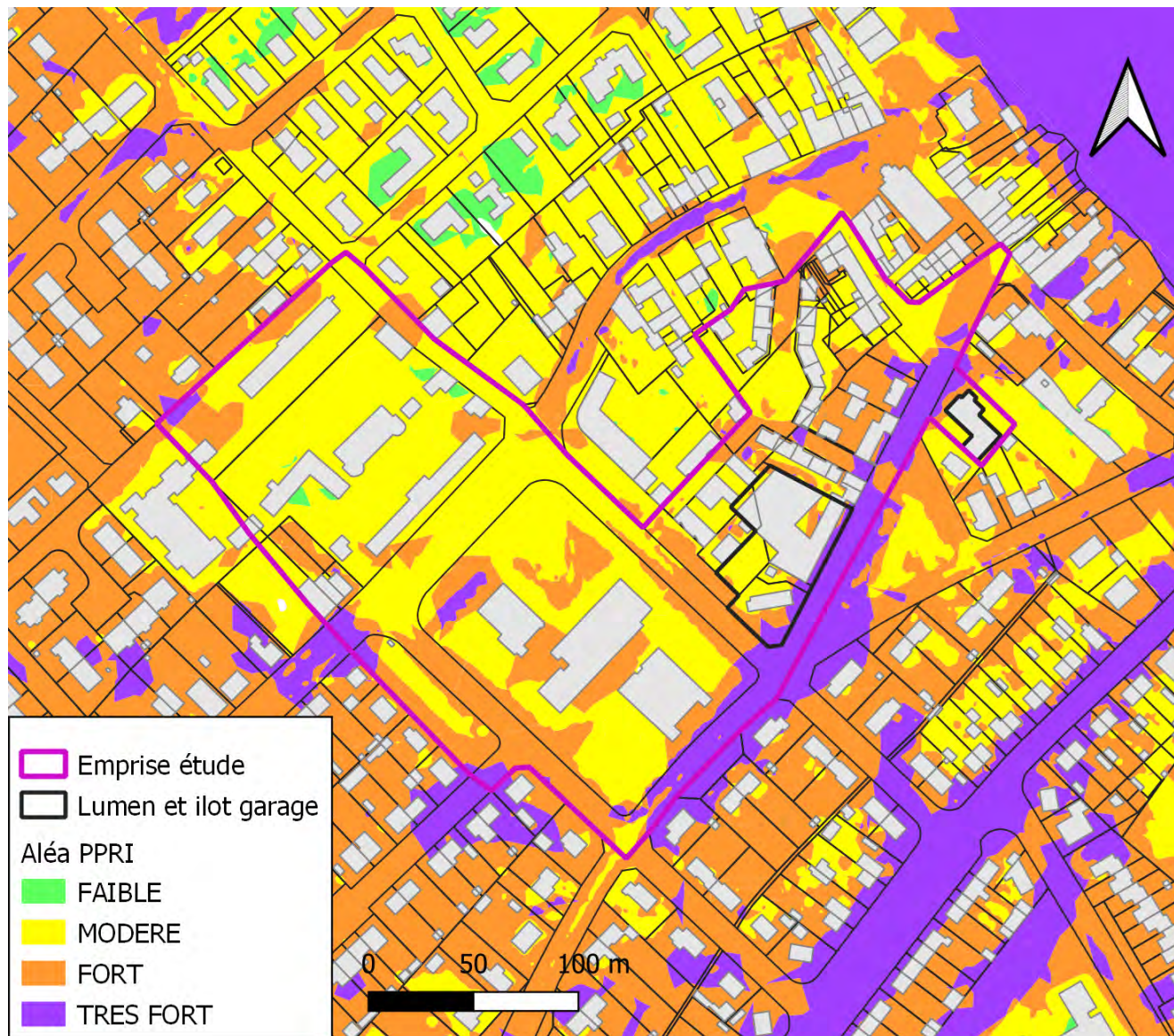
02 Aléas retenus dans le PPRI

PRÉVENTION/GESTION RISQUE INONDATION

ALEAS RETENUS DANS LE PPRI

- Aléa = croisement Hauteur x Vitesse
- Globalement, la zone d'étude est située dans des zones d'aléa modéré à fort. Quelques zones d'aléa très fort sont observées, principalement sur l'avenue Branly puis la rue Louis Pasteur.
- L'axe d'écoulement identifié le long de l'avenue Branly et de la rue Louis Pasteur constitue donc le principal passage des écoulements dans le centre-bourg.
- Afin d'assurer la sécurité des personnes et éviter les impacts hydrauliques, il convient d'éviter au maximum les nouveaux aménagements sur cet axe, mais aussi de limiter les accès donnant sur ces voiries.

Aléa	Vitesses en m/s			
	Lente V < 0.20 m/s	Moyenne 0.20 m/s < V < 0.50 m/s	Rapide 0.50 m/s < V < 1.75 m/s	Très rapide V > 1.75 m/s
Hauter d'eau en m H < 0.50 m	Faible	Modéré	Fort	Très Fort
0.50 m < H < 1.0 m	Modéré	Modéré	Fort	Très Fort
1.0 m < H < 2.0 m	Fort	Fort	Très Fort	Très Fort
H > 2.0 m	Très Fort	Très Fort	Très Fort	Très Fort



02 Des espaces adaptés à la prévention et à la gestion du risque

PRÉVENTION/GESTION RISQUE INONDATION

FAISABILITÉ RÉGLEMENTAIRE PPRI

- Espaces publics :
 - travaux d'infrastructures (routes, pistes cyclables...) et leurs remblais autorisés dans toutes les zones,
 - équipements de plein air à usage sportif, récréatif ou de loisirs autorisés en zone bleu et rouge centre urbain,
 - aménagements publics légers autorisés dans toutes les zones.

- Projet sur le Lumen :
 - extension et restructurations autorisées (à limiter en zone rouge centre urbain, sans limite en zone bleu).

- Projet sur l'îlot garage :
 - constructions à usage d'habitation ou d'activité (sauf activités industrielles et établissements sensibles) autorisés en zone bleu et rouge centre urbain.

PRÉCONISATIONS

- Espaces publics :
 - éviter le remblaiement des voiries (surtout au niveau des principaux axes d'écoulement),,
 - privilégier une grande transparence hydraulique des aménagements sur l'avenue Branly

- Projet sur le Lumen :
 - privilégier une réhabilitation dans l'emprise de l'existant ou bien une extension en zone bleu..

- Projet sur l'îlot garage :
 - éviter la zone grenat,
 - privilégier des accès sur la rue Montesquieu plutôt que sur l'avenue Branly,
 - transparence hydraulique à étudier plus finement (modélisation) pour éviter de créer de nouvelles zones d'aléa fort à proximité de l'axe d'écoulement fort de l'avenue Branly.

PRESCRIPTIONS PPRI

- Respecter une cote de seuil minimale
- Justifier l'absence d'impacts sur les tiers

03

**STRATÉGIE DE PROGRAMMATION ET
GRANDES ORIENTATIONS**

03 Méthode et stratégie de programmation

LE CONTEXTE SOCIO-URBAIN ET LES GRANDS ÉLÉMENTS DE DIAGNOSTIC

DIAGNOSTIC URBAIN ET PAYSAGER

- Évaluation de l'usage de l'espace public - promotion de la mixité des usages.
- Réduction de l'imperméabilisation des surfaces.
- Adoption d'un modèle de nature en ville - promotion de la biodiversité dans les espaces verts.
- Amélioration de la gestion des eaux pluviales et des points d'infiltration.
- Réappropriation des berges de la Dordogne.
- Valorisation du patrimoine bâti existant.
- Analyse de la prédominance de la voiture en centre-bourg.

DIAGNOSTIC DES ÉQUIPEMENTS PUBLICS

- Stratégie pour la valorisation de l'ensemble des équipements.

DIAGNOSTIC HABITAT

- Potentiel de mutation du lot de l'ancien garage
- Programme de logements

DIAGNOSTIC COMMERCIAL

- Une offre potentielle à l'horizon 2027

DÉMARCHE DE CONCERTATION

ATTENTES ET SOUHAITS EXPRIMÉS PAR LES HABITANTS

Objectifs et intentions à discuter sur

LES ESPACES VERTS

- Terre-plein Av. Branly
- Ensemble de la salle Casanova
- Arrière de 2 Rives
- Parcelle Ehpad
- Bords de la Dordogne

L'ÎLOT ANCIEN GARAGE

- Place du marché
- Placette Guadet
- Placette Lumen
- Cale de mise à l'eau
- Base nautique

LES ÉQUIPEMENTS

Quelle stratégie ?

- Gymnase
- Salle Casanova
- Le Lumen

OPPORTUNITÉ DE MUTATION

Ilot ancien garage
Programme de logement et commerce ?

MANIFESTATIONS D'INTÉRÊT

PAR DES PORTEURS DE PROJETS, OPÉRATEURS POTENTIELS
ou INVESTISSEURS INDIVIDUELS

OPÉRATEURS

LES CONTRAINTES ET LES CONDITIONS DE RÉALISATION

PRÉVENTION/GESTION RISQUE INONDATION

- Éviter le remblaiement des voiries (surtout au niveau des principaux axes d'écoulement).
- Privilégier une grande transparence hydraulique des aménagements sur l'avenue Branly.
- Respecter une cote de seuil minimale.
- Justifier l'absence d'impacts sur les tiers.

FAISABILITÉ FINANCIÈRE / OPÉRATIONNELLE

.....
.....
.....

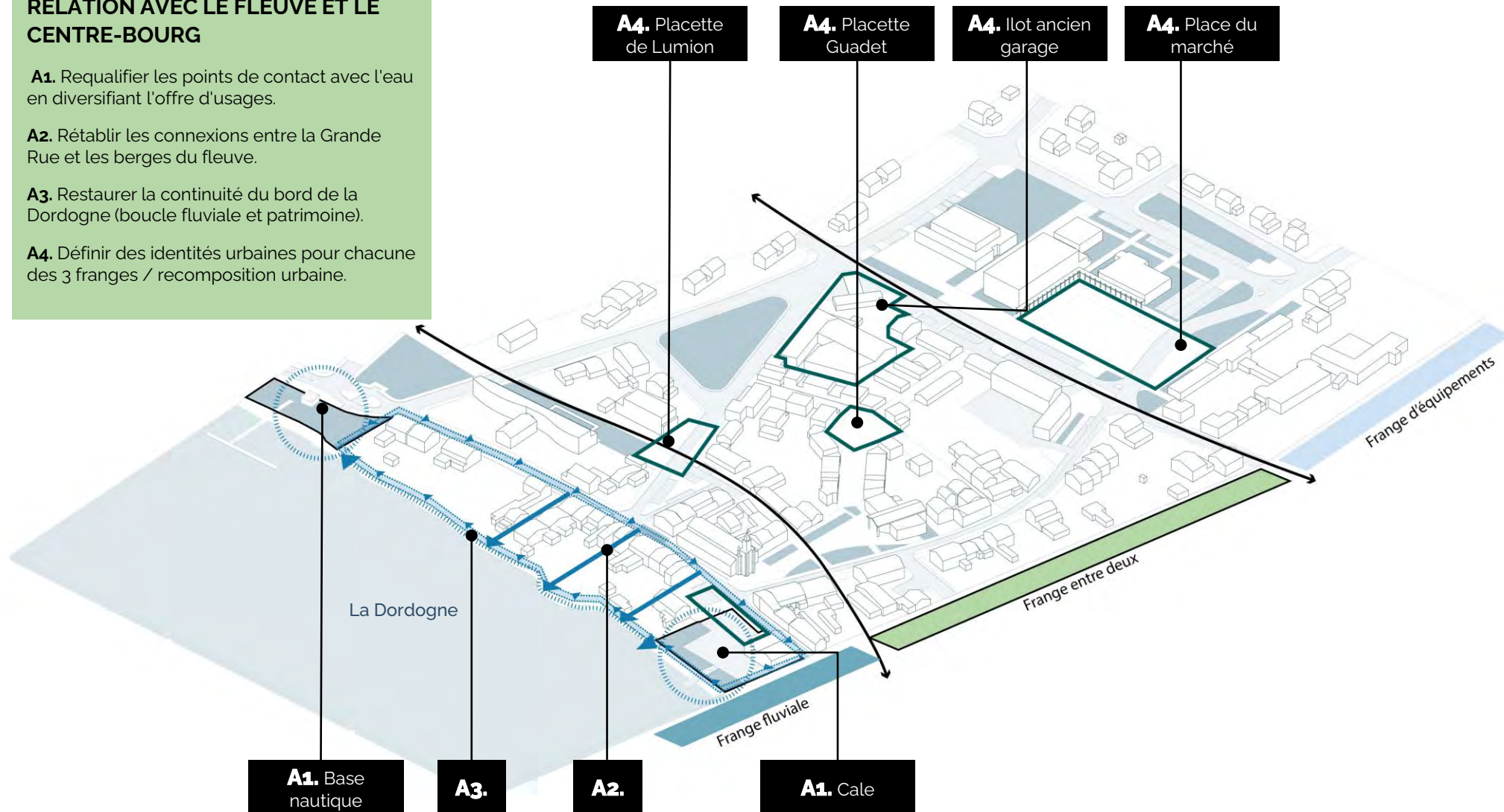
PHASAGE DANS LE TEMPS

.....
.....
.....

03 Grandes orientations – 6 leviers pour la revitalisation du centre-bourg

LEVIER A – RENFORCER LA RELATION AVEC LE FLEUVE ET LE CENTRE-BOURG

- A1.** Requalifier les points de contact avec l'eau en diversifiant l'offre d'usages.
- A2.** Rétablir les connexions entre la Grande Rue et les berges du fleuve.
- A3.** Restaurer la continuité du bord de la Dordogne (boucle fluviale et patrimoine).
- A4.** Définir des identités urbaines pour chacune des 3 franges / recomposition urbaine.



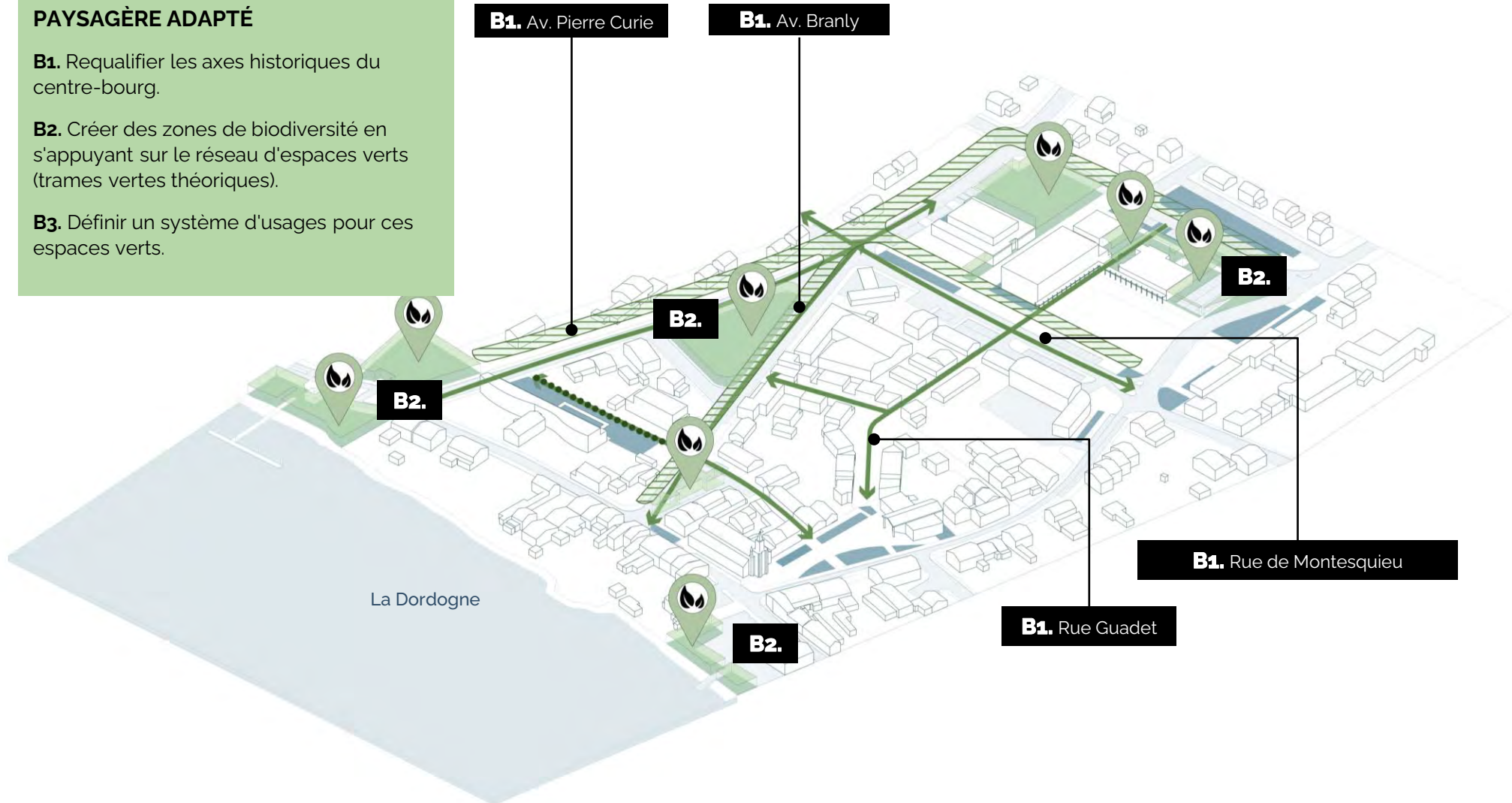
03 Grandes orientations – 6 leviers pour la revitalisation du centre-bourg

LEVIER B – METTRE EN PLACE UN MODÈLE DE COMPOSITION PAYSAGÈRE ADAPTÉ

B1. Requalifier les axes historiques du centre-bourg.

B2. Créer des zones de biodiversité en s'appuyant sur le réseau d'espaces verts (trames vertes théoriques).

B3. Définir un système d'usages pour ces espaces verts.



03 Grandes orientations – 6 leviers pour la revitalisation du centre-bourg

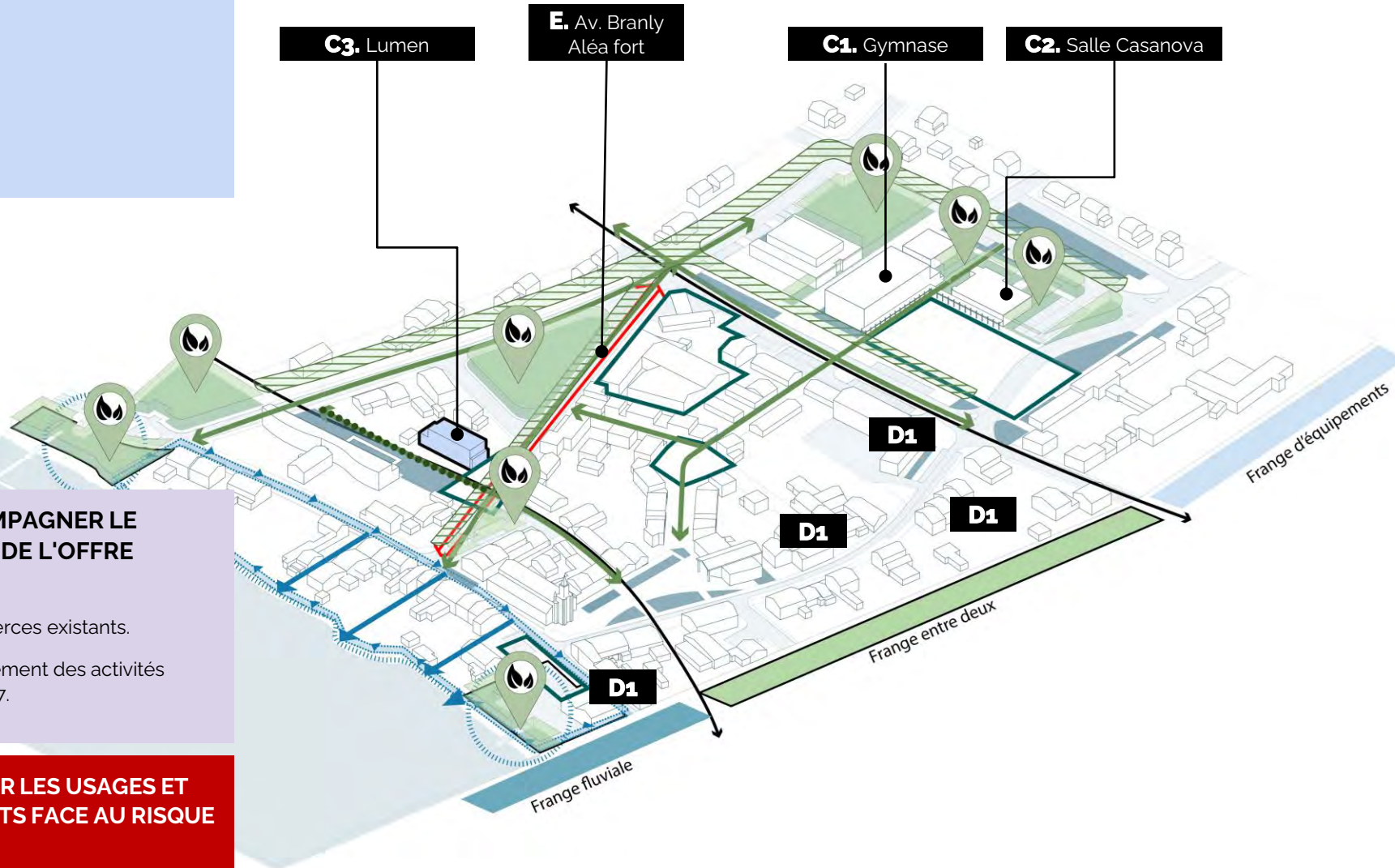
LEVIER C – DÉFINIR UNE STRATÉGIE POUR LA VALORISATION DES ÉQUIPEMENTS

- C1. Gymnase et Dojo
- C2. Salle Casanova
- C3. Lumen

LEVIER D – ACCOMPAGNER LE DÉVELOPPEMENT DE L'OFFRE COMMERCIALE

- D1. Soutenir les commerces existants.
- D2. Favoriser le déploiement des activités commerciales d'ici 2027.

LEVIER E – ADAPTER LES USAGES ET LES AMÉNAGEMENTS FACE AU RISQUE D'INONDATION



03 Grandes orientations – 6 leviers pour la revitalisation du centre-bourg

LEVIER F – METTRE EN LUMIÈRE LES POTENTIELS ÉCOLOGIQUES ET PATRIMONIAUX (outil d'anticipation pour le projet de réaménagement)

F1. Élaborer un guide de promenade pour mettre en valeur les composantes du centre-bourg.



Entre bourg et cultures

ITINÉRAIRE SUD

Au sud du centre-bourg, l'avenue de la Garonne offre des ambiances contrastées entre belles demeures, habitations anciennes et bâtiments agricoles traditionnellement implantés le long du voie, tout en offrant de belles échappées visuelles sur le grand paysage des berges de Garonne. L'itinéraire vous permettra de faire étape à la Parentèse Mémoire de crue avant de vous rendre à la porte de Jourdainne. Nous bifurquons alors vers la rue Roger Espagnet. Un passage dans le feuillage du clos de la Jourdainne permet de rejoindre un charnement en lisière d'une vaste plaine agricole bordée d'habitations. En suivant la voie ferrée, nous nous rapprochons des plans d'eau hérités d'anciennes gravières en voie de restauration. La présence de prairies humides et la végétation préfigent déjà les paysages du marais. Puis l'estuy Rousselin accompagne la fin de notre promenade par la rue Louis Montreau. Au fil du parcours seront abordés plusieurs thèmes relatifs au risque d'inondation, dont l'adaptation des constructions anciennes ou nouvelles, le rôle de l'agriculture ou encore l'influence du vent en cas de tempête.

37

Entre bourg et nature

ITINÉRAIRE NORD

Historiquement implantés en bord de fleuve, les trois centres bourgs de la Presqu'île d'Ambès (Saint-Louis-de-Montferand, Saint-Vincent-de-Paul et Ambès) offrent une qualité de vie rurale très appréciée de leurs habitants avec la proximité de milieux naturels tels que les marais, de beaux massifs boisés et de grands espaces cultivés dessinant l'horizon naturel d'un patrimoine bâti d'origine essentiellement rurale. Les habitats traditionnels de la presqu'île sont complétés de quartiers pavillonnaires plus récents, en partie soumis au risque d'inondation. La proximité du fleuve et le labile relief de la presqu'île rendent ces bourgs vulnérables à l'inondation malgré la présence de digues sur tout le linéaire de la Garonne et de la Dordogne.

Côté Ouest, la relation au fleuve est parfois discrète et les vues spectaculaires sur le plan d'eau et le Médoc se méritent. L'avenue de la Garonne offre quelques lendrins visuelles, entre deux rideaux végétaux. Les accès au cours d'eau ne sont pas si nombreux et une grande partie des berges est sauvage et peu praticable pour le piéton, y compris au voisinage des digues maçonnées qui ne sont pas forcément accompagnées d'un sentier accessible au public. Le promeneur averti trouvera cependant quelques passages vers des carrelats de pêche ou d'anciennes appartenances qui ponctuent le rivage et confèrent un caractère particulier aux rives de la Garonne.

23