



**PROJET D'AMENAGEMENT  
ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE**

**le  
PLU**

**PLAN LOCAL D'URBANISME**

| Révision  |                 |
|-----------|-----------------|
| PRESCRITE | 11 juin 2001    |
| ARRETEE   | 26 juillet 2004 |
| APPROUVEE |                 |
| PUBLIEE   |                 |



## SOMMAIRE

|                                                                 |    |
|-----------------------------------------------------------------|----|
| Partie 1 - ORIENTATIONS GENERALES .....                         | 3  |
| INTRODUCTION .....                                              | 5  |
| I - DYNAMISER ET MAÎTRISER LE DÉVELOPPEMENT RÉSIDENTIEL .... .. | 8  |
| ... POUR PROMOUVOIR UNE POLITIQUE DE L'HABITAT PLUS DIVERSIFIÉE |    |
| II - VALORISER LE CADRE DE VIE DES BOUCALAIS .....              | 11 |
| III - CONTRIBUER AU DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE DE                 |    |
| L'AGGLOMÉRATION BAYONNAISE .....                                | 14 |
| IV - RÉPONDRE AUX PRÉOCCUPATIONS ENVIRONNEMENTALES .....        | 16 |
| <br>Partie 2 - ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT .....                 | 19 |
| I - LE CENTRE VILLE .....                                       | 21 |
| II - SECTEUR LA GARGALE .....                                   | 27 |



1

# **Orientations générales**

PLAN LOCAL D'URBANISME



## INTRODUCTION

*La commune de Boucau est une composante à part entière de l'agglomération bayonnaise.*

*Son positionnement stratégique au coeur de cette agglomération lui confère une attractivité particulière.*

*Avec cette nouvelle étape de planification, la commune souhaite s'inscrire dans la dynamique de croissance de cette agglomération tout en maîtrisant les formes et le rythme de cette évolution.*

*Le projet d'Aménagement et de Développement Durable de la commune de Boucau est destiné à préciser les contours des grandes actions municipales en matière d'économie, d'habitat et d'environnement que la commune entend promouvoir à court, moyen et long terme.*

*Il est également l'expression d'un ensemble de principes d'orientations stratégiques destiné à conduire les investissements publics et privés dans les mêmes termes.*

*Le développement harmonieux que souhaite promouvoir la commune se définit autour de trois grands principes :*

**- la maîtrise et la diversification de son développement :** entre extension de l'urbanisation et renouvellement urbain, la commune de Boucau souhaite participer à l'effort d'accueil résidentiel et économique que se doit d'effectuer collectivement, et à son niveau respectif, chacune des communes de l'agglomération du BAB.

**- la valorisation du cadre de vie**

*Cette évolution se conçoit dans le respect du caractère et de l'identité de la commune.*

*Le projet de valorisation du centre-ville, de requalification des quartiers sont les chantiers majeurs de cette politique qualitative. D'autres actions complémentaires tout aussi importantes permettront en particulier de qualifier l'espace des pratiques collectives et de sécuriser les déplacements.*

**- la prise en compte de l'environnement dans toutes les approches de développement et de renouvellement.**

*La commune souhaite garantir la protection des personnes et des biens dans les secteurs exposés aux risques, ainsi que la valorisation des espaces naturels et du patrimoine qui composent son identité.*





## DYNAMISER ET MAÎTRISER LE DÉVELOPPEMENT RESIDENTIEL



### Extension de l'offre foncière actuelle

définir sur ces sites des intentions programmatiques et un cadre d'orientations architecturales et urbanistiques



### Renouvellement de l'espace urbanisé

le centre ville dans sa majeure partie et le tissu urbain exposés aux principales infrastructures, sont principalement inscrits dans cette problématique



### PRÉPARER LE DÉVELOPPEMENT RESIDENTIEL FUTUR

Réserver du foncier pour organiser le développement futur de la commune

## VALORISER LE CADRE DE VIE DES BOUCAIS



Revalorisation du centre ville



Conforter le niveau des équipements et services publics



Requalifier l'espace public

Sécuriser et revaloriser les déplacements internes

## CONFORTER LE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE DE LA COMMUNE



### Création d'une nouvelle offre foncière

accompagner l'ouverture à l'urbanisation de ces sites d'un cadre d'orientations architecturales et urbanistiques



### Renforcement des pôles économiques existants

la RN10 et la zone portuaire sont principalement concernées par cette problématique



### ACCOMPAGNER LA REVITALISATION COMMERCIALE DU COEUR DE VILLE

Cette problématique s'inscrit dans celle plus générale de la revalorisation du centre ville

## REPONDRE AUX PRÉOCCUPATIONS ENVIRONNEMENTALES



Gérer les risques industriels

Valoriser les espaces naturels

Préserver et valoriser le patrimoine





## I - DYNAMISER ET MAÎTRISER LE DÉVELOPPEMENT RÉSIDENTIEL...

### LES OBJECTIFS :

- Proposer une nouvelle offre foncière de qualité pour promouvoir la mixité résidentielle
- Organiser le renouvellement urbain



### Légende

#### DYNAMYSER ET MAÎTRISER LE DÉVELOPPEMENT RÉSIDENTIEL



Extension de l'offre foncière actuelle  
définir sur ces sites des intentions programmatiques et  
un cadre d'orientations architecturales et urbanistiques



Renouvellement de l'espace urbanisé  
le centre ville dans sa majeure partie et le tissu urbain  
exposé aux principales infrastructures sont principalement  
inscrits dans cette problématique

#### PRÉPARER LE DÉVELOPPEMENT RÉSIDENTIEL FUTUR



Réserver du foncier pour organiser  
le développement futur de la commune



Depuis plus de trois décennies, l'agglomération littorale bayonnaise a connu une évolution démographique remarquable.

En revanche, cette croissance n'a pas complètement répondu quantitativement et qualitativement aux besoins exprimés par une grande partie des populations désirant habiter et travailler au sein de cette agglomération.

Le déficit croissant de l'offre locative dans toutes ses formes et en particulier celle du locatif et de l'accession sociale est une question qui se pose d'une manière générale à l'ensemble des communes de la zone ayant accueilli la croissance.

Dans le cadre de son nouveau projet, la commune de BOUCAU fait à son niveau, le choix de répondre aux objectifs de production définis dans le Plan Local de l'Habitat.

Dans un souci de valorisation de la ressource foncière, cette politique de l'habitat sera parallèlement déployée par l'ouverture à l'urbanisation de nouveaux secteurs et par le renouvellement urbain.

## **1/ Le développement urbain par ouverture à l'urbanisation de nouveaux secteurs**

Une politique basée sur 3 principes fondamentaux :

**1/L'ouverture à l'urbanisation des secteurs proches du centre ville, en appui à la politique de revalorisation du centre ville**

**2/L'ouverture progressive à l'urbanisation (avenue du Général De Gaulle) ou l'équipement préalable (quartier La Lèbe) de terrains classés au précédent plan d'occupation des sols en zone d'urbanisation future**

## **3/La définition d'orientations urbanistiques et architecturales, d'axes programmatiques propres à chacun de ces territoires de développement : projet de ZAC sur La Lèbe**

Cet outil permettra en effet de :

- Garantir dans le temps, une cohérence d'aménagement sur l'ensemble de la zone
- Définir les principes urbanistiques et architecturaux qui s'imposeront aux différents aménageurs et promoteurs
- Arrêter les axes d'une programmation de logements et des équipements publics
- Apprécier les incidences environnementales et économiques de ce projet de développement.

## **2/ Une stratégie de renouvellement urbain**

Une politique principalement « centrée » sur 3 secteurs constitués de la ville.

La revalorisation et la restructuration du **centre ville** de la commune de BOUCAU est l'un des grands chantiers que la commune souhaite promouvoir et accompagner dans les prochaines années. Cet important projet qui fait l'objet d'orientations particulières au PADD, est destiné à conforter l'identité et l'attractivité du cœur de ville. Il s'agit d'un projet global qui inclut des actions sur l'habitat, l'espace public, le commerce, les infrastructures...

Le renforcement et la revalorisation de la fonction résidentielle est l'un des enjeux majeurs de ce secteur particulier.

Le centre ville est l'espace de référence pour promouvoir un modèle d'urbanisation plus urbain mêlant à proximité des équipements principaux et services publics, toutes les formes et les types de logements urbains.

Plusieurs actions de requalification de l'espace public sont ainsi envisagées sur le **quartier de la Gargale** (cf.Orientations d'aménagement) et sur la **friche Duprat**.

## ...POUR PROMOUVOIR UNE POLITIQUE DE L'HABITAT PLUS DIVERSIFIÉE

### LES OBJECTIFS

- Limiter l'exode de populations jeunes ou des catégories sociales peu aisées
- Satisfaire aux exigences du rééquilibrage social
- Créer les conditions d'un réel parcours résidentiel pour les Boucalais

Si le parc de logements de la commune de Boucau peut être aujourd'hui qualifié de relativement équilibré, la forte hausse des coûts d'accès au logement observée ces dernières années a favorisé l'arrivée d'une population plus aisée, et plus âgée, au détriment de populations plus jeunes et moins favorisées.

Ces dernières années, le marché libre a clairement joué dans la commune, comme dans l'agglomération bayonnaise en général, contre la mixité sociale.

La faible attractivité de certains secteurs de la commune vient renforcer les effets ségrégatifs de ce marché.

Pour mettre en œuvre ses objectifs, la commune a fait le choix :

- ***D'afficher une politique de l'habitat diversifiée*** permettant de se mettre progressivement en conformité avec les objectifs de mixité sociale définis par la loi SRU (pour rappel, il manquait près de 218 logements locatifs sociaux en 2004, source DDE).

- ***De démarrer une politique d'acquisition foncière publique à destination du logement social***

La commune a souhaité le classement en emplacement réservé des terrains « Duprat » pour permettre la réalisation de nouveaux logements sociaux.

- ***De réhabiliter d'anciens logements par le biais de l'OPAH communale***

- ***De prendre des dispositions réglementaires visant à garantir la mixité des formes urbaines***

Le logement collectif est réglementairement autorisé, dans les zones urbaines les plus denses du centre-ville, du quartier des Forges, de La Gargale, d'Haoucats.

Éventuellement,

- ***D'user du droit de préemption des terrains mis sur le marché***

## II - VALORISER LE CADRE DE VIE DES BOUCA LAIS

### LES OBJECTIFS

- Conforter et valoriser le centre ville

- Sécuriser et valoriser les déplacements internes

- Améliorer la qualité des paysages urbains

- Conforter le niveau des services à la population



### Légende

#### VALORISER LE CADRE DE VIE DES BOUCA LAIS

- Revalorisation du centre ville
- ▲ Conforter le niveau des équipements et services publics

—●— Requalifier l'espace public  
Sécuriser et revaloriser les déplacements internes

## 1/ Revaloriser le centre ville

Le centre-ville et le quartier des Forges sont des lieux à forte valeur symbolique, témoins de l'histoire boucalaise.

Ils souffrent aujourd'hui d'un environnement urbain déqualifié : habitat dégradé, espaces publics déqualifiés, déclin du commerce, accessibilité difficile, proximité des installations industrielles.

Le Bas-Boucau perd donc peu à peu son rôle de centre, dans sa dimension sociale, et dans sa dimension structurelle.

La commune de Boucau à la suite de plusieurs études réalisées en amont de cette révision a défini les grandes orientations d'un projet de restructuration et de

valorisation de son cœur de ville, à savoir (voir études particulières) :

- **le désenclavement du centre**
- **la valorisation du paysage végétal et architectural**
- **la revitalisation du commerce de proximité**
- **la requalification de l'espace public**

## 2/ Sécuriser et valoriser les déplacements internes

Afin d'améliorer la qualité de la desserte interne, la commune a réglementairement défini de nouvelles emprises pour redonner aux déplacements doux une place plus importante.

La commune poursuit cette politique sur plusieurs itinéraires structurant les déplacements intra communaux.

En revanche, la requalification du boulevard portuaire avec l'insertion d'une piste cyclable s'inscrit dans un projet de valorisation des voies de transit de type inter communales .

## 3/ Améliorer la qualité des paysages urbains

Le projet d'aménagement et de développement durable met la question du paysage au coeur du projet de développement. Cette volonté du PADD est réglementairement traduite dans le PLU à travers des dispositions visant à :

- **améliorer la qualité des paysages sous toutes ses formes**
- **favoriser la production de nouveaux espaces publics de qualité**
- **ordonner et hiérarchiser les espaces pour rendre la ville plus "lisible"**
- **mettre en réseau ces différents espaces naturels.**





#### **4/ Conforter le niveau des services à la population**

Parallèlement à ses objectifs de développement la commune de Boucau se doit de répondre aux exigences des habitants en matière de services et d'équipements publics.

L'offre existante, principalement située dans le centre-ville, le quartier de la Gargale et de Haoucats/Mousserolles, répond aujourd'hui aux besoins des boucalais.

Plusieurs sites et opérations sont néanmoins retenus pour renforcer ce niveau de service: le redéploiement de la mairie sur l'ensemble du bâtiment actuel sera fait lorsque l'école de la Lèbe sera construite (la Mairie a été rénovée et agrandie en 2004) la réalisation d'un dojo sur la zone de Piquessarry, la réalisation d'un pôle d'équipements publics, dont une école, sur le quartier de la Lèbe.

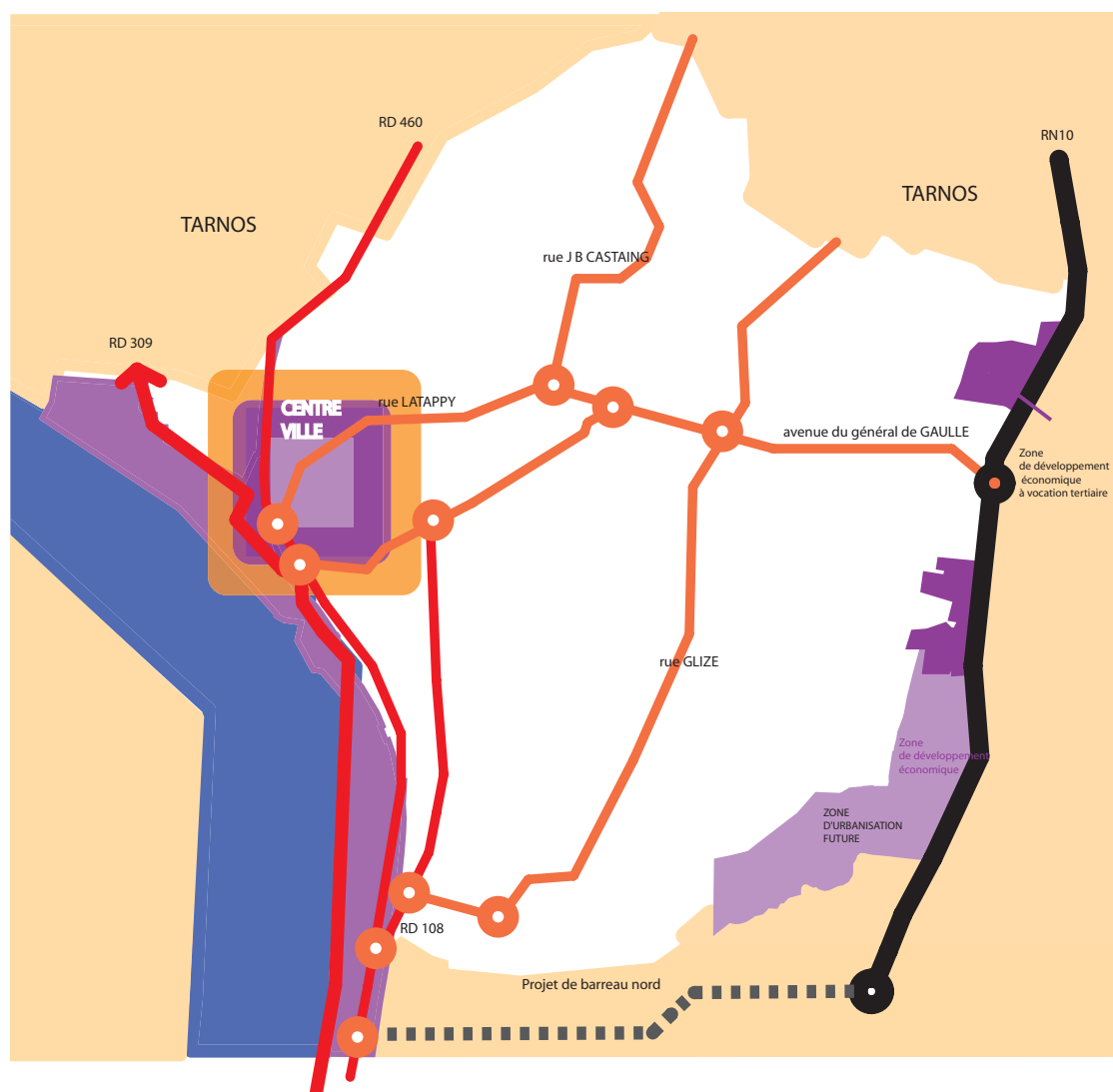
La commune a également pour préoccupation de poursuivre son effort d'équipement dans la durée et décide d'inscrire dans son document réglementaire des emplacements réservés destinés à l'accueil de ces futurs équipements publics.



### III - CONTRIBUER AU DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE DE L'AGGLOMERATION BAYONNAISE

#### LES OBJECTIFS

- Revitaliser l'appareil commercial du centre-ville
- Renforcer les pôles économiques existants
- Préparer de nouveaux sites en vue du développement économique



#### Légende

##### CONFORTER LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE DE LA COMMUNE

- Création d'une nouvelle offre foncière**  
accompagner l'ouverture à l'urbanisation de ces sites d'un cadre d'orientations architecturales et urbanistiques
- Renforcement des pôles économiques existants**  
la RN10 et la zone portuaire sont principalement concernées par cette problématique

##### ACCOMPAGNER LA REVITALISATION COMMERCIALE DU COEUR DE VILLE

- Cette problématique s'inscrit dans celle plus générale de la revalorisation du centre ville



La commune abrite plusieurs sites à fort potentiel le long des grandes infrastructures d'agglomération et d'axes économiques forts (Adour, voie ferrée, RN 10 et projet de "barreau nord").

Quelques faiblesses économiques sont à signaler:

- une armature commerciale de centre-ville qui se délite,
- une image peu qualitative des espaces d'activités industrielles et portuaires, des zones artisanales traditionnelles et des zones de la grande distribution commerciale.

## 1/ Renforcer les pôles économiques existants

La commune s'engage à conforter et à faire évoluer certains des pôles déjà existants

### -sur l'axe de la RN 10 :

L'extension de la zone d'activités commerciales au sud et la constitution d'un pôle d'équipements, de services et de bureaux sur le site de Matignon, activités à forte valeur ajoutée en terme d'image. Dans les deux cas, il conviendra de prendre en compte l'Amendement Dupont afin de structurer correctement ces secteurs d'entrée de ville de l'agglomération bayonnaise.

### -sur les bords d'Adour :

le renforcement de la zone artisanale de l'avenue Louis de Foix et son extension à long terme, sur le quai Bazé, avec l'application de la Charte de place portuaire.

## 2/ Préparer de nouveaux sites en vue du développement économique

La commune souhaite inscrire cette politique autour d'un pôle stratégique : la zone du Petit Mont.

Elle constituera un secteur d'accueil d'activités à vocation commerciale, artisanale et/ou industrielle. L'aménagement de cette zone est lié à la réalisation du "barreau Nord", infrastructure routière de desserte du port reliant l'A 63 et la RN 117, aujourd'hui en projet.

## 3/ Dynamiser l'appareil commercial du centre-ville

Au-delà d'une économie productrice ou "tertiaire lourde", la commune entend favoriser l'économie commerciale de proximité.

Elle se propose de maintenir et d'affirmer le potentiel commercial de son centre ville, afin de maintenir les commerces de proximité comme offre complémentaire à celle de la grande distribution.

Les rez-de-chaussée commerciaux seront donc préservés réglementairement, en interdisant leur transformation en local d'habitation.

#### IV REPONDRE AUX PREOCCUPATIONS ENVIRONNEMENTALES

#### LES OBJECTIFS

- Gérer les risques industriels et technologiques
- Valoriser les espaces naturels
- Valoriser les espaces et le patrimoine urbain



#### Légende

##### REPONDRE AUX PREOCCUPATIONS ENVIRONNEMENTALES



Gérer les risques industriels

Valoriser les espaces naturels

Préserver et valoriser le patrimoine

## 1/ Gérer les risques industriels et technologiques

Concernant les risques majeurs, l'enjeu principal est la gestion des risques industriels, compte tenu de la proximité d'installations dangereuses ou de sites pollués.

## 2/ Valoriser les espaces naturels

La commune souhaite favoriser l'émergence d'éléments identitaires forts, et préserver le couvert boisé existant.

Les massifs formant la "couronne boisée" de Boucau ont été largement réduits par l'urbanisation. Ils sont aujourd'hui très morcelés et isolés les uns des autres. Leur protection, leur valorisation et leur mise en réseau est aujourd'hui un objectif majeur.

Ces espaces sont en effet précieux puisqu'ils sont à la fois des espaces de loisirs de proximité, des éléments qualitatifs du cadre de vie et des paysages de la commune, ainsi que le support potentiel des liens entre les nouveaux quartiers via des chemins ou sentiers de randonnée (projet de sentier en boucle).

La majeure partie de ces espaces est donc classée en Espaces Boisés Classés, doublée d'un classement en zones Naturelles.

Sont également protégés sur le plan réglementaire, les éléments du paysage tels que les petits cours d'eau et leurs vallons.

## 3/ Valoriser les espaces et le patrimoine urbain

Deux axes principaux sont retenus :

### *La préservation des spécificités paysagères et de l'identité des quartiers*

L'urbanisation tend aujourd'hui à banaliser l'espace urbain, effaçant peu à peu les spécificités des quartiers.

Le PADD préconise donc des formes urbaines diverses et adaptées aux différents quartiers (l'habitat dense type centre-ville, le petit collectif R+2, la maison de ville, le pavillonnaire).



L'évolution qualitative de la forme urbaine devra intégrer divers critères comme la richesse des ambiances paysagères des sites ou l'homogénéité des formes urbaines existantes.

### *La reconnaissance du patrimoine local*

La commune de Boucau aspire à valoriser son image au travers de son patrimoine architectural bâti (moulins, fermes, maisons ouvrières ...), de ses éléments du "petit patrimoine" (lavoirs, puits, murs d'enceintes, ...) et de certains lieux emblématiques (Place de la Gargale, la Cale...).

Certains sites ou constructions font l'objet d'un classement au titre de l'article L. 123.1.7 du Code de l'Urbanisme. La commune et les habitants pourront ainsi connaître et reconnaître la valeur "d'ordre culturel, historique ou écologique" de ce patrimoine ainsi qu'empêcher sa disparition.



2

## Orientations d'aménagement

PLAN LOCAL D'URBANISME

**RAPPEL :**

***Ce document a pour objet de définir les valeurs et les principes sur lesquels la commune entend orienter l'ouverture à l'urbanisation ou l'urbanisation d'espaces d'enjeux, dans le court ou moyen terme.***



## I - LE CENTRE-VILLE

---

### **Le cadre stratégique**

**Projet de valorisation du cadre de vie par une politique de renouvellement urbain**

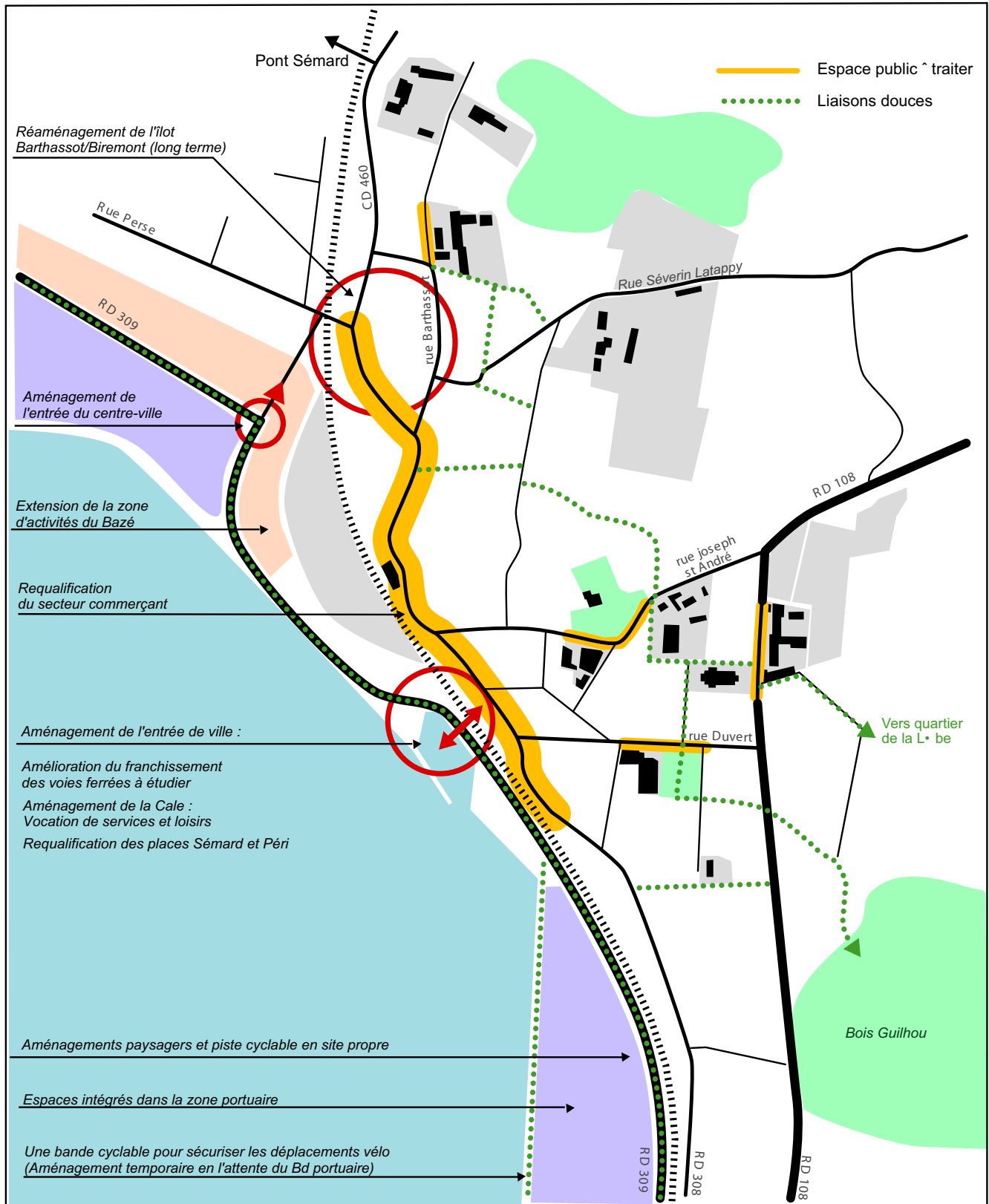
### **Les objectifs**

**Valoriser l'image de la commune par la qualification de son centre-ville  
Renforcer le commerce de proximité  
Conforter le niveau d'équipements communal**

### **La vocation du site**

**Ce secteur est destiné à accueillir un tissu résidentiel mixte**

## Le centre-ville, un projet global de restructuration urbaine



Les orientations et les principes d'aménagement à prendre en compte dans l'aménagement de ce site.

#### **a- Désenclavement du centre-ville, amélioration des liaisons avec l'agglomération**

##### **Projet de franchissement des voies ferrées**

La commune souhaite à terme rendre plus accessible son centre ville, en améliorant les conditions du franchissement de la voie ferrée. Un passage voiture sous voies entre la Cale et la place Sépard constitue une possibilité à étudier. Une zone d'études a été mise en place, afin d'anticiper un futur projet.

##### **Projet de piste cyclable portuaire**

Le projet de charte portuaire prévoyait la réalisation d'un boulevard portuaire de Bayonne à Tarnos le long de la voie ferrée, la route actuelle (RD 309) devenant alors un quai affecté aux activités du port. Ce boulevard à caractère structurant pour le réseau de voiries d'agglomération n'a pas été avalisé par les différents acteurs concernés (Raffinerie du Midi, Conseil Général, CCI). Il prévoyait une emprise large, un traitement paysager, ainsi qu'une piste cyclable en site propre.

Le projet d'un itinéraire plus modeste de piste cyclable est ici retenu.

#### **b- Requalification des espaces publics**

##### **Mise en valeur des entrées du centre-ville**

###### Les places Sépard/Péri et la cale

La cale de Boucau constitue un espace d'articulation entre l'espace d'agglomération et la commune, ainsi qu'une entrée privilégiée sur le centre ville boucalais. C'est aussi l'un des seuls espaces de bord d'Adour accessible au public, qui offre un point de vue lointain intéressant, et permet de retrouver le lien perdu au fleuve.

Les places Sépard et Péri constituent par ailleurs des lieux emblématiques reconnus (espace des fêtes de la ville et du marché), mais qui ne sont en aucun cas aménagés en tant que tels.

La transformation de ces "no man's land" en vraies places publiques nécessitera un ensemble d'actions et notamment, une réduction de la place dédiée à l'automobile, une plus forte végétalisation, un traitement qualitatif des abords de la voie ferrée ....

###### La rue Barsalère

Seconde entrée sur le centre-ville, la rue Barsalère permet de "boucler" un itinéraire de desserte de la rue Biremont. La voirie et le carrefour avec l'avenue Louis de Foix doivent donc être revalorisés.

## **Des espaces spécifiques à traiter**

### La rue Biremont

Support de l'activité commerciale, la rue Biremont doit faire l'objet d'un traitement d'espaces publics spécifique permettant la gestion d'une multitude d'usages : un traitement mixte de la voie (bus, véhicules, piétons...), l'organisation du stationnement (résidents/clients), un traitement qualitatif et homogène (matériaux, mobilier urbain...).

### Les "événements" urbains

Compte tenu du caractère étendu du centre ville et du relatif éparpillement des équipements, l'organisation du centre-ville reste peu lisible. Il est donc nécessaire de mettre en valeur les espaces de services et d'animation, par des aménagements de type parvis, plateaux piétonniers sécurisés, stationnements bien matérialisés...

## **Valorisation du réseau de cheminements doux**

La valorisation des cheminements piétonniers est essentielle, car elle participe à la convivialité du centre, aux liaisons entre les pôles commerçants, administratifs et d'équipements de loisirs, ainsi qu'à la sécurisation des parcours.

Ainsi, les chemins existants doivent être mis en valeur, réouverts au public (en cas de privatisation des usages), intégrés dans le domaine public (pour les chemins privés), ou bien créés pour des raisons de continuité des parcours.

## **c- Amélioration du bâti**

Le diagnostic sur le bâti fait apparaître un état des constructions très dégradé dans certaines poches du centre-ville. L'amélioration des conditions d'habitabilité et de l'aspect des façades passent par 2 types d'actions conjuguées : des opérations de réhabilitation (une OPAH est en cours), mais aussi des opérations de reconstruction, respectueuse des gabarits existants.

L'hypothèse d'une restructuration de l'îlot Biremont/Barthassot doit être étudiée, puisqu'elle permettrait un désenclavement et une ouverture de l'îlot, ainsi que sa densification par des programmes d'habitat, de services ou d'équipements.

Pour le secteur de la rue Perse, très dégradé, le projet de PLU favorise le renouvellement urbain par un accroissement des

droits à construire.

#### **d- Revitalisation du commerce de proximité**

Il s'agit d'offrir une offre commerciale complémentaire à celle proposée par la grande distribution, en revisitant le modèle de la rue commerçante traditionnelle, où l'on retrouverait la convivialité et le plaisir de la promenade.

Ainsi, il est nécessaire de préserver le potentiel commercial, en évitant la transformation des locaux commerciaux en locaux d'habitation. Par ailleurs, une réflexion sur le positionnement de ce centre ville, en terme d'offre commerciale doit être étudiée (par exemple, l'accueil d'une moyenne surface commerciale locomotive).

#### **e- Diversification de l'offre de services à la population**

L'attractivité générale du centre-ville sera fonction de la diversité des services proposés, ce qui implique :

- le redéploiement de l'attractivité commerciale,
- le renforcement de la fonction de pôle d'équipement public majeur dans les domaines des services administratifs, sociaux, culturels et sportifs,
- la création d'un pôle de loisirs et de services sur le site de la cale, compte tenu de sa situation en vitrine sur l'espace d'agglomération.



## II - SECTEUR LA GARGALE

---

### Le cadre stratégique

Projet visant à renforcer une centralité de quartier, dans le cadre de la politique de renouvellement urbain

### Les objectifs

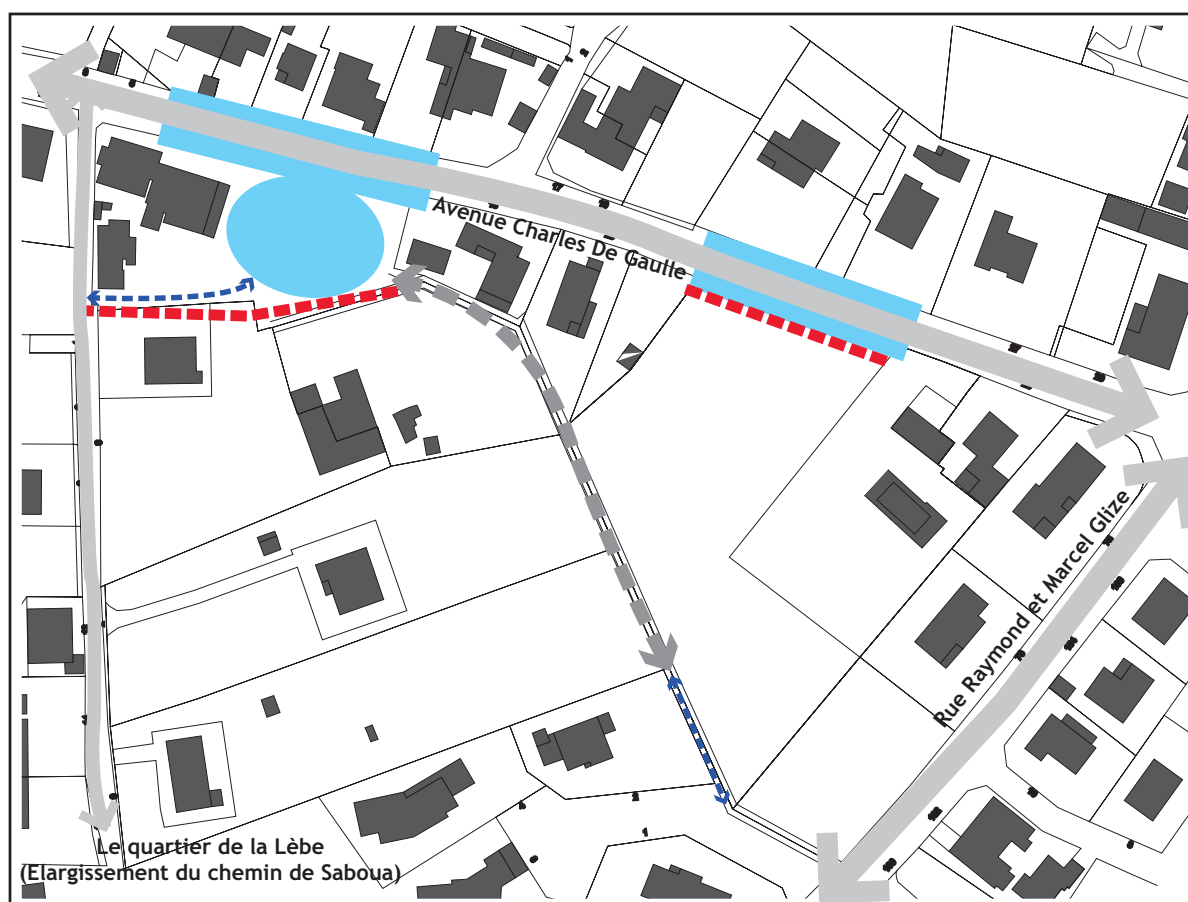
Qualifier l'espace public  
Dynamiser le commerce de proximité  
Renforcer le niveau d'équipement du quartier

### La vocation du site

Renforcer le tissu résidentiel mixte



## Renforcement du pôle de vie de la Gargale



PLACE PUBLIQUE



ESPACE PUBLIC MIXTE



ALIGNEMENT DE FACADE  
COMMERCES EN REZ-DE-CHAUSSEE



VOIRIE MIXTE



CHEMINEMENTS DOUX

**Les orientations et les principes d'aménagement à prendre en compte dans l'aménagement de ce site****Un projet d'espace public**

L'avenue du Général de Gaulle, dans sa partie centrale, est aujourd'hui un petit centre de vie : quelques commerces, une école, une population importante à proximité (secteur d'Huréous), un espace d'animation et de vie sociale bien ancrée dans les habitudes.

Le projet vise donc à renforcer cette fonction de centralité par un ensemble d'actions :

- l'aménagement de la voirie en "séquence urbaine" à usage mixte,
- l'intégration de la place de la Gargale dans le domaine public, puis son réaménagement en liaison avec la séquence urbaine,
- l'implantation de nouveaux commerces et services sur les pourtours de cette place.

**Le renforcement de la fonction habitat**

L'attractivité et la convivialité de ce pôle de vie dépendra de différents facteurs, et plus particulièrement de :

- la présence d'une population aux environs pouvant induire des pratiques de proximité et l'usage de la marche à pied,
- une image qui doit correspondre à celle d'un centre traditionnel, avec une certaine densité bâtie.

Le projet nécessite donc de créer un vrai pôle d'habitat autour de la place de la Gargale, ainsi que dans un rayon proche. Le règlement rend possible la construction de petits collectifs en R+2.

