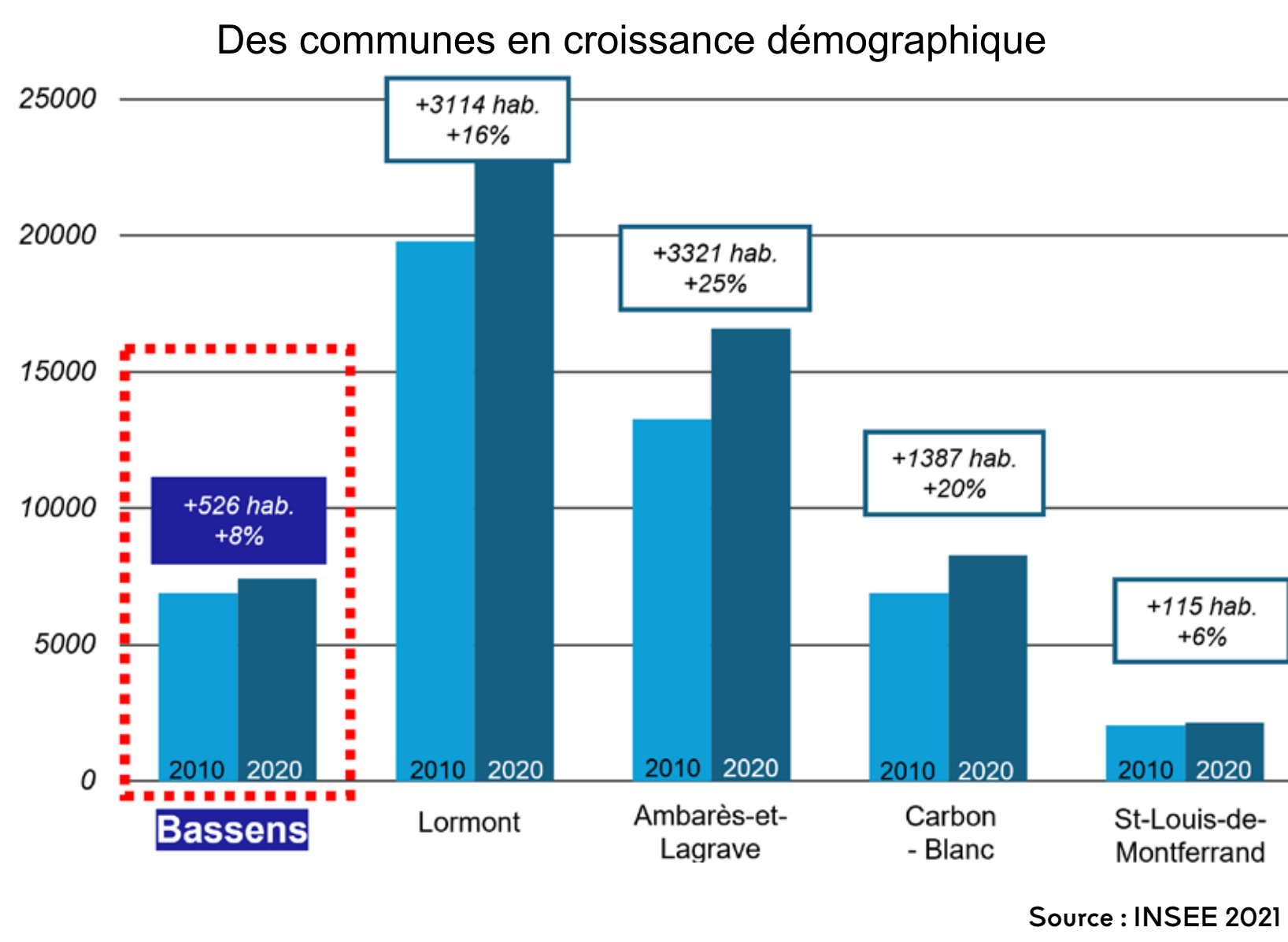


## Qui sont les Bassenais aujourd'hui ?

### Une commune attractive

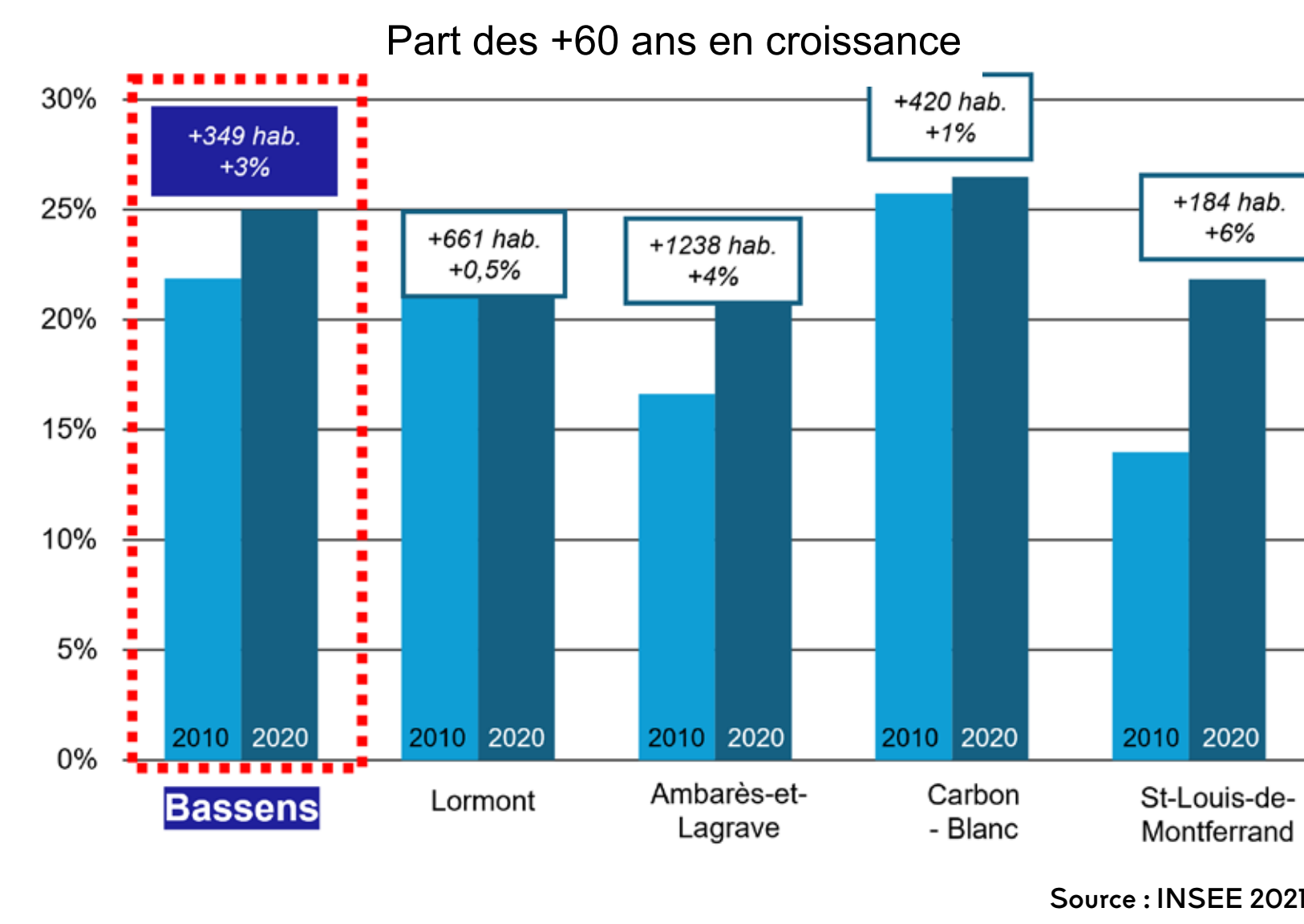
**+8%** C'est l'augmentation de la population bassenaise entre 2010 et 2020.  
La construction de nouveaux logements dans les quartiers de l'Avenir a aussi un impact sur l'augmentation de la population.



### Une population vieillissante

**1/4** des habitants de Bassens a plus de 60 ans en 2021.  
Cette part est en augmentation : on passe de 21% de la population en 2010 à 25% en 2021.

Le vieillissement de la population est une tendance nationale et se remarque aussi dans les communes voisines.



### Une population ouvrière et populaire historiquement, en évolution aujourd'hui

**36%** de la population sont des employés ou des ouvriers (c'est plus que les 24% à Bordeaux Métropole).

Bassens accueille peu de CSP+ (cadres et professions intellectuelles supérieures) par rapport à Bordeaux ou à la moyenne départementale.

€ Le revenu moyen des Bassenais est inférieur à celui de la Métropole.

Source : INSEE 2021

#### Quels enjeux ?

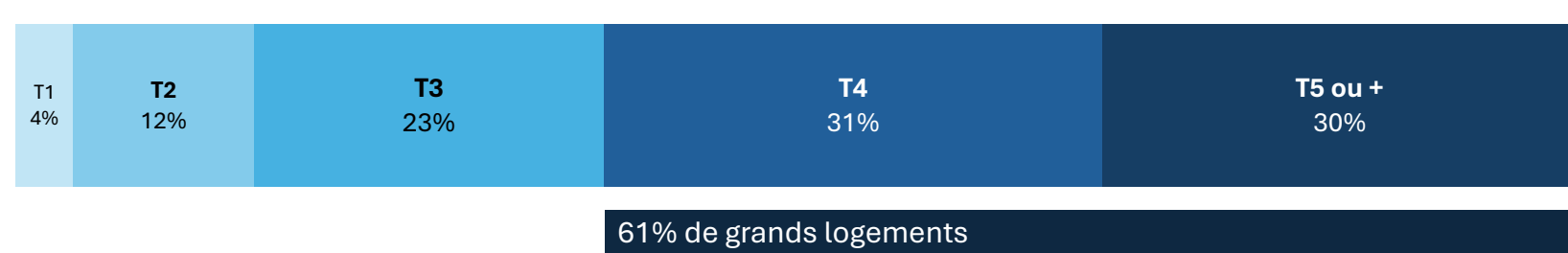
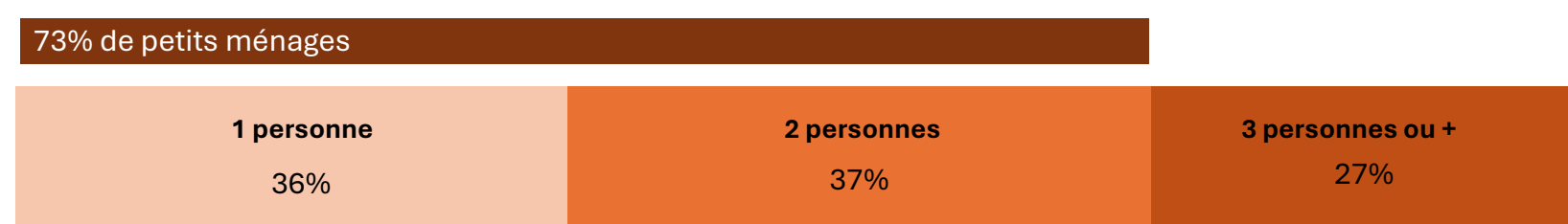
- Le projet du centre-bourg doit pouvoir :
- apporter des solutions adaptées aux ménages actuels et à venir ;
  - favoriser le « bien vieillir » à Bassens.

## Se loger à Bassens

### Manque de petits logements

Le parc de logements actuel :

- présente une majorité de grands logements (T4 ou T5+) alors que la majorité des ménages sont composés d'une ou deux personnes ;
- est composé principalement de maisons individuelles.



Source : INSEE 2021

### Prix de l'immobilier en hausse

**2 600 €/m<sup>2</sup>** Prix moyen d'achat à Bassens en 2025  
variations entre 1 700 et 3 400€ selon les biens

Comparativement, pour l'achat d'une maison, il faut compter :

- 2 700€/m<sup>2</sup> à Ambarès
- 2 900€/m<sup>2</sup> à Lormont
- 3 000€/m<sup>2</sup> à Floirac
- 4 500€/m<sup>2</sup> à Bordeaux

**+ 29%** Évolution des prix de l'immobilier depuis 10 ans à Bassens

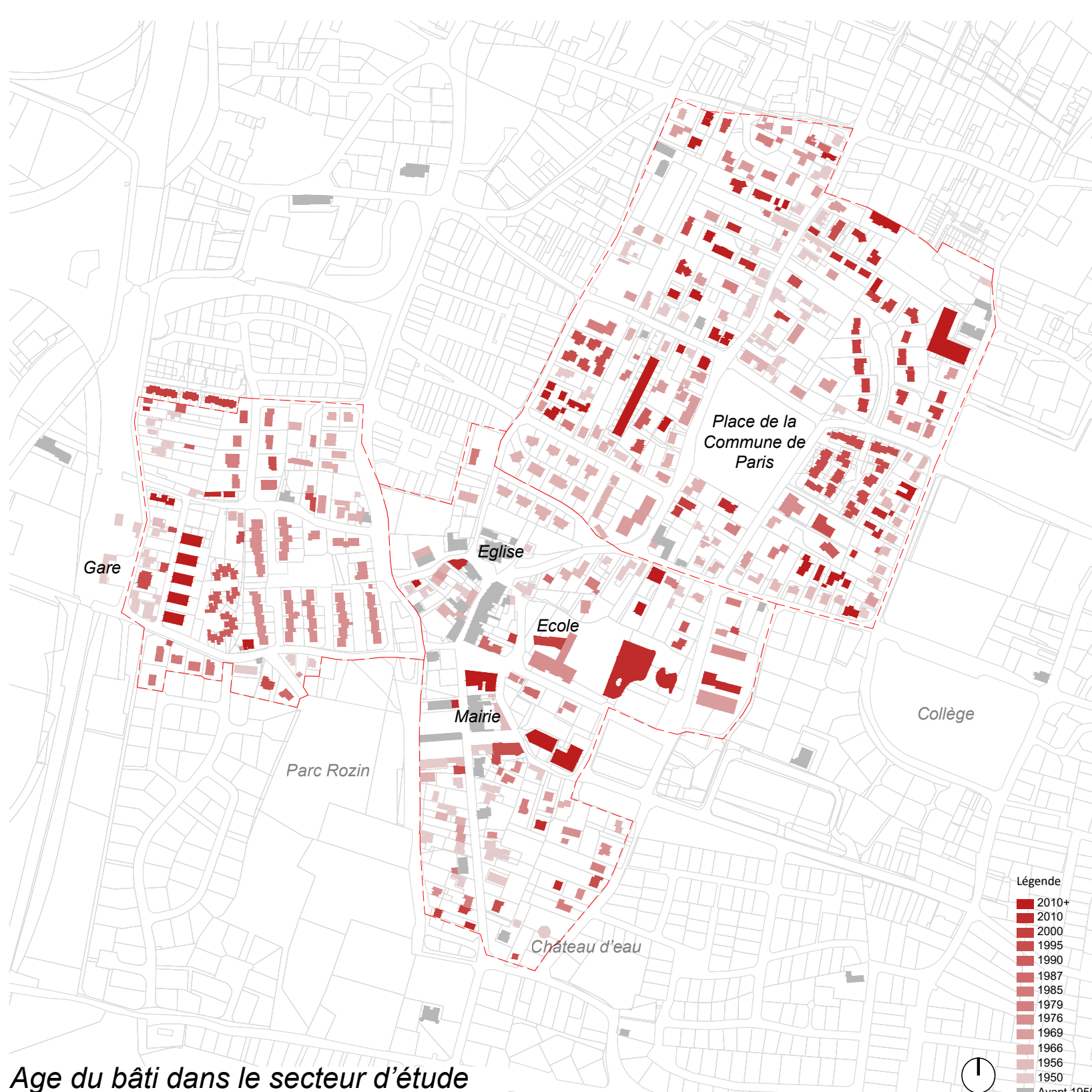
Source : Meilleurs agents

#### Quels enjeux ?

- Offrir du logement abordable pour loger tous les publics
- Diversifier le parc de logements existant pour permettre une mobilité résidentielle au sein de la commune

## Identité architecturale

### Des typologies d'habitat variées liées à la construction historique du bourg



Les maisons les plus anciennes sont groupées autour de l'église et de l'ancien presbytère. Elles sont organisées de façon mitoyenne et continue. Cette densité patrimoniale se situe principalement sur le coteau, la « ville haute ».

Le maillage progressif plus récent (à partir de 1950) est beaucoup plus relâché et discontinu.

La confrontation avec les courbes de niveaux permet de mettre en avant le fait que le relief joue un rôle dans l'organisation du bâti et son orientation :

- les bâtiments sont principalement orientés est-ouest sur la frange est du coteau
- ils ont majoritairement une orientation nord-sud dans la « ville basse » au nord du site



**Avant 1950**  
Architecture :  
• en pierre  
• alignement sur la rue  
• R+1

**1950-2000**  
Maisons :  
• individuelles  
• groupées ou en copropriété  
• retrait par rapport à la rue  
• R+1

**2000-2025**  
Logements :  
• collectifs  
• intermédiaires  
• R+1 à R+4

### Une ville en pente qui joue avec la topographie



- Un ancrage du bâti en terrasses
- Une récurrence de murets et de « belvédères » qui participent à l'identité de Bassens

#### Quels enjeux ?

- Comprendre l'organisation et l'histoire du bâti pour en définir les opportunités de transformation
- Accompagner les transformations de demain pour une architecture intégrée et ajustée aux besoins des Bassenais
- Préserver l'identité communale dans les opérations de constructions à venir

## Une commune active et équipée

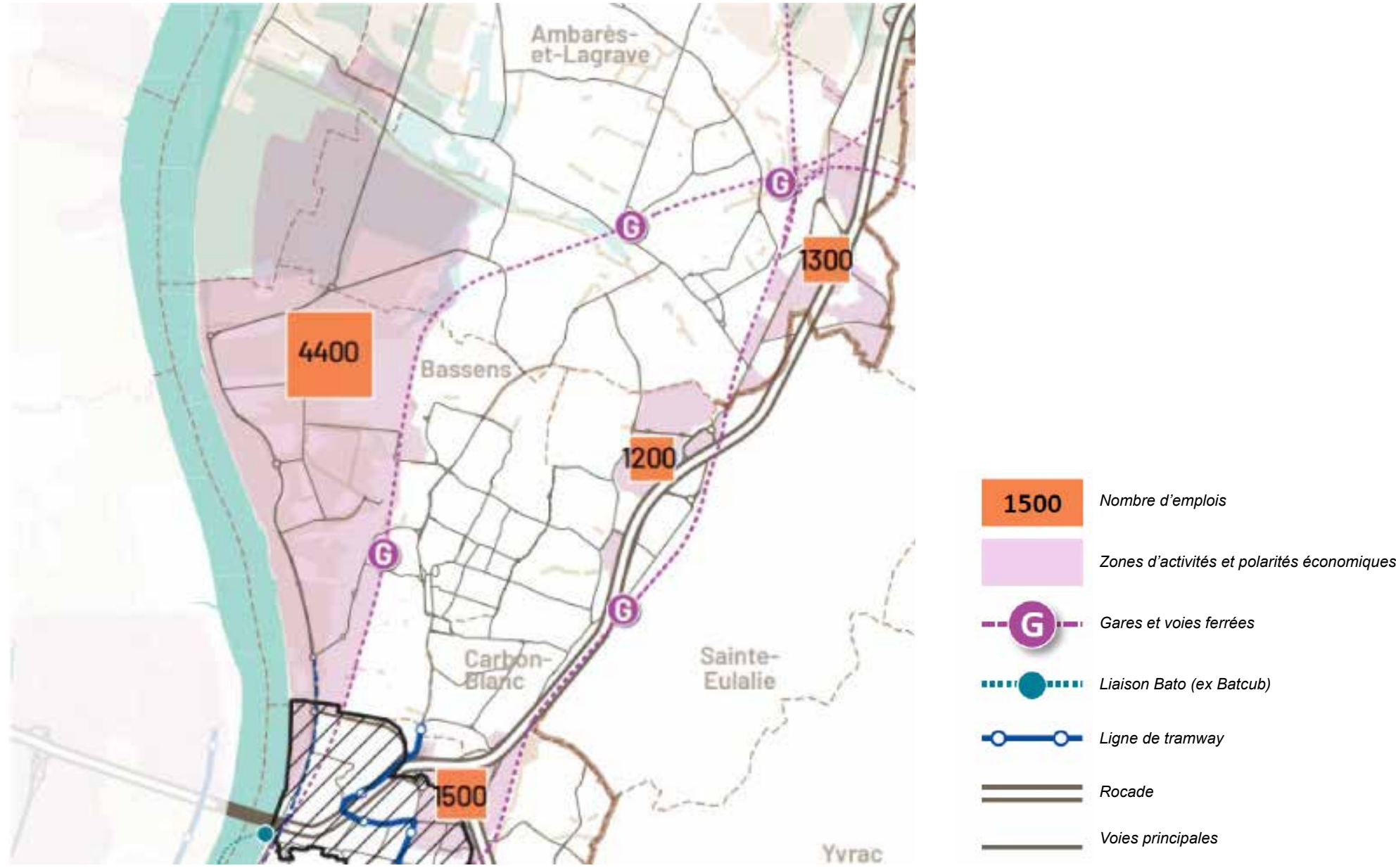
### Un pôle d'emploi important et en plein essor

4400 emplois dans la Zone Industriale-Portuaire (ZIP)

**Innogaronne** Un site qui reprend vie face à la gare et qui va accueillir de nouveaux salariés

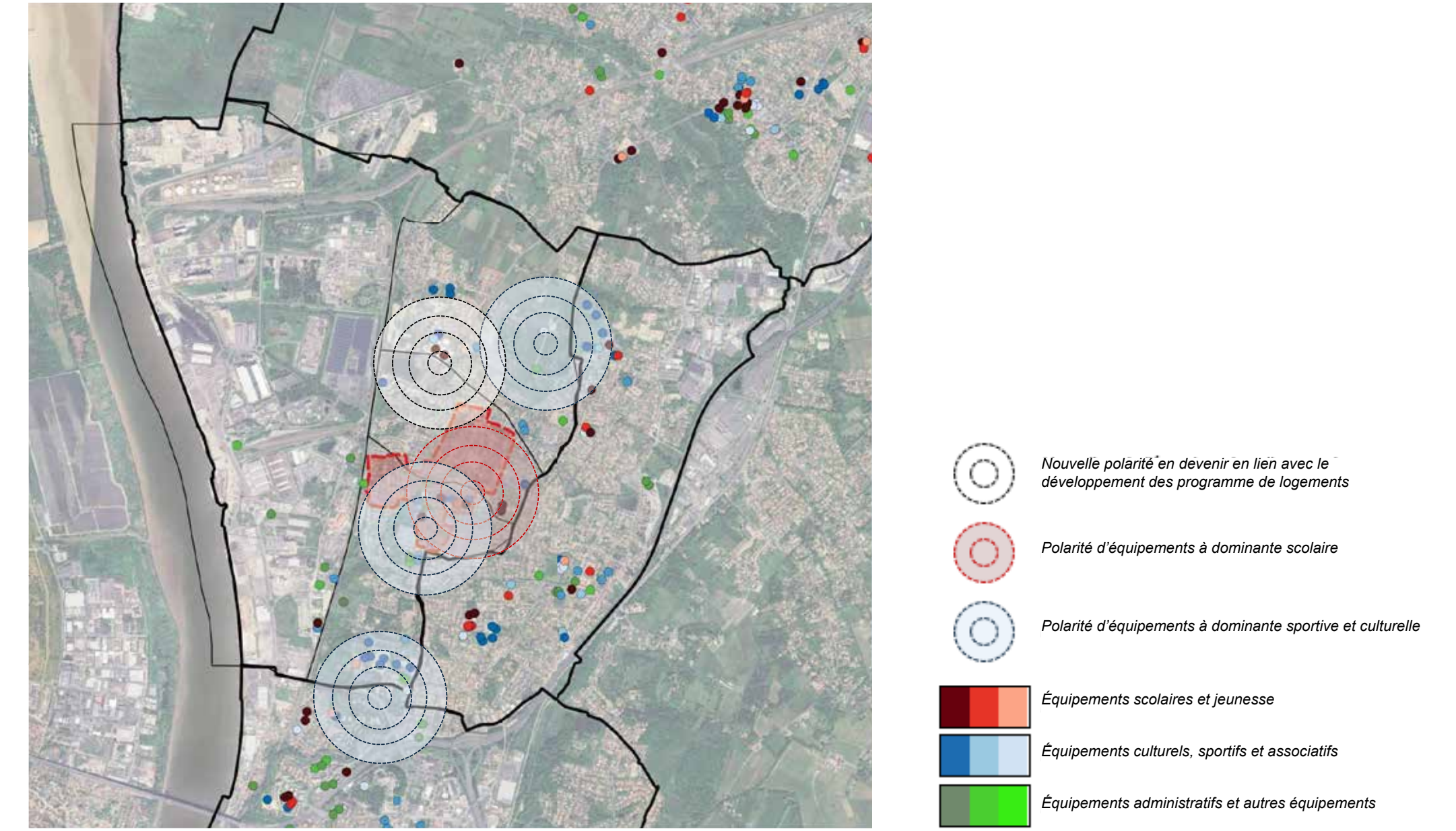
#### Quel enjeu ?

- Répondre aux besoins des salariés de la ZIP et à proximité du bourg sur la pause déjeuner ou en soirée pour en faire des utilisateurs et clients du bourg



### Des équipements nombreux et qualitatifs

- Une offre importante et satisfaisante d'équipements concentrés pour partie en centre-ville, mais avec un pôle au sud à Séguinaud et un autre au nord à Michel Serres
- Une augmentation du nombre de logements prévue sur le quartier nord : des extensions d'écoles identifiées notamment dans le centre-bourg



## Un centre-bourg commercial

### Une proximité des grandes zones commerciales, mais un marché qui attire les chalands

54 cellules commerciales dans le centre-bourg

2 polarités commerciales : haut de Bassens à proximité de la mairie et autour de la place de la Commune de Paris

150 exposants sur le marché dominical

Source : étude commerciale AID Observatoire 2023

- Un grand marché à rayonnement extra-communal mais en perte de vitesse
- Un potentiel important de création de commerces de bouche qualitatifs
- Un besoin de lieux de convivialité et un manque de restauration
- Un manque de locaux disponibles pour accueillir de nouvelles enseignes
- Une forte concurrence des zones commerciales de Sainte-Eulalie ou Bordeaux Lac



#### Quels enjeux ?

- Créer des locaux commerciaux pour accueillir de nouvelles enseignes
- Diversifier l'offre (notamment de bouche) pour limiter l'évasion commerciale
- Conforter le marché et sa synergie avec les commerces de la place
- Programmer des lieux de convivialité (cafés/restaurants)

## Les mobilités d'aujourd'hui et demain

### Les flux domicile-travail permettent d'identifier un potentiel de report important vers les alternatives à la voiture individuelle

**33%** des trajets sont inférieurs à 8 km  
Une distance maximale acceptable à vélo pour les trajets du quotidien

**17%** des trajets sont à destination ou en provenance de Bordeaux  
Le RER métropolitain permet de rejoindre la gare Saint-Jean en seulement 8 min : une opportunité précieuse pour les actifs

**16%** des actifs bassenais ont un emploi dans la commune  
Ces usagers pourraient se reporter sur les mobilités actives et/ou les transports en commun

Source : INSEE 2021

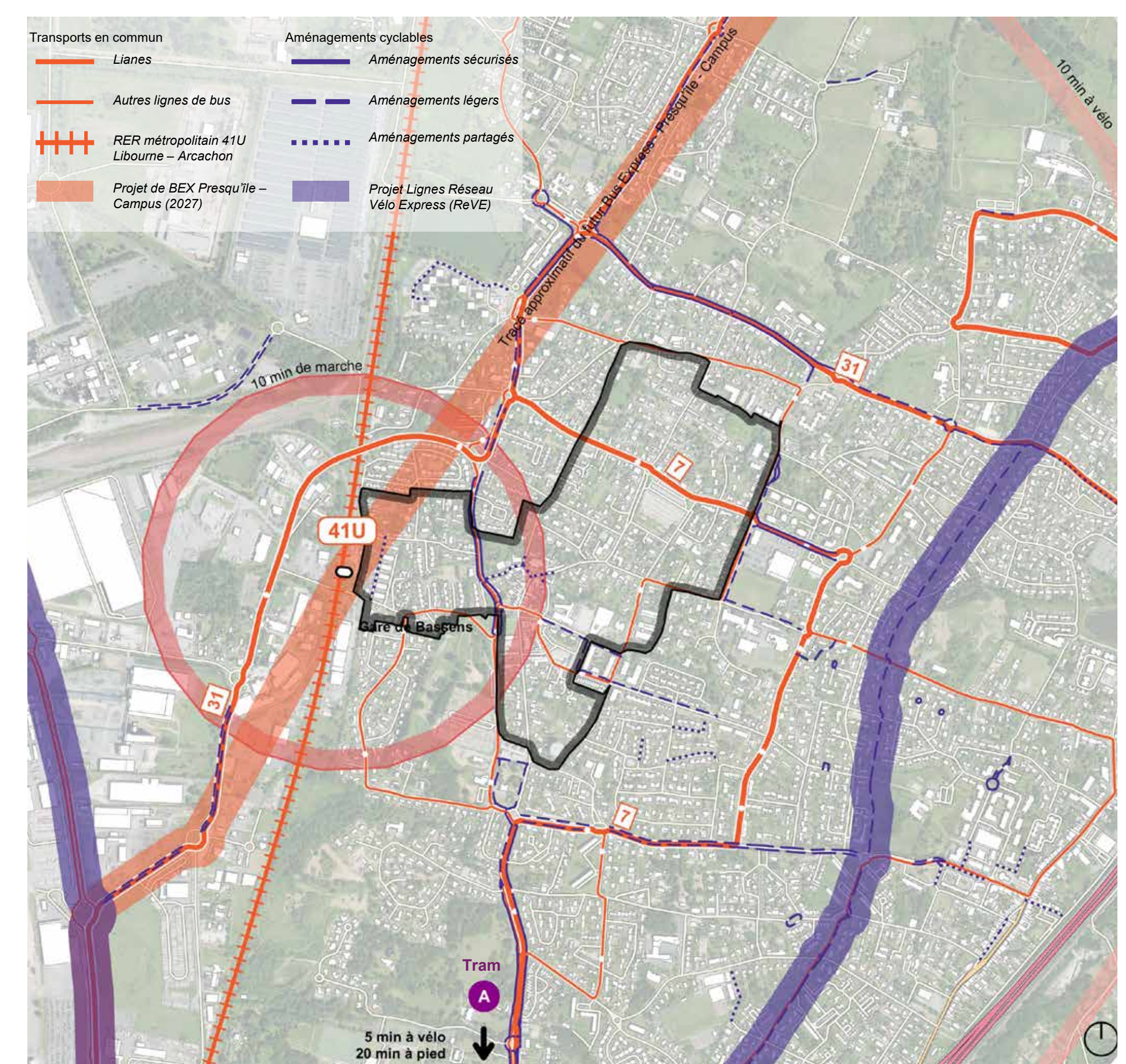
### Des aménagements encore discontinus et pouvant gagner en efficacité

- Peu de linéaires apaisés (piétons et cycles) en centre-bourg
- Une proximité avec deux lignes du ReVE (Réseau Vélo Express, lignes 4 et 12) mais peu d'aménagements sécurisés et continus pour les rejoindre
- Un fort potentiel d'intermodalités avec le terminus du tramway à La Gardette et la gare du RER métropolitain
- Des aménagements en cours sur l'avenue Manon Cormier pour les vélos et le bus express (BEX)

**2,2%** Part du vélo dans les déplacements en 2021  
Objectif 2030 du Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) : 18%

**13,6%** Part du bus dans les déplacements en 2021  
Objectif 2030 du Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) : 17%

Source : INSEE 2021



#### Quels enjeux ?

- Faire progresser la part modale du vélo (objectifs PCAET) grâce à des infrastructures continues
- Faciliter l'intermodalité (train + vélo, tram + vélo...)
- Créer un maillage s'appuyant sur les projets métropolitains (BEX et ReVE, travaux avenue Manon Cormier...) et sur les liaisons vertes existantes ou à créer

## Géographie et territoire

### Une situation topographique singulière

Bassens est une commune spécifique, un territoire identitaire entre Garonne, plaque portuaire et coteaux :

- Des vues dégagées sur le grand paysage et un lien visuel vers la Garonne ;
- Des infrastructures qui définissent « des limites » et segmentent le paysage (voie ferrée, autoroute A10).



Cônes de vue vers le grand paysage et les bâtiments repère d'identité de Bassens

#### Quels enjeux ?

- Favoriser les points de vue et situations de belvédères
- Améliorer l'accessibilité en lien avec la topographie

### Une présence de l'eau peu perceptible

4km de berges dont 3,5 km non accessibles du fait de l'activité portuaire

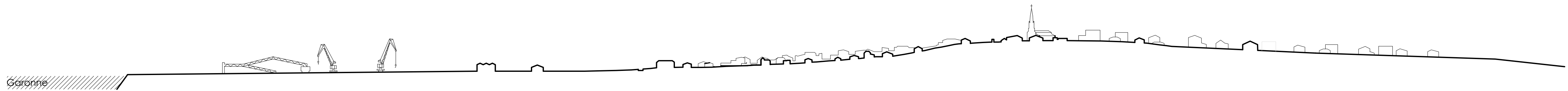
- Malgré sa proximité géographique, il n'y a pas d'accès à la Garonne. Un projet de « fenêtre verte » est toutefois envisagé au nord de la commune.
- Le paysage de l'eau est absent et s'exprime sur les franges du site par quelques aménagements à dominante technique (zones humides grillagées, noues...).



Point de vue sur la Garonne depuis le parc Rozin

#### Quels enjeux ?

- Retrouver la présence de l'eau en ville : fonction de rafraîchissement, gestion de l'eau pluviale, sols perméables...



## Grandes entités paysagères

### Des corridors discontinus

- Le périmètre d'étude est encadré par de nombreux parcs résultants d'anciennes propriétés agricoles (parc de Beauval) ou d'un contexte topographique contraint peu favorable à l'urbanisation (parc des Coteaux).
- Ces parcs fonctionnent en satellites autour du site de projet et se concentrent entre voie ferrée et voie rapide qui jouent le rôle de limites.
- Le secteur de projet se situe dans l'emprise du parc des Coteaux mais les corridors d'espaces verts sont discontinus.



- Entités paysagères
- Continuités paysagères existantes ou initiées
- Continuités paysagères à créer

### Un phénomène de surchauffe urbaine

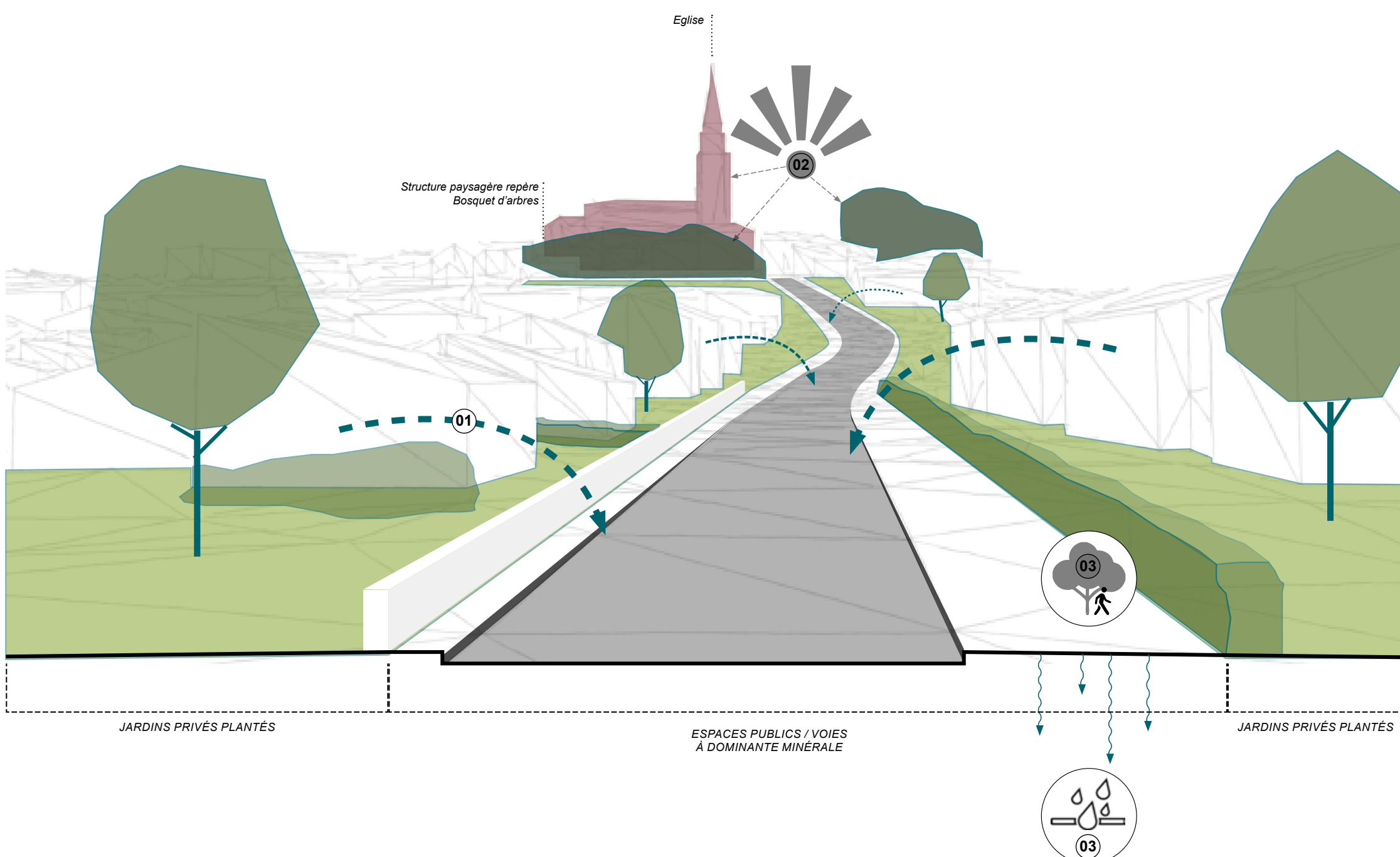
- Un paysage essentiellement construit par les jardins privés donnant l'image d'un secteur très vert.
- La simulation des températures de surface pour la journée la plus chaude de l'année montre que malgré une forte proportion végétale sur le site, celui-ci est sujet à la surchauffe urbaine.
- La place de la Commune de Paris, les abords du gymnase du Bousquet et les voiries sont particulièrement sujets à la surchauffe urbaine avec des températures de surfaces pouvant atteindre jusqu'à 61,5°C.



Plus la couleur est rouge, plus la zone est sujette à la surchauffe urbaine

## Espace public urbain

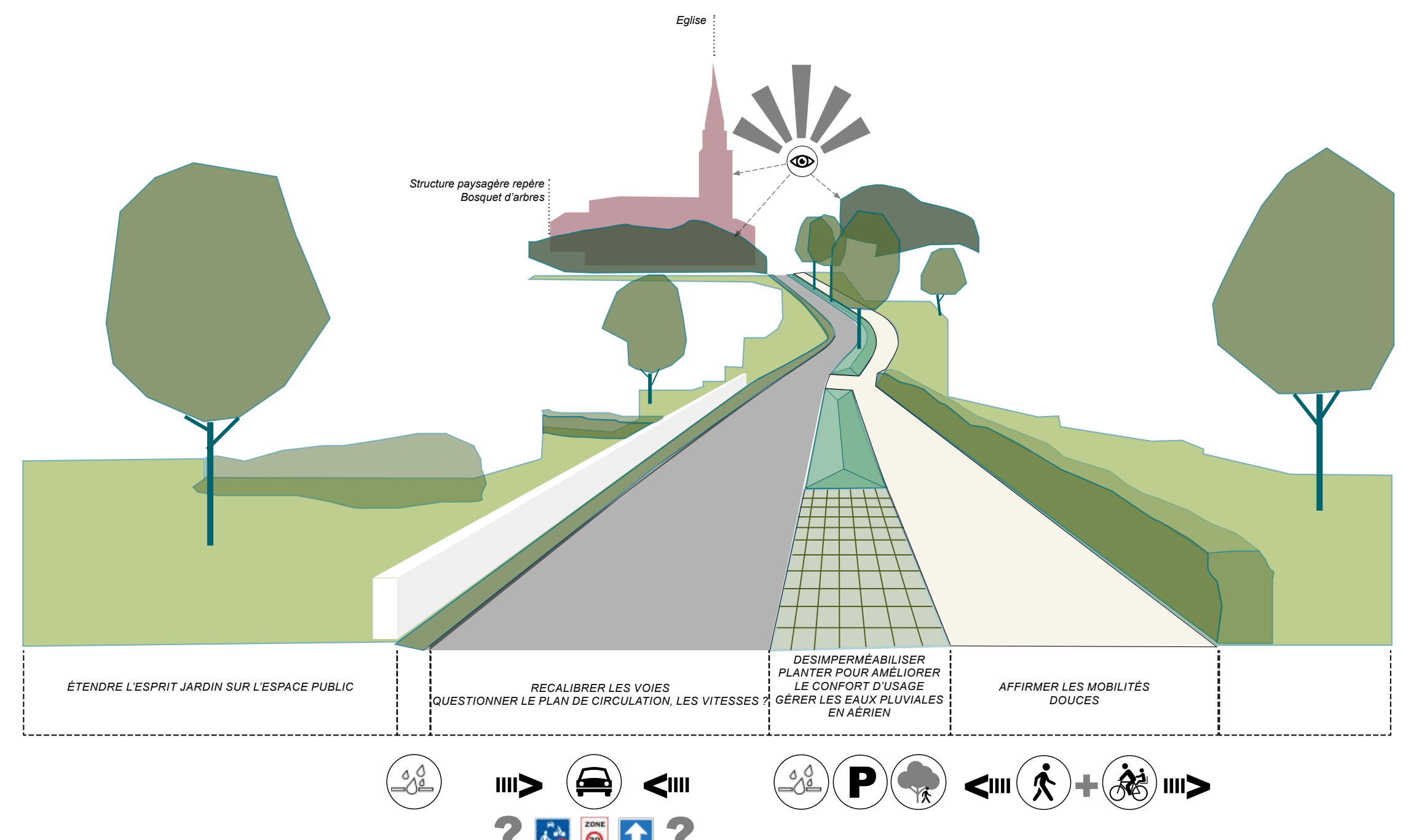
### Des voiries peu adaptées à leurs usages réels



Bassens dispose d'espaces publics généreux. Mais le manque de hiérarchisation des voies nuit à l'expérience de parcours et à la lecture du site, et leur imperméabilisation est la cause de la surchauffe urbaine.

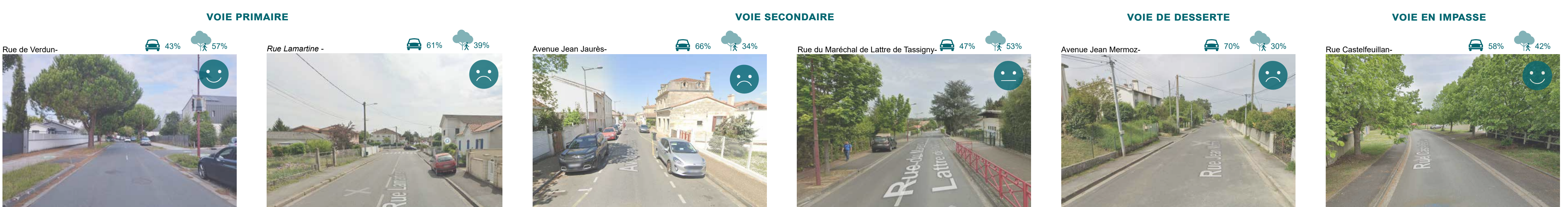
On note :

- des aménagements très orientés vers le fonctionnement des modes de déplacements motorisés et souvent surdimensionnés par rapport aux usages ;
- un vocabulaire très routier et à dominante minérale qui peine à faire exister les mobilités douces ;
- un manque de végétation qui nuit au confort d'usage.



#### Quels enjeux ?

- Diffuser la qualité du paysage privé au sein des espaces publics
- Révéler et mettre en scène les structures paysagères et le patrimoine remarquables au sein du site de projet (points de vue, église, château d'eau...)
- Questionner la minéralité des espaces publics au profit des logiques végétales et de désimperméabilisation

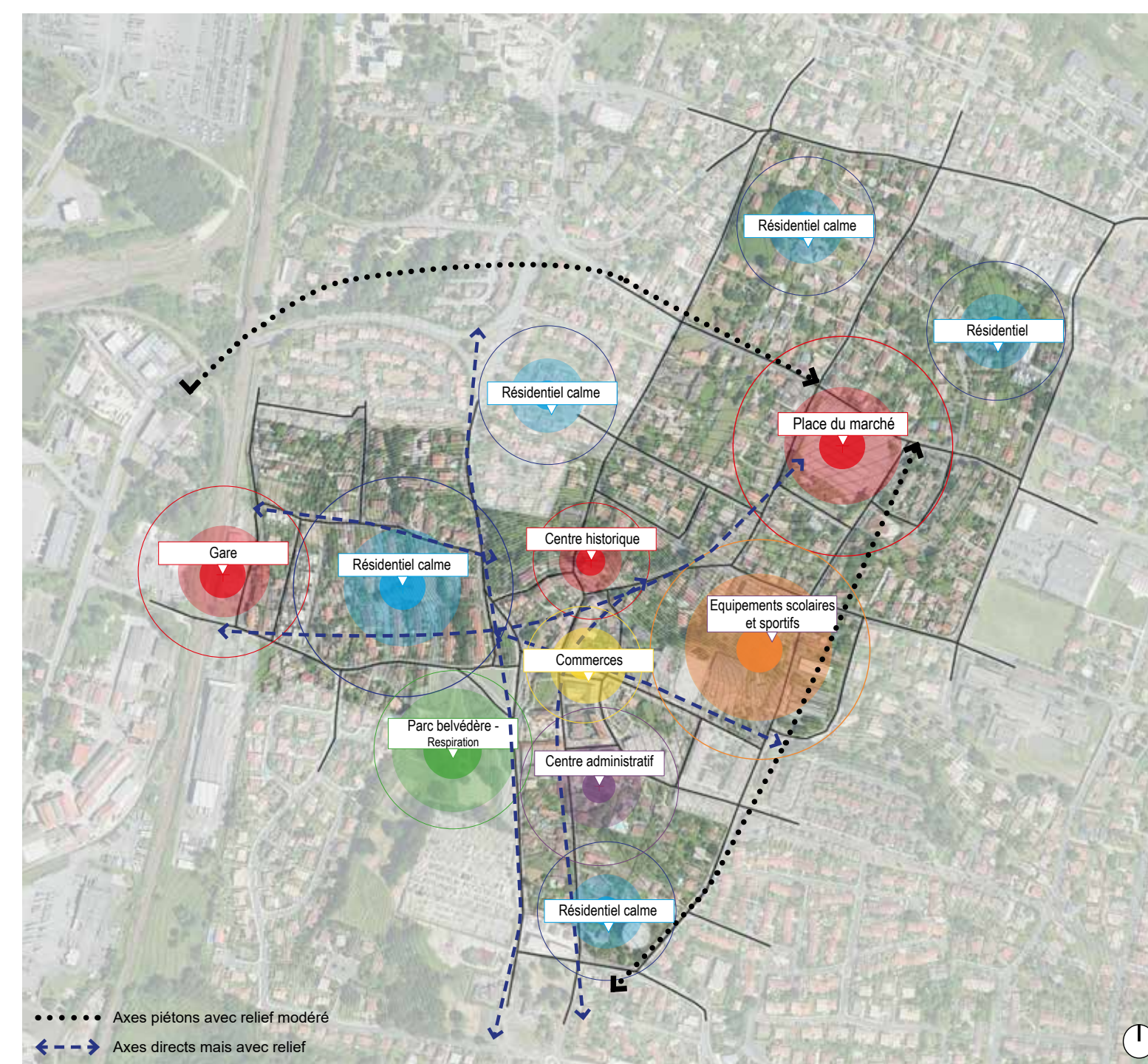


## Un centre multipolaire



Bassens présente un centre-bourg pluriel, composé de plusieurs polarités structurantes mais peu reliées :

- un pôle gare enclavé entre la ville industrielle et le bourg sur le coteau ;
- un pôle historique central, le « centre-bourg » pour certains, en hauteur sur le coteau ;
- la grande place de la Commune de Paris en ville basse, entre le quartier résidentiel nord et le bourg.



### Quels enjeux ?

- Activer ces trois polarités complémentaires mais surtout mieux les relier entre elles
- Trouver un équilibre dans le projet d'aménagement pour conforter et valoriser l'identité et l'histoire de la commune

## La gare : une nouvelle entrée de ville

### Un secteur gare contrasté et en mutation

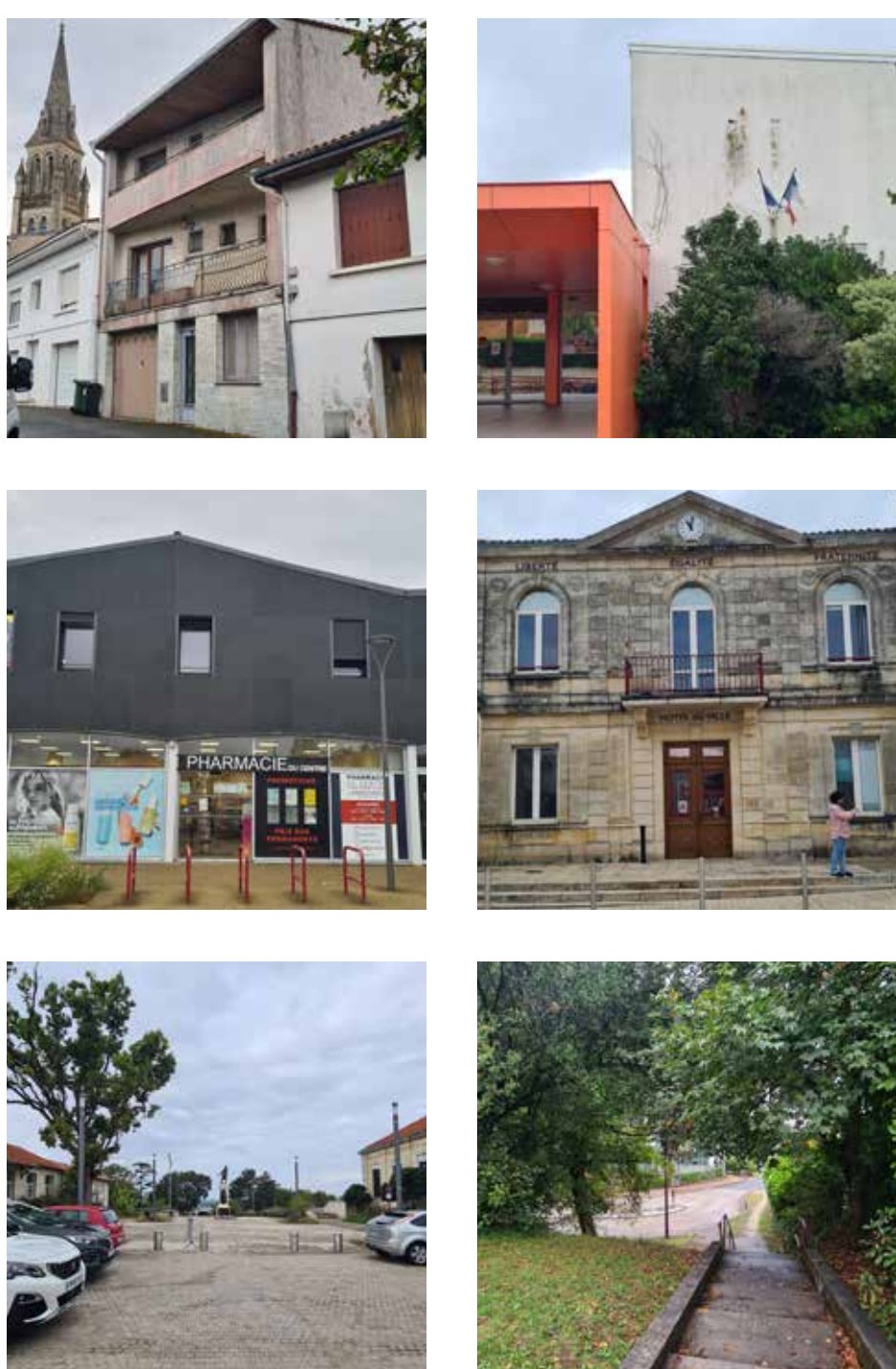


- La gare devient une entrée de ville mais présente des difficultés d'accessibilité liées à la pente.
- Ce secteur joue un rôle de rotule entre la Zone Industrielle-Portuaire et le centre-bourg, et un point de relais d'un parcours piéton nord-sud du parc Panoramis au parc Beauval.
- Si la voie ferrée constitue une limite physique, des passages existent (ou ont existé). La sécurité de la traversée sous le pont cadre doit être travaillée.
- La mutation du site Innogaronne à proximité est un levier de projet pour faire des occupants actuels et futurs des usagers du bourg.
- Ce quartier résidentiel présente de beaux exemples de bâtiments intégrés dans la pente : murets, escaliers, insertion paysagère...
- Avec l'aménagement du PEM (Pôle d'Échanges Multimodal) les abords du bâtiment gare évoluent mais des opportunités foncières existent (les anciens ateliers au nord, les locaux vacants dans le bâtiment) pour inventer une nouvelle programmation où se croiseraient habitants et industriels, où s'installeraient des services en lien avec la gare...



## Le bourg historique et administratif

### Un secteur patrimonial aux intensités hétérogènes et périodiques



- Un secteur patrimonial où préserver l'identité du bourg ancien
- Des terrains boisés qui participent à l'ambiance « villageoise » et dont certains sont protégés au PLU
- Un bourg situé en promontoire : une occasion de valoriser les points de vue, surtout vers l'est
- Des espaces publics peu utilisés comme le square de la République ou le parvis de l'église : un potentiel pour renforcer la convivialité
- Un secteur traversé par de nombreux flux avec parfois des parkings saturés. Certaines voiries sont à réinventer :
  - l'avenue Jean Jaurès, ancienne rue commerçante patrimoniale
  - la rue Paul Bert, devant les écoles et le plateau sportif
  - la rue Adrien Planque, dans la pente : lien le plus direct entre le bourg et la place de la Commune de Paris
  - la rue Michel de Montaigne, au front bâti non tenu



## Le secteur commercial : place de la Commune de Paris

### La place du village, qui ne s'anime qu'une demi-journée par semaine



- Une place de 20 000 m<sup>2</sup> sous-utilisée en dehors des horaires du marché
- Des abords de place peu commodes, avec des dénivelés et un fort caractère routier : elle est le plus souvent contournée
- D'anciens pavillons en R+1 abritant les commerces mais qui peinent à conforter et animer un espace public aussi vaste
- Un réseau de parcs et d'espaces publics qui intègre la place, aujourd'hui discontinu
- Des problèmes de vitesse rue Lamartine et Jean Mermoz avec des incivilités
- Une possibilité pour les jeunes collégiens de profiter de la place si elle était aménagée selon leurs besoins, de même que le terrain de Leyx qui fait face au collège
- Absence de lieu de convivialité ouvert sur la place depuis la fermeture de la brasserie



## Le déroulé de la permanence urbaine

La permanence urbaine est une façon de mener la concertation dans le projet urbain, au plus proche de la population locale. Elle permet à l'équipe de maîtrise d'œuvre de se rapprocher des enjeux de l'étude dans la ville et de récolter la matière pour faire advenir le projet.

C'est un point d'articulation des rencontres, des ressentis humains et des diagnostics qui accompagne le temps long de la réflexion dans une ambiance joyeuse, collective et participative. L'architecte permanent organise des ateliers et des visites, autour de maquettes du site et du projet, avec les habitants ou les futurs usagers.

Tous les avis sont écoutés et les propositions sont bienvenues : les usages actuels et les besoins futurs permettront de proposer un projet urbain cohérent et partagé.

La concertation ne s'arrête pas à la phase de diagnostic, elle se poursuit dans les mois prochains avec des ateliers dédiés pour tester des solutions in situ avec les usagers et construire peu à peu le scénario d'aménagement du centre-bourg.



**6 janvier**  
Atelier avec les associations



**Communication !**  
Distribution de la gazette n°1



**25 novembre**  
Pendaison de crémaillère



**8 janvier**  
Atelier avec les commerçants



**Communication !**  
Distribution de Bassens Actus



**12 janvier**  
Stand sur le marché



**17 janvier**  
Atelier avec les collégiens



**Communication !**  
Distribution de la gazette n°2



**15 janvier**  
Galette des rois



**18 janvier**  
Balade « paysage et points de vue »



**Communication !**  
Distribution de la gazette n°3



**19 janvier**  
Stand sur le marché



**23 janvier**  
Atelier architecture et patrimoine



**21 et 23 janvier**  
Ateliers avec les enfants du primaire

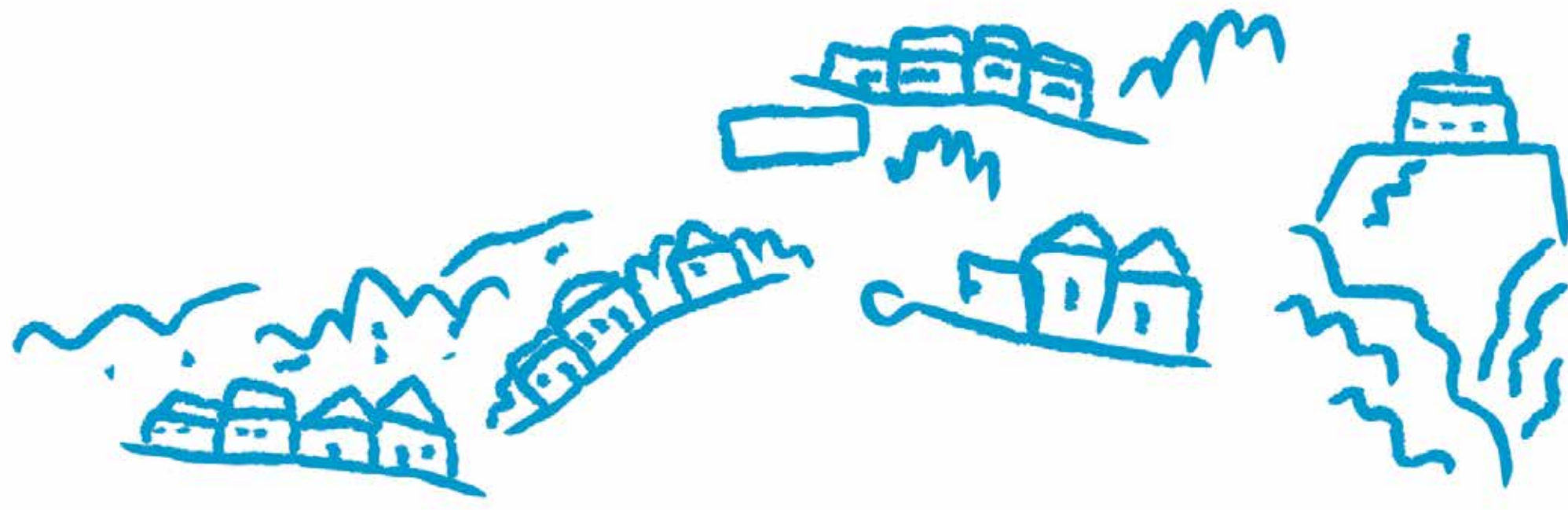


**19 février**  
Restitution du diagnostic

**LES ATELIERS SE POURSUIVENT EN PHASE PROJET !**

## La parole des habitants et des usagers

Vous vous plaisez à Bassens, vous aimez cet équilibre entre la nature, l'urbanisation à taille humaine, les services et la proximité du cœur de la métropole...



Tout au long du diagnostic, nous avons rencontré des habitants satisfaits de vivre à Bassens, cette commune à taille humaine, au cœur de la rive droite de Bordeaux.

L'urbanisation maîtrisée, la présence d'espaces verts et de points de vue, un niveau d'équipement très satisfaisant, l'accès facile aux commerces et aux services de la ville et aux alentours, les actions en faveur de la jeunesse, le calme... Tous ces éléments contribuent à créer un cadre de vie paisible et apprécié par bon nombre d'entre vous.

Bien sûr, il y a le marché du dimanche matin pour se retrouver tous ensemble. Il est emblématique et constitue un moment clé à Bassens. Cependant, vous trouvez que le marché a besoin d'un nouveau dynamisme.

### ...mais vous n'avez pas un lien très fort avec le centre-ville.

Il faut dire que le centre est multiple. On peut monter au bourg historique autour de l'église et de la mairie. Il y a la place du marché et ses commerces.

Il y a aussi les supermarchés, les équipements dans chaque quartier et l'accès à bien d'autres services à proximité grâce à la gare et au tramway.

Vous allez ici et là en fonction des besoins et c'est pourquoi le centre de la commune n'est pas un passage obligé dans votre quotidien.

Les changements à venir doivent permettre, selon vous, de conserver les atouts de Bassens, de faciliter le quotidien et de renforcer l'animation.

Voici les éléments qui reviennent le plus souvent :



Vous souhaitez davantage animer la place de la Commune de Paris, dynamiser le marché du dimanche matin.

Le marché du dimanche matin est le rendez-vous de la commune mais la place est sous-utilisée les autres jours de la semaine. Pour beaucoup d'entre vous, il faut imaginer des façons de dynamiser la place de la Commune de Paris tout au long de l'année.



Vous avez besoin d'espaces publics accueillants pour les déplacements à pied et à vélo.

Nous avons croisé beaucoup de promeneurs, de marcheurs et de cyclistes à Bassens. Et naturellement, il y a de nombreuses demandes pour faciliter la marche en désencombrant les trottoirs, pour proposer des parcours continus destinés aux déplacements en vélo.



Vous recherchez un lieu convivial pour vous retrouver dans le centre, discuter, profiter.

Il manque un café, un salon de thé ou bien une autre forme de rendez-vous convivial dans le centre de Bassens pour croiser les autres habitants, profiter du centre-ville sur une terrasse ensoleillée.



Vous avez envie de végétaliser davantage la ville.

Il est important de lutter contre le réchauffement climatique et de contribuer à l'embellissement du cadre de vie en végétalisant dès que possible.



Il faut enfin créer de nouveaux logements pour répondre aux besoins spécifiques des habitants mais il sera important de bien maîtriser le nombre et de limiter la hauteur des constructions. L'équilibre entre urbanisation, espaces verts, calme et animation est très important à vos yeux.

## Commentaires recueillis sur le terrain depuis le 25 novembre 2024

**Habitants du nord de Bassens**  
Certains vont à la gare à pied : les cheminements à travers les lotissements sont pratiques mais peu connus car non signalisés.

« On souhaiterait se réapproprier les bords de Garonne. Moi, j'ai connu un temps où l'on allait à la pêche au bord de l'eau. »

« Le cirque qui occupe la place occasionnellement pourrait être à Beauval, ce serait très beau. »

« Il y a un potentiel énorme à Beauval mais ce n'est pas assez exploité. »

« On ne peut pas se déplacer à pied et aucun moyen de le traverser par dessus, alors qu'il y aurait une continuité piétonne à créer. »

« Le dimanche matin, il y a des fois je ne peux pas sortir de chez moi ! »

« Le parc est très apprécié, mais le parking est peu sécurisé par certains usagers. »

« Il faut pas construire des immeubles avec 4/5 étages, il faut rester sur du pavillonnaire. Un peu comme ce qu'ils ont construit rue Lamartine : des petits trucs. »

« Le dimanche matin, il y a des problèmes de vitesse et, les jours de marché, des soucis de stationnement. »

« C'est une ville avec beaucoup d'espaces verts. »

« La gare, c'est 5 min en descendant, 15 minutes en remontant. »

« On ne peut pas se retrouver, une aire de jeux pour les enfants ou plus d'animations éphémères. Jeunes et moins jeunes ont noté le manque de WC publics (ouverts uniquement lors du marché). »

« Les usagers sont en demande d'aménagements ludiques, conviviaux, et de dispositifs de rafraîchissements en été. Les enfants suggèrent de la couleur, de mobilier approprié pour divers usages et des toilettes publiques. »

« On a fait le pari que Bordeaux allait se rapprocher de Bassens ou que Bassens allait se rapprocher de Bordeaux : je pense qu'on a gagné notre pari ! »

« La gare paraît plus loin qu'elle ne l'est en réalité, du fait de la topographie. Pour les seniors notamment, c'est un frein. »

« Plus de commerces dans le centre-bourg ? Ce serait compliqué parce que des habitudes ont été prises d'aller dans des centres commerciaux. »

« On peut lui reprocher sa tristesse, mais elle est vraiment utile pour le stationnement : ça ne faut pas lui enlever. »

« On part avec un billet de 50 euros, on n'arrive pas au bout de l'allée. »

« J'utilisais beaucoup la piscine mais depuis qu'elle est fermée le week-end, je n'y vais plus. Je vais à Ambarès. »

« Le sport ? Honnêtement, on peut accueillir les Jeux olympiques. »

« On ne manque de rien avec les grandes surfaces. »

« Le pont sous la voie ferrée est considéré comme dangereux par de nombreux usagers, alors que c'est l'accès principal pour accéder à la zone industrielle pour les salariés qui viennent en train. »

« On parle d'un lieu où l'on prend un verre avec vue sur la Garonne. »

« Si y a pas de parking, il ne peut pas y avoir de centre-bourg. »

« Terrain de sport de Leval. Sous-utilisé et dans un état médiocre, les collègues amèneraient y voir des équipements sportifs, des lieux pour se retrouver (mobilier urbain, gymnas...) ou un vrai parc arboré. »

« Je ne savais pas si c'était privé ou si ça appartenait à la mairie ni si j'avais le droit d'être là. »

« Le point de vue est apprécié mais il est peu utilisé par rapport à son potentiel (vue, ensoleillement, proximité des équipements...). »

« Bassens, c'était la campagne et aujourd'hui c'est devenu la périphérie immédiate de la métropole mais au travers de toutes ces évolutions, il faut que ça reste une commune conviviale. »

« Le sport ? Honnêtement, on peut accueillir les Jeux olympiques. »

« Je travaille à Bastide et j'utilise mon vélo tous les jours. C'est tellement pratique, on va plus vite qu'en voiture. »

« La ligne de chemin de fer, c'est une démarcation dans la tête des gens. »

« L'entrée de ville. Le sens interdit en entrée de ville interroge les habitants : la séquence d'entrée de ville leur semble peu accueillante et dévie le flux loin des commerces. Néanmoins, l'arrivée par l'avenue de la République est belle avec un point de vue sur la plaine. »

« Le parc Rozin reste confidentiel, méconnu et peu accessible. Il y a un potentiel intéressant pour accueillir des nouveaux usages (bibliothèque de verdure têtée par exemple) mais il faudrait améliorer les cheminements. Il y a quelques années, le parc était équipé de tables de ping-pong et de pique-nique, il était plus connu qu'aujourd'hui. Le parc est apprécié pour la vue qu'il propose mais peu utilisé par manque d'aménagement. »

« Citations des habitants et usagers »

« Commentaires issus des observations sur le terrain, des ateliers, des entretiens... »