

Date:	Gradignan
16 / 07 / 2008	INDICE C



**ETUDE PRE-OPERATIONNELLE D'URBANISME - GRADIGNAN CENTRE VILLE**  
**DIAGNOSTIC & ENJEUX**  
**DOCUMENT DE SYNTHESE**  
*(Comité de Suivi du 16-07-2008)*

**GRADIGNAN: Etude pré-opérationnelle d'urbanisme dans le secteur Centre-Ville**  
**Phase 1: DIAGNOSTIC et ENJEUX**

**EQUIPE D'ETUDE:**  
 AUGIER / GUENIOT ARCHITECTES - URBANISTES  
 ATELIER ARCADIE: EMMANUEL PRIEUR / PAYSAGISTE  
 ATIS CONSEIL: URBANISME  
 SECOTRAP INGENIERIE INTERNATIONAL

## LE GRAND TERRITOIRE: ECHELLE D'AGGLOMERATION, ECHELLE COMMUNALE: SYNTHESE ET ENJEUX

Date

07 /2008

### UNE COMMUNE A L'ARTICULATION DE 2 TERRITOIRES:

- Entre ville et campagne: Un statut identitaire.
- Au contact avec des communes dynamiques de la CUB et des communes hors du périmètre communautaire (Léognan, Canéjan,, Cestas).



Limites communales

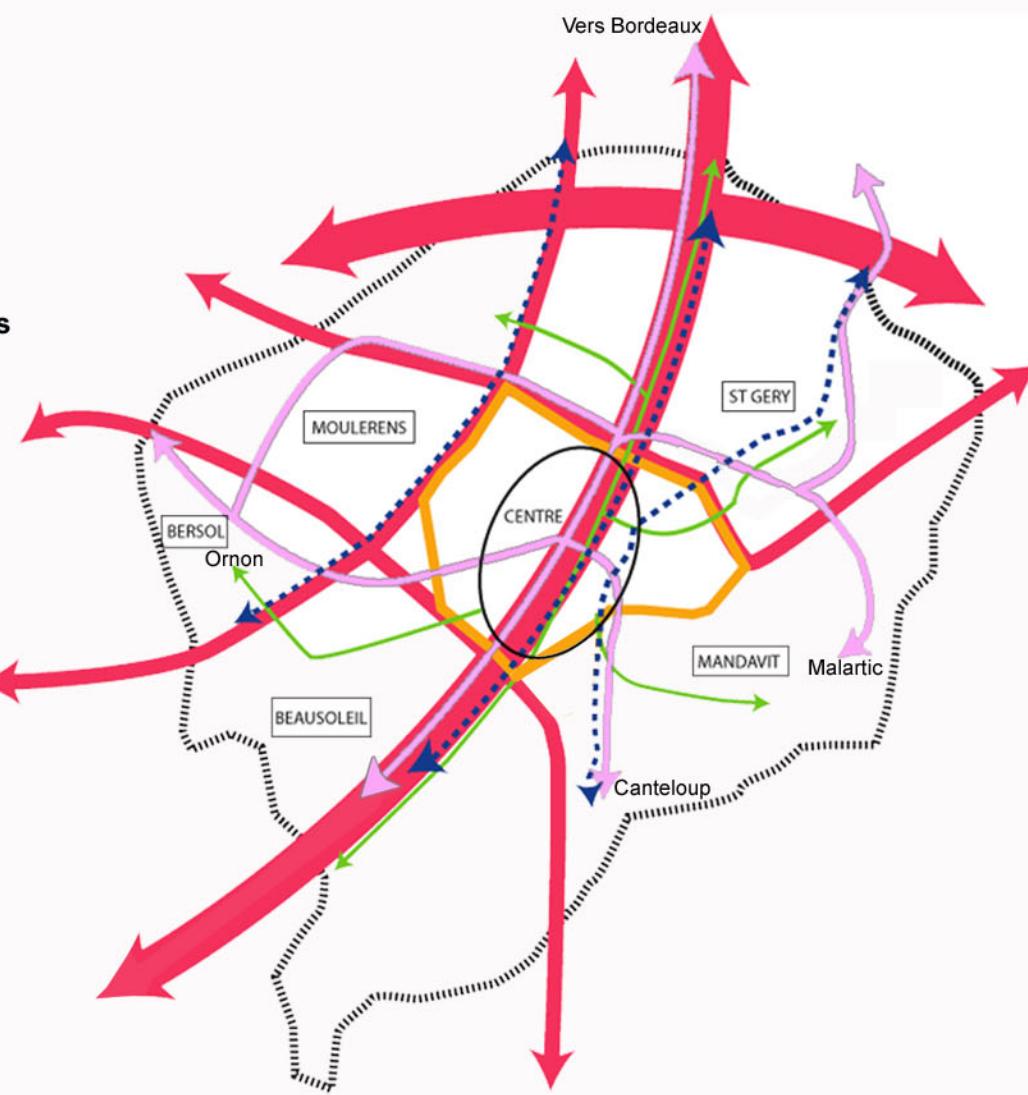
Voies routières

Boulevards urbains à renforcer

Connexion des différents quartiers par réseau de bus

Connexion des différents quartiers par pistes cyclables

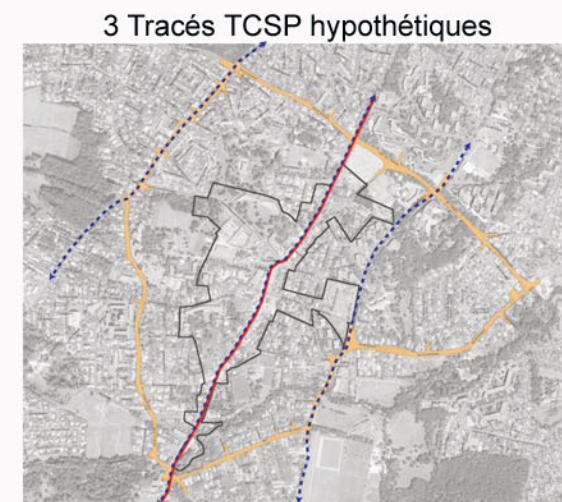
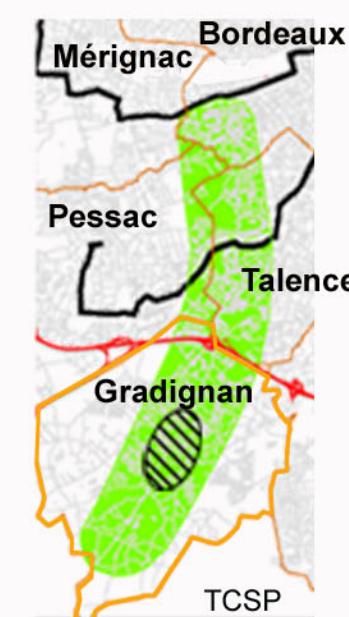
Hypothèses de tracé du TCSP



- Force de l'axe historique nord/sud (route de Bayonne): Réfléchir sur la transversalité Est-Ouest pour rééquilibrer le centre.
- Offrir par les infrastructures un traitement plus urbain à Gradignan: "De la route à la rue"
- Renforcer les boulevards autour du centre ville élargi: Afficher la possibilité de contourner le centre ville.
- Travailler sur les continuités cyclables et piétonnes
- Hypothèses de TCSP, qui auront un impact sur la densification. Le corridor de TCSP pourrait être une opportunité pour densifier en profondeur le centre.



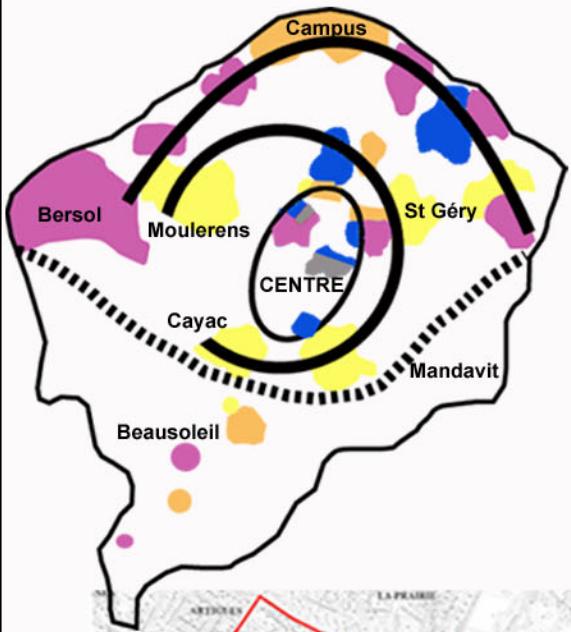
### LES RESEAUX STRUCTURANTS:



## LE PERIMETRE D'ETUDE : ACTIVITE / COMMERCE /REGLEMENT

Date

07 /2008



### Les activités à l'échelle communale:

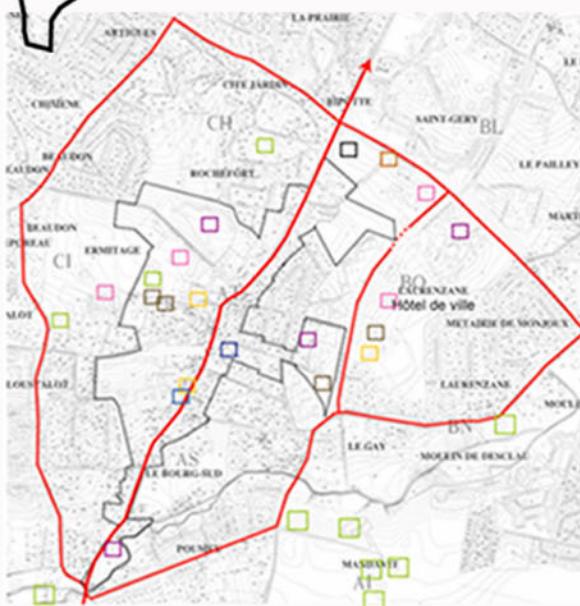
territoire **séparé en 2** avec un nord très actif et un sud plus résidentiel.  
Les **équipements** sont **parsemés autour du centre ville**.  
Les **commerces** sont principalement implantés le long de la RN10, et souvent liés au trafic automobile (dépendance à des aires de stationnement souvent saturées.)

**ENJEU:** compléter l'attractivité extérieure d'une attractivité de quartier en développant un axe d'activité transversal pour donner de l'épaisseur au centre ville.

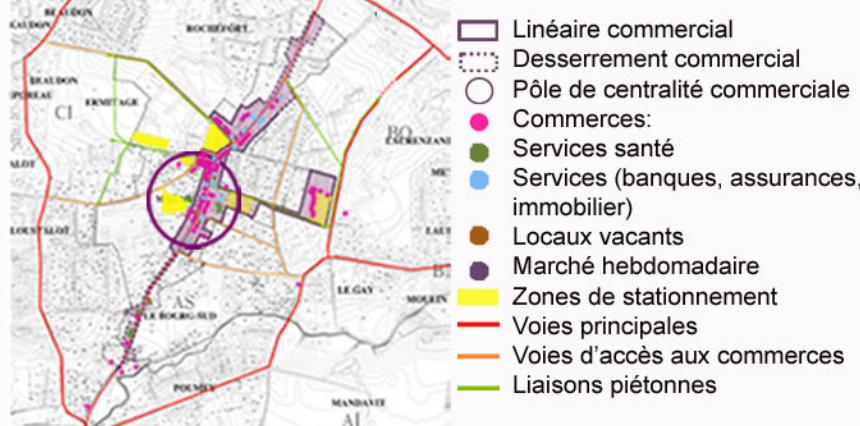
### Polarités satellites d'équipements

#### Légende

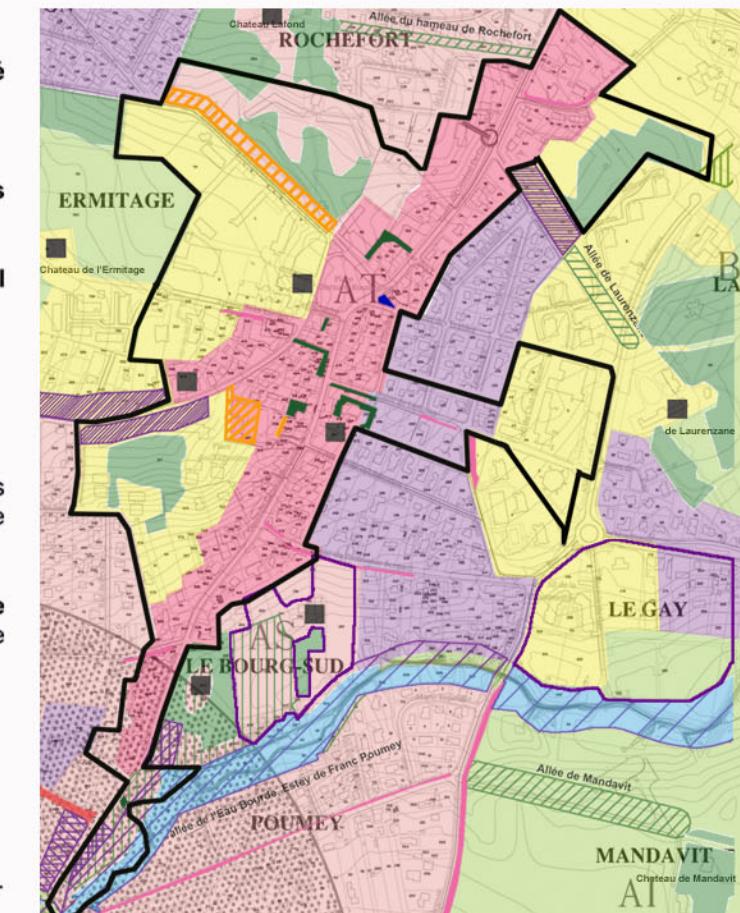
- Sport et loisirs
- Education
- Services sociaux
- Maison de retraite
- Marché
- Poste de police
- La poste
- Hôtel de ville / services associés



### Paysage commercial linéaire le long de la RN10.



- #UCv4 HF10: Zone de centre ville  
#UPm4: Zone pavillonnaire de moyenne densité  
#UPc4 HF6: Zone pavillonnaire compacte  
#UDm4: Zone urbaine de tissu diversifié, formes mixtes  
N3: Zone Naturelle destinée à l'accueil d'équipements  
■ Patrimoine bâti  
■ Patrimoine paysager  
AC1: Zone protégée de 500m aux abords des monuments historiques inscrits ou classés (Le prieuré de Cayac et le château de Tauziat)  
I3: Canalisation de transport et de distribution de gaz ( responsable de la servitude: Gaz de Bordeaux)  
— Périmètre d'étude  
■ Aires de stationnements à créer ou à réhabiliter  
■ Berges de l'eau Bourde  
■ Chemins, zones piétonnes, liaisons douces à créer  
■ Voies automobiles à créer  
■ Travaux d'élargissement de voies  
■ EBC  
■ Espaces cultivés situés en zone U inconstructibles  
■ Marges de recul de minimum 5m  
■ Marges de recul de 4m  
■ Marges de recul liée aux risques d'inondation (entre 10 et 30m)



### L'espace réglementaire: synthèse du PLU

Un PLU très complexe où se superposent contraintes et patrimoine, qui traduit plus une lecture de l'existant que d'un projet.  
Une image du centre bourg corridor qui pourrait évoluer vers plus de transversalité.  
La règle UCv et les questions de l'alignement obligatoire seront à étudier en phase projet.

Objectif du PLH 2007: construction de 176 logements par an pour la période 2005-2015.

### ETAT INITIAL: SYNTHESE ET ENJEUX:

- Importance relative de la **topographie** sur le site (des différences de plus de 5 m sur le secteur d'étude , 2m sur place Roumégoux)
- Amélioration de la **cohabitation piétons-voitures**
- On constate sur le secteur un **important taux d'accidentologie**, notamment en raison du **caractère routier de la RN10** qui traverse le centre ville. Il sera donc **nécessaire de traiter** cet espace public de manière plus urbaine.
- Il s'agira également dans le projet de réaliser un **travail fin sur le traitement des zones de stationnement**.
- Mais il s'agira également d'insister sur le délestage de l'axe central par une réflexion élargie.**

<b>OPPORTUNITES FONCIERES</b>	Date	Echelle 1 / 5000è
	05 /2008	
<p><b>LEGENDE:</b></p> <p><b>PARCELLES PUBLIQUES:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>COMMUNE DE GRADIGNAN</li> <li>CUB</li> <li>BUREAU ACTION SOCIALE VILLE DE BORDEAUX</li> <li>PUBLIC AUTRE</li> </ul> <p><b>PARCELLES PRIVEES: POTENTIELLEMENT MUTABLES</b> Emprises peu occupées avec potentiel significatif de densification et/ou de renouvellement.</p> <p><b>PARCELLES PRIVEES: VEILLES FONCIERES</b> Emprises dans des secteurs stratégiques ,peu ou sous occupées pouvant évoluer .</p> <p><b>PERIMETRE D'ETUDE</b></p>	<p><b>4 DIFFERENTS SECTEURS MUTABLES:</b></p> <p><b>1. à l'ouest de la place Roumégoux:</b> Fondation DEUTCH et le foncier communal: C'est le secteur clé du rééquilibrage par l'ouest du Centre-ville.</p> <p><b>2. Nord-Est:</b> Une grande parcelle privée, l'espace du marché hebdomadaire, les terrains de sport du collège. Ce secteur est plus éloigné de l'hyper-centre et méritera d'être mieux relié. La temporalité opérationnelle sera plus importante.</p> <p><b>3.L'est du secteur, à proximité de Laurenzanne:</b> Ce secteur est intimement lié à la réflexion du TCSP qui pourrait servir de déclencheur, mais il est aussi indépendamment de la réflexion TCSP, une clé de l'attractivité et du développement est-ouest du centre-ville.</p> <p><b>4. les parcelles au sud du bourg:</b> Quelques opportunités de veilles (surveillance) pour créer des désenclavements (liaisons douces).</p> <p><b>Conclusion:</b></p> <p><i>Cette liste n'est pas exhaustive, la réflexion plus fine en phase projet nous donnera peut-être d'autres pistes que nous étudierons alors.</i></p> <p><i>Cet état des lieux se traduira par une réflexion sur l'action foncière en fonction du projet retenu: Maîtrise foncière, évolution réglementaire, ...</i></p> <p>* Fondation Deutch de la Meurthe La parcelle appartient au Bureau d'Action Sociale de la ville de Bordeaux avec une vocation sociale issue du Leg.</p>	

## LA MISE EN RESEAU DES PARCS, JARDINS ET DES ESPACES PAYSAGERS DU TERRITOIRE URBAIN

Date

07/2008



Les grands parcs encore intègres aujourd’hui s’inscrivent dans une relation aux quartiers périphériques mais plus simplement à une architecture de plaisir, de représentation ou d’agrément. Le maillage du territoire structuré à partir des parcs s’est progressivement découpé en une maille adaptée à la construction individuelle ou collective et souvent dans le respect de certains axes historiques.

Le sens de ces parcs anciens dans la ville repose aujourd’hui sur l’identité particulière qu’ils apportent au tissu urbain.

La construction ou affectation de bâtiments à vocation d’équipement au cœur des parcs anciens a transformé radicalement l’usage et le sens de ces lieux permettant de dresser une typologie d’espaces paysagers qualifiants l’espace urbain en terme d’usage et de représentation:

- parc ou jardin de quartier
- parc zoologique (intérêt à l’échelle de la CUB)
- parc culturel et sportif de Mandavit
- parc de la mairie et d’équipements publics (échelle de la ville)
- parc des écoles

La mise en place de quartiers jardins ou d’espaces inscrits dans un contexte paysager préexistant sont en adéquation avec le patrimoine paysager de Gradignan. La présence de nombreux parcs ou espaces privatifs impactant sur la perception du paysage urbain renforce le caractère « jardiné » du centre ville.

L’eau Bourde révèle une potentialité nouvelle permettant une mise en réseau Est/Ouest des parcs et tissus urbains. Les parcs anciens ont perdu cette dimension d’échelle territoriale. En revanche la préservation, l’interprétation, les changements de vocation de ces lieux représentent un potentiel pour retrouver cette dimension du territoire dès lors qu’ils sont mis en réseau.

*La mise en place d’un système de parcs reliés les uns aux autres permet de requalifier l’ensemble du patrimoine paysager et urbain autour d’une « infrastructure paysagère à l’échelle du centre ville.»*

*Certains parcs privatifs, jardins de maisons individuelles, espaces perçus comme délaissés constituent des « verrous » pour la mise en œuvre d’un système parc. Dès lors, l’identité paysagère de Gradignan repose sur la notion de ville jardin.*

*Dans une telle idée, la restructuration paysagère des grands axes de communication et de desserte du centre ville dans son emprise élargie devient essentielle afin de parfaire le système et maître en œuvre un espace de référence (RN 10 – Route de Pessac et de Canéjan – Rue de Poumey – Route de Léognan et allée Rodrigues – Rue de Lahouneau).*

## ENJEUX : RENDRE LISIBLE LA 'VILLE JARDIN' - (Echelle du site d'étude)

Date

05 /2008



A l'échelle du périmètre d'étude le diagnostic paysager a mis en évidence :

- la perception depuis le cours du G. De Gaulle des horizons boisés des grands ensembles paysagers comme les parcs, jardins privés, la ripisylve de l'eau Bourde
- les potentialités d'évolution du cours du G. De Gaulle dès lors que l'on prend en compte les espaces connexes (places, poche de stationnement, espaces perçus comme délaissés ou dégradés...)
- des espaces potentiellement mutables permettant d'affirmer les entrées de ville et la progression vers le centre
- l'opportunité de mettre en relation le parc de l'Ermitage et le parc de Laurenzanne afin d'affirmer l'ouverture des parcs sur la ville

### Rendre visible la ville jardin

- Visibilité du paysage urbain depuis le cours du G. de Gaulle
- Espace à enjeux pour l'image de la 'ville jardin'
- Visibilité de l'espace public :
  - usages piétons
  - commerces
  - articulation rives Nord/Sud du cours du G. de Gaulle

■ Ouverture des parcs sur la ville et mise en réseau

- Espaces essentiels pour la lisibilité de l'organisation urbaine :
  - entrées de ville
  - séquences urbaines
  - maillage

→ Opportunités d'accroches pour la mise en place d'un nouveau paysage urbain.

### EQUIPE D'ETUDE:

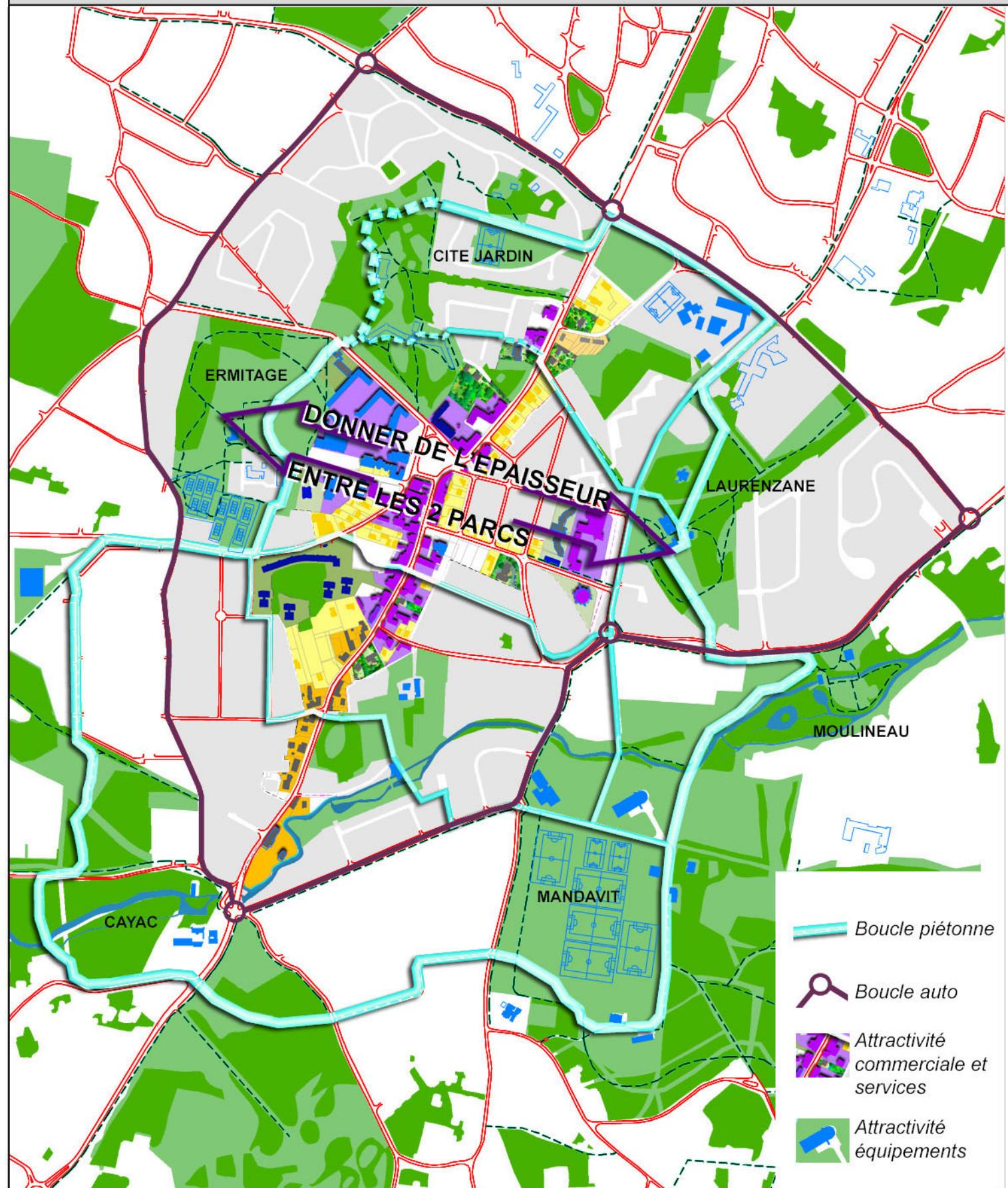
## Synthèse structure et organisation urbaine

Date

07 / 2008

Echelle 1 / 5000<sup>e</sup>

0 50 100 500m



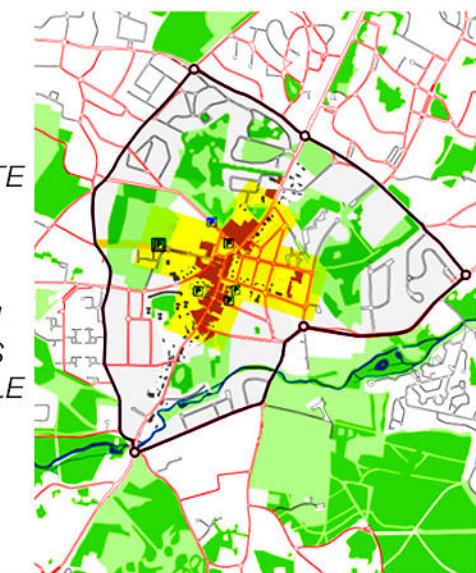
CENTRE VILLE  
et  
ILOTS PARCS



BOUCLES  
SUCCESSIVES  
DE MISE EN  
RESEAU DES  
PARCS ET  
EQUIPEMENTS  
ASSOCIES



BOUCLE DE  
CEINTURE  
AUTO



ACCESSIBILITE  
PARKING  
CONSERVEE

CONFORT DU  
PIETON DANS  
CENTRE -VILLE  
AMELIORE

LE CONSTAT

En contact immédiat avec le Centre-Ville à dominante minérale s'organisent 3 îlots-Parcs de grande dimension.

LES ENJEUX

Offrir un lien privilégié entre les parcs par:  
- Un système successif de boucles piéton-vélo autour du Centre - Ville  
- Un lien direct entre le Parc de l'Ermitage et de Laurenzane via un "étirement en épaisseur" du Centre-Ville.

Offrir de l'épaisseur entre les 2 Parcs signifie:

De renforcer les lieux d'attractivité collective potentiels:  
Centre commercial en face de l'Hotel de Ville  
Usage piétonnier de la place Roumegoux

D'aménager au bénéfice du piéton, les liens qui permettront de former un parcours évident entre chaque jalon: Parc de l'Ermitage, Place Roumegoux et venelles, Centre commercial, Parc de Laurenzane.

EQUIPE D'ETUDE:

AUGIER / GUENIOT ARCHITECTES - URBANISTES  
ATELIER ARCADIE: EMMANUEL PRIEUR / PAYSAGISTE  
ATIS CONSEIL: URBANISME  
SECOTRAP INGENIERIE INTERNATIONAL

## Synthèse vocabulaire espace public

Date

07 / 2008



## Synthèse tissus urbains et densité

Date: 07 / 2008 Echelle 1 / 5000<sup>e</sup>



### LE CONSTAT

Le Centre-Ville et sa quantité importante de commerces (environ 130) comporte une densité d'habitat relativement faible liée à l'héritage de la tâche jaune formée en grande partie par le lotissement de maisons des années 1930.

### LES ENJEUX

A l'avenir, augmenter la densité sur les parcelles mutables en se donnant des objectifs à atteindre compte tenu des exemples analysés.

L'offre importante en commerces et services représente certainement le meilleur atout pour augmenter la densité.

### EQUIPE D'ETUDE:

AUGIER / GUENIOT ARCHITECTES - URBANISTES  
ATELIER ARCADIE: EMMANUEL PRIEUR / PAYSAGISTE  
ATIS CONSEIL: URBANISME  
SECOTRAP INGENIERIE INTERNATIONAL

## PLACE ROUMEGOUX : Une icône du village français: La Place de l'église :

Date

05 /2008

La Place Bernard ROUMEGOUX:

Le lieu qui symbolise le mieux la centralité reste la place publique.  
C'est un espace de référence sur lequel on trouve l'église, des commerces, le monument au mort, et qui tangente la route fondatrice (Route de Bayonne/ N10).

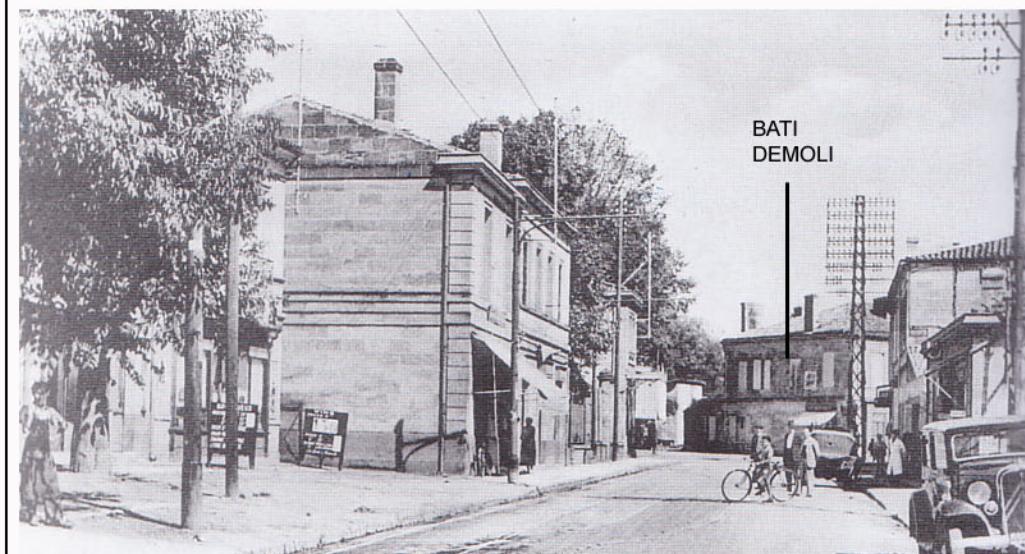
C'est le lieu potentiel du rassemblement de masse, mais aussi le lieu de la représentation, de l'animation, l'Agora .

Sa fonction de carrefour entre des axes de circulation importants est aussi primordiale. Petit à petit le fonctionnel a pris le dessus et la modernité a détourné son charme et son ordonnancement original pour accueillir la fonction de stationnement qui est devenu dominante.

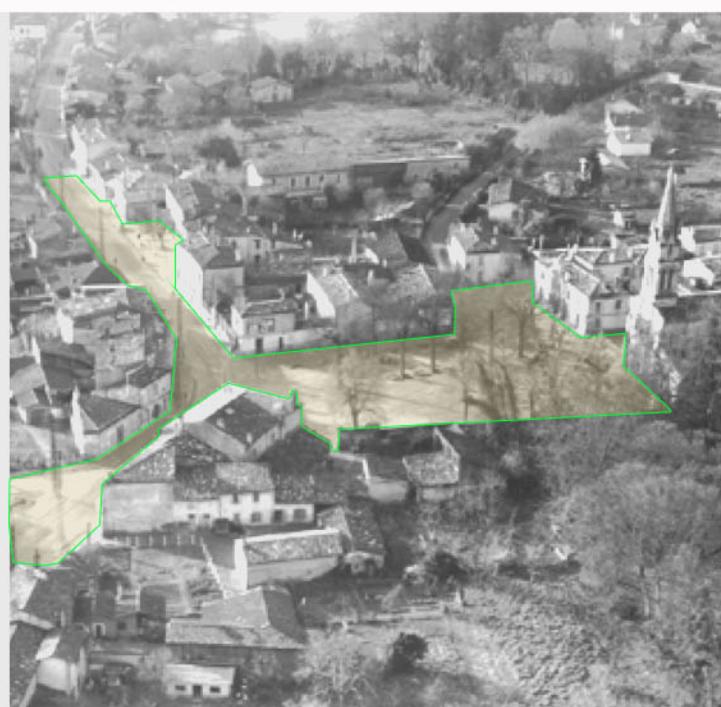
Historiquement la place était plus resserrée , plus cadrée sur sa face nord ce qui remettait au cœur de la composition la façade de l'église St. Pierre.

Il s'agit de lui redonner une échelle tout en conciliant modernité (attractivité des commerces) et lui inventer de nouveaux usages. ( Café, espace de marché...)

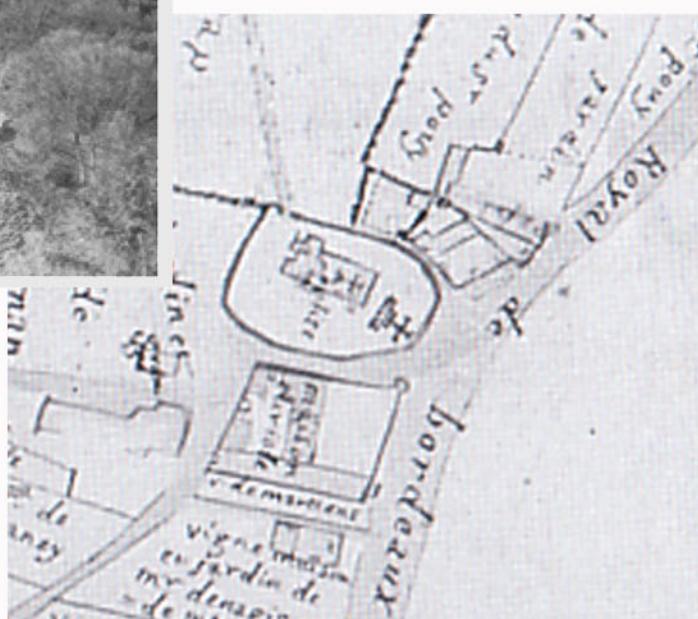
Trouver un nouvel équilibre qui réconcilie les différentes pratiques et soit aussi multifonctionnel pour s'adapter aux manifestations temporaires. (mariages, marchés, animations festives...)



VUE DES ANNEES 1910 DEPUIS LE SUD , PUIS EN 2008



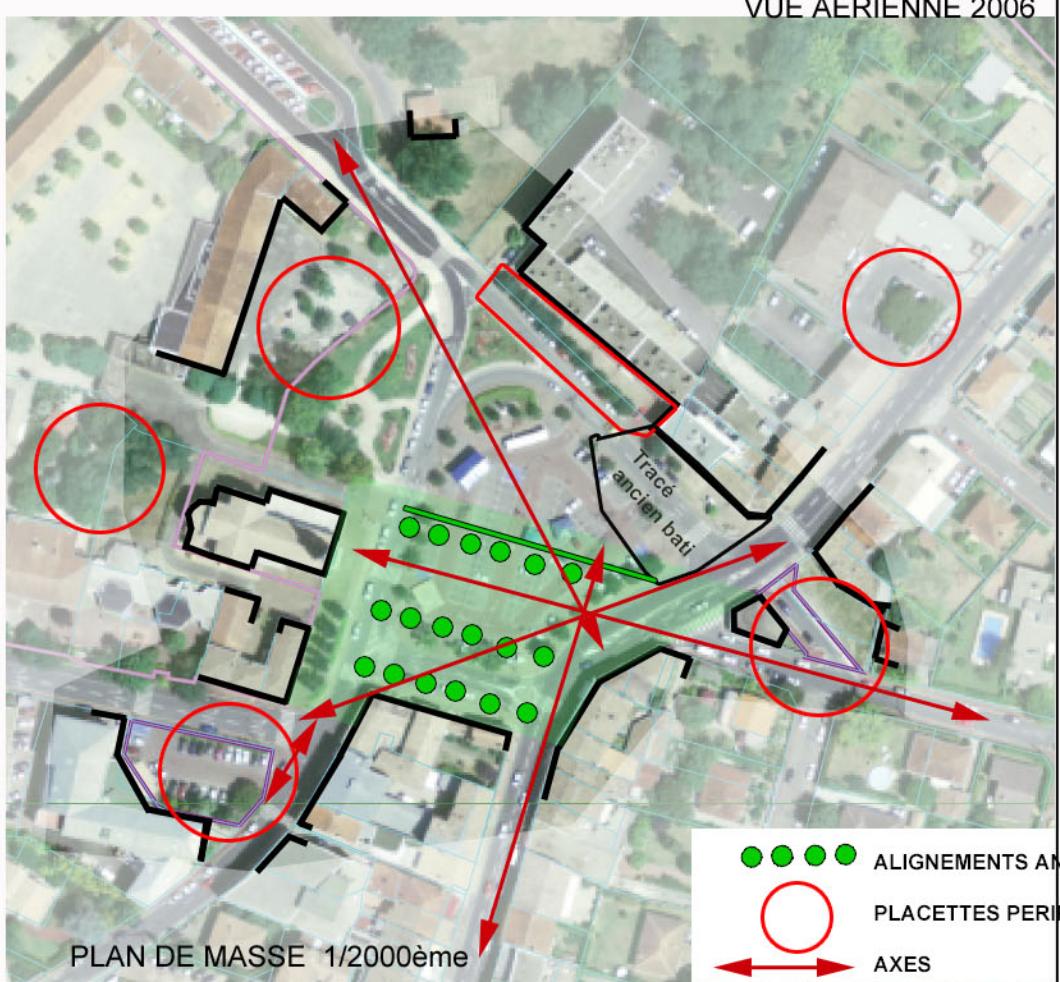
VUE AERIENNE 1951



CARTE DU XVIII ème



VUE AERIENNE 2006



EQUIPE D'ETUDE:

AUGIER / GUENIOT ARCHITECTES - URBANISTES  
ATELIER ARCADIE: EMMANUEL PRIEUR / PAYSAGISTE  
ATIS CONSEIL: URBANISME  
SECOTRAP INGENIERIE INTERNATIONAL



VUES ANCIENNES DES ALIGNEMENTS D'ARBRES

**Créer des espaces publics au service de la vie urbaine**

**La "ville où l'on est" : améliorer le confort du piéton, l'accessibilité aux pieds de commerces**

**La "ville où l'on vient" : préserver les facilités d'accès auto depuis l'extérieur**

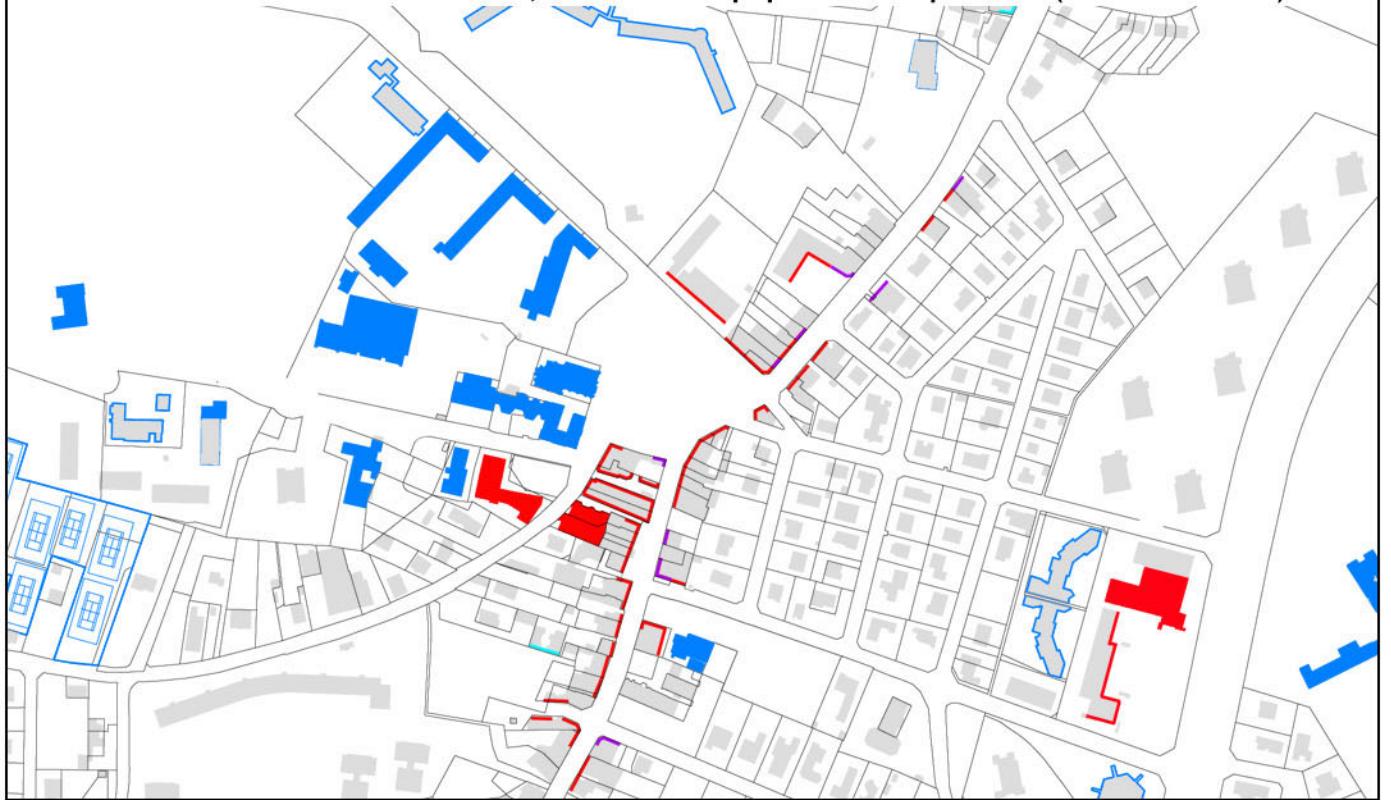
Date

Echelle

07 /2008



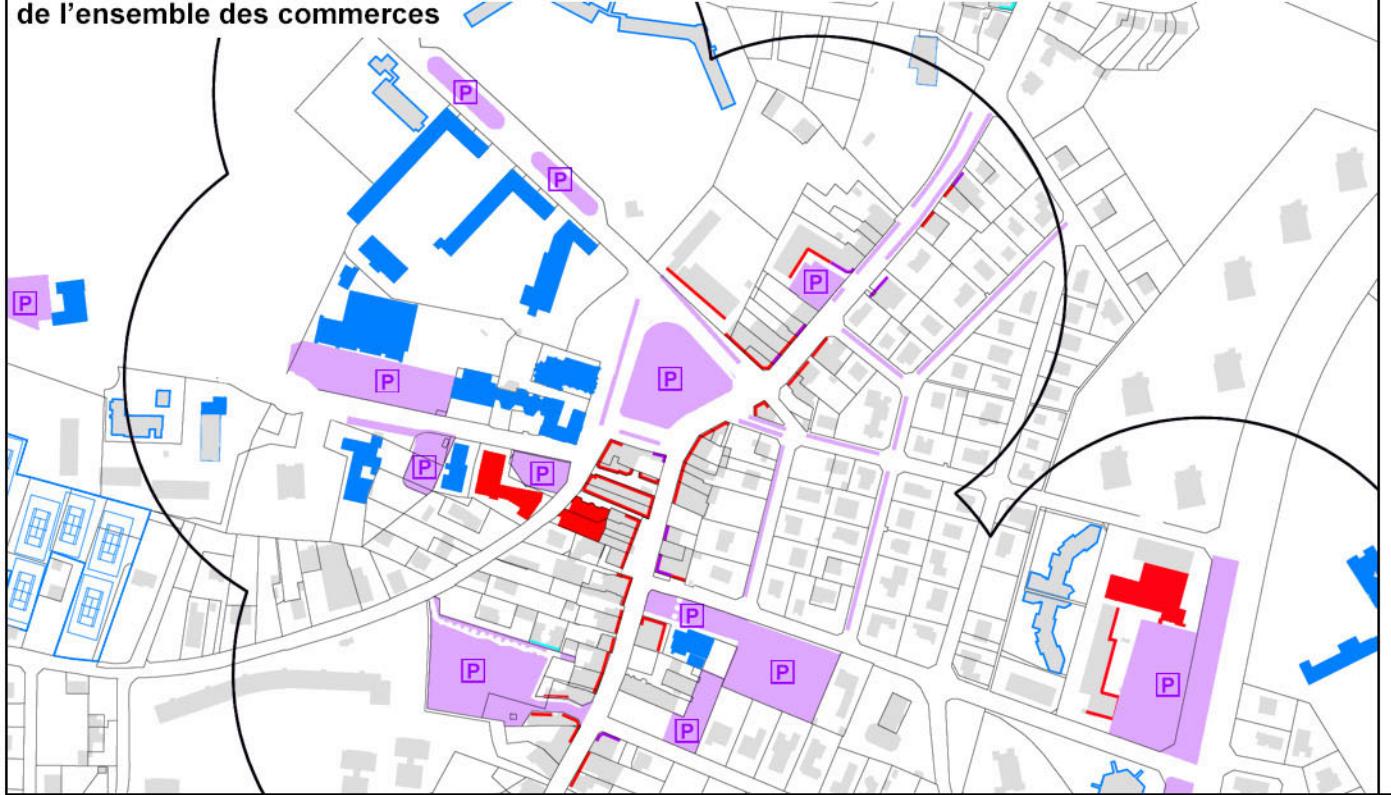
**ATOUT n°1: Une offre de commerces, services et équipements importante (130commerces)**



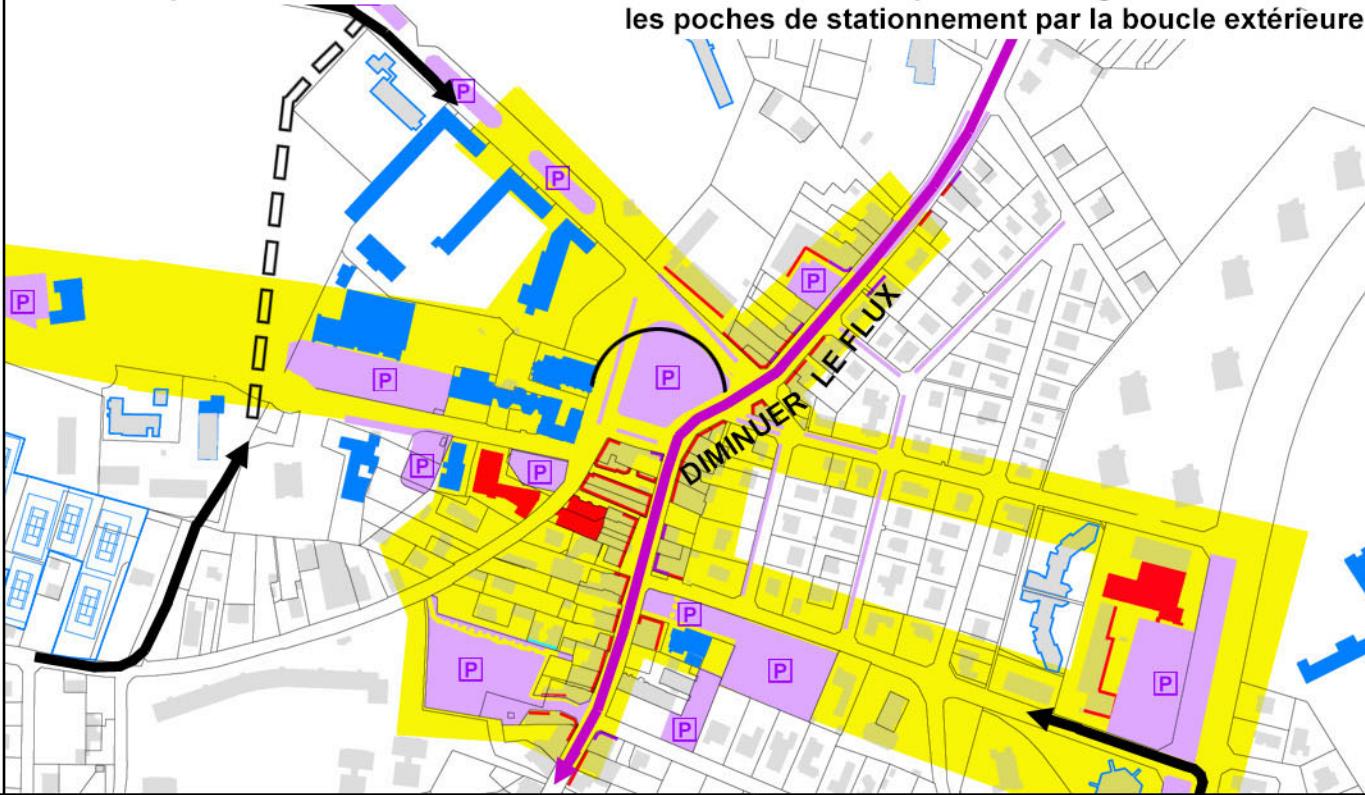
**INCONVENIENT: Difficulté d'accès pour les piétons au droit des commerces avec des espaces publics principalement dédiés à la voiture (en gris foncé - jaune pour les piétons)**



**ATOUT n°2: Une offre de stationnement importante (env.750places) à moins de 2mn à pied de l'ensemble des commerces**



**ENJEUX: Apaiser le flux sur l'avenue Charles de Gaulle et sur la place Roumegoux en distribuant les poches de stationnement par la boucle extérieure.**



COMMUNAUTÉ  
URBaine DE BORDEAUX



**GRADIGNAN: Etude pré-opérationnelle d'urbanisme dans le secteur Centre-Ville**  
**Phase 1: DIAGNOSTIC et ENJEUX**

EQUIPE D'ETUDE:

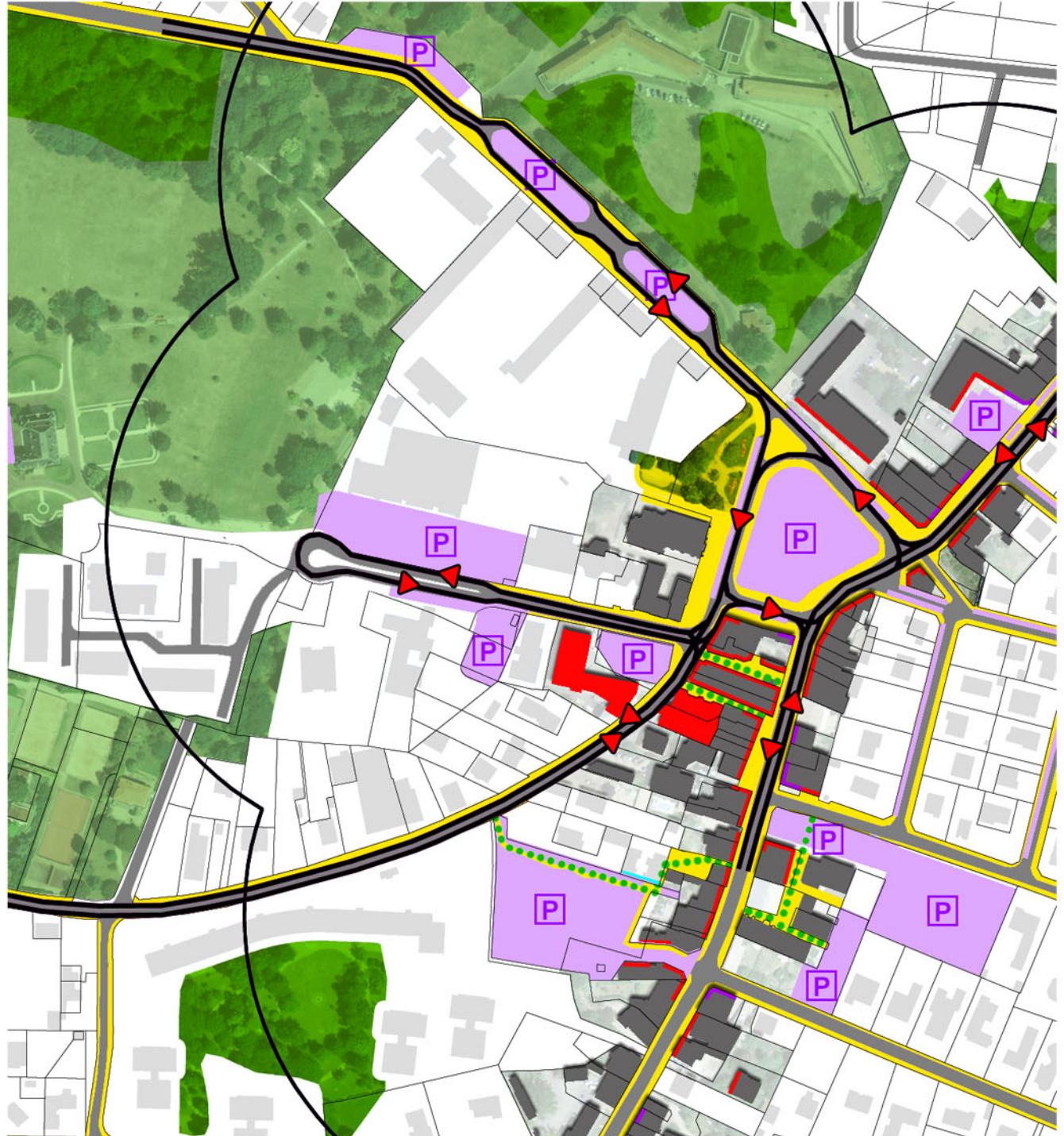
AUGIER / GUENIOT ARCHITECTES - URBANISTES  
ATELIER ARCADIE: EMMANUEL PRIEUR / PAYSAGISTE  
ATIS CONSEIL: URBANISME  
SECOTRAP INGENIERIE INTERNATIONAL

**La question centrale de la place Roumegoux: Offrir de l'espace public pour le piéton - Atténuer l'effet rond point,  
Conserver une distribution auto et des accès aux parking efficace et lisible  
(Système de boucle)**

Date: 07 /2008 Echelle: ⌀

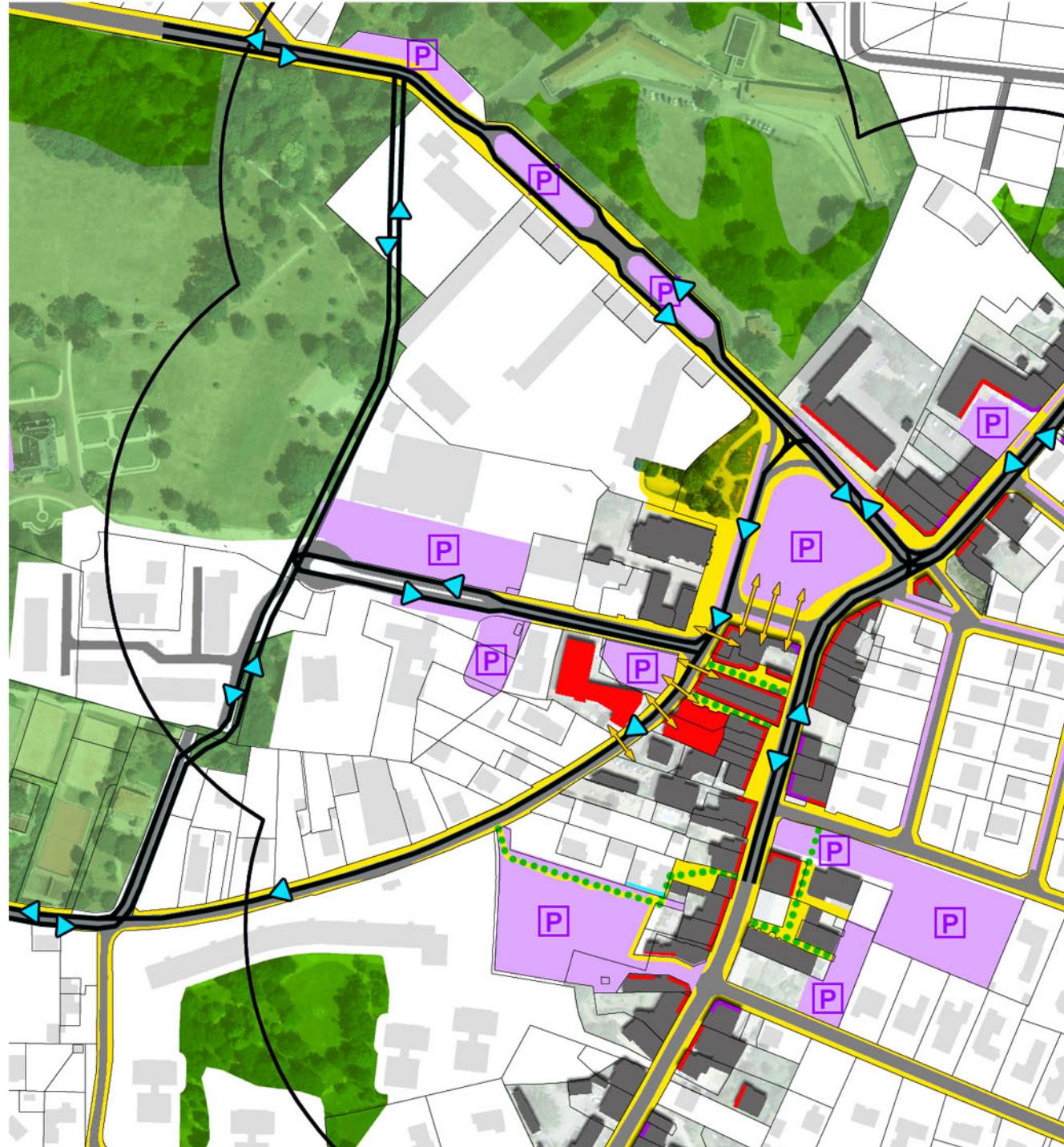
**CONSTAT**

**FONCTIONNEMENT ACTUEL** - Engorgement auto autour de la place Roumegoux  
Effet rond point et place limitée pour le piéton



**ENJEUX**

**FONCTIONNEMENT ENVISAGEABLE** - Désengorgement auto autour de la place Roumegoux au bénéfice d'un usage possible pour le piéton - Flux auto et accessibilité aux parking avec fonctionnement en boucle reporté à l'échelle de l'ilot avec voie à l'arrière des écoles actuelles.

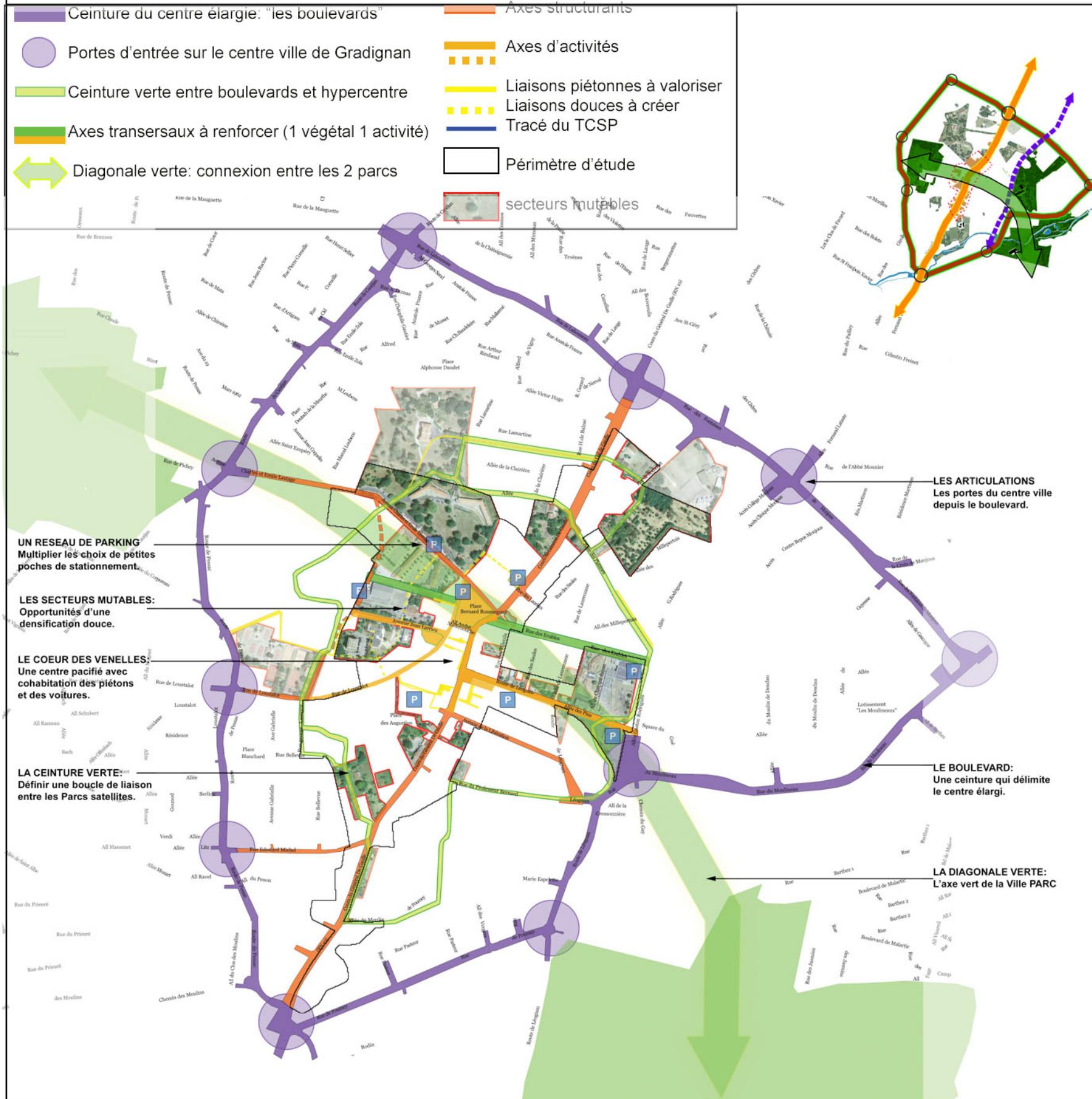


## LES ENJEUX : Vers une approche du projet.

Date

Echelle 1 / 10 000e

05 /2008



### IDENTITE DU CENTRE VILLE DE GRADIGNAN

Imaginer le développement pour les années à venir du centre de Gradignan c'est avant tout asseoir son identité sur un **socle partagé**, pour avancer vers une densification douce et dynamique.

Gradignan conserve en plus d'un **bourg traditionnel**, dans son tissu et dans ses ambiances une identité forte de **ville de villégiature** qui historiquement existait avant la généralisation de la voiture, et qui au fil du temps s'est confortée par la création de lotissements et de résidences de qualité dans des espaces très boisés.

Gradignan réussit ainsi la synthèse entre une identité de ville constituée le long de la route de Bayonne et d'un bourg rural dans son épaisseur, au contact de secteurs naturels et de parcs remarquables.

Il faut **maintenir ce charme** qui fait l'identité de Gradignan, et s'appuyer sur les formes urbaines contemporaines compatibles pour asseoir son développement.

Une **ville parc** qui a su ménager des interstices et une richesse d'espaces publics pour conserver une échelle de bourg.

Le diagnostic a fait apparaître un tissu constitué, véritable **patchwork de situations urbaines** variées, traces des époques de développement de Gradignan.

La réflexion entamée aujourd'hui a pour but de poser les bases d'un nouveau développement.

Nous pensons que l'idée de développement de ce centre ville doit dépasser les limites du périmètre d'étude, afin de définir une nouvelle ossature à l'échelle du futur centre, qui pourra **se mettre en place dans le temps** par des opérations disséminées, comme une véritable **acuponcture urbaine**.

### TROIS THEMES FORTS

#### - Une ville à l'articulation de deux systèmes qui se croisent au centre ville :

- La **route bourg** et sa vocation commerciale (qui profite aussi du transit).
- Une **ville parc** (dans la tradition des villes jardins célèbres comme Le Vézinet...) qui par une diversité de « situations vertes » (parc, square, pré, jardin..) et un couvert végétal important, développe une harmonie forte pour accueillir de nouvelles populations.

#### - Ossature des réseaux: une hiérarchie à affirmer.

La vision du développement du centre ville passe par la lecture d'un **centre élargi**, distribué par une ceinture d'avenues (boulevard) un axe central fondateur (RN10) un corridor de TCSP (Transport en Commun en Site Propre).

Des **boucles concentriques** avec la place du Roumégoux comme centre pourraient structurer le territoire pour lui donner une plus grande lisibilité :

Un « **boulevard** » qui permet de ceinturer le centre pour limiter le transit.

Une **boucle verte** qui relie les parcs et les équipements satellites.

Une **ceinture de petites poches de stationnement** pour desservir le site.

Un **réseau de venelles** et passages au cœur du bourg pour consolider cet esprit du lieu.

#### - Habitat et activité:

Nous avons recensé un ensemble de **secteurs mutables** qui seront reliés par une nouvelle hiérarchie d'espaces publics pour à la fois participer au développement du centre et à la fois le fabriquer.

Les grands axes de structuration du projet (ville parc et habitat de bourg) donneront le ton pour définir les formes urbaines contemporaines.

Les hypothèses de programmation devront intégrer une forme de **densification**. Il s'agit en effet de mettre en place un nouvel habitat qui cohabite avec les équipements et les activités.

L'objectif sera d'élaborer des **hypothèses de programmes mixés** en superposant les fonctions autour du centre resserré.

**Une philosophie d'intervention : Continuer à fabriquer la ville en s'appuyant sur le substrat existant riche.**

**1- Structuration d'un boulevard qui délimite le nouveau centre élargi.**

**2- Evolution en épaisseur des activités (l'axe transversal du projet)**

Le transit au coeur de la ville doit perdre de l'importance, la vie de quartier doit en gagner (habitat, vie nocturne, commerces de proximité, ..)

**3- Centralité et équipements satellites.**

Autour du centre identitaire (« la place du village ») gravitent des équipements qui méritent d'être mis en réseau dans un périmètre élargi.

**4- Densifier en s'appuyant sur les typologies existantes pour les réinterpréter.**

Fabriquer de véritables morceaux de ville ou intervenir par micro-opérations en accompagnement d'une cohérence globale d'espaces publics.

**5- Hypothèses de Transport en Commun en Site Propre.**

Du point de vue de cette étude, pour accentuer la régénération et la densification du centre ville, il sera important que la solution retenue participe à cette recherche d'épaisseur.

**6- Mettre au point une charte des espaces publics du centre ville. ( mobiliers urbains, matériaux, végétation, publicité...) qui cadre les secteurs de projets indépendamment, au service d'un projet d'ensemble.**

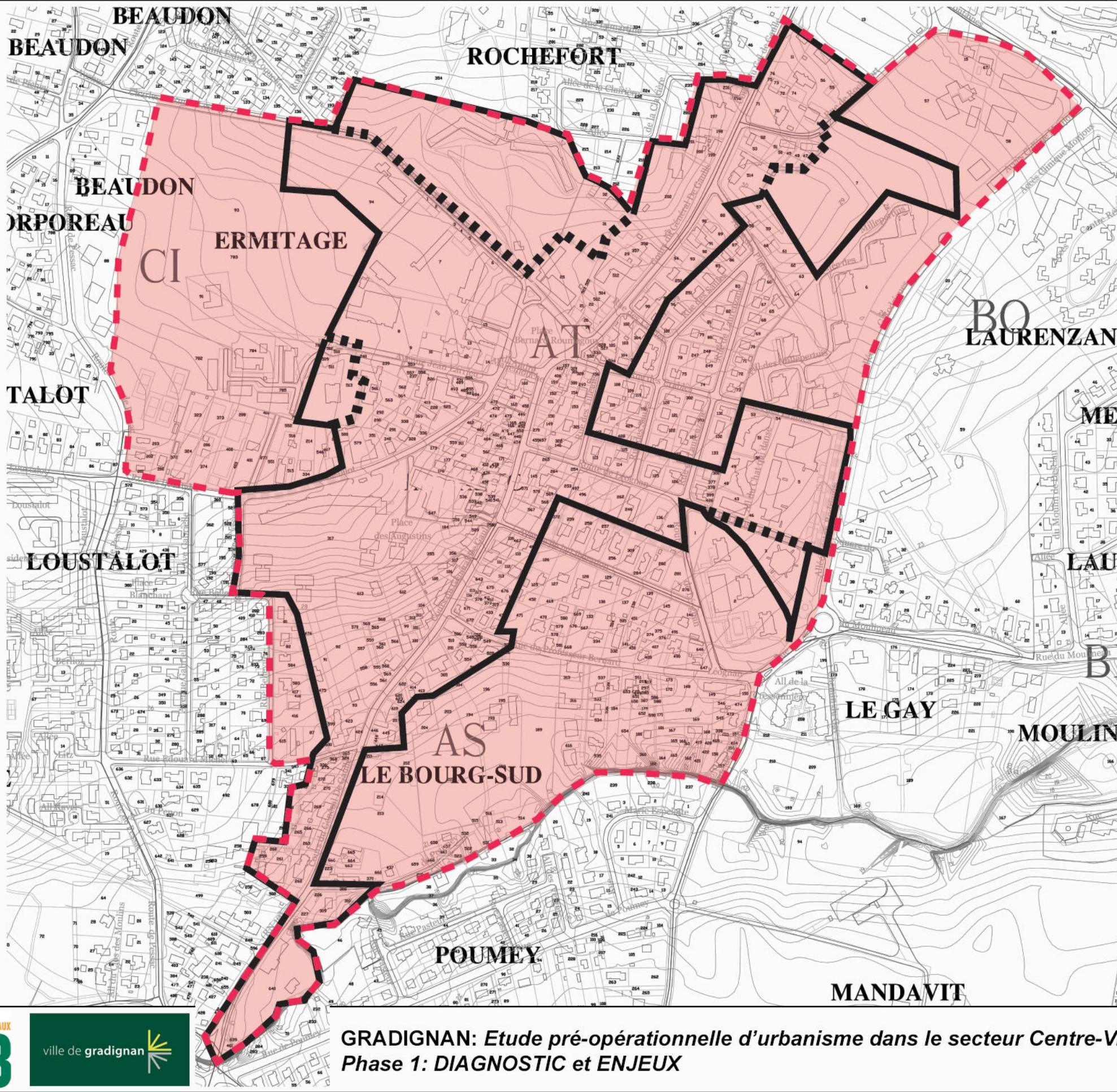
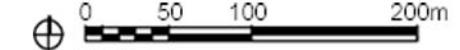


## FAIRE EVOLUER LE PERIMETRE D'ETUDE ?

Date

07 /2008

Echelle 1 / 5000è



### 3 Périmètres :

- 1.— Le périmètre initial voté par la CUB (délibération du 21/07/2006)
- 2.....L'extension du périmètre intégré dans l'étude. (d'après proposition mairie)
3. ....Une proposition de périmètre élargi à débattre.  
(Outil du sursis à statuer pendant les études.)