

**UN PROJET URBAIN POUR
LE CENTRE VILLE DE GRADIGNAN :
UNE REFLEXION PROSPECTIVE ENGAGEE,
DES OPPORTUNITES D'EVOLUTION A SAISIR.**

- oOo -

Synthèse des études préalables à l'engagement
d'une étude préopérationnelle d'aménagement

SOMMAIRE

INTRODUCTION :

D'UNE REFLEXION GLOBALE SUR LE TERRITOIRE A LA DEFINITION D'UNE STRATEGIE ET D'UN PROGRAMME D'ACTIONS SUR LE CENTRE VILLE DE GRADIGNAN

3

1. LE PROJET DE TERRITOIRE SOULIGNE LES ENJEUX DE DEVELOPPEMENT DU CENTRE VILLE

4

- | | |
|--|---|
| 1.1. Un secteur prioritaire pour accueillir une nouvelle offre d'habitat | 5 |
| 1.2. Un site fragile nécessitant une pacification de la circulation | 6 |
| 1.3. Une ambition de développer les transports en commun depuis le sud de la commune | 6 |
| 1.4. Un niveau de commerces et services à renforcer | 8 |
| 1.5. Une trame verte à compléter | 9 |

2. LE REAMENAGEMENT DES ESPACES PUBLICS : UNE PREMIERE REPONSE

9

- | | |
|---|----|
| 2.1. Une vision élargie du centre ville, pour une prise en compte du volet « déplacements » | 9 |
| 2.2. La vie sociale et économique du centre ville nécessite une politique pertinente du stationnement | 14 |
| 2.3. Une proposition de traitement de la place Roumégoux | 17 |

3. DES OPPORTUNITES FONCIERES POUR METTRE EN ŒUVRE LE PROJET

22

- | | |
|---|----|
| 3.1. Un foncier stratégique : la maison de retraite « Les Clairières » | 22 |
| 3.2. Le sud de la place Roumégoux peut accueillir un programme qui reconstitue une façade bâtie cohérente | 23 |
| 3.3. La Ville doit également s'interroger sur son propre patrimoine foncier et bâti | 23 |
| 3.4. Un tissu pavillonnaire amené à muter, sur lequel il convient de porter une veille foncière, au regard d'un projet urbain qui reste à affiner | 24 |

CONCLUSION :

S'ENGAGER DAVANTAGE POUR MAITRISER L'EVOLUTION URBAINE NECESSITE LA REALISATION D'UNE ETUDE PREOPERATIONNELLE

26

INTRODUCTION :

D'UNE REFLEXION GLOBALE SUR LE TERRITOIRE A LA DEFINITION D'UNE STRATEGIE ET D'UN PROGRAMME D'ACTIONS SUR LE CENTRE VILLE DE GRADIGNAN

La révision du schéma directeur d'agglomération, l'élaboration du Programme Local de l'Habitat (PLH), du Plan de Déplacements Urbain (PDU), puis l'engagement de la révision du plan d'occupation des sols communautaire (POS) en plan local d'urbanisme (PLU) ont permis à la municipalité de repenser globalement, dans un cadre intercommunal et avec un souci de concertation élargie, l'aménagement et le développement du territoire communal.

Pour chacune des communes composant la Communauté Urbaine de Bordeaux, la première étape d'élaboration du PLU a, en effet, dès 2001, consisté à élaborer le projet de territoire communal, porteur des enjeux locaux au sein de l'agglomération.

Le projet de territoire de Gradignan souligne les enjeux de développement et d'aménagement de l'ensemble du territoire, et pointe du doigt les dysfonctionnements du centre ville en proposant des pistes de réflexion et d'action (1).

L'urbanisation progressive de la commune de Gradignan a favorisé, tout au long de ces dernières années, l'accueil de populations dans la partie nord du territoire, notamment avec des formes urbaines plus denses que dans les quartiers sud, où le tissu pavillonnaire peu dense s'est développé.

Parallèlement, le centre ville n'a pas évolué aussi vite, conservant les formes héritées du passé. Le centre ville ne donne pas l'image d'un centre-ville d'une commune de près de 23 000 habitants, en paraissant sous dimensionné.

Par ailleurs, la poursuite de la périurbanisation sur les communes riveraines, au sud de Gradignan, a eu pour impact un accroissement de la circulation de transit journalière vers la rocade et le centre de l'agglomération bordelaise.

Le constat de contraintes foncières fortes sur le centre ville a conduit la municipalité, depuis 2001-2002, à poursuivre **la réflexion sur l'approche du réaménagement des espaces publics**, notamment en terme de schéma de circulation, de politique du stationnement et de réorganisation de la place Roumégoux (2).

Enfin, les évolutions récentes dans les projets des principaux propriétaires fonciers présents autour de la place Roumégoux ont réactivé l'ambition **d'une intervention urbaine forte sur le centre ville** (3).

1. LE PROJET DE TERRITOIRE SOULIGNE LES ENJEUX DE DEVELOPPEMENT DU CENTRE VILLE

Le projet de territoire de Gradignan

1 - habitat, renouvellement et développement urbain

- aire de centralité
- principaux lieux publics emblématiques et patrimoine bâti
- centralité à renforcer
- îlot ancien à préserver et réhabiliter
- préservation de la trame urbaine et des coeurs d'îlots
- secteur de densification des tissus constitués et/ou de confortation des centres
- secteur à structurer, renforcer, désenclaver
- secteur d'extension urbaine
- court, moyen, long terme

2 - organisation des déplacements

- grande voie structurante existante
- - - - raccordement de voirie
- - - - séquence de pacification du trafic et de réduction des nuisances
- - - - voie de structuration et de désenclavement des îlots
- - - - axe de rebattement vers pôle d'échange
- - - - itinéraire majeur piétons et deux roues
- - - - tramway phases 1,2 et 3 avec alternatives éventuelles
- - - - pôle d'échanges secondaire

3 - environnement, espaces naturels, nuisances

- Espaces naturels à protéger
- espaces naturels urbains du schéma directeur
- territoire viticole à enjeux
- secteur à vocation de parcs publics et d'équipements de loisirs existants, à créer
- enveloppe maximale de la limite d'urbanisation du schéma directeur
- adaptation proposée dans le cadre du futur PLU
- territoire viticole à enjeux remis en cause par le projet de territoire communal
- mise en valeur de la vallée de l'Eau Bourde
- patrimoine à valoriser

4 - activités économiques, équipements

- secteur d'activités économiques existantes, capacités de développement court, moyen, long terme
 - A activités diverses
 - B bureaux
- autres équipements à créer
 - école
 - administratif, social
 - ▲ sportif
 - équipement hydraulique
 - cimetière
 - santé



Source : Ville de Gradignan, maître d'ouvrage ; A'urba, maître d'œuvre - 2003

Dès l'engagement par la CUB de la mise en révision du plan d'occupation des sols, les 27 communes ont été invitées à conduire une réflexion sur le devenir de leur territoire. Les 27 projets de territoire présentent en conséquence un diagnostic communal et affirment l'ambition des élus et de la population concertée sur l'évolution du tissu urbain et du fonctionnement global de chaque commune : déplacements et circulation, équilibre bâti/espaces verts, niveau d'équipements et de services, formes urbaines, évolution des densités, espaces naturels à protéger...

Il ressort des réflexions menées à cette occasion que Gradignan se caractérise par un territoire continu et cohérent, sans rupture majeure, bénéficiant d'une très bonne accessibilité depuis l'A63 et la rocade.

La ville présente cependant une certaine dualité entre le secteur compris au nord du centre ville, dont l'urbanisation relativement organisée et quasi achevée offre une grande diversité d'habitat, et les territoires sud, marqués par une urbanisation pavillonnaire spontanée plus expansive.

Un autre trait marquant de la commune est l'existence d'une trame verte et paysagère de grande qualité issue d'une politique très volontariste menée par la municipalité depuis une trentaine d'années. Globalement, la commune bénéficie d'un cadre de vie résidentielle de qualité et jouit par conséquent d'une forte attractivité.

Les quartiers nord s'articulent autour d'un centre ville assez compact, rassemblant l'essentiel des activités commerciales, et de nombreux équipements organisés en pôles sur de vastes entités naturelles publiques. Cette partie nord présente des strates d'urbanisation successives, opérations d'individuel groupé des années 1960/70, grands collectifs et quartiers pavillonnaires, qui ont laissé très peu d'espaces résiduels malléables.

1.1. Un secteur prioritaire pour accueillir une nouvelle offre d'habitat

L'objectif démographique de la commune est d'atteindre 23 250 habitants à l'horizon 2006, contre 22190 recensés au RGP 1999. Cette différence correspond approximativement à un objectif de production de 650 logements.

Les principaux objectifs issus du Programme Local de l'Habitat définis pour le territoire de Gradignan sont :

- rééquilibrer l'offre d'habitat, avec une priorité donnée au renforcement du parc locatif conventionné dans des opérations de petite taille.
- répondre à l'obligation de produire des logements locatifs conventionnés au sens de la loi SRU.
- donner les moyens d'une production sociale par une intervention publique forte pour mobiliser le foncier, dans le contexte de forte concurrence d'une offre résidentielle privée haut de gamme.

Ces objectifs trouvent un écho réglementaire dans le projet de PLU communautaire, qui traduit en conséquence :

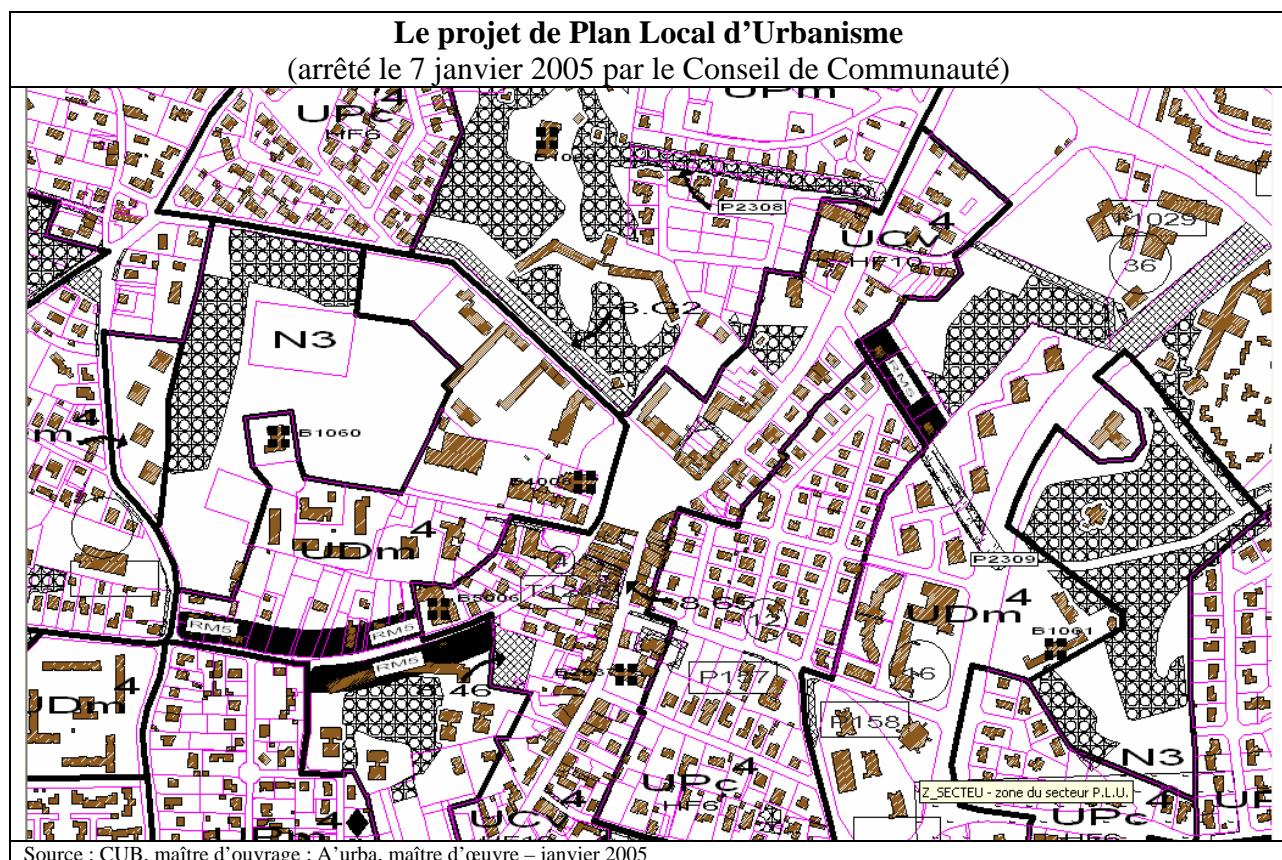
- le choix de prioriser le développement urbain de la commune autour des noyaux de services et d'habitat, centre ville, en premier lieu, anciens hameaux traditionnels, par

ailleurs : les propositions de zonage et règlement du projet de PLU favoriseront la mise en œuvre des orientations,

- la volonté de protéger autant qu'il en est encore possible les territoires périphériques où dominent encore les caractères initiaux, nature et ruralité, de la commune,
 - l'inscription de servitudes de mixité sociale sur des terrains repérés, pour la réalisation ultérieure de programmes de logements sociaux ; il est important de noter que des discussions se sont engagées sur ces propositions entre la Ville et les propriétaires fonciers.

Le projet de plan local d'urbanisme traduit, dans les limites de sa portée réglementaire, le projet urbain du centre ville :

- une hauteur régulée des constructions pour un respect des caractéristiques urbaines locales,
 - des règles adaptées aux tissus pavillonnaires et mixtes, permettant l'évolution mesurée des constructions,
 - la protection des boisements qui enrichissent le paysage urbain,
 - l'adaptation très localisée des règles de recul le long des espaces publics pour respecter l'existant.



1.2. Un site fragile nécessitant une pacification de la circulation

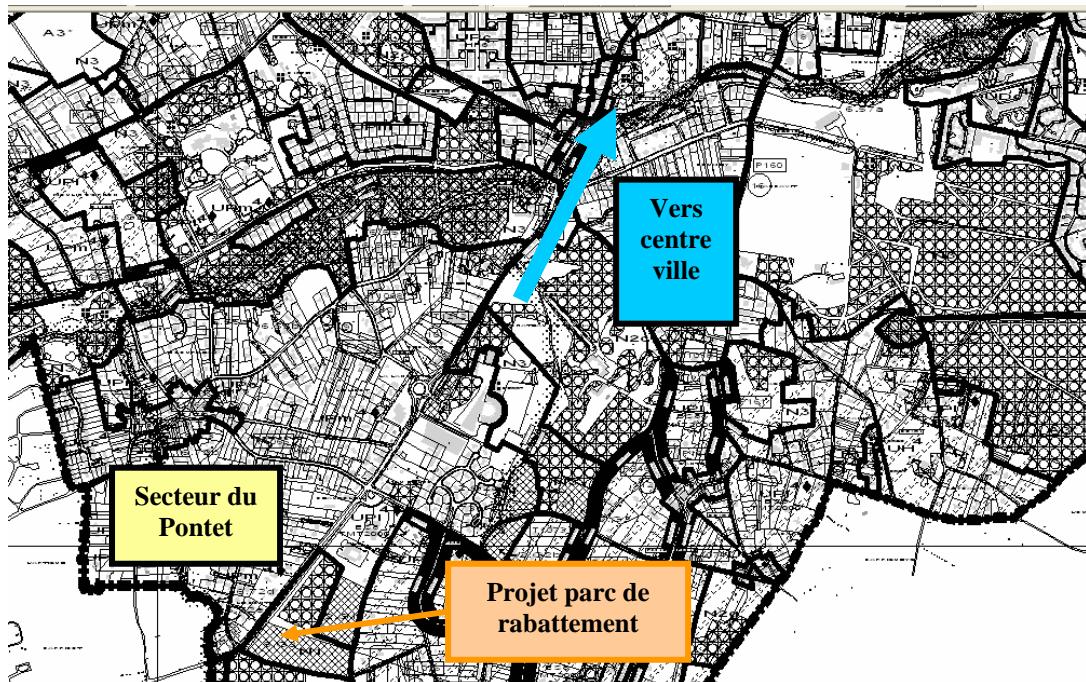
Le centre ville conserve encore aujourd’hui les caractéristiques urbaines d’un ancien bourg rural, éloigné de centre de l’agglomération bordelaise, et ce, malgré sa traversée par la route nationale 10, qui aurait pu ouvrir de larges brèches dans le tissu, du fait de sa fonction d’infrastructure routière à fort transit, jusqu’à la réalisation de l’autoroute A 63.

1.3. Une ambition de développer les transports en commun depuis le sud de la commune

L’organisation des transports en commun sur le territoire de Gradignan a favorisé un bon niveau de desserte de l’ensemble des quartiers ; aucun habitants ne rejoint le maillage des itinéraires de bus après plus de 500m de marche, soit entre 5 et 10 minutes.



La Ville affirme l’ambition de réduire la circulation de transit du centre ville par le développement d’une offre de transport collectif depuis le sud de la commune ; pour ce faire, le secteur du Pontet fait l’objet d’un projet de parc de rabattement, que le POS, puis le projet de PLU affiche par l’inscription d’un emplacement réservé aux planches graphiques. La réalisation d’un transport en commun en site propre, adapté aux flux à capter et relié à la ligne de tramway qui traverse le campus universitaire est une hypothèse envisageable, dont la faisabilité devra être validée par les études techniques nécessaires, qui restent à engager par le Communauté Urbaine.



1.4. Un niveau de commerces et services à renforcer

La faible densité initiale de la commune, la taille du centre ville de Gradignan, sa structure de centre bourg et l'encerclement pavillonnaire périphérique n'ont pas favorisé le développement d'une offre commerciale d'importance ; le supermarché du centre ville et les commerces présents constituent davantage des commodités de proximité et n'ont qu'un faible potentiel d'attractivité, le habitants préférant recourir aux hypermarchés les plus proches pour effectuer le gros de leurs achats. La rotation des occupations des surfaces commerciales témoigne de ce manque d'attractivité.



Pourtant, le centre ville dispose d'une bonne densité d'emplois, d'équipements publics et de services à la personne (en matière de soins, notamment), qui favorisent une bonne fréquentation des espaces publics et des commerces implantés.

L'ambition de la Ville est de parfaire cette attractivité du centre ville en renforçant le tissu commercial et l'offre de services complémentaires à l'existant.

1.5. Une trame verte à compléter

La Ville a forgé une partie de son image sur le caractère vert de son territoire, en aménageant parcs publics, promenades le long du ruisseau de l'Eau Bourde, liaisons douces entre les divers pôles de verdure, et en organisant l'urbanisation privée de façon à protéger les masses arborées des parcelles.

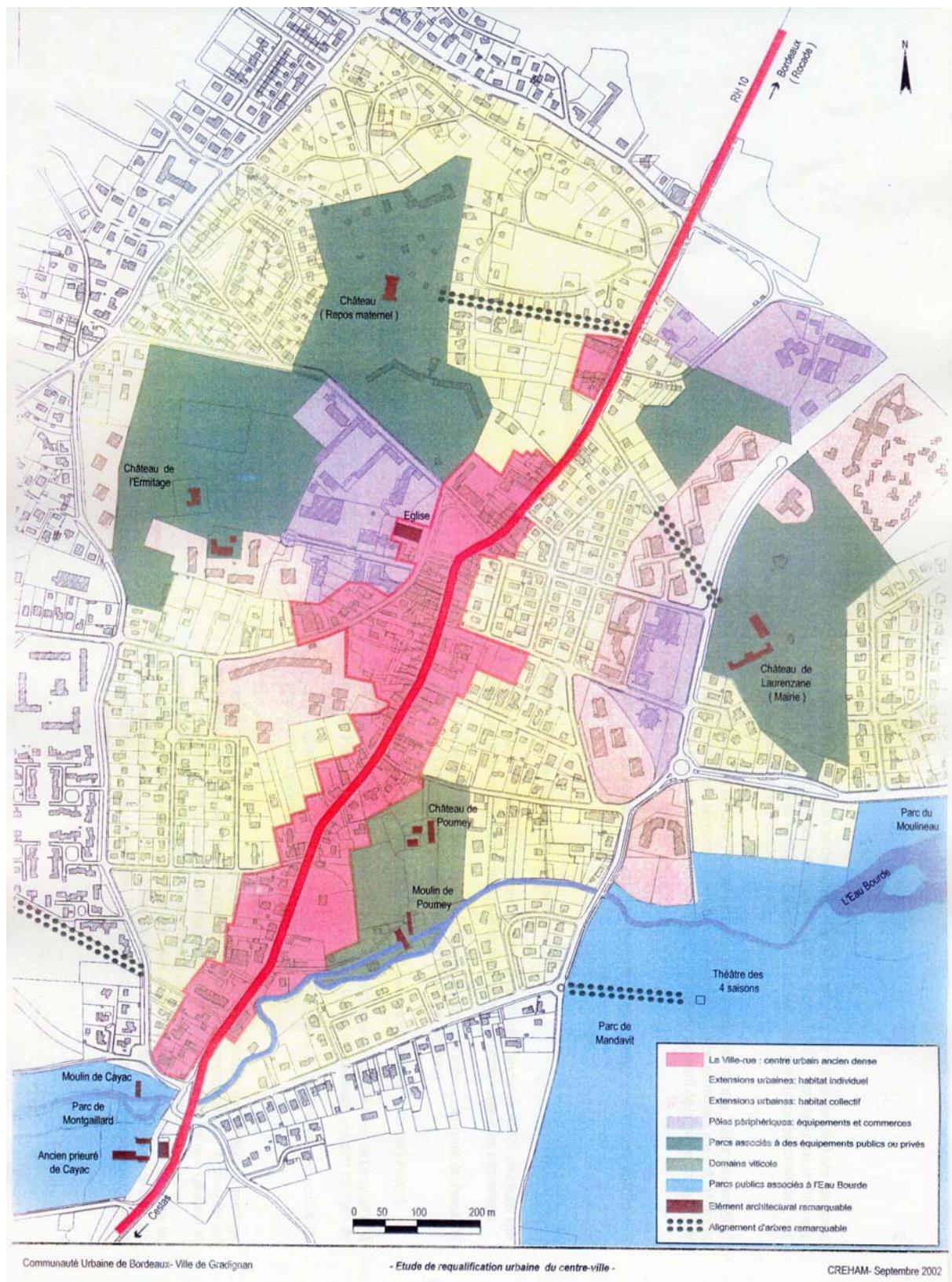
La Ville poursuivra dans ce sens en développant les itinéraires doux afin de relier l'ensemble des quartiers aux équipements municipaux et le territoire communal aux communes et sites voisins, campus universitaire, par exemple. Pour ce faire nombre d'emplacements réservés ont été inscrits au projet de PLU, affichant ainsi les projets et permettant, à terme, d'acquérir le foncier nécessaire à leur réalisation.

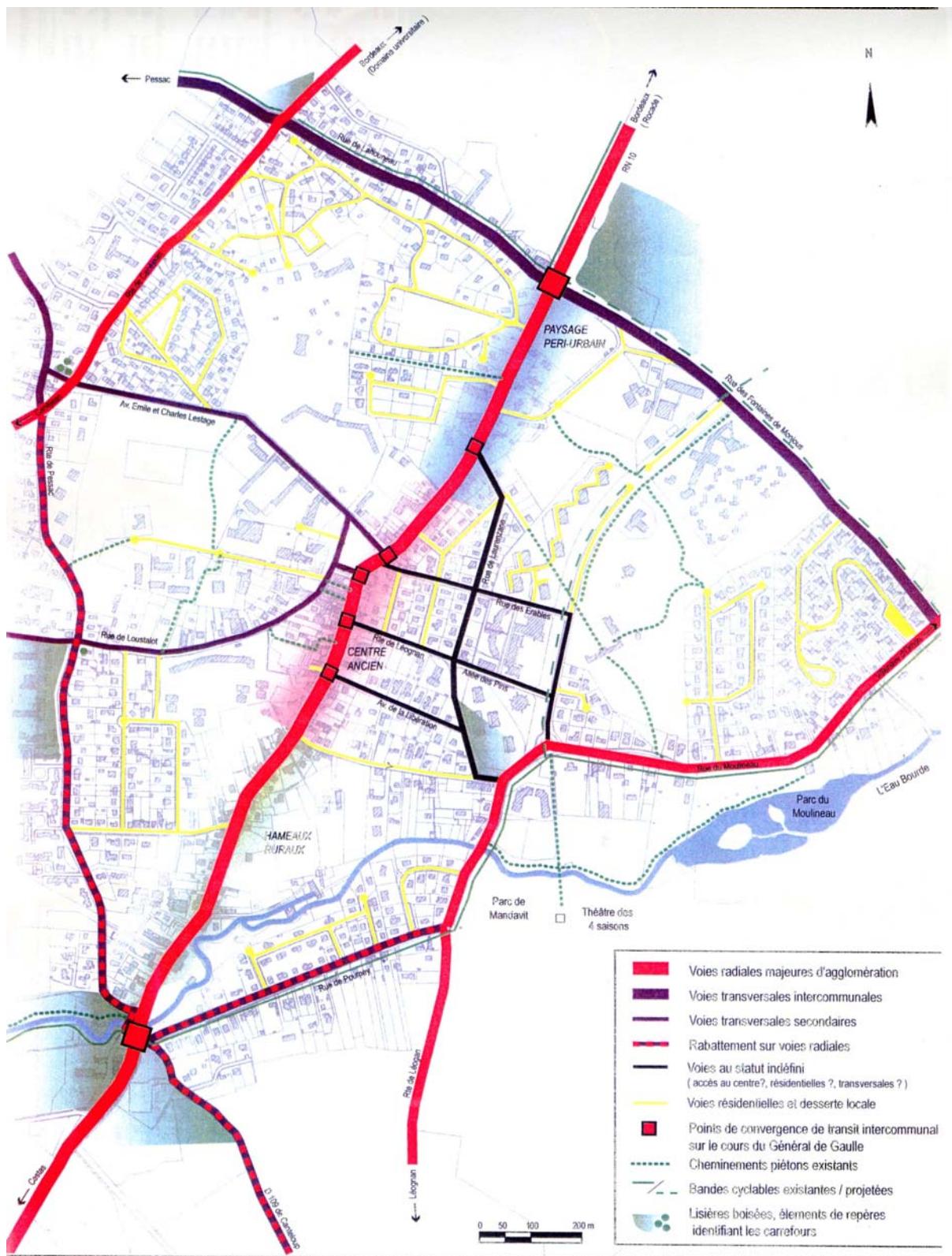
2. LE REAMENAGEMENT DES ESPACES PUBLICS : UNE PREMIERE REONSE

2.1. Une vision élargie du centre ville, pour une prise en compte du volet « déplacements »

A la demande de la Ville, la Communauté Urbaine a fait réaliser par le bureau d'étude CREHAM une étude préalable au réaménagement des espaces publics du centre ville, dont les conclusions ont été rendues en novembre 2002.

La commande initiale formulée par les élus de Gradignan visait, à partir d'un diagnostic général de la circulation, du stationnement, de la fonctionnalité et de la qualité des espaces publics, à disposer de propositions destinées à atténuer les nuisances du trafic qui transite par le centre ville, de donner un caractère plus convivial et plus sécurisant aux espaces publics et de leur conférer une meilleure image.

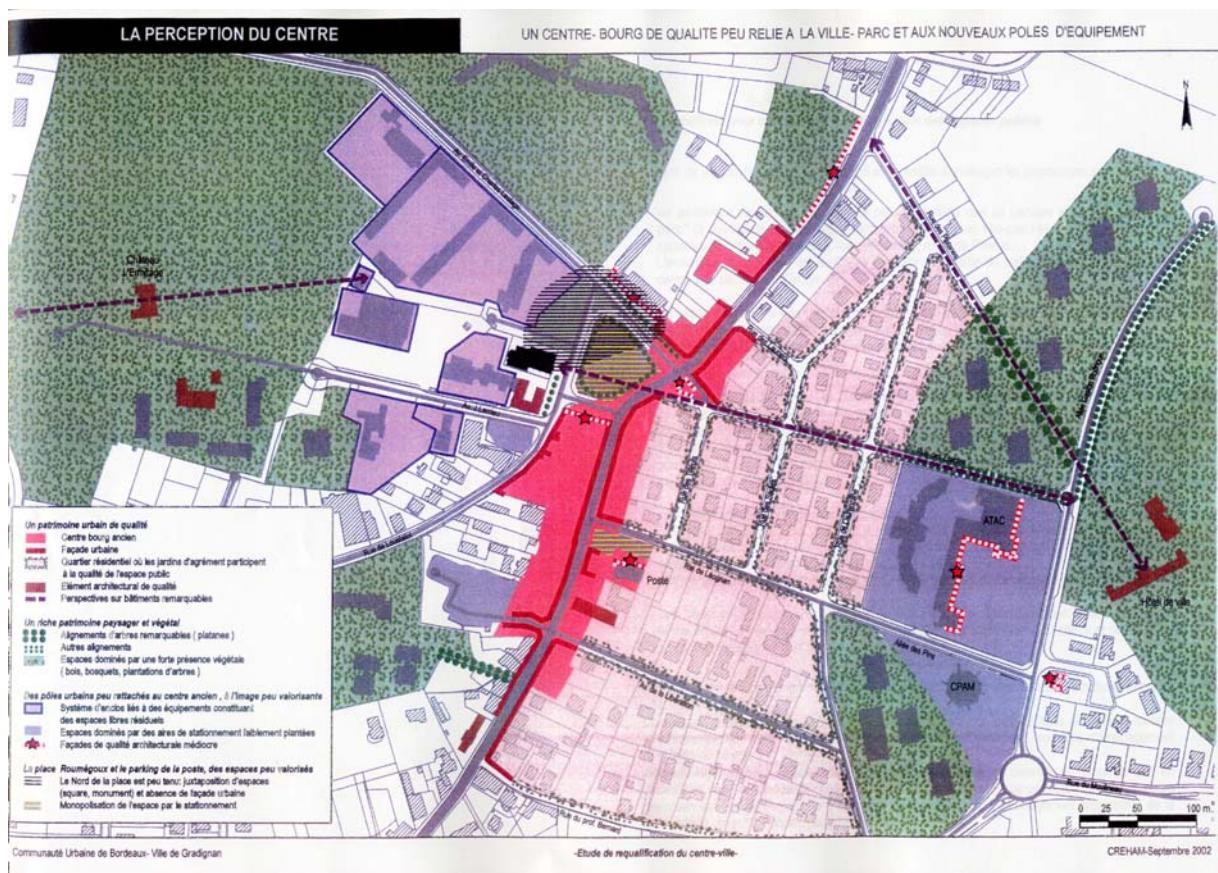
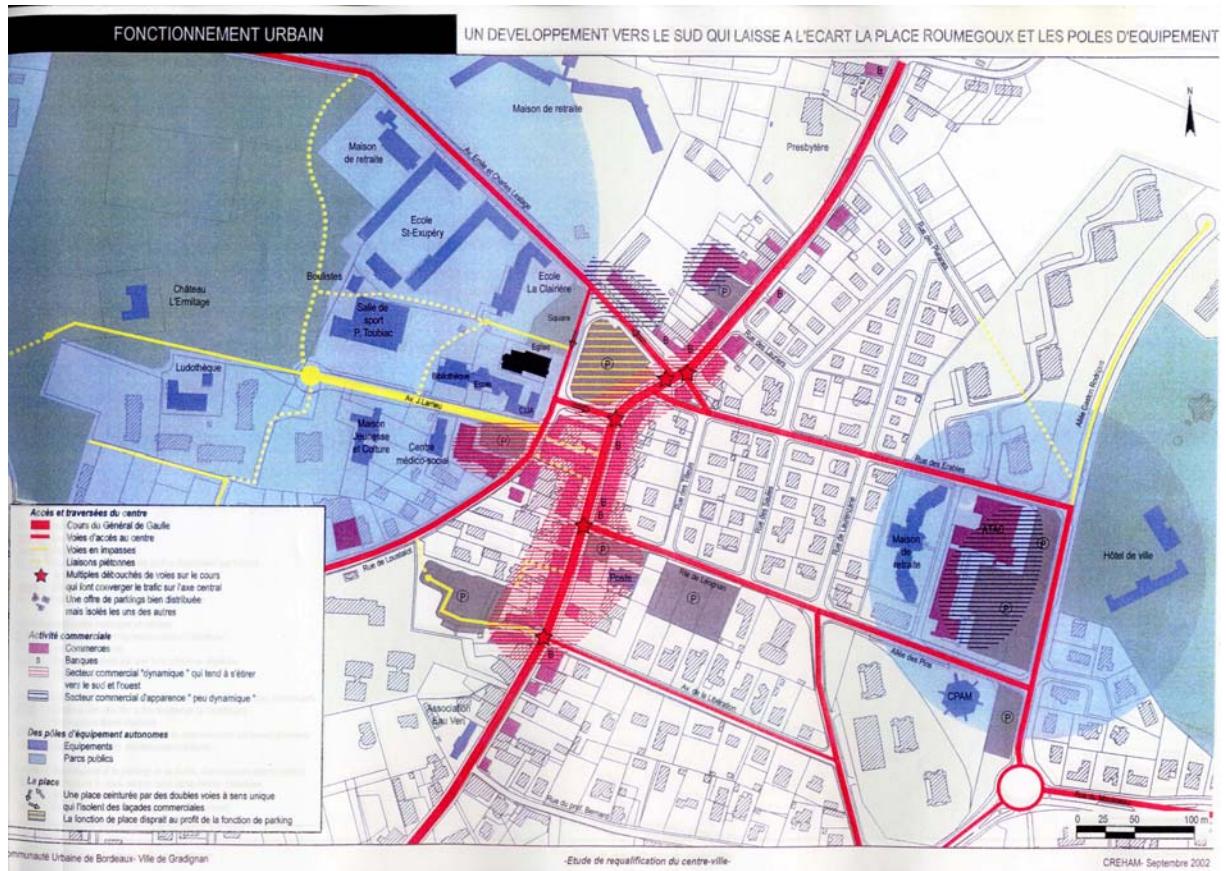


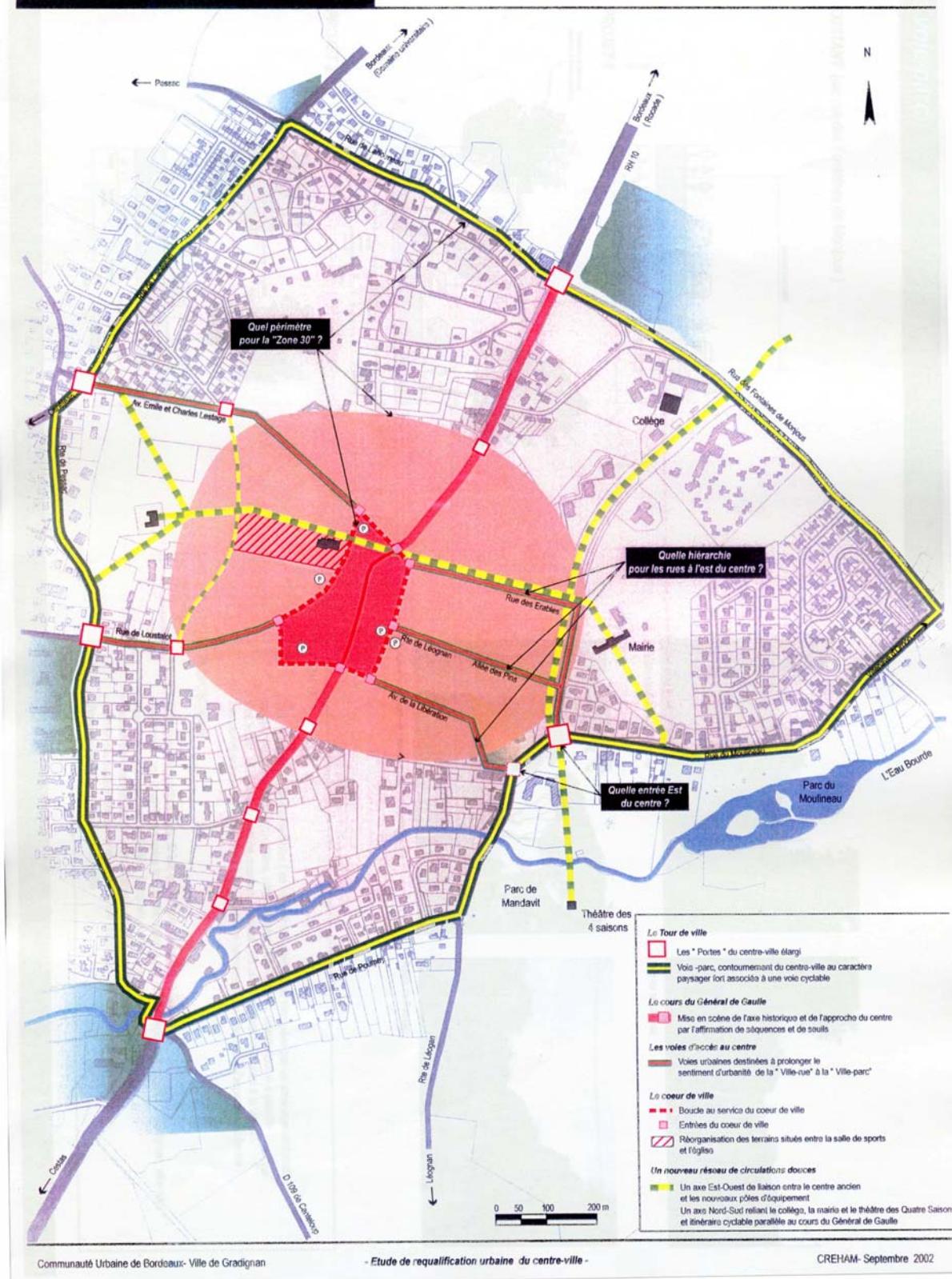


Communauté Urbaine de Bordeaux- Ville de Gradignan

- Etude de requalification urbaine du centre-ville -

CREHAM- Septembre 2007





2.2. La vie sociale et économique du centre-bourg nécessite une politique pertinente du stationnement

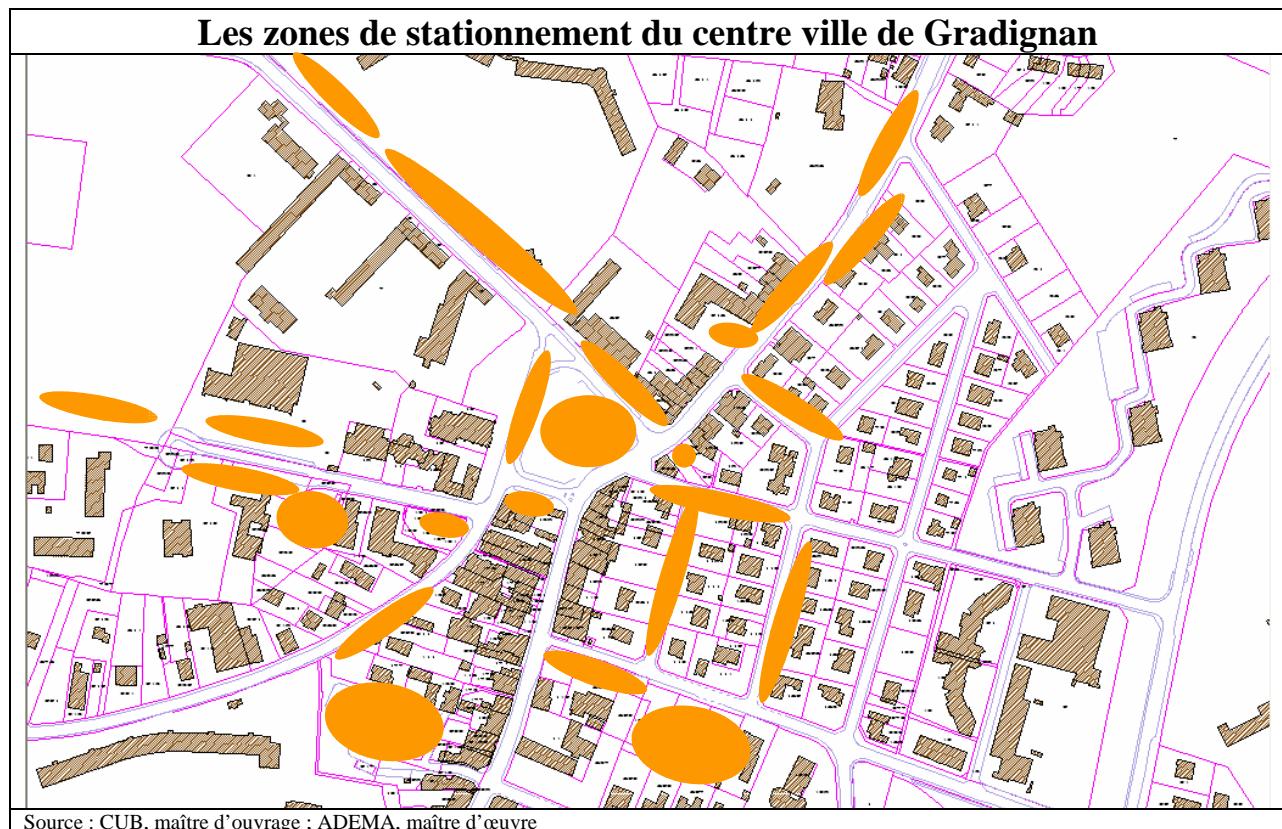
A la demande de la Ville, la Communauté Urbaine a fait réaliser par le bureau d'étude ADEMA une étude de stationnement, dont les conclusions ont été rendues en novembre 2002.

Cette étude émanait d'un questionnement de la CUB sur l'opportunité de requalification de la place Roumégoux, place centrale devant l'église, afin d'y créer un espace public de qualité, embellissant le centre ville.

Cette place est aujourd'hui en effet exclusivement dédiée au stationnement. Sa large emprise en plein cœur de ville et la connexion de plusieurs voies d'irrigation du tissu urbain au grand axe de circulation constitué par le cours du Général de Gaulle (RN 10), en font un lieu stratégique et emblématique.

L'étude de stationnement s'appuie sur un relevé de terrain effectué un jour ouvrable « classique », c'est-à-dire hors jour particulier de repos scolaire ou bien de départ en week-end.

Le périmètre considéré autour du centre ville a déterminé 23 sites de stationnement, en parc et en longitudinal le long des rues, regroupant une offre d'environ 750 places.



La synthèse des résultats construit une fréquentation récurrente qui montre le lien de dépendance entre pratique de stationnement et consommation du centre ville liée essentiellement aux activités de bureaux et aux petits commerces. La fermeture de ces derniers à la mi-journée explique la désaffection soudaine du centre ville et de ses lieux de stationnement.

L'étude classe les zones de stationnement suivant une triple typologie :

- les parcs fortement fréquentés, notamment la place Roumégoux,
- les parcs à bonne fréquentation,
- les parcs sous-utilisés, situés à plus grande distance de la place principale.

L'analyse de la rotation du stationnement des véhicules permet de s'apercevoir que les parcs centraux, les plus fréquenté, connaissent un fonctionnement s'apparentant aux caractéristiques de la rotation observée sur les voies payantes, alors même que le stationnement dans l'ensemble de la zone est gratuit.



La place Roumégoux et sa façade sud



La façade sud de la place Roumégoux

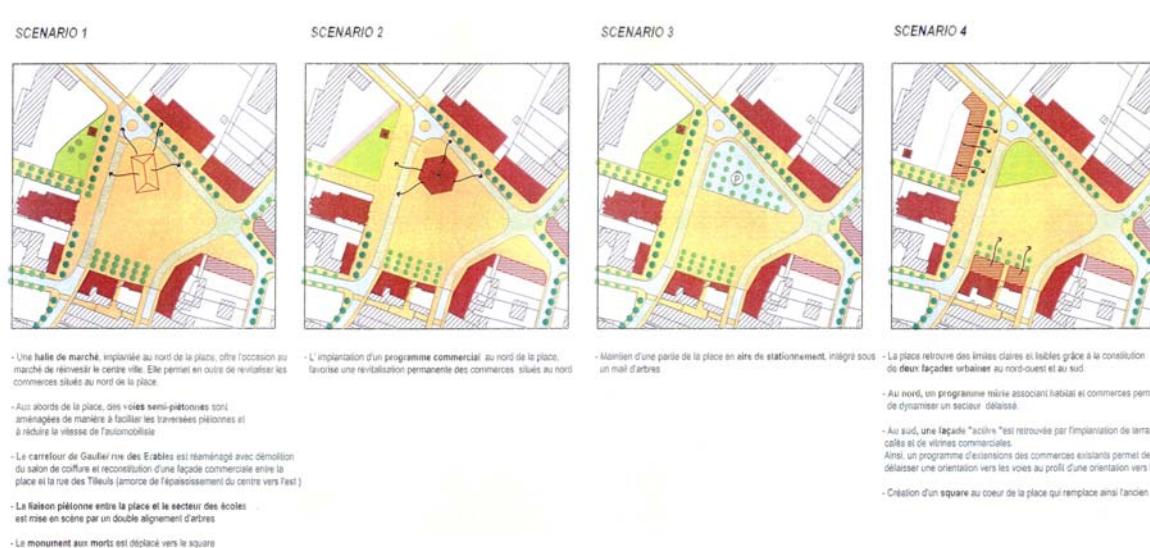
L'étude affine son observation relative aux usagers des parcs centraux de la poste et de la place Roumégoux, en soulignant :

- la part infime de véhicules ventouse,
- une part très faibles de résidents sur la place Roumégoux, plus importante sur les parcs de la poste,
- une part insignifiante d'usagers laissant leurs véhicules toute la journée pour poursuivre leur itinéraire vers leur lieu de travail via les bus communautaires (2 véhicules sur les parcs centraux, 15 sur l'ensemble du centre ville).

L'ambition de traitement de la place Roumégoux ayant pour corollaire la suppression de tout ou partie des 111 places de stationnement, l'étude a recensé les véhicules en stationnement illicite pour mieux évaluer le besoin global et dimensionner l'offre renouvelée en conséquence.

L'étude conclut sur la nécessaire recherche de solutions de compensation de l'offre totale ou partielle qui serait supprimée par le réaménagement de la place Roumégoux, y compris en prolongeant la réflexion sur la création d'un parking souterrain, et propose également d'agir sur les amplitudes d'ouverture des commerces et services à mi-journée afin de lisser l'occupation de l'offre de stationnement.

Le bureau d'étude CREHAM a proposé quelques esquisses, pistes de réflexion pour l'intégration d'un parking souterrain ou semi-enterré sur la place Roumégoux. Cette proposition n'a pas été retenue, au regard de la faisabilité générale, notamment économique, du projet.



2.3. Une proposition de traitement de la place Roumégoux

Entre 2002 et 2004, la Communauté Urbaine a recruté un bureau d'études d'aménagements urbains, le CREHAM associé au bureau d'études techniques J2c ingénierie, et l'a chargé de l'élaboration de scénarios de réaménagement de la place Roumégoux et de la finalisation du projet retenu.

Pour ce faire, sur la base des scénarios discutés et amendés de la phase 1 de l'étude, l'équipe de maîtrise d'œuvre a procédé à la mise au point du projet retenu et à l'estimation sommaire du coût des aménagements.

Les principes retenus lors de l'étude préalable sont les suivants :

- la création d'une véritable place de ville par :
 - la réduction de l'emprise du parking sur la place, limité à la partie nord,
 - la suppression de la voie bordant la place côté sud,
 - le dégagement d'un îlot piétonnier sur la moitié sud de la place.
- la mise à double sens de la rue Lestage jusqu'au cours du Général de Gaulle et de la rue de Loustalot jusqu'à la rue Lestage
- l'implantation de plateaux surélevés, modérateurs de vitesse,
- l'accroche visuelle et fonctionnelle de l'église à la place,
- les futurs passages piétonniers à travers les îlots nord et sud.

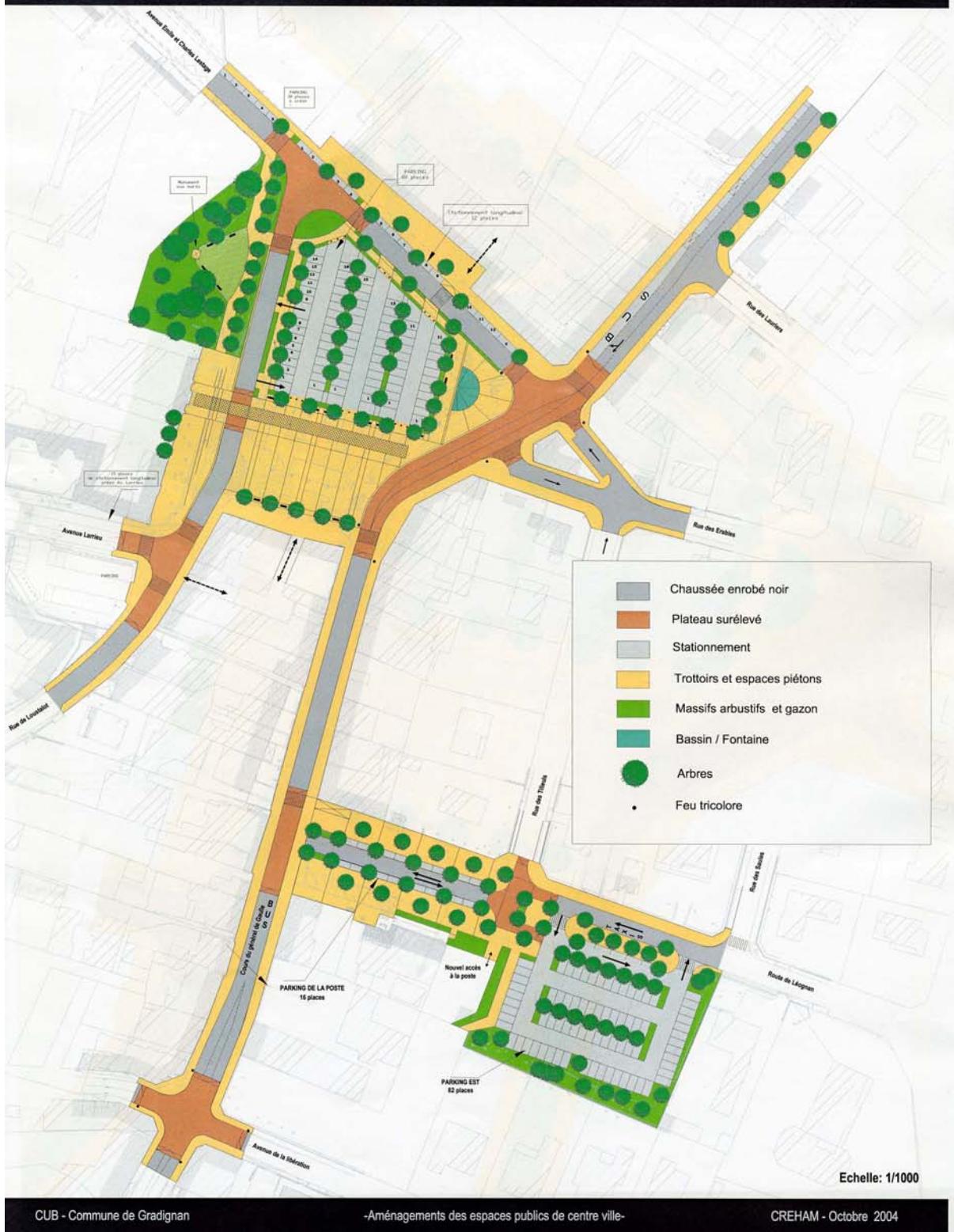
Le parti d'aménagement retenu structure et organise l'espace suivant les orientations arrêtées :

- une composition est-ouest qui affirme la présence de l'axe église-hôtel de ville, dans la perspective de la rue des Erables,
- perpendiculairement à la précédente, une composition nord-sud organise la place piétonne et le parking selon une trame paysagère pour « raccrocher » la façade nord de la place,
- une série « d'alcôves » assure la transition entre le parking et l'espace piétonnier en proposant des espaces de repos ombragés sous un alignement d'arbres,
- le parvis de l'église surélevé est souligné par une avancée sur la chaussée actuelle et par un double emmarchement en bordure de la voie, dissuadant le stationnement illicite sur le trottoir,
- sur d'autres sites, des haies arbustives assurent un rôle anti-stationnement,
- l'édifice de l'ancienne mairie est réintroduit dans la composition de la place,
- la partition de l'espace permet de redonner une échelle humaine proche de l'ancienne configuration de la place.

L'offre de stationnement recomposée se répartit autour de la place entre plusieurs sites et conserve le niveau actuel de 137 places :

- 80 places pour le parking central,
- 12 places longitudinales sur la rue Lestage, côté nord de la place,
- 15 places sur l'avenue Larrieu réduite à 2 voies au lieu de 3,
- un nouveau parking de 30 places à aménager ultérieurement, dont l'emprise fait l'objet d'un emplacement réservé au projet de plan local d'urbanisme.

PROPOSITIONS D'AMENAGEMENT D'ENSEMBLE DES PLACES ROUMEGOUX ET DE LA POSTE, ET DES VOIES ADJACENTES



RECOMPOSITION URBAINE DE LA PLACE ROUMEGOUX

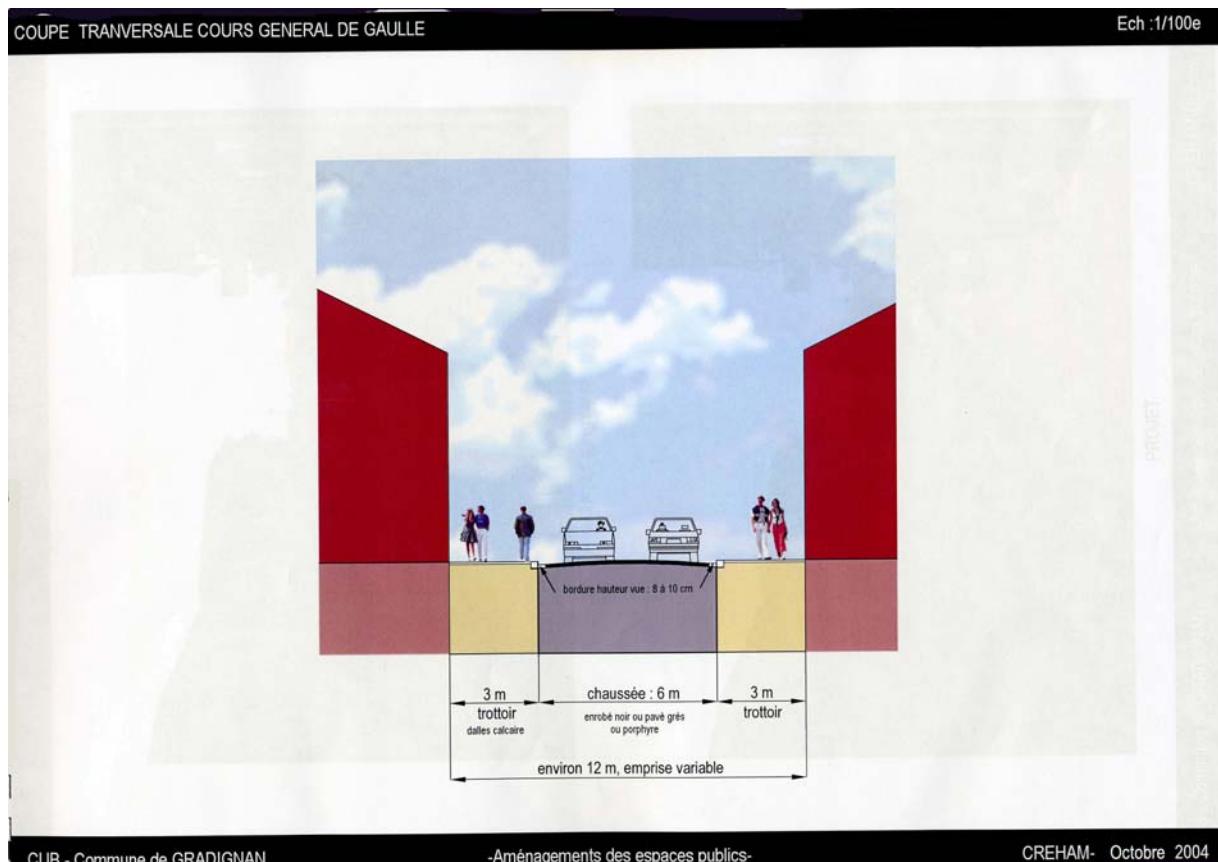


ETAT EXISTANT



PROJET

Enfin, le cours du Général de Gaulle sera réaménagé pour offrir davantage d'espace de déambulation pour les piétons, le rétrécissement des voies de circulation favorisant également une pacification du trafic.



REQUALIFICATION DU COURS GENERAL DE GAULLE



ETAT EXISTANT



PROJET

3. DES OPPORTUNITES FONCIERES POUR METTRE EN ŒUVRE LE PROJET

Les réflexions sur l'accueil de nouveaux habitants et de nouveaux services et commerces en centre ville ont conduit les élus à être vigilants sur les mutations foncières à venir. Il s'agit de se saisir d'opportunités d'acquérir immeubles et foncier non bâti susceptibles de participer au développement du projet urbain du centre ville, tant pour la mise en œuvre de nouvelle opérations bâties que de celle des aménagements des espaces publics.

3.1. Un foncier stratégique : la maison de retraite « Les Clairières »

Le Centre Communal d'Action Sociale de la Ville de Bordeaux est propriétaire d'une entité foncière de près de 8,5 hectares qui accueille une maison de retraite. La Ville ayant engagé un projet visant à ramener cet établissement sur le territoire communal, il est indispensable d'anticiper le devenir du foncier ainsi libéré, afin d'y développer un projet porté par la municipalité de Gradignan.



Vue depuis l'avenue Lestage

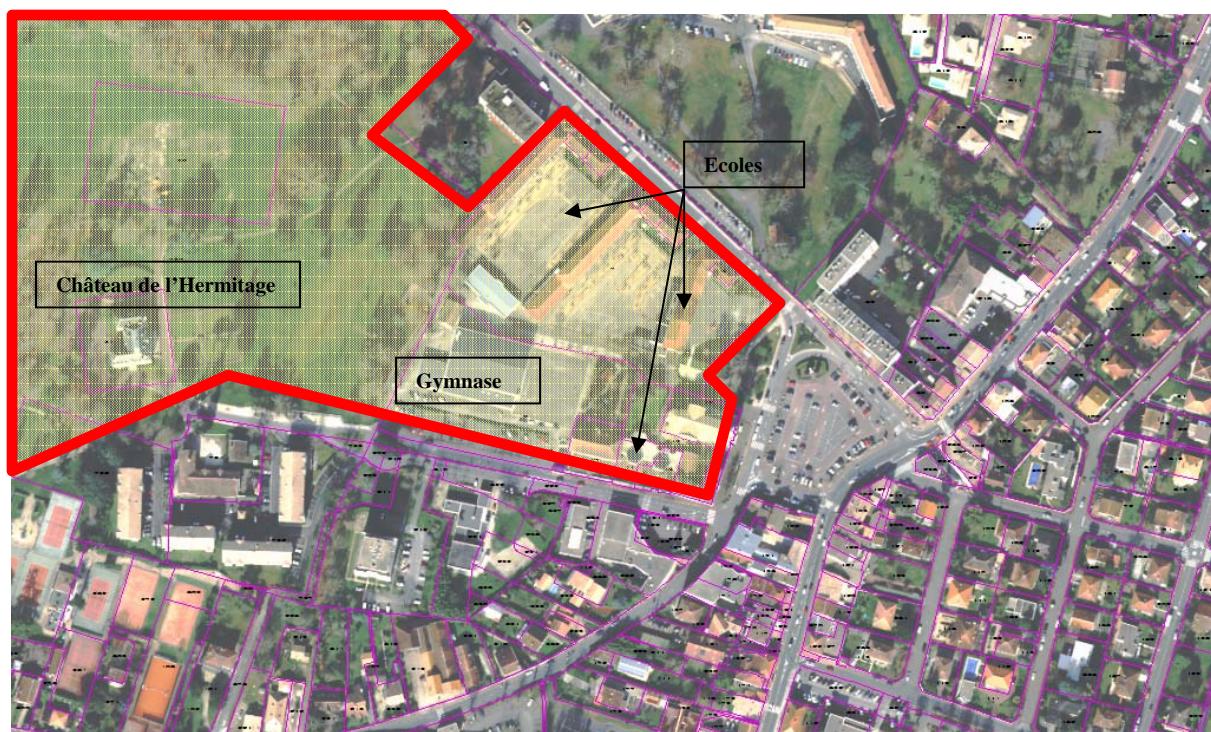
Le projet reste à définir, dans son programme, comme dans son montage opérationnel.

3.2. Le sud de la place Roumégnoux peut accueillir un programme qui reconstitue une façade bâtie cohérente

La réflexion menée sur le réaménagement de la place Roumégnoux a conduit les élus à s'interroger sur la composition architecturale de la façade sud de la place. La suppression de la voie actuelle peut permettre de recomposer un front bâti qui redonne une vision organisée de la place, tout en offrant de nouveaux volumes dédiés à une activité commerciale nouvelle ouverte sur les place piétonnisée.

3.3. La Ville doit également s'interroger sur son propre patrimoine foncier et bâti

D'autres pistes sont également à étudier, au vu notamment des grandes emprises publiques, propriétés de la Ville de Gradignan, écoles et gymnase, parc de l'Hermitage. Il peut être en effet envisageable de conduire une réflexion urbaine afin de mieux valoriser ce foncier, en repensant les réponses architecturales aux besoins des équipements.



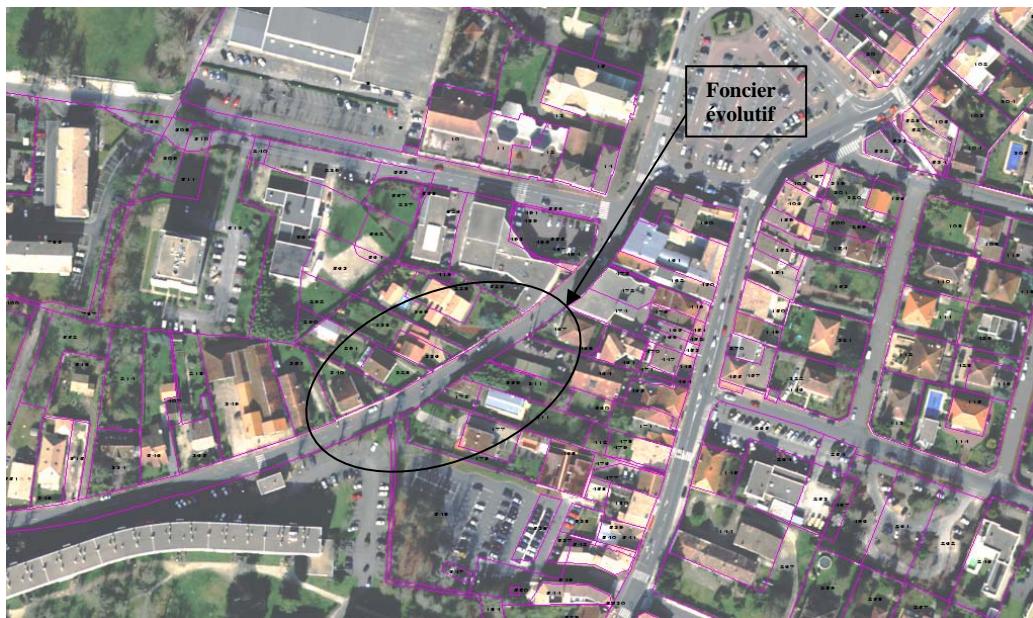
Des équipements scolaires susceptibles de recomposition



Des équipements scolaires et culturels susceptibles de recomposition

3.4. Un tissu pavillonnaire amené à muter, sur lequel il convient de porter une veille foncière, au regard d'un projet urbain qui reste à définir

Enfin, les parcelles pavillonnaires proches du centre villes sont également susceptibles de mutations et d'accueil ultérieur de bâti apportant une meilleure réponse aux besoins en logements et en services.



Un tissu pavillonnaire qui jouxte le centre ville et constitue une réserve foncière potentielle...



... à condition de ne pas le laisser partir dans des réalisations peu cohérentes !

CONCLUSION :

S'ENGAGER DAVANTAGE POUR MAITRISER L'EVOLUTION URBAINE NECESSITE LA REALISATION D'UNE ETUDE PREOPERATIONNELLE

L'ensemble des réflexions conduites depuis trois années par la municipalité et la Communauté Urbaine de Bordeaux, rappelées ici, souligne les enjeux d'une nécessaire maîtrise de l'évolution du centre ville de Gradignan.

Les orientations municipales, partagées par la Communauté Urbaine, doivent à présent être confrontées à la faisabilité opérationnelle, et notamment économique, de la mise en œuvre des projets.

C'est pourquoi, au-delà des études préalables d'aménagement, qui affirment les ambitions, il convient désormais de poursuivre la démarche par l'engagement d'une phase suivante, l'étude préopérationnelle, qui précisera :

- l'état du foncier,
- les capacités de constructibilité dans le cadre du PLU,
- les formes urbaines réalisables au travers de l'expression de scénarios diversifiés,
- le pré programme des surfaces dévolues aux commerces, aux services et au logement,
- les partenariats à engager,
- les procédures opérationnelles permettant d'atteindre les objectifs, leurs atouts, contraintes et délais,
- les balances financières approchées selon le scénario retenu.