

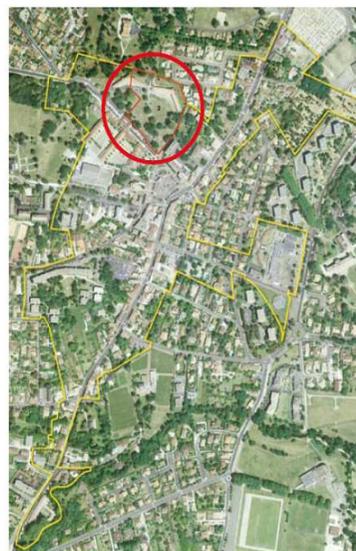


# PROJET DE RENOUVELLEMENT DU CENTRE VILLE

## ILOTS DE PROJETS:

## FICHES ACTIONS





PLAN DE REPERAGE

### PROJET

Nomenclature : Ilot n°2

Programme : Logement collectif (115logts)

40 PLUS PLAI /15 Intermédiaires / 10 Accessions / 50 Libres

SHON possible : 9 200 m<sup>2</sup>

Typologie proposée: Immeubles villa dans un Parc (conservation des sujets singuliers au maximum)

Stationnement : mutualisé en semi enterré.(accès depuis nouveau parking public)

Hauteurs : R+1 à R+3 (6 à 12 m de façade)

Espaces semi-publics:

Un parc en rive ouest de l'ilot forme un lien avec le parc du repos maternel (caractère semi public)

Une allée « cavalière » forme une promenade de ceinture avec les limites des parcellaires voisins.

Relations avec ilots voisins :

Rive Est : Attention à ne pas dépasser R+2 prêt des quartiers de maisons.

Rives Ouest : parc partagé avec ilot 1 (maison de retraite) (lien social intergénérationnel, lieu de projets pédagogiques , etc.. )

### ACTIONS PREALABLES:

Evolution du LEG « Fondation Deutsch de la Meurthe » : mise en route par le CCAS d'une procédure pour casser le legs et pouvoir faire évoluer l'ensemble.

Accord politique entre ville de Bordeaux et ville de Gradignan (gestions des espaces boisés, donation de foncier etc....)

Essayer de ne pas trop valoriser ce foncier en cas d'opération d'ensemble pour ne pas déséquilibrer le bilan.

PLU : modifier EBC (supprimer ?) au profit d'arbres remarquables éventuellement, pour permettre des aménagements de parc dans les espaces verts conservés. (EBC trop rigide)

Demander modification hauteur de façade PLU aujourd'hui limitée à 6m.

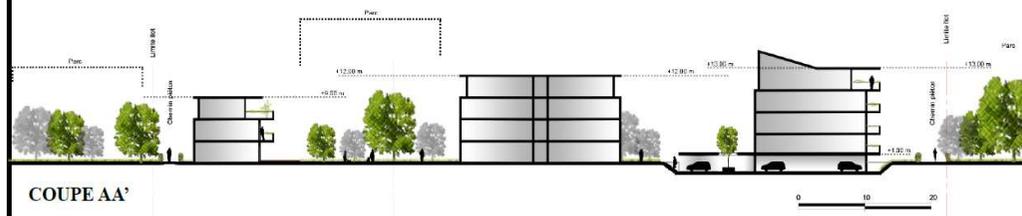
### ETAT DES LIEUX:

Surface ilot :15 740 m<sup>2</sup>

Cadastré: Parcelle CH 354 partielle / ville de Gradignan

Occupation actuelle: Parc et maison de retraite « La Clairière » dont le déménagement est programmé par le CCAS de la Ville de Bordeaux.

PLU actuel : zone UPm4 (secteur pavillonnaire de moyenne densité) comprenant un espace boisé classé



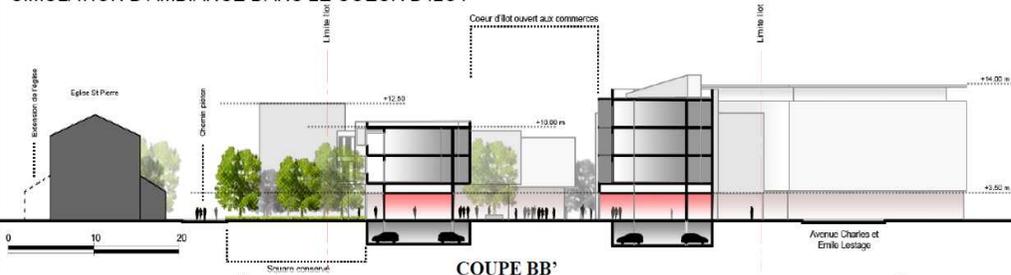
COUPE AA



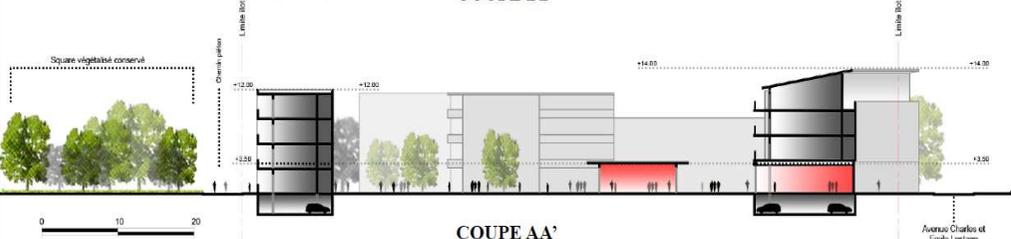
PLAN DE REPERAGE



SIMULATION D'AMBIANCE DANS LE COEUR D'ÎLOT



COUPE BB'



COUPE AA'

**ETAT DES LIEUX:**

Surface îlot : 6 715 m<sup>2</sup>

Cadastre: Parcelles AT 3 à 8 partielles / ville de Gradignan

Occupation actuelle: Groupe scolaire et square

PLU actuel : zone UDM4 (secteur de tissus de forme mixte)

**PROJET :**

Nomenclature : Ilot n° 3

Programme : Logement collectif (91 logts)+commerce /activité à rdc

29 Accessions / 62 Libres

SHON possible : 9 360 m<sup>2</sup> (7280m<sup>2</sup> logts et 2 080m<sup>2</sup> activité commerce)

Typologie proposée: Centre bourg contemporain (hauteurs variées décalages d'alignement etc. ; ;

cours commerciales et d'activités intérieures. Vocabulaire de venelles, passages etc..

Stationnement : en sous sol , accès depuis voie nouvelle.

Hauteurs : R+1 à R+3 (6 à 12 m de façade)

Espaces semi-publics:

Un enchainement de cours ouvertes de gestion privé avec activité à Rdc (terrasses de restaurant, étals de fruits et légumes, etc..)

Relations avec ilots voisins : ilot bordé par emprises publiques

**ACTIONS PREALABLES:**

Attention à la législation sur cafés à distance de lieux de culte et d'écoles.

Démolition et reconstruction du groupe scolaire.

Essayer de ne pas trop valoriser ce foncier en cas d'opération d'ensemble pour ne pas déséquilibrer le bilan. Participation communale

PLU : Demander modification hauteur de façade PLU aujourd'hui limitée à 9m.



PLAN DE REPERAGE

### ETAT DES LIEUX:

Surface ilot : 8 145 m<sup>2</sup>

Cadastre: Parcelles AT 1, 2, 7, 8 et 783 partielles / ville de Gradignan

Occupation actuelle: Groupe scolaire

PLU actuel : zone Udm4 (secteur de tissus de forme mixte)

### PROJET :

Nomenclature : Ilot n° 4

Programme : Logement collectif (87 logts)

35 PLUS PLAI / 20 Intermédiaires / 10 Accessions / 22 Libres

SHON possible : 6 960 m<sup>2</sup>

Typologie proposée: Immeubles villa dans un Parc avec chemins de distribution et parc privé (variation des hauteurs). Ouvertures , vues sur parc public de l'Ermitage.

Stationnement : en sous sol , accès depuis avenue de Lestage.

Hauteurs : R+2 à R+3 (9 à 12 m de façade)

Espaces semi-publics:

Venelle entre parc, foyer des séquoias et avenue de Lestage.

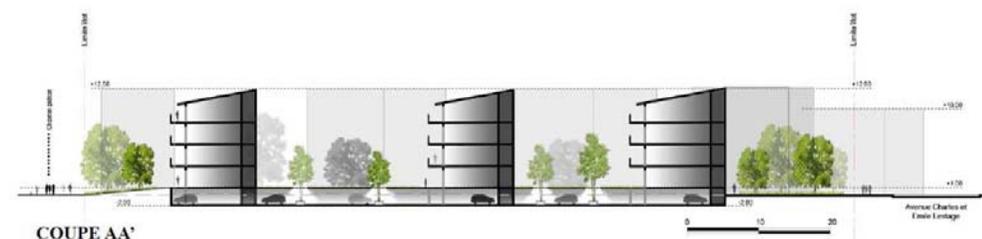
Relations avec ilots voisins : Les jardins /clôtures participeront à la qualité de la voie nouvelle (pas de mur opaque)

### ACTIONS PREALABLES:

Démolition et reconstruction du groupe scolaire.

Essayer de ne pas trop valoriser ce foncier en cas d'opération d'ensemble pour ne pas déséquilibrer le bilan. Participation communale

PLU : Demander modification hauteur de façade PLU aujourd'hui limitée à 9m.



COUPE AA'



PLAN DE REPERAGE

**ACTIONS PREALABLES:**

PLU : Demander modification hauteur de façade PLU aujourd'hui limitée à 9m.

**ETAT DES LIEUX:**

Surface ilot : 4 835 m<sup>2</sup>

Cadastré: Parcelles CI 94 et CI 783 partielle / Domofrance

Occupation actuelle: Foyer « les Séquoïas »

PLU actuel : zone Udm4 (secteur de tissus de forme mixte)

**PROJET :**

Nomenclature : Ilot n° 5

Programme : Extension du foyer communal (activité)

SHON possible : 1 150 m<sup>2</sup>

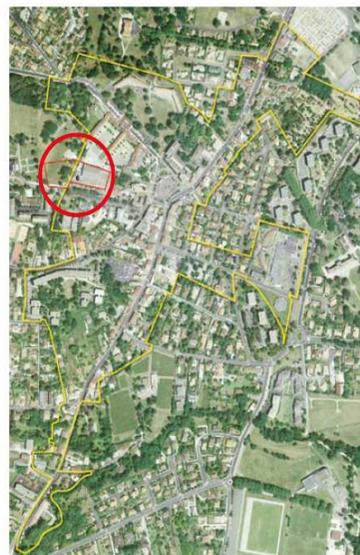
Typologie proposée: Immeuble en retour de l'immeuble existant, autour d'un jardin central, ouverture au nord ouest sur le Parc public de L'Ermitage.

Stationnement : en rdc ou/et sous sol accès depuis avenue de Lestage.

Hauteurs : R+2 à R+3 (9 à 12 m de façade)

Espaces semi-publics: sans objet

Relations avec îlots voisins : Liaisons directes du jardin central avec venelle de l'îlot 4 et parc de l'Ermitage.



PLAN DE REPERAGE

### ACTIONS PREALABLES:

Démolition et reconstruction de la salle de sport.

PLU : Sans objet

### ETAT DES LIEUX:

Surface ilot : 8 115 m<sup>2</sup>

Cadastre: Parcelles AT 8 et CI 783 partielles / ville de Gradignan

Occupation actuelle: Salle de sport (obsolète)

PLU actuel : zone Udm4 (secteur de tissus de forme mixte) et N3 (zone naturelle destinée à l'accueil des équipements d'intérêt collectif)

### PROJET :

Nomenclature : Ilot n° 6

Programme : Groupe scolaire 21 classes

SHON possible : 4200 m<sup>2</sup>

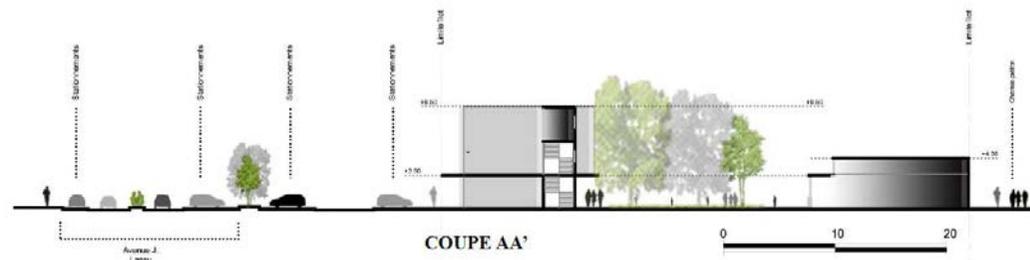
Typologie proposée: Bâtiments en U autour d'une cour, à l'alignement, ouvert vers un espace extérieur dans le parc de l'Ermitage

Stationnement : parking sur Avenue Larrieu et contre allée conservée..

Hauteurs : Rdc à R+1 (6 m de façade)

Espaces semi-publics: Organisation de la sortie angle Larrieu /Parc

Relations avec ilots voisins : Réserve d'un espace de livraison sur la voie nouvelle pour livraisons.





PLAN DE REPERAGE

**ETAT DES LIEUX:**

Surface ilot : 2 110 m<sup>2</sup>

Cadastre: Parcelles AT 10 à 12 et AT 13 partielle / ville de Gradignan

Occupation actuelle: Salle associative (ancienne bibliothèque)

PLU actuel : zone Udm4 (secteur de tissus de forme mixte)

**PROJET :**

Nomenclature : Ilot n° 7

Programme : Logement collectif (17 logts)+commerce /activité à rdc

17 Libres

SHON possible : 2 036 m<sup>2</sup> (1 360m<sup>2</sup> logts et 676m<sup>2</sup> activité commerce)

Typologie proposée: Centre bourg contemporain (hauteurs variées décalages d'alignement etc.. ; Retrait d'alignement pour stationnement minute des commerces.

Stationnement : en sous sol , pour logement accès depuis av. Larrieu

Hauteurs : R+2 à R+3 (9 à 12 m de façade)

Espaces semi-publics: Retrait sur avenue pour stationnement.

Relations avec ilots voisins : ilot bordé par emprises publiques et ouverture possible d'un accès sur square de l'église.

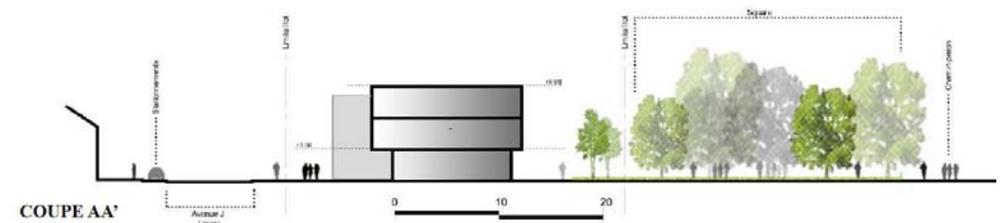
**ACTIONS PREALABLES:**

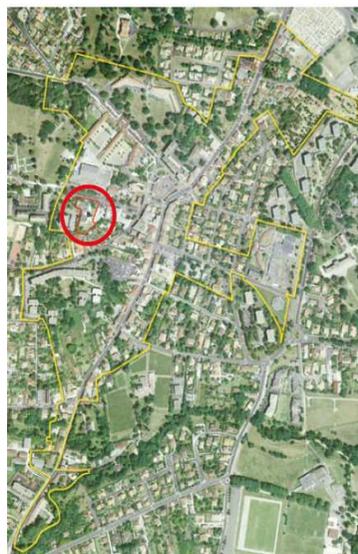
Attention à la législation sur cafés à distance de lieux de culte et d'écoles.

Démolition bâtiment municipal.

Essayer de ne pas trop valoriser ce foncier en cas d'opération d'ensemble pour ne pas déséquilibrer le bilan. Participation communale

PLU :Demander modification hauteur de façade PLU aujourd'hui limitée à 9m.





PLAN DE REPERAGE

### ACTIONS PREALABLES:

Attention à la législation sur cafés à distance de lieux de culte et d'écoles.

Démolition (ou réhabilitation transformation) et reconstruction dans le parc de l'Ermitage de la maison des jeunes

Essayer de ne pas trop valoriser ce foncier en cas d'opération d'ensemble pour ne pas déséquilibrer le bilan. Participation communale

PLU : Demander modification hauteur de façade PLU aujourd'hui limitée à 9m.

### ETAT DES LIEUX:

Surface ilot : 3 075 m<sup>2</sup>

Cadastre: Parcelles AT 239, 240, 561, 563, 290 et 292 partielles / ville de Gradignan

Occupation actuelle: Maison de la jeunesse

PLU actuel : zone Udm4 (secteur de tissus de forme mixte)

### PROJET :

Nomenclature : Ilot n° 8

Programme : Logement collectif (23 logts)+commerce /activité à rdc

23 PLUS PLAI

SHON possible : 2 500 m<sup>2</sup> (1 840m<sup>2</sup> logts et 660m<sup>2</sup> activité commerce)

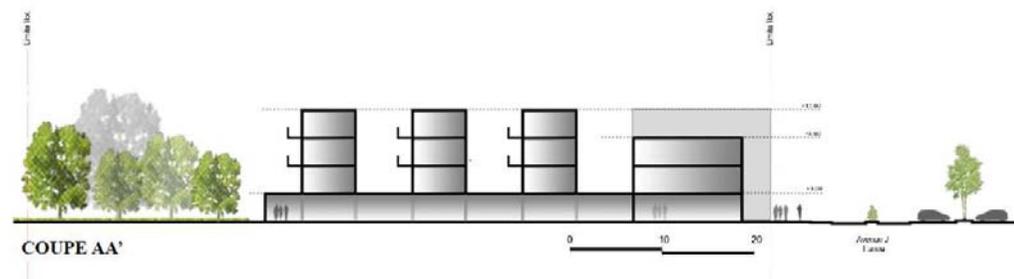
Typologie proposée: Immeuble sur rue avec retour en peigne sur jardin et maisons sur le toit

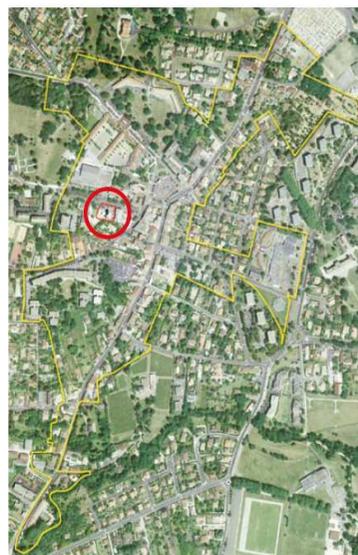
Stationnement : en sous sol , pour logement accès depuis av. Larrieu + petite poche à rdc pour commerce.

Hauteurs : R+1 à R+3 (6 à 12 m de façade)

Espaces semi-publics: venelle possible à l'Est pour liaison piétonne entre Larrieu et Loustalot.

Relations avec ilots voisins : sans objet.





PLAN DE REPERAGE

### ETAT DES LIEUX:

Surface îlot : 1 460 m<sup>2</sup>

Cadastre: Parcelles AT 562 et 564 et AT 237, 526, 557 et 558 partielles Département

Occupation actuelle: MDSI

PLU actuel : zone UDM4 (secteur de tissus de forme mixte) et UCv4 (secteur de centre ville)

### PROJET :

Nomenclature : Ilot n° 9

Programme : Logement collectif (10 logts) + équipement conservé à RDC

10 Libres

SHON possible : 1 130 m<sup>2</sup> (800<sup>2</sup> logts et 330m<sup>2</sup> équipement)

Typologie proposée: Construction à l'alignement sur rue d'un immeuble au dessus de l'équipement existant

Stationnement : en sous sol , pour logement accès depuis av. Larrieu + petite poche à rdc pour équipement.

Hauteurs : Rdc à R+3 ( à 12 m de façade)

Espaces semi-publics: sans objet

Relations avec îlots voisins : connections sur venelle îlot 8

### ACTIONS PREALABLES:

Etudier faisabilité de conserver le bâtiment existant

Essayer de ne pas trop valoriser ce foncier en cas d'opération d'ensemble pour ne pas déséquilibrer le bilan. Participation communale

PLU : Demander modification hauteur de façade PLU aujourd'hui limitée à 9m.



PLAN DE REPERAGE

### ETAT DES LIEUX:

Surface ilot : 4 525 m<sup>2</sup>

Cadastre: Parcelles AT 351, 340, 291, 328, 338, 336, 369, 228 et 419 / privé

Occupation actuelle: maisons individuelle

PLU actuel : UCv4 (secteur de centre ville)

### PROJET :

Nomenclature : Ilot n° 10

Programme : Logement collectif (4 logts)

14 PLUS PLAI / 20 Libres

SHON possible : 2 720 m<sup>2</sup>

Typologie proposée: immeubles en peigne depuis la rue avec rdc de stationnement en fond de parcelle (variation des hauteurs)

Stationnement : en rdc couvert (terrasses), accès depuis rue de LKoustalot.

Hauteurs : R+2 à R+3 (9 à 12 m de façade)

Espaces semi-publics: Venelle entre rue de Loustalot et ilot 8.

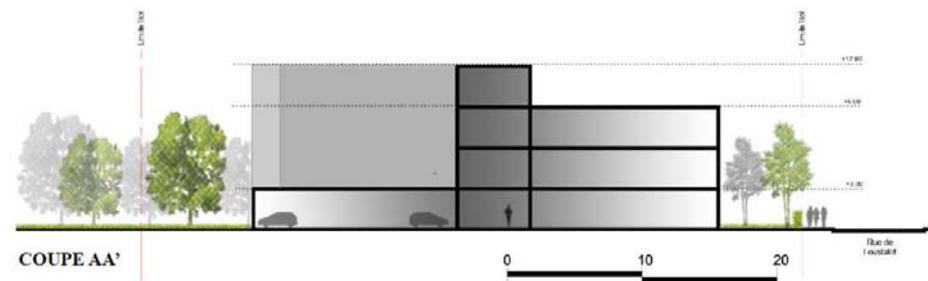
Relations avec ilots voisins : Zone fortement plantée côté Roumégoux , Jardins de devant sur rue.

### ACTIONS PREALABLES:

Acquisition et démolitions.

Maison en pierre à essayer d'intégrer dans le projet

PLU : Demander modification hauteur de façade PLU aujourd'hui limitée à 10m.





PLAN DE REPERAGE

### ETAT DES LIEUX:

Surface ilot :21 705 m<sup>2</sup>

Cadastre: Parcelles BO 7 / privé

Occupation actuelle: Parc

PLU actuel : zone Udm4 (secteur de tissus de forme mixte) comprenant un espace boisé classé

### PROJET :

Nomenclature : Ilot n° 11

Programme : Logement collectif (108 logts) individuels (2)

30 PLUS PLAI /30 Intermédiaires / 50 Libres

SHON possible : 8 800 m<sup>2</sup>

Typologie proposée: Immeubles avec grandes terrasses dans un parc.

Stationnement : en rdc , sous bâtiments accès depuis rue de Rochefort.

Hauteurs : R+3 (12 m de façade)

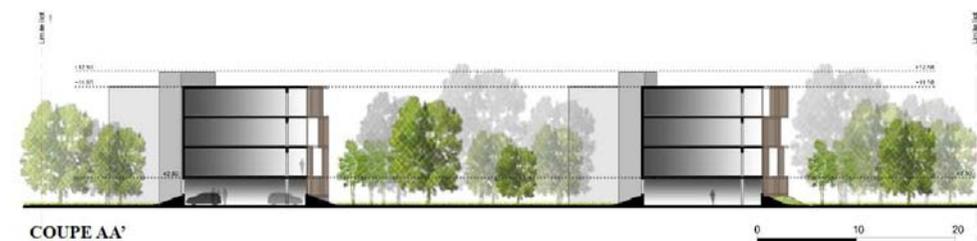
Espaces semi-publics:

Venelle entre rue de Rochefort, Allées Gaston Rodrigues.

Relations avec îlots voisins : Les jardins /clôtures participeront à la qualité de la voie nouvelle (pas de mur opaque)

### ACTIONS PREALABLES:

PLU : Evolution de l'EBC (au plus prêt de la réalité des arbres existants) et du règlement  
Demander modification hauteur de façade PLU aujourd'hui limitée à 9m.





PLAN DE REPERAGE

### ETAT DES LIEUX:

Surface ilot : 15 000m<sup>2</sup>

Cadastré: Parcelles BO 5 et 48 à 54 / privé

Occupation actuelle: Centre commercial + maison de retraite

PLU actuel : zone Udm4 (secteur de tissus de forme mixte)

### PROJET :

Nomenclature : Ilot n° 12 a & b

Programme :

12 a : Logement collectif (63 logts) Commerce : 2 760m<sup>2</sup>

15 PLUS PLAI / 10 Intermédiaires / 15 Accessions / 50 Libres

12b : Logt Collectif : (15) Individuel (16)

16 Accessions / 15 Libres

SHON possible : 10 280 m<sup>2</sup>

Typologie proposée:

Sur allées Rodrigues : Immeubles en peigne sur base d'un socle commercial .

Sur arrière : Immeuble à l'alignement rue des Erables et maisons à patio denses en cœur distribuées par venelles

Stationnement :

12a : en rdc , face commerce + en sous sol pour logements

12 b: en rdc petite poche pour maisons et pour sol collectif

Hauteurs :: R+1 à R+3 (4 à 12 m de façade)

Espaces semi-publics:

Venelle entre deux parties de l'ilot (allée du chat qui danse)

Ouverture du stationnement extérieur des commerces pour foisonnement nocturne.

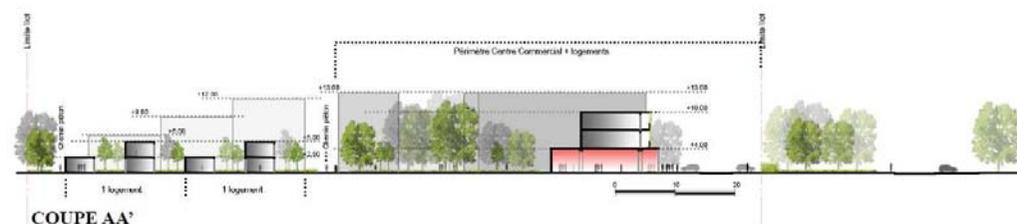
Relations avec îlots voisins : sans objet.

### ACTIONS PREALABLES:

Déménagement maison de retraite (vers ilot 1)

Evolution copropriété des commerçants.

PLU : Demander modification hauteur de façade PLU aujourd'hui limitée à 9m.





PLAN DE REPERAGE

### ETAT DES LIEUX:

Surface ilot : 5 120m<sup>2</sup>

Cadastre: Parcelles AT 322, 113 à 115, 125, 126, 377, 378, 392 et 426 / Privé

Occupation actuelle: Maisons individuelles

PLU actuel : UPc4 (secteur pavillonnaire compact) et UCv4 (secteur de centre ville)

### PROJET :

Nomenclature : Ilot n° 13 a ,b,c, d

Programme : Développer une frange commerciale accompagnée de logement collectif en étage. Rdc sur route de Léognan : possibilité de recul pour parvis (élargissement trottoir, ou arcades ) si non clos.

Logement collectif (28 logts) Commerce : 835m<sup>2</sup>

19 Accessions / 9 Libres

SHON possible : 3 075 m<sup>2</sup>

Typologie proposée: Petit immeuble sur rue avec activité à rdc

Stationnement : en rdc , arrière cours (accès depuis les voies perpendiculaires)

Hauteurs :: R+2 (9m de façade)

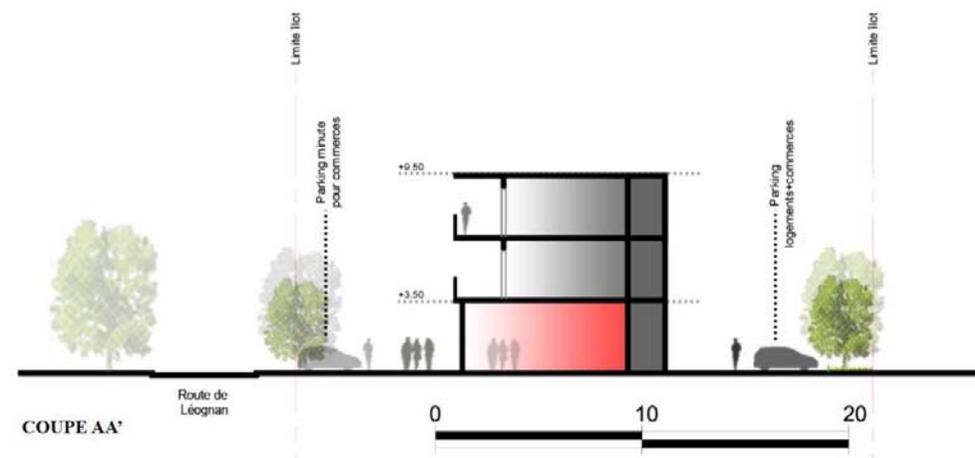
Espaces semi-publics: Retraits plantés aux angles des rues perpendiculaires pour conserver une amorce végétale

Relations avec îlots voisins : Planter au maximum les clôtures avec lotissements.

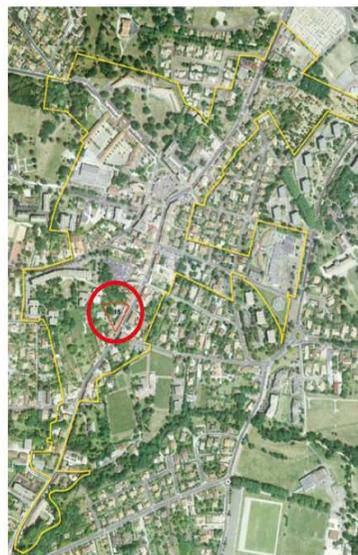
### ACTIONS PREALABLES:

Evolution du règlement de lotissement

PLU : Demander modification hauteur de façade PLU aujourd'hui limitée à 6m dans le secteur UPc4.







PLAN DE REPERAGE

### ACTIONS PREALABLES:

Relocalisation du bureau de police.

PLU : sans objet

### ETAT DES LIEUX:

Surface ilot : 2 325m<sup>2</sup>

Cadastre: Parcelles AS 105 et 106 / ville de Gradignan

Occupation actuelle: Antenne de police

PLU actuel : UCv4 (secteur de centre ville)

### PROJET :

Nomenclature : Ilot n° 15

Programme :

Logement collectif (12 logts)

12 Accessions

SHON possible : 960m<sup>2</sup>

Typologie proposée:

Réhabilitation et extension du bâtiment existant en petit collectif.

Stationnement :

rdc sur arrière cour

Hauteurs :: Rdc à R+2 (3 à 9 m de façade)

Espaces semi-publics: sans objet.

Relations avec îlots voisins : sans objet.



PLAN DE REPERAGE

### ETAT DES LIEUX:

Surface ilot : 1 150m<sup>2</sup>

Cadastre: Parcelles AS 643, 645, 675 et 676 / privé

Occupation actuelle: 1 maison et jardin arrière

PLU actuel : UCv4 (secteur de centre ville)

### PROJET :

Nomenclature : Ilot n° 16

Programme :

Logement collectif (2 logts) et individuels (5) + activité 150m<sup>2</sup>

7 Libres

SHON possible : 710m<sup>2</sup>

Typologie proposée:

Petit immeuble sur rue et maisons denses en arrière

Stationnement :

rdc sur cour

Hauteurs :: Rdc à R+2 (3 à 9 m de façade)

Espaces semi-publics: possibilité de venelle en fond de parcelle pour liaison Poumey à terme.

Relations avec îlots voisins : sans objet.

### ACTIONS PREALABLES:

PLU : sans objet



PLAN DE REPERAGE

#### Stationnement :

Rdc par petites poches autour d'une voie en boucle de desserte.

Hauteurs :: Rdc à R+2 (3 à 9 m de façade)

Espaces semi-publics: sans objet.

Relations avec îlots voisins : possibilité de venelle vers résidence Rosiers Bellevue.

#### ACTIONS PREALABLES:

PLU : sans objet

#### ETAT DES LIEUX:

Surface îlot : 8 330m<sup>2</sup>

Cadastre: Parcelles AS 476, 568 à 570, 555 à 560 et 563 à 565

Parcelles AS 91, 92, 561, 566 et 613 partielles / privé

Occupation actuelle: 1 maison et des prés.

PLU actuel : UCv4 (secteur de centre ville) et zone Udm4 (secteur de tissus de forme mixte) comprenant un espace boisé classé

#### PROJET :

Nomenclature : Ilot n° 17

Programme :

Logement collectif (31logts) individuels (7)

11 Accessions 27 Libres

SHON possible : 3 040m<sup>2</sup>

Typologie proposée:

Hameau avec bâtiments de différentes tailles



PLAN DE REPERAGE

### ETAT DES LIEUX:

Surface ilot : 1 940 m<sup>2</sup>

Cadastre: Parcelles AS 305 / privé

Occupation actuelle: maison d'architecte années 70

PLU actuel : UCv4 (secteur de centre ville)

### PROJET :

Nomenclature : Ilot n° 18

Programme :

Logement collectif (6 logts) individuels (4 logts)

10 Libres

SHON possible : 800m<sup>2</sup>

Typologie proposée:

Petit collectif + maisons à patio adossées , forme compacte

Stationnement :

rdc sur avant et sous immeuble

Hauteurs :: Rdc à R+1 (3 à 6 m de façade)

Espaces semi-publics: venelle d'accès vers Poumey

Relations avec îlots voisins : sans objet.

### ACTIONS PREALABLES:

Relocalisation du bureau de police.

PLU : sans objet



PLAN DE REPERAGE

### ETAT DES LIEUX:

Surface ilot : 1370 m<sup>2</sup>

Cadastre: Parcelles AS 261 / privé

Occupation actuelle: Garage

PLU actuel : UPm4 (secteur pavillonnaire de moyenne densité)

### PROJET :

Nomenclature : Ilot n° 19

Programme :

Logement collectif (6 logts)

6 PLUS

SHON possible : 480m<sup>2</sup>

Typologie proposée:

Grosse maison

Stationnement :

rdc sur avant

Hauteurs :: Rdc à R+2 (3 à 9 m de façade)

Espaces semi-publics: accès par servitude à planter

Relations avec îlots voisins : sans objet.

### ACTIONS PREALABLES:

PLU : Demander modification hauteur de façade PLU aujourd'hui limitée à 6m.