

	Date	
	05 /2008	

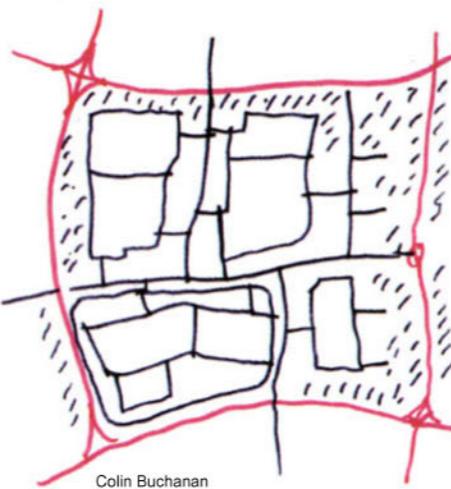
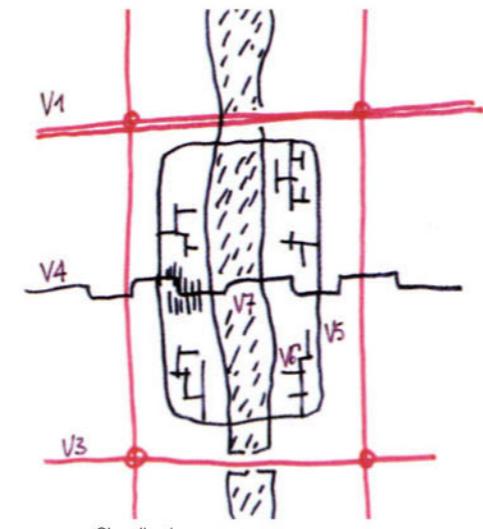
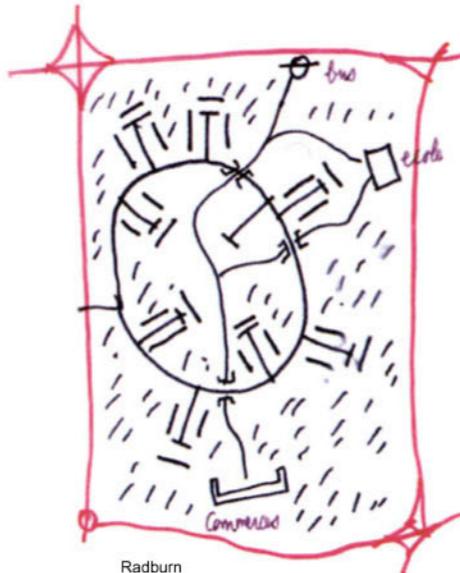
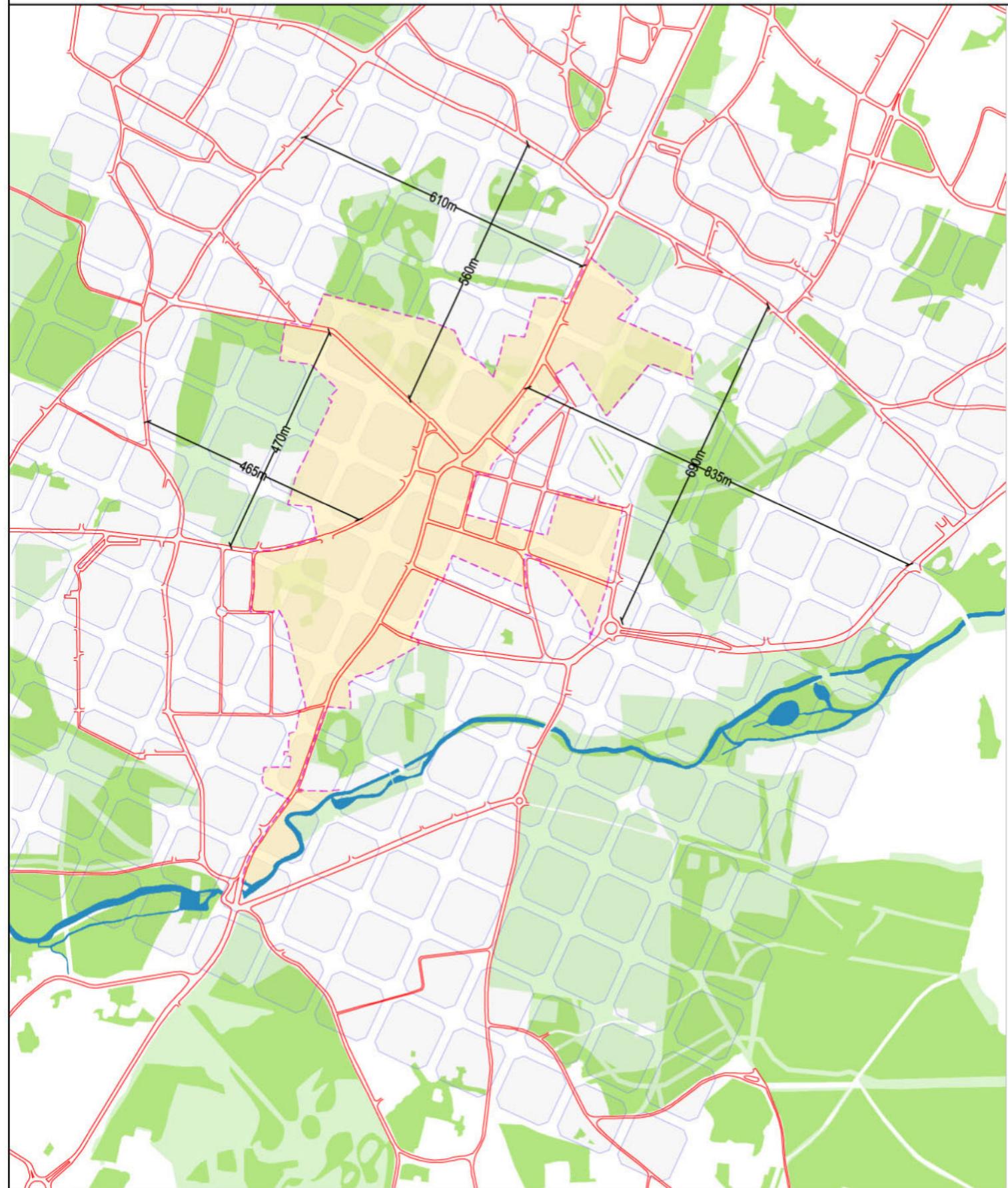
3.3 LA STRUCTURE URBAINE

Une structure urbaine caractéristique / MACRO-ILOTS ou ILOTS-PARCS

Date

Echelle 1 / 10000è

05 /2008



Au contact immédiat avec le centre-ville, se trouvent trois îlots de très grandes dimensions, en moyenne de 600x600m. Sur le plan, figure à titre comparatif, la trame des îlots de Cerdà à Barcelone de 115x115m.

Cette caractéristique a l'avantage de préserver, au cœur des îlots, une part de nature. Cette identité d'îlots-parc n'est pas contraire à l'ambition de densifier ses franges sous forme de bâtiments compacts.

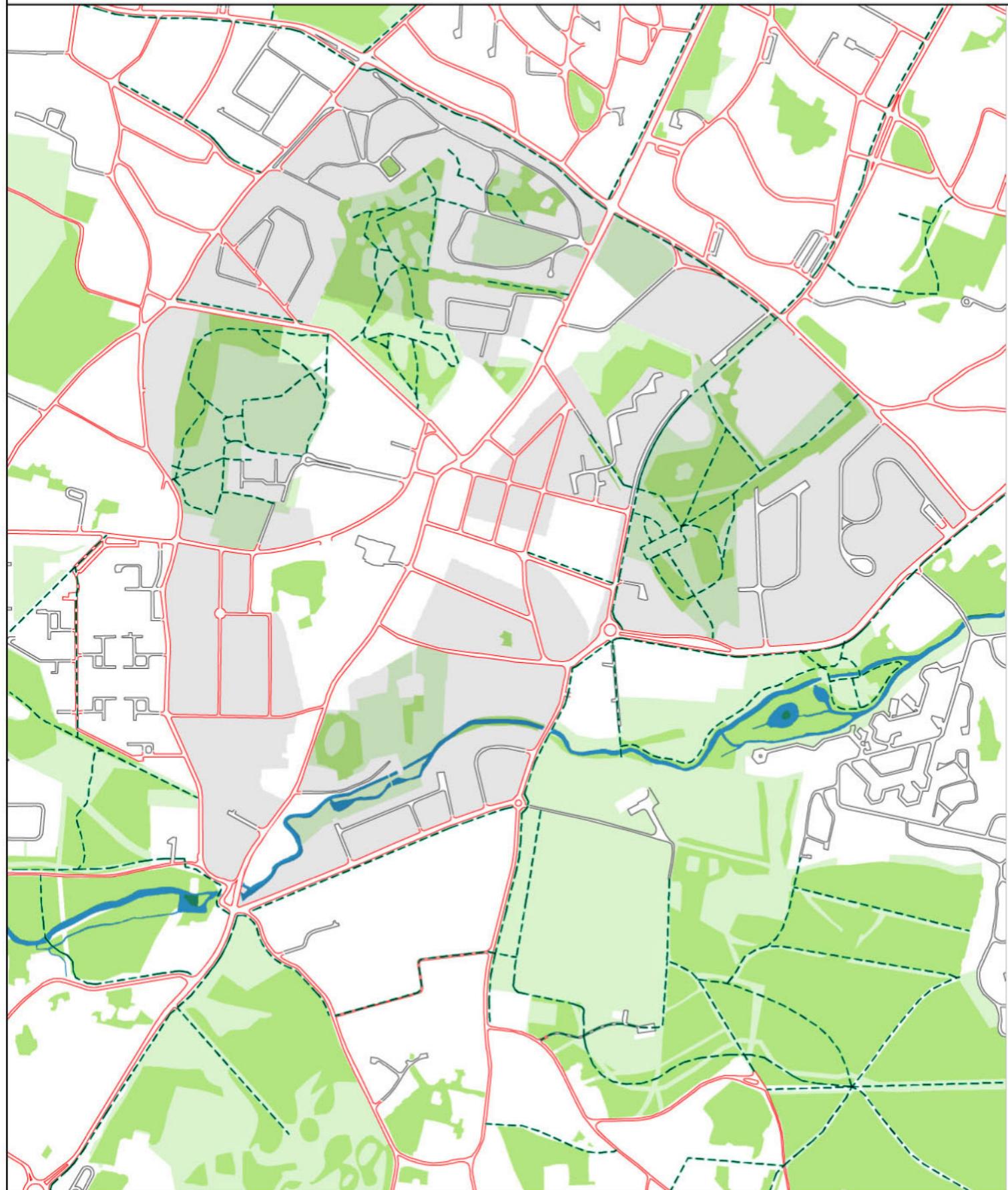
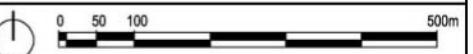
Bien au contraire, certains exemples issus de l'urbanisation récente (résidence ouverte du Pailley) de Gradignan et plus généralement encore avec le mouvement des Cités Jardins, nous ont démontré le réel intérêt et la qualité de vie que peuvent comporter des quartiers de logements relativement denses mais aérés.

Une structure urbaine caractéristique / CLOSES ET CHEMINS DE TRAVERSES PAR L'INTERIEUR DES ILOTS PARCS

Date

05 /2008

Echelle 1 / 10000è



Réseau de chemins à l'intérieur des îlots-parc



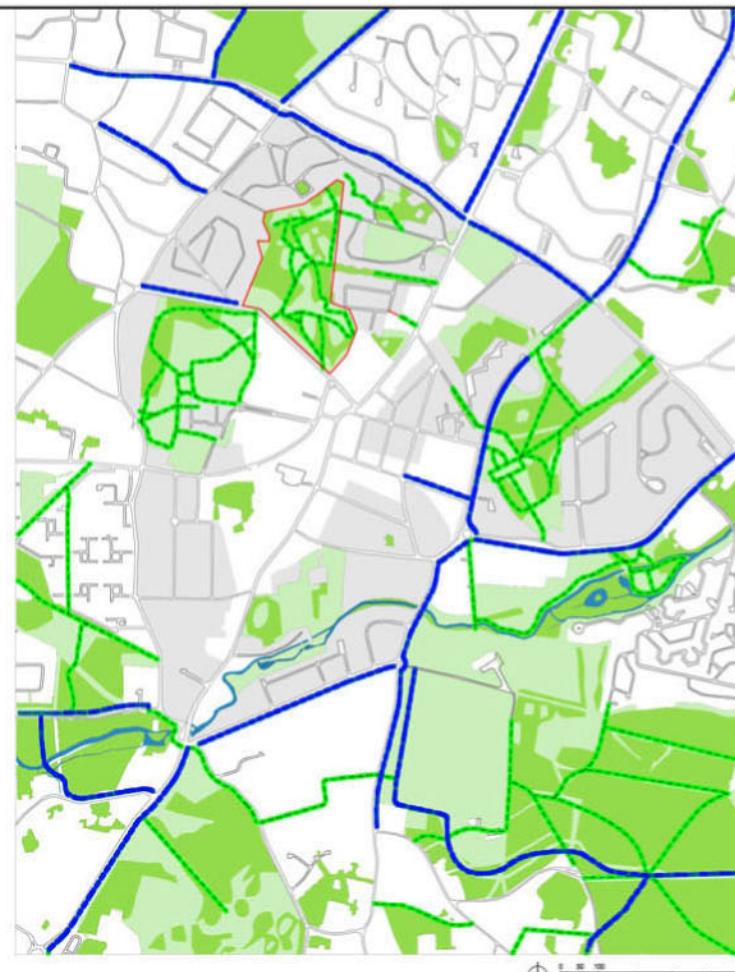
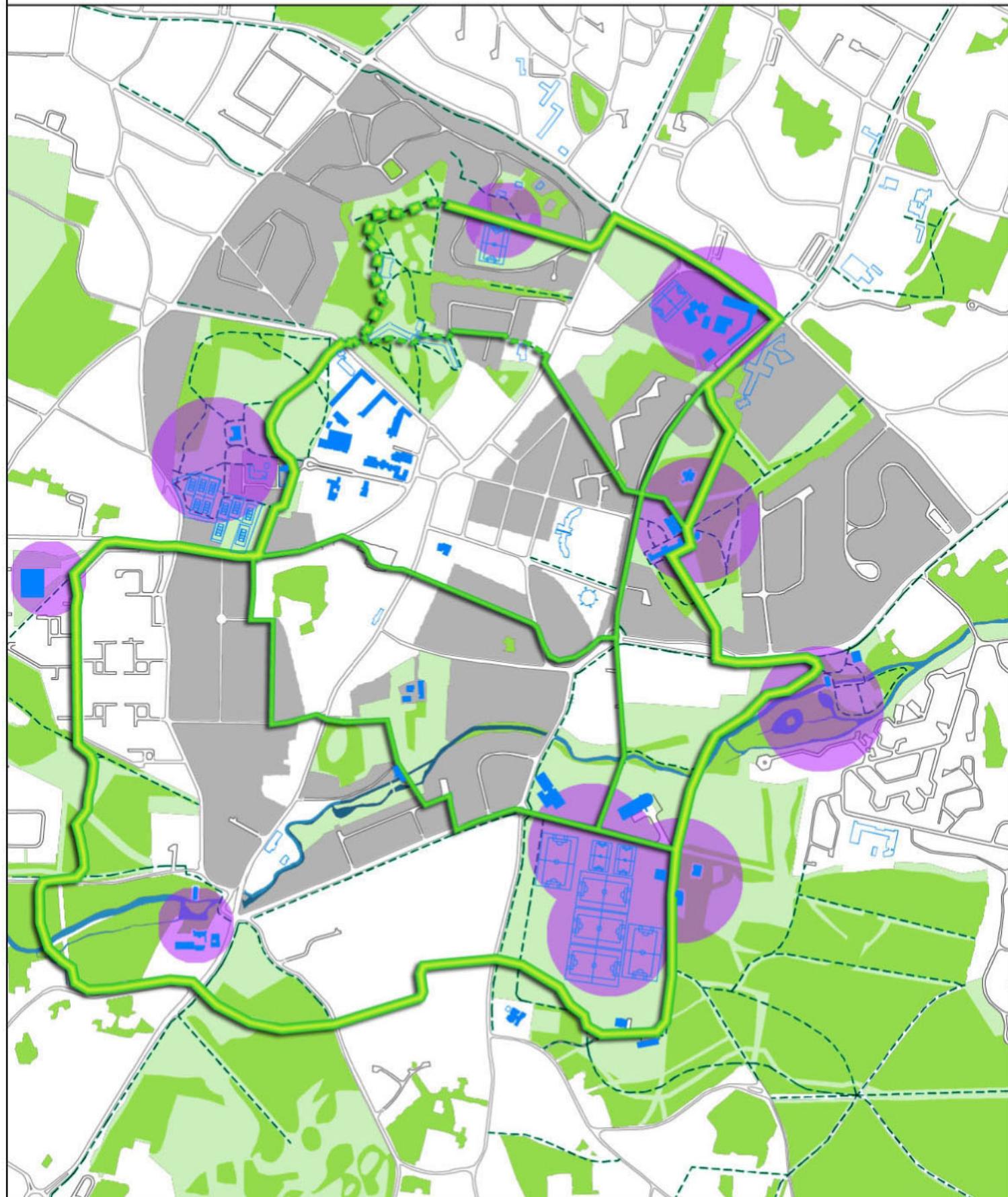
L'intérieur des îlots-parc, depuis leurs voies périphériques sont distribués par des voies en impasses (système de "closes") et par des chemins de traverses qui permettent aux piétons-vélos de circuler tranquillement, loin du flux automobile. Ce réseau de chemin vient partiellement compléter la maille du réseau de bandes ou pistes cyclables (CUB).

Une structure urbaine caractéristique / MISE EN RESEAU DES PARCS ET DES EQUIPEMENTS

Date

05 /2008

Echelle 1 / 10000è



CHEMINEMENTS PIETONS VELOS EXISTANT

- Piste cyclable CUB
- Chemins de traverses
- Eléments de cloisonnement ou de rupture

CONTINUITÉ POTENTIELLE CHEMINEMENTS PIETONS VELOS

- Continuité des tracés actuellement possible
- Dicontinuité des tracés implantés sur parcelles infranchissables

EQUIPE D'ETUDE:

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

VOCATIONS, CARACTÉRISTIQUES URBAINES ET ARCHITECTURALES

Date

Echelle 1 / 10000^e

05 /2008



Le secteur se caractérise par l'hétérogénéité de ces tissus, créant un patchwork de formes et d'ambiances urbaines, qui viennent s'entremêler, se confronter ou encore se compléter.

L'urbanisation du secteur d'étude s'est concentrée en premier lieu, nous l'avons vu, le long de la RN 10. Dans les années 50-60's, des logements collectifs ont vu le jour. Ces derniers ont été implantés sur les grandes propriétés à l'est et à l'ouest du secteur d'étude. Il est important de souligner la présence de deux pôles d'activité et d'équipements qui tendent à révéler l'importance d'un axe Est/Ouest traversant la place Roumégoux. Entre le centre ancien et les nouveaux collectifs, se développe un tissu pavillonnaire de faible densité.

Le projet devra préserver cette hétérogénéité et proposer des connexions entre ces différentes ensembles urbains. Le schéma ci-contre révèle les dynamiques de développement de l'urbanisation et rend compte des différentes entités spatiales et urbaines à connecter et révéler.

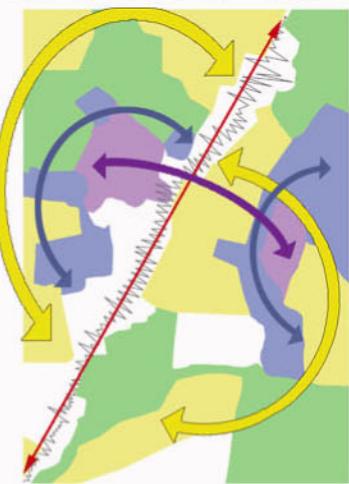


Schéma récapitulatif



Exemples de logements pavillonnaires



LES TISSUS URBAINS

Date

Echelle 1 / 6000^e

05 / 2008



Centre-Ville / Bâti continu généralement implanté à l'alignement

Hameaux / Bâti ancien discontinu organisé autour d'une cour ou espace collectif assimilé

Demeures avec jardins boisés

Chateaux ou chartreuses au cœur d'un parc

Pavillonnaire constitué au fil du temps (forme architecturale hétérogène)

Pavillonnaire constitué rapidement au cours d'une opération d'ensemble (forme architecturale homogène)

Ensemble de constructions de grande dimension implanté librement sur des grandes parcelles

Ensemble de constructions de petite dimension implanté librement

Bâtiments patrimonial (L 123-1-7) + médiathèque et théâtre

Bâtiments remarquable (non exhaustif)

Les tissus urbain / Proportion de SURFACE DE TERRAIN CONSUMMEE PAR TYPE D'URBANISATION
 Renforcer les densités sur les terrains potentiellement constructibles au cœur d'un site qui concentre environ
 130 commerces + services de proximités et tous types d'équipements.

Date

05 /2008



Centre-Ville / Bâti continu
Densité moyenne



Hameaux / Demeures
Densité faible



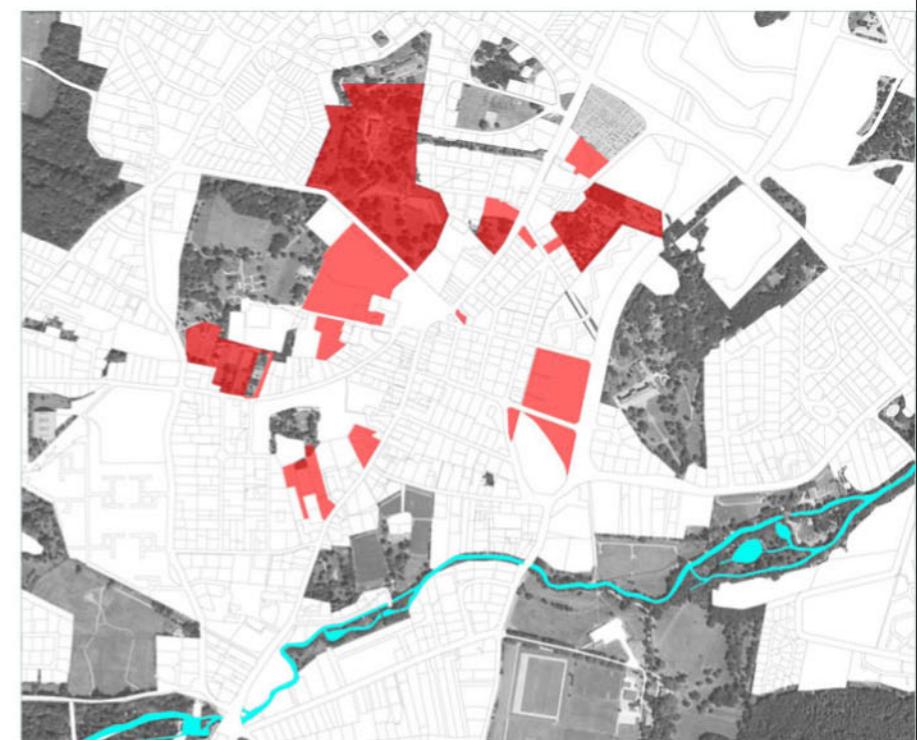
Pavillonnaire
Densité faible



Implantation libre de faible hauteur
Densité faible



Implantation libre de moyenne hauteur
Densité relativement haute



Secteurs potentiels de renouvellement ou de construction envisageable

Les typologies bâties / L'habitat collectif groupé : Une résidence dans un Parc

COMPARATIF DE DENSITE

Date

05 /2008

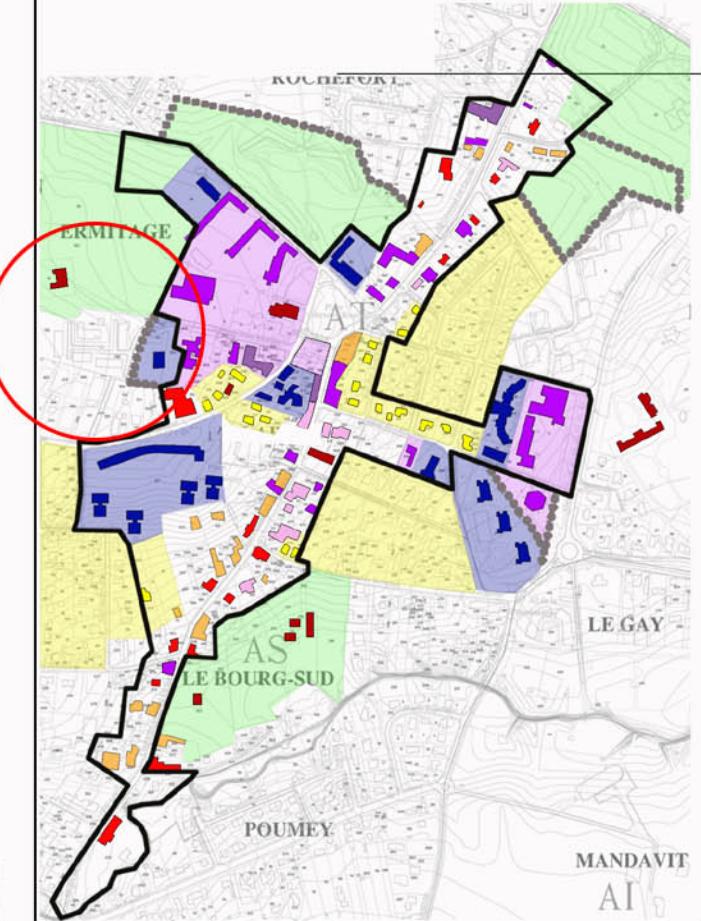
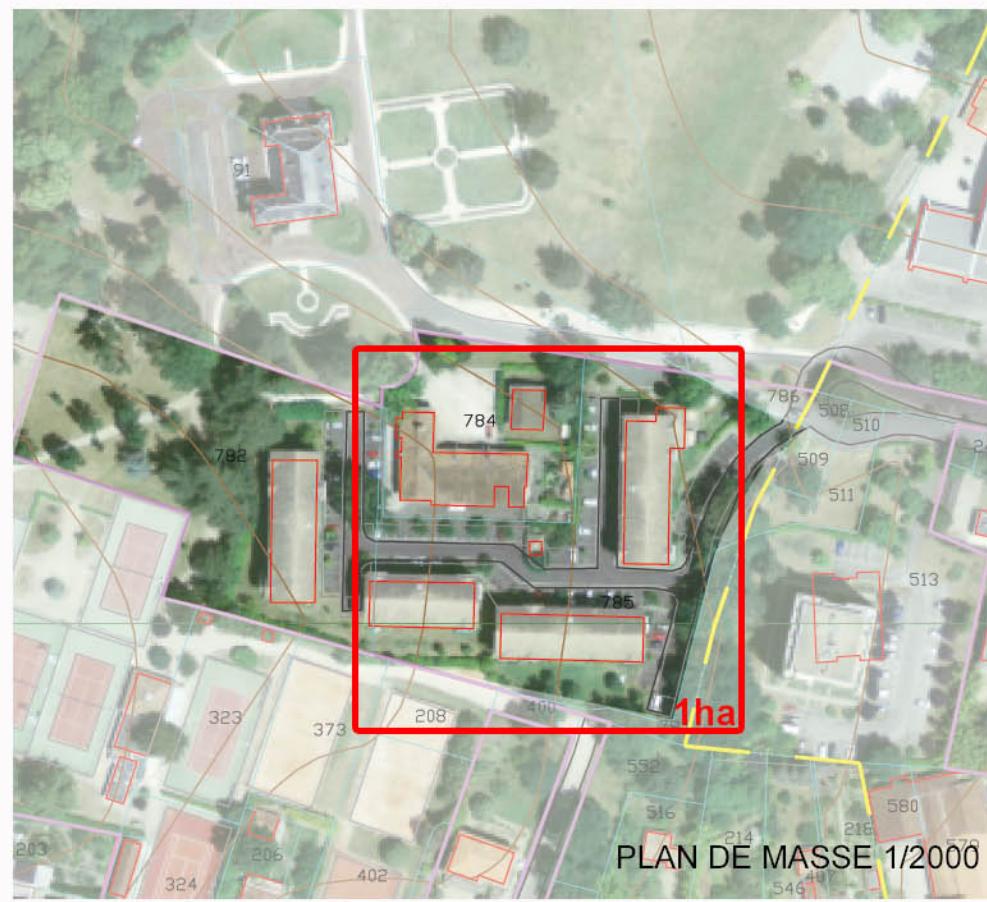


Les typologies bâties / L'habitat collectif groupé : Un hameau dense

COMPARATIF DE DENSITE

Date

05 /2008



Habitat collectif : "un hameau dense"
Résidence les Serres de l'Ermitage
CLAIRSIENNE

Organisation d'un groupe d'immeubles autour d'une ancienne dépendance. Stationnement le long des façades.

Hauteur maxi = 12m

Terrain = 13 724 m²
Emprise bâtie= 2 330 m² soit 17%
shon = env. 6 100 m²
cos = 0.44
opération = env. 76 logements

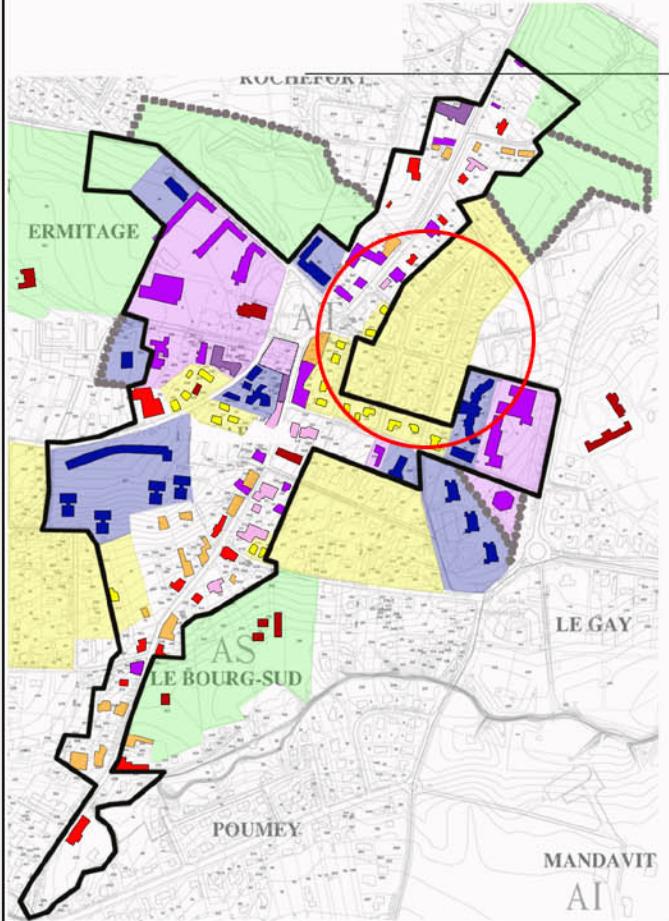
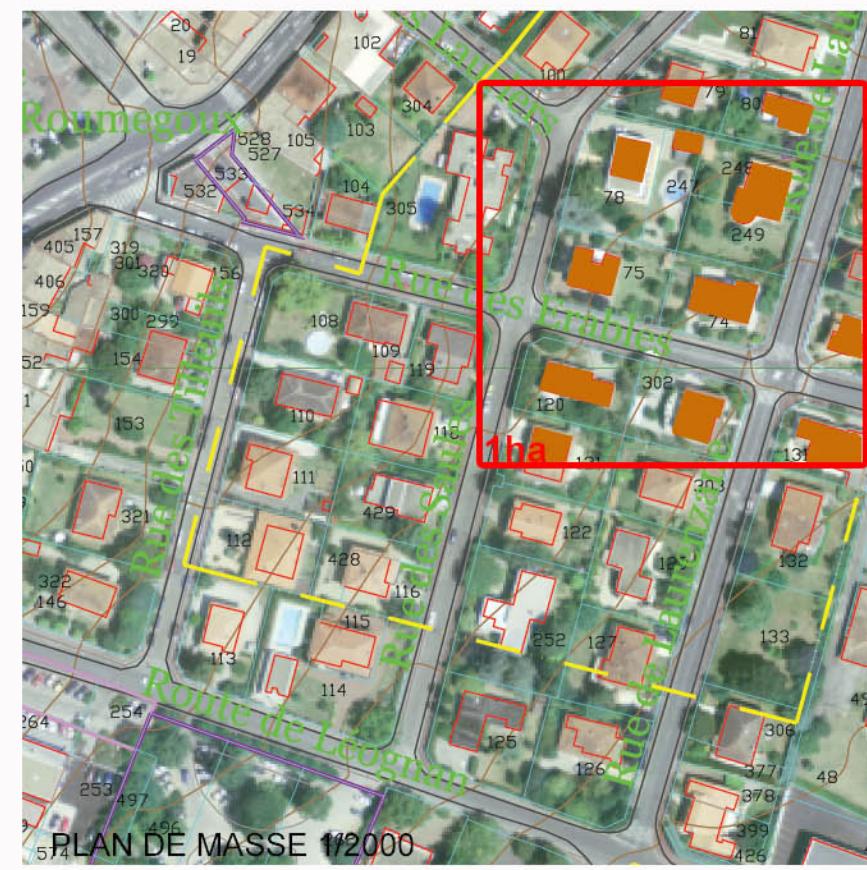
soit environ **55 logements / ha**

Les typologies bâties / L'habitat individuel groupé : Un lotissement traditionnel (1934)

COMPARATIF DE DENSITE

Date

05 /2008



Habitat individuel : "Maisons isolées avec jardin"

Un lotissement typique du développement de la commune. Les jardins à maturité participent pleinement au sentiment de ville verte depuis l'espace public.

Hauteur façade maxi = 6m

Terrains = 400 à 600m²
Emprise bâtie= 100 à 150 m² soit 20 à 25% environ shon sur 1 ha= 2 500m²
cos = 0.25

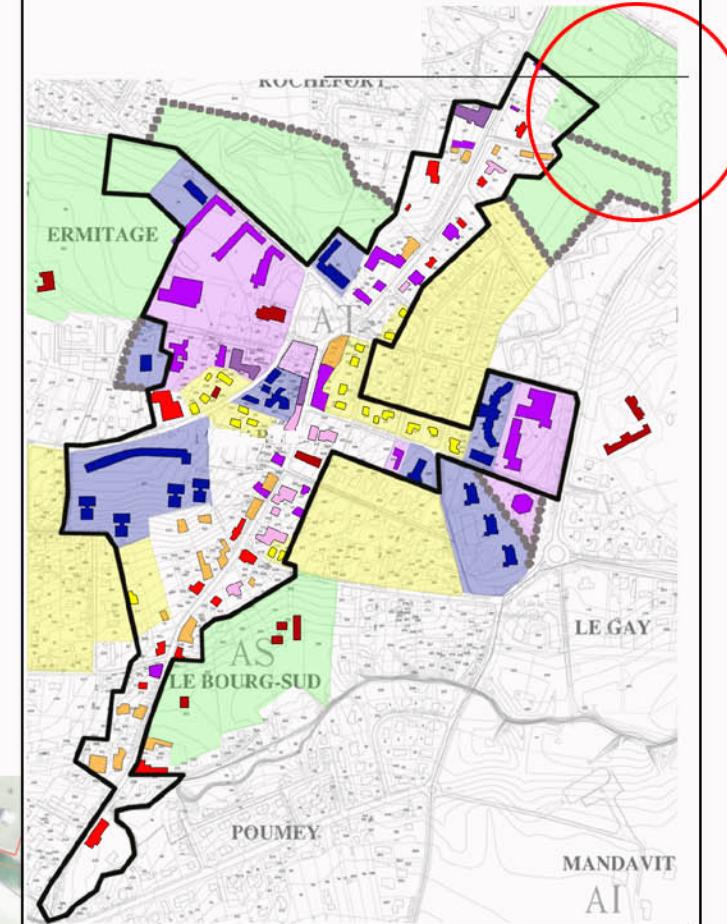
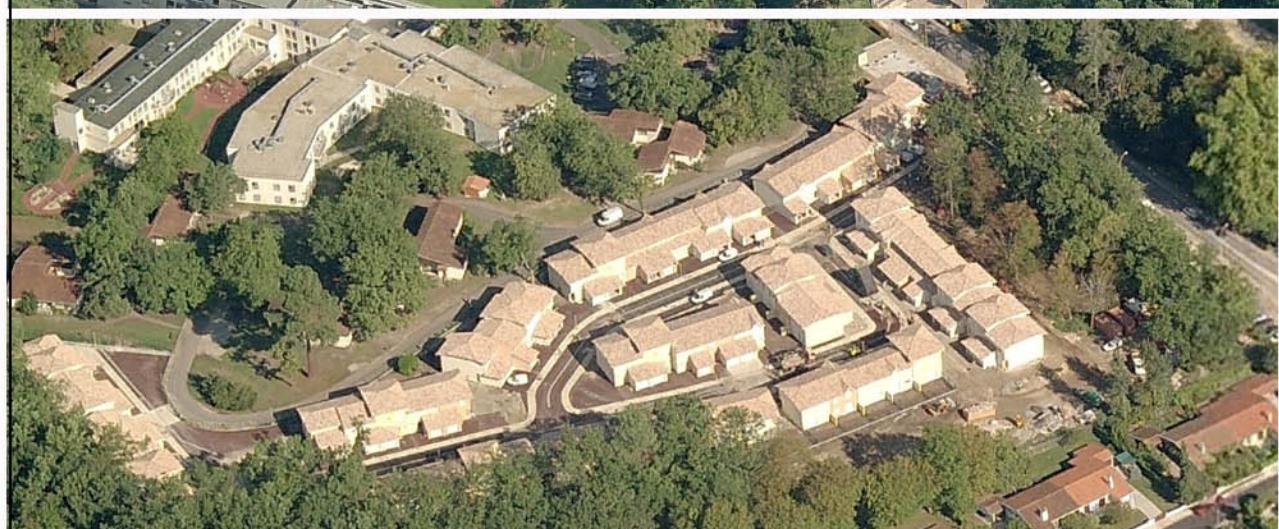
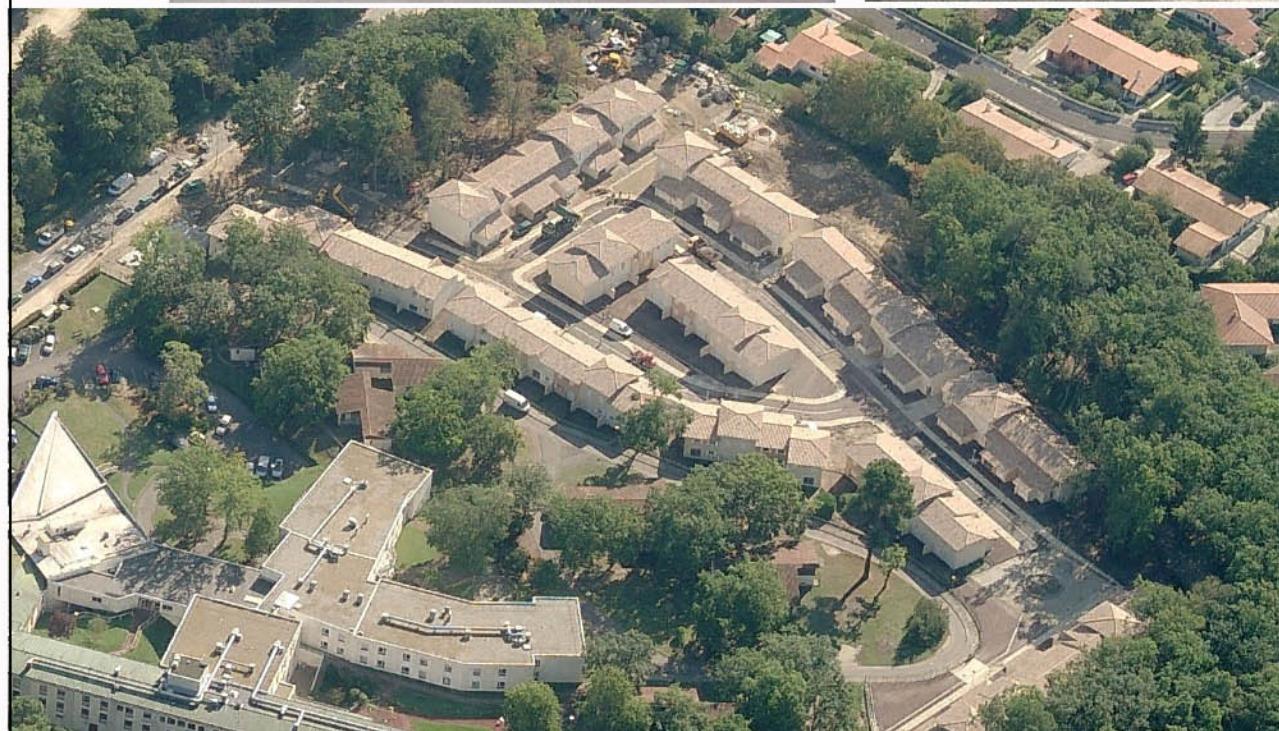
soit environ **10 logements / ha**

Les typologies bâties / L'habitat individuel groupé : Une rue minérale dans une clairière

COMPARATIF DE DENSITE

Date

05 /2008



Habitat individuel : "Maisons groupées"

MAISON GIRONDINE:
RESIDENCE "LE BOIS DE MONJOU"

Une grande rue en boucle de pavillons avec garages en façade, et très peu de jardins.
Hauteur façade maxi = 6m

Terrain = 22 613 m²
Emprise bâtie= env. 4400m² soit 20%
SHON = env. 6 800 m²
cos = 0.3
opération = 68 logements

soit environ: **30 logements / ha**

EQUIPE D'ETUDE:

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

Les éléments remarquables et patrimoine classé ou inscrit

Date	Echelle
05 /2008	0 100 250m



Les éléments remarquables sont assez nombreux sur le site. Certains se distinguent par la qualité architecturale de leur bâti, qu'il soit ancien ou moderne. D'autres éléments attirent l'attention pour les séquences qu'ils forment: c'est le cas du tissu du centre ancien (avec son réseau de passages).

Il reste à souligner la présence d'éléments patrimoniaux inscrits ou classés au PLU, notamment la maison Pourcin, la maison Souleau et enfin l'église St Pierre (*).

Au delà du secteur d'étude il existe de nombreux châteaux, tels que le château Laurenzanne, le château Poumey, le château de l'Ermitage qui valorise l'ensemble du secteur.

Il est également important de souligner l'importance du patrimoine végétal qui avec le patrimoine bâti forme des ensembles. Ces éléments paysagers figurent au PLU.

-  Patrimoine BATI classé ou inscrit
-  Séquence d'ensemble remarquable
-  Bâtiments anciens isolés remarquables
-  Bâtiments récents isolés remarquables (non exhaustif)

