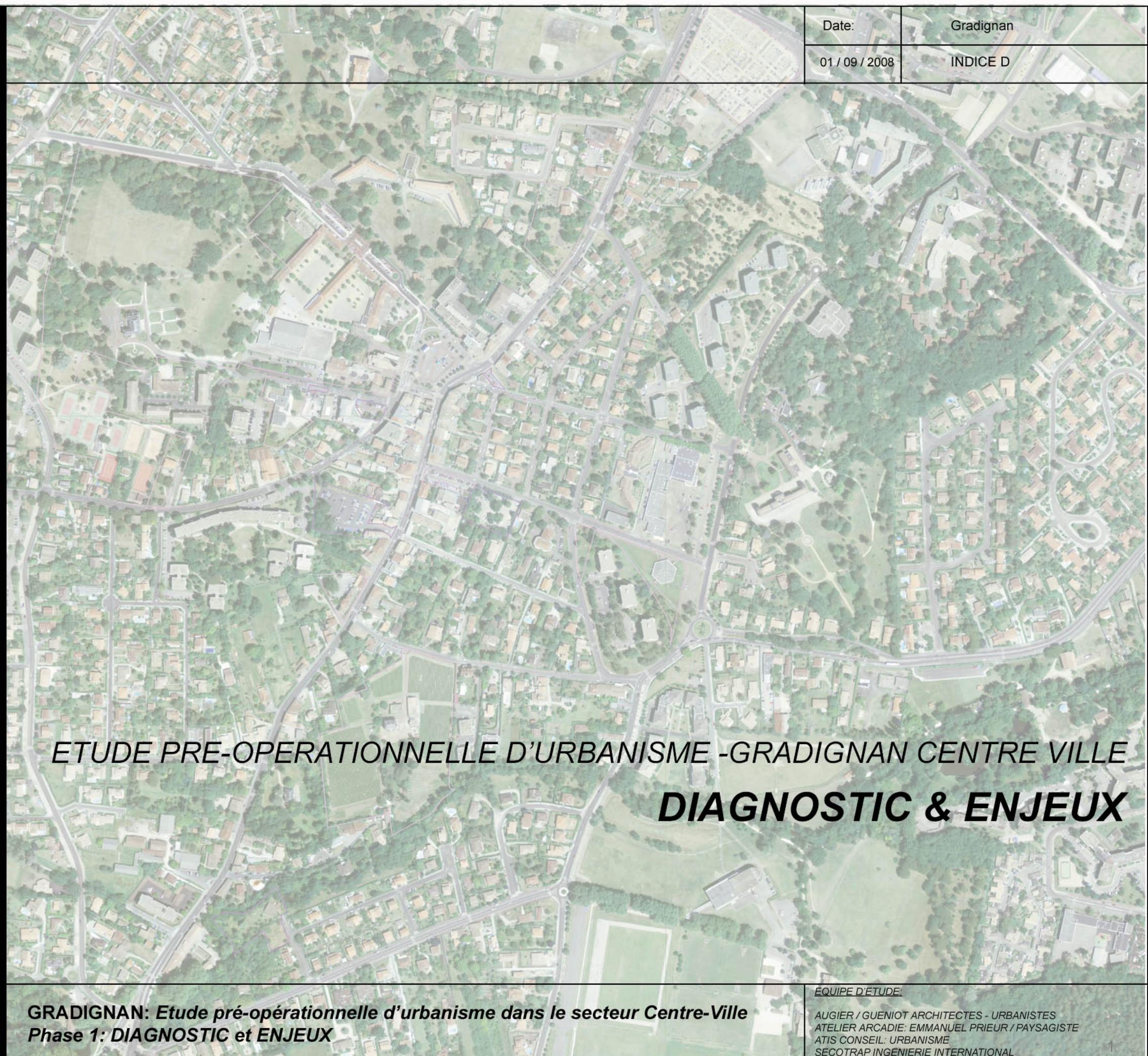
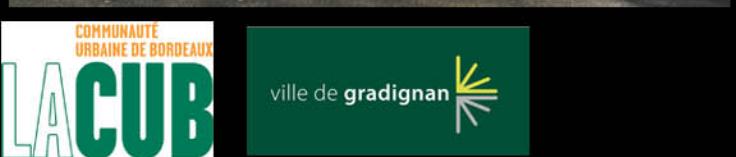


Date: Gradignan

01 / 09 / 2008 INDICE D

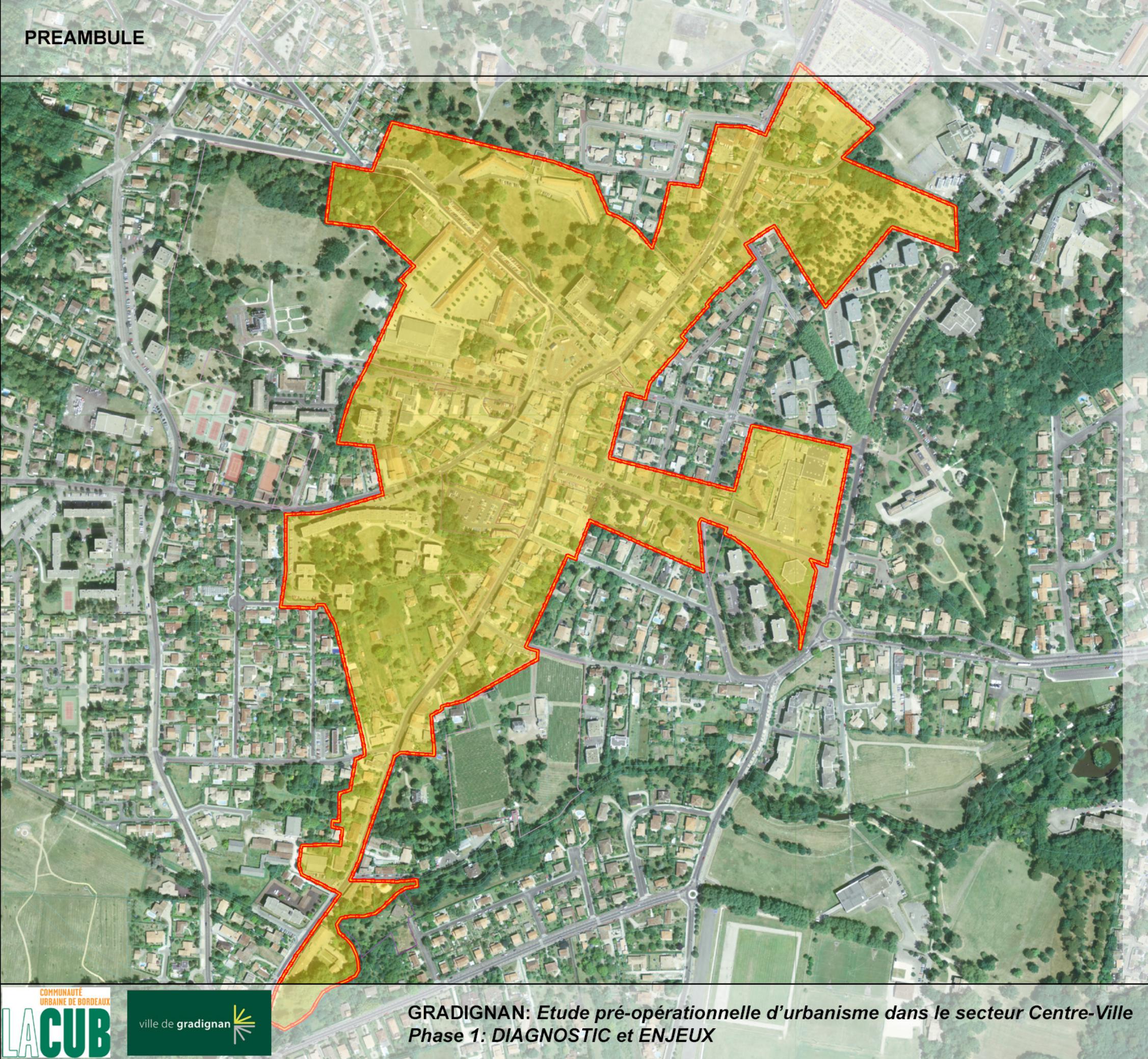


GRADIGNAN: Etude pré-opérationnelle d'urbanisme dans le secteur Centre-Ville
Phase 1: DIAGNOSTIC et ENJEUX

EQUIPE D'ETUDE:

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

SOMMAIRE	Date	
	05 /2008	
PREAMBULE .	p.3	
1- LE GRAND TERRITOIRE: ECHELLE D'AGGLOMERATION , ECHELLE COMMUNALE.	p.4	
2- LE PERIMETRE D'ETUDE	p.13	
2.1 Les contraintes environnementales et réglementaires		
2.2. Le foncier		
2.3 Activités économiques et équipements		
3- ANALYSE URBAINE	p.23	
3.1 L'image de Gradignan		
3.2. La structure paysagère		
3.3 La structure urbaine		
3.4 Les espaces publics		
4- LES ENJEUX.	p.57	
ANNEXES :		
<i>Dossier A4 : ETAT INITIAL .</i>		
<i>Plan A0 : LA SYNTHESE DES ENJEUX.</i>		
LACUB	EQUIPE D'ETUDE:	
ville de gradignan	AUGIER / GUENIOT ARCHITECTES - URBANISTES ATELIER ARCADIE: EMMANUEL PRIEUR / PAYSAGISTE ATIS CONSEIL: URBANISME SECOTRAP INGENIERIE INTERNATIONAL	
		2
GRADIGNAN: Etude pré-opérationnelle d'urbanisme dans le secteur Centre-Ville		
Phase 1: DIAGNOSTIC et ENJEUX		

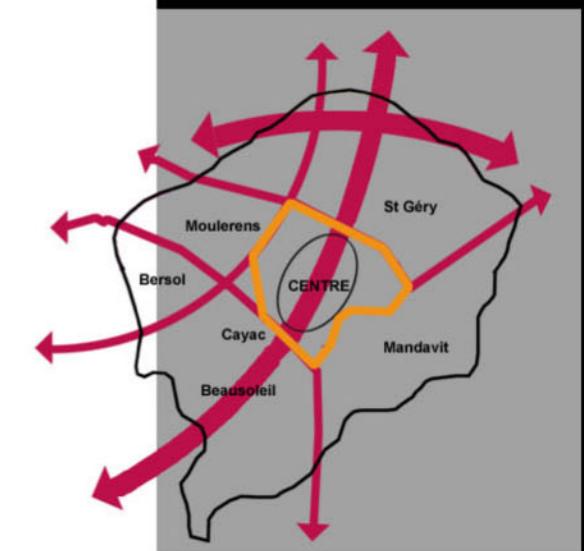
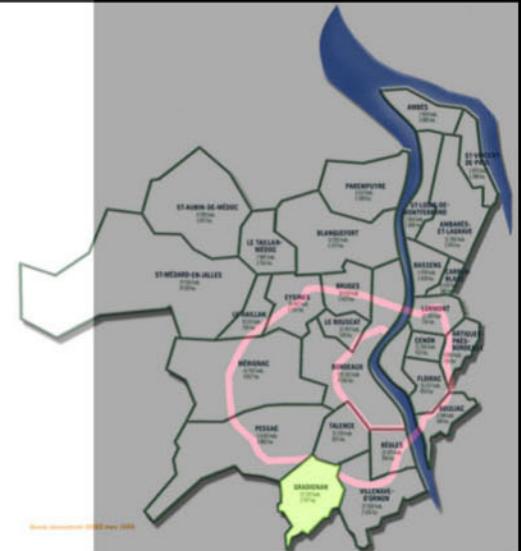
<p>PREAMBULE</p> 	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%; text-align: center;">Date</td> <td style="width: 50%; text-align: center;">Echelle 1 / 5000^e</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">05 / 2008</td> <td style="text-align: center;">  </td> </tr> </table>	Date	Echelle 1 / 5000 ^e	05 / 2008	
Date	Echelle 1 / 5000 ^e				
05 / 2008					
<p>Depuis plusieurs années la commune de GRADIGNAN a engagé des réflexions sur le devenir de son centre. Ces réflexions ont été enrichies par l'étude préalable réalisée par le CREHAM. Cette étude a été axée particulièrement sur l'espace public. Il s'agit maintenant d'élargir le spectre de la réflexion pour élaborer une réflexion à plusieurs échelles qui donnera la cap des années futures de la commune pour développer son centre ville.</p> <p>La Communauté Urbaine a décidé de lancer une étude pré opérationnelle d'urbanisme . Nous avons été sélectionnés pour effectuer cette étude en trois phases :</p> <ul style="list-style-type: none"> 1- Diagnostic et Enjeux 2- Plan de référence 3- Programme d'actions. <p>Le périmètre d'étude de 37 ha se situe donc sur la commune de Gradignan, entre le cimetière au nord et le prieuré de Cayac au Sud avec une surépaisseur entre l'ancienne (Château de l'Ermitage) et la nouvelle Mairie (Château de Laurenzanne)</p> <p>Le présent rapport constitue la phase 1 : Diagnostic et Enjeux.</p> <p>Ce diagnostic se présente comme une synthèse orientée dans le sens du projet, de l'analyse des éléments constituants du contexte, des études en cours, des règlements et de leur impact.</p> <p>Il n'est pas une étude exhaustive des constitutantes d'un site, mais il a vocation à en faire émerger l'essentiel, afin de constituer un socle de projet.</p> <p>Nous avons donc analysé à la fois les réflexions en cours (étude préalable), les règlements (PLU ...) mais aussi les servitudes et contraintes particulières. L'ensemble de cette analyse est concentré dans l'annexe : « Etat initial : Gradignan »</p> <p>Nous présentons ce rapport en 4 chapitres :</p> <ul style="list-style-type: none"> 1.Le grand territoire : Echelle de l'agglomération - échelle communale 2.Le périmètre d'étude 3.L'analyse urbaine 4.Les enjeux <p>Accompagné d'une annexe : « Etat Initial »</p>					
COMMUNAUTÉ URBAINE DE BORDEAUX LACUB ville de gradignan	EQUIPE D'ETUDE: AUGIER / GUENIOT ARCHITECTES - URBANISTES ATELIER ARCADIE: EMMANUEL PRIEUR / PAYSAGISTE ATIS CONSEIL: URBANISME SECOTRAP INGENIERIE INTERNATIONAL				
GRADIGNAN: Etude pré-opérationnelle d'urbanisme dans le secteur Centre-Ville Phase 1: DIAGNOSTIC et ENJEUX					



1. LE GRAND TERRITOIRE: ECHELLE D'AGGLOMERATION - ECHELLE COMMUNALE

Date

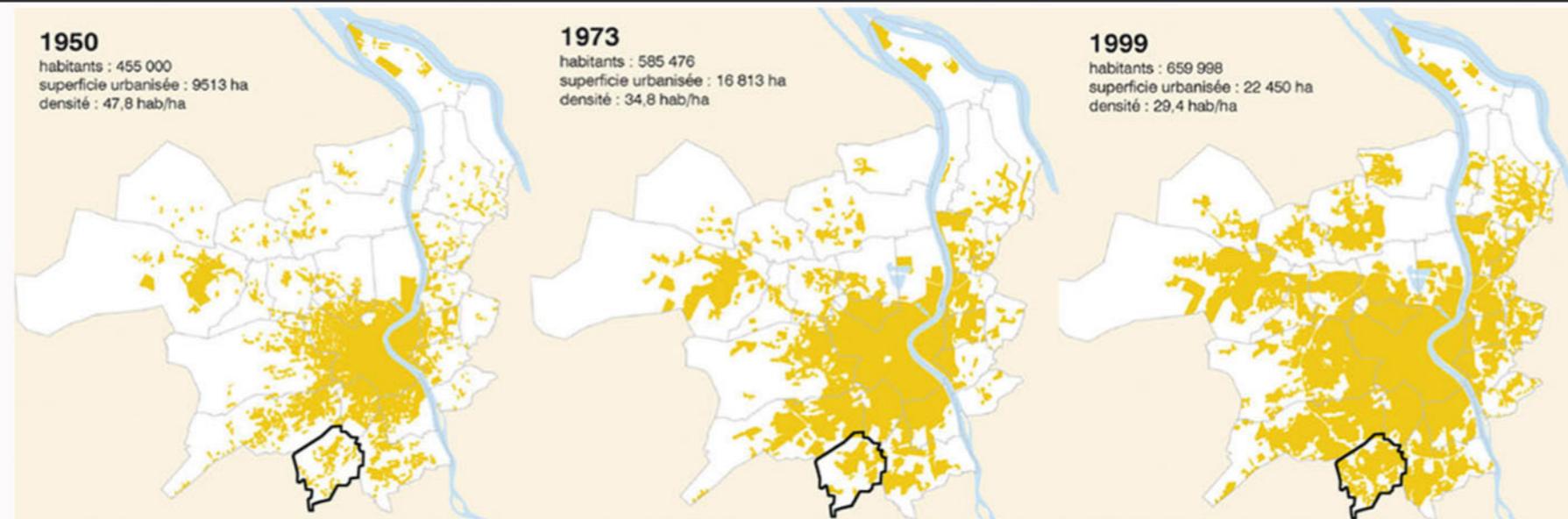
05 /2008



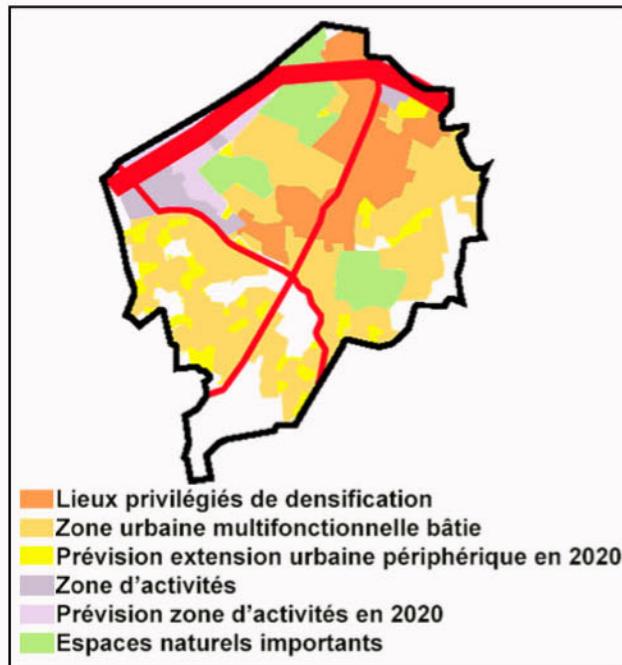
SYNTHESE DES PRECONISATIONS DU SCOT SUR LA COMMUNE DE GRADIGNAN

Date

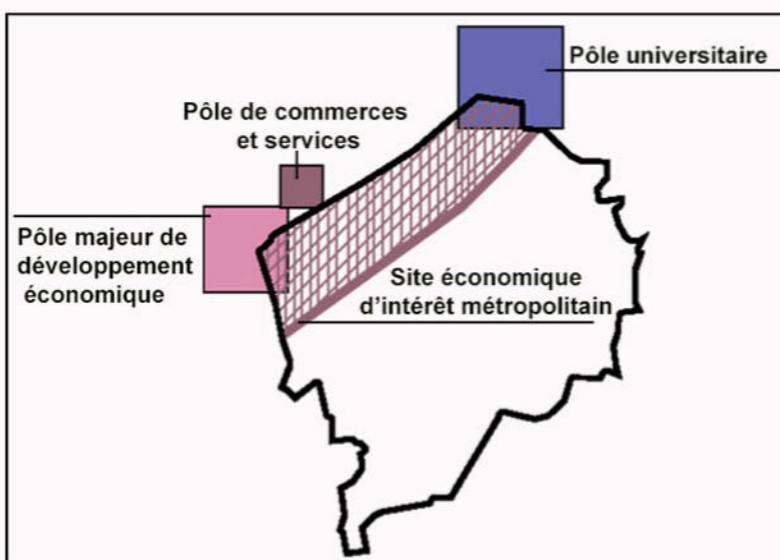
05 /2008



Depuis une trentaine d'années, la périphérie bordelaise s'est accrue considérablement, au dépend de la ville-centre qui, elle, a peu évolué, telles qu'en témoignent les cartes ci-contre. Pour contrer les conséquences néfastes liées à l'étalement urbain de l'aire urbaine bordelaise, le SCOT met l'accent sur plusieurs points importants: la nécessité de contrôler l'urbanisation des secteurs périphériques comme Gradignan, en proposant services et équipements, en oeuvrant pour l'équité sociale et en maîtrisant la mobilité. Il s'agira également de valoriser les grands espaces naturels et d'encourager les traitements paysagers dans les opérations d'aménagement.



A l'échelle communautaire, la commune de Gradignan est moins attractive, en terme de centralités, que ses communes voisines. C'est pour cette raison qu'elle n'est pas considérée dans le SCOT comme une commune de développement prioritaire. Cependant, on constate quelques préconisations concernant le développement urbain pour la commune, notamment la densification du centre ville le long de la RN10 sur la moitié nord de la commune. Quant au développement économique de la commune, il semble principalement concentré au nord ouest.



Concernant les bases d'informations apportées par le SCOT sur l'habitat et le foncier, il est à préciser le pourcentage de 1.25% de constructions de logements sur la durée 1999-2004, qui pourra être maintenu.

La moyenne des tailles de parcelles des logements individuels est de 1200m², alors que celles des communes voisines, telles que Pessac et Talence ont une surface moyenne comprise entre 600 et 800m².

Le SCOT préconise pour la commune de Gradignan la création de 1700 logements par an sur le sud-ouest de la CUB. Ce chiffre pourra être rapporté à l'échelle de la commune pour proposer un nombre de logements en cohérence.



Les préconisations du SCOT sur les problématiques de déplacements et de paysage mettent en évidence sur la commune de Gradignan la présence de l'Eau Bourde ainsi que des espaces naturels urbains à valoriser. Le document planificateur précise également la présence de sites naturels inscrits au patrimoine sur le territoire de Gradignan.

En effet, cette commune reste très attractive pour le reste de l'aire urbaine bordelaise de par ses richesses paysagères.

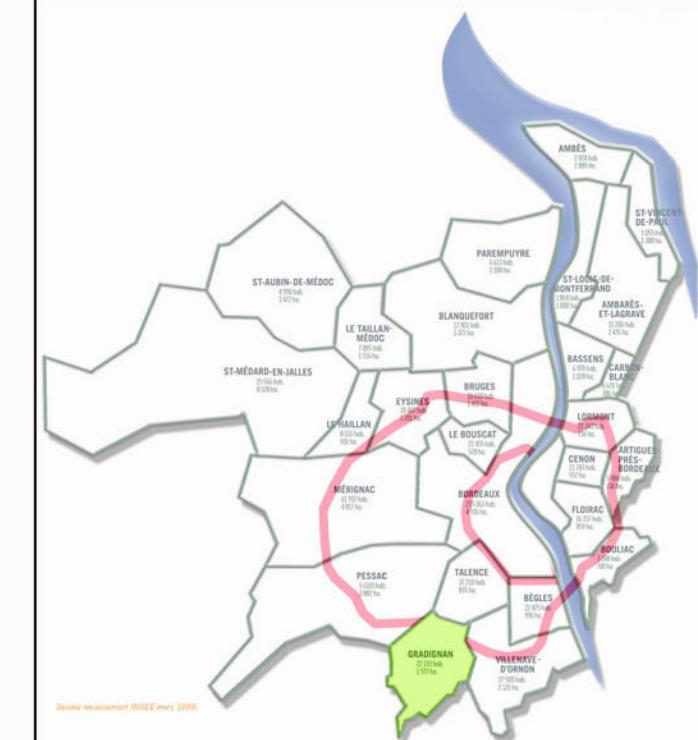
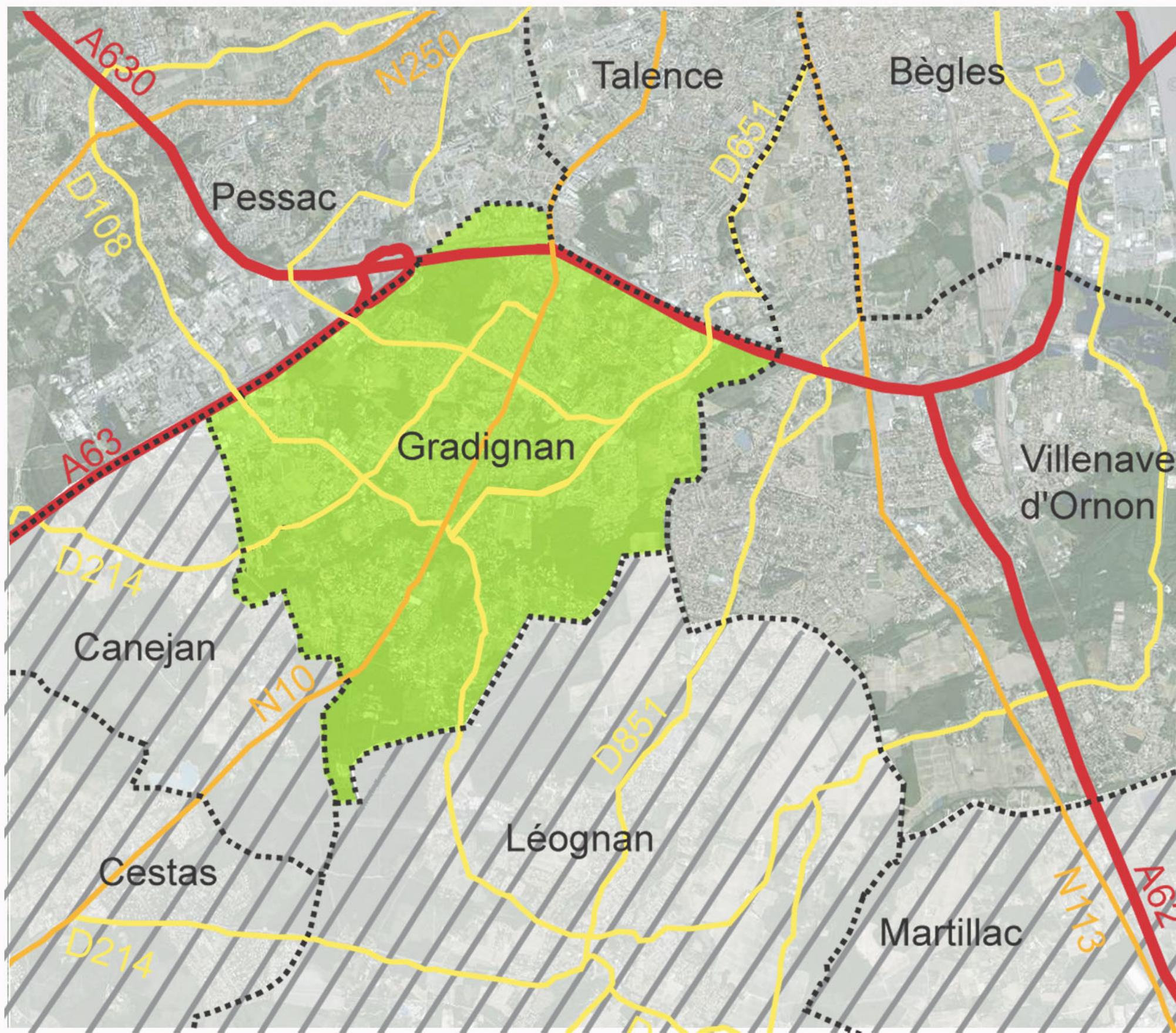
Ce schéma de synthèse qui présente la destination générale des sols met en avant les différents espaces naturels qui regroupent la commune.

GRADIGNAN, LE SEUIL VERT DE L'AGGLOMERATION BORDELAISE

Date

Echelle 1 / 40 000^e

05 /2008



Située dans la deuxième couronne de l'agglomération , la ville de Gradignan constitue l'entrée Sud de l'aire urbaine bordelaise.

De par sa position stratégique, elle induit un contact entre les communes hors CUB (Léognan, Cestas et Canéjan) et les communes les plus dynamiques de la CUB, notamment Pessac et Talence. Ces contacts ont un impact conséquent sur la commune. En effet, le nord de Gradignan très dynamique de par sa densité et son développement économique contraste de manière significative avec le sud de la commune, à l'aspect plus rural. L'ensemble du territoire communal s'inscrit donc à l'interface entre campagne et urbanisation.

Peuplée de près de 23000 habitants, Gradignan concentre près de 3.5% de la population de la CUB.

Considérée comme le seuil vert de l'agglomération bordelaise, elle puise ses caractéristiques dans la richesse de ses ressources paysagères.

L'EVOLUTION DE L'URBANISATION SUR LA COMMUNE DE GRADIGNAN

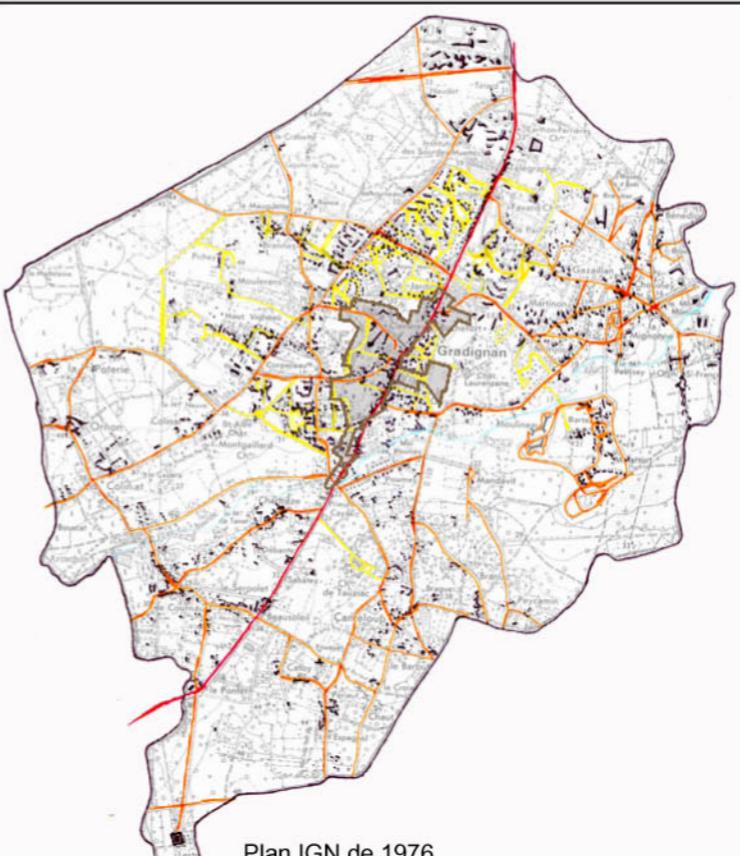
Date

Echelle 1 / 50 000^e

05 /2008



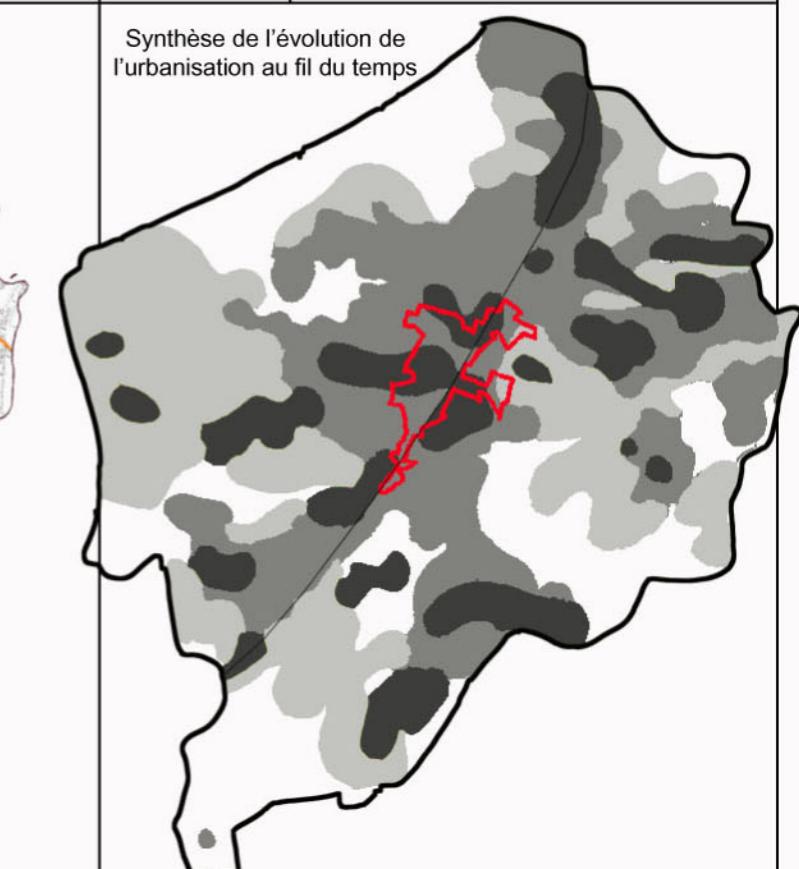
Plan de 1899



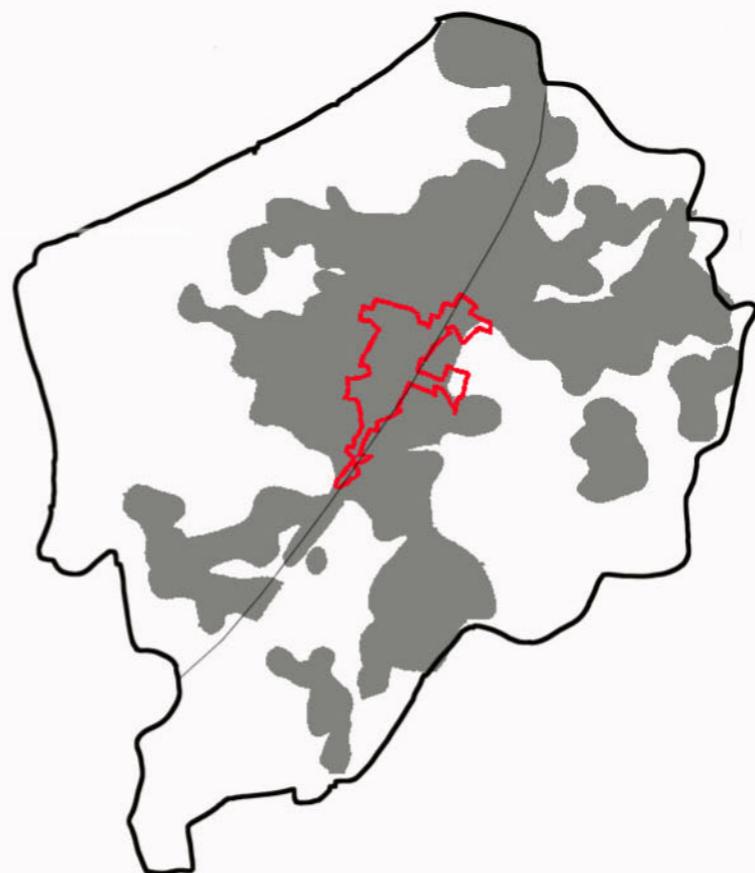
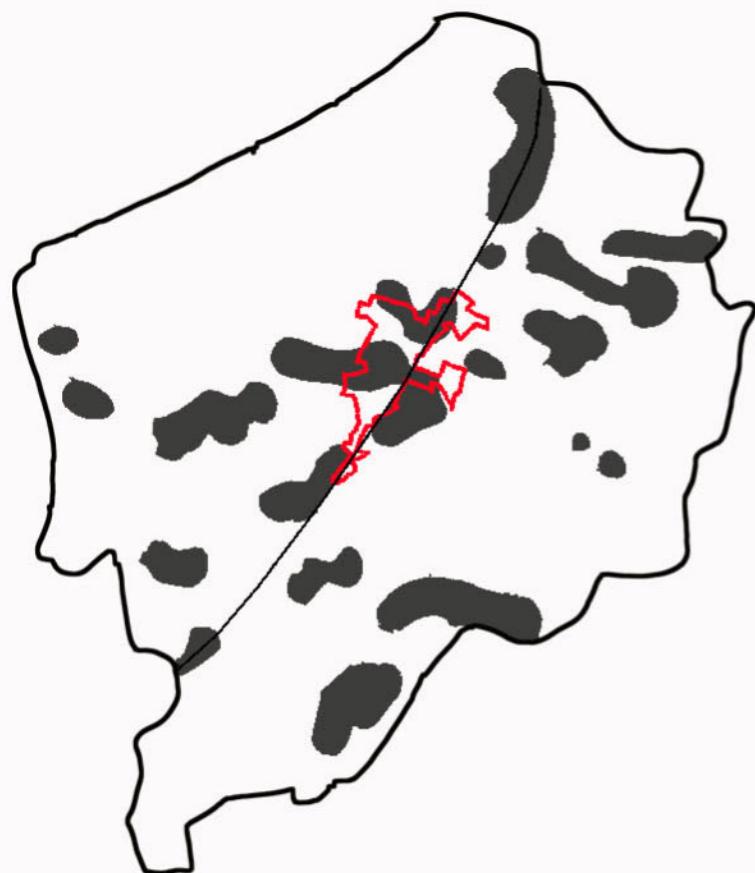
Plan IGN de 1976



Plan IGN actuel



Synthèse de l'évolution de l'urbanisation au fil du temps



Historiquement, l'urbanisation s'est constituée le long de la N10, voie principale de la commune.

Caractérisée par son activité viticole, Gradignan s'est légèrement développée en épaisseur par l'implantation de chateaux (les "Crus").

Dans les années 70, on perçoit la densification effective au nord de la commune. En effet, la présence de logements collectifs et de maisons individuelles groupées rend compte des premiers symptômes de l'évolution démographique. Des hameaux se sont également constitués au cours du XXème siècle. La densification qui s'est produite au nord de la commune contraste particulièrement avec la faible densité du sud de la commune, qui s'apparente davantage à un territoire périurbain.

On remarque sur le plan IGN actuel l'urbanisation qui s'est étendue à l'ouest et surtout à l'est de la commune par la construction notamment du quartier de Malartic.

Le sud de la commune, même s'il se modernise notamment par la réhabilitation d'anciens locaux agricoles transformés architecture contemporaine, conserve sa faible densité et son identité historique.

EQUIPE D'ETUDE:

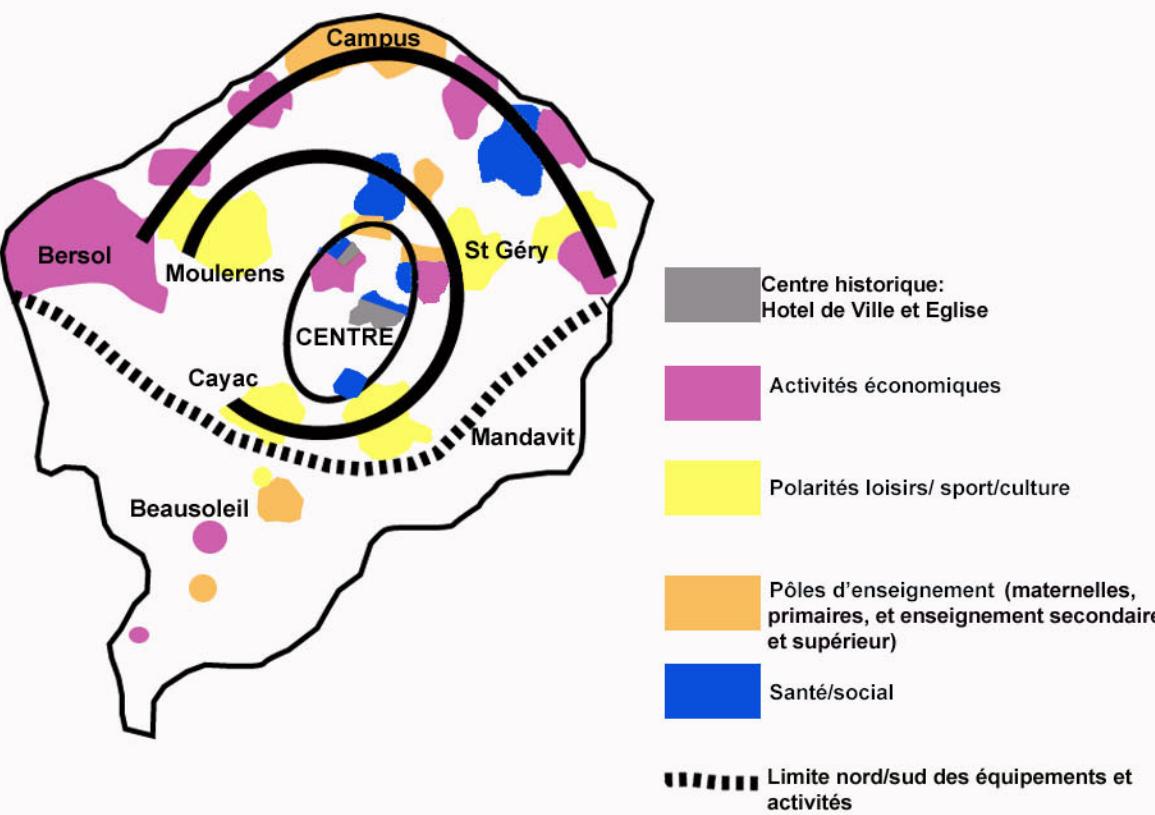
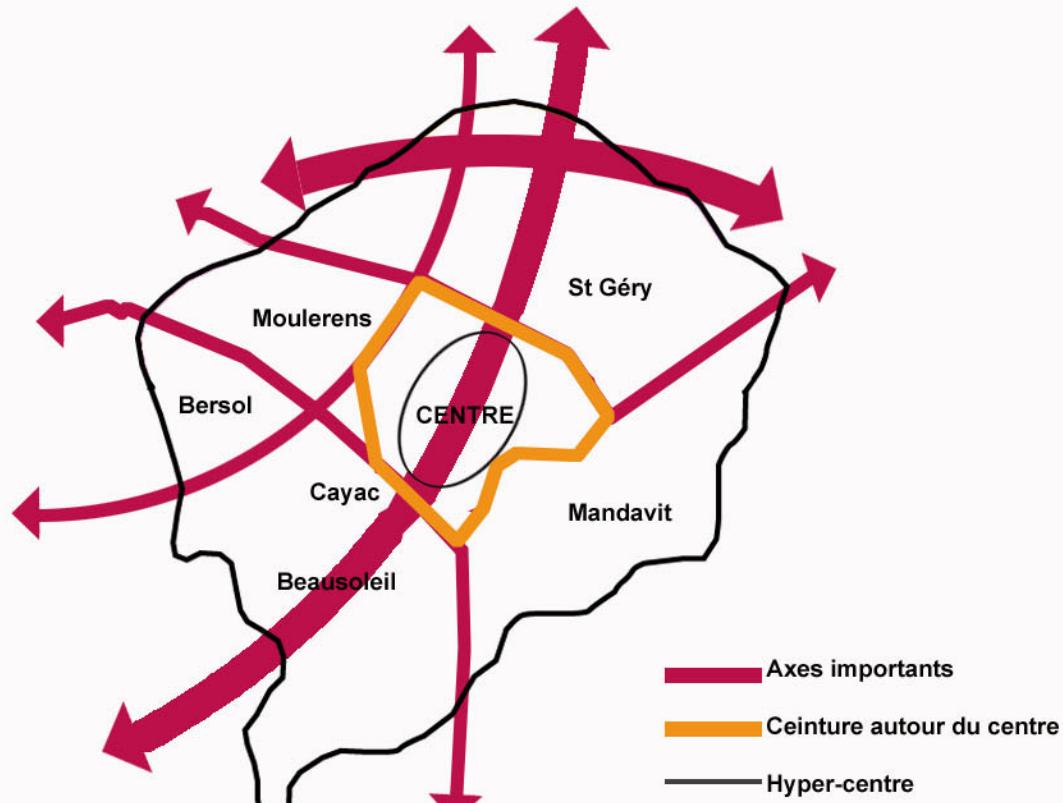
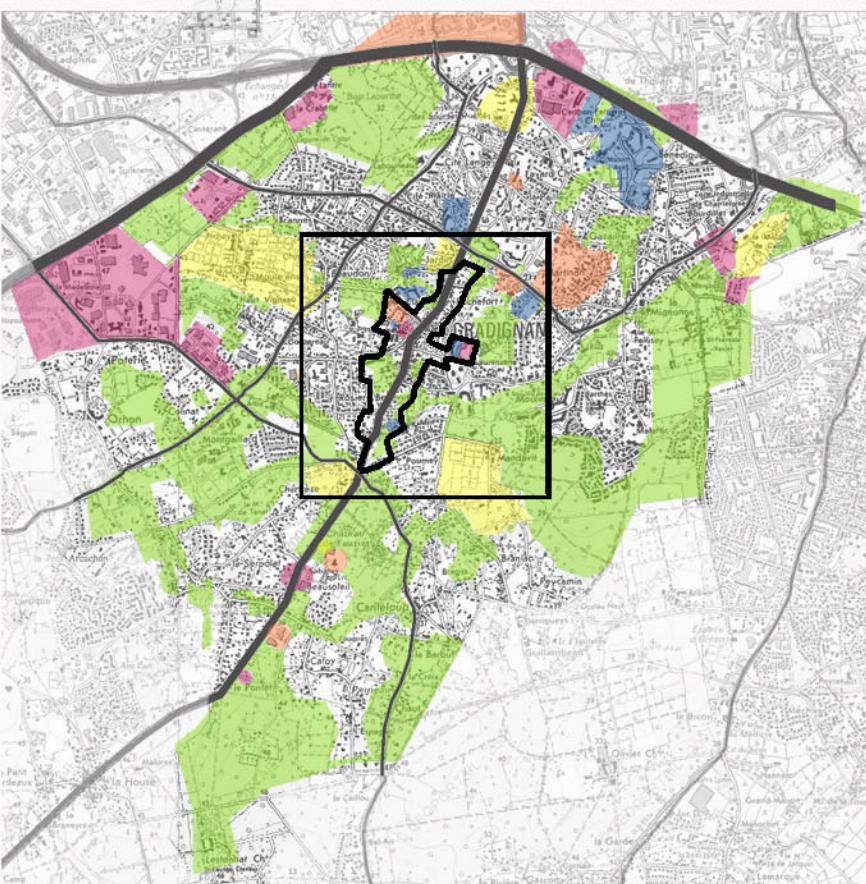
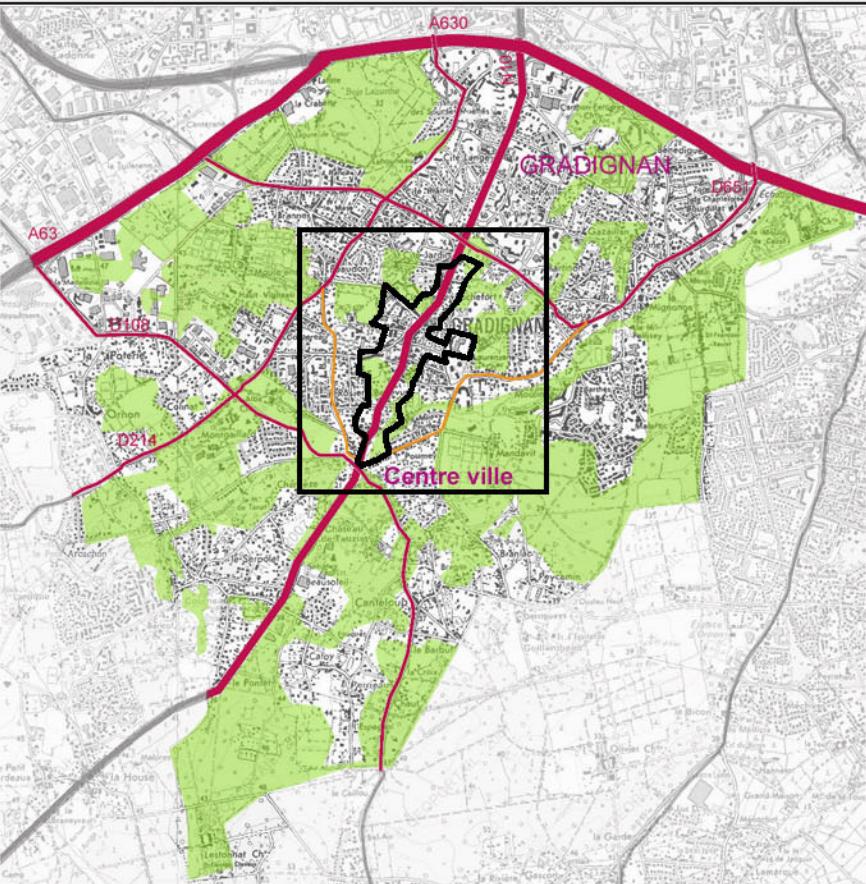
AUGIER / GUENIOT ARCHITECTES - URBANISTES
ATELIER ARCADIE: EMMANUEL PRIEUR / PAYSAGISTE
ATIS CONSEIL: URBANISME
SECOTRAP INGENIERIE INTERNATIONAL

LES GRANDES COMPOSANTES DU TERRITOIRE COMMUNAL

Date

Echelle 1 / 25 000^e

05 /2008



La ville de Gradignan est traversée par des infrastructures lourdes, qui garantissent la bonne desserte de la commune: la rocade, l'autoroute, la nationale 10, la D108, la D651 mais également la D214.

Ces voies quadrillent le territoire communal. Les plus importantes, la rocade ainsi que la N10, induisent une circulation de haute vitesse. La route nationale, qui traverse Gradignan en son centre, a un rôle déterminant puisqu'elle induit un caractère routier qu'il semble primordial de faire évoluer. En effet, il semble nécessaire de lui offrir une spécificité plus urbaine, de sorte que cette voie trouve sa place à l'échelle du quartier.

Les deux départementales transversales permettent de connecter la commune au reste de l'agglomération mais également au territoire hors CUB. Ces RD permettent également de constituer une ceinture routière autour du centre de Gradignan, ce qui n'est que peu lisible à l'échelle de l'automobile.

On remarque également sur cette première carte la forte présence d'espaces verts, naturels, historiques et agricoles.

On constate une composition concentrique des grandes polarités de la commune de Gradignan.

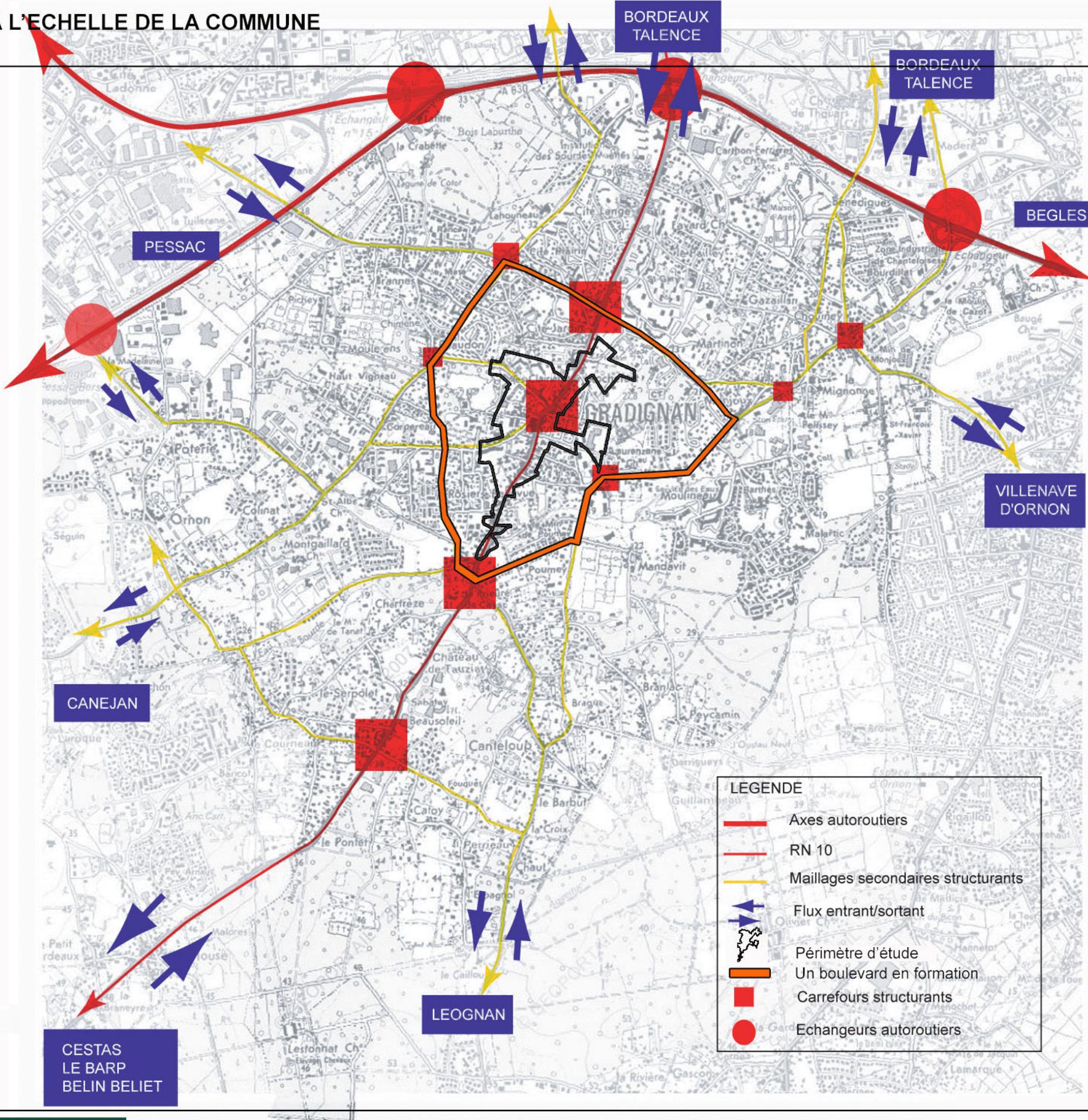
Les zones d'activités sont reléguées sur les pourtours de la commune, notamment au Nord-est et nord ouest de Gradignan. Ceci témoigne du dynamisme économique de la commune, qui reste connectée par ce biais aux communes avoisinantes, notamment Pessac, Talence et Villenave d'Ornon. Le domaine universitaire qui se situe sur Talence et Pessac s'étend jusqu'au nord de Gradignan, ce qui renforce l'attractivité de la commune et participe à faire de Gradignan un territoire d'enjeux communautaires.

Sur une deuxième couronne virtuelle, entre les limites communales et le centre ville de Gradignan, on trouve des équipements de loisirs (culture/sport), de santé (maison de retraite / centre social) et d'enseignement (écoles).

Les pourtours du centre ville, se caractérisent par la présence de plusieurs équipements de même type, mais également les éléments primordiaux du centre ancien, l'église et l'Hôtel de Ville. L'activité viticole des châteaux est également présente: elle reflète une grande identité régionale (appellation Pessac-Léognan).

Les grandes polarités sont donc majoritairement implantées au nord de la commune, ce qui témoigne d'un déséquilibre dans la répartition des activités à l'échelle communale. Le sud comprend d'autres commerces et équipements principalement concentrés le long de la RN10 tels que les pépinières Le Lann, des concessionnaires de voitures, le lycée des Graves et quelques commerces autour du pôle d'échange de Beausoleil.

LA MOBILITE A L'ECHELLE DE LA COMMUNE



Date

Echelle 1 /25000è

05 /2008

CONSTAT:

- la commune est desservie par deux axes autoroutiers périphériques (rocade A 630 et A 63) qui lui assurent une bonne connectivité interurbaine et la proximité directe à des axes structurants d'échelons régionaux et européens ;
 - la RN 10, axe majeur structurant le territoire, scinde la commune en deux, irrigue le centre bourg (avenue Charles de Gaulle) et concentre la majorité des flux automobiles de transit (transit suburbain et transit régional) ;
 - l'ensemble du maillage s'organise sur un corridor nord/sud ;
 - un maillage secondaire irrigue l'ensemble de la commune et la raccorde rapidement aux communes périphériques et aux pôles d'attractivité du sud de l'agglomération bordelaise ;
 - ce maillage constitue une alternative efficace à la RN 10, mais n'est emprunté comme itinéraire secondaire que par les habitués (mouvements pendulaires domicile/travail) ;
 - le réseau est généralement emprunté pour effectuer les trajets domicile/travail entre les communes situées au sud (Canéjan, Cestas, Léognan...), la ville centre Bordeaux et les pôles structurants de l'agglomération bordelaise ;
 - les flux entrants/sortants restent concentrés sur la RN 10, couplés aux deux voies parallèles à celle-ci (route de Canéjan, route de Léognan) ;
 - la connexion RN 10 et maillage secondaire s'articulent autour de carrefours jouant le rôle d'entrée de ville, souvent saturés aux heures de pointe.
- Un itinéraire forme une ceinture du centre: un véritable boulevard en formation.

FAIBLESSES:

- Le rôle structurant de la N10 se retourne contre la ville en générant un étranglement dû au transit parasite.
- Le boulevard en formation n'est pas encore suffisamment lisible et structuré.(articulations, continuités, identité...)
- Le corridor Nord Sud de Transport en commun s'ajoute au trafic routier de la N10.

ENJEUX:

- Dé doubler les flux (corridor TCSP séparé de la route N10)
- Affirmer le rôle de boulevard par ses articulations avec le centre notamment.

EQUIPE D'ETUDE:

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

RESEAU DE PISTES CYCLABLES SUR LA COMMUNE DE GRADIGNAN

Date

Echelle 1 / 25 000è

05 /2008



LEGENDE

Vélo

- Piste cyclable (2005)
- Autres aménagements (2005) :
 - Aires piétonnes
 - Bandes cyclables
 - Contre-sens cyclables
 - Couloir de bus ouvert aux cyclistes
- Piste cyclable en cours ou programmée
- Autre aménagement en cours ou programmé
- Itinéraire cyclable océan entre-deux-mers
- P Parc de stationnement payant avec emplacement sécurisé pour vélo
- P Parc relais tramway avec emplacement sécurisé vélo
- P Parking payant

- Autoroute, rocade et route nationale
- Route
- Voie ferrée
- Mairie
- Hôtel de la Cub
- Etablissement d'enseignement secondaire
- Aéroport
- Gare
- - Limite communale

Pessac Nom de commune

Centre historique de Bordeaux

Tramway

- Tramway
- TA Station Ligne A
- TB Station Ligne B
- TC Station Ligne C
- Tramway phase 2
- Terrain de sport
- Fleuve, rivière, plan d'eau
- Espace naturel (bois, marais, ...)
- Parc Intercommunal des Jalles

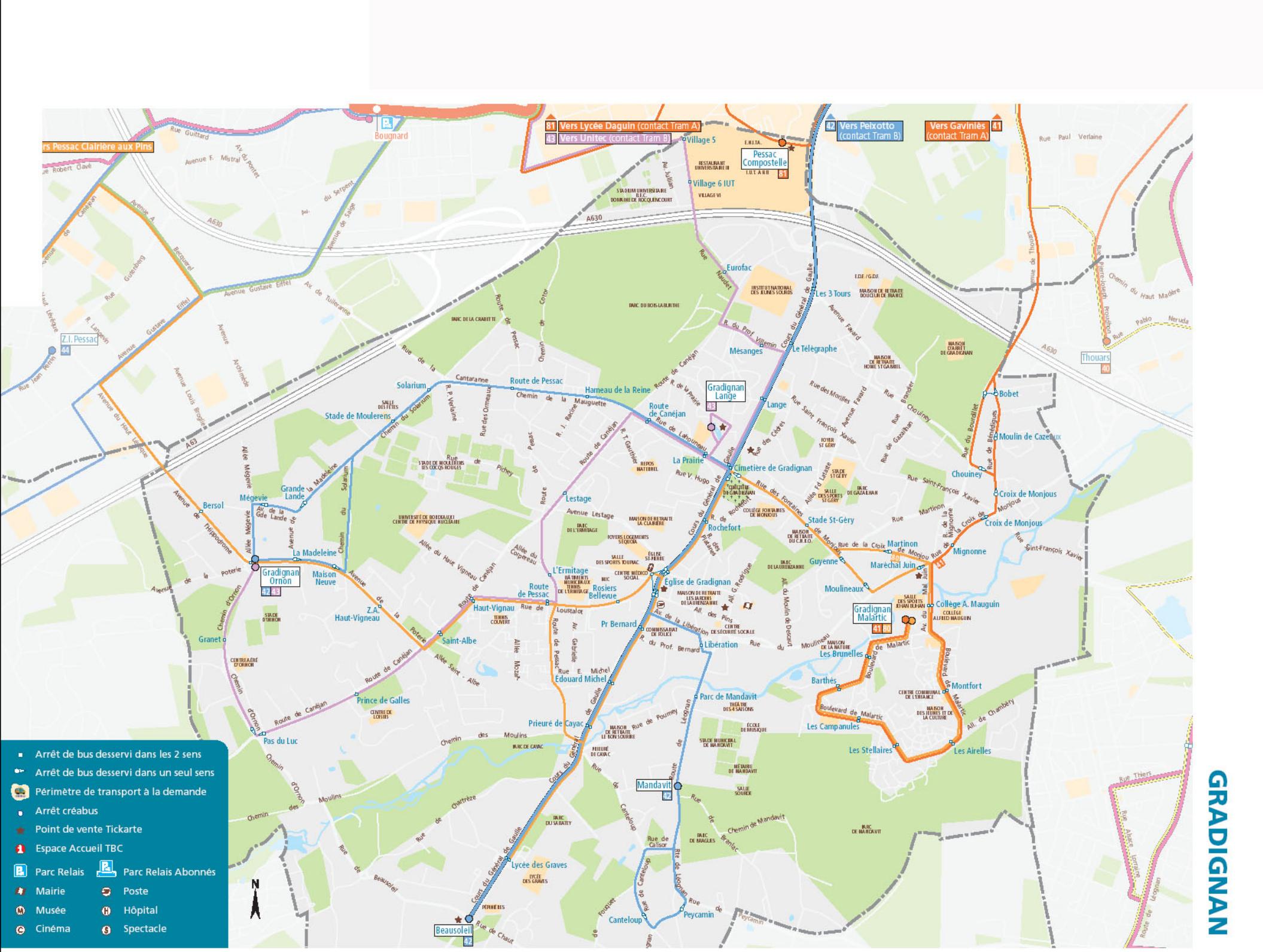
0 1 2 Kilomètres

Sources : CUB SIG 2006, IGN FTN 2000,
© IGN - PARIS 2006
Autorisation n°22060037
BASE DE DONNEES BD TOPO® IGN - 2000
Paramétrage par GEOSAT du SIG CUB
Reproduction Interdite

LE RESEAU DE TRANSPORT EN COMMUN

Date

05 /2008



Le constat

Un réseau de transport en commun se structure sur les voies principales :

- le réseau se compose de 4 lignes ;
- les lignes 41 et 42 et 43 relient le centre de Gradignan et Gradignan Malartic à Talence et Thouars. Elles sont utilisées notamment par des étudiants se rendant au pôle universitaire tout proche.
- la ligne 80 établissant la jonction entre Pessac et le centre de Gradignan. C'est la ligne structurante du réseau puisqu'elle dessert l'Est de la commune (secteur Malartic) et le sud (Lycée des Graves), du point de vue de son tracé. Elle reste cependant sous utilisée (15 à 20 AR par jour.)

- le point modal est situé à l'entrée nord de la commune, d'où un décalage certain avec le pôle de centralité matérialisé par la place Roumégoux.

L'analyse

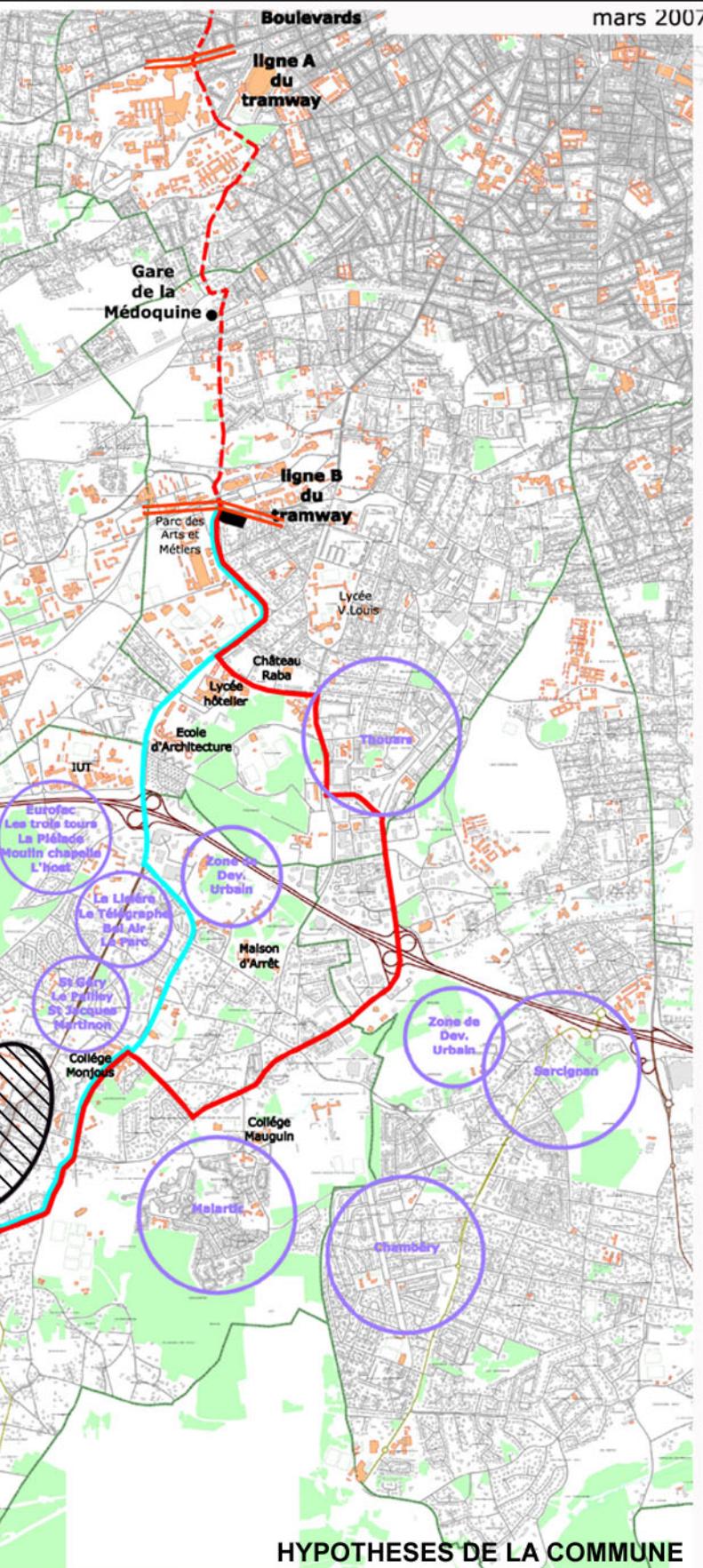
- le réseau de bus est essentiellement tourné vers un usage de transports scolaires en direction des collèges, lycées et des facultés ;
- il est relié au réseau Tram (lignes A et B – Talence / Bordeaux / Pessac) ;
- aucune liaison n'existe entre Gradignan et Villenave-d'Ornon (réseau CUB).

Le réseau devra monter en puissance avec la réflexion sur les lieux de densification de la commune. Celui ci pourrait s'étendre sur la boucle des "boulevards" si elle est renforcée. Cela permettrait d'assurer la desserte du centre ville.

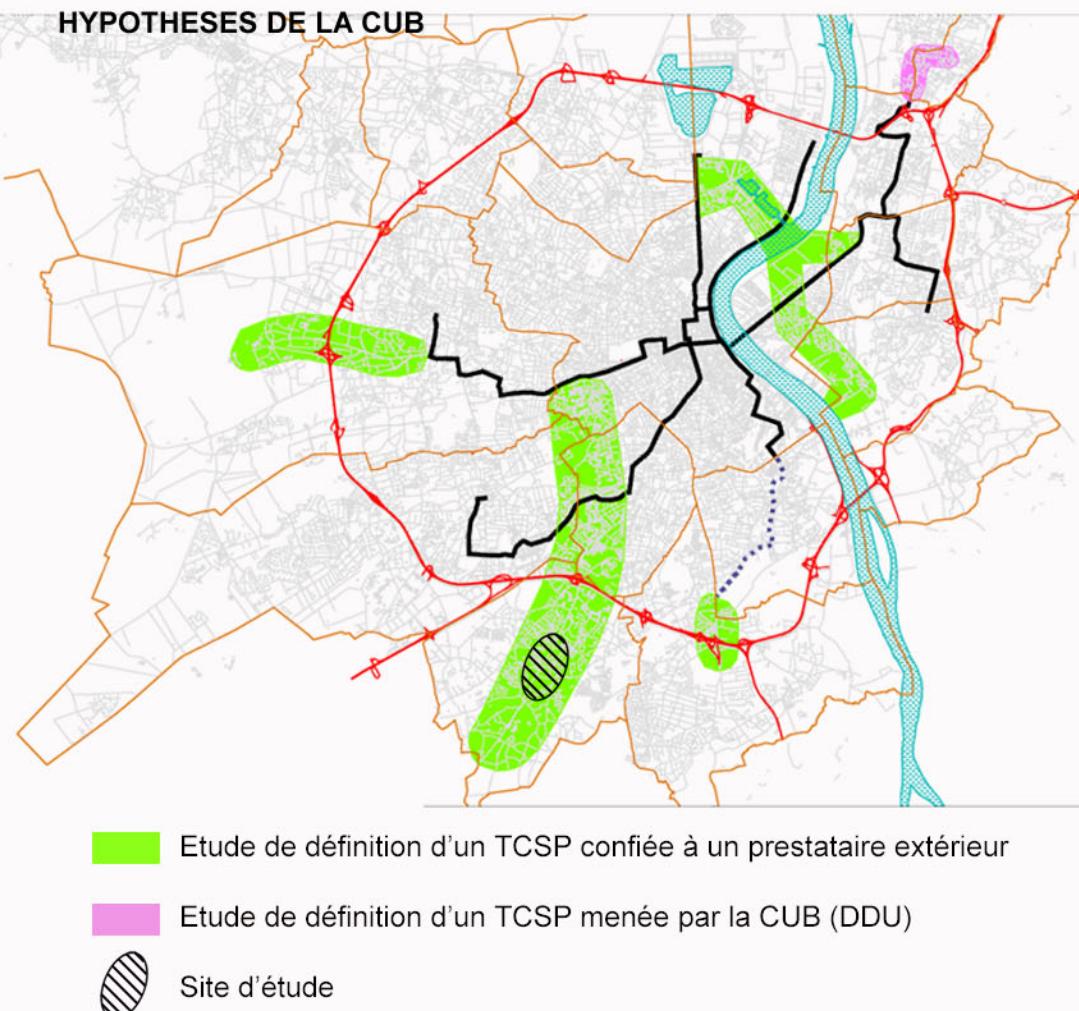
Une surlargeur est en emplacement réservé pour un prolongement / élargissement de voirie le long du parc de la mairie(35m). C'est une emprise capable d'accueillir un TCSP.

HYPOTHESES DU RESEAU TCSP

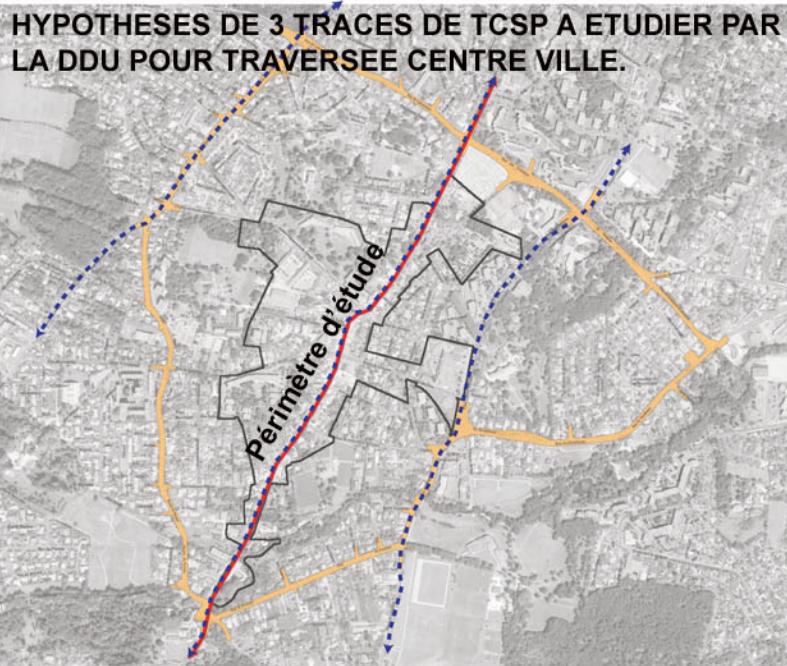
Hypothèses de corridors de TCSP à étudier desservant Talence Sud (Thouars), les secteurs densifiés de Villenave d'Ornon (Sarcignan, Chambéry) la Ville de Gradignan, jusqu'aux portes Sud de la CUB



HYPOTHESES DE LA CUB



HYPOTHESES DE 3 TRACES DE TCSP A ETUDIER PAR LA DDU POUR TRAVERSEE CENTRE VILLE.



Date

05 /2008

La Direction des Déplacements Urbains de la CUB a lancé une étude sur les possibilités de tracés de TCSP sur la commune de Gradignan. A ce jour aucune hypothèse n'est privilégiée.

A l'échelle du périmètre détude, il y a 3 hypothèses qui seront étudiées pour la traversée du centre ville de la commune: 3 tracés passant soit à l'est, soit au centre, soit à l'ouest du centre.

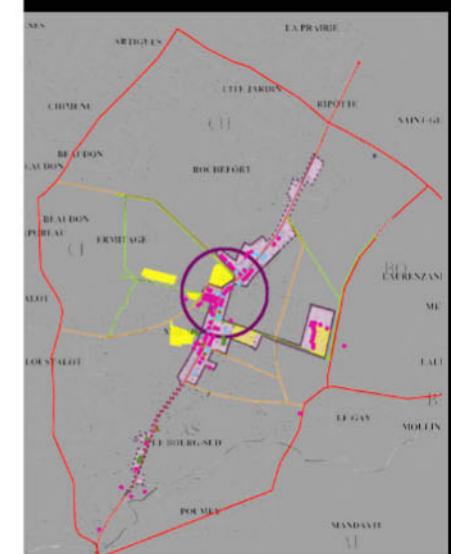
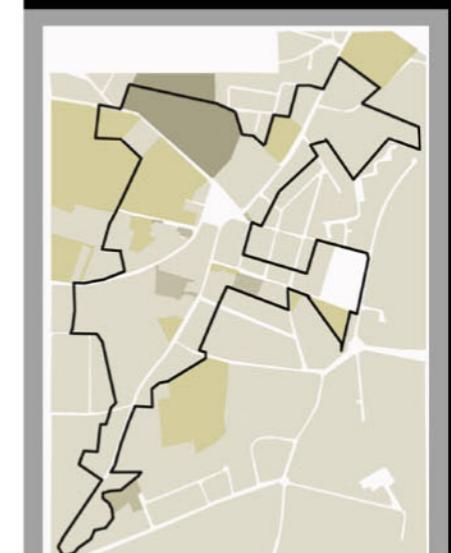
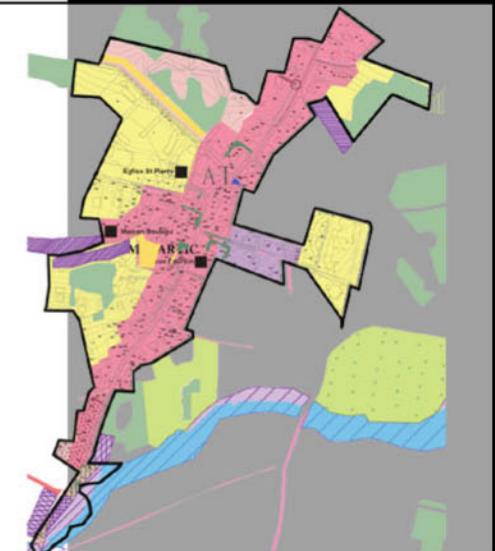
Le projet de TCSP aura un impact sur le territoire. Il devra donc dans un second temps orienter le projet de requalification du centre ville de Gradignan.

Sans être déterminant dans la volonté de développement du centre ville, l'hypothèse retenue d'un TCSP et de son tracé aura forcément une influence sur les équilibres (attraction commerciale notamment d'une station).



Date

05 /2008



EQUIPE D'ETUDE:

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

	Date	
	05 /2008	

2.1 LES CONTRAINTES ENVIRONNEMENTALES ET REGLEMENTAIRES

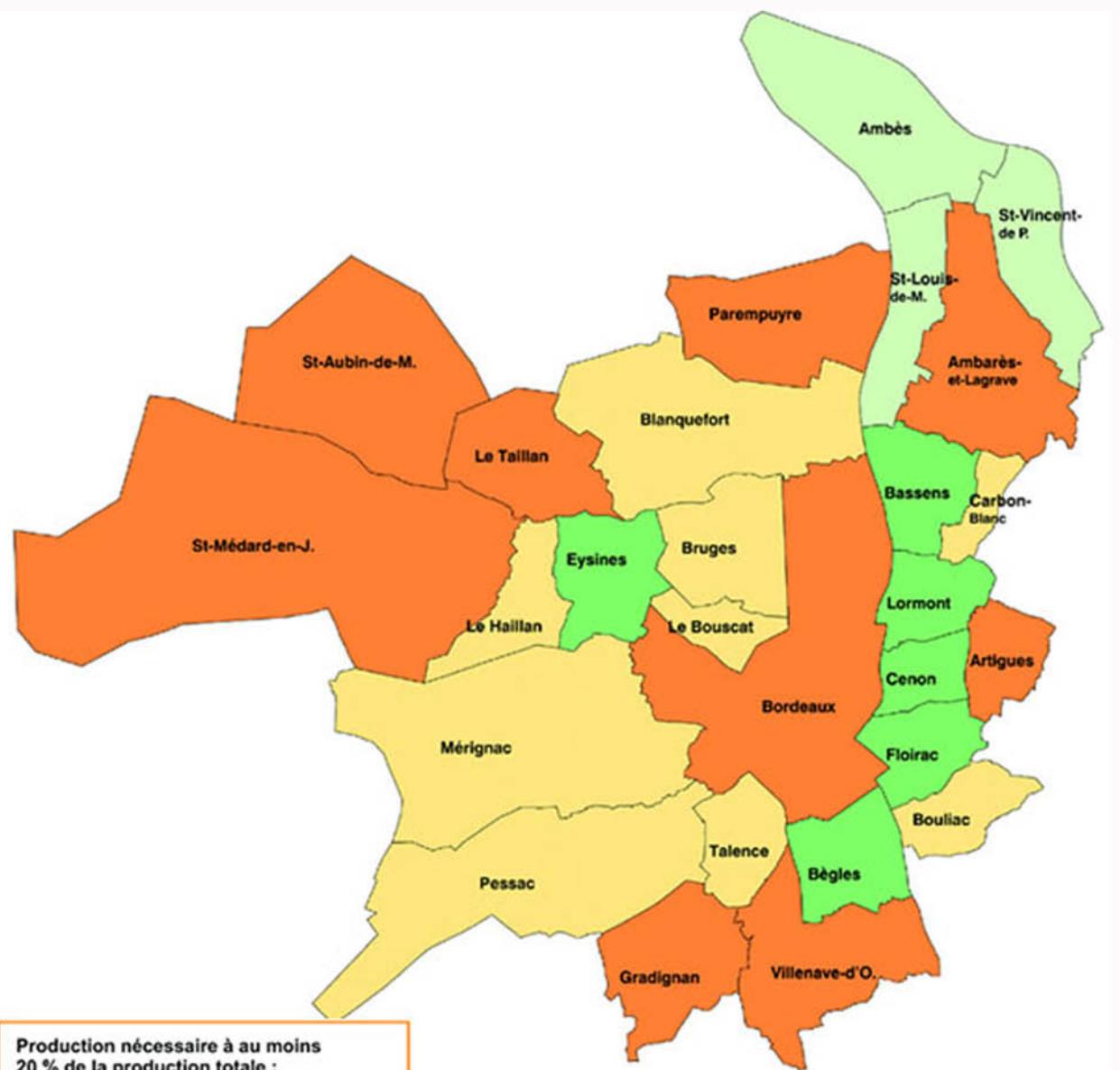
SYNTHESE DE L'ETAT INITIAL (ANNEXES)				Date	
				05 /2008	
Thèmes abordés	Conclusion	Risques naturels, technologiques et sanitaires	Patrimoine naturel	Le seul site protégé est la « Vallée de l'Eau Bourde »	Dans le cadre du projet, la société J2C Ingénierie devra affiner les connaissances de ces réseaux et estimer l'acceptabilité des raccordements futurs
Caractéristiques climatiques	Pluviométrie moyenne, vents dominants en provenance de l'Ouest, 51 jours de brouillard dont les 2/3 entre octobre et mai		Patrimoine bâti	La partie sud de la zone d'étude se situe dans le périmètre de protection AC1 des monuments historiques de l'ancien prieuré de Cayac	
Topographie	La topographie a un impact sur le site et devra être prise en compte dans le projet		Patrimoine archéologique	Un site archéologique est recensé dans la zone soumise à l'étude : il s'agit de l'Eglise Saint-Pierre et de sa nécropole du Haut-Moyen-Age. Le dossier définitif devra être transmis pour avis à la DRAC	
Géologie	Les couches géologiques à l'affleurement se composent de matériaux poreux (sables, graviers et galets) sauf pour les argiles des Palus (limons et tourbes). Ces dépôts argilo-sableux sont représentés dans les berges de l'Eau Bourde		Risques naturels, technologiques et sanitaires	<p>La qualité de l'air est très bonne</p> <p>Les nuisances sonores sont réparties de façon inégale en fonction de la distance à la rocade et à la RN 10 et en fonction du couvert végétal</p> <p>Les risques technologiques sont négligeables</p> <p>Entre 2003 et 2007, la majorité des accidents se situent sur le cours du Général de Gaulle (13 accidents) puis sur la place Roumégoux (3 accidents). La commune de Gradignan est très peu accidentogène : 18 accidents en 5 ans impliquant 46 personnes dont 23 indemnes. Aucun tué n'est à déplorer durant cette période.</p> <p>La zone n'est pas située en zone inondable</p> <p>La commune peut être soumise aux risques tempête, remontée de nappes phréatiques et retrait/gonflement des argiles</p> <p>Séisme zone de sismicité 0</p>	
Hydrogéologie	Le système aquifère multicouche de l'agglomération bordelaise, d'une épaisseur supérieure à 1 000 m, comporte de nombreuses nappes élémentaires dans les différentes formations poreuses perméables (donc vulnérables) du Quaternaire, du Tertiaire (Miocène, Oligocène, Eocène et Infra-Eocène) et du Secondaire (Crétacé supérieur et Jurassique terminal). Toutes renferment de l'eau douce de qualité souvent excellente, certaines sont abondamment exploitées pour les besoins en eau potable de la Communauté Urbaine de Bordeaux et en eau industrielle (Eocène). La nappe du Cénomanien – Turonien constitue un réservoir d'eau chaude susceptible d'être captée pour le chauffage géothermique.		Stationnement	Supprimer complètement ou partiellement les capacités de stationnement de la place Roumégoux poserait de grandes difficultés à l'offre globale de parking. L'étude du CREHAM a montré que la création d'une nouvelle offre sur place de type parking souterrain ou une amélioration de la pratique du stationnement par une incitation de la pratique du centre ville à la mi-journée doivent être envisagées.	
Hydrologie	Le seul cours d'eau présent est l'Eau Bourde. L'objectif de qualité fixé sur ce réseau est 1B		Infrastructures	Le site est bien pourvu en infrastructures routières, ce qui constitue un avantage indéniable pour le projet	
Hydraulique	Les débits moyens sont les suivants : 0,2 m ³ /s pour l'Eau Bourde et 660 m ³ /s pour la Garonne		Gestion des déchets	Les structures de ramassage (CUB) et de réception (déchetterie) des déchets de tous types sont déjà en place et seront sollicités dans le cadre de la réalisation du projet	
Usage de l'eau souterraine	L'Eau Bourde n'est pas utilisée pour l'alimentation en eau potable mais il existe des forages d'eau potable sur la commune dont 4 à proximité de l'emprise d'étude Les nappes phréatiques sont très vulnérables en raison des formations géologiques les composants très perméables Le site est en partie inclus dans le périmètre de protection rapprochée des captages AEP. Les aménagements devront tenir compte des prescriptions particulières attachées à ce périmètre				

SYNTHESE DES PRECONISATIONS DU PLH

Date

05 /2008

Une commune déficitaire en logement sociaux : obligation de créer au moins 20% de logements sociaux.



Carte issue du PLH, 2004

Production nécessaire à au moins 20% de la production totale :

Communes déficitaires en logements locatifs conventionnés

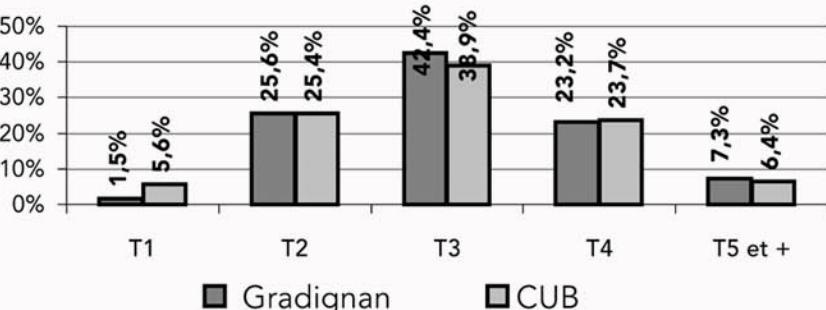
Communes non déficitaires en logements locatifs conventionnés

Production pouvant rester faible ou marginale :

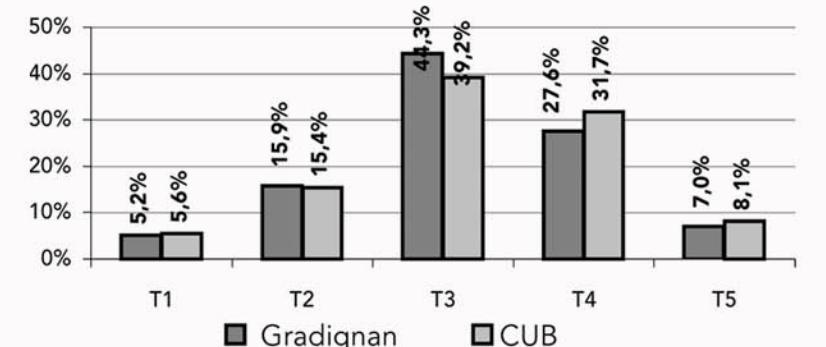
Communes fortement dotées en logements sociaux anciens

Communes fortement exposées au risque naturel et/ou technologique (en l'état actuel des protections)

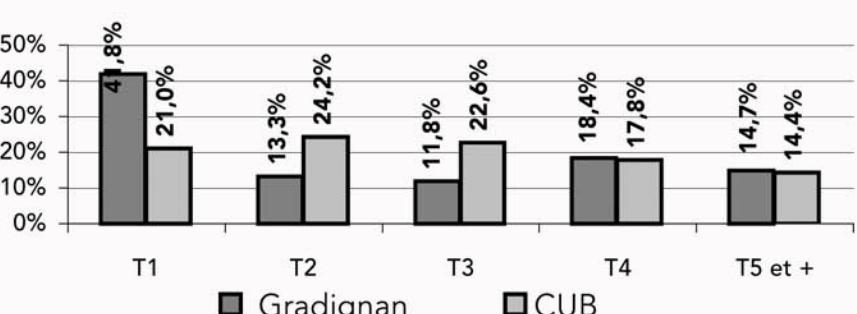
Type des logements sociaux demandés



Répartition par taille du parc locatif social



Vacance selon la taille des logements



Sources INSEE 1999

L'un des objectifs principaux du PLH pour la commune de Gradignan est de **rééquilibrer l'offre d'habitat** avec une priorité donnée sur le **renforcement du parc locatif conventionné**, au sens de la loi SRU dans les opérations menées.

La traduction de l'objectif PLH est de créer au moins 20% de la production annuelle. Pour Gradignan, l'objectif annuel était de 35 logements en 2001. La réactualisation du PLH de 2007 a élevé ce chiffre à 66 logements conventionnés par an. Ce chiffre évolue constamment avec la déposition de nouveaux permis de construire. D'autre part, les estimations du PLU pour la période 2005-2015 informe sur la capacité de la commune à accueillir 450 logements, soit 51% sur les sites de projet classés en zone U et AU.

Ces hypothèses représentent un **effort minimum**, compte tenu du dynamisme de la production privée pour répondre au déficit en logements sociaux de la commune.

En effet, la production privée est très importante puisque nous pouvons constater une majorité de propriétaires sur la commune.

Il est également important de préciser que les coûts de l'immobilier sont assez élevés, en comparaison aux prix moyens au mètre² de l'ensemble de la CUB.

Recommandation de programmations:

1. Développer l'offre de T2 et T3 pour répondre à la demande des étudiants et des jeunes adultes cohabitants

2. Développer l'offre de T2 dans le parc HLM pour l'accueil des jeunes couples sans enfants

3. Promouvoir les formes urbaines économies d'espace, notamment pour le parc locatif

Renouvellement de l'existant:

- Taux de vacance bas (4,2%) qui concerne principalement les T1: ne pas produire de T1 mais remettre sur le marché les logements vacants. Il existe 3 opérations de renouvellement urbain, mais qui ne se situent pas dans le secteur d'étude.

EQUIPE D'ETUDE:

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

SYNTHESE DES CONTRAINTES DU PLU

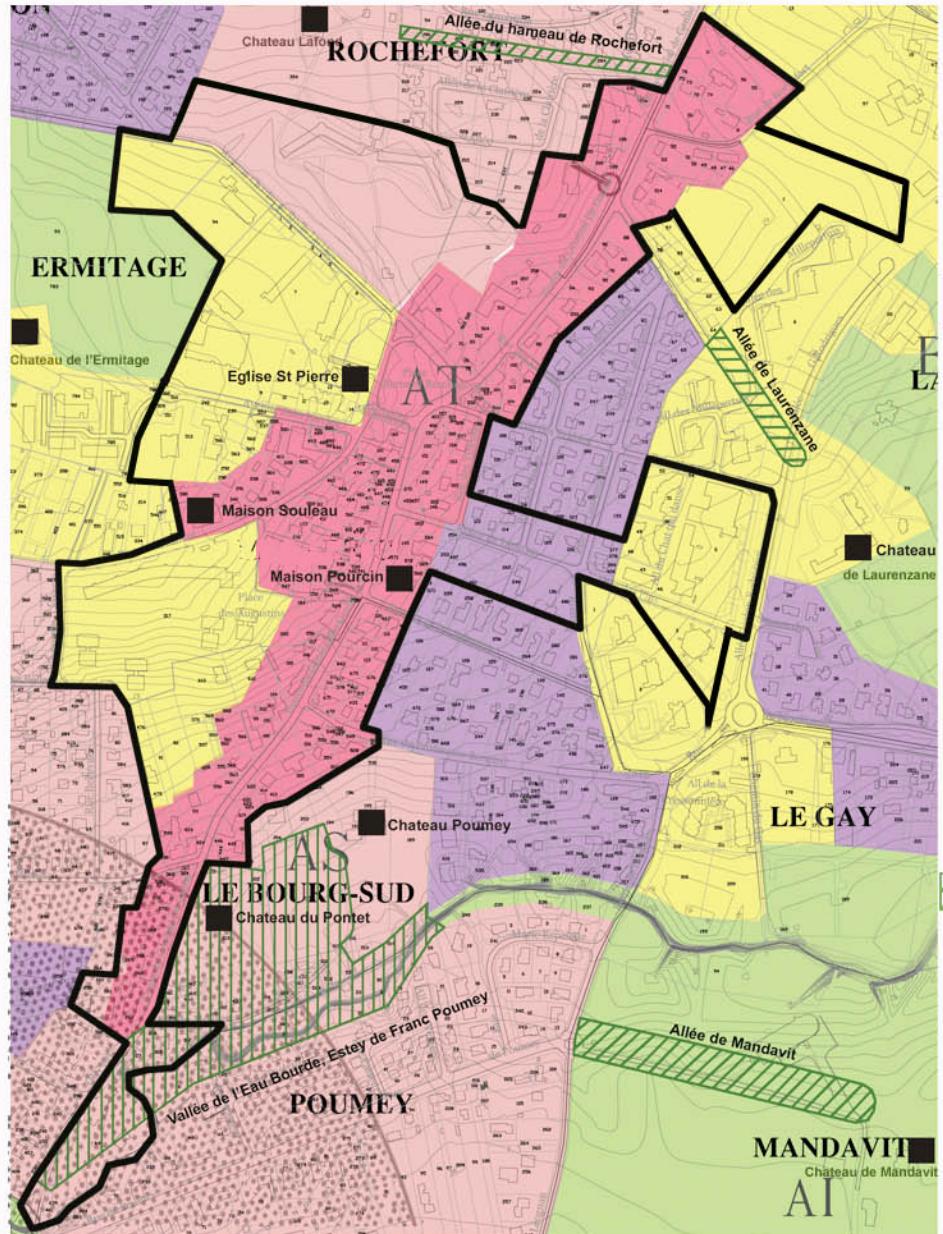
Date

Echelle 1 / 7500^e

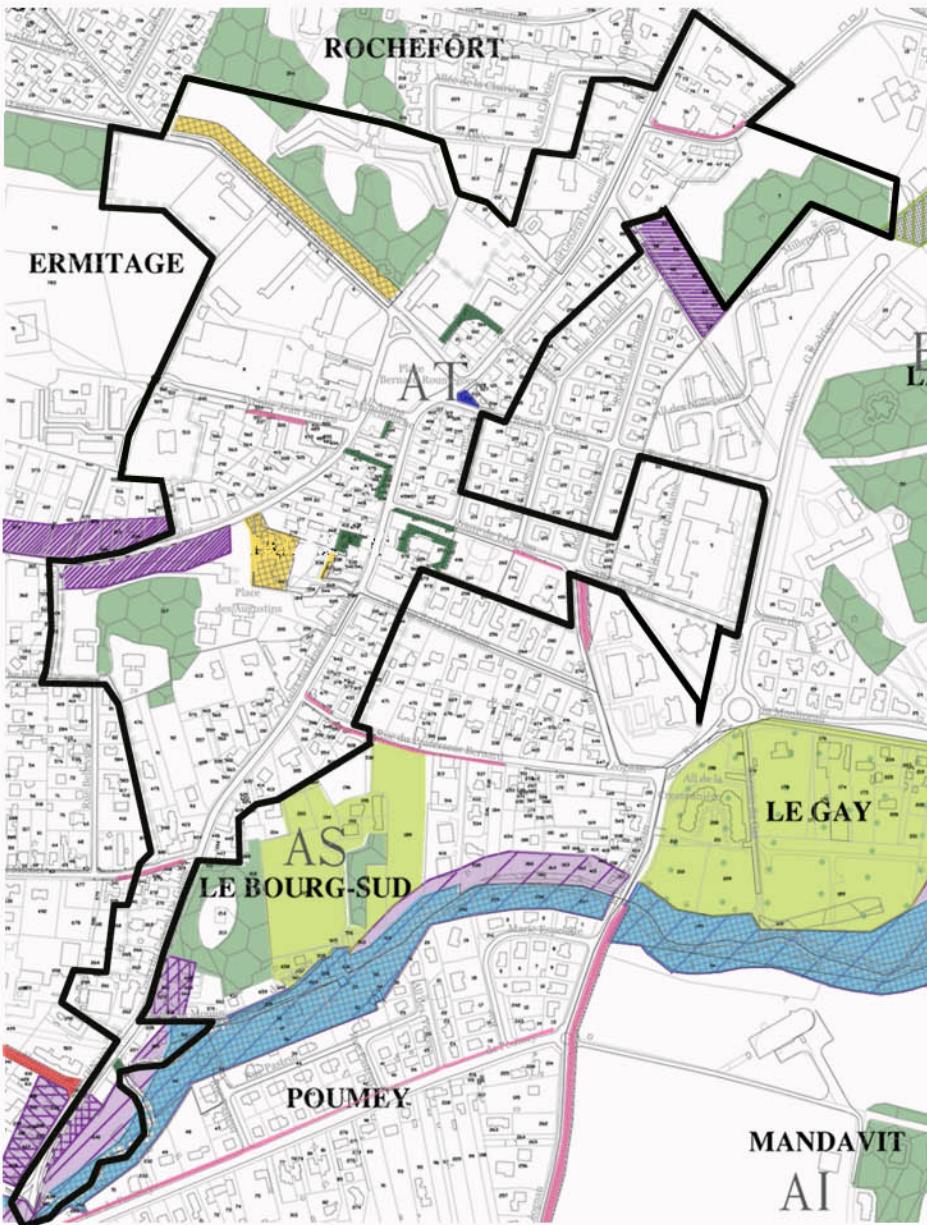
05 /2008

0 50 100 200m

Carte élaborée à partir de la version de février 2008 du PLU



Carte élaborée à partir de la version de février 2008 du PLU



	Date	
	05 /2008	

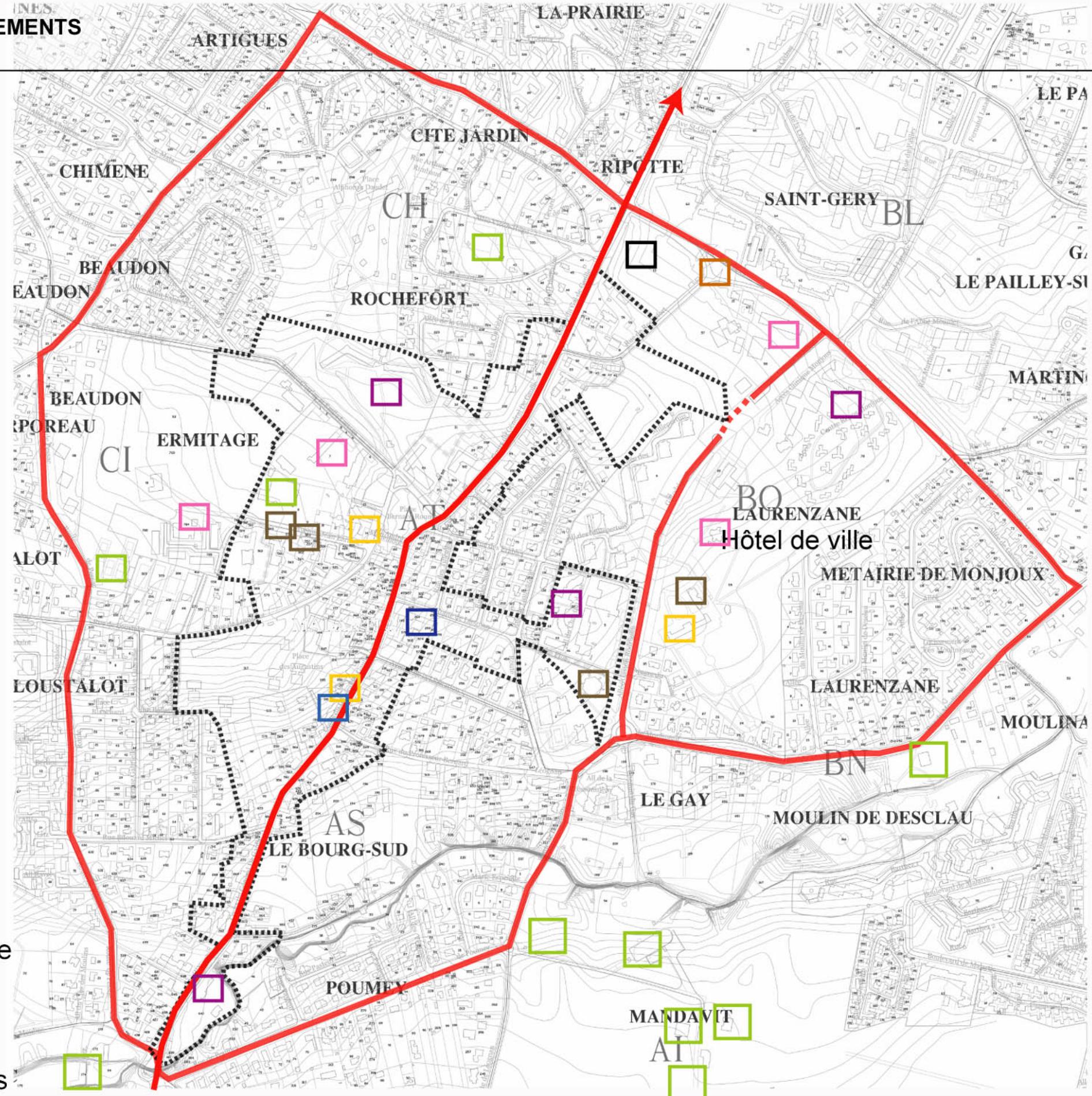
2.2 LE FONCIER

OPPORTUNITES FONCIERES	Date	Echelle 1 / 5000è
	05 /2008	
<p>LEGENDE:</p> <p>PARCELLES PUBLIQUES:</p> <ul style="list-style-type: none"> COMMUNE DE GRADIGNAN CUB BUREAU ACTION SOCIALE VILLE DE BORDEAUX PUBLIC AUTRE <p>PARCELLES PRIVEES: POTENTIELLEMENT MUTABLES Emprises peu occupées avec potentiel significatif de densification et/ou de renouvellement.</p> <p>PARCELLES PRIVEES: VEILLES FONCIERES Emprises dans des secteurs stratégiques ,peu ou sous occupées pouvant évoluer .</p> <p>PERIMETRE D'ETUDE</p>	<p>4 DIFFERENTS SECTEURS MUTABLES:</p> <p>1. à l'ouest de la place Roumégoux: Fondation DEUTCH et le foncier communal: C'est le secteur clé du rééquilibrage par l'ouest du Centre-ville.</p> <p>2. Nord-Est: 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>3.L'est du secteur, à proximité de Laurenzanne: 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>4. les parcelles au sud du bourg: Quelques opportunités de veilles (surveillance) pour créer des désenclavements (liaisons douces).</p> <p>Conclusion:</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>	

	Date	
	05 /2008	

2.3 ACTIVITES ECONOMIQUES ET EQUIPEMENTS

LES POLES D'EQUIPEMENTS



Date	Echelle 1 / 10 000è
05 /2008	

Il est à souligner l'existence d'une centralité forte en centre bourg et d'une structuration dense de pôles de services, de sport, de culture et d'éducation dans son aire d'attractivité élargie.

Les parcs de Mandavit et du Moulineau regroupent l'essentiel des équipements (parcours sportif, école de musique, médiathèque, salles de spectacle, maison de la nature, parc animalier...)

Les équipements éducatifs sont situés au nord et à proximité directe du centre ville (collège, groupe scolaire...)

Le site accueille 3 maisons de retraites dont 2 se situent tout près du centre;

Les services sociaux sont attenants au centre, il en va de même pour l'Hôtel de Ville et ses services associés.

LE FONCTIONNEMENT COMMERCIAL DU CENTRE BOURG

Date

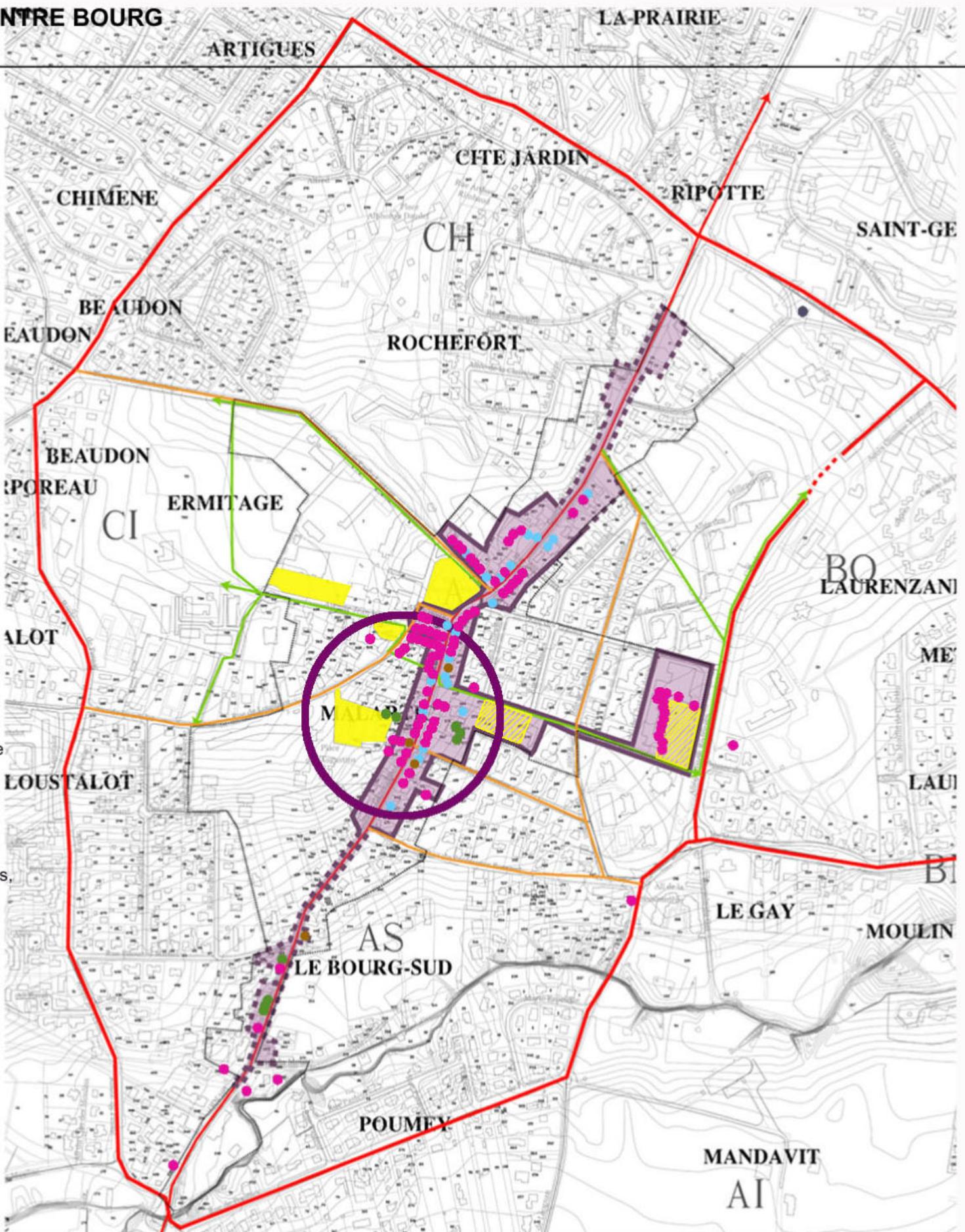
Echelle 1 / 10000è

05 /2008

0 100 200 400m

* Nota: Le repérage des services santé n'est pas exhaustif. Seuls sont représentés ceux qui offrent une lisibilité évidente depuis l'espace public.

- [Purple square] Linéaire commercial
- [Dotted purple square] Desserrement commercial
- [Purple circle] Pôle de centralité commerciale
- [Pink dot] Commerces
- [Green dot] Services santé
- [Blue dot] Services (banques, assurances, immobilier)
- [Brown dot] Locaux vacants
- [Dark purple dot] Marché hebdomadaire
- [Yellow square] Zones de stationnement
- [Red line] Voies principales
- [Orange line] Voies d'accès aux commerces
- [Green line] Liaisons piétonnes
- [Dashed line] Périmètre d'étude



La dynamique commerciale du centre ville demeure principalement en façade de la RN10. Toutefois, elle tente de prendre de l'épaisseur autour de la place centrale Roumégoux. Cet axe est-ouest reste encore peu lisible et mériterait d'être renforcé.

Le linéaire commercial s'étend sur près d'1,5km. On constate près de la place Roumégoux une concentration commerciale significative, qui fonctionne en interaction avec les poches de stationnements. En effet, la fréquentation de ces commerces s'effectue principalement par des automobilistes résidants à Gradignan ou des habitants d'autres communes qui, dans leur déplacement travail/domicile, font escale pour faire leurs achats. La dangerosité de la RN10 rend difficile la traversée de la voie. On constate également la présence de liaisons piétonnes, peu fréquentées.

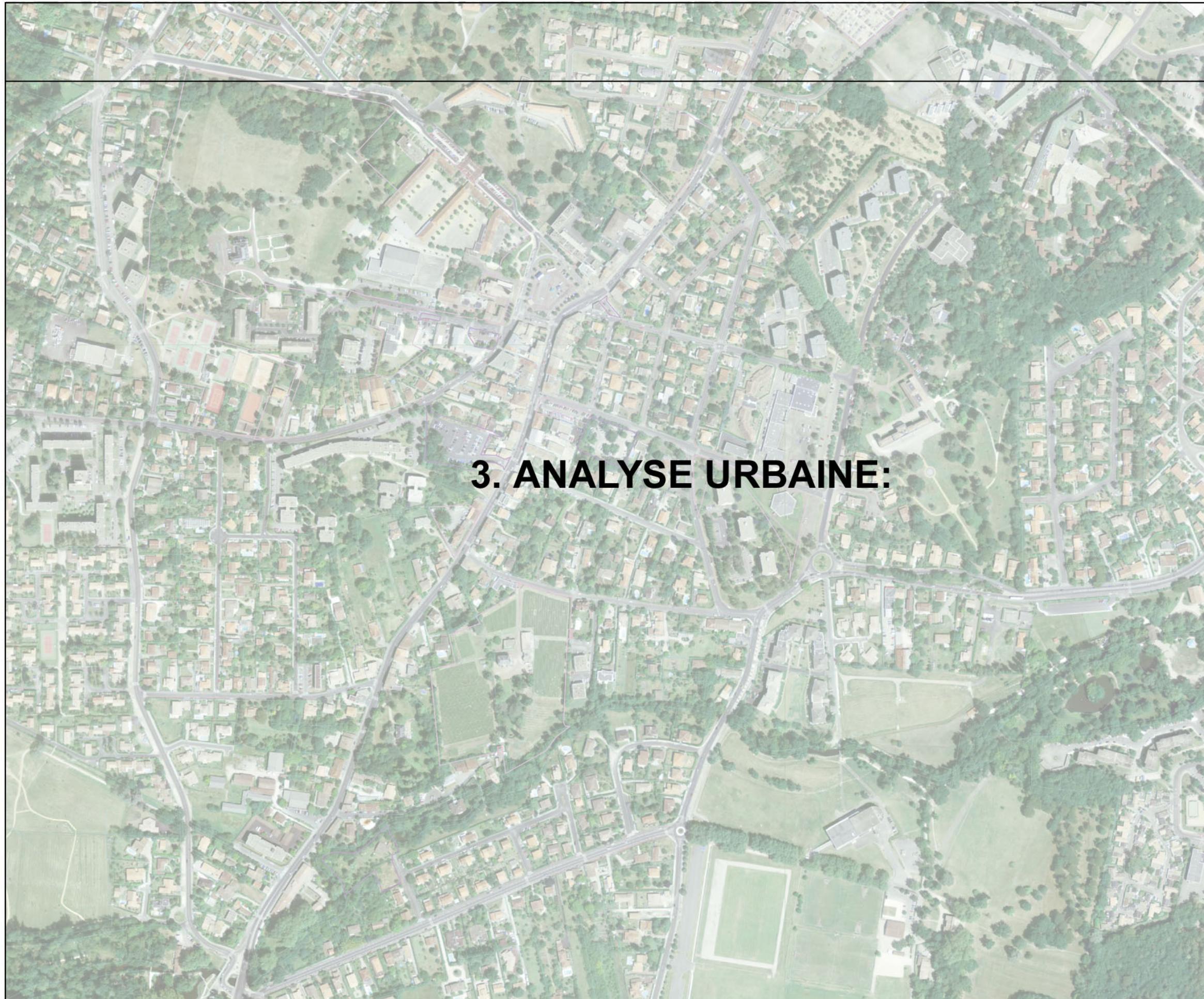
La place Roumégoux, principalement dédiée aux voitures, ne permet pas d'offrir une lecture claire du potentiel commercial du centre ville.

Ses dimensions, sa topographie et la densité de stationnement isolent la face nord de la place du bourg historique. Le pincement au nord de la Place Roumégoux isole un peu les commerces au delà, sur l'avenue Ch de Gaulle.

La requalification de cette place est envisagée. L'étude devra en préciser les composantes.

Plusieurs questions se posent quant au renforcement de l'attractivité du centre commercial de Laurenzane, sa redynamisation sera nécessaire. Les études de TCSP et l'affirmation d'un axe structurant (route de Léognan / Allée des Pins) seront des leviers pour réactiver ce pôle.

Il reste également à souligner l'hypothèse d'une relocalisation du marché hebdomadaire, qui impulsierait une nouvelle dynamique. L'implantation de nouveaux équipements scolaires ou la relocalisation du groupe scolaire actuel pourraient être accompagnées de commerces de proximité ce qui constitueraient un fort potentiel pour le centre ville de Gradignan.



3. ANALYSE URBAINE:

Date

05 /2008



	Date	
	05 /2008	

3.1 L'IMAGE DE GRADIGNAN

Première appréhension du centre ville



Traversée du cours du Général de Gaulle du Sud vers le Nord



Découverte des horizons boisés depuis le Cours du Général de Gaulle vers l'Est



La perception du paysage du centre ville:

Trois images structurent la représentation du centre-ville de Gradignan, celle d'une ville périphérique de part sa situation à l'extérieur de la rocade, celle d'un bourg et son clocher, celle d'un territoire marqué par un patrimoine architectural et paysager (prieuré de CAYAC, parcs inscrits au titre des sites...). Ces trois représentations du centre ville sont à priori paradoxales, pourtant, c'est sur cette diversité d'image que la ville se présente.

L'image d'Epinal du bourg et son clocher:

La représentation du paysage du centre ville repose aujourd'hui sur un seul repère fondé sur l'image d'un centre ancien qui n'est plus à l'échelle du territoire urbain.

Première image :

- la Place Roumegoux et son église
- un village rue commerçant

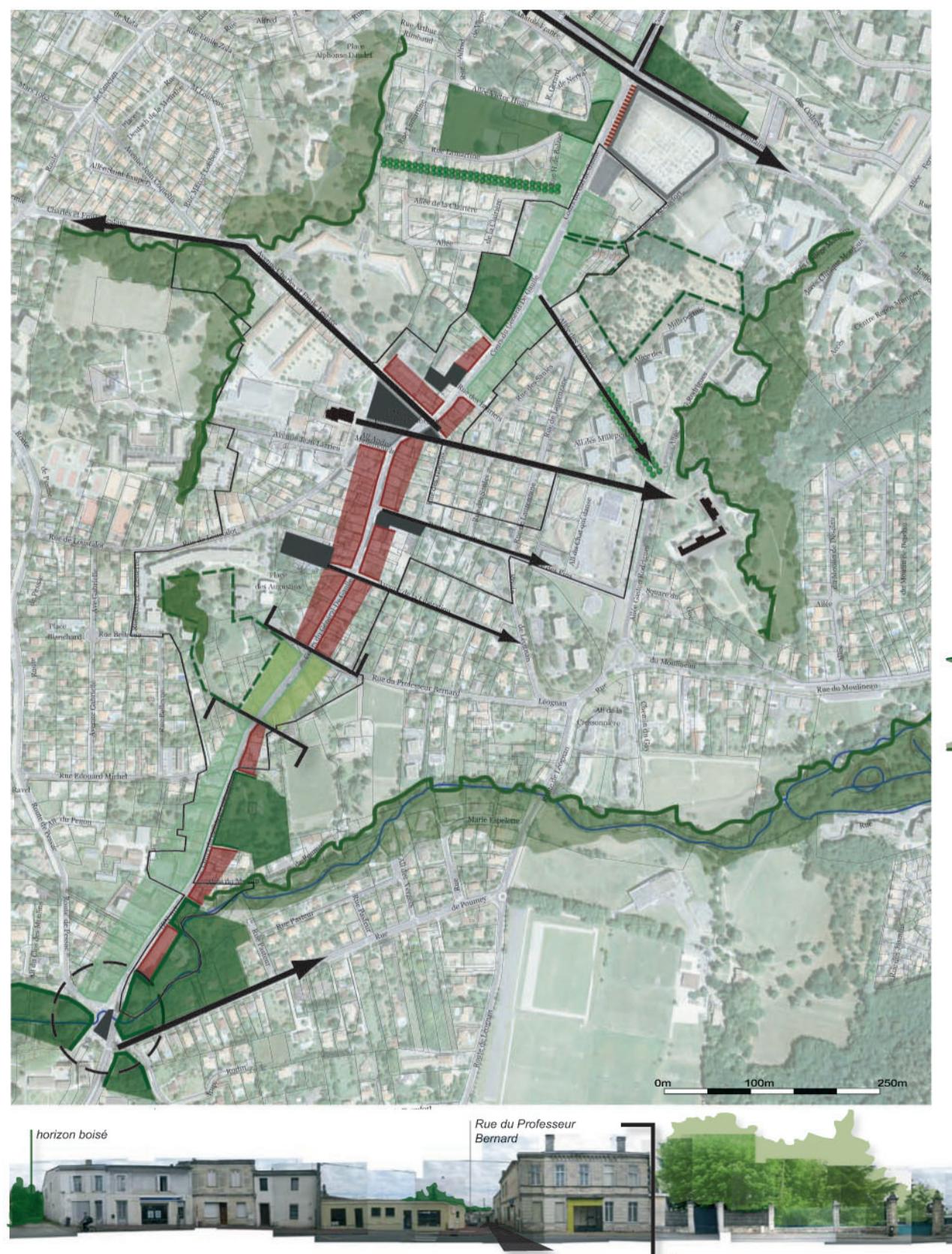
Cette image d'un centre ville fini avec des repères classiques (la rue constituée, la place et l'église) ne s'accorde pas avec la dimension territoriale de la ville. L'échelle du centre ville dépasse cette première perception. Le Cours du Général De Gaulle représente une autre façon d'appréhender le caractère territorial et paysager de la ville.

ANALYSE SPATIALE DU COURS DU GENERAL DE GAULLE : le paysage traversé par la voie

Date

05 /2008

Une diversité d'espaces traversés



Le cours du Général De Gaulle, un transect paysager du territoire :

Ancienne RN 10, le cours du Général De Gaulle est un transect paysager du territoire. Il permet si l'on y prête attention de découvrir la diversité des paysages traversés.

- le paysage traversé par la voie :

L'analyse des paysages traversés par la voie dévoile trois séquences marquées par des coupures d'urbanisation du Nord au Sud :

- 1^{ère} séquence marquée par la présence d'arrières de jardin donnant directement sur la rue et le cimetière
- 2^{ème} séquence structurée par un paysage urbain tenu par l'alignement du bâti sur la voirie et ponctué d'espaces publics
- 3^{ème} séquence caractérisée par l'alternance d'un bâti aligné entrecoupé par des jardins et la ripisylve de l'eau Bourde.

Au-delà des séquences de paysage traversées par la voirie, la présence d'horizons boisés donnent un appui à l'espace construit. Ces horizons correspondent aux parcs structurant l'assiette élargie du centre ville : parc de Laurenzanne, l'eau Bourde, ou encore la fondation Deutz.

EQUIPE D'ETUDE:

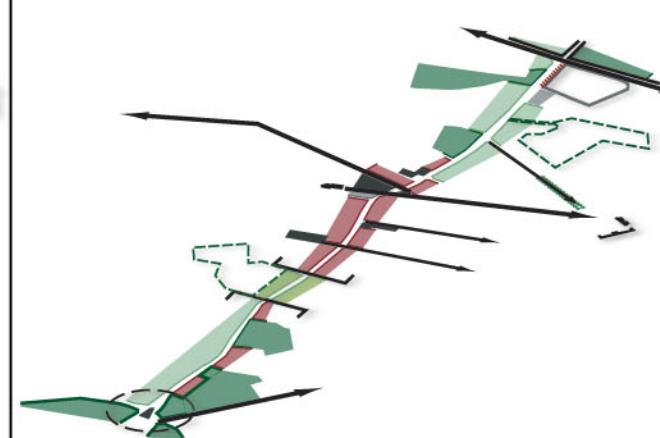
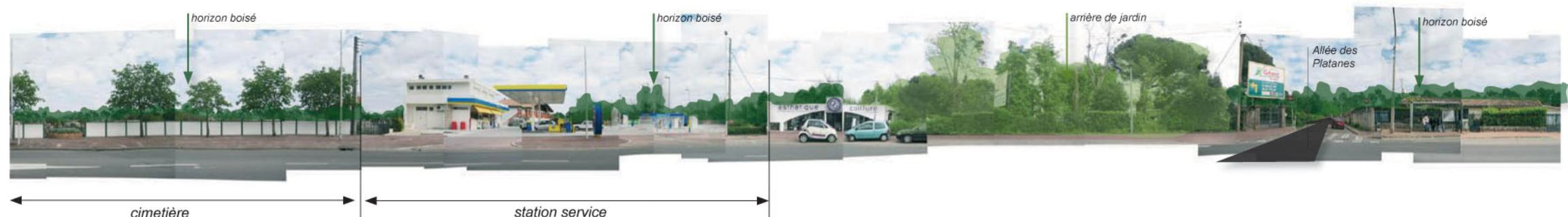
AUGIER / GUENIOT ARCHITECTES - URBANISTES
ATELIER ARCADIE: EMMANUEL PRIEUR / PAYSAGISTE
ATIS CONSEIL: URBANISME
SECOTRAP INGENIERIE INTERNATIONAL

ANALYSE SPATIALE DU COURS DU GENERAL DE GAULLE

Date

05 /2008

Une entrée Nord peu valorisante mais appuyée sur des horizons boisés



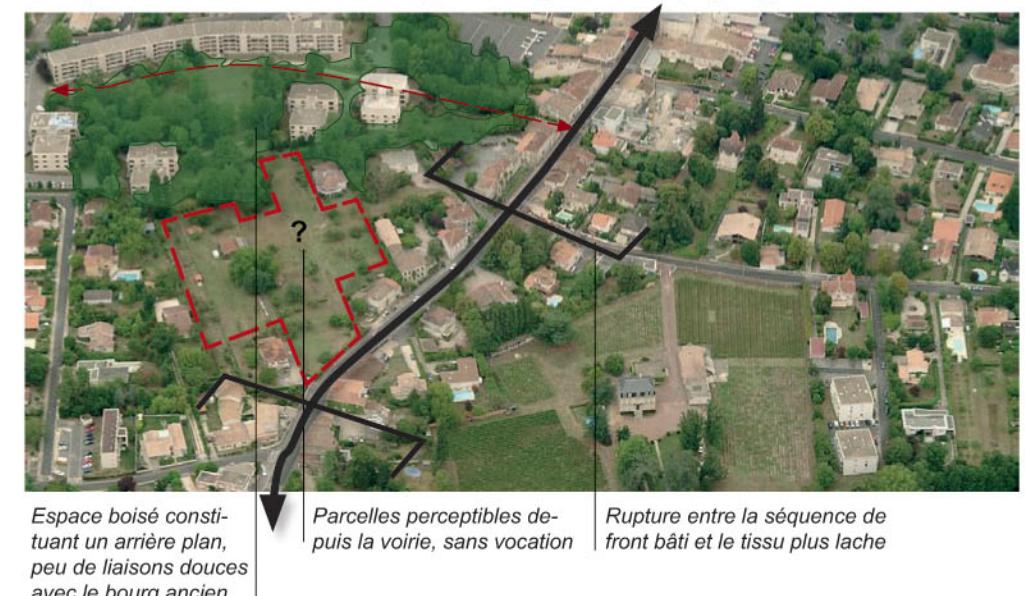
Deux façons de traiter une zone de stationnement



Le parking est indifférencié de la voirie, l'alignement de véhicules est très perceptible depuis la voirie, pas de place pour le piéton

Les places de stationnement s'insèrent dans les modèles de terrain et les strates végétales sous la forme d'alcôves

Les parcelles de deuxième ligne composent le paysage de la voirie



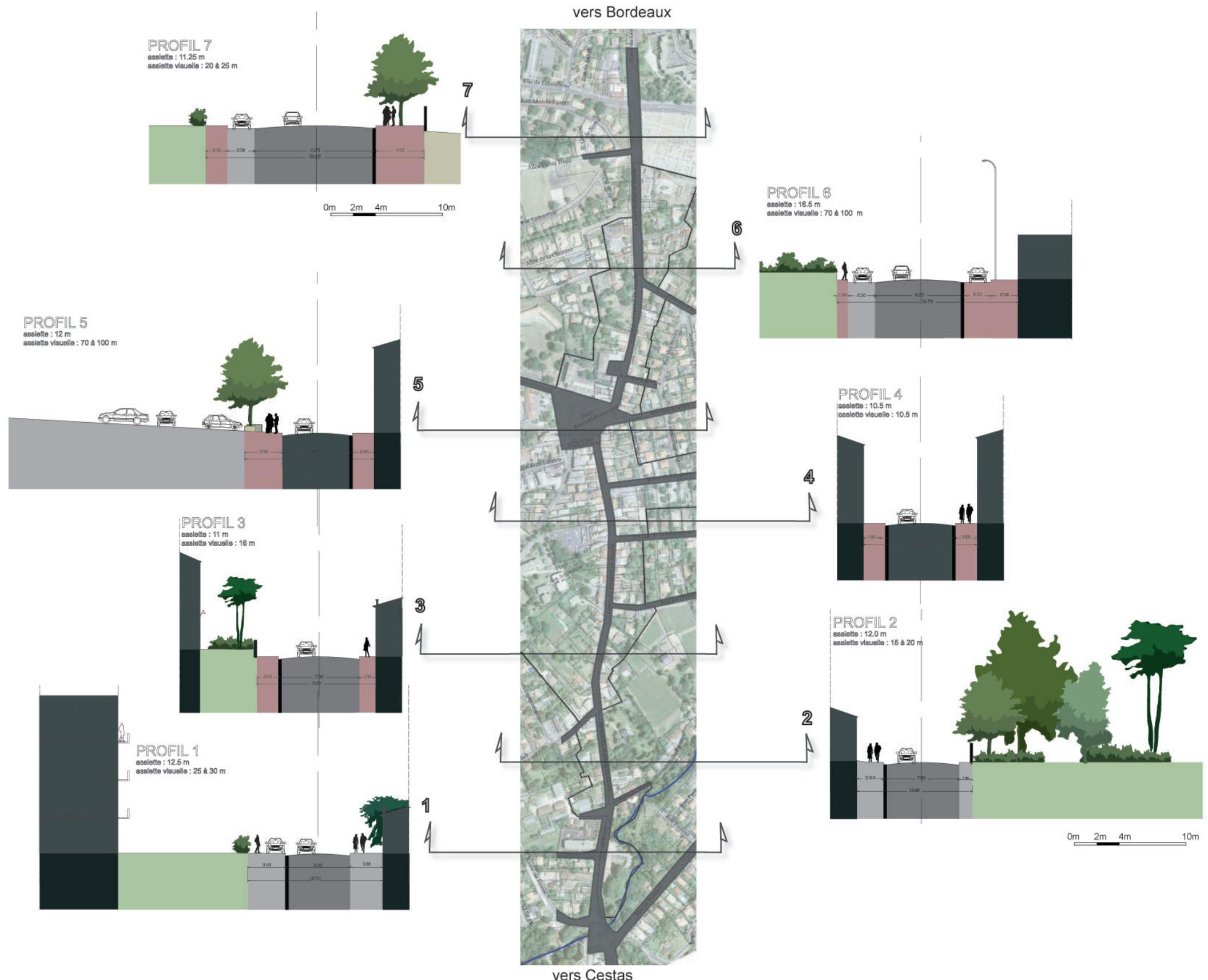
Alternance entre parcs, espaces naturels et bâti ancien



EQUIPE D'ETUDE:

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

Des emprises de 10 à 25m

**- Le paysage de la voie :**

La géométrie de la voie présente des caractéristiques marquées par une diversité de situations :

- espace de la rue cadrée par l'alignement du bâti
- espaces ouverts sur des arrières de jardin
- assiette visuelle variant de 10 m à plus de 100m (place Roumégoux ou rue des Erables...)

L'aménagement de l'Avenue ne prend pas en compte les évènements du paysage traversé, elle se caractérise par un traitement essentiellement routier.

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).

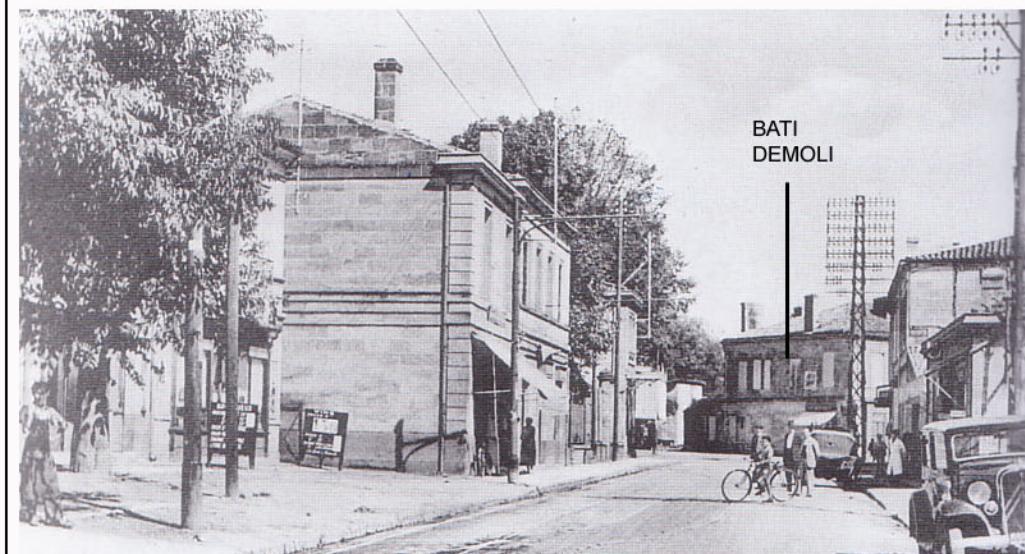
C'est le lieu potentiel du rassemblement de masse, mais aussi le lieu de la représentation, de l'animation, l'Agora .

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.

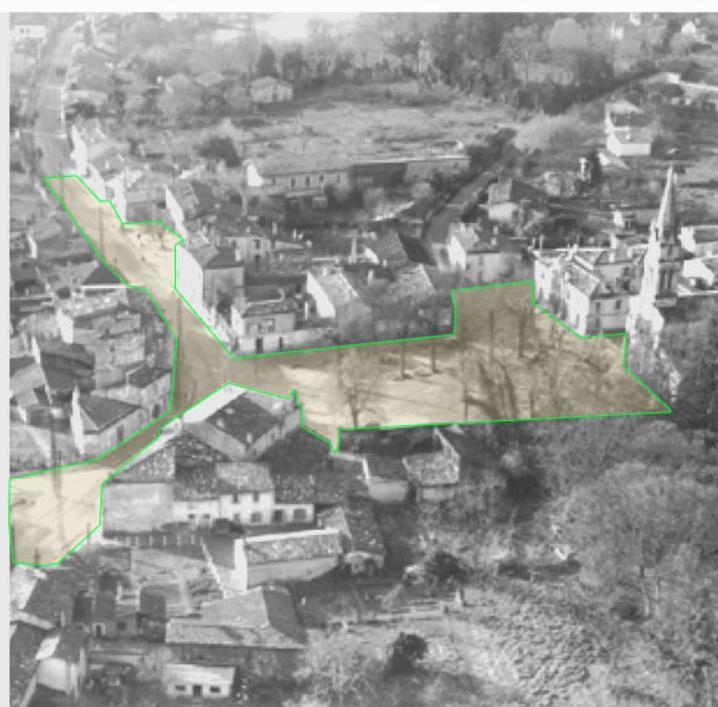
Historiquement la place était plus resserrée , plus cadrée sur sa face nord ce qui remettait au cœur de la composition la façade de l'église St. Pierre.

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...)

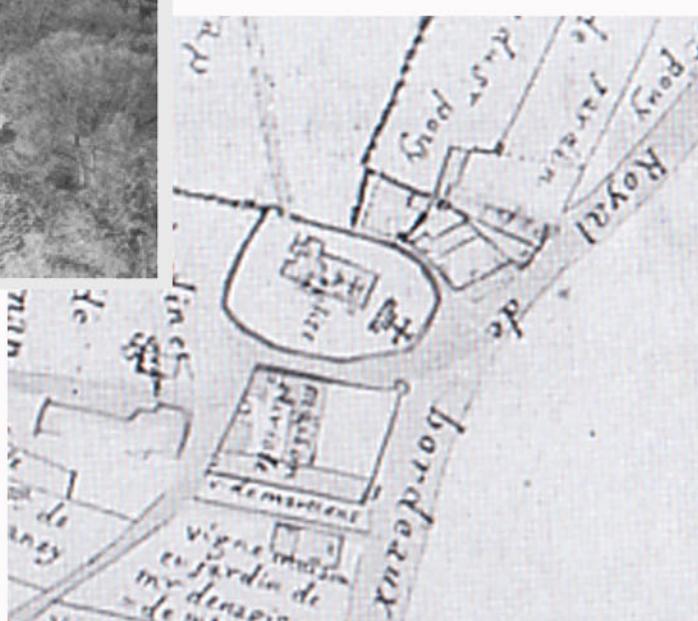
Trouver un nouvel équilibre qui réconcilie les différentes pratiques et soit aussi multifonctionnel pour s'adapter aux manifestations temporaires. (mariages, marchés, animations festives...)



VUE DES ANNEES 1910 DEPUIS LE SUD , PUIS EN 2008



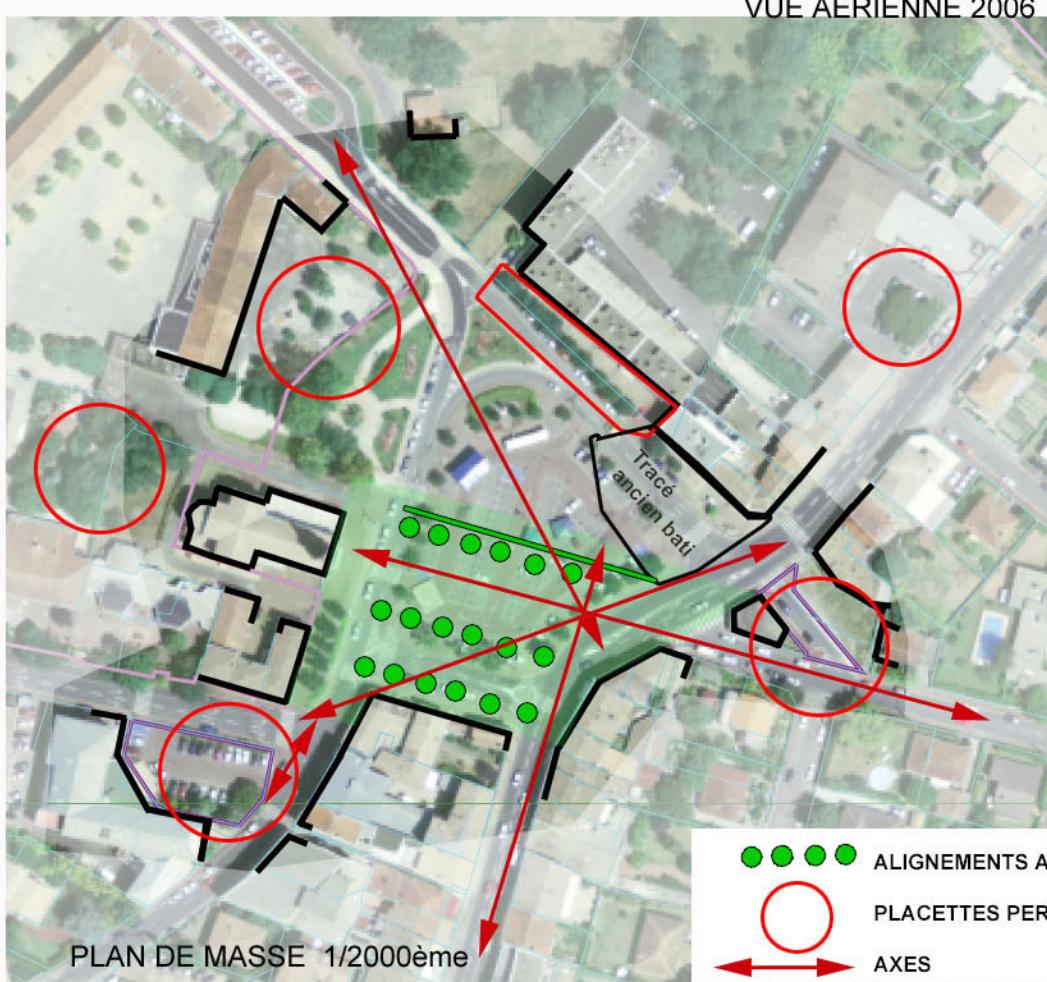
VUE AERIENNE 1951



CARTE DU XVIII ème

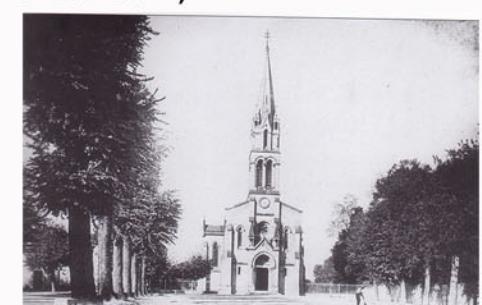


VUE AERIENNE 2006



EQUIPE D'ETUDE:

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



VUES ANCIENNES DES ALIGNEMENTS D'ARBRES

	Date	
	05 /2008	

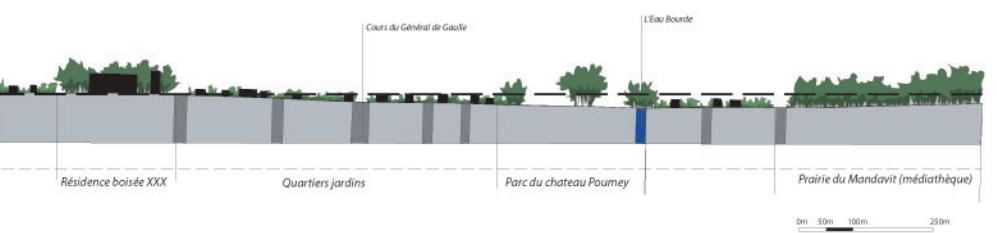
3.2 LA STRUCTURE PAYSAGERE

Perception des horizons boisés depuis le centre ville



Perception des jardins au premier plan et des parcs en arrière plan

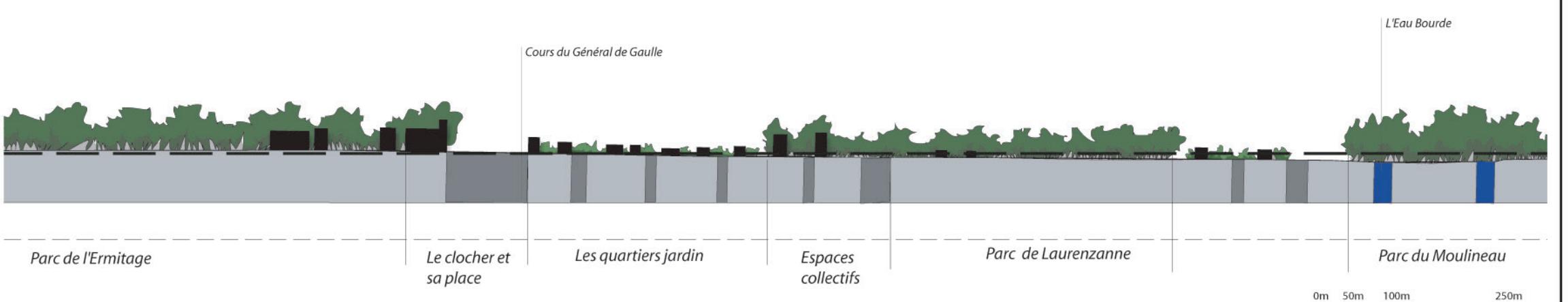
Coupe AA' du versant au parc du Mandavit



LEGENDE :

- Principaux boisements structurants les parcs et espaces naturels du centre ville
- Lisière boisée d'arbres de haut jet perceptible à plus de 500m
- Cone visuel élargie depuis en situation de surplomb

Coupe BB' de l'Ermitage au Moulineau



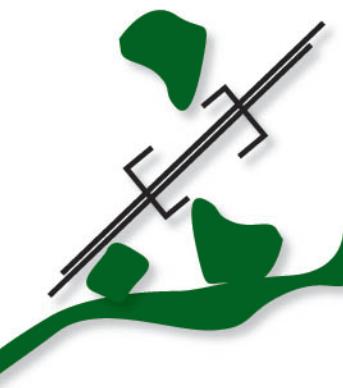
Des horizons boisés:

Les différentes formes urbaines s'appuient sur des horizons boisés composés de parcs anciens à la périphérie du périmètre d'étude. L'ensemble de ces parcs représente des repères depuis le centre ville et qualifie l'identité du site.

La présence de jardin en premier plan ou de reliques paysagères plus ou moins anciennes (bosquet de pin, de chêne...) renforce l'idée d'une ville jardin. L'ensemble des parcs à la périphérie du périmètre d'étude constitue des valeurs paysagères remarquables pour le centre ville tant du point de vue du cadre de vie que des usages. La protection de ces espaces au titre des sites au centre du territoire communal est un atout.

Toutefois, le développement de la ville, l'évolution du contexte paysager replace chaque parc dans une situation nouvelle. **La relation entre le parc et son château n'est plus exclusive, elle s'inscrit également avec les quartiers et constructions plus récentes.** Aujourd'hui, chaque parc s'inscrit en limite d'un ou plusieurs quartiers.

Cette relation privilégiée entre le parc et son quartier permet de s'interroger sur le sens de chaque parc.



EQUIPE D'ETUDE:

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

LES PARCS HISTORIQUES, UN APPUI A DE NOUVEAUX USAGES

Date

05 /2008

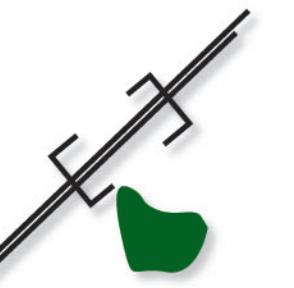
Parc de Laurenzane



Une mairie dans un château



Un patrimoine arboré à renouveler



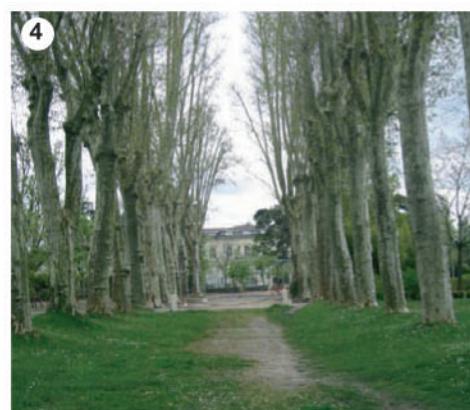
Tracés d'un système rayonnant vers la Garenne



Une entrée devenue dérobée



Une entrée devenue dérobée



Alignement de platanes axé sur la mairie, l'entrée principale traversant des espaces collectifs

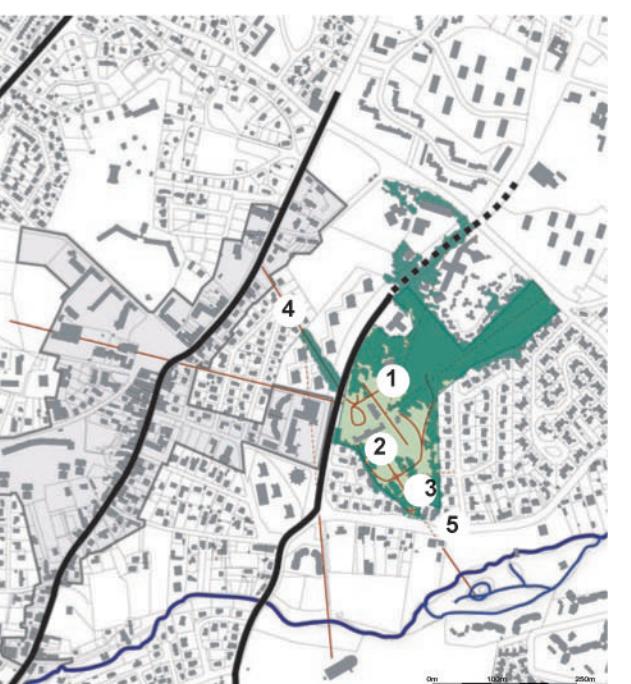


Entrée Est peu valorisée, un contact direct sur la rue



Sortie vers le parc du Moulineau, une proximité entre les deux parcs

Des tracés historiques reliant le parc de Laurenzane au centre ville



Parc de Laurenzane :

L'édifice du XVIIIème siècle s'inscrit dans un écrin où cohabitent les tracés d'un jardin régulier et paysager. Cette double identité induit une confusion dans l'organisation des espaces :

- la garenne d'une part dont une partie a servi de support à des équipements ou la construction de logement sur sa partie Nord
- le parterre central au Sud planté sur ces limites d'essences caractéristique du XIXème siècle

Composition et relations avec le quartier :

Les tracés du jardin régulier ont guidé le développement de certains quartiers par la transformation de certaines allées en rue de desserte de quartiers jardins.

L'allée des platanes s'inscrit dans la continuité de l'axe historique marqué par une allée en creux. Le pendant de cette allée s'inscrit dans l'axe de l'île du parc du Moulineau.

La rue de l'Erable représente également un axe de composition du jardin qui relie l'église et le château. Cette composition du jardin en étoile encore lisible dans le tissu urbain met en relation l'espace de la ville et du parc.

Une liaison évidente existe aussi avec le parc de Mandavit via la rue du Moulineau

Couverture végétale :

Les deux types de végétation caractéristiques des époques de création (XVIIIème et XIXème) représentent un patrimoine arboré intéressant. Toutefois ce patrimoine arboré et notamment les grands arbres caractéristiques du parc paysager nécessite d'être renouvelé.

Enjeux :

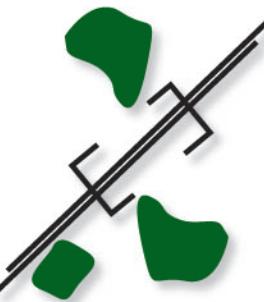
La vocation du parc de Laurenzane est aujourd'hui un espace public au centre de plusieurs quartiers. La composition ancienne du parc ne fonctionne plus seulement avec le château mais aussi avec le quartier. La lisibilité de ce site doit s'inscrire à l'échelle des quartiers et de la ville.

Ce constat impose de :

- renouveler le patrimoine arboré afin de maintenir la perception des horizons boisés
- affirmer les relations du parc avec les quartiers alentour
- faciliter les liaisons (allées) transversales entre les quartiers
- créer, identifier de nouvelles entrées en relation avec les espaces habités

EQUIPE D'ETUDE:

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



Chateau Poumey



Bati historique remanié, par-terres ornementaux du XIXème siècle, axés sur une sculpture, patrimoine arboré remarquable

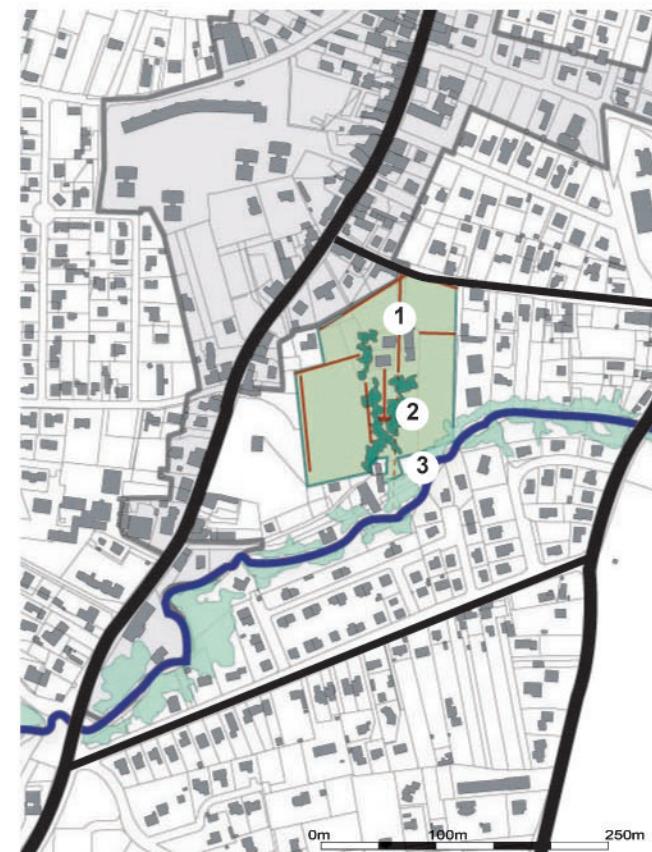


En limite de l'Eau Bourde, une situation peu valorisée



Un cadre de vie quotidienne, un jardin de quartier

Un parc rattachée à l'espace naturel de l'Eau Bourde



Château Poumey

Plus qu'un parc, le site de Poumey est un domaine viticole enserré dans la ville. Cette situation singulière lui confère un caractère unique. Bien qu'ouvert au public, le « domaine » est le seul espace marqué par une limite franche. La limite Sud est marquée par l'eau Bourde.

Composition et relations avec le quartier :

Le site de Poumey est une enclave dans le tissu urbain, cette situation lui confère un caractère originel qui se distingue des autres parcs publics. La présence de l'eau Bourde sur la limite Sud n'est pas valorisée.

Enjeux :

Au contact avec l'eau Bourde, château Poumey représente une dilatation de l'espace naturel de l'eau Bourde. Cette situation sur la rive du ruisseau représente une ouverture potentielle sur les quartiers Sud.

PARCS STRUCTURES PAR LA VALLEE DE L'EAU BOURDE

Date

05 /2008

Parc du Moulineau



Les berges aménagées de l'Eau Bourde constituent un parcours de promenade, découverte du parc zoologique



Les espaces naturels au contact des résidences collectives, constituent un cadre de vie et une relation de proximité

Le traitement routier des accès piétons ne valorise pas l'entrée parking du parc

Une réserve animalière rattachée aux espaces naturels de l'Eau Bourde



Parc sportif et culturel de Mandavit



Vaste prairie délimitée par l'Eau Bourde et un alignement de platanes à l'Est, la nouvelle médiathèque est bien insérée dans le site avec le théâtre, ils forment un nouveau pôle culturel et sportif

Accès à la route de la RN 10 depuis le parc de Mandavit

Espace ouvert nouveau pôle de services



Parc du Moulineau :

Le parc du Moulineau, s'inscrit dans la continuité du parc de Laurenzane du fait de la proximité de l'entrée Sud et de Poumey puisque « relié » naturellement par le ruisseau. La composition vraisemblablement XIXème se fonde sur un jeu entre terre et eau mettant en valeur l'eau Bourde.

Composition et relations avec le quartier :

Le parc du Moulineau est essentiellement perceptible depuis la rue du Moulineau. Le parking d'accueil des visiteurs propose une image en opposition avec les ambiances du parc. La gestion hydraulique de l'eau Bourde dans le parc représente une mise en scène remarquable. Le parc du Moulineau se poursuit à l'ouest par une liaison directe au parc sportif et culturel de Mandavit.

Enjeux :

Renforcer les liaisons du parc avec les parcs de Mandavit et envisager une liaison jusqu'au prieuré de Cayac.

Le parc de Mandavit :

La construction de bâtiments contemporains dans le parc valorise l'espace de Mandavit. Ces constructions associés aux grands espaces de sport et loisir en situation de clairière lui confère des usages actuels. Les structures végétales se résument à l'essentiel : couvert arboré, vaste espace de prairie ou de jeux, entrée marquée par un alignement de platane, limite structuré par l'eau Bourde. La simplicité de cet espace, son échelle s'inscrit dans la logique du socle paysager pré-existant.

Composition et relations avec le quartier:

Du fait de ses usages Mandavit est un site de but. Les équipements constituent l'intérêt urbain du site.

Enjeux:

Affirmer les liaisons mettant en relation les différents parcs.

EQUIPE D'ETUDE:

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

LE SITE DE L'EAU BOURDE

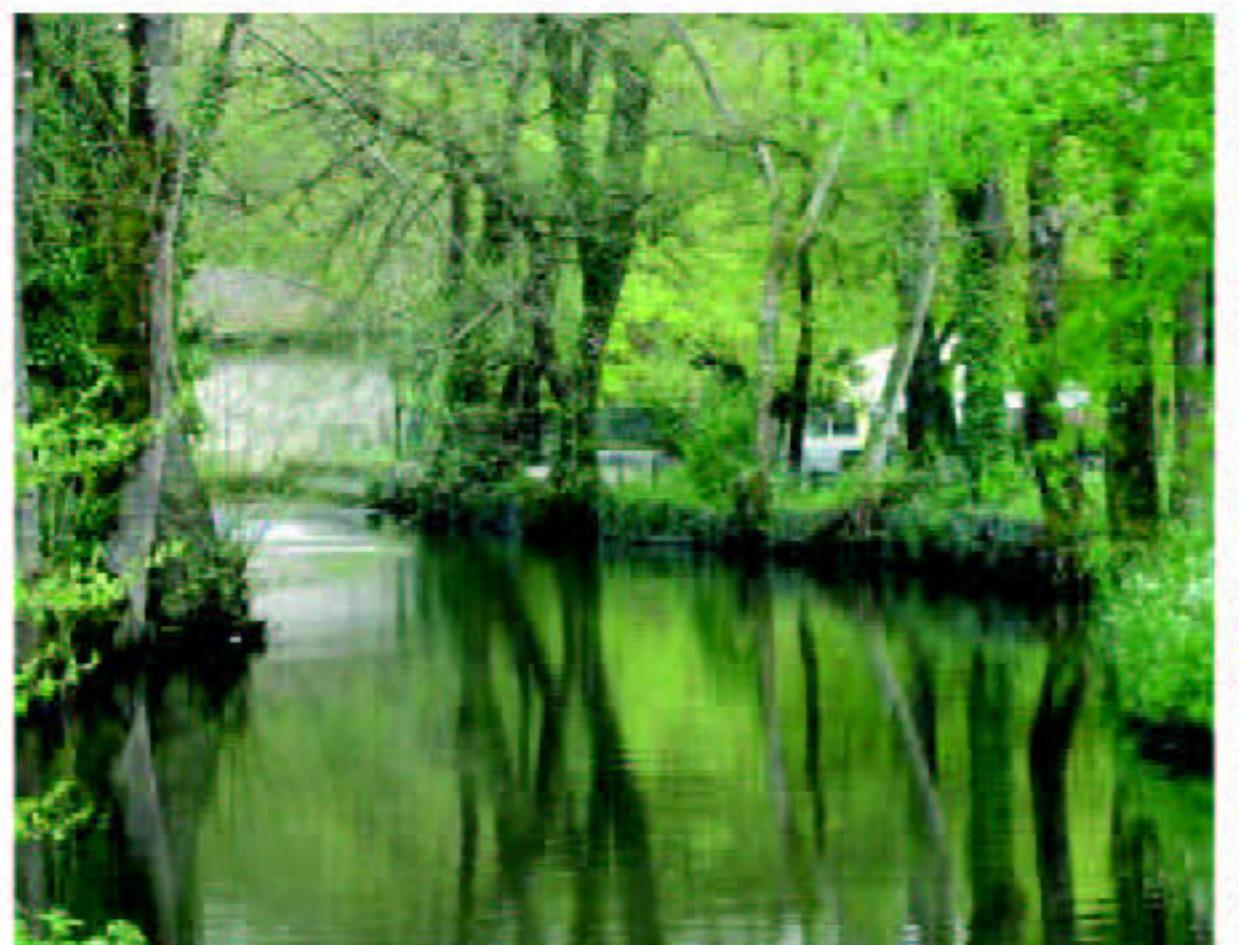
Date

05 /2008

L'Eau Bourde



L'eau Bourde cachée par sa ripisylve



Découverte de l'eau Bourde au parc du Moulineau



L'eau Bourde génère des espaces naturels, coupure verte dans le tissu pavillonnaire



L'eau Bourde

Site inscrit au titre de la loi de 1930, elle constitue une limite à l'échelle communale entre le Nord et le Sud. La seule partie qui n'est pas protégée au titre des sites se situe entre l'avenue C. De Gaulle et Mandavit. La préservation des rives et d'une marge de recul suffisante entre ces deux secteurs est essentielle pour la compréhension de l'organisation du territoire urbain et les potentialités de liaisons transversales d'Est en Ouest. Cette séquence urbanisée induit une possibilité d'ouverture des quartiers au Sud du ruisseau.

Le ruisseau, un patrimoine naturel protégé au titre des sites inscrits



Enjeux :

Lisibilité du ruisseau à l'échelle de la ville voire du territoire communal. Renforcer la valeur patrimoniale du site lié aux implantations « primitive » (XII et XIVème) de CAYAC.

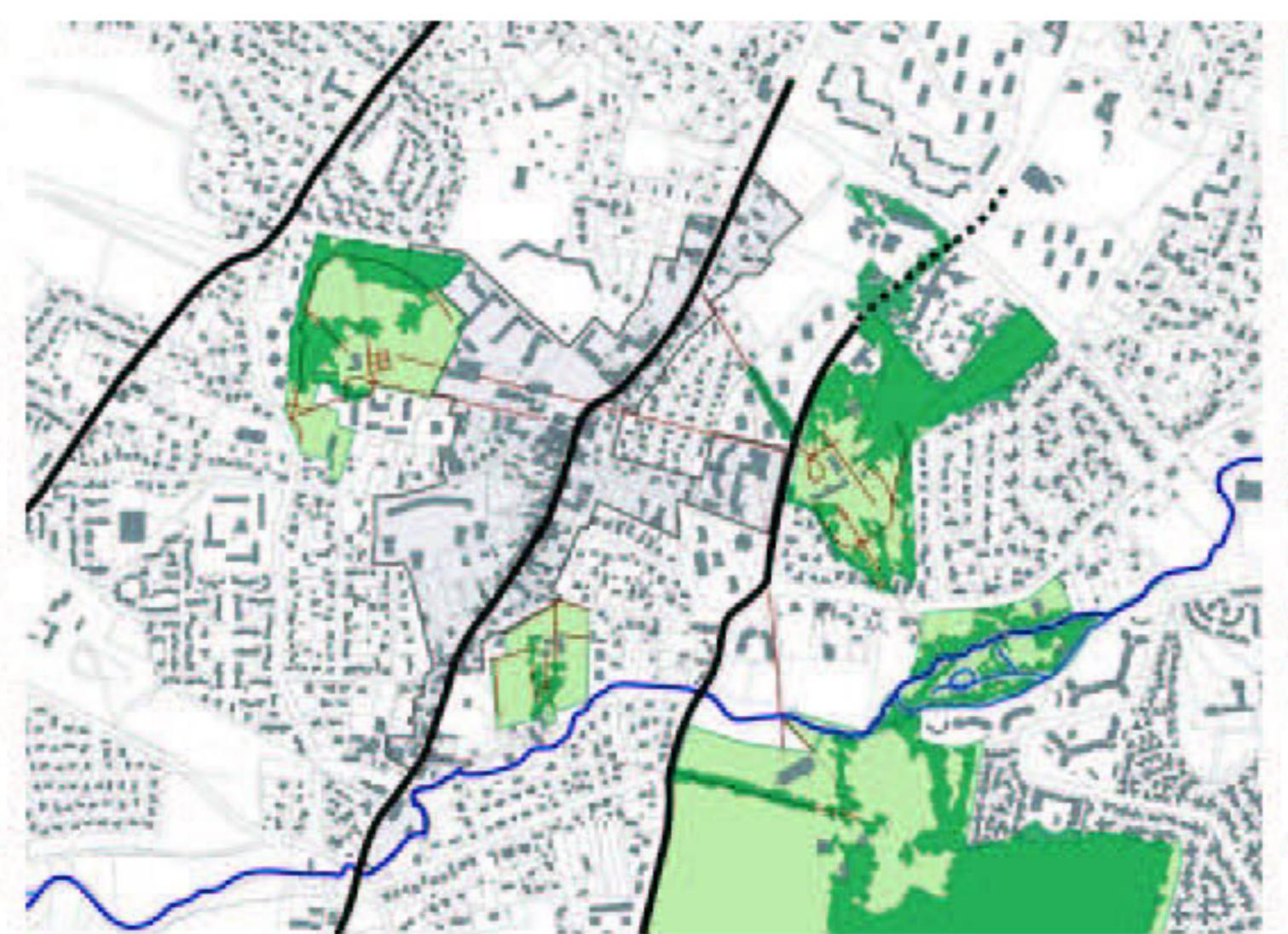
LA MISE EN RESEAU DES PARCS

Date

05 /2008



Les parcs et espaces naturels s'organisent dans l'épaisseur du centre ville



La mise en réseau des parcs et jardins et espaces paysagers du territoire urbain :

Le développement urbain a repositionné chaque parc dans une situation urbaine. Les grands parcs encore intègres aujourd'hui s'inscrivent dans une relation aux quartiers périphériques mais plus 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 ou structures végétales.

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 bâtiment 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 paysager qualifiant l'espace urbain en terme d'usage et de représentation :

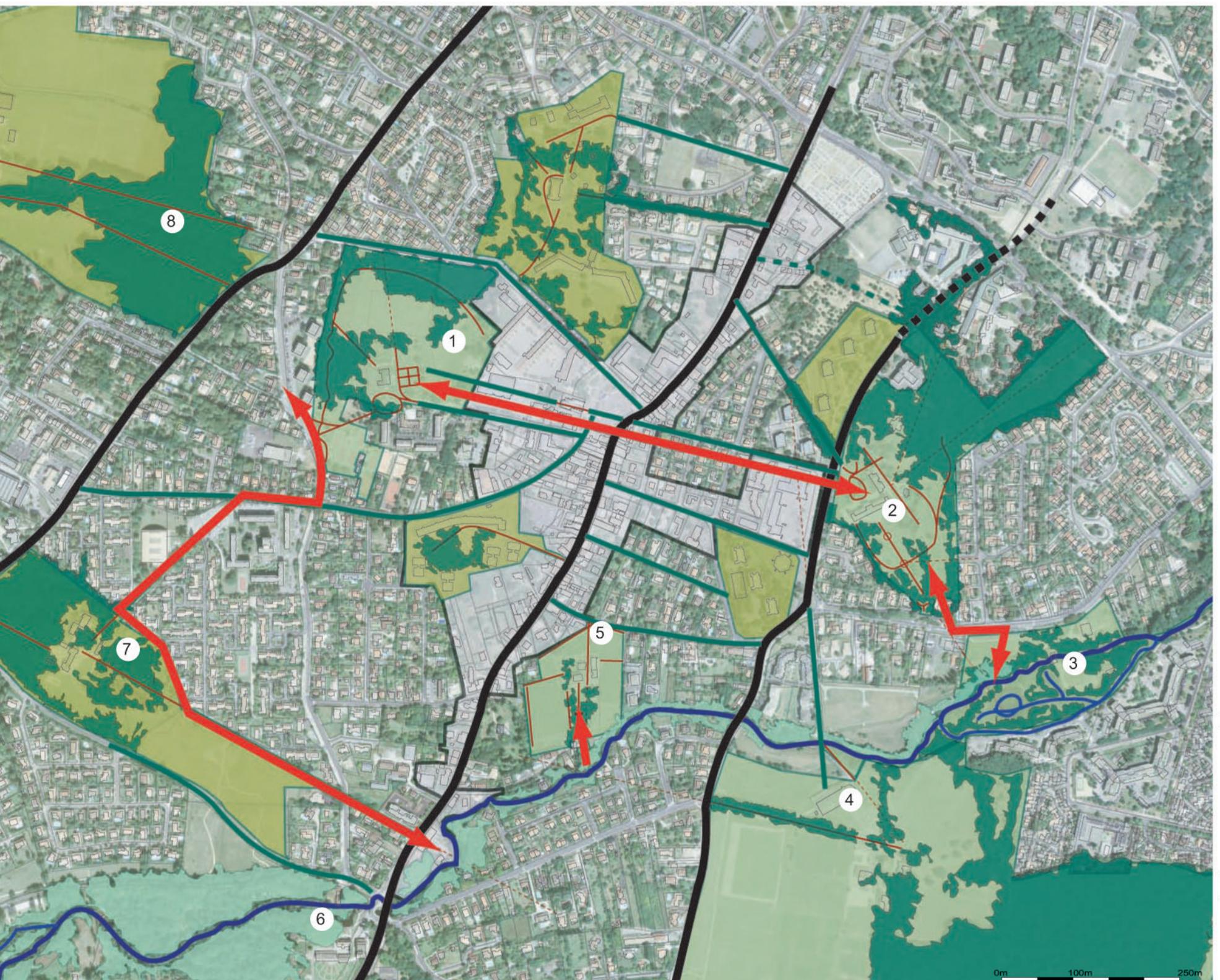
- parc ou jardin de quartier
- parc zoologique (intérêt à l'échelle de la CUB)
- parc culturel et sportif de Mandavit
- parc de la mairie et d'équipements publics (échelle de la ville)
- parc de l'école, du collège (?)

UN RESEAU DE PARCS STRUCTURANT LES HORIZONS BOISES

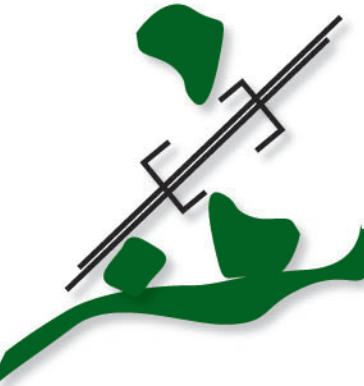
Date

05 /2008

Parcs et espaces naturels, un maillage vert à l'échelle de la ville



- 1 : Parc de l'Ermitage
- 2: Parc de Laurenzane
- 3 : Parc du Moulineau
- 4: Parc de Mandavit
- 5: Parc du chateau Poumey
- 6 : Parc de Pieuré de Cayac
- 7: Parc du Chateau Saint-Albe
- 8 : Parc de Moulere



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 privatisés impactant 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. Elle représente le site premier d'implantation (Cayac) et l'échelle du territoire urbain de Gradignan. Les parcs anciens eux ont perdu cette dimension d'échelle territoriale. En revanche la préservation, l'interprétation, les changements de vocation de ces lieux représente un potentiel pour retrouver cette dimension du territoire dès lors qu'ils sont mis en réseau.

La mise en place d'un système de parc relié les uns aux autres permet de requalifier l'ensemble du patrimoine paysager et urbain autour d'une véritable « infrastructure paysagère à l'échelle du centre ville.

EQUIPE D'ETUDE:

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

	Date	
	05 /2008	

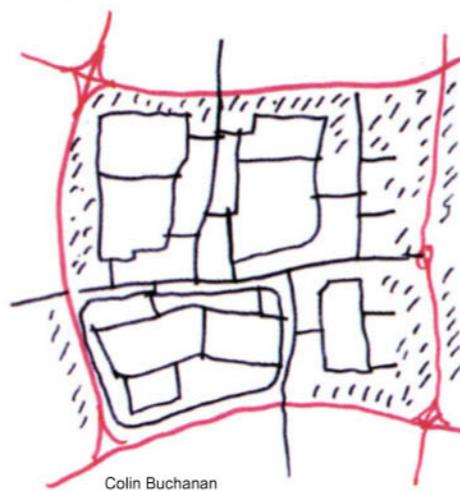
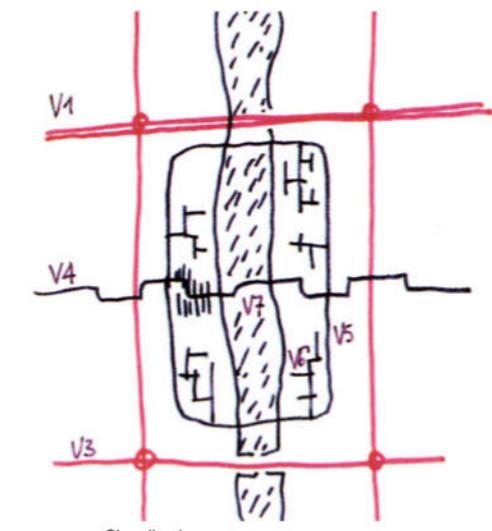
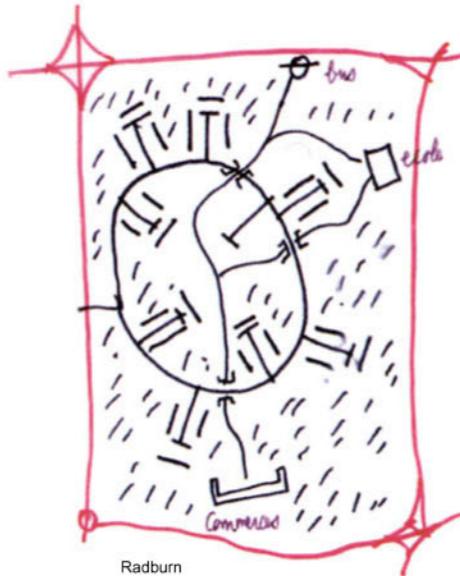
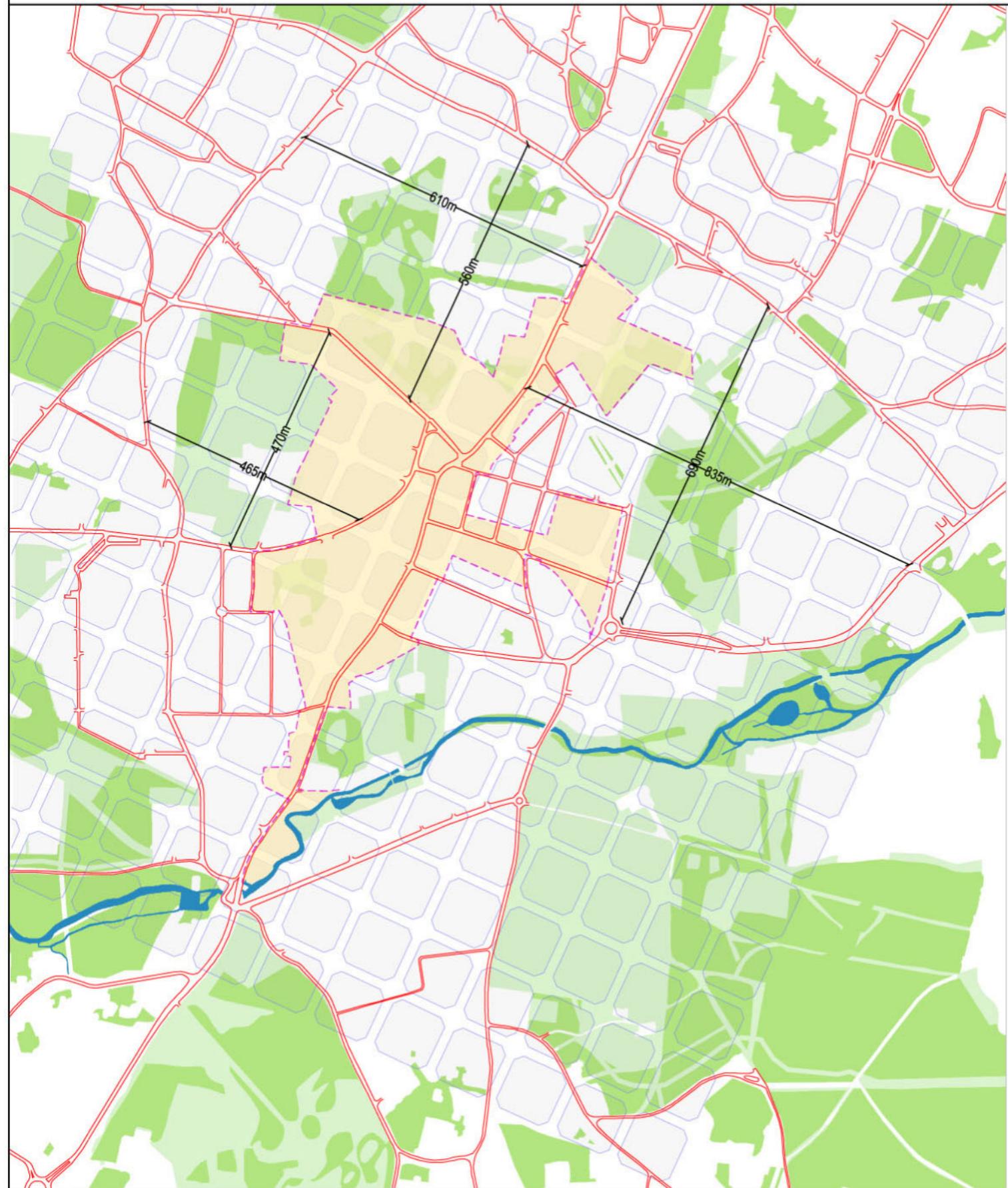
3.3 LA STRUCTURE URBAINE

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.

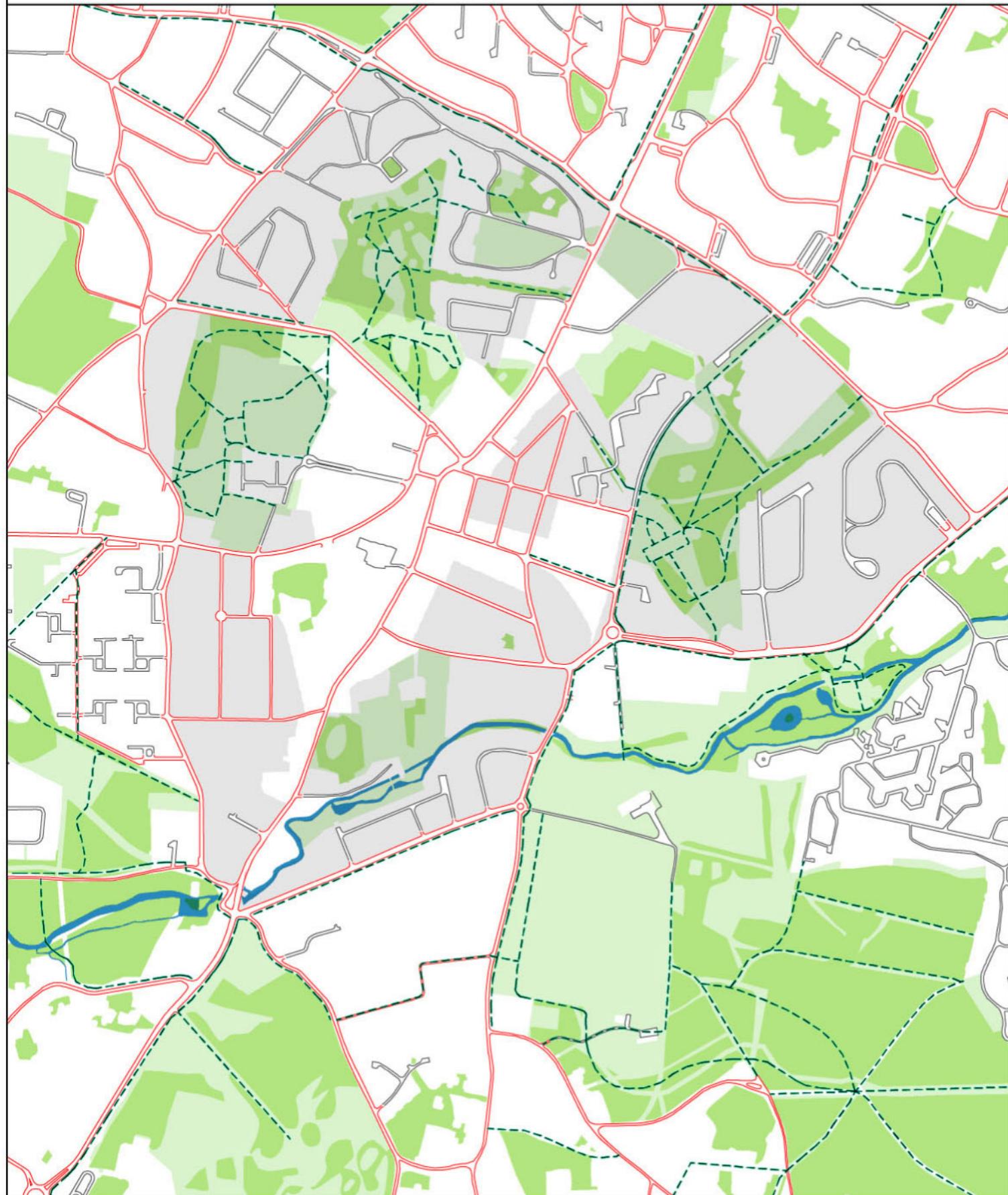
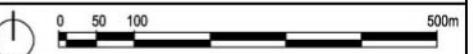
Bien au contraire, certains exemples issus de l'urbanisation récente (résidence ouverte du Pailley) de Gradignan et plus généralement encore avec le mouvement des Cités Jardins, nous ont démontré le réel intérêt et la qualité de vie que peuvent comporter des quartiers de logements relativement denses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



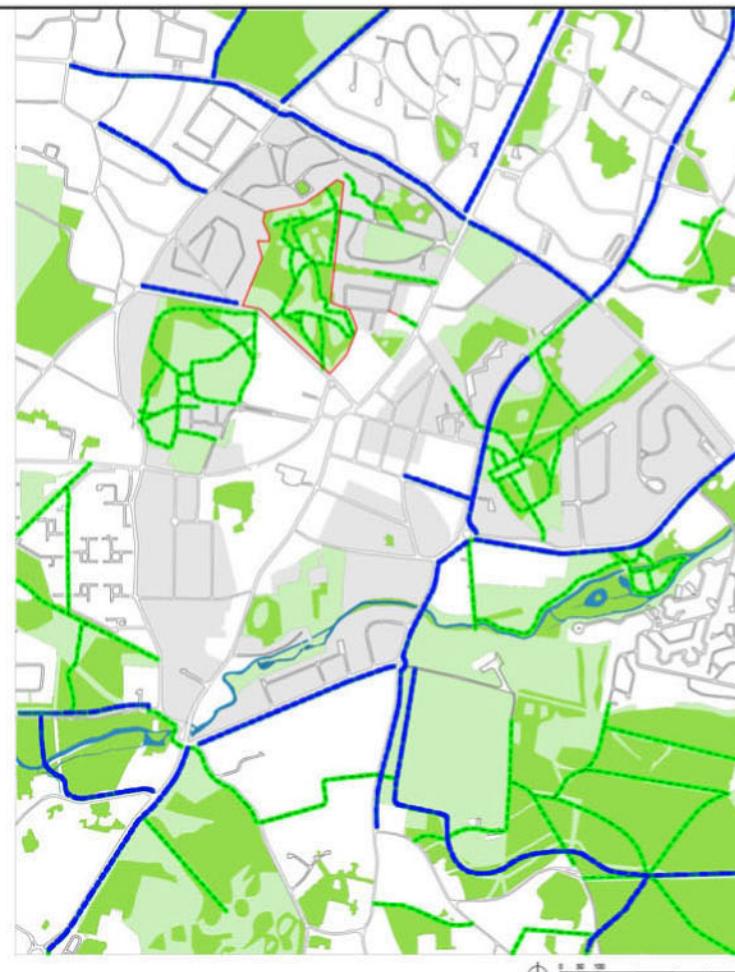
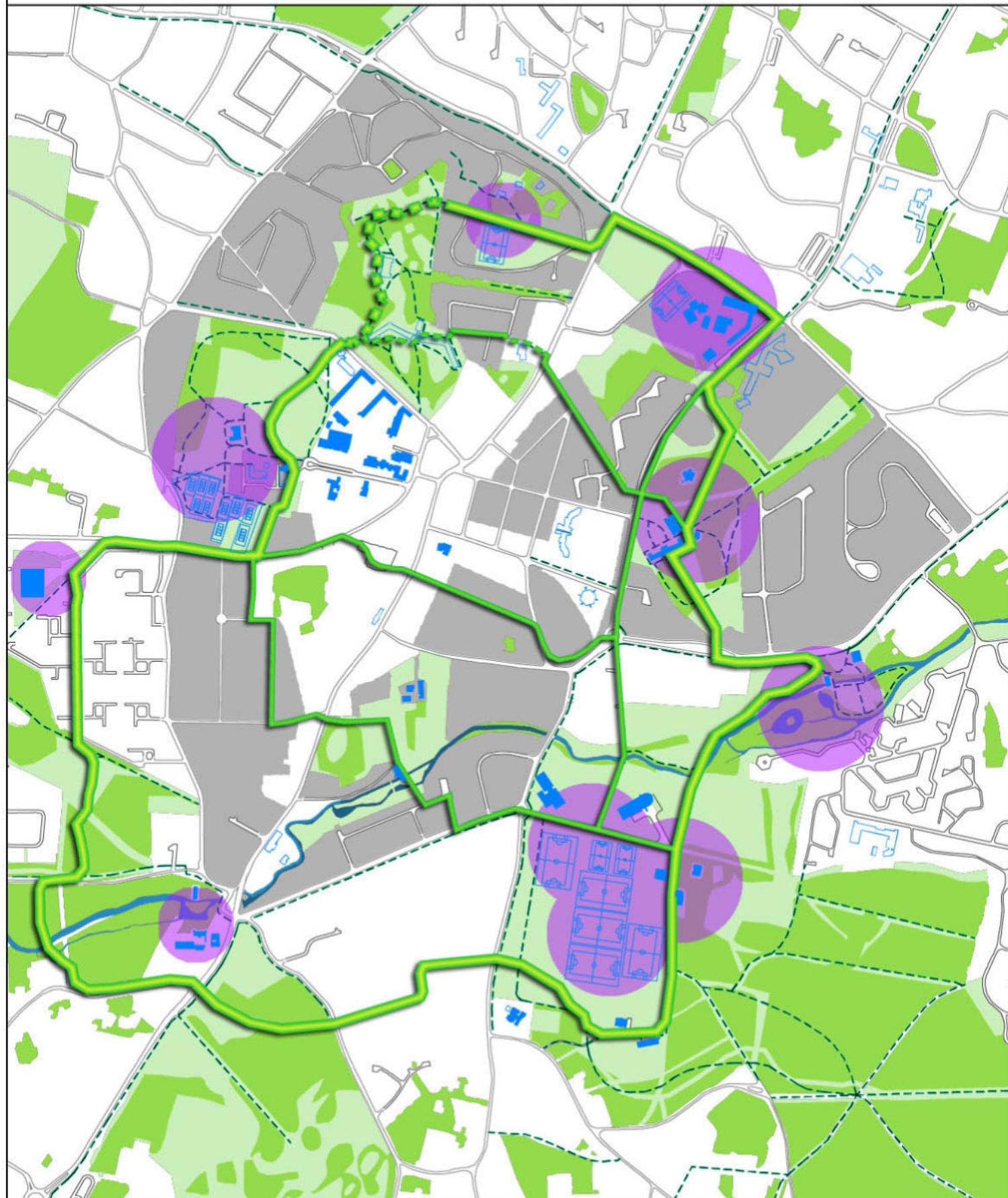
L'intérieur des îlots-parc, depuis leurs voies périphériques sont distribués par des voies en impasses (système de "closes") et par des chemins de traverses qui permettent aux piétons-vélos de circuler tranquillement, loin du flux automobile. Ce réseau de chemin vient partiellement compléter la maille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

Le tandem formé par les pistes cyclables existantes et les chemins de traverses offre la possibilité, à travers des boucles successives, de mettre en réseau les parcs et les équipements qui génèrent de la vie collective. Cette mise en perspective nécessite de compléter des maillons manquants en particulier au niveau du Presbytère et de la Maison de retraite de la Clarière.

VOCATIONS, CARACTÉRISTIQUES URBAINES ET ARCHITECTURALES

Date

Echelle 1 / 10000è

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.

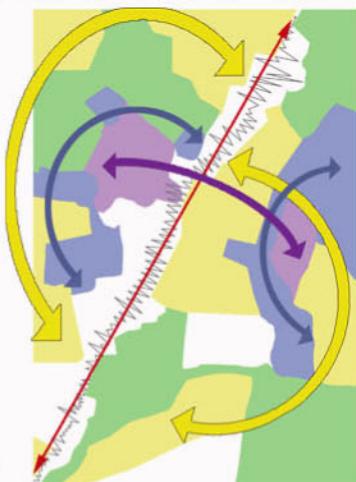


Schéma récapitulatif



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)

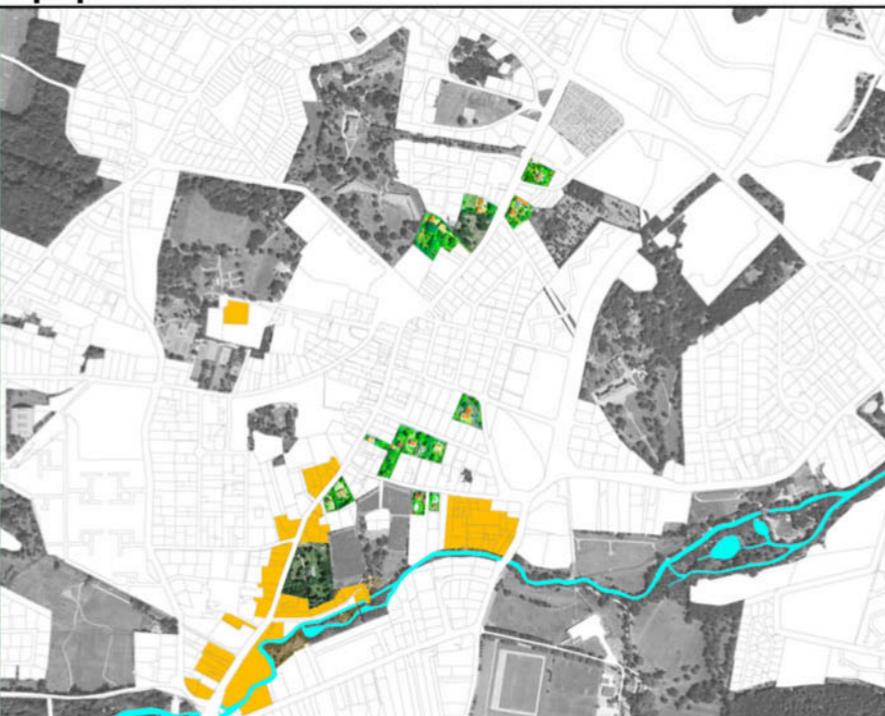
Les tissus urbain / Proportion de SURFACE DE TERRAIN CONSUMMEE PAR TYPE D'URBANISATION
 Renforcer les densités sur les terrains potentiellement constructibles au cœur d'un site qui concentre environ
 130 commerces + services de proximités et tous types d'équipements.

Date

05 /2008



Centre-Ville / Bâti continu
 Densité moyenne



Hameaux / Demeures
 Densité faible



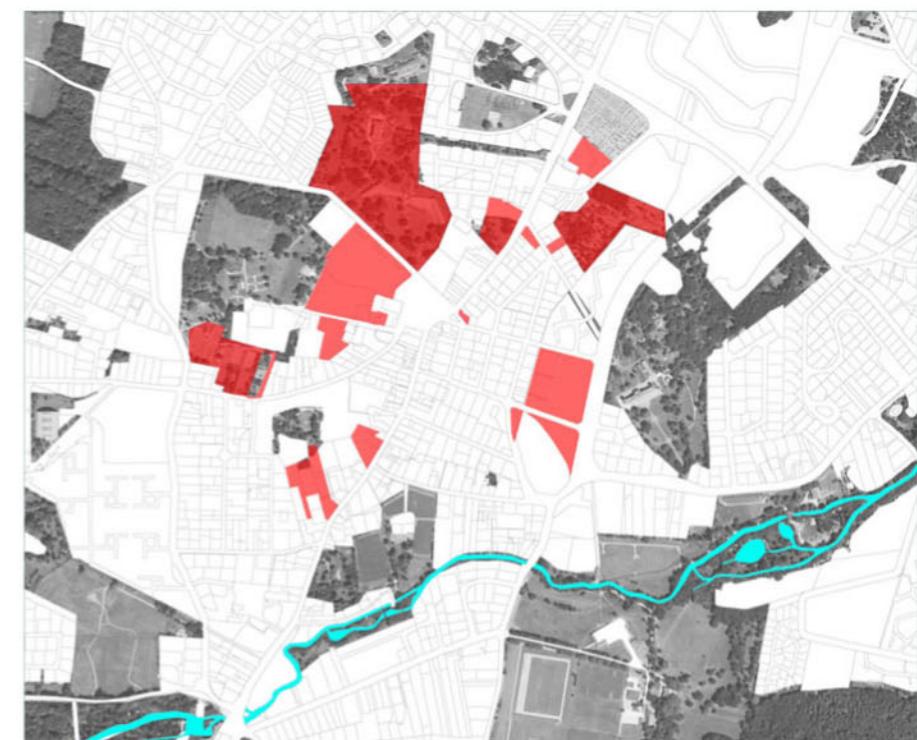
Pavillonnaire
 Densité faible



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

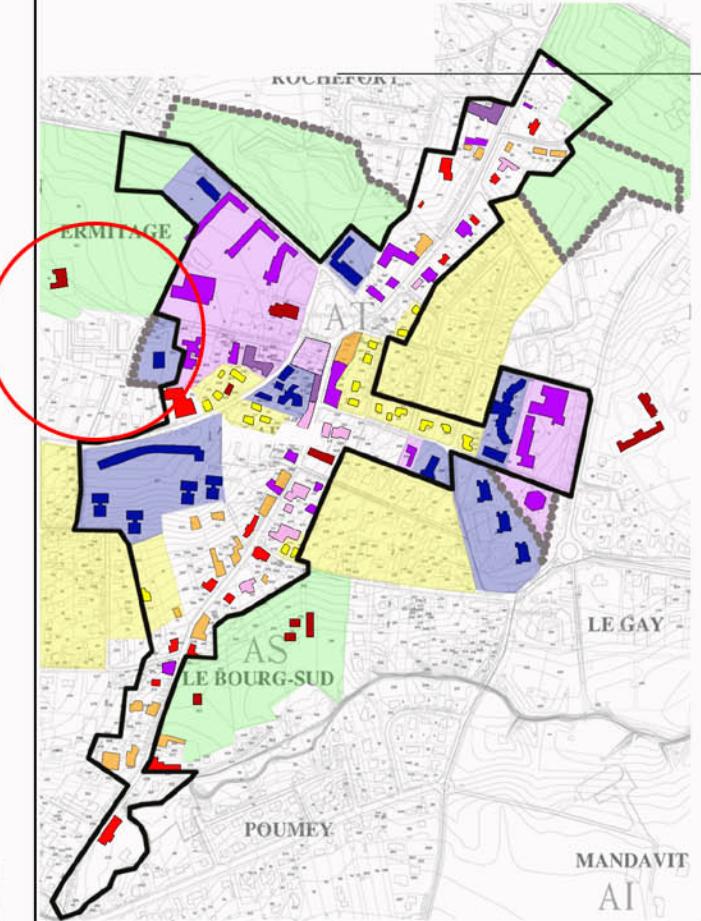


Les typologies bâties / L'habitat collectif groupé : Un hameau dense

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

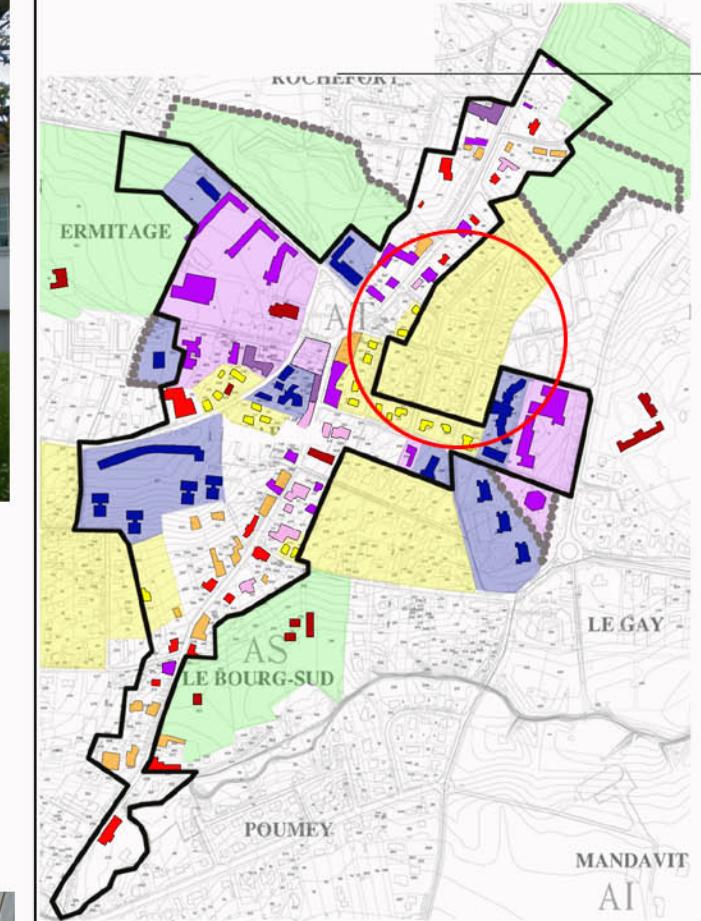
soit environ **55 logements / ha**

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
 $\cos = 0.25$

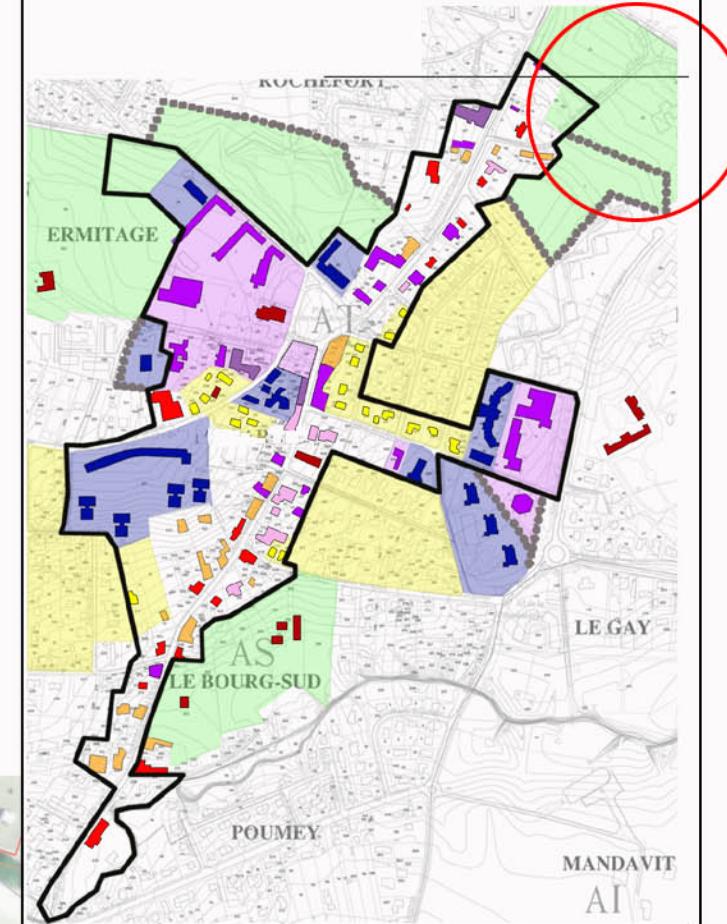
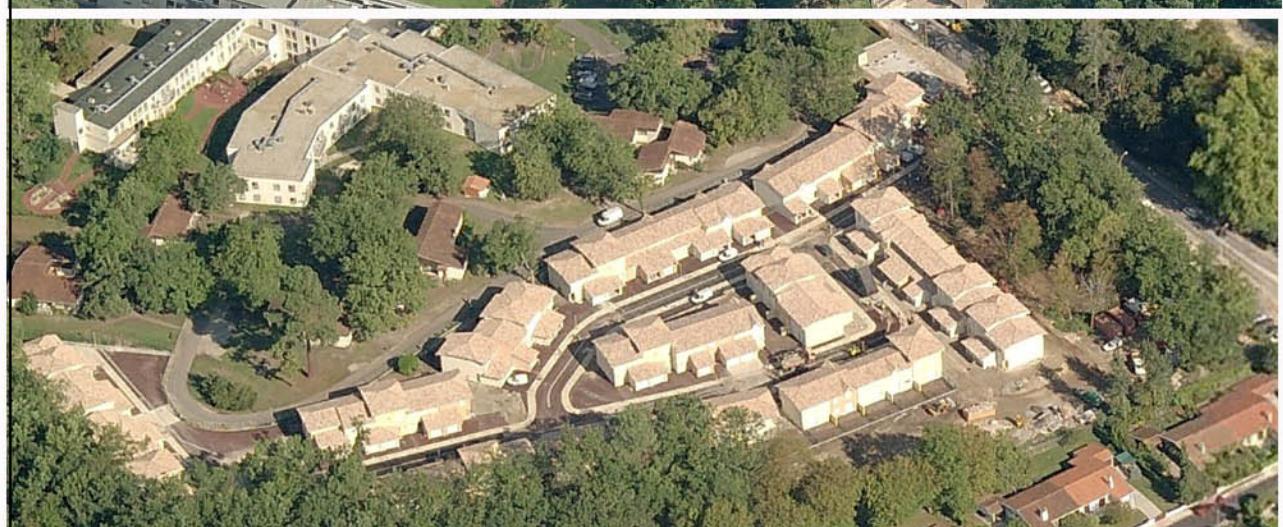
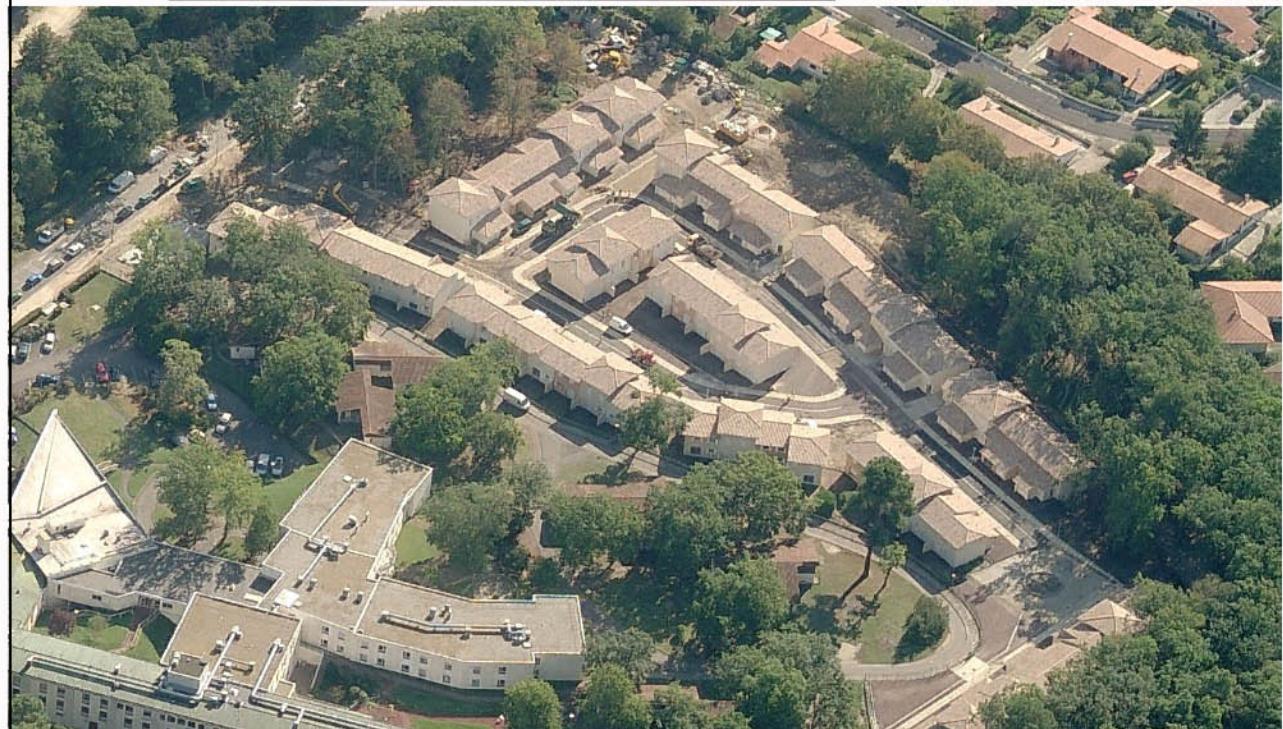
soit environ **10 logements / ha**

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



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.

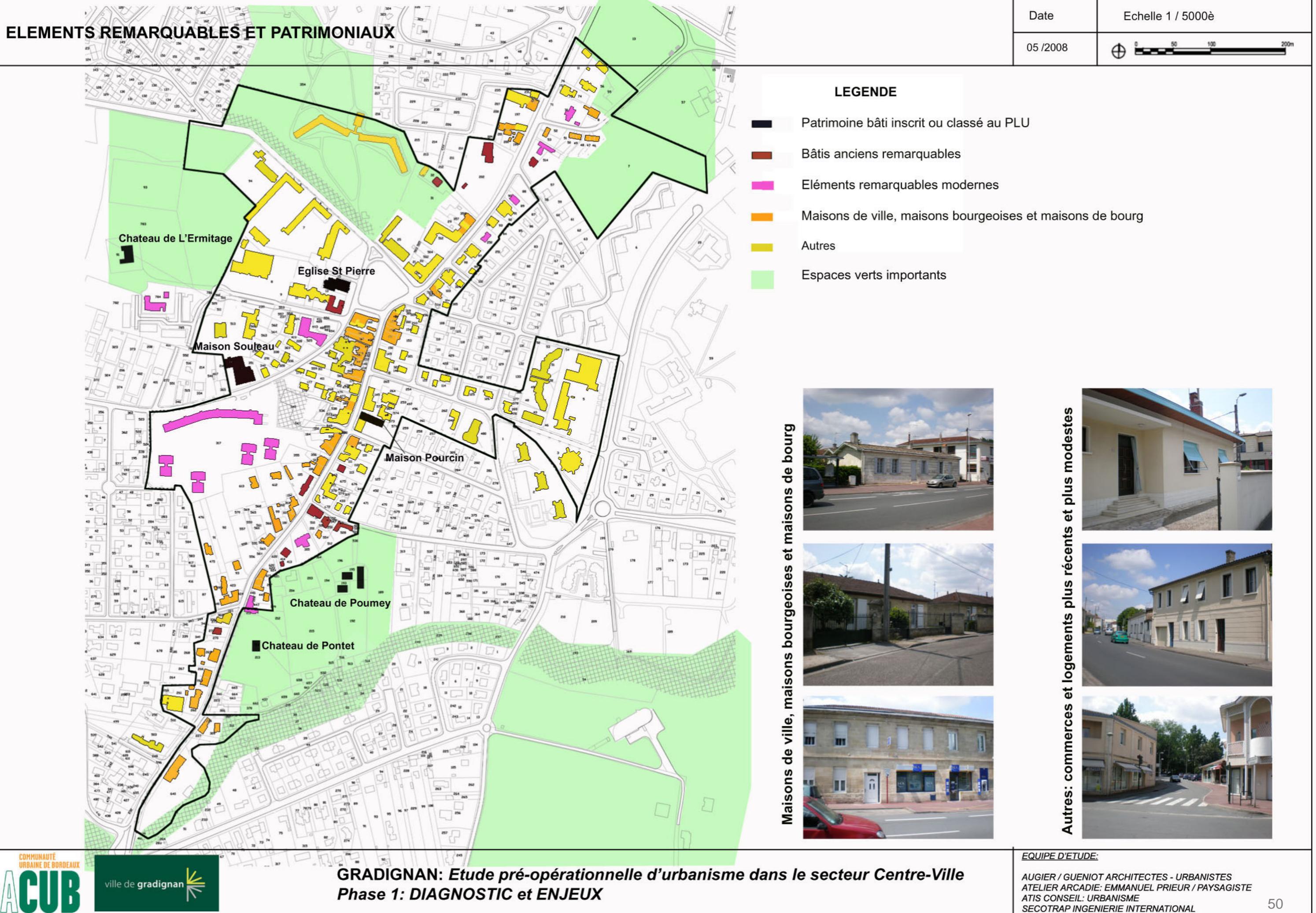
Il est également important de souligner l'importance du patrimoine végétal qui avec le patrimoine bâti forme des ensembles. Ces éléments paysagers figurent au PLU.

Patrimoine BATI classé ou inscrit

Séquence d'ensemble remarquable

Bâtiments anciens isolés remarquables

Bâtiments récents isolés remarquables (non exhaustif)



	Date	
	05 /2008	

3.4 LES ESPACES PUBLICS

VOCABULAIRE D'ESPACE PUBLIC: Une palette riche à exploiter

Date	
05 /2008	

LE PIETON



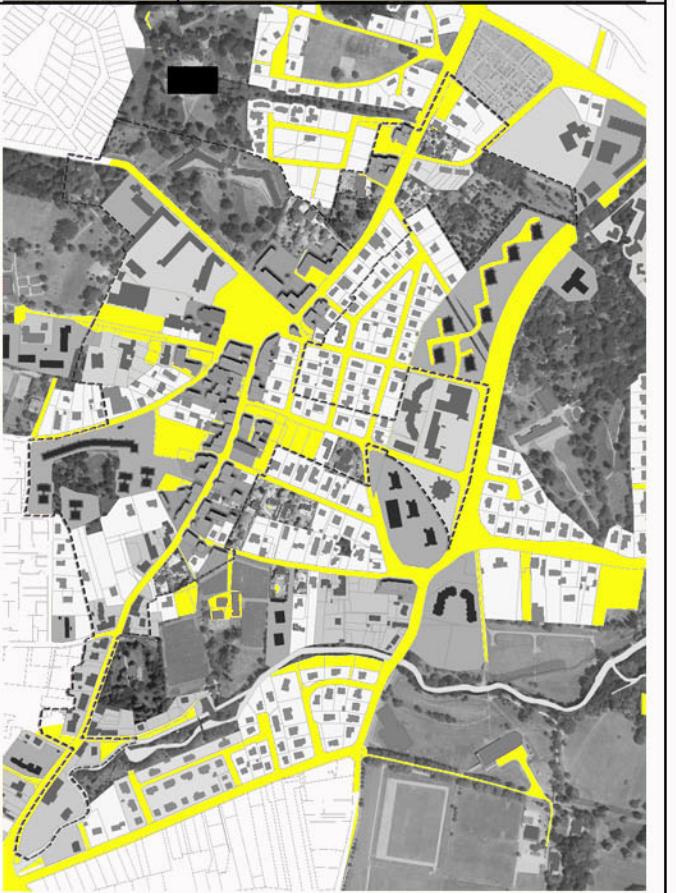
LE MAIL

LE PARVIS

LE PASSAGE

LE TROTTOIR

LE SENTIER



LA VOITURE



LE PARK WAY

LA CONTRE - ALLEE

LA RUE

L'IMPASSE



LE PARKING



LA PLACETTE



LE ROND POINT



LA ROUTE

Une palette riche d'espaces publics qui déclinent toutes les échelles et les pratiques, héritage de la confrontation de territoires agricoles avec les domaines bourgeois et le bourg resserré.

La richesse provient de la diversité des typologies et de sa capacité à supporter des flux piétons comme routiers, compatibles avec les secteurs desservis.

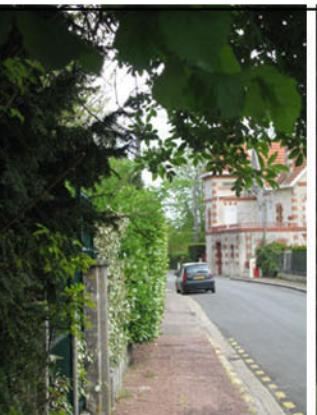
Il s'agira en phase projet d'utiliser cette palette et de travailler les continuités pour assurer un réseau complet de qualité sur l'ensemble du centre ville.

UN MAILLAGE PIETON DANS L'EPASSEUR		Date 05 /2008
<p>Des liaisons existantes à renforcer</p> <p>LEGENDE :</p> <ul style="list-style-type: none"> Principales liaisons piétonnes reliant le parc de Laurenzane au parc de l'Ermitage Liaisons piétonnes existantes entre deux parcs Liaisons piétonnes potentielles entre les espaces publics Pistes cyclables existantes Principaux parkings du centre ville ayant un impact visuel depuis le cours de Général de Gaulle <p>Callout descriptions:</p> <ul style="list-style-type: none"> 1: Un chemin étroit mais utile entre le parc de l'Ermitage et la place de l'Eglise 2: Espace privatif 3: Liaisons libres entre résidences 4: Des aménagements paysagers récents Av. Léognan? 5: Une entrée peu visible pour le Parc de l'Ermitage 6: Contre allée piétonne du parc de Laurenzane 7: L'ancienne entrée du parc de Laurenzane 8: Parcourir la lisière du parc 9: Parcours en lisière du parc 		
<p>Les usages et l'histoire du site ont déposé une grande diversité de formes de chemin piéton :</p> <ul style="list-style-type: none"> - venelle verte entre deux résidences - contre allée (limite du parc de Laurenzane) - chemin « forestier » (parcours en lisière du parc de Lérmitage) - allée plantée (allées des platanes de Laurenzane) - passe-pied entre les résidences <p>Ces nombreux chemins d'usages et de formes différentes préfigurent un maillage piéton intéressant qu'il convient de renforcer et de mettre en corrélation avec les parcs.</p> <p>Les chemins existants ne permettent pas toujours d'établir des liaisons évidentes entre les quartiers alors qu'il existe un potentiel pour établir un maillage dans l'épaisseur du centre bourg.</p>		
<p>GRADIGNAN: Etude pré-opérationnelle d'urbanisme dans le secteur Centre-Ville Phase 1: DIAGNOSTIC et ENJEUX</p> <p>ÉQUIPE DE DÉCOUVERTE</p> <p>AUGIER / GUENOT ARCHITECTES - URBANISTES ATELIER ARCADE / EMANUEL PIREUR / PAYSAGISTE ATIS CONSEIL / URBANISME BECOTRAF INGENIERIE INTERNATIONALE</p>		

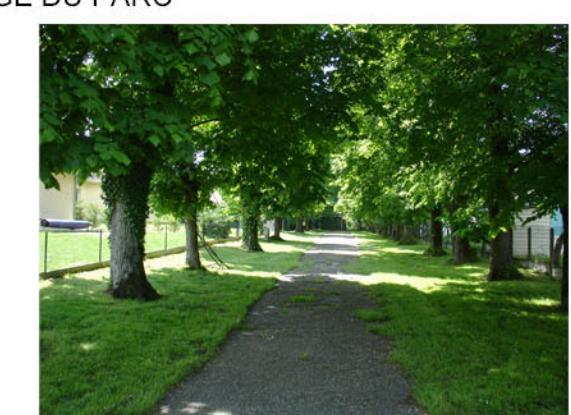
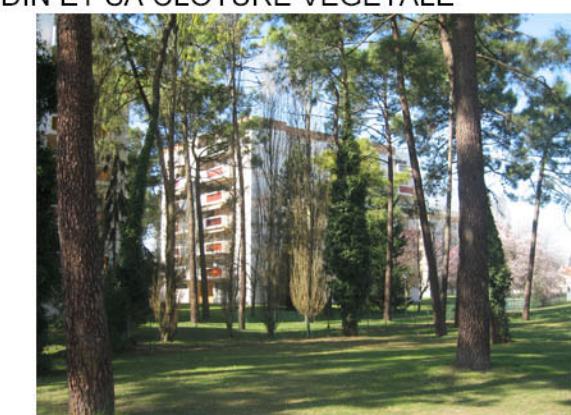
LES ESPACES PRIVES ET LEUR IMPACT SUR L'ESPACE PUBLIC: Les seuils

Date

05 /2008



L'ESPACE PRIVE



LES BANDES D'ACCES

LE VEGETAL PRIVE INTERAGIT AVEC L'ESPACE PUBLIC

UNE COUR PARKING

UN JARDIN ET SA CLOTURE VEGETALE

UN PRE

UN PARKING ARBORE

UN CHEMIN D'ACCES

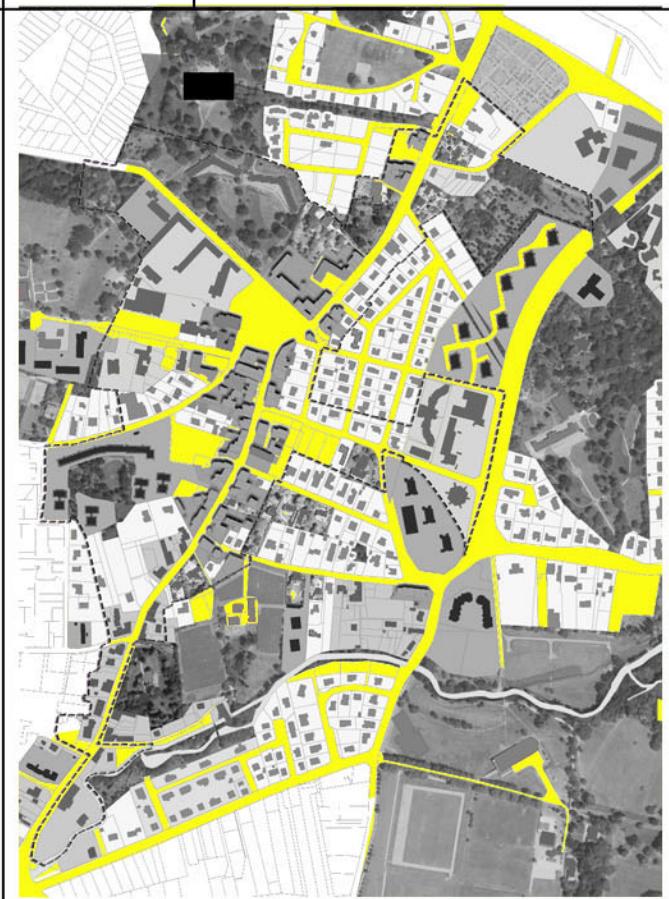
LA CLOTURE DISPARAIT DANS LE PARTAGE DU PARC

UNE BANDE VERTE

UNE COUR DE STATIONNEMENT

UN JARDIN HISTORIQUE OUVERT

UNE ALLEE HISTORIQUE CONDAMNEE



De véritables seuils entre l'espace privé et l'espace public, lieux des interfaces et des pratiques protégées. (Espaces semi-collectifs: jeux d'enfants, rencontres...). Il s'agit donc de prendre en compte ces interactions dans les formes urbaines du projet .

Les densités végétales des parcelles privées peuvent participer à la qualification des espaces publics. Elles sont une économie de moyens pour la collectivité (gestion, surveillance...) mais la qualité de la clôture est nécessaire. Certaines haies végétales permettent de masquer le stationnement depuis la rue.

Dans les tissus lâches, les bandes d'accès qui recoupent des lots en profondeur doivent être en copropriété pour éviter une accumulation de sorties sur la voie publique.

EQUIPE D'ETUDE:

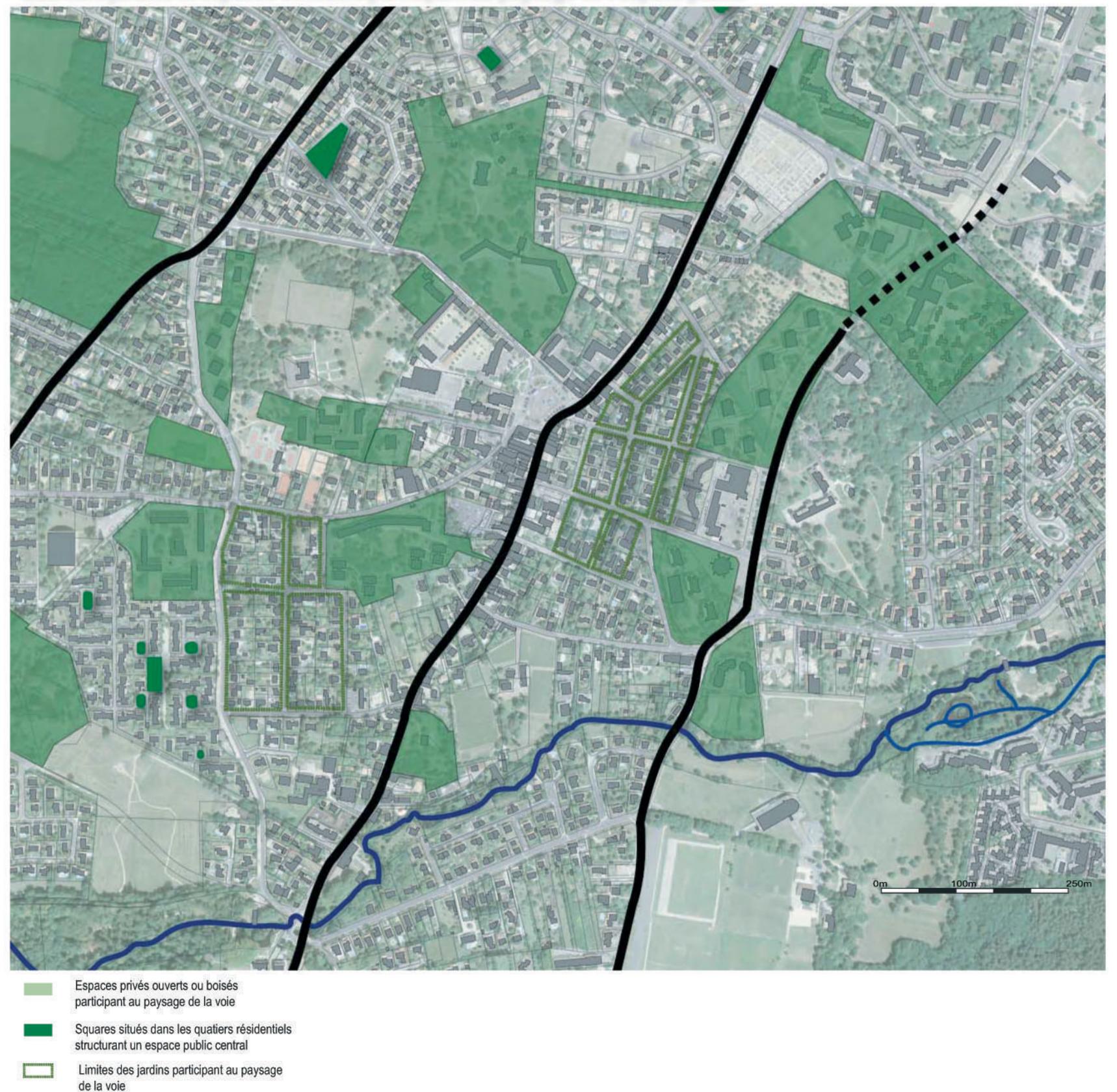
AUGIER / GUENIOT ARCHITECTES - URBANISTES
ATELIER ARCADIE: EMMANUEL PRIEUR / PAYSAGISTE
ATIS CONSEIL: URBANISME
SECOTRAP INGENIERIE INTERNATIONAL

DES ESPACES QUALIFIANT L'ESPACE PUBLIC

Date

05 /2008

Quartiers jardins et espaces collectifs participant au paysage de l'espace public



Continuité entre les espaces privés et publics



Les quartiers jardins :

La création de quartiers jardins dans les années 1950 participe à l'identité de ville « jardin ». En limite ou à proximité du secteur d'étude 3 principaux quartiers présentent un intérêt dans la lecture urbaine de Gradignan :

- le quartier compris entre la rue des érables et l'allée des pins

- o quartier organisé dans une maille de jardin d'environ 50 m par 100
- o implantation des maisons en milieu de parcelle générant des jardins en pourtour
- o clôtures transparentes avec différents filtres de plantation
- o la végétation des jardins participe au caractère « jardinée » des rues

- le quartier compris entre la route de Pessac et la rue de Bellevue

- o quartier organisé avec un maillage régulier
- o perspective sur l'horizon boisé de l'eau Bourde et du Parc de Cayac
- o perspectives accentuées par l'implantation des voies principales dans la pente
- o Jardin relativement important dégagéant quelques arbres de hautes tiges (pin parasol par exemple en premier plan)

- le quartier des « musiciens » au Sud

- o quartier organisé par une succession de petits squares ayant pour vocation de gérer : l'espace de stationnement, le retournement, l'organisation des « îlots » jardins

Les espaces verts de logements collectifs :

L'implantation des logements collectifs s'appuie sur une préservation des existants (cas des pins de la résidence Lorenzane), des espaces ouverts ou perçus ouverts lorsqu'ils sont clôturés, des implantations topographiques « en terrasse » (terrassement limités), une gestion du stationnement intégrée à l'ensemble de la réalisation (sur rue, intégrée au bâti, en situation de dépression...).

Les principes adoptés pour la construction de ces résidences permettent de renforcer les valeurs paysagères associées aux parcs. Ces espaces s'inscrivent dans la continuité des parcs de la ville (cas particulier de l'alignement de platane de Lorenzane).

EQUIPE D'ETUDE:

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

LES LIMITES DES ESPACES PRIVES PARTICIPENT AU PAYSAGE DE LA VOIE

Date

05 /2008



Sucession de massifs arbustifs pour filtrer les vues sur le bâti



Sous-bassement inférieure à 0.80m,



Un travail sur l'architecture des clôtures, filtres et perméabilités



Les haies des jardins privés participent aux paysages des espaces publics



Le traitement des clôtures entre l'espace public et privé se différencie des traitements habituels dans les quartiers pavillonnaires. Le traitement des limites induit une identité forte par des principes simples :

- le dispositif de fermeture est souvent transparent (voir ajouré).
- la hauteur de la clôture n'excède pas 0.9 m.
- le soin apporté au dessin des clôtures souvent en rapport avec l'architecture de la maison qualifie l'espace public.
- la place du végétal pour intimiser le jardin est implantée par plan successifs, les haies mono spécifiques sont taillées à 1.2 m laissant passé le regard, les autres haies sont diversifiées (bocagères) et débordent sur la voie.

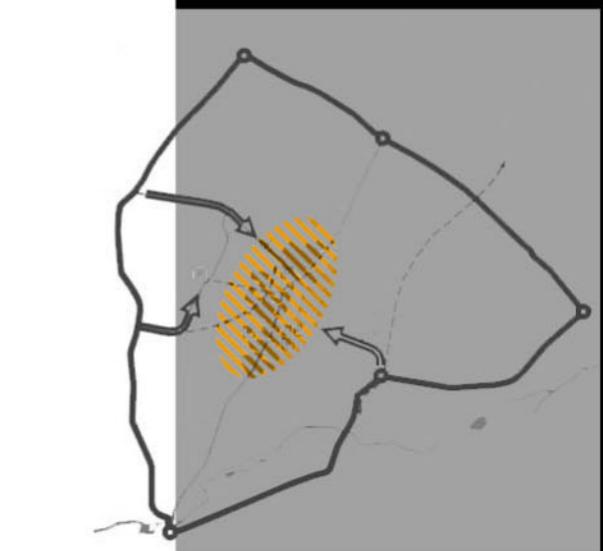
L'ensemble de ces dispositifs à l'échelle de quartier qualifie l'espace public.



4. LES ENJEUX

Date

05 /2008



EQUIPE D'ETUDE:

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

CREER DES ESPACES PUBLICS AU SERVICE DE LA VIE URBAINE

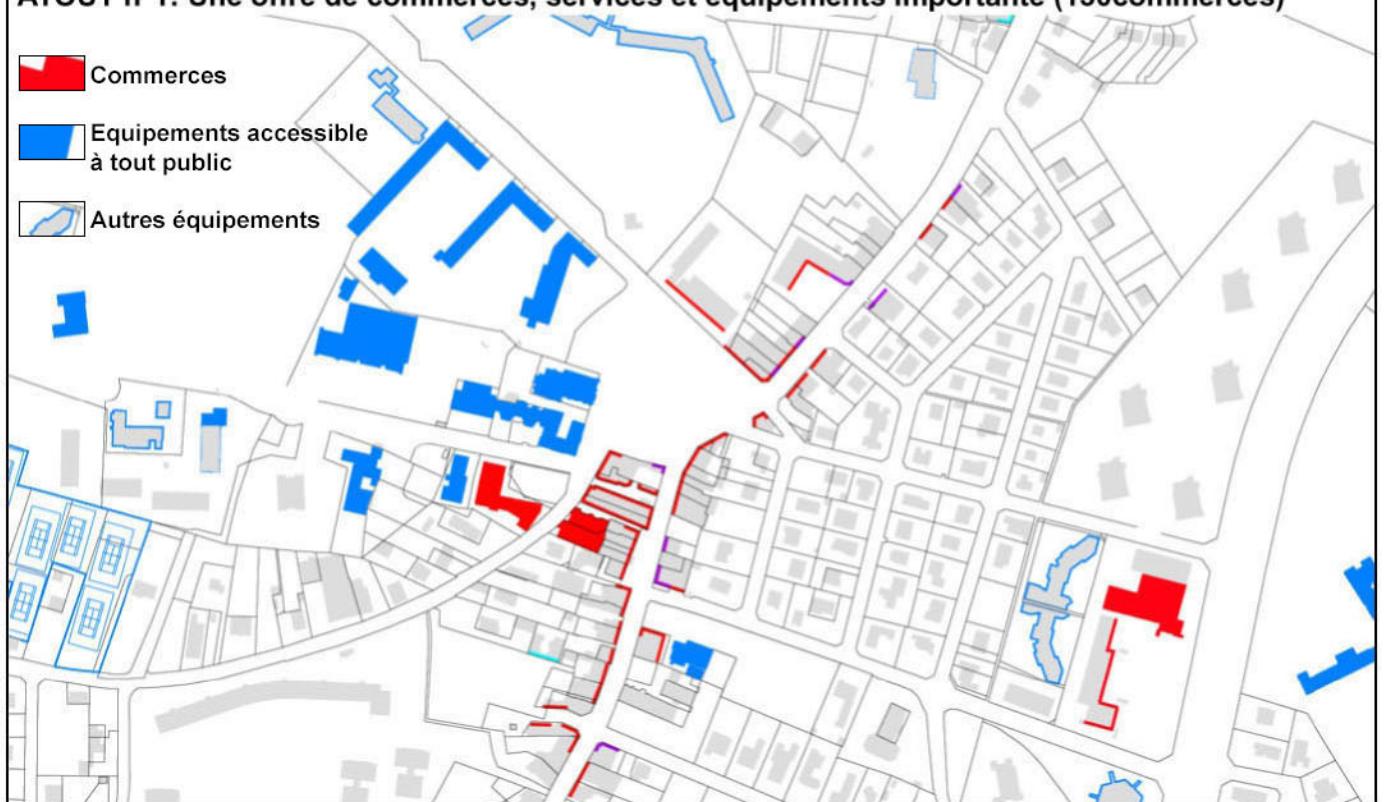
Date

05 /2008

Echelle

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

- Commerce
- Equipements accessible à tout public
- Autres équipements

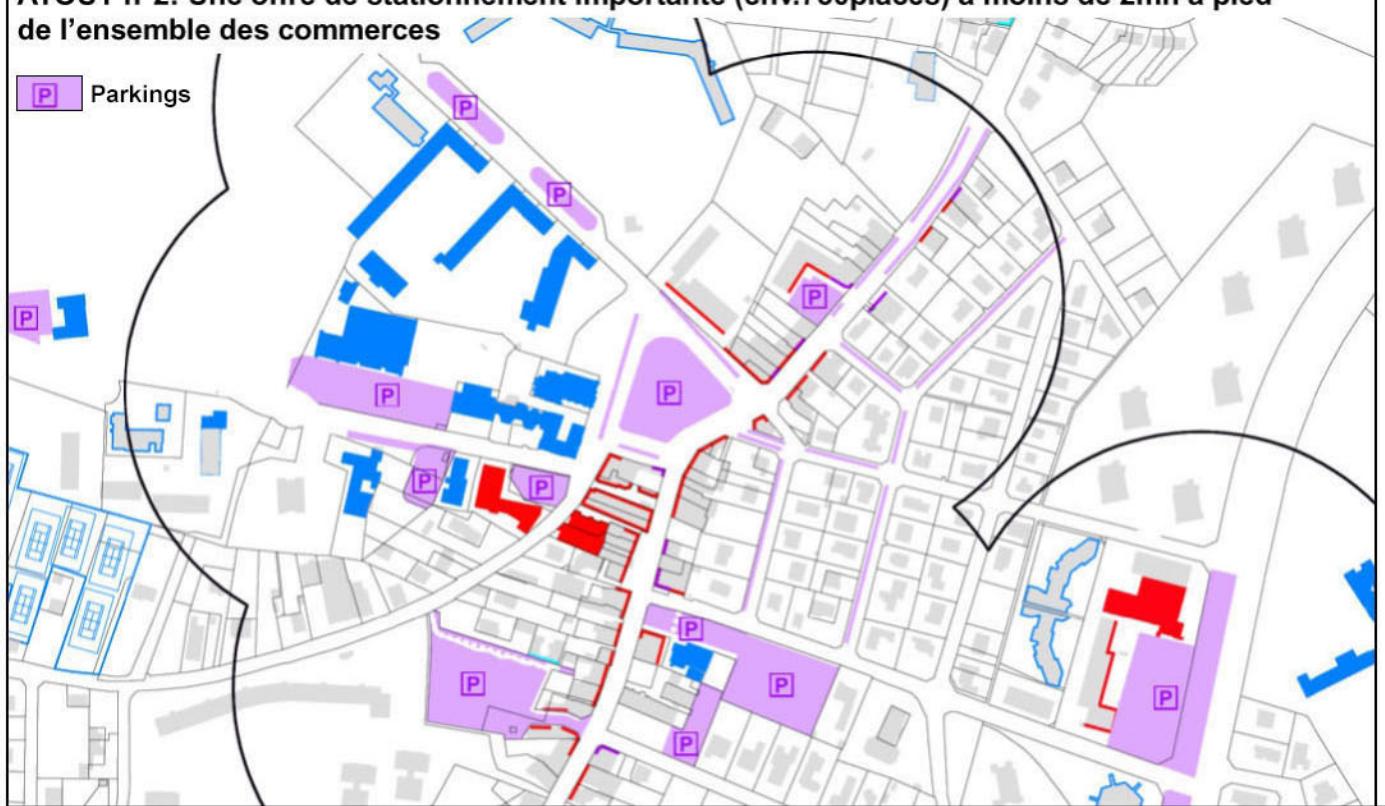


INCONVENIENT: Difficulté d'accès pour les piétons au droit des commerces avec des espaces publics principalement dédiés à la voiture (en gris foncé - jaune pour les piétons)



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

- Parkings



Espaces dédiés à la voiture

Espaces dédiés aux piétons

Commerce

Equipements accessibles à tout public

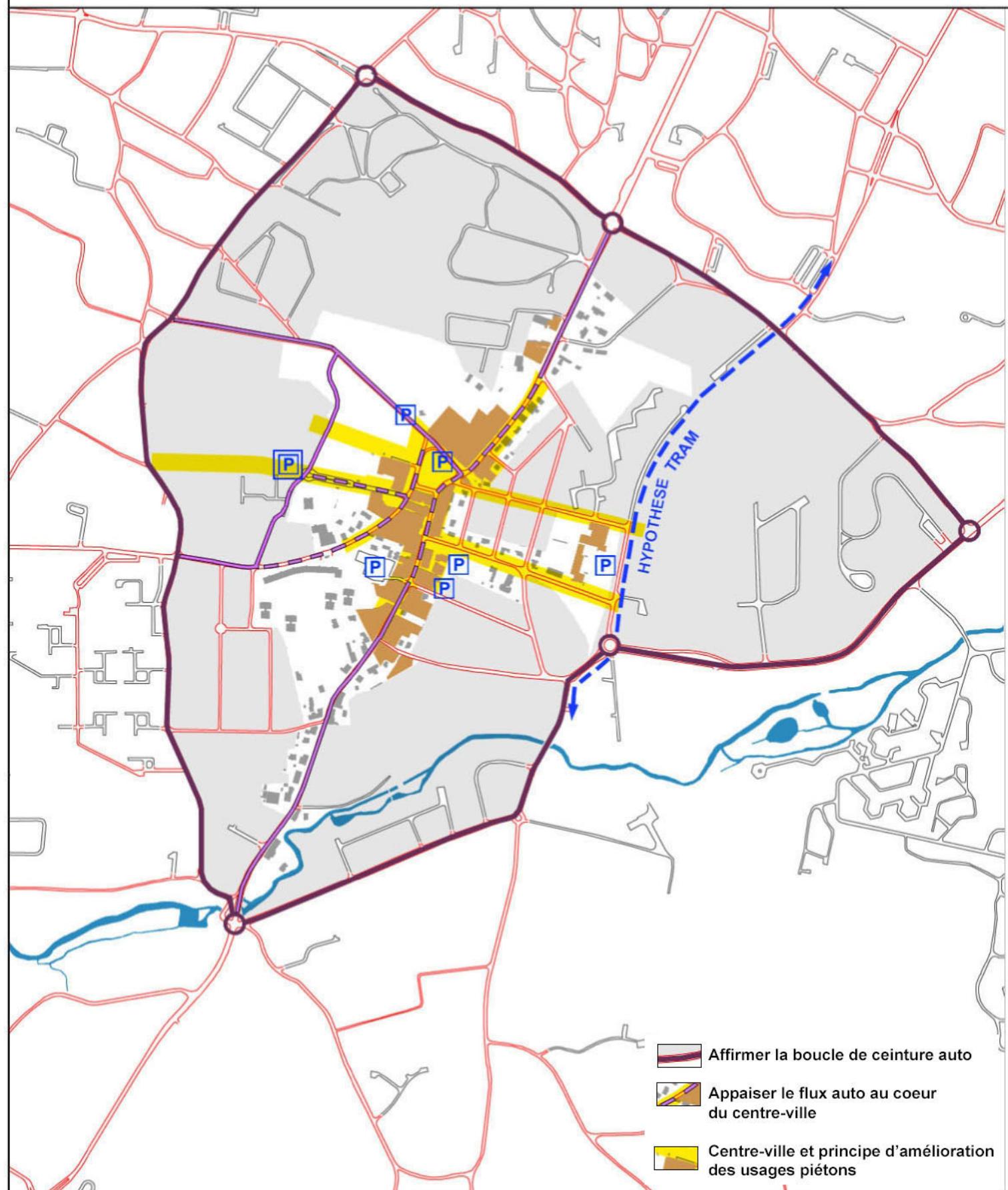
DIMINUER L'IMPACT DE LA CIRCULATION AU DROIT DES COMMERCES / CONSERVER LA FACILITE D'ACCES AU PARKINGS

Date

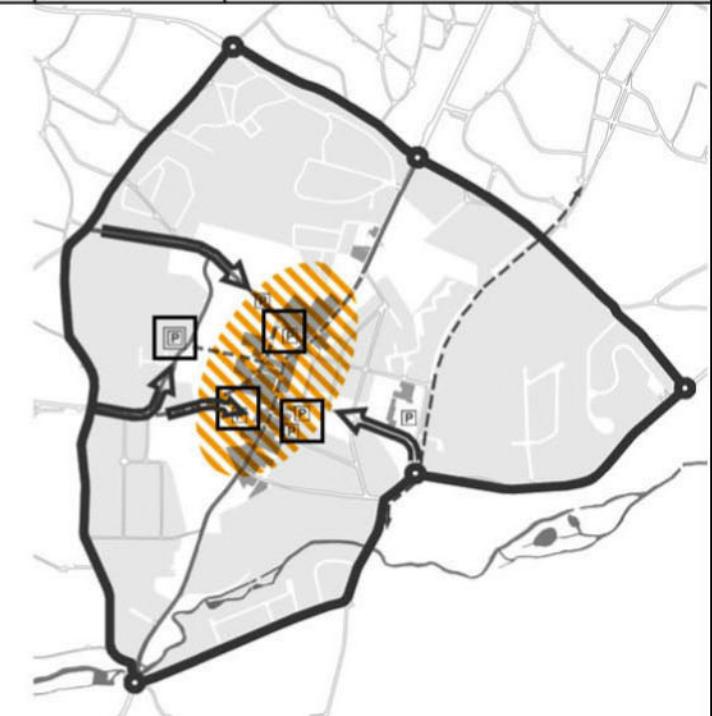
05 /2008

Echelle 1 / 10000è

500m



La structure du tracé des voies à grande échelle offre, en s'appuyant sur ce qui existe déjà, la possibilité d'utiliser une "boucle de ceinture" automobile dont le principal avantage serait d'apaiser les flux sur l'avenue du Général de Gaulle. Ce principe nécessite de marquer de manière plus lisible les intersections entre la voie radiale et la voie en boucle (aménagement de carrefour et fléchage efficace). D'autre part, au regard de la dynamique commerciale, la facilité d'accès au centre-ville ne doit pas être pénalisante pour les automobilistes: l'offre en stationnement doit être conservée avec une distribution possible par la boucle de ceinture.



ENJEUX: Apaiser le flux sur l'avenue de Bayonne en distribuant les poches de stationnement par la boucle extérieure.

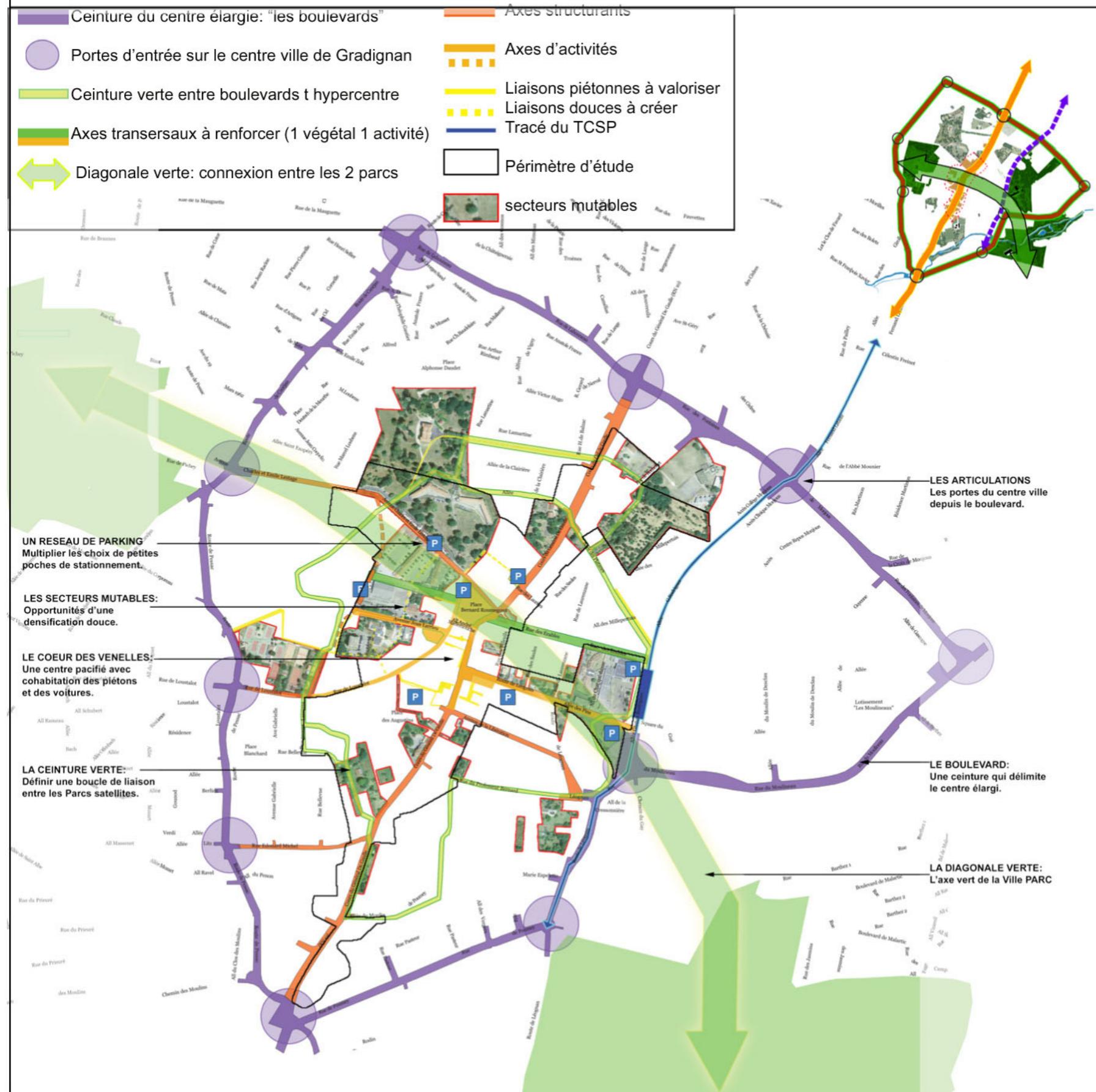


LES ENJEUX : Vers une approche du projet.

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:

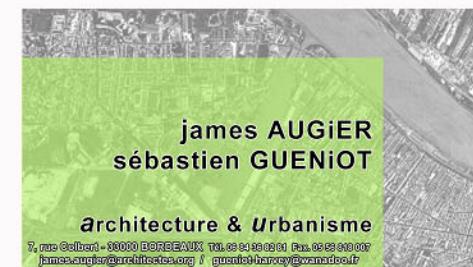
Nous avons recensé un ensemble de **secteurs mutables** qui seront reliés par une nouvelle hiérarchie d'espaces publics pour à la fois participer au développement du centre et à la fois le fabriquer.

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.

	Date	
	05 /2008	



james AUGIER mandataire:
7, rue Colbert 33000 BORDEAUX
tél. 06-84-36-82-81
fax. 05-56-81-80-07
mail: james.augier @ architectes.org



Emmanuel PRIEUR:
225, rue Georges Bonnac 33000 BORDEAUX
tél. 05 56 52 18 96
mail: prieur.emmanuel@ wanadoo.fr



RESPONSABLE D'ETUDE: FRANCOISE BAZALGETTE
26 cité Ste Monique 33000 BORDEAUX
tél. 05 56 96 89 93
fax : 05 56 96 88 53
mail: secotrap@secotrap.fr



Frédéric BARRAUD
rue Courant 33310 LORMONT
tél. 05 56 31 64 65
fax : 05 56 31 64 05
mail: frederic.barraud@wanadoo.fr

Ont également participé à cette étude:
Eléonore CHOISY - Urbaniste Stagiaire
Stéphanie MONCHAUD - Urbaniste Stagiaire