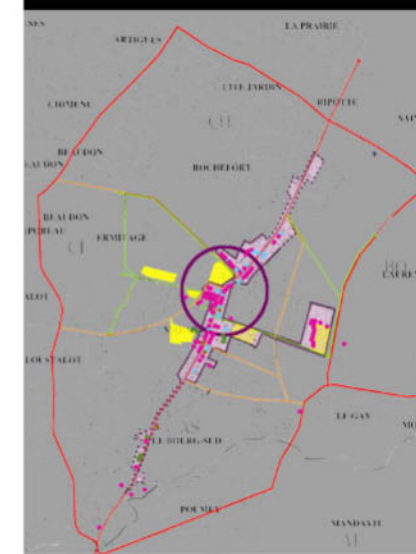
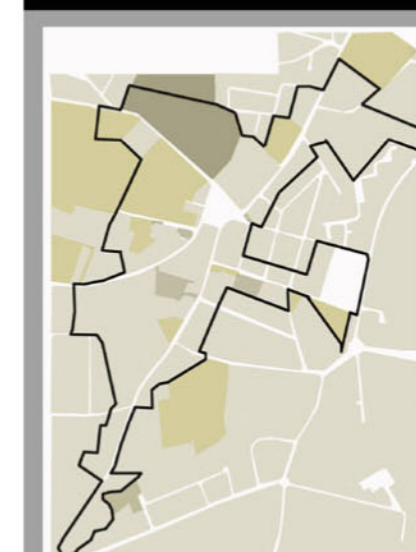
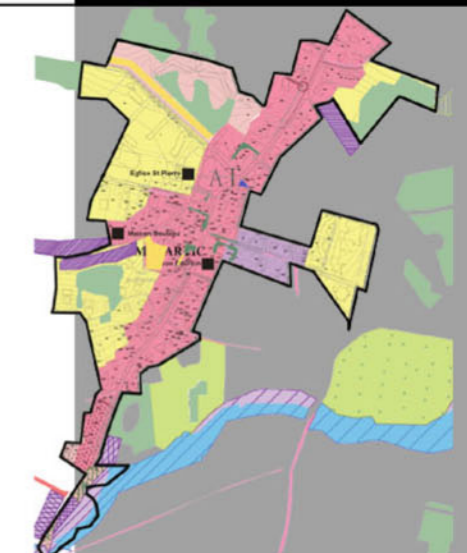


Date

05 /2008

2. LE PERIMETRE D'ETUDE



2.1 LES CONTRAINTES ENVIRONNEMENTALES ET REGLEMENTAIRES

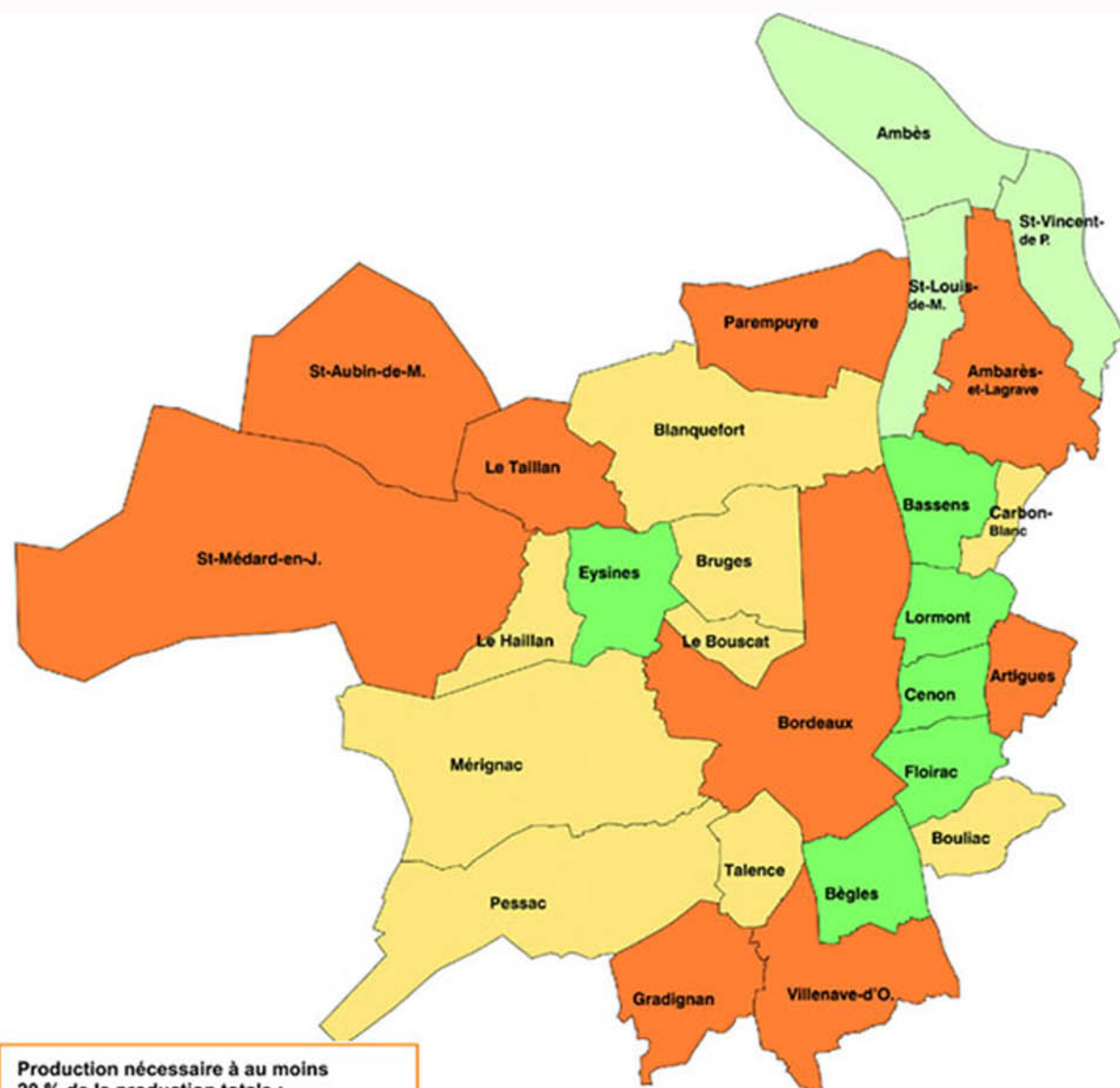
SYNTHESE DE L'ETAT INITIAL (ANNEXES)

Date

05 /2008

Thèmes abordés	Conclusion	Patrimoine naturel	Le seul site protégé est la « Vallée de l'Eau Bourde »	Réseaux d'assainissement	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	Documents réglementaires	Le projet prendra en compte les orientations explicitées dans le SDAGE et les SAGE
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	Analyse socio-démographique	Peuplée de 22800 habitants (enquêtes de recensement de 2005), la commune a connu une grande croissance démographique dans les années 70 et 80. Cette évolution s'est ensuite modérée. On remarque la prédominance de jeunes actifs ayant entre 0 et 2 enfants. L'étude a montré une augmentation de 8% de logements entre 1999 et 2005 ainsi qu'un manque important de petits logements (T2 et T3). Gradignan ne répond pas aux préconisations de la loi SRU. Toutes les opérations futures devront donc prévoir un minimum de 20% de PLUS et PLAI. Il reste à dire que 80% de la population active de Gradignan travaillent hors de la commune. Ainsi les déplacements automobiles travail/domicile sont très importants (81% utilisent une voiture particulière).
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	La qualité de l'air est très bonne 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 Les risques technologiques sont négligeables. 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. La zone n'est pas située en zone inondable La commune peut être soumise aux risques tempête, remontée de nappes phréatiques et retrait/gonflement des argiles Séisme zone de sismicité 0		
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 Cénomaniens – 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				

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



Carte issue du PLH, 2004

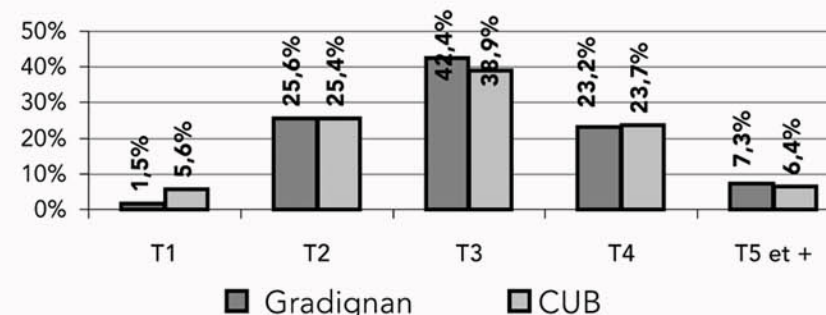
Production nécessaire à au moins 20 % de la production totale :

- Communes déficitaires en logements locatifs conventionnés
- Communes non déficitaires en logements locatifs conventionnés

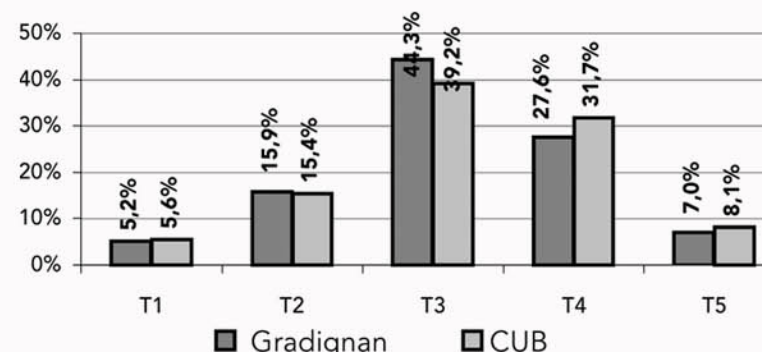
Production pouvant rester faible ou marginale :

- Communes fortement dotées en logements sociaux anciens
- Communes fortement exposées au risque naturel et/ou technologique (en l'état actuel des protections)

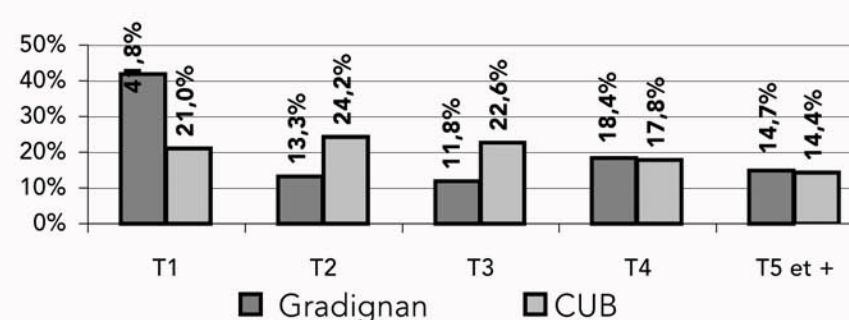
Type des logements sociaux demandés



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:

- Développer l'offre de T2 et T3 pour répondre à la demande des étudiants et des jeunes adultes cohabitants
- Développer l'offre de T2 dans le parc HLM pour l'accueil des jeunes couples sans enfants
- Promouvoir les formes urbaines économes d'espace, notamment pour le parc locatif

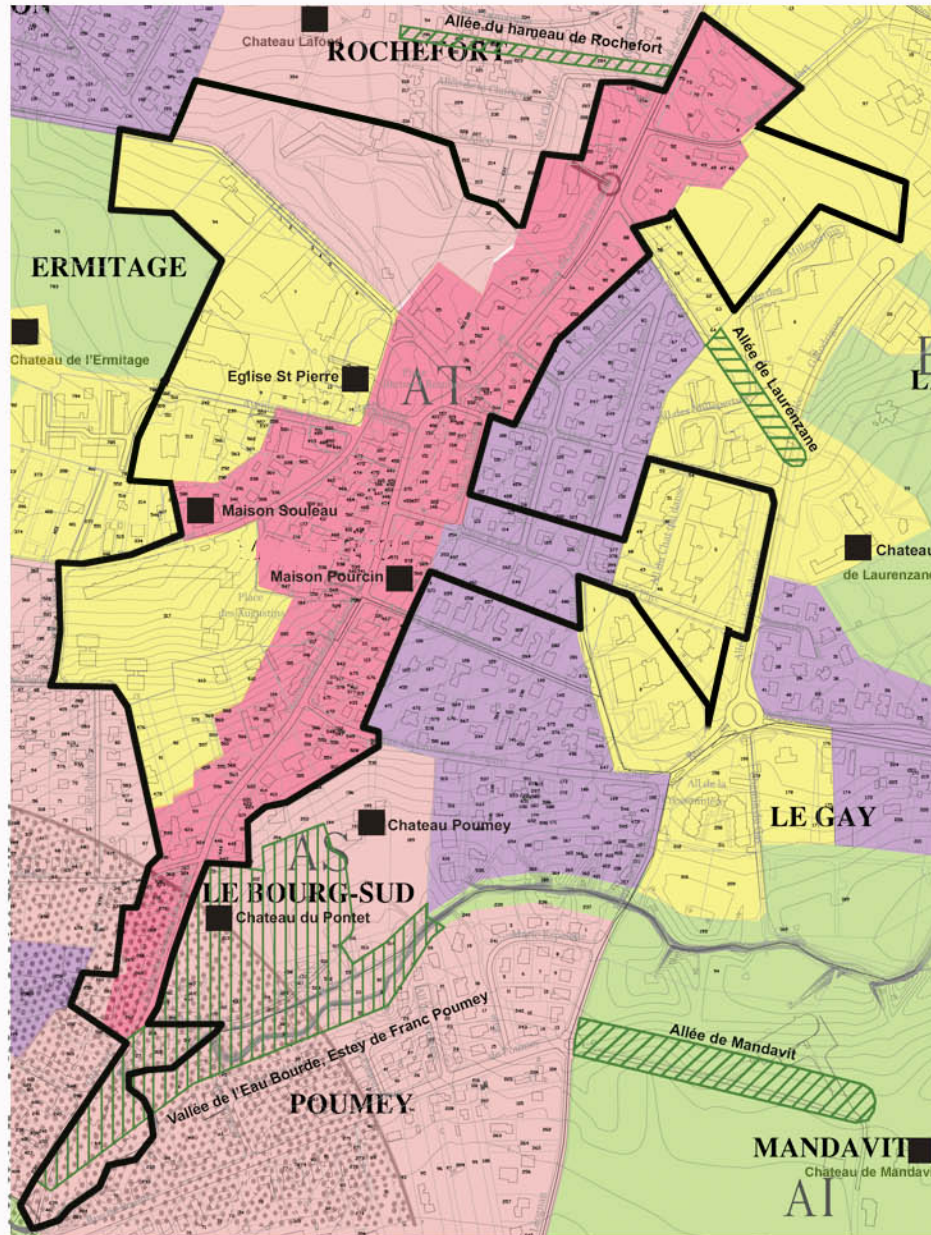
Renouvellement de l'existant:

- 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 INTERNATIONALE

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



Le zonage du PLU ne prend pas en compte la reflexion sur l'axe de densification transversal est/ouest

#UCv4 HF10: Zone de centre ville
 - Secteur de diversité sociale
 - Stationnements (SHON de 0 à 50m²: 1 place - SHON entre 50 et 100m²: 1,5 places - SHON supérieure à 100m²: 2 places)
 - Hauteur maximale de 10m

#UPm4: Zone pavillonnaire de moyenne densité
 - Secteur de diversité sociale
 - Stationnements (idem UCv4)
 - Hauteur maximale : 6m

#UPc4 HF6: Zone pavillonnaire compacte
 - Secteur de diversité sociale
 - Stationnements (Idem)
 - Hauteur maximale : 6m

#UDm4: Zone urbaine de tissu diversifié, formes mixtes
 - Secteur de diversité sociale
 - Stationnements (Idem)
 - Hauteur maximale : 12m

N3: Zone Naturelle destinée à l'accueil d'équipements

Patrimoine bâti

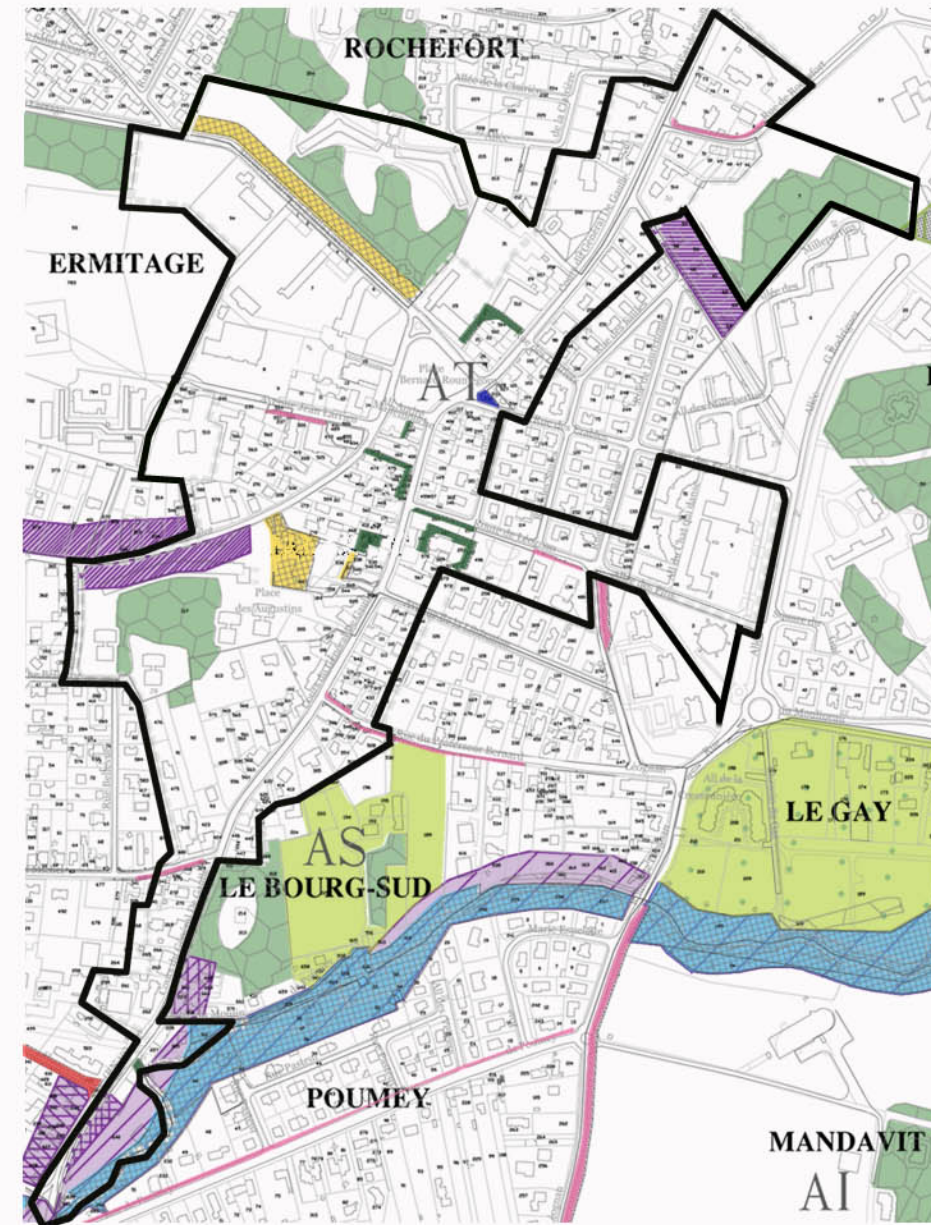
Patrimoine paysager

AC1: Zone protégée de 500m aux abords des monuments historiques inscrits ou classés (Le prieuré de Cayac et le chateau de Tauziat)

I3: Canalisation de transport et de distribution de gaz (responsable de la servitude: Gaz de Bordeaux)

Périmètre d'étude

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



Emplacements réservés de superstructures

Aires de stationnements à créer ou à réhabiliter

Berges de l'eau Bourde

Emplacements réservés de voiries

Chemins, zones piétonnes, liaisons douces à créer

Voies automobiles à créer

Travaux d'élargissement de voies

Création d'un mail planté

Projet d'aménagement du carrefour

Les espaces à protéger:

EBC

Espaces cultivés situés en zone U à protéger

Espaces cultivés situés en zone U inconstructibles

Marges de recul:

Marges de recul de minimum 5m

Marges de recul de 4m

Marges de recul liée aux risques d'inondation (entre 10 et 30m)

Date	
05 /2008	

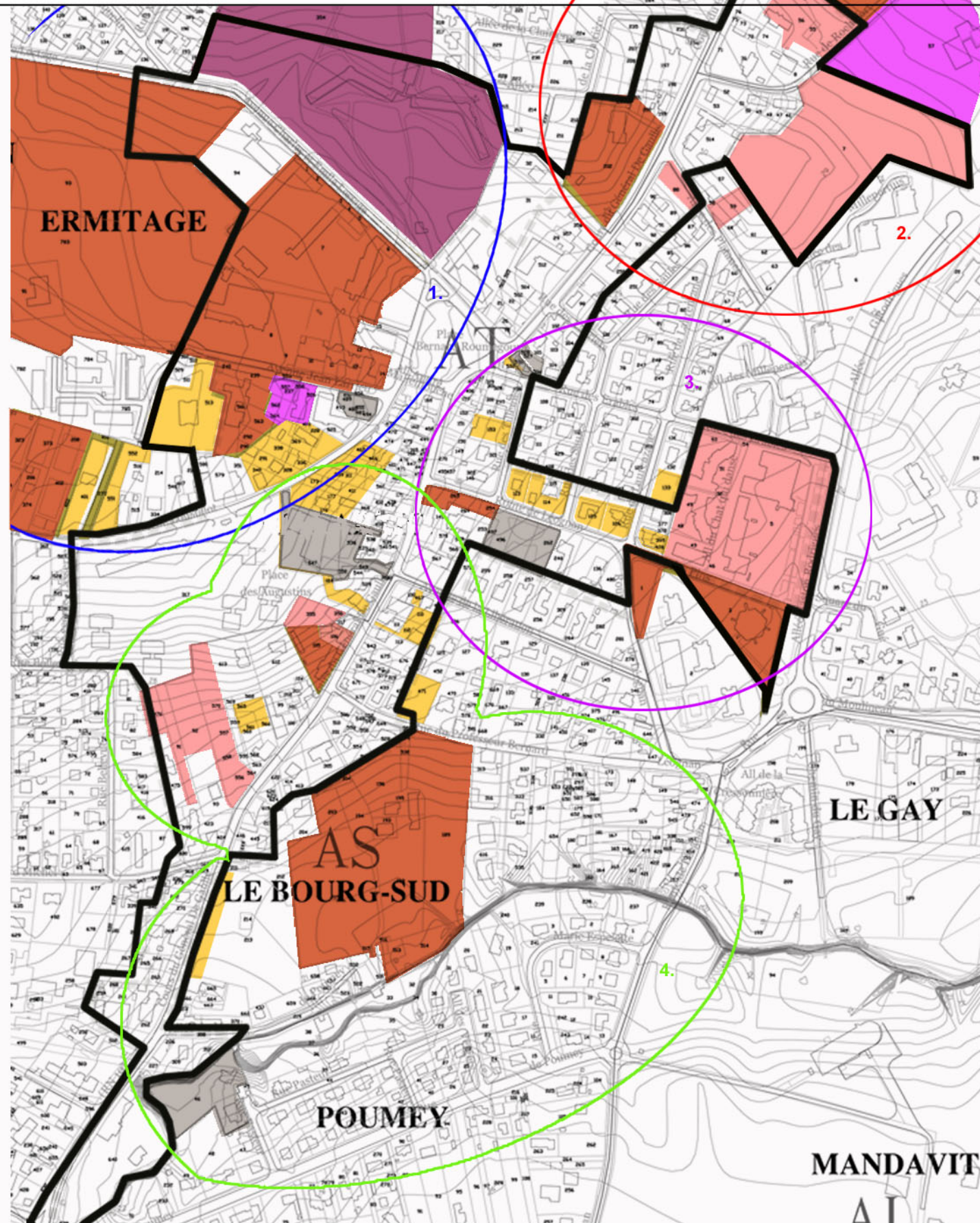
2.2 LE FONCIER

OPPORTUNITES FONCIERES

Date







Echelle 1 / 5000è

05 /2008



LEGENDE:

PARCELLES PUBLIQUES:

-  COMMUNE DE GRADIGNAN
-  CUB
-  BUREAU ACTION SOCIALE VILLE DE BORDEAUX
-  PUBLIC AUTRE
-  PARCELLES PRIVEES: POTENTIELLEMENT MUTABLES
Emprises peu occupées avec potentiel significatif de densification et/ou de renouvellement.
-  PARCELLES PRIVEES: VEILLES FONCIERES
Emprises dans des secteurs stratégiques ,peu ou sous occupées pouvant évoluer .
-  PERIMETRE D'ETUDE

4 DIFFERENTS SECTEURS MUTABLES:

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.

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.

3. L'est du secteur, à proximité de Laure-zanne:
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.

4. les parcelles au sud du bourg:
Quelques opportunités de veilles (surveillance) pour créer des désenclavements (liaisons douces).

Conclusion:

Cette liste n'est pas exhaustive, la réflexion plus fine en phase projet nous donnera peut-être d'autres pistes que nous étudierons alors.

Cet état des lieux se traduira par une réflexion sur l'action foncière en fonction du projet retenu: Maîtrise foncière, évolution réglementaire, ...

** 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.*

EQUIPE D'ETUDE:

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

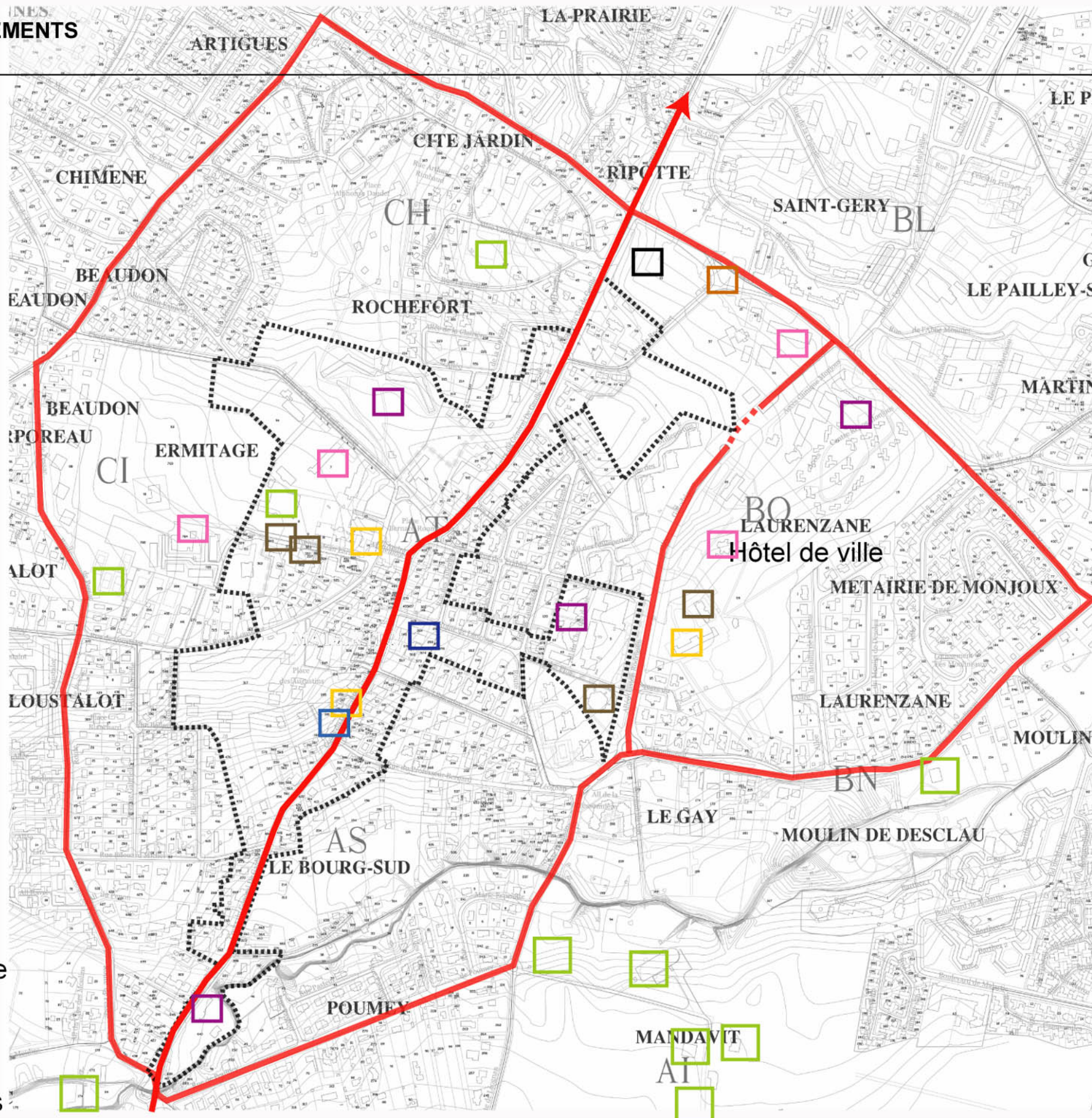
2.3 ACTIVITES ECONOMIQUES ET EQUIPEMENTS

LES POLES D'EQUIPEMENTS

Date

Echelle 1 / 10 000e

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.

Légende

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



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

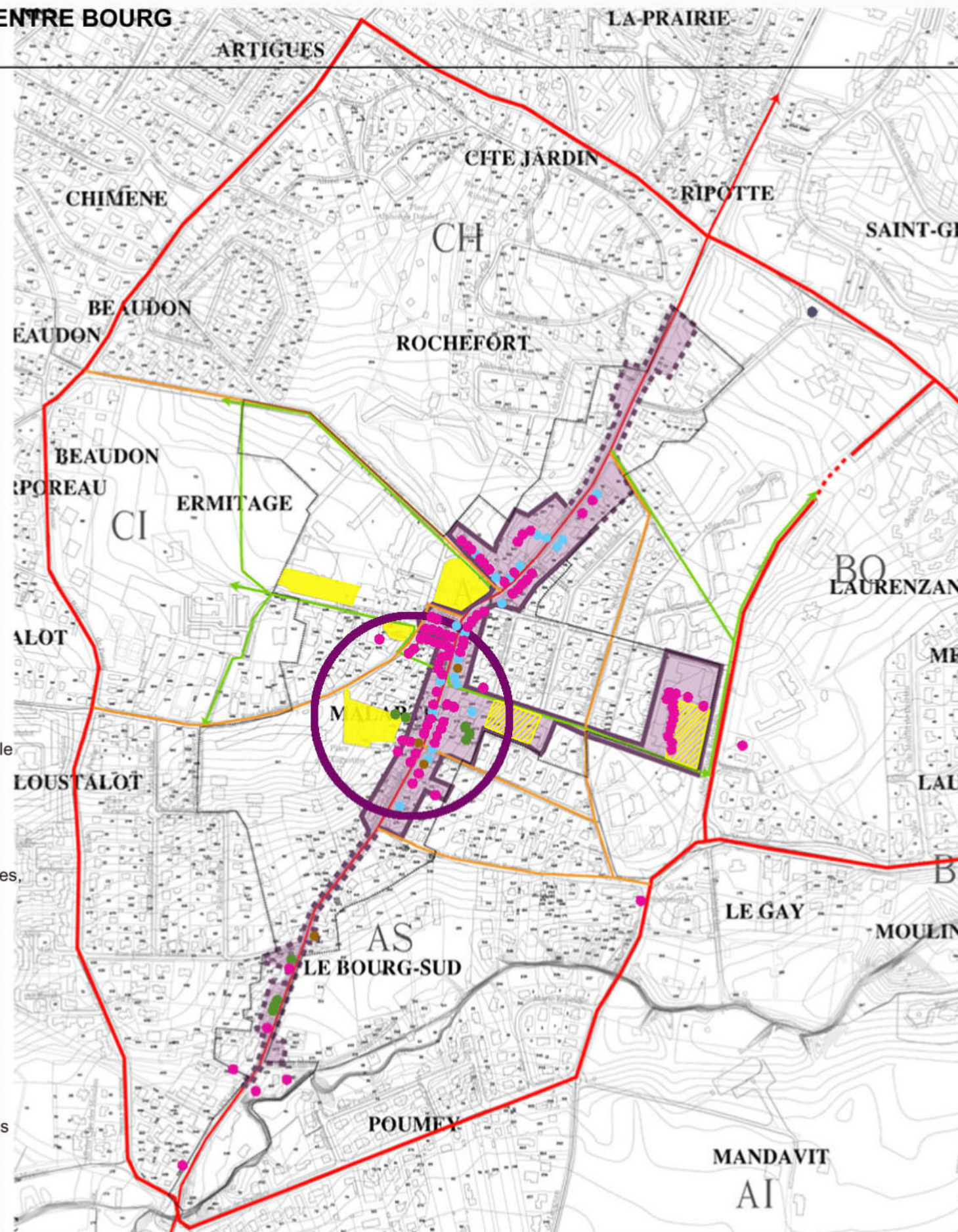
EQUIPE D'ETUDE:

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

LE FONCTIONNEMENT COMMERCIAL DU CENTRE BOURG

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

-  Linéaire commercial
-  Desserrement commercial
-  Pôle de centralité commerciale
-  Commerces
-  Services santé
-  Services (banques, assurances, immobilier)
-  Locaux vacants
-  Marché hebdomadaire
-  Zones de stationnement
-  Voies principales
-  Voies d'accès aux commerces
-  Liaisons piétonnes
-  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 résidents 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 impulserait 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 constituerait un fort potentiel pour le centre ville de Gradignan.

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