Ville de Bordeaux

Etude de programmation urbaine du quartier du Grand Parc

Diagnostic urbain

a'urba.
agence d'urbanisme
Bordeaux métropole Aquitaine

Rapport d'étude

Décembre 2008 provisoire **étape** définitif

Hangar G2 Bassin à flot n°1 quai Armand Lalande BP 71 F-33041 Bordeaux Cedex
Tél. : 33 (0)5 56 99 86 33 Fax : 33 (0)5 56 99 89 22 e-mail contact@aurba.org

Objet de l'étude

La ville de Bordeaux a missionné l'agence pour produire une étude de programmation urbaine sur le quartier du Grand Parc.
Ce premier document propose un diagnostic et des orientations qui constituent le préalable à un plan guide.

Équipe projet

Sous la direction de
Francis Cuillier

Chef de projet
Pierre Lascabettes

Équipe projet
Marie-Anne Clementi
Renan Rousselot
Emilie Vacher

Avec la collaboration de l'Atelier de Production Graphique
Anne Gerstle
Jean-Bernard Malausséna
Joëlle Martineau
Cécile Rasselet

Maîtrise d'ouvrage
Ville de Bordeaux

Sommaire

Introduction
Fiche d'identité

1 | Une ville dans la ville
1.1 Un quartier parmi d'autres
1.2 Un ensemble singulier
1.3 Un parc dans la ville
1.4 Le potentiel d'attractivité du quartier
1.4.1 Le coeur d'un des huit quartiers de Bordeaux
1.4.2 Une excellente dotation en équipement comparativement au reste de la ville
Synthèse : un complexe urbain à raccrocher à la ville

2 | Un quartier stigmatisé ?
2.1 La fin de l'âge d'or du Grand Parc ?
2.1.1 Un quartier qui a perdu la moitié de sa population
2.1.2 Un quartier qui vieillit
2.1.3 Une population active sous représentée
2.1.4 Une partie de la population fragilisée
2.1.5 Un quartier finalement peu dense
2.2 Une étape résidentielle très appréciée
2.2.1 Un grand ensemble de logements sociaux
2.2.2 Les derniers grands logements de Bordeaux et un quartier que l'on ne veut plus quitter
2.3 Un niveau remarquable d'équipements, de services et de commerces à maintenir et conforter
2.3.1 Les équipements du Grand Parc
2.3.2 Les services et commerces au Grand Parc
2.3.2 La qualité de l'offre en transport en commun
Synthèse : un quartier dont le potentiel est à reconsidérer

3 | Le potentiel spatial du quartier
3.1 Organisation du quartier
3.1.1 Un morceau de ville, une pièce urbaine
3.1.2 Les limites et connections avec le tissu urbain
3.1.3 Les accès
3.1.4 Un grand ensemble autour d'un parc
3.1.5 Le foncier : une division domaniale complexe
3.1.6 Le bâti
3.2 Impact automobile
3.2.1 Le maillage routier
3.2.2 Le stationnement
3.3 Espace public
3.3.1 Composition générale
3.3.2 Usages
3.3.3 Morcellement
3.3.4 Potentiels
3.4 Le parc du Grand Parc
3.4.1 Un parcours plus qu'un parc
3.4.2 Les composants structurants le parc
3.4.3 Accès et cheminements
3.4.4 Perception des espaces et rapport au bâti
3.5 Les dynamiques de projets
Synthèse :

4 | Premières orientations d'aménagements
4.1 Créer un centre de quartier piétonnier
4.2 Valoriser le quartier par la présence du parc
4.3 Ouvrir le quartier sur la ville

Annexe : Etat des lieux des projets

Note de synthèse

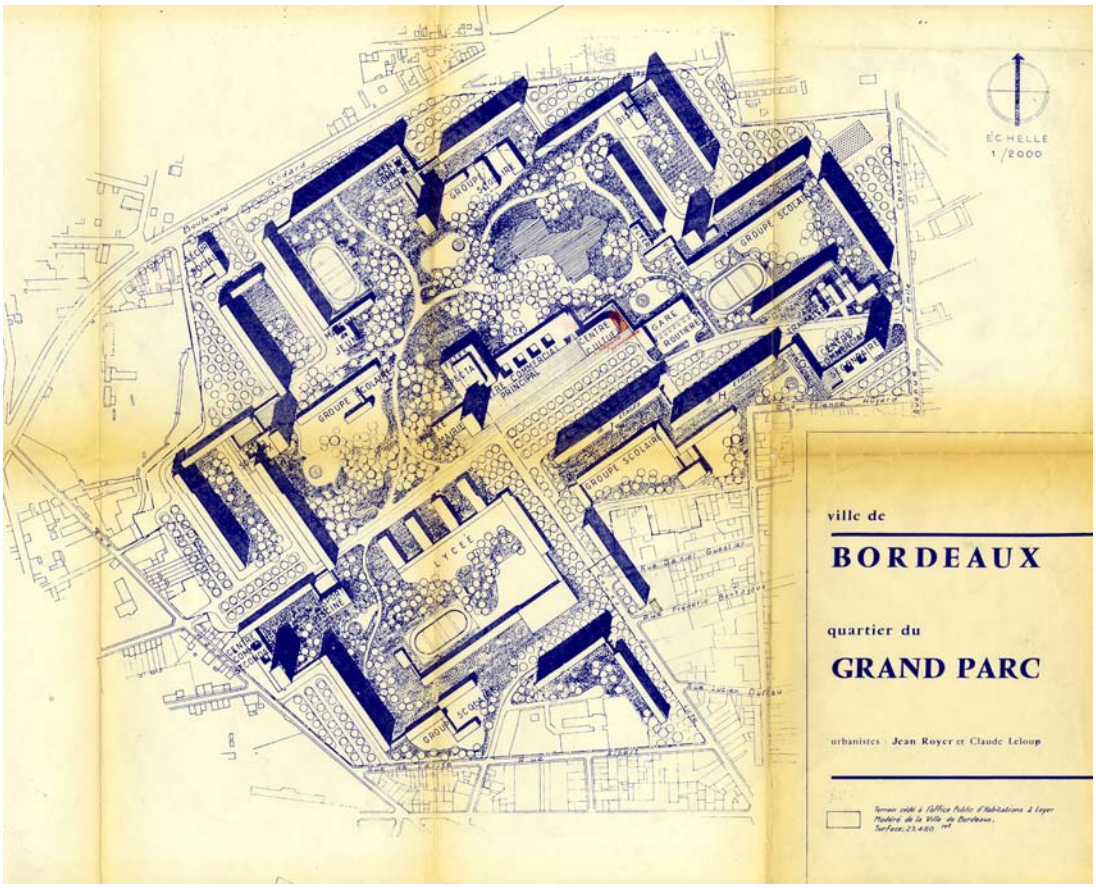
Conçu dans les années 50, sur une superficie de 60 ha, le quartier du Grand Parc s'organise autour d'un vaste espace paysager accueillant une grande diversité d'équipements, de services et de commerces.

Ces caractéristiques constituent encore à ce jour un véritable potentiel et offrent aux habitants du quartier et ceux limitrophes une offre et un cadre urbain exceptionnel pour les pratiques du quotidien.

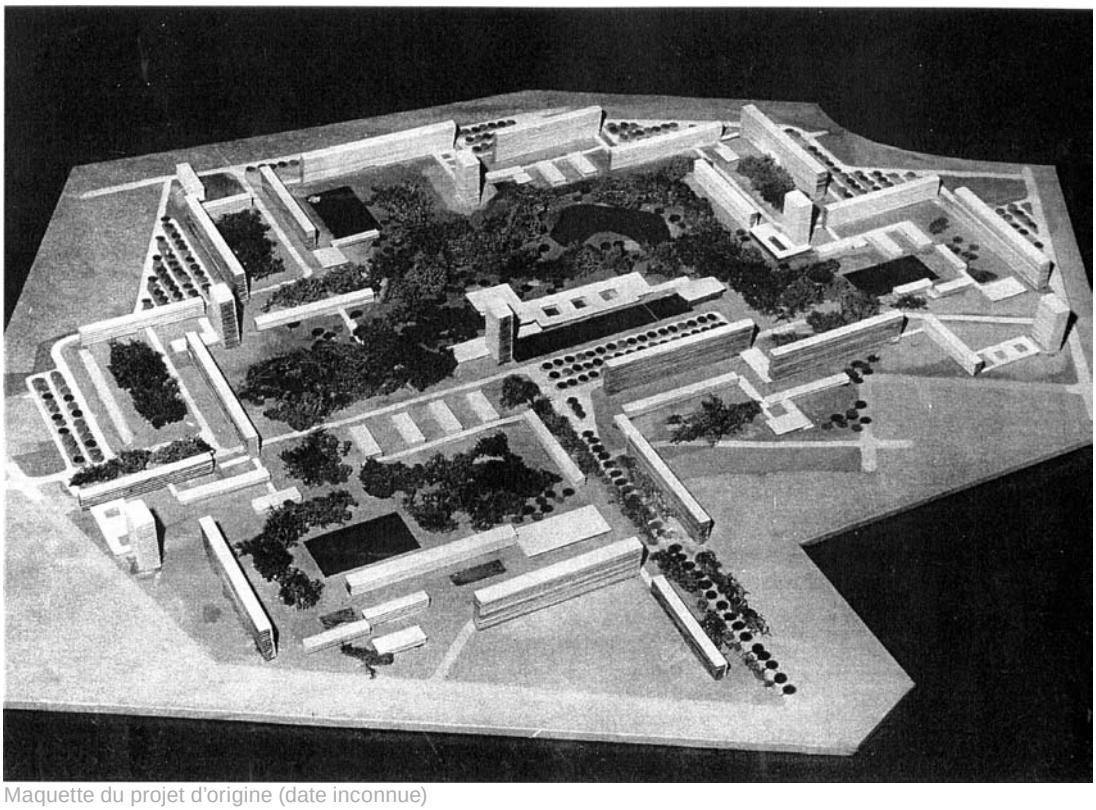
Cependant, le quartier souffre d'une image dévalorisée, voire stigmatisée :
- La vitrine est omniprésente dans la perception du quartier créant des espaces dévalorisées et peu accessibles aux piétons ;
- Le quartier présente un caractère introverti peu perméable depuis l'extérieur ;
- Enfin, le parc élément central du quartier, est peu visible.

Aujourd'hui, le quartier fait l'objet de nombreuses démarches de réhabilitation ou restructuration tant du niveau des services techniques que des bailleurs.

Ce sont l'essentiel de ces actions qu'il convient de coordonner pour assurer une cohérence d'ensemble du quartier et valoriser ses atouts.



Plan masse d'origine de 1954 par Jean Royer


Maquette du projet d'origine (date inconnue)

Introduction

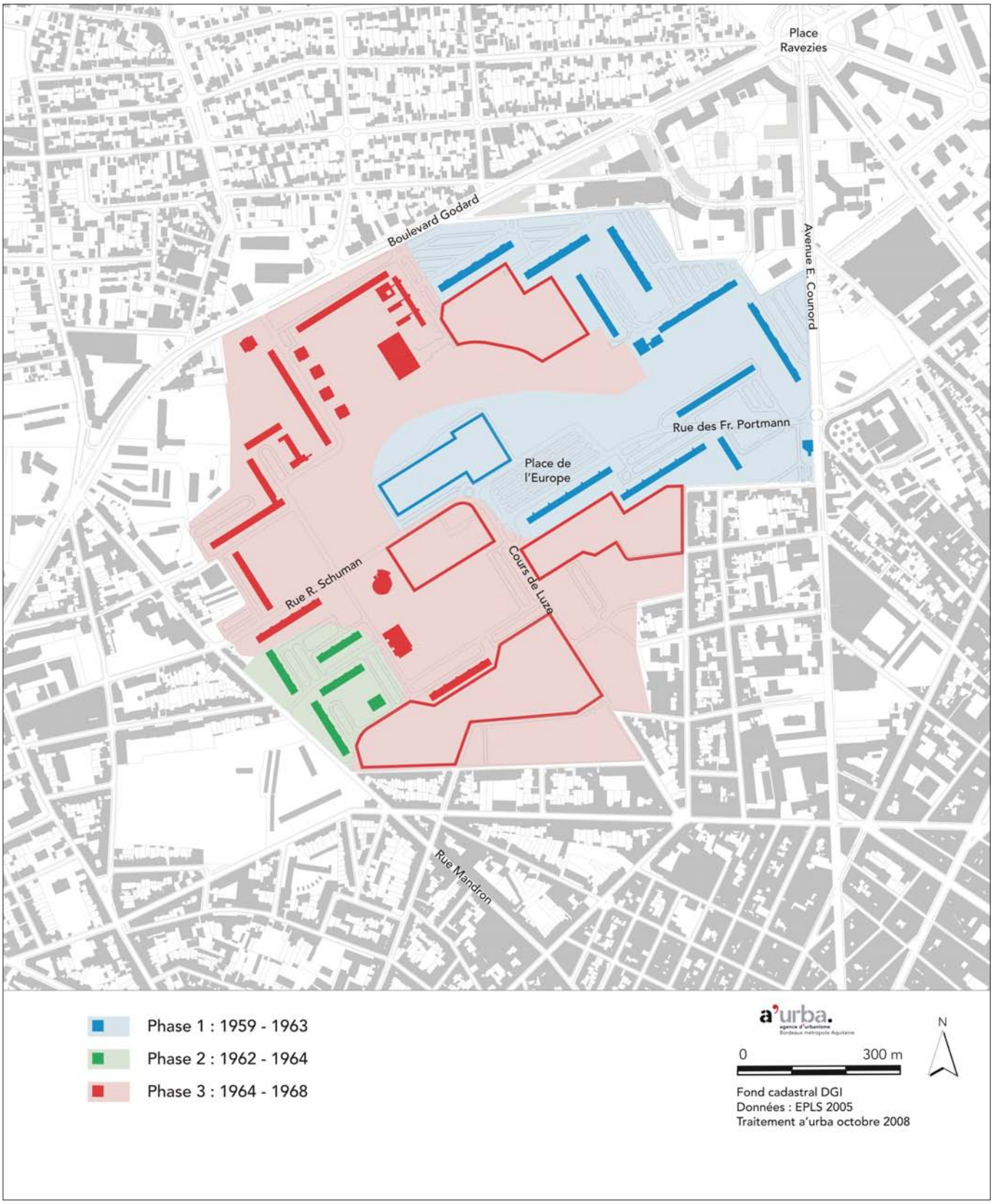
Le Bordeaux de l'après-guerre manque cruellement de logements, et ce malgré les opérations d'envergure menées partout dans la ville (cité Benauge, cité Lumineuse, cité Carreire, cité Claveau,...). C'est ce contexte de crise du logement qui incite les autorités à débuter l'urbanisation du secteur nord, comme prévu au plan d'urbanisation de la ville de 1940.
En 1946 et 1947, alors que Chaban-Delmas engage son premier mandat de maire, la ville acquiert et assainit une zone marécageuse, appelée « palu de Bordeaux » ou encore « marais de Luze », en référence à l'une des riches familles bordelaises, propriétaire des lieux.

Le projet d'urbaniser ce secteur est confié à Jean Royer, urbaniste en chef de la ville, qui réalise en 1954 le premier plan masse.

Sur 60 ha autour d'un « grand parc » de verdure central, d'où la toponymie du lieu, il prévoit environ 4 000 logements pour accueillir entre 16 000 et 25 000 habitants (selon les sources).

Jean Royer ambitionne de créer un quartier moderne de grands ensembles, le premier de l'agglomération bordelaise. Le projet est conçu selon les principes fonctionnalistes de la Charte d'Athènes. L'objectif est de libérer un maximum d'espace au sol pour laisser plus de place aux espaces verts. Les formes architecturales des barres et tours utilisées permettent ainsi à cette opération de ne pas dépasser un COS de 0,76. Contrairement au tissu urbain plus classique, ce n'est pas la voirie qui dicte l'implantation des immeubles mais leur orientation. En effet, l'ensoleillement maximal et les perspectives dégagées sont recherchés. Le réseau de desserte est quant à lui très hiérarchisé et les circulations automobile et piétonne strictement dissociées. Enfin, l'intégration de nombreux équipements commerciaux, éducatifs, sportifs et sociaux est dès l'origine prévue, afin de procurer à ce nouveau quartier un rayonnement à l'échelle de la ville et ainsi de mieux l'intégrer. Si ces principes globalement persistent, tous n'ont pu être respectés et certains produisent même des effets contraires.

Phases de construction du Grand Parc, 1959-1968



Introduction

Entre 1959 et 1968, le quartier se structure progressivement en trois phases de travaux.

La première débute en 1959 pour s'achever en 1963. La Société Bordelaise d'Urbanisation et de Construction (SBUC) débute le chantier par la réalisation des unités d'habitation du quart nord-est. Ces premiers logements sont l'œuvre des architectes JJ Prévot, A. Conte, P. Daurel et F. Brochet. La construction des centres commerciaux Europe et Counord est également lancée en 1961. Le centre de l'Europe ne s'achèvera lui qu'en 1968.

La deuxième phase des travaux du Grand Parc chevauche la première. En effet, afin d'accueillir les rapatriés d'Algérie (1962), la construction des barres S, pour « spéciales », débute dès 1962 dans le quart sud-est. Conformément aux directives ministérielles, le plan initial est modifié. A la place d'une seule barre, quatre sont construites ainsi qu'une tour et chaque ouvrage est densifié.

La construction du quartier s'achève dans une troisième phase par le quart nord-est et par la réalisation de tous les équipements. Ces derniers ne figuraient pas si nombreux et pas tels quels sur le plan initial. Pour répondre aux exigences ministérielles croissantes en termes de niveau d'équipement (aussi appelées grilles Dupont), ils ont été progressivement ajoutés au cœur du parc, de sorte qu'ils l'ont grignoté au fur et à mesure.

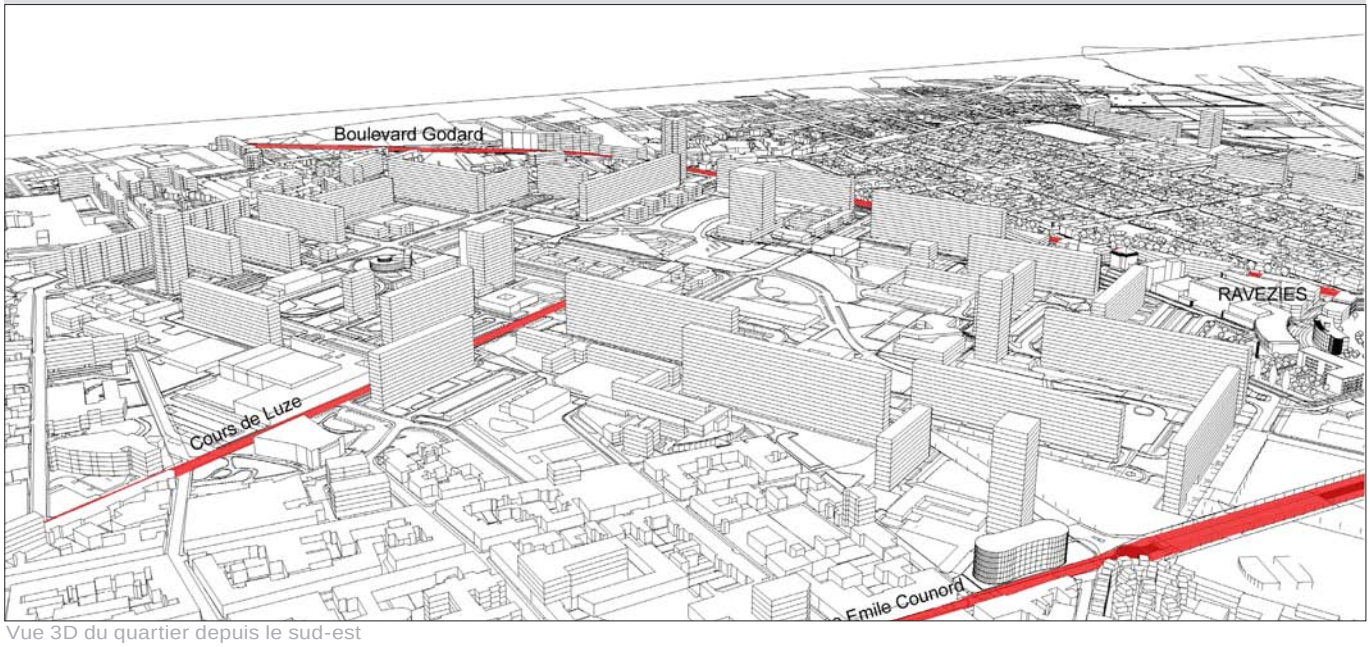
Entre 1975 et 1995, plusieurs interventions viennent modeler le quartier. La copropriété Mozart est ajoutée en 1979. La bibliothèque est reconstruite en 1993, de même que la résidence pour personnes âgées et le centre commercial Europe. Certaines de ces modifications aux projets, et notamment l'implantation de la résidence Mozart dans la perspective du cours de Luze, ont pour effet de rompre les grandes perspectives dessinées par Royer.

Photo aérienne du Grand Parc prise en 2000 depuis l'ouest

Introduction

Aujourd'hui, le Grand Parc ne présente plus le visage imaginé par Royer. Toutes les modifications spatiales, même si elles n'ont pas modifié le caractère profond de grand ensemble de ce quartier, en ont fait une sorte d'hybride entre l'urbanisme fonctionnaliste et celui des années 1990. A cela s'ajoute une vie de quartier et une animation comme « en berne ». Il émane une impression de fin d'âge d'or, de fin de cycle. Les 3 800 logements sont toujours là, mais sur les quelques 20 000 habitants qu'ils devaient accueillir, on n'en dénombre plus qu'environ 8 000, dont beaucoup sont des personnes âgées. Les équipements, et même les plus récents comme la bibliothèque ou la piscine, n'engendrent pas une fréquentation à la hauteur de leur nombre, de leur diversité et de leur dimensionnement. Le parc n'apparaît pas aussi grand qu'il le pourrait. Et depuis l'extérieur, le Grand Parc n'est pas très attractif.
Pourtant, il bénéficie d'atouts indéniables, très recherchés dans l'agglomération : de vastes espaces verts, de grands logements, des loyers raisonnables et abordables, un cadre et confort de vie indéniables.

Alors pourquoi le Grand Parc est-il associé à une image négative ? Certes la forme urbaine, qui renvoie aux images des banlieues, contribue à accentuer ces a priori, mais elle ne justifie pas tout. D'autant que le Grand Parc se situe au cœur de la ville. Quels éléments mettre en œuvre pour retourner l'image de ce quartier, qui dispose de tout le potentiel pour en faire un quartier agréable à vivre et ouvert sur l'extérieur ? Comment redonner une véritable valeur d'usage aux équipements présents dans le quartier et notamment au parc ?
C'est l'ensemble de ces questions que nous allons tenter d'analyser afin d'apporter des réponses pour que les évolutions futures de ce quartier s'insèrent dans une vision d'ensemble et contribuent à son redéploiement et à son amélioration.



Vue 3D du quartier depuis le sud-est

Fond cadastral DGI - Traitement a'urba octobre 2008

Photo aérienne du quartier du Grand Parc
BD Ortho 2004 - Traitement a'urba octobre 2008

Fiche d'identité

Cité du Grand Parc
Opération d'ensemble des années soixante (1954-1968)

- Bordeaux nord-ouest intra-boulevard,
- à 800 mètres des Quinconces,
- délimité par : - le boulevard Godard au Nord,
  - l'avenue Emile Counord à l'ouest (support de la ligne C),
  - la rue Mandron à l'est,
  - la rue Camille Godard.

60 hectares dont 8 ha de parc

3 800 logements environ
dont 61 % d'habitat collectif social
Densité de logements : 65 logements/ha (104 logements/ha au Jardin Public)

Moins de 8 000 habitants en 2007 dont :
- 34 % de plus de 60 ans (contre 20% en moyenne à Bordeaux) et environ 29 % de retraités (contre 16 % à Bordeaux)
- 47 % des ménages composés d'une seule personne (contre 28.5 % à Bordeaux)

Densité d'habitants : 139 habitants/ha (

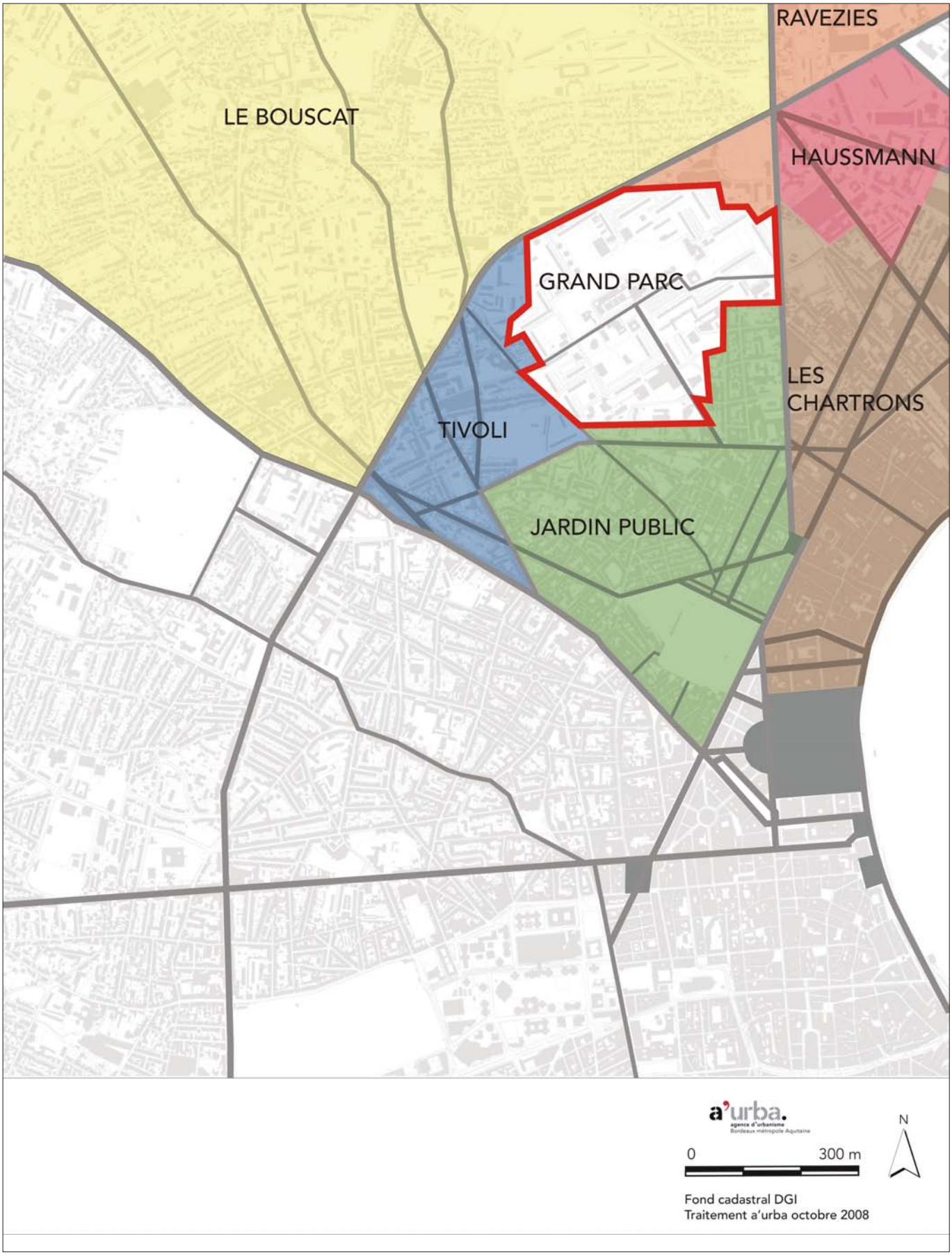
21 barres, 4 tours et 4 plots d'habitation
Hauteur des constructions : RDC à R+11
Densité bâtie : 0,76 (y compris voirie et stationnement) ; emprise au sol : 14 %

Une vingtaine d'équipements implantés dans le parc (écoles, collège, lycée, piscine, gymnases, bibliothèque, centre d'animation, ...) et deux centres commerciaux

Stationnement : 2 613 places privées résidentielles
791 places publiques (dont 385 sur la place de l'Europe)

1 | Une ville dans la ville

Quartiers du secteur nord-ouest de Bordeaux



1 | Une ville dans la ville

1.1 | Un quartier parmi d'autres

Son statut de grand ensemble confère au Grand Parc son caractère unique, en comparaison au reste de la ville, et ce d'autant plus qu'il est enserré dans des quartiers anciens et très proche du centre-ville. La construction du quartier dans les années 1960 amorce l'urbanisation du secteur nord de la ville, sur des territoires marécageux. Aujourd'hui, la pièce urbaine que constitue le Grand Parc est littéralement englobée par la ville.

Situé au nord du centre-ville, il est implanté sur le bord interne de la ceinture des boulevards. Il est totalement circonscrit par un tissu urbain « traditionnel ».

Au cœur du tissu urbain, le Grand Parc se situe à l'interface de plusieurs quartiers offrant des typologies affirmées :
- le quartier des Chartrons, un faubourg dynamique et gentrifié,
- le quartier du Jardin Public, un quartier résidentiel de centre-ville,
- le quartier Tivoli, quartier résidentiel mixte situé le long des boulevards et autour de la clinique,
- le quartier récent autour de la place Ravesies, secteur de renouvellement urbain offrant des fonctions mixtes,
- le quartier Haussmann, un quartier résidentiel récent et sans centralité affirmée,
- le quartier La Garenne sur la commune du Bouscat, constitué d'un ensemble pavillonnaire d'après-guerre et dont les franges longent le boulevard.

Comparaison de tissus urbains bordelais

Le quartier du Grand Parc

I.O.S.* : 1.37

Le quartier des Chartrons

I.O.S.* : 1.95

Le quartier du Jardin Public

I.O.S.* : 1.52

Le quartier Tivoli

I.O.S.* : 1.07

Le quartier Haussmann

I.O.S.* : 0.77

La commune du Bouscat

I.O.S.* : 0.46

*Indice d'Occupation du Sol 2006
Calcul I.O.S. par SIG des emprises bâtis, mutipliées par le nombres de niveaux estimé, rapporté à la superficie de l'unité foncière

Fond cadastral DGI
BDtopo
Photos aériennes CUB

1.2 | Un ensemble singulier

La comparaison entre le quartier du Grand Parc et l'ensemble des tissus avec lesquels il est en contact, permet de mettre en avant quelques spécificités qui le caractérisent, parmi lesquelles la densité, la structure parcellaire et les hauteurs.

Le quartier des Chartrons est issu du développement portuaire et viticole du 18ème et 19ème siècles. Marquée par la présence de chais et d'entrepôts, la structure spatiale est composée d'îlots en lanières. L'ensemble s'étire ainsi de la Garonne à l'avenue Emile Counord.
Les îlots forment des linéaires continus particulièrement opaques, variant entre le R+1 et le R+4.

Le quartier du Jardin Public est organisé selon une trame régulière, structurée autour du parc emblématique de Bordeaux qui lui a donné son nom. Les îlots denses forment des linéaires continus, entre le R+1 et le R+3.

Le quartier Tivoli s'étend jusqu'aux boulevards et forme la limite ouest du Grand Parc. Les îlots sont plus larges que les deux quartiers précédemment évoqués et la trame est plus lâche. On aperçoit parfois même des cœurs d'îlots plantés et des morceaux de jardins privés. Le bâti y est plus diversifié.

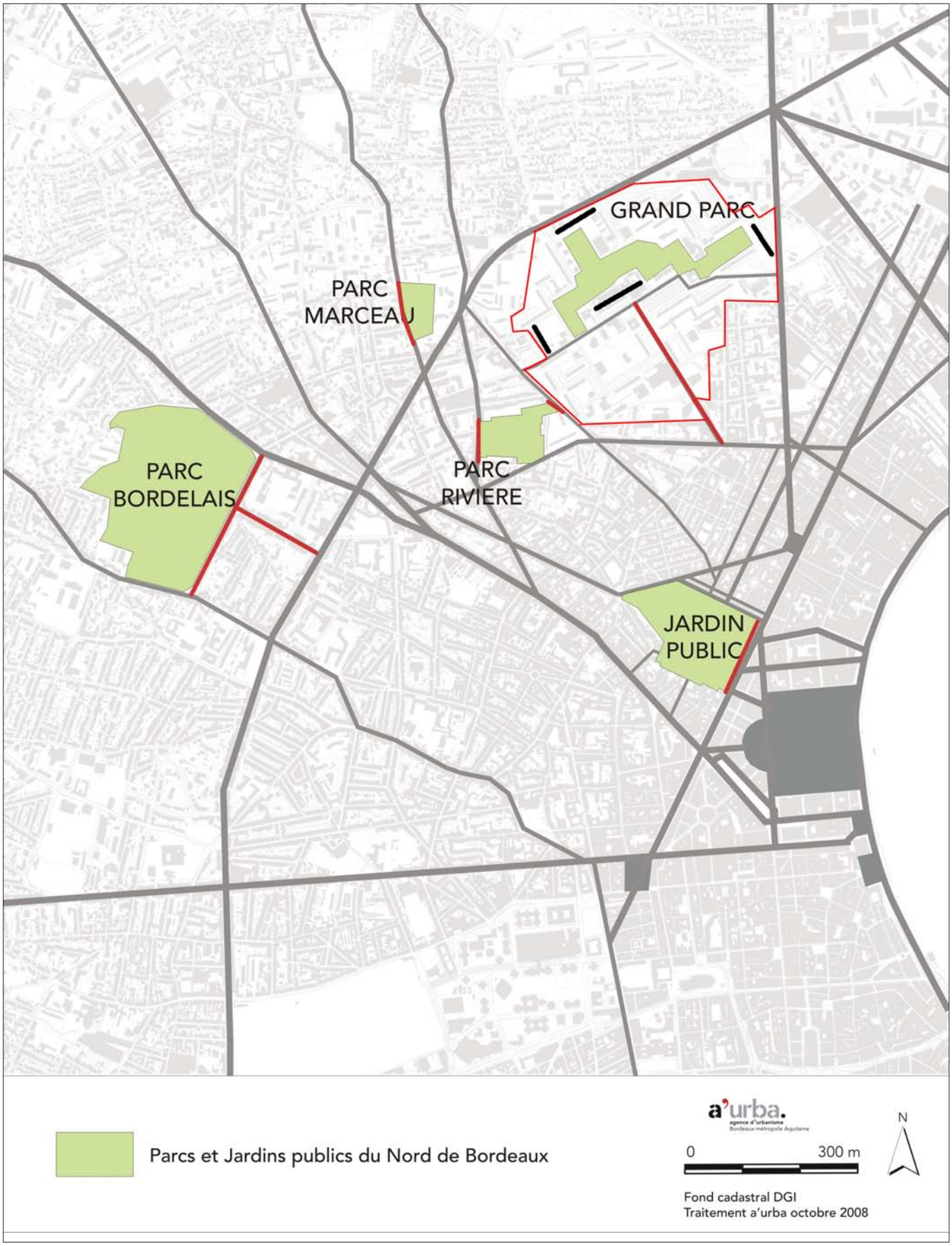
Les îlots autour de la **place Ravesies** sont en cours de constitution et s'articule le long du tramway. La partie sud, pratiquement terminée, constitue la limite nord-est du quartier. Certains plots atteignant le R+4 s'articulent autour d'un square et se referment pour former la limite de la place Ravesies, sans réelle perméabilité avec le Grand Parc.

Le quartier Haussmann est issu d'une opération récente avec des immeubles-résidences, formant des îlots larges et visuellement ouverts mais cerclés de grilles. Les hauteurs du bâti forment un front en R+4.

Le quartier La Garenne au Bouscat, dans sa partie limitrophe aux boulevards et donc avec le Grand Parc, constitue la limite nord du quartier. La trame orthogonale qui se prolonge depuis la place Ravesies est contrariée par la direction du boulevard. Le bâti à dominante pavillonnaire et la taille variée des parcelles présentent des typologies hétéroclites.

Contrairement aux autres quartiers, **le Grand Parc** répond à un urbanisme de plan masse réalisé dans un temps court. De fait, en tant que « grand ensemble », il diffère particulièrement des quartiers denses que sont les Chartrons et le Jardin Public. L'emprise au sol du bâti est très faible comparée aux tissus historiques. La densité, elle aussi reste assez faible malgré les hauteurs importantes des bâtiments (R+16 à R+22). Contrairement aux tissus environnants, le quartier n'est structuré ni par les tracés (voies et parcellaires), ni par l'espace public aux limites peu lisibles.

Parcs et jardins publics majeurs du secteur nord-ouest de Bordeaux



1.3 | Un parc dans la ville

Généralement, l'organisation des parcs publics s'appuie sur des axes de composition. D'une part, il existe une accroche forte du parc avec son quartier, voire avec la ville lorsque cet axe la structure. D'autre part, cet axe permet de créer une vitrine sur l'espace public, entraînant ainsi le piéton à s'aventurer dans un écrin de verdure.

Lorsque l'on observe les grands espaces verts de Bordeaux, on observe qu'ils obéissent à ce schéma de structure.
Ainsi, le Parc Bordelais s'exhibe depuis plusieurs axes et prend son importance dans la ville par l'avenue Carnot. De même, le Jardin Public devient une séquence du cours de Verdun.
A l'échelle plus fine du quartier, le Parc Rivière s'ouvre sur des voies qui le structurent.

Le jardin du quartier du Grand Parc, quant à lui, se compose à partir du cours de Luze qui, paradoxalement, ne peut y aboutir. En effet, si le cours pénètre au cœur du quartier, il ne le traverse pas puisqu'il bute sur le centre commercial.
De plus, malgré la présence d'axes structurants à l'échelle de la ville, la vitrine du parc est inexistante. Sur aucune de ces voies, ne se dégage un point de vue sur l'espace vert. Le plan de situation le montre bien : ce parc est flottant et sans accroche périphérique.

Quartiers institutionnels de la ville de Bordeaux

sources : www.bordeaux.fr

1.4 | Le potentiel d'attractivité du quartier

1.4.1 | Le coeur d'un des huit quartiers de Bordeaux

Dans sa gestion de proximité, la ville de Bordeaux a choisi de diviser la commune en huit quartiers, chacun doté d'un maire-adjoint, d'une équipe de proximité et de conseils de quartier.
Le quartier du Grand Parc appartient au secteur « Grand Parc – Paul Doumer ». La mairie de quartier est située au cœur du quartier, place de l'Europe. Le Grand Parc représente donc un des points névralgiques de la ville sur le plan institutionnel.

1.4.2 | Une excellente dotation en équipements comparativement au reste de la ville

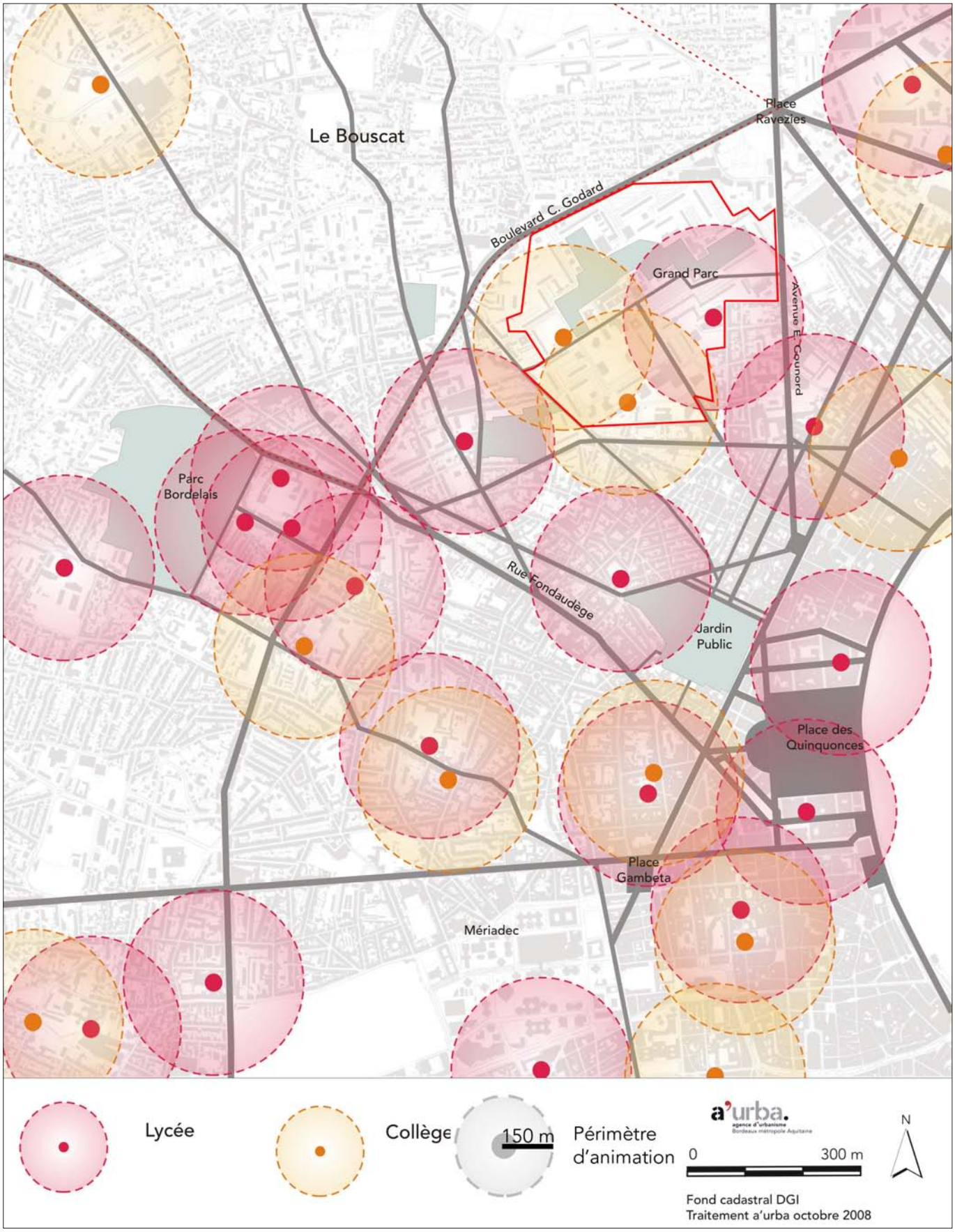
Construites sur le même principe, les quatre cartes suivantes recensent de manière exhaustive les équipements culturels et sportifs structurants à l'échelle de la ville, voire de l'agglomération, les collèges et lycées, les Grandes et Moyennes Surfaces (GMS : commerces supérieurs à 300 m²) et enfin les commerces de proximité (commerces de moins de 300 m²) que compte le secteur nord-ouest de Bordeaux. Cela permet de comparer la dotation en équipements et commerces du Grand Parc par rapport à son environnement immédiat, le reste de la ville.

L'analyse comparative de ces cartes révèle une excellente dotation en équipements culturels et sportifs structurants sur le quartier du Grand Parc, dotation équivalente en nombre à celle de l'hyper-centre mais plus élevée en densité.
En termes d'équipements éducatifs, le niveau est équivalent au reste de la ville, hormis Caudéran où l'on note une concentration importante de lycées.
Même commentaire pour les GMS. Leur répartition répond à un maillage régulier, chacune ayant sa propre aire de chalandise, celle du Grand Parc étant même peut-être plus importante.
En revanche, le niveau de commerce de proximité au Grand Parc est légèrement inférieur à celui des secteurs intra-boulevards. Ils sont relégués en périphérie de quartier, sur les axes structurants mais sont absents du cœur de quartier.

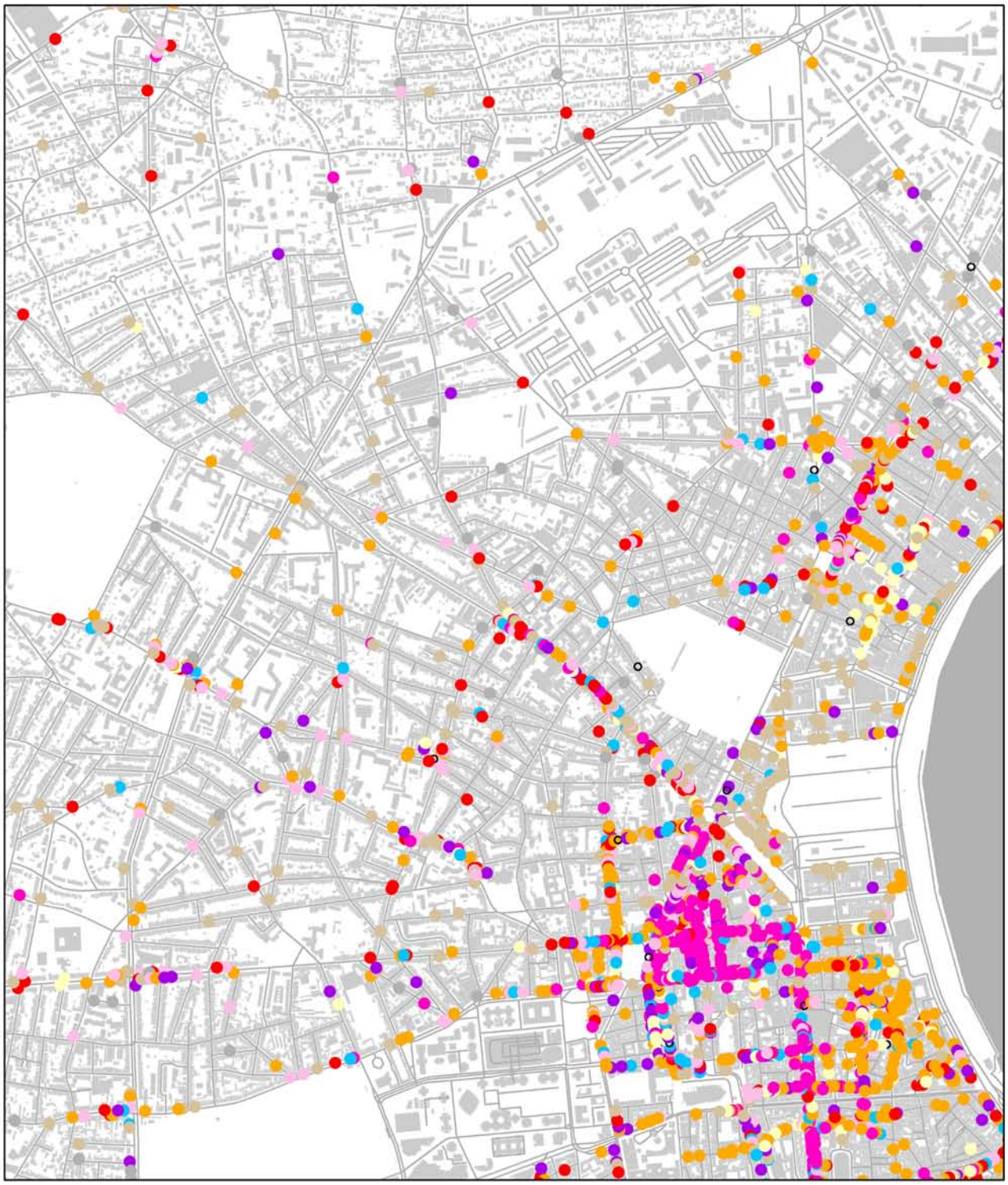
Le quartier du Grand Parc bénéficie donc d'un potentiel d'attractivité pour l'ensemble de la commune en termes d'équipements, notamment sportifs. Ces derniers pourraient être les vecteurs d'un plus large rayonnement.

Equipements sportifs, culturels et administratifs de quartier

Collèges et lycées



Commerces de moins de 300 m² en 2004



Les commerces de moins de 300 m² en 2004

- Alimentaire
- Cafe/Hotellerie/Restauration
- Culture/ Loisirs
- Equipement de la maison
- Equipement de la personne
- Hygiène et santé
- Services aux particuliers
- Automobile
- Divers

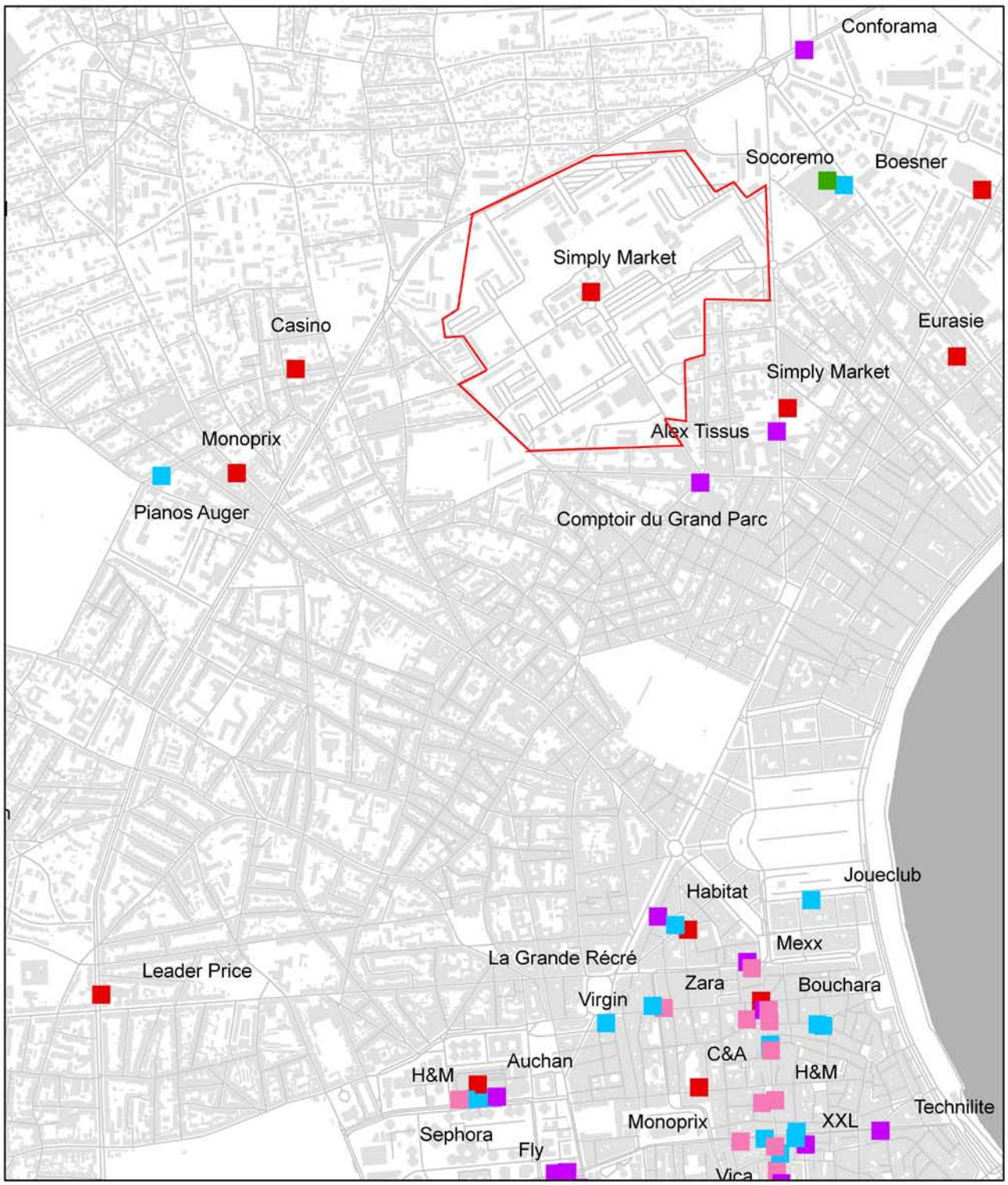
0 230 460 920 Mètres

N

a'urba. agence d'urbanisme Bordeaux métropole Aquitaine

Diagnostic socio-urbain - provisoire - données CCIB 2004 - exploitation a-urba - octobre 2008

Grandes et Moyennes Surfaces en 2007



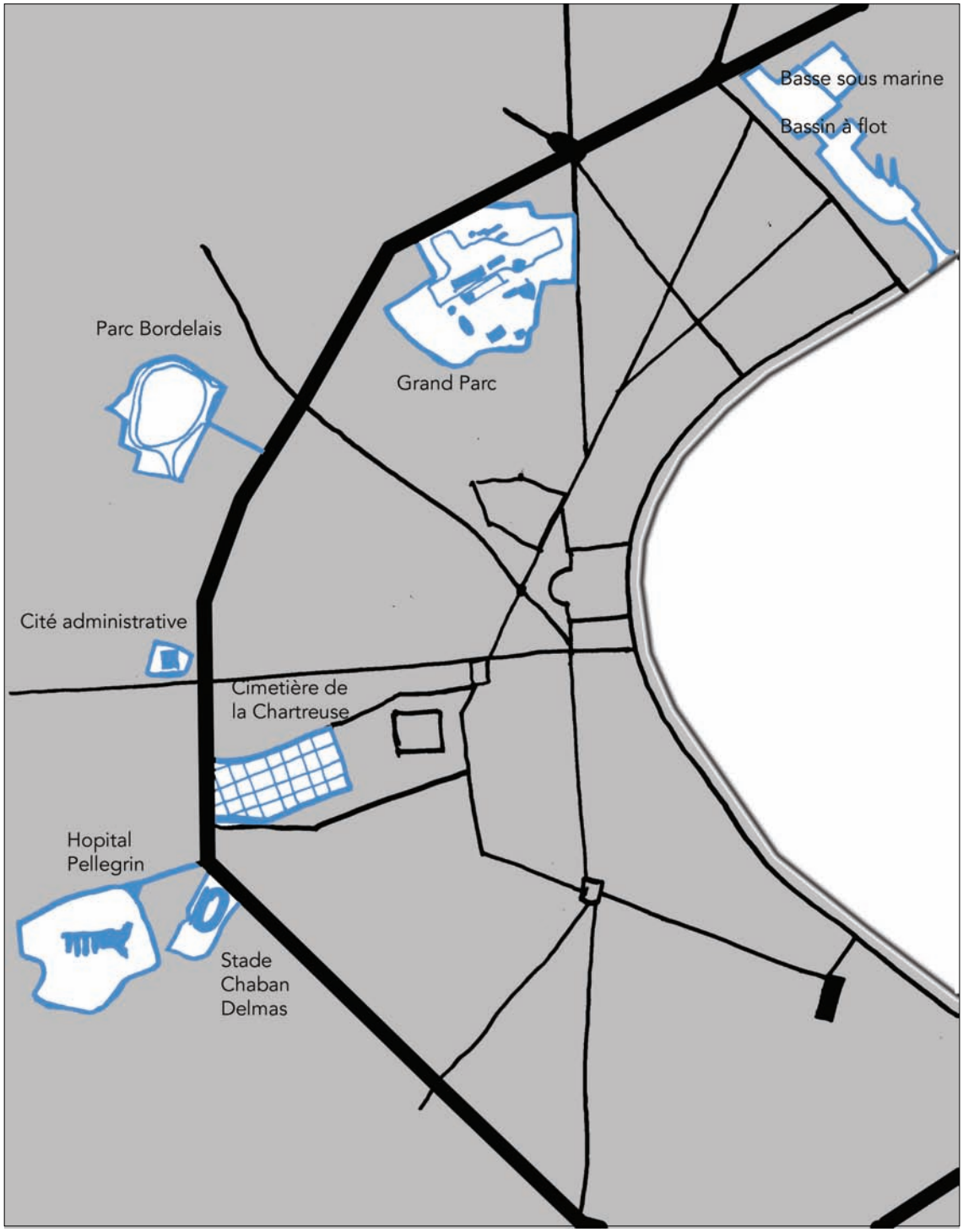
- Multirayons
- Culture et Loisirs
- Bricolage/Jardinage
- Equipement de la maison
- Equipement de la Personne
- Automobile
- Divers

0 240 480 960 Mètres N

a'urba. agence d'urbanisme Bordeaux métropole Aquitaine

Diagnostic socio-urbain - provisoire - données CCIB - exploitation a-urba - octobre 2008

Le Grand Parc, élément constitutif du chapelet d'équipements des boulevards



1 | Une ville dans la ville

1 | Un complexe urbain à raccrocher à la ville

Le quartier du Grand Parc est à la fois un morceau de ville faisant intégralement partie du territoire de Bordeaux et un espace singulier, un « grand ensemble » en rupture formelle avec les tissus environnants.
Le Grand Parc offre un parc de près de 10 hectares qui complète l'armature des **espaces publics majeurs** du quadrant nord-ouest.
Si le quartier présente des spécificités fortes en terme de typologies et de paysage, une certaine **attractivité** peut le caractériser. Pour les zones d'habitat en périphérie, il correspond à une centralité administrative doublée d'une **excellente dotation en équipement** « sport et loisirs » et d'une polarité commerciale.

Le Grand Parc constitue un « complexe urbain » doté d'équipements, qui s'inscrit dans la logique du tracé des boulevards, sur lesquels viennent se greffer les grands équipements d'agglomération.

2 | Un quartier stigmatisé ?

2 | Un quartier stigmatisé ?

Avertissement

A l'échelle fine du quartier, le recensement général de la population mené par l'INSEE en 1999 montre ses limites de par son échelle de restitution et surtout son ancienneté, ce qui appauvrit et date terriblement le diagnostic socio-urbain ici mené.
L'étude des données sur l'occupation du parc social, enquête menée tous les trois ans par les bailleurs, est indispensable pour accéder à des données infra-quartier et pour, d'une part, actualiser les données et d'autre part, approfondir le profil des habitants du Grand Parc. Ceci permettrait également de déterminer qui sont les nouveaux venus dans le quartier et l'ampleur du phénomène. Ce travail ne peut être conduit qu'avec l'étroite collaboration des bailleurs. Les enquêtes OPS menées par Aquitanis seront bientôt versées à cette étude et permettront de l'alimenter sur le profil des résidents.

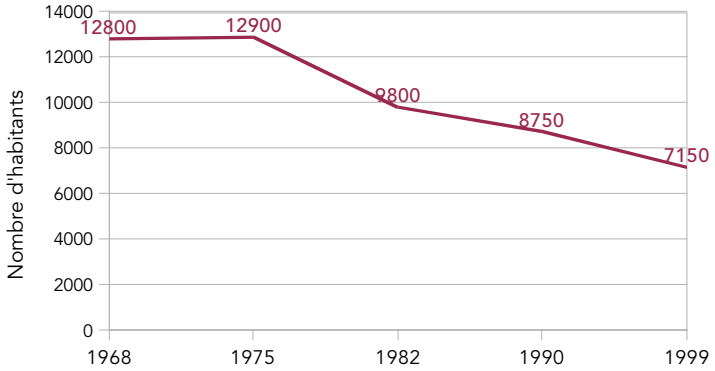
2 | Un quartier stigmatisé ?

2.1 | La fin de l'âge d'or du Grand Parc ?

2.1.1 | Un quartier qui a perdu la moitié de sa population

Le Grand Parc comptait en 1975 près de 12 900 habitants contre 7 162 habitants en 1999.
Entre 1990 et 1999, le quartier a perdu chaque année 2 % de sa population. Aujourd'hui, la population du quartier représente un peu plus de 3 % de la population communale.

Evolution du peuplement du Grand Parc entre 1968 et 1999



Sources : INSEE RGP99

Cette perte de population s'explique dans un premier temps par le faible renouvellement des résidents. Conçu en réponse à la crise du logement, le Grand Parc a connu deux vagues de migrations importantes, dans les années 70 d'abord, puis dans les années 90. La population est donc très stable. Ainsi, en 1999, 53 % des ménages vivaient déjà dans le quartier en 1990 (contre 31,6 % à Bordeaux).

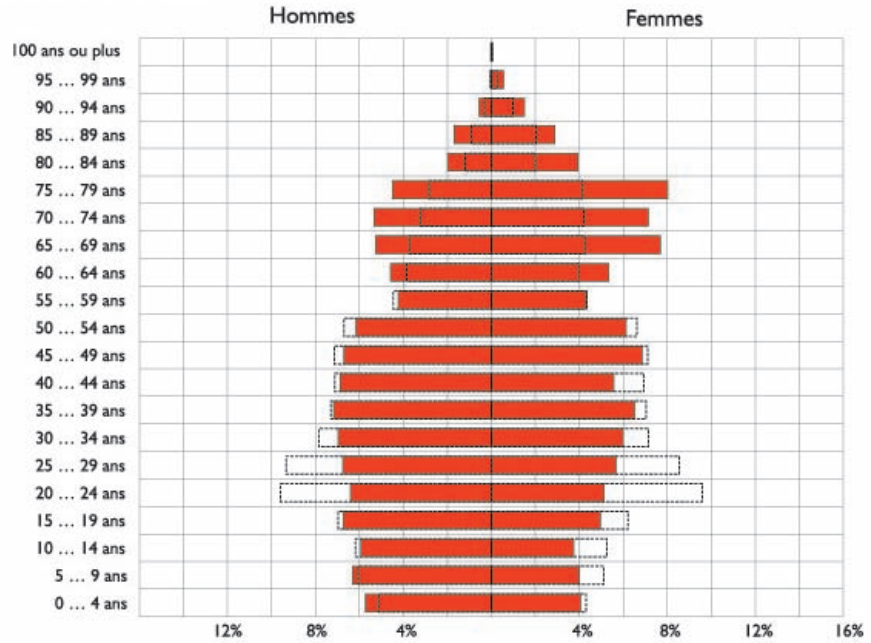
Cette « ancienneté » de la population s'accompagne souvent d'une forte appropriation et d'un profond enracinement et attachement au quartier, avec toutefois une sorte de nostalgie du « quartier d'avant », comme le démontrent les entretiens sociologiques. Ces derniers révèlent aussi les problèmes d'intégration des nouveaux habitants. L'ancienneté semblant être un critère important de sociabilité, des phénomènes de clivage ou parfois de rejets peuvent être observés.

Toutefois, depuis les années 2000, le phénomène de dépeuplement semble s'atténuer et même se renverser. Les sources de données plus récentes démontrent en effet une reprise de la croissance démographique dans le quartier. Ainsi entre 2001 et 2005, le taux de croissance annuel des ménages fiscaux était de l'ordre de 1,42 % (DGI). Les résultats du recensement partiel mené par l'INSEE permettront d'ici 2010 de confirmer ou non ce qui ne reste qu'une hypothèse. Pour l'heure, on peut supposer que les opérations récentes d'aménagement et de renouvellement urbain situées à proximité du quartier (tramway, ZAC Ravesies, programme de logements « Diversité » à la Grenouillère) ont contribué à un changement d'image du Grand Parc entraînant peut-être ainsi ce regain de population.

2.1.2 | Un quartier qui vieillit

Le fort vieillissement de la population est l'autre facteur expliquant cette perte de population.
En 1999, le nombre de personnes âgées de plus de 60 ans était deux fois supérieur à celui de 1975. Presque un tiers de la population du quartier avait plus de 60 ans (34 % contre 20 % en moyenne à Bordeaux). C'est donc un peu moins de 6 % des 60 ans et plus de Bordeaux qui résident au Grand Parc.
A l'inverse, seuls 22 % de la population du quartier avaient moins de 20 ans (18 % à Bordeaux mais 37 % aux Aubiers). L'indice de jeunesse du quartier était de 0,65 (contre 0,94 à Bordeaux et 3,95 aux Aubiers), ce qui veut dire que, pour une personne âgée d'au moins 60 ans, on comptait 0,65 jeune de moins de 20 ans.
Une étude plus récente menée par Aquitanis en 2005, et qui concerne donc une partie seulement de la population, confirme ce vieillissement : 36 % des chefs de famille ont plus de 65 ans et seulement 3 % ont moins de 25 ans.
C'est un profil déséquilibré et âgé, qui est très atypique pour un quartier de grands ensembles.

Pyramide des âges



Sources : INSEE RGP99

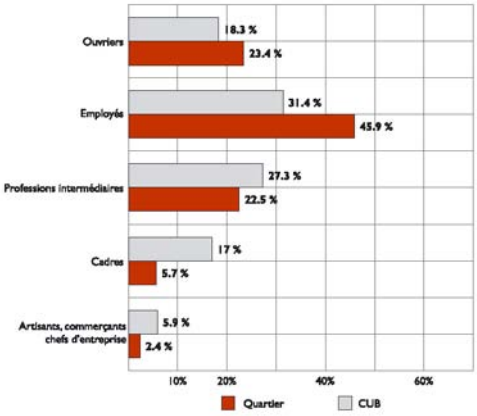
Le vieillissement de la population du Grand Parc force à s'interroger sur la problématique de l'accessibilité du quartier et des logements aux personnes en perte d'autonomie. Plusieurs préconisations ont déjà été formulées dans le cadre de l'étude « Etat des lieux et évaluation des besoins des personnes en situation de perte d'autonomie en matière d'accessibilité, adaptation du logement et environnement » menée en 2007 par l'a-urba.

2.1.3 | Une population active sous-représentée

Cette prégnance de la population âgée au Grand Parc a comme conséquence directe la faible représentation de la population active. En 1999, le taux d'activité était d'environ 42 % (contre 47 % à Bordeaux). Cette part de population active est inférieure de douze points à celle de 1990, du fait du vieillissement de la population.
A l'inverse et très logiquement, la proportion de retraités était très forte puisqu'elle représentait 29 % de la population totale (contre seulement 16 % à Bordeaux).

Comme dans tous les quartiers de grands ensembles, on observe au sein de la population active en 1999 une sur-représentation des employés et des ouvriers. Ces deux catégories socio-professionnelles représentaient à elles seules les trois-quarts de la population active. Ceci s'explique par la politique d'accueil initialement menée dans le quartier, ciblée vers ces catégories.

Répartition de la population actives selon sa catégorie socio-professionnelle



Sources : INSEE RGP99

2.1.4 | Une partie de la population fragilisée

L'absence de sources plus récentes nous contraint à utiliser des données du recensement général de la population de 1999, données malheureusement très anciennes lorsque l'on traite des indicateurs sociaux, très mouvants dans le temps.
En 1999, plusieurs indicateurs nous alertaient sur la fragilité sociale des habitants du Grand Parc.

	Grand Parc	Bordeaux	CUB
Taux de chômage - des moins de 25 ans	21,4% 41,8%	19% 30,6%	15,6% 30,3%
Familles monoparentales	28,3%	18%	15,7%
Population ne disposant pas de diplôme ou d'un CEP	40%	20,8%	23,7%

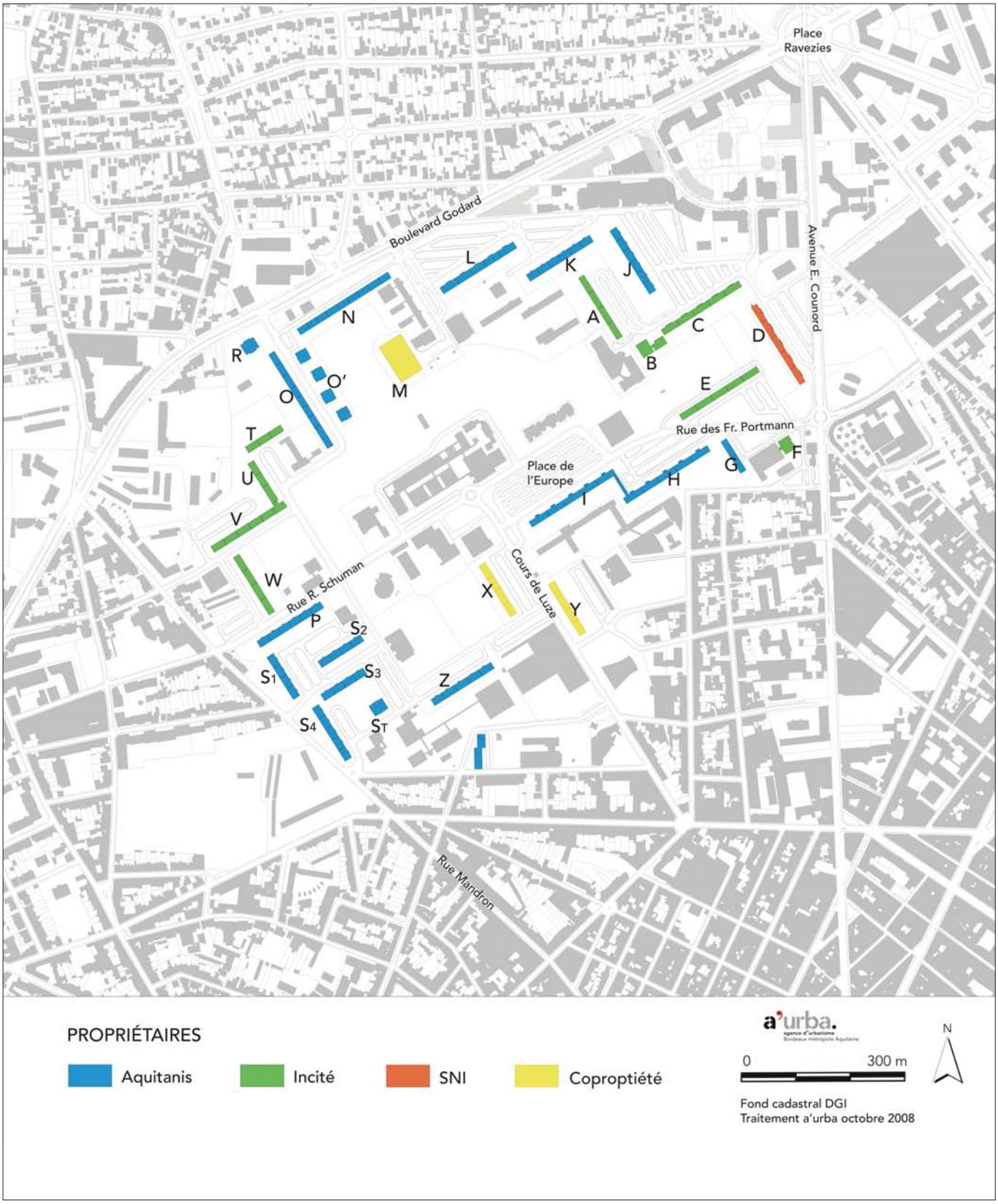
Sources : INSEE RGP99

2.1.5 | Un quartier finalement peu dense

Malgré une impression de densité relative dans le quartier, liée à la hauteur des constructions (R+16 pour les barres et R+22 pour les tours), la densité réelle au Grand Parc est en fait peu élevée. La densité en habitants est de 139 habitants à l'hectare ; celle en logements est de 65 logements à l'hectare. A titre de comparaison, l'îlot Jardin Public présente lui des chiffres bien supérieurs : 161 hab/ha et 104 log/ha.
Au-delà de la forme urbaine, deux facteurs démographiques expliquent ce phénomène :

- la perte de population du quartier, d'une part,
- la petite taille des ménages, d'autre part. En 1999, 47 % des ménages sont composés d'une seule personne. A l'inverse, 24 % des ménages sont composés d'au moins trois personnes. Le nombre moyen de personnes par ménage est de 2,1 contre à Bordeaux 1,73 mais 3 aux Aubiers. Ces chiffres s'expliquent largement par la structure âgée de la population.

Ensembles d'habitations



2.2 | Une étape résidentielle très appréciée

2.2.1 | Un grand ensemble de logements sociaux

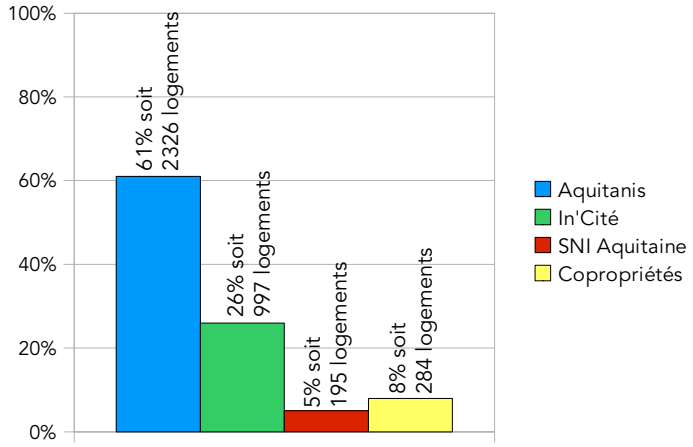
Le Grand Parc compte environ 3 800 logements. Le parc de logements est très uniforme puisque :
- l'intégralité des logements sont des résidences principales dans des immeubles collectifs, ;
- il est à 95 % locatif.

Plus spécifiquement, 61 % du parc de logements du Grand Parc correspond à du logement social. En effet, le bailleur social Aquitanis détient à lui seul 2 326 logements locatifs conventionnés. Les logements sociaux du Grand Parc représentent ainsi, en 2006, 11,5 % du parc locatif social de la ville de Bordeaux.

Le reste se répartit de la façon suivante :
- 26 % à In'Cité, anciennement SBUC (parc locatif public non conventionné),
- 5 % à la SNI Aquitaine (logements pour fonctionnaires),
- 8 % en copropriétés (3 résidences privées : Mozart – bâtiment M, Condorcet – bâtiment X et Montesquieu - bâtiment Y).

Les logements en structure sont aujourd'hui très peu nombreux. Seuls 45 logements en foyer sont comptabilisés à l'EHPAD (Etablissement d'Hébergement pour Personnes Âgées Dépendantes) « Maryse Bastié » (propriété d'Aquitanis gérée par le CCAS), l'internat de jeunes filles ayant été détruit et la résidence pour personnes âgées « Le Petit Trianon » fermée.

Répartition du parc de logements au Grand Parc



Sources : EPLS 2005

Chiffres-clés par bâtiment appartenant aux deux principaux bailleurs
(parc locatif public conventionné et non conventionné)

	Bailleurs	Année de construction	Année de travaux	Nb de lgmts	Taille des lgmts	Loyer de relocation
Bâtiment A de 18 à 24 (côté pair) rue Maryse Bastié	In'Cité	1961	-	120	Information à récupérer	4,48 €/m²/mois
Tour B 14 rue Maryse Bastié	In'Cité	1961	-	101	Information à récupérer	4,48 €/m²/mois
Bâtiment C de 2 à 10 (côté pair) rue Maryse Bastié	In'Cité	1961	-	200	Information à récupérer	4,48 €/m²/mois
Bâtiment E de 1 à 7 (côté impair) rue des Frères Portmann	In'Cité	1961	-	150	Information à récupérer	4,48 €/m²/mois
Tour F 2 rue des Frères Portmann	In'Cité	1961	-	101	Information à récupérer	4,48 €/m²/mois
Bâtiment G – Bâtiment Gounod 6 et 8 rue Camille Claudel	Aquitanis	1962	2002	80	60 T2 20 T3	2,54 €/m²/mois
Bâtiment H – Bâtiment Haendel de 10 à 18 (côté pair) rue des Frères Portmann	Aquitanis	1962	1986	225	105 T3 75 T4 45 T5	2,49 €/m²/mois
Bâtiment I – Bâtiment Ingres de 1 à 5 place de l'Europe	Aquitanis	1962	1986	225	105 T3 75 T4 45 T5	2,49 €/m²/mois
Bâtiment J – Bâtiment Jarry de 12 à 22 (côté pair) rue François Lévêque	Aquitanis	1963	1992	160	80 T2 40 T3 40 T4	2,54 €/m²/mois
Bâtiment K – Bâtiment Kipling de 4 à 12 (côté pair) rue du Docteur Schweitzer	Aquitanis	1963	2000	160	40 T2 80 T3 40 T4	2,44 €/m²/mois
Bâtiment L – Bâtiment Lully de 14 à 22 (côté pair) rue du Docteur Schweitzer	Aquitanis	1963	2000	238	184 T2 28 T3 26 T5	2,44 €/m²/mois
Bâtiment N – Bâtiment Le Nerval de 120 à 136 (côté pair) boulevard Godard	Aquitanis	1967	2 phases : 1988 et 2004	180	140 T3 40 T5	2,43 €/m²/mois
Bâtiment O – Bâtiment Odéon de 72 à 88 (côté pair) rue Pierre Trébod	Aquitanis	1966	1988	180	40 T2 130 T4 10 T5	2,43 €/m²/mois
Bâtiments O' – Bâtiments Offenbach 75.79.83.87 rue Pierre Trébod	Aquitanis	1966	1995	56	56 T3	3,2 €/m²/mois
Bâtiment P – Bâtiment Pleyel de 40 à 50 (côté pair) rue Robert Schuman	Aquitanis	1968	1996	140	20 T1 70 T3 20 T4 30 T5	2,55 €/m²/mois
Tour R – Tour Ravel 90 rue Pierre Trébod	Aquitanis	1968	2001	86	42 T3 44 T4	2,83 €/m²/mois
Bâtiment S1 – Bâtiment Georges Sand de 175 à 181 (côté impair) rue Mandron	Aquitanis	1964	1994	100	40 T2 20 T3 40 T4	2,55 €/m²/mois
Bâtiment S2 – Bâtiment Schubert de 1 à 7 (côté impair) rue du Président Coty	Aquitanis	1964	1994	80	20 T3 40 T4 20 T5	2,55 €/m²/mois
Bâtiment S3 – Bâtiment Stendhal de 2 à 8 (côté pair) rue du Président Coty	Aquitanis	1964	1994	80	20 T3 40 T4 20 T5	2,55 €/m²/mois

Bâtiment S4 – Bâtiment Strauss de 165 à 173 (côté impair) rue Mandron	Aquitanis	1964	1994	100	20 T3 60 T4 20 T5	2,55 €/m²/mois
Tour ST – Tour Saint- Saens 20 rue Pierre Trébod	Aquitanis	1964	1994	106	21 T1 1 T2 84 T3	2,49 €/m²/mois
Bâtiment T de 58 à 62 (côté pair) rue Pierre Trébod	In'Cité	1967	-	56	Information à récupérer	4,8 €/m²/mois
Bâtiment U 1 rue Henri Expert et 52.54.56 rue Pierre Trébod	In'Cité	1967	-	66	Information à récupérer	4,8 €/m²/mois
Bâtiment V de 1 à 11 (côté impair) rue Henri Expert	In'Cité	1967	-	138	Information à récupérer	4,8 €/m²/mois
Bâtiment W 1.3.7.9 rue J. Camille Paris	In'Cité	1967	-	66	Information à récupérer	4,8 €/m²/mois
Bâtiment Z – Bâtiment Zola 28 rue des Généraux Duché	Aquitanis	1968	1998	130	30 T2 30 T3 60 T4 10 T5	2,55 €/m²/mois

Sources : EPLS 2005

2.2.2 | Les derniers grands logements de Bordeaux et un quartier que l'on ne veut plus quitter

Hormis son caractère social, le Grand Parc se caractérise par la très grande taille des logements. En effet, 47% des logements sociaux comportent au minimum 4 pièces.

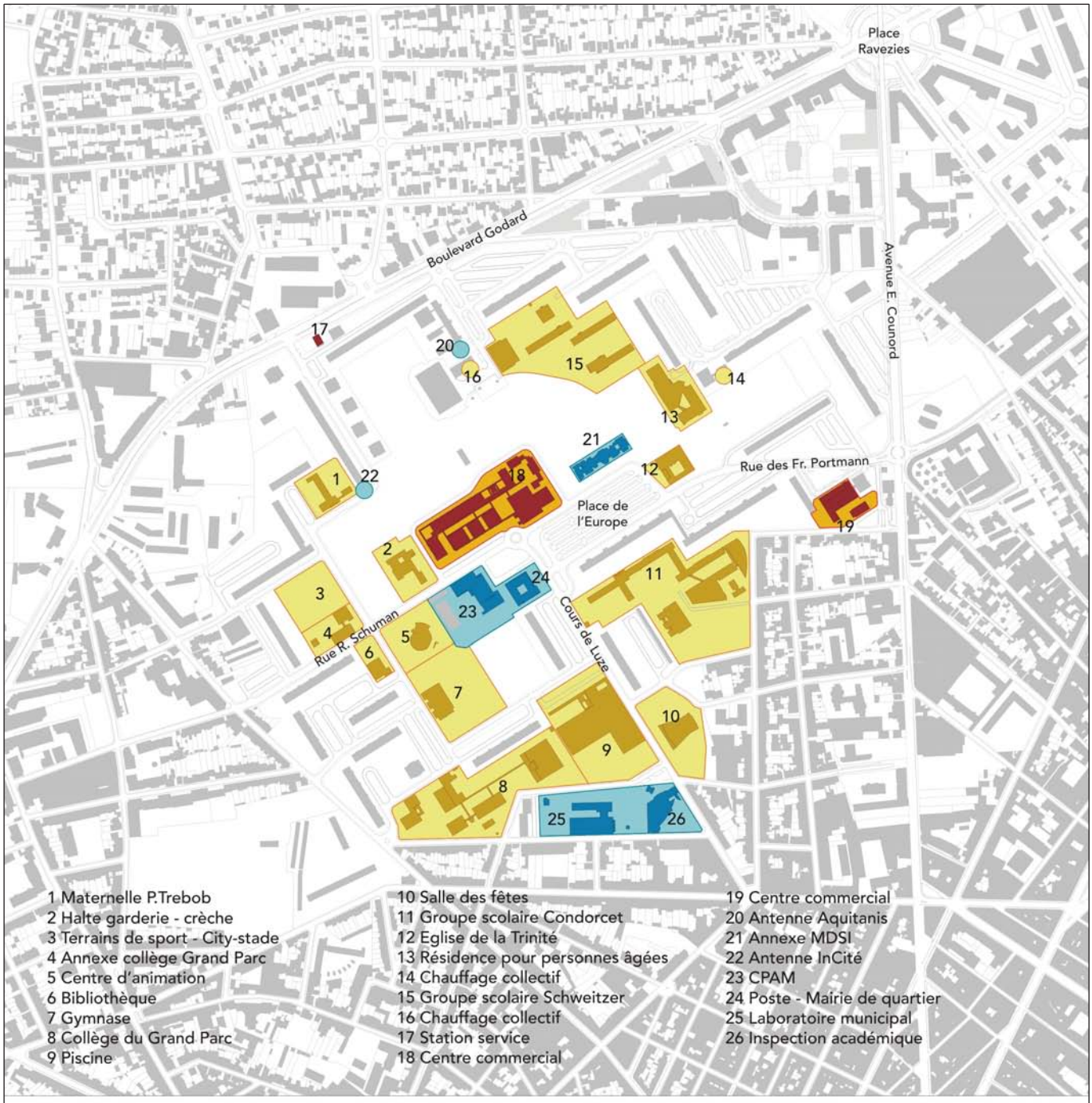
Répartition par taille du parc social

	T1	T2	T3	T4	T5
Nombre de logements	86 2,3%	507 15,3%	1154 34,7%	1166 35,1%	410 12,3%

Sources : EPLS 2005

Par ailleurs, les entretiens sociologiques mettent l'accent sur le réel attachement des habitants à leur logement et quartier du fait de leur qualité de vie.
Le fait que les logements soient vastes y contribue très largement mais pas seulement. Ils sont aussi appréciés car fonctionnels et confortables, traversant et bénéficiant d'une double orientation, éclairés par la lumière naturelle et ensoleillés. Les logements sont aussi bien entretenus, au même titre que les bâtiments, les travaux de mises aux normes et les opérations de maintenance étant effectués. Et surtout, les habitants ont conscience que leur loyer est bon marché. Reste toutefois encore à fournir certains efforts en termes d'accessibilité et d'adaptabilité des immeubles et logements pour les personnes à mobilité réduite (poursuite de la remise aux normes d'accessibilité, aménagement des salles-de-bains et cuisine,...).
En ce qui concerne la qualité de vie dans le quartier, l'abondance d'espaces verts est très appréciée, de même que la densité verticale qui offre une vue imprenable sur la ville et une absence totale de vis-à-vis et de promiscuité. Ainsi, 60 % des personnes interrogées n'imaginent pas vivre ailleurs.
Cette qualité de vie revendiquée, très certainement conjuguée au profil âgée de la population du quartier explique le très faible taux de rotation résidentielle. En 2005, pour le parc social, il était de l'ordre de 8,3 % au Grand Parc contre 11,5 % à Bordeaux. De même, même si la vacance dans le parc social est généralement faible (environ 1 % dans le parc social de Bordeaux), elle est quasi nulle au Grand Parc (0,3 %).

Equipements, commerces, services



Equipements

Commerces

Services

a'urba.
agence d'urbanisme
Bordeaux métropole Aquitaine

0 300 m

N

Fond cadastral DGI
Traitement a'urba octobre 2008

2.3 | Un niveau remarquable d'équipements, de services et de commerces à maintenir et conforter

Implanter des équipements, administrations, commerces était l'un des principes fondateurs du projet du Grand Parc. Aujourd'hui, ce principe perdure. De nombreux équipements, services et commerces couvrent l'ensemble des besoins de manière globale (santé, culture, sports, loisirs, ...) et ce, dans une logique de proximité et de répartition géographique équilibrée. Aussi, contrairement à bien d'autres quartiers de grands ensembles et même à d'autres quartiers de Bordeaux, le Grand Parc bénéficie d'une excellente dotation en équipements, services et commerces.

2.3.1 | Les équipements du Grand Parc

Le Grand Parc compte une vingtaine d'équipements, souvent structurants au-delà même de l'échelle du quartier. Construits dans les années 1965-1970, ils ont pour la plupart connu des phases de réhabilitation dans les années 1990 et 2000.

On dénombre ainsi parmi les équipements scolaires :
- l'école maternelle Pierre Trébod,
- le groupe scolaire Schweitzer composé d'une école maternelle et élémentaire,
- le groupe scolaire Condorcet composé d'une école maternelle, une école élémentaire et du lycée Condorcet. Celui-ci est reparti sur deux sites (Condorcet donc et Schweitzer) et a fait l'objet d'une extension en 2000. Il accueille aujourd'hui près de 1 100 élèves dont environ 250 post-bac ;
- le collège du Grand Parc, restructuré en 2001 et accueillant environ 600 élèves.

Les équipements sociaux, fournisseurs de services médicaux et d'action sociale, sont également présents avec :
- une crèche collective, disposant de 70 places et d'une halte-garderie, de 20 places, toutes deux gérées par la mairie,
- l'Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes (EHPAD) Maryse Bastié, disposant de 62 chambres et géré par le CCAS,
- le centre social.

Tous trois sont positionnés en bordure de parc, conformément aux principes originels de Royer et bénéficient donc d'un environnement très agréable.
A noter également une forte présence d'équipements médicaux limitrophes aux périmètre d'étude : la polyclinique de Bordeaux Nord, la congrégation Saint-Joseph de Cluny, la clinique Tivoli et le centre médico-social de la rue Camille Godard.

Equipements, commerces, services

Equipements scolaires

Ecole maternelle Condorcet

Collège du Grand Parc

Equipements sociaux

Halte-garderie du Grand Parc

Centre social (antenne de la MDSI)

Equipements sportifs

Piscine du Grand Parc

Cours de tennis

Equipements culturels

Bibliothèque du Grand Parc

Centre d'animation

2 | Un quartier stigmatisé ?

Le quartier bénéficie d'une excellente dotation en équipements sportifs, largement supérieure à la moyenne municipale :
- la piscine du Grand Parc, de 25 mètres, réhabilitée en 2007 en bâtiment HQE après dix années de fermeture au public. Cet équipement est d'envergure communautaire;
- deux stades, l'un rue Pierre Trébod, l'autre au sein du groupe scolaire Condorcet. Ils comprennent chacun un gymnase, des terrains extérieurs et une piste d'athlétisme, recevant du public et aussi les scolaires,
- un city-stade, rue Pierre Trébod,
- un gymnase, au sein du groupe scolaire Schweitzer,
- deux cours de tennis,
- un dojo.

Ces équipements sportifs sont utilisés bien sûr par les scolaires et par les habitants du quartier via le centre d'animation. Mais ils sont également mis à disposition de la toute proche maison de quartier Chantecler, qui y propose une dizaine d'activités. Ainsi, près d'un tiers de ses adhérents, soit environ 1 000 personnes, se rend au moins une soirée par semaine dans l'un des équipements sportifs du quartier, le football et le badminton étant les activités les plus pratiquées. Le fait que les équipements sportifs drainent des personnes ne résidant pas dans le quartier, en journée comme en soirée, participe de l'animation du quartier et de son ouverture sur la ville. C'est une caractéristique spécifique au Grand Parc, encore une fois atypique pour un quartier de grand ensemble.

Le Grand Parc dispose aussi de deux équipements culturels :
- une bibliothèque de quartier,
- un centre d'animation, aussi appelé Maison des Jeunes, qui propose diverses activités sportives, culturels et de loisirs.

Ces deux équipements nourrissent la vie culturelle du quartier en organisant de nombreux événements à l'échelle du quartier tout au long de l'année (lectures, conférences, ateliers,...). A noter également la tenue chaque été depuis six ans du festival « Grand Parc en fête ».
Quant à la salle des fêtes, construite dans les années 1960, elle est aujourd'hui vétuste et ne reçoit plus de public depuis plusieurs années. Une étude de programmation est en cours. Une maison de l'emploi a été évoquée.

Equipements, commerces, services

Equipements commerciaux

Centre commercial Europe

Supermarché à l'intérieur du centre commercial

Centre commercial rue de Frères Portman

Centre commercial rue de Frères Portman

2.3.2 | Les services et commerces au Grand Parc

Deux institutions importantes sont implantées au cœur du quartier : la mairie de quartier du Grand Parc, la Caisse Primaire d'Assurance Maladie (CPAM) de Gironde. On trouve également un bureau de poste.

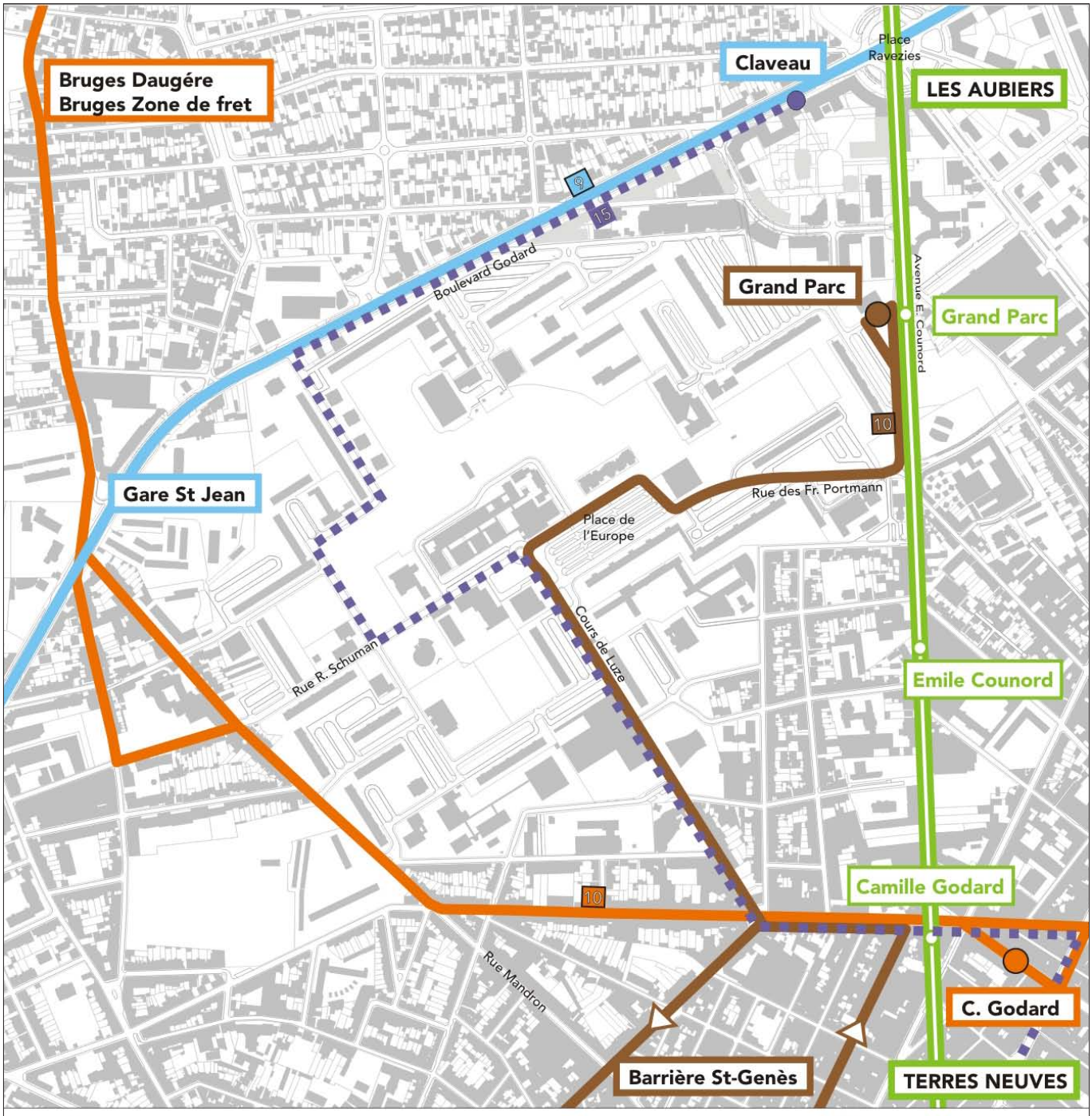
Les commerces, quant à eux, sont regroupés au sein de deux centres commerciaux :
- le centre commercial Europe, de plus 1 600 m², restructuré et étendu en 2006. Le centre comporte un supermarché « Simply Market » (anciennement Atac) et une galerie comptant plus d'une vingtaine de boutiques ;
- le centre commercial Emile Counord, un peu plus grand (moins de 1 800 m²) avec un supermarché « Simply Market » et une galerie.

Le marché de plein air, qui se tient tous les samedis matins place de l'Europe et accueille quinze commerçants, vient compléter chaque semaine cette offre.

Le bon niveau de services, commerces et équipements de proximité sur le quartier permet à ses résidents d'y vivre en « quasi-autonomie », comme dans un « village dans la ville ». Or, si la diversité et complémentarité de l'offre en commerces, services et équipements génèrent un bon niveau de satisfaction auprès des utilisateurs, elles peuvent générer aussi en contrepartie un sentiment d'isolement.

Par ailleurs, la présence d'administrations et de commerces contribue à l'animation du quartier, en y apportant des employés et du public extérieur. L'activité présente au Grand Parc, même si très minoritaire, vient diversifier les fonctions du quartier qui de fait n'est pas qu'une « cité-dortoir ».

Le réseau de transport en commun en 2009

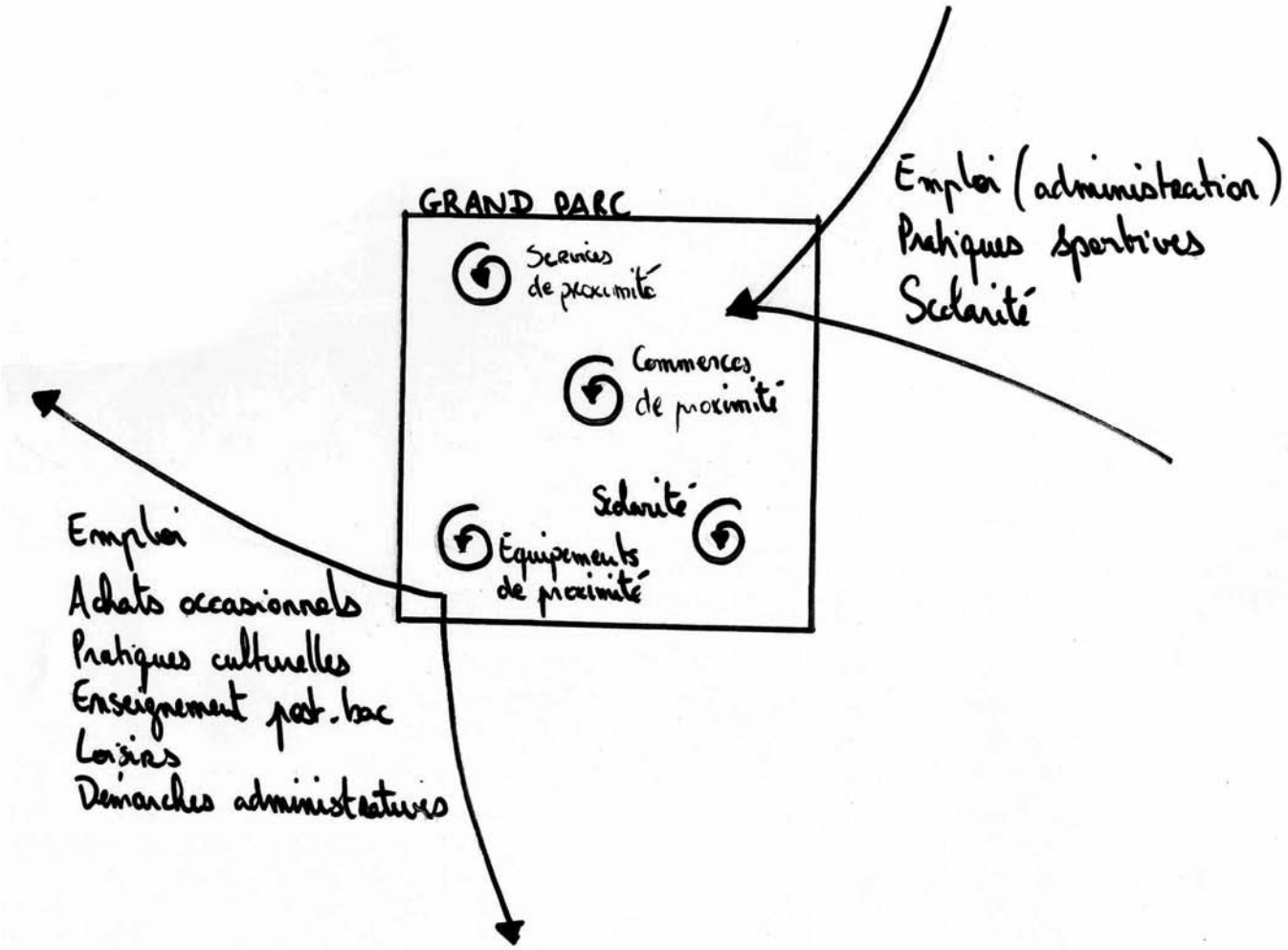


2.3.3 | La qualité de l'offre en transport en commun

Déterminant dans les relations entre le quartier et le territoire métropolitain, ce service public est d'autant plus important pour répondre aux besoins en mobilité locale. Compte-tenu de la taille du quartier, de la répartition géographique des services, commerces et équipements et du profil âgé du quartier, une large partie de la population a recours aux transports en commun. Pour indication, en 1999, 42 % des ménages étaient non motorisés.

Depuis 2008, la ligne C du tramway, qui relie les Quinconces aux Aubiers, dessert le quartier sur sa frange Est. Le Grand Parc est maintenant à moins de dix minutes des Quinconces, sans changement et la station « Grand Parc » devient l'un des centres névralgiques du quartier.
La lecture du réseau de bus restructuré pour 2009 fait apparaître un nouveau schéma de desserte, principalement axé sur le rabattement au tramway. La desserte interne est réduite à une seule ligne de bus, au lieu de deux actuellement. Ceci conforte la logique de contournement périphérique au détriment d'une irrigation efficace en cœur de quartier. La suppression de la ligne n° 15 affecte la desserte de proximité du secteur nord-ouest, ce qui remet en cause la qualité de l'offre. Pourtant, l'accessibilité de proximité (déplacements entre 1, 2 ou 3 arrêts) est tout aussi importante que l'interconnexion au réseau urbain structurant, au regard du profil âgé des usagers dans ce quartier.
Afin de compléter l'offre de proximité, des solutions de type transport à la demande ou « navette » pourraient être expérimentées. Une autre possibilité serait de réétudier un nouveau dessin de la desserte interne bus du quartier.

Motifs des différents flux



2 | Un quartier dont le potentiel est à reconsidérer

Après trente années de perte de population, le quartier se situe à un moment charnière de son histoire.

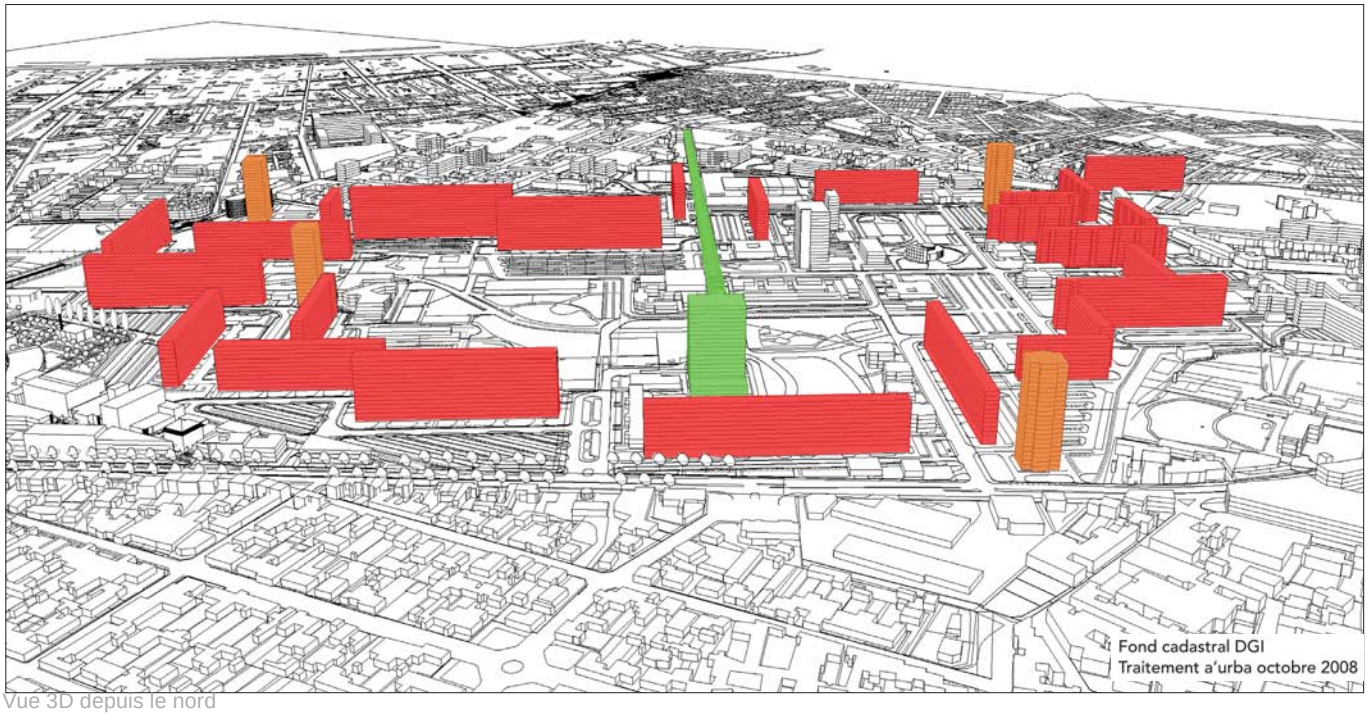
La population y a fortement diminué. Celle qui y réside habite le quartier depuis plus de quinze ans. Les résidents sont très attachés au quartier et à leur logement, en raison d'une qualité et d'un cadre de vie qu'ils jugent agréable. Ils ne voudraient le « quitter pour rien au monde ». De ce faible taux de rotation résulte un phénomène de vieillissement particulièrement prégnant, qu'il faudra nécessairement prendre en compte dans les aménagements et développements futurs du quartier. Cela pose également la question du maintien et/ou de l'adaptation à terme des équipements actuels et des logements au regard du profil de la population.

Pourtant, plusieurs indicateurs laissent augurer d'un renouveau possible et proche.
La dynamique démographique semble s'inverser ces dernières années. On note depuis les années 2000 une croissance de population. Le gisement de logements que constitue le Grand Parc, parmi les derniers grands logements de Bordeaux, permet en effet de répondre en nombre et en qualité à une partie des besoins en logements de la ville de Bordeaux et de l'ensemble de la CUB.
Les nouveaux résidents sont très certainement séduits par le fait qu'ils puissent disposer de logements vastes, bien entretenus et très abordables économiquement et qu'ils bénéficient d'un cadre de vie agréable. Le caractère central du quartier dans la ville, sa bonne desserte en transport en commun, la proximité immédiate des commerces et services et surtout son excellente dotation en équipements, notamment sportifs, doivent également contribuer à cette nouvelle attractivité et pourraient très certainement l'accroître, notamment vis-à-vis de l'extérieur du quartier. Le caractère de « cité HLM » du quartier, contrairement aux stéréotypes fréquemment véhiculés sur les quartiers de grand ensemble, n'est en fait absolument pas un frein à son attractivité.

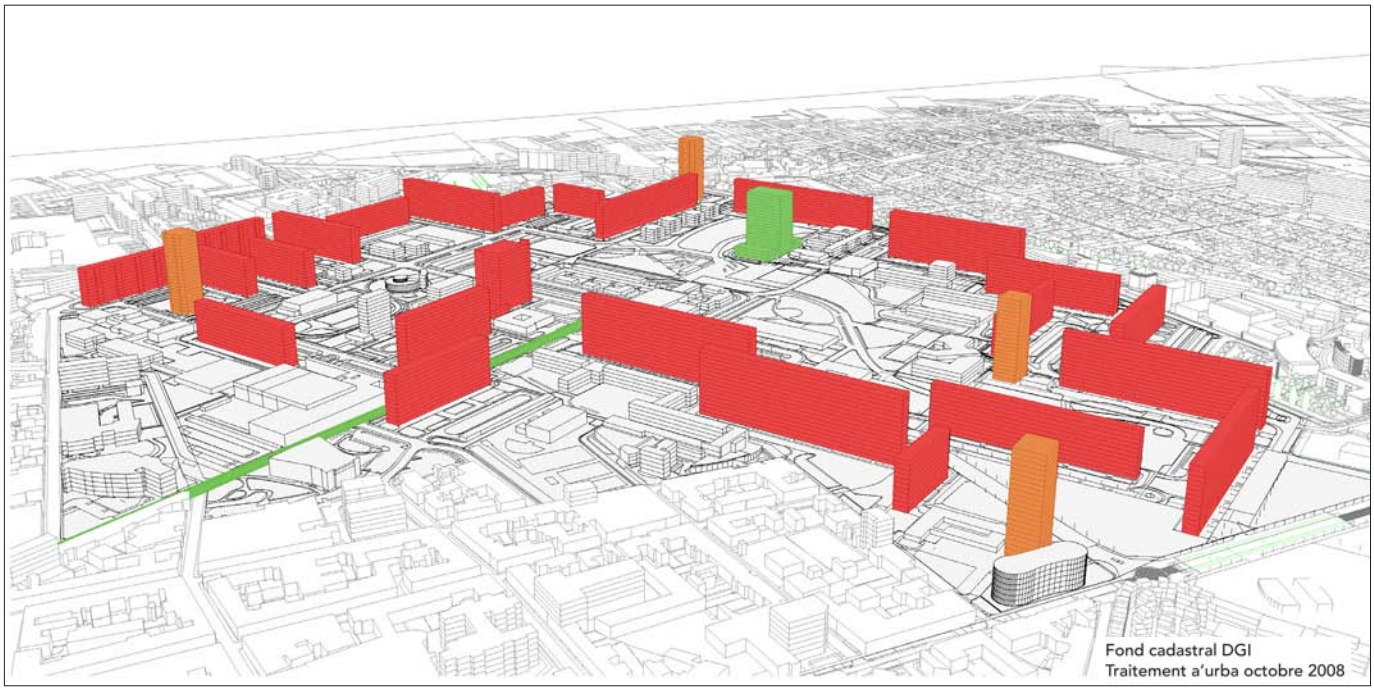
Son renouvellement, qui semble aujourd'hui être l'enjeu primordial, devra nécessairement passer par la diversification :
- diversification des profils des résidents,
- diversification des fonctions,
- diversification de la fréquentation du quartier.

C'est un objectif tout à fait raisonnable à condition que l'attractivité du quartier soit encouragée, que la mixité fonctionnelle soit maintenue et que les besoins en logements soient satisfaits dans le souci d'une politique de peuplement raisonnée et concertée. Afin de garantir la réussite d'un projet pour le quartier, il sera important de le partager avec la population.

3 | Le potentiel spatial du quartier



Vue 3D depuis le nord



Vue 3D depuis le sud-est

3 | Le potentiel spatial du quartier

3.1 | Organisation du quartier

3.1.1 | Un morceau de ville, une pièce urbaine

Malgré une implantation au cœur de Bordeaux et bien que ponctuellement rattaché au tissu existant, le quartier du Grand Parc présente le visage d'une pièce urbaine autonome et peu perméable. Deux notions « concepts » peuvent résumer cette analyse : celles de la forteresse et du labyrinthe.

La Forteresse
L'observation d'une vue plongeante du quartier donne l'impression d'être en présence d'une sorte de fortification, qui ceinture l'espace interne du parc, gardé par des remparts et des tours. Cette impression est renforcée par la présence d'une seule entrée valorisée mais qui vient mourir au cœur de la cité.
Les grandes hauteurs et le linéaire des barres jouent pour beaucoup dans cette impression. De plus, le bâti se retrouve mis à distance par une sorte de glacis que forment les nappes de stationnement sur le pourtour de l'opération.

Le Labyrinthe
Depuis l'intérieur, flotte plutôt une impression de labyrinthe, dont les parois glisseraient pour suivre le piéton, mais le privant de repères, si ce n'est les chandelles des tours. Les équipements ne permettent pas un repérage évident car ils sont tous un peu égaux dans la perception. Leur faible impact visuel est d'autant plus atténué par les grandes hauteurs des barres d'habitat. Au sol, les repères semblent fuir, plus souvent adressés à l'automobiliste qu'au piéton. Et pourtant, même pour l'automobiliste, se repérer n'est pas évident.

De façon générale, le Grand Parc fonctionne selon une logique introvertie, générant des arrières d'opérations aux statuts peu définis. Il s'agit d'espaces dédiés au stationnement pour la plupart et qui font figure de reliquats.
Ce constat amène à regarder plus finement les limites et les zones de contact de cet ensemble avec le tissu urbain environnant.

Zones de contact

3.1.2 | Limites et connexions avec le tissu urbain

Le quartier du Grand Parc fonctionne comme un objet à plusieurs faces qui présenteraient des caractéristiques différentes. Ces zones de contact s'ouvrent et se ferment en fonction de l'implantation des bâtiments d'habitat et du front bâti formé par le tissu environnant.
Plusieurs entrées plus ou moins confidentielles permettent d'accéder jusqu'à l'espace central.

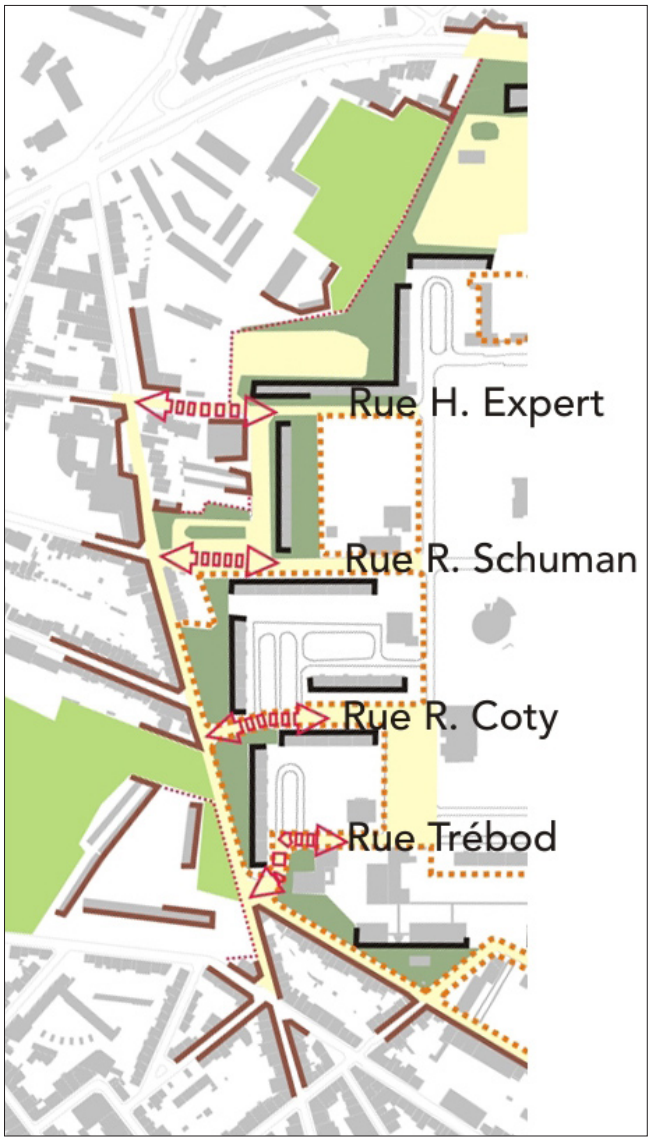
La limite nord est marquée par la présence des boulevards. L'espace y est très routier, avec les quatre voies, le flot continu de voitures qui les accompagne, et les larges espaces de stationnements du Grand Parc. Des lanières plantées atténuent tout juste la sensation d'omniprésence de l'automobile. Deux entrées, par la rue Pierre Trébod et la rue Jean Artus, se dessinent et se frayent un chemin entre les barres et les places de parking.

La limite sud est constituée d'un certain nombre d'équipements qui forment pour la plupart de grandes emprises à contourner (groupe scolaire Condorcet, collège du Grand Parc, lycée Condorcet, piscine). L'axe que constitue le cours de Luze, principale entrée du Grand Parc, traverse cette zone constituée d'enclaves. Contrairement aux autres accès, cette entrée forme un axe parfaitement lisible. Ce qui contraste d'autant plus avec le reste de la zone de contact au sud.

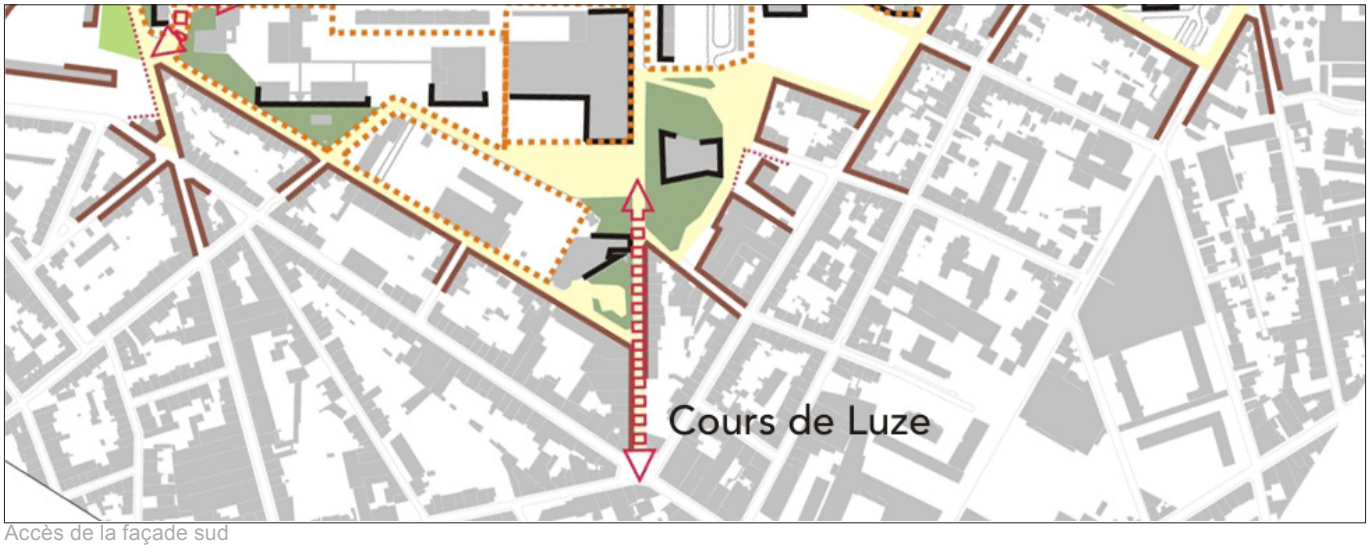
La rue Emile Counord et les espaces de parking attenant forment **la limite est** du quartier. Le traitement de l'avenue Emile Counord a été entièrement revu à l'occasion du passage du tramway. Cependant les abords de la séquence du Grand Parc sont constitués d'aires de stationnement. La rue des Frères Portmann se fraye un chemin entre les bâtiments dont l'implantation resserrée forme une porte. L'espace est en entonnoir pour se détendre au niveau de la place de l'Europe.

La limite ouest enfin se distingue par la présence du parc Rivière. L'espace est assez tenu, comparé aux autres limites. Il est plus agréable car développant un rapport plus intime entre les deux côtés de la rue, ce qui atténue la différence d'échelle des bâtiments. La rue Mandron, au gabarit étroit, bordée de jardins et des arrières plantés des immeubles Aquitanis, renforce cette impression. Les grilles des résidentialisations récentes ne nuisent pas à la définition de cet espace mais restreignent les ouvertures sur le cœur du quartier.

Accès



Accès de la façade ouest



Accès de la façade sud

3.1.3 | Les accès

Après avoir étudié la nature des limites du Grand Parc avec le tissu environnant, il est important de s'intéresser aux accès au quartier depuis le reste de la ville.

A l'ouest, les accès sont démultipliés mais confidentiels. Quatre voies créent une mince percée dans la barrière bâtie.
La rue H. Expert présente cette même configuration bien qu'elle trouve une continuité vers les boulevards avec le passage Jabouin.
La rue R. Schuman est une des voies structurantes du Grand Parc, qui se poursuit avec la rue A. Poirson. Même si la perspective est plus large que les trois autres accès, on perçoit peu le « coeur » du quartier et le parc. L'élément végétal est pratiquement absent et le paysage est dominé par l'emprise de l'automobile.
La rue R. Coty mène de l'entrée du parc Rivière à l'intérieur du Grand Parc mais sans continuité. Cet accès reste lui aussi peu lisible.
La rue Trébod forme une baïonnette qui rend l'entrée peu évidente depuis la rue Mandron.

Rue R. Coty

Rue Trébod

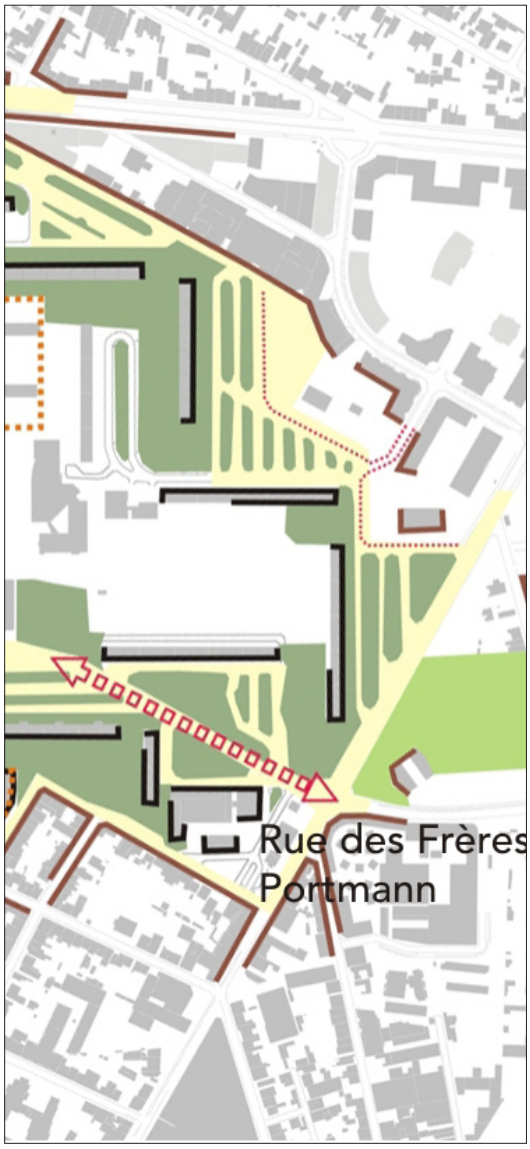
Rue R. Schuman

Au sud, le seul accès existant est le cours de Luze. Ce cours est d'une emprise assez large et la perspective est composée avec pour point de mire « le coeur du quartier ». Le parc est cependant peu présent dans cette composition. La chaussée de large emprise sera re-dessinée dans le courant de l'année afin d'en faire une voie à « circulation apaisée ». Les autres voies de la façade sud sont de petites rues tangentes au Grand Parc qui forment la limite avec le tissu environnant.

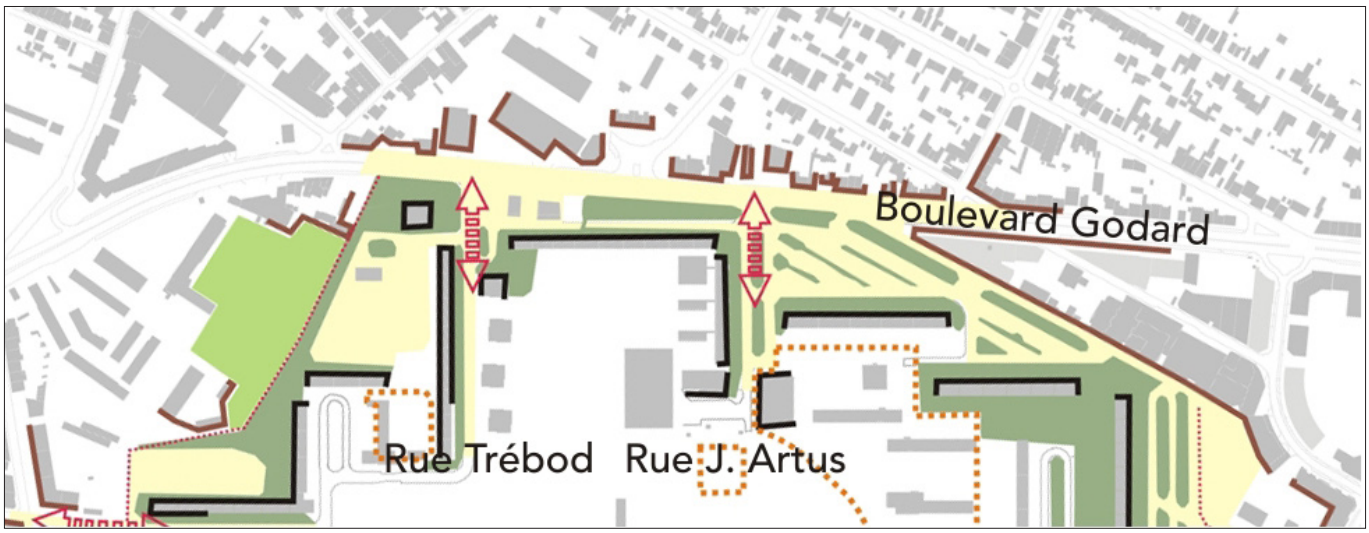
Cours de Luze

Cours de Luze

Accès



Accès de la façade est



Accès de la façade nord

A l'est, là aussi, il n'existe qu'un seul accès par la rue des Frères Portmann. Ici l'emprise est assez large mais de nombreux éléments brouillent la lecture de son tracé. Les barres de logements semblent fermer les portes sur le paysage dominé par le stationnement. On devine à peine la présence du parc. Cet accès est à mettre en lien avec la présence du tramway sur l'avenue Emile Counord et les deux arrêts « Grand Parc » et « Emile Counord » en aval et en amont.

Rue des Frères Portmann

Au nord, deux accès débouchent sur le boulevard Godard et le Bouscat.
La rue J. Artus dessert le parc en impasse mais permet l'accès à plusieurs équipements. Le carrefour correspondant doit faire l'objet d'un prochain réaménagement. Bien que donnant directement sur le parc, la perspective est peu mise en valeur.
La rue P. Trébod permet elle aussi d'accéder au quartier depuis les boulevards. Bien que moins central, cet accès est davantage composé avec le parc en fond. Cette voie revêt un aspect très routier, renforcé par la présence d'une station service et des espaces de stationnement.
Les deux accès de la façade nord sont particulièrement peu avenants pour les piétons.

Rue P. Trébod

Rue J. Artus

D'une façon générale, les accès au quartier sont assez peu accueillants pour les modes de déplacement doux, de par l'hégémonie de l'automobile et la faible mise en valeur du parc depuis la couronne du quartier.

Partage des espaces

Espace ouvert dédié aux piétons 40%

Espace ouvert dédié à l'automobile 29%

Espace cloturé non accessible tout public 31%

a'urba. agence d'urbanisme Bordeaux métropole Aquitaine

0 300 m

N

Fond cadastral DGI
Traitement a'urba octobre 2008

3.1.4 | Un grand ensemble organisé autour d'un parc

Le quartier du Grand Parc répond à une logique de composition de l'espace clairement identifiable. Il s'agit d'une logique d'ensemble continue, organisée autour du parc central. Les immeubles d'habitation et les équipements ceinturent le parc.
Cette organisation découle d'une composition « fonctionnaliste » de l'espace où les circulations sont dissociées en fonction de leur nature. Ainsi le quartier se retrouve partagé entre des entités dédiées à la voiture, des entités dédiées au piéton et des bâtiments avec parfois un espace attenant fermé.

Partage des espaces

Trois catégories peuvent être dénommées de la manière :
- l'espace « vert »,
- l'espace « routier »,
- le clos des bâtiments.

L'espace « vert », piéton, occupe une part importante de l'espace à proportion égale avec l'espace « routier » comprenant les voies et espaces de stationnement occupant de grandes emprises. Les bâtiments et clôtures forment les limites de ces espaces ouverts.

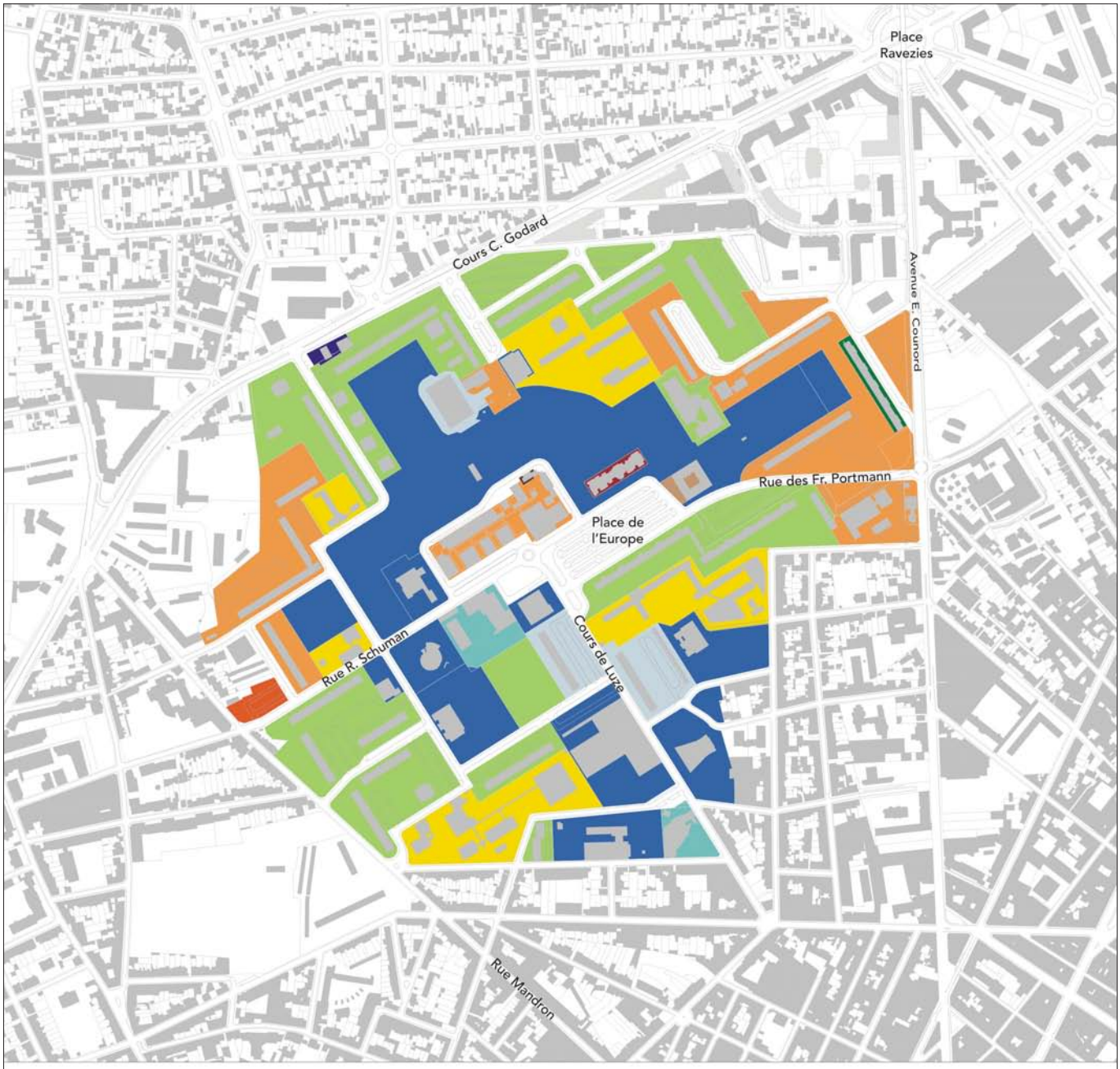
Les immeubles sont implantés selon une trame orthogonale et leurs orientations varient entre NO/SE ou NE/SO.
L'espace « routier » semble agir à la fois comme charpente et comme enveloppe du quartier. En effet, le quartier s'organise autour de deux axes principaux : le cours de Luze et l'axe rues des Frères Portmann - rue R. Schuman. C'est à ce croisement que l'on retrouve un autre élément structurant à l'échelle du quartier : la place de l'Europe et son centre commercial.
Les espaces externes sont dédiés au stationnement.
L'espace « vert » ou dédié au piéton constitue le corps de la cité, contenu à l'intérieur de l'espace bâti. Il occupe aussi les interstices et donc les espaces résiduels.

Espace ouvert dédié aux piétons

Espace ouvert dédié à l'automobile

Espace clos

Propriétaires fonciers au 01/01/2006



- Etat
- CUB
- Commune de Bordeaux
- Aquitanis
- InCité (bail emphytéotique)
- InCité (pleine propriété)
- Copropriétés
- Association diocésaine de Bordeaux
- Comité girondin
- Caisse d'épargne
- Elf Antar France
- CILOF

a'urba. agence d'urbanisme Bordeaux métropole Aquitaine

0 300 m

N

Fond cadastral DGI
Traitement a'urba octobre 2008

3.1.5 | Le foncier : une division domaniale complexe

Si la composition du quartier est censée être continue, la division domaniale, elle, est très morcelée. Institutions, bailleurs et personnes physique morales se partagent le quartier. Au total, 12 propriétaires sont présents.

Hauteur du bâti

Rez de chaussée

R+1

Bâtiment repères dans les perspectives des principaux axes signalant le quartier

R+2,R+3, R+4

R+12 à R+16

R+22

a'urba. agence d'urbanisme Bordeaux métropole Aquitaine

0 300 m

N

Fond cadastral DGI
Traitement a'urba octobre 2008

Quelques éléments comme des adjonctions ou des clôtures viennent interrompre cette composition et créer des enclaves qui forment un front étanche en partie sud et un îlot en partie nord.

3.1.6 | Le bâti

Les rapports d'échelle

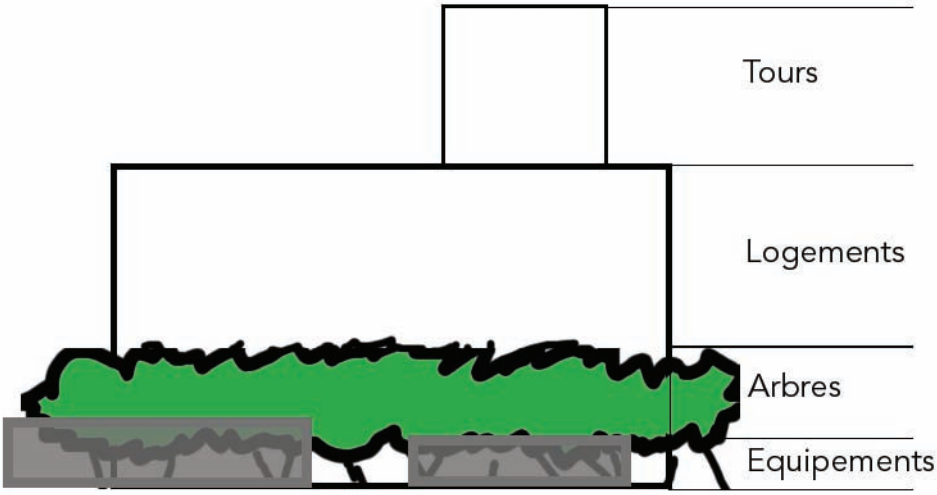
Les immeubles comprenant entre 16 et 22 étages dominent largement le vélum du tissu environnant compris entre rez-de-chaussée et R+4. Cette différence de hauteur marque une rupture importante dans le tissu.

Parallèlement à ce décalage entre le tissu environnant et le quartier du Grand parc, à l'intérieur même du grand ensemble se dégage deux échelles : les immeubles d'habitations entre 16 et 22 étages et les équipements entre rez-de-chaussée et R+1. Les linéaires de bâti amplifient l'impact des grandes hauteurs.
Ces deux échelles de bâti peuvent être complétées par une troisième : celle de l'espace public. Celle-ci correspond à une échelle plus humaine, elle va de la perception du micro-relief à la frondaison des arbres de hautes tiges et permet plus ou moins d'atténuer l'effet d'écrasement et de grande hauteur créé au pied des immeubles d'habitation.

Rupture d'échelle : l'impact des grandes hauteurs

Transition par l'échelle intermédiaire des équipements et du végétal

Les différentes strates du Grand Parc



3 | Le potentiel spatial du quartier

Nature et état du bâti

Le bâti se répartit de la manière suivante :
- 24 immeubles-barres, plus ou moins longs et qui peuvent aller jusqu'à 16 étages,
- 4 tours de 22 étages,
- 3 immeubles de faible hauteur (R+4)
- 4 plots d'habitation,
- plus de 25 immeubles recevant des services, commerces ou équipements (soit bien plus que les 18 barres et 4 tours initialement prévues).

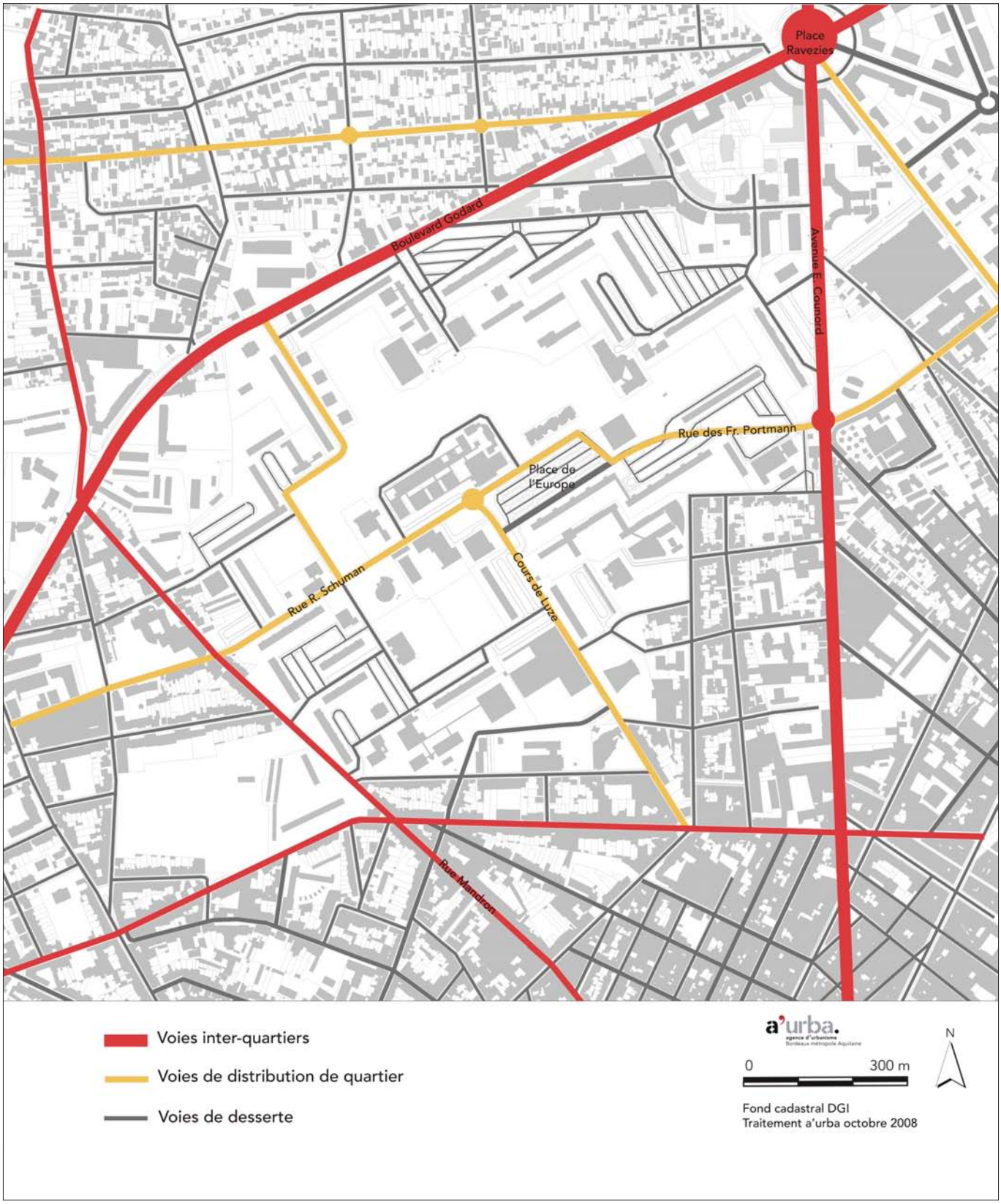
Les poncifs de l'architecture moderne se retrouvent dans chaque élément : toiture-terrasse, fenêtre-bandeau, géométrie simple, peu ou pas de modénatures, grande hauteur pour les immeubles collectifs. Les matériaux utilisés sont le béton, l'acier et le verre.

Les barres et tours du Grand Parc : exemple d'architecture moderne

Les opérations de réhabilitations des entrées effectuées dans les années 80-90 contrastent souvent avec l'architecture initiale et tentent d'intégrer des éléments d'architecture traditionnelle.
Les dernières réhabilitations des halls d'immeubles semblent plus en accord avec les ensembles bâtis.

Interventions hétérogènes sur les halls d'immeubles

Maillage routier



3.2 | L'impact automobile

3.2.1 |Le maillage routier

Une structure en « T » dédiée à l'automobile constitue l'armature des espaces publics, dominée en son centre par un rond-point et d'un parking de 300 places, aménagement routier par excellence.

Le maillage externe
Nous avons vu précédemment que le quartier se présentait comme un « objet » à plusieurs faces, en fonction des tissus avec lesquels il était en contact. Les différentes voies qui le bordent et le relient au reste de la ville concourent à la diversité des limites du quartier.
Au nord, la ceinture des boulevards (boulevard Antoine Gautier) est un axe d'agglomération supportant un trafic important.
A l'est, l'avenue Emile Counord est un axe structurant, support actuellement de la ligne C du tramway. Cet axe se prolonge depuis le centre ville jusqu'au Lac.
A l'ouest, la rue Mandron est un axe interquartier qui s'étire entre les boulevards et l'hypercentre.
Au sud, un réseau de petites voies butant sur une rue qui contourne le quartier conduit à la seule entrée sud du grand ensemble, le cours de Luze.
Le maillage externe est un réseau constitué d'axes tangents qui cernent le quartier. Aucun axe structurant à l'échelle de la ville ne traverse le site.

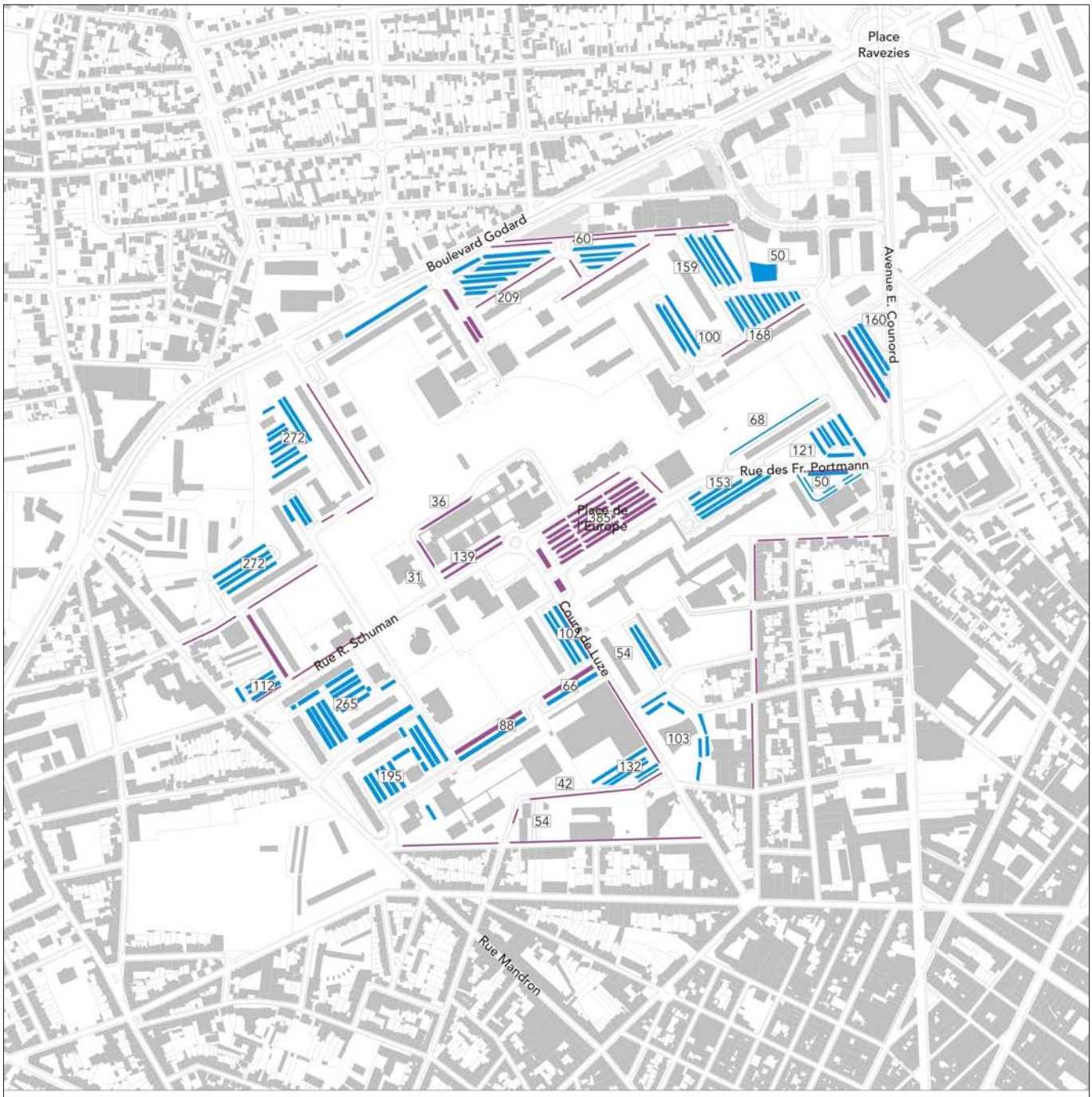
Le maillage interne
La dissociation des flux automobiles et piétons est un des fondements du plan du Grand Parc. C'est aussi l'un des principaux déficits de cette opération.

Les deux principaux axes de desserte sont le cours de Luze et l'axe Frères Portmann-R. Schuman. Ce sont aussi les deux seules pénétrantes. Leur croisement à la place de l'Europe constitue le nœud du quartier, matérialisé par un rond-point. Ces axes séparent malheureusement aujourd'hui le quartier en trois secteurs.

Les voies de dessertes internes secondaires viennent se greffer à cet axe mais de manière indirecte, insuffisante et interrompue. Les tracés en baïonnette et les impasses sont nombreux. Il en résulte une grande difficulté à traverser cet espace puisqu'il n'existe qu'une seule traversée est/ouest.
Le système nord/sud est assez peu lisible. Les piquages sur les boulevards ne sont pas évidents et ne se connectent pas systématiquement à la structure principale en « T ».

D'une façon générale, la hiérarchie des voies ne permet pas de se repérer spatialement.
Les voies de la cité sont largement dédiées à l'automobile.
Hormis dans le parc auquel seuls les piétons peuvent accéder, les cheminements piétons sont quasi inexistants ou pas valorisés.

Stationnement



Aire de stationnement privé

Aire de stationnement public

a'urba. agence d'urbanisme Bordeaux métropole Aquitaine

0 300 m

N

Fond cadastral DGI
Traitement a'urba octobre 2008

3.2.2 | Le stationnement

Les larges espaces de stationnement à la périphérie ceinturent le quartier et provoquent une mise à distance du reste de la ville.

Une très grande superficie est actuellement occupée par du stationnement.
Deux types de stationnement sont à différencier : le stationnement public et le stationnement privé résidentiel. Si cette différentiation existe dans les statuts, les usages sont plus confus. L'offre s'organise de la manière suivante :
- 2 613 places de stationnement privé principalement à vocation résidentielle ; (soit plus de 7 ha au total)
- 791 places de stationnement public (dont 1,6 ha place de l'Europe)

Le stationnement privé résidentiel est rejeté sur la frange extérieure du quartier, en pied d'immeuble. Bien que plantés, ces espaces sont d'accès faibles qualités et ne concourent pas à une image positive du site.

Le stationnement public s'organise le long des rues Frères Portmann/Robert Schuman. La place de l'Europe constitue la principale offre en stationnement public. Peu occupé, cet espace semble surdimensionné. Des aires plus réduites accompagnent l'ensemble des équipements et le centre commercial.

Composition de l'espace public piéton

Espace engazonné
Espace vert d'accompagnement
Espace piéton minéral
Aires de jeux ou de repos

Haie
Arbres d'alignements
Arbres isolés ou en groupe

a'urba. agence d'urbanisme Bordeaux métropole Aquitaine

0 300 m

N

Fond cadastral DGI
Traitement a'urba octobre 2008

3.3 | Espace public

3.3.1 | Composition générale

Le quartier a été construit dans le but de créer un cocon de verdure et il est aujourd'hui doté d'un patrimoine végétal très important. Une très large partie de l'espace public est végétalisée. Le parc central, qui s'étend sur l'ensemble de la cité, en est bien sûr l'élément principal.

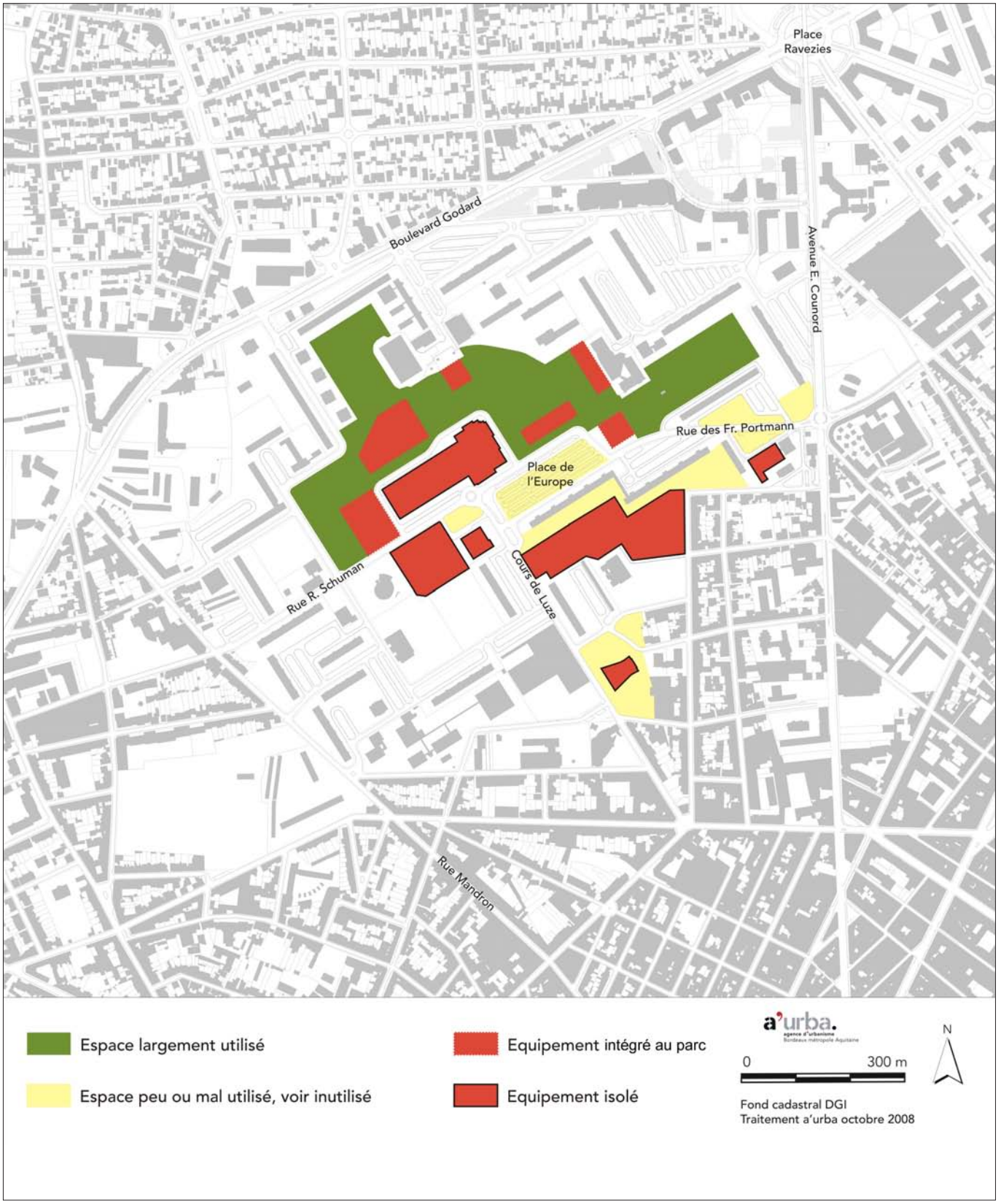
Le parc, l'élément de structure principal du quartier

Un couvert végétal exceptionnel sur le parking de la place de l'Europe

Une végétation forte qui accompagne l'axe structurant du cours de Luze

Le « vert » se répand aussi par le biais des nombreux alignements d'arbres qui accompagnent les voies, les parkings et quelques pieds d'immeuble. On pourrait donc parler d'un quartier vert. Reste à qualifier ce « vert ». Comment le public se l'approprie-t-il ? Quelle est la qualité de ces espaces ? Quelle est la nature véritable de ces espaces plantés ? Une lecture plus approfondie permet d'identifier des différences d'usage entre les différents espaces publics.

Qualité d'usage



3.3.2 | Usages

Le végétal n'a pas la même fonction partout et cela se lit à travers les pratiques que développe le piéton sur l'espace qui lui est destiné. Certaines plantations sont faites dans un but purement esthétique, créant ainsi un espace agréable pour l'utilisateur et dans lequel il fait bon déambuler. D'autres, à l'inverse, ont un but pratique comme celui d'habiller les parkings, camoufler, ou guider la vue, ce qui constitue des endroits moins agréables qui finissent par apparaître comme des délaissés.

L'espace public se divise donc en deux parties :

- le parc, au nord, que le piéton traverse et fait vivre ;

- au sud, une sorte de délaissé inanimé fait d'espaces sans vocation ou non appropriés.

Cette division nord/sud est accentuée par le fait que les équipements, très nombreux, aient un rapport direct avec l'espace public qui diffère du nord au sud de la cité. Le parc est une sorte de parcours où les équipements jouent le rôle de stations. Ils en font partie intégrante jusqu'à d'ailleurs prodiguer un sentiment de grignotage qui réduit l'espace public. Ces services sont indissociables du parc, l'obligeant ainsi à rester ouvert en permanence. Cette harmonie n'existe pas dans la partie sud de la « cité », où les bâtiments dominent et confèrent aux espaces publics un caractère relégué. De ce fait, il existe de nombreux espaces inutilisés ou inappropriés.

Etat des espaces publics

Bon : entretien correct , espace propre, végétaux bien portants, remarquables

Moyen : débordement du gazon sur chemins, végétaux de moins bonne qualité

Mauvais : incohérence des espaces, délaissement, terrain perturbé, déformé

a'urba. agence d'urbanisme Bordeaux métropole Aquitaine

0 300 m

N

Fond cadastral DGI
Traitement a'urba octobre 2008

3.3.3 | Morcellement

L'utilisation ou non des espaces implique une différence d'entretien et de leur état. En les qualifiant selon leur état d'usure, d'entretien, ou selon la qualité des végétaux, il apparaît que l'espace public se restreint au centre du parc. Autant cette partie centrale est d'une qualité appréciable, autant lorsqu'on s'éloigne de cet espace, l'environnement se dégrade, accentuant ainsi l'enfermement du parc.

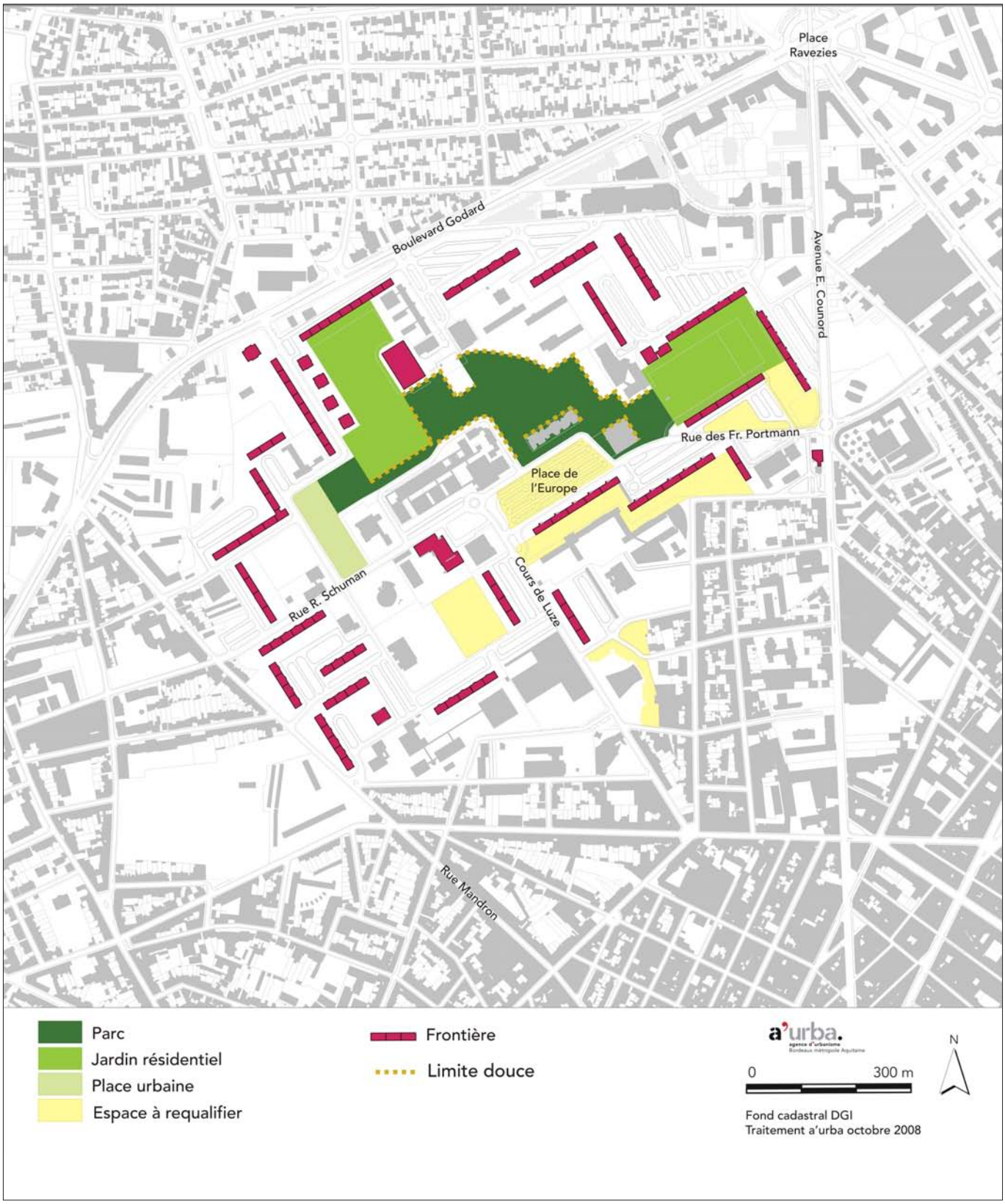
Une grande différence entre certains espaces oubliés, délaissés, dégradés ...

... et des lieux propres, fréquentés et en bon état.

De plus, cette différence de qualité selon les espaces participe à une amorce du sentiment de morcellement de l'espace public. Ceci se retrouve dans la carte mentale, par une inégalité d'appréciation des différents lieux de la « cité ».
A ces constats vient s'ajouter un ressenti des espaces qui confirme l'enfermement et la segmentation. En effet, la présence importante du bâti qui forme des frontières, la différence de qualité végétale, l'impression ou non de se trouver dans un lieu public, l'utilisation ou non de certains espaces, font que l'on se trouve en présence de plusieurs espaces publics accolés, qui résultent d'une difficulté à appréhender l'ensemble.

Carte mentale des habitants

Ressenti des différents espaces



Patrimoine végétal de qualité à valoriser

3.3.4 | Potentiels

La cité du Grand Parc est découpée en une moitié « verte », visible et plus ou moins agréable, et une autre moitié plus incertaine, quelque fois délaissée avec un potentiel d'aménagement. Il est donc possible d'actualiser le fonctionnement du quartier par la redéfinition de certains espaces et d'appliquer cette requalification dans le temps par un phasage maîtrisé.

Le potentiel se trouve également dans la forte présence végétale qui prendra encore plus d'importance au fil du temps et qui deviendra un réel patrimoine. Il est donc nécessaire de préserver cette strate végétale et de la mettre en évidence.

De nombreux espaces en attente de devenir.

Fiches comparatives des parcs urbains de Bordeaux

Parc Rivière : 3,9 ha *

Jardin Public : 11,4 ha

Grand Parc : entre 7 et 10 ha

Parc Bordelais : 26 ha

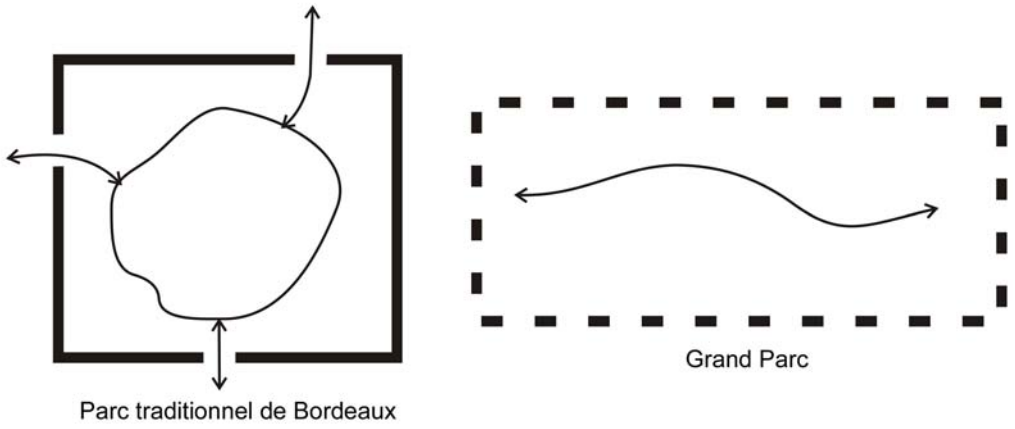
* Sources : cadastre DGI

3.4| Le parc du Grand Parc

3.4.1 | Un parcours plus qu'un parc

Le parc central est un atout pour le quartier du Grand Parc et pour la ville.
Il atteint une superficie comparable au Jardin Public, soit environ 10 ha, ce qui en fait un des plus grands parcs de Bordeaux après le Parc Bordelais. Mais s'il est comparable au Jardin Public par sa taille, il ne l'est pas par sa forme. Les parcs environnants sont des lieux fermés, des lieux où l'on se promène, où l'on se repose. Le Grand Parc lui, se traverse.

Si les autres espaces verts sont des parcours en circuits fermés qui font que l'on y stagne (exemples très proche : le Parc Rivière ou le Parc Marceau), celui du Grand Parc est un parcours ouvert et linéaire dont la fonction principale est de traverser. Le problème est qu'il n'aboutit nulle part sinon sur des barres d'immeubles.



On peut donc commencer à entrevoir un besoin d'ouverture du parc afin que ce parcours ait un sens à l'échelle du quartier et de la ville.

Composition du parc

Elément important de composition du parc

Discontinuité dans la composition du parc

Resserrement

a'urba. agence d'urbanisme Bordeaux métropole Aquitaine

0 300 m

N

Fond cadastral DGI
Traitement a'urba octobre 2008

3.4.2 | Les composants structurants le parc

Plusieurs endroits clés ponctuent le parc de façon indépendante :

L'allée centrale, arrête principale du parcours

Les extrémités du parcours, entourées de barres d'immeubles et aux identités fortes

Le mail de platanes à l'ouest, très emprunté par les habitants et articulation entre le parc et son quartier

L'allée de platanes, longeant le centre commercial et s'arrêtant brutalement à cause d'un décroché de la rue

Tous ces éléments constituent le paysage du parc à leur manière mais sans lien les uns avec les autres. Le manque de connections entraîne un manque total de lisibilité du vaste espace qu'offre pourtant le parc. En effet, quand l'on se trouve dans un de ces éléments majeurs, on n'appréhende pas l'étendue du parc. On ne le lit que par morceau. De même, l'absence de traitement des entrées provoque un manque de lisibilité du parc depuis l'extérieur.

Circulation piétonne ressentie

3.4.3 | Accès et cheminements

Le parc est un espace très emprunté par la population locale. Les cheminements doux le traversent, notamment parce que les espaces piétons en bords de rues sont peu accessibles et peu sécuritaires.

Malgré le fait que ce parc soit un lieu très agréable avec un patrimoine végétal remarquable, il existe certains problèmes quant à sa mise en valeur et à la clarté du parcours. Il s'agit en fait d'un parc peu lisible sur lequel les points de vues sont peu nombreux et ne correspondent pas à des accès prioritaires de début et de fin de parcours.

Point de vue sans accès sur le parc depuis la place de l'Europe

Point de vue inexistant sur le parc depuis la rue des Frères Portmann

Le problème de lisibilité des cheminements et leur présence plus ou moins justifiée conduisent à la formation de chemins sauvages (axes très empruntés qui se forment par l'usure du gazon à force de passages).

Des chemins sauvages dénonçant une circulation piétonne inappropriée

Ce manque de clarté est accentué par le fait que la croisée des cheminements piétons, pourtant au cœur du parc, ne soit pas traitée comme un « carrefour piéton » et ne constitue pas un élément structurant. Il reste flou et quasi-inexistant.

Limites du parc

Espace à caractère semi-privatif résidentiel
Arrières d'équipements
Clôtures

a'urba. agence d'urbanisme Bordeaux métropole Aquitaine

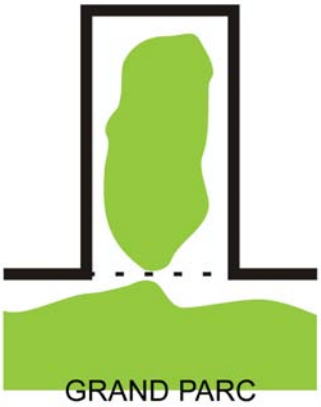
0 300 m

N

Fond cadastral DGI
Traitement a'urba octobre 2008

3.4.4 | Perception des espaces et rapport au bâti

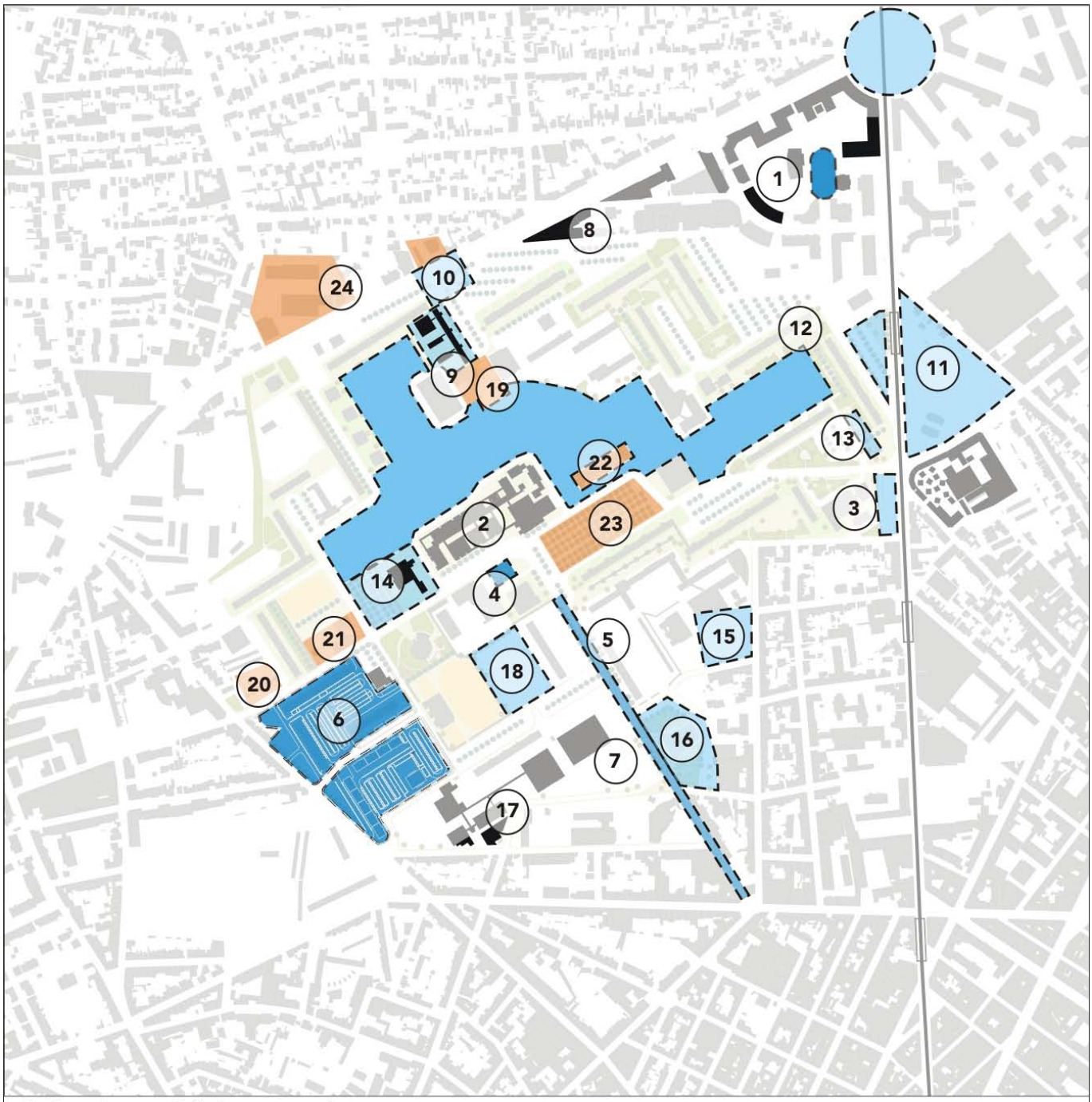
Les deux extrémités du parc sont des espaces à configuration similaire. Il s'agit d'un rectangle formé sur trois côtés par des immeubles, le quatrième étant ouvert. Le fait que ce soit un petit côté qui soit ouvert referme l'espace et donc divise le parc.



De plus, les immeubles sont assis sur le parc et confèrent un caractère privatif. Ceci provoque une certaine gêne et une fuite inconsciente vers l'extérieur du parc.
Les équipements dialoguent peu avec le parc, soit parce qu'ils lui tournent le dos, soit parce qu'ils sont ceinturés de clôtures opaques. L'ensemble de ces caractéristiques ne confèrent pas au parc un véritable statut d'espace public ouvert sur le quartier et la ville. Du fait, seul les riverains le pratique quotidiennement.

Invitation à la sortie

Plan de recollement des projets



Projets récents réalisés ou engagés

Projets réalisés

Périmètre de projets à l'etude

Projets en cours de conception

Projets à l'étude

Périmètre de projets réalisées

Secteurs évolutifs

Terrains pouvant changer d'affectation

a'urba. agence d'urbanisme Bordeaux métropole Aquitaine

0 300 m

N

Fond cadastral DGI
Traitement a'urba octobre 2008

3.5 | Les dynamiques de projets

Projets récents réalisés ou engagés

1. ZAC Ravesies sud
2. Réhabilitation du centre commercial
3. Immeuble de logements rue E. Counord
4. Square de l'Europe
5. Aménagement du cours de Luze
6. Résidentialisation Aquitanis
7. Piscine

Projets en cours de conception

8. Aménagement de la place Ravesies et permis de construire déposés sur la ZAC Ravesies sud
9. Centre gérontologique, pôle de services aux personnes âgées
10 Aménagement d'un carrefour depuis le boulevard Camille Godard par la rue J. Artus
11. Secteur Emile Counord
12. Aménagement pied d'immeuble In'Cité, bâtiments C et D
13. Extension du parking du bâtiment E
14. Crèche Bordeaux
15. Extension du lycée Condorcet
16. Pôle associatif et salle de spectacle
17. Extension du Collège Grand Parc
18. EPAHD

Secteurs évolutifs

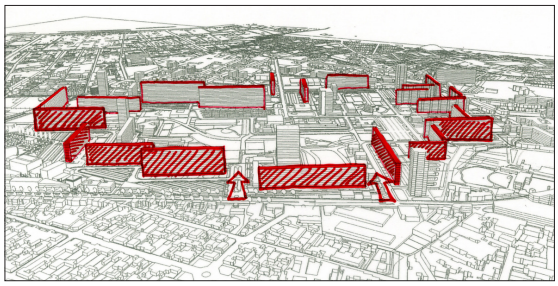
19. Terrain appartenant à In'Cité, attenant à la chaufferie rue J. Artus
20. Terrain appartenant à In'Cité, rue Mandron
21. Annexe du collège rue P. Trébod
22. Immeuble annexe du centre médico-social (regroupement du centre médico-social)
23. Parking de l'Europe
24. Concessionnaire automobile et hangars sur le boulevard Godard sur la commune du Bouscat (limitrophe du périmètre d'étude)

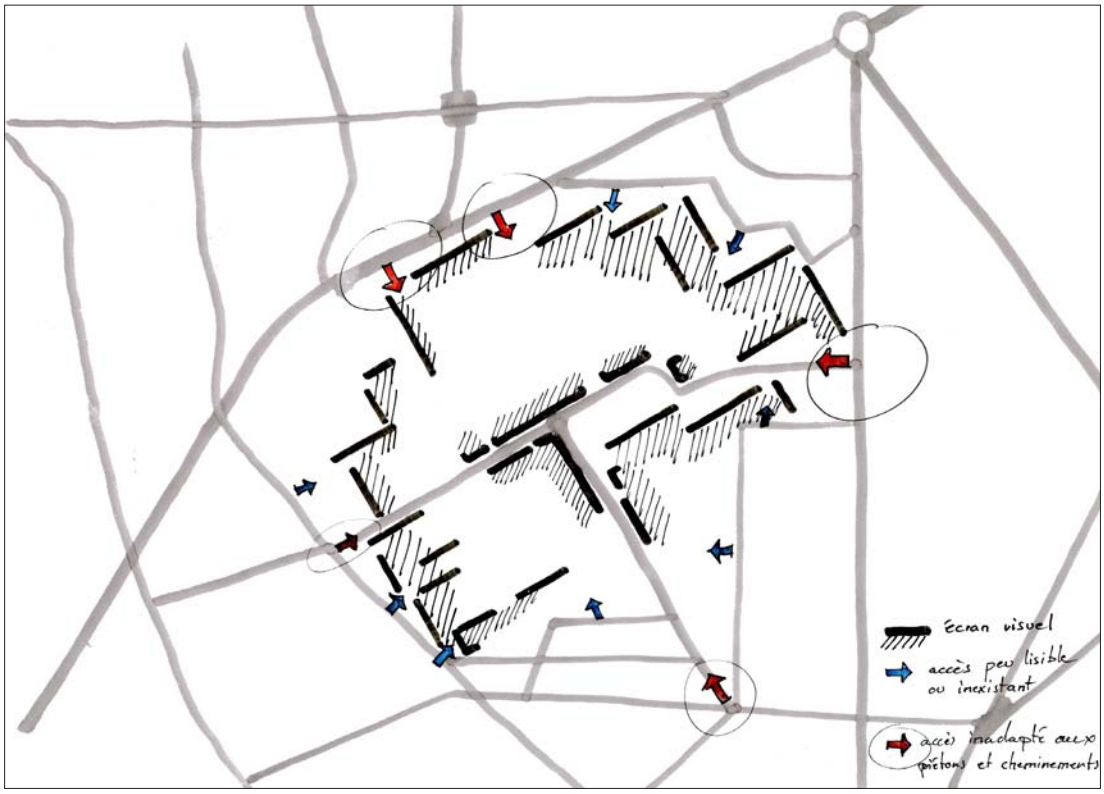
3.6 | Synthèse du diagnostic urbain

3.6.1 | Un quartier introverti

L'organisation des bâtiments a conduit progressivement à isoler et enfermer le parc à l'intérieur du quartier. C'est aussi ce qui conduit à ressentir le quartier comme une « forteresse ».

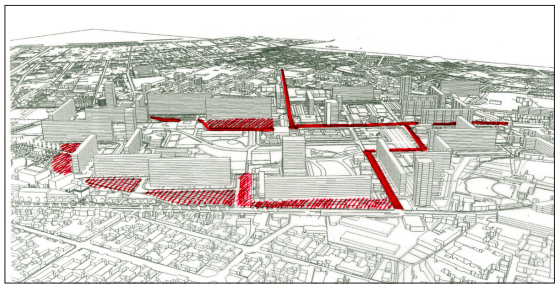
C'est un quartier qui, de par son maillage primaire, peut être facilement traversé mais à l'intérieur duquel on pénètre difficilement.





3.6.2 | L'impact automobile

L'automobile occupe une place importante dans le quartier à travers les emprises qui lui sont dédiées (largeur des voies, aires de stationnement) et les aménagements qui répondent à une logique routière (ronds-points, chicanes, ...).



Ce constat est d'autant plus marquant que cette présence de l'automobile concerne les lieux les plus visibles ou les plus pratiqués du quartier, à avoir :
- les franges du quartier visibles sur les grands axes (boulevard, rue Emile Counord) ;
- le cœur de quartier peu propice aux cheminements doux.

3.6.3 | Un quartier compartimenté

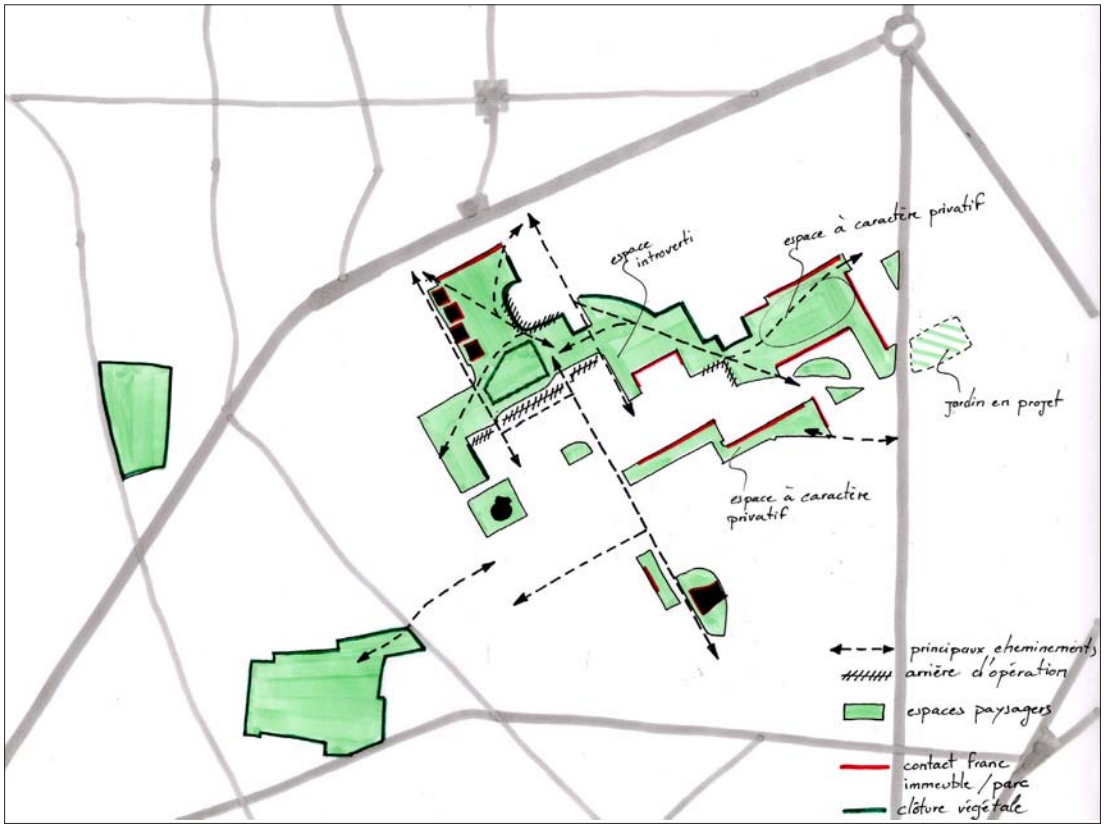
Contrairement au projet d'origine et à l'image que l'on s'en fait aujourd'hui, le quartier du Grand Parc n'offre pas un espace ouvert, libre et perméable mais apparaît plutôt comme un ensemble d'espaces clôturés, se juxtaposant les uns aux autres.

Les espaces publics ouverts sont relativement restreints, surtout si on ne retient que les espaces uniquement piétonniers. Cette situation renforce le caractère privatif ou des différents lieux du parc, qui semble plutôt réservé aux riverains.

3.6.4 | Un parc peu lisible et visible

Ce qui constituait le socle du quartier à l'origine du projet, s'est peu à peu délité : peu à peu fragmenté et peu visible depuis l'extérieur et l'intérieur du quartier, le parc ne constitue plus, à ce jour, l'élément central :

- la plupart des cheminements qui traversent le parc sont interrompus ou discontinus ;
- les limites du parc, constituées d'arrières, d'équipements ou de clôture confèrent au parc un caractère relégué. Ailleurs, sa configuration, ceinturée d'immeubles de logements, lui donnent un statut privatif.



4 | Premières orientations d'aménagement

4 | Premières orientations d'aménagement

Les éléments issus du diagnostic conduisent à définir un objectif majeur reposant sur deux mots clés : « l'ouverture et le décloisonnement ».

Ces notions concernent à la fois les rapports sociaux, les quartiers liés à la diversité fonctionnelle, générationnelle, ... L'ancrage du quartier dans la ville, les cheminements et l'accessibilité globale du quartier.

Compte tenu des nombreuses actions qui s'engagent ou sont en réflexion sur le quartier, il convient aujourd'hui d'en assurer la cohérence afin que chacune contribue à participer au projet global dans une vision commune.

Trois orientations principales sont proposées dans un premier temps que l'on pourra par la suite décliner à travers les actions :

- créer un centre de quartier apaisé pour le piéton afin de valoriser les pratiques du quotidien et via du quartier en améliorant l'accès à tous les équipements ;

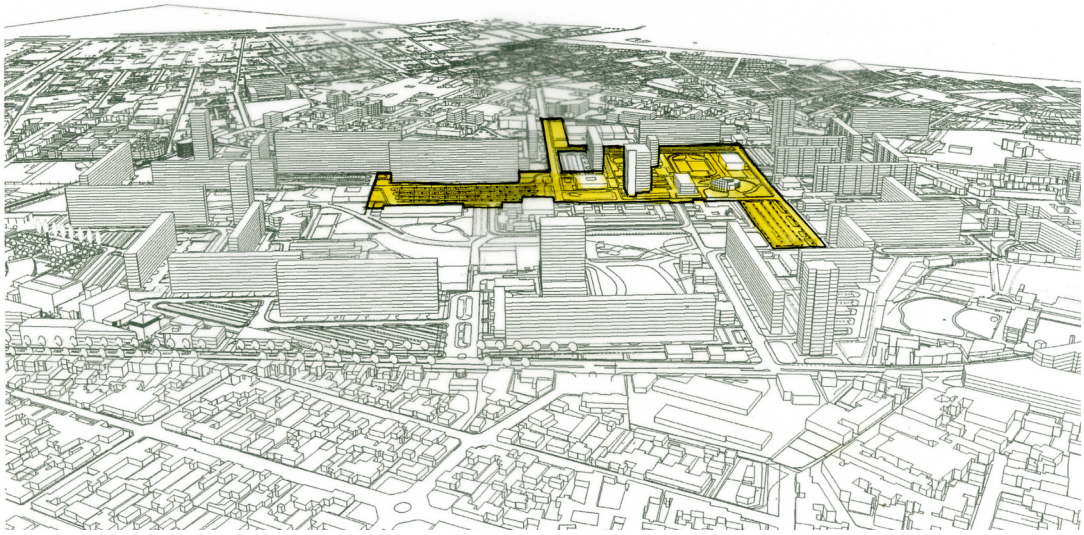
- valoriser l'image du quartier par la présence du parc en le rendant visible depuis l'extérieur et l'intérieur du quartier et en étendant son emprise sur l'ensemble afin de prolonger les cheminements ;

- ouvrir le quartier sur la ville en constituant des points d'ancrage sur les voies périphériques principales (boulevard Emile Counord) afin d'assurer des continuités, les articulations et les liens avec les quartiers périphériques.

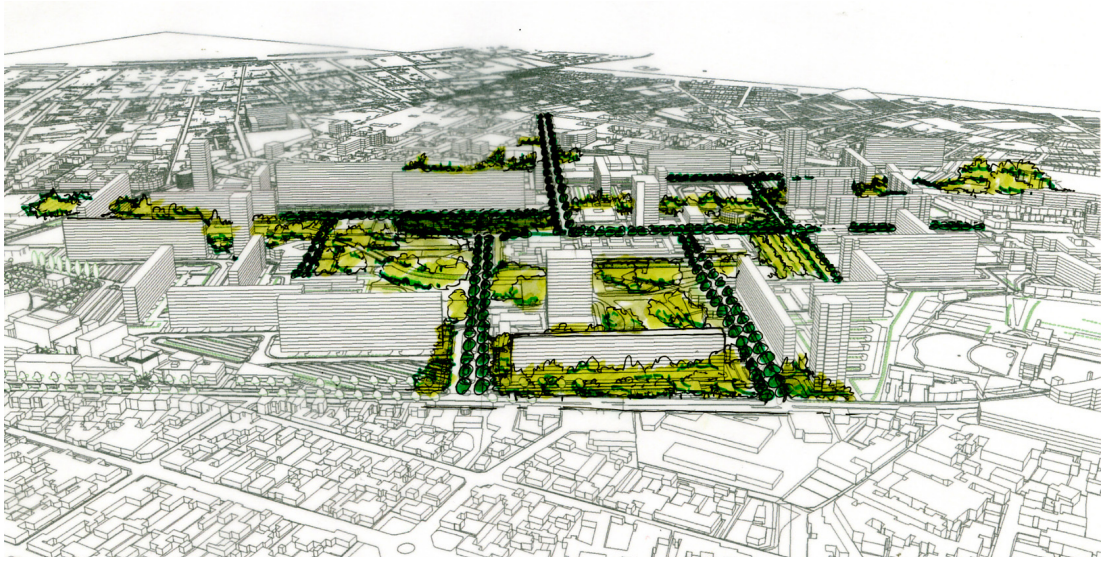
Ces orientations ne constituent que le préalable à l'élaboration d'un projet d'ensemble à traduire à travers un plan guide dont la finalité sera d'orienter les différentes actions menées par les services techniques communaux et communautaires, ainsi que par les bailleurs.

4 | Premières orientations d'aménagement

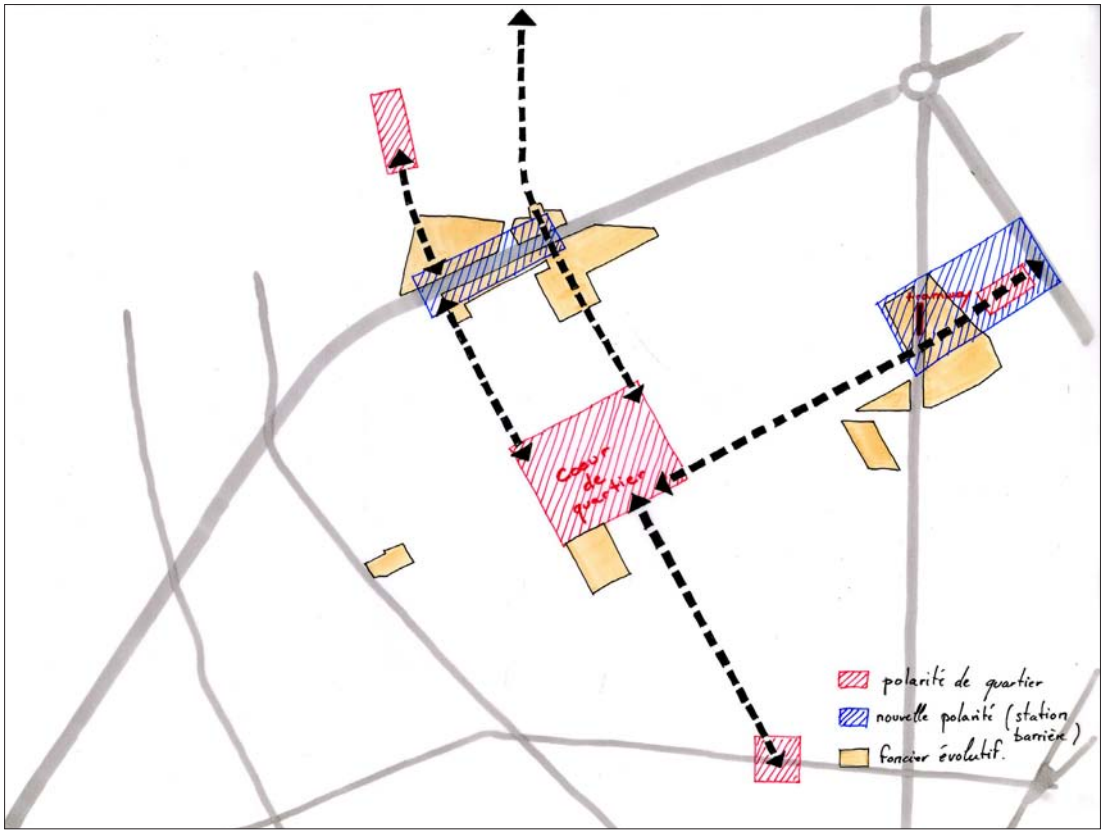
4.1 | Créer un centre de quartier piétonnier

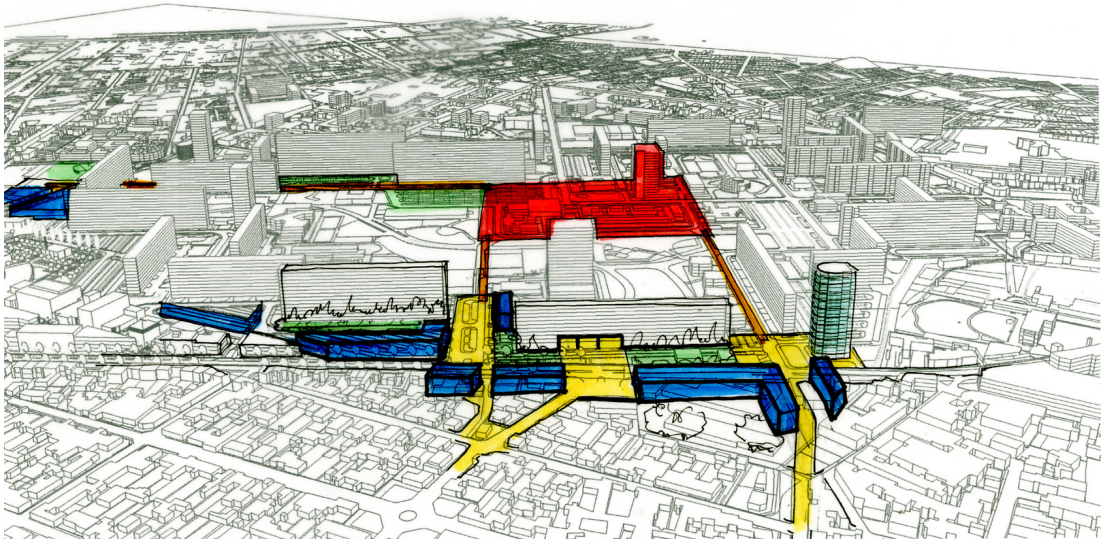


4.2 | Valoriser le quartier par la présence du parc



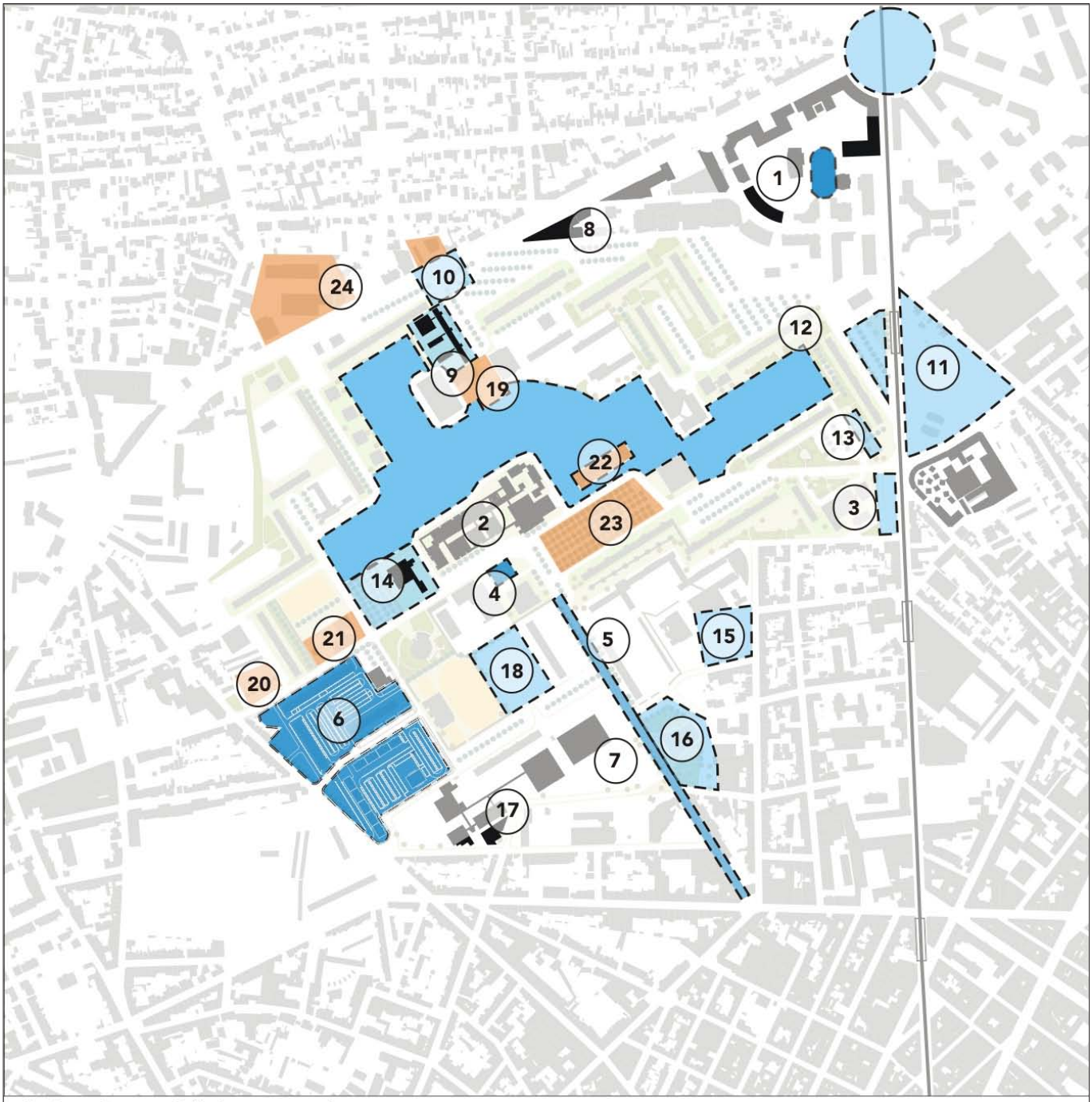
4.3 | Ouvrir le quartier sur la ville





Annexe : Etat des lieux des projets

Plan de recollement des projets



Projets récents réalisés ou engagés

Projets réalisés

Périmètre de projets à l'etude

Projets en cours de conception

Projets à l'étude

Périmètre de projets réalisées

Secteurs évolutifs

Terrains pouvant changer d'affectation

a'urba. agence d'urbanisme Bordeaux métropole Aquitaine

0 300 m

N

Fond cadastral DGI
Traitement a'urba octobre 2008

Annexe : Etat des lieux des projets

Listes des projets

Projets récents réalisés ou engagés

1. ZAC Ravesies sud
2. Réhabilitation du centre commercial
3. Immeuble de logements rue E. Counord
4. Square de l'Europe
5. Aménagement du cours de Luze
6. Résidentialisation Aquitanis
7. Piscine

Projets en cours de conception

8. Aménagement de la place Ravesies et permis de construire déposés sur la ZAC Ravesies sud
9. Centre gérontologique, pôle de services aux personnes âgées
10 Aménagement d'un carrefour depuis le boulevard Camille Godard par la rue J. Artus
11. Secteur Emile Counord
12. Aménagement pied d'immeuble In'Cité, bâtiments C et D
13. Extension du parking du bâtiment E
14. Crèche Bordeaux
15. Extension du lycée Condorcet
16. Pôle associatif et salle de spectacle
17. Extension du Collège Grand Parc
18. EPAHD

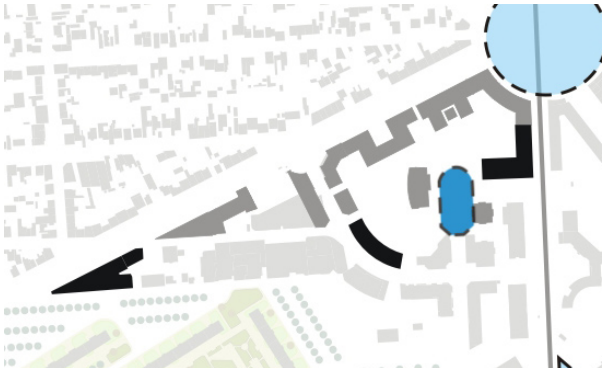
Secteurs évolutifs

19. Terrain appartenant à In'Cité, attenant à la chaufferie rue J. Artus
20. Terrain appartenant à In'Cité, rue Mandron
21. Annexe du collège rue P. Trébod
22. Immeuble annexe du centre médico-social (regroupement du centre médico-social)
23. Parking de l'Europe
24. Concessionnaire automobile et hangars sur le boulevard Godard sur la commune du Bouscat (limitrophe du périmètre d'étude)

Annexe : Etat des lieux des projets

Projets récents réalisés ou engagés

1. ZAC Ravesies sud



Livraison : 2007 - 2008

Nature du programme : La zone d'aménagement concerté Ravesies sud fait partie d'un projet urbain autour de la place Ravesies

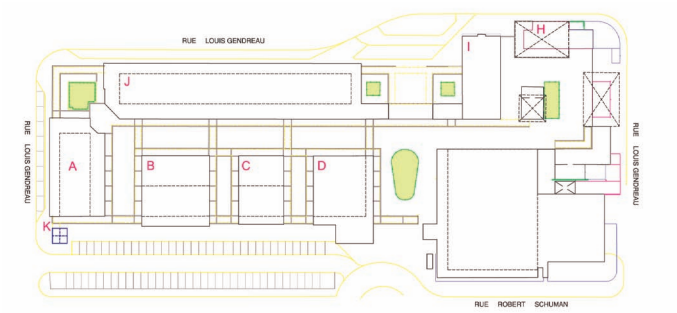
Maîtrise d'ouvrage : CUB, ...

Impacts : La redéfinition de la limite nord du quartier du Grand Parc avec l'évolution progressive du tissu implique aussi pour partie un changement dans le rapport en la limite nord-ouest du quartier et le boulevard Godard.

Annexe : Etat des lieux des projets

Projets récents réalisés ou engagés

2. Réhabilitation du centre commercial



Livraison : 2008

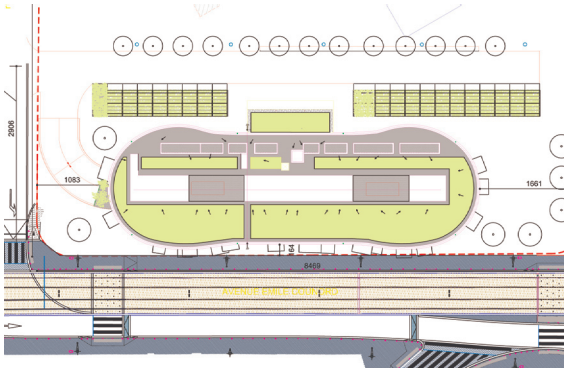
Nature du programme : Réhabilitation du centre commercial

Maîtrise d'ouvrage : In'Cité
Maître d'œuvre : Bernard Buhler

Impacts : Le projet a contribué à la mise en valeur du potentiel commercial du quartier

Projets récents réalisés ou engagés

3. Immeuble de logements rue E. Counord



Localisation : Avenue Emile Counord
Début du chantier : 2008 **Fin du chantier :** 2009

Nature du programme : Immeuble de logements avec bureaux en rez-de-chaussée.

Maîtrise d'ouvrage : In'Cité
Maître d'œuvre : Bernard Buhler

Impacts : Cet immeuble devient la tête de pont du quartier sur l'avenue Emile Counord et donc sur l'axe du tram. D'autres terrains, propriété d'In'Cité et de la CUB, sont aujourd'hui en attente de projets.

Annexe : Etat des lieux des projets

Projets récents réalisés ou engagés

4. Square de l'Europe

Livraison : 2008

Nature du programme : Aménagement d'un espace public à la place d'espace de stationnement en cœur de quartier

Maîtrise d'ouvrage : Ville de Bordeaux

Impacts : Le square a remplacé un espace de stationnement qui se trouvait au centre du quartier. Le piéton se réapproprie peu à peu le cœur du quartier. Ce square devra être intégré à un ensemble plus large dans le cadre du projet global.

Projets récents réalisés ou engagés

5. Aménagement du cours de Luze

Début du chantier : Novembre 2008

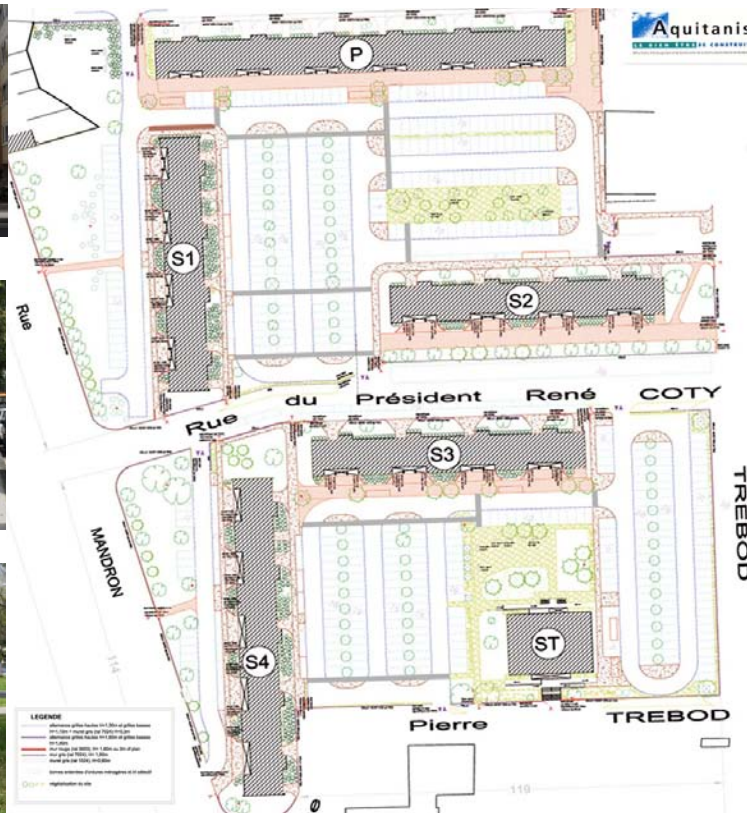
Nature du programme : Requalibrage de la voie pour réduire la vitesse des véhicules.

Maîtrise d'ouvrage : CUB

Impacts : Afin d'obtenir sur ce tronçon une circulation automobile apaisée, le réaménagement du cours de Luze est une démarche intéressante.

Projets récents réalisés ou engagés

6. Résidentialisation Aquitanis



Début du chantier : Septembre 2008 **Fin du chantier :** Décembre 2008

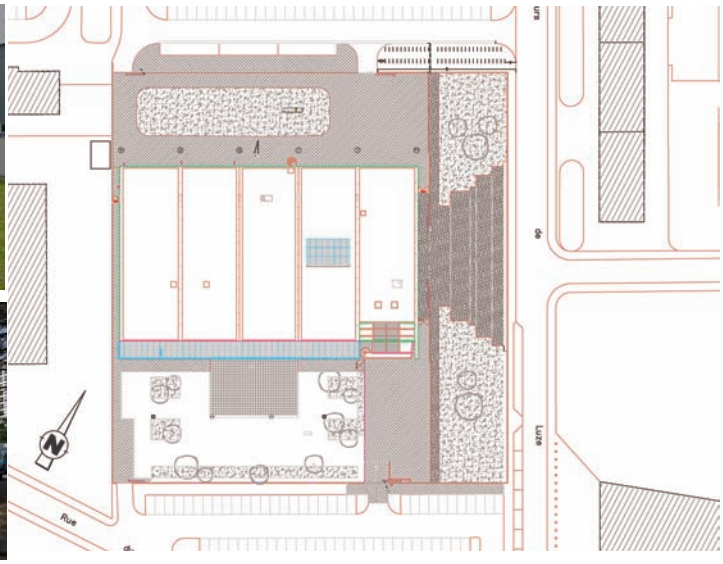
Nature du programme : Réaménagement des îlots S3/S4/ST et P/S1/S2 avec augmentation du nombre de places de parking et privatisation des espaces extérieurs.

Maîtrise d'ouvrage : Aquitanis

Impacts : L'augmentation des surfaces imperméabilisées et des plantations peu nombreuses ne concoure pas à la qualité des cœurs d'îlots. La pose de grille sur la rue Mandron s'inscrit dans le vocabulaire urbain de la limite sud-ouest. Cependant, la résidentialisation ne semble pas être une démarche à généraliser, compte tenu du caractère très compartimenté du quartier.

Projets récents réalisés ou engagés

7. Piscine



Début du chantier : juin 2006 **Fin du chantier :** novembre 2007

Nature du programme : restructuration de la piscine, création d'un bassin de 25 m, d'un bassin ludique, d'une pataugeoire, d'une serre et d'un espace extérieur
SHON : 4 930 m2

Maîtrise d'ouvrage : Mairie de Bordeaux
Maître d'œuvre : architectes : cabinet Jean Michel Ruols / cabinet Teisseire - Touton
bureaux d'études : ITH / Tisseyre / Moreau

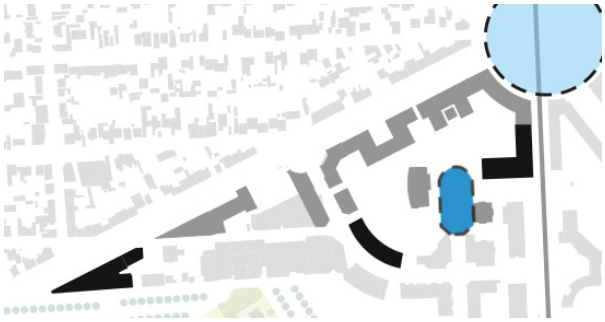
Montant des travaux : 11 330 000 €
Financement : Ville de Bordeaux 9 700 000 €, Etat 955 000 €, Région 587 750 €, ADEM 87 750 €

Impacts : La revalorisation d'un équipement aussi emblématique est un moteur intéressant pour le quartier.

Annexe : Etat des lieux des projets

Projets en cours de conception

8. Aménagement de la place Ravesies et permis de construire déposés sur la ZAC Ravesies sud



Fin du chantier : 2009 - 2010
Nature du programme : Logements, bureaux

Maîtrise d'ouvrage : CUB,...

Impacts : La redéfinition de la limite nord du quartier du Grand Parc avec l'évolution progressive du tissu implique aussi pour partie un changement dans le rapport en la limite nord-ouest du quartier et le boulevard Godard.

Projets en cours de conception

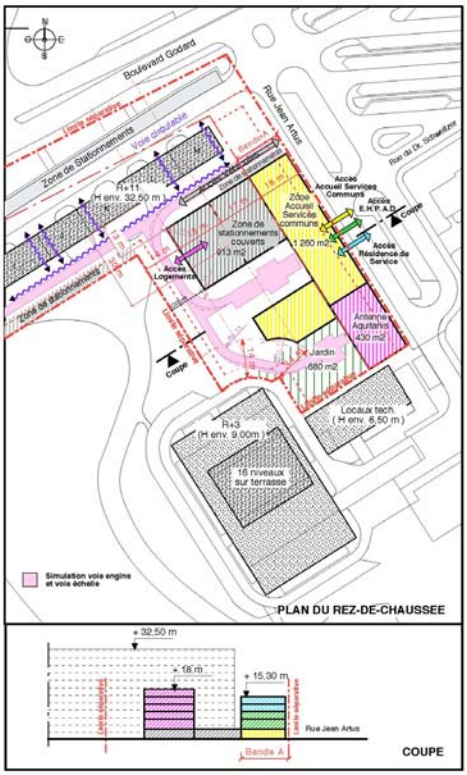
9. Centre de gérontologie, pôle de services aux personnes âgées

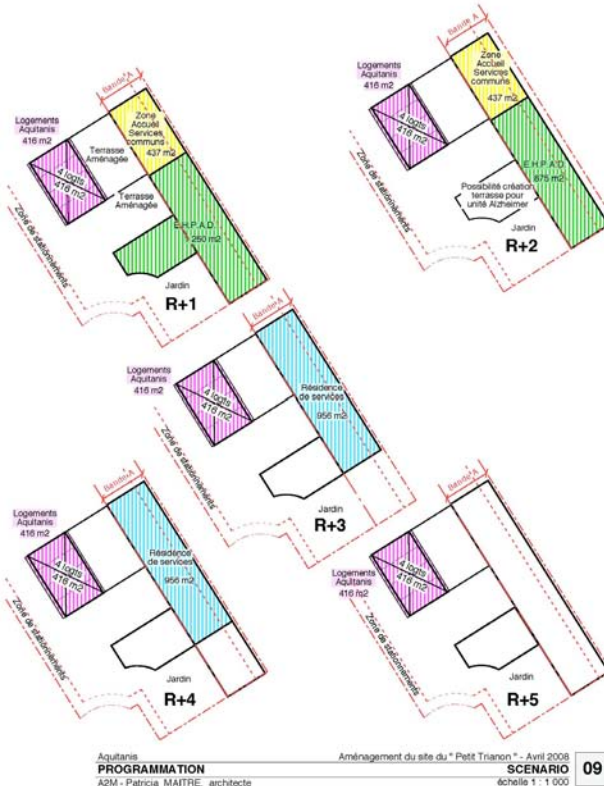
Fin du chantier : 2010 - 2011

Nature du programme : EPAHD, logements sociaux, service à la personne
SHON : 9000 m²

Maîtrise d'ouvrage : CCAS, Aquitanis
Maître d'œuvre : non renseigné

Impacts : Le programme se situe le long de l'entrée nord du quartier en lien avec le boulevard Godard. En terme d'image du quartier, il a donc une grande importance.
De plus, son interface avec le parc nécessite une prise en compte en terme d'implantation et d'ouverture.





Annexe : Etat des lieux des projets

Projets en cours de conception

10. Aménagement d'un carrefour depuis le boulevard Camille Godard par la rue J. Artus

Livraison : été 2009

Nature du programme : Tourne à gauche et sécurisation

Maîtrise d'ouvrage : CUB

Impacts : Réorganisation des entrées nord depuis les boulevards redéfinissant l'accès aux équipements autour d'un espace public (rue J. Artus)

Annexe : Etat des lieux des projets

Projets en cours de conception

11. Secteur Emile Counord

Nature du programme : Création d'une accroche urbaine pour le quartier. Logements - équipements, commerces ...

Maîtrise d'ouvrage : CUB, Ville de Bordeaux (In'Cité)...

Impacts souhaités : ouvrir le quartier sur la ville. Traiter les abords de la station Grand Parc, notamment par une densification des logements.

Etude : Ce site a fait l'objet d'une réflexion préalable en 2007 par l'a-urba, en attente de validation.

12. Aménagement pied d'immeuble Incité, bâtiments C et D

Début du chantier : 2009

Nature du programme : Plantation en pied d'immeuble

Maîtrise d'ouvrage : In'Cité

Impacts souhaités : Redéfinition de la limite entre le bâti et le parc

Annexe : Etat des lieux des projets

Projets en cours de conception

13. Extension du parking du bâtiment E

Début du chantier : 2009

Maîtrise d'ouvrage : In'Cité

Impacts : Nouvel espace dédié à la voiture sur la limite Est peu conciliable avec ll'ouverture sur Emile Counord

14. Crèche Bordeaux

Livraison : 2010

Nature du programme : Extension et réhabilitation de la crèche avec une halte garderie et autres services
Programmation en cours.
SHON : 2500 m² envisagés

Maîtrise d'ouvrage : Ville de Bordeaux
Maître d'œuvre : non renseigné

Impacts : Redéfinition soit du site existant, soit relocalisation de l'équipement.

15. Extension du lycée Condorcet

Livraison : 2010 - 2015

Maîtrise d'ouvrage : Conseil Régional
Maître d'œuvre :

SHON : 2400 m²

Impacts : Traitement de la façade urbaine le long de la rue Condorcet

Annexe : Etat des lieux des projets

Projets en cours de conception

16. Pôle associatif et salle de spectacle

Livraison: 2011 prévu

Nature du programme : Réhabilitation de la salle de spectacles, locaux associatifs en cours de définition

Maîtrise d'ouvrage : Ville de Bordeaux
Maître d'œuvre : non renseigné

Impacts : Un équipement réouvert après fermeture, revitalisation du cours de Luze

17. Extension du Collège Grand Parc

Livraison: 2010 - 2011

Nature du programme : Extension salles de cours

Maîtrise d'ouvrage : Conseil Général

Impacts : Création d'une façade urbaine le long de la rue du professeur Vèzes

Annexe : Etat des lieux des projets

Projets en cours de conception

18. EPAHD

Livraison: 2010 - 2011

Nature du programme : EPAHD et pôle Alzheimer, logements sociaux

Maîtrise d'ouvrage : Aquitanis

Impacts : Création d'une autre polarité dédié aux personnes âgées qui devra ne pas entravé le renouvellement de la population déjà engagé.

Annexe : Etat des lieux des projets

Secteurs évolutifs

19. Terrain appartenant à In'Cité, attenant à la chaufferie rue J. Artus

Temporalité : 2009-2010

Programme : Cession ou échange

Impacts souhaités : travail sur entrée Nord du parc

20. Terrain appartenant à In'Cité, rue Mandron

Temporalité : 2010

Programme : Logements ???

Impacts : Renforcement de la limite Est, intégration des espaces de stationnement

21. Annexe du collège rue P. Trébod

Temporalité : 2010

Programme : Cession du terrain à la CUB

Impacts : Un espace à redéfinir

Annexe : Etat des lieux des projets

Secteurs évolutifs

22. Immeuble annexe du centre médico-social (regroupement du centre médico-social)

Temporalité : 2010-2015

Programme : Regroupement du centre médico-social : 5 000 m² SHON

Impacts : Un équipement à intégrer dans le projet

23. Parking de l'Europe

Temporalité : 2010-2015

Programme : Redéfinition de l'espace de stationnement

Impacts : à définir

24. Concessionnaire automobile et hangars sur le boulevard Godard sur la commune du Bouscat (limitrophe du périmètre d'étude)

Temporalité : 2010-2020

Programme : Projet urbain

Impacts : Création d'une accroche avec le Bouscat

a'urba.
agence d'urbanisme
Bordeaux métropole Aquitaine

Agence d'urbanisme Bordeaux Métropole Aquitaine
Hangar G2 - Bassin à flot n°1 BP 71 - F-33041 Bordeaux Cedex
tél.: 33 (0)5 56 99 86 33 | fax : 33 (0)5 56 99 89 22
contact@aurba.org | www.aurba.com

© aurba | décembre 2008