

Mairie de Lormont



Analyse de l'évolution du quartier Génicart

Evaluation du projet urbain financé par l'ANRU

a'urba.
agence d'urbanisme
Bordeaux métropole Aquitaine

Rapport d'étude

16/12/2014

provisoire

étape

définitif

Hangar G2 Bassin à flot n°1
Tél. : 33 (0)5 56 99 86 33

quai Armand Lalande
Fax : 33 (0)5 56 99 89 22

BP 71 F-33041 Bordeaux Cedex
e-mail contact@aurba.org

Objet de l'étude

Parmi les projets de renouvellement urbains majeurs qui ont marqué l'histoire récente de la commune de Lormont, deux opérations ANRU (Génicart et Carriet) témoignent d'une profonde transformation du cadre de vie, plus particulièrement de leurs espaces publics et des formes urbaines associées. La ville de Lormont souhaite se doter d'un bilan objectif du projet urbain et de l'évolution de la trame des espaces pratiqués au quotidien par les habitants.



L'étude confiée à l'a-urba consiste à montrer de quelle manière les formes urbaines et le rapport plein/vide, l'ouverture des espaces, l'imperméabilisation des sols et les équilibres établis entre les différents types d'espaces (voirie et parking, circulations piétonnes, espaces verts) ont pu évoluer avec le projet ANRU.

La démarche s'est concentrée sur le quartier Génicart.

La méthodologie adoptée correspond à celle élaborée en 2013 pour l'étude concernant « l'analyse de l'évolution du quartier Carriet ».

Équipe projet

Sous la direction de
Camille Uri

Chef de projet
Sophie Bayce

Équipe projet
Arthur Duhamel
Thierry Bucau

Avec la collaboration de
Joëlle Martineau

Composition de l'étude

L'étude précise d'abord la méthodologie retenue pour observer l'évolution des emprises au sol entre 2004 et 2020, et analyser ainsi la mutation du quartier.

L'approche proposée distingue deux moments clés de son histoire : la situation avant le lancement du projet ANRU et une projection du quartier fixée à l'horizon 2020, ce qui correspondrait à son achèvement.



La deuxième partie porte sur l'évaluation quantitative des espaces urbains composant le quartier. Des cartographies illustrent la construction progressive du projet et localisent les principales composantes observées. Plusieurs indicateurs ont été construits pour analyser l'évolution des espaces publics et bâtis.

Quelques enseignements qualitatifs sont enfin livrés et permettent d'apprécier globalement les réalisations dans le cadre du projet ANRU.

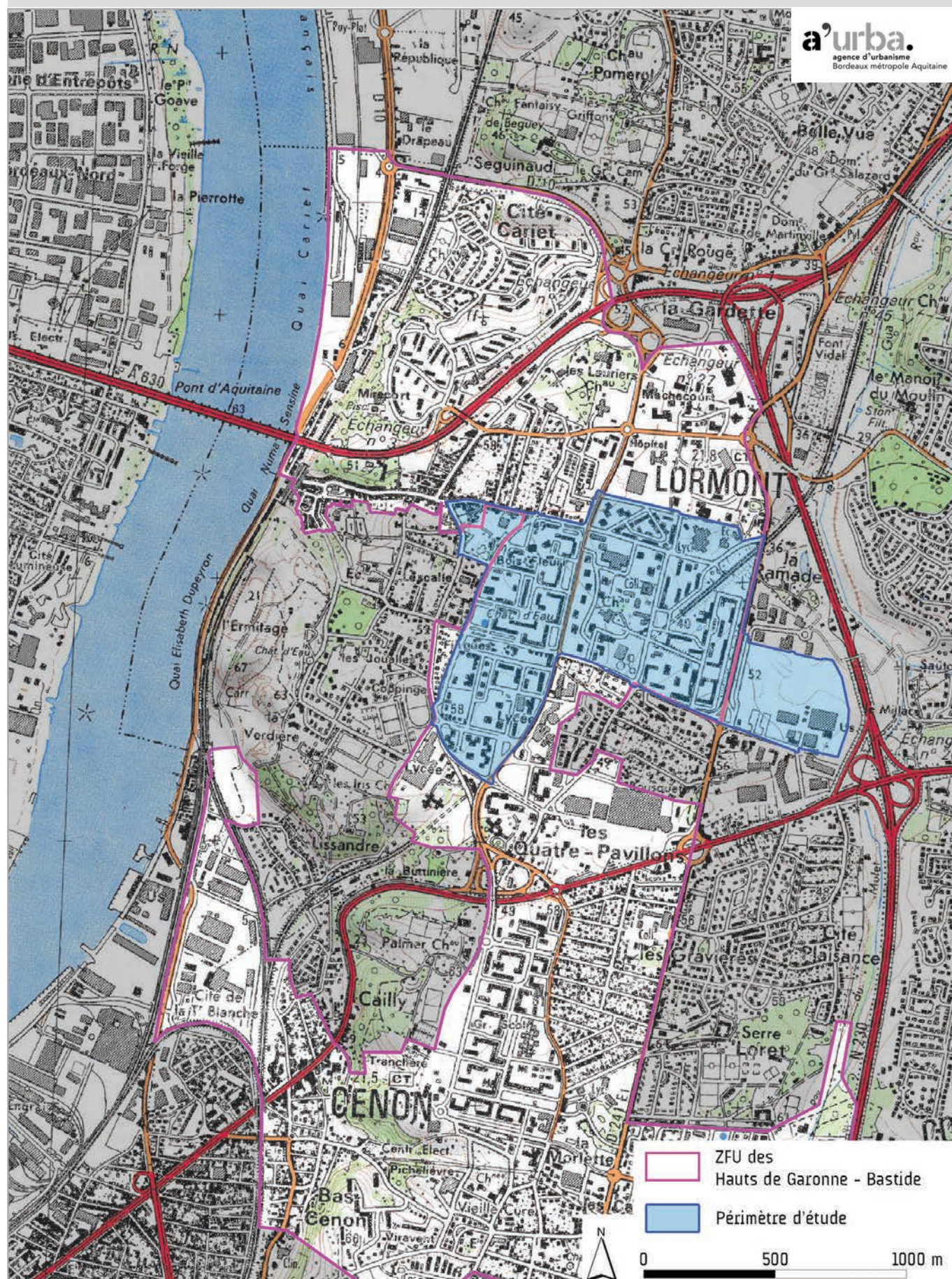
Sommaire

1 Méthode utilisée pour l'analyse de l'évolution du quartier Génicart	5
1.1 Une approche chiffrée	7
1.2 Deux moments du projet à analyser	8
2 Analyse des résultats obtenus	9
2.1 Analyse de l'état initial du quartier Génicart (2004)	10
2.2 Analyse du quartier Génicart à l'horizon 2020	18
3 Conclusions	25
3.1 Les enseignements quantitatifs	27
3.2 Les enseignements qualitatifs	32
4 Annexes - Atlas cartographique	35



1 | Méthode utilisée pour l'analyse de l'évolution du quartier Génicart

Le périmètre d'étude au sein de la ZFU des Hauts de Garonne - Bastide



1 | Méthode utilisée pour l'analyse de l'évolution du quartier Génicart

1.1 | Une approche chiffrée

1.1.1 | Périmètre de projet

Projet ANRU

Le secteur observé est compris dans le périmètre défini par le projet ANRU de la rive droite, soit la zone franche urbaine (ZFU) des Hauts de Garonne - Bastide.

Plus précisément, le périmètre ANRU sur ce secteur ayant évolué au fil du projet de renouvellement urbain, il a été convenu avec la commune d'étudier un périmètre global comprenant : le quartier Génicart (incluant le parc du Bois Fleuri, et les îlots au nord de la rue de Garosses) et le quartier de la Ramade. Le quartier de la Ramade étant nouveau, ces deux quartiers ont été analysés de façon indépendante afin d'obtenir des éléments de comparaisons par périodes et par secteurs. Ainsi, les surfaces analysées en trois temps sont celles impactées par le projet de renouvellement urbain du quartier Génicart et de son extension sur le quartier de La Ramade, soit 96 hectares environ.

Pour mémoire, les surfaces globales sont les suivantes :

(A) secteur Génicart = 81 ha

(B) secteur La Ramade = 15 ha

(C) secteurs Génicart et La Ramade = 96 ha.



1 | Méthode utilisée pour l'analyse de l'évolution du quartier Génicart

1.1.2 | Approche choisie

L'analyse proposée aborde trois principaux indicateurs :

- la transformation du rapport plein/vide,
- l'ouverture des espaces et leur praticabilité piétonne,
- l'imperméabilisation des sols.

Définition des terminologies employées

Les composantes suivantes ont été prises en compte dans le calcul des surfaces concernées :

- **les emprises bâties** : celles-ci correspondent à l'ensemble des constructions ventilées par typologies (résidentiel, équipements publics, locaux d'activités) ;
- **les surfaces imperméabilisées** : il s'agit des voiries publiques et privées ainsi que des surfaces affectées au stationnement sur le domaine public ou au sein des projets immobiliers, en extérieur (tous programmes confondus) ;
- **les circulations piétonnes** : ces dernières concernent à la fois les espaces de liaison (cheminements, sentiers, trottoirs) et l'ensemble des espaces publics ou accessibles au public (placettes, cours, espaces de rencontre, paliers...).

Afin de dresser un bilan plus qualitatif, l'étude distingue les espaces fermés et réservés à un usage exclusivement privatif, des espaces ouverts que l'on identifie comme des espaces accessibles à l'ensemble des usagers du quartier.

- **Les espaces verts** : au sein de la trame des espaces plantés et engazonnés, les espaces clôturés et les espaces ouverts ont été comptabilisés distinctement.

1.2 | Deux moments du projet à analyser

Les deux temporalités suivantes ont été prises en compte :

- **Pour l'état initial** : les données analysées sont issues de sources de 2004 faisant référence au bâti, au parcellaire et au réseau routier. L'interprétation d'une photo aérienne de la même période a permis de renseigner certaines imprécisions.

Les documents produits à partir de ces différentes sources ont permis d'interpréter la situation originelle, avec une marge d'appréciation relative (incertitudes sur le statut de différents espaces et reliquats, compte tenu de leur ancienneté et de l'absence de témoignages).

- **Pour l'état finalisé du projet** : l'étude se fonde sur le croisement entre le travail de synthèse du plan guide réalisé par Laure Reigner (AMO des opérations ANRU sur la commune de Lormont) et les plans de recollement des différentes opérations réalisées par le BET Artélia. Les conclusions sont donc dépendantes de l'exactitude de ces sources externes.

Toutefois, malgré la diversité des documents disponibles et parfois leur ancienneté, les chiffres obtenus permettent de dresser des conclusions relativement justes.



2 | Analyse des résultats obtenus

2 | Analyse des résultats obtenus

2.1 | Analyse de l'état initial du quartier Génicart (2004)

2.1.1 | Résultats chiffrés

Secteur Génicart - 2004 (A)

États des emprises initiales

Surfaces imperméabilisées					Espaces verts	
Emprises bâties	Voiries et parkings		Circulations piétonnes			
	Privés	Publics	Privées	Publiques	Privés	Publics
	102 025	108 707	70 629	82 602	223 219	99 833
122 791	210 732		153 230		323 052	
15 %	26 %		19 %		40 %	

* en m²

Répartition des surfaces bâties

Activités	5 927	5 %
Équipements	35 803	29 %
Résidentiel	81 061	66 %
Total	122 791	100 %

* en m²

Répartition des espaces verts et des circulations piétonnes

	Typologies d'espaces (m ²)		
	Ouverts	Clôturés	Total
Espaces verts	207 940	74 1812	282 122
Circulations piétonnes	148 062	5 169	153 230
Total	356 002	79 530	435 352
Part des espaces	82 %	18 %	100 %

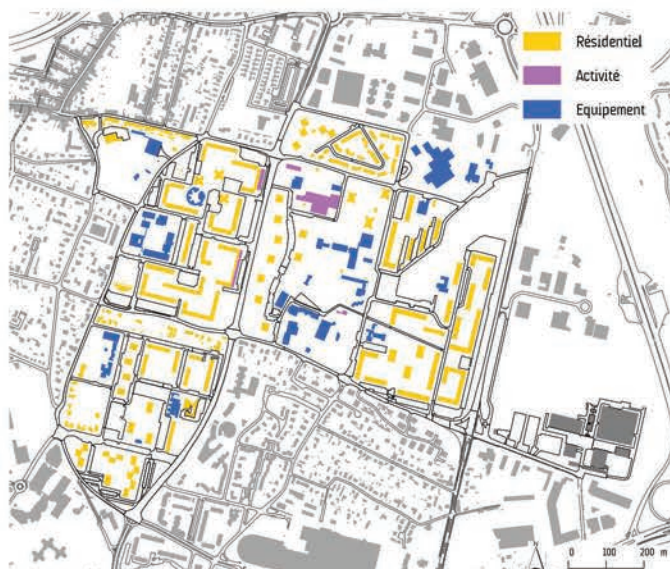
* en m²

Secteur Génicart (A) - 2004



Emprises globales à l'état initial

Répartition des surfaces bâties



Répartition des espaces verts et des circulations piétonnes



2 | Analyse des résultats obtenus

Secteur La Ramade - 2004 (B)

États des emprises initiales

Surfaces imperméabilisées					Espaces verts	
Emprises bâties	Voiries et parkings		Circulations piétonnes			
	Privés	Publics	Privées	Publiques	Privés	Publics
	19 598	7 055	0	3 855	100 566	4 267
17 016	26 653		3 855		104 833	
11 %	18 %		3 %		69 %	

* en m²

Répartition des surfaces bâties

Activités	17 016	100 %
Équipements	0	0 %
Résidentiel	0	0 %
Total	17 016	100 %

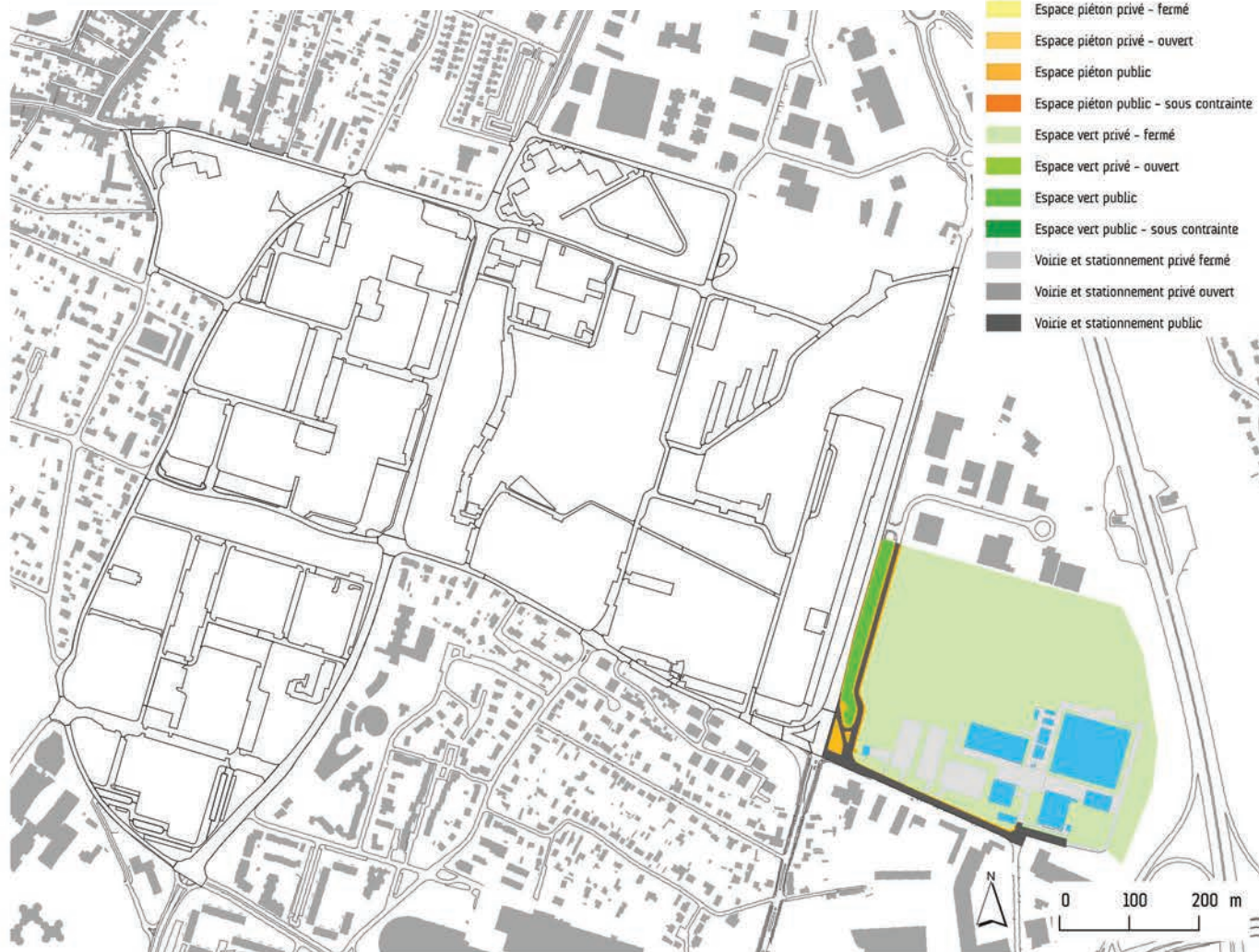
* en m²

Répartition des espaces verts et des circulations piétonnes

	Typologies d'espaces (m ²)		
	Ouverts	Clôturés	Total
Espaces verts	4 267	100 566	104 833
Circulations piétonnes	3 855	0	3 855
Total	8 122	100 566	108 688
Part des espaces	7 %	93 %	100 %

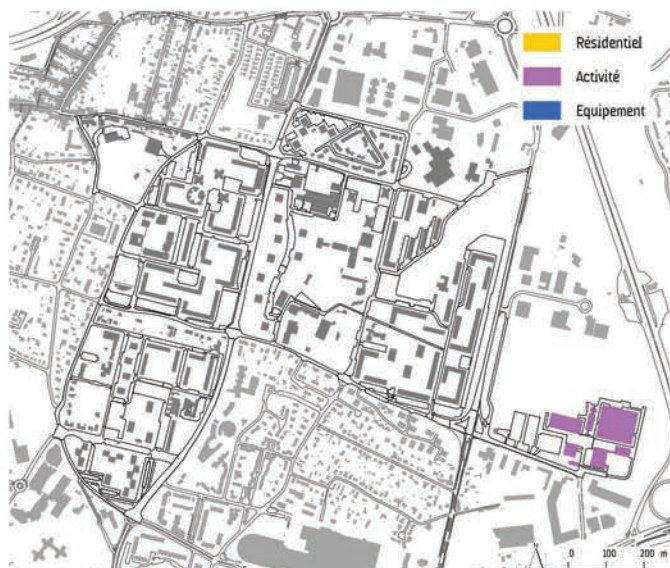
* en m²

Secteur La Ramade (B) - 2004



Emprises globales à l'état initial

Répartition des surfaces bâties



Répartition des espaces verts et des circulations piétonnes



2 | Analyse des résultats obtenus

Secteurs Génicart et La Ramade - 2004 (C)

États des emprises initiales

Surfaces imperméabilisées					Espaces verts	
Emprises bâties	Voiries et parkings		Circulations piétonnes			
	Privés	Publics	Privées	Publiques	Privés	Publics
	121 622	115 762	70 629	86 457	323 785	104 100
139 807	237 384		157 085		427 885	
15 %	25 %		16 %		44 %	

* en m²

Répartition des surfaces bâties

Activités	22 955	16 %
Équipements	35 803	26 %
Résidentiel	81 049	58 %
Total	139 807	100 %

* en m²

Répartition des espaces verts et des circulations piétonnes

	Typologies d'espaces (m ²)		
	Ouverts	Clôturés	Total
Espaces verts	212 207	174 748	386 955
Circulations piétonnes	159 917	5 169	157 085
Total	364 124	179 916	544 040
Part des espaces	67 %	33 %	100 %

* en m²

Secteurs Génicart et La Ramade (C) - 2004



Emprises globales à l'état initial

Répartition des surfaces bâties



Répartition des espaces verts et des circulations piétonnes



2 | Analyse des résultats obtenus

2.1.2 | Enseignements

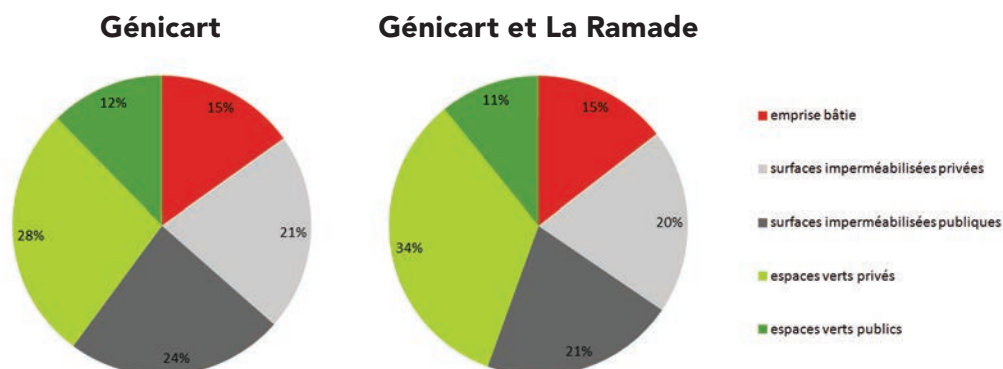
- **La configuration générale du quartier**, inspirée du modèle des grands ensembles et du modèle urbain du plan-libre issus des zones à urbaniser en priorité (ZUP), donne la part belle aux espaces ouverts (plus des trois quarts de la surface du secteur A), qu'ils soient privés ou publics. Cette caractéristique s'explique par une logique urbaine d'implantation dans de grands îlots urbains où les voies résidentielles traversent un site ouvert, caractérisé par la mutualisation des espaces extérieurs. Au centre du quartier, la concentration d'équipements collectifs contribue à cette grande proportion d'espaces ouverts.

- **La part des espaces privés non bâtis est relativement faible.** La conception des îlots ayant été organisée de manière ouverte (plan libre), les échanges se font à l'origine via des espaces verts collectifs accessibles à tous (mais pouvant être de statut privé). L'évolution des modes de vie et des usages ont conduit au traitement des espaces résidentiels (effets des premières mises en oeuvre de la résidentialisation) et ont donc fait progressivement augmenter la part d'espaces privés. Cette évolution a notamment augmenté la fragmentation de l'espace diminuant ainsi la lisibilité du plan d'origine et amenant Génicart à passer d'une logique de grand quartier d'habitat homogène et cohérent à celle de micro-quartiers offrant des sous-espaces plus morcelés.

- **La part des surfaces imperméabilisées hors bâti est relativement importante.** Ceci s'explique d'une part, par l'emprise marquante des espaces de circulation nord-sud (avenue de la Libération, avenue de Paris) structurantes à l'échelle du grand paysage et des dessertes locales est-ouest (rue des Garosses, rue des Gravières) qui assurent la liaison entre l'avenue de Paris et le bourg et optimisent la desserte du site. D'autre part, la présence de nombreux espaces de stationnement en surface contribue à augmenter cette part de surfaces imperméabilisées.

- **Les emprises bâties représentent 15 %** de la globalité du site étudié (toutes surfaces confondues). Cette occupation au sol est relativement faible et s'explique par la prédominance d'un bâti avec une faible emprise au sol puisque sous forme de «barres» et de «tours» (dont plusieurs tours à R+18).

Répartition des différentes emprises en 2004



2 | Analyse des résultats obtenus

2.2 | Analyse du quartier Génicart à l'horizon 2020

2.2.1 | Résultats chiffrés

Secteur Génicart - 2020 (A)

Emprises globales à l'état finalisé

Surfaces imperméabilisées							Espaces verts	
Emprise bâtie			Voiries et parkings		Circulations piétonnes			
Démolitions	Existants	Construits entre 2004 et 2020	Privés	Publics	Privées	Publiques	Privés	Publics
23 006	99 611 dont 43 616 (rehab)	41 994	68 706	124 539	59 675	103 584	220 353	97 428
141 605			193 245		163 259		317 781	
17 %			24 %		20 %		39 %	

* en m²

Répartition des surfaces bâties

Activités	11 369	8 %
Équipements	38 874	27 %
Résidentiel	91 362	65 %
Total	141 605	100 %

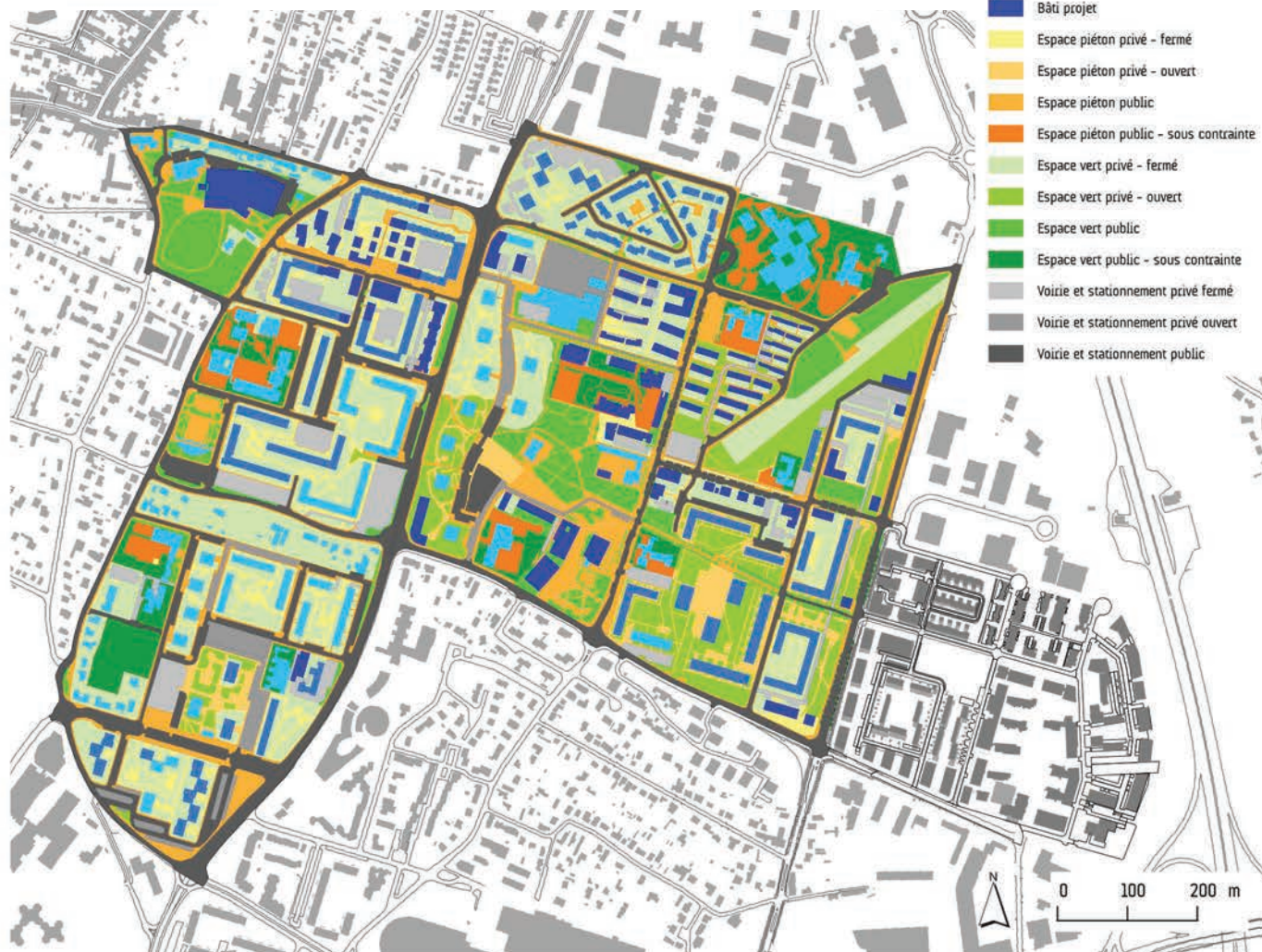
* en m²

Répartition des espaces verts et des circulations piétonnes

	Typologies d'espaces		
	Ouverts	Clôturés	Total
Espaces verts	119 279	160 396	279 675
Circulations piétonnes	131 011	32 248	163 259
Total	250 290	192 644	442 934
Part des espaces	57 %	43 %	100 %

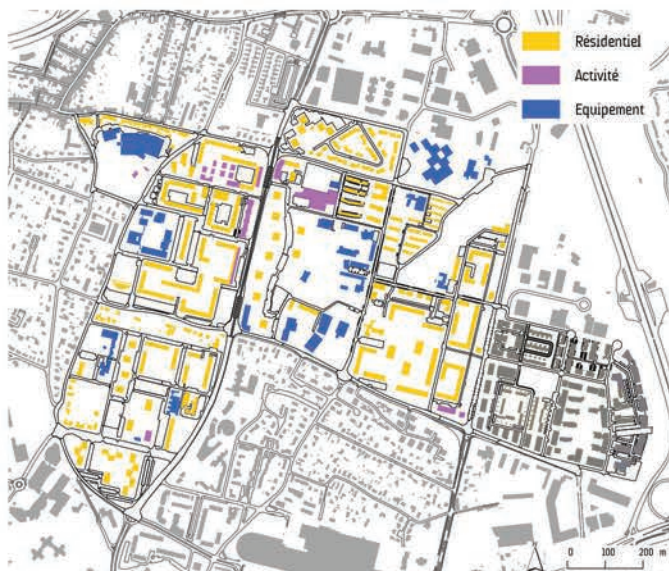
* en m²

Secteur Génicart (A) - 2020



Emprises globales à l'état finalisé

Répartition des surfaces bâties



Répartition des espaces verts et des circulations piétonnes



2 | Analyse des résultats obtenus

Secteur La Ramade - 2020 (B)

Emprises globales à l'état finalisé

Surfaces imperméabilisées							Espaces verts	
Emprise bâtie			Voiries et parkings		Circulations piétonnes			
Démolitions	Existants	Construits entre 2004 et 2020	Privés	Publics	Privées	Publiques	Privés	Publics
17 016	0	25 573	15 268	20 812	10 994	16 946	36 989	15 714
25 573			36 080		27 940		52 703	
18 %			25 %		20 %		37 %	

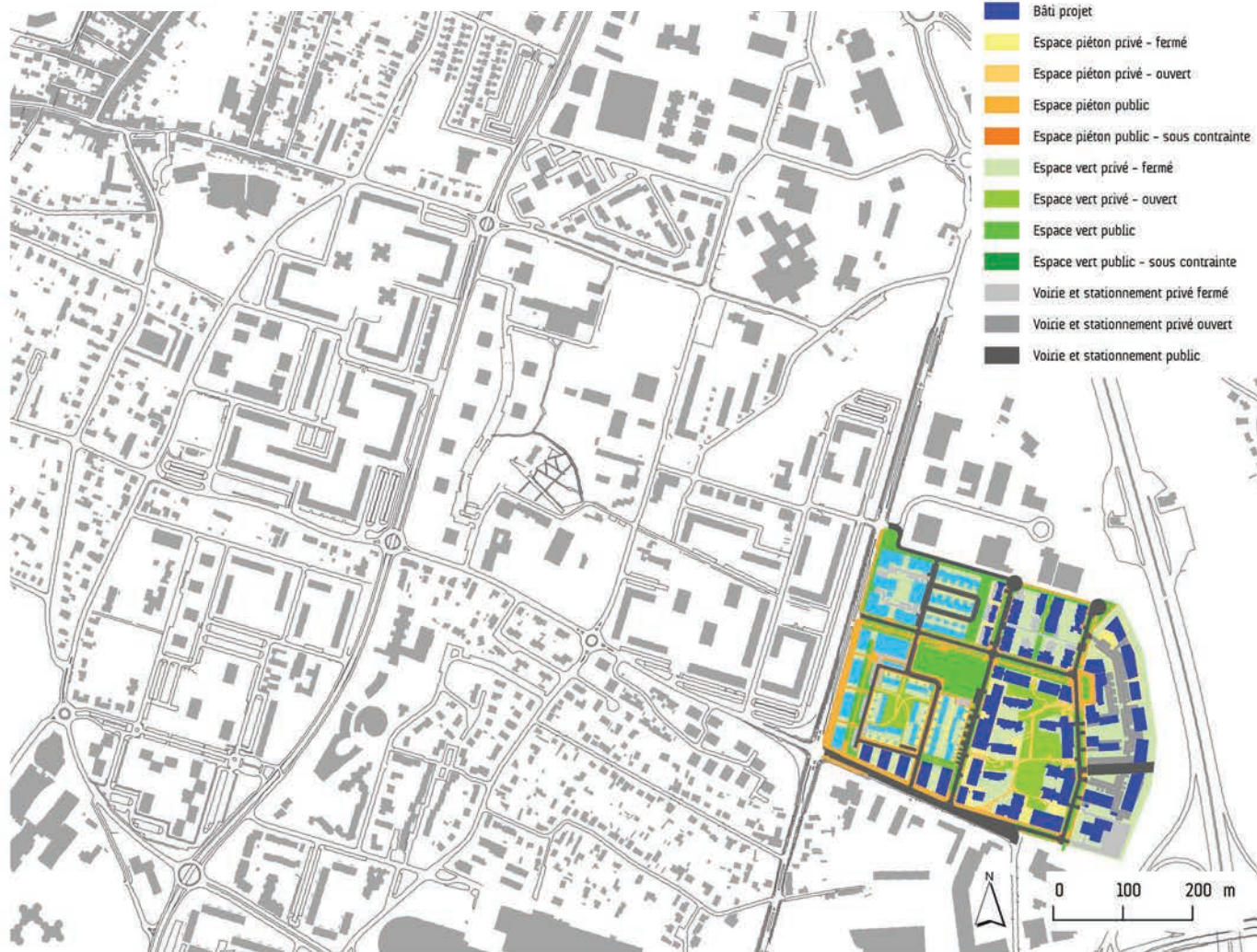
Répartition des surfaces bâties

Activités	5 512	14 %
Équipements	1 320	4 %
Résidentiel	31 447	82 %
Total	38 279	100 %

Répartition des espaces verts et circulations piétonnes

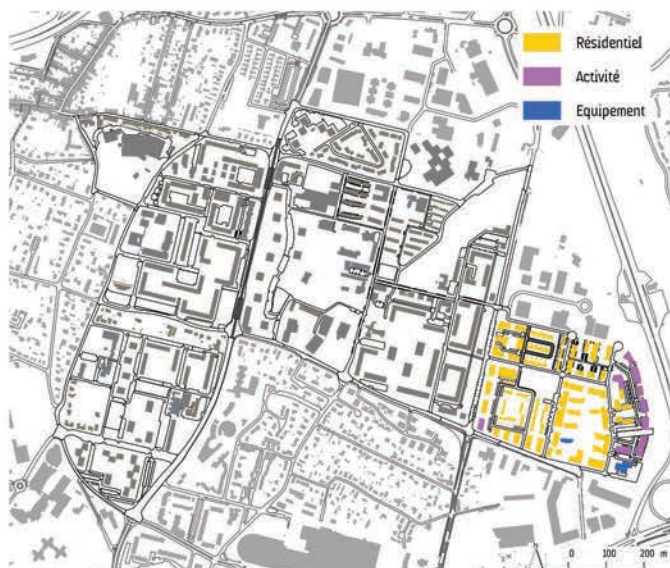
	Typologies d'espaces		
	Ouverts	Clôturés	Total
Espaces verts	25 404	27 299	52 703
Circulations piétonnes	20 143	7 797	27 939
Total	45 547	35 095	80 642
Part des espaces	56 %	44 %	100 %

Secteur La Ramade (B) - 2020



Emprises globales à l'état finalisé

Répartition des surfaces bâties



Répartition des espaces verts et des circulations piétonnes



2 | Analyse des résultats obtenus

Secteurs Génicart et La Ramade - 2020 (C)

Emprises globales à l'état finalisé

Surfaces imperméabilisées							Espaces verts	
Emprise bâtie			Voiries et parkings		Circulations piétonnes			
Démolitions	Existants	Construits entre 2004 et 2020	Privés	Publics	Privées	Publiques	Privés	Publics
40 034	112 317 dont 43 616 (rehab)	67 567	83 974	145 351	70 669	120 530	257 341	113 143
179 884			229 325		191 198		370 485	
18 %			24 %		20 %		38 %	

* en m²

Répartition des surfaces bâties

Activités	13 086	7 %
Équipements	42 505	23 %
Résidentiel	127 490	70 %
Total	183 081	100 %

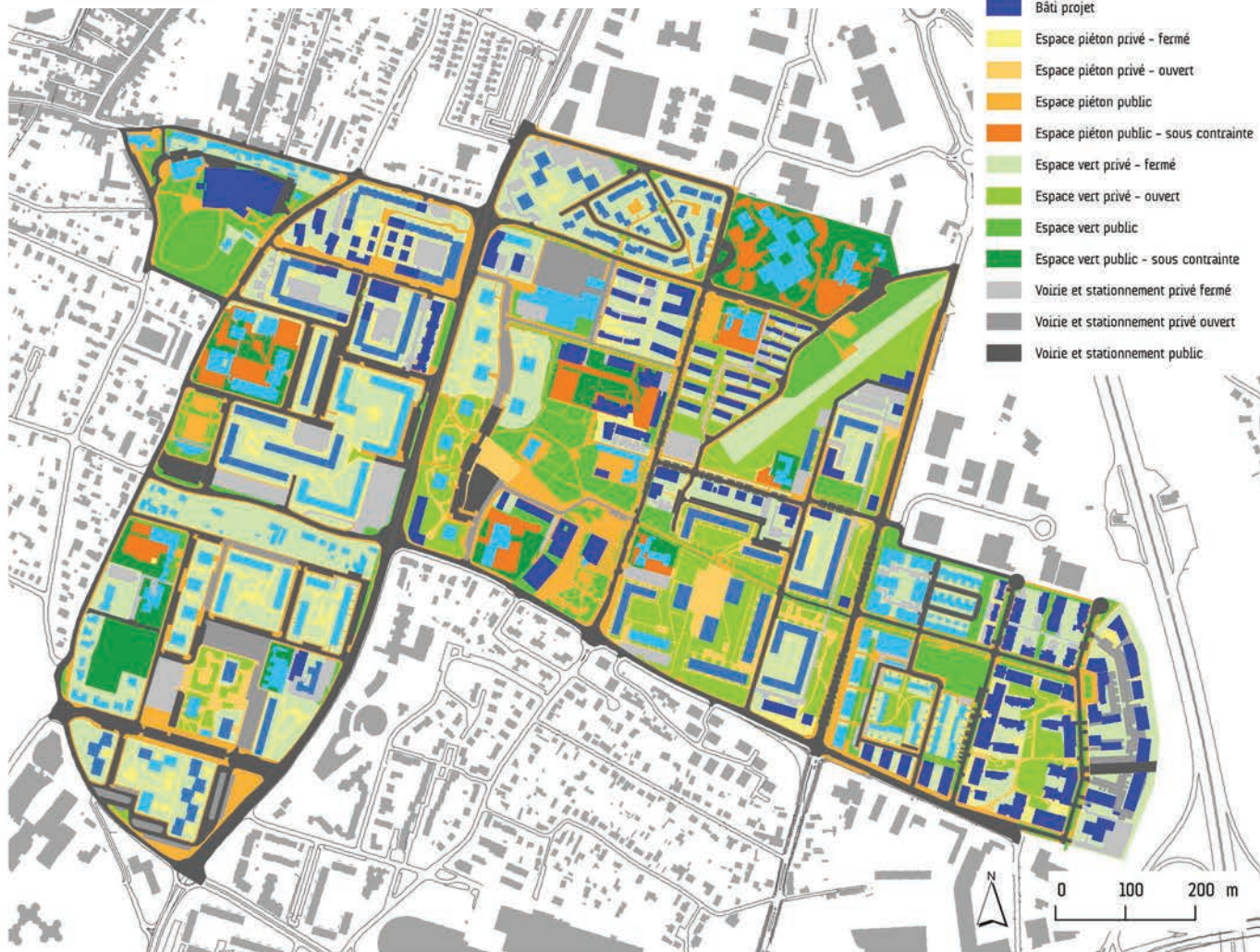
* en m²

Répartition des espaces verts et des circulations piétonnes

	Typologies d'espaces		
	Ouverts	Clôturés	Total
Espaces verts	132 653	197 512	330 164
Circulations piétonnes	149 135	43 253	192 388
Total	281 788	240 765	522 553
Part des espaces	54 %	46 %	100 %

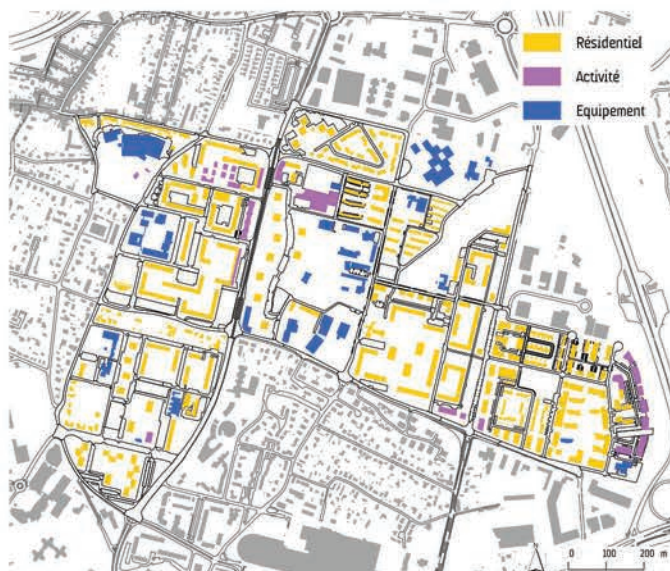
* en m²

Secteurs Génicart et La Ramade (C) - 2020



Emprises globales à l'état finalisé

Répartition des surfaces bâties



Répartition des espaces verts et des circulations piétonnes

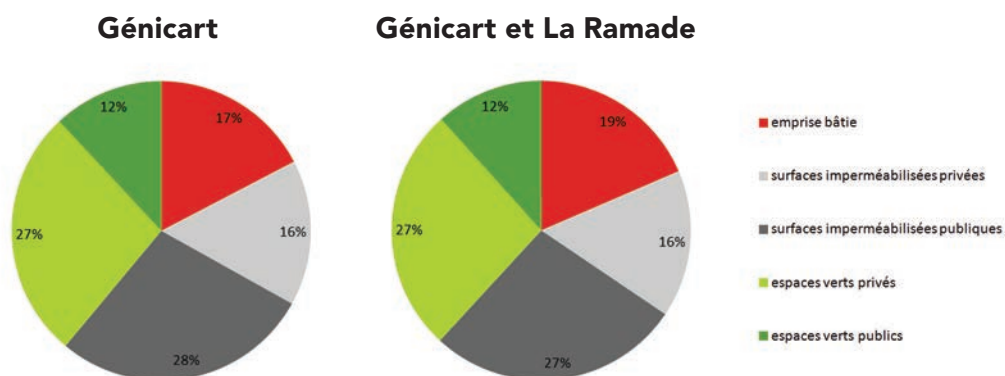


2 | Analyse des résultats obtenus

2.2.2 | Enseignements

- **La part des espaces verts ouverts aux pratiques publiques** devrait diminuer de façon conséquente (- 9 ha, soit - 43 %) sur le secteur A. Cette diminution s'explique par le processus de résidentialisation destiné à améliorer la lisibilité et la sécurité des espaces et, ce faisant, fermant les espaces verts privés qui étaient ouverts auparavant. En découlera une meilleure appropriation des espaces extérieurs par les habitants, favorisé notamment par un sentiment d'intimité renforcé.
- **Pour ce qui relève des espaces piétonniers**, une nette augmentation est constatée dans le secteur Génicart (+ 7 %). Plus précisément, le processus de résidentialisation provoquera une diminution des espaces piétonniers ouverts et par compensation une augmentation très importante des espaces piétonniers privés. Suite à l'urbanisation du secteur de la Ramade, les circulations douces nécessaires au maillage de ce quartier marquent une augmentation très nette (+ 22 %) sur l'ensemble du périmètre.
- **Les surfaces imperméabilisées hors bâti diminueront légèrement** (- 0,7 ha, soit - 2 %) dans le quartier Génicart. Si les surfaces imperméabilisées publiques seront augmentées (+ 19 %) suite à la requalification d'axes structurants (avenue de Paris, et différentes rues en vue d'effacer les limites d'origine du quartier) et à la création de nouvelles voies est-ouest et connexions pour désenclaver le quartier, les surfaces imperméabilisées privées diminueront fortement (- 25 %) en raison de la disparition de plusieurs espaces dédiés au stationnement. Toutefois, si l'on inclut le quartier de la Ramade après aménagement en secteur d'habitat et d'activités, les surfaces imperméabilisées augmentent de 2,6 ha (résultat logique dans la mesure où l'on considère un secteur de développement urbain et non de renouvellement).
- **Les emprises bâties** quant à elles augmentent significativement (+ 15 % en dehors de la Ramade et + 28 % avec la Ramade). Les tours qui représentaient une faible emprise au sol ont été remplacées par de petits programmes immobiliers sous forme de plots. Dans le secteur de la Ramade, l'impact de la hausse de cette emprise bâtie est limitée dans la portion Est du fait de l'implantation de typologies sur pilotis. En outre, le renforcement des équipements publics vient accompagner le développement des espaces bâtis.

Répartition des différentes emprises à l'horizon 2020





3 | Conclusions

Dynamique des démolitions / réhabilitations / constructions



3 | Conclusions

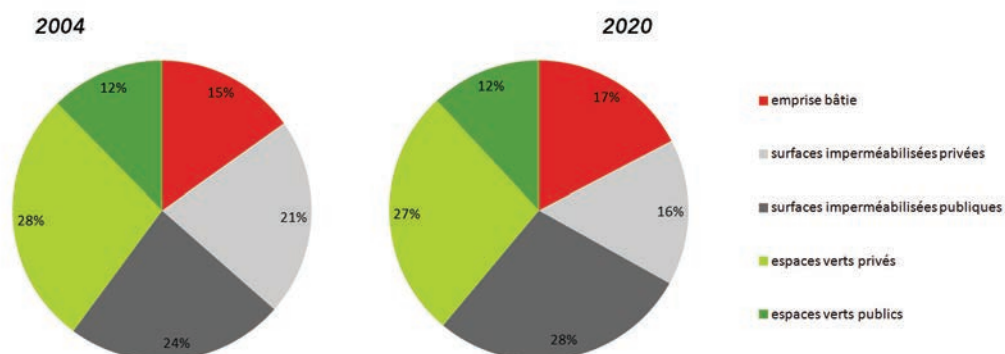
3.1 | Les enseignements quantitatifs

3.1.1 | Les composantes urbaines du quartier sur le secteur Génicart (secteur A)

Évolution comparée des principales emprises selon les deux périodes considérées

	2004	2020	Taux de variation 2004/2020
Emprise bâtie	122 791	141 605	+ 15 %
Résidentiel	81 061	91 362	+ 13 %
Activités	5 927	11 369	+ 92 %
Équipements	35 803	38 874	+ 9 %
Voirie et parking	210 732	193 245	- 8 %
Privés	102 025	68 706	- 33%
Publics	108 707	124 539	+ 15 %
Circulation piétonne	153 230	163 259	+ 7 %
Ouvertes	148 062	131 011	- 12 %
Fermées	5 169	32 248	+ 524 %
Espaces verts	280 619	279 675	- 1 %
Ouverts	208 600	119 279	- 43 %
Fermés	72 019	160 396	+ 116 %

Évolution de la répartition des emprises sur le secteur Génicart

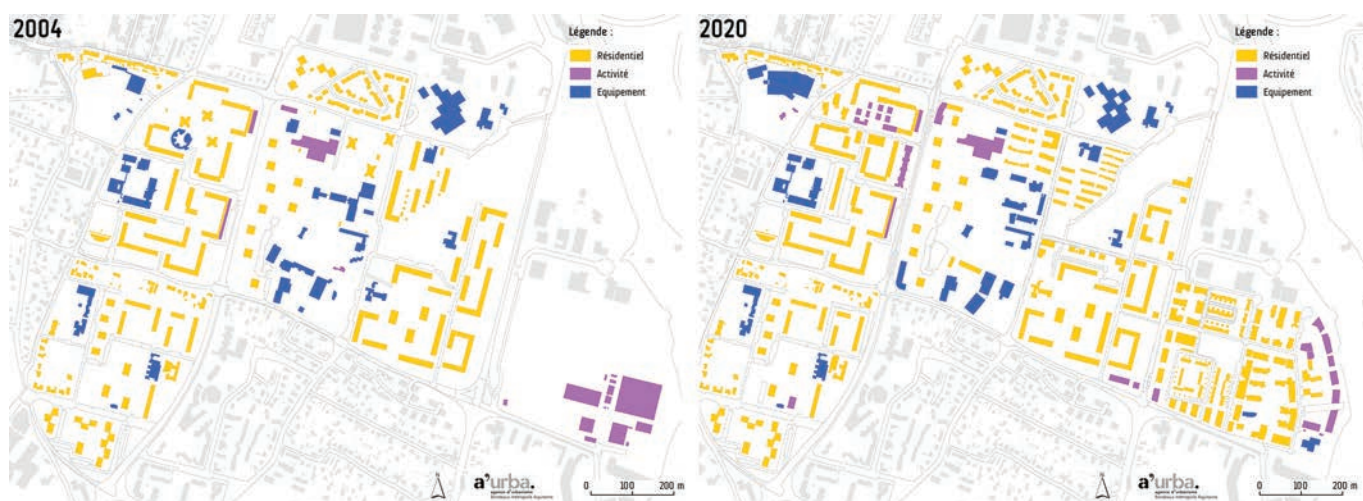


3 | Conclusions

De manière générale, le quartier a subi une profonde transformation en terme d'organisation des espaces. Cette caractéristique découle du processus de résidentialisation qu'ont connu plusieurs îlots et qui a procédé à l'augmentation importante des espaces fermés. Cette reconfiguration des espaces a été accompagnée d'une transformation des formes bâties. Deux formes d'habitat préexistantes sur le quartier ont été impactées dans le cadre du projet ANRU : quand certaines barres ont été réhabilitées, d'autres ont été démolies au même titre que les tours des secteurs Bois Fleuri et Les Cimes pour laisser place à des petits plots ou des ensembles résidentiels collectifs plus modestes en taille. Ces îlots sont donc passés d'un mode d'organisation ouvert à une organisation en îlots semi-fermés.

Cette évolution s'est accompagnée d'un gain de 15 % des surfaces bâties sur le périmètre Génicart. Cet accroissement se décompose de la manière suivante :

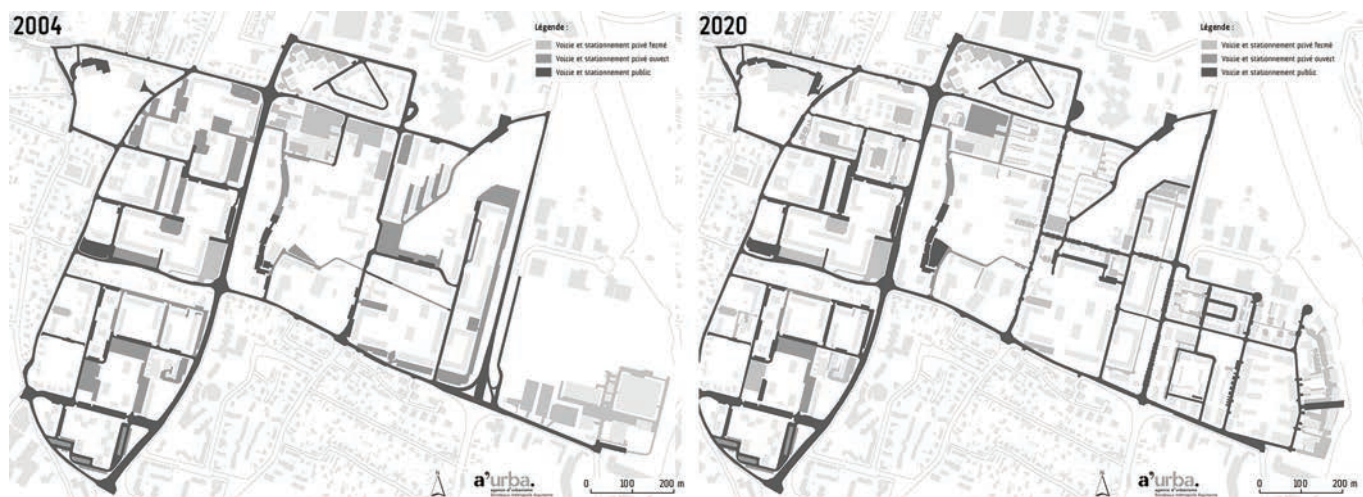
- un gain de 13 % des emprises résidentielles,
- un gain de 9 % des emprises des équipements,
- un gain de 92 % des emprises d'activités, particulièrement issu des ateliers-logements construits sur le secteur Bois Fleuri en lieu et place des trois anciennes tours.



nota : plans à une échelle plus précise en annexes

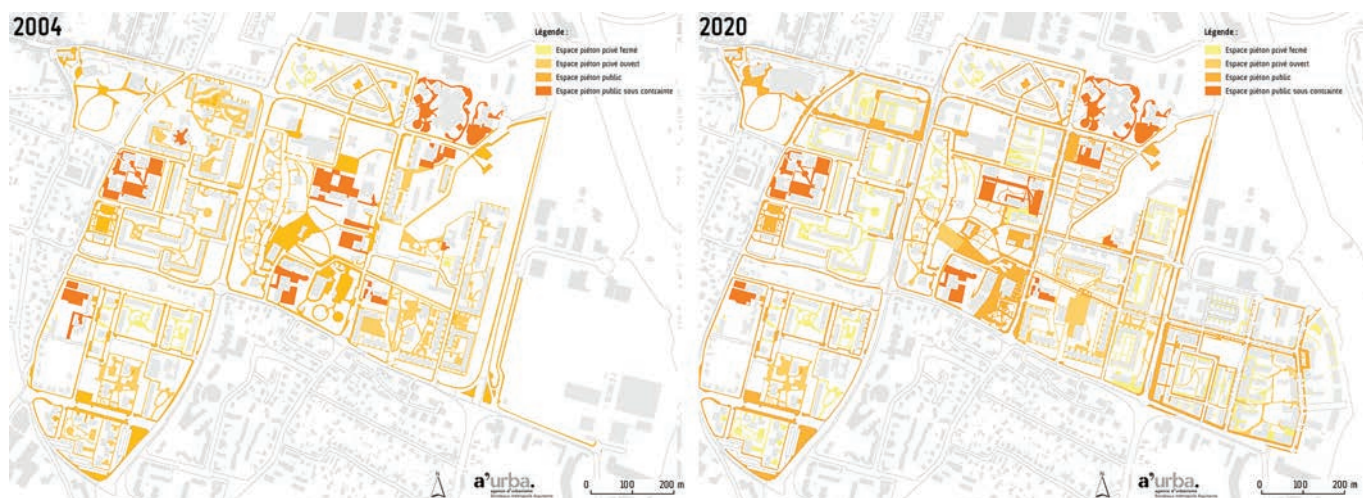
Pour ce qui concerne les espaces de voiries et de stationnement privé et public, le projet affiche une diminution de 8 %. Cette baisse est intéressante à décomposer. Ouvrir et désenclaver le quartier faisaient parti des objectifs principaux du projet. La reconfiguration de certains axes structurants du site, l'arrivée du tramway ainsi que la création de nouveaux itinéraires destinés à améliorer le maillage inter-quartiers étaient nécessaires et ont donc engendré une hausse de 15 % des emprises de voirie publiques. À l'inverse, la voirie et les espaces de stationnement sous statut privé ont baissé fortement (- 33 %) ce qui est principalement lié à la reconfiguration du stationnement résidentiel.

3 | Conclusions



nota : plans à une échelle plus précise en annexes

L'évolution des circulations piétonnes est relativement significative puisqu'elle représente une hausse de 7 %. Le processus de résidentialisation a provoqué un changement important dans le mode d'organisation de ces espaces puisque les espaces piétonniers ouverts (privés ou publics) ont diminué tandis que les espaces piétonniers fermés ont augmenté drastiquement (+524 %). La reconfiguration des îlots ouverts en îlots semi-fermés a modifié l'organisation des déplacements et a permis d'améliorer la clarification et la sécurisation des cheminements doux, axe fort du projet ANRU sur Génicart. En outre, la hausse importante des espaces piétonniers publics (+25 %) s'explique par le réaménagement de l'avenue de la Libération suite à l'arrivée du tramway mais également par l'aménagement d'espaces publics autour des nouveaux équipements.

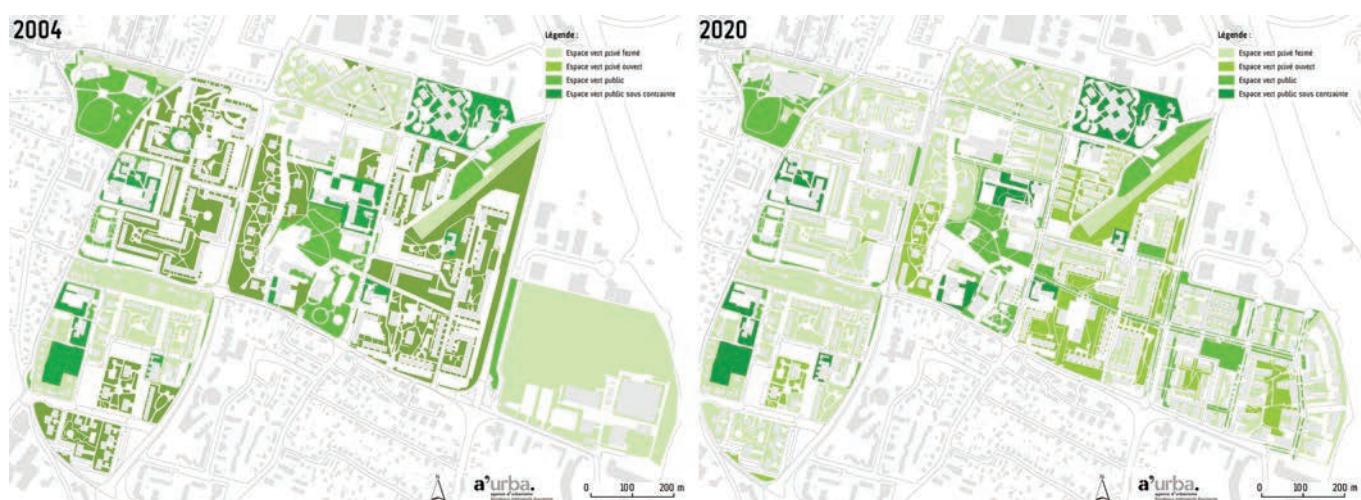


nota : plans à une échelle plus précise en annexes

3 | Conclusions

S'agissant des espaces verts, le quartier Génicart ne connaît qu'une très légère baisse de 1 %. Cette évolution exprime le fait que le projet de renouvellement urbain a permis de conserver une quantité d'espaces verts constante. Toutefois, cette évolution doit également être décomposée au regard du processus de résidentialisation :

- une baisse significative des espaces verts accessibles de 20,8 ha à 11,9 ha;
- une augmentation très importante de + 116 % des espaces verts privés fermés.



nota : plans à une échelle plus précise en annexes

3.1.2 | L'offre en espaces verts par habitant sur la globalité du quartier Génicart (secteur A)

En complément des indicateurs étudiés sur les composantes d'espace public, il est intéressant d'observer en parallèle l'évolution de la part des espaces verts accessibles par habitant ou usager sur le secteur Génicart (secteur A).

Part des espaces verts accessibles par habitant sur le périmètre du secteur A

	2004	2020
Nombre de logements	4 500 logements	4 360 logements
Nombre d'habitants estimés *1	10 980 habitants	10 640 habitants
Espaces verts accessibles au public	20,8 ha	11,9 ha
Ratio m ² /habitant	19 m ² / habitant	11 m ² / habitant
Espaces verts accessibles aux résidents	7,4 ha	16 ha
Ratio m ² /habitant	6,7 m ² / habitant	15 m ² / habitant

Le ratio de m² d'espaces verts par habitant accessibles au public pour l'ensemble du quartier Génicart était de 19 m²/habitant en 2004. A l'horizon 2020, l'offre en espaces verts accessibles au public se stabilise aux alentours de 11 m²/habitants, soit une baisse de 42 %. Pour rappel, cette baisse est liée au processus de résidentialisation

Nota :

*1 : taille moyenne des ménages estimée à 2,44 habitants / logement

3 | Conclusions

qui a transformé une grande portion d'espaces verts privés ouverts en espaces verts privés fermés. Ce dernier chiffre est à considérer avec précaution, en raison des limites de l'approche statistique utilisée (taille moyenne des ménages estimée ^{*2}).

3.1.3 | L'offre en espaces verts par habitant sur la globalité du quartier La Ramade (secteur B)

Part des espaces verts accessibles par habitant sur le périmètre du secteur B

	2020
Nombre de logements	1 308 logements
Nombre d'habitants estimés ^{*1}	3 190 habitants
Espaces verts accessibles au public	2,5 ha
Ratio m ² /habitant	8 m ² / habitant
Espaces verts accessibles aux résidents	2,7 ha
Ratio m ² /habitant	8,5 m ² / habitant

L'offre en espaces verts par habitant dans le quartier de la Ramade à l'horizon 2020 sera nettement plus faible que dans le quartier Génicart. Ce résultat s'explique par une densité de logements et donc d'habitants plus élevée. Il est en effet important de rappeler qu'en termes de ratio par rapport à la superficie totale de chaque secteur, le quartier de la Ramade sera autant doté d'espaces verts que celui de Génicart (38 % contre 39 %), traduisant ainsi une organisation équilibrée des espaces sur les deux secteurs.

3.1.4 | L'évolution de la densité sur le secteur opérationnel ANRU et sur la globalité du quartier

Évolution de la densité sur le périmètre du secteur A

	2004	2020
Nombre de logements	4 500 logements	4 360 logements
Densité logements/ha ^{*2}	55 logements/ha	54 logements/ha
Habitants estimés ^{*1}	10 980 habitants	10640 habitants

Sur le secteur Génicart, on observe une diminution très légère de la densité de logements à l'hectare à l'horizon 2020. Si l'évolution de la densité est faible, la forme urbaine représentative de cette densité aura changée puisque les formes bâties seront plus compactes et moins hautes mais plus consommatrices d'espace au sol (+ 14 % pour les programmes résidentiels).

A titre de comparaison, le quartier de la Ramade aura une densité de 87 logements par hectare.

Nota :

^{*2} : densité de logements calculée sur le périmètre opérationnel du projet ANRU -Génicart (81 ha)

3 | Conclusions

3.2 | Les enseignements qualitatifs

Globalement, si comme nous l'avons vu le projet ANRU ne transforme pas drastiquement les grands équilibres chiffrés des principales emprises au sol étudiées, il a pour principale caractéristique d'apporter à la fois une meilleure qualité de traitement des espaces ouverts (tant paysagers que fonctionnels) et une diversification remarquée des formes urbaines (à la fois en termes d'architectures et de programmations).

Du point de vue des espaces ouverts

Malgré le processus fort de résidentialisation, les espaces publics ont augmentés quantitativement (si la part des espaces verts publics reste stable [12%], celle des espaces publics de types rues, places et autres cheminements doux croît [+4%]) mais surtout qualitativement.

Fondamentalement, la trame primaire des espaces ouverts a pu être préservée dans ses fonctions et dans sa morphologie, à grande échelle. Ceci constitue la valeur première du site sur le plan urbanistique. La privatisation d'un grand nombre d'espaces verts ne présente pas d'écueils particuliers, grâce au maintien des grandes continuités d'espaces paysagers structurants.

Par ailleurs, le tramway a pu contribuer à une meilleure hiérarchisation de la trame des espaces publics de voirie, faisant de l'avenue de la Libération, autour des stations Bois Fleuri et Gravières, une épine dorsale majeure pour le quartier de Génicart.

Ensuite, les itinéraires piétonniers, au sein de l'espace public, sont mieux régulés et permettent de beaucoup mieux circuler dans le quartier et de connecter efficacement les différents secteurs entre eux : le réseau d'espaces ouverts permet ainsi d'aller du Parc du Bois Fleuri au nouveau quartier de la Ramade en passant par l'avenue de la Libération, l'esplanade François Mitterrand, l'axe Dunant/Reclus et l'avenue de Paris. Ainsi, si le processus de résidentialisation accentue le découpage en micro-quartiers, le travail sur le plan du réseau piétonnier permet d'apporter le liant nécessaire entre les parties (les différents secteurs de Génicart et la Ramade) et le tout (Génicart-la Ramade et le reste de la ville). En outre, le projet clarifie dans son ensemble tant les anciennes pratiques spontanées que le réseau d'espaces viaires existants à conforter, pour plus de sécurité et de confort des modes doux (rue Montaigne, rue des Garosses, etc.).

Ainsi, grâce au projet ANRU, l'accent est mis sur la qualité de la déambulation proposée, la diversité des itinéraires, le lien inter-quartiers en découlant, mais aussi l'accessibilité aux transports en commun, la mise en réseau des équipements ou encore les transitions de la sphère la plus publique à la plus privée, via des cheminements doux dans des espaces privés mais collectifs.

3 | Conclusions

Il faut souligner que cet effort majeur consenti en faveur des pratiques piétonnières et plus largement des modes doux s'est traduit par l'aménagement d'espaces publics qualitatifs, dotés d'une bonne capacité d'appropriation et offrant une polyvalence d'usages adaptée au caractère résidentiel du quartier. Le nouveau coeur de ville autour de l'esplanade François Mitterrand en est un très bon exemple, tout comme le très beau square de quartier au sein des tours Saint Hilaire réhabilitées ou encore l'étonnante rue des arts du Bois fleuri.

Enfin, l'opération permet de décliner de nombreuses ambiances d'espaces ouverts: de l'échelle de la rue à celle de la cellule du logement. Grâce au travail fin portant sur les différentes typologies bâties et leur rapport au paysage (orientation des jardins, compacité des programmes, exploitation des vues dominantes, relation aux espaces publics...), le projet fait preuve d'une gestion satisfaisante des limites publiques/privées ou des interfaces entre les vides et les pleins.

Du point de vue des formes urbaines

Concernant les opérations immobilières, les typologies proposées et l'écriture architecturale sont assez bien maîtrisées. Même si les estimations proposées ne se fondent que sur un plan des rez-de-chaussées (et ne prennent donc pas en compte l'intégralité des surfaces programmées avec l'ensemble des niveaux), il est essentiel de noter que l'opération ANRU amorce une profonde transformation du secteur en proposant de nouvelles programmations et de nouvelles typologies d'habitat (démolition, reconstruction, diversification de l'offre, rénovation intérieure des logements, résidences aménagées et sécurisées) dans un cadre de vie amélioré. L'augmentation des emprises au sol se traduit ainsi par une forte diversification des fonctions. L'apport très conséquent d'activités, et dans une moindre mesure d'équipements et de services, préfigurent un changement du point de vue des usages et des modes de vie à venir.

Reste à attendre la livraison de l'opération ANRU dans sa globalité pour évaluer les réelles pratiques et les appropriations de ces espaces par les habitants de Génicart horizon 2020.



4 | Annexes

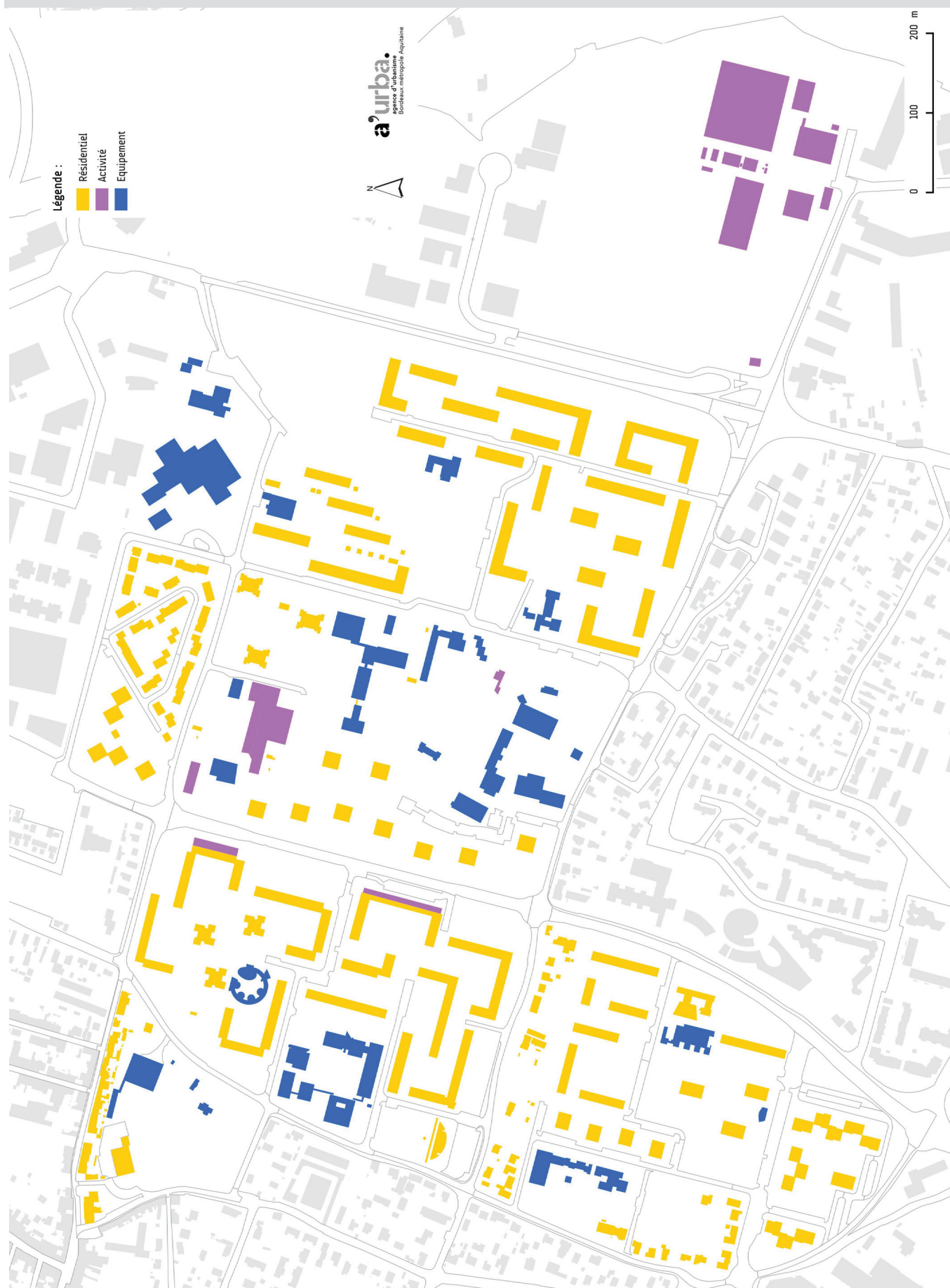
2004 - Emprises totales



2020 - Emprises totales



2004 - Répartition du bâti



2020 - Répartition du bâti



2004 - Espaces de voirie et de stationnement



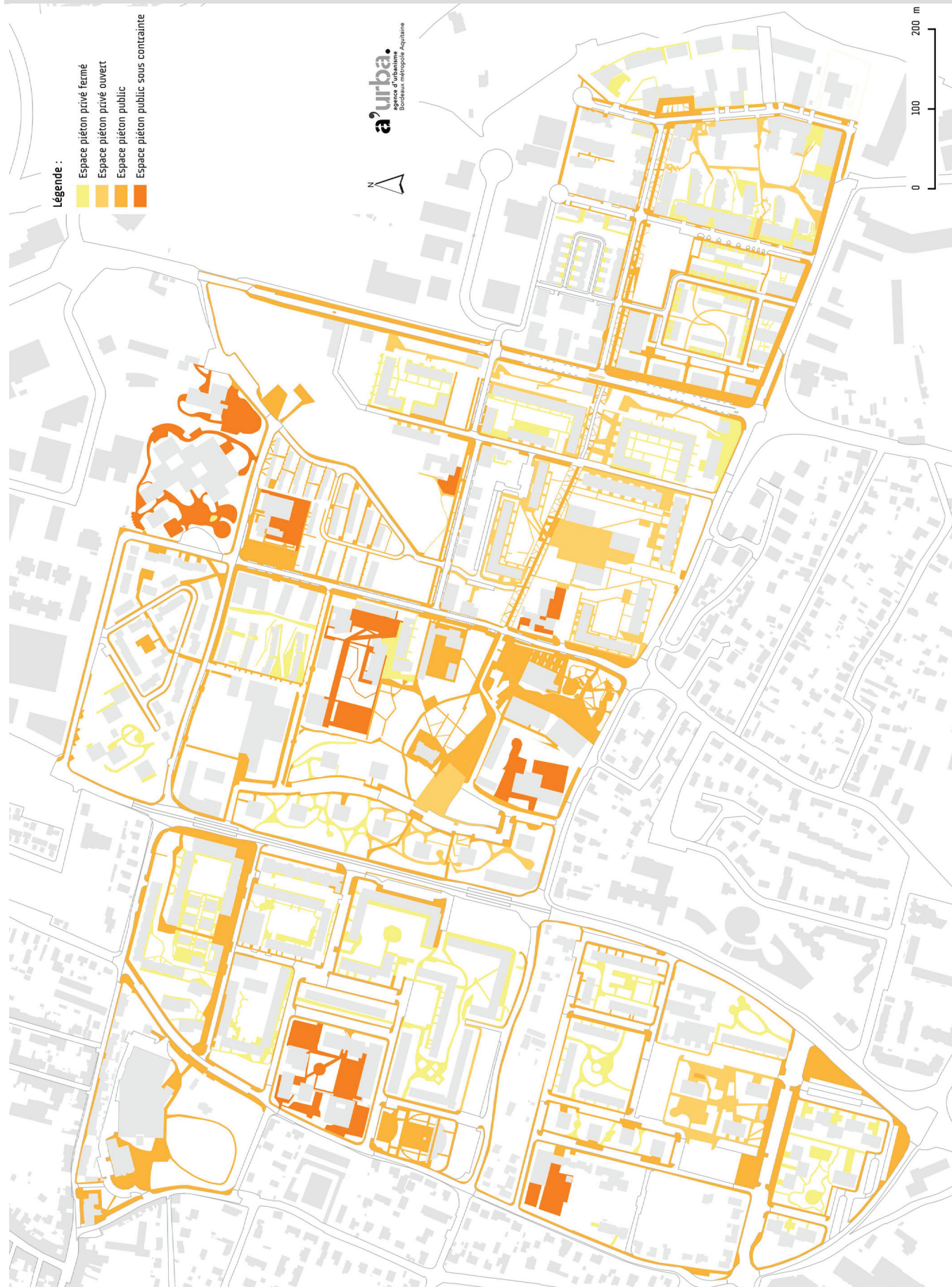
2020 - Espaces de voirie et de stationnement



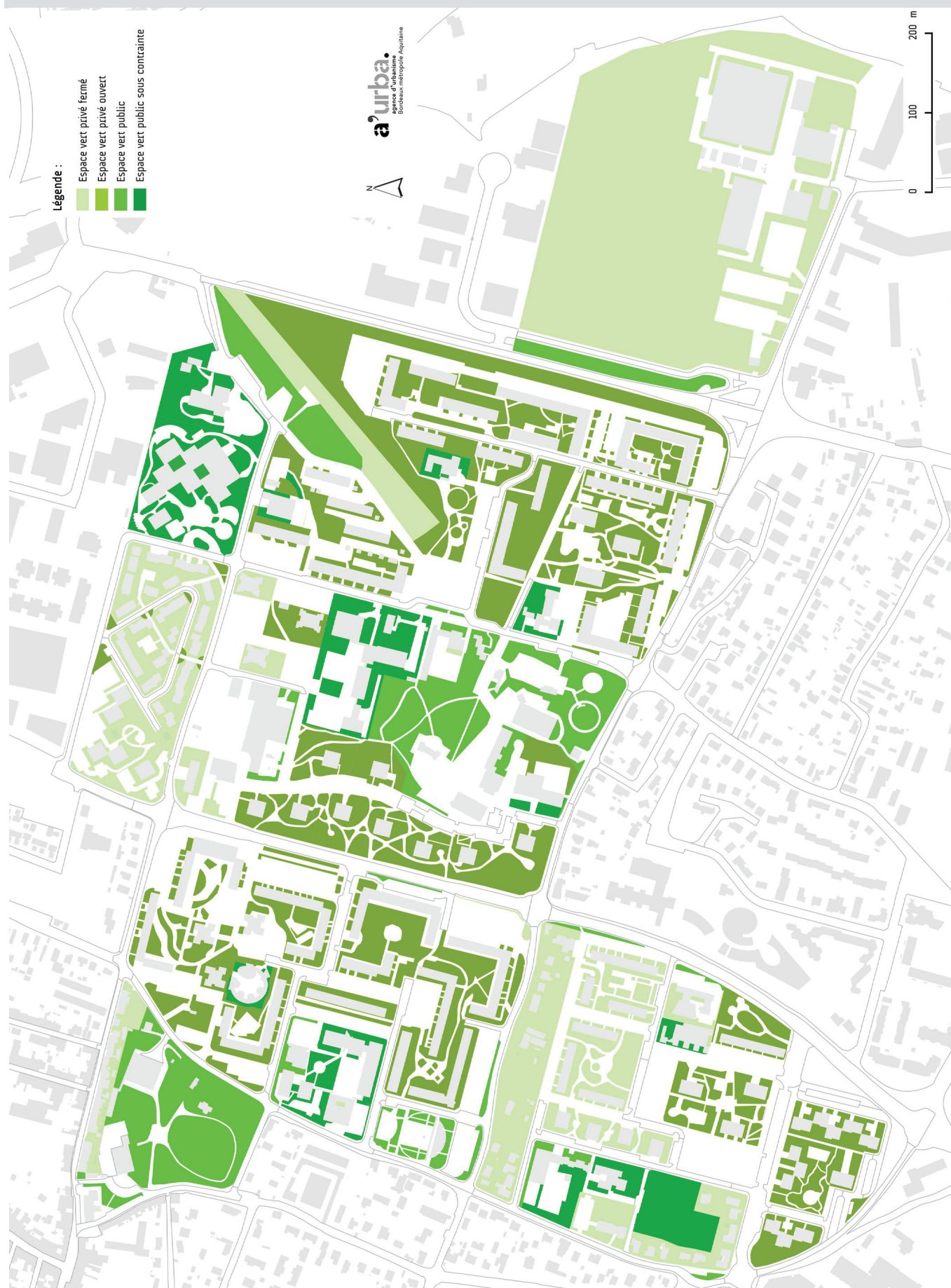
2004 - Espaces piétonniers



2020 - Espaces piétonniers



2004 - Espaces verts



2020 - Espaces verts





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