

LE TAILLAN /

Les secteurs pavillonnaires de l'ouest du centre-bourg/
Dynamiques et potentiels d'évolution

phase 1 / diagnostic et enjeux

Avenue de Soulac









Climat

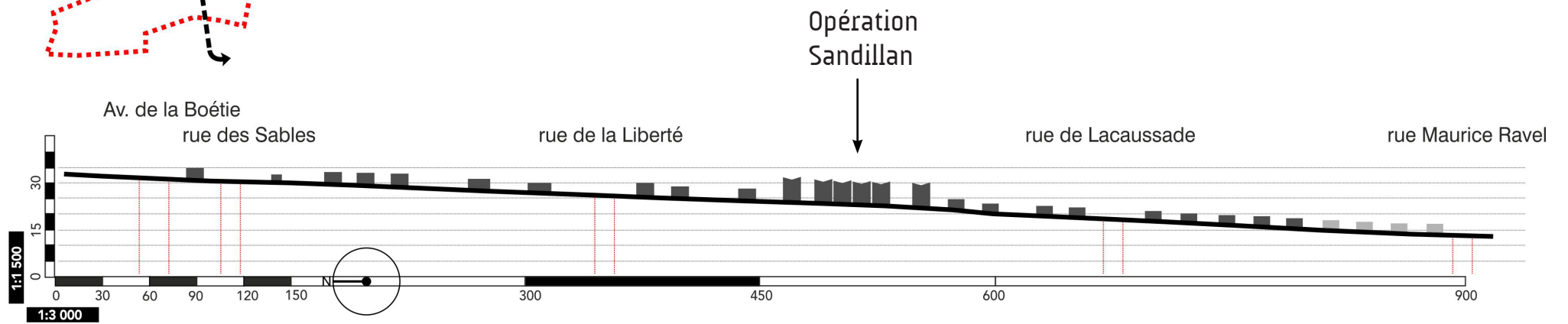
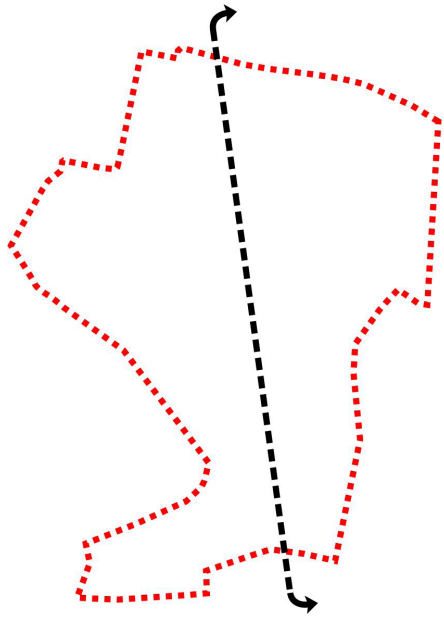
Entre plateau forestier humide et
vallée maraîchère des Jalles

Sur un coteau en pente, exposé
plein sud

Continuités de nature
hiérarchisées nord - sud
identifiées par le PLU

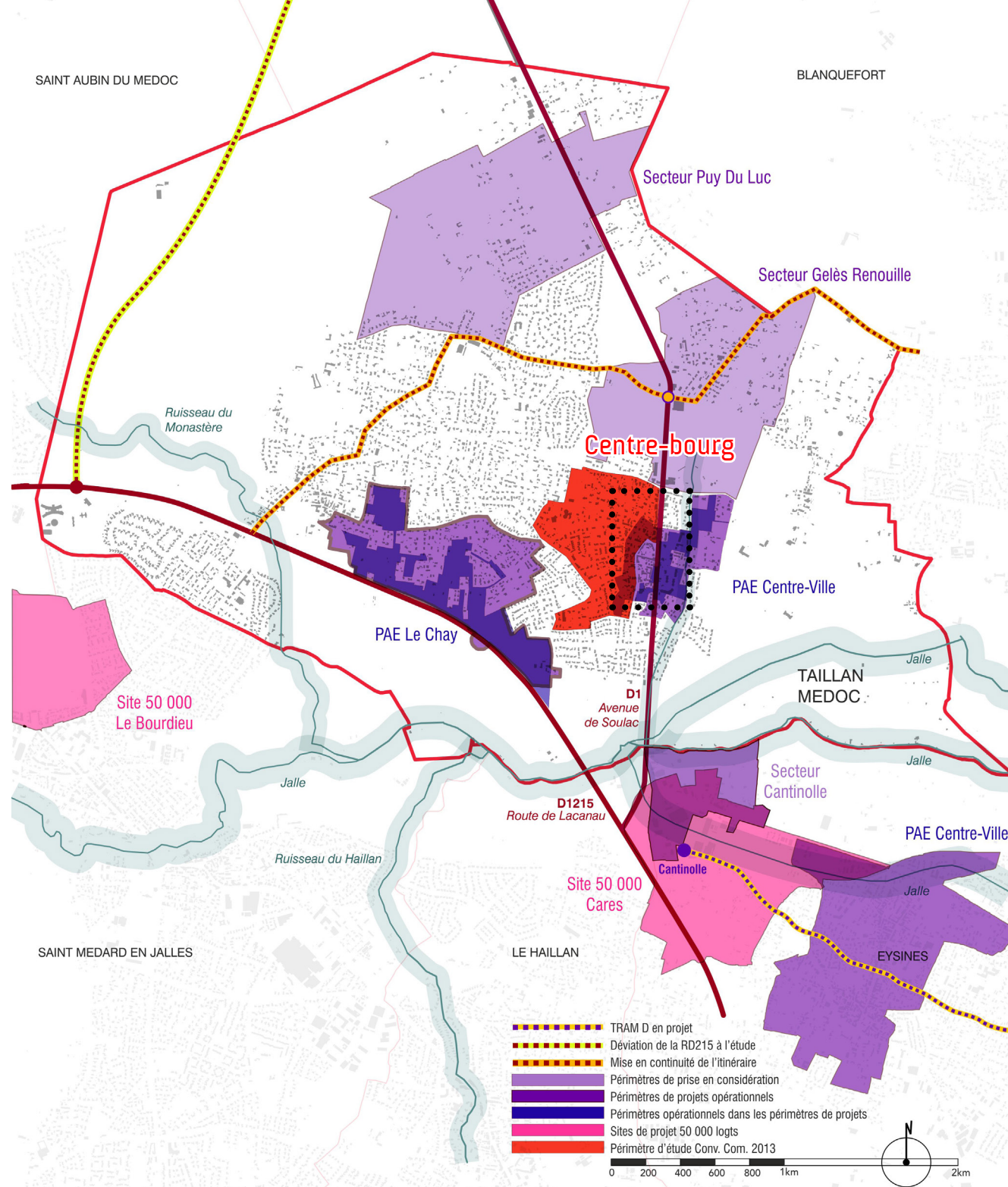


Climat



Le secteur d'étude et le centre-ville

Enjeu:
le positionnement du centre-bourg
du Taillan sur le Coteau habité à
l'ouest

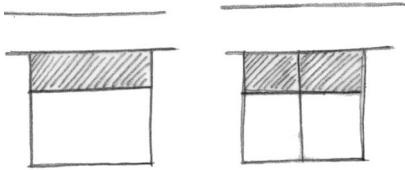


Dynamique de densification du patrimoine bâti sur le coteau

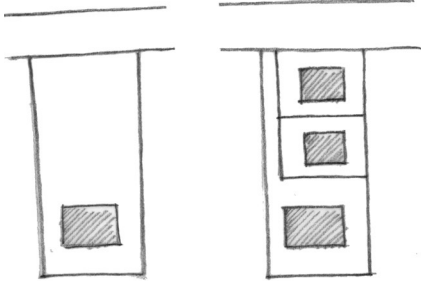


Dynamique de densification du patrimoine bâti sur le coteau

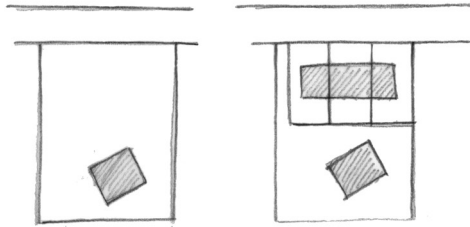
① Division du bâti (centre-bourg)



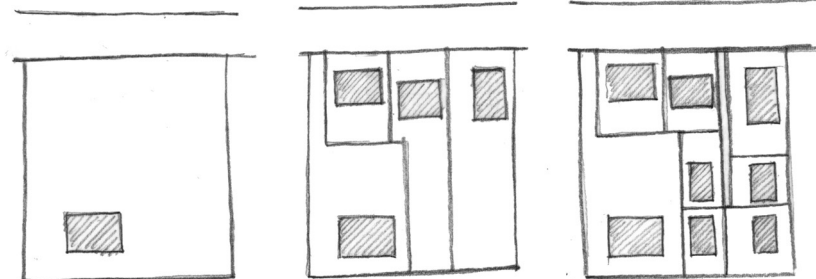
② Divisions parcellaires (versant)
Division dans la profondeur de la parcelle



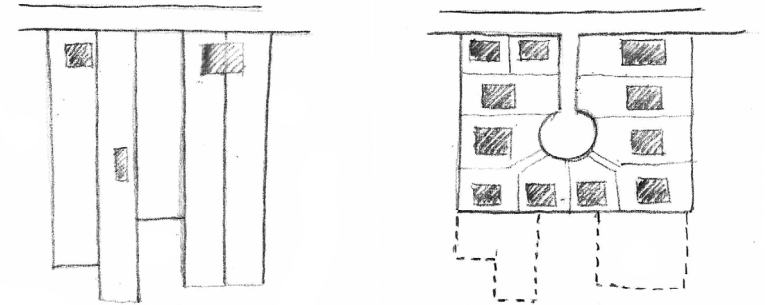
Division dans la largeur de la parcelle



Division mixte



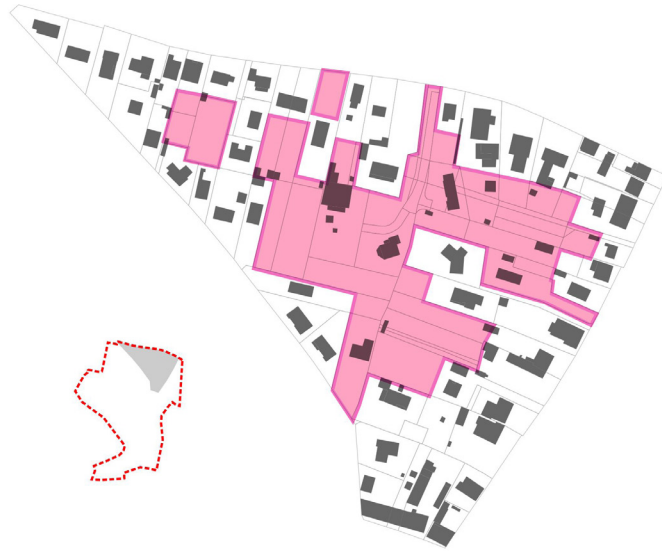
③ Remembrement parcellaire



Dynamique de densification du patrimoine bâti sur le coteau

2 types de mutations parcellaires

1/ Les coeurs d'îlots



2/ Les bords de voies, faiblement occupés



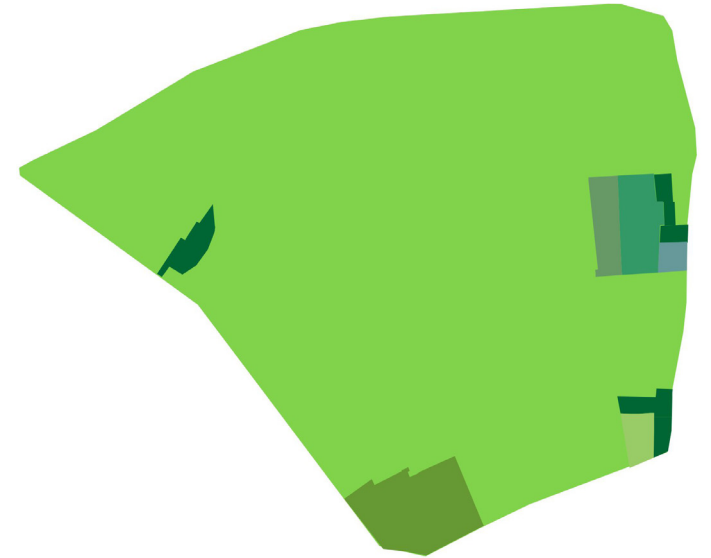
Dynamique de construction du patrimoine végétal sur le coteau

une mosaïque végétale générée par l'urbanisation du coteau



avant 1900

Exploitations
viticoles
Monoculture
Petit maraîchage
autour des centres
d'exploitations



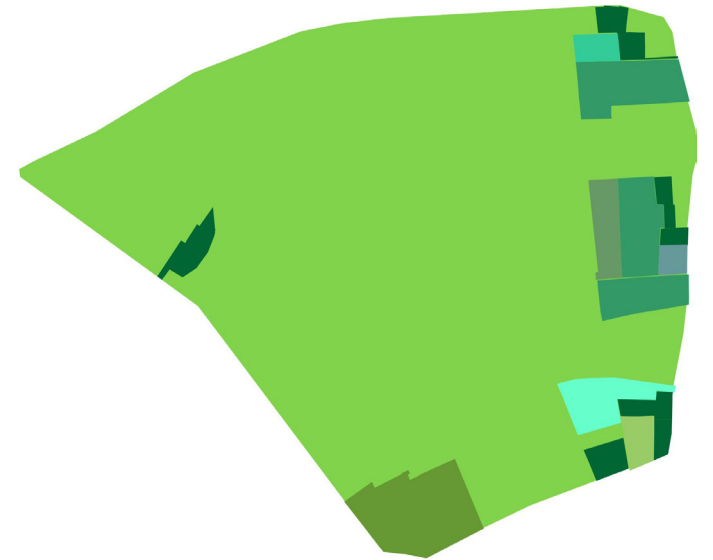
Dynamique de construction du patrimoine végétal sur le coteau

une mosaïque végétale générée par l'urbanisation du coteau



1900 - 1950

Urbanisation douce
par rachat de parties
de grands terrains
le long des voies et
végétalisation des
jardins



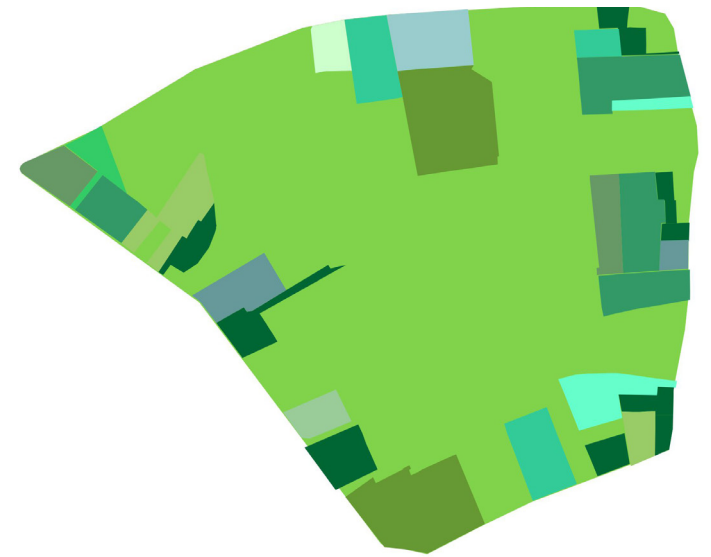
Dynamique de construction du patrimoine végétal sur le coteau

une mosaïque végétale générée par l'urbanisation du coteau



1950 - 1980

Divisions
parcellaires le
long des voies et
ilotisation; le coeur
d'ilot se perçoit
de moins en moins
depuis les voies



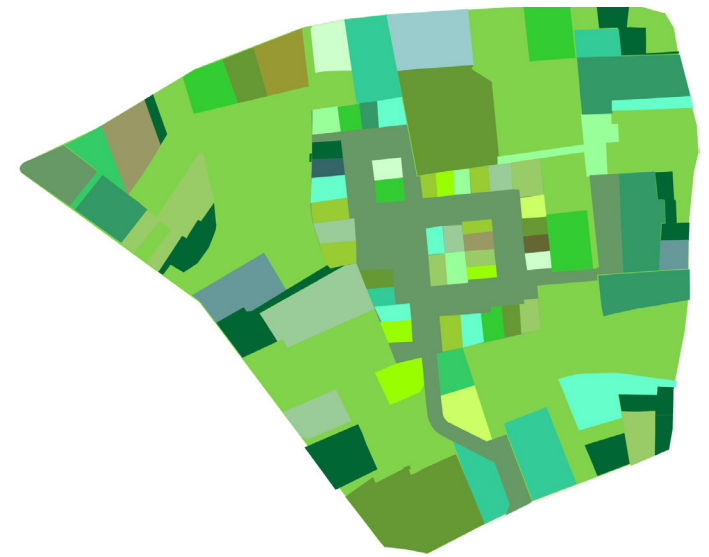
Dynamique de construction du patrimoine végétal sur le coteau

une mosaïque végétale générée par l'urbanisation du coteau



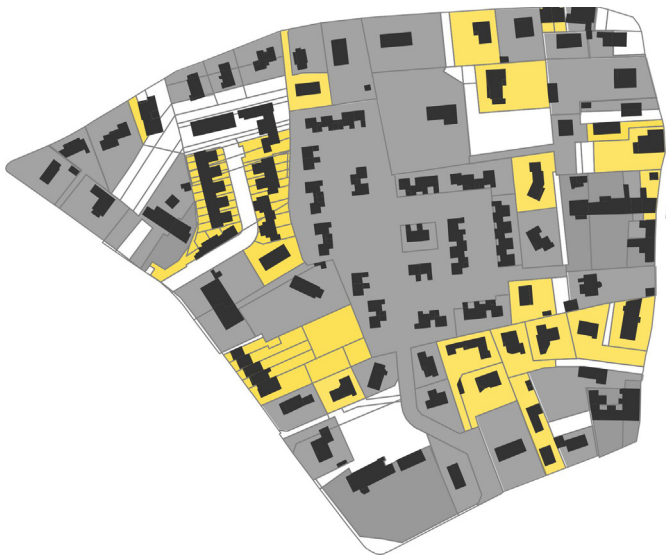
1980 - 2000

Remembrement
parcellaire et
opération en coeur
d'îlot; diversification
continue de la
végétation au fur
et à mesure de la
parcellisation et de
la privatisation du
socle



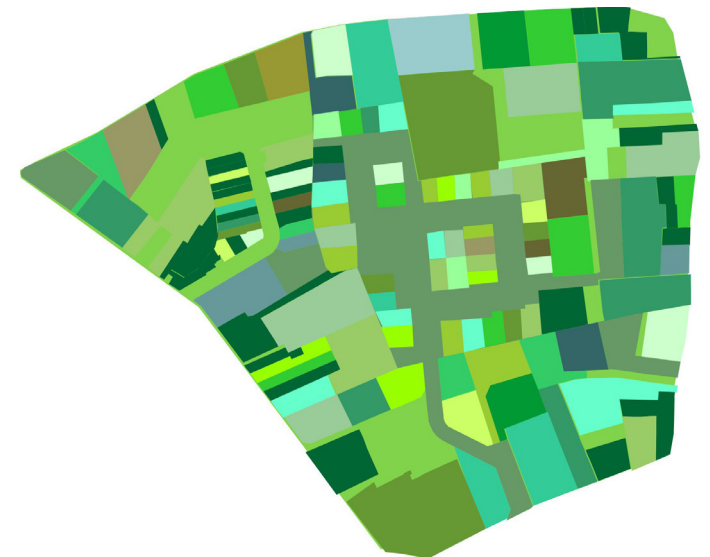
Dynamique de construction du patrimoine végétal sur le coteau

une mosaïque végétale générée par l'urbanisation du coteau



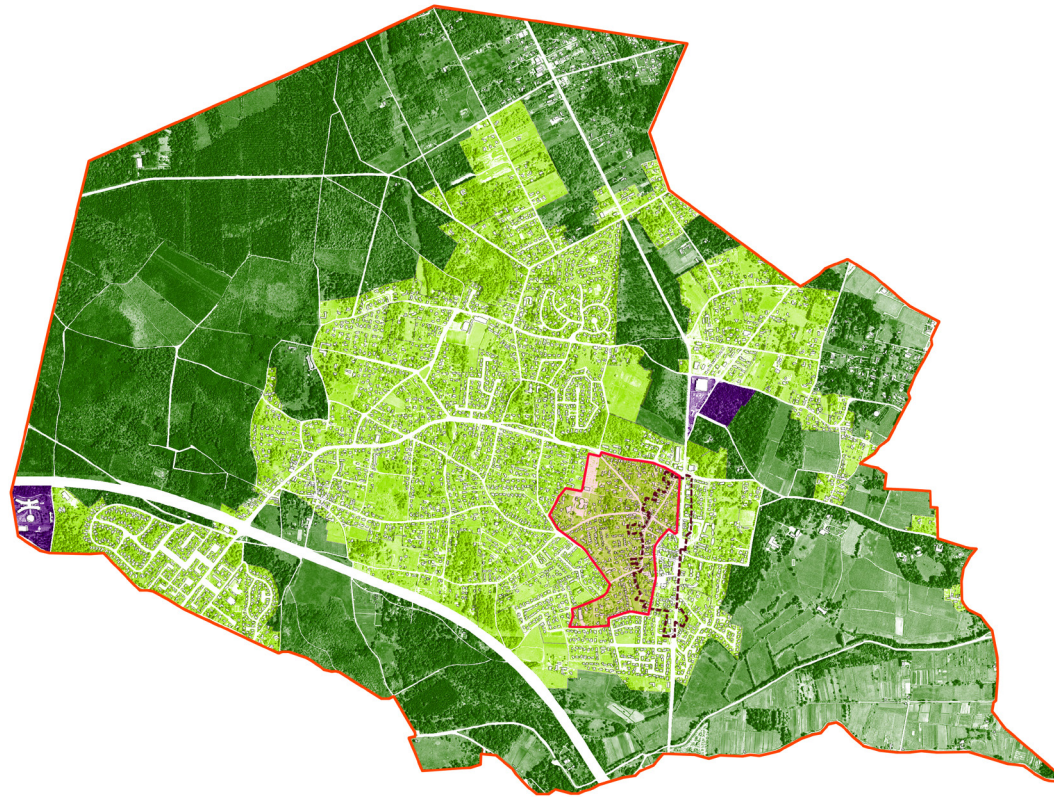
2000 - 2012

Entre les parcelles construites le long des voies et celles du centre, les délaissés ou les grandes parcelles divisées sont imperceptibles. La densification se poursuit à l'interface des coeurs d'îlot et des habitations le long des voies. Les masses arborées diminuent au profit des nouvelles constructions.



Un patrimoine végétal privé

Le coefficient de végétalisation de la commune diminue à mesure qu'on s'éloigne des franges forestières et qu'on gagne le centre-ville



- Zones Agricoles et Naturelles: principalement des bois
- Zones urbaines multifonctionnelles: surface végétalisée des parcelles privées
- Zones urbaines économiques
- Secteur d'étude
- Centre-Bourg historique du Taillan

Sources: PLU - Données A'Urba

1: Zones urbaines multifonctionnelles au PLU: on ne comprend pas les zones d'activités, ni les zones classées en secteur A et N (qui sont non bâties à 99% et qui, avec leurs 863 ha, représentent 57% de la surface communale), ni l'emprise publique. Mais les équipements, les services, les commerces sont compris. Les zones AU sont comprises.

2: On ne prend pas en compte dans ce calcul le cimetière et le groupe scolaire.

3: Pourcentage moyen correspondant aux piscines, aux voies d'accès privées, aux aires de stationnement privées, que l'on retire de la surface non bâtie des parcelles pour obtenir un coefficient de végétalisation des parcelles habitées

4: Dans le secteur du Centre-bourg, la présence des piscines est beaucoup plus faible, mais la part des surfaces goudronnées dédiées à du stationnement privé augmente. On maintient donc un pourcentage d'imperméabilisation des parcelles à 20%.

	Surface globale	Surface des parcelles bâties (1)	Surface non bâtie des parcelles en zone U	% de la surface non bâtie imperméabilisée (3)	Part végétalisée des parcelles privées
Commune	1 512 ha	532 ha	472 ha	20%	71%
Secteur d'étude	40,5 ha	36 ha (2)	30 ha	20%	66%
Centre-bourg	16 ha	8,5 ha	6 ha	20% (4)	56%

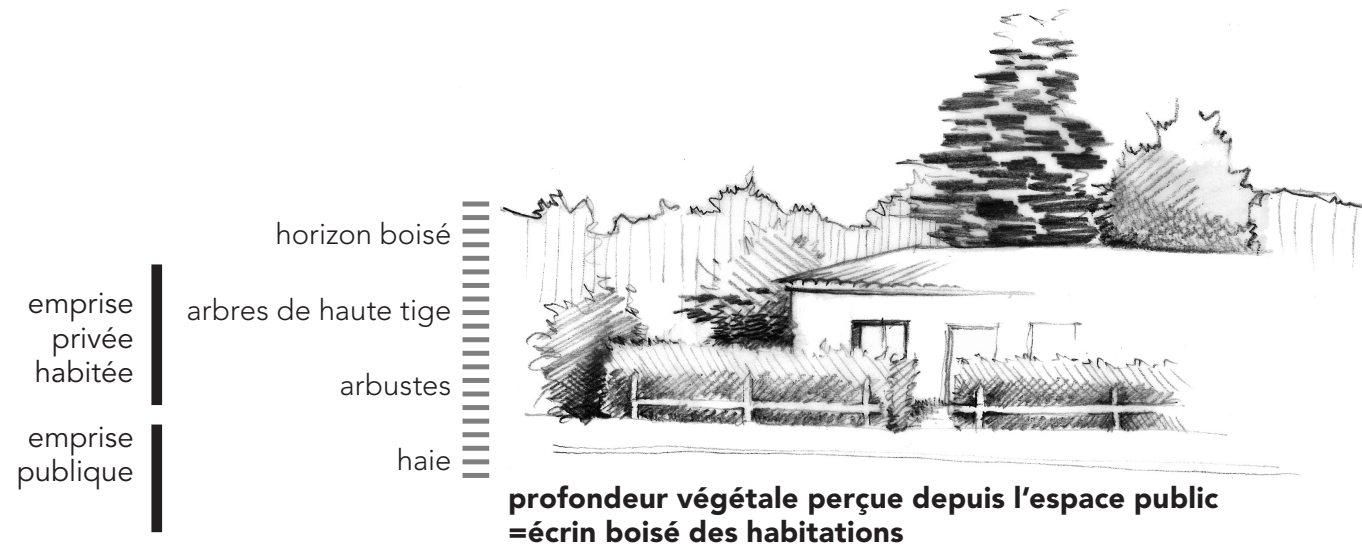
Un patrimoine végétal parcellisé

- masses boisées
- alignements
- arbres isolés
- haies
- arbustes: fruitiers, ornement
- point de vue remarquable

= caractères localisés



Un patrimoine végétal stratifié



haies



jardins



esp.pub.



horizons





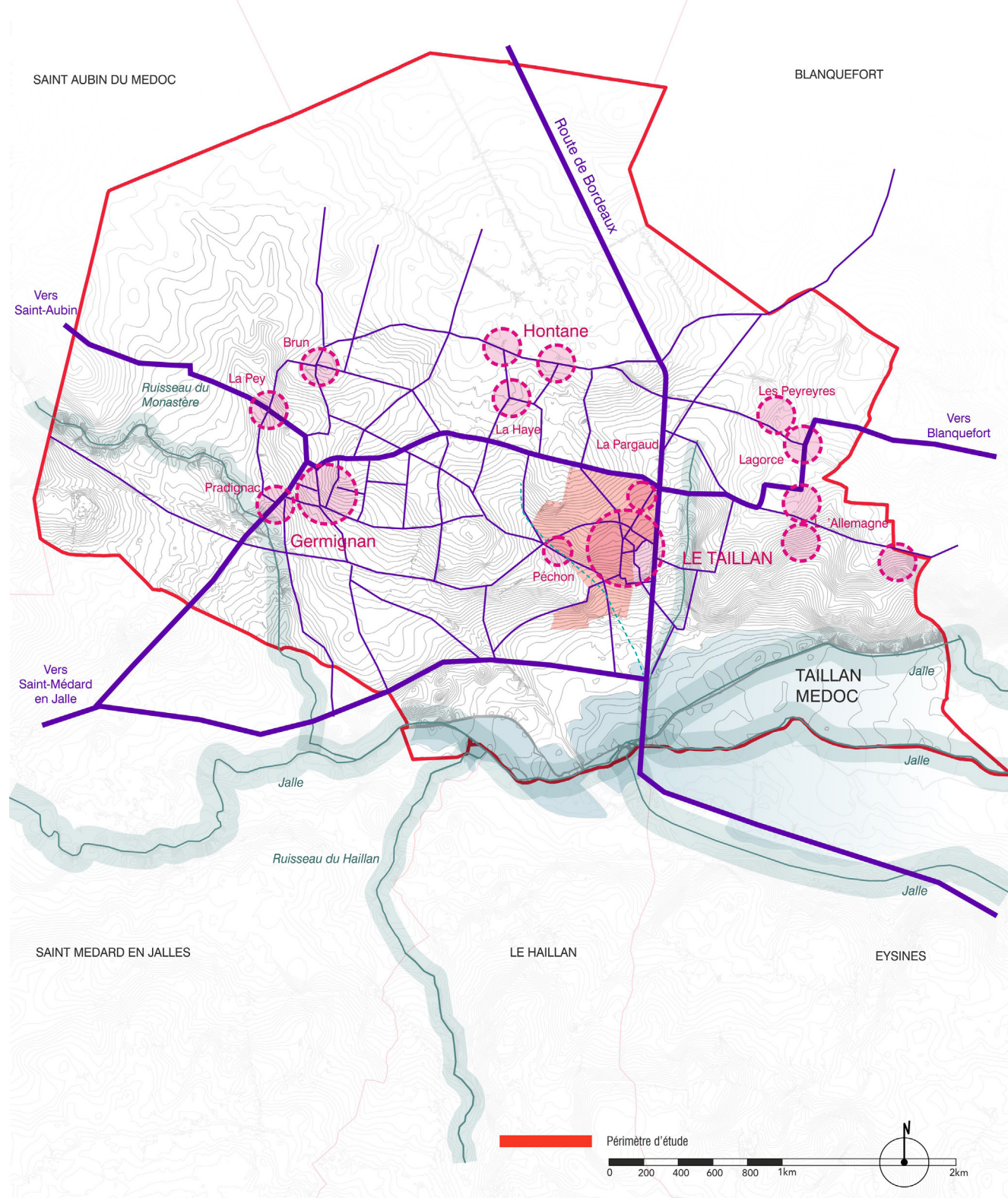
Polarités historiques

2 centres principaux: Germignan et Le Taillan

Polycentralité sur le coteau viticole

Proximité de l'eau

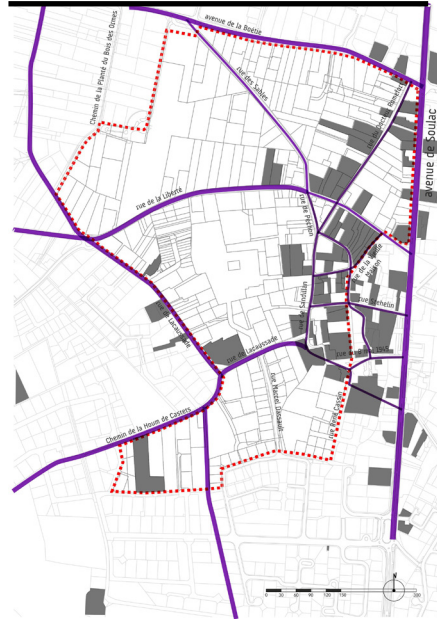
Le paysage historique de la commune est marqué par un contraste fort entre les espaces bâtis et le coteau viticole



Evolution de la tâche urbaine

Minéralisation forte du coteau à partir des années 1960.

AVANT 1900



1900 - 50



1950 - 80



1980 - 2000



2000 - 2012



HISTORIQUE BÂTI



Equipements

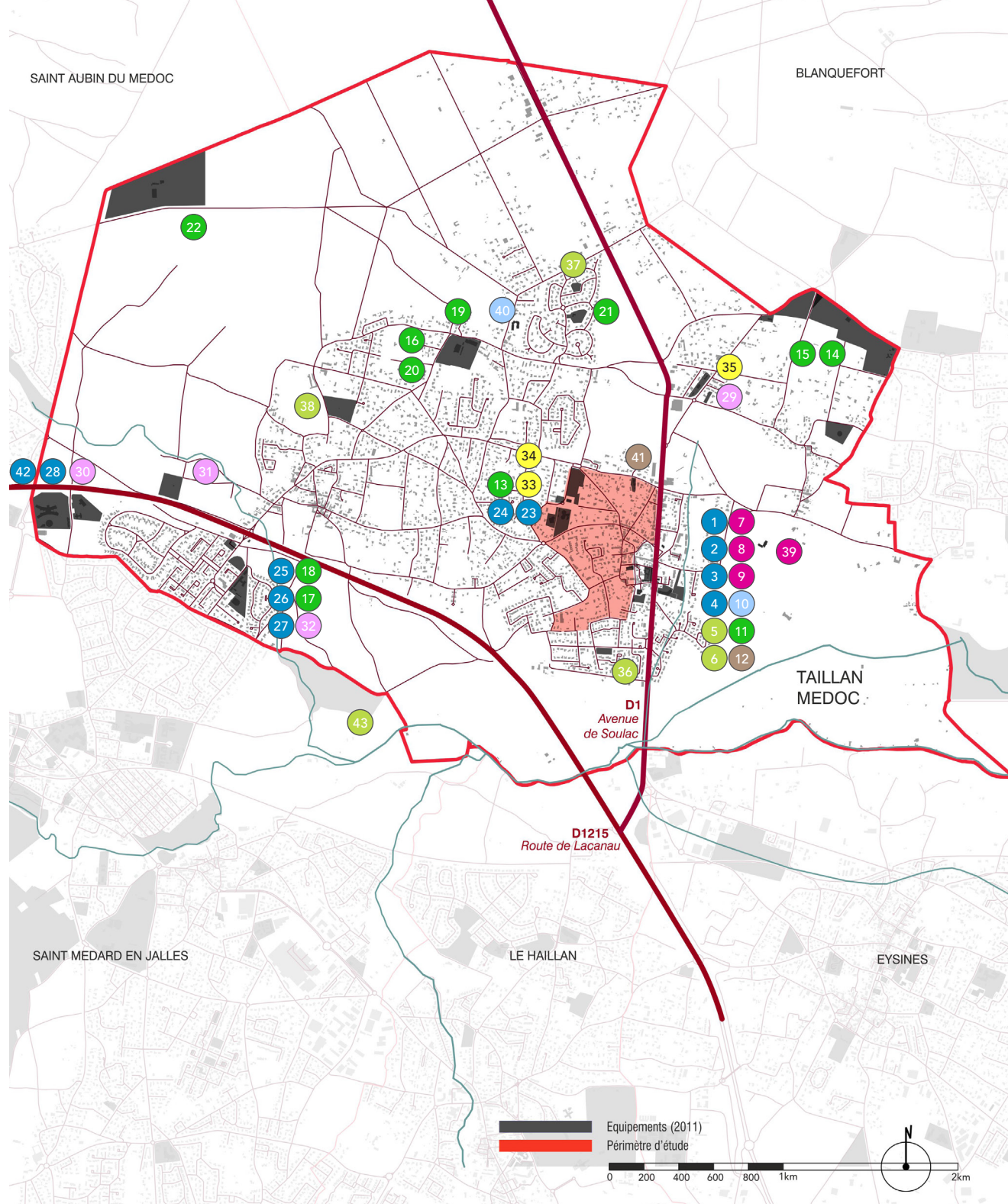
Polarité concentrée à l'est
Polarités diffuses à l'ouest

- Enseignement et formation
- Santé et action sociale
- Sport - Loisirs - Socio-éducatif
- Espaces verts
- Culte - Culture - Patrimoine
- Production et transformation d'énergie
- Services
- Administration

- Centre-ville du Taillan**
- 1 - Relai Assistance Maternelle
 - 2 - Ecole municipale de musique
 - 3 - Ecole maternelle du Bourg
 - 4 - Ecole élémentaire Eric Tabarly
 - 5 - Parc du Presbytère
 - 6 - Parc du Vivier
 - 7 - Bibliothèque Municipale
 - 8 - Eglise Saint-Hilaire
 - 9 - Lavoir communal
 - 10 - Pôle Jeunesse Solidarité Emploi
 - 11 - Salle polyvalente
 - 12 - Hôtel de Ville

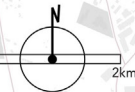
- Autour du Centre-ville:**
- 13 - Centre de loisirs La Cabane
 - 14 - Stade Emile Miart
 - 15 - Centre de Loisirs sans hébergement
 - 16 - Salle omnisport
 - 17 - Salle La Boétie
 - 18 - Tennis club La Forestière
 - 19 - Complexe sportif municipal
 - 20 - Salle Le Palio
 - 21 - Espace d'activités sportives
 - 22 - Centre hippique
 - 23 - Ecole élémentaire J.Pometan
 - 24 - Ecole maternelle J.Pometan
 - 25 - Ecole maternelle La Boétie
 - 26 - Ecole élémentaire La Boétie
 - 27 - Halte garderie Les P'Tits Loriots
 - 28 - Lycée Sud Médoc
 - 29 - Forage d'alimentation en eau l'écreuil
 - 30 - Centre de gestion de l'espace public
 - 31 - Centre de recyclage
 - 32 - Station de pompage
 - 33 - Ateliers municipaux
 - 34 - Cimetière
 - 35 - Services techniques - urbanisme
 - 36 - Square
 - 37 - Square
 - 38 - Parc
 - 39 - Chateau du Taillan
 - 40 - RPA privée Aloha
 - 41 - Centre routier départemental

- Extra-communal**
- 42 - Collège Léonard de Vinci
 - 43 - Parc Intercommunal des Jalles



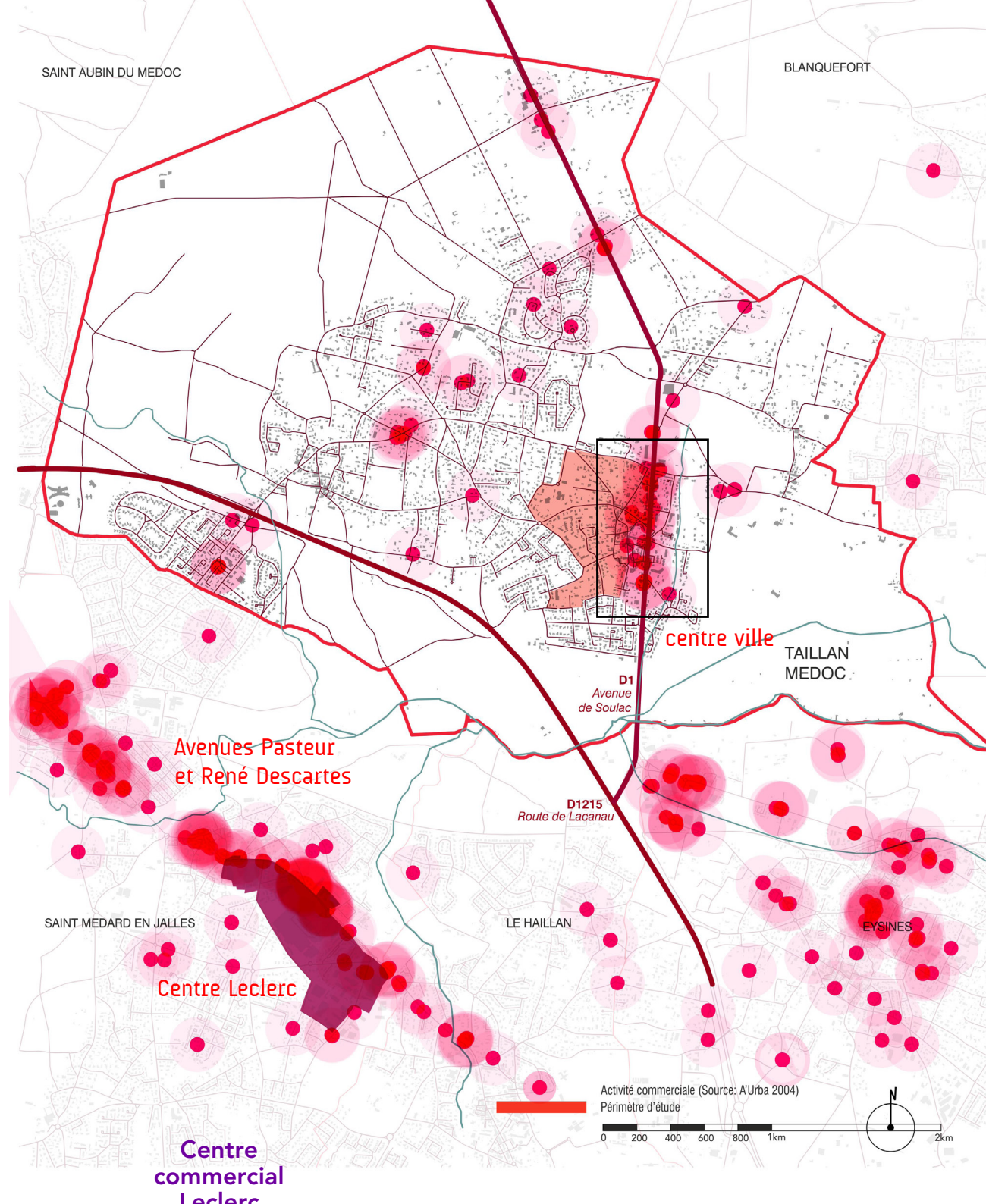
Equipements (2011)
Périmètre d'étude

0 200 400 600 800 1km 2km



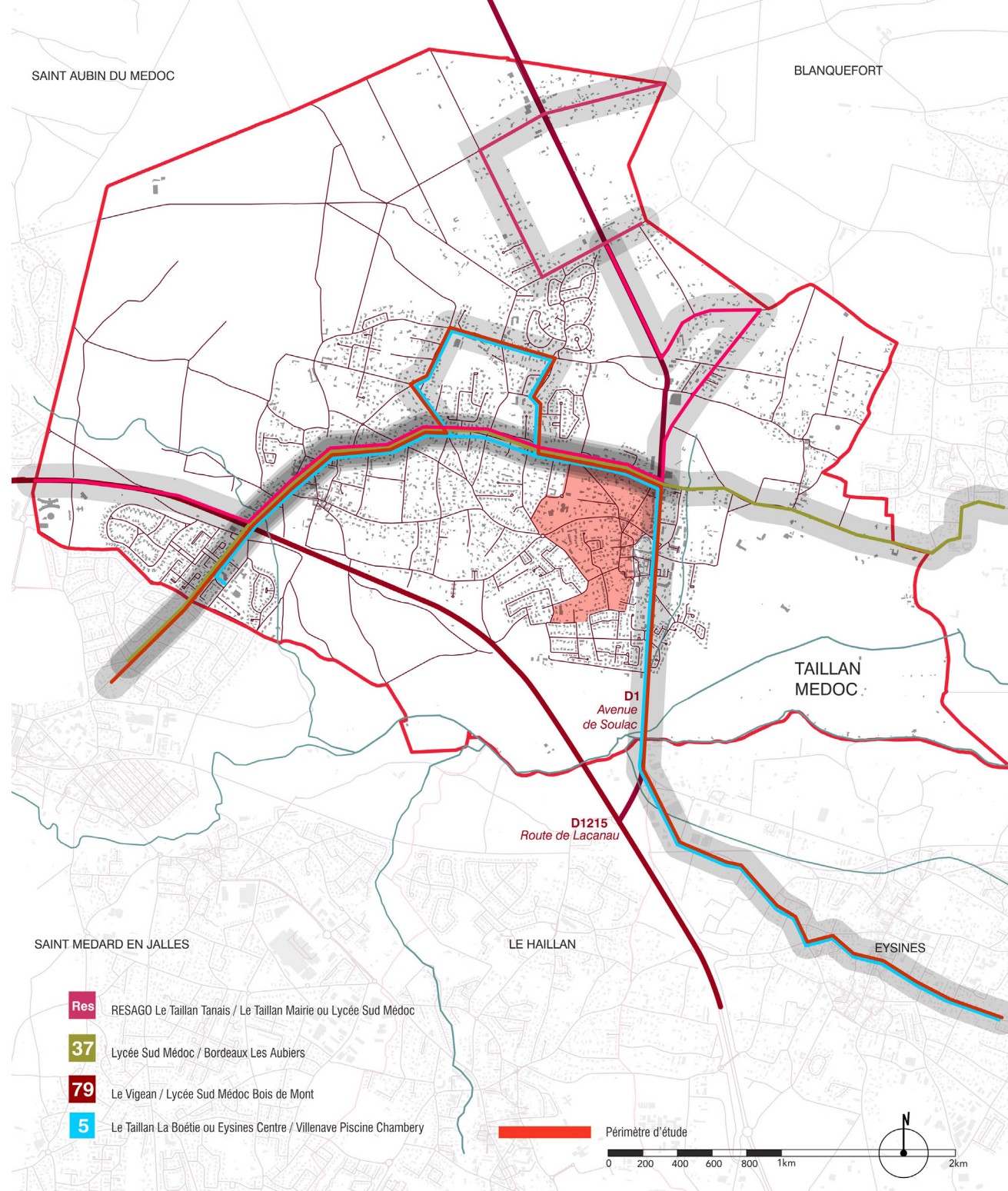
Commerces et services

Le centre-ville:
D'un centre de proximité à un
centre intermédiaire



Transports en Commun

Bonne desserte du centre
Intermodalité au centre-ville entre
le nord de la commune et le reste
de l'agglomération

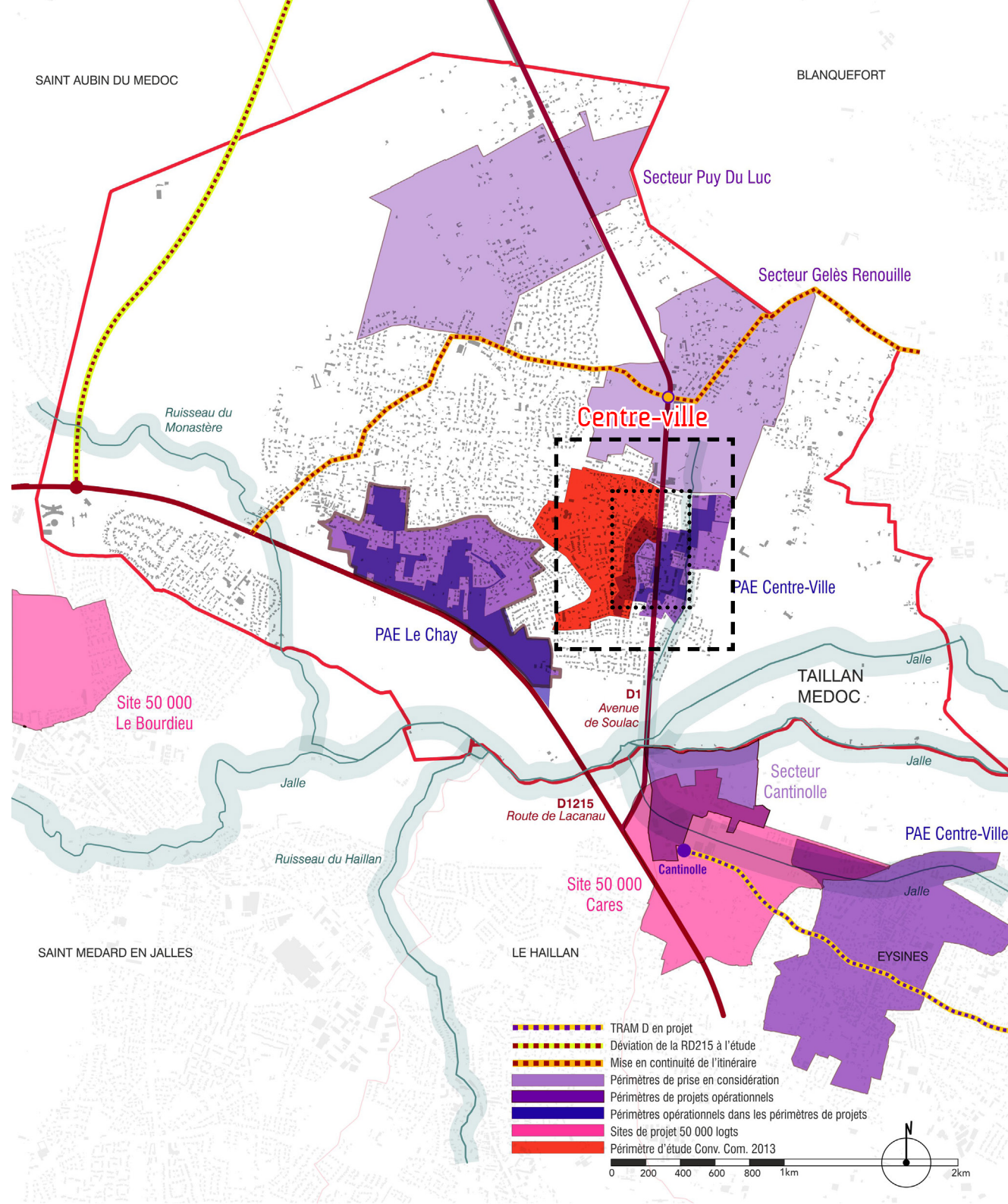


Enjeu

Doublement de la surface bâtie de la commune attendue

Fort afflux de population

CHANGEMENT D'ECHELLE DU CENTRE-BOURG EN CENTRE-VILLE

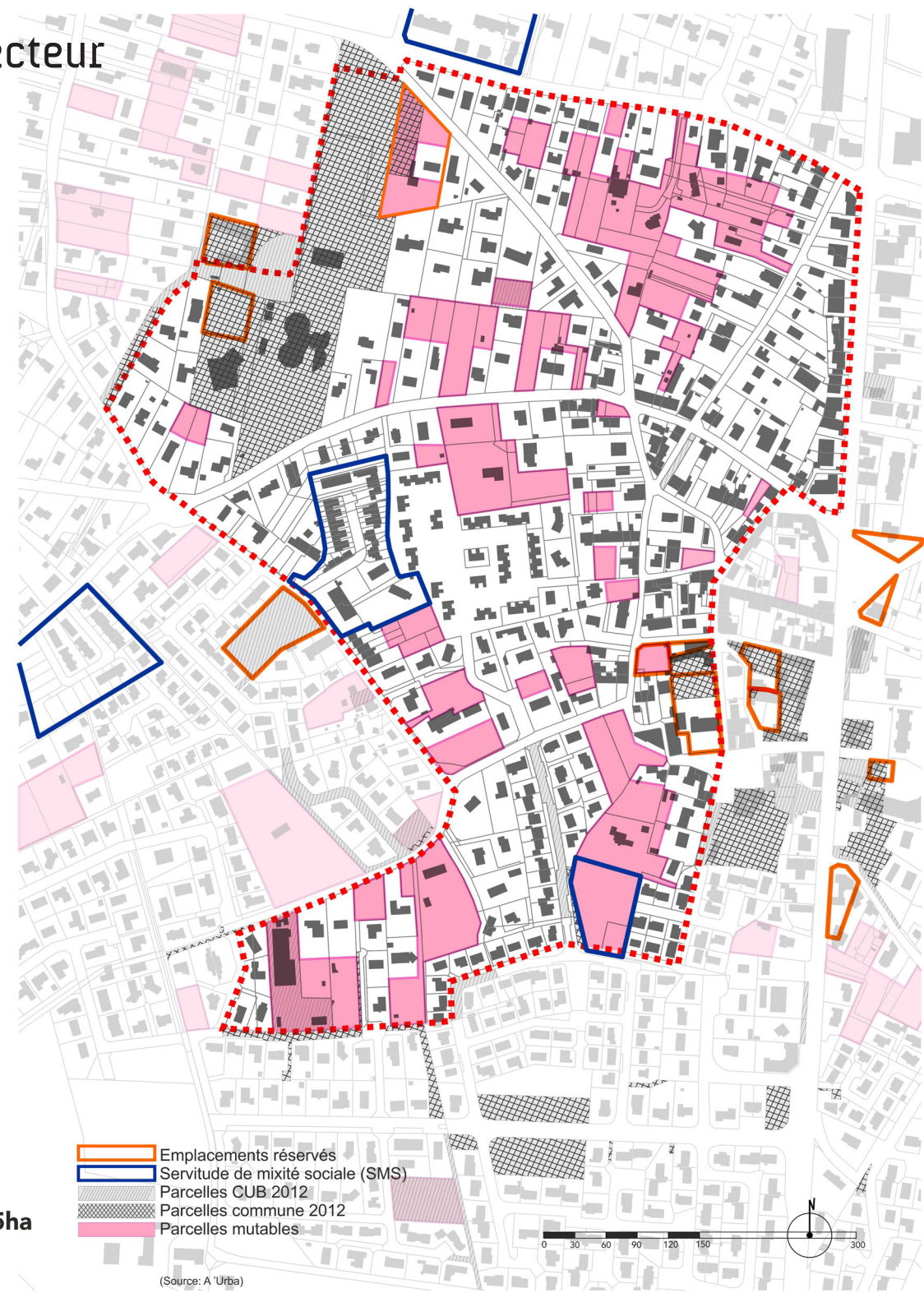


Potentiel mutable du secteur

20%
du secteur est
mutable

SECTEUR : **40,5ha**
SECTEUR mutable: 84 789 m² = **8,5ha**

Convention Communale - A'Urba - 2013



(Source: A'Urba)

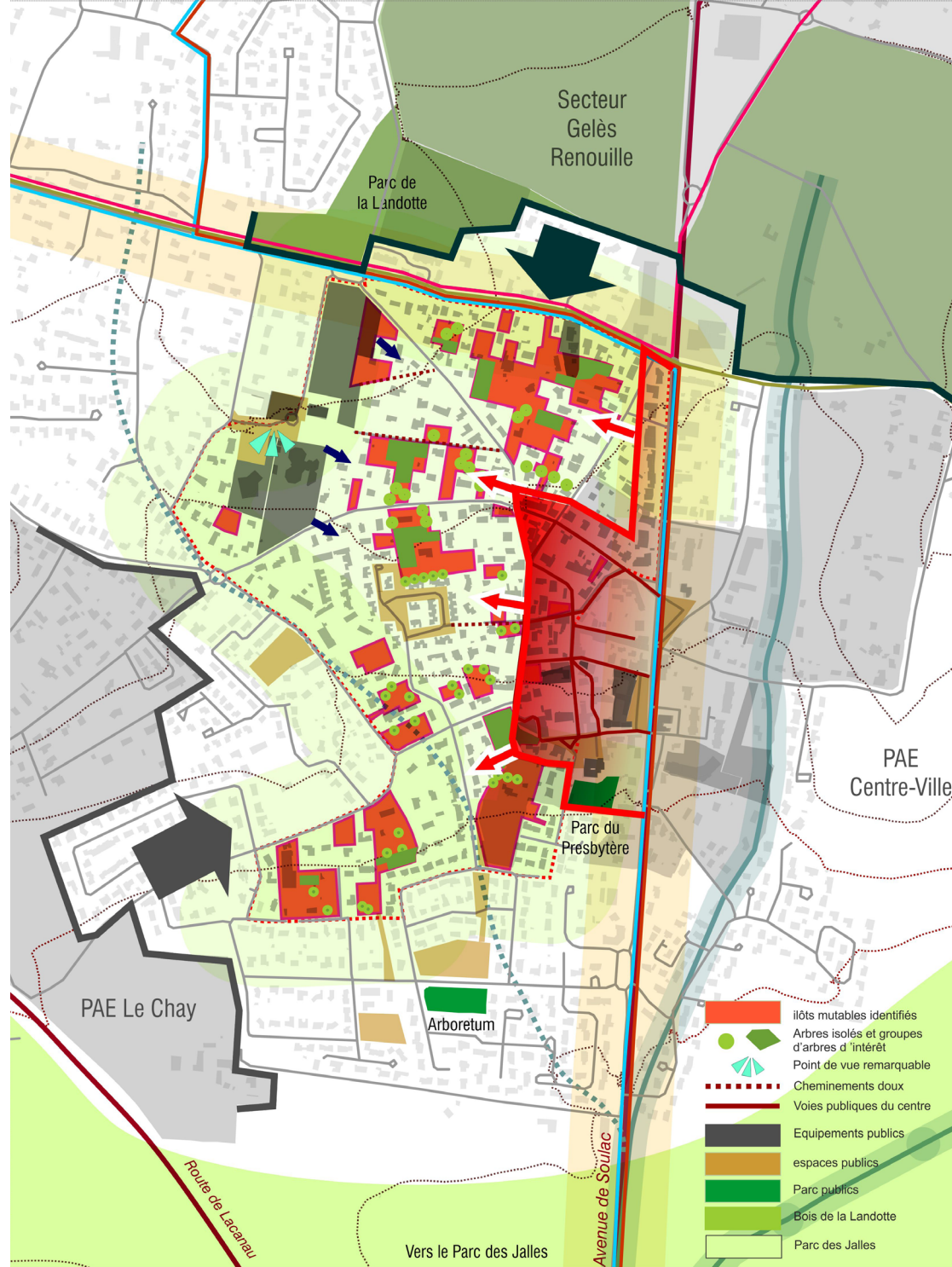
Enjeux

1/ la limite ouest du centre-ville dans un contexte de projets

2/ la programmation de logements dans un secteur dominé par la maison individuelle

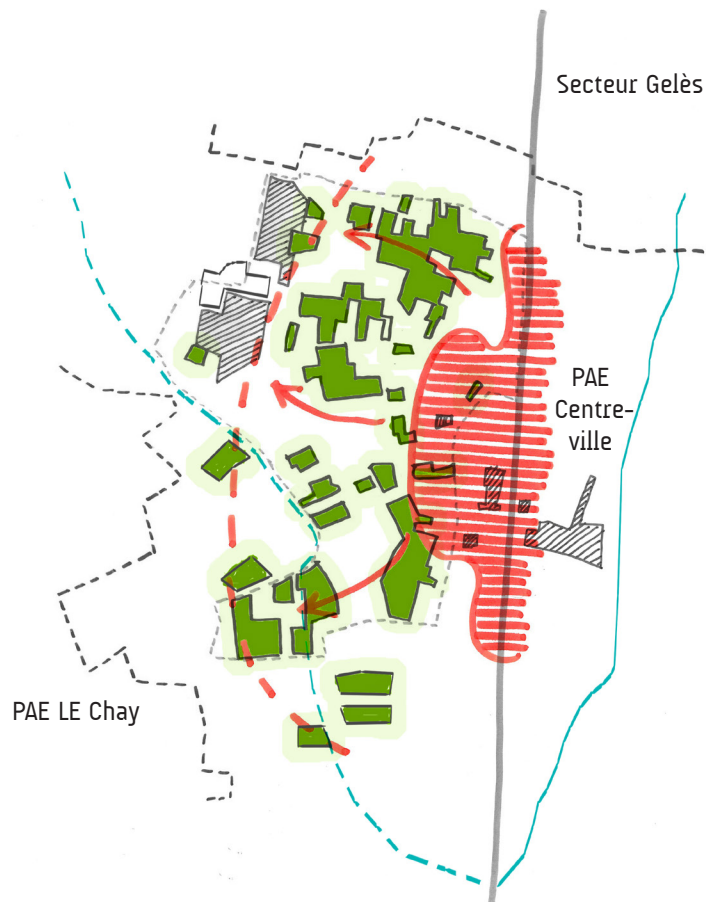
3/ le maintien et la diversification du patrimoine végétal dans un contexte de densification

4/ faire évoluer des tissus pavillonnaires dont on veut préserver les qualités



Stratégies

1/ Un centre-ville étendu



hypothèse :

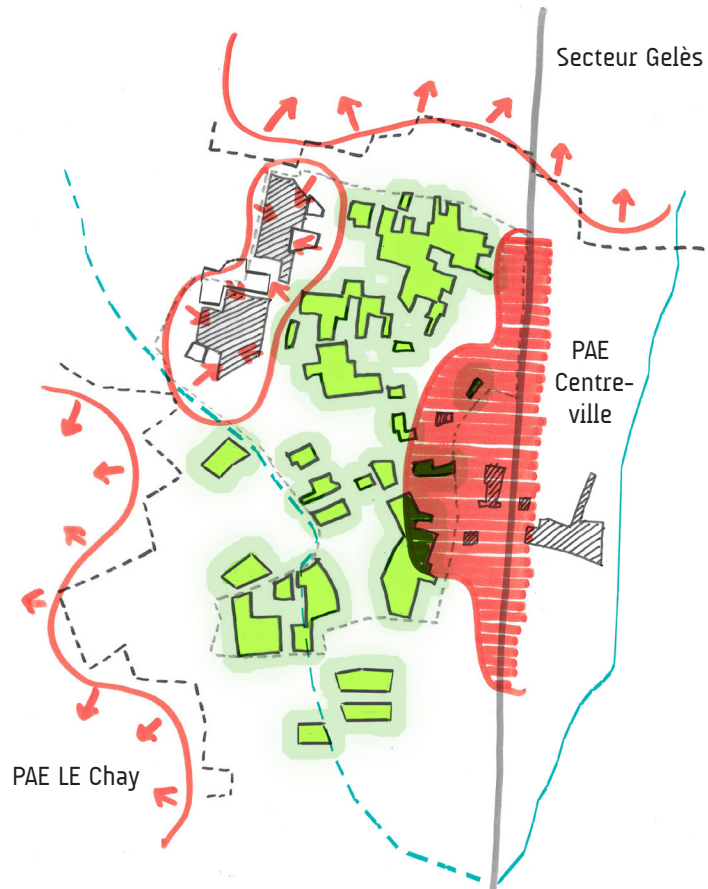
On choisit de construire un centre-ville très polarisant sur la commune. Le secteur ouest devient un centre-ville. Le reste du coteau est maintenu avec de faibles densités.

Cela induit de :

- Favoriser une programmation de logements denses sur le secteur.
- Concentrer les équipements, commerces et services sur le centre-ville pour renforcer son attractivité et sa lisibilité.
- Avoir une stratégie de stationnement volontaire.
- Développer une trame d'espaces collectifs/publics voies + parcs/squares/aires de jeux/terrain de boules/ jardins sensibles pour personnes âgées/.... Faire fortement participer les espaces publics aménagés dans le cadre des opérations de logements, au maintien du cadre végétal.
- Développer une continuité d'espaces végétalisés en « pas japonais » nord-sud, privés ET publics.
- Favoriser la pratique de la marche à pied et du vélo sur les voies existantes et créées.

Stratégies

2/ Un centre-ville resserré



hypothèse :

On privilégie la polycentralité du coteau, de manière à resserrer les quartiers sur des polarités de proximité.

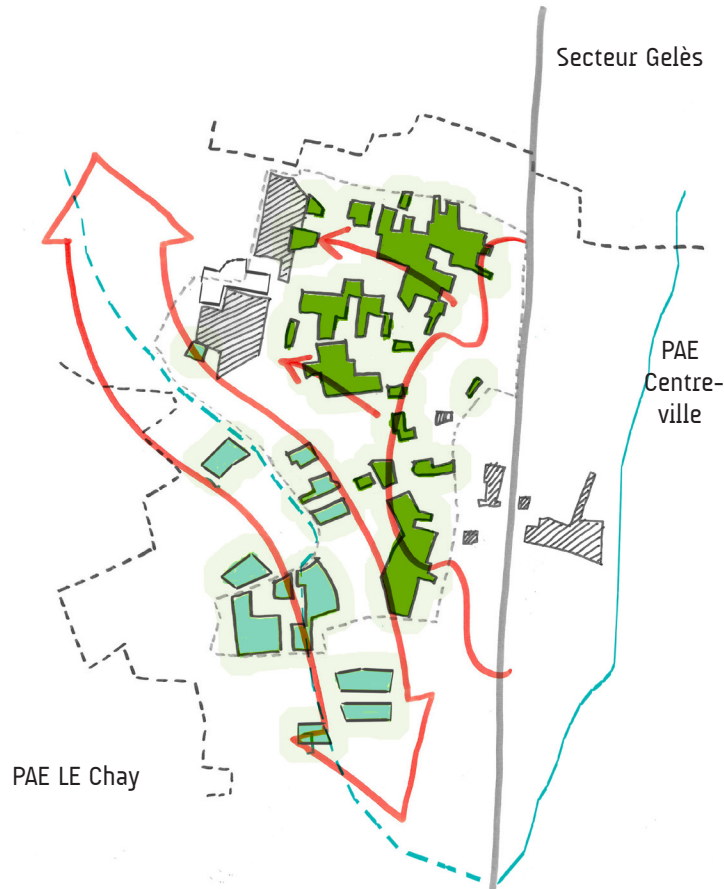
Le secteur ouest se densifie, mais garde ses caractères de quartier pavillonnaire, en contraste avec le centre-ville autour de l'avenue de Soulac.

Cela induit de :

- Maintenir les formes bâties existantes : logements individuels en R/R+1, fortes marges de recul, forte présence de la végétation.
- Diffuser les équipements, commerces et services sur le coteau.
- Avoir une stratégie de stationnement plus diffuse.
- Réserver des parcelles en mutation à de petits espaces collectifs/publics de faible entretien, mais à forte présence végétale.
- Développer des continuités de biodiversité privées en favorisant des emprises au sol faibles des nouvelles constructions. Favoriser les continuités de niveau 3 au PLU en « pas japonais », mais privées.
- Développer fortement les cheminements doux et les itinéraires cyclables pour relier les différentes polarités, et activer le dialogue entre l'est et l'ouest de la commune.

Stratégies

3/ Un centre-ville articulé



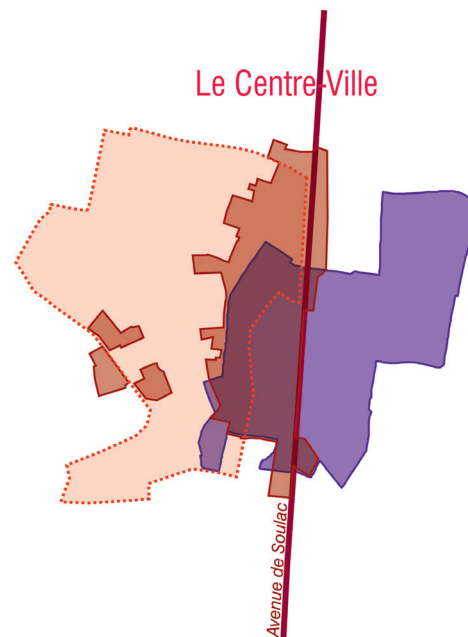
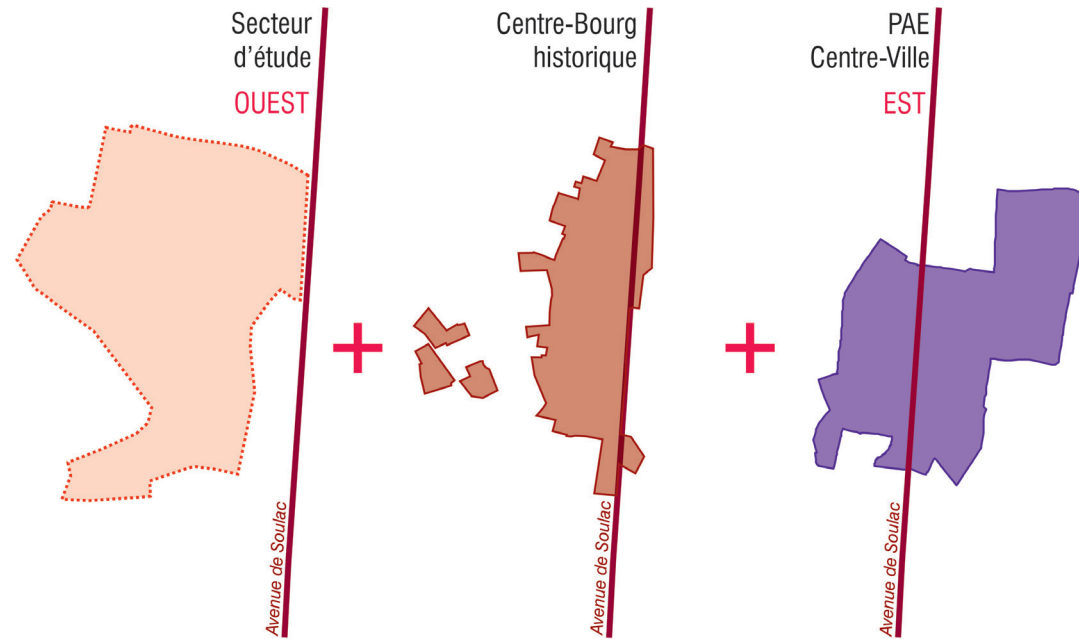
hypothèse :

On privilégie le renforcement du centre-ville vers le nord ouest et on préserve le sud ouest d'une densification trop forte.

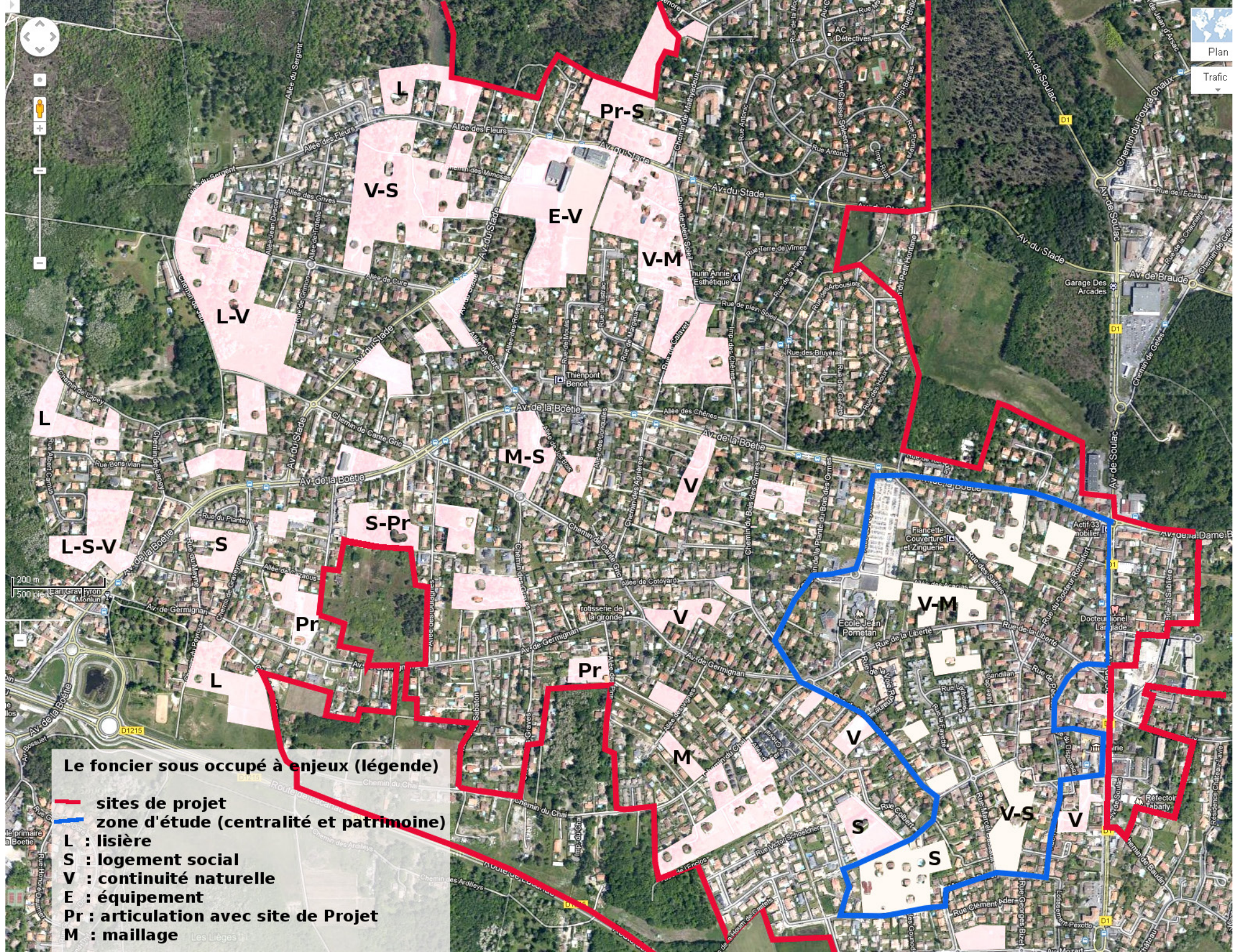
Le secteur ouest se densifie de manière différenciée, afin de limiter le centre-ville sur son coteau, entre deux rivières.

Cela induit de :

- Concentrer des formes urbaines denses au nord, entre le groupe scolaire J.Pometan et le centre-ville
- Privilégier une densification plus douce au sud, au contact du PAE Le Chay.
- Concentrer les équipements, commerces et services sur le secteur nord.
- Avoir une stratégie de stationnement différenciée au nord (poche de PK ?) et au sud (logts avec garage ?)
- Développer des espaces collectifs/publics au nord et soigner les voies existantes. Maintenir et développer au sud des espaces collectifs/publics de faible entretien, plus végétalisés dans la vallée du ruisseau enterré.
- Affirmer une continuité tertiaire d'espaces végétalisés dans la vallée / affirmer une continuité tertiaire d'espaces végétalisés « patrimoniaux » autour du centre.







Le foncier sous occupé à enjeux (légende)

- sites de projet
- zone d'étude (centralité et patrimoine)
- L** : lisière
- S** : logement social
- V** : continuité naturelle
- E** : équipement
- Pr** : articulation avec site de Projet
- M** : maillage

Références



Références

Rez-de-jardin
et terrasses se
juxtaposent et
s'imbriquent, pour se
préserver des
vis-à-vis et s'ouvrir
sur le paysage



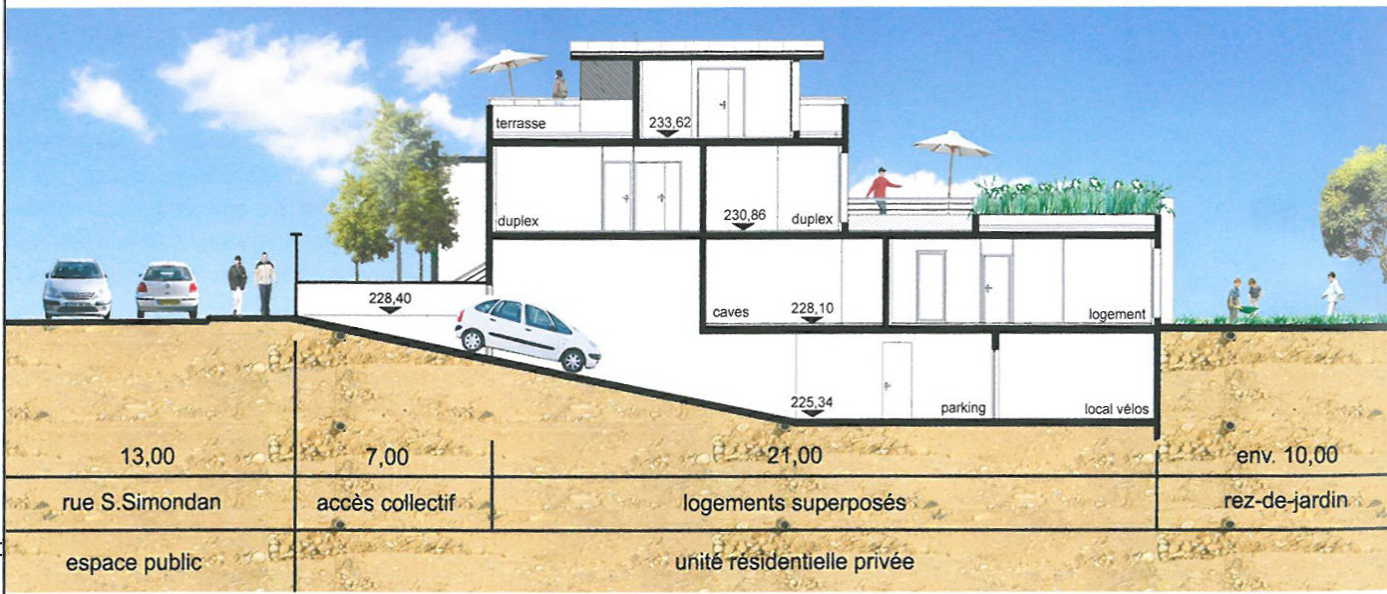
S
P



Références



Des pièces de vie en lien direct avec les rez-de-jardin



Références

*Quartier Saint-Jean des Jardins à Chalon-sur-Saône (71)
Maîtres d'ouvrage : SCIC Habitat Bourgogne
Champagne et BFCM Promotion
Atelier Dauber et agence Sénéchal-Chevalier architectes*

