Ville du Bouscat

Opération de recomposition urbaine de la Place Gambetta

Orientations urbaines et programmatiques

a'urba.
agence d'urbanisme
Bordeaux métropole Aquitaine

Rapport d'étude

18/12/08 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

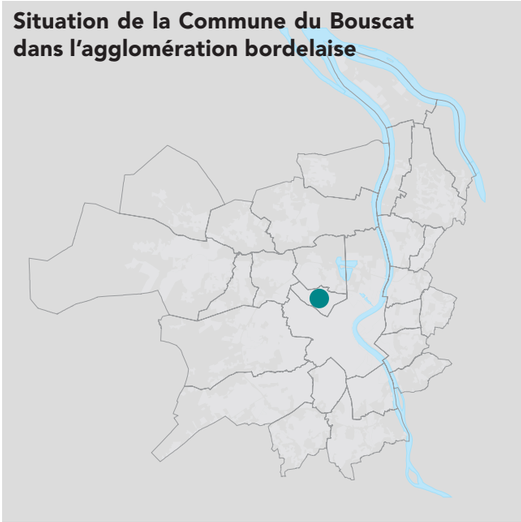
Équipe projet

Sous la direction de
Nicolas Drouin, architecte urbaniste

Équipe projet
Jamila Tkoub, architecte urbaniste

Avec la collaboration de
Marie-Pierre Barré, architecte urbaniste
Thierry Bucau, dessinateur projeteur

Le centre de ressources et de documentation de l'a-urba,
Fonds graphiques a-urba,
Crédits photographiques : Hélène Dumora © a'urba.



OPERATION DE RECOMPOSITION URBAINE DE LA PLACE GAMBETTA

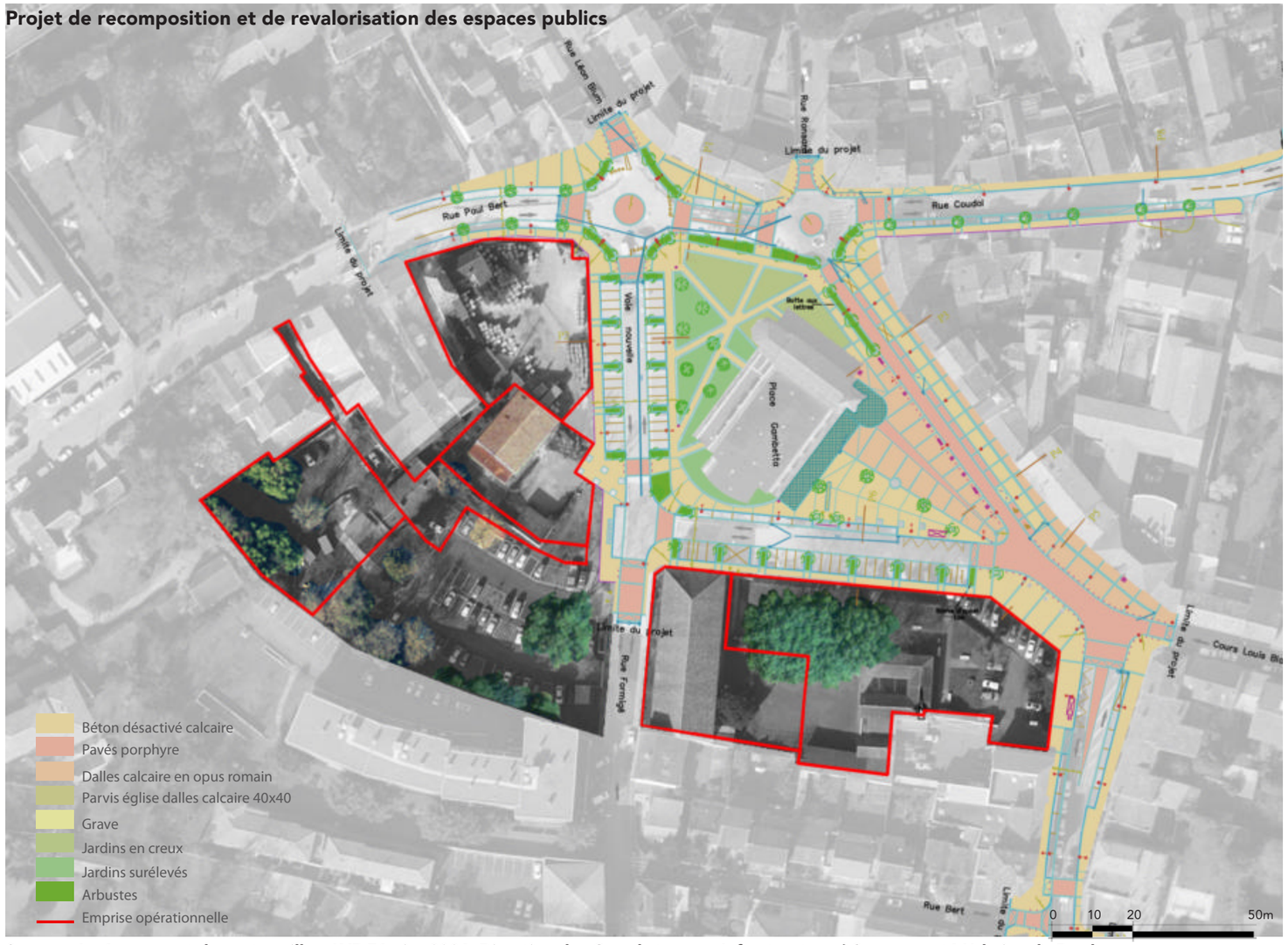
Présentation générale

>Situation de l'opération
La ville du Bouscat est une commune située au nord-ouest de l'agglomération bordelaise. Son centre-ville possède de nombreuses qualités fonctionnelles, morphologiques et paysagères : il se situe au coeur du maillage viaire communal, en retrait des voies structurantes de l'agglomération, il dispose d'équipements et de services en quantité importante et est correctement desservi par les transports en commun.

L'offre en services et équipements est en effet très dominante : la mairie, l'église, le presbytère, le bureau postal et quelques commerces s'organisent autour de la place; l'école, la bibliothèque, la salle de l'Hermitage et son parc se situent à proximité (5min. à pied). Cette centralité dispose donc d'un potentiel d'attractivité et de développement urbain remarquable.

Aujourd'hui, la Communauté Urbaine de Bordeaux en liaison avec la Ville du Bouscat investit dans la recomposition et la revalorisation de l'espace public. Parallèlement, un gisement foncier majoritairement de maîtrise publique, concentré en parties sud et ouest de la place Gambetta offre l'opportunité de développer une opération mixte, importante à l'échelle de ce centre-bourg, répondant en celà aux objectifs de renforcement des centralités urbaines de l'agglomération.

Le présent programme d'aménagement d'ensemble résulte d'études menées en étroite concertation avec l'ensemble des acteurs sous l'égide de la ville du Bouscat. Il fixe le cadre programmatique et l'ambition qualitative qui s'imposera aux différents opérateurs publics et privés, pour un projet d'aménagement d'ensemble cohérent à terme et répondant aux enjeux urbains du centre-ville de la commune du Bouscat.



Source : Aménagement du centre-ville - AVP Février 2006, Direction des Grands travaux Infrastructure / Communauté Urbaine de Bordeaux
IGN 2008 orthophotoplan à haute résolution de la CUB

OPERATION DE RECOMPOSITION URBAINE
DE LA PLACE GAMBETTA

Les caractéristiques du site

>Ancien lieu de villégiature des XVIII et XIXe siècles, la commune du Bouscat hérite d'un caractère paysager singulier.

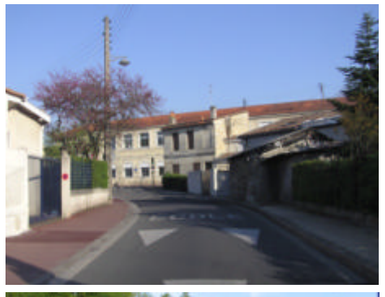
De nombreuses séquences arborées, publiques comme privées, s'intercalent avec le tissu bâti. Des sujets arborescents matûres, vestiges des anciens parcs de chartreuses, sont autant de signaux et repères urbains marquant fortement le paysage de la commune.

Le foncier ancien ressurgit de même au travers de nombreux murs de clôture constitués de pierre, aux piles et portails significatifs.

Au sein du quartier de la place Gambetta, cette ambiance végétale est forte et confortée par un système de venelles publiques et privées offrant des percées végétales sur les coeurs d'ilôts. Le tissu bâti peu dense, constitué d'échoppes, de pavillons ou de collectifs des années 80 en partie sud-ouest, et plus constitué en front nord-est de la place, a su préserver ces critères identitaires communaux.

Le contexte urbain

La Place Gambetta
(avant travaux)



Séquences d'arrivée sur le centre-bourg et la Place Gambetta

Murs de clôture anciens, et venelle intra-îlot

Coeurs d'îlots publics et privés

OPERATION DE RECOMPOSITION URBAINE DE LA PLACE GAMBETTA

Les objectifs d'aménagement

>Support de la vie communale, la place Gambetta perd cependant de son attractivité commerciale de part sa situation en retrait des voies de circulation principales.

L'opération de recomposition urbaine associée au projet de réaménagement des espaces publics, permettra de re-créer une dynamique de centre-bourg.

Les principes fondateurs du projet sont les suivants :

- recomposer les franges bâties de la place, aujourd'hui délitées ;

- recomposer et conforter le maillage interne du quartier, avec une mise en continuité des espaces piétonniers en coeur d'îlot (venelle), favorisant des pratiques de proximité et l'accès aux commerces et équipements ;

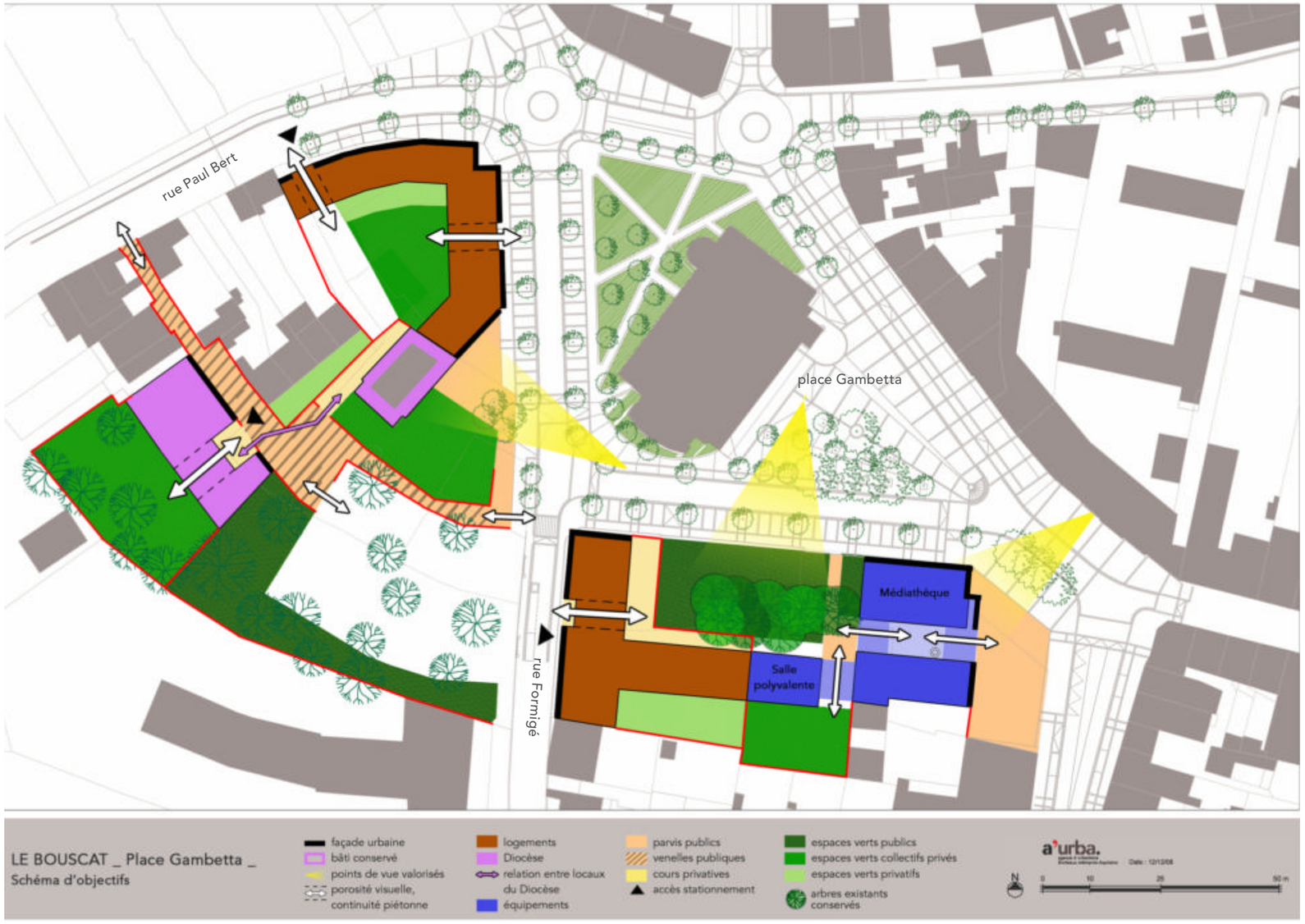
- valoriser les séquences arborées porteuses de l'identité paysagère communale ;

- implanter un programme emblématique en vis à vis de l'Hotel de Ville, un équipement public d'échelle communale ;

- réorganiser et recentrer les activités diocésiennes ;

- répondre aux besoins de développement des commerces et des activités ;

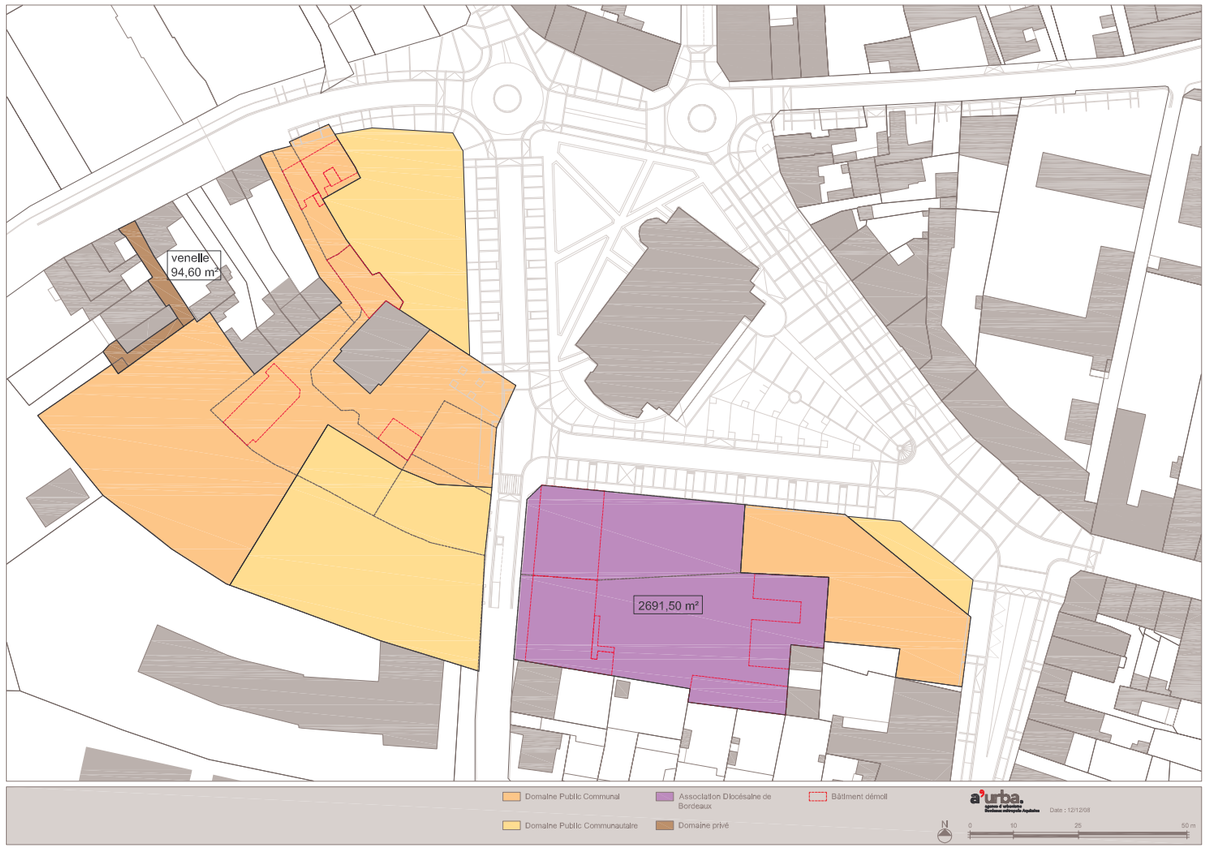
- créer une offre résidentielle mixte et inter-générationnelle.



OPERATION DE RECOMPOSITION URBAINE
DE LA PLACE GAMBETTA

La domanialité

Etat exixtant



Redistribution foncière et affectations futures

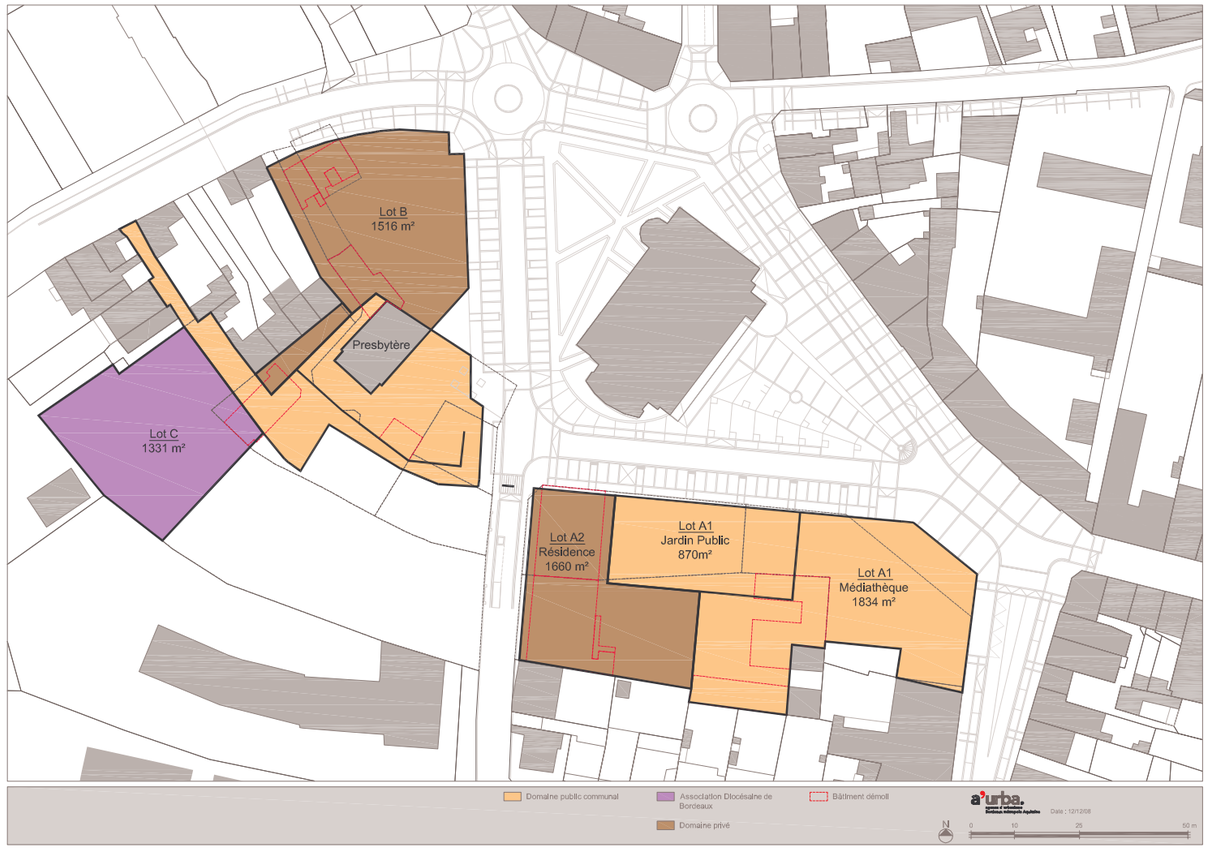


Tableau récapitulatif des surfaces

Code ILOT		A1	A2	B	C
Assiette foncière surface		1740 m² / 2712m² (avec jardin)	1660 m²	1495 m²	1330 m²
Emprise bâtie au sol **Emprise libre (pleine terre)**		ES 947 m² (54%) EL 714m² (41%)	ES 763 m² (46%) EL 630m² (38%)	ES 672 m² (45%) EL 443m² (30%)	ES 455m² (34%) EL 810m² (60%)
Programme et m² SHON	**R**	2200 m² médiathèque 200 à 400m² salle polyvalente + programmes associatifs	160 m² commerces ou services + 160m² locaux techniques	390 m² commerces	220 m²
	R+1		4 logements en bande (intermédiaires ou triplex) + 13 logements collectifs	10 logements (3maisons en bande + 7logements collectifs)	370 m²
	R+2				150 m² (soit total 740 m² locaux diocèse)
	R+3				
Nombre places de stationnement		Stationnement sous-terrain mutualisé Total 53 à 73 places (27 places pour logements + 26 à 46 places pour équipements)		Total 17 places (3 places intégrées aux maisons + 14 places extérieures)	stationnement en rdc couvert 7 places – 105 m²
Hauteur		env. 12 m	R+2 / R+3	R+1 / R+2	R+1 / R+2

Nota : 1_ Les répartitions foncières entre les parcelles A1 et A2 peuvent être affinées au vu de l'étude de programmation de la médiathèque.
2_ L'assiette foncière du lot B comprend le foncier communautaire ainsi que les deux parcelles de propriété communale de la rue Paul Bert.
Les constructions existantes peuvent être démolies au bénéfice d'une opération plus équilibrée
(rapport entre la SHON, les stationnements, et l'emprise libre de pleine terre fixée au PLU).

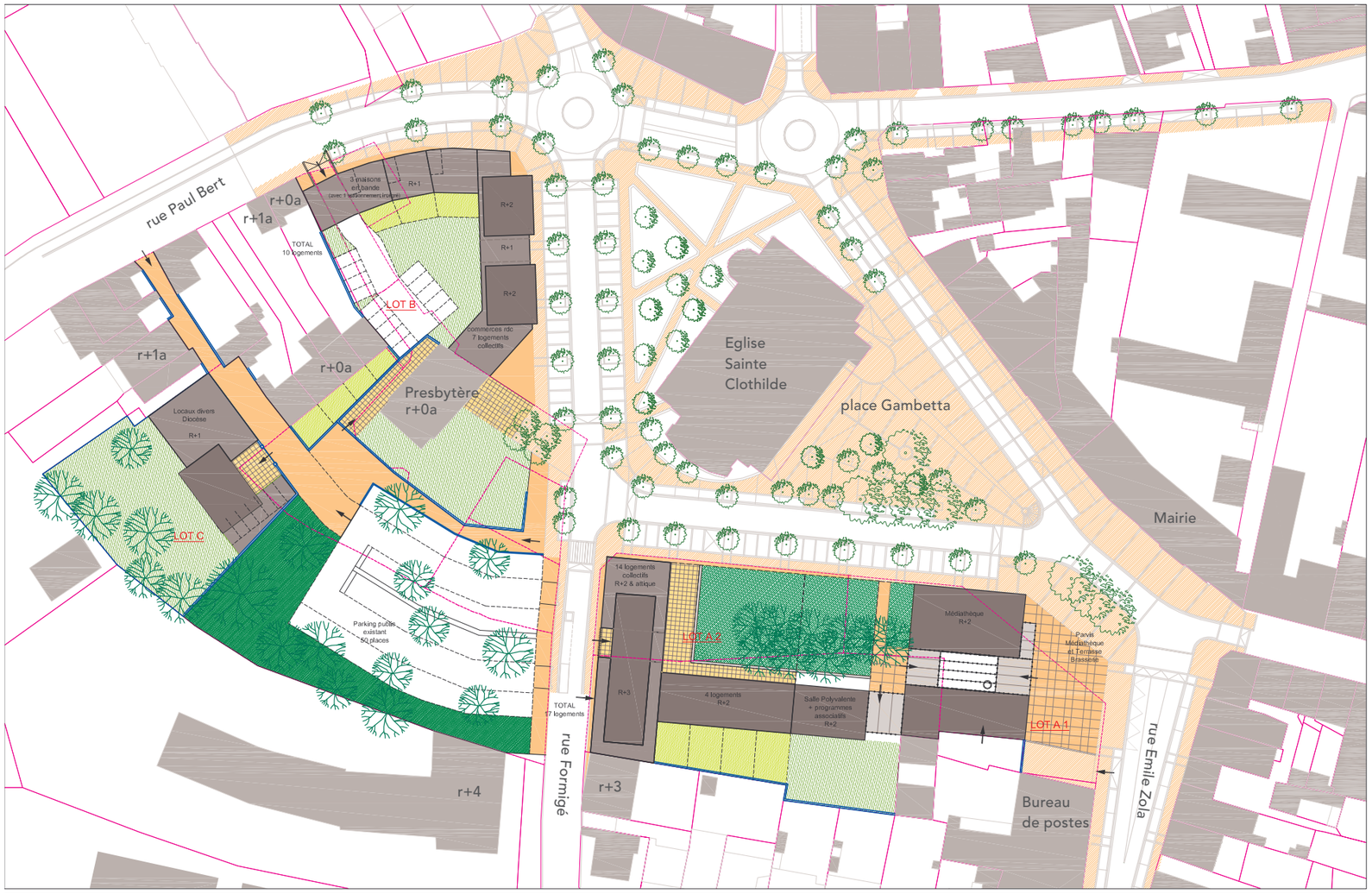
OPERATION DE RECOMPOSITION URBAINE DE LA PLACE GAMBETTA

Le cadre programmatique de l'opération

1- LOT A1, il s'y implante :
- une médiathèque municipale d'une surface utile de 2000m² environ (typologie de bâtiment à patios avec transparence sur le jardin) ouverte sur un nouveau parvis face à la mairie.
- une salle polyvalente municipale avec possibilité de location notamment pour le Diocèse, de 200 à 400m², ouvrant sur deux jardins d'usages différents
- un jardin public valorisant les platanes conservés en coeur de centre-ville
- un rez de chaussée ouvrant sur le parvis pouvant accueillir une brasserie (gestion privée ou intégrée à la médiathèque)

2- LOT A2, une opération d'ensemble de logements proposant une offre mixte et inter-générationnelle orientée vers du «haut de gamme», composée de :
- un corps de batiment sur la rue Formigé, aligné sur la façade du mitoyen, de hauteur R+3
- un ensemble bâti en coeur d'îlot ouvrant sur le jardin public au nord et des jardins privatifs au sud, de hauteur R+2
- des commerces ou services possibles au rez-de-chaussée à l'angle de la rue Formigé et de la place Gambetta

3- LOT B , un programme résidentiel et commercial sur le foncier principalement communautaire, projetant des logements conventionnés, incluant :
- des logements collectifs côté place de l'église (hauteur R+2 discontinu) ouvrant à l'ouest sur un jardin collectif privé
- de l'habitat individualisé de type maiso de ville sur la rue Paul Bert dans la logique du tissu urbain environnant (hauteur R+1), avec leur jardin privatif
- un accès automobile sous porche par la rue Paul Bert
- les stationnements en surface (partiellement intégrés sous tonnelle par exemple) avec un sol de préférence en matériaux poreux
- des commerces et services au rez de chaussée du collectif

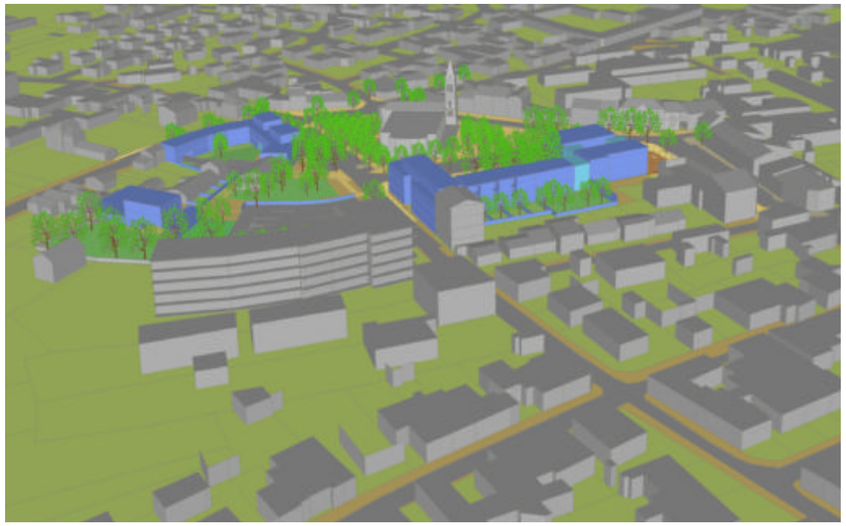


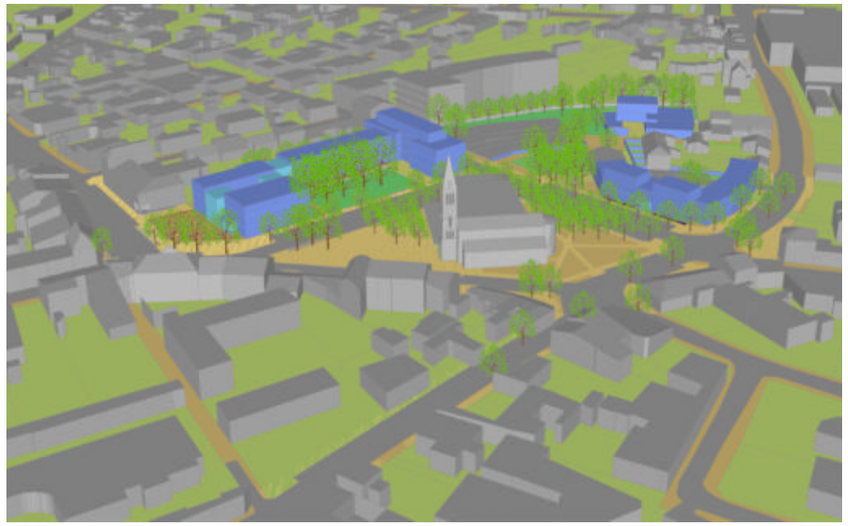
LE BOUSCAT _ Place Gambetta _
Plan d'ensemble

espace public existant
espace public projeté
espace privé projeté
espace vert public
espace vert collectif privé
espace vert privatif
arbres existants conservés

a'urba. Agence d'urbanisme Bordeaux métropole Aquitaine
Date : 12/12/08

N
0 10 25 50 m





OPERATION DE RECOMPOSITION URBAINE DE LA PLACE GAMBETTA

Le cadre programmatique de l'opération

4- LOT C , la reconstitution des locaux pour le Diocèse d'une surface utile d'environ 800m² sur un terrain d'assiette de 1500m² :
- un accés principal par la nouvelle vennelle créée qui traverse l'îlot
- une cour privée d'entrée suivie d'un porche qui assure une porosité de l'îlot jusqu'au fond de parcelle
- des stationnements intégrés, au nombre de 7, avec un accès automobile permis par l'utilisation de la voirie publique du parking communautaire mitoyen
- le bâtiment projeté est inscrit dans la bande constructible des 17m (droit à construire généré par la réalisation de la vennelle publique)
- un jardin en fond de parcelle permettant la conservation des arbres existants et la récréation.

Nota : Ces principes doivent être affinés en fonction des besoins du Diocèse en terme d'organisation des locaux.

5- Domaine public à l'ouest de la place Gambetta
- une venelle publique piétonne désenclave l'îlot en complétant le maillage de cheminements du quartier (piéton,vélos)
- une placette publique organise les échanges. Elle permet une mise en relation du Presbytère et les nouveaux locaux reconstitués au sud, utilisés par le Diocèse.

OPERATION DE RECOMPOSITION URBAINE DE LA PLACE GAMBETTA

L'ilot A : le stationnement

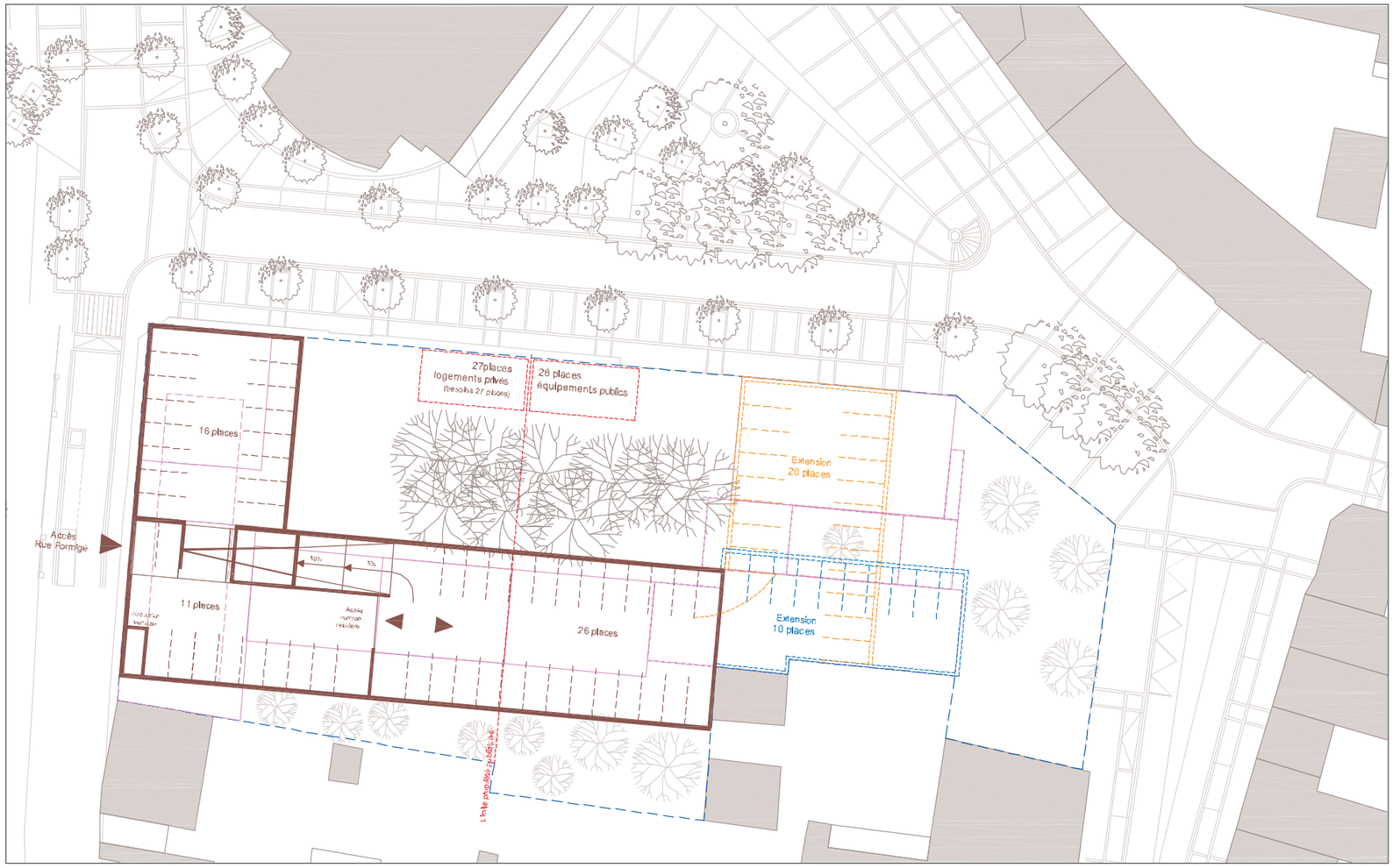
L'évalution des besoins :

1- 18 logements, soit 27 places de stationnement (1,5 places par logement)
2- la médiathèque, il reste à définir :
- les besoins propre pour le personnel
- les besoins générés par l'attractivité de l'équipement (impact sur l'espace public)
- les besoins spécifiques prioritairement pour les PMR

3- dans le cas d'un parking à entrée unique commun aux deux opérations (logement/médiathèque) des dispositifs de contrôle d'accès peuvent être bien évidemment envisagés (grilles séparatives, cartes d'abonnés, etc...). Au regard des contours des éléments de programme en superstructure il appartient qu'une capacité de stationnement se situe entre 26 et 46 places en sous-sol.

Solution 1

- une entrée commune donnant sur la rue Formigé
- deux espaces de stationnement différenciés par usage (accès contrôlé)
- une offre en stationnement sur un seul niveau
- une offre plus importante peut être envisagée sous l'équipement (+10 à 20 places) mais à bien évaluer sur le plan de l'équilibre coût de construction/ contraintes techniques/bénéfice réel à l'usage.



LE BOUSCAT _ Place Gambetta _
Ilot A_organisation stationnement _ solution 1
Un niveau souterrain - une entrée unique _ 27 places résidents / 26 à 46 places équipements

a'urba. espace d'urbanisme Bordeaux métropole Aquitaine

Date : 12/12/08

N

0 5 10 25 m

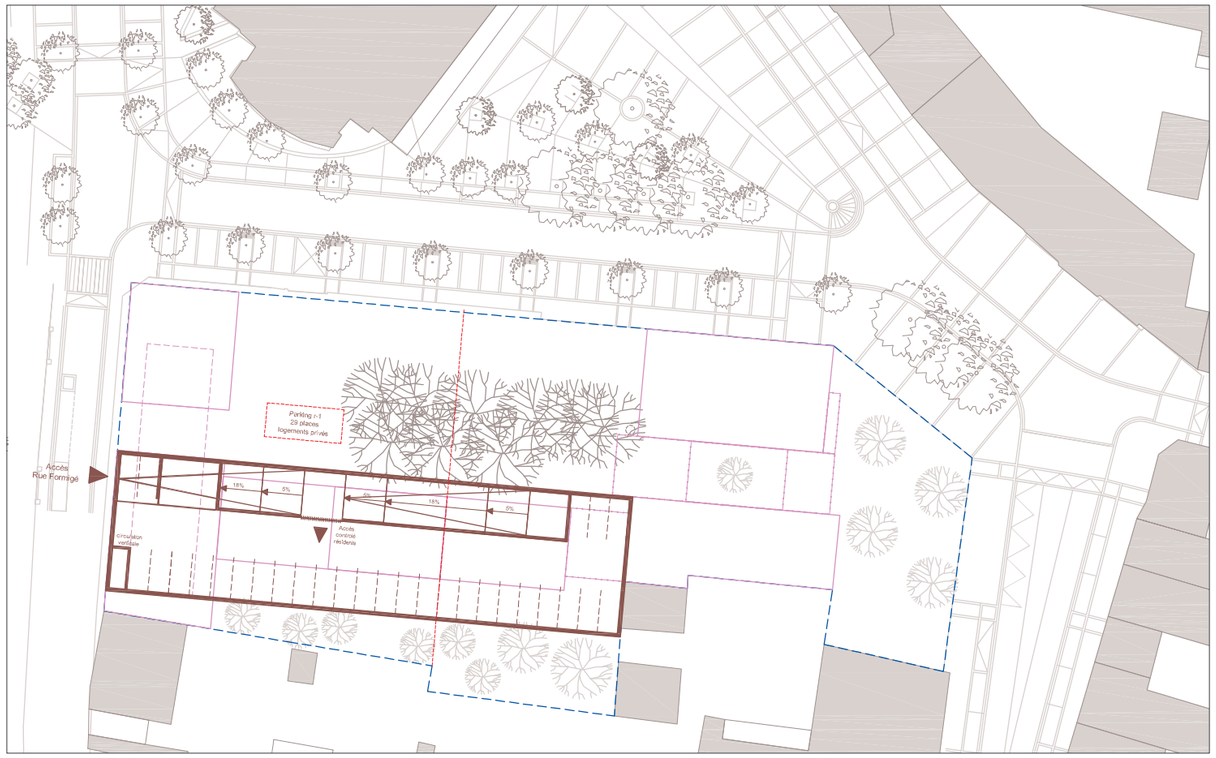
OPERATION DE RECOMPOSITION URBAINE DE LA PLACE GAMBETTA

L'ilot A : le stationnement

Solution 2

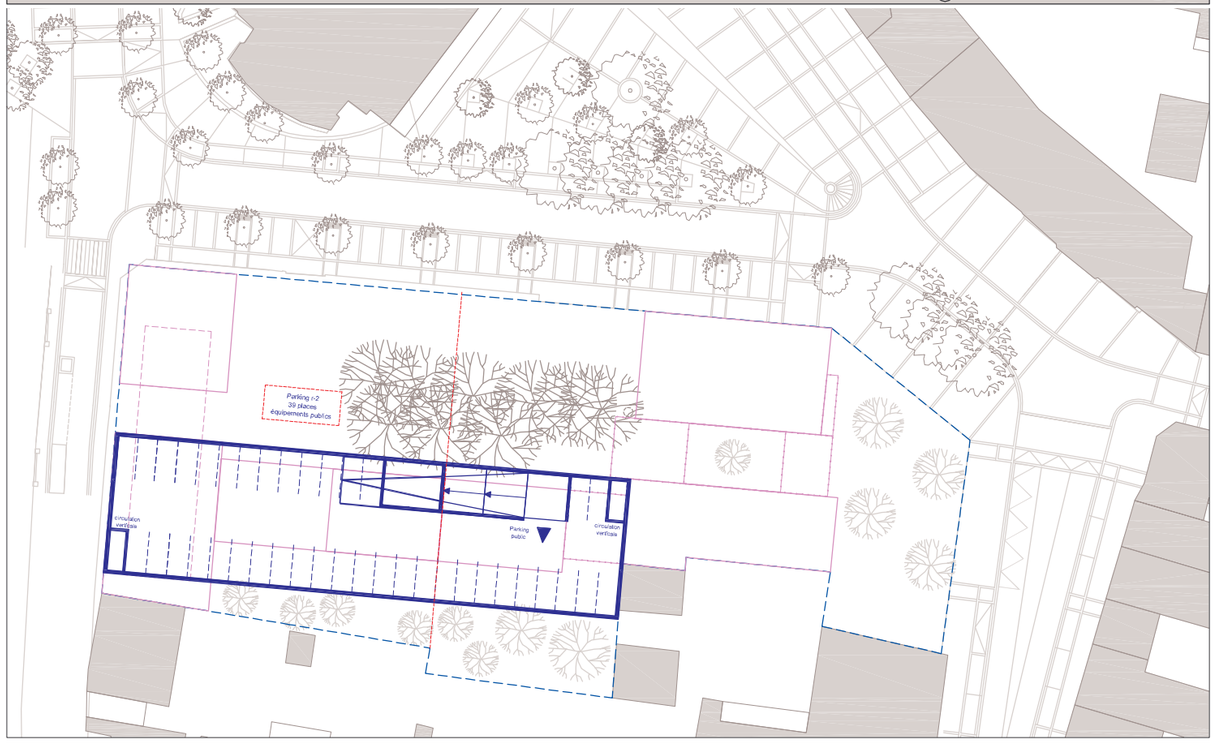
- une entrée commune donnant sur la rue Formigé
- une offre importante en stationnement sur deux niveaux réservés à l'équipement (39 places)
- deux plateaux différenciés par usage (lisibilité, accès contrôlé)

Niveau -1 : logement
Niveau -2 : médiathèque



LE BOUSCAT _ Place Gambetta _
Ilot A_organisation stationnement _ solution 2
Deux niveaux souterrain - une entrée unique _ Niveau -1 : 29 places résidents

a'urba. agence d'urbanisme Bordeaux métropole Aquitaine
Date : 12/12/08
N
0 5 10 25 m



LE BOUSCAT _ Place Gambetta _
Ilot A_organisation stationnement _ solution 2
Deux niveaux souterrain - une entrée unique _ Niveau -2 : 39 places équipements publics

a'urba. agence d'urbanisme Bordeaux métropole Aquitaine
Date : 12/12/08
N
0 5 10 25 m

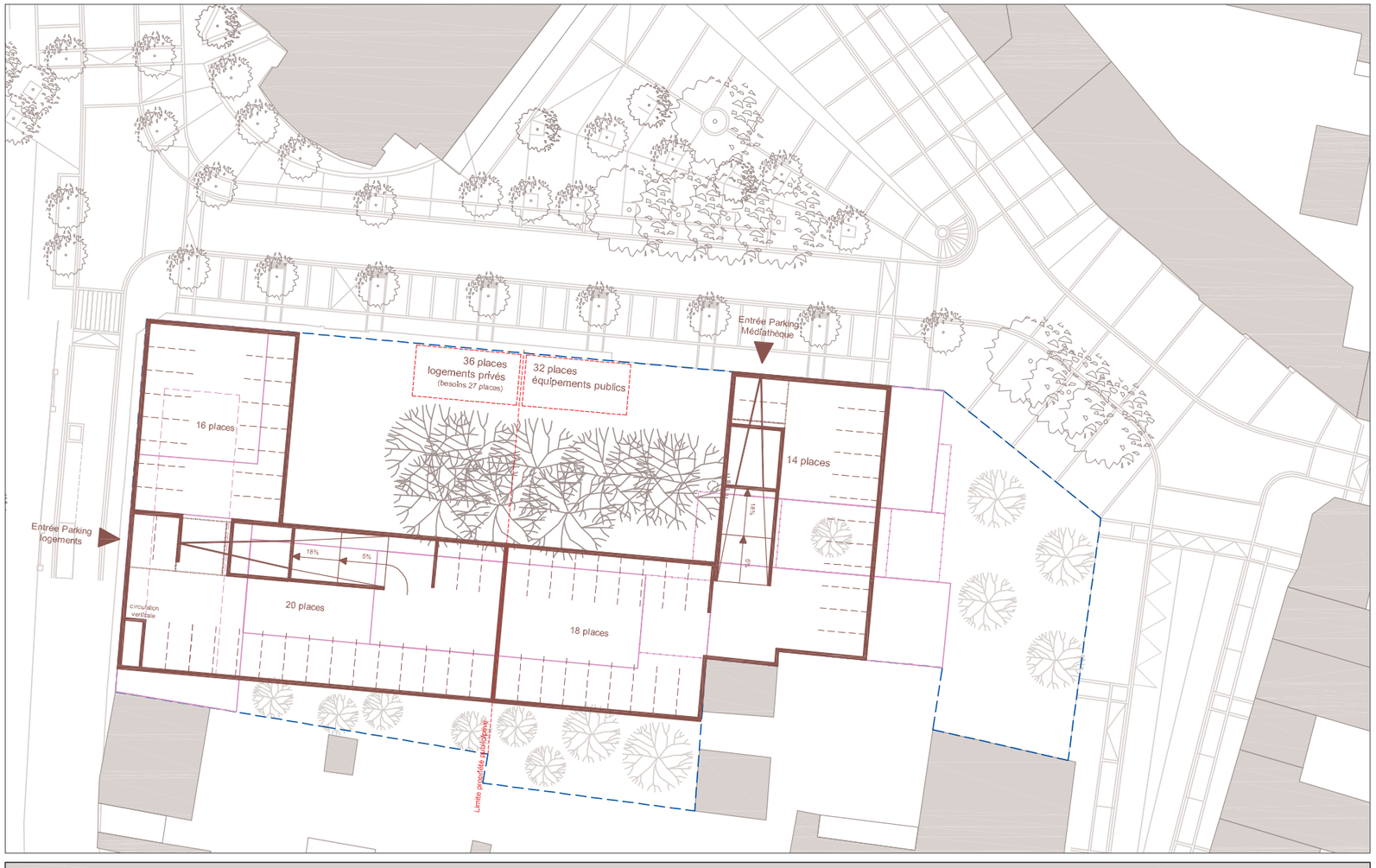
OPERATION DE RECOMPOSITION URBAINE DE LA PLACE GAMBETTA

L'ilot A : le stationnement

Solution 3

- une offre de stationnement sur un seul niveau (36 places résidents, 32 places médiathèque)
- une entrée différenciée des parkings et donc une indépendance des programmes (logements - médiathèque) en terme opérationnel et de gestion future.
- un excédent de places résidents de 9 places, lesquelles pourraient être louées pour les besoins propres aux différents services programmés (commerces, professions libérales)

Points négatifs :
- deux entrées de parkings, soit deux rampes à intégrer dans le projet (consommation d'espace en rez-de-chaussée sur une façade déterminante pour l'animation de l'espace public face à la mairie)
- une entrée donnant sur la place Gambetta dévalorisant ainsi la façade et l'espace public
- une contrainte fonctionnelle, technique et économique pour le programme de la médathèque.



LE BOUSCAT _ Place Gambetta _
Ilot A_organisation stationnement _ solution 3
Un niveau souterrain - Deux entrées séparées _ Indépendance physique et fonctionnelle entre les deux programmes
36 places résidents / 32 places équipements publics

a'urba. agence d'urbanisme Bordeaux métropole Aquitaine

Date : 12/12/08

N

0 5 10 25 m

Recommandations architecturales générales

>Les réalisations se voudront exemplaires sur le plan de l'insertion d'une architecture contemporaine dans un contexte urbain très typé.

Les objectifs suivants pourront être poursuivis :

- organiser la continuité de l'espace public à ses diverses échelles, en favorisant les porosités depuis la Place Gambetta vers les coeurs d'ilôts ;

- intégrer le végétal comme élément de continuité des espaces ouverts publics et privés ;

- inscrire une architecture contemporaine respectueuse du « déjà là », qui sera capable de tisser des liens subtils avec les éléments remarquables existants ;

- le contexte urbain et les échelles d'intervention supposent un soin particulier porté aux détails de mise en oeuvre (pierre, béton texturé, menuiserie, serrurerie, etc.) Les jeux de matériaux pourront être multiples mais utilisés dans un soucis de qualité et de pérennité.

1

2

2

3

4

5

5

6

7

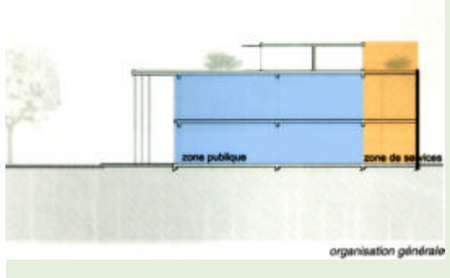
7

>Les références ci-contre montrent la diversité architecturale possible dans des contextes prééxistants forts :

1- Mairie de Bouray sur Juine - F. Sogno architecte, 2003.
2- Centre d'Art Contemporain de Gallice - A. Siza architecte, 1993.
3- Mapad Tremblay France - Marzelle & Manescau architectes.
4- Appartements à Londres (Notting Hill Landsdown) - John Pawson architecte.
5- Recomposition d'un îlot en lanière à Saintes - Babled, Nouvet & Raynaid architectes.
6- Extension de sous-préfecture à Nantua - F. Chatillon architecte, 2003.
7- Maison de retraite à Pesme - M. Malcotti & C. Roussey architectes, 2003.

Un Equipement Public emblématique : la Médiathèque

> Quelques références programmatiques



Concours pour la médiathèque de Saint-Jean de Luz - Brochet Lajus Pueyo architectes, 2006.
Surface : 3300m² SHON.

> Quelques principes à retenir

Ces références de projets de médiathèques municipales illustrent les notions de transparences, d'intégration du végétal et de convivialité : des lieux recherchés dans le contexte urbain du centre ville du Bouscat.

En première approche, quelques principes sont à retenir quant aux interfaces entre l'équipement public et l'espace public :

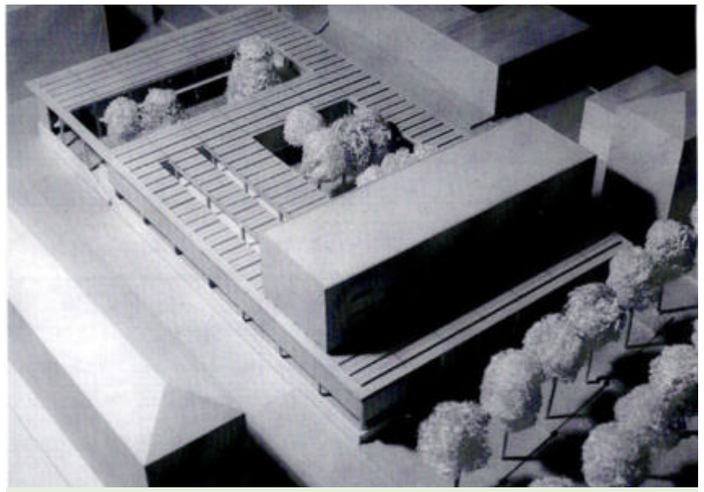
- bénéficier d'une lumière naturelle pour l'ensemble des fonctions (accueil, lectures, salles polyvalentes,...)

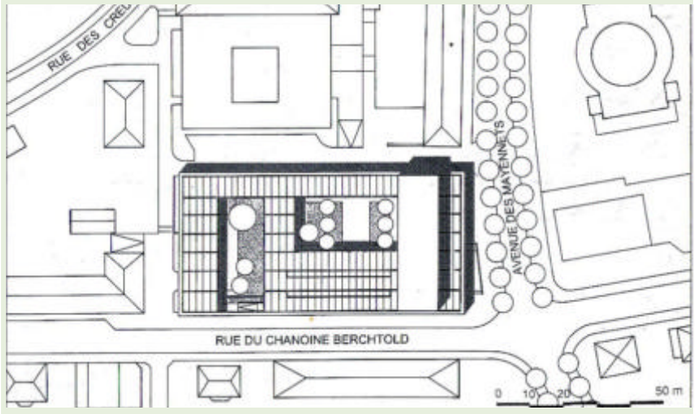
- multiplier les vues sur l 'extérieur et diversifier les ambiances (patios, vue sur le jardin public, jardin de la salle polyvalente,...)

- bien différencier les zones de services (stockages, livraisons, locaux techniques, éventuellement avitaillement d'une brasserie) et les zones publiques. Sur cet aspect, un accès par la cour de service de la Poste pourrait être négocié afin d'éviter de mobiliser une partie des façades « nobles » de la médiathèque face à la mairie.

- enfin, ce type d'établissement devant être protégé des intrusions, la question du traitement des façades en rez de chaussée est toujours sensible. Ceci plaide pour approfondir l'idée de la programmation d'un salon de thé/brasserie qui occuperait une partie du rez de chaussée de la médiathèque, fraisant « tampon » entre des locaux affectés à la consultation/lecture et l'espace public.
A l'instar de certains établissements (Cinéma J. Eustache à Pessac, Utopia à Bordeaux...) cette fonction peut être entièrement intégrée au hall de la médiathèque, et participe à faire vivre en continu ce qui doit être un lieu d'échanges culturel et inter générationnel.

Bibliothèque publique provinciale Infanta Elena de Séville, Espagne, 1995 -1998.





Médiathèque cantonale à Sion, projet non réalisé de E. Rey, 1996.
Parcelle de 5000m² avec conservation du jardin existant à l'intérieur de la médiathèque.

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