

Commune de Cenon



Cenon

Etude préalable - Rue Camille Pelletan

a'urba.
agence d'urbanisme
Bordeaux métropole Aquitaine

Rapport d'étude

Juillet 2008

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

Cette étude répond au souhait de la ville de Cenon de réactualiser les études préalables déjà conduites sur le secteur Camille Pelletan, alors essentiellement appuyées sur la problématique d'une restructuration linéaire en accompagnement du tramway. Plusieurs facteurs conduisent aujourd'hui à redéfinir le périmètre de réflexion et les axes stratégiques du projet.

Ces évolutions posent de nouveaux enjeux qui amènent à reconsidérer le rôle fédérateur de la rue Camille Pelletan et les logiques d'accroches entre les différents quartiers situés de part et d'autre de cet espace public structurant afin de définir les axes de développement du projet de «centre-ville».



Équipe projet

Sous la direction de
Nicolas Drouin et Pierre Lascabettes

Chefs de projet
Marie-Pierre Barré
José Branco

Équipe projet
Jamila Tkoub
Eloïse Boussens
Anaïs Gicquiaud
Céline Dieleman

Avec la collaboration de Joëlle Martineau et Raymonde
Ducazeaux

Composition de l'étude

Après un bref rappel des réflexions déjà conduites sur le secteur, cette étude offre une lecture actualisée des principaux éléments de diagnostic conduisant à fixer de nouvelles priorités. Elle permet ainsi de redéfinir les enjeux sur ce site. Des orientations d'aménagement sont ensuite déclinées par sites de projet identifiés. Elles préfigurent, à travers des scénarios d'aménagement, les principes de composition des espaces publics et la nature des équipements communautaires et communaux; les principes d'implantation des différents programmes, les vélums et les transitions avec les tissus existants; le contenu programmatique du projet (habitat, services, commerces, tertiaire..); et enfin les dispositions réglementaires à retenir pour encadrer l'évolution de ce territoire.



Sommaire

1 | Quelle nouvelle centralité proposer sur le Haut

Cenon, compte tenu des évolutions du territoire ? 5

- 1.1 Rappel de la commande 7
- 1.2 Les études préalables 8
- 1.3 Les évolutions du territoire 11

2 | Actualisation du diagnostic et enjeux 19

- 2.1 Une maîtrise foncière limitée et dispersée 20
- 2.2 Un manque de lisibilité des équipements 22
- 2.3 Des espaces publics inadaptés aux usages 26

3 | Les orientations d'aménagement proposées 29

- 3.1 L'organisation des fonctions urbaines le long
d'un nouvel axe composé 31
 - 3.1.1 Construire la transition et maîtriser le paysage 31
 - 3.1.2 Adapter les outils et réorienter l'action foncière 32
 - 3.1.3 Structurer la trame des espaces publics 33

3.2 Les sites opérationnels identifiés 37

- 3.2.1 Le site Palmer 38
- 3.2.2 Le site René Cassagne 43
- 3.2.3 L'avenue Carnot 44
- 3.2.4 La Morlette 50

Conclusion et suites à donner 65

Annexe 69

- Tableaux récapitulatifs des surfaces par scénarios
sur le site de la Morlette 70
- Tableaux récapitulatifs des surfaces par scénarios
sur le site de l'avenue Carnot 72

Note de synthèse

La rue Camille pelletan doit aujourd'hui être repositionnée comme interface principale entre les quartiers du plateau. L'affirmation de ce nouveau rôle devra ainsi permettre de tisser des liens transversaux entre les différents territoires habités et d'affirmer la mise en relation des équipements structurants (parc des Coteaux, parc du Loret, pôle culturel Palmer, groupe scolaire Cassagne, Lycée de la Morlette, Collège J.Jaurès...).



La stratégie du projet consiste à renforcer les fonctions spécifiques de chacune des polarités implantées le long du tramway (pôle commercial Palmer, centre commercial de la Morlette, équipements scolaires et espaces publics associés, ...) et à trouver des synergies entre les principaux programmes (habitat, activités, requalification des équipements, etc...). Ainsi, il est proposé de concentrer les actions avec réalisme, compte tenu du contexte foncier actuel (hausse exponentielle du prix des terrains, raréfaction progressive du foncier malléable...). Enfin la question de la qualité des espaces publics reste étroitement liée aux actions à engager sur les sites de projet identifiés avec une concentration des interventions publiques sur des séquences bâties prioritaires.

La mise en place d'outils d'encadrement des projets sur l'ensemble du linéaire de la rue reste cependant indispensable à la constitution du paysage urbain de cet espace public majeur. La stratégie consiste en des actions multisites qui devront trouver des déclinaisons opérationnelles adaptées à leur situation. Ainsi une action foncière plus offensive, orientée sur des périmètres restreints, pourra être engagée; les investissements liés à l'aménagement des espaces publics maîtrisés; et la mise en oeuvre des projets accélérée. En associant les différents acteurs concernés, suivant des partenariats mixtes, cette stratégie de morcellement opérationnel des projets, offre à la fois une grande souplesse en terme de phasage et permet également d'encadrer la programmation par sites.

Trois sites majeurs constituent l'ossature du projet urbain. La frange de l'avenue Carnot où s'affirme enfin une centralité d'échelle d'agglomération reste un site emblématique par sa dimension et le contexte opérationnel favorable qu'il offre. Le site du centre commercial Palmer dessine, avec la rue du Dr. Schweitzer et le pôle culturel et de spectacles, une agrafe essentielle du projet qui peut ici se traduire par un signal urbain fort. Enfin, le quartier de la Morlette, autour de la restructuration du centre commercial, doit entamer une véritable transformation urbaine et fonctionnelle afin de constituer un paysage plus urbain et un espace public mieux valorisé.



1 | Quelle nouvelle centralité proposer sur le Haut Cenon compte tenu des évolutions du territoire ?

1 | Quelle nouvelle centralité proposer sur le Haut Cenon compte tenu des évolutions du territoire ?

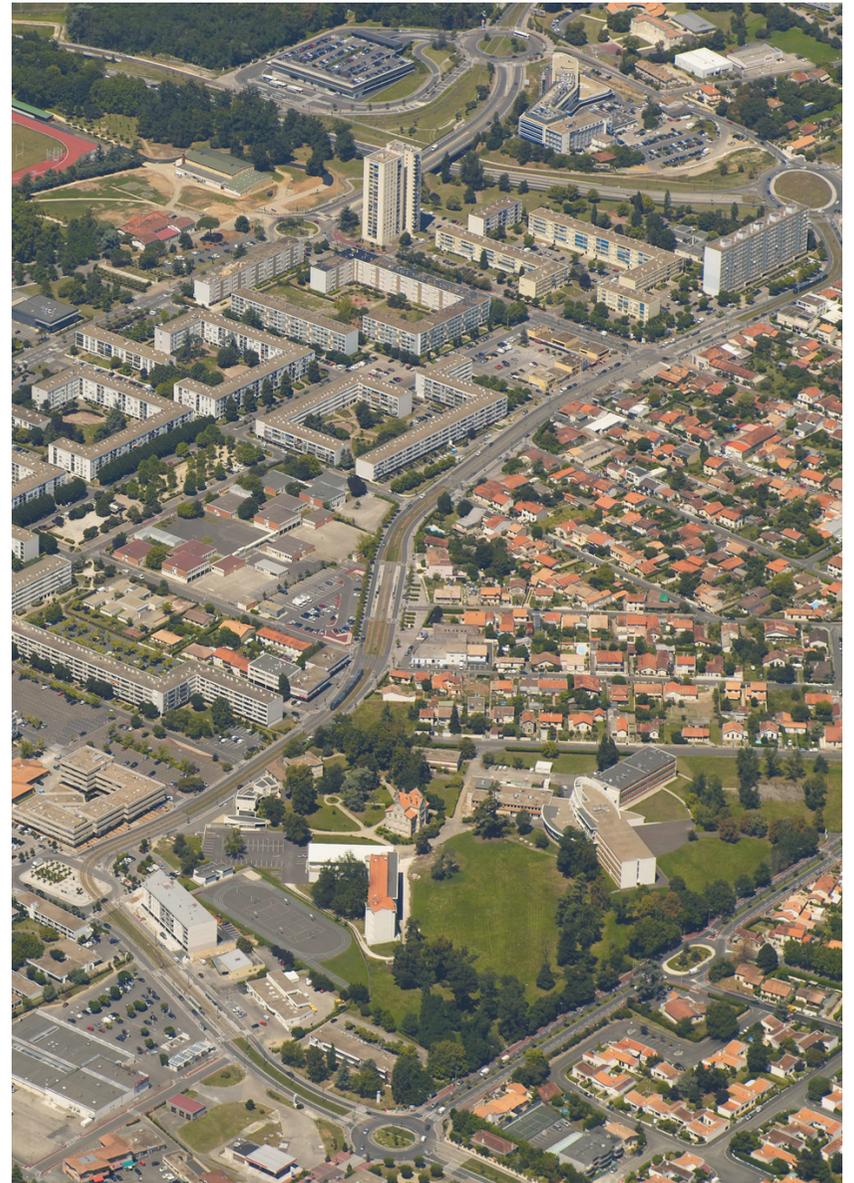
1.1 | Rappel de la commande

Compte tenu des évolutions récentes sur le plateau et sur le territoire communal, la ville de Cenon a souhaité réactualiser les études préalables sur le secteur Camille Pelletan afin de définir les contours d'un nouveau projet autour de l'idée de la constitution d'une centralité sur la partie haute de la commune.

La municipalité de Cenon a, en effet, fait le choix de conserver son centre ville institutionnel dans le bas Cenon. La partie haute de la commune qui accueille une part beaucoup plus importante d'habitants doit être reconsidérée et voit son paysage se transformer au fil des projets de renouvellement urbain. Quelle centralité proposer sur le Haut Cenon ?

A l'origine, les orientations désignaient une centralité linéaire le long de l'axe principal de la rue Camille Pelletan, faisceau accueillant le futur tramway.

Les évolutions récentes du territoire ont conduit à une reformulation des réponses à apporter à cet enjeu de centralité.



1 | Quelle nouvelle centralité proposer sur le Haut Cenon compte tenu des évolutions du territoire ?

1.2 | Les études préalables

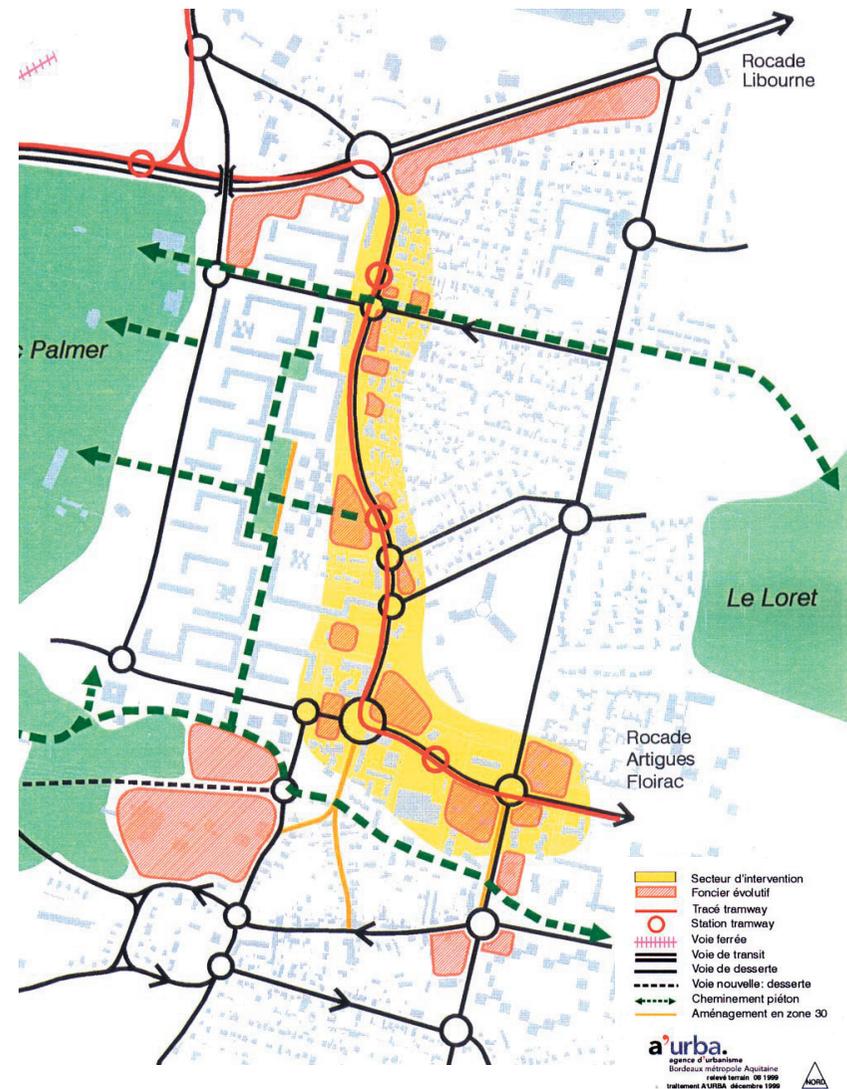
L'étude préalable confiée à l'a-urba dès 2000 a mis en exergue un Haut Cenon restructuré à la fois par l'aménagement de la rue Camille Pelletan et par un réseau requalifié d'espaces publics, supports notamment de cheminements doux.

L'analyse du foncier évolutif révélait des secteurs plus « malléables » positionnés autour d'articulations stratégiques (stations tramway, façade de l'avenue Carnot).

Trois grandes orientations étaient définies :

- **Améliorer les liaisons au sein de différents quartiers de la commune :**
 - Favoriser l'accessibilité entre le plateau et la ville basse.
 - Réaliser une connexion forte entre Lormont et Cenon.
 - Créer une perméabilité entre les quartiers du plateau.
- **Relier entre eux les espaces verts par un réseau de cheminements piétons :**
 - Faciliter l'accessibilité du parc Palmer et de ses potentialités en équipements.
 - Connecter le domaine du Loret avec le parc Palmer.
- **Intervenir sur l'axe C. Pelletan/ R. Schwob support du Tramway :**
 - Faire évoluer la rue Camille Pelletan d'un statut de frontière entre deux territoires à un espace de structuration des territoires.
 - Confirmer son statut d'axe structurant du plateau (densification des pôles d'activités économiques déjà implantés, diversification des programmes, implantation d'équipements publics).

Schéma d'orientation et de fonctionnement



Ville de Cenon - Etude préalable à l'aménagement du secteur Camille Pelletan - A'urba - Juin 2000

1 | Quelle nouvelle centralité proposer sur le Haut Cenon compte tenu des évolutions du territoire ?

L'étude confiée au BET J.F. Revert en juillet 2002, s'appuyait déjà sur la problématique d'une restructuration linéaire de la rue Camille Pelletan en accompagnement du tramway. Une question restait cependant posée : un centre peut-il se développer sur presque un kilomètre de long ?

L'étude proposait les orientations urbaines suivantes :

- **Limitation du périmètre de développement** du centre ville à une aire comprise entre Palmer et la Morlette le long de la rue Camille Pelletan.
- **Implantation d'un pôle commercial à la Morlette** s'appuyant sur les activités existantes et les potentialités foncières de développement autour de la station de tramway.
- **Implantation du pôle de services publics** sur les terrains disponibles et sur une partie des emprises des groupes scolaires.
- **Évolution progressive de la frange pavillonnaire** de la rue Camille Pelletan, par la mise en place de conditions réglementaires et foncières de mutation du tissu urbain.
- **Réserve foncière des terrains municipaux de la place F.Miterrand**, et mise en valeur de ses espaces publics.
- **Affirmation d'un traitement paysager des espaces publics** et de ses abords selon le principe proposé de ville parc.



Ville de Cenon - Création d'un centre-ville / Projet - Pré-définition du cadre d'intervention / Gironde Développement - SCET - J-F. Revert architecte urbaniste - Juillet 2002

1 | Quelle nouvelle centralité proposer sur le Haut Cenon compte tenu des évolutions du territoire ?

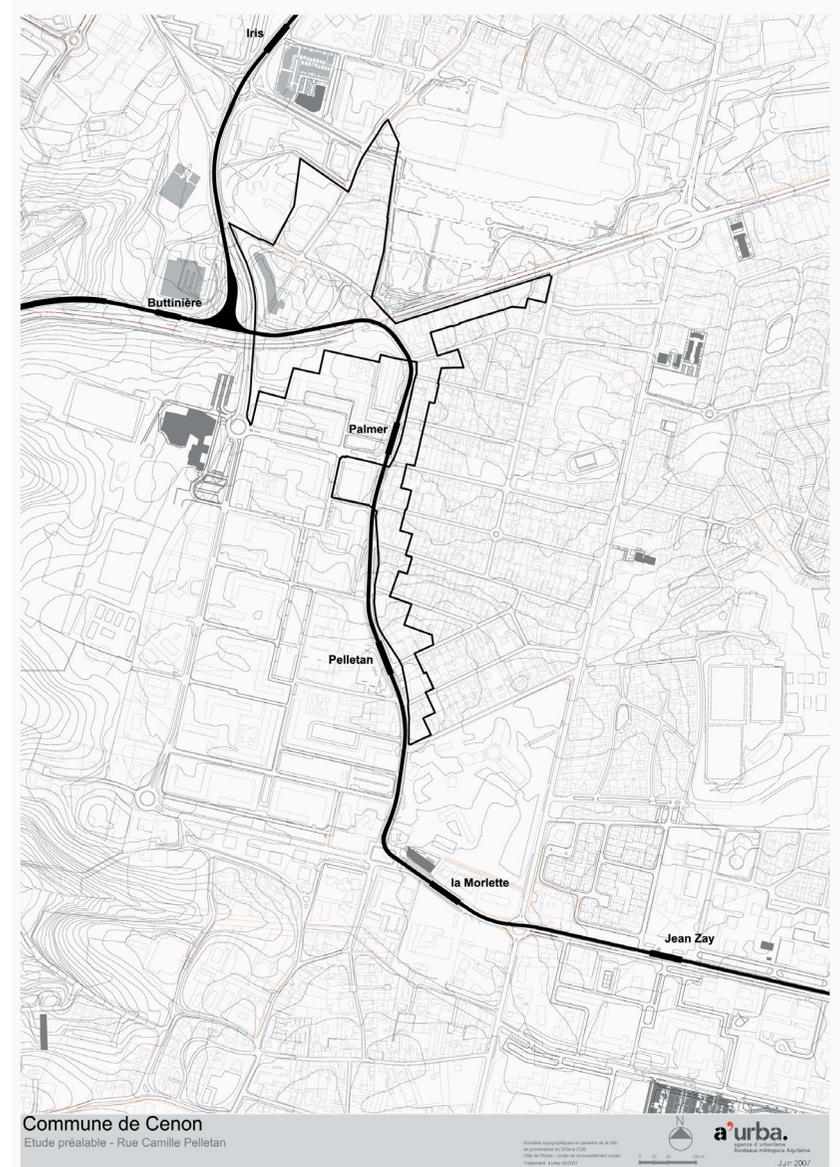
Sur le plan programmatique, le projet urbain était principalement fondé sur l'hypothèse d'implantation du pôle de services publics en partie haute du territoire communal sur le site du groupe scolaire René Cassagne.

En 2002, la définition d'un périmètre de prise en considération traduit l'approche alors menée.

Cette disposition permettra au fil du temps l'acquisition d'un certain nombre de parcelles privées qui ne déclencheront cependant aucun projet fondateur.

La dynamique impulsée par le tramway ne suffit alors pas à encadrer l'évolution de ce territoire.

Les têtes d'îlots à requalifier principalement à l'est de la voie se composent d'un parcellaire morcelé issu d'une morphologie urbaine de tissu pavillonnaire. Cette caractéristique rend complexe la faisabilité de sa restructuration.



1 | Quelle nouvelle centralité proposer sur le Haut Cenon compte tenu des évolutions du territoire ?

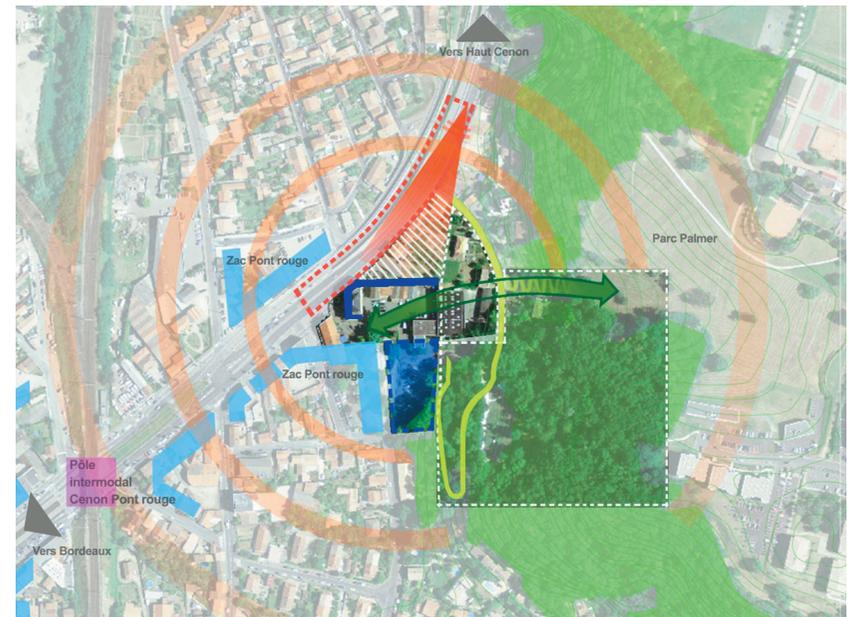
1.3 | Les évolutions du territoire

- **L'affirmation d'une centralité dans le bas Cenon**

La mise en service du pôle intermodal, le projet de pôle de services publics, articulés à la ZAC Cenon Pont Rouge confirment une centralité basse pour la commune.



Pôle intermodal Cenon Pont Rouge



Pôle de services publics -Schéma d'orientations

1 | Quelle nouvelle centralité proposer sur le Haut Cenon compte tenu des évolutions du territoire ?

• Le secteur des 2 villes : une centralité d'agglomération à construire

Les évolutions du territoire imposent de définir les fonctions de la rue Camille Pelletan à l'échelle du plateau.

A proximité directe du centre commercial, véritable centralité pour les quartiers, la rue Camille Pelletan bénéficie d'une dynamique forte en entrée d'agglomération.

L'offre de la rue reste complémentaire puisque orientée vers les commerces et services de proximité.

L'étude concernant le « Secteur des deux villes » menée par l'a-urba (année 2004) a permis de révéler différentes échelles de polarité sur le plateau avec, à la rencontre des deux communes, une centralité partagée à forts enjeux urbains.



Schéma d'orientation PLU - Site de projet - Secteur des deux villes - a'urba - 2008

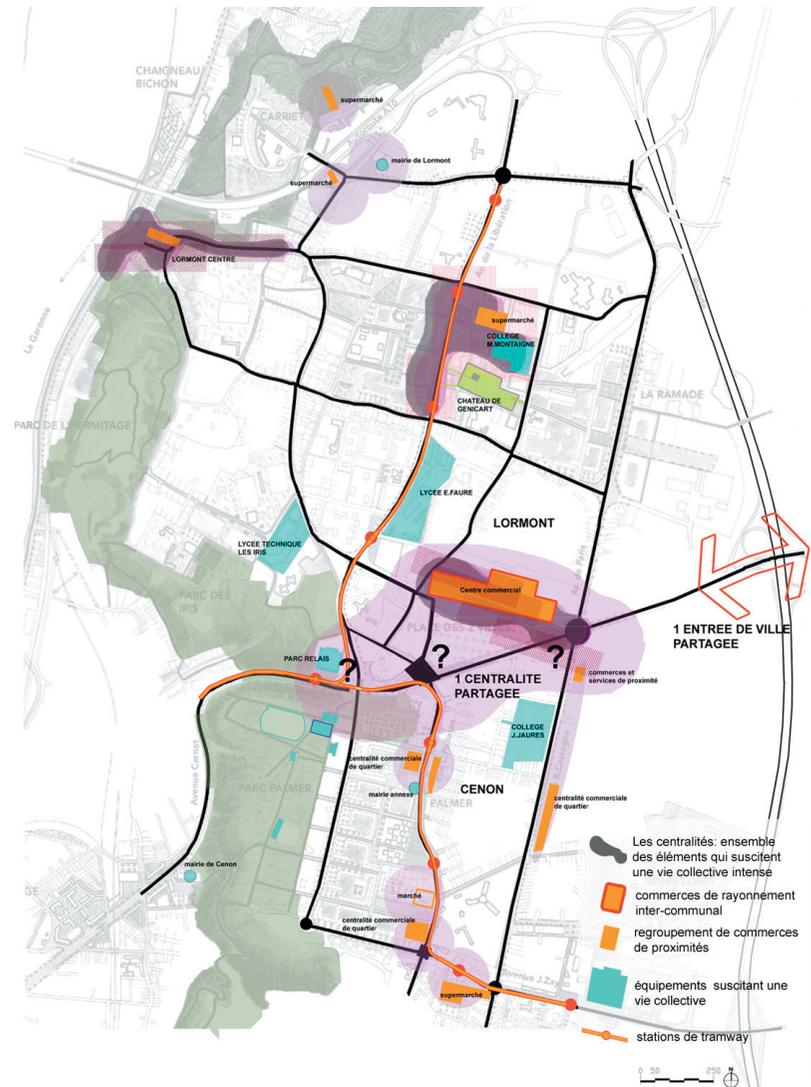
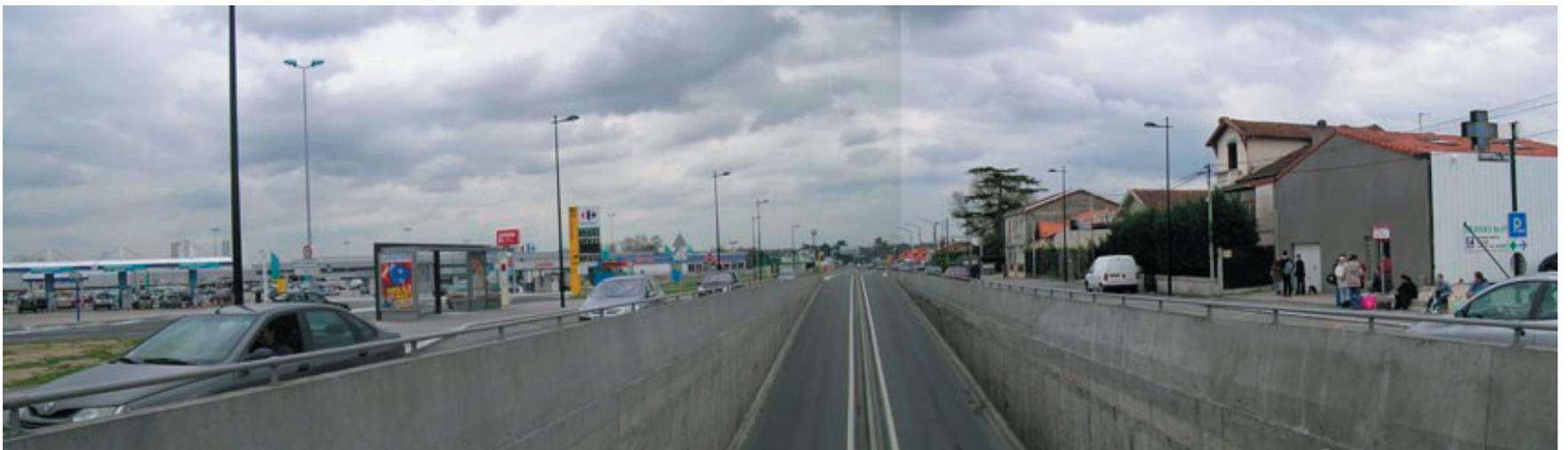


Schéma d'orientation - «Une centralité partagée» - a'urba - année 2004

1 | Quelle nouvelle centralité proposer sur le Haut Cenon compte tenu des évolutions du territoire ?



L'avenue Carnot aujourd'hui



1 | Quelle nouvelle centralité proposer sur le Haut Cenon compte tenu des évolutions du territoire ?

• Des équipements publics d'agglomération

Les évolutions du territoire confortent une offre en équipements publics d'échelle intercommunale sur le haut Cenon (Parc des côteaux, pôle culturel et de spectacles Palmer, réseau de liaisons douces).

La véritable dimension de la commune se lit en effet à l'échelle du plateau, tant par le volume de la population concernée (19000 habitants en partie haute/ 4000 en partie basse) que par l'ambition donnée au projet.

Le projet de pôle culturel Palmer illustre bien le changement d'image en cours. Cet équipement public structurant, rayonnant à l'échelle de l'agglomération, va révéler le site du parc des côteaux et générer de nouveaux usages.



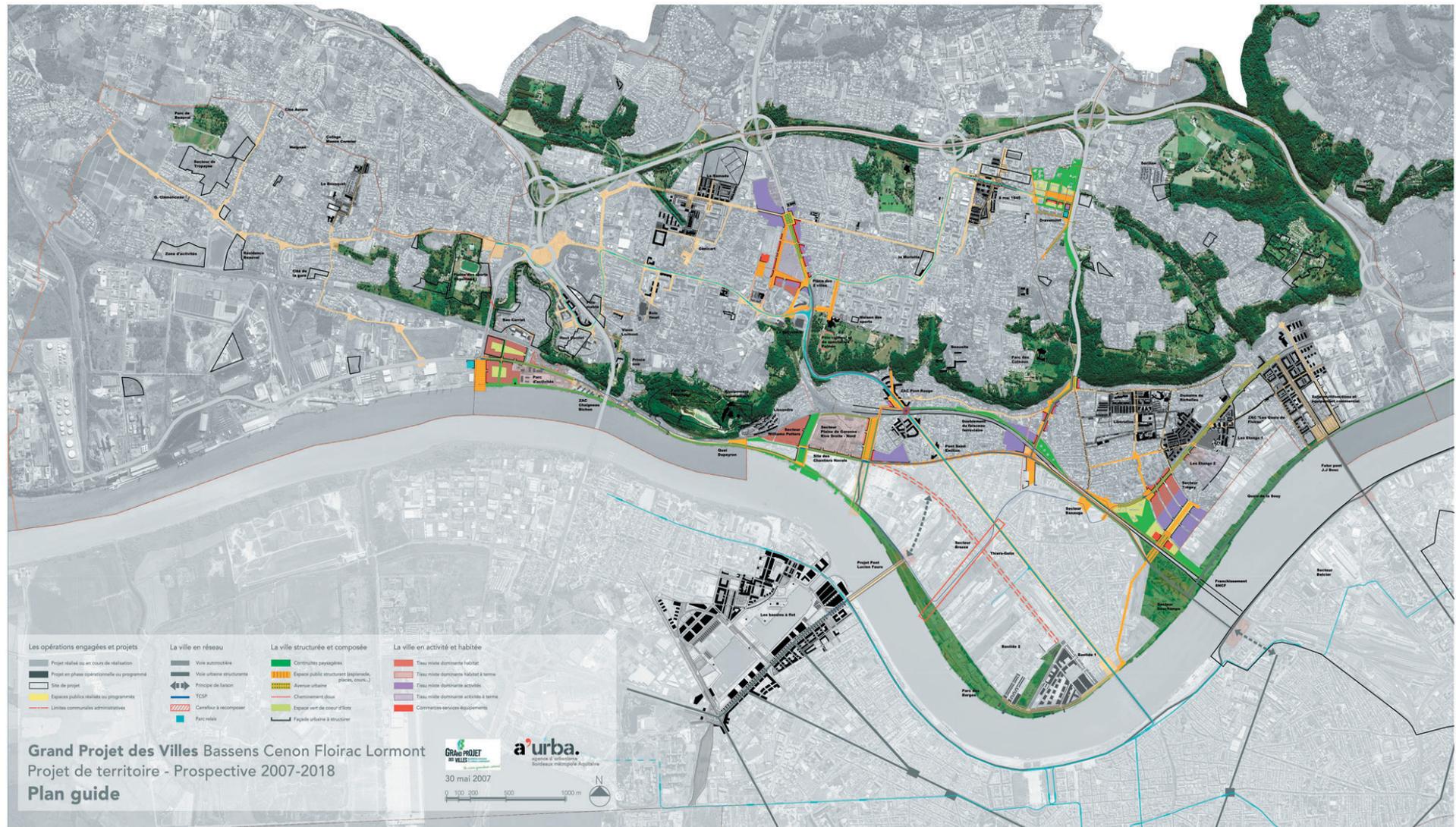
Le Parc des côteaux



Le pôle culturel et de spectacles Palmer

Un territoire dynamique (GPV, Renouvellement urbain, Tramway, Zone franche urbaine)

Les actions menées au titre du GPV font de Cenon une pièce maîtresse à l'articulation du coteau et de la plaine, des territoires nord et sud, en entrée d'agglomération.



1 | Quelle nouvelle centralité proposer sur le Haut Cenon compte tenu des évolutions du territoire ?

De nouveaux pôles structurants émergent sur la commune, les notions de centre-ville et d'une centralité d'agglomération se dégagent.

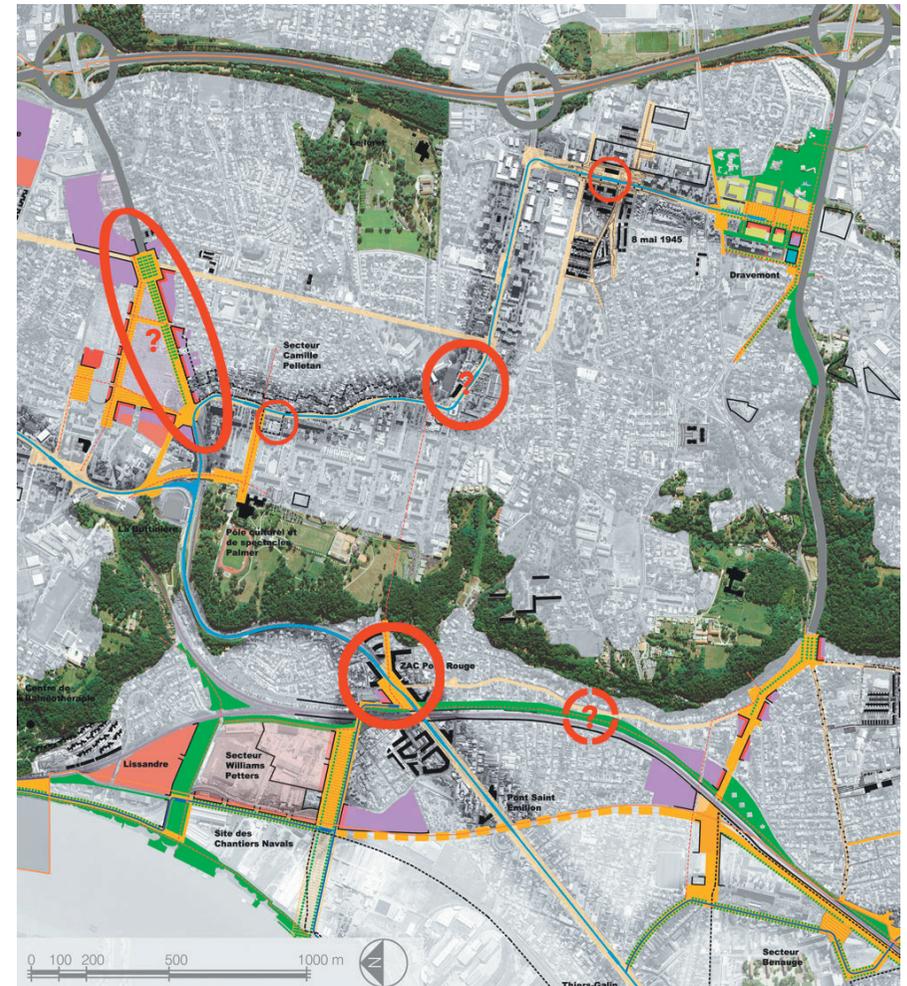
De fait, la commune accueille diverses polarités :

- une centralité d'agglomération (Carnot),
- deux « centres-villes » (Pont Rouge et la Morlette),
- des centralités de quartier (8 mai 1945, Palmer),
- une centralité possible autour du château du Diable dans le cadre de la recomposition des franges du faisceau ferroviaire.

Plusieurs facteurs conduisent aujourd'hui à redéfinir le périmètre de réflexion et les axes stratégiques du projet Camille Pelletan :

- l'évolution du territoire encouragée par le GPV, les opérations de renouvellement urbain engagées, les effets conjugués du tramway et de la Zone Franche Urbaine ;
- l'affirmation d'un projet de ville défendant notamment la création d'une nouvelle centralité en partie basse organisée autour du PSP, du pôle intermodal de Pont Rouge et du projet de ZAC ;
- les éléments de programmes publics forts, à l'image du Parc des Coteaux et du pôle culturel et de spectacles Palmer ;
- la réflexion communale autour de la mise en place d'un réseau de liaisons douces à l'échelle du plateau.

Ces évolutions posent de nouveaux enjeux qui amènent à reconsidérer le rôle fédérateur de la rue Camille Pelletan et les logiques d'accroches entre les différents quartiers situés de





2 | Actualisation du diagnostic et enjeux

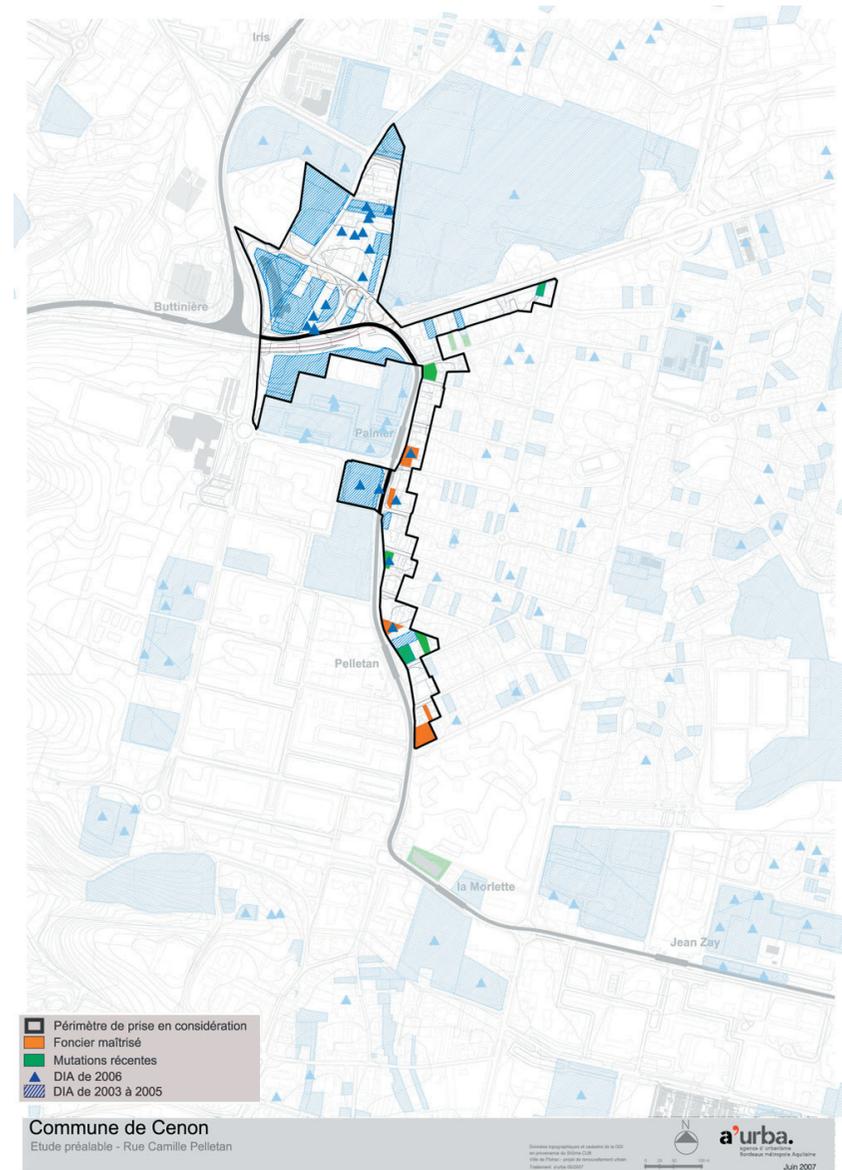
2 | Actualisation du diagnostic et enjeux

2.1 | Une maîtrise foncière limitée et dispersée

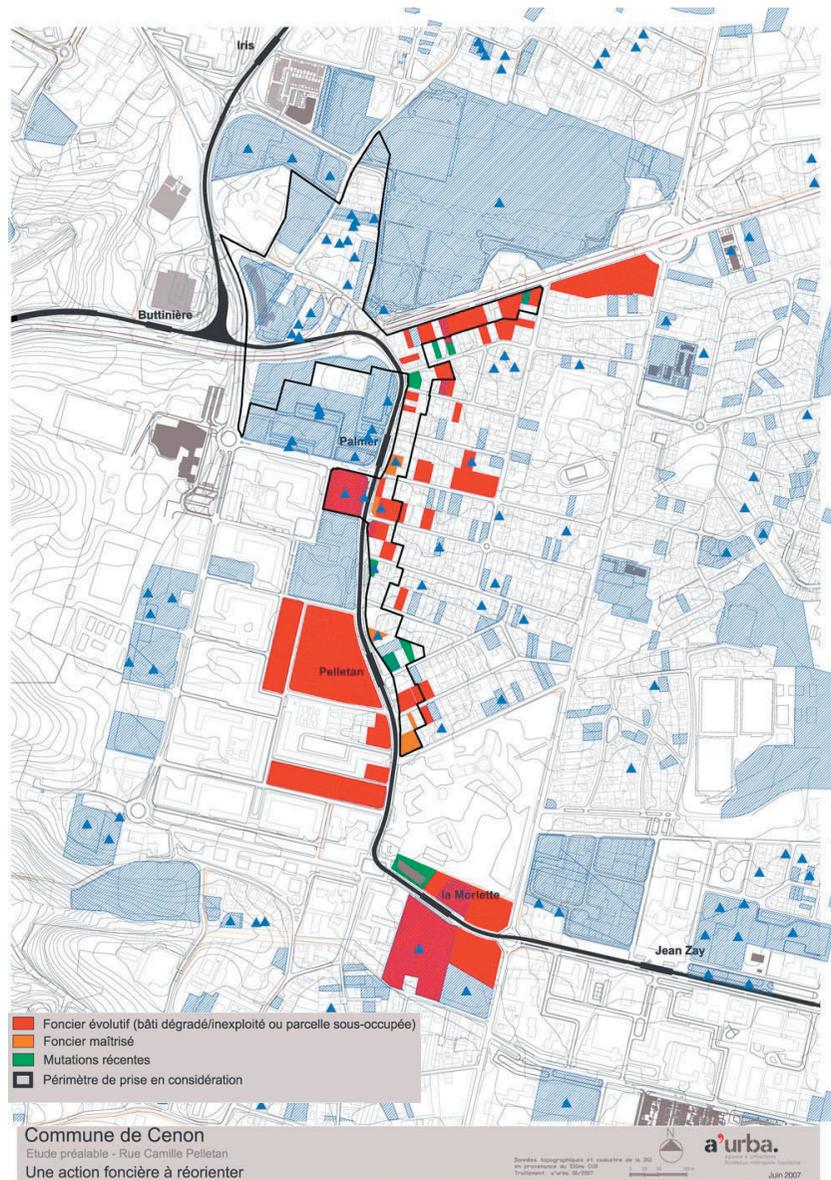
La nature du foncier, morcelé, ses mutations rapides et une maîtrise foncière publique limitée et éparse font de ce territoire une pièce complexe à restructurer dans sa globalité.

- **Ce territoire dynamique est marqué par une accélération des mutations.**
- **L'analyse du foncier montre :**
 - une maîtrise foncière publique limitée en frange de l'avenue.
 - une dispersion des acquisitions le long du linéaire.

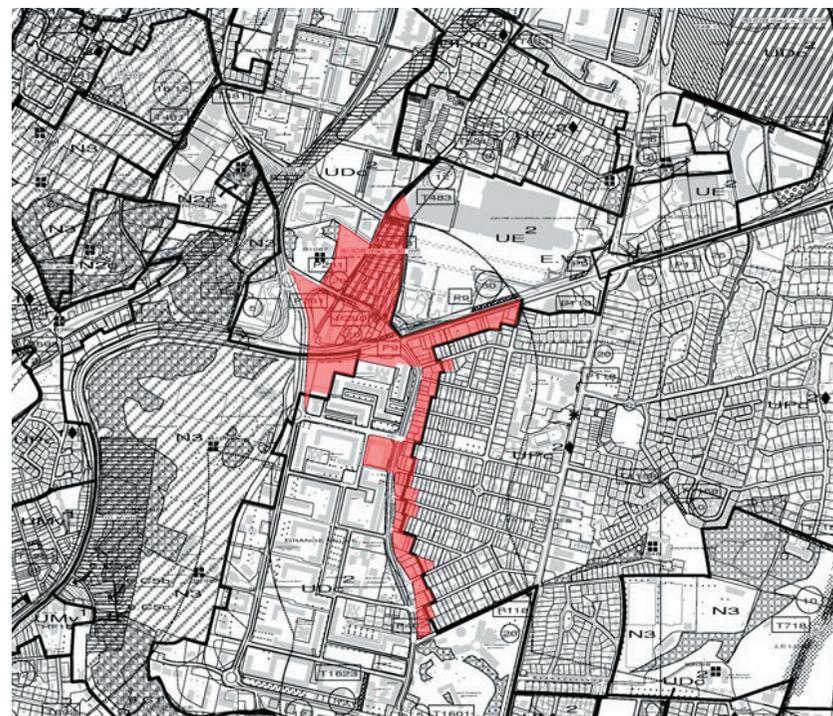
Les acquisitions foncières publiques semblent trop dispersées le long du linéaire pour être un levier du projet. Cependant, une analyse fine du foncier évolutif croisée au foncier maîtrisé permet d'entrevoir des sites sur lesquels des actions pourraient être engagées plus spécifiquement.



2 | Actualisation du diagnostic et enjeux



Le périmètre de prise en considération, acté en 2002, est principalement classé en zonage UDC au PLU.



2 | Actualisation du diagnostic et enjeux

2.2 | Un manque de lisibilité des équipements

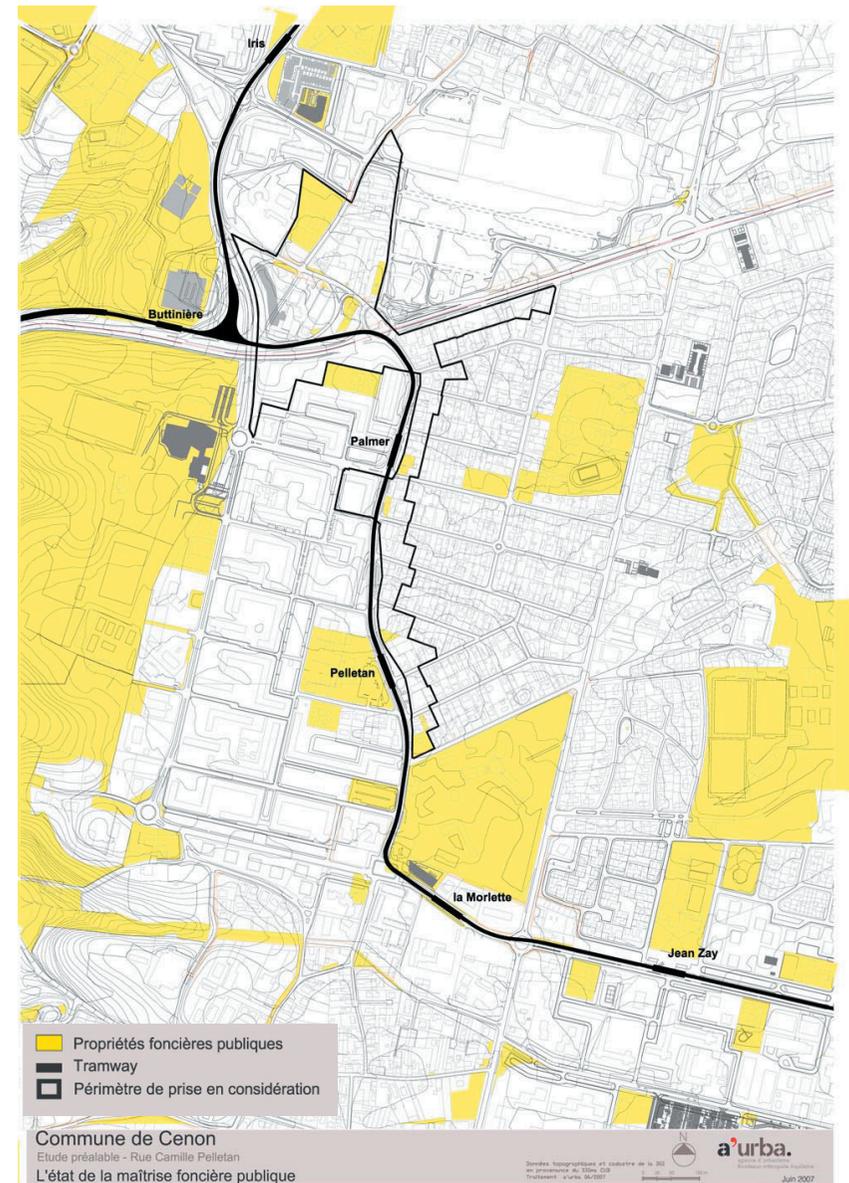
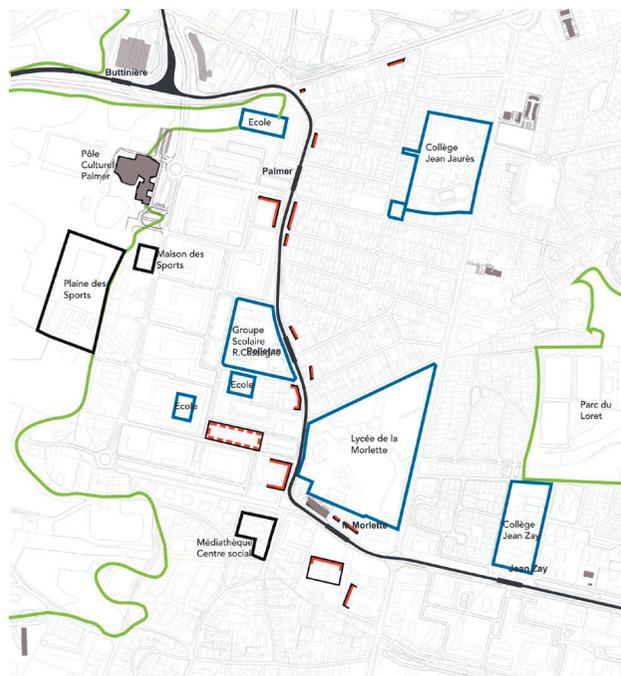
- **Une trame d'équipements à valoriser**

L'atout majeur de ce territoire tient en ses propriétés publiques organisant la trame des grands équipements.

Un très bon niveau d'équipements et de services publics est observable mais :

- leur répartition spatiale est peu hiérarchisée et peu lisible ;
- les équipements scolaires sont mal intégrés aux espaces publics.

Un enjeu se dégage : relier les équipements et améliorer leur lisibilité.



2 | Actualisation du diagnostic et enjeux

Sécuriser les parcours et ouvrir l'équipement sur l'espace public.



Les bords du Lycée de la Morlette

Rationaliser l'espace et traverser le site



Le groupe scolaire René Cassagne

2 | Actualisation du diagnostic et enjeux

• Une structure commerciale diversifiée

L'offre en commerces de proximité et services est généreuse mais peu lisible. Elle est éparpillée le long du linéaire même si certaines polarités se dégagent et occupent des locaux souvent obsolètes.

		Palmer	Emeraude	La Morlette
Achats occasionnels	Commerces pour la personne	Dépôt vente Bazar jouet		Vêtements
	Commerce pour la maison	Electroménager		
	Services	Pressing Coiffure	Centre beauté Coiffure Opticien Dentiste Papeterie/imprimerie	Pressing MMA Opticien Centre rééducation Cordonnerie
Achats quotidiens	Alimentaire, restaurants, cafés...	Restauration rapide Boucherie Boulangerie Café Tabac/Presse Epicerie Pizzeria	Restaurants (x2) Boulangerie	Pizzeria Boucherie Café Presse Poissonnerie
	Services	Pharmacie Tabac/Presse	Pharmacie Cybercafé Banque Cybercafé	Pharmacie Presse Banques (x2)
Grande surface				Casino
Automobile			Auto école	Station service Lavage auto

L'analyse a révélé :

- une offre commerciale diversifiée répartie en trois polarités pour l'essentiel ;
- de nouvelles synergies à trouver entre les animations communales et le commerce de proximité ;
- une image dégradée ;
- une organisation introvertie, souvent dissociée de l'espace public (galerie marchande, façade commerciale mal orientée) ;
- des locaux vacants, signe d'un essoufflement ;
- des lieux d'animation trop intimistes et inadaptés aux pratiques.

Trouver une nouvelle logique d'orientation sur la rue.



Centre commercial Palmer

2 | Actualisation du diagnostic et enjeux

Le centre commercial Emeraude :
Quelle complémentarité avec le marché et le pôle de la Morlette ?



Le centre commercial Emeraude

Le centre commercial de la Morlette
Optimiser l'espace vide et valoriser la proximité de la station de tramway.



Le centre commercial de la Morlette

2 | Actualisation du diagnostic et enjeux

2.3 | Des espaces publics inadaptés aux usages

Les éléments de synthèse suivants peuvent être livrés :

- **Sur le plan de l'image et de la lisibilité des fonctions urbaines.**

Un aménagement minimal de l'espace public, notamment le long du tramway :

- un aménagement minéral peu conforme à l'identité du lieu ;
- une absence de continuité paysagère forte entre le parc des coteaux, les quartiers pavillonnaires et le parc du Loret ;
- un manque de continuité dans le traitement des espaces publics au delà de l'espace réaménagé autour du tramway.

Un paysage résidentiel aux caractéristiques urbaines trop ponctuelles :

- un paysage de maisons peu structurant opposé à un tissu aux caractéristiques plus urbaines mais dont le mode d'implantation et la forme ne parviennent pas à structurer l'espace public ;
- des réalisations architecturales récentes plus structurantes et identitaires à mettre en valeur (projet Aquitanis, Pôle culturel).



Rue Camille Pelletan (au niveau du centre Palmer)



Avenue Snow

Une absence de continuité de traitement : matériaux, mobiliers



Avenue Camille Pelletan



2 | Actualisation du diagnostic et enjeux

• Sur la thématique des usages :

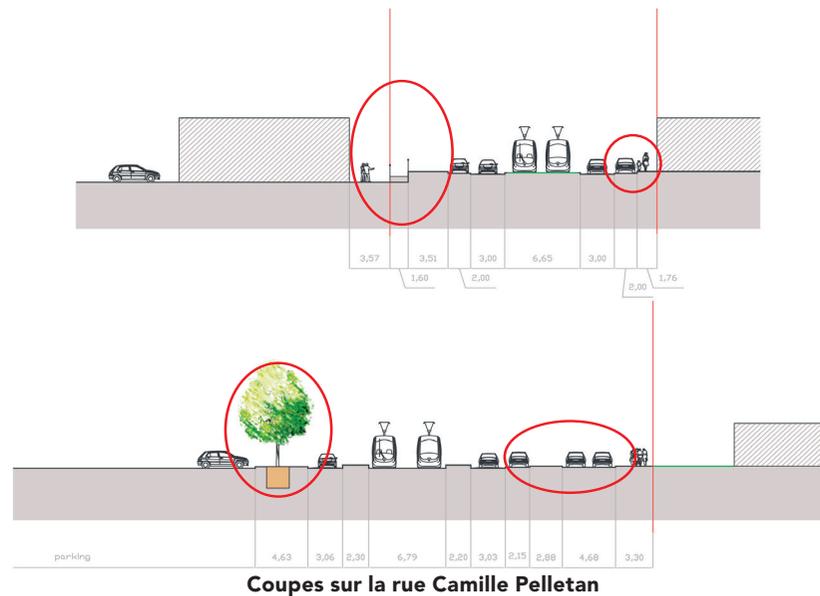
Une qualité d'espace public inadaptée aux usages :

- un profil en travers trop étroit notamment le long des polarités commerciales,
- un confort piéton et deux roues limité,
- une offre de stationnement à hiérarchiser.

La présence d'un marché hebdomadaire aujourd'hui bien ancré mais dont les effets d'entraînement sur le commerce peuvent être optimisés.

Des espaces connexes à réorganiser selon les fonctions urbaines présentes.

Des espaces publics peu adaptés à la nature et à l'intensité des usages.



2 | Actualisation du diagnostic et enjeux

Cette réactualisation du diagnostic permet de repositionner la rue Camille Pelletan au coeur du projet urbain, comme interface principale entre les quartiers.

De nouveaux objectifs qui mettent en relief des sites de projets ponctuels le long de cet axe structurant sont proposés :

1/Tisser des liens transversaux entre les différents territoires habités et affirmer la mise en relation des équipements structurants (parc des Coteaux, parc du Loret, pôle culturel Palmer, groupe scolaire Cassagne, Lycée de la Morlette, Collège J.Jaurès...).

2/Renforcer les fonctions spécifiques de chacune des polarités implantées le long du tramway (pôle commercial Palmer, centre commercial de la Morlette, équipements scolaires et espaces publics associés, ...).

3/Affirmer les synergies entre programmes (habitat, activités, requalification des équipements, etc...) et concentrer les actions avec réalisme, compte tenu du contexte foncier actuel (hausse exponentielle du prix des terrains, raréfaction progressive du foncier malléable...).

4/Poursuivre l'effort d'embellissement du paysage urbain et prioriser l'intervention publique sur les séquences bâties prioritaires (renouvellement urbain, redéfinition des alignements du domaine public, etc...).

5/Définir une programmation habitat conforme aux objectifs de production du PLH afin de répondre aux besoins de la commune.

6/Élaborer une stratégie d'aménagement des espaces publics par une redéfinition progressive des franges de la rue Camille Pelletan en complément des sites prioritaires identifiés dans le cadre de l'étude (plan d'alignement, actions d'embellissement...).





3 | Les orientations d'aménagement proposées

Sur le plan spatial, la stratégie peut se traduire ainsi :

1/Concentrer l'action sur des sites de projet le long de la rue Camille Pelletan, sous forme d'aménagements ponctuels bénéficiant d'une attention particulière sur la nature des programmes construits. Cette stratégie d'actions permettrait d'engager une politique foncière plus volontariste, orientée sur des périmètres restreints. En associant les différents acteurs concernés, suivant des partenariats mixtes, cette stratégie présenterait l'avantage d'un morcellement opérationnel des projets, offrant à la fois une grande souplesse en terme de phasage et permettant également d'encadrer la programmation par site. Cette stratégie devra cependant être accompagnée d'un dispositif d'encadrement des projets privés sur l'ensemble du linéaire afin de maîtriser la composition du paysage de la rue et la qualité des transitions avec le tissu pavillonnaire. A ce titre, le PLU propose des outils adaptés qu'il conviendra d'expertiser.

Renforcer les polarités déjà existantes et prolonger les actions à l'intérieur des tissus résidentiels.

2/Engager une démarche d'embellissement des espaces publics ne se limitant pas à la rue Camille Pelletan. Les aménagements du tramway tout en participant à la lisibilité de l'espace public (continuité de matériaux, signalétique, ...) présentent parfois des resserrments. Les continuités de cheminement sont rendues difficiles et le confort d'usages, lié notamment aux programmes commerciaux, reste inadapté aux pratiques.

3/Renforcer les liaisons Est/Ouest, notamment entre le Parc des Coteaux et Le Loret, via les polarités existantes, en créant des cheminements en faveur des modes doux.

4/Engager une réflexion sur l'armature commerciale.

Une offre complémentaire de celle du centre commercial des Quatre Pavillons doit être proposée. Une meilleure répartition géographique de l'offre commerciale et de services devra être favorisée.

3 | Les orientations d'aménagement proposées

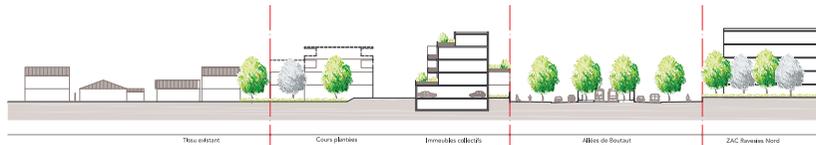
3.1 | L'organisation des fonctions urbaines le long d'un nouvel axe composé

3.1.1 Construire la transition et maîtriser le paysage

Travailler la confrontation de deux formes urbaines contrastées imposent de considérer l'épaisseur de la transition.

Cette forme urbaine intermédiaire ne peut être proposée que sur une profondeur évaluée à 50 m environ.

A titre d'expérience, une problématique comparable de recomposition urbaine autour de la mise en place du tramway, dans un tissu résidentiel identique, a déjà été étudiée sur les allées de Boutaut (images ci-dessous). Cette étude démontre qu'une acquisition du foncier en profondeur est nécessaire (50 m environ) pour assurer une bonne transition des formes d'habitat collectives et individuelles dans l'épaisseur du tissu, ainsi qu'une densité raisonnable.

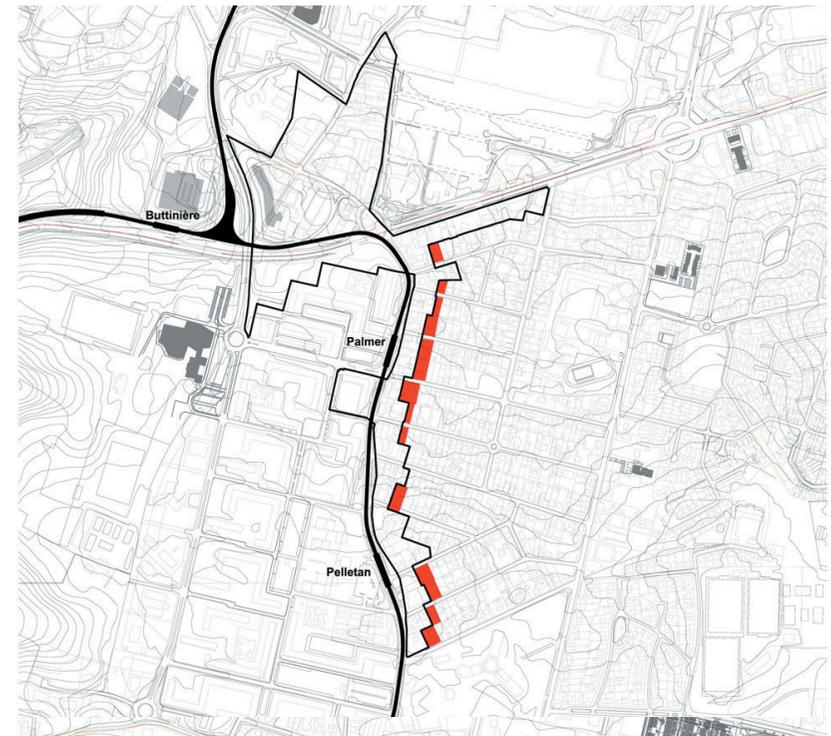


Principe de coupe - échelle 1/500
Variante R+3+ "maisons sur le toit"

Etude d'aménagement du secteur Ouest des allées de Boutaut sur les communes du Bouscat et de Bruges - octobre 2003 - a'urba-CUB

Sur Camille Pelletan, cela se traduirait par une action foncière s'étirant au delà du périmètre de prise en considération, nécessitant l'acquisition d'environ 90 parcelles (dont 25 en dehors du périmètre de prise en considération). **Or, malgré une nette accélération de l'objectif de maîtrise foncière depuis août 2006, la CUB ne possède actuellement que 6 parcelles, dispersées le long de la rue.**

De plus, la pression immobilière qui s'exerce sur ce territoire a produit un effet de morcellement du foncier qui contraint d'ores et déjà la cohérence d'une intervention sur l'ensemble du linéaire.



Commune de Cenon
Etude préalable - Rue Camille Pelletan

3 | Les orientations d'aménagement proposées

3.1.2 Adapter les outils et réorienter l'action foncière

De l'analyse, s'est dégagée une inadéquation entre la nature du foncier (parcellaire morcellé) et le mode d'action foncière (acquisition publique émietlée et limitée). Une réorientation de cette dernière est préconisée.

Les pistes de réflexion pour maîtriser le renouvellement urbain de la frange Est de la rue Camille Pelletan consistent à :

- adapter les outils réglementaires pour encadrer les projets privés,
- assurer la qualité des opérations et gérer la transition avec le tissu pavillonnaire par la diversité des formes urbaines, cela nécessite notamment l'extension du zonage UDC (épaisseur d'environ 50 m par rapport à l'alignement).

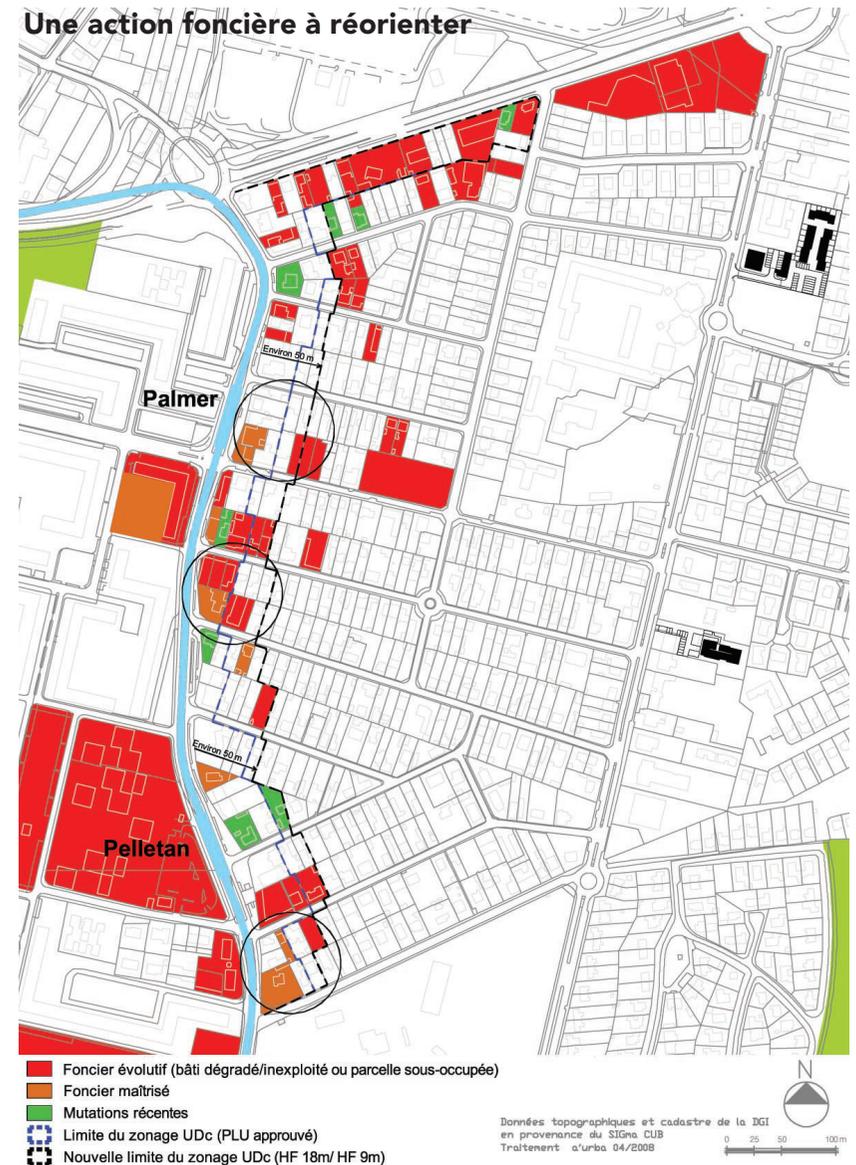
De manière complémentaire, les dispositions suivantes doivent être expertisées :

- mise en place d'une disposition particulière permettant de contrôler l'assiette foncière des projets par une taille minimale de parcelle,
- intégration d'un plan de détails dans le PLU ?

Parallèlement, il est possible d'engager une action foncière volontariste sur des sites clés.

Pour cela, il est important de prioriser les acquisitions foncières sur les sites les plus évolutifs (2 à 3 îlots) partiellement maîtrisés, afin d'engager rapidement une transformation du paysage, qui devra faire référence pour les projets privés.

La frange de l'avenue Carnot doit, elle, faire l'objet d'une veille foncière active, au regard de l'évolutivité de son tissu et des enjeux de maîtrise du paysage d'entrée de ville.



3 | Les orientations d'aménagement proposées

3.1.3 Structurer la trame des espaces publics

La nécessité de tisser des liens sociaux et urbains par de nouvelles continuités en s'accrochant à l'axe Camille Pelletan s'avère nécessaire à la réussite du projet. Il s'agit de proposer une nouvelle trame des espaces publics afin de dépasser la logique du « tube du tramway » et de travailler sur des liens transversaux.

La redéfinition des espaces publics ne peut que s'inscrire dans une stratégie d'ensemble et la collectivité peut agir sur plusieurs leviers :

- sur les axes Carnot - Pelletan et Schwob, en s'appuyant sur le potentiel foncier évolutif, et la revalorisation de l'offre commerciale de services,
- transversalement, entre les rues René Cassagne, Camille Pelletan et le parc des coteaux, en s'appuyant sur la requalification des espaces publics afin de constituer une trame paysagère et de circulations douces, de facture homogène, porteuse d'une nouvelle identité de quartier.

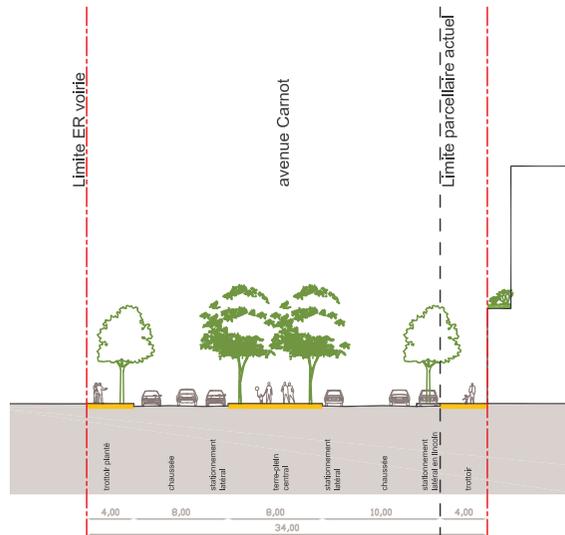
Trois sites pilotes doivent d'ores et déjà faire l'objet d'un recalibrage et d'une revalorisation en lien avec les sites de projet identifiés.



3 | Les orientations d'aménagement proposées

- **L'avenue Carnot : une requalification de l'espace public et une valorisation de l'entrée de ville**

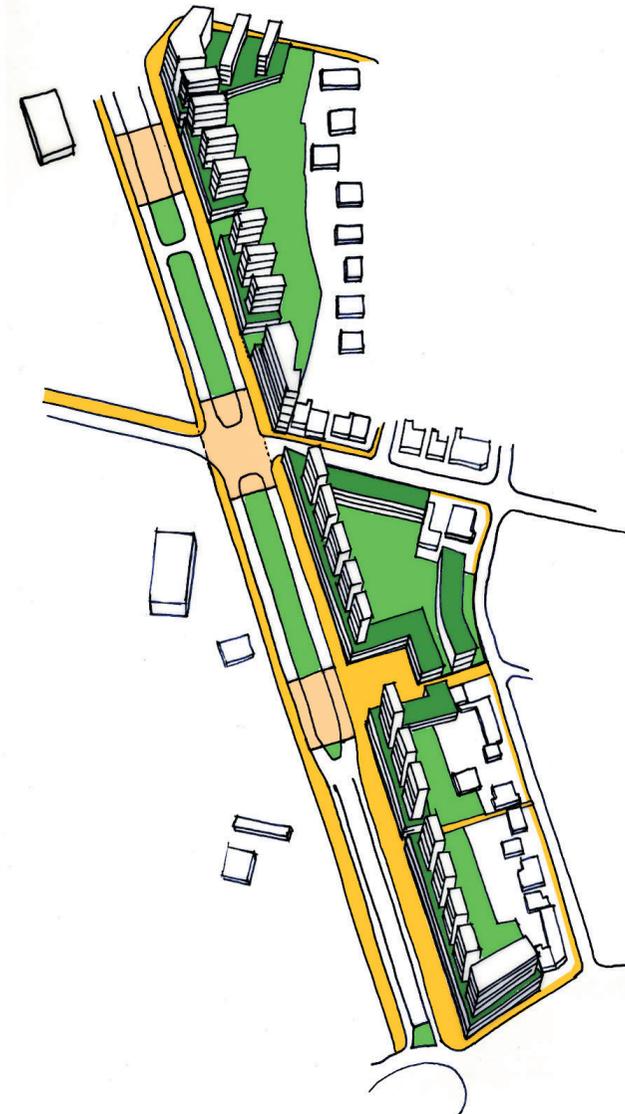
L'enjeu de requalification de cet espace est indissociable des enjeux programmatiques en rive. Une diversification des fonctions (habitat, commerces...) ne peut s'envisager sans une intervention forte sur l'espace public.



Coupe de principe projet -profil courant

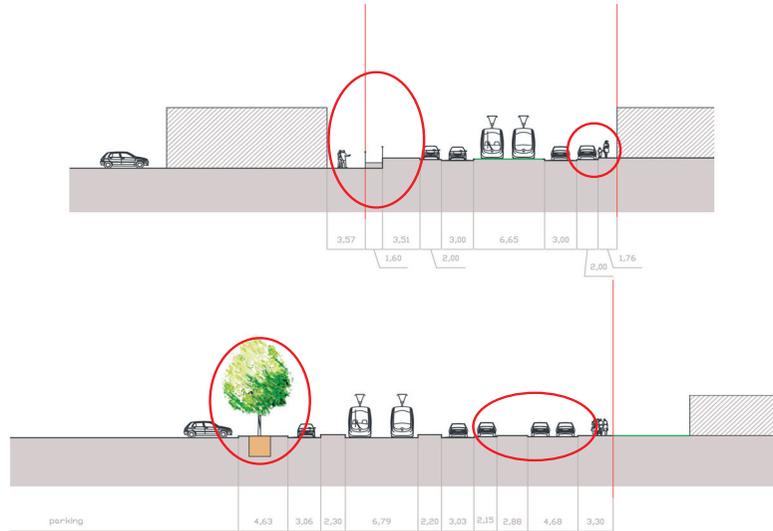
Les principes :

- une zone apaisée d'entrée de ville - séquence «urbaine» (zone 30),
- une offre en stationnement linéaire,
- une sécurisation des usages piétons avec traversée en deux temps,
- une dilatation des espaces piétonniers accompagnant la façade commerciale
- un large mail central redonnant une échelle urbaine.

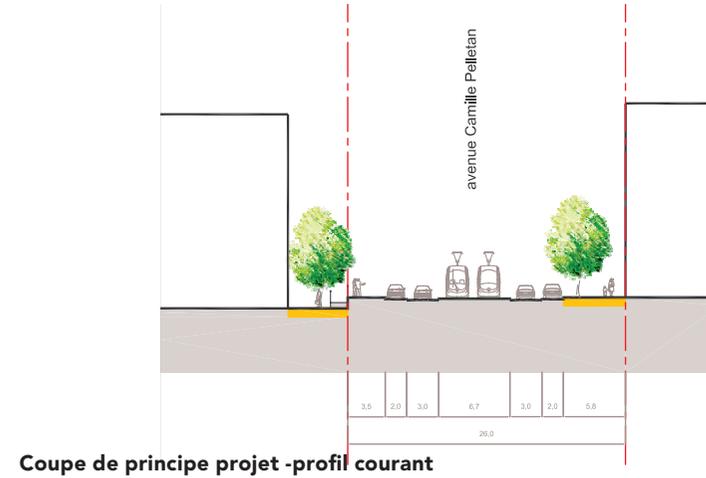


3 | Les orientations d'aménagement proposées

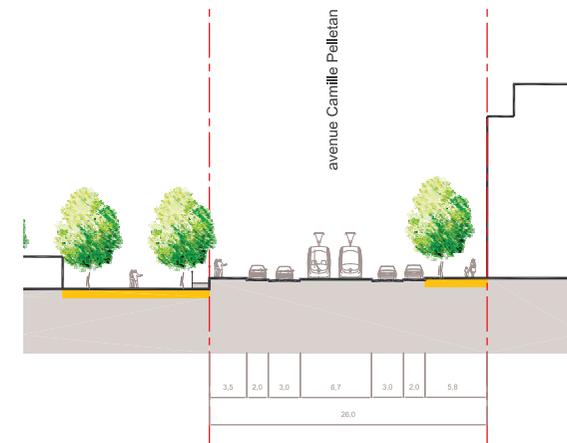
- **La rue Camille Pelletan : un espace public requalifié et plus généreux autour d'un pôle commercial de quartier.**



Coupes de principe - profil actuel



Coupe de principe projet -profil courant

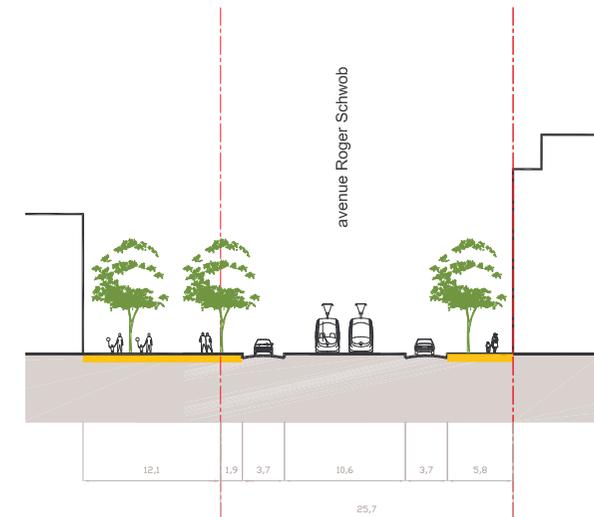


Coupe de principe projet -profil élargi

3 | Les orientations d'aménagement proposées

- **L'avenue Schwob : un espace public restructuré par un nouvel alignement et rapprochement des fonctions**

Les effets de dilatation de l'espace public liés au recul de l'alignement et aux espaces de stationnement peuvent être résorbés. L'espace public structuré par un front urbain plus haut et des fonctions ainsi rapprochées doit gagner en lisibilité et inciter à de nouveaux usages.



Coupe de principe projet -profil courant

3 | Les orientations d'aménagement proposées

3.2 | Les sites opérationnels identifiés

Sur la rue Camille Pelletan, le contexte foncier et urbain semble adapté à l'intervention du secteur privé sous réserve d'un encadrement public affirmé. L'objectif réside dans la constitution d'un paysage progressivement sur le long terme, grâce à une dynamique « dopée » par des opérations phares soutenues par la collectivité.

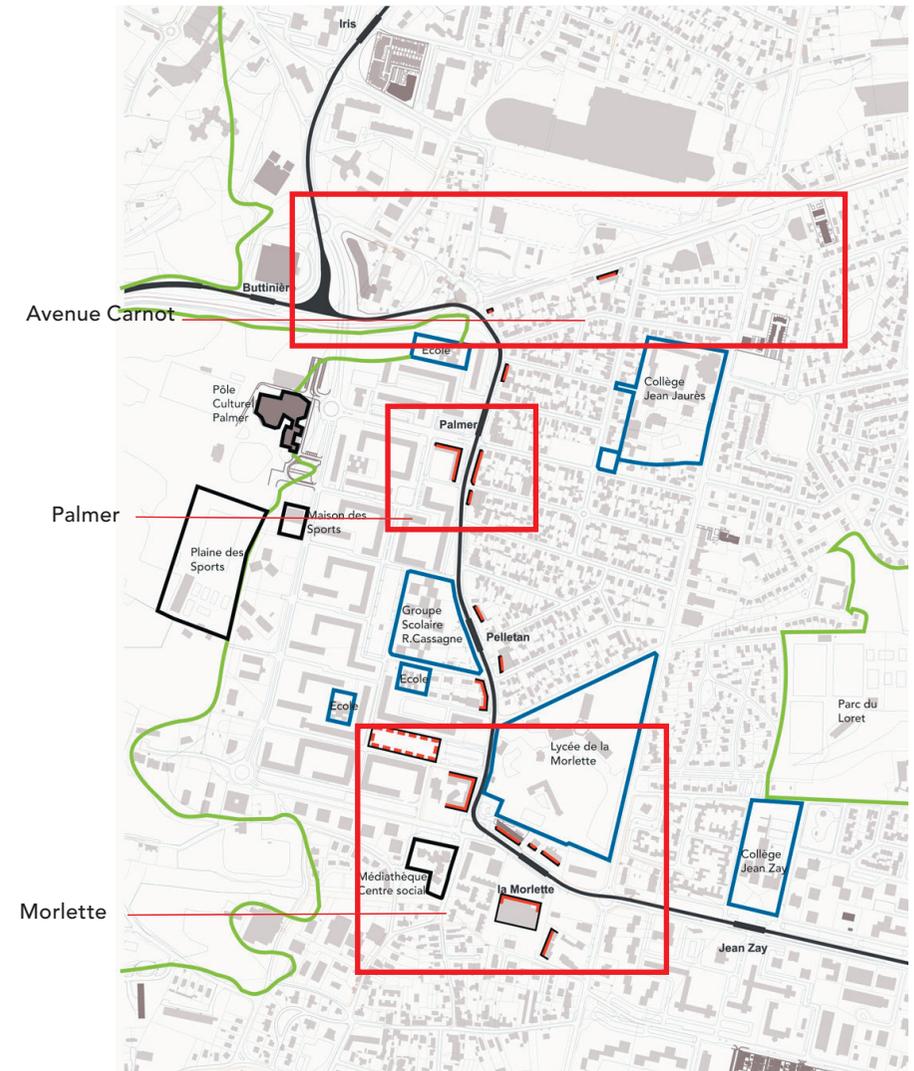
Parallèlement, les sites de Carnot et de la Morlette deviennent particulièrement attractifs. Des actions privées sont en cours d'engagement.

La collectivité doit donc se positionner rapidement sur ces secteurs :

- Carnot : des terrains sont déjà en vente augurant une transformation à court terme. L'enjeu urbain est fort pour la commune en vue de la maîtrise du paysage d'entrée de ville, vitrine de la commune et d'un projet économique à fort potentiel.
- Morlette : un projet d'extension du centre commercial, levier du renouvellement urbain du secteur permettant d'initier une densification et une diversification des fonctions.

Le site du centre commercial Palmer doit également être intégré au dispositif afin d'amorcer une requalification de cette centralité en lien avec le pôle culturel et de spectacles.

Les 3 sites dans le quartier



3 | Les orientations d'aménagement proposées

Le site Palmer - Aujourd'hui



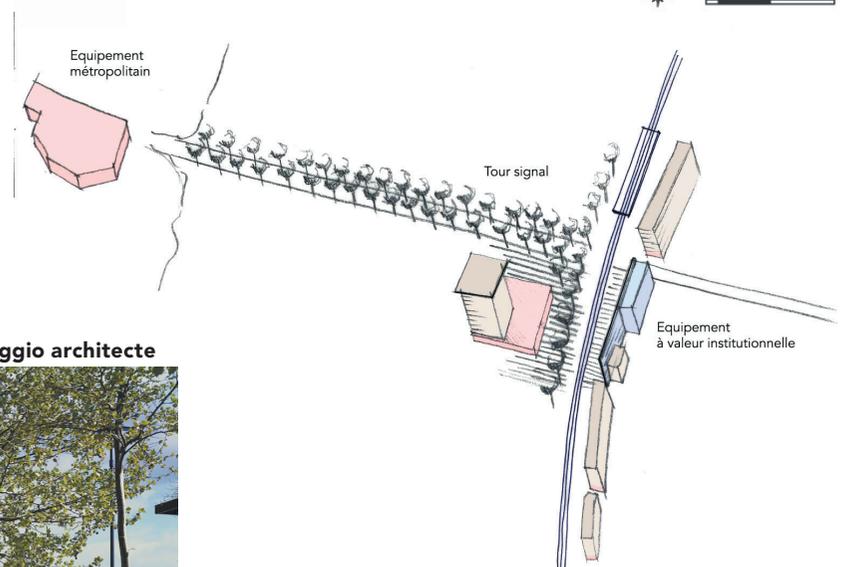
3 | Les orientations d'aménagement proposées

3.2.1 Le site Palmer

Demain ...

Un signal urbain fort annonçant le centre de quartier.

Opération mixte (logements et commerces) - Almere Pays-Bas -
Christian de Portzamparc architecte



Mairie de Bruges - Patrick Baggio architecte



3 | Les orientations d'aménagement proposées

Le site Palmer : les principes d'aménagement

- Un signal urbain fort annonçant le centre de quartier accompagné d'une offre d'équipement public.
- Hauteur rehaussée sur le site Palmer (proposée entre R+8 et R+10).
- Un stationnement enterré pour le centre commercial.
- Une offre tertiaire aux étages supérieurs (sur site CC).
- Hauteur variable = R+5/ R+2 à l'est.
- Des opérations mixtes de logements et commerces permettant une grande variété de produits immobiliers.
- Des tailles d'opérations permettant d'intégrer totalement le stationnement et de dégager des jardins en coeur d'îlots.

SHON indicative :

- 141 logements
- 2400 m² de commerces
- 1300 m² de bureaux



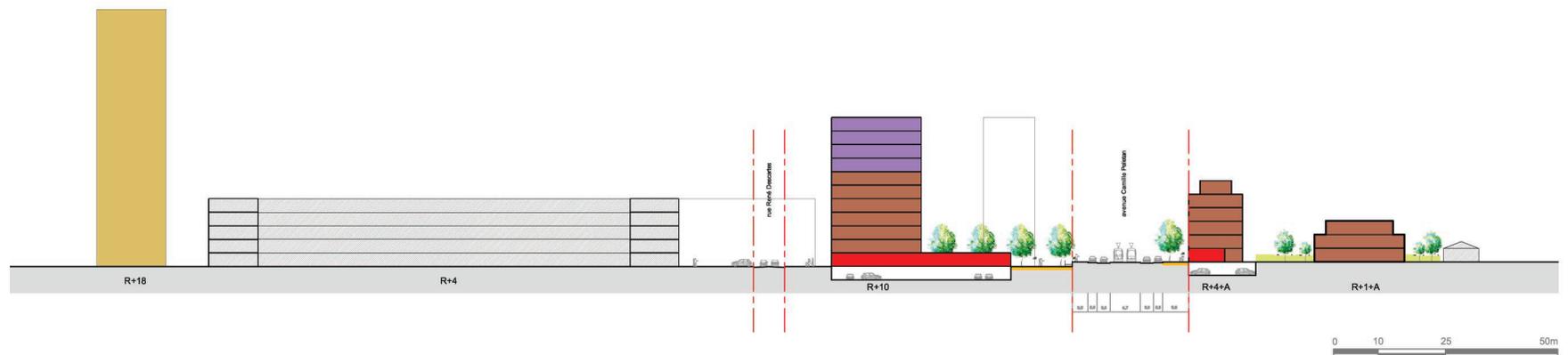
3 | Les orientations d'aménagement proposées

Les enjeux :

- Une constructibilité globale performante sous réserve de rééquilibrer la densité projetée (h R+8, R+10 sur Palmer).
- Une image de centralité affirmée, dopée par une diversité de fonctions urbaines (tertiaire, services, etc..)
- Une redynamisation économique à envisager compte tenu de l'évolution de l'offre commerciale environnante.

Les conditions :

- Une mise en oeuvre complexe aux moyens adaptés (montage financier et opérationnel, concours d'architecture, contraintes techniques...).
- Un projet fortement dépendant des acteurs en place.
- Une vision ambitieuse à faire partager ...

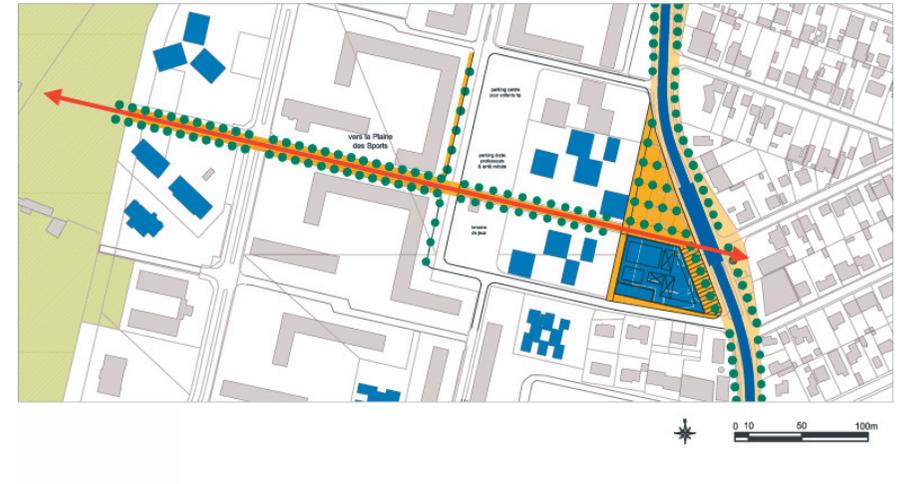


3 | Les orientations d'aménagement proposées

3 | Les orientations d'aménagement proposées

3.2.2. Le site René Cassagne

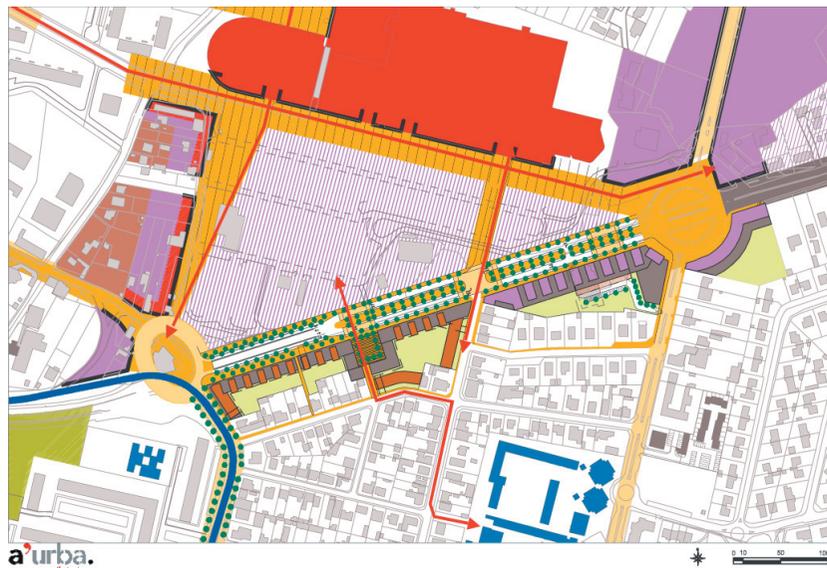
- Le choix de la réhabilitation des équipements scolaires obère une action de valorisation du foncier public à court terme
- Des actions de réservation peuvent cependant être engagées pour :
 - assurer une perméabilité de l'îlot et favoriser les liaisons piétonnes vers la plaine des sports ;
 - réorganiser les accès aux écoles ;
 - rationaliser les espaces de stationnement ;
 - permettre l'implantation de nouveaux équipements à moyen/ long terme (sites de l'AGIMC et du parking de compensation tramway).



3 | Les orientations d'aménagement proposées

3.2.3. L'avenue Carnot : une action publique prioritaire pour valoriser l'entrée de ville et l'image du quartier

- Un foncier disponible important.
- Une situation favorable sur les plans économique (ZFU) et commercial (attractivité du CC, accessibilité A89).
- Un faible impact sur les tissus résidentiels.
- Une réponse attendue sur la requalification de l'avenue (sécurité des piétons, pacification du transit, gestion du stationnement...).



L'avenue Carnot - Aujourd'hui



3 | Les orientations d'aménagement proposées

Avenue Carnot :

demain ...

une action publique prioritaire pour valoriser l'entrée de ville et l'image du quartier

Programme mixte (tertiaire, commerces, logements et parkings) - Grenoble - Arnod architecte



Programme mixte (activité, commerces, logements et parking) - Nantes - Tetrarc architecte

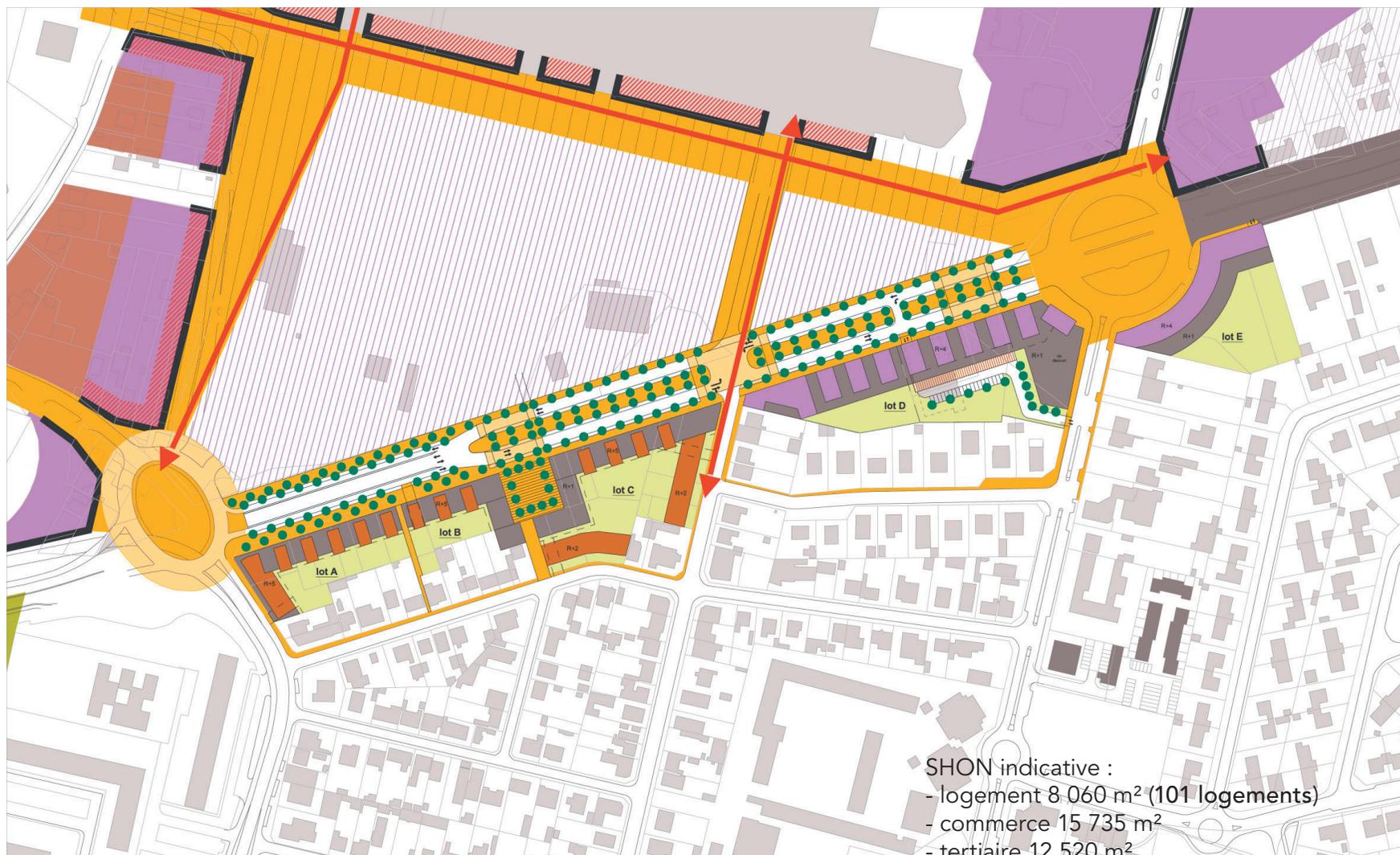


Programme mixte (tertiaire, commerces, logements et parkings) - Nantes - Nicolas Michelin architecte



3 | Les orientations d'aménagement proposées

L'avenue Carnot : un premier scénario orienté sur l'offre commerciale et tertiaire



3 | Les orientations d'aménagement proposées

L'avenue Carnot : un premier scénario orienté sur l'offre commerciale et tertiaire



Séquence 1 : principe de coupe

- SHON logement 8 060 m² (**101 logements**)
- SHON commerce 3 825 m²
- SHON tertiaire 3 825 m²

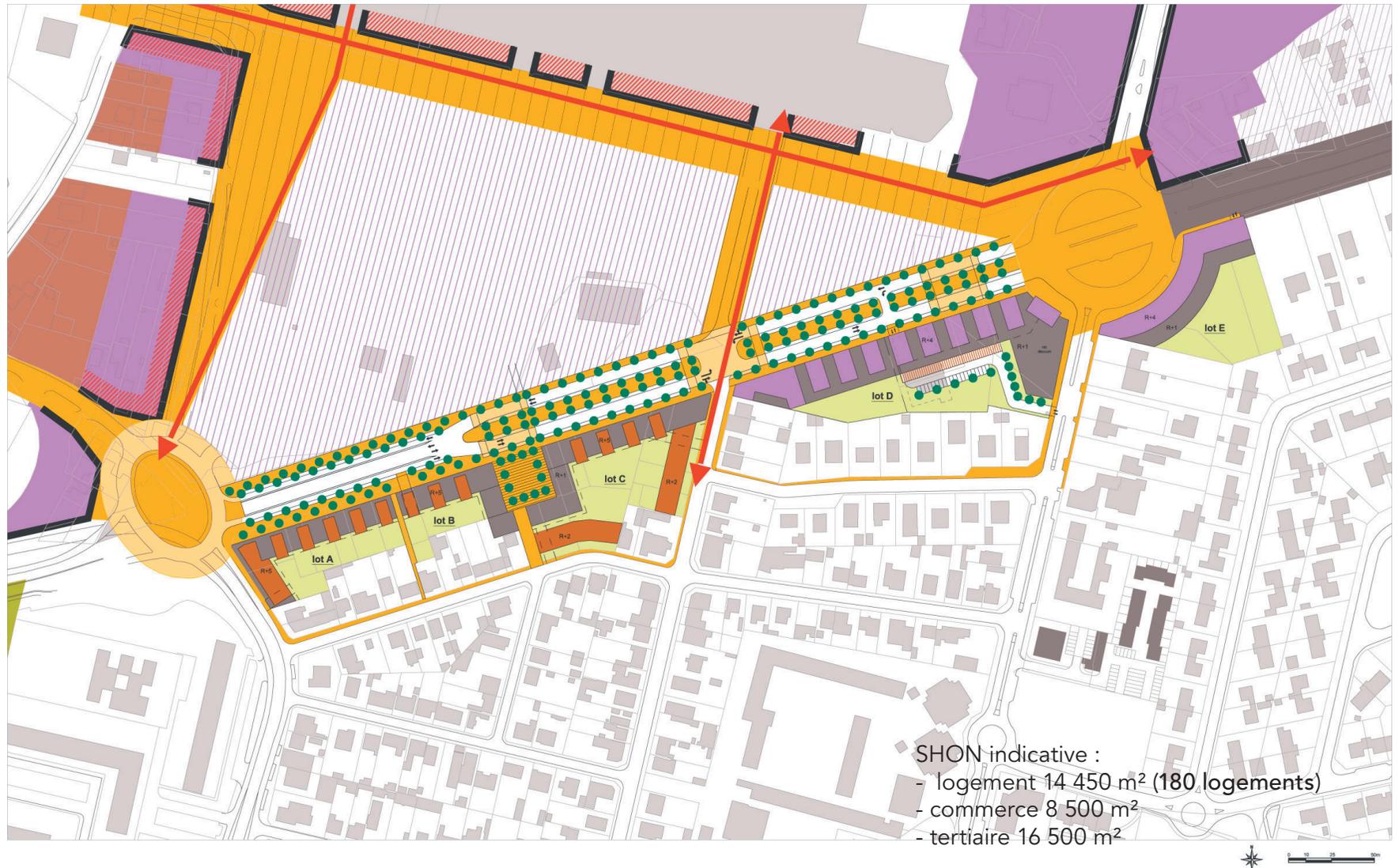


Séquence 2 : principe de coupe

- SHON logement 0 m²
- SHON commerce 11 910 m²
- SHON tertiaire 8 695 m²

3 | Les orientations d'aménagement proposées

L'avenue Carnot : un deuxième scénario à programme mixte intégrant une offre résidentielle plus conséquente



3 | Les orientations d'aménagement proposées

L'avenue Carnot : un deuxième scénario à programme mixte intégrant une offre résidentielle plus conséquente



Séquence 1 : principe de coupe

- SHON logement 8 060 m² (**102 logements**)
- SHON commerce 3 825 m²
- SHON tertiaire 3 825 m²

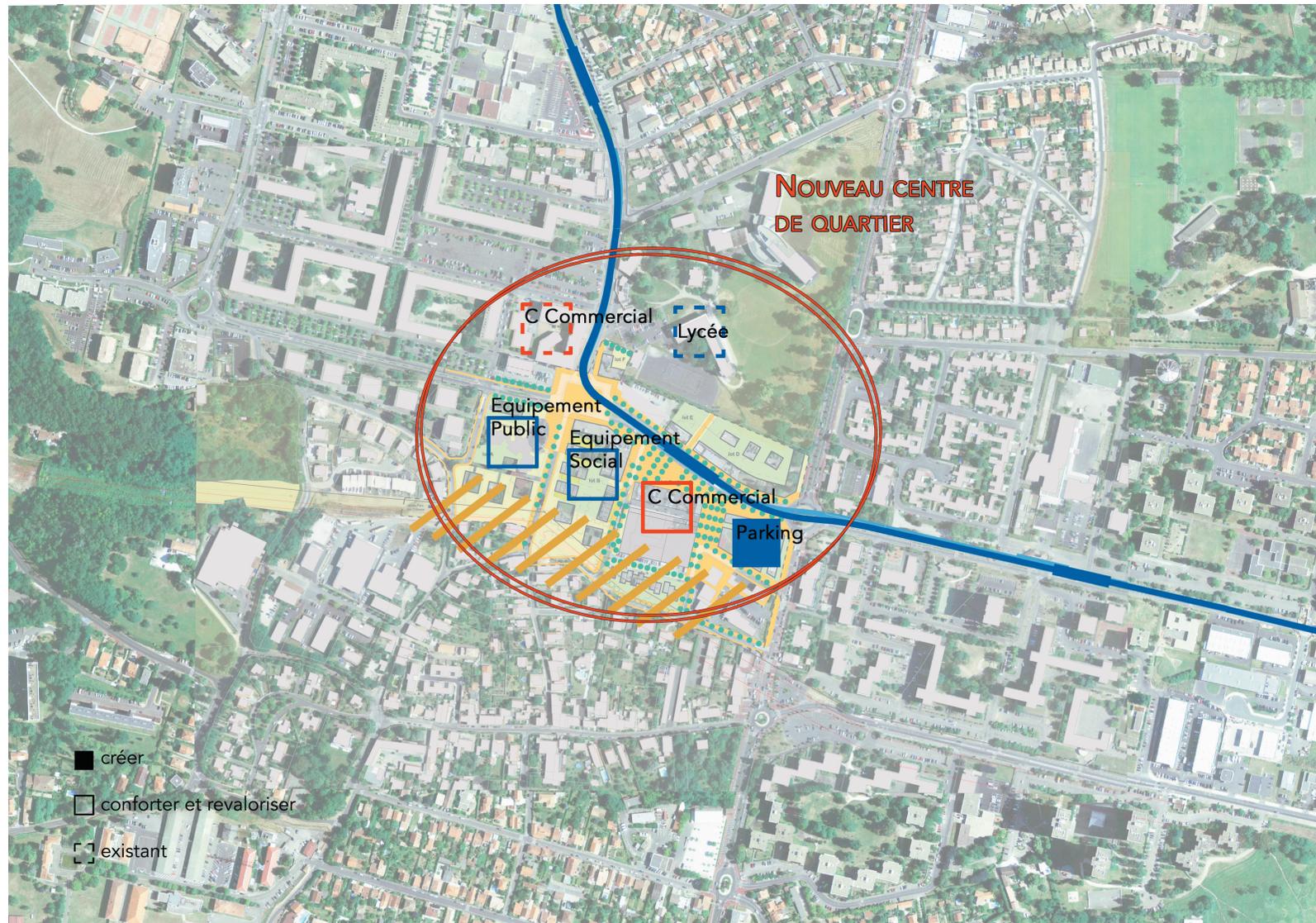


Séquence 2 : principe de coupe

- SHON logement 6 250 m² (**78 logements**)
- SHON commerce 4 655 m²
- SHON tertiaire 9 360 m²

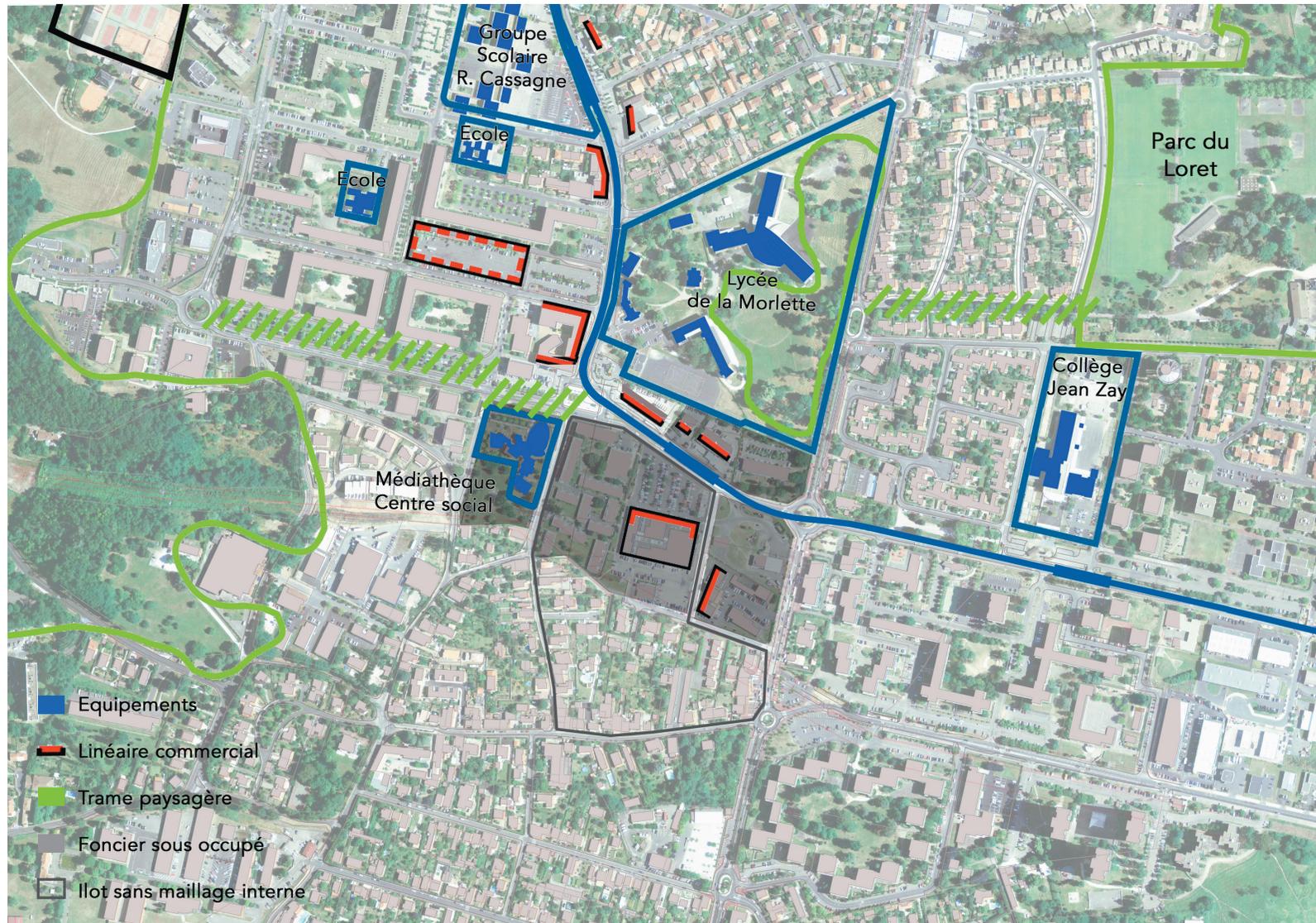
3 | Les orientations d'aménagement proposées

3.2.3 La Morlette : un site de projet complémentaire à l'opération Carnot renforçant le rôle structurant de l'avenue Pelletan



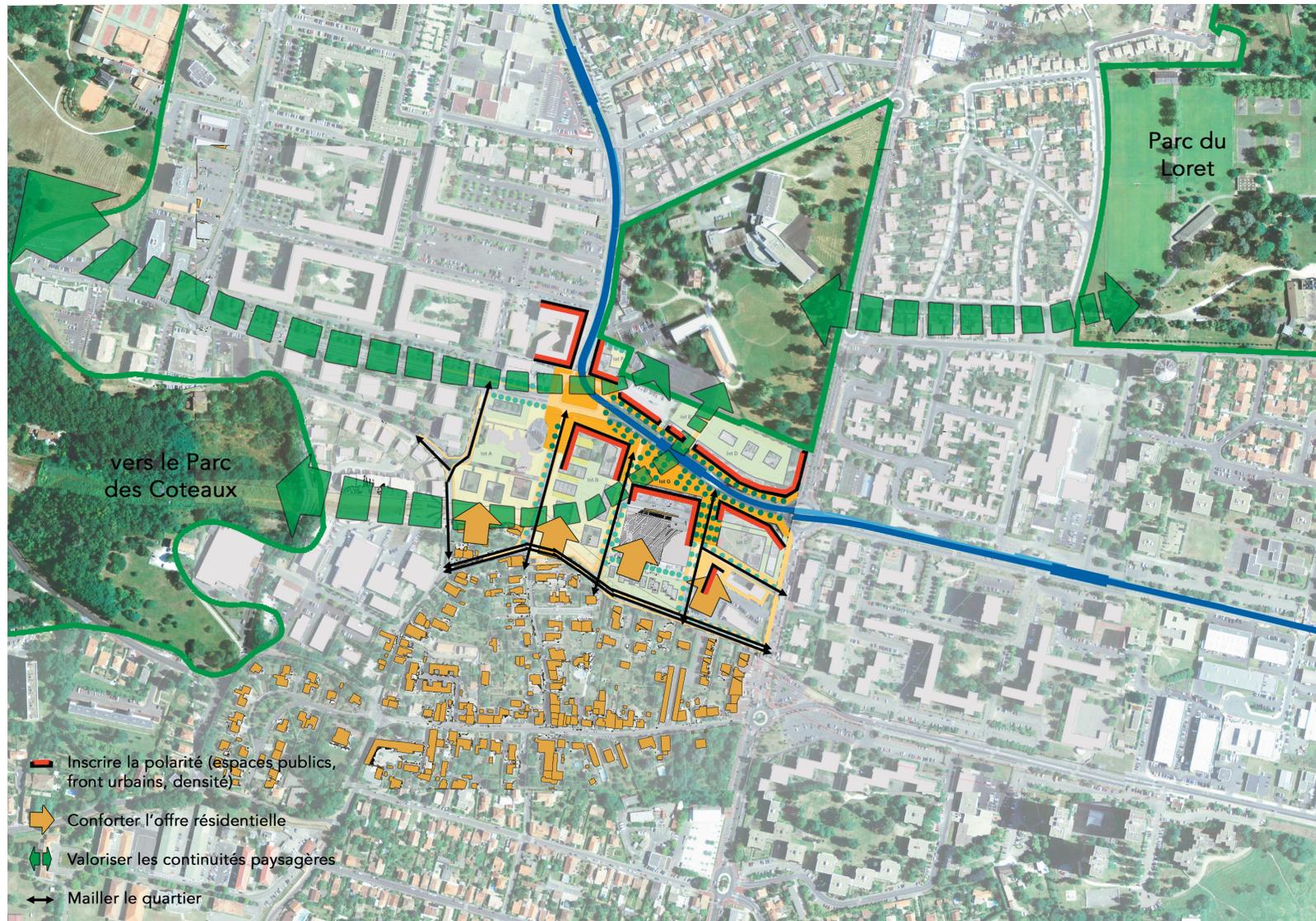
3 | Les orientations d'aménagement proposées

La Morlette : un site à structurer autour des équipements



3 | Les orientations d'aménagement proposées

La Morlette : une accessibilité à renforcer pour l'ensemble du quartier



3 | Les orientations d'aménagement proposées

La Morlette demain Un projet organisé autour de cinq sites opérationnels phasables



3 | Les orientations d'aménagement proposées

La Morlette : l'îlot du centre social

- Créer une voie de desserte interne.
- Rationaliser l'occupation des équipements publics au nord (démolition partielle / relogement).
- Phaser l'opération en divisant l'unité foncière en deux.
- Constituer un cadre bâti au sud de la place avec une offre résidentielle.
- En deuxième temps, offrir un site d'accueil pour un programme résidentiel au sud (foncier commercialisable dès enfouissement des lignes HT).
- Compléter les itinéraires cyclables...

SHON indicative :

- logement 2 525 m² (32 logements)
- à terme 2 784 m² (17 maisons mitoyennes)
- équipement 1 800 m²



3 | Les orientations d'aménagement proposées

La Morlette : l'îlot de la maison de retraite

- Saisir l'opportunité du projet urbain pour restructurer la RPA Ramadier.
- Diversifier l'offre habitat pour les séniors,
- Proposer un équipement social inter-générationnel (implantation de l'AGIMC ?),
- Offrir un lieu de rencontre par la création d'un square public.

SHON indicative :

- hébergemet RPA 9 097 m²
(actuellement 80 appartements)

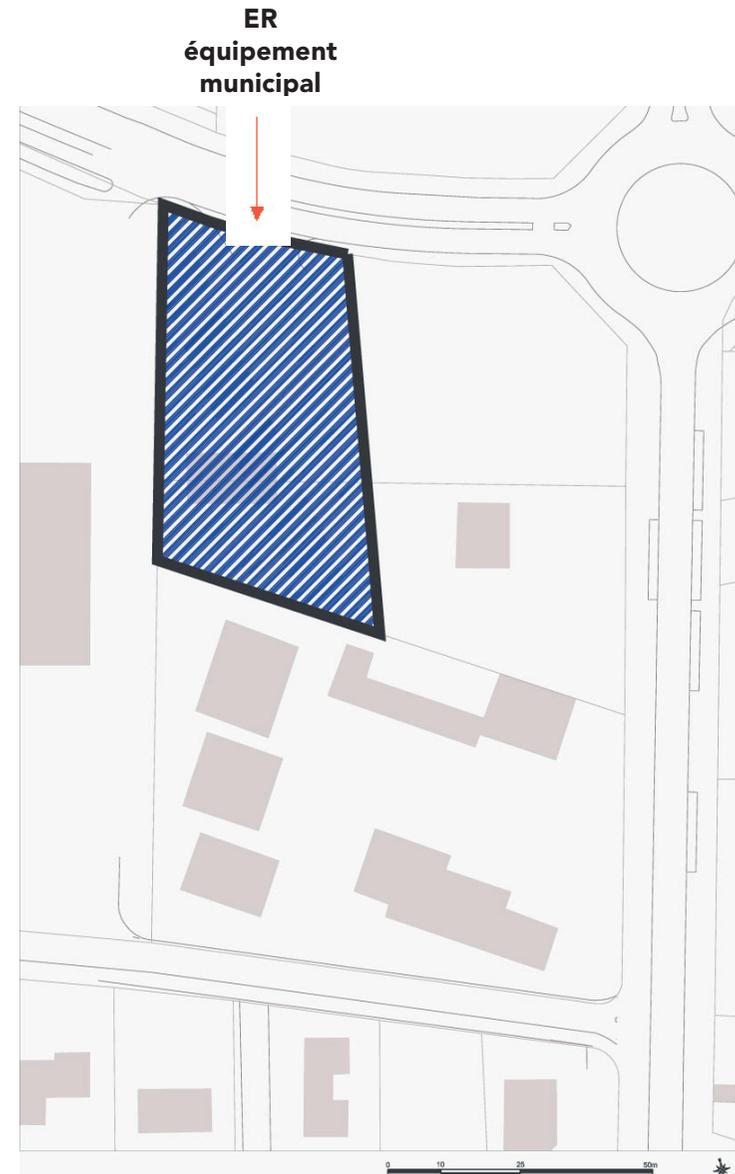
Projet logement évolutif 3e âge handicap :

92 appartements individuels
135 chambres collectives
50 appartements individuels/handicapés
- SHON commerce/service 690 m²



3 | Les orientations d'aménagement proposées

La Morlette : le site ESSO aujourd'hui



3 | Les orientations d'aménagement proposées

La Morlette : le site ESSO demain

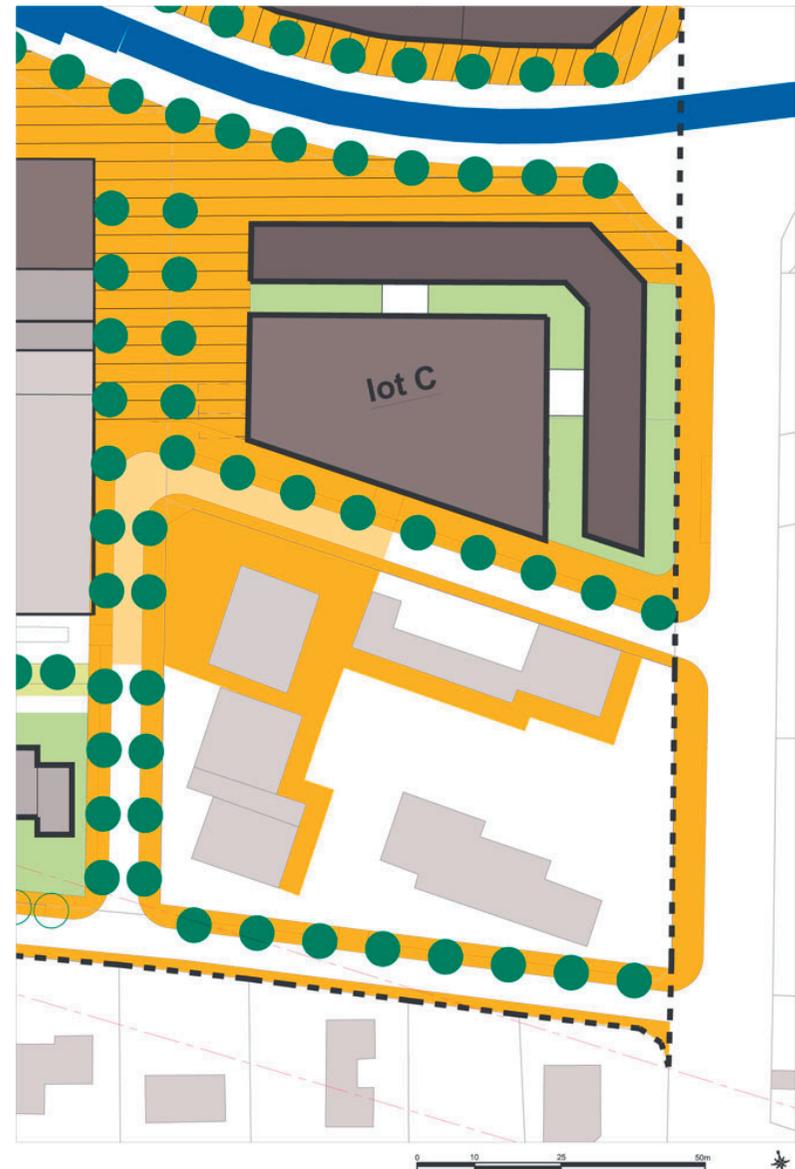
- Réaliser un parc de stationnement (288 places dont 150 en substitution).
- Proposer un programme d'activités en RDC et étages (transferts aux nouvelles implantations).
- Ouvrir l'ensemble commercial sud vers le tramway.
- Intégrer le centre de lavage auto.

Programme mixte (logements et parking) - Grenoble -
B.Tomasini architecte



SHON indicative :

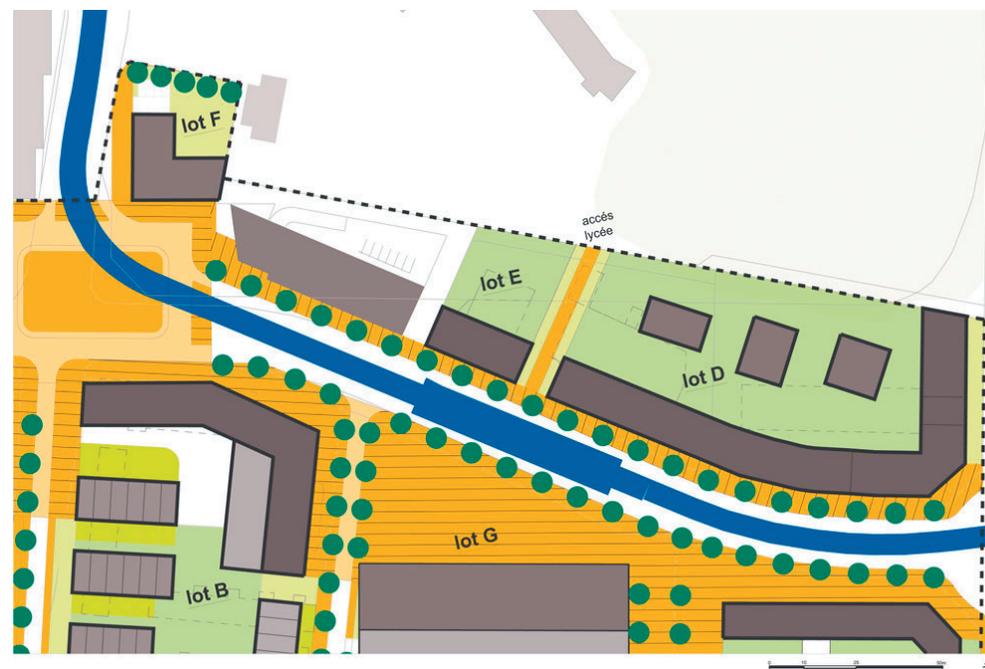
- commerce 451 m²
- tertiaire 4 970 m²
- Parking superstructure 288 m² (130 places tram + 20 places parking CUB + 85 places parking public + 53 places actuelles)



3 | Les orientations d'aménagement proposées

La Morlette : la frange nord de l'avenue du Dr Schwob

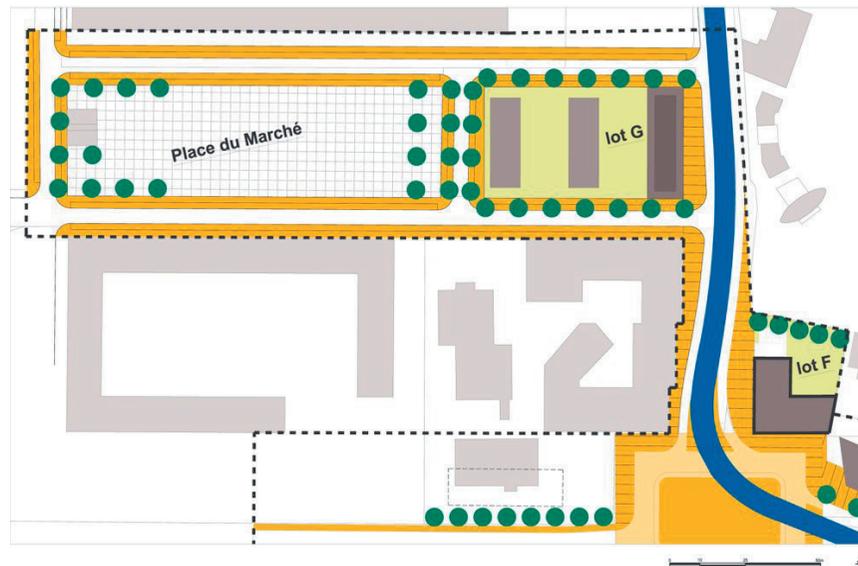
- SHON indicative :
- logement 8 875 m² (**111 logements**)
 - commerce 1 450 m²
 - tertiaire 4 618 m²



3 | Les orientations d'aménagement proposées

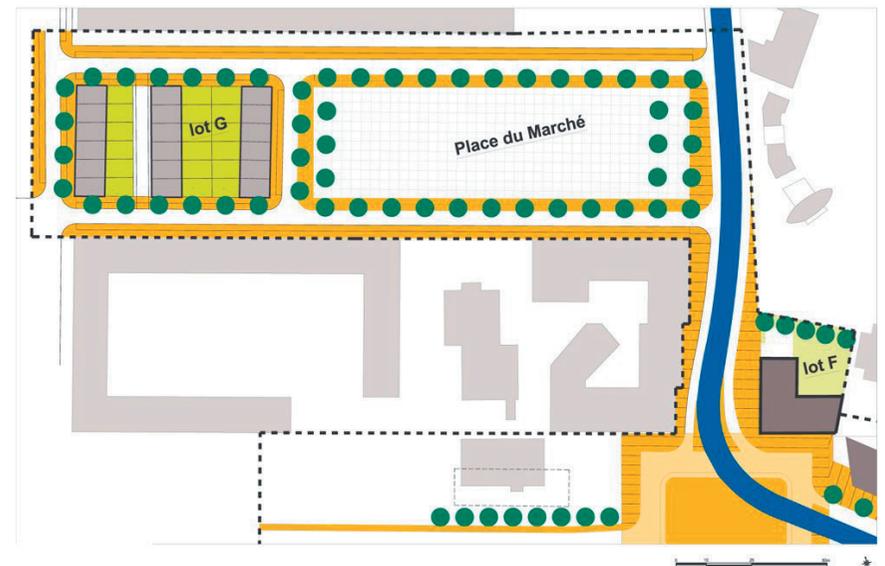
La Morlette : la place F. Mitterrand (2 variantes) -

Option 1



SHON indicative :
- logement 3 475 m² (**43 logements**)
- commerce 350 m²

Option 2



SHON indicative :
- logement 3 400 m² (**18 logements**)
- commerce 350 m²

3 | Les orientations d'aménagement proposées

La Morlette : le site du centre commercial

Le groupe Casino souhaite aujourd'hui augmenter sa surface de vente. Sa proposition d'extension est inadaptée aux enjeux du projet urbain :

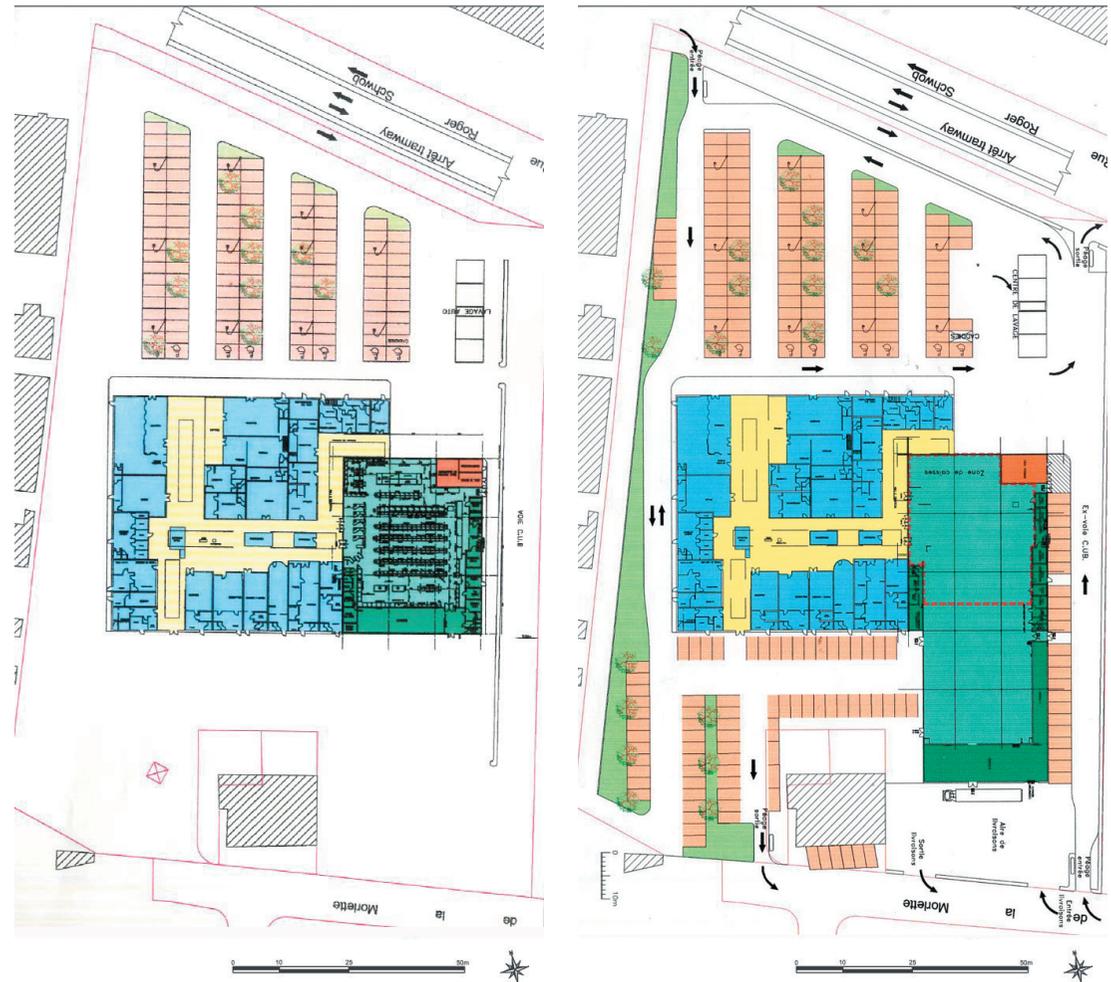
- qualité du rapport à l'espace public
- optimisation de l'occupation du sol
- constitution d'une façade urbaine de qualité.

Aujourd'hui

SHON casino 740 m²
SHON galerie 1 600 m²

Projet proposé par Casino

SHOB casino extension prévue 560 m²



3 | Les orientations d'aménagement proposées

La Morlette : Le site du centre commercial (2 variantes)

Inscrire l'extension de Casino dans un projet d'ensemble permettant :

- de garantir les surfaces souhaitées par Casino,
- la mise aux normes de la galerie commerciale,
- l'ouverture du CC vers la station tramway,
- une opération immobilière débouchant sur de nouvelles ressources,
- une gestion adaptée du parking clientèle,
- la création d'un parvis et d'une vitrine commerciale attractive,
- le regroupement de nouveaux services (hypothèse Poste, banque, etc...).



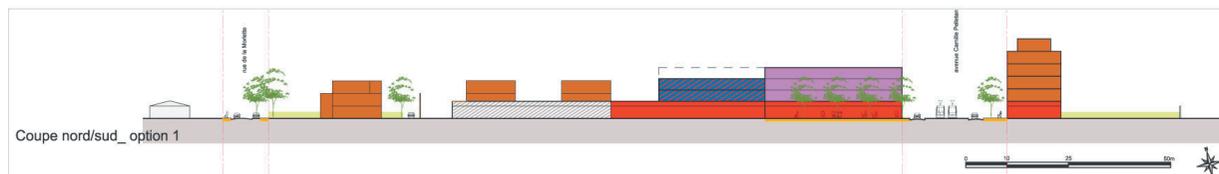
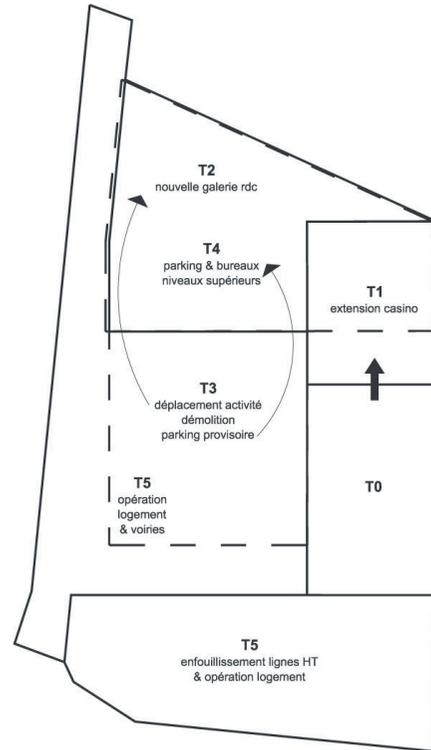
Exemple d'une façade commerciale dissimulant un parking intégré au Bouscat.



3 | Les orientations d'aménagement proposées

La Morlette : le site du centre commercial - Option 1 (glissement de l'extension prévue vers l'avenue Schwob) :

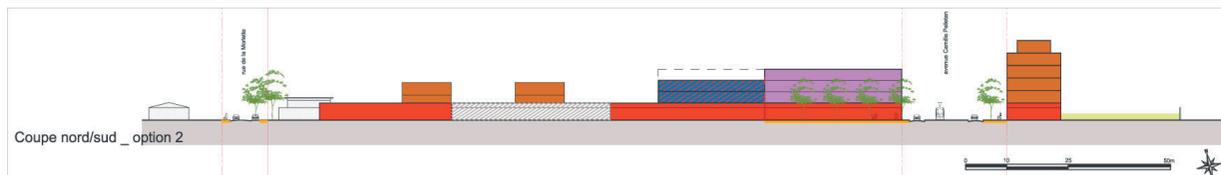
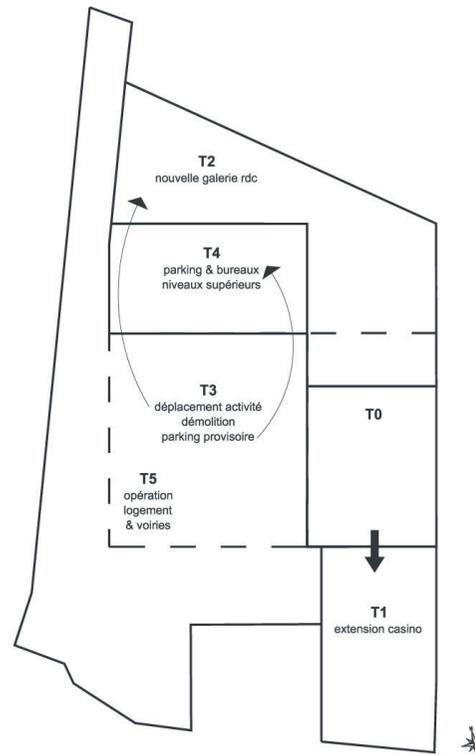
- Adaptation mineure du projet
- SHON logement 2 710 m² (25 logements)
- SHON commerce 3 460 m² (dont 2 900 m² casino et commerces existants relogés)
- SHON bureaux 2 310 m²
- Stationnement en superstructure (145 places)



3 | Les orientations d'aménagement proposées

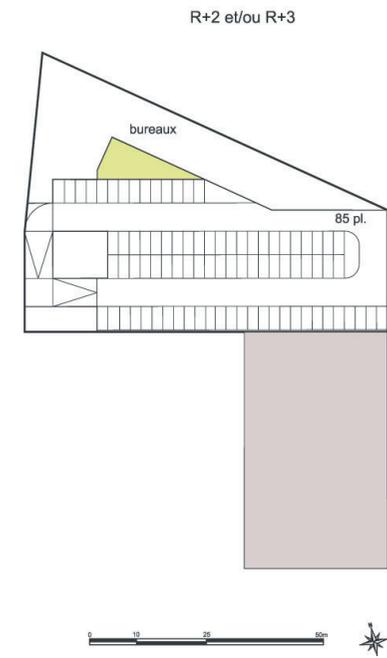
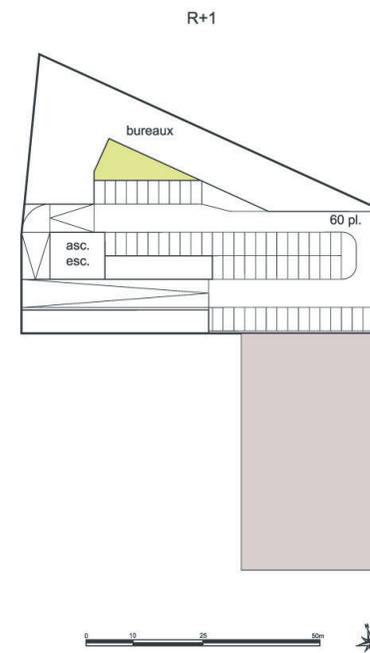
La Morlette : le site du centre commercial - Option 2 (intégration de l'extension proposée dans l'esquisse)

- Ajustement du projet intégrant l'extension à terme
- SHON logement 2 075 m² (13 logements)
- SHON commerce 3 455 m² (dont 2 900 m² casino et commerces existants relogés)
- SHON bureaux 2 310 m²
- Stationnement en superstructure (145 places)



3 | Les orientations d'aménagement proposées

La Morlette : le site du centre commercial - principe d'organisation du stationnement en superstructure





4 | Conclusion et suites à donner

4 | Conclusion et suites à donner

Cette étude, qui propose une lecture réactualisée des enjeux sur le plateau, a permis de réorienter les choix de la commune sur le site de Camille Pelletan en dessinant les contours d'un projet urbain adapté aux évolutions récentes de ce territoire.

La stratégie développée consiste à renforcer les fonctions des polarités existantes en activant des actions sur des sites de projets clairement identifiés. Dans l'objectif de montrer des signes de transformation à court terme, il est ainsi proposé de concentrer les actions sur trois sites prioritaires que sont l'avenue Carnot, le centre commercial Palmer et le site de la Morlette.

La question de la constitution d'un paysage urbain de qualité sur la frange Est de la rue Camille Pelletan y est de plus intégrée. Par l'état de la maîtrise foncière publique et le degré de mutabilité du foncier privé, des sites tests offrant un potentiel intéressant peuvent faire levier sur la transformation de ce paysage. Le renouvellement urbain de l'ensemble du linéaire devra faire l'objet d'un encadrement spécifique, permettant à la fois d'assurer la qualité urbaine des projets et leur contenu programmatique. A ce titre, un certain nombre d'outils offerts par le PLU pourront être activés. Une expertise devra rapidement être menée afin que ces outils soient mis en oeuvre dès la prochaine procédure de modification.

Enfin, la réussite du projet urbain est étroitement liée à la requalification des espaces publics. Quelque soit l'ambition donnée aux projets immobiliers, un travail de fond sur la qualité des espaces publics s'avère aujourd'hui indispensable tant du point de vue de l'image que des fonctionnalités. Il s'agit de dépasser la logique du « tube du tramway » et de

travailler sur les liens transversaux entre les quartiers et le parc des Coteaux.

La redéfinition des espaces publics ne peut que s'inscrire dans une stratégie d'ensemble dont les principaux leviers sont :

- Sur l'axe Carnot – Pelletan – Morlette, la constitution d'une centralité linéaire en s'appuyant sur le potentiel foncier évolutif, la sous occupation des fonciers riverains et la revalorisation de l'offre commerciale et de services,
- Transversalement, entre les rues Cassagne, Camille Pelletan et le parc des Coteaux, la requalification des espaces publics et la constitution d'une trame paysagère et de circulations douces, de facture homogène, porteuse d'une identité de quartier renouvelée.

Les suites à donner

Cette réflexion, basée sur les nombreux échanges avec la commune de Cenon, doit servir à communiquer autour du projet urbain souhaité par la ville. L'avis et les observations des directions communautaires associées au projet doivent maintenant être recueillis. Les orientations du projet d'aménagement font en effet apparaître des points urgents qui nécessitent une mobilisation de la collectivité. Elle concerne:

- la position à adopter concernant les opportunités foncières avenue Carnot;
- les priorités d'acquisition le long de la rue Camille Pelletan;
- l'intégration du projet du supermarché Casino dans le projet d'ensemble;
- l'aménagement provisoire d'un parking public sur le site Esso.

4 | Conclusion et suites à donner

Enfin, la phase d'étude pré-opérationnelle doit maintenant être engagée sur les trois sites majeurs afin de:

- vérifier la faisabilité technique et financière des programmes souhaités, participant à l'équilibre global de l'opération ;
- expertiser les différents modes opératoires envisageables ;
- définir les partenariats à mobiliser selon la complexité des sites d'intervention (public-privé, bailleurs sociaux) ;
- arrêter une stratégie foncière selon les choix de mise en oeuvre retenus ;
- esquisser un premier planning prévisionnel.



Annexes

Annexes

- Tableau récapitulatif des surfaces : sites de la morlette

Morlette scénario 1

Secteur -îlot	Superficie terrain (m ²)	Hauteur	SHON commerces	SHON tertiaires	SHON logement	SHON TOTALE	Logement nombre	Stationnement nombre offert	Stationnement nature offre	Stationnement besoins 1pl./logt & 1pl./100m ² act.
5-H casino	15661	R+5 & R+0 edl	3456	2311,2	0	5767,2	0	145pl / 2nivx ou 230pl /3nivx	en superstructure R+1&2 sur extension en rdc ou dans la rue	Prévu c.c. 180pl./ max. PLU 151pl. 25logts
5-H sud		R+2 logt	0	0	2707,2	2707,2	25			
3-C	6281	R+5 & R+4 pk	451,2	4966,4	0	5417,6	0	288	intégré superstructure	20cub+130tram 3act.+50burx +85public=288
4-D	7266	R+5 & R+4 logt	808,8	4617,6	6044	11470,4	76	129	Intégré & surface (3pl.)	76logts+8act. +48burx=132
4-E	1112	R+5	270,4	0	1352	1622,4	17	14	Intégré & surface (6pl.)	17logts+3act.=20
2-B	12114	R+5 & R+3 logt	690,4	0	9096,8	9787,2	RPA	129	71logts+7act.=78	114logts+7act. =121
1-A nord	5036	R+3 & R+0 edl	0	1808	2524,8	4332,8	32	75	intégré ssol barre +arrêt minute halte garderie maisons	32logts +20 pl. Surface et 20 pl. intégré équipement 17
1-A sud	5144		R+3	0	0	2784	2784	17		
4-F	1034	R+5	369,6	0	1478,4	1848	18	18	Intégré & surface (4pl.)	18logts+4act.=22
4-G	2411	R+4 +attique	349,6	0	3474,4	3824	43	53	Intégré (-1 et rdc) ss 2 bât.	59logts+4act.=63
TOTAL	56059		6396	13703,2	29461,6	49560,8	228	748		

Annexes

- Tableau récapitulatif des surfaces : sites de la morlette

Morlette scénario2

Secteur -îlot	Superficie terrain (m²)	Hauteur	SHON commerces	SHON tertiaires ou équipement	SHON logement	SHON TOTALE	Logement nombre	Stationnement nombre offert	Stationnement nature offre	Stationnement besoins 1 pl./logt & 1pl./100m² act.
5-H casino	14950	R+5 & R+0 casino	4113,6	2311,2	0	6424,8	0	145pl / 2nivx ou 230pl /3nivx	en superstructure R+1&2 sur extension	Prévu c.c. 180pl./ PLU 151pl.
5-H sud		R+2 logt	0	0	2073,6	2073,6	13	13	en rdc	13logts
3-C	6281	R+5 & R+4 pk	451,2	4966,4	0	5417,6	0	288	intégré superstructure	20cub+130tram 3act.+50burx +85public=288
4-D	7266	R+5 & R+4 logt	808,8	4617,6	6044	11470,4	76	129	Intégré & surface (3pl.)	76logts+8act. +48burx=132
4-E	1112	R+5	270,4	0	1352	1622,4	17	14	Intégré & surface (6pl.)	17logts+3act.=20
2-B	12114	R+5 & R+3 logt	690,4	0	9096,8	9787,2	RPA	129		114logts+7act. =121
1-A nord	5036	R+3 & R+0 edl	0	1808	2524,8	4332,8	32	75	intégré ssol barre +arrêt minute halte garderie maisons	32logts +20 pl. Surface et 20 pl. intégré équipement
1-A sud	5144	R+3	0	0	2784	2784	17	17		17
4-F	1034	R+5	369,6	0	1478,4	1848	18	18	Intégré & surface (4pl.)	18logts+4act.=22
4-G	2268	R+3	0	0	3398,4	3398,4	18	42	Intégré rdc +rue	42logts
TOTAL	55205		6704	13703,2	28752	49159,2	190	725		

Annexes

- Tableau récapitulatif des surfaces : sites de l'avenue Carnot

scénario1

lots	Superficie terrain (m ²)	Hauteur	SHON commerces	SHON tertiaires	SHON logement	SHON TOTALE	Logement nombre	Stationnement nombre offert	Stationnement nature offre	Stationnement besoins séq.a 1pl./logt 1pl./100m ² act. & séq.b 1pl./50m ² act.
A	3283	R+5	1425,6	1425,6	2953,6	5804,8	37	66	Intégré	37logt+29act. =66pl.
B	1911	R+5	816,8	816,8	940,8	2574,4	12	42	Intégré	16act.+12logt =28pl.
C	5870	R+5	1583,2	1583,2	4163,2	7329,6	52	84	Intégré	52logts+32act. =84pl.
D	8453	R+4	8097,6	5164,8	0	13262,4	0	375	intégré en ssol	256 pl.
E	4880	R+4	3812,8	3528	0	7340,8	0	177	intégré en ssol	148 pl.
TOTAL	24397		15736	12518,4	8057,6	36312	101	744		

Annexes

- Tableau récapitulatif des surfaces : sites de l'avenue Carnot

scénario2

lots	Superficie terrain (m ²)	Hauteur	SHON commerces	SHON tertiaires	SHON logement	SHON TOTALE	Logement nombre	Stationnement nombre offert	Stationnement nature offre	Stationnement besoins séq.a 1pl./logt 1pl./100m ² act. & séq.b 1pl./50m ² act.
A	3283	R+5	1425,6	1425,6	2742,4	5593,6	34	66	Intégré	34lgt+30act. =64pl.
B	1911	R+5	816,8	816,8	940,8	2574,4	12	38	Intégré	16act.+12logt =28pl.
C	5870	R+5	1583,2	1583,2	4476,8	7643,2	56	118	Intégré	58logts+32act. =90pl.
D	8458	R+5	3014,4	3014,4	6248	12276,8	78	164	ssol+surface	
E	4880	R+4	1640,8	6344,8	0	7985,6	0	152	intégré en ssol	59lgt+32brx +32 act. =123pl.
TOTAL	24402		8480,8	13184,8	14408	36073,6	180	537		

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 | Juillet 2008