



Ville du Bouscat



Ensemble immobilier : Médiathèque - Maison de la vie écocitoyenne et associative de la ville du Bouscat

Introduction au programme de construction

Insertion urbaine et préconisations particulières

a'urba.
agence d'urbanisme
Bordeaux métropole Aquitaine

10/2010

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
Joëlle Martineau, assistante

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



Préambule

Le présent volet introductif au programme de construction de l'ensemble immobilier, médiathèque, maison de la vie écocitoyenne et associative, a pour objet :

- 1- de situer l'opération dans le projet global d'aménagement de la place Gambetta et de ses rives ;
- 2- de fixer les recommandations et prescriptions particulières d'ordre qualitatives et fonctionnelles notamment quant aux interfaces entre l'équipement et l'espace public.

Il vient s'ajouter au programme « architectural, fonctionnel et technique » et au programme « HQE » définissant les objectifs de la maîtrise d'ouvrage sur le plan environnemental.

Projet de recomposition et de revalorisation des espaces publics



— Les périmètres opérationnels dans le cadre du projet de recomposition urbaine de la place Gambetta

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

Ensemble immobilier : Médiathèque - Maison de la vie écocitoyenne et associative de la ville du Bouscat Introduction au programme de construction

Présentation générale

La ville du Bouscat est située au nord-ouest de l'agglomération bordelaise. Son centre-ville se situe au cœur du maillage viaire communal, en retrait des voies structurantes de l'agglomération et possède de nombreuses qualités fonctionnelles, morphologiques et paysagères.

L'offre en services et équipements y est 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'Ermitage et son parc se situent à proximité (5min. à pied). Cette centralité dispose donc d'un potentiel d'attractivité et de développement urbain remarquable.

A terme, le secteur Gambetta se situera à moins de 400 mètres de la station de tramway (ligne D) « centre ville » avenue de la Libération. Outre les nouvelles commodités offertes aux habitants, c'est bien l'objectif de renforcement et de rapprochement des centralités de l'agglomération que la Communauté urbaine souhaite ici atteindre.

Récemment, la Communauté urbaine en lien avec la ville du Bouscat, a achevé les travaux de requalification des espaces publics de la place Gambetta.

En parallèle, un programme d'aménagement a été muri et stabilisé sous l'égide de la ville, visant à intensifier les pratiques urbaines et l'habitat, saisissant l'opportunité d'un gisement foncier majoritairement de maîtrise publique autour de la place et en facilitant des transferts de propriétés pour une optimisation des ressources foncières.

Dans ce contexte, si l'ensemble immobilier « Médiathèque - Maison de la vie écocitoyenne et associative de la ville du Bouscat » constitue le point d'orgue du dispositif, c'est l'ensemble du projet urbain qui se veut emblématique pour la collectivité. C'est pourquoi les maîtres d'œuvre porteront une attention particulière aux ambitions qualitatives et fonctionnelles qui s'imposent aux différents opérateurs et concepteurs, lesquelles sont issues d'une reconnaissance des particularités du tissu urbain, de la texture architecturale et paysagère du centre ville et de son héritage historique.

Situation de la Commune du Bouscat dans l'agglomération bordelaise





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



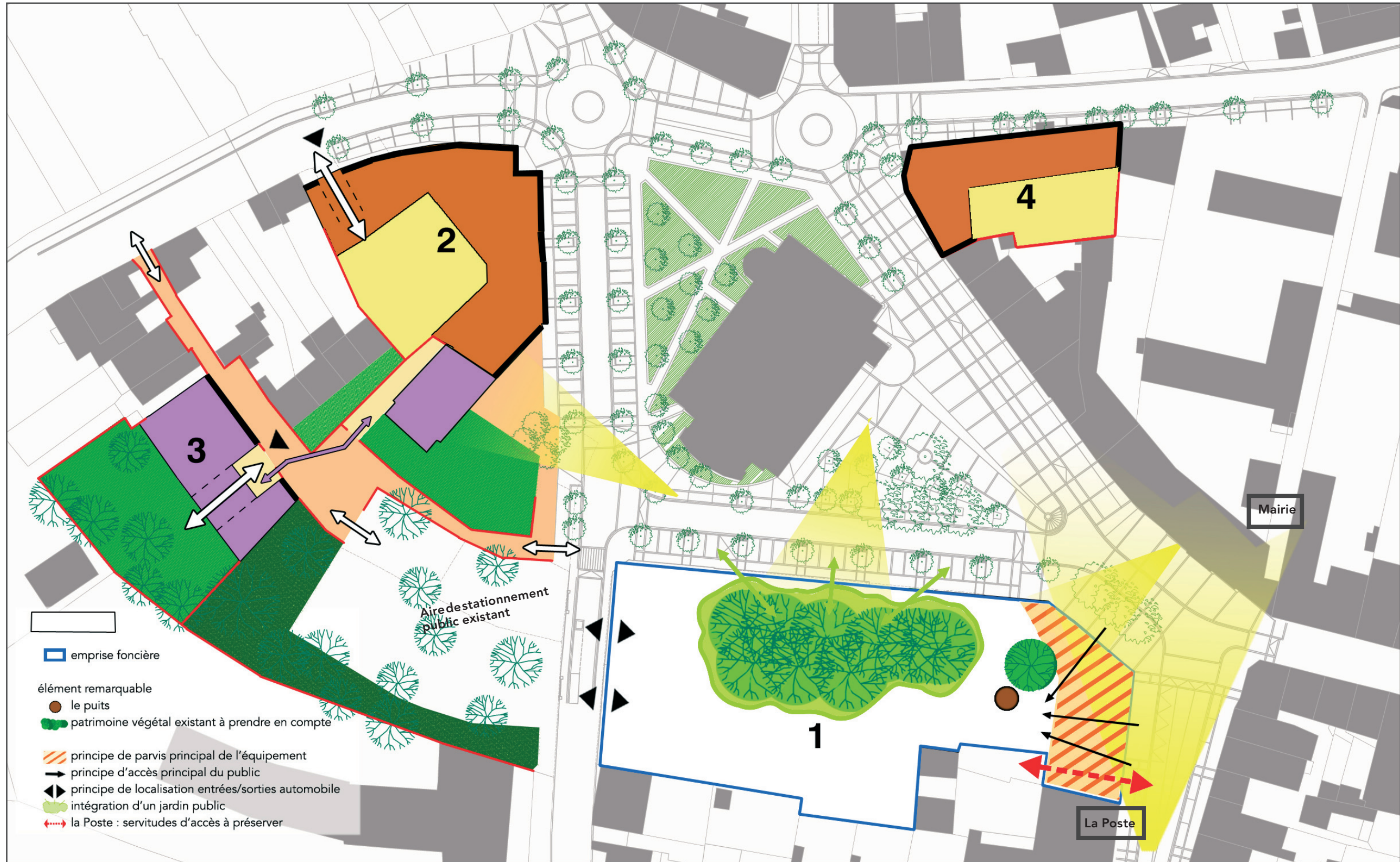
Les caractéristiques du site

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 matures, 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 appareillés de pierre, aux piles et portails significatifs.

Autour de la place Gambetta, l'ambiance végétale est forte et confortée par un système de venelles publiques et privées offrant des percées sur les coeurs d'îlots. Le tissu bâti peu dense, constitué d'échoppes, de chartreuses ou de maisons de ville est relativement préservé ; cette persistance urbaine marque tout particulièrement le caractère du centre ville et participe de son identité au sein de l'agglomération.



LE BOUSCAT - Place Gambetta - Orientations et contraintes d'aménagement

<ul style="list-style-type: none"> — principe d'alignement — points de vue valorisés — porosité visuelle, continuité piétonne 	<ul style="list-style-type: none"> ■ logements ■ Diocèse ↔ relation entre locaux du Diocèse 	<ul style="list-style-type: none"> ■ espace public, venelles ■ cours privatives ▲ accès stationnement 	<ul style="list-style-type: none"> ■ espaces verts domanialité publique ■ espaces verts de gestion privée ● arbres existants
--	--	--	---

a'urba.
 agence d'urbanisme
 Bordeaux métropole Aquitaine Date 01/10/10

0 10 25 50 m

Ensemble immobilier : Médiathèque - Maison de la vie écocitoyenne et associative de la ville du Bouscat

Introduction au programme de construction

Les objectifs d'aménagement autour de la place Gambetta

L'opération de recomposition urbaine associée au projet de réaménagement des espaces publics, permettra de recréer une dynamique de centre ville, en intensifiant l'habitat et les services urbains de proximité ou d'intérêt communal.

Les principes fondateurs du projet sont les suivants :

- recomposer les franges bâties de la place, aujourd'hui délimitées ;
- 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'Hôtel de Ville, un équipement public d'échelle communale : l'ensemble immobilier « Médiathèque - Maison de la vie écocitoyenne et associative de la ville du Bouscat » ;
- répondre aux besoins de développement des commerces et des activités de service ;
- créer une offre résidentielle mixte et inter-générationnelle.

Le programme opérationnel

1- Ensemble immobilier « Médiathèque, Maison de la vie écocitoyenne et associative de la ville du Bouscat ».

2- Projet Aquitanis

- 27 logements
 - Socle commercial
 - Hauteur R+2 + attique
 - « Une résidence solidaire » : jeunes couples et seniors
 - Un local commun résidentiel
- PC mars 2011
Chantier 2012/2013

3- Salle d'activités diocésienne

- 750 m² environ
- Hauteur R+1
- Ouverture au public début 2012
- Démolition des anciens locaux pour libération du foncier dédié à Agora : début 2012

4- Projet « Caisse d'Épargne »

- 16 logements
 - Caisse d'épargne en RDC
 - Hauteur R+2 + attique
- Chantier 2011/2012

Quelques recommandations architecturales générales

> Plasticité, transparences, intimités, complicités avec l'environnement...

Quelques postures architecturales de référence :

- 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 & Raynaud architectes.
- 6- Extension de sous-préfecture à Nantua - F. Chatillon, architecte, 2003.
- 7- Maison de retraite à Pesme - M. Malcotti & C. Roussey architectes, 2003.



Quelques recommandations architecturales générales

Dans le cadre du projet global en pourtour de la place Gambetta, les réalisations se voudront exemplaires sur le plan de l'insertion d'une architecture contemporaine dans un contexte urbain très typé.

Les objectifs suivants devront 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'îlots ;
- 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, verre clair, etc...). Les jeux de matériaux pourront être multiples mais utilisés dans un souci de qualité et de pérennité.

Prescriptions et recommandations particulières

1 – Le patrimoine végétal

Les arbres de haute tige présents dans le périmètre de la parcelle dédiée à l'opération ont une valeur symbolique forte pour les bouscatais et participent de l'identité du centre ville.

Les concepteurs devront porter une attention particulière à la préservation et à l'intégration dans l'opération de la masse végétale en tenant compte :

- de la valeur de chaque sujet sur le plan phytosanitaire ;
- des risques de détérioration des systèmes racinaires lors de la construction des bâtiments.

Il ne s'agit pas ici de sacraliser chaque sujet, mais de maintenir une masse critique suffisante et pérenne, participant à l'aménité des espaces publics (place Gambetta et ensemble immobilier de la médiathèque).

2 – Un jardin ouvert au public

Il est souhaité que l'espace planté puisse être traité comme un jardin accessible au public depuis la place Gambetta. Le jardin pourra éventuellement distribuer secondairement le hall d'accueil et la salle multifonction de l'ensemble immobilier. Le jardin public sera ouvert. Les accès aux fonctions de l'établissement donnant sur le jardin public, devront donc être sécurisés.

3 – Le puits

Présent dans l'emprise foncière, le puits n'a pas, à notre connaissance, de valeur historique particulière. Il pourra être conservé et/ou réintégré comme élément d'animation et de mémoire collective dans l'enceinte de l'établissement.

4 – L'entrée principale de l'ensemble immobilier

L'entrée principale des publics s'effectuera au droit d'un parvis aménagé de manière à « recentrer » l'espace public face à la mairie et répondant à cela à la volonté de conserver un angle de vue dégagé depuis la rue Emile Zola. Il conviendra de tenir compte des contraintes de desserte de la Poste et des commerces, notamment les servitudes d'accès au parking de la Poste et la rampe d'accès PMR..

L'espace extérieur, dans les limites de l'emprise foncière dédiée à l'opération, sera traité en cohérence avec le vocabulaire d'aménagement de l'espace public réalisé récemment par la Communauté urbaine. Il sera conçu comme un prolongement de l'établissement culturel sur le domaine public.

5 – Les entrées / sorties des véhicules (VP et logistiques)

Les accès aux parcs de stationnement s'effectueront par la rue Formigé. Aucun accès véhicule ne sera autorisé le long de la façade de l'équipement face à l'église ni au droit du hall d'entrée principal. La rampe d'accès au sous-sol sera intégrée au bâti.

Rue Formigé, l'élargissement du trottoir sera à prévoir afin d'assurer le confort des cheminements piétons.

6 - Le stationnement automobile

- L'estimation des besoins

Au regard de la destination de la construction (« service public ou d'intérêt général»), le nombre de places de stationnement à prévoir dans l'emprise foncière dédiée à l'opération n'est pas définie par le règlement du PLU.

En revanche, il conviendra de justifier la capacité programmée dans le dossier de permis de construire.

A cette fin, des analyses ont été réalisées par les services compétents qui permettent de fixer les besoins dans un intervalle de **55 à 65 places de stationnement VP, y compris les besoins propres au personnel et au fonctionnement de l'établissement.**

Ces analyses prennent en compte un ensemble de variables de différents ordres :

- L'offre en stationnement sur le domaine public en fonction des rythmes quotidiens de la vie urbaine ;
- La desserte actuelle et future en transport en commun et d'une manière générale la répartition des parts modales (piétons, vélos...);
- Les hypothèses de convergences de fréquentation des différents locaux programmés ;
- L'intensification des pratiques urbaines autour de la place Gambetta à terme ;
- Les besoins propres au fonctionnement de l'établissement ;
- Enfin, les mesures d'accompagnement seront à étudier par la collectivité et les organismes compétents, notamment la mise en place d'accès sélectifs au parc de stationnement privilégiant les publics « fragilisés » ou contraints comme les PMR, les personnes âgées et les familles ; le développement du réseau cyclable ; ou encore l'amélioration du confort d'usage des espaces publics à même de favoriser les déplacements de proximité pour les piétons, en particulier depuis les stations de transport en commun.

7 - Le stationnement automobile dans l'établissement

- On s'attachera à intégrer en sous-sol le maximum de places de stationnement.

Une attention particulière sera portée à l'ergonomie et au confort d'usage des circulations verticales entre les espaces de stationnement et l'espace d'accueil principal de l'équipement.

Plus globalement, le traitement architectural du parc de stationnement souterrain devra suggérer un sentiment d'appartenance immédiat à un espace public à forte connotation culturelle :

- Ventilation et lumière naturelle participeront à un sentiment de sécurité ;
- Signalétique et scénographie participeront à l'attractivité de l'établissement.

- Les places de stationnement extérieures :

Le solde pourra être aménagé en surface dans l'emprise foncière dédiée à l'équipement de l'établissement moyennant une attention particulière portée à leur intégration, tant sur le plan fonctionnel qu'architectural et paysager.

Elles seront préférentiellement intégrées sous les corps de bâtiments et impérativement imperceptibles depuis l'espace public, notamment le jardin.

Les espaces dédiés au stationnement, hormis pour les besoins propres au fonctionnement de l'équipement, doivent être réputés réversibles et pourraient constituer des réserves volumétriques pour d'éventuels besoins d'extension de l'établissement, à terme.

- Le stationnement des vélos s'effectuera dans les emprises de stationnement, dans l'enceinte de l'équipement.



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