



**CONSEIL MUNICIPAL DU
16 DECEMBRE 2013**

OPERATION PEYBOUQUEY







Les propositions des membres de l'atelier d'urbanisme



Les membres de l'atelier d'urbanisme ont présenté leurs propositions à la Commission municipale d'urbanisme en date du 11 octobre 2010.

Ils ont ensuite présenté leurs réflexions en réunion d'information du Conseil municipal du 8 novembre 2010 et lors d'une séance publique du Conseil communal Nord qui s'est déroulée le 26 avril 2011.

Le projet d'aménagement a été présenté en Commission d'urbanisme le 4 juillet 2013.



Penser le quartier comme un quartier de demain:

Oser développer une architecture ambitieuse,

- Penser le quartier comme une porte d'entrée de Talence
- Ne pas obérer le devenir potentiel de la gare de la Médoquine
- Mettre en synergie les contrastes potentiels entre Haut-Brion et le quartier, néo classique et actuel
- Minorer la place de la voiture et la laisser en stockage de sous-face
- Maintenir un rapport continu au végétal
- Faire un quartier d'avenir avec une mémoire
- Jouer la qualité

Conserver la vigne dans un « écriin végétal » repensé

- Bande végétale tout le long de Haut-Brion à planter en fruitiers et fleurs, mettre en valeur les deux espaces le néo classique d'Haut-Brion et l'architecture « osée » de Peybouquey



Penser le quartier de 200 à 250 logements supplémentaires :

- En accession
- En location
- Installer ou réinstaller en synergie avec Gallieni, des fonctions de commerces et de services

Penser des espaces végétaux collectifs :

- Jardins collectifs
- Espaces récréatifs

Penser des circulations :

- Stockage des véhicules en souterrain
- Favoriser les circulations piétonnes internes au quartier



Proposer de l'habitat individuel en bande pour prolonger la ville basse

Proposer de l'habitat collectif sur l'espace le plus large pour optimiser le foncier

Permettre de conserver une façade paysagée pour Haut-Brion

Favoriser les liaisons entre les différents espaces

1: placette piétonne avec fontaine, dans l'axe du portail Haut-Brion

2: tour signal de 20 m pour un équipement public (école de musique) et/ou hôtel

3: équipement public inscrit dans le talus (auditorium)

4: parking en silo, relié par une passerelle au niveau haut

5: îlot de logements collectifs R+3 - R+4 avec terrasses au Sud (2100 m² au sol x4,5=9000m², soit 120 logts)

6: maisons en bande R+1 de type maison ouvrière avec jardin privatif (25 à 30 maisons)

7: maisons à l'alignement (8 à 10 maisons)

8: bande paysagée avec alignement arbres grand



Scénario 2 : aménagements proposés

1. Alignement de 6 à 8 maisons individuelles R+1 ou R+2 avec jardin à l'arrière
2. Rangées de maisons de type « maison ouvrière » en R+1 avec jardin privatif (env. 25 maisons)
3. Immeuble de logements collectifs en escalier du RDC jusqu'à R+6/+7 avec grandes toitures végétalisées ; parking souterrain + stationnement complémentaire en surface ; aménagement d'espaces verts
4. Voies nouvelles de circulation réservées à la desserte des habitations



Scénario 3

Proposer de l'habitat collectif en formes variées
tour, coquilles, lézard

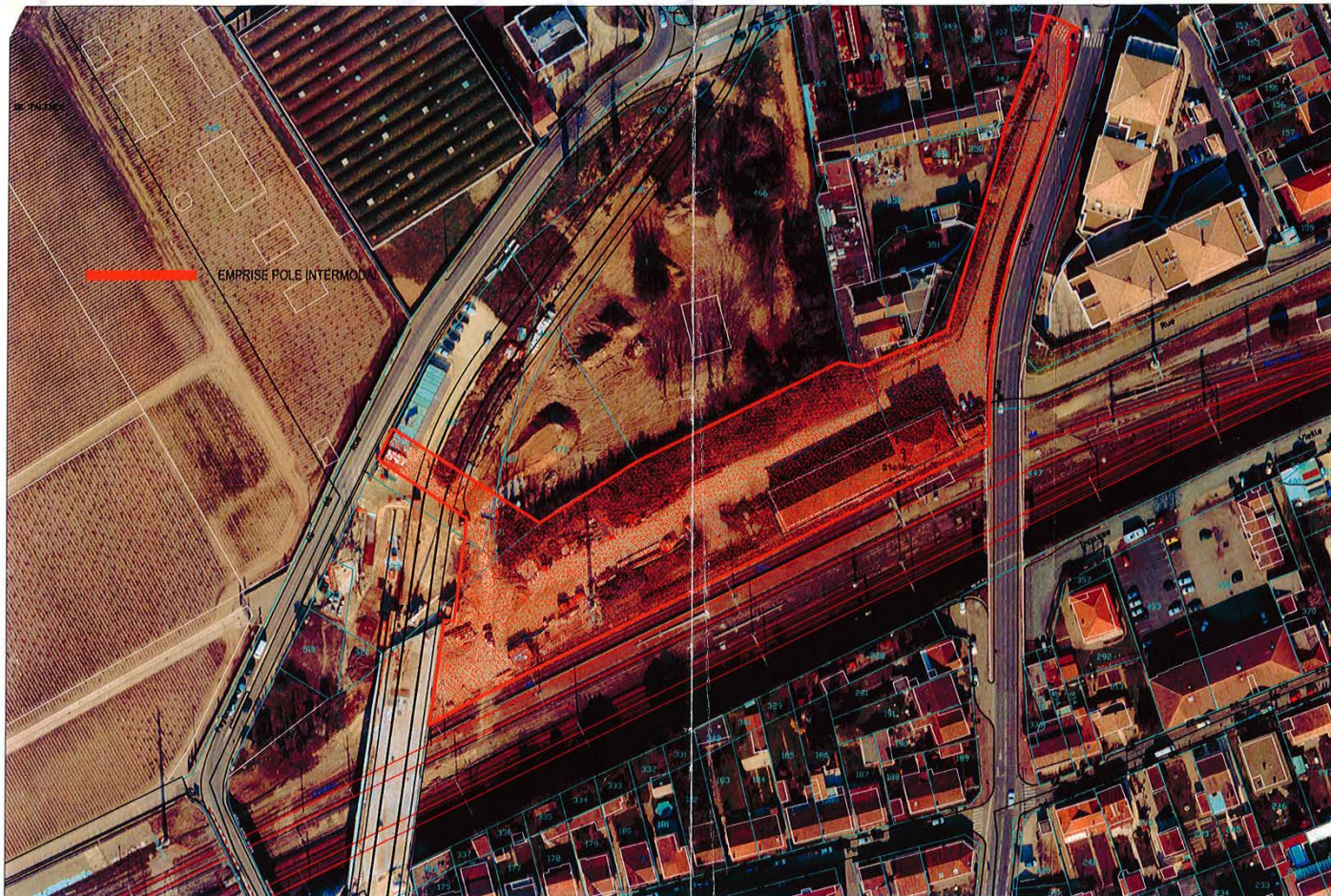
Utiliser une part de l'espace pour un usage collectif étudiants, en haut de la voie ferrée (containers)

faire un parking en silo sur l'espace gare, mixte, en forme de coquille



Le programme retenu

Le programme prend en compte l'évolution de la gare de la Médoquine - Emprise du pôle intermodal communiquée par la cub -



Le programme prend en compte l'évolution de la gare de la Médoquine -
Emprise du pôle intermodal communiquée par la cub -





TABLEAU RECAPITULATIF DES SURFACES:

	SAFRAN Bat A	DOMOFRANCE BAT B	ALDAY BAT C	DOMOFRANCE BAT E	Total
SHOB	5146	4810	9882	6507	26345
SHON Reelle	4200	3229	6519	4661	18609
SHAB	3179	2415	4892	3553	14038

TABLEAU RECAPITULATIF DU NOMBRE DE LOGEMENTS :

<i>SOCIAL</i>			DOMOFRANCE BAT B	DOMOFRANCE BAT E	Total
	ratio	nb lot	nb lot		
T1	0%	0	0		0
T2	46%	25	20		45
T3	36%	10	25		35
T4	18%	7	10		17
		42	55		97

<i>LIBRE</i>			SAFRAN Bat A	ALDAY Bat C	Total
	ratio	nb lot	nb lot		
T1	0%	0	0		0
T2	63%	35	62		97
T3	35%	24	30		54
T4	3%	0	4		4
		59	96		155

Nombre total de logements: **252**

TABLEAU RECAPITULATIF DES PLACES DE STATIONNEMENTS :

	SAFRAN Bat A	DOMOFRANCE BAT B	ALDAY Bat C	DOMOFRANCE BAT E	Total
R-2	22		47		
R-1	21	33	45	43	
Aérien	14	14	0	14	
TOTAL	57	47	92	57	253

252 logements dont 97 logements sociaux (38,50%) et 110 logements familiaux (43,65%)
253 places de stationnement















