

COMMUNE DU BARP
ETUDE URBAINE



Note de présentation

Synthèse

Avril 2022

1- Contexte et objectifs de l'étude

Le contexte

La commune du Barp connaît ces dernières années une forte attractivité. Elle dispose en effet d'un certain nombre d'atouts qui participe à son attrait et plus particulièrement son cadre de vie. Toutefois ce développement, s'il n'est pas encadré, peut participer à la disparition insidieuse et progressive de sa trame paysagère et de son identité.

Par ailleurs le cadre réglementaire national et régional impose aux collectivités d'intégrer dans leur projet de développement territorial, une obligation de requalification urbaine qui passe par la densification.

Ce travail est en cours sur la commune du Barp, toutefois les opérations publiques ou privées sont souvent réalisées sans réel lien les unes avec les autres. Il en est de même pour les questions touchant à l'aménagement en extension de l'urbanisation, dont la réflexion est souvent envisagée indépendamment des enjeux présents sur le reste de la ville et notamment du centre-ville. Sans cadre formel, les investisseurs immobiliers désireux de s'implanter sur la commune, multiplient les opérations parfois au détriment du cadre urbain et paysager qu'ils se doivent pourtant de respecter, pour s'assurer d'un développement en adéquation avec l'échelle de la ville.

Les objectifs de l'étude

L'objectif de cette étude est d'identifier les capacités de développement de la commune du Barp pour les années à venir, tenant compte de ses caractéristiques et de son identité. Il s'agit de favoriser une organisation répondant aux besoins de la ville, invitant au renouveau de l'espace public comme support de nouveaux usages collectifs. Elle concerne en premier lieu la centralité du Barp pour lequel il s'agit de donner un nouvel élan, tout en tenant compte des capacités des zones d'extension de l'urbanisation qui pourront être mobilisées pour répondre aux besoins des habitants actuels et futurs. Il a été tenu compte des opérations en cours avec pour objectif de s'assurer que celles-ci n'allaient à l'encontre des objectifs fixés. Si tel était le cas, des discussions se sont engagées avec les opérateurs afin d'adapter les projets aux attentes fixées par la commune.

Ainsi l'étude répond à la volonté :

- D'élaborer un projet de centralité favorisant une vision globale et cohérente mettant la qualité de l'espace public et des usages au cœur du projet ;
- De vérifier la faisabilité des opérations sur les sites identifiés en s'assurant de la qualité urbaine ;
- De mettre en évidence les éléments patrimoniaux (architecturaux et paysagers) et favoriser les continuités paysagères et notamment entre les sites d'extension et la centralité ;
- De spatialiser les différentes formes urbaines et entériner les densités par secteur ;
- De disposer d'un cadre global permettant à la commune de peser dans les discussions avec les institutions (cadre intercommunal, Etat) et avec les opérateurs et les propriétaires soucieux de valoriser leur bien.

Les secteurs concernés sont :

- Pour le centre ville :
 - Le secteur du centre-bourg commercial ;
 - Le secteur du lieu-dit La Poste ;
 - Le Champs de foire ;

- Pour les zones d'extension :
 - Le secteur des sablerets ;
 - Le secteur du Lucandreau.

Il a par ailleurs été tenu compte du projet du Collège/Lycée qui est actuellement en cours



Identification des secteurs de projets

2- Elaborer un projet urbain global : Identifier, Révéler, Connecter

Afin de s'assurer d'une vision globale du développement de la commune, allant au-delà des conditions d'aménagement de chaque secteur identifié, l'objectif a été, après avoir réalisé un diagnostic de la structure territoriale, de :

- **Identifier au niveau spatial les pôles d'attraction de la centralité à vocation :**
 - Educative ;
 - Commerciale et administrative ;
 - Sportive



Ils participeront à l'armature urbaine de la ville autour de laquelle la commune poursuivra son développement.

- **Révéler les structures paysagères existantes**

La commune du Barp dispose d'un patrimoine végétal et paysager remarquable. Les entités urbaines du Barp sont inscrites dans un écrin végétal à l'échelle de la commune. Il est par ailleurs intéressant de noter qu'au sein même des espaces urbanisés, le paysage joue un rôle fondamental. Il participe pleinement de la composante urbaine de la ville. Toutefois ces éléments paysagers sont fragiles, surtout lorsqu'ils sont mis en concurrence directe avec les projets de valorisation immobilière (construction et/ou division foncière) Il convient donc de les révéler et d'affirmer leur usage dans le cadre du projet urbain global. Ces espaces sont à la fois des points de repère, des outils d'intégration des nouvelles opérations et surtout des liens constitués et à conforter entre les différents quartiers de la centralité du Barp. Ils constituent donc une trame qu'il convient de préserver et valoriser.



Identification de la trame paysagère du Barp



«Sentier de l'Agasse» - Statut public

12m de largeur
1km de longueur



«Sentier Lucandreau» - Statut public

11m de largeur
400m de longueur jusqu'à la zone 2AU
900m jusqu'au chemin de maison neuve



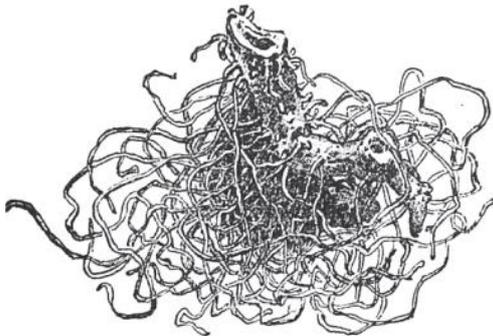
«Sentier des Colverts» - Statut public

15m à 32m de largeur / 300m de longueur
Forme irrégulière - voie automobile latérale, espace paysager majeur

- **Connecter les secteurs de projets : favoriser l'émergence de la « ville du 1/4h »**

Il s'agit avant tout de ne plus concevoir les projets indépendamment les uns des autres et s'appuyer sur la trame paysagère existante ou à conforter, pour connecter les projets entre eux. Ces connexions favoriseront principalement les déplacements doux.

Ainsi au travers des premiers éléments de compréhension de la commune du Barp, il apparaît que la structure paysagère fait figure de clé de voute dans l'organisation urbaine. Dans ce cadre, il convient d'observer et de révéler la trame paysagère existante, d'en comprendre l'organisation, dans le but d'établir des projets paysagers et architecturaux qui entrent en connexion et confèrent à la commune sa propre identité. Elle agit ainsi comme un rhizome qu'il convient de déployer au-delà de l'existant.

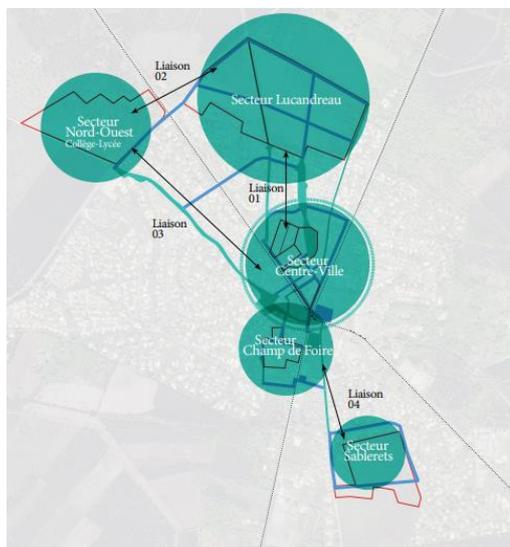


Principe du rhizome



déploiement du rhizome paysager au sein de la commune

Après avoir établi un schéma paysager structurant, il s'agit d'identifier par secteurs de projets, les adaptations et mesures à mettre en œuvre pour assurer les diverses liaisons et les hiérarchiser. Ce schéma constitue l'ossature verte, capable d'assurer la formation d'un cœur de ville cohérent et singulier, générateur de nouveaux usages pour les résidents et les futurs habitants.



Trames paysagères et maillage des secteurs de projet

3- ANALYSE SECTEUR PAR SECTEUR

Le secteur du centre-bourg

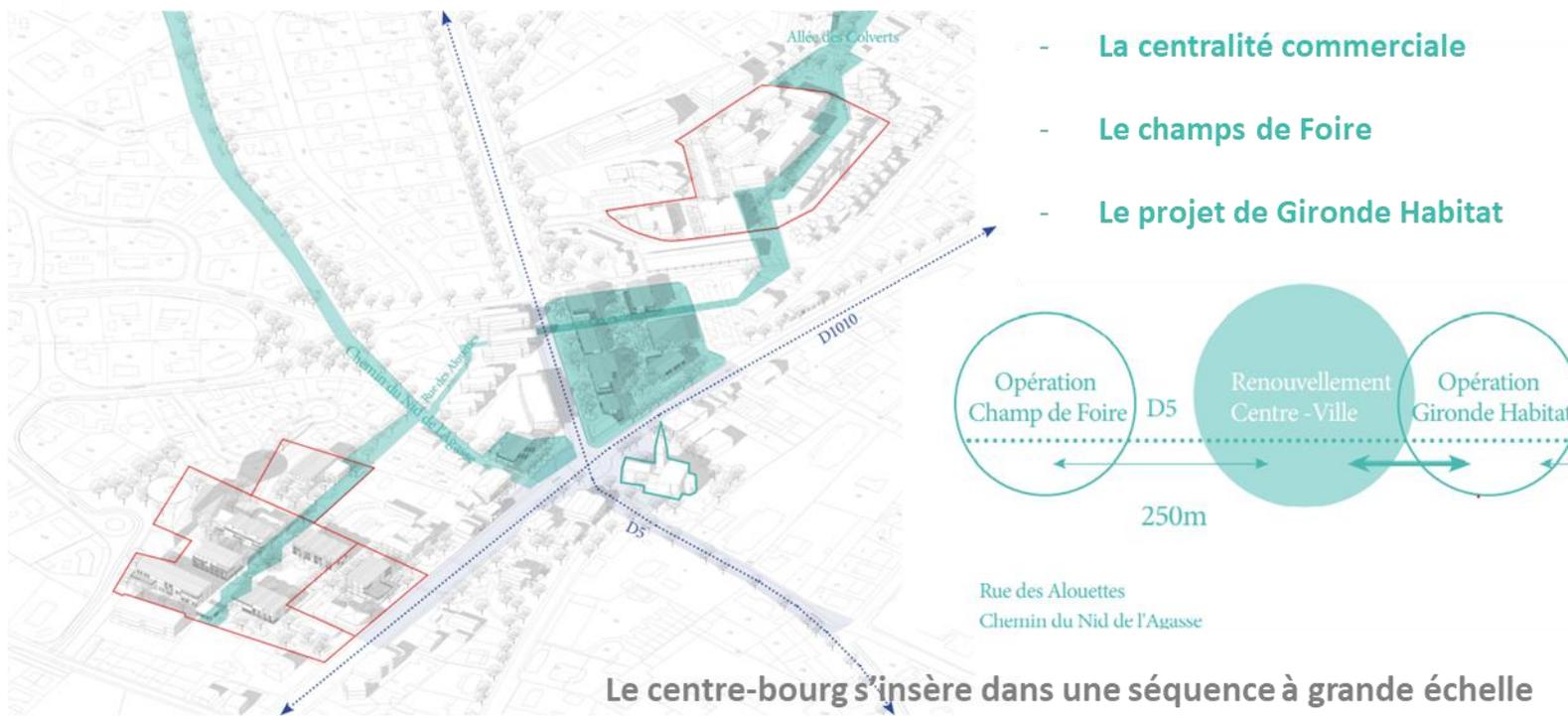


Favoriser l'émergence d'une nouvelle centralité

Plus qu'un simple projet de densification, affirmer une nouvelle identité au centre-bourg

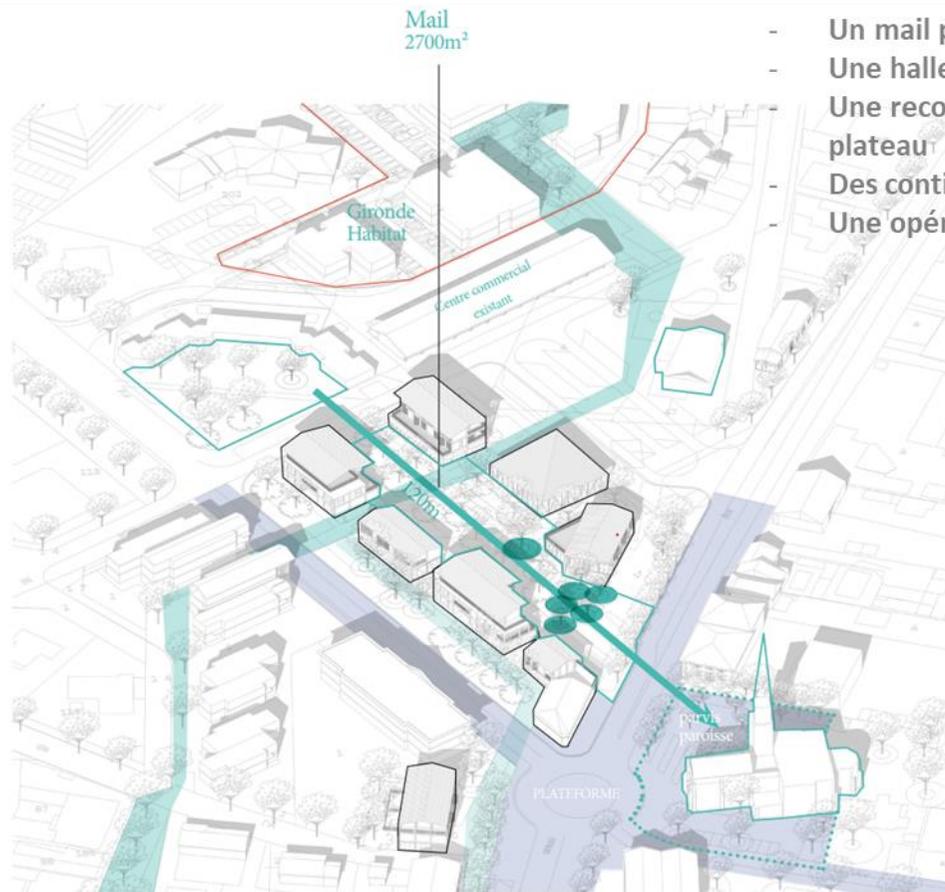
Objectifs principaux/

- Assurer une densification adaptée à la centralité du bourg du Barp
- S'appuyer sur la trame paysagère existante afin de favoriser les usages et l'intégration des nouvelles opérations
- Améliorer la qualité de l'espace public et conforter les équipements publics au sein de la centralité, afin de favoriser l'émergence de nouvelles pratiques urbaines et sociétales
- Identifier et compléter les continuités douces entre les quartiers à partir du centre bourg



Favoriser l'émergence d'une nouvelle centralité

Principes d'organisation du secteur de la centralité commerciale – La composition



- Un mail paysager et une place qui s'ouvrent sur la paroisse St Jacques
- Une halle de marché
- Une recomposition routière et paysagère des RD 5 et 1010 sous forme d'un plateau
- Des continuités douces qui s'appuient sur la trame paysagère existante
- Une opération de densification à la échelle du bourg



● Arbres existants conservés et révélés



Favoriser l'émergence d'une nouvelle centralité

Principes d'organisation du secteur de la centralité commerciale – La programmation



Opération « Centralité commerciale
4050 m² SDP dont :

- Halle de marché / 400 m²
- 1050 m² SDP locaux commerciaux et services
- 2265 m² SDP soit 40 logements env
- 75 places de stationnement



Vue depuis l'extrémité du mail, vers la paroisse St-Jacques

Favoriser l'émergence d'une nouvelle centralité

Principes d'organisation du secteur du Champ de foire – Objectifs principaux

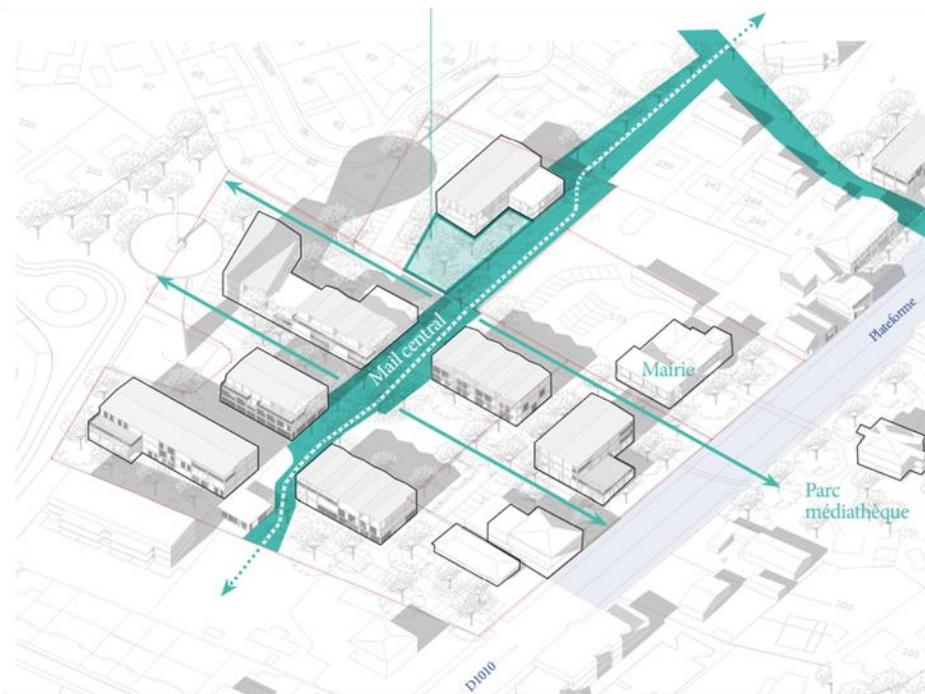
Objectifs/

- Lier le projet du « Champ de foire au parcours paysager des Colverts
- Intégrer la mairie et son extension projetée au maillage paysager
- Favoriser la connexion entre le parc de la médiathèque et la mairie par la réalisation d'un plateau sur la RD 1010 qui apaise la circulation



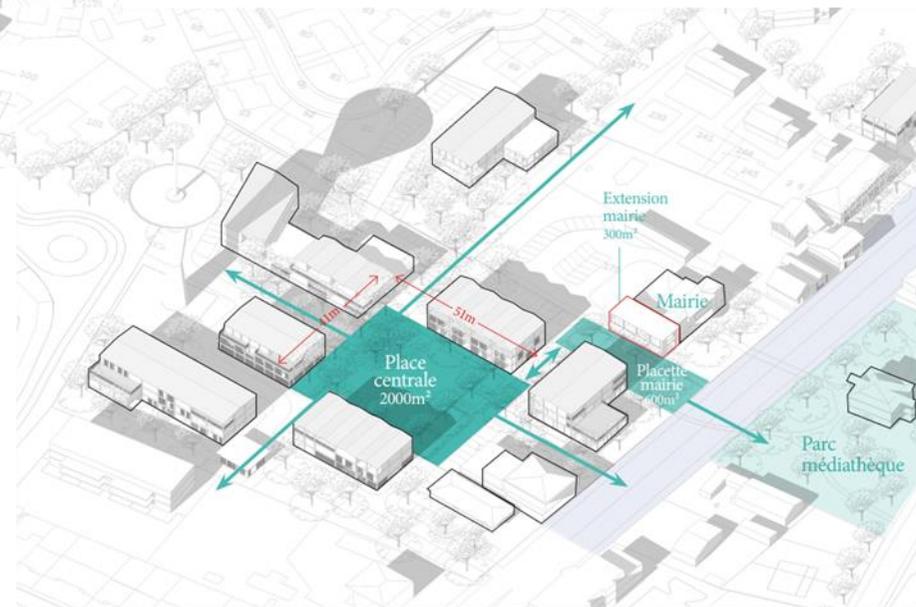
Favoriser l'émergence d'une nouvelle centralité

Principes d'organisation du secteur du Champ de foire – La composition



- Un mail central Nord-Est et Sud-Ouest vient s'établir dans le prolongement du sentier du Nid de l'Agasse. Il s'appuie sur un bosquet d'arbres existants compris sur la parcelle BI 176
- Ce mail permet de préserver les grands arbres de la place actuelle

- On retrouve au cœur du projet, une place centrale avec une capacité de 2000m². Plantée généreusement, la surface est capable d'accueillir diverses activités. Cela résonne avec les usages actuelles du site où les habitants se rassemblent quotidiennement
- Cette place s'ouvre sur la façade de la RD 1010 et fait le lien avec le parc de la médiathèque
- Le traitement en plateau de la RD 1010 favorise les échanges de part et d'autre de cet axe



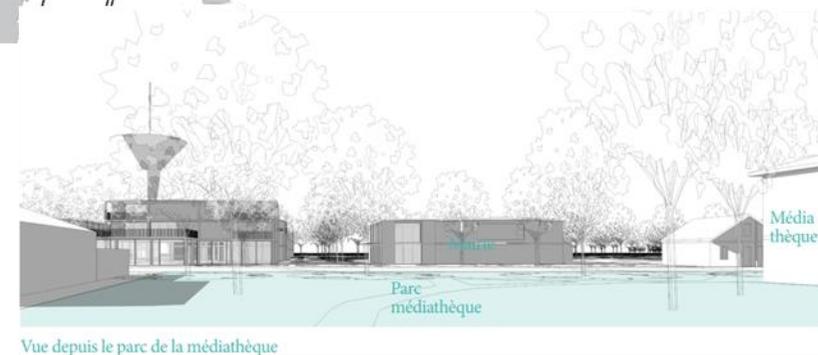
Favoriser l'émergence d'une nouvelle centralité

Principes d'organisation du secteur du Champ de foire – La programmation



Opérations du « Champ de foire »
116 logements et 300 m² de bureaux
décomposés de la manière suivante :

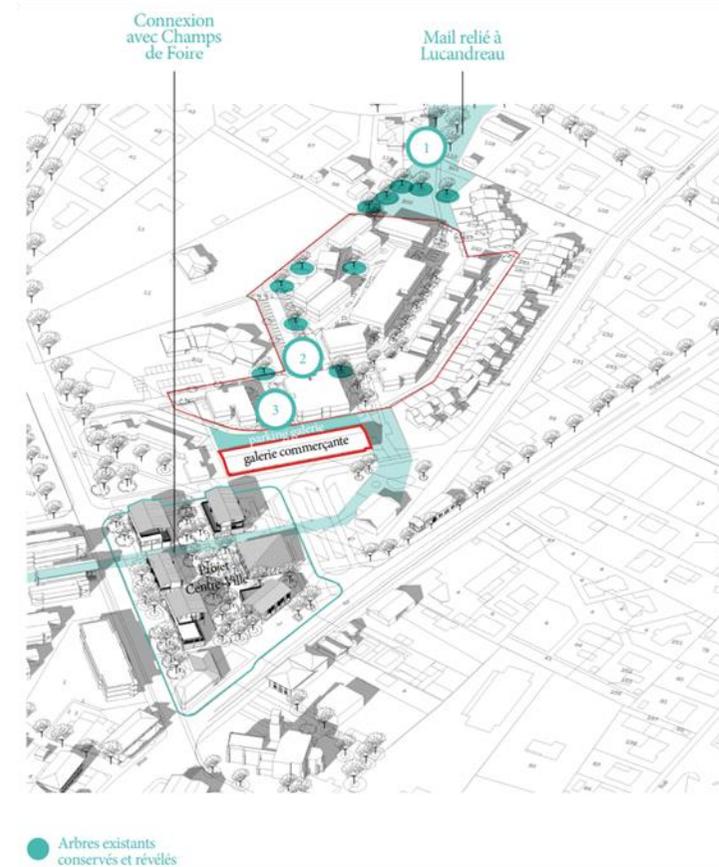
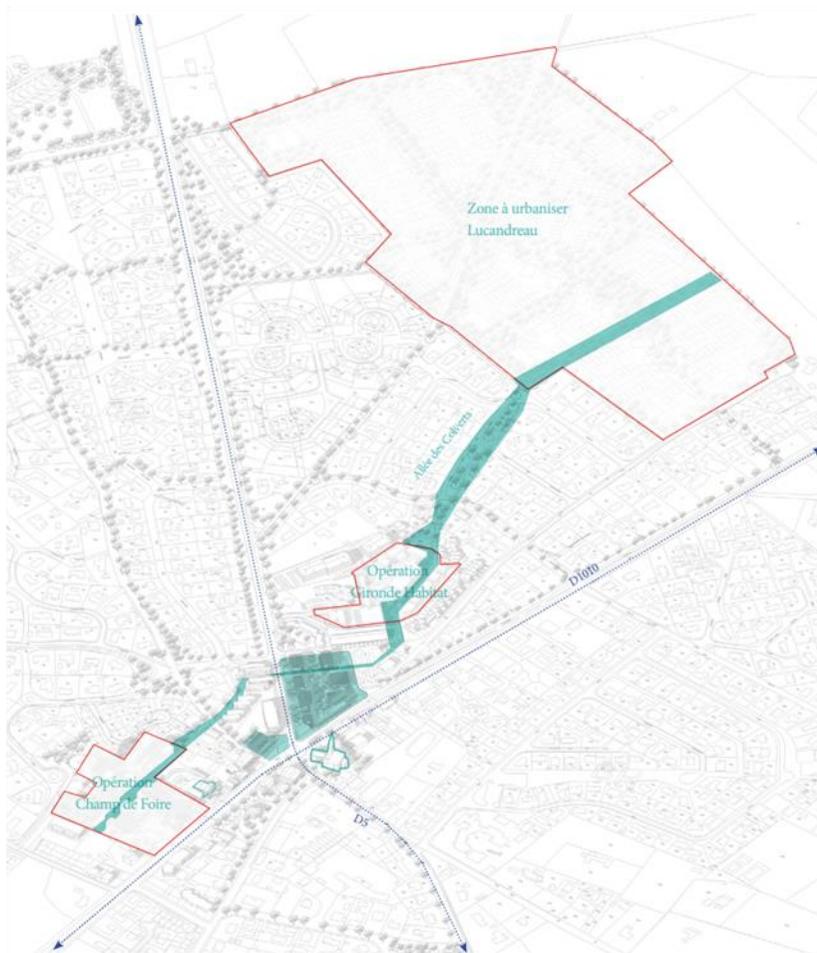
- Parcelle BI 172 – 6300 m² de SDP – 87 logements environ et 135 places de stationnement
- Parcelle BI 173 et 174 – 1000 m² de SDP – 13 logements environ et 300 m² de bureaux + 500 m² de maison conservée réhabilitée et extension de 200 m²
- BI 176 – 1100 m² de SDP – 16 logements environ



Favoriser l'émergence d'une nouvelle centralité

Principes d'organisation de l'opération Gironde Habitat secteur la Poste – La composition

Dans la composition urbaine recherchée, qui permet de relier les quartiers entre eux, le projet de Gironde Habitat revêt une importance particulière : Il permet de relier le centre-bourg avec tous les quartiers situés au nord-est et à plus long terme le secteur du Lucandreau. Le projet de Gironde Habitat doit participer à cet objectif

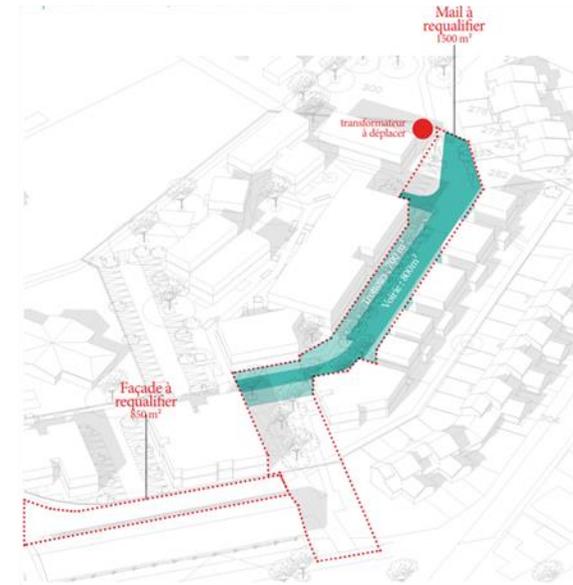


Objectifs /

- Ouvrir l'accès Nord pour assurer le maintien de la connexion paysagère
- Préserver les trois bosquets d'arbre qui participent à la qualité paysagère

Favoriser l'émergence d'une nouvelle centralité

Principes d'organisation de l'opération Gironde Habitat secteur la Poste – Une programmation adaptée



Pour répondre aux objectifs identifier il convient de déplacer le transformateur et requalifier l'accès en mail paysager

Programmation :

- 72 logements locatifs sociaux
- 7 logements en accession sous maîtrise
- Un pôle de santé de 795 m²
- 190 m² de commerces
- 130 m² de locaux de coworking
- 180 m² de locaux commun
- 110 places de stationnement

4- ANALYSE SECTEUR PAR SECTEUR

Le secteur « Les Sablerets »



Le secteur « Les Sablerets »

S'assurer de la prise en compte des enjeux environnementaux



Engagements :

- Application de la procédure « Eviter/Réduire/Compenser »
- Identification des enjeux environnementaux
- Sur les 13,7 ha initiaux, 7,2 sont protégés durablement et participent à la protection contre les incendies
- L'emprise du projet s'étend su 6,5ha
- A l'intérieur des 6,5 ha les enjeux environnementaux sont identifiés et évités

Le secteur « Les Sablerets »

Favoriser son développement en lien étroit avec les opérations du centre-bourg et le complexe sportif

Objectifs principaux/

- Lier le projet au centre-bourg par le chemin de Castor
- S'appuyer sur la trame paysagère en place pour favoriser la composition du futur quartier et le lier au complexe sportif

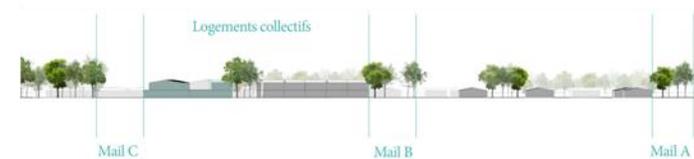


Le secteur « Les Sablerets »

S'appuyer sur la trame paysagère en place pour composer l'organisation du futur quartier



Objectif/
Utiliser la trame paysagère des espaces naturels protégés pour structurer l'organisation urbaine du quartier



Objectif/
Poursuivre les continuités paysagères pour faire le lien avec la plaine sportive et le centre-bourg



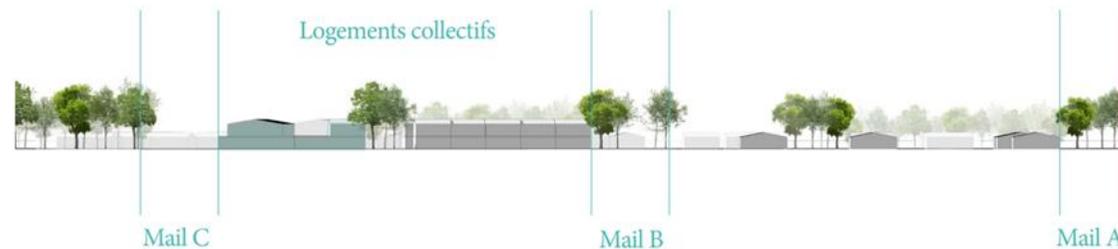
Le secteur « Les Sablerets »

Principes d'organisation du secteur « Les Sablerets » – La programmation



Opérations « Les Sablerets »

- 150 à 180 logements (25 à 30 logements à l'hectare)
- 40 % de logements sociaux
- Quartier à énergie positive



5- ANALYSE SECTEUR PAR SECTEUR

Le secteur «Le Lucandreau»



Le secteur « Le Lucandreau » Une projection à plus long terme

Deux axes majeurs à révéler et un mail paysager central à organiser



Axes paysagers majeurs qui permettent de relier le Lucandreau au centre-bourg et au collège/lycée



1 Entrée Avenue du Médoc



1 Sentier du Lucandreau



2 Allée des Colverts



Le secteur « Le Lucandreau » Une projection à plus long terme

Assurer une transition paysagère douce avec les forêts voisines



Objectifs/
Préserver les milieux naturels les plus fragiles
Fixer une limite définitive à l'urbanisation
Faire du paysage une composante fondamentale du projet



Objectifs/
Organiser le futur quartier sous forme de hameaux paysagers
Identifier les points de centralité et les espaces dédiés aux futurs équipements publics



Imaginer l'armature urbaine du futur quartier



6- Synthèse des objectifs

Cette étude a pour objet :

- De concevoir un projet urbain cohérent tenant compte à la fois des besoins d'organisation du centre-bourg et des capacités constructibles des zones d'extension de l'urbanisation ;
- D'identifier les pôles d'attraction actuels et futurs pour anticiper les besoins de demain en matière de développement urbain ;
- De concevoir le développement de la commune dans les années à venir à partir de ses pôles d'attraction ;
- De s'appuyer sur la trame paysagère en place, en la complétant pour concevoir la ville du ¼ d'heure,
- De favoriser en priorité la densification soutenable du centre-bourg ;
- De compléter les besoins d'équipements et de valorisation de l'espace public du centre-bourg ;
- D'assurer une transition douce entre les secteurs d'extension de l'urbanisation et les pôles d'attraction afin de favoriser les modes de déplacement alternatif à la voiture ;
- De vérifier des potentiels constructibles de chaque secteur identifier et de mettre en cohérence les projets avec les objectifs affichés.