

Published on *Lab Périurbain* (<http://periurbain.cget.gouv.fr>)

Accueil > Ilot Gare Blanquefort



**CLAIRSIENNE**   
UN TERRITOIRE, DES VALEURS, LA VIE  
GROUPE ALIANCE TERRITOIRES  


[acteur-68-6](#)

**Personne référente:**

Marion Bonte et Julien Costille

**Adresse Email:**

[marion.bonte@clairsienne.fr](mailto:marion.bonte@clairsienne.fr)

**Téléphone du référent:**

0777265253

**document\_ressource:**

 [clairsienne-fiche\\_blanquefort\\_ilot\\_gare-bis.pdf](#)

**Domaine(s) d'action du projet:**

Vivre ensemble et cohésion sociale

Usages des sols, modes d'habiter et transition écologique

**partenaires:**

Associations

Collectivités  
Entreprises  
Services de l'Etat  
Autres partenaires

**labels:**

non

**Le projet est-il multi-sites ?:**

non

**Les finalités du projet et ses grands objectifs. Les besoins auxquels il répond:**

Aujourd'hui le site de la gare de Blanquefort est excentré. Peu investi jusqu'alors, il s'inscrit dans un tissu urbain lâche et a un fort potentiel de développement. Habitat, commerces et activités s'y côtoient sans réelles interactions. La question posée par le projet est celle de la nécessaire mutation du tissu pavillonnaire en secteur périurbain, en vue d'intégrer les enjeux de développement urbain durable - économie de foncier, qualité du paysage - et de mixité sociale. L'objectif est double : - par l'affirmation d'un geste architectural, matérialiser l'émergence d'une polarité autour de la gare du tram-train du Médoc, qui sera mise en service fin 2016 et permettra de gagner le centre de Bordeaux en 20 minutes, de telle sorte à devenir une des portes d'entrée de la commune avec un axe structurant jusqu'au parc de Fongravey, - développer un nouveau concept d'habitat, mixant les formes et les statuts, et qui, dans une logique de mixité sociale, proposera une offre résidentielle complémentaire au tissu pavillonnaire environnant, tout en s'inscrivant avec respect dans le site .

**Description du projet:**

Dès 2010, la commune, propriétaire d'un terrain face à la gare du futur tram-train du Médoc, a défini un périmètre d'étude et engagé une démarche de concertation avec des riverains désireux de valoriser leurs « fonds de jardins » tout en continuant à habiter le site. Sollicitée par la Ville, Clairsienne a proposé la mise en œuvre d'une démarche de type BIMBY (Build In My Back Yard). Un schéma d'aménagement d'ensemble a été défini avec l'appui d'urbanistes et de paysagistes suivi d'un travail fin de négociation/concertation engagé avec les propriétaires/habitants. Objectif : recherche du meilleur compromis entre valorisation foncière et acceptabilité du projet. Le projet développe 38 logements (soit environ 2.500 m<sup>2</sup> de surface de plancher) sur une parcelle d'environ 4.000 m<sup>2</sup>, en proposant 3 formes marquant une intensification urbaine progressive depuis le cœur d'îlot jusqu'à la gare : - des maisons groupées, qui intègrent toutes les qualités d'usage de l'individuel pavillonnaire tout en étant plus économe en foncier et plus soignées sur le plan architectural, - de l'habitat intermédiaire, qui propose des logements superposés fonctionnant comme des logements individuels, avec leurs propres accès et leurs espaces extérieurs dédiés, - de l'habitat collectif qui se déploie en R+4 face à la gare, avec un volume très fragmenté s'inscrivant en douceur dans le quartier et ménageant les vis-à-vis. Les 7 maisons groupées sont destinées à de l'accession sociale, les 10 logements intermédiaires et les 21 logements collectifs sont en locatif social. Une réponse ambitieuse à l'épineuse question de la voiture est proposée : le stationnement est complètement intégré dans un volume bâti en rez-de-chaussée, imperceptible depuis l'espace public, autour duquel s'organisent les logements intermédiaires et collectifs, et qui constituent le support d'un jardin suspendu partagé par ces logements. La particularité du projet tient tant à la démarche adoptée, impliquant des habitants-propriétaires et la collectivité, qu'à la réponse urbaine et architecturale, qui propose une solution pertinente pour engager en douceur la mutation d'espaces pavillonnaires lâches. La démarche de Clairsienne et de la ville a été d'appréhender ce projet comme une expérimentation susceptible de faire émerger une réponse concrète et reproductible. La démarche engagée s'appuie sur une densification douce maîtrisée par une recomposition foncière de type BIMBY (Build In My Back Yard) portée par la commune et conduite par Clairsienne intervenant ici comme opérateur urbain, promoteur et bailleur social. Ce projet relève d'un modèle de développement urbain renouvelé et participe à créer un espace plus accessible, mieux aménagé, plus accueillant et solidaire en termes de cohésion sociale et plus économe en ressources.

