Ville de Bordeaux
Communauté urbaine de Bordeaux

Étude de programmation urbaine sur le quartier de Mériadeck

1| Enjeux stratégiques et potentialités d'évolution du site

a'urba
agence d'urbanisme
Bordeaux métropole Aquitaine

Rapport d'étude

Juin 2007 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

Sommaire

1. Relations, connexions et articulations avec la ville

2. Flux, traversées et réseaux

3. Mixité, diversité et densité

4. Usages et paysage de la dalle

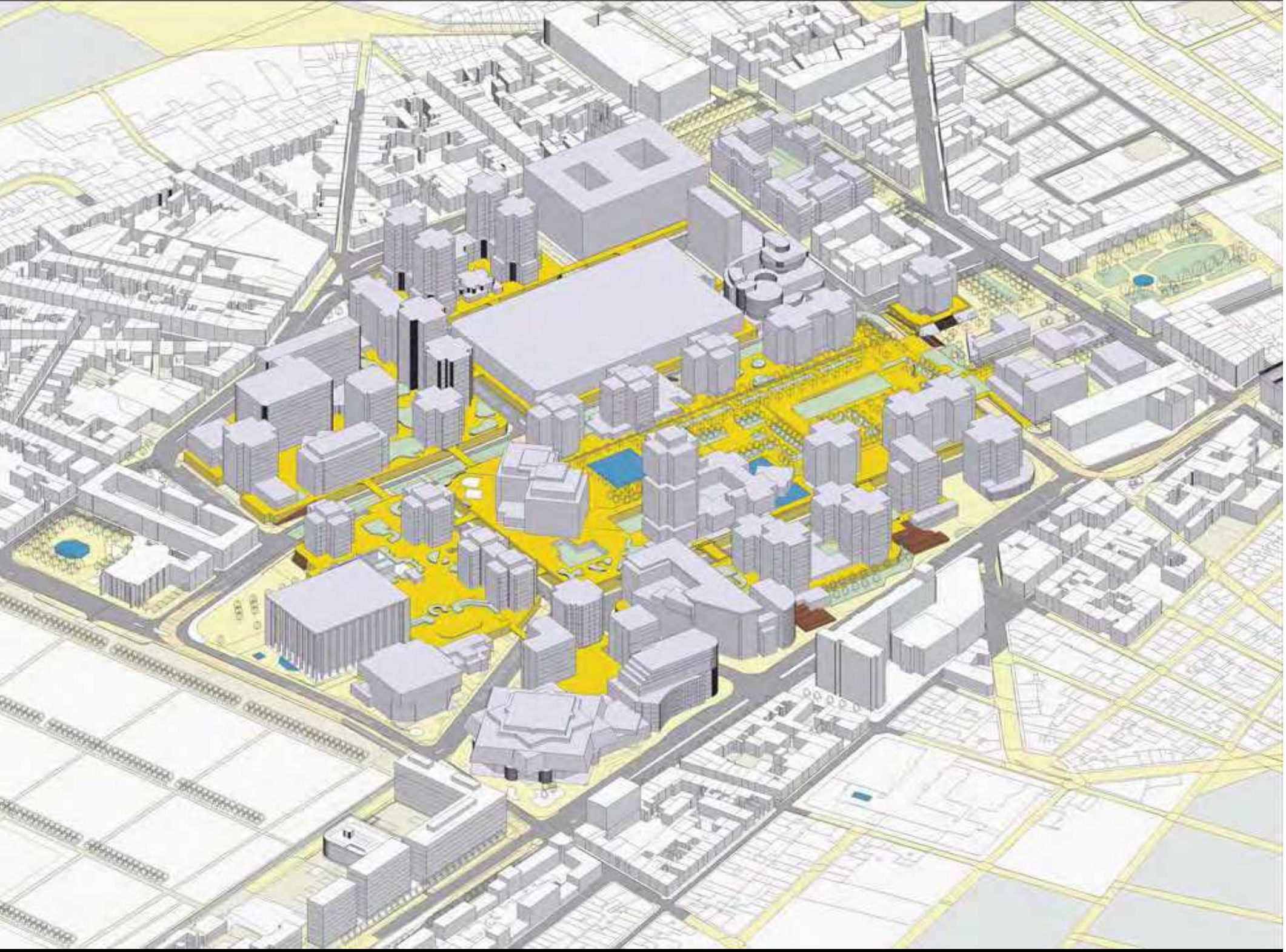
Flux, traversées et réseaux

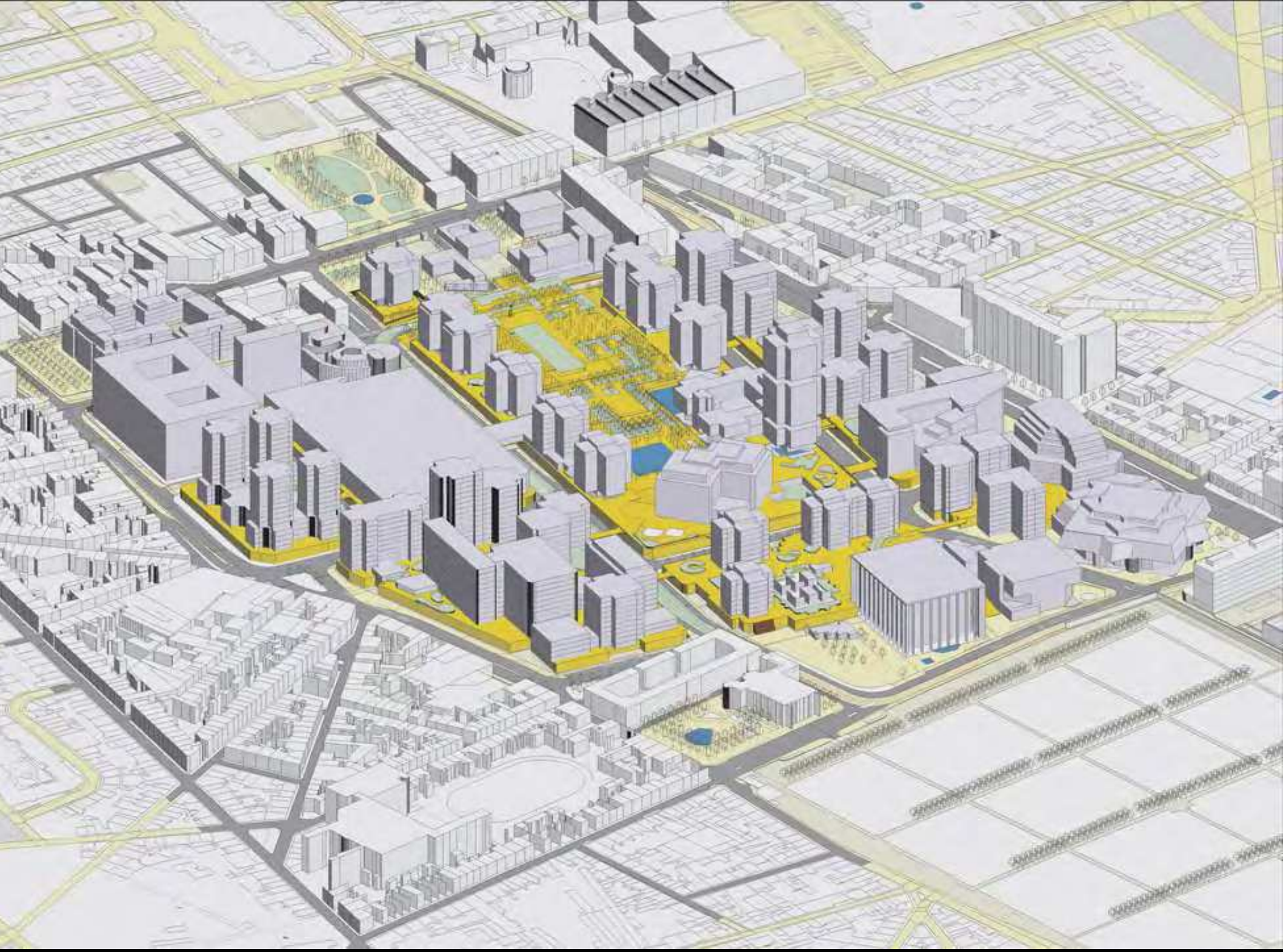
Relations, connexions et articulations avec la ville :

Le quartier Mériadeck en quelques chiffres

- 240 700m^2 de bureaux pour 14 000 emplois
- 42 000 m² de nouvelles constructions de bureaux par la CUB (11 000 m²), le Conseil général (18 000 m²) et le Conseil Régional (13 000 m²)
- 800 logements qui en 1999 accueillaient 1255 habitants
- 4 hotels offrant 660 chambres
- 10 000 m² de commerces

a'urba.
agence d'urbanisme
Bordeaux métropole Aquitaine





L'articulation avec les quartiers environnants

Au Nord :

Compte tenu de la réorganisation de la circulation dans le quartier suite à la mise en service du tramway, la rue Georges Bonnac est aujourd'hui surdimensionnée, laissant une place trop importante au stationnement et à la voirie

Les enjeux

- aménager des allées Georges Bonnac (plantations, alignement d'arbres, terrasses ensoleillées)
- revoir le positionnement du stationnement
- redistribuer les fonctionnalités de la voie et organiser des espaces confortables pour des modes de déplacements piétons et deux roues

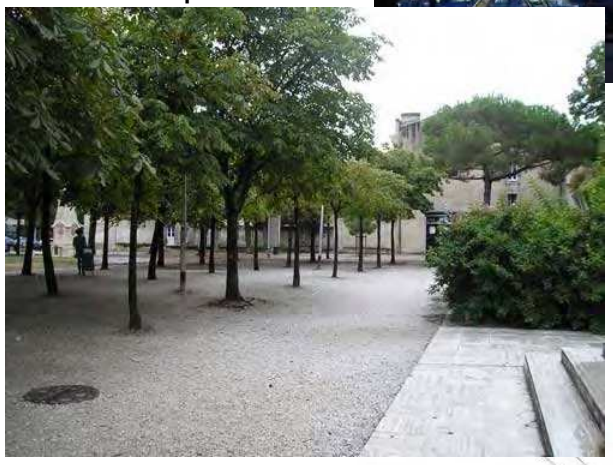
a'urba.
agence d'urbanisme
Bordeaux métropole Aquitaine

L'articulation avec les quartiers environnants

A l'Est :

L'esplanade se prolonge par une passerelle végétalisée enjambant la rue du Château d'Eau et se connectant au square André Lhote.

Cette continuité paysagère n'est pas rendue lisible, particulièrement depuis le cours d'Albret.



Les enjeux

- améliorer les liens entre l'esplande et les allées du Cours d'Albret
- faciliter les accès
- dégager des perspectives pour une meilleure lisibilité du quartier

L’articulation avec les quartiers environnants

Au Sud :

Le long de la résidence du Ponant, cours du Maréchal Juin, les plantations en jardinières disposées en terrasse et renforcées par un alignement d’arbres permettent de traiter progressivement le changement de niveau entre la dalle et la rue.

Mais ces traitements d’interface avec les tissus urbains périphériques restent ponctuels et inégaux. Ils ne garantissent pas une insertion paysagère et urbaine complète du quartier.

a'urba.
agence d'urbanisme
Bordeaux métropole Aquitaine

L’articulation avec les quartiers environnants

A l’Ouest :

De part et d'autre de l'Hôtel de Région, des rampes permettent d'accéder progressivement vers la dalle du Général Koenig.

La dalle entre l’Hôtel de Région et l'Immeuble Solidarité est configurée comme une dalle intermédiaire entre le niveau rue et le niveau dalle.

L’articulation paysagère du quartier avec les tissus environnants

- Certaines grandes articulations paysagères sont à renforcer ou à requalifier (liaison terrasse Koenig / cimetière)
- D'autres sont à créer (Square André Lhote / futur îlot Bonnac)
- Ailleurs, une action d'ensemble, en concertation avec les différents propriétaires fonciers, est à mener pour un traitement des interfaces cohérent, garant de l'identité du quartier Mériadeck..

Les continuités paysagères entre la dalle et le niveau rue

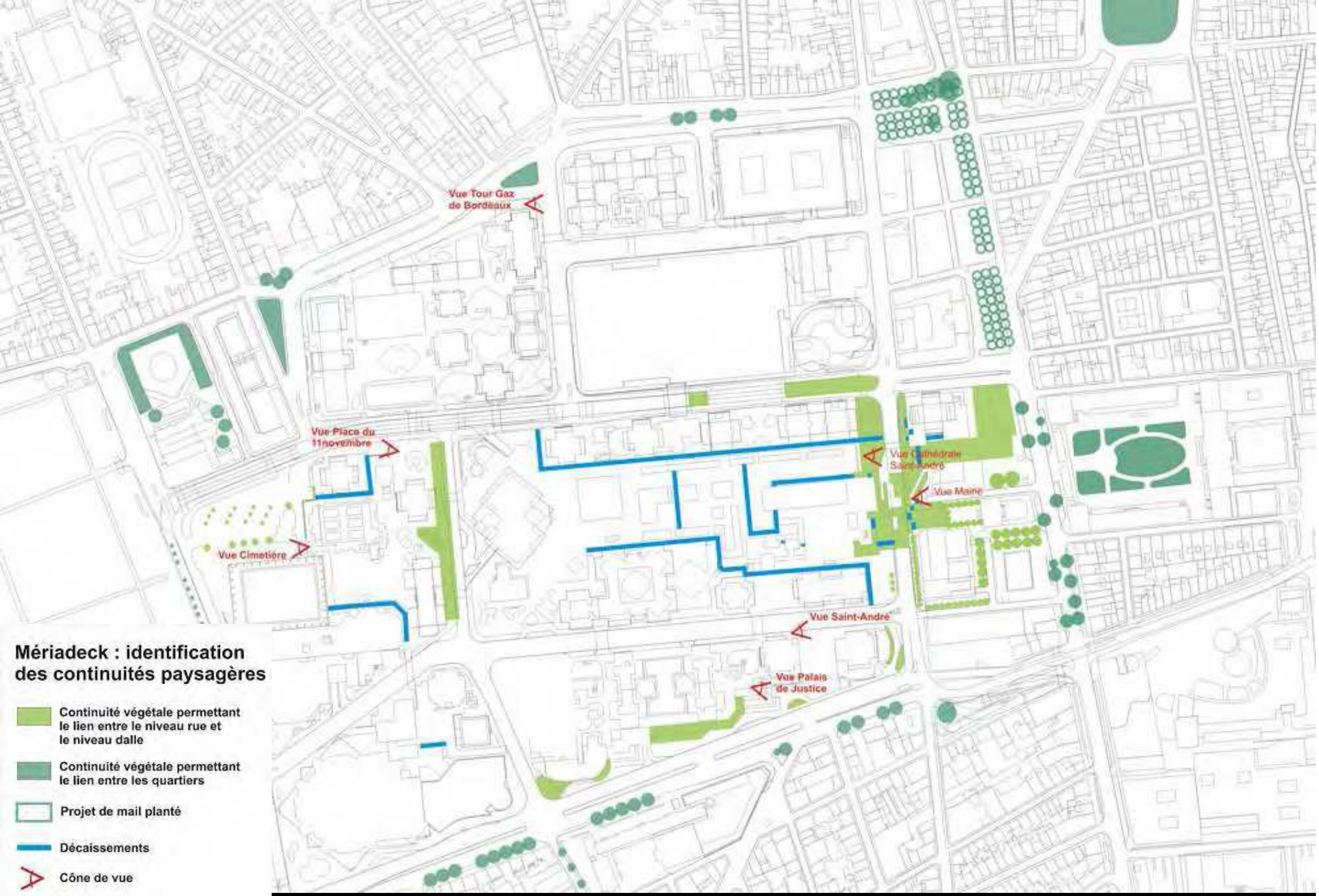
- l'extrémité Est de l'Esplanade Charles de Gaulle, la différence de niveau est traitée par un large talus végétalisé parcouru de cheminements, permettant d'aménager une transition douce entre le niveau dalle et le niveau rue.

- Sur la limite Est de la Terrasse du Général Koenig, des escaliers agrémentés de plantations, prolongés par un double alignement de cerisiers à fleurs, permettent d'accéder à la rue du Corps Franc Pommiés et d'assurer ainsi une continuité végétale.

Les continuités paysagères entre la dalle et le niveau rue

- L'aspect très minéral des rues ne permet pas une continuité avec les espaces sur dalle.

- L'utilisation du végétal pourrait permettre d'améliorer la lisibilité et la hiérarchisation de ces espaces fonctionnels, tout en favorisant l'insertion urbaine du quartier.



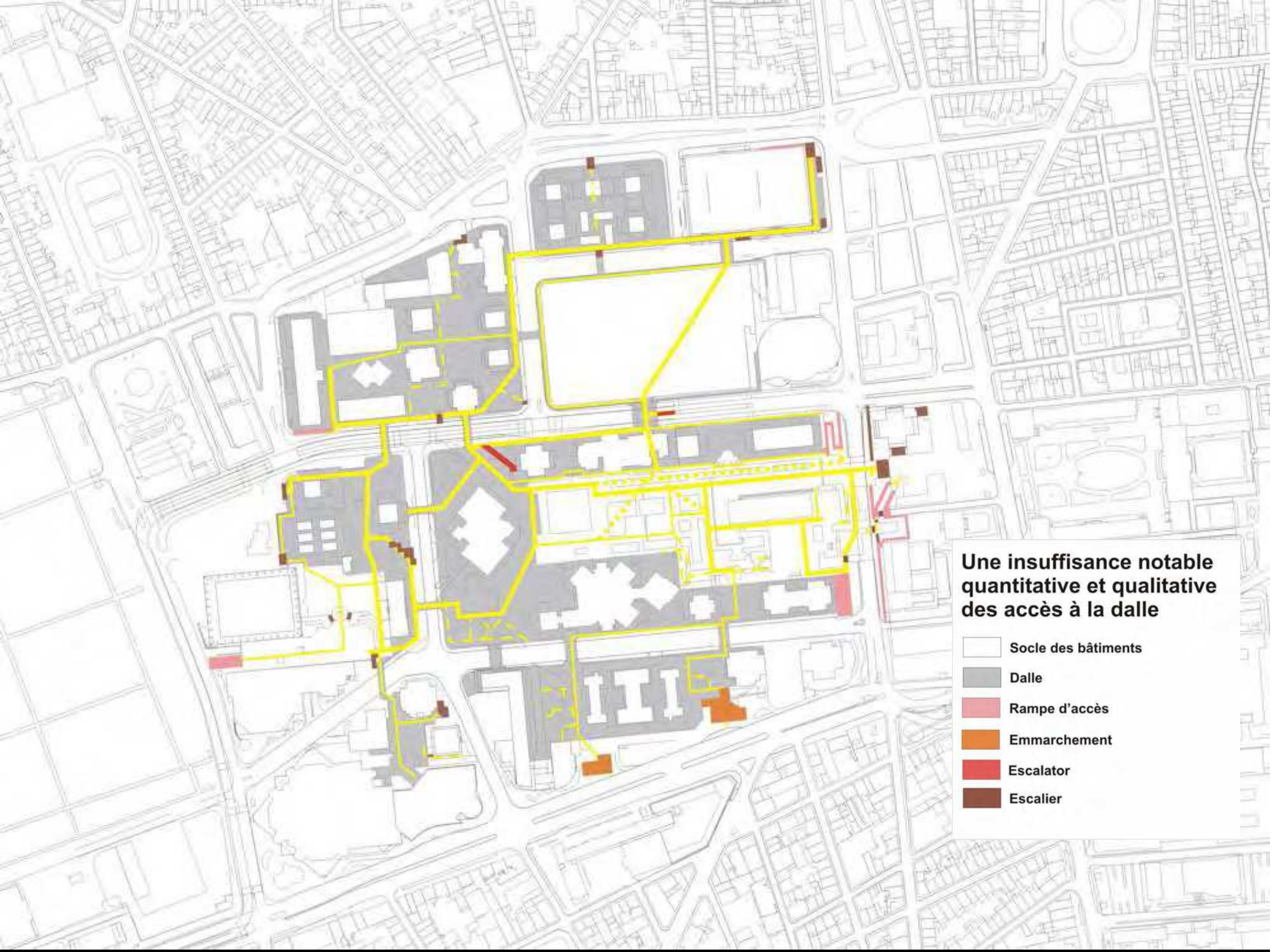
a'urba. agence d'urbanisme Bordeaux métropole Aquitaine

1. Relations, connexions et articulations avec la ville

Une insuffisance notable quantitative et qualitative des accès

- La difficulté de l'accès est un problème particulièrement sensible
- Les accès piétoniers, escaliers, escalators ou rampes sont insuffisants en nombre, peu commodes, et mal disposés ou ne correspondant pas aux flux piétonniers
- Les accès à la dalle restent peu repérables, peu lisibles, mal signalés et très confidentiels
- De grands linéaires de voirie sans accès
- Des façades opaques
- Des différences de niveau particulièrement dissuasives

Une insuffisance notable quantitative et qualitative des accès


Une insuffisance notable quantitative et qualitative des accès à la dalle
Socle des bâtiments
Dalle
Rampe d'accès
Emmarchement
Escalator
Escalier

L'effet muraille de la dalle

- Une dalle épaisse, de facture brutale
- La différence de niveau entre le sol naturel et le sol artificiel est traité de façon parfois étanche
- La dalle apparaît comme une paroi de béton surplombant la voirie, une masse impénétrable
- Cet effet "muraille" est encore renforcé par la hauteur des immeubles et donne au piéton un sentiment d'écrasement assez dissuasif
- Les rampes de béton donnent au quartier un aspect de forteresse

De nouvelles accroches urbaines

De nouvelles accroches urbaines

Flux, traversées et réseaux

Les espaces réservés aux véhicules sont trop largement dimensionnés

L'isolement vis-à-vis du centre ancien est essentiellement lié au surdimensionnement des voies de contournement et de desserte

La désagréable impression de rupture dans la continuité urbaine est avant tout causée par le surdimentionnement des voies

35 mètres de large avec 2x2 voies rend la chaussée particulièrement dangereuse et difficile pour les piétons et crée une forte coupure avec l'environnement urbain

La voirie interne est, elle même très largement dimensionnée et faiblement fréquentée

Un nouvel axe d’organisation du quartier

La rue du père Dieuzaide

Une cour de services qui regroupe l'ensemble des fonctions logistiques du quartier : livraisons centre commercial, accès parkings, services logistiques de la Poste Telécoms

Une rue peu fréquentée depuis la réorganisation des circulations et des accès

parc public
Gambetta
336 places

Ilot Bonnac
Parc privé
360 places

Caisse d'épargne
2 niveaux
100 places

La Poste
1 niveau parc privé
126 places

Centre commercial
1363 places

Les Jardins
de Gambetta
2 niveaux de parc privé
en copropriété
336 places

Front du Médoc
3 niveaux de parc public
1144 places

Hotel Ibis
parc clientèle
86 places

Citadines
45 places

CUB
474 places

Préfecture

Conseil général

Conseil général
426 places

Tour le
Cristal
66 places

Bibliothèque
1 niveaux de parc privé
22 places

Croix du Palais
Conseil général

TourAquitaine
31 places

Conseil général
3 niveaux de parc privé
174 places

Patinoire
1 niveaux de parc privé
185 places

Croix des Fontaines

Trésorerie Générale
2 niveaux de parc privé
164 places

Hotel de Région
2 niveaux de parc privé
256 places

parc de stationnement public

parkings privés

entrée de parkings

sortie de parkings

2. Flux, traversées et réseaux

Une offre de stationnement conséquente dans un quartier irrigué par le tramway

- 3 parcs publics d'une capacité totale de 2400 places et aux profils spécifiques
- une offre de stationnement privée importante : 94% des véhicules des résidents disposent théoriquement d'une place de stationnement
- une offre sur voirie estimée à 300 places qui vient compléter l'offre en superstructure

Peu d'abonnées résidents dans les parcs du secteur :

- 7% du total des abonnés pour le parc Front du Médoc
- 2% du total des abonnés pour le parc 8 mai 1945
- aucun abonnés résidents dans le parc Mériadeck

Des quotas de résidents revus à la hausse (novembre 2005) dans tous les parcs et qui ne sont pas atteints pour les parcs du quartier

En période diurne

- des capacités résiduelles au sein des parcs Mériadeck et 8 mai 1945
- quelques périodes de saturation pour le parc Front du Médoc

En période nocturne, tous les parcs offrent des capacités importantes

- mobilisables lors d'événèments sportifs ou culturels

Une réflexion à mener sur l'extension du périmètre résident autour des parcs pour proposer une offre de stationnement aux quartiers voisins déficitaires

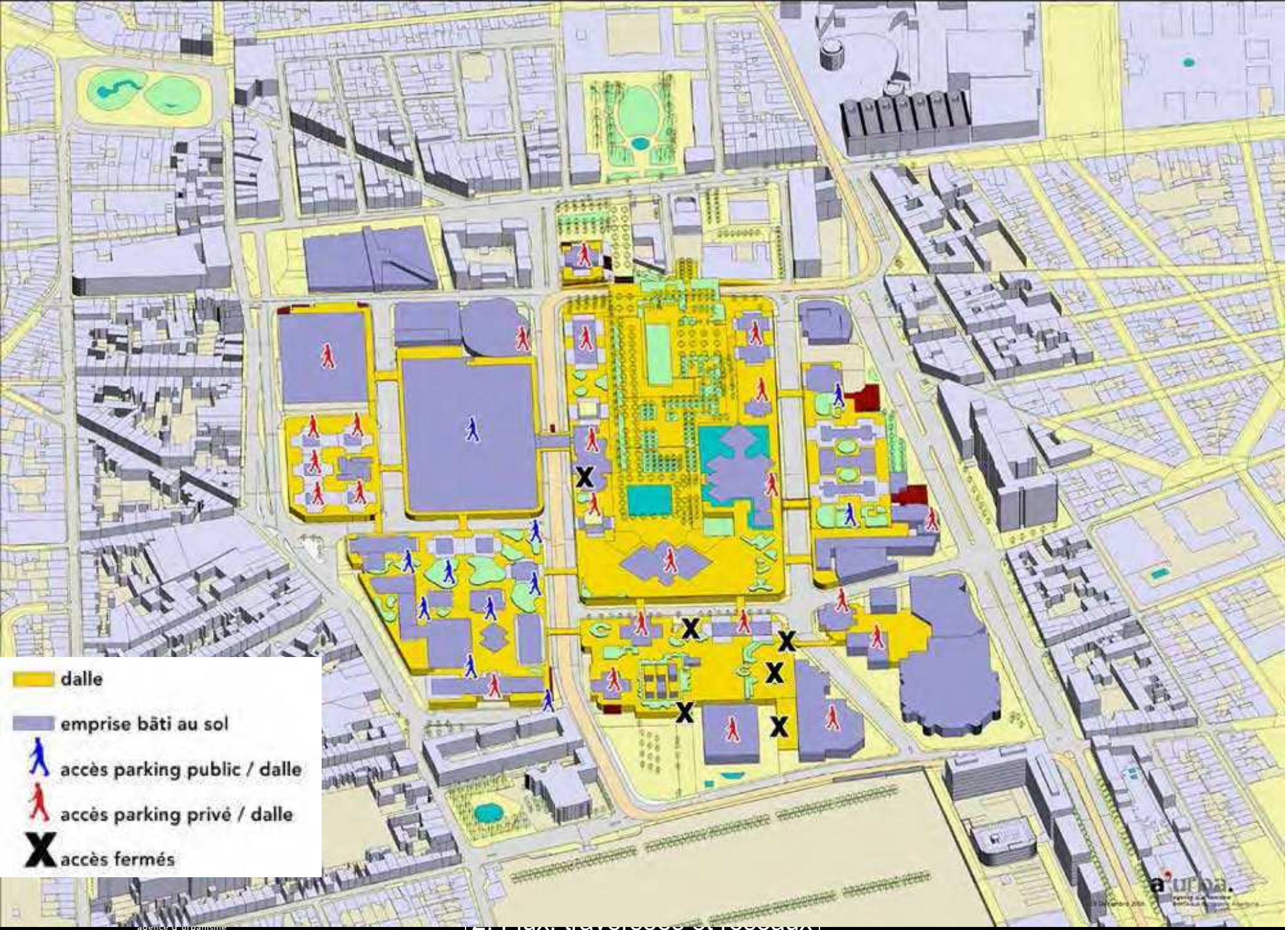
Une réflexion à mener sur l'extension du périmètre de stationnement payant

La signalétique, une problématique fondamentale sur le quartier qui s'applique aux parcs de stationnement

- Comment rejoindre les parcs de stationnement depuis les différents équipements publics, les différentes administrations, les commerces, les hôtels… ?
- Comment se repérer à la sortie des parcs de stationnement ?

Un potentiel de valorisation existant dans certains parcs

- Possibilités d'offrir des services liés ou pas au stationnement (nettoyage, petit entretien, consignes automatiques…)
- Possibilités de créer des zones de stockage des marchandises
- Possibilité d'aménager des bureaux, des commerces


dalle
emprise bâti au sol
accès parking public / dalle
accès parking privé / dalle
accès fermés

2. Flux, traversées et réseaux

Mixité, diversité et densité

Mixité, diversité et densité :

Une vocation de centre régional administratif confirmée progressivement par le départ des directions régionales privées

- Aujourd'hui, avec 240 000 m² de bureaux qui accueillent près de 14 000 emplois, l'offre tertiaire sur Mériadeck porte essentiellement des emplois publics
- Cette tendance s'est affirmée lors de la dernière decennie qui a vu se confirmer le départ des entreprises privées, et cela pour plusieurs raisons
- L'élargissement géographique de l'activité des directions régionales : leur zone d'intervention et d'influence économique s'est développée passant de la métropole à l'Aquitaine, puis du Sud-Ouest au Grand Sud Ouest,
- L'accessibilité au centre ville est devenu un handicap pour des employés qui résidaient de plus en plus en dehors de la ville centre
- La qualité moyenne des bureaux vieillissants a également joué car les frais de fonctionnement sont plus élevés que dans des locaux plus récents

Mixité, diversité et densité :

Une vocation de centre régional administratif confirmée depuis plusieurs années avec l'affirmation de l'échelon régional dans le processus de décentralisation

- Parmi les entreprises privées d'intérêt collectif seuls demeurent la Caisse d'Epargne, dont une partie du personnel rejoint les bureaux de Bordeaux Lac et de Bruges, ne laissant à Mériadeck que le siège et une agence
- Le risque de manque de disponibilités de bureaux pour ces administrations est réel, malgré la libération de surfaces importantes de bureaux privés
- Les extensions prévues ne suffiront pas par rapport à l'augmentation du nombre d'agents et ne permettront pas l'accueil de nouveaux services si les compétences territoriales s'étendent

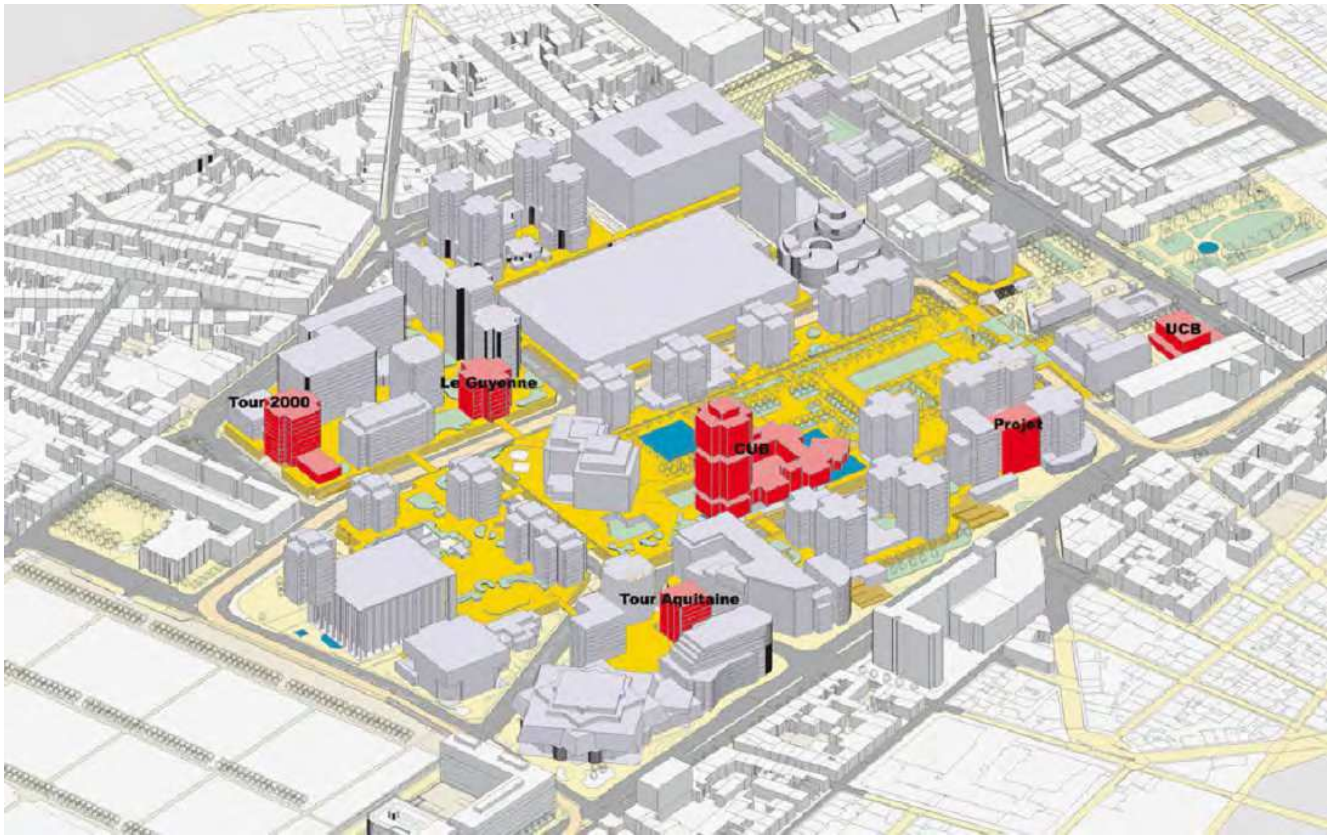
Une vocation de centre régional administratif confirmée

La CUB occupe

- 43500 m² à l'hôtel de la CUB
- 3700 m² au Guyenne
- 5000 m² de la tour 2000
- 4000 m² loués en totalité la tour Aquitaine
- l'immeuble UCB

La CUB a en projet

- la restructuration-extension de l'hôtel de la CUB (2008-2013)
- la construction d'un nouveau bâtiment de 11000 m² (2009-2011)



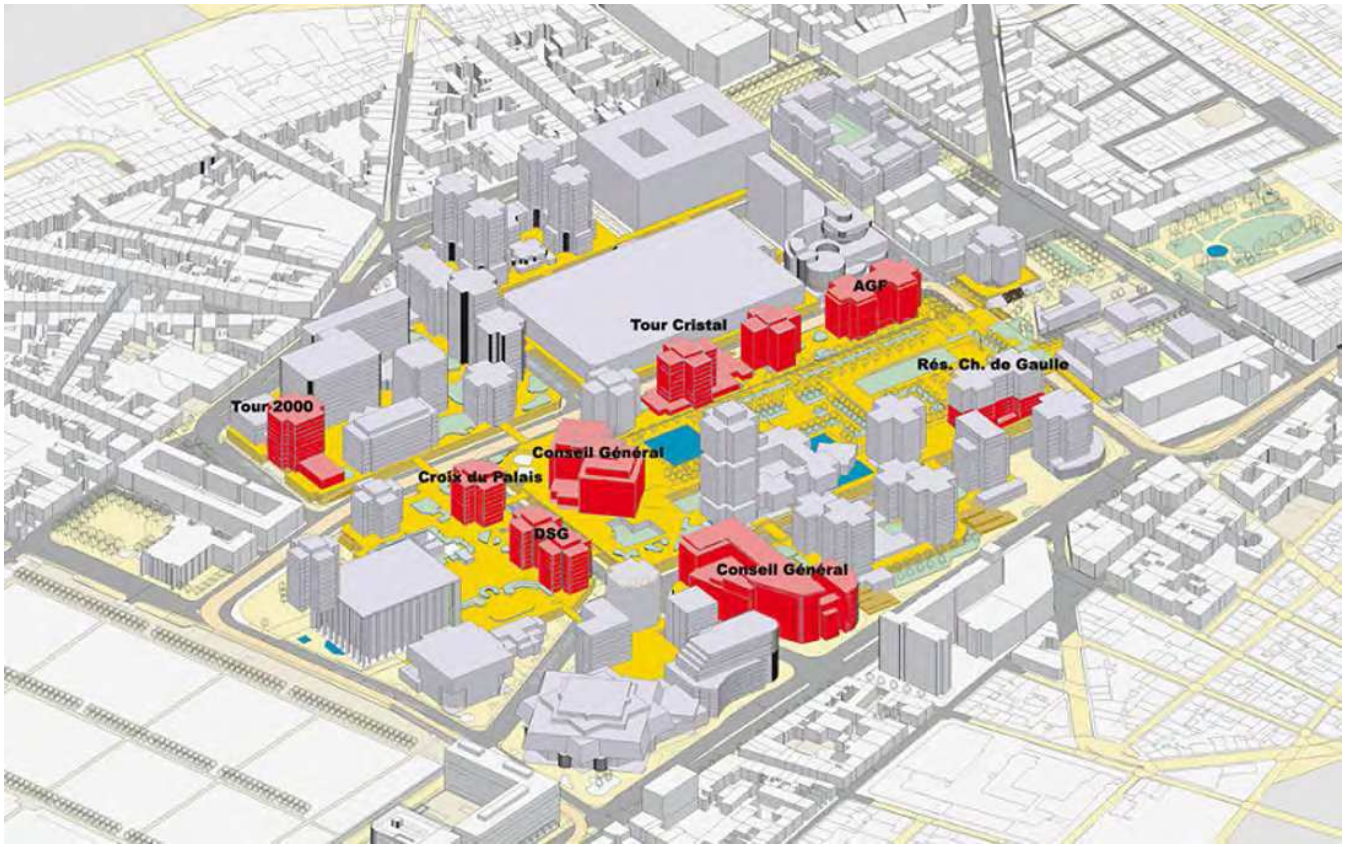
Une vocation de centre régional administratif confirmée

Le Conseil Général 33 occupe

- 8000 m² cours du M.Juin
- 24000 m² de la Préfecture
- 10000 m² de la DSG
- 4500 m² de la Croix du Palais
- 2000 m² loués à la Tour 2000
- le RDC de la résidence Charles de Gaulle
- 3400 m² loués entièrementà la tour Cristal
- 3400 m² loués entièrement à la tour AGF

Le CG 33 a en projet

- nouveau bâtiment de 18000 m²
- création d'une passerelle
- restructuration de la Croix du Palais



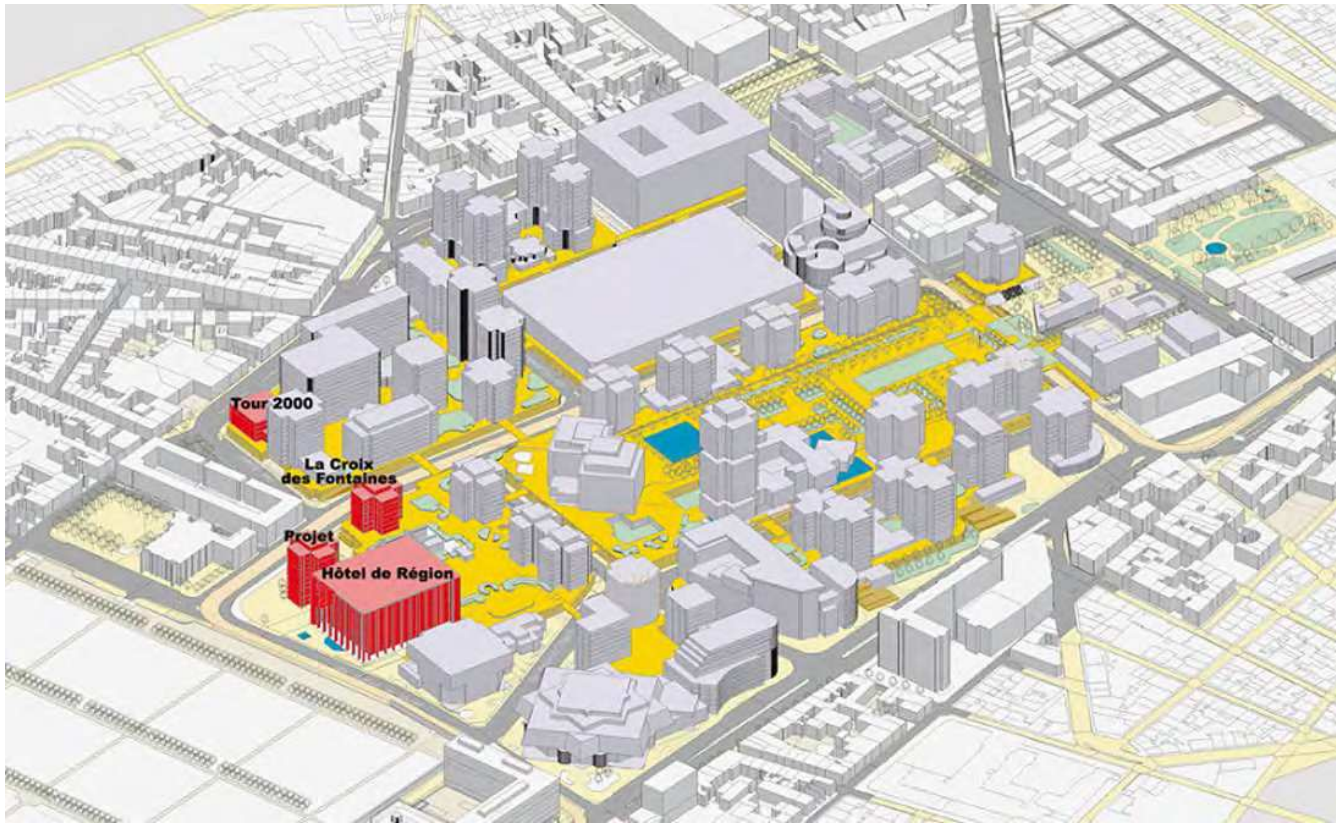
Une vocation de centre régional administratif confirmée

Le Conseil Régional occupe

- 25500 m² hôtel de région
- 3700 m² à la Croix des Fontaines
- la petite Tour 2000
- 29200 m² au total

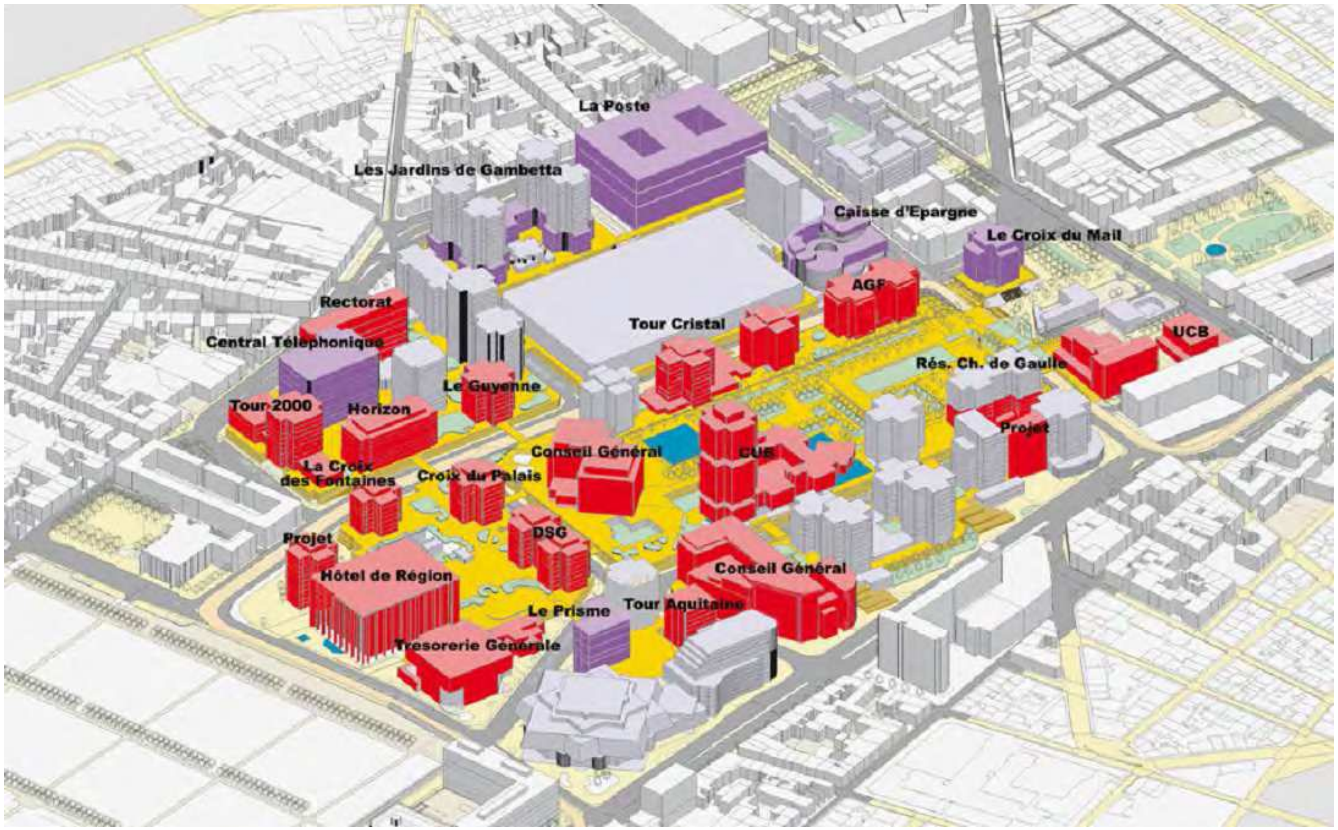
Le CR a en projet

- nouveau bâtiment de 13000 m²
- création d'une passerelle



Un pôle tertiaire administratif de rayonnement régional confirmé

- 7000 m² de l'immeuble de France télécom rachété par le Rectorat pour rénovation et regroupement de certains services éclatés
- 15 900 m² pour la Trésorerie Générale

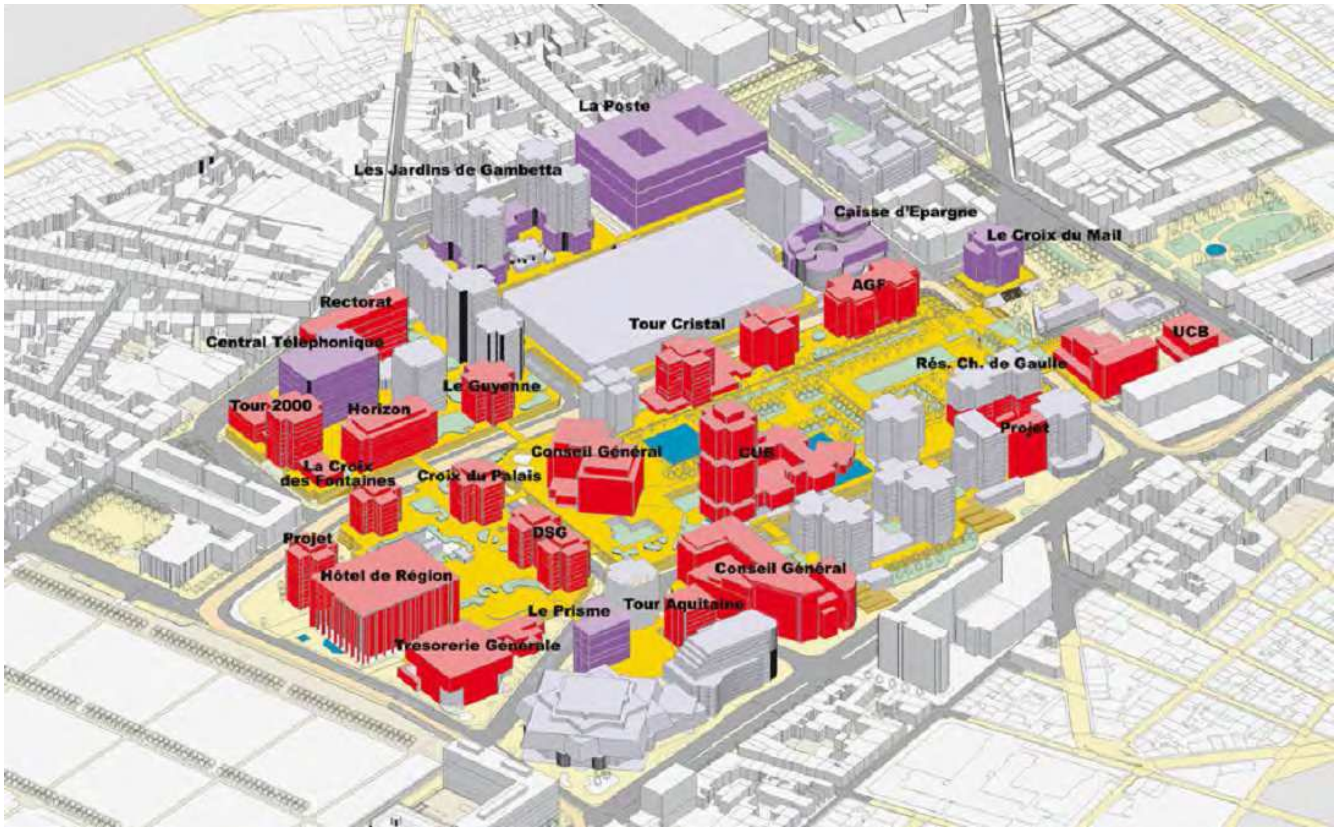


Une vocation de centre régional administratif confirmée

- Mériadeck est devenu un centre tertiaire administratif public, il est peu probable qu'il y ait un retour du privé
- Les constructions nouvelles en cours de réalisation ou programmées par le Conseil Général, la Communauté Urbaine se développent sur plus de 30 000 m²
- Même avec la libération de 25000 m² de bureaux d'ici 2 à 3 ans, l'offre actuelle en bureaux ne répond pas aux besoins des collectivités publiques, car la CUB, le Département et la Région vont mobiliser d'importantes surfaces de bureaux dans les prochaines années
- Seuls demeurent la Caisse d'Epargne, dont une partie du personnel rejoint les bureaux de Bordeaux lac et de Bruges. Il ne reste à Mériadeck que le siège et une agence
- Les AGF, propriétaires des trois tours dont une louée au Conseil Général

Un parc d'immobilier tertiaire privé en net retrait

- **La poste** 40 000 m²
- **Les Jardins de gambetta** 3 niveaux 8400m²
- **Le central téléphonique**
- **La Caisse d'Epargne** Aquitaine Nord
- **Le Prisme** 6500 m²
- **RDC Erika** 400 m²
- **RDC Le Cardinal**
- **Horizon 1** 9000 m²
- **Horizon 2**



Un quartier peu attractif pour le tertiaire privé

- Le retour d'activités privées semble peu probable
- Au-delà de sa mauvaise image, le quartier Mériadeck souffre de l'obsolescence de certains immeubles et de leur mauvaise qualité de construction (tour 2000 - tour Cristal - le Guyenne)
- Les coûts de gestion sont elevés et les coûts de restructuration ne peuvent aujourd'hui être assurés par les propriétaires privés : problèmes de chauffage, d'isolation, de matériaux à reconvertir type amiante
- L'environnement général de Mériadeck n'attire pas les privés
- La structure des bâtiments rend quasiment impossible, en l'état, toute forme d'extension sur place
- La configuration des bâtiments en forme de croix entraîne des espaces perdus qui nuisent à toute rentabilité spatiale, donc économique (exemple CUB 16000m² de bureaux sur total 43500 m² - Région 6400 m² de bureaux sur 25500 m²)
- Le niveau des valeurs locatives ne peuvent assurer un rendement minimum

Un quartier peu attractif pour le tertiaire privé

- Les difficultés de lisibilité des adresses des sièges d'entreprises freinent le développement du secteur tertiaire privé
- Des projets de construction de bureaux sont cependant envisagés par la direction du centre commercial Mériadeck et la direction d'Auchan sur le toit terrasse du centre commercial,
- Sur la possibilité de transformation d'immeuble de bureaux en logements, seuls trois immeubles pourraient évoluer en ce sens : la Tour 2000, le Guyenne, la Tour Cristal, déjà occupées par la CUB, le conseil général et le conseil régional

Une dynamique positive de renouvellement de l'habitat avec 800 logements :

- **Résidence Ch. de Gaulle**
  75 logements Société Immobilière Lamy
- **Les Jardins de Gambetta**
  128 logements Foncia Chabaneau
- **Le Centre**
  130 logements Société Immobilière Lamy
- **Le Ponant**
  179 logementsGironde Habitat
- **Résidence Cristal**
  75 logements - Domofrance
- **Résidence Château d'Eau**
  73 logements - In Cité
- **Erika**
  80 logements -Syndic Rivière
- **Le Cardinal**
  60 logements - GFF Aquitaine

Une dynamique positive de renouvellement de l'habitat

- Les habitants du quartier revendiquent la qualité de vie de leur quartier pour sa position centrale dans Bordeaux, et pour la présence des services et des équipements, notamment commerciaux
- Le quartier présente une dynamique positive d'évolution du logement
- Les valeurs immobilières augmentent et un renouvellement de classes s'opère actuellement au profit de catégories supèrieures

Des attentes fortes en matière résidentielle et de cadre de vie

- Les habitants du quartier vivent la centralité au travers d'une localisation urbaine de choix
- Les populations s'approprient "leur" dalle et "leur" parc
- Une aspiration à des usages de loisirs et d'animation par les habitants de la dalle et des quartiers alentours
- Un signe emblèmatique du changement d'image de la dalle au niveau de l'agglomération

Une dynamique positive de renouvellement de l'habitat

Bordeaux a des objectifs élevés en matière de réalisation de logements locatifs conventionnés

La transformation de bureaux en logements résidentiels de standing pourrait être équilibrée financièrement, ce qui n'est pas le cas pour le parc social

Pourtant, un tiers du parc immobilier est social et participe à la mixité sociale, de façon intégrée

En quoi l'habitat est un frein à la requalification de la dalle

- Le morcellement décisionnel du fait de la structure en copropriétés avec des syndics pratiquant une gestion patrimoniale de court terme
- Des charges de copropriétés importantes et en augmentation qui limitent une projection prospective sur le devenir du patrimoine résidentiel, compte tenu d'un contexte urbain en évolution
- L'augmentation des valeurs immobilières limite l'installation des populations de jeunes ménages et freine le renouvellement résidentiel

En quoi l'habitat est un atout à la requalification de la dalle

- Les attentes des populations restent le ferment du changement
- Le renouvellement des habitants est en cours
- Les nouveaux arrivants sont plus solvables que les populations ayant vieillies sur place, souvent en charge d'une double résidence, avec le Bassin d'Arcachon
- Les populations sur place sont l'ancrage identitaire de la dalle

Une dynamique positive de renouvellement de l'habitat

La réalisation de nouveaux logements de standing en lisière Est du quartier a contribué à une reprise immobilière sur le quartier :

- l'îlot Bonnac, aménagé par la société Eiffage immobilier Atlantique, offre 200 logements, dont 100 logements haut de gamme et 100 en para-hôtellerie
- le square d'Albret, proposé par Bouygues immobilier, compte 59 logements

Une dynamique de renouvellement de l'habitat qui reste cependant différenciée selon les secteurs

Les immeubles des Jardins de Gambetta

- Les immeubles des jardins de Gambetta (gestion Foncia) sont majoritairement occupés par des propriétaires occupants, des personnes de 50 ans et plus, ce sont en fait les premiers occupants des premières constructions
- Le renouvellement des propriétaires sur ces immeubles ne s'est pas encore opéré
- Ce site n'attire pas les familles en raisons des coûts élevés liés à de grandes surfaces de logements
- L'offre locative reste peu fluide, les baux sont stables

Une dynamique de renouvellement de l'habitat qui reste cependant différenciée selon les secteurs

Les immeubles autour de l'esplanade Charles de Gaulle

- La clientèle de départ comprend plutôt des cadres supérieurs venant de l'extérieur et le personnel administratif de la fonction publique
- Le renouvellement des propriétaires sur ces immeubles ne s'est pas encore opéré
- Ce site n'attire pas les familles en raisons des coûts élevés liés à de grandes surfaces de logements
- L'offre locative reste peu fluide, les baux sont stables

Une quartier en mutation par le réinvestissement sur le centre ville

- L'appréhension du quartier par les nouveaux clients est très différent depuis l'opération Eiffage "Ilot Bonnac" et le projet de Bouygues
- Le tramway a permis une ouverture
- Le quartier est désormais plus attractif

La mixité fonctionnelle logements/bureaux est diversement appréciée

- Pour les copropriétés autour de l'esplanade Charles de gaulle, la cohabitation n'est pas très bien vécue car les entrées sont mixtes et entraînent des usages contradictoires, voire conflictuels
- En revanche, pour les copropriétaires des Jardins de Gambetta, les usages multifonctionnels sont bien perçus du fait des entrées séparées

De très fortes attentes d'aménagement de ce lieu privilégié

- Considéré comme un lieu privilégié pour le shopping et la flânerie de centre ville - effet tramway - développement d'un centre ville "piétonnier flânerie" autour des rues des Remparts, Porte Dijeaux, Ste Catherine et Pey Berland

- Des attentes aussi pour des lieux de rencontre et d'animation urbaine, des activités culturelles et de loisirs au cœur de la ville

- De très fortes exigences pour faire de ce lieu le site résidentiel de centre ville

- Apprécié comme un lieu reconnu d'un parc urbain central de la ville, tant par les résidents que pour les habitants des quartiers limitrophes

L'offre hôtelière : complète mais en forte concurrence

Novotel
138 chambres

Mercure 200 chambres

Ibis 203 chambres

Citadines
118 appartements

- Une clientèle très internationale, 50% affaires et congrés - 50% tourisme et loisirs
- Un pic de fréquentation d'avril à octobre et un bon niveau d'activités les week-ends

L’offre hôtelière : un positionnement affaibli par un déficit d’image du quartier

- La fidélisation de la clientèle est difficile malgré les efforts entrepris sur la qualité du service
- Un déficit d’image liée au quartier
- Défaut de signalétique, d’éclairage, complexité des itinéraires piétons et automobiles, manque d’animation urbaine et événementielle, problème d’hygiène, déficience d’entretien, ambiance urbaine sombre, sentiment d’insécurité
- Une activité hôtelière en totale rupture avec le niveau dalle et en marge des grands flux piétons du quartier
- Les investissements prévus se concentreront sur l’amélioration de l’accueil au niveau rue (accueil, bar, brasserie,…)
- Des politiques tarifaires du stationnement contraignantes pour le stationnement longue durée des clients

L'activité hôtelière : un processus de développement freiné et limité à l'heure où Bordeaux développe sa politique touristique

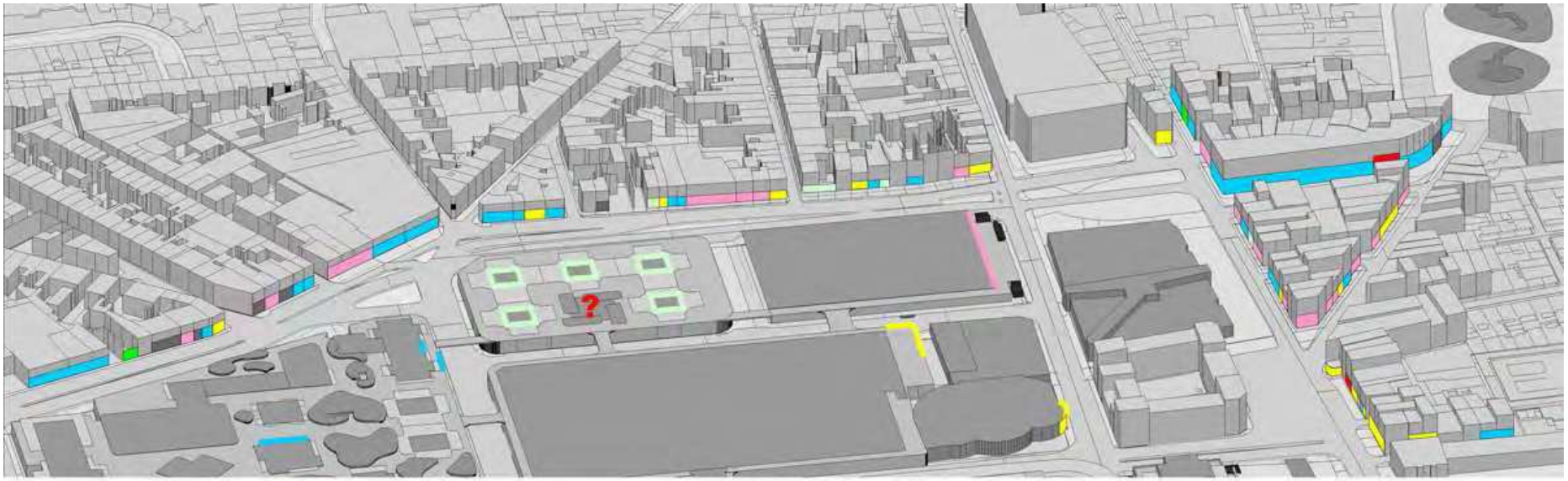
- Les attentes sont fortes en matière de requalification du quartier, notamment au niveau de la rue,
  - jalonnement, qualité et entretien des espaces publics, traitement des façades, éclairage, végétalisation
  - amélioration du lien entre le quartier et le centre ville (Bonnac)
- Pour l'activité hôtelière, la dynamique commerciale se situe définitivement au niveau de la rue
- Une forte concurrence avec l'hôtel Mercure des Chartrons et les hôtels du Lac
- L'effet tramway sur l'activité hôtelière reste limité depuis sa mise en service
- Des conditions de partenariat avec ParcCub à prévoir afin de mieux gérer l'offre complémentaire entre le tramway et le stationnement

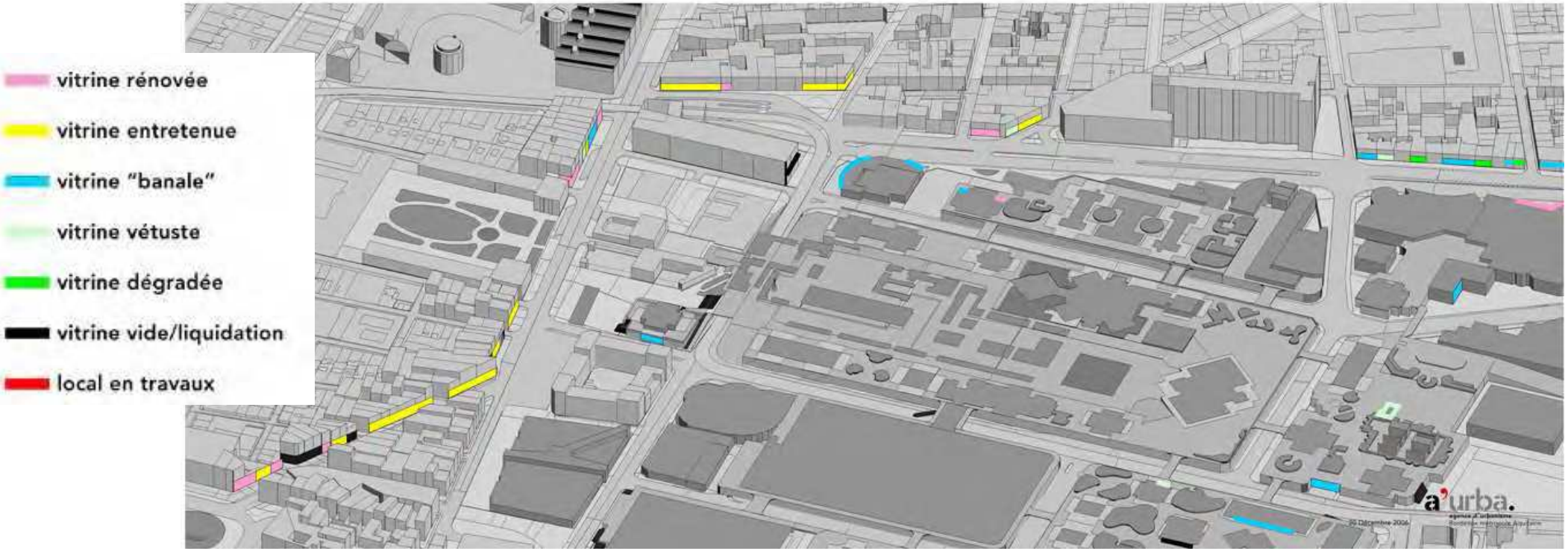
- tarifs préférentiels pour les clients qui choisissent de laisser leur voiture au parking pour rejoindre le centre ville en tramway

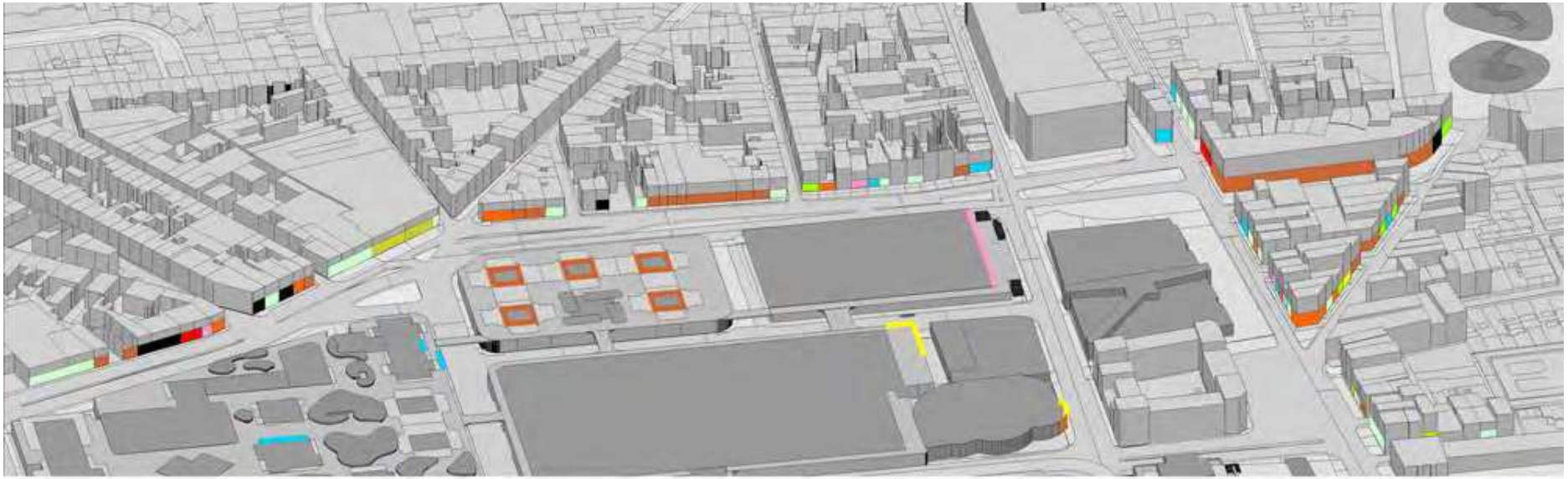
Le commerce et les services de proximité hors CMK

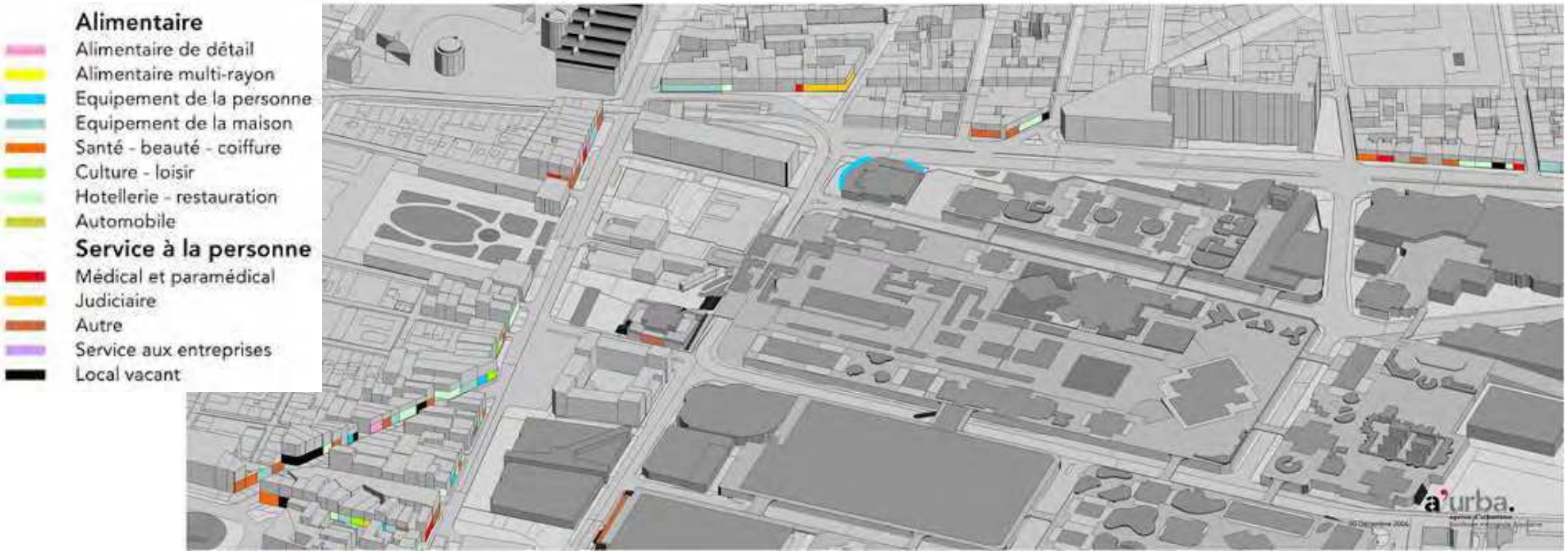
- Une offre marginale sur le quartier, en dehors du centre commercial
- Une offre en petits commerces et services qui s'organise aux franges du quartier

  - au nord-ouest, sur le secteur Nancel Pénard - Bonnac, une offre abondante et diversifiée en lien avec la place Gambetta
  - au nord, rue Georges Bonnac, une offre commerciale en mutation,revitalisation au niveau de la poste et dégradation relative vers l'ouest
  - au sud, une offre limitée avec une dominante de professions libérale desmétiers de la justice aux abords du palais de justice
- Un déficit dans le domaine de la restauration, bars, brasseries, cafés...




vitrine rénovée
vitrine entretenue
vitrine "banale"
vitrine vétuste
vitrine dégradée
vitrine vide/liquidation
local en travaux
a'urba.





2. Flux, traversées et réseaux

Le commerce et les services de proximité hors CMK

- Le petit commerce comme un levier d'ouverture du quartier sur la ville ?

- revalorisation du petit commerce aux franges du quartier - espaces publics
- diffusion du rayonnement attendu de CMK - Bonnac : effet d'entraînement sur le petit commerce du secteur Bonnac - Nancel Pénard - Bouffard

- Quel rôle pour le petit commerce sur la dalle de Mériadeck ?

  - diversification de l'offre commerciale hors CMK ?
  - développement des services (restauration, loisirs, etc.)

Le centre commercial CMK en quelques chiffres clés

- 12 millions de visiteurs par an (autant que Disneyland Paris)
- 35 % des visiteurs accèdent par l'entrée de la Rue du Château d'Eau
- 50 % des visiteurs ne fréquentent pas les niveaux 1 et 2 du centrecommercial
- 200M.€ de chiffre d'affaires pour le centre commercial (Auchan + galerie commerciale)
- rendement commercial de faible niveau pour un centre commercial de cœur d'agglomération :

  - 4 500 €/an/m² de chiffre d'affaire/an/m² pour CMK
  - 7 000 € de chiffre d'affaire/an/m² à Nice Centre

- Un chiffre d'affaire en retrait par rapport à une augmentation de la fréquentation

- En semaine, un centre commercial qui fonctionne bien, en lien avec le pôle d'emplois de Mériadeck

L'effet tramway

- Avant : 40% des clients venaient en voiture

- Aujourd'hui : 40% des clients viennent en tramway

  Seuls 20% des clients viennent en voiture… des parkings aujourd'hui sur-dimensionnés

L’effet tramway

- Impact bénéfique du tramway en termes de fréquentation, toutefois l’évolution du chiffre d’affaires reste modéré

- Extension de la zone de chalandise sur la rive droite qui reste aujourd’hui très localisée intra-boulevard

- Redistribution des flux à l'intérieur du centre commercial (35 % des clients accèdent par l'entrée sud : esplanade, rue Claude Bonnier - tramway)

Le centre CMK : un positionnement marketing puissant à construire

- Aujourd'hui

"CMK une bulle protectrice dans un environnement hostile"

- Demain

le plaisir de l'urbanité allié au bien-être et à la détente la puissance d'un grand hyper
la puissance d'enseignes nombreuses et différentes
le développement de services et d'animations

- Un enjeu essentiel d'ouverture sur la ville, le quartier, le tramway, l'esplanade Charles de Gaulle

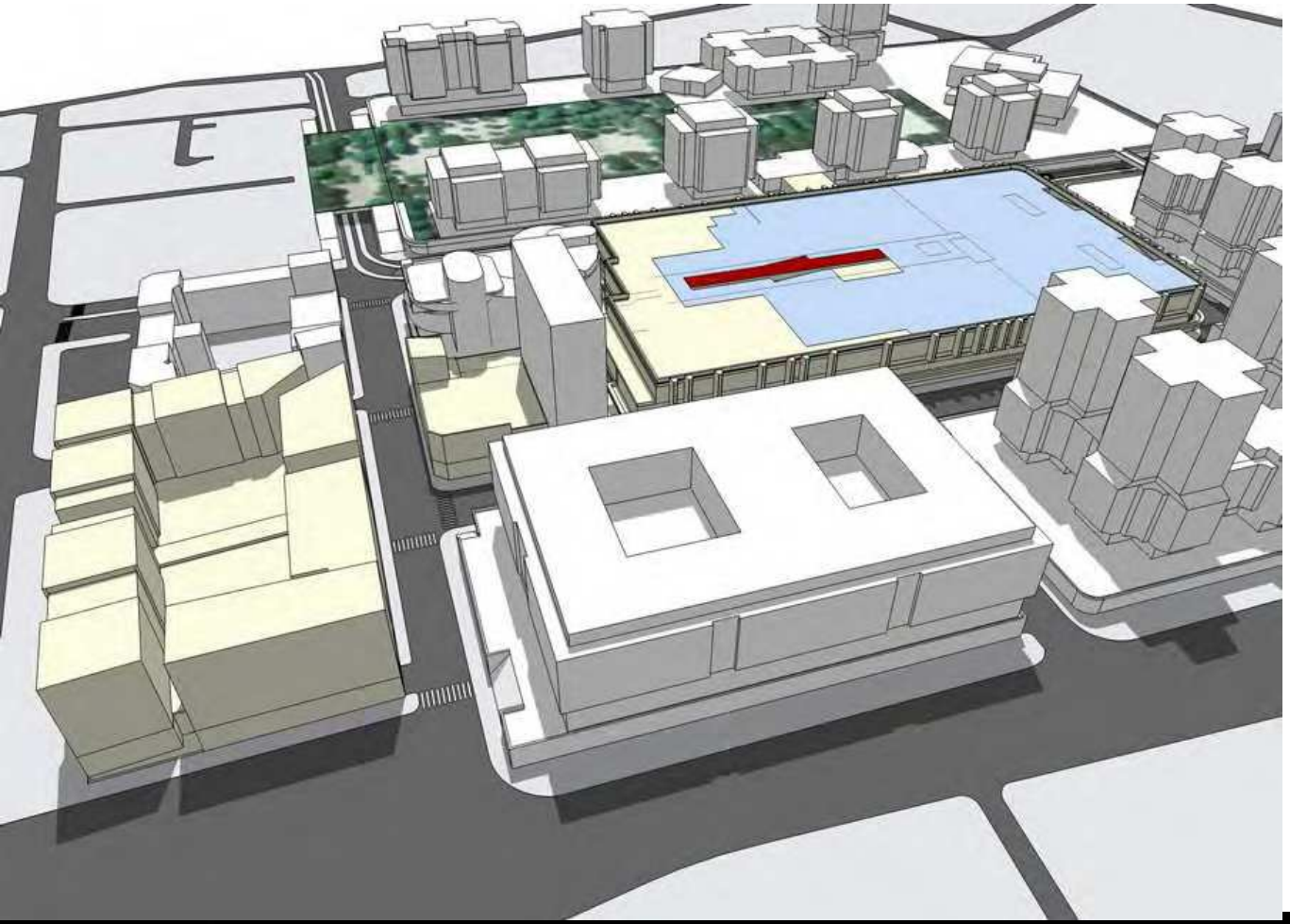
- La finalité commerciale est de mieux rayonner dans le quartier et la ville

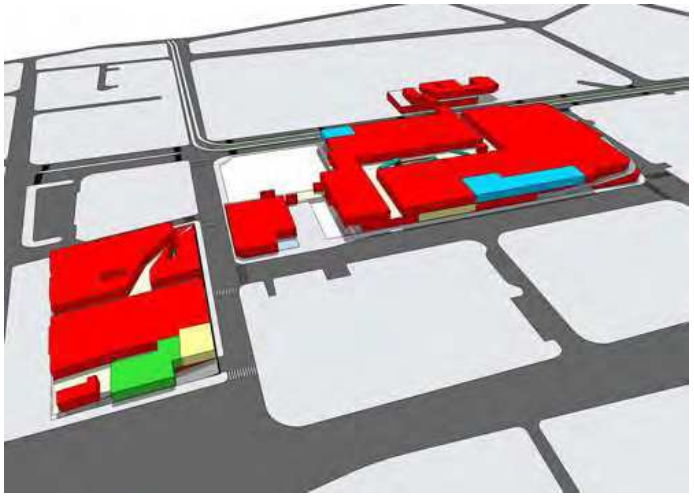
Le centre CMK : un projet de restructuration, élément clé de l'évolution du quartier

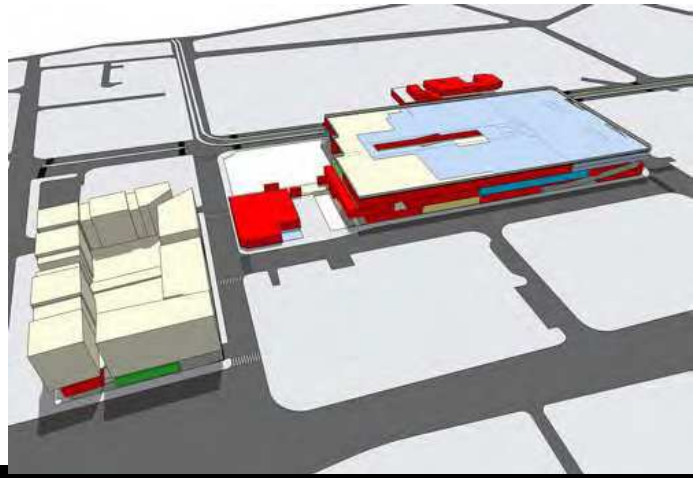
Une ouverture du centre commercial sur l'esplanade Charles de Gaulle

- restauration - services - crèche

Sources AM Environnement Christian Moreau architecte

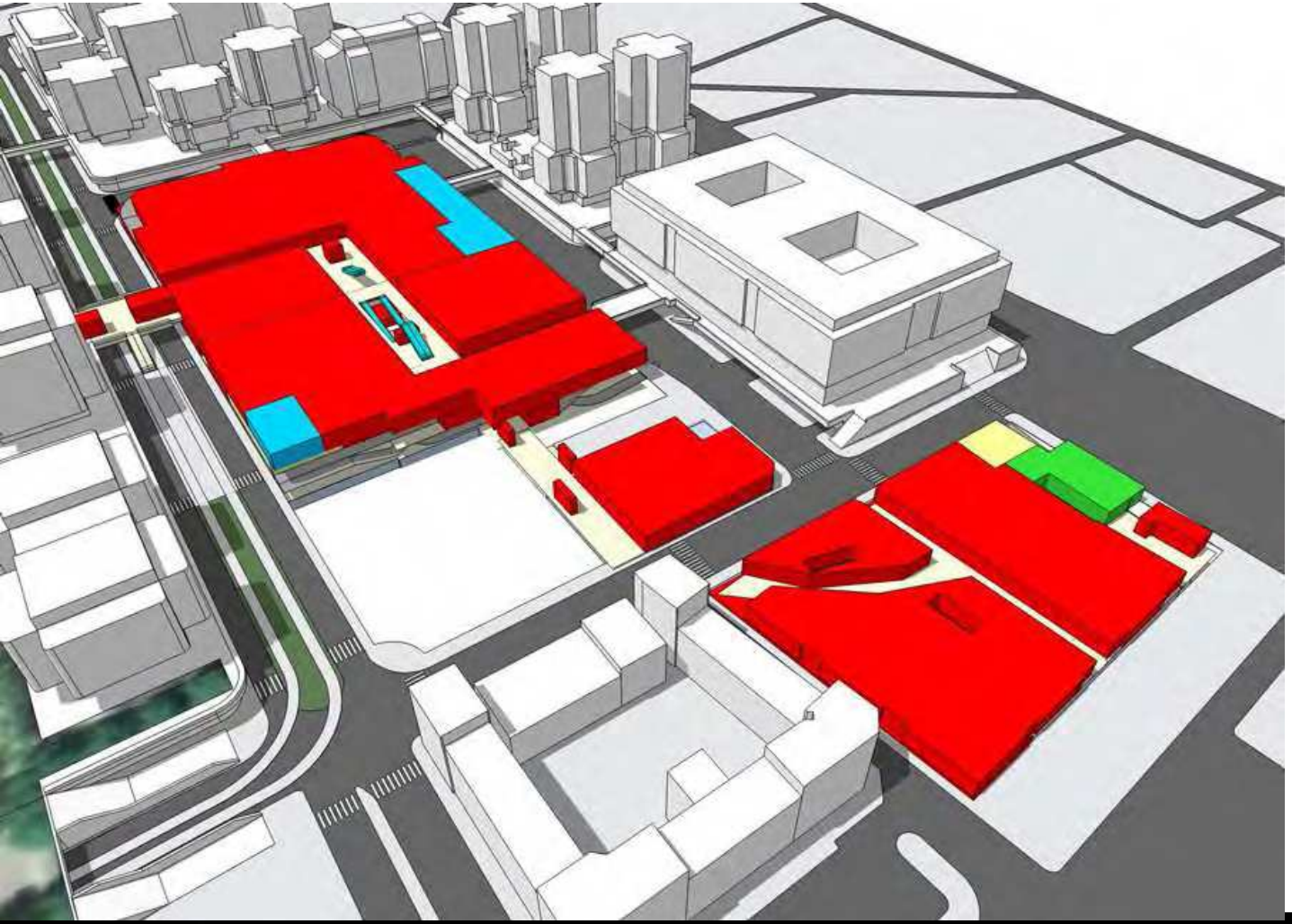






Le centre CMK : un projet de restructuration, élément clé de l'évolution du quartier

Sources AM Environnement Christian Moreau architecte

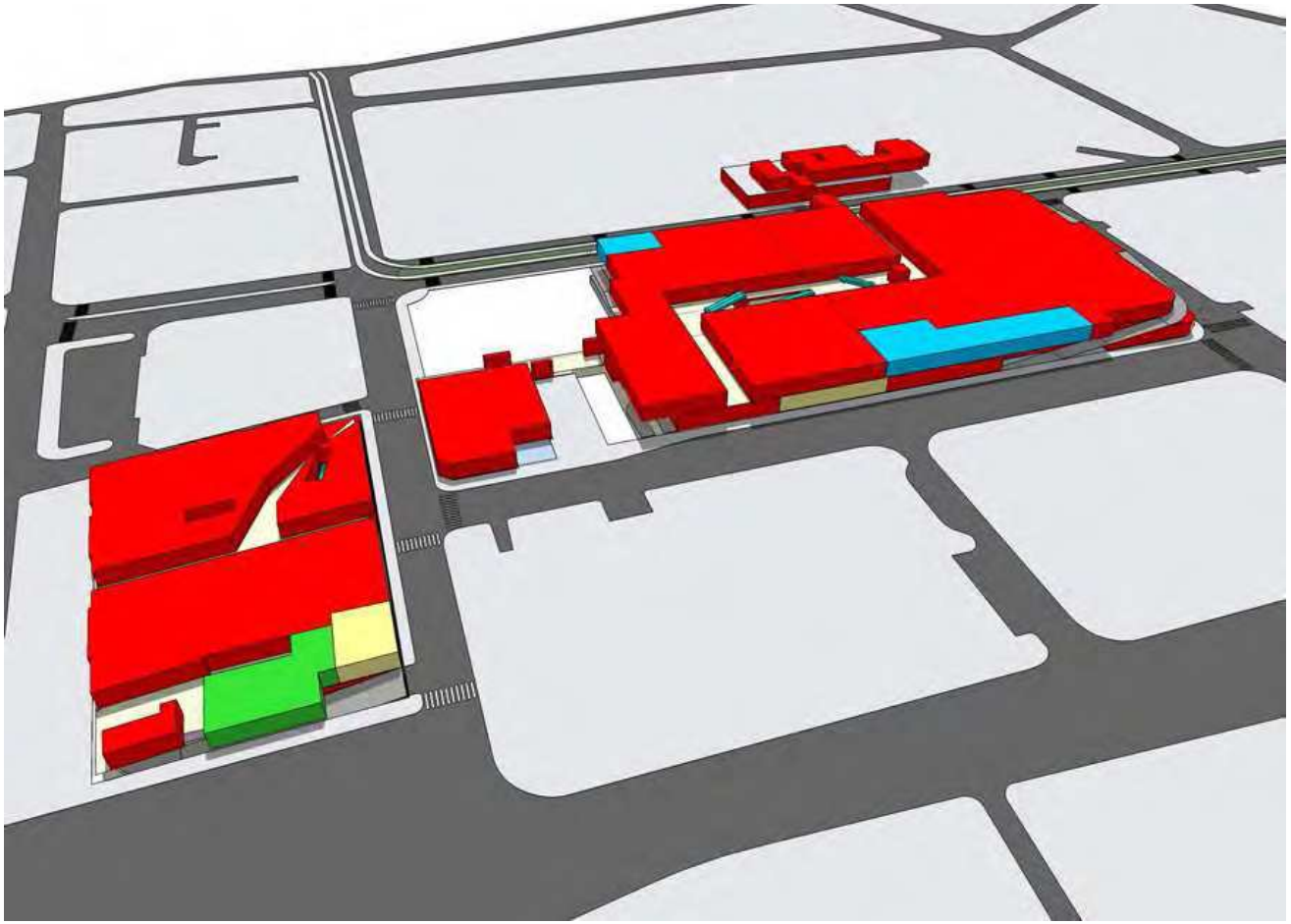


Le centre CMK : un projet de restructuration, élément clé de l'évolution du quartier

- Une ouverture du centre commercial sur l'esplanade Charles de Gaulle

- Une mise en relation avec l'îlot Bonnac 7200 m² de commerces sur deux niveaux comprenant deux moyennes surfaces de 1500 m²

Sources AM Environnement Christian Moreau architecte



Le centre CMK : un projet de restructuration, élément clé de l'évolution du quartier

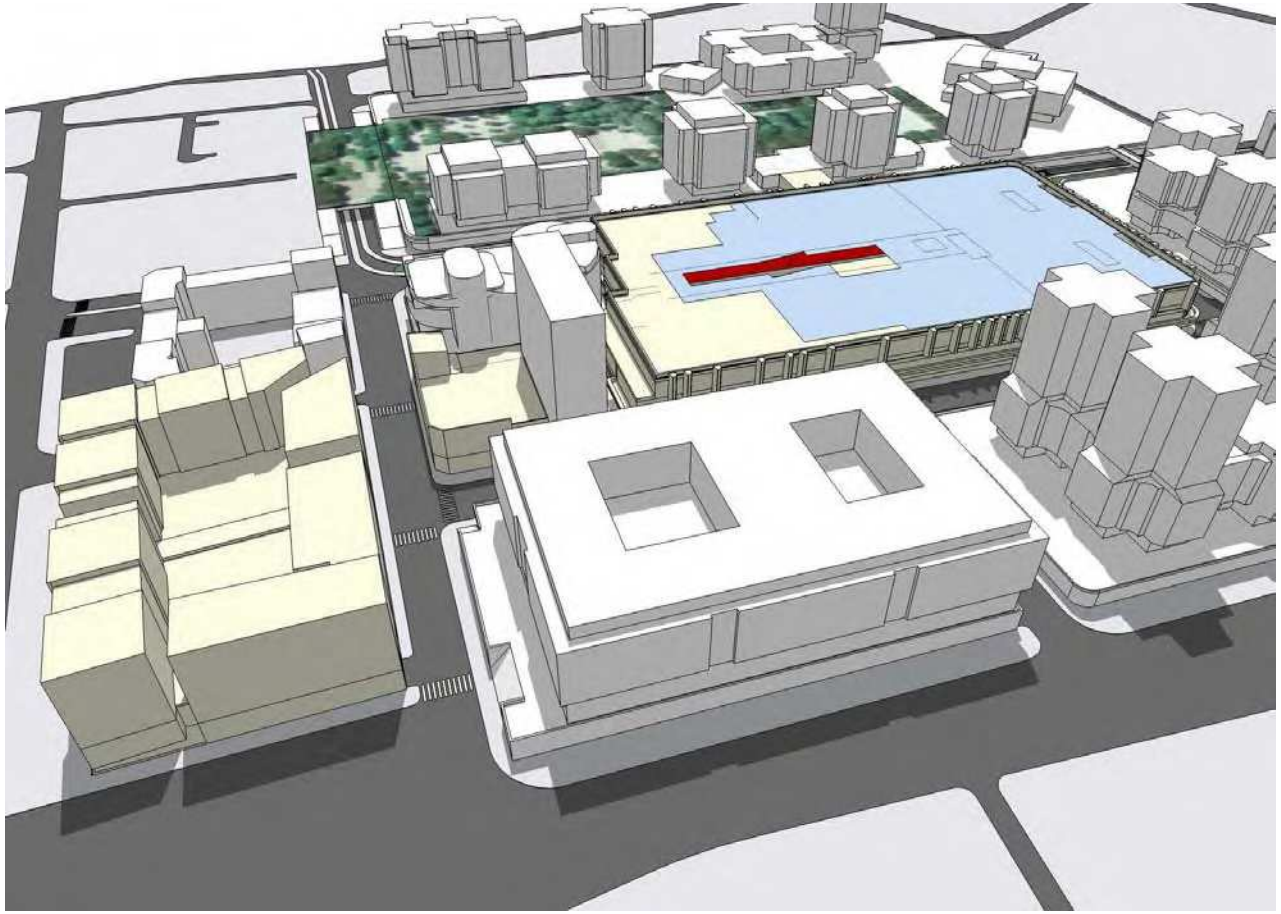
- Valorisation de l'interface centre commercial/tramway
- Implantation de l'enseigne Intersport rue Claude Bonnier sur deux niveaux
- Extension du magasin Auchan à la place d'Intersport
- Extension des parkings deux roues rue Claude Bonnier

Le centre CMK : un projet de restructuration, élément clé de l'évolution du quartier

- Valorisation de l'interface centre commercial/tramway
- Extension des parkings deux roues rue Claude Bonnier

Le centre CMK : un projet de restructuration, élément clé de l'évolution du quartier

- Transfert des locaux de la direction de Auchan en terrasse
- Reconversion des parkings aériens en terrasse vers de nouveaux usages

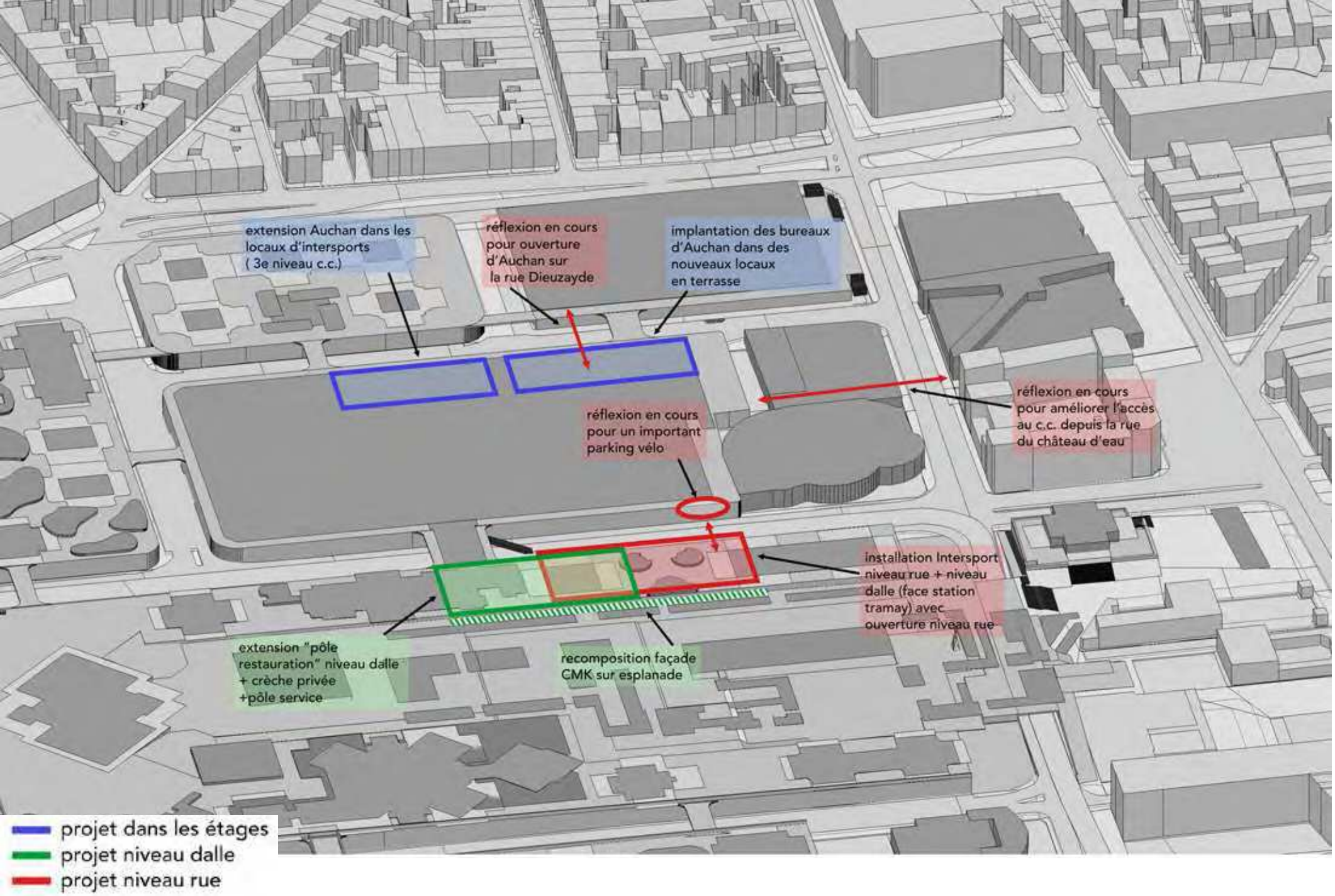


Le centre CMK : un projet de restructuration, élément clé de l'évolution du quartier

- Restructuration de l'entrée du centre commercial rue du chateau d'eau
- Valorisation du prolongement du centre commercial vers l'ilot Bonnac
- Nécessité d'une démolition partielle de l'immeuble du chateau d'eau

Des attentes fortes du centre commercial

- Réhabilitation de l'esplanade Charles de Gaulle
- Requalification des espaces publics de la Rue Père Dieuzaïde
- Amélioration de la lisibilité pour l'accés aux parking du centre commercial (problème du sens unique Rue Père Dieuzaïde)
- Amélioration de la qualité de traitement et des accès du parkingRévision de la politique tarifaire du parking (favoriser les clients du centre commercial)


extension Auchan dans les locaux d'intersports (3e niveau c.c.)
réflexion en cours pour ouverture d'Auchan sur la rue Dieuzayde
implantation des bureaux d'Auchan dans des nouveaux locaux en terrasse
réflexion en cours pour un important parking vélo
réflexion en cours pour améliorer l'accès au c.c. depuis la rue du château d'eau
installation Intersport niveau rue + niveau dalle (face station tramay) avec ouverture niveau rue
extension "pôle restauration" niveau dalle + crèche privée +pôle service
recomposition façade CMK sur esplanade
projet dans les étages
projet niveau dalle
projet niveau rue

Le potentiel de constructibilité

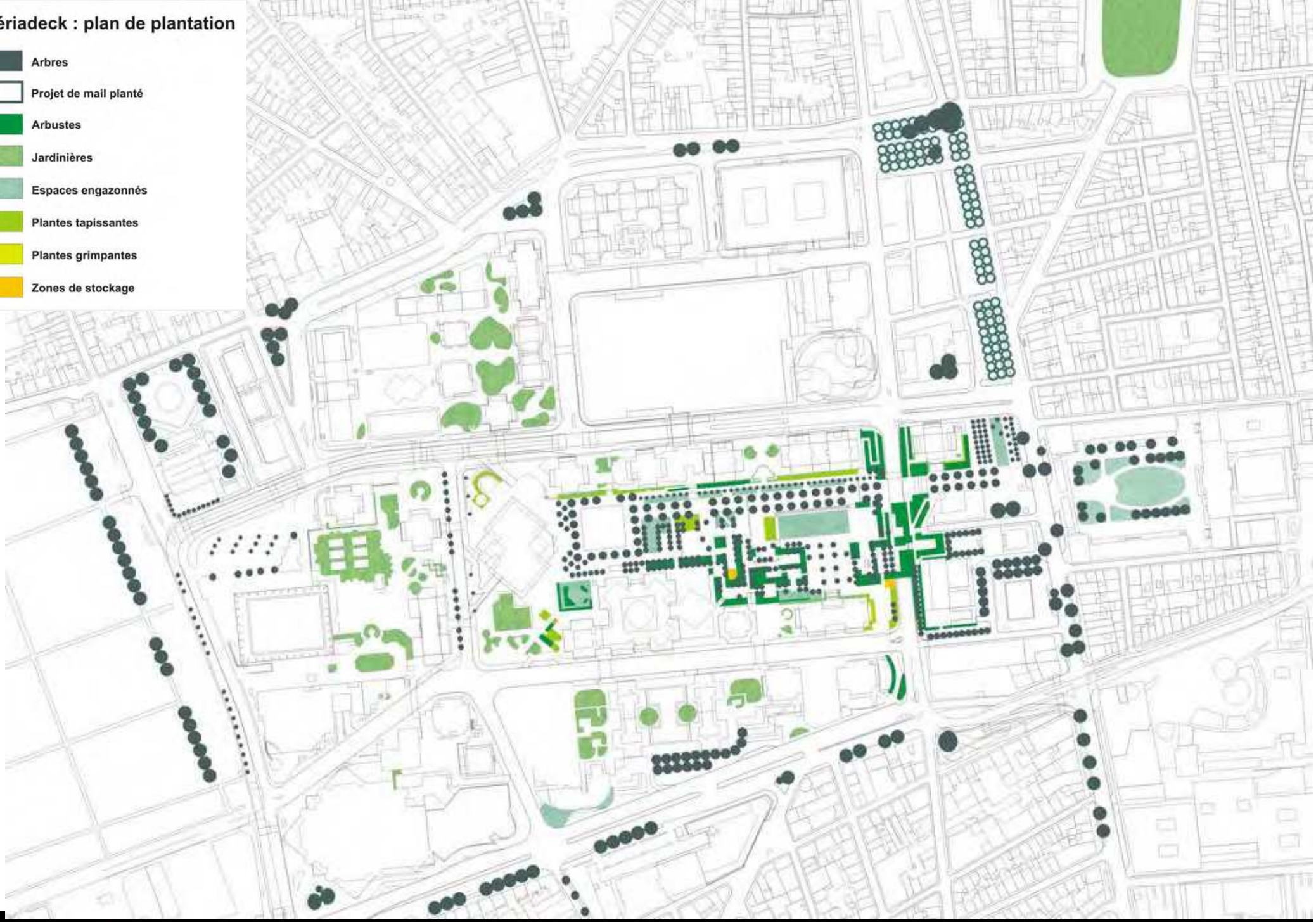
Le potentiel de constructibilité

Le potentiel de constructibilité

Le potentiel de constructibilité

Usages et paysages de la dalle

Mériadeck : composition paysagère du quartier
Socle des bâtiments
Niveau rue
Niveau intermédiaire
Niveau dalle
Alignements d'arbres
Projet de mail planté
Espaces plantés
Bassins en eau
Bassins évidés


Mériadeck : plan de plantation
Arbres
Projet de mail planté
Arbustes
Jardinières
Espaces engazonnés
Plantes tapissantes
Plantes grimpantes
Zones de stockage

Les mouvements de sol et l'étanchéité de la dalle

- 2 phénomènes sont observables : le tassement différencié de la partie remblayée (Esplanade Charles de Gaulle), et les mouvements de la dalle liés à sa structure
- Mauvaise qualité du remblais, due à l'hétérogénéité des matériaux utilisés
- Modification des pentes et des sens d'écoulement des eaux de ruissellement, créant ainsi des zones de stagnation d'eau (flaques, développement de mousses)

Les mouvements de sol et l'étanchéité de la dalle

- Entraînement du stabilisé dans les évacuations d'eau en cas de fortes intempéries,
- Dommages sur le bassin, les éléments maçonnés reliant le remblais à la dalle (rampes et escaliers) ainsi que sur le système d'arrosage qui parcours l'ensemble du sous-sol,
- Inconfort de marche, voire problèmes de sécurité, en raison du soulèvement des pavés, les regards et autres éléments techniques

Les mouvements de sol et l'étanchéité de la dalle

- Des solutions d'évacuation sont appliquées de manière ponctuelle (grille le long de la résidence du Ponant, côté Cours du Maréchal Juin), chaque cas étant isolé et nécessitant des adaptations particulières
- Certaines zones plantées ne sont plus arrosées en raison des infiltrations sur la dalle, notamment au niveau des terrains de tennis

Les mouvements de sol et l'étanchéité de la dalle

- Sur la partie remblayée, les sols nécessitent une restauration en profondeur : remise à niveau des profils, remplacement des installations sous-terraines tout en prévoyant une nature de revêtement la moins contraignante possible en cas d'intervention (creusement de tranchées, passages de véhicules, etc.).
- Sur l'ensemble des terrasses dallées, la restauration de l'étanchéité ainsi que la réorganisation du schéma d'évacuation des eaux de ruissellement apparaissent indispensables.

La fontainerie

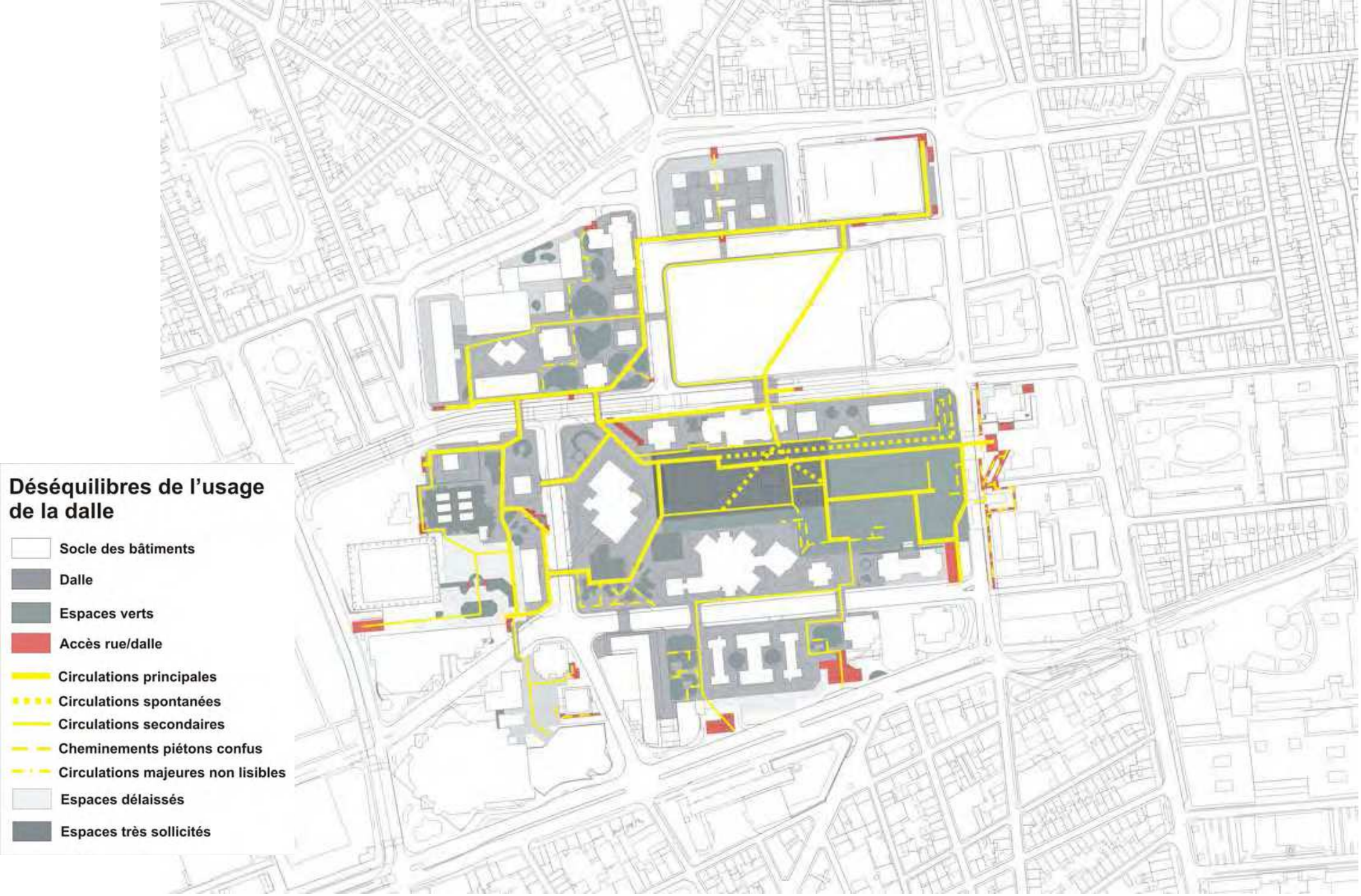
- L'affaissement du sol sur l'Esplanade Charles de Gaule a fortement endommagé les bassins, ainsi que la cascade implantée en amont
- Face aux coûts d'entretien élevés, le bassin situé face au monument aux morts a été transformé en vaste espace engazonné et en massif de rosiers, les bassins de la CUB et de la Terrasse du Général Koenig ont également dû être vidés
- L'abandon des espaces dédiés à l'eau, qui permettaient d'animer notablement l'espace public, donnent une image dévalorisante de la dalle
- **La question de la reconversion ou bien de la remise en eau des bassins représente un enjeu essentiel de revalorisation du quartier**

La croissance végétale

- Globalement, la qualité des plantations reste satisfaisante.
- La restauration de l'Esplanade Charles de Gaulle devra cependant assurer la conservation d'un revêtement de sol perméable et peu sujet aux déformations racinaires, le renouvellement des végétaux dépérissants et des fosses de plantation, ainsi que la conservation des sujets végétaux remarquables

Les pratiques spatiales

- Mériadeck est un espace traversé et un espace de desserte des différents équipements et commerces sur l'ensemble des îlots
- Nécessite une prise en compte des flux déterminant directement la composition spatiale des espaces libres et une amélioration de la lisibilité (signalétique insuffisante, accentué parfois par la densité végétale)


Déséquilibres de l'usage de la dalle
Socle des bâtiments
Dalle
Espaces verts
Accès rue/dalle
Circulations principales
Circulations spontanées
Circulations secondaires
Cheminements piétons confus
Circulations majeures non lisibles
Espaces délaissés
Espaces très sollicités

Les évolutions du projet face au vieillissement du quartier

- Un équilibre doit être trouvé entre le besoin de verdure et la nécessité de retrouver des espaces ouverts, privilégiant la transparence et la lisibilité : densité végétale, éclairage public, ambiances

Le stockage des matériaux et des déchets verts

- La présence d'un espace vert de 4 ha en centre-ville implique la mobilisation de moyens matériels spécifiques (locaux techniques, zones de stockage des matériaux) garantissant l'autonomie de l'équipe d'entretien
- Ces équipements doivent être intégrés dans une composition d'ensemble, imperceptibles tout en restant faciles d'accès

La gestion des espaces minéraux

- Les dalles sont posées sur des plots béton et un gabarit plastique réglable, collées sur mortier maigre ou scellées. Une nouvelle technique de pose sur béton est pratiquée depuis peu et semble être convaincante
- Les gardes-corps des passerelles présentant des risques de chute préoccupants, un marché de contrôle a été mis en place pour un suivi annuel
- Le remplacement régulier des dalles implique un véritable travail d'homogénéisation des matériaux
- Les espaces sur dalle nécessitent une gestion autonome : implication d'un agent de proximité mobilisé au quotidien et mise à disposition d'une zone de stockage de dalles de rechange

Mériadeck : gestion des espaces dallés
Socle des bâtiments
Dalles sur plots béton et gabarit plastique réglable
Dalles posées sur plusieurs matériaux : plot béton et gabarit plastique, parpaing, mousse...
Dalles collées sur mortier maigre
Dalles scellées
Passerelles en béton et asphalte
Esplanade en remblais
Accès rue / dalle
Accès véhicules d'entretien

Ville de Bordeaux
Communauté urbaine de Bordeaux

Étude de programmation urbaine sur le quartier de Mériadeck

2| Orientations urbaines

a'urba.
agence d'urbanisme
Bordeaux métropole Aquitaine

Rapport d'étude

Juin 2007 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

Sommaire

Relations, connexions et articulations avec la ville

Flux, traversées et réseaux

Mixité, diversité et densité

Usages et paysage de la dalle

Relations, connexions et articulations de la ville

Relations, connexions et articulations avec la ville :

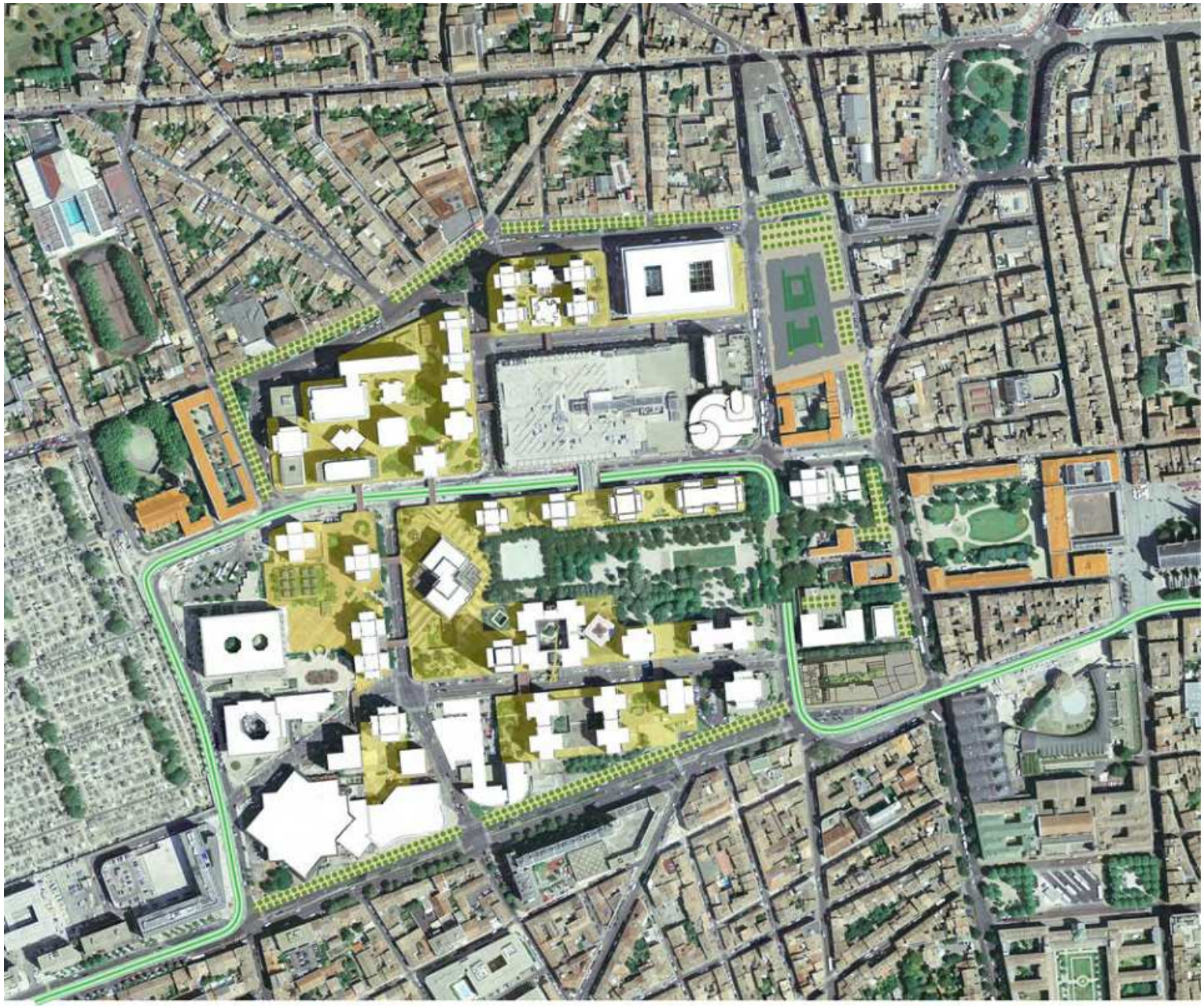
De nouvelles relations avec les tissus environnants

Des relations rue/dalle plus lisibles, plus directes, plus efficaces et plus confortables

Des accès multipliés et des liaisons verticales, horizontales, obliques

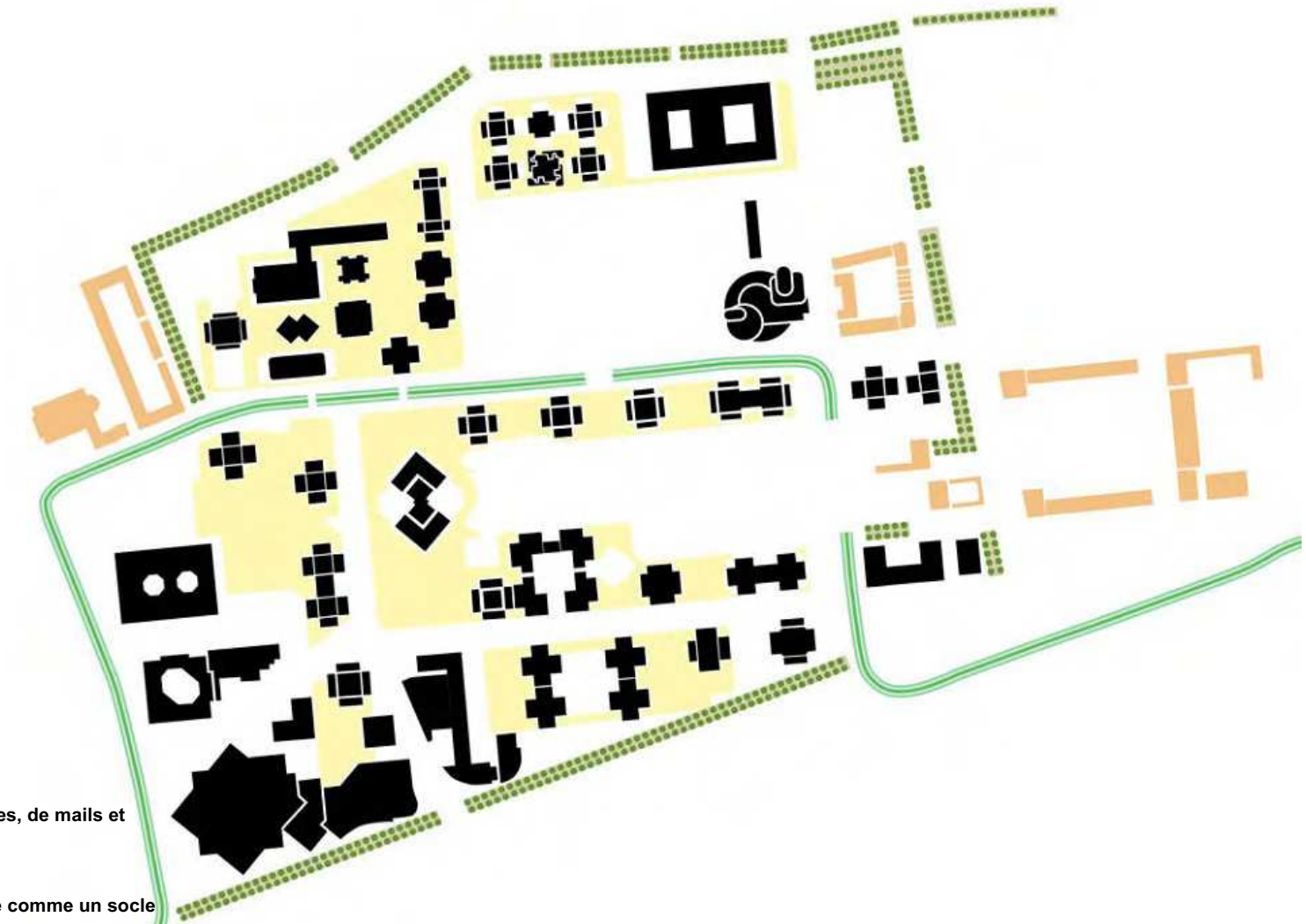
Des connexions urbaines entre le cœur commercial et l'esplanade

Des articulations plus directes avec le maillage structurant de la ville, cours du Maréchal Juin, rue Georges Bonnac, place Gambette, cours d'Albret



a'uba.
agence d'urbanisme
Bordeaux métropole Aquitaine

1. Relations, connexions et articulations avec la ville



système d ’allées plantées, de mails et jardins promenades

système de dalle conçue comme un socle urbain

axe urbain valorisé autour du tramway et de nouvelles fonctionnalités

1. Relations, connexions et articulations avec la ville

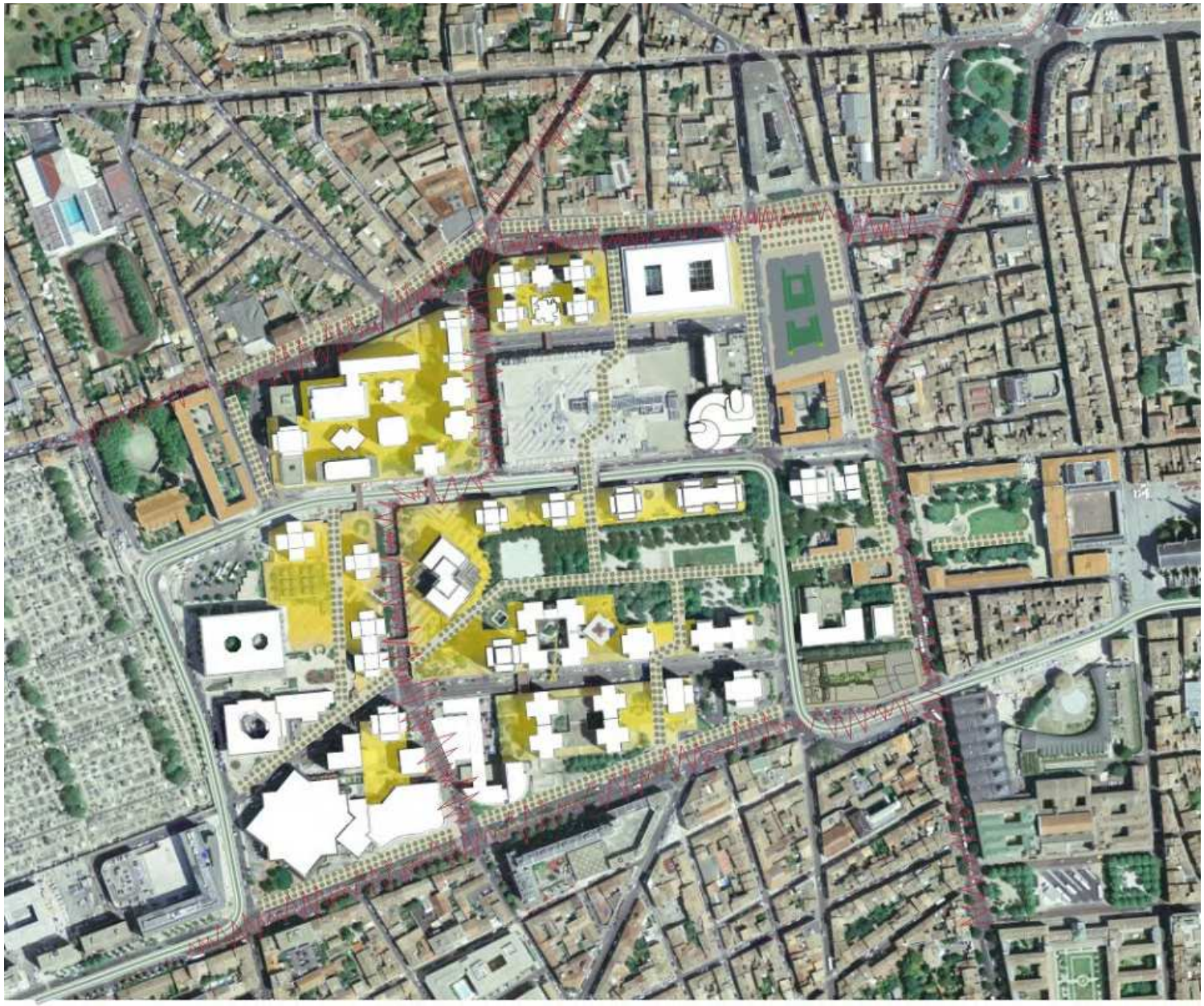
Flux, traversées et réseaux

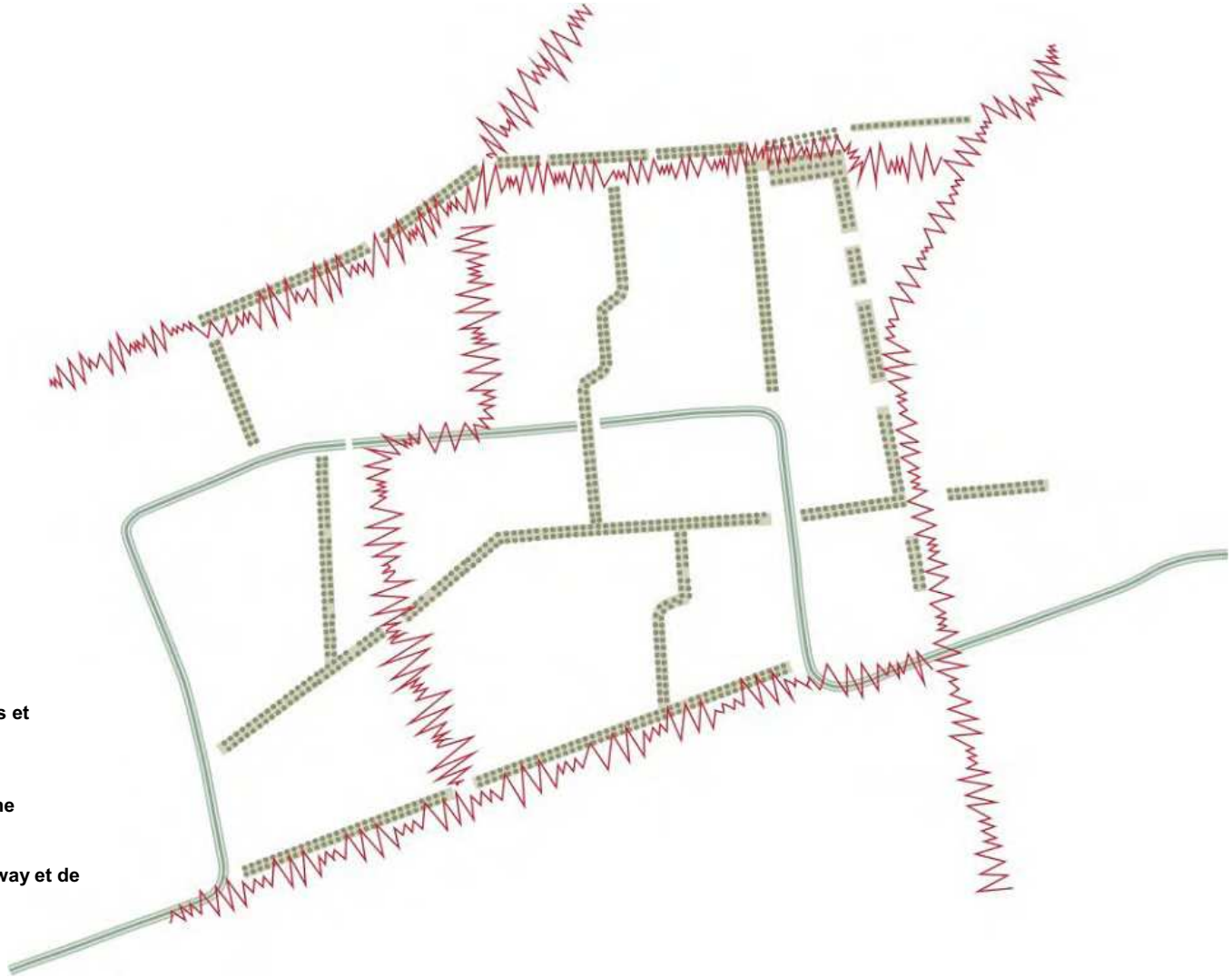
Flux, traversées et réseaux :

Un axe urbain redessiné comme point de départ d'une reconversion complète

La création d'accès multipliés et de liaisons verticales, autant de mouvements verticaux, obliques et horizontaux pour établir des flux

Des connexions urbaines entre le cœur commercial et l'esplanade





système d 'allées plantées, de mails et jardins promenades

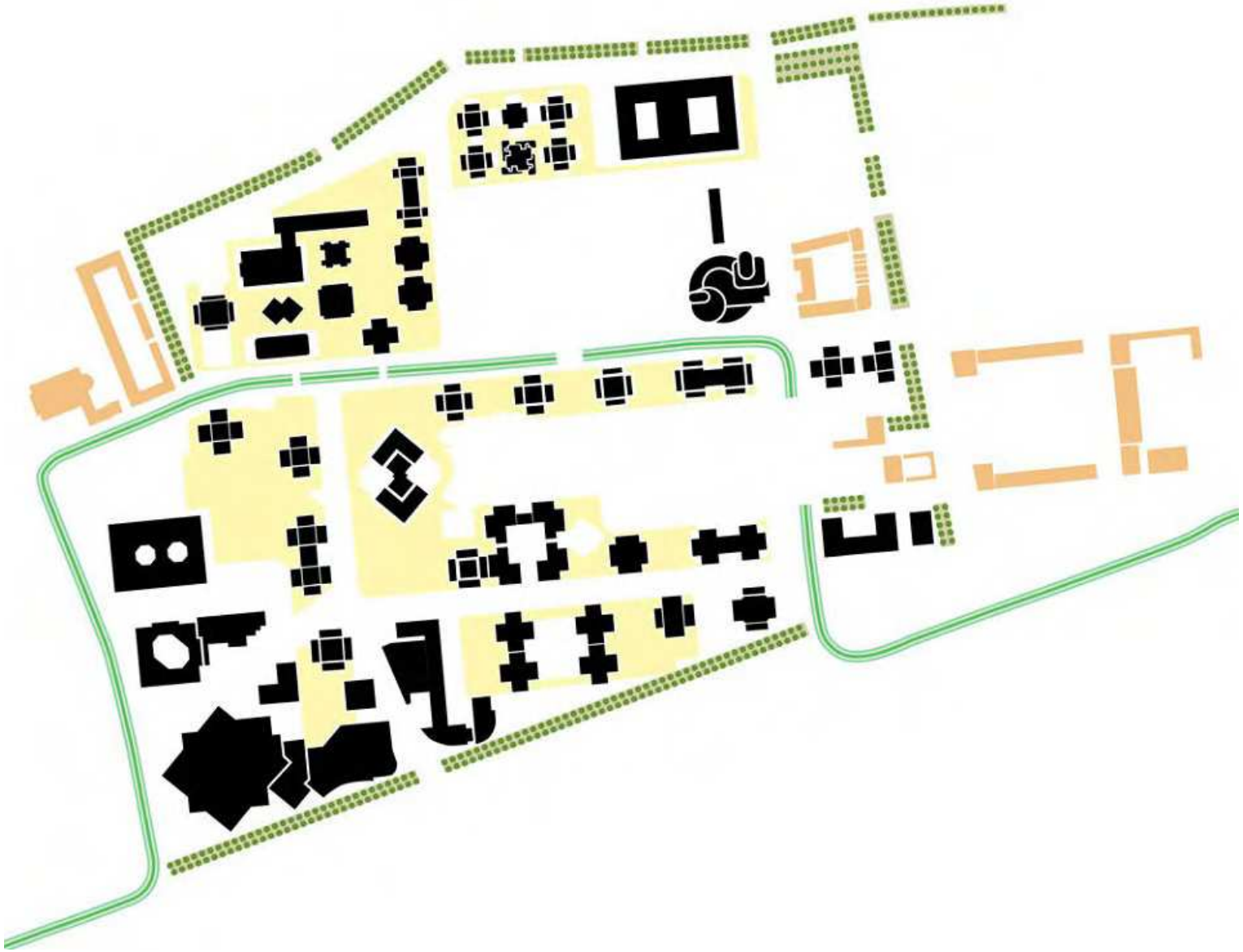
flux principaux de circulation interne

axe urbain valorisé autour du tramway et de nouvelles fonctionnalités

- Un axe comme point de départ d'une reconversion profonde

- La Des programmes complémentaires en RDC et sur dalle par occupation de l'épaisseur de l'esplanade Charles de Gaulle

➢ Une réutilisation des espaces intersticiels pour plus de porosité et de connexion avec le parc urbain



Mixité, diversité et densité

Mixité, diversité et densité :

Un axe administratif confirmé par la vocation de centre régional administratif

Un lien commercial à redéployer en ouverture sur le quartier et l'esplanade

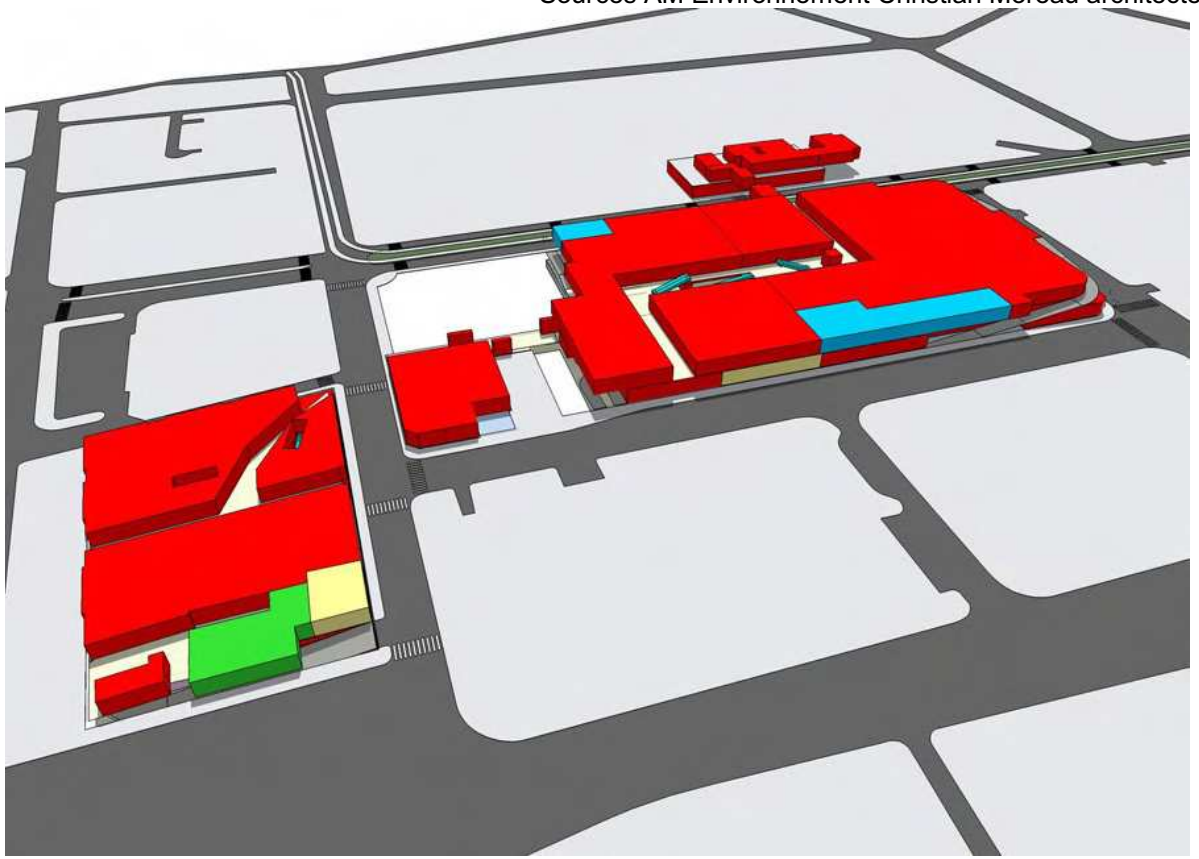
Un véritable quartier à constituer dans ses principes de mixité et de diversité

Un quartier vivant, animé, traversé

Une verticalité des tours exploitée pour de nouvelles fonctions publiques en hauteur, sur le principe de "rues verticales"

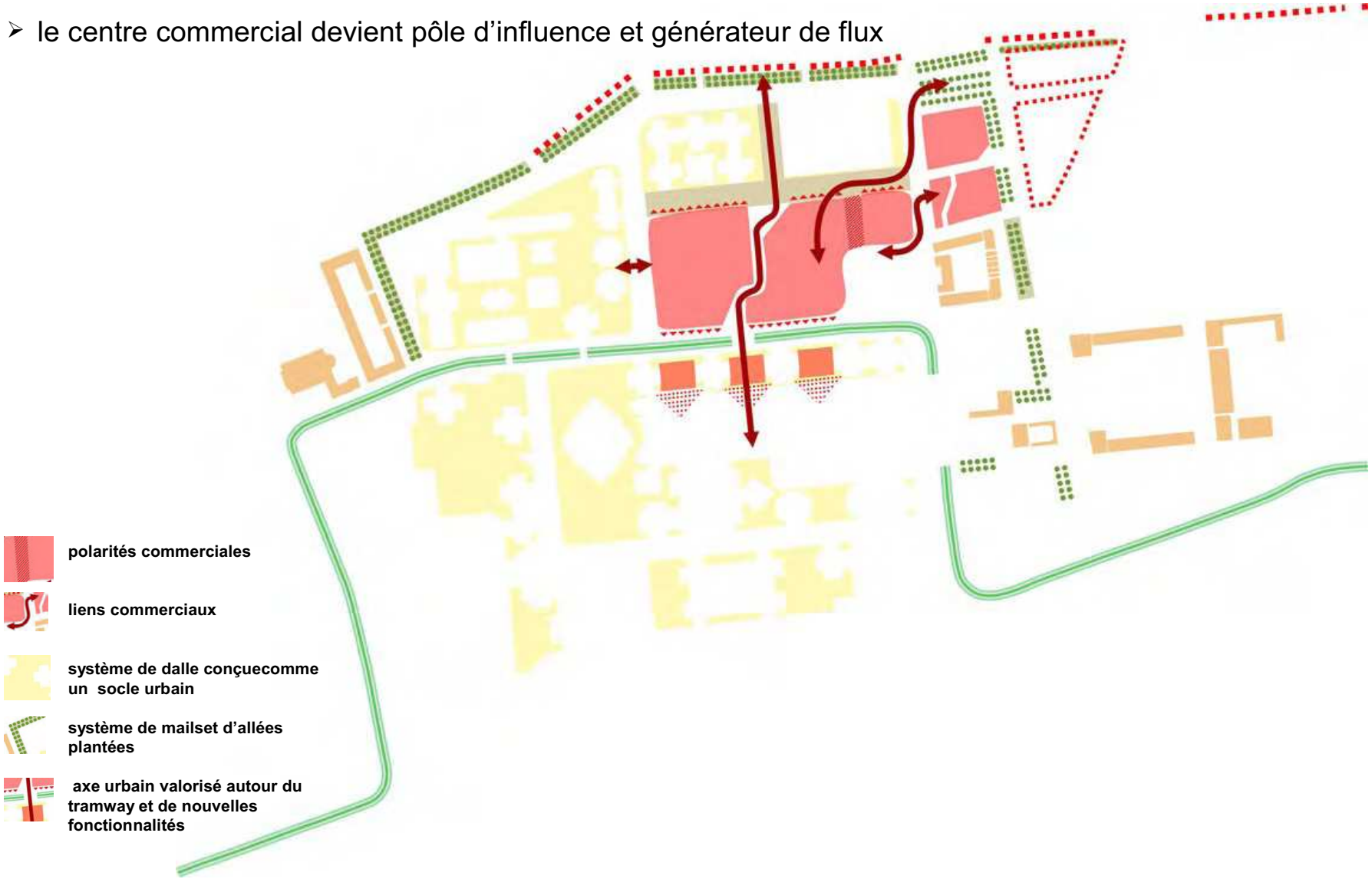
Un lien commercial à redéployer en ouverture sur le quartier et l'esplanade

Sources AM Environnement Christian Moreau architecte

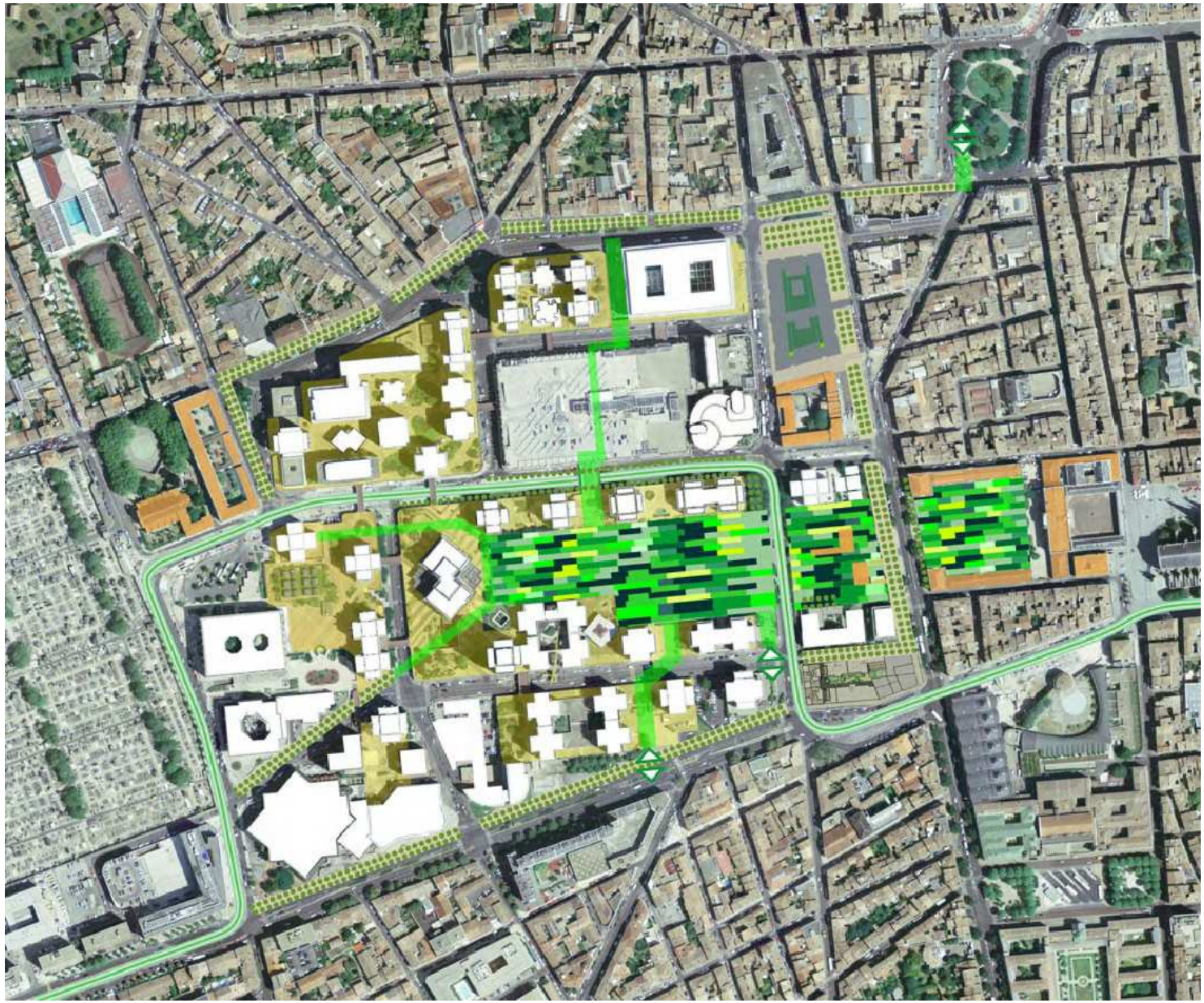


3. Mixité, diversité et densité

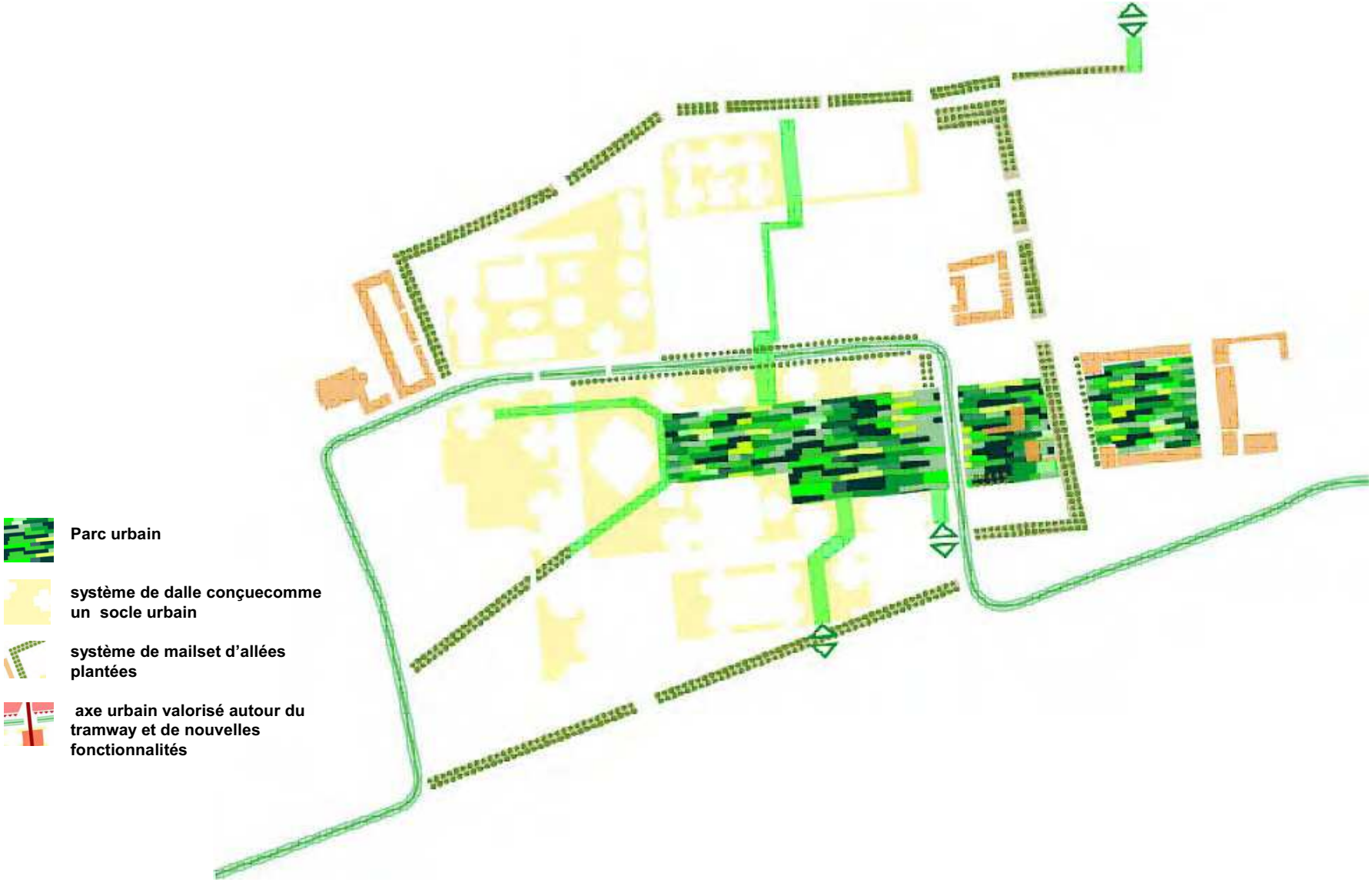
- Un un lien commercial à redéployer et ouvrir sur le quartier et l'esplanade
- le centre commercial devient pôle d'influence et générateur de flux



Usages et paysages de la dalle



4. Usages et paysages de la dalle


Parc urbain
système de dalle conçuecomme un socle urbain
système de mailset d'allées plantées
axe urbain valorisé autour du tramway et de nouvelles fonctionnalités

```
ERROR: ioerror
OFFENDING COMMAND: image

STACK:

-mark-
-savelevel-
```