

Carnet des projets

Projet métropolitain des barrières et des boulevards

Panorama des projets en cours, à l'étude ou potentiels

Les études boulevards



fiches de sites

01 / 2020



PARTIE 1 : Projets urbains à horizon 2030

1 Bordeaux, Claveau

2 Bordeaux, Bassins à Flot

3 Bordeaux, Les Aubiers

4 Bordeaux, Ravezies

5 Le Bouscat Ravezies

6 Bruges, Îlot-témoin Petit Bruges

7 Bordeaux, Grand Parc

8 Bordeaux, Caudéran ville-jardin

9 Bordeaux, Dépôt TBM, site Lescure

10 Bordeaux, Cité des arts

11 Bègles, Cité Numérique

12 Bordeaux, OIN Saint-Jean-Belcier

13 Bègles, OIN Bègles-Faisceau

14 Bègles, OIN Bègles-Garonne

15 Bordeaux, Floirac, OIN Garonne-Eiffel

16 Floirac, Plaine Sud Garonne

17 Floirac, ZAC des Quais

18 Floirac, Les Étangs

19 Floirac, Libération

20 Floirac, Clairière de Flore

21 Floirac, Dulong

22 Bordeaux, [Re]centres

23 Bordeaux, Bastide-Niel

24 Bordeaux, Cenon, Floirac, Joliot-Curie

25 Bordeaux, Brazza

26 Cenon, Mairie Pont Rouge

27 Lormont, Berges de Lissandre

28 Lormont, Quartier de l’Ermitage / Cascades de Garonne

p. 3

p. 4

p. 6

p.8

p. 10

p. 12

p. 14

p. 16

p. 18

p. 20

p. 22

p. 24

p. 26

p. 28

p. 30

p. 32

p. 34

p. 36

p. 38

p. 40

p. 42

p. 44

p. 46

p. 48

p. 50

p. 52

p. 54

p. 56

p. 58

PARTIE 2 : Autres potentiels de projets

p. 56

1 Mutabilités foncières possibles aux abords des boulevards p. 56

2 Secteurs particulièrement stratégiques p. 57

3 Exemples de parcelles potentiellement mutables / optimisables à surveiller p. 58

FOCUS MÉTHODOLOGIQUE

Ce carnet des projets a été réalisé :

- pour avoir une vision la plus complète possible des études et opérations en cours dans le territoire des boulevards, en rive gauche comme en rive droite ;
- au cours du premier trimestre 2020 (données de 2019) ;
- sur la base du recensement des projets Évolurb@in¹ pour la partie 1 ;
- avec l’appui d’un travail cartographique et de terrain, couplé à une analyse foncière pour la partie 2.

Les phases de projet reprennent celles d’Évolurb@in et ont été classées ainsi :

- phase étude = études préliminaires, de faisabilité ;
- phase de préparation = études opérationnelles ;
- phase de réalisation = projet en construction ;
- phase de finalisation = projet terminé mais la procédure de clôture n’a pas encore été réalisée.

Chaque fiche est composée d’une double-page résumant les informations suivantes :

- nom du projet ;
- phase concernée ;
- contexte ;
- objectifs ;
- enjeux et/ou partis d’aménagements ;
- visuels illustratifs ;
- carte d’identité : emprise, occupation avant projet, propriétaire, zonage PLU, vocation, MOA, MOE, type d’opération, procédure opérationnelle, phasage, budget ;
- tableau de répartition des espaces publics ;
- tableau de programmations : programme initial / programme réalisé / restant pour chaque type (logements, locaux d’activités, bureaux, hôtellerie, commerces/services, activités industrielles, équipements).

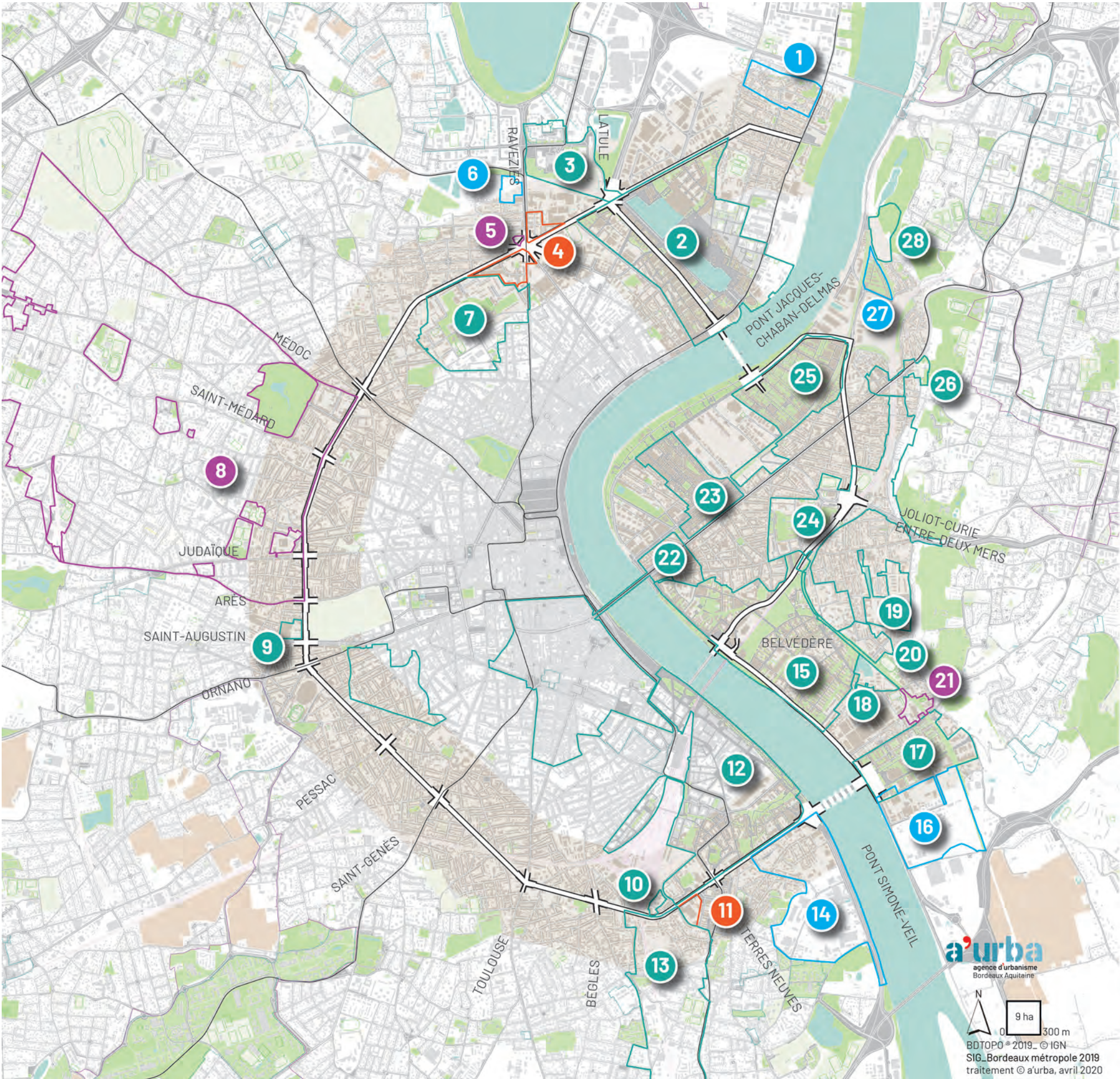
Une future actualisation pourrait être utile pour :

- prendre en compte les ré-orientations de certains projets, au regard notamment des objectifs de la nouvelle mandature ;
- actualiser les chiffres des données programmatiques ;
- intégrer les sites potentiels de veille foncière (après un travail collaboratif avec la Direction du foncier de Bordeaux Métropole).

1. Évolurb@in est un outil au service des stratégies métropolitaines d'aménagement.

L’attractivité de la métropole bordelaise est depuis plusieurs années un sujet largement évoqué. Ces dynamiques se traduisent dans le volume, le rythme et la localisation de la construction immobilière. Depuis 2013, l’a-urba recueille et analyse ce type de données sur une centaine de sites de projets situés sur le territoire de Bordeaux Métropole. Complétées par les opérations créatrices de plus de 5 logements dans le diffus, ces informations sont regroupées dans la base de données appelée « Évolurb@in ». Celle-ci permet une connaissance au service des politiques publiques de l’habitat et de l’aménagement. Elle intègre des données projetées jusqu’à l’horizon 2030.

PARTIE 1 : PROJETS URBAINS À HORIZON 2030



Périmètres de projets Evol'urbain en cours à proximité des Boulevards

- Projet en phase d'étude
 - Projet en phase de préparation
 - Projet en phase de réalisation
 - Projet en phase de finalisation
- Source : Evol'urbain, traitement a'urba 2019

1. Claveau (OPA)

2. Bassins à Flot (PAE)

3. Les Aubiers (ANRU)

4. Ravezies (ZAC)

5. Le Bouscat Ravezies

6. Îlot-témoin Petit Bruges (ZAC)

7. Grand Parc (OPA)

8. Caudéran ville-jardin

9. Dépôt TBM Lescure

10. Boulevard Albert 1^{er}/Cité des Arts (OPA)

11. Cité Numérique (OPA)

12. OIN Saint-Jean-Belcier (ZAC)

13. OIN Bègles-Faisceau (OPA)

14. OIN Bègles-Garonne (ZAC)

15. OIN Garonne-Eiffel (ZAC)

16. Plaine sud Garonne

17. ZAC des Quais (ZAC)
18. Les Étangs (ORU)

19. Libération (ORU)

20. Clairière de Flore (ORU)

21. Dulong (ORU)

22. Re-centre (OPAH-RU-PIG-PNRQAD)

23. Bastide Niel (ZAC)

24. Joliot-Curie (ANRU)

25. Brazza (OPA)

26. Mairie Pont Rouge (ZAC)

27. Berges de Lissandre (OPA)

28. Quartier de l'Ermitage (OPA)

- Barrières
- Périmètre d'influence des boulevards
- Espaces de nature
- Équipements en plein air / sportifs
- Agriculture / vignes
- Tramway
- Voies ferrées

PROJET À L'ÉTUDE

1. Claveau PHASE DE PRÉPARATION

Contexte

Il s'agit d'un quartier des années 1950 construit par la Ville de Bordeaux pour répondre à la crise du logement en France en offrant de grands logements (villas à étage) au sein d'un quartier avec les équipements publics nécessaires autour du concept d'une cité-jardin. Aujourd'hui, Claveau est un quartier en difficulté sociale et urbaine, ce dont témoignent des indicateurs socio-démographiques et urbains (taux de chômage de 18%, revenus très modestes). Sur le plan de l'habitat, la Ville de Bordeaux a vendu en 1989 plusieurs logements de la cité Claveau au bailleur Aquitanis (266) et à des locataires privés (80). La gestion de ces logements est donc opérée par 18 ASL qui concernent 225 logements dont 145 appartiennent à Aquitanis. Cela a profondément changé la configuration et le statut des espaces publics/privés, ce qui a eu un impact sur la gestion des équipements et du foncier (espaces verts, mobiliers urbains, réseaux, etc.). Le quartier de Claveau côtoie l'émergence de grands projets de développement urbain (Bassins à flot) et s'inscrit dans un arc de développement durable, tout en étant bénéficiaire de liaisons de desserte structurante (tram B, pont Chaban-Delmas).

Enjeux urbains

- Assurer le désenclavement et la requalification du quartier.
- Garantir une cohérence avec les projets de Bassins à flot et les Berges du lac.
- Requalifier et redévelopper le quartier, en lien avec les grands projets de développement : rendre le quartier encore plus attractif et améliorer les perspectives de l'offre résidentielle pour favoriser l'installation d'une population plus jeune et active.
- Assurer une meilleure connexion entre le quartier et le fleuve.
- Réduire la vulnérabilité du site avec une intégration du risque inondation.

Enjeux sociaux

- Permettre le maintien et l'épanouissement de la population en place, préserver l'identité de village, conforter les solidarités et améliorer la gestion du quartier avec une identité « bacalanaise » bien ancrée, une activité associative forte. Mais un constat s'impose : le quartier est doté d'un espace public qui ne répond plus aux attentes des habitants aussi bien du point de vu de l'usage que de la domanialité.
- Favoriser l'intégration, la cohésion et le développement social.
- Faciliter l'insertion sociale et professionnelle.
- Améliorer la sécurité du secteur.

Objectifs

- Améliorer la qualité de l'habitat par l'identification des îlots de quartier et l'évaluation de l'adéquation ménage/logement.
- Requalifier les voies et les espaces publics.
- Revoir la mise en conformité des voiries et réseaux divers.
- Réorganiser le stationnement.
- Créer une offre de logement diversifiée.
- Minimiser l'impact de la rue Léon Blum pour augmenter la sensation du vert dans la cité jardin.
- Créer des nouvelles traversées.
- Valoriser le patrimoine végétal.

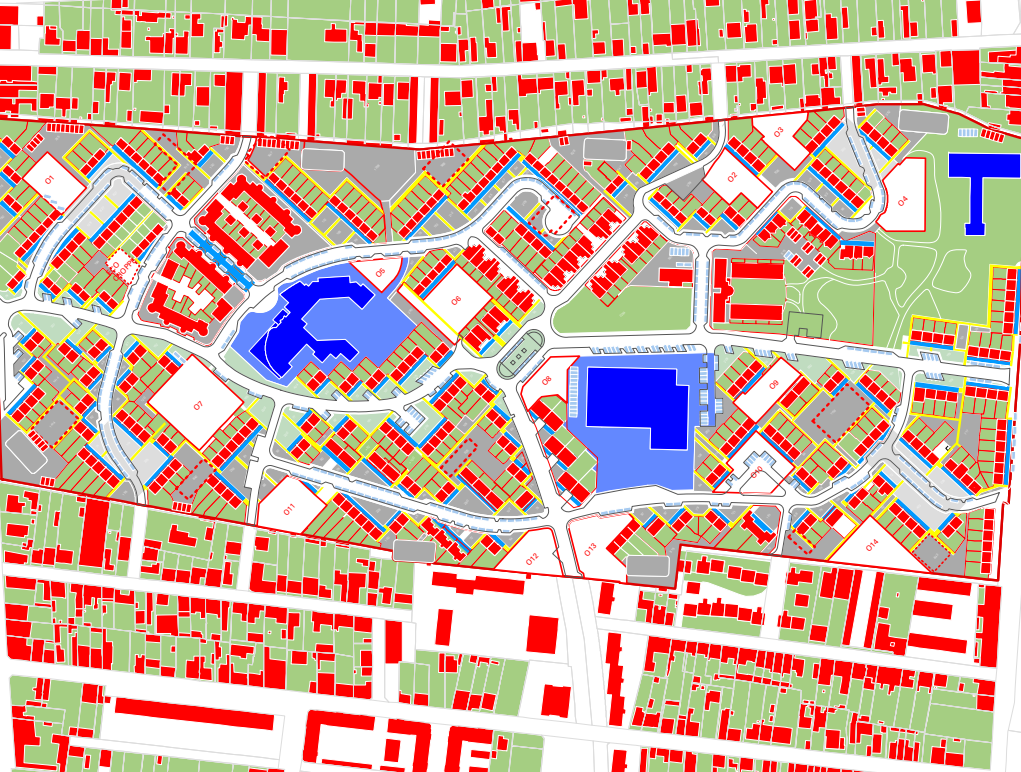
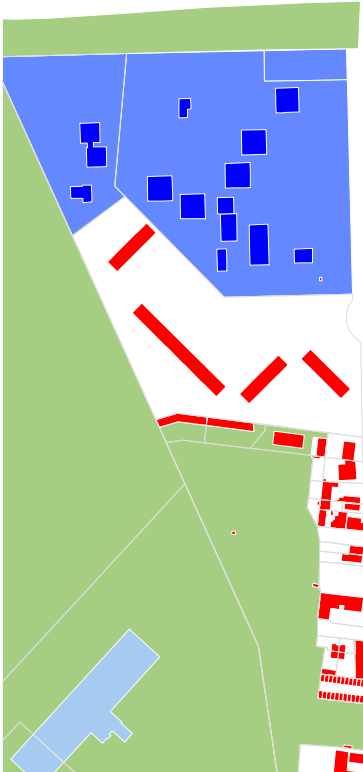
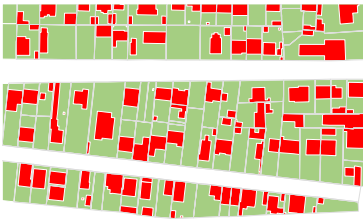
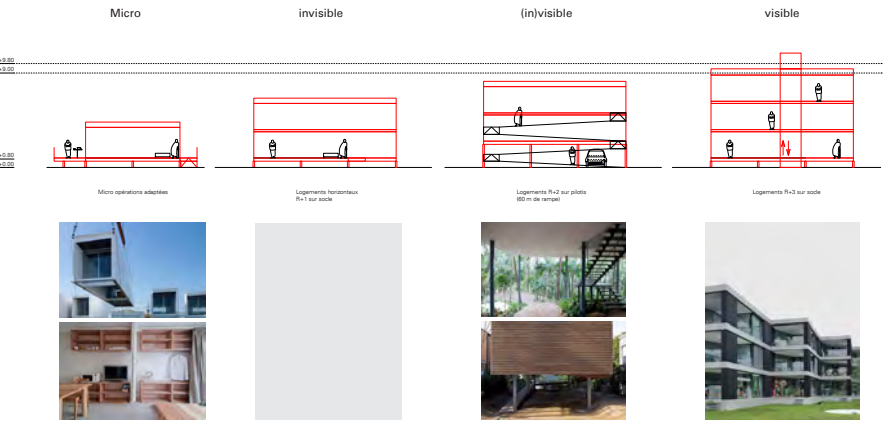
Partis d'aménagement

- Suppression de boxes, déplacement de stationnement sur rue avec circulation en sens unique et création de 450 places sur rue.
- Création de 4 places publiques en interaction avec les quartiers environnants.
- Régénération du patrimoine arboré.
- Création de deux types de jardins, jardin communautaire et en location.



Formes bâties © Aquitanis / Construire

Règles : trois stratégies, quatre formes bâties



emprise foncière MOC

Plan masse de l'opération © Ville de Bordeaux / GRAU



Atelier participatif © Aquitanis / Construire



Atelier participatif © Aquitanis / Construire



Visite de site © Aquitanis / Construire

Identification #063-17

Emprise : 60 ha

Occupation avant projet : multiples

Propriétaire(s) : multiples

Zonages PLU : UP11-0A35

Vocation : mixité fonctionnelle

Maîtrise d'ouvrage : Ville de Bordeaux

Maîtrise d'œuvre (équipe) : groupement pour le projet urbain : GRau, Trouillot & Hermel paysagistes, L'atelier raisonné, Ingerop ; groupement pour la réhabilitation des propriétés d'Aquitanis : CONSTRUIRE, Nicole Condorcet ; accompagnement de la réhabilitation des logements privés : InCité ; groupement pour le développement d'une agriculture urbaine : GRau, Trouillot & Hermel paysagistes, L'atelier raisonné, La cave à pleurotes.

Type d'opération : renouvellement urbain

Procédure opérationnelle : OPA

Aménageur(s) désigné(s) : Aquitanis

Phasage / calendrier : en phase de réalisation, année prévisionnelle de clôture 2025

Coût de l'opération : non renseigné

5,3 ha d'espaces publics sur le domaine public dont :

1,7 ha de « voie verte »

3,6 ha d'espaces « devant les maisons »

2,64 ha d'espaces « publics » sur le domaine privé dont :

0,67 ha de placettes

0,73 ha pour la piscine Tissot

1,24 ha de jardin public et de terrain vague

Programme initial (date source 01/05/19)

Total programme initial de construction en m ²	28 585
Surface de construction à réhabiliter (SDP en m ²)	14 433
Surface de construction à créer (SDP en m ²)	14 152
Logements (nombre)	343
Logements (SDP en m ²)	28 585
Logements en accession aidée (SHON en m ²)	1 700
Logements en accession libre (SHON en m ²)	3 400
Logements PLS (SHON en m ²)	0
Logements PLUS et PLAI (SDP en m ²)	23 485
Locaux d'activités (SDP en m ²)	0
Bureaux (SDP en m ²)	0
Hôtellerie (SDP en m ²)	0
Commerces / services (SDP en m ²)	0
Activités industrielles (SDP en m ²)	0
Équipements à réhabiliter et à créer (SDP en m ²)	0

Programme réalisé (date source 01/03/19)

Total programme réalisé de construction en m ²	18 485
Surface de construction réhabilitée (SDP en m ²)	14 433
Surface de construction créée (SDP en m ²)	4 052
Logements (nombre)	223
Logements (SDP en m ²)	18 485
Logements en accession aidée (SHON en m ²)	0
Logements en accession libre (SHON en m ²)	0
Logements PLS (SHON en m ²)	0
Logements PLUS et PLAI (SDP en m ²)	18 485
Locaux d'activités (SDP en m ²)	0
Bureaux (SDP en m ²)	0
Hôtellerie (SDP en m ²)	0
Commerces / services (SDP en m ²)	0
Activités industrielles (SDP en m ²)	0
Équipements réhabilités et créés (SDP en m ²)	0

RESTE

14 100
0
10 100
120
14 100
1 700
3 400
0
5 000
0
0
0
0
0
0
0

OPÉRATION EN COURS

2. Bassins à flot PHASE DE RÉALISATION

Contexte

Bordeaux Métropole, en partenariat avec le Port Autonome de Bordeaux, a lancé un projet de réaménagement du secteur des Bassins à flot. Ce quartier, d'environ 160 ha, traditionnellement industriel avec une forte présence d'habitat individuel ouvrier, est amené à devenir un pôle majeur de la ville, par une démarche de renouvellement urbain. Le site des Bassins à flot bénéficie d'une situation particulièrement stratégique dans le tissu urbain de la ville de Bordeaux et plus largement de l'agglomération. Il occupera une position charnière entre les sites d'activités du nord de la ville et les espaces en devenir de la rive droite grâce à la réalisation du pont Chaban-Delmas et l'extension du tramway. De plus, la reconversion des Bassins à flots est l'occasion de désenclaver le quartier de Bacalan et d'assurer une continuité urbaine avec le centre-ville. Depuis quelques années, un certain nombre d'actions de requalification du site ont été entreprises : la reconversion de la Base sous-marine en lieu d'activités culturelles, la réhabilitation de l'ancien hangar pour y accueillir, entre autres, des activités tertiaires.

Enjeux urbains

- Encadrer la dynamique du renouvellement urbain (Quais, pont Chaban-Delmas, Boulevards etc.).
- Désenclaver le quartier de Bacalan et assurer une continuité paysagère entre Garonne et Lac.
- Structurer l'entrée de ville nord à partir de la place Latule.
- Valoriser l'espace portuaire comme paysage spécifique de l'agglomération.
- Mettre en scène l'histoire de ce territoire comme support de son développement futur.
- Reconvertir les plans d'eau en port de plaisance et plus largement en lieu de loisirs et d'animations urbaine.
- Améliorer les liaisons entre le quartier des Chartrons et les Bassins à flots afin d'assurer une continuité urbaine avec le centre-ville de Bordeaux.

Enjeux sociaux

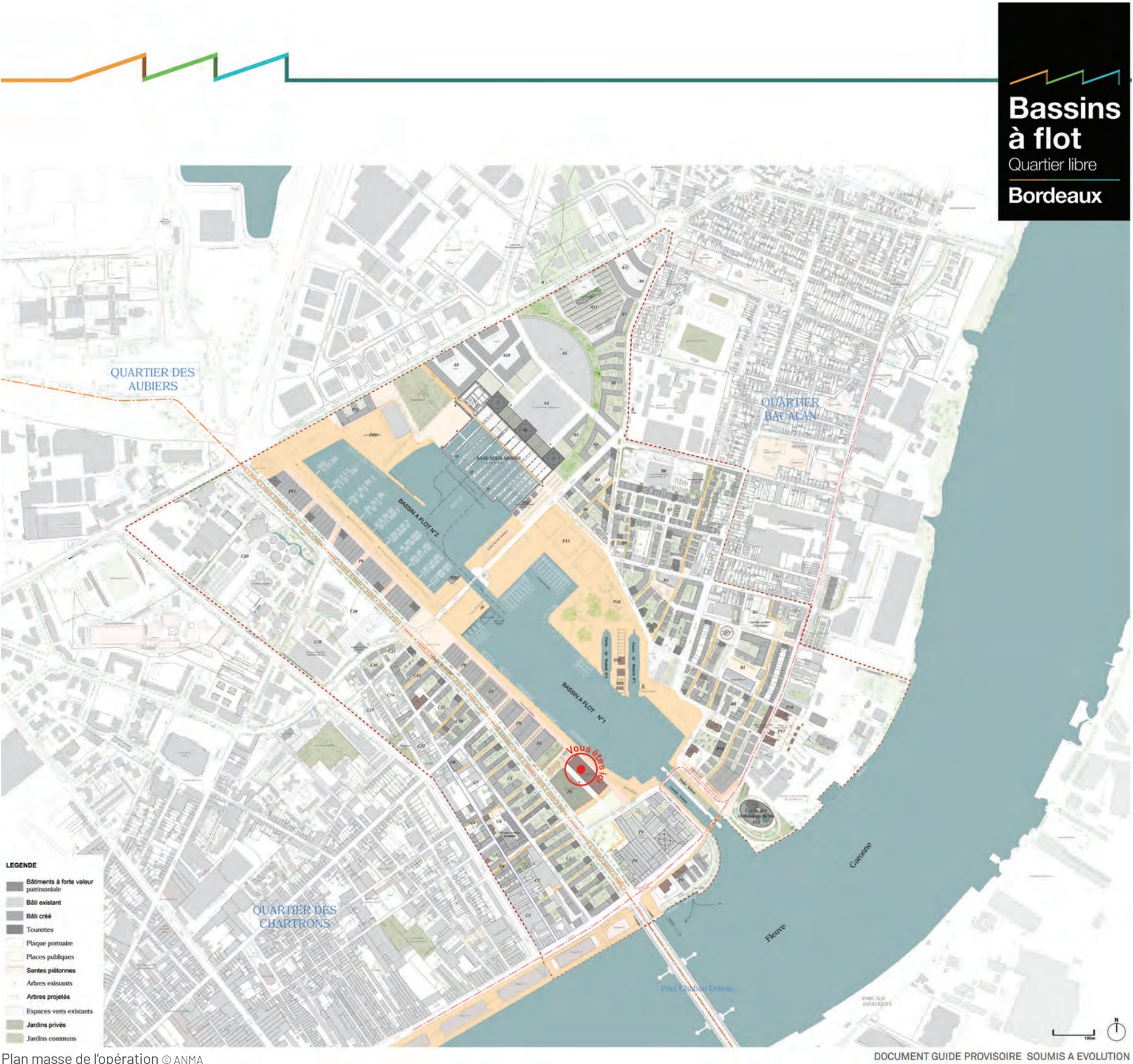
- Développer une mixité entre activités, tertiaire, équipements et logements.
- Assurer une mixité sociale.

Enjeux économiques

- Maîtriser un territoire en mutation avec la disparition de la vocation portuaire du site.
- Développer, maintenir et créer des activités et des emplois (hôtels industriels).

Partis d'aménagement

- Prendre en compte la valeur universelle d'exception du site, partie intégrante du périmètre inscrit au patrimoine mondial de l'humanité, et concilier valorisation du patrimoine avec un développement urbain, économique et social harmonieux.
- Créer un quartier de ville durable à l'échelle des Bassins à flot connectant les quartiers des Chartrons et Bacalan à travers des espaces publics de qualité.
- Permettre le prolongement et le retournement des quais vers les Bassins à flot afin d'assurer une continuité urbaine avec le centre-ville.
- Créer des promenades grâce à un système de liaisons douces autour des Bassins à flot et traversant le tissu urbain du quartier.
- Restructurer l'axe Lucien Faure et composer un front urbain depuis le débouché du pont Chaban-Delmas jusqu'à la place Latule.
- Réaménager la place Latule comme espace d'articulation entre les Bassins à flot, les Aubiers, le Lac et Bordeaux-Nord.
- Développer, maintenir et créer des activités et des emplois sur le secteur des Bassins à flot en renforçant la mixité à l'îlot.
- Urbaniser le secteur situé entre le boulevard Alfred Daney et le cours Dupré de Saint-Maur pour tendre vers une mixité de fonction.
- Renforcer les Bassins à flots en port de plaisance accompagné d'animations flottantes.
- Conserver les arbres remarquables (exemple : platanes bd Alfred Daney, place Armand Lalande, place Victor Raulin).



Plan masse de l'opération © ANMA

DOCUMENT GUIDE PROVISOIRE SOUMIS A EVOLUTION



Identification #063-6

Emprise : 162 ha
Occupation avant projet : friche industrialo-portuaire
Propriétaire(s) : multiples (principal : Bordeaux Port Atlantique)
Zonage PLU : zone urbaine particulière UP12-0
Vocation : mixité fonctionnelle
Maîtrise d'ouvrage : Bordeaux Métropole
Maîtrise d'œuvre : Agence Nicolas Michelin & Associés (architecte-urbaniste-coordonnateur)
Type d'opération : développement urbain
Procédure opérationnelle : PAE
Phasage / calendrier : en phase de réalisation, année prévisionnelle de clôture 2025
Coût de l'opération : équipements publics du PAE : 124 184 469 € TTC, dont équipements publics sous maîtrise d'ouvrage Bordeaux Métropole : 55 550 395 € TTC¹

1. Source : délibération de Bordeaux Métropole du 26 mars 2010.

Programme initial (date source 05/06/2019)

Total programme initial de construction en m²	663 454
Logements (nombre)	6 209
Logements (SDP en m²)	373 520
Locaux d'activités (SDP en m²)	44 222
Bureaux (SDP en m²)	101 181
Hôtellerie (SDP en m²)	43 576
Commerces / services (SDP en m²)	57 185
Activités industrielles (SDP en m²)	4 163
Équipements (SDP en m²)	39 607

Programme réalisé (date source 05/06/2019) RESTE

Total programme réalisé de construction en m²	585 309	78 145
Logements (nombre)	5 813	693
Logements (SDP en m²)	348 227	25 293
Locaux d'activités (SDP en m²)	12 522	31 700
Bureaux (SDP en m²)	99 101	2 080
Hôtellerie (SDP en m²)	43 576	0
Commerces / services (SDP en m²)	44 132	13 053
Activités industrielles (SDP en m²)	1 344	2 819
Équipements (SDP en m²)	36 407	3 200



OPÉRATION EN COURS

3. Les Aubiers PHASE DE RÉALISATION



Contexte

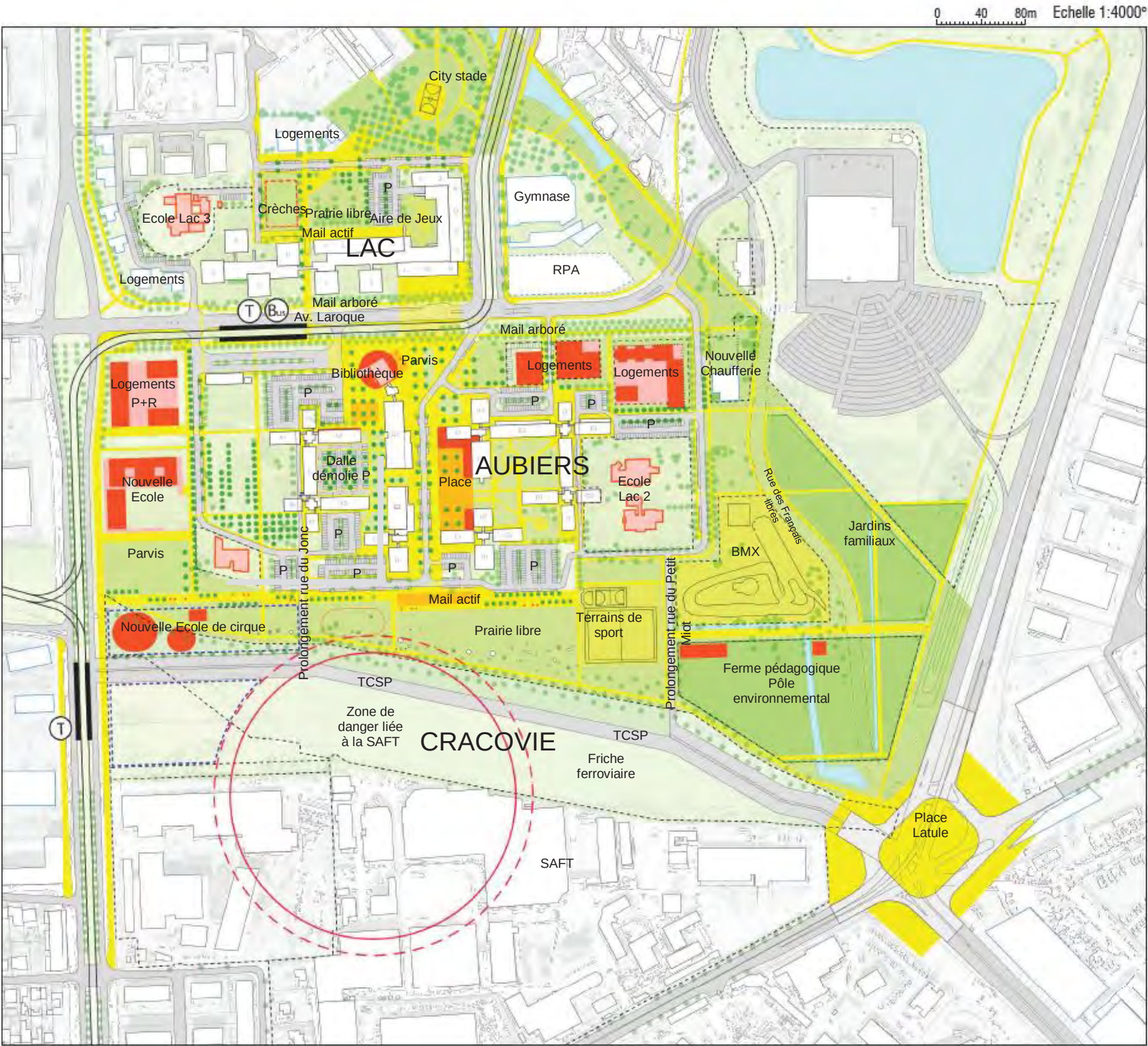
Le quartier des Aubiers est au cœur d'un système de projets urbains ambitieux : près de 10 000 nouveaux logements seront livrés d'ici 2025 sur le secteur de Bordeaux Maritime. Quartier le plus pauvre de l'agglomération bordelaise et classé par l'ANRU en tant que site d'intérêt régional, il s'agit de faire en sorte que les Aubiers puissent tirer parti des mutations environnantes. C'est par les transformations urbaines qui se poursuivront sur le quartier qu'un changement d'image peut s'opérer. Cela passe notamment par la révision du maillage permettant de faire d'Aubiers-Lac un quartier traversé.

Enjeux urbains

- L'articulation du quartier avec les secteurs Nord (Lac, Chartrons, Ravezies, franges urbaines).
- La constitution d'une trame végétale et la mise en valeur du parc central.
- La recomposition de l'espace public, déplacements doux et transport en commun.
- L'intégration du stationnement résidentiel.
- La simplification des domanialités foncières et l'identification des secteurs mutables.
- Les relations et usages de proximité.

Objectifs

- Renforcer la lisibilité des espaces publics et faciliter les déplacements actifs.
- Renforcer l'attractivité des équipements autour d'espaces publics majeurs.
- Révéler le grand jardin public du quartier pour tous les publics.
- Valoriser le patrimoine et offrir une nouvelle mixité d'habitats.



Identification #063-26

Emprise : 60 ha

Occupation avant projet : multiples

Propriétaire(s) : multiples

Zonages PLU : UP14-2A35, UO37-2L35

Vocation : mixité fonctionnelle

Maîtrise d’ouvrage : Bordeaux Métropole

Maîtrise d’œuvre (équipe) :

Mission 2012 : Agence François Leclercq + BASE paysagistes, Ingetec (architecte-urbaniste et paysagiste concepteur du plan-guide) ; BASE paysagistes, agence GRAU, SCE (équipe d’assistant à maîtrise d’ouvrage pour la mise en œuvre du projet).

Mission d’actualisation 2016 : équipe interdisciplinaire : FLINT (urbaniste, architecte), Bruno Rollet (architecte), Base (paysagiste urbaniste), Indiggo (mobilités, transports), Bérénice (développement économique), Repérage urbain (sociologue urbaniste), Pro-développement – Ville Ouverte (programmation urbaine, architecturale, ingénierie), Safège (VRD infrastructure et aménagement urbain).

Type d’opération : renouvellement urbain

Procédure opérationnelle : OPA

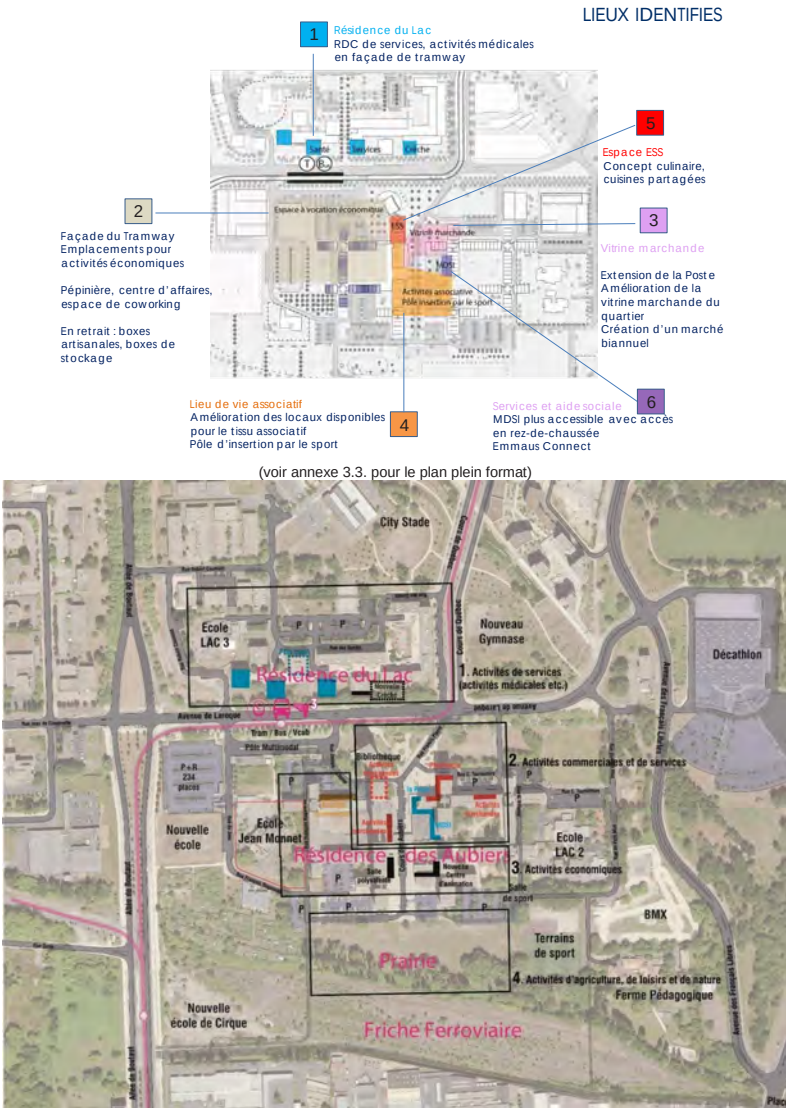
Aménageur(s) désigné(s) : InCité, Aquitanis

Phasage / calendrier : en phase de réalisation, année prévisionnelle de clôture 2022

Coût de l’opération :

160 M€ au total avec la répartition suivante : 50 M€ pour Bordeaux Métropole, 25 M€ pour la Ville de Bordeaux, 50 M€ pour les bailleurs, 35 M€ autres¹

1. Source : « Les projets urbains de la métropole bordelaise », mise à jour février 2019, Bordeaux Métropole.



Synthèse des interventions © Bordeaux Métropole / Flint



Axonométrie de l’opération © Bordeaux Métropole / Flint

Programme initial (date source 30/11/2019)

Total programme initial de construction en m²	255 994
Surface de construction à réhabiliter (SDP en m²)	178 358
Surface de construction à créer (SDP en m²)	77 636
Logements (nombre)	2 884
Logements (SDP en m²)	212 471
Logements en accession aidée (SHON en m²)	10 728
Logements en accession libre (SHON en m²)	6 055
Logements PLS (SHON en m²)	12 215
Logements PLUS et PLAI (SDP en m²)	183 473
Locaux d’activités (SDP en m²)	0
Bureaux (SDP en m²)	5 217
Hôtellerie (SDP en m²)	0
Commerces / services (SDP en m²)	950
Activités industrielles (SDP en m²)	0
Équipements à réhabiliter et à créer (SDP en m²)	37 356

Programme réalisé (date source 30/11/2019)

Total programme réalisé de construction en m²	128 868
Surface de construction réhabilitée (SDP en m²)	70 994
Surface de construction créée (SDP en m²)	57 874
Logements (nombre)	1 232
Logements (SDP en m²)	96 985
Logements en accession aidée (SHON en m²)	6 229
Logements en accession libre (SHON en m²)	6 055
Logements PLS (SHON en m²)	12 215
Logements PLUS et PLAI (SDP en m²)	72 486
Locaux d’activités (SDP en m²)	0
Bureaux (SDP en m²)	5 217
Hôtellerie (SDP en m²)	0
Commerces / services (SDP en m²)	950
Activités industrielles (SDP en m²)	0
Équipements réhabilités et créés (SDP en m²)	25 716

RESTE

170 082
107 364
19 762
1 652
115 486
4 499
0
0
110 987
0
0
0
0
11 640

OPÉRATION EN COURS

4. Ravezies PHASE DE FINALISATION

Contexte

D'une superficie d'environ 12 hectares, ce territoire est situé au croisement des boulevards et d'un des principaux itinéraires d'accès au centre-ville depuis l'échangeur Nord de la rocade. La ZAC est desservie par le tramway depuis 2007. Des aménagements des espaces publics ont été programmés :

- l'arrivée du tramway générant une reconfiguration complète des allées de Boutaut élargies à 45 m, en privilégiant les circulations douces et la structuration paysagère de l'espace public ;
- le réaménagement global de la place Ravezies concomitant à la mise en œuvre du réseau de tramway transformant profondément l'image urbaine et les usages de l'espace public, nouveau lieu d'échanges et d'animation majeur sur la ceinture des boulevards ;
- la démolition du pont de Cracovie, au profit d'un franchissement « à niveau » du réseau ferré, ouvrant une nouvelle perspective vers le lac et permettant de tisser de nouveaux liens entre les quartiers riverains.

Enjeux urbains

- Contribuer à la remise en valeur de ce secteur qui connaît de profondes mutations.
- Accueillir un parc relais.
- Favoriser une urbanisation plus compacte en tirant bénéfice du double atout : la proximité du centre et la desserte par le tramway.
- Susciter un changement d'image du secteur.
- Qualifier des espaces publics majeurs, la place Ravezies, un linéaire de 450m de la ceinture des boulevards - le boulevard Godard - ainsi que l'amorce de l'avenue Emile Counord qui accueillera le tramway.
- Contribuer à la constitution de la façade urbaine de la place Ravezies.
- Assurer une transition avec le tissu urbain du quartier du Lac.

Enjeux sociaux

- Augmenter l'offre résidentielle.

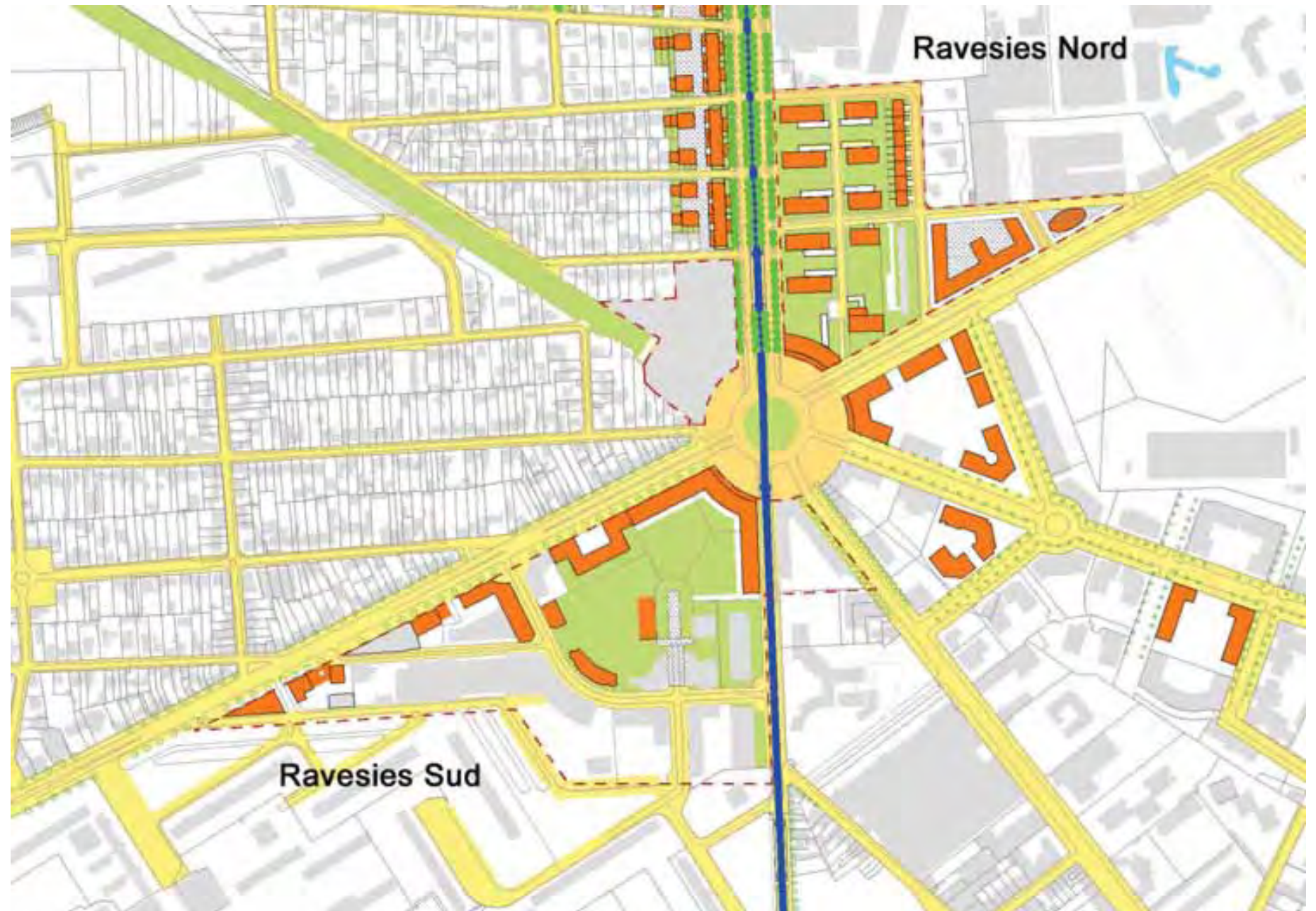
Enjeux économiques

- Répondre aux besoins des activités tertiaires.

Partis d'aménagement

L'objectif est d'assurer une transition avec le tissu urbain du quartier du Lac. L'opération comporte deux sites distincts au sud et au nord de la place Ravezies :

- Au sud de la place, l'opération qui englobe la clinique de Bordeaux Nord, se développe en greffe avec le quartier du Grand Parc et propose une offre nouvelle en bureaux et logements diversifiés. Elle profite d'un réaménagement complet de la place Ravezies qui marquera l'entrée du centre-ville. L'épannelage des constructions gommara l'impact des immeubles du Grand Parc. Une nouvelle façade urbaine sera développée le long des boulevards. Le cœur des îlots plutôt destiné à l'habitat accueillera un square. La ZAC est actuellement en phase d'achèvement, l'opération mixte de logements et d'activités doit finaliser la transition entre le quartier du Grand Parc, le boulevard et la place Ravezies. Pour composer le pourtour de celle-ci, les différents projets sont soumis à des dispositions architecturales et volumétriques communes afin de constituer un front bâti homogène à l'alignement et de hauteur constante (19,80 NGF ; R+4 à R+5) avec un péristyle.
- Au nord de la place, le parti d'îlots ouverts est destiné en façade des allées de Boutaut, à des programmes tertiaires et au cœur d'îlot, à de l'habitat. L'opération constituera à terme la frange est des allées de Boutaut avec une alternance de bâtiments à usage de bureaux (R+4) et de jardins ouverts sur l'espace public.
- A ce jour, reste principalement l'aménagement de la parcelle de l'ancienne gare ferroviaire du Bouscat (au nord-ouest de la place), en articulation avec la voie verte aménagée sur les anciennes voies ferrées (cf : fiche suivante).



Plan masse de l'opération - décembre 2010 © a'urba



Identification #063-5

Emprise : 12 ha
Occupation avant projet : multiples
Propriétaire(s) : multiples
Zonage PLU : UM8-3A35
Vocation : mixité fonctionnelle
Maîtrise d'ouvrage : Bordeaux Métropole
Maîtrise d'œuvre : Antoine Grumbach architecte (Parc relais)
Aménageur désigné : non renseigné
Type d'opération : renouvellement urbain
Procédure opérationnelle : ZAC
Phasage / calendrier : en phase de finalisation, année prévisionnelle de clôture 2014

Coût de l'opération :

Bilan financier de l'opération d'aménagement		
• Coût global de l'opération :		
Bilan ZAC :	16.3	18.4 millions €
Équipements Publics d'intérêt général :	2.1	
• Coût des travaux d'aménagement :		
travaux d'aménagements propres à la ZAC :	3.2	5.3
Équipements Publics d'intérêt général :	2.1	
• Effort financier global de la Communauté Urbaine :		
Participation au bilan ZAC :	4.6	6.7
Équipements publics d'intérêt général – CUB :	2.1	

Source : Cahier n°3 des projets communautaires « Tableau de bord des sites de projets / Plan local d'urbanisme », décembre 2010, a'urba.

Programme initial (date source 14/11/18)

Total programme initial de construction en m²	143 394
Surface de construction réhabilitée (SDP en m²)	2 551
Surface de construction créée (SDP en m²)	140 843
Logements (nombre)	707
Logements (SDP en m²)	41 325
Logements en accession aidée (SHON en m²)	9 756
Logements en accession libre (SHON en m²)	3 610
Logements PLS (SHON en m²)	4 121
Logements PLUS et PLAI (SDP en m²)	23 838
Locaux d'activités (SDP en m²)	0
Bureaux (SDP en m²)	62 213
Hôtellerie (SDP en m²)	5 232
Commerces / services (SDP en m²)	1 478
Activités industrielles (SDP en m²)	0
Équipements à réhabiliter (SDP en m²)	2 551
Équipements à créer (SDP en m²)	30 595

Programme réalisé (date source 15/11/18)

Total programme réalisé de construction en m²	143 394
Surface de construction réhabilitée (SDP en m²)	2 551
Surface de construction créée (SDP en m²)	140 843
Logements (nombre)	707
Logements (SDP en m²)	41 325
Logements en accession aidée (SHON en m²)	9 756
Logements en accession libre (SHON en m²)	3 610
Logements PLS (SHON en m²)	4 121
Logements PLUS et PLAI (SDP en m²)	23 838
Locaux d'activités (SDP en m²)	0
Bureaux (SDP en m²)	62 213
Hôtellerie (SDP en m²)	5 232
Commerces / services (SDP en m²)	1 478
Activités industrielles (SDP en m²)	0
Équipements à réhabiliter (SDP en m²)	2 551
Équipements à créer (SDP en m²)	30 595

RESTE

0
0
0
0
0
0
0
0
0
0
0
0
0
0
0

PROJET À L'ÉTUDE

5. Le Bouscat Ravezies

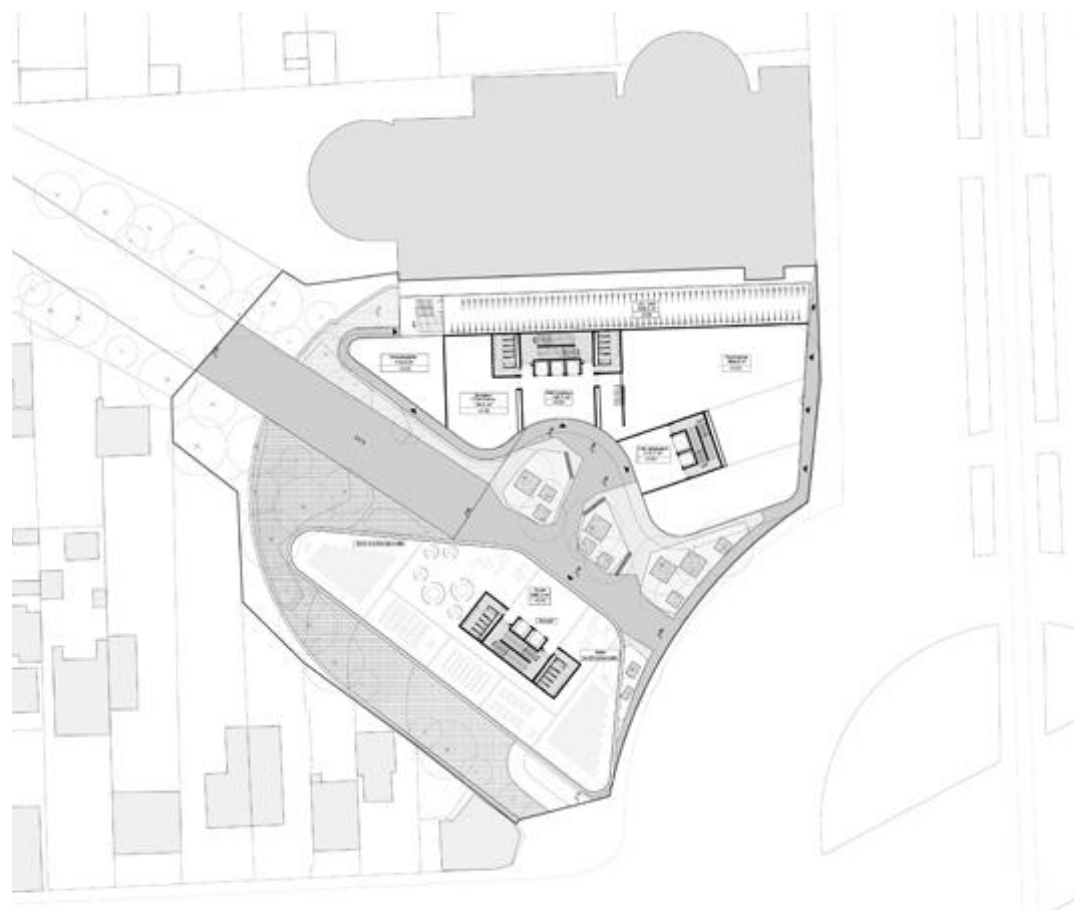
PHASE D'ÉTUDE

Contexte

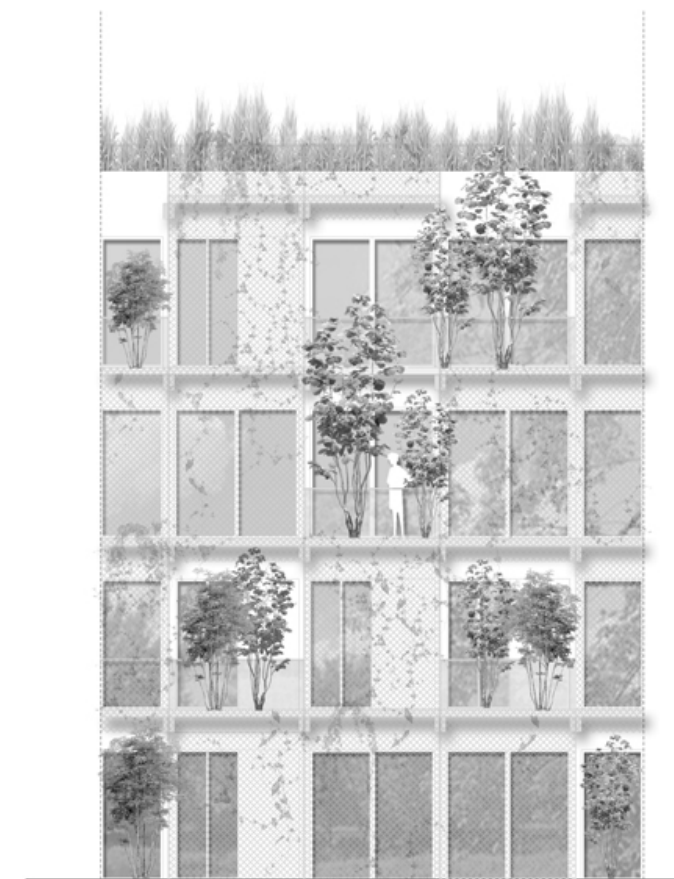
Afin de finaliser l'aménagement de la place Ravezies et accompagner la ligne verte, vaste promenade piétons-cyclistes qui emprunte l'ancienne voie ferrée, le groupement conduit par SPIE Batignolles a été retenu dans le cadre de l'Appel à Manifestation d'Intérêt AIRE pour son projet sur le site de l'ancienne gare Saint-Louis, dernière parcelle non urbanisée de la place (cf : fiche précédente).

Partis d'aménagement

- SPIE Batignolles propose une programmation mixte et attractive sur plus de 12.000 m² répartis en deux bâtiments.
- Le bâtiment le plus proche des boulevards accueillera une école d'enseignement supérieur avec ses très nombreux étudiants.
- Dans l'autre bâtiment, un commerce alimentaire sera installé en rez-de-chaussée, de manière à satisfaire la demande de commerce de proximité du quartier. Une conciergerie solidaire sera également présente. Un restaurant s'installera aux derniers étages. Aux étages intermédiaires, des bureaux seront aménagés.
- Le projet encourage donc la mixité fonctionnelle et les échanges entre les utilisateurs du site et les riverains.



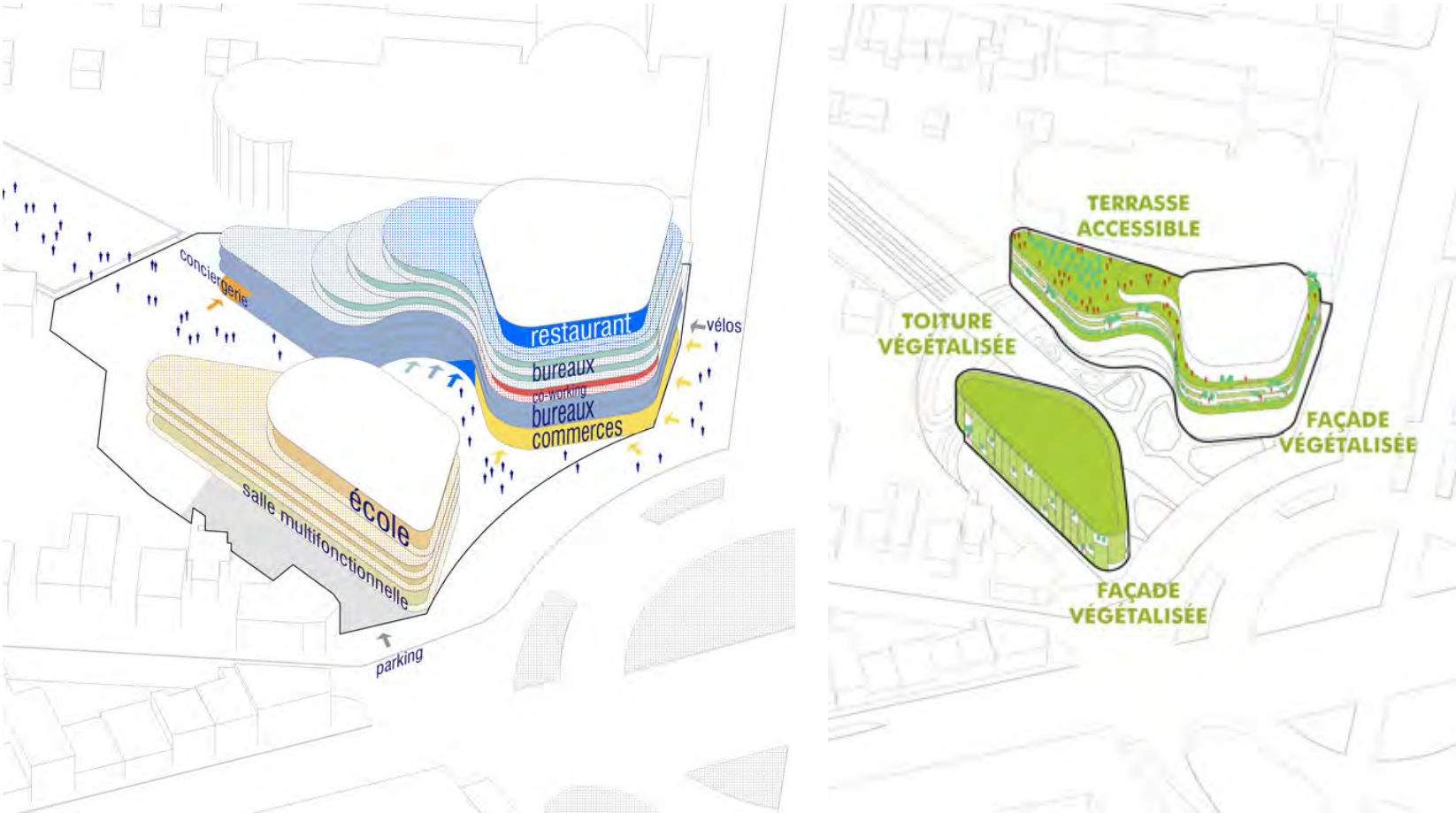
Plan du projet © FAB / SPIE Batignolles / ECDM architectes



Élévation du projet © FAB / SPIE Batignolles / ECDM architectes



Plan masse de l'opération © FAB / SPIE Batignolles / ECDM architectes



Schémas d'intention du projet © FAB / SPIE Batignolles / ECDM architectes

Identification #069-3

Emprise : 12 ha
Occupation avant projet : gare Saint-Louis du Bouscat
Propriétaire(s) : multiples
Zonage PLU :
Vocation : mixité fonctionnelle
Maîtrise d'ouvrage : La Fab
Maîtrise d'œuvre : Emmanuel Combarel et Dominique Marrec architectes
Aménageur désigné : SPIE Batignolles
Type d'opération : développement économique
Procédure opérationnelle : non renseigné
Phasage / calendrier : en phase d'étude, année prévisionnelle de clôture 2026
Coût de l'opération : non renseigné

Programme initial (date source 05/09/19)

Total programme initial de construction en m²	12 000
Logements (nombre)	0
Logements (SDP en m²)	0
Logements en accession aidée (SHON en m²)	0
Logements en accession libre (SHON en m²)	0
Logements PLS (SHON en m²)	0
Logements PLUS et PLAI (SDP en m²)	0
Locaux d'activités (SDP en m²)	0
Bureaux (SDP en m²)	7 280
Hôtellerie (SDP en m²)	0
Commerces / services (SDP en m²)	820
Activités industrielles (SDP en m²)	0
Équipements à créer (SDP en m²)	3 900



Vue du projet depuis la ligne verte © FAB / SPIE Batignolles / ECDM architectes



Vue depuis le restaurant à l'étage © FAB / SPIE Batignolles / ECDM architectes
Projet métropolitain des barrières et des boulevards - janvier 2020 - Carnet des projets / a'urba - 13



Identification #075-6

Emprise : 3,6 ha
Occupation avant projet : multiples
Propriétaire(s) : multiples
Zonages PLU : UP57-OL30
Vocation : mixité fonctionnelle
Maîtrise d’ouvrage : La Fab
Maîtrise d’œuvre : l’AUC (maîtrise d’œuvre urbaine) / A+
Aménageur désigné : Lamotte
Type d’opération : développement urbain
Procédure opérationnelle : OPA
Phasage / calendrier : en phase de réalisation, année prévisionnelle de clôture 2020 (mise à jour 2014)
Coût de l’opération : non renseigné

Programme initial (date source 25/06/19)

Total programme initial de construction en m²	22 550
Logements (nombre)	260
Logements (SDP en m²)	18 640
Logements en accession aidée (SDP en m²)	7 384
Logements en accession libre (SDP en m²)	5 538
Logements PLS (SHON en m²)	0
Logements PLUS et PLAI (SDP en m²)	5 538
Locaux d’activités (SDP en m²)	0
Bureaux (SDP en m²)	3 000
Hôtellerie (SDP en m²)	0
Commerces / services (SDP en m²)	1 090
Activités industrielles (SDP en m²)	0
Équipements (SDP en m²)	0

Programme réalisé (date source 25/06/19)

Total programme réalisé de construction en m²	0
Logements (nombre)	0
Logements (SDP en m²)	0
Logements en accession aidée (SDP en m²)	0
Logements en accession libre (SDP en m²)	0
Logements PLS (SHON en m²)	0
Logements PLUS et PLAI (SDP en m²)	0
Locaux d’activités (SDP en m²)	0
Bureaux (SDP en m²)	0
Hôtellerie (SDP en m²)	0
Commerces / services (SDP en m²)	0
Activités industrielles (SDP en m²)	0
Équipements (SDP en m²)	0

RESTE

22 550
260
18 640
7 384
5 538
0
5 538
0
3 000
0
1 090
0
0

OPÉRATION EN COURS

7. Grand Parc PHASE DE RÉALISATION

Contexte

Conçu dans les années 1950, sur une superficie de 60 ha, ce nouveau quartier s'implante à l'époque sur les anciens terrains marécageux du nord de la ville, non encore urbanisés. Près de 4 000 logements y sont réalisés entre 1959 et 1969. Aujourd'hui classé UNESCO, au titre du patrimoine des années 1970, le quartier du Grand Parc est un quartier de grands ensembles de plus de 10 étages.

Il apparaît comme un territoire à enjeux du fait, d'abord, de sa position au nord de la ville et son intégration dans le reste des quartiers avoisinants en cours de rénovation (les Aubiers, Ravezies, etc.), ensuite de par sa position à cheval entre la ville du Bouscat et de Bordeaux qui lui procure une dimension stratégique du point de vue des déplacements, du foncier et de l'habitat.

Pour répondre à ces considérations, la Ville de Bordeaux, la Communauté urbaine de Bordeaux (ex Bordeaux Métropole), les bailleurs Aquitanis, InCité, SNI et le Groupe Bordeaux Nord Aquitaine Polycliniques (GPNA) ont souhaité établir une étude de programmation pré-opérationnelle pour déterminer les perspectives d'évolution urbaine et sociale autour des problématiques et des atouts de ce quartier.

Enjeux urbains

- L'articulation du quartier avec les secteurs Nord (Lac, Chartrons, Ravezies, franges urbaines).
- La constitution d'une trame végétale et la mise en valeur du parc central.
- La recomposition de l'espace public, déplacements doux et transport en commun.
- L'intégration du stationnement résidentiel.
- La simplification des domanialités foncières et l'identification des secteurs mutables.
- Les relations et usages de proximité.

Objectifs

- Renforcer la lisibilité des espaces publics et faciliter les déplacements actifs.
- Renforcer l'attractivité des équipements autour d'espaces publics majeurs.
- Révéler le grand jardin public du quartier pour tous les publics.
- Valoriser le patrimoine et offrir une nouvelle mixité d'habitats.

Partis d'aménagement

Le quartier du Grand Parc étant un lieu de destination et de vie aux nombreuses qualités (patrimoine arboré, vastes espaces paysagers, très nombreux équipements culturels, sportifs et commerciaux), ce sont sur celles-ci que le plan-guide appuie sa stratégie pour en faire un lieu attractif au cœur du territoire bordelais. Quatre grandes orientations sont retenues :

- Mieux relier le quartier avec son environnement immédiat, notamment au niveau des boulevards et de la limite entre Le Bouscat et Bordeaux.
- Rendre les espaces verts aux habitants pour qu'ils deviennent de réels lieux de vie et que le parc du quartier soit remis en valeur.
- Aménager deux places de quartier.
- Améliorer la voirie et les liaisons douces.

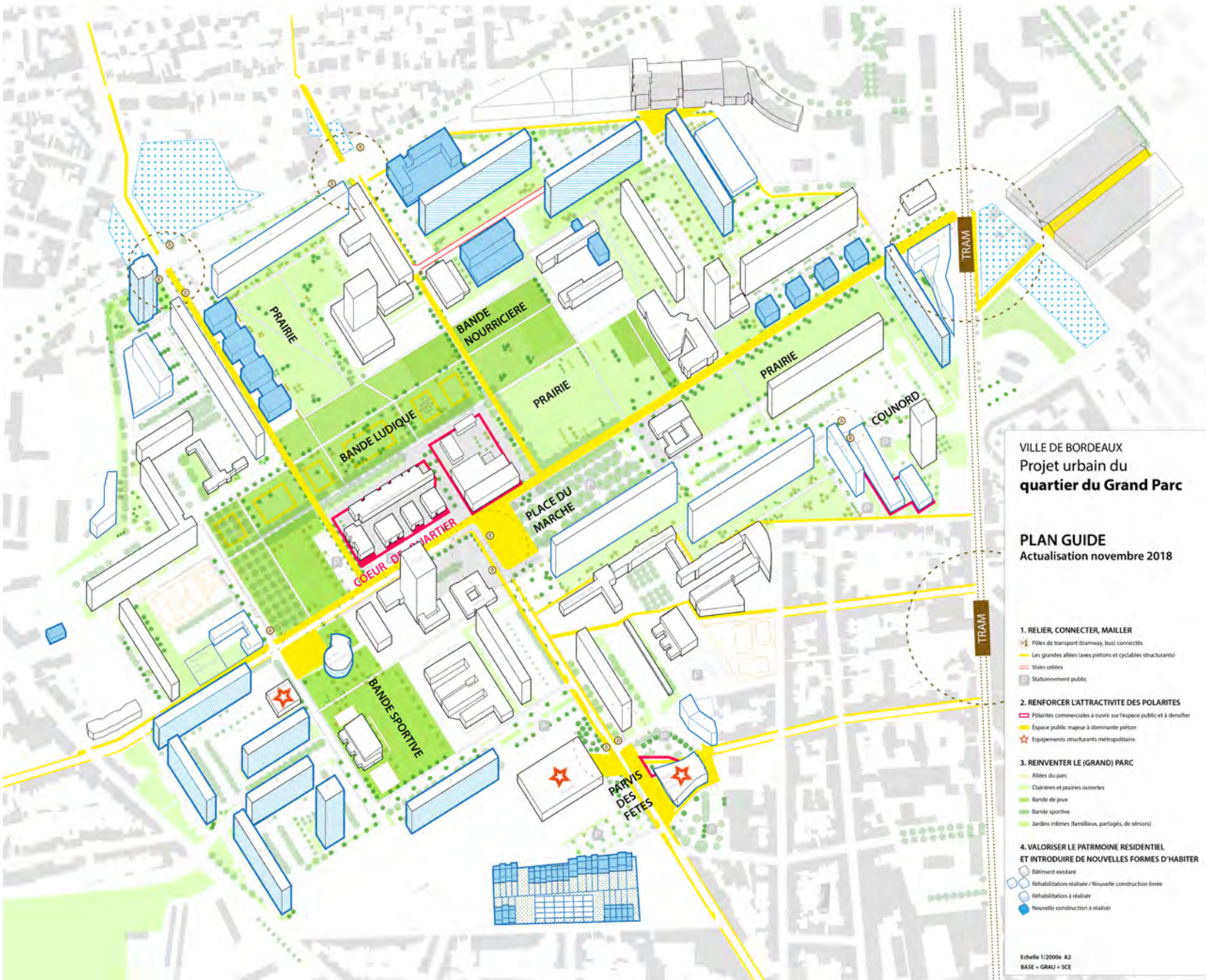
Le parc central représente un potentiel de près de 10 ha aujourd'hui fragmenté et délaissé. La trame orthonormée qui guide l'implantation des grands bâtiments de logements oriente la matrice paysagère du parc en devenir. Sa réorganisation est ordonnée suivant des bandes programmatiques qui s'appuient sur les usages et équipements existants pour en intensifier la présence (bande nourricière ou jardins partagés, bande ludique, bande sportive, etc.).

Les équipements et les services présents sont également des points d'attractions (la piscine, la salle des fêtes, les écoles, les crèches, le gymnase, la polyclinique et la mairie de quartier) et la restructuration du centre commercial Europe et de la CPAM sont en projet.

Habiter le Grand Parc avec de nouvelles formes d'habitats et des logements existants rénovés est également un objectif en cours de réalisation : plusieurs projets de logements sont identifiés au nord et à l'est du parc du Grand Parc.

Ont déjà été livrés par le maître d'ouvrage Aquitanis :

- la réhabilitation en 2016 des résidences Nerval et Odéon (architectes : Schurdi-Levraud et Poole et Why architecture) ;
- la réalisation en 2017 du projet d'habitat locatif participatif de 40 logements Locus Solus (architectes : Éo "Toutes Architectures") ;
- la réhabilitation en 2018 des résidences Gounod, Haendes et Ingres (architectes : Lacaton & Vassal, Frédéric Druot, Christophe Hutin) aura permis d'agrandir tous les logements d'une vaste loggia mais aussi de réaménager les espaces communs et les façades ;
- l'EPHAD et logements locatifs Les Doyennés/Cielo (architectes : François Gauthier, Agence Teisseire & Touton).



Plan masse de l'opération © Bordeaux Métropole / BASE + GRAU + SCE



Réaménagement du parc © BASE

Identification #063-26

Emprise : 60 ha
Occupation avant projet : multiples
Propriétaire(s) : multiples
Zonages PLU : UP14-2A35, UO37-2L35
Vocation : mixité fonctionnelle
Maîtrise d'ouvrage : Bordeaux Métropole
Maîtrise d'œuvre (équipe) : Agence François Leclercq + BASE paysagistes, Ingetec (architecte-urbaniste et paysagiste concepteur du plan-guide) ; BASE paysagistes, agence GRAU, SCE (équipe d'assistant à maîtrise d'ouvrage pour la mise en œuvre du projet)
Type d'opération : renouvellement urbain
Procédure opérationnelle : OPA
Aménageur(s) désigné(s) : InCité, Aquitanis
Phasage / calendrier : en phase de réalisation, année prévisionnelle de clôture 2022
Coût de l'opération : 160 M€ au total avec la répartition suivante : 50 M€ pour Bordeaux Métropole, 25 M€ pour la Ville de Bordeaux, 50 M€ pour les bailleurs, 35 M€ autres¹

1. Source : « Les projets urbains de la métropole bordelaise », mise à jour février 2019, Bordeaux Métropole.

33 ha d'espaces publics et verts sur le domaine public dont :
10 ha de parc du Grand Parc
23 ha d'espaces verts et de voies de circulation

Programme initial (date source 30/11/2019)

Total programme initial de construction en m ²	255 994
Surface de construction à réhabiliter (SDP en m ²)	178 358
Surface de construction à créer (SDP en m ²)	77 636
Logements (nombre)	2 884
Logements (SDP en m ²)	212 471
Logements en accession aidée (SHON en m ²)	10 728
Logements en accession libre (SHON en m ²)	6 055
Logements PLS (SHON en m ²)	12 215
Logements PLUS et PLAI (SDP en m ²)	183 473
Locaux d'activités (SDP en m ²)	0
Bureaux (SDP en m ²)	5 217
Hôtellerie (SDP en m ²)	0
Commerces / services (SDP en m ²)	950
Activités industrielles (SDP en m ²)	0
Équipements à réhabiliter et à créer (SDP en m ²)	37 356

Programme réalisé (date source 30/11/2019)

Total programme réalisé de construction en m ²	128 868
Surface de construction réhabilitée (SDP en m ²)	70 994
Surface de construction créée (SDP en m ²)	57 874
Logements (nombre)	1 232
Logements (SDP en m ²)	96 985
Logements en accession aidée (SHON en m ²)	6 229
Logements en accession libre (SHON en m ²)	6 055
Logements PLS (SHON en m ²)	12 215
Logements PLUS et PLAI (SDP en m ²)	72 486
Locaux d'activités (SDP en m ²)	0
Bureaux (SDP en m ²)	5 217
Hôtellerie (SDP en m ²)	0
Commerces / services (SDP en m ²)	950
Activités industrielles (SDP en m ²)	0
Équipements réhabilités et créés (SDP en m ²)	25 716

RESTE

170 082
107 364
19 762
1 652
115 486
4 499
0
0
110 987
0
0
0
0
11 640

PROJET À L'ÉTUDE

8. Caudéran ville-jardin PHASE D'ÉTUDE

Contexte

Bordeaux est une ville en perpétuelle transformation. Depuis 1996, l'arrivée du tramway et la reconquête des quais ont enclenché un renouveau majeur. Récemment, la ville a initié la troisième phase de son projet urbain « Bordeaux 2030 ». L'accroissement de la population, la mise en valeur du patrimoine et la lutte contre l'étalement urbain sont les principaux objectifs de ce nouveau projet urbain. L'évolution du quartier de Caudéran doit contribuer à la réalisation de ces différents objectifs. Il s'agit de montrer que ce quartier historique de la ville est non seulement durable mais aussi résolument moderne dans l'adaptation aux nouveaux usages, l'accueil de la diversité ainsi que sur le plan architectural et urbain.

Enjeux urbains

Ce secteur présente des caractéristiques spécifiques qui ne se retrouvent nulle part ailleurs dans Bordeaux. Situé entre les boulevards et la rocade, traversé par le chemin de fer de ceinture, Caudéran n'a pas bénéficié de l'arrivée du tramway ni connu les évolutions des autres quartiers de Bordeaux en matière d'aménagement d'espaces publics et de développement des circulations douces. Si le quartier se caractérise par un cadre de vie agréable, il court le risque de voir celui-ci se dégrader.

Objectifs

Une évolution douce du quartier, axée sur la préservation des patrimoines bâtis et non bâtis, et où une éventuelle densification du tissu urbain pourrait se faire de manière ciblée et raisonnée. Des sites, secteurs ou situations urbaines identifiés et des modalités dégagées en vue de potentielles opérations de densification douce. Il s'agit de garantir et révéler ce qui fait l'attractivité et la richesse de Caudéran aujourd'hui.

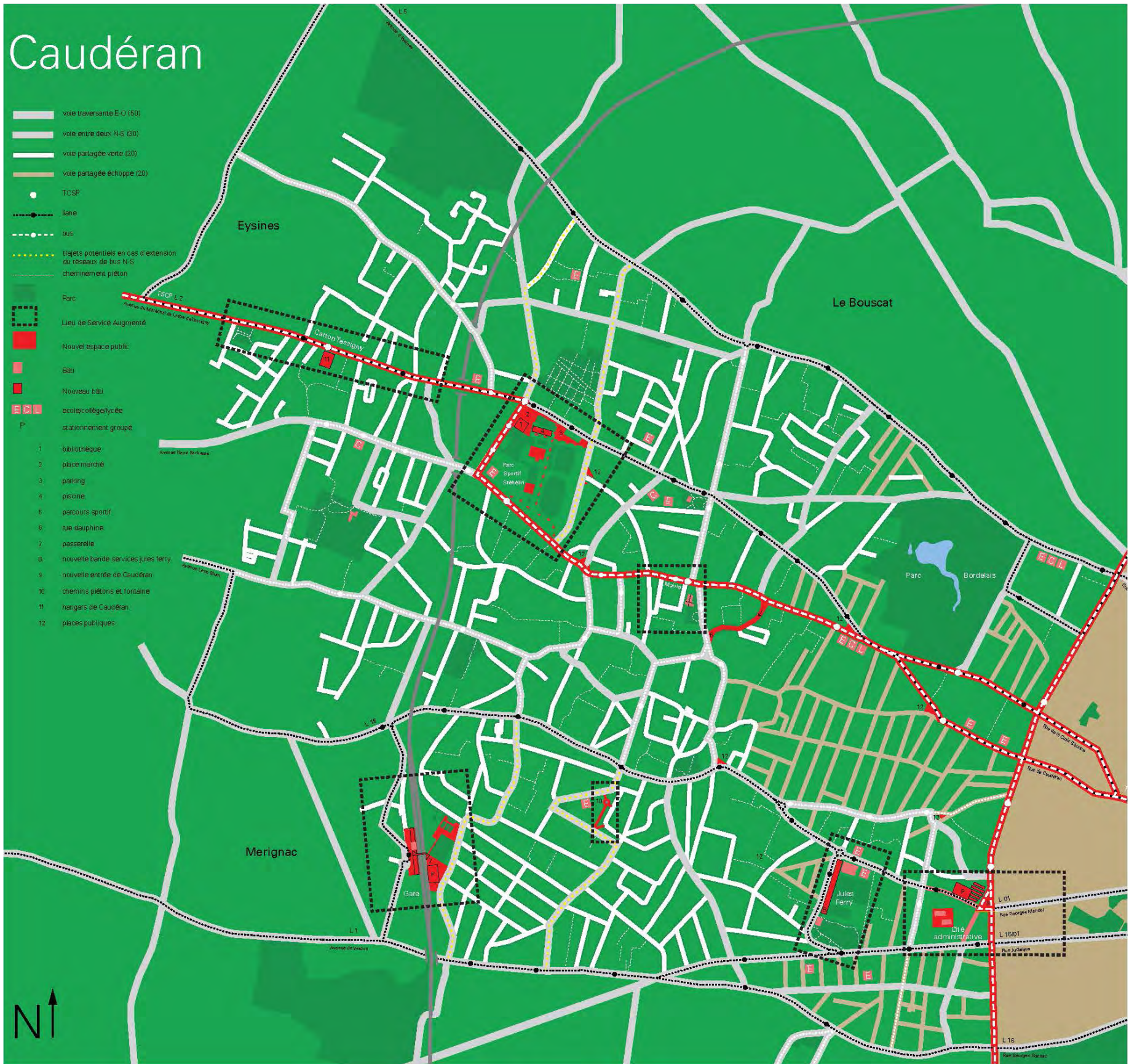
- Conforter les qualités naturelles du site par un grand projet paysager.
- Développer une densification raisonnée qui préserve un cadre de vie de qualité.
- Maintenir et améliorer la diversité de l'offre de logement.
- Assurer une fonction de vitrine et de point de focalisation.
- Améliorer les déplacements et le stationnement en privilégiant l'aménagement de l'espace public.
- Conforter et développer les activités économiques.
- Rééquilibrer la ville.
- Favoriser le réemploi des bâtiments qui constituent un patrimoine valorisant.

Partis d'aménagement

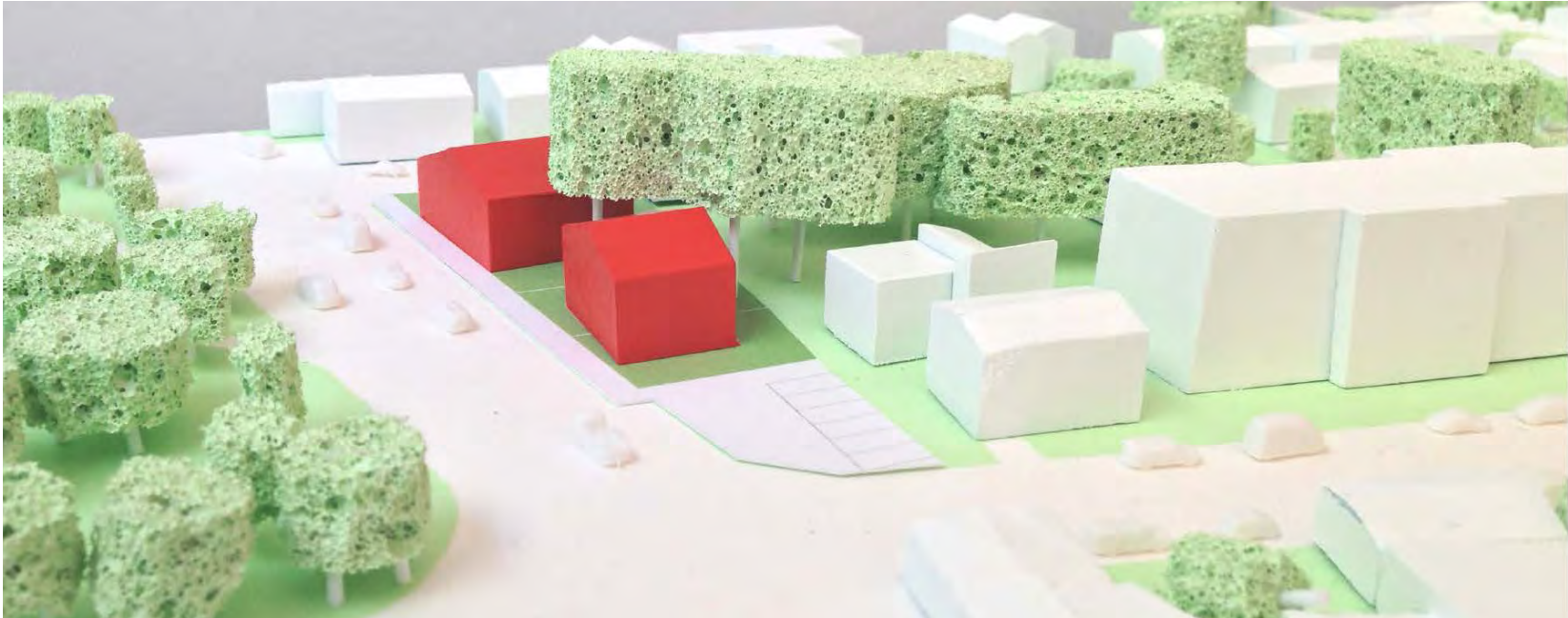
- Optimiser le patrimoine paysager en végétalisant les clôtures et les rues.
- Optimiser le patrimoine bâti des tissus d'habitat individuel par de nouvelles constructions du même type.
- Diversifier les mobilités douces et les types de transport.
- Proposer un nouveau réseau de transport et de déplacement à l'horizon 2030 basé sur 2 éléments fondateurs : l'intégration d'un transport en commun en site propre et le développement de voies partagées végétalisées.
- La rue Dauphine a été choisie pour constituer un premier test d'aménagement de ces voies partagées. Elle correspond au type de voies partagées préconisé pour les tissus pavillonnaires ou de maisons de ville où l'aspect végétal et paysager doit être renforcé par des plantations sur les trottoirs et devant les clôtures.



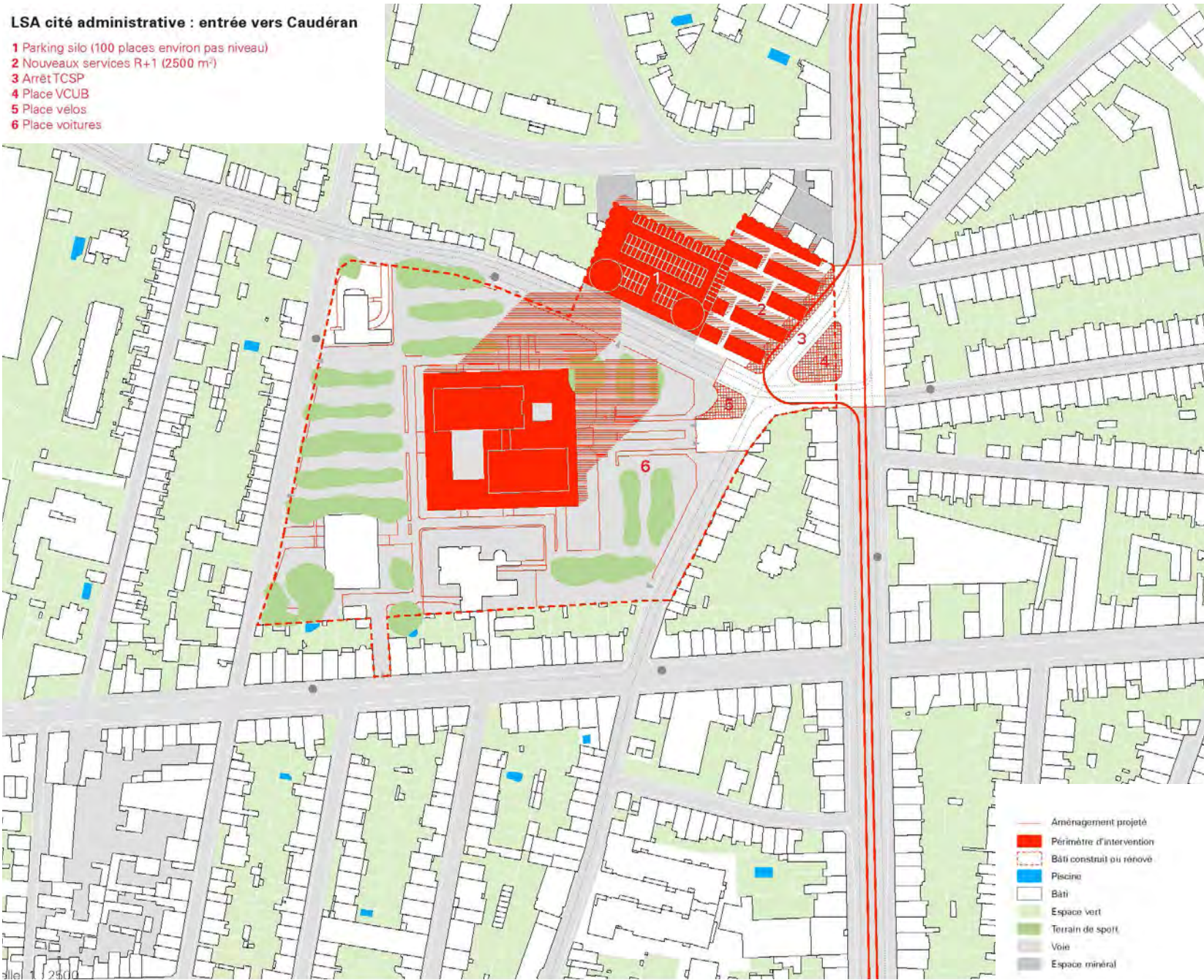
Profil-types © Ville de Bordeaux / GRAU architectes



Plan d'ensemble © Ville de Bordeaux / GRAU architectes



Morphologies © Ville de Bordeaux / GRAU architectes



Étude du site de la Cité administrative © Ville de Bordeaux / GRAU architectes

Identification #039-3

Emprise : 767,1 ha
Occupation avant projet : multiples
Propriétaire : multiples
Zonages PLU : UM6, UM16, UM19, UP1, UM8, UM12, US, N
Vocation : mixité fonctionnelle
Maîtrise d'ouvrage : Ville de Bordeaux
Maîtrise d'œuvre : GRAU architectes urbanistes, Atelier Corajoud, ETC, Etude Cheuvreux, Ingerop
Type d'opération :
Procédure opérationnelle : OPA
Phasage / calendrier : en phase d'étude, année prévisionnelle de clôture 2030
Budget : non renseigné

Programme initial (date source 05/06/2019)

Total programme initial de construction en m²	43 333
Surface de construction à réhabiliter (SDP en m²)	7 665
Surface de construction à créer (SDP en m²)	35 668
Logements (nombre)	336
Logements (SDP en m²)	23 802
Logements en accession aidée (SHON en m²)	6 860
Logements en accession libre (SHON en m²)	11 408
Logements PLS (SHON en m²)	0
Logements PLUS et PLAI (SDP en m²)	5 534
Locaux d'activités (SDP en m²)	0
Bureaux (SDP en m²)	1 200
Hôtellerie (SDP en m²)	0
Commerces / services (SDP en m²)	3 988
Activités industrielles (SDP en m²)	0
Équipements à réhabiliter (SDP en m²)	3 865
Équipements à créer (SDP en m²)	10 478

Programme réalisé (date source 05/06/2019)

Total programme réalisé de construction en m²	7 451	35 882
Surface de construction réhabilitée (SDP en m²)	0	7 665
Surface de construction créée (SDP en m²)	7 451	28 217
Logements (nombre)	78	258
Logements (SDP en m²)	5 702	18 100
Logements en accession aidée (SHON en m²)	0	0
Logements en accession libre (SHON en m²)	4 158	7 250
Logements PLS (SHON en m²)	0	0
Logements PLUS et PLAI (SDP en m²)	1 544	3 990
Locaux d'activités (SDP en m²)	0	0
Bureaux (SDP en m²)	0	1 200
Hôtellerie (SDP en m²)	0	0
Commerces / services (SDP en m²)	94	3 904
Activités industrielles (SDP en m²)	0	0
Équipements réhabilités (SDP en m²)	0	3 865
Équipements créés (SDP en m²)	1 665	8 813

OPÉRATION EN COURS

9. Dépôt TBM-site Lescure PHASE DE RÉALISATION

Contexte

Située en plein cœur de Bordeaux, entre le boulevard Antoine-Gautier et le boulevard Pompidou, le dépôt Lescure est en pleine réhabilitation. Il est constitué d'une halle, ancien hangar industriel de 12 300m² construit à la fin du 19^e siècle et au début du 20^e, de locaux administratifs et techniques et d'espaces extérieurs de remisage de bus. Ce dépôt présentant plusieurs défaillances, Bordeaux Métropole et la Ville de Bordeaux ont engagé un projet de réhabilitation, en collaboration étroite avec les habitants, afin que ce lieu puisse retrouver sa modernité et son dynamisme. La restructuration du dépôt de bus a fait l'objet d'une concertation avec les habitants entre mai et juillet 2017. Une réunion d'information en juillet 2018 a permis de présenter le projet définitif aux habitants. Afin de suivre le projet de plus près, la mairie de quartier a créé un groupe contact, composé d'une vingtaine de personnes, pour suivre la réflexion, travailler sur les différentes étapes du projet et échanger avec les responsables de la rénovation du site. Le groupe contact se réunit pendant toute la réalisation du projet.

Objectifs

Le projet vise à livrer un nouveau dépôt de bus moderne, fonctionnel, mieux intégré dans son environnement. Il contribuera à la valorisation du site sur les plans patrimonial, architectural, paysager et environnemental et améliorera ainsi la qualité de vie des riverains.

Il prévoit :

- le stockage de 160 bus minimum de taille diverse et 38 Mobibus ;
- la reconstruction d'un nouvel atelier de maintenance des bus (2000 m²), de locaux annexes (500 m²) ;
- un local de restauration pour le personnel ;
- 8 000 m² de bureaux et locaux divers et la réhabilitation de la halle d'environ 12 300 m² et de sa charpente métallique centenaire ;

- la rénovation, la réorganisation et l'optimisation des espaces de stationnement de bus ;
- le maintien des fonctions techniques essentielles au site : station-service, compression gaz, tunnel de lavage, station de lavage haute pression, etc.

Implanté au droit d'une barrière atypique, le projet :

- réhabilitera et modernisera la grande halle en respectant sa valeur historique et patrimoniale ;
- contribuera à la création d'une véritable barrière ;
- créera une façade urbaine sobre et de qualité sur les boulevards A. Gautier et G. Pompidou ;
- sera l'occasion de réaliser un raccordement harmonieux avec le quartier (hauteurs, enveloppes, végétation etc.).

Partis d'aménagement

La restructuration du dépôt de bus de Lescure se fait selon trois grandes orientations :

- assurer un dispositif technique maintenu en site urbain une fonctionnalité parfaite dans un écrin contraint ;
- recomposer l'îlot urbain en complément des bâtiments historiques présents, et ainsi renforcer l'esprit du lieu ;
- offrir aux services de transports de la métropole Bordelaise, une nouvelle image sur le boulevard ; image d'un transport urbain structuré, cohérent et propre.

Le projet prévoit une limitation forte du bruit sur l'environnement grâce à :

- des embrayeurs photovoltaïques recouvrant une partie des bus stationnés à l'extérieur ;
- la mise en place de dispositifs de protection supplémentaires au droit de toutes les activités et de tous les équipements bruyants compris dans la halle.

Le chantier fera l'objet d'un suivi environnemental, sera propre et organisé, maîtrisant les consommations de ressources et limitant les nuisances et les pollutions.



Halle - état existant © Bordeaux Métropole



Plan d'ensemble © Bordeaux Métropole / BLP architectes Sébastien Hommes / François Hennequin



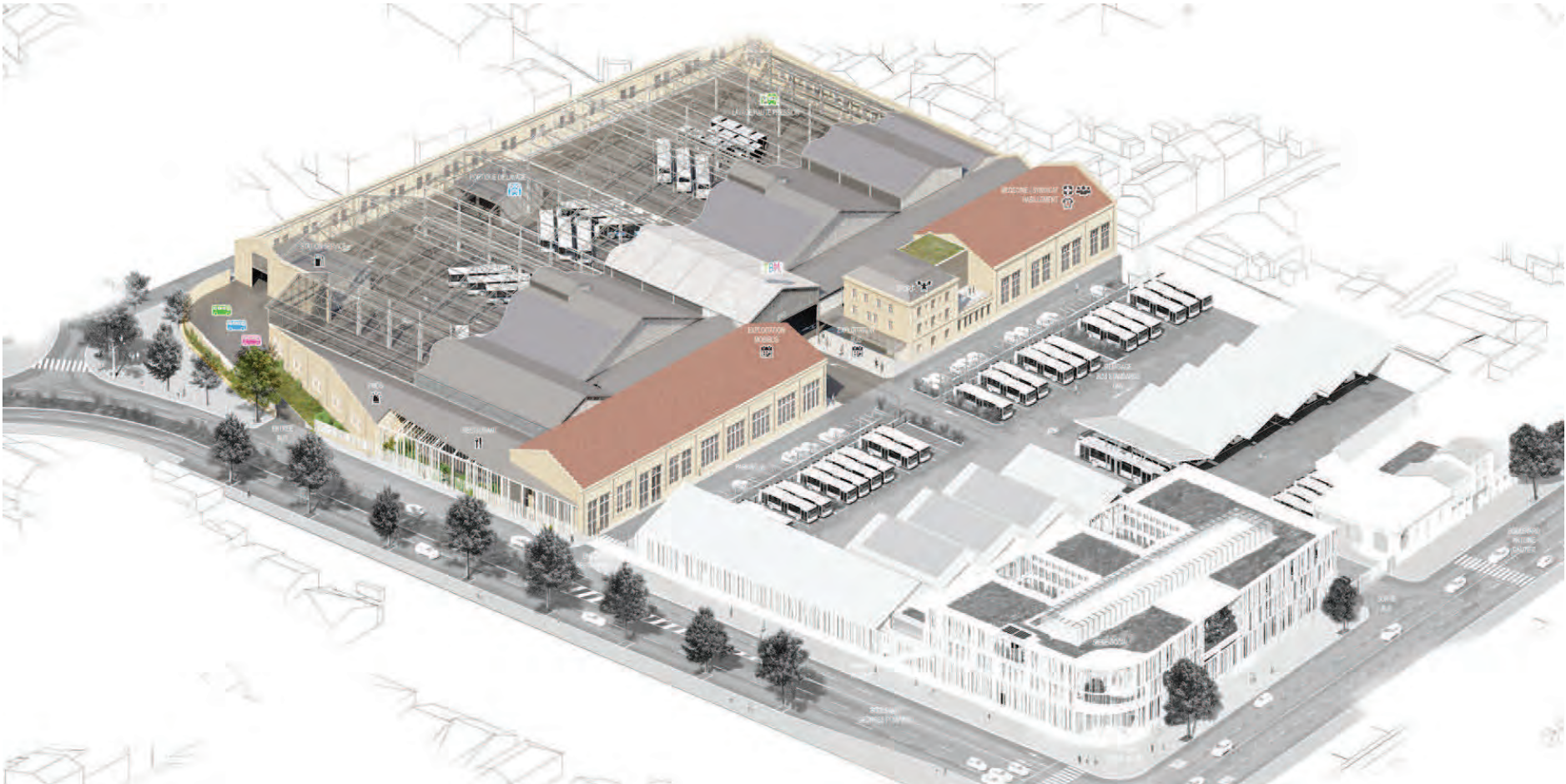
Halle – état projeté © Bordeaux Métropole / BLP architectes Sébastien Hommes / François Hennequin

Identification /

Occupation avant projet : dépôt de bus
Propriétaire : TBM
Maîtrise d'ouvrage : Bordeaux Métropole
Maîtrise d'œuvre : agence d'architecture Brochet-Lajus-Pueyo (BLP)
en groupement avec :
- architecte du patrimoine : Lagneau Architectes
- bureau d'études : Edeis
- acousticien : IDB Acoustique
- économiste et OPC : Overdrive
- paysagiste : LS2 Landscapes
Type d'opération : rénovation
Procédure opérationnelle : OPA
Phasage / calendrier : en phase chantier (septembre 2019 à janvier 2024)
Budget : montant des travaux : 75 millions d'euros TTC

Programme initial

Total programme initial de construction en m²	22 800
Surface de construction à réhabiliter (SDP en m²)	12 300
Surface de construction à créer (SDP en m²)	10 500
Logements (nombre)	0
Logements (SDP en m²)	0
Logements en accession aidée (SHON en m²)	0
Logements en accession libre (SHON en m²)	0
Logements PLS (SHON en m²)	0
Logements PLUS et PLAI (SDP en m²)	0
Locaux d'activités (SDP en m²)	14 800
Bureaux / locaux divers (SDP en m²)	8 000
Hôtellerie (SDP en m²)	0
Commerces / services (SDP en m²)	0
Activités industrielles (SDP en m²)	0
Équipements à réhabiliter (SDP en m²)	0
Équipements à créer (SDP en m²)	0



Vue d'ensemble © Bordeaux Métropole / BLP architectes Sébastien Hommes / François Hennequin

OPÉRATION EN COURS

10. Cité des Arts PHASE DE RÉALISATION

Contexte

Manufacture Atlantique. Cette fière façade bleu cobalt abritait jusque dans les années 1990 une usine de chaussures. Transformée en scène culturelle, elle joue désormais le rôle de fabrique d'art au sens large : théâtre, danse, littérature, musique, arts plastiques etc. Ce patrimoine atypique et cette palette artistique apportent au quartier un esprit novateur, créatif et ouvert.

Objectifs

L'activité de la Manufacture Atlantique est maintenue sur ce site. Son bâtiment sera rénové en harmonie avec la Cité des Arts, avec les mêmes matériaux et par la même équipe de conception. Ce site incontournable de la scène culturelle bordelaise accueille sur sa parcelle un programme immobilier inédit, Cité des Arts. Un lieu de résidence remarquable pour mener une vie d'artiste...

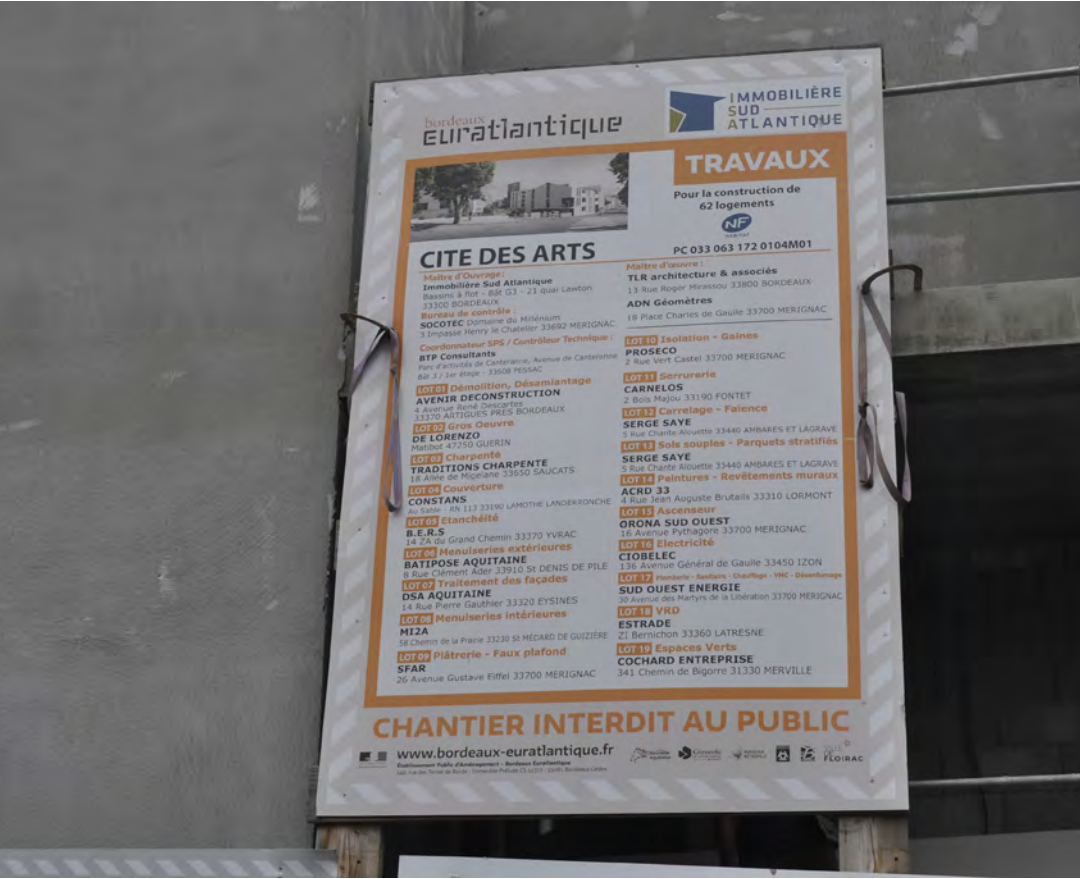
Partis d'aménagement

L'architecture est la synthèse de réflexions multiples comme les contraintes urbaines et techniques, la qualité de vie, l'esthétique et, en premier lieu, l'intégration dans l'environnement. Cité des Arts répond avec ambition à ces enjeux. La résidence s'intègre dans sa situation proche des boulevards. Un grand jardin central feutre l'effervescence routière, tandis qu'une allée douce connecte le quartier et les boulevards. Pour assurer une transition équilibrée, les bâtiments sont recoupés et présentent différentes hauteurs. L'architecture des façades évoque celle des maisons bordelaises environnantes. Emblème du programme, la Manufacture Atlantique attenante fait partie intégrante de la réalisation, et la volumétrie générale de Cité des Arts communique harmonieusement avec ce haut lieu culturel. Ce projet est donc à la fois tourné vers la culture et la vie de quartier, dans un cadre architectural et paysager soigné.



Cité des arts © Immobilière Sud Atlantique / TLR architecture & associés





Identification #039-29

Emprise : 4 617 m²

Occupation avant projet : multiples

Propriétaire : non renseigné

Zonage PLU : UM4-2L35, UM8-2L35

Vocation : mixité fonctionnelle

Maîtrise d'ouvrage : Établissement Public d'Aménagement Bordeaux Euratlantique (EPA) / Immobilière Sud Atlantique

Maîtrise d'œuvre : TLR Architecture & Associés

Aménageur désigné : non renseigné

Type d'opération : restructuration urbaine

Procédure opérationnelle : non renseignée

Phasage / calendrier : en phase de réalisation, année prévisionnelle de clôture 2026

Budget : 5,5 M € HT

Programme initial (date source 20/09/19)

Total programme initial de construction en m ²	8 992
Logements (nombre)	107
Logements (SDP en m ²)	7 885
Logements en accession aidée (SHON en m ²)	0
Logements en accession libre (SHON en m ²)	4 617
Logements PLS (SHON en m ²)	0
Logements PLUS et PLAI (SDP en m ²)	3 268
Locaux d'activités (SDP en m ²)	0
Bureaux (SDP en m ²)	27
Hôtellerie (SDP en m ²)	0
Commerces / services (SDP en m ²)	0
Activités industrielles (SDP en m ²)	0
Équipements (SDP en m ²)	1 080

Programme réalisé (date source : 20/09/19)

Total programme réalisé de construction en m ²	4 644
Logements (nombre)	61
Logements (SDP en m ²)	4 617
Logements en accession aidée (SHON en m ²)	0
Logements en accession libre (SHON en m ²)	4 617
Logements PLS (SHON en m ²)	0
Logements PLUS et PLAI (SDP en m ²)	0
Locaux d'activités (SDP en m ²)	0
Bureaux (SDP en m ²)	27
Hôtellerie (SDP en m ²)	0
Commerces / services (SDP en m ²)	0
Activités industrielles (SDP en m ²)	0
Équipements (SDP en m ²)	0

RESTE

46 741
46
4 348
0
34 591
0
3 268
0
0
0
0
0
1 080

OPÉRATION EN COURS

11. Cité Numérique PHASE DE FINALISATION

Contexte

Au nord du territoire béglais, en articulation avec le cluster d'économie créative « Terres Neuves », il est envisagé de reconverter l'ancien centre de tri postal du boulevard Jean-Jacques Bosc en Cité numérique, véritable tête de réseau régional du système productif local du numérique, accueillant toutes les fonctions économiques et culturelles du numérique. La Cité apportera à la diversité des acteurs du numérique les moyens matériels et immatériels de leur développement. Le concept s'appuie sur un système productif local qui fédère les énergies régionales.

Enjeux urbains

L'aménagement du centre Tri Postal et son articulation au tissu environnant.

Enjeux économiques

- Incarner sur le territoire les dynamiques métropolitaines à l'œuvre dans le domaine du numérique.
- Constituer un levier majeur dans une filière économique en plein essor.
- Positionner la Cité Numérique dans le champ des usages, s'inscrivant ainsi en complémentarité avec d'autres pôles d'excellence davantage tournés vers les technologies (Campus).
- Procurer au cœur de l'OIN Bordeaux-Euratlantique une visibilité internationale à la filière régionale.
- Renforcer l'écosystème créatif développé aux Terres-Neuves et marquer l'avènement d'une dimension européenne pour les activités économiques et culturelles de la commune.

Objectifs

- Favoriser les interactions entre les sphères économique, créative, sociale, citoyenne et institutionnelle.
- Stimuler le développement des entreprises et des activités créatives et culturelles qui seront nourries par des équipements et des services technologiques mutualisés.
- Articuler ancrage local et rayonnement européen.
- Assurer une fonction de vitrine et de point de focalisation.
- Offrir aux porteurs des projets les moyens de suivre un parcours (incubation développement maturation) qui les conduira à s'implanter en sortie de site sur le territoire local ou régional.

Partis d'aménagement

De par sa masse et l'envergure de sa terrasse dominant le tissu urbain environnant, le bâtiment du tri postal est une émergence métropolitaine. L'étude de faisabilité spatiale amont propose d'aménager le bâtiment en l'adaptant à sa structure. Pour atteindre cet objectif, il est proposé de créer deux rues intérieures qui apporteront de la lumière et une desserte piétonne aux quatre îlots ainsi créés tout en préservant la cohérence architecturale du bâtiment. Véritable ossature du site, elles permettront grâce à leurs dimensions (12 m et 17 m de large) d'accueillir des événements concourant à l'animation du site, apportant du liant aux différentes composantes du projet. Le site Cité Numérique a vocation à s'intégrer au tissu urbain environnant grâce à des greffes sur les rues adjacentes et au traitement des espaces publics.



Cité numérique - axonométrie © Alexandre Chemetoff



Identification #039-3

Emprise : 3,5 ha
Occupation avant projet : Centre de tri postal de Bègles
Propriétaire : non renseigné
Zonage PLU : zone urbaine particulière UP61-3
Vocation : économique
Maîtrise d'ouvrage : Établissement public d'aménagement Bordeaux Euratlantique (EPA)
Maîtrise d'œuvre : Agence Chemetoff et associés
Type d'opération :
Procédure opérationnelle : OPA
Phasage / calendrier : en phase de finalisation, année prévisionnelle de clôture 2019
Budget : non renseigné

Programme initial (source 20/09/19)

Total programme initial de construction en m²	39 771
Logements (nombre)	71
Logements (SDP en m²)	4 993
Locaux d'activités (SDP en m²)	0
Bureaux (SDP en m²)	25 472
Hôtellerie (SDP en m²)	0
Commerces / services (SDP en m²)	397
Activités industrielles (SDP en m²)	0
Équipements (SDP en m²)	8 909

Programme réalisé (date source 03/03/19)

Total programme réalisé de construction en m²	26 771
Logements (nombre)	0
Logements (SDP en m²)	0
Locaux d'activités (SDP en m²)	0
Bureaux (SDP en m²)	17 465
Hôtellerie (SDP en m²)	0
Commerces / services (SDP en m²)	397
Activités industrielles (SDP en m²)	0
Équipements (SDP en m²)	8 909

RESTE

1 200
71
4 993
0
1 200
0
0
0
0

OPÉRATION EN COURS

12. OIN Saint-Jean-Belcier PHASE DE RÉALISATION

Contexte

Bordeaux-Euratlantique est l'une des plus vastes opérations d'aménagement de France. Son périmètre s'étend sur une partie des communes de Bordeaux, Bègles et Floirac. Opération d'intérêt national (OIN), créée en 2010, elle est conduite par l'Etablissement public d'aménagement (EPA) Bordeaux-Euratlantique.

L'OIN est constituée d'une douzaine de quartiers sur 738 hectares de part et d'autre de la Garonne. Sa programmation mixte (équipements publics, logements, bureaux, commerces, locaux d'activité, hôtels, etc.) doit lui permettre de localiser 30 000 emplois et de répondre aux besoins en logement de 50 000 personnes d'ici 2030. La ZAC Saint-Jean Belcier couvre une superficie de 145 hectares.

Enjeux urbains

- Reconquérir la Garonne et ses rives et contribuer à la densification du cœur d'agglomération par le développement d'un quartier d'affaires au rayonnement européen.
- Résorber les coupures infrastructurales liées au faisceau ferroviaire et aux infrastructures viaires, les quais notamment.
- Mettre en valeur le territoire qui constitue une porte d'entrée remarquable sur tout le secteur sud de Bordeaux.

Objectifs

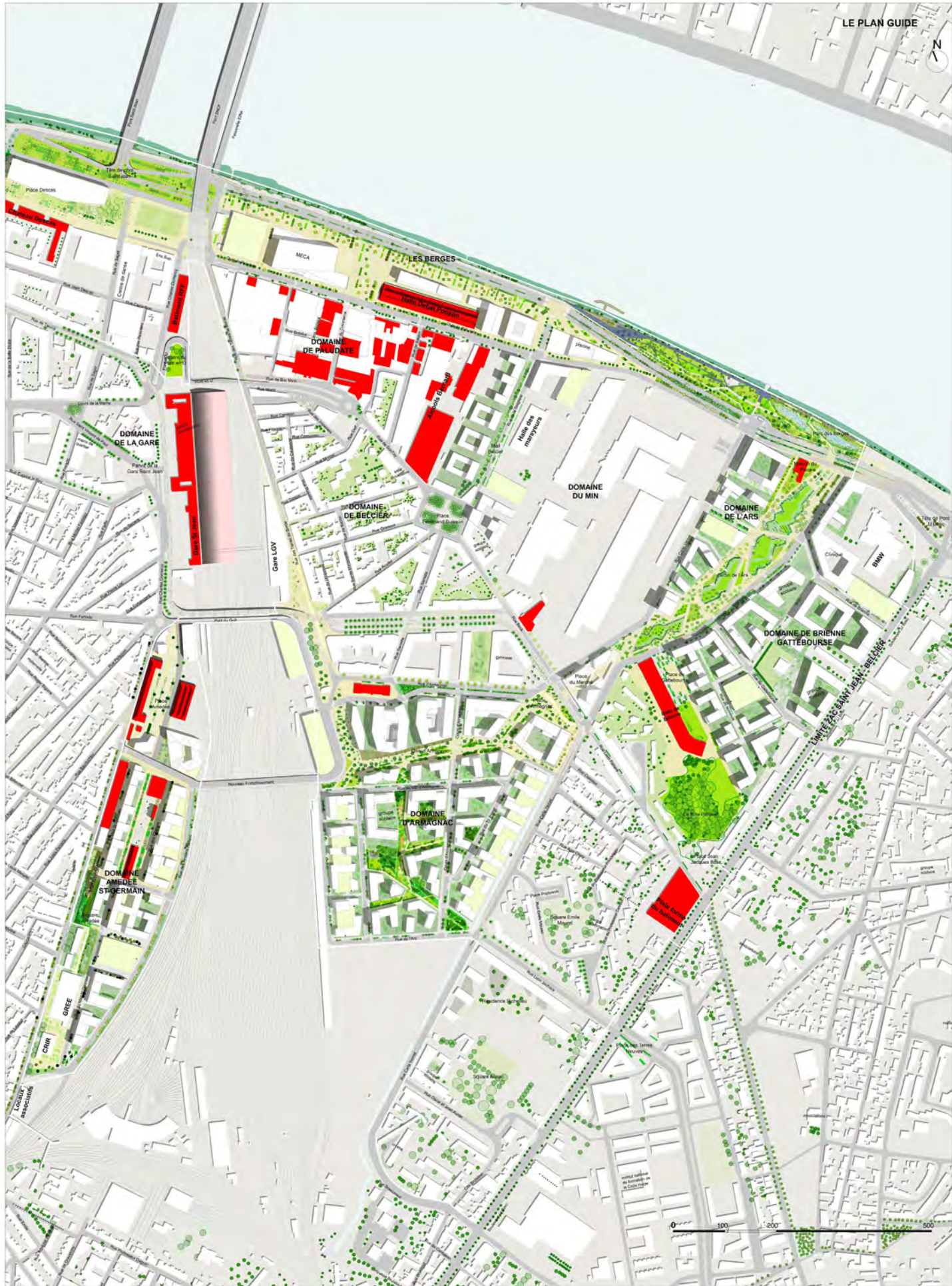
- Un centre d'affaires à vocation européenne, vitrine du tertiaire supérieur en cœur de métropole.
- Un quartier cosmopolite de gare TGV, lieu d'échanges, de rencontres et de brassages culturels, sociaux et économiques.
- Un poumon culturel avec l'implantation de la MECA, Maison de l'économie créative et de la culture en Aquitaine, à proximité du pôle d'enseignement supérieur artistique, et la création d'un cluster autour de l'architecture.
- Un quartier attracteur, entre équipements structurants d'agglomération et équipements de proximité, de nature et de loisirs, et un nouveau lieu de rendez-vous avec le fleuve.
- Un quartier habité par tous avec une programmation diversifiée de logements répondant aux nouvelles manières d'habiter.

Partis d'aménagement

- L'équipe a structuré le projet urbain par une boucle paysagée de 3,6 km, appelée « le VIP ».
- Ce parcours de mobilité douce structure le projet urbain et relie quartiers anciens et nouveaux, gare TGV et centre d'affaires, nouveaux logements et équipements, places publiques et grands espaces paysagers, du parc des berges de Garonne jusqu'aux jardins de l'Ars.
- Quatre quartiers se détachent particulièrement : le quartier d'Armagnac, le quartier d'Amédée Saint-Germain, le quartier de l'Ars et le quartier Jean-Jacques Bosc.

1 LE PLAN GUIDE

bordeaux euratlantique
L'ESPRIT DES DOMAINES - SAINT-JEAN BELCIER / BORDEAUX



Plan-guide de l'opération © Bordeaux Euratlantique / Reichen & Robert / BASE



Identification #063-7
Emprise : 128 ha
Occupation avant projet : multiples
Propriétaire(s) : multiples
Zonages PLU : UP19-0, UP72-0, UM12*3, UM12-3L35, US1-2, US1-3, US4-3
Vocation : mixité fonctionnelle
Maîtrise d'ouvrage : Établissement public d'aménagement Bordeaux Euratlantique (EPA)
Maîtrise d'œuvre : Reichen & Robert, BASE, Ingerop (plan-guide)
Type d'opération : développement urbain
Procédure opérationnelle : ZAC
Phasage / calendrier : en phase de réalisation, année prévisionnelle de clôture 2035
Coût de l'opération : non disponible



Jardin de l'Ars © Bordeaux Euratlantique / OLM paysagistes

Programme initial (date source 20/09/19)		Programme réalisé (date source 01/06/19)		RESTE
Total programme initial de construction en m²	1 133 328	Total programme réalisé de construction en m²	51 445	1 081 883
Logements (nombre)	10 840	Logements (nombre)	474	10 366
Logements (SDP en m²)	755 311	Logements (SDP en m²)	33 827	721 484
Logements en accession aidée (SHON en m²)	151 062	Logements en accession aidée (SHON en m²)	0	151 062
Logements en accession libre (SHON en m²)	339 890	Logements en accession libre (SHON en m²)	24 052	315 838
Logements PLS (SHON en m²)	0	Logements PLS (SHON en m²)	0	0
Logements PLUS et PLAI (SDP en m²)	264 359	Logements PLUS et PLAI (SDP en m²)	9 775	254 584
Locaux d'activités (SDP en m²)	45 221	Locaux d'activités (SDP en m²)	0	45 221
Bureaux (SDP en m²)	221 545	Bureaux (SDP en m²)	10 370	211 175
Hôtellerie (SDP en m²)	11 245	Hôtellerie (SDP en m²)	0	11 245
Commerces / services (SDP en m²)	18 664	Commerces / services (SDP en m²)	6 955	11 709
Activités industrielles (SDP en m²)	0	Activités industrielles (SDP en m²)	0	0
Équipements (SDP en m²)	81 342	Équipements (SDP en m²)	293	81 049



OPÉRATION EN COURS

13. OIN Bègles-Faisceau PHASE DE RÉALISATION

Contexte

Bègles faisceau regroupe des sites marqués par la désaffectation industrielle ou d'activité et une vaste emprise ferroviaire. Le plan guide dessiné par Alexandre Chemetoff propose de régénérer cet ensemble urbain par la mise en réseau de projets stratégiques à l'échelle métropolitaine. Leur conception relève de dispositifs spécifiques, adaptés à chacun des contextes.

Enjeux & Partis d'aménagement

La reconversion de l'ancien site de tri postal en Cité Numérique. Tête de réseau régional de la filière numérique, ce lieu apportera les moyens matériels et humains au développement de cette économie à fort potentiel. Le bâtiment existant sera découpé en quatre îlots par deux « rues » piétonnes perpendiculaires, ouvertes sur le ciel et connectées au quartier existant élargi jusqu'aux Terres Neuves et Carle Vernet. La Cité numérique pourra s'appuyer sur le tissu existant d'entreprises, notamment celles du pôle voisin des Terres Neuves. Elle devrait regrouper (20 500 m² de SHON sont à rénover) :

- des infrastructures et des équipements de télécommunications de pointe ;
- un centre d'affaires ;
- le Musée de la Création Franche ;
- des espaces de vie et de convivialité et des solutions d'hébergement pour les entreprises de la filière.

La friche industrielle Esso transformée en Parc de l'Intelligence Environnementale. La ville reconvertit l'ancien site du pétrolier ESSO en une zone d'activités dédiées au développement durable. Nommé « Parc de l'Intelligence Environnementale » ou « Parc Newton », il accueille des entreprises dont la vocation est de travailler pour le développement des énergies

renouvelables et pour des activités innovantes liées à la ressource. La société Valorem, spécialisée dans la production d'éoliennes, s'y est implantée en 2008. Si aujourd'hui, la société emploie plus de 100 personnes, y travaillaient alors 60 salariés. Le PIE accueillera en 2020 de nouvelles entreprises comme IFFWATER (International Foundation for Water) et l'INRAP (Institut National de recherches Archéologiques Préventives). Ce site économique est un lieu ouvert, traversable, en lien avec les autres pôles d'activité et les grands équipements.

Le Stade Musard. La montée en Top 14 de l'Union Bordeaux-Bègles en juin 2011 souligne la nécessité d'accompagner une équipe d'agglomération par un équipement de qualité, en cœur de ville et répondant aux nécessités du rugby de haut niveau. Aujourd'hui c'est un centre d'entraînement.

La gare de Bègles /Le Dorat : le renouvellement d'un quartier par les transports en commun. Dans le cadre du grand projet ferroviaire du sud-ouest, la gare de Bègles sera réaménagée en un nouvel espace intermodal pour faciliter les correspondances trains, tram, bus. À terme, la gare rénovée, inscrite dans un maillage serré de mobilités nouvelles, sera un atout majeur pour la vitalisation du territoire béglais et l'économie locale. À la gare de Bègles, la halte TER, articulée avec une « liane », permettra de rallier Talence, le campus et de pousser jusqu'au centre hospitalier de Pellegrin. Des projets concernant les quais, une passerelle, des dispositifs anti-bruit sont à l'étude par RFF. Outre les aménagements liés aux mobilités, des ensembles de logements seront réhabilités, des commerces, des activités et des espaces publics développés par la reconquête de terrains aujourd'hui délaissés.



Plan-guide © Bordeaux Euratlantique / Alexandre Chemetoff



Projet parc Newton © Bordeaux Euratlantique



Projet parc Newton © Bordeaux Euratlantique

Identification #039-6

Emprise : non renseignée
Occupation avant projet : multiples
Propriétaire : multiples
Zonage PLU : Ne, UM12-3L25, UM12-4L25, UM13-4L25, UP8-3, UP61-3, UP71-0, US1-3
Vocation : mixité fonctionnelle
Maîtrise d’ouvrage : Établissement public d’aménagement Bordeaux Euratlantique (EPA)
Maîtrise d’œuvre : Agence Chemetoff et associés (plan guide)
Type d’opération : restructuration urbaine
Procédure opérationnelle : non renseignée
Phasage / calendrier : en phase de réalisation, année prévisionnelle de clôture non renseignée
Budget : non renseigné

Programme initial (date source 20/09/19)

Total programme initial de construction en m²	56 922
Surface de construction à réhabiliter (SDP en m²)	11 200
Surface de construction à créer (SDP en m²)	45 722
Logements (nombre)	741
Logements (SDP en m²)	53 882
Logements en accession aidée (SHON en m²)	838
Logements en accession libre (SHON en m²)	41 658
Logements PLS (SHON en m²)	0
Logements PLUS et PLAI (SDP en m²)	11 386
Locaux d’activités (SDP en m²)	0
Bureaux (SDP en m²)	0
Hôtellerie (SDP en m²)	0
Commerces / services (SDP en m²)	0
Activités industrielles (SDP en m²)	0
Équipements à réhabiliter et à créer (SDP en m²)	3 040

Programme réalisé (date source : 20/03/19)

Total programme réalisé de construction en m²	10 181
Surface de construction réhabilitée (SDP en m²)	0
Surface de construction créée (SDP en m²)	10 181
Logements (nombre)	112
Logements (SDP en m²)	8 091
Logements en accession aidée (SHON en m²)	838
Logements en accession libre (SHON en m²)	7 067
Logements PLS (SHON en m²)	0
Logements PLUS et PLAI (SDP en m²)	186
Locaux d’activités (SDP en m²)	0
Bureaux (SDP en m²)	0
Hôtellerie (SDP en m²)	0
Commerces / services (SDP en m²)	0
Activités industrielles (SDP en m²)	0
Équipements réhabilités et créés (SDP en m²)	2 090

RESTE

46 741
11 200
35 541
629
45 791
0
34 591
0
11 200
0
0
0
0
0
950

PROJET EN COURS

14. OIN Bègles-Garonne PHASE DE PRÉPARATION

Contexte

Bègles-Garonne constitue le quatrième grand territoire des projets urbains de l'EPA Bordeaux Euratlantique. Ce site de près de 80 ha s'étend à Bègles sur plus d'un kilomètre le long des berges de la Garonne, dans la continuité de la ZAC Saint-Jean-Belcier, en limite de la Ville de Bordeaux et sur 700 m le long du boulevard Jean-Jacques Bosc. Deux ponts le connectent à la rive droite de l'agglomération : le pont autoroutier François-Mitterrand et le futur pont urbain Simone-Veil, qui devrait être livré en 2024 et prolongera les boulevards de ceinture de Bordeaux sur la rive droite.

Enjeux urbains

- Inventer la nouvelle image de l'entrée Sud du cœur de l'agglomération : ce secteur jouera à l'avenir un rôle de vitrine de l'agglomération. Des formes urbaines et architecturales innovantes, en lien avec l'échelle du grand paysage et du fleuve, y seront développées.
- Offrir un nouveau rapport au fleuve : en plus d'offrir des points d'accès direct aux quartiers, le quai Wilson et la voie sur berges requalifiés en boulevard urbain permettront à la ville de retrouver un rapport plus direct à la Garonne, avec des coulées vertes et des cheminements piétons/vélos entre les quais aménagés de Bordeaux et la trame verte de Bègles.
- Développer l'habitat dans un quartier de ville mixte où se maintiendront les petites et moyennes activités. La fonction industrielle, logistique et d'entreposage du secteur évoluera vers des fonctions principalement résidentielles, avec accueil d'activités complémentaires (PME, TPE, artisanat et commerces de proximité, équipements).

- Renforcer la mobilité et créer les liens aux territoires environnants : en raison du fort potentiel d'augmentation à terme de la population de ce secteur, sa desserte en transports en commun et son accroche au schéma global de déplacements de l'agglomération devront également être réfléchies.





Identification #039-11

Emprise : 80 ha
Occupation avant projet : multiples
Propriétaire : multiples
Zonage PLU : zone urbaine particulière UP61-3
Vocation : économique
Maîtrise d’ouvrage : Établissement public d’aménagement Bordeaux Euratlantique (EPA)
Maîtrise d’œuvre : non désigné
Type d’opération : développement urbain
Procédure opérationnelle : projet de ZAC
Phasage / calendrier : en phase de préparation, année prévisionnelle de clôture 2030
Budget : non renseigné

Programme initial (date source 20/09/19)		Programme réalisé (date source : néant)		RESTE
Total programme initial de construction en m²	629 830	Total programme réalisé de construction en m²	0	629 830
Surface de construction à réhabiliter (SDP en m²)	178 358	Surface de construction réhabilitée (SDP en m²)	0	178 358
Surface de construction à créer (SDP en m²)	482 330	Surface de construction créée (SDP en m²)	0	482 330
Logements (nombre)	6 853	Logements (nombre)	0	6 853
Logements (SDP en m²)	212 471	Logements (SDP en m²)	0	212 471
Logements en accession aidée (SHON en m²)	144 699	Logements en accession aidée (SHON en m²)	0	144 699
Logements en accession libre (SHON en m²)	192 232	Logements en accession libre (SHON en m²)	0	192 232
Logements PLS (SHON en m²)	0	Logements PLS (SHON en m²)	0	0
Logements PLUS et PLAI (SDP en m²)	144 699	Logements PLUS et PLAI (SDP en m²)	0	144 699
Locaux d’activités (SDP en m²)	36 100	Locaux d’activités (SDP en m²)	0	36 100
Bureaux (SDP en m²)	79 900	Bureaux (SDP en m²)	0	79 900
Hôtellerie (SDP en m²)	0	Hôtellerie (SDP en m²)	0	0
Commerces / services (SDP en m²)	1 500	Commerces / services (SDP en m²)	0	1 500
Activités industrielles (SDP en m²)	0	Activités industrielles (SDP en m²)	0	0
Équipements à réhabiliter et à créer (SDP en m²)	30 000	Équipements réhabilités et créés (SDP en m²)	0	30 000



OPÉRATION EN COURS

15. OIN Garonne-Eiffel PHASE DE RÉALISATION

Contexte

Bordeaux-Euratlantique est l'une des plus vastes opérations d'aménagement de France. Son périmètre s'étend sur une partie des communes de Bordeaux, Bègles et Floirac. Opération d'intérêt national (OIN), créée en 2010, elle est conduite par l'Établissement public d'aménagement (EPA) Bordeaux-Euratlantique. L'OIN est constituée d'une douzaine de quartiers différents sur 738 hectares de part et d'autre de la Garonne. Sa programmation mixte (équipements publics, logements, bureaux, commerces, locaux d'activité, hôtels, etc.) doit lui permettre de localiser 30 000 emplois et de répondre aux besoins en logement de 50 000 personnes d'ici 2030. La ZAC Garonne-Eiffel permet la mise en œuvre d'un projet urbain de 128 ha à cheval entre Bordeaux (81 ha) et Floirac (47 ha). Il s'agit d'affirmer un objectif commun: apporter à la rive droite de la Garonne une identité urbaine contemporaine et une qualité de vie reconnue.

Enjeux urbains

- Reconquérir la Garonne et ses rives et contribuer à la densification du cœur d'agglomération par le développement d'un quartier d'affaires au rayonnement européen.
- Mettre en valeur le territoire qui constitue une porte d'entrée remarquable sur tout le secteur de la rive droite.

Objectifs

- Composer le pendant du quartier d'affaires de la gare (ZAC Saint-Jean Belcier) sur la rive droite et articuler les deux rives autour du pont Simone-Veil par le biais d'un transport en commun dédié.
- Conforter pour partie les activités économiques existantes et insuffler mixité et diversité dans le pôle tertiaire à venir.
- Atténuer les effets de coupures occasionnés par les infrastructures routières et ferroviaires existantes.
- Créer une dynamique de connexion entre les quartiers existants et composer une véritable armature urbaine.
- Mettre en valeur le grand paysage en

dégageant les vues vers la Garonne et les coteaux tout en créant un maillage d'espaces verts structuré et articulé autour du parc aux Angéliques, projet-phare de paysage.

- Faire de ce secteur de la rive droite un belvédère offrant des vues imprenables sur le linéaire de façades XVIII^e sur la rive opposée, inscrite au patrimoine mondial de l'Unesco.

Partis d'aménagement

- Sur la rive droite, une nouvelle entrée de métropole avec des équipements d'agglomération et une programmation tertiaire prolongeant le centre d'affaires.
- Un projet intercommunal entre Bordeaux et Floirac.
- Neuf quartiers anciens et nouveaux valorisant le passé du territoire par une programmation à forte dominante logements, entre berges de la Garonne et coteaux ;
- Deux kilomètres de façade sur la Garonne pour contempler la ville de pierre du XVIII^e classée au patrimoine de l'UNESCO.
- Un projet urbain construit à partir d'éléments remarquables patrimoniaux et paysagers du site : la requalification des quais Deschamps et de la Souys en boulevards urbains, le réaménagement du boulevard Joliot Curie en axe structurant qualitatif, la reconfiguration de la tête de pont Saint-Jean en belvédère, l'aménagement des accès du passage souterrain Trégey, la relocalisation des terrains de plein air du stade Promis.



Site de Cacolac © Bordeaux Euratlantique / TVK



Plan-guide de l'opération © Bordeaux Euratlantique / TVK



Place du Belvédère © Bordeaux Euratlantique / TVK



Place du Belvédère © Bordeaux Euratlantique / TVK



Vue d'ensemble © Bordeaux Euratlantique / TVK

Identification #063-7

Emprise : 128 ha
Occupation avant projet : multiples
Propriétaire(s) : multiples
Zonages PLU : UP19-0, UP72-0, UM12*3, UM12-3L35, US1-2, US1-3, US4-3
Vocation : mixité fonctionnelle
Maîtrise d'ouvrage : Établissement public d'aménagement Bordeaux Euratlantique (EPA)
Maîtrise d'œuvre : TVK (maîtrise d'œuvre urbaine - plan-guide)
Type d'opération : développement urbain
Procédure opérationnelle : ZAC
Phasage / calendrier : en phase de réalisation, année prévisionnelle de clôture 2035
Coût de l'opération : non disponible

Programme initial (date source 20/09/19)

Total programme initial de construction en m ²	1 133 328
Logements (nombre)	10 840
Logements (SDP en m ²)	755 311
Logements en accession aidée (SHON en m ²)	151 062
Logements en accession libre (SHON en m ²)	339 890
Logements PLS (SHON en m ²)	0
Logements PLUS et PLAI (SDP en m ²)	264 359
Locaux d'activités (SDP en m ²)	45 221
Bureaux (SDP en m ²)	221 545
Hôtellerie (SDP en m ²)	11 245
Commerces / services (SDP en m ²)	18 664
Activités industrielles (SDP en m ²)	0
Équipements (SDP en m ²)	81 342

Programme réalisé (date source 01/06/19)

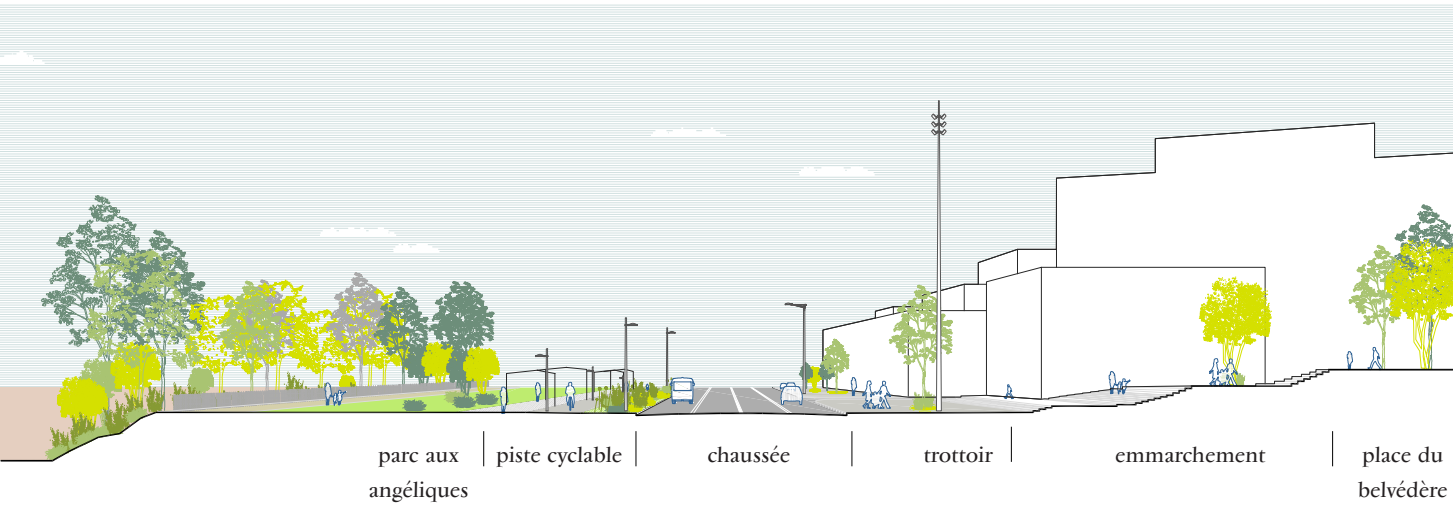
Total programme réalisé de construction en m ²	51 445
Logements (nombre)	474
Logements (SDP en m ²)	33 827
Logements en accession aidée (SHON en m ²)	0
Logements en accession libre (SHON en m ²)	24 052
Logements PLS (SHON en m ²)	0
Logements PLUS et PLAI (SDP en m ²)	9 775
Locaux d'activités (SDP en m ²)	0
Bureaux (SDP en m ²)	10 370
Hôtellerie (SDP en m ²)	0
Commerces / services (SDP en m ²)	6 955
Activités industrielles (SDP en m ²)	0
Équipements (SDP en m ²)	293

RESTE

1 081 883
10 366
721 484
151 062
315 838
0
254 584
45 221
211 175
11 245
11 709
0
81 049

28 ha d'espaces publics seront :
17 ha d'espaces verts
2 ha d'espaces à dominante minérale
9 ha de voirie et de cheminements doux

Source : « Les projets urbains de la métropole bordelaise », mise à jour février 2019, Bordeaux Métropole.



PROJET EN COURS

16. Plaine Sud Garonne

PHASE DE PRÉPARATION

Contexte

Ce site de projet a fait l'objet du concours Européen 15 de la « Ville productive ». Les communes de la rive droite inscrites dans l'OIN Euratlantique connaissent un développement métropolitain intense, essentiellement constitué de programmes de logements qui ont remplacé d'anciennes activités. En réaffirmant la vocation économique, industrielle ou productive du site Plaine Sud Garonne, Bordeaux Métropole, la Ville et l'EPA souhaitent un remaillage urbain et paysager incluant la voie Eymet (ancienne voie ferrée), des liaisons entre plaine et coteaux et un nouveau rapport au fleuve. La stratégie vise à reconnecter le site au grand paysage, augmenter la porosité du parc d'activités de la Jacquotte et permettre son évolution qualitative et imaginer le devenir des terrains en bord de Garonne (usages, paysage, constructibilité, occupations) pour établir un dialogue avec leurs propriétaires.

Enjeux urbains

- Partiellement inondable, le site d'étude comprend le centre commercial de Bouliac et la ZAC des quais desservie à terme par le pont S. Veil. Il est occupé par plusieurs établissements sensibles dont RTE, hub de distribution électrique (poste de 225.000 volts stratégique pour l'alimentation de la Métropole, 110 emplois), Air Liquide (production et distribution d'oxygène et gaz pour l'industrie et la santé), des plateformes de matériaux ou de recyclage et diverses activités artisanales (parc de la Jacquotte).
- La présence du végétal et de l'eau est marquée par plusieurs boisements et esteyes et la présence de la voie Eymet (projet de liaison cyclable aujourd'hui non connectée au fleuve).
- Peu connu, peu visible et peu attractif, le site de projet est composé d'emprises privées qu'il s'agit de transformer progressivement en partenariat avec leurs propriétaires.

Enjeux économiques

- Concevoir un quartier productif en affirmant une porte métropolitaine : la plaine Sud Garonne constitue la dernière séquence du projet Euratlantique.
- Dans le prolongement de la ZAC des quais, il s'agit de proposer un autre modèle de développement composant avec les activités en présence (emprises industrielles, petites entreprises artisanales) et les ressources paysagères, écologiques, et énergétiques du site, entre Garonne et parc des coteaux.

Objectifs

- Décloisonner les espaces, relier, rendre accessible : la mixité urbaine attendue tient davantage de l'interconnexion que de l'hybridation. En tirant parti de la réalisation du pont Simone Veil, il s'agit de travailler l'accessibilité piétonne, cyclable, fluviale, en traitant les interfaces et les liaisons avec la ZAC des quais, le centre commercial, le centre-bourg de Floirac et le parc des coteaux.
- Proposer des modèles urbains et architecturaux adaptés à l'accueil d'activités productives : le programme envisagé vise à permettre l'accueil d'acteurs et d'entreprises notamment liées à la transition énergétique et aux énergies renouvelables, aux services innovants et aux nouvelles formes de mobilité, ainsi que des lieux de formation, d'échange ou de partage.
- S'inscrire dans un urbanisme de transition : l'occupation du site implique une coopération entre acteurs publics et privés.
- S'accorder sur une vision d'ensemble et une ambition quant à la vocation du site dans la métropole et sur la rive droite.



Plan de situation © Européen 15 / Bordeaux Métropole



Vue d'ensemble depuis les coteaux © Europain 15

DES ACTIONS COHÉRENTES ET PHASABLES

Coherent and phasable actions:



Projet Europain 15 lauréat : Souys Lab © Hélène touche / Antoine Musard / Ophélie Touchard



Projet Europain 15 lauréat : Souys Lab © Hélène touche / Antoine Musard / Ophélie Touchard

Programme initial (date source 20/12/18)

Total programme initial de construction en m²	26 189
Logements (nombre)	0
Logements (SDP en m²)	0
Logements en accession aidée (SHON en m²)	0
Logements en accession libre (SHON en m²)	0
Logements PLS (SHON en m²)	0
Logements PLUS et PLAI (SDP en m²)	0
Locaux d'activités (SDP en m²)	0
Bureaux (SDP en m²)	1189
Hôtellerie (SDP en m²)	0
Commerces / services (SDP en m²)	0
Activités industrielles (SDP en m²)	25 000
Équipements (SDP en m²)	0

Programme réalisé (date source : 20/12/18)

Total programme réalisé de construction en m²	1 865
Logements (nombre)	0
Logements (SDP en m²)	0
Logements en accession aidée (SHON en m²)	0
Logements en accession libre (SHON en m²)	0
Logements PLS (SHON en m²)	0
Logements PLUS et PLAI (SDP en m²)	0
Locaux d'activités (SDP en m²)	0
Bureaux (SDP en m²)	1189
Hôtellerie (SDP en m²)	0
Commerces / services (SDP en m²)	0
Activités industrielles (SDP en m²)	676
Équipements (SDP en m²)	0

RESTE

24 324
0
0
0
0
0
0
0
0
0
0
0
24 324
0

Projet Europain 15 lauréat : Souys Lab © Hélène touche / Antoine Musard / Ophélie Touchard

OPÉRATION EN COURS

17. ZAC des Quais PHASE DE RÉALISATION

Contexte

Le Contrat d'agglomération et le Schéma directeur qualifient ce secteur de territoire stratégique pour le rééquilibrage du développement urbain en faveur des quartiers de la rive droite. La commune de Floirac bénéficie de plusieurs dispositifs qui favorisent la venue de nouvelles activités : grand projet de ville, zone franche urbaine, zone de redynamisation urbaine. La ZAC des Quais de Floirac, extension du centre bourg actuel, représente environ 44 ha situés en cœur d'agglomération, bénéficiant d'une desserte directe depuis la rocade. Cette opération devrait contribuer au désenclavement de la rive droite de la Garonne et à la réintégration de ses quartiers défavorisés. Elle confortera et permettra de développer le centre-ville de Floirac et proposera une offre diversifiée de logements. Elle accueillera en outre de nombreux emplois en développant un nouveau pôle d'activités.

Enjeux urbains

- Atténuer les disparités urbaines entre le Haut Floirac et ses ensembles immobiliers récents et le Bas Floirac.
- Contribuer au désenclavement de la rive droite de la Garonne et à la réintégration de ses quartiers défavorisés.
- Conforter et permettre de développer le centre-ville de Floirac en favorisant l'extension du tissu urbain du centre bourg dans sa continuité tant morphologique que fonctionnelle.
- Orienter la commune de Floirac vers le fleuve qui la longe, et offrir une nouvelle façade urbaine.
- Favoriser l'aménagement d'espaces publics susceptibles d'accueillir des commerces et des services.

Enjeux sociaux

- Développer une offre diversifiée de logements et services avec une variété des statuts, locatifs social, intermédiaire ou libre, accession libre ou aidée.
- Développer une mixité fonctionnelle : habitat et activités économiques en veillant à une offre de commerces et services de proximité.

Enjeux économiques

- Accueillir des activités tertiaires et secondaires créatrices d'emplois.
- Développer un nouveau pôle d'activités.

Objectifs

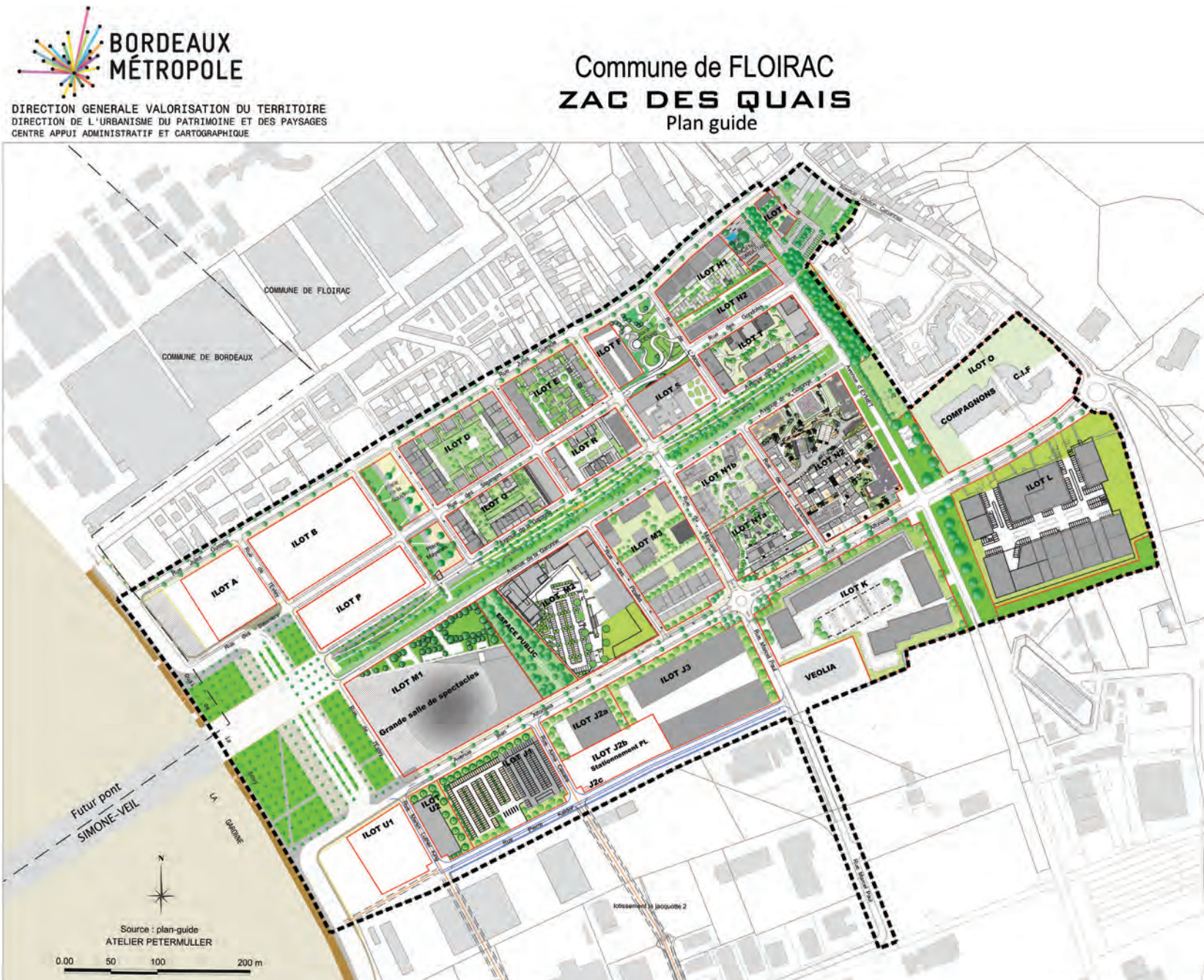
- Renforcer le rôle de la rue Jules Guesde, en faisant d'elle une véritable « entrée de ville » assurant ainsi la liaison entre le quai de la Souys et le centre bourg de Floirac.
- Étendre la zone d'activités, en s'appuyant sur le lotissement d'activités de la Jacquotte.
- Prendre les mesures conservatoires nécessaires au futur franchissement de la Garonne (pont Simone Veil) et établir une nouvelle hiérarchie des voies qui n'encombre pas le centre-ville et l'avenue François Mitterrand.
- N'autoriser aucun transit sur le Rébédech par la création d'un nouveau réseau viaire.
- Mettre en œuvre le prolongement de la rue Émile Combes.
- Conforter le quartier de la rue Jules Guesde, par un habitat de maisons de ville ou de petits immeubles collectifs.
- Développer les différents secteurs d'activités en relation avec les installations environnantes : villages d'entreprises, cité artisanale, entrepôts, pépinières...

Partis d'aménagement

- Traitement des continuités paysagères le long des axes, en particulier celui menant de la Garonne au coteau boisé, et inversement.
- Création d'une piste cyclable bidirectionnelle sur la quasi-totalité des axes structurant Est-Ouest et également rue Émile Combes (axe Nord-sud).
- Aménagement des larges trottoirs.
- Aménagement de l'emprise de la voie ferrée Bordeaux-Eymet pour accueillir à terme un transport en commun en site propre.



L'Aréna © Bouygues construction



Plan masse de l'opération © Bordeaux Métropole / Dominique Petermuller



Ilot R – Le Mascaret © Aquitanis/ King Kong



Esapces extérieurs © Bordeaux Métropole / Dominique Petermuller / Didier Doustain

Identification #167-1

Emprise : 44,6 ha
Occupation avant projet : multiples
Propriétaire(s) : multiples
Zonages PLU : UP25*3
Vocation : mixité fonctionnelle
Maîtrise d’ouvrage : Bordeaux Métropole
Maîtrise d’œuvre : Dominique Petermuller (architecte-urbaniste-coordonnatrice de la ZAC)
Type d’opération : renouvellement urbain
Procédure opérationnelle : ZAC
Phasage / calendrier : en phase de réalisation, année prévisionnelle de clôture 2022
Coût de l’opération : ZAC totale : 62 433 723 € TTC, dont bilan aménageur : 54 753 723 € TTC et équipements scolaires : 7 680 000 € TTC.
Équipements publics d’intérêt général : 10 672 698 € TTC, dont VRD : 2 992 698 € TTC et groupe scolaire : 7 680 000 € TTC¹

1. Source : CRAC 2014 – délibération du 18 décembre 2015 dans « Les projets urbains de la métropole bordelaise », mise à jour février 2019, Bordeaux Métropole.

Programme initial (date source 20/09/19)

Total programme initial de construction en m²	222 596
Logements (nombre)	1 400
Logements (SDP en m²)	107 694
Logements en accession aidée (SHON en m²)	32 965
Logements en accession libre (SHON en m²)	52 249
Logements PLS (SHON en m²)	0
Logements PLUS et PLAI (SDP en m²)	22 480
Locaux d’activités (SDP en m²)	37 135
Bureaux (SDP en m²)	2 351
Hôtellerie (SDP en m²)	0
Commerces / services (SDP en m²)	2 994
Activités industrielles (SDP en m²)	0
Équipements (SDP en m²)	72 422

Programme réalisé (date source 04/10/19)

Total programme réalisé de construction en m²	151 552
Logements (nombre)	797
Logements (SDP en m²)	65 306
Logements en accession aidée (SHON en m²)	18 967
Logements en accession libre (SHON en m²)	26 829
Logements PLS (SHON en m²)	0
Logements PLUS et PLAI (SDP en m²)	19 511
Locaux d’activités (SDP en m²)	19 135
Bureaux (SDP en m²)	2 351
Hôtellerie (SDP en m²)	0
Commerces / services (SDP en m²)	1 331
Activités industrielles (SDP en m²)	0
Équipements (SDP en m²)	63 429

RESTE

71 044
603
42 388
13 998
25 420
0
2 929
18 000
0
0
1 090
0
9 993

OPÉRATION EN COURS

18. Les Étangs PHASE DE RÉALISATION



Contexte

La Ville de Floirac s'est lancée dans un projet de renouvellement urbain d'envergure avec le soutien de l'ANRU, des bailleurs, du GIP, de la CUB et d'autres partenaires, dans le cadre du GPV des Hauts-de-Garonne. Ce projet concerne le territoire du bas Floirac, constitué d'un tissu hétérogène avec de vastes secteurs devenus des friches industrielles et des quartiers d'habitats sociaux construits dans les années 70. Il comprend les quartiers Libération, Black Clawson (ex-Clairière de Flore) et les Étangs. Le quartier du bas Floirac est particulièrement enclavé avec seulement quatre franchissements de l'ancienne voie ferrée. Il représente près de la moitié des habitants de la commune ainsi que la plus grande partie des emplois.

Enjeux urbains

Les principaux enjeux de développement résidentiel et commercial de la commune de Floirac se centrent sur la densification urbaine au travers du renouvellement urbain qu'offre la ville basse, en particulier au niveau des friches industrielles. Il s'agit de :

- Compenser l'hétérogénéité du tissu bâti du Bas Floirac.
- Désenclaver l'ensemble du bas Floirac et le rattacher au centre de l'agglomération.
- Recomposer et renouveler le site central.
- Créer des liaisons vers les quartiers voisins.
- Réaffirmer les structures de polarités existantes.
- Résorber les effets de coupure et mailler le territoire.
- Créer un maillage viaire complet et hiérarchisé.
- Redéfinir les équilibres locaux des équipements et atténuer les effets de ségrégation par le logement.

Enjeux sociaux

- Intégrer l'habitat à son environnement.
- Réaliser une mixité sociale par une offre résidentielle diversifiée.
- Permettre la venue de populations nouvelles.

Enjeux économiques

- Valoriser un pôle d'activités et de services.

Objectifs

Deux objectifs prioritaires ont été identifiés à l'échelle du périmètre englobant les trois sites de projet :

- Développer une offre de logements afin d'augmenter la capacité résidentielle du territoire, tout en introduisant une importante mixité sociale pour modifier en profondeur l'image générale de ce territoire. Sur la cité Libération où 100 % des logements sont des logements sociaux, le principal outil est la démolition afin de recomposer entièrement le quartier à partir d'une offre de logements très diversifiée.
- Développer un maillage hiérarchisé, lisible et cohérent à l'échelle du territoire en termes d'équipements et de services publics, en complétant et en garantissant la pérennité du maillage en équipements sur les quartiers. L'accent sera particulièrement mis sur la constitution d'un pôle éducatif majeur, avec notamment le déplacement du collège Yves du Manoir au cœur du quartier et la réhabilitation des écoles ; en termes de déplacements et de désenclavement, en marquant en priorité le rattachement du Bas Floirac au centre de l'agglomération, en gommant les effets de coupure provoqués par le passage de la voie SNCF Bordeaux/Eymet et en hiérarchisant les réseaux de voiries afin d'optimiser la desserte locale ; en termes de trame paysagère et d'espaces publics, en refondant la vie du quartier.

Partis d'aménagement

- Création d'un maillage et d'un réseau de voirie inter-quartier.
- Création d'un maillage de circulation douce et des cheminements piétons.
- Création de mails paysagers et aménagement des différents espaces publics tels que parvis, bassin d'étalement, places...
- Création de places de parking le long de l'avenue Libération.
- Création d'un stationnement espace public majeur.
- Création d'un carrefour à l'angle de l'avenue Pierre Curie et de l'avenue Jean Jaurès.
- Création d'un mail central du Domaine de Richelieu.
- Aménagement de la voie ferrée Bordeaux-Eymet.



Parc des étangs © Ville de Floirac / Dominique Petermuller / Hervé Gastel / Audrey Carquil



Plan masse de l'opération © Ville de Floirac / Dominique Petermuller / Hervé Gastel



Espaces extérieurs © Ville de Floirac / Dominique Petermuller / Hervé Gastel



Espaces extérieurs © Ville de Floirac / Dominique Petermuller / Hervé Gastel



Rue René Dunoyer © Ville de Floirac / Dominique Petermuller / Hervé Gastel / GPV

Identification #167-4

Emprise : 8,8 ha
Occupation avant projet : multiples
Propriétaire(s) : multiples
Zonages PLU : Ne, UM12*3
Vocation : habitat
Maîtrise d’ouvrage : Commune de Floirac
Maîtrise d’œuvre : Dominique Petermuller (architecte-urbaniste), Hervé Gastel (paysagiste)
Type d’opération : développement urbain
Procédure opérationnelle : ORU
Phasage / calendrier : en phase de réalisation, année prévisionnelle de clôture 2023
Coût de l’opération : non renseigné

Programme initial (date source 20/09/19)

Total programme initial de construction en m²	18 977
Logements (nombre)	211
Logements (SDP en m²)	18 841
Logements en accession aidée (SHON en m²)	2 389
Logements en accession libre (SHON en m²)	912
Logements PLS (SHON en m²)	6 861
Logements PLUS et PLAI (SDP en m²)	8 679
Locaux d’activités (SDP en m²)	0
Bureaux (SDP en m²)	0
Hôtellerie (SDP en m²)	0
Commerces / services (SDP en m²)	0
Activités industrielles (SDP en m²)	0
Équipements (SDP en m²)	136

Programme réalisé (date source 20/09/19)

Total programme réalisé de construction en m²	18 065
Logements (nombre)	201
Logements (SDP en m²)	17 929
Logements en accession aidée (SHON en m²)	2 389
Logements en accession libre (SHON en m²)	0
Logements PLS (SHON en m²)	6 861
Logements PLUS et PLAI (SDP en m²)	8 679
Locaux d’activités (SDP en m²)	0
Bureaux (SDP en m²)	0
Hôtellerie (SDP en m²)	0
Commerces / services (SDP en m²)	0
Activités industrielles (SDP en m²)	0
Équipements (SDP en m²)	136

RESTE

912
10
912
0
0
0
0
0
0
0
0
0

ANRU
Agence Nationale
pour la Rénovation
Urbaine

La Ville de Floirac s'est lancée dans un projet de renouvellement urbain d'envergure avec le soutien de l'ANRU, des bailleurs, du GIP, de la CUB et d'autres partenaires, dans le cadre du GPV des Hauts-de-Garonne. Ce projet concerne le territoire du bas Floirac, constitué d'un tissu hétérogène avec de vastes secteurs devenus des friches industrielles et des quartiers d'habitats sociaux construits dans les années 70. Il comprend les quartiers Libération, Black Clawson (ex-Clairière de Flore) et les Étangs. Le quartier du bas Floirac est particulièrement enclavé avec seulement quatre franchissements de l'ancienne voie ferrée. Il représente près de la moitié des habitants de la commune ainsi que la plus grande partie des emplois.

Les principaux enjeux de développement résidentiel et commercial de la commune de Floirac se centrent sur la densification urbaine au travers du renouvellement urbain qu'offre la ville basse, en particulier au niveau des friches industrielles. Il s'agit de :

- Compenser l'hétérogénéité du tissu bâti du Bas Floirac.
- Désenclaver l'ensemble du bas Floirac et le rattacher au centre de l'agglomération.
- Recomposer et renouveler le site central.
- Créer des liaisons vers les quartiers voisins.
- Réaffirmer les structures de polarités existantes.
- Résorber les effets de coupure et mailler le territoire.
- Créer un maillage viaire complet et hiérarchisé.
- Redéfinir les équilibres locaux des équipements et atténuer les effets de ségrégation par le logement.

- Intégrer l'habitat à son environnement.
- Réaliser une mixité sociale par une offre résidentielle diversifiée.
- Permettre la venue de populations nouvelles.

- Valoriser un pôle d'activités et de services.

Deux objectifs prioritaires ont été identifiés à l'échelle du périmètre englobant les trois sites de projet :

- Développer une offre de logements afin d'augmenter la capacité résidentielle du territoire, tout en introduisant une importante mixité sociale pour modifier en profondeur l'image générale de ce territoire. Sur la cité Libération où 100 % des logements sont des logements sociaux, le principal outil est la démolition afin de recomposer entièrement le quartier à partir d'une offre de logements très diversifiée.
- Développer un maillage hiérarchisé, lisible et cohérent à l'échelle du territoire en termes d'équipements et de services publics, en complétant et en garantissant la pérennité du maillage en équipements sur les quartiers. L'accent sera particulièrement mis sur la constitution d'un pôle éducatif majeur, avec notamment le déplacement du collège Yves du Manoir au cœur du quartier et la réhabilitation des écoles ; en termes de déplacements et de désenclavement, en marquant en priorité le rattachement du Bas Floirac au centre de l'agglomération, en gommant les effets de coupure provoqués par le passage de la voie SNCF Bordeaux/Eymet et en hiérarchisant les réseaux de voiries afin d'optimiser la desserte locale ; en termes de trame paysagère et d'espaces publics, en refondant la vie du quartier.

- Création d'un maillage et d'un réseau de voirie inter-quartier.
- Création d'un maillage de circulation douce et des cheminements piétons.
- Création de mails paysagers et aménagement des différents espaces publics tels que parvis, bassin d'étalement, places...
- Création de places de parking le long de l'avenue Libération.
- Création d'un stationnement espace public majeur.
- Création d'un carrefour à l'angle de l'avenue Pierre Curie et de l'avenue Jean Jaurès.
- Création d'un mail central du Domaine de Richelieu.
- Aménagement de la voie ferrée Bordeaux-Eymet.





Vue d'ensemble © Bordeaux Métropole / Dominique Petermuller / Hervé Gastel



Détail d'une opération © Bordeaux Métropole / Dominique Petermuller / Hervé Gastel



Espaces extérieurs © Bordeaux Métropole / Dominique Petermuller / Hervé Gastel

Identification #167-2

Emprise : 18,4 ha
Occupation avant projet : multiples
Propriétaire(s) : multiples
Zonages PLU : UP3*3, UM4-3
Vocation : mixité fonctionnelle
Maîtrise d'ouvrage : Bordeaux Métropole
Maîtrise d'œuvre : Dominique Petermuller (architecte-urbaniste), Hervé Gastel (paysagiste)
Type d'opération : renouvellement urbain
Procédure opérationnelle : ORU
Phasage / calendrier : en phase de réalisation, année prévisionnelle de clôture 2020
Coût de l'opération : Les informations sur les finances comprennent les logements délocalisés du périmètre de Libération (les logements démolis et reconstruits sur d'autres sites de projet). Les informations sur la programmation initiale et le réalisé concerne seulement à l'intérieur du périmètre.

Programme initial (date source 20/09/19)

Total programme initial de construction en m²	47 244
Surface de construction à réhabiliter (SDP en m²)	4 040
Surface de construction à créer (SDP en m²)	43 204
Logements (nombre)	410
Logements (SDP en m²)	32 582
Logements en accession aidée (SHON en m²)	8 103
Logements en accession libre (SHON en m²)	8 164
Logements PLS (SHON en m²)	6 539
Logements PLUS et PLAI (SDP en m²)	9 776
Locaux d'activités (SDP en m²)	0
Bureaux (SDP en m²)	445
Hôtellerie (SDP en m²)	0
Commerces / services (SDP en m²)	2 683
Activités industrielles (SDP en m²)	0
Équipements à réhabiliter (SDP en m²)	4 040
Équipements à créer (SDP en m²)	7 494

Programme réalisé (date source 31/12/18)

Total programme réalisé de construction en m²	34 510
Surface de construction réhabilitée (SDP en m²)	4 040
Surface de construction créée (SDP en m²)	30 470
Logements (nombre)	230
Logements (SDP en m²)	19 848
Logements en accession aidée (SHON en m²)	5 415
Logements en accession libre (SHON en m²)	0
Logements PLS (SHON en m²)	4 657
Logements PLUS et PLAI (SDP en m²)	9 776
Locaux d'activités (SDP en m²)	0
Bureaux (SDP en m²)	445
Hôtellerie (SDP en m²)	0
Commerces / services (SDP en m²)	2 683
Activités industrielles (SDP en m²)	0
Équipements réhabilités (SDP en m²)	4 040
Équipements créés (SDP en m²)	7 494

RESTE

12 734
0
12 734
180
12 734
2 688
8 164
1 882
0
0
0
0
0
0
0
0

Contexte

La Ville de Floirac s'est lancée dans un projet de renouvellement urbain d'envergure avec le soutien de l'ANRU, des bailleurs, du GIP, de la CUB et d'autres partenaires, dans le cadre du GPV des Hauts-de-Garonne. Ce projet concerne le territoire du bas Floirac, constitué d'un tissu hétérogène avec de vastes secteurs devenus des friches industrielles et des quartiers d'habitats sociaux construits dans les années 70. Il comprend les quartiers Libération, Black Clawson (ex-Clairière de Flore) et les Étangs. Le quartier du bas Floirac est particulièrement enclavé avec seulement quatre franchissements de l'ancienne voie ferrée. Il représente près de la moitié des habitants de la commune ainsi que la plus grande partie des emplois.

Enjeux urbains

Les principaux enjeux de développement résidentiel et commercial de la commune de Floirac se centrent sur la densification urbaine au travers du renouvellement urbain qu'offre la ville basse, en particulier au niveau des friches industrielles. Il s'agit de :

- Compenser l'hétérogénéité du tissu bâti du Bas Floirac.
- Désenclaver l'ensemble du bas Floirac et le rattacher au centre de l'agglomération.
- Recomposer et renouveler le site central.
- Créer des liaisons vers les quartiers voisins.
- Réaffirmer les structures de polarités existantes.
- Résorber les effets de coupure et mailler le territoire.
- Créer un maillage viaire complet et hiérarchisé.
- Redéfinir les équilibres locaux des équipements et atténuer les effets de ségrégation par le logement.

Enjeux sociaux

- Intégrer l'habitat à son environnement.
- Réaliser une mixité sociale par une offre résidentielle diversifiée.
- Permettre la venue de populations nouvelles.

Enjeux économiques

- Valoriser un pôle d'activités et de services.

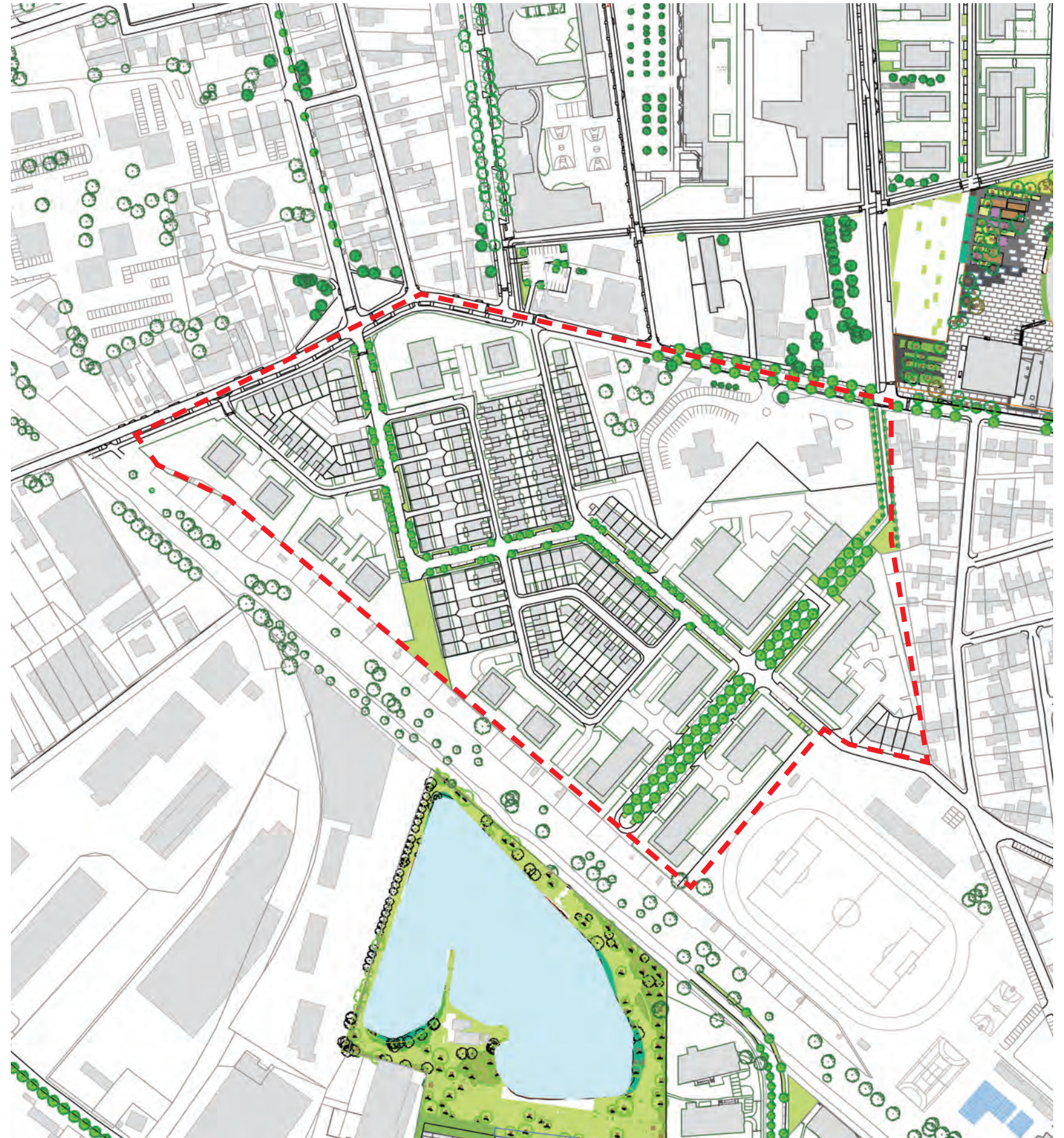
Objectifs

Deux objectifs prioritaires ont été identifiés à l'échelle du périmètre englobant les trois sites de projet :

- Développer une offre de logements afin d'augmenter la capacité résidentielle du territoire, tout en introduisant une importante mixité sociale pour modifier en profondeur l'image générale de ce territoire. Sur la cité Libération où 100 % des logements sont des logements sociaux, le principal outil est la démolition afin de recomposer entièrement le quartier à partir d'une offre de logements très diversifiée.
- Développer un maillage hiérarchisé, lisible et cohérent à l'échelle du territoire en termes d'équipements et de services publics, en complétant et en garantissant la pérennité du maillage en équipements sur les quartiers. L'accent sera particulièrement mis sur la constitution d'un pôle éducatif majeur, avec notamment le déplacement du collège Yves du Manoir au cœur du quartier et la réhabilitation des écoles ; en termes de déplacements et de désenclavement, en marquant en priorité le rattachement du Bas Floirac au centre de l'agglomération, en gommant les effets de coupure provoqués par le passage de la voie SNCF Bordeaux/Eymet et en hiérarchisant les réseaux de voiries afin d'optimiser la desserte locale ; en termes de trame paysagère et d'espaces publics, en refondant la vie du quartier.

Partis d'aménagement

- Création d'un maillage et d'un réseau de voirie inter-quartier.
- Création d'un maillage de circulation douce et des cheminements piétons.
- Création de mails paysagers et aménagement des différents espaces publics tels que parvis, bassin d'étalement, places...
- Création de places de parking le long de l'avenue Libération.
- Création d'un stationnement espace public majeur.
- Création d'un carrefour à l'angle de l'avenue Pierre Curie et de l'avenue Jean Jaurès.
- Création d'un mail central du Domaine de Richelieu.
- Aménagement de la voie ferrée Bordeaux-Eymet.



Plan masse de l'opération © Ville de Floirac / Dominique Petermuller / Hervé Gastel



Détail d'une opération © Ville de Floirac / Dominique Petermuller / Hervé Gastel / GPV



Rue Luis Bunuel © Ville de Floirac / Dominique Petermuller / Hervé Gastel / GPV



Cœur d'îlot © Ville de Floirac / Dominique Petermuller / Hervé Gastel / GPV

Identification #167-4

Emprise : 8,8 ha
Occupation avant projet : multiples
Propriétaire(s) : multiples
Zonages PLU : UM12*3
Vocation : habitat
Maîtrise d'ouvrage : Commune de Floirac
Maîtrise d'œuvre : Dominique Petermuller (architecte-urbaniste), Hervé Gastel (paysagiste)
Type d'opération : développement urbain
Procédure opérationnelle : ORU
Phasage / calendrier : en phase de réalisation, année prévisionnelle de clôture 2023
Coût de l'opération : non renseigné

Programme initial (date source 20/09/19)

Total programme initial de construction en m²	53 242
Logements (nombre)	712
Logements (SDP en m²)	53 242
Logements en accession aidée (SHON en m²)	6 172
Logements en accession libre (SHON en m²)	22 598
Logements PLS (SHON en m²)	0
Logements PLUS et PLAI (SDP en m²)	24 472
Locaux d'activités (SDP en m²)	0
Bureaux (SDP en m²)	0
Hôtellerie (SDP en m²)	0
Commerces / services (SDP en m²)	0
Activités industrielles (SDP en m²)	0
Équipements (SDP en m²)	0

Programme réalisé (date source 20/09/19)

Total programme réalisé de construction en m²	40 042
Logements (nombre)	505
Logements (SDP en m²)	40 042
Logements en accession aidée (SHON en m²)	3 972
Logements en accession libre (SHON en m²)	11 598
Logements PLS (SHON en m²)	0
Logements PLUS et PLAI (SDP en m²)	24 472
Locaux d'activités (SDP en m²)	0
Bureaux (SDP en m²)	0
Hôtellerie (SDP en m²)	0
Commerces / services (SDP en m²)	0
Activités industrielles (SDP en m²)	0
Équipements (SDP en m²)	0

RESTE

13 200
207
13 200
2 200
0
0
0
0
0
0
0
0

PROJET À L'ÉTUDE

21. Dulong PHASE D'ÉTUDE

Contexte

Les projets en cours et futurs autour du centre-ville de Floirac vont modifier considérablement le contexte local, en termes de polarités d'équipements, de commerces et d'emplois. Il s'agira, dans ce nouveau contexte, d'identifier quelle complémentarité peut apporter le centre-ville et quelle attractivité peut s'y développer.

Floirac présente des formes urbaines diverses, liées aux époques de construction, aux programmes, au rapport à la nature, aux qualités urbaines recherchées. Le centre historique est un espace urbain très serré autour des voies et distendu en cœur d'îlot, une forme « organique » accordée à la topographie des pieds de coteaux. La plaine de la Garonne est le lieu d'accueil de nouveaux îlots perméables aux espaces naturels, affirmant leur urbanité dans un tracé géométrique et rayonnant, accordé à la courbure du fleuve et préservant sa perception. Le projet urbain du centre-ville devra instaurer un dialogue entre ces textures urbaines contrastées.

Enjeux urbains

- Affirmer le site Dulong comme un pôle, un lieu de vie pour ses habitants, un territoire pour les projets de Floirac.
- Désenclaver la rive droite en créant un lien entre les communes, la ville centre et l'ensemble de l'agglomération.
- Rééquilibrer l'attractivité des quartiers des différentes communes de la rive droite au regard de celles des autres quartiers de l'agglomération (GPV).
- Limiter l'étalement urbain.
- Préserver, mettre en valeur et gérer l'exceptionnelle charpente naturelle et paysagère qui entoure l'agglomération et assurer des continuités paysagères entre les coteaux et la Garonne.
- Limiter le stationnement sur les espaces publics et les espaces ouverts et assurer la greffe avec la ZAC des quais de Floirac.

Objectifs

- Valoriser le grand paysage comme vecteur de cohérence et de valorisation d'un territoire morcelé, le paysage urbain et naturel et les identités historiques et géographiques.
- Renforcer l'attractivité du centre-ville autour de nouvelles polarités à l'échelle du bas Floirac.
- Aménager la voie Eymet comme lien, axe fédérateur, vecteur de restructuration du bourg, avec une future voie TSCP, un nouveau réseau cyclable, la création d'un parc linéaire.
- Prendre appui sur la dynamique de renouvellement urbain et résidentiel de la Rive Droite, notamment par le développement de l'offre résidentielle le long de la voie Eymet.
- Favoriser la mixité des programmes permettant également de pérenniser les îlots commerciaux et d'affirmer la complémentarité de l'offre à d'autres sites à dominante économique stratégiques.
- Assurer des continuités paysagères entre coteau et Garonne à travers le développement de liaisons douces.
- Compléter le maillage des espaces publics en accord avec l'identité du centre-bourg.
- Mutualiser les stationnements.
- Préserver le patrimoine bâti identifié.
- Renforcer le principe de maillage Nord-Sud assurant la desserte de proximité.
- Anticiper sur le programme de restructuration de la mairie par l'optimisation d'une emprise foncière municipale.

Partis d'aménagement

- Aménagement d'un centre-ville pacifié, où la voiture partagera l'espace avec les piétons et les cyclistes.
- Des liaisons piétonnes aisées et paysagées à l'échelle du centre-ville.
- Un quartier où la nature est présente, malgré un milieu urbain dense.



Plan masse de l'opération © Ville de Floirac / Bordeaux Métropole / O'zone architectures, Florence Merci Paysagiste



Patrimoine bâti : ancienne halte ferroviaire de la Souys © a'urba



Les 5 secteurs © Ville de Floirac / Bordeaux Métropole / O'zone architectures, Florence Merci Paysagiste

Identification #167-7

Emprise : 8,8 ha
Occupation avant projet : multiples
Propriétaire(s) : multiples
Zonages PLU : UM13*3, UM12*3, UM1-3
Vocation : mixité fonctionnelle
Maîtrise d'ouvrage : Commune de Floirac, Bordeaux Métropole
Maîtrise d'œuvre : O'zone architectures, Florence Merci Paysagiste
Type d'opération : renouvellement urbain
Procédure opérationnelle : ORU
Phasage / calendrier : en phase de réalisation, année prévisionnelle de clôture 2025
Coût de l'opération : non renseigné

23 553 m² d'espaces publics

3 ha d'espaces verts

Programme initial (date source 01/10/19)

Total programme initial de construction en m ²	21542
Logements (nombre)	206
Logements (SDP en m ²)	14 270
Logements en accession aidée (SHON en m ²)	3 533
Logements en accession libre (SHON en m ²)	5 748
Logements PLS (SHON en m ²)	0
Logements PLUS et PLAI (SDP en m ²)	4 989
Locaux d'activités (SDP en m ²)	2 423
Bureaux (SDP en m ²)	755
Hôtellerie (SDP en m ²)	0
Commerces / services (SDP en m ²)	1 125
Activités industrielles (SDP en m ²)	0
Équipements (SDP en m ²)	2 969

Programme réalisé (date source 31/12/18)

Total programme réalisé de construction en m ²	0
Logements (nombre)	0
Logements (SDP en m ²)	0
Logements en accession aidée (SHON en m ²)	0
Logements en accession libre (SHON en m ²)	0
Logements PLS (SHON en m ²)	0
Logements PLUS et PLAI (SDP en m ²)	0
Locaux d'activités (SDP en m ²)	0
Bureaux (SDP en m ²)	0
Hôtellerie (SDP en m ²)	0
Commerces / services (SDP en m ²)	0
Activités industrielles (SDP en m ²)	0
Équipements (SDP en m ²)	0

RESTE

21542
206
14 270
3 533
5 748
0
4 989
2 423
755
0
1 125
0
2 969

OPÉRATION EN COURS

22. [Re]centres

PHASE DE RÉALISATION

Contexte

La mairie de Bordeaux a engagé un projet ambitieux de renouvellement du centre ancien. Ce projet s'inscrit dans le cadre du Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés (PNRQAD), intitulé à présent Bordeaux [Re]Centres. Soutenu par l'ANRU, il vise globalement à la requalification et la dynamisation du sud du centre historique de Bordeaux, avec un objectif de maintien de la mixité sociale et fonctionnelle et de renfort de la qualité de vie. Il porte notamment sur la réhabilitation de 600 logements privés ou chambres de meublés et la création de 300 logements locatifs sociaux supplémentaires, ainsi que sur l'aménagement d'espaces publics.

Lancé en juin 2010, Bordeaux [Re]Centres a l'ambition de développer un projet urbain inscrit dans une logique de développement durable, d'amélioration l'habitat, de dynamisation l'économie locale, de recréation d'espaces publics adaptés aux nouveaux besoins des habitants.

Il s'agit de porter un regard neuf sur le centre de Bordeaux, et d'articuler l'indispensable préservation d'un patrimoine reconnu mondialement avec la possibilité pour tous d'habiter le centre et d'y habiter mieux.

Enjeux urbains

- Améliorer les espaces publics et renforcer les équipements de proximité.
- Introduire la nature en ville.
- Mettre en valeur le patrimoine.

Enjeux sociaux

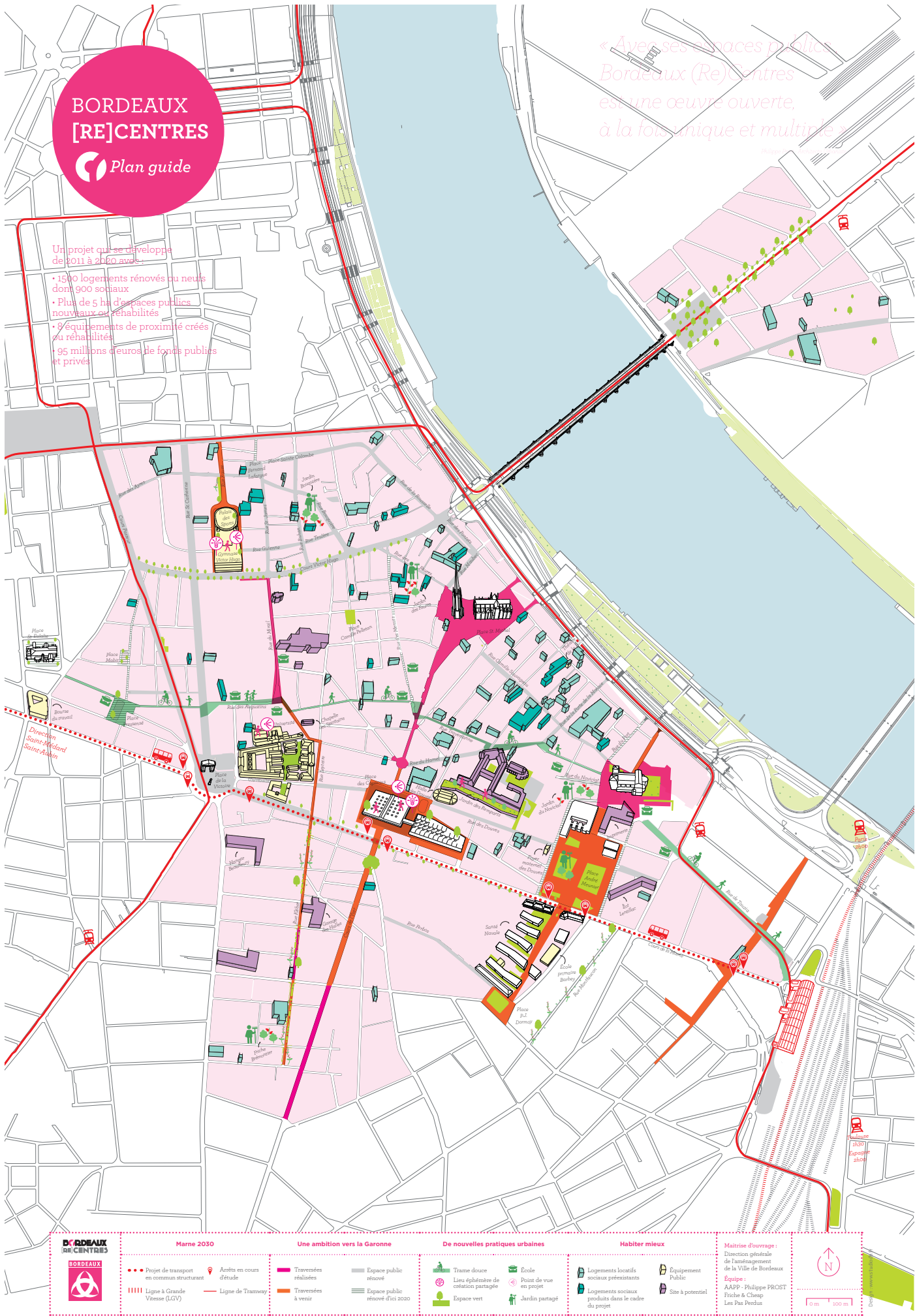
- Créer les conditions d'une meilleure qualité d'usage des quartiers.
- Proposer de nouveaux logements pour une meilleure qualité de vie.
- Lutter contre l'habitat dégradé ou indigne.
- Améliorer le confort des logements des résidents actuels et garantir la diversité sociale de ces quartiers.
- Diversifier l'offre immobilière en soutenant l'accession à la propriété et la production de logements locatifs en loyers libres, intermédiaires ou sociaux.
- Proposer à de nouveaux résidents, et en particulier aux familles, à de jeunes ménages avec ou sans enfants, à de jeunes retraités, une offre résidentielle adaptée.

Objectifs

- Offrir de nouvelles manières d'habiter en cœur de ville.
- Diversifier l'offre immobilière, améliorer la qualité des logements, préserver les qualités architecturales et les spécificités du quartier.
- Recréer des espaces à vivre.
- Créer un cœur de ville durable. Adaptation du patrimoine bâti aux enjeux énergétiques et modes de vie contemporains.
- Renforcer le tissu économique et la redynamisation du tissu commercial et artisanal.
- Favoriser la mutation des secteurs stratégiques.
- Accompagner et contrôler la dynamique immobilière privée, notamment par une action visant à produire des loyers maîtrisés.
- Développer le confort urbain (réactivation des pieds d'immeubles par exemple).

Partis d'aménagement

- Le programme d'aménagement urbain concerne quatre secteurs spécifiques :
- les secteurs de périmètre de restauration immobilière Faure-Gensan/Fusterie, Sainte-Croix et Saint-Eloi ;
 - le site des Remparts ;
 - le secteur André-Meunier/Renaudel ;
 - le secteur Marne/Yser.
-
- Aménagement d'espaces et équipements publics de proximité.
 - Restructuration des pieds d'immeubles situés le long des axes structurants.
 - Requalification du bâti et éradication de l'habitat indigne avec un volet expérimental de traitement des hôtels meublés.



Identification #063-13

Emprise : 148 ha

Occupation avant projet : multiples

Propriétaire(s) : multiples

Vocation : mixité fonctionnelle

Maîtrise d'ouvrage : Ville de Bordeaux

Maîtrise d'œuvre : AAPP - Philippe PROST, Friche & Cheap, Les Pas Perdus (plan-guide)

Aménageurs : In Cité

Type d'opération : restructuration urbaine

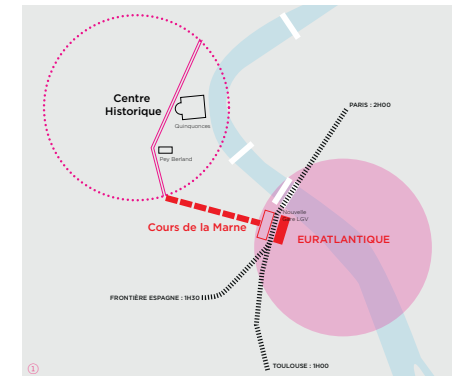
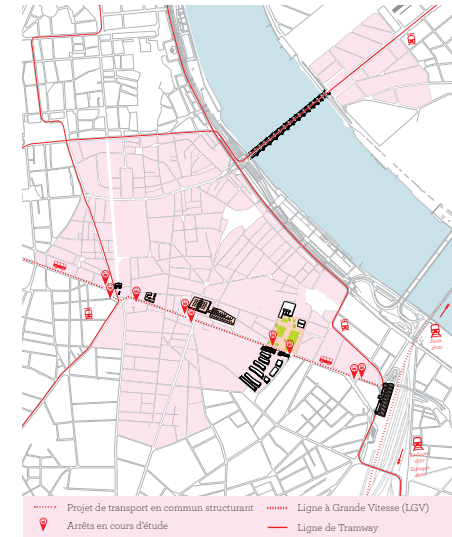
Procédure opérationnelle : OPAH-RU-PIG-PNRQAD

Phasage / calendrier : en phase de réalisation, année prévisionnelle de clôture 2030

Coût de l'opération : non renseigné

1 > Marne 2030

L'arrivée prochaine de la LGV et le grand projet d'aménagement Bordeaux Euratlantique vont occasionner un déplacement du centre de gravité de la ville centre, exerçant un effet important sur les quartiers de Bordeaux Sud. Reliant la gare et la place de la Victoire, le cours de la Marne va être amené à évoluer en tant qu'entrée de ville d'envergure métropolitaine et bénéficiera de la transformation des quartiers adjacents.



① Relier les entités urbaines : le cours de la Marne, nouvelle entrée de ville entre Euratlantique et le centre ancien.

② Revitaliser le cours de la Marne : depuis la gare jusqu'à la Victoire, un axe historique à revitaliser.

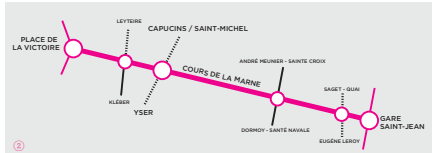
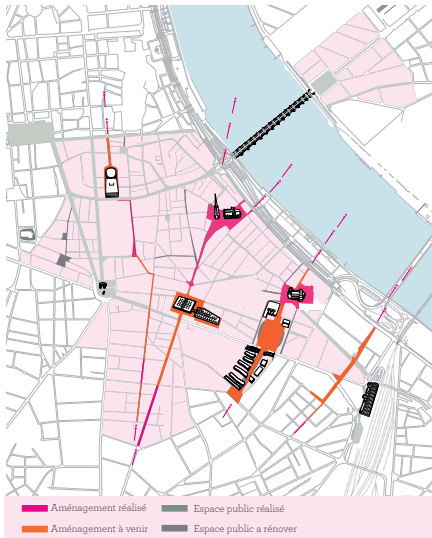


2 > Une ambition vers la Garonne



① Transformer les usages : la rue Kieber, une rue jardin épaissée et partagée au cœur d'un quartier emblématique de la ville centre.

Pour relier les quartiers entre eux et les désenclaver, le projet s'organise autour de 4 parcours cohérents et lisibles qui rattachent les quartiers sud à la Garonne. Ces axes prioritaires en matière de rénovation d'espaces publics sont des terrains d'expérimentation pour concevoir des projets avec la participation des habitants, pour développer la nature en ville, pour répondre aux enjeux de développement durable et de déplacement.

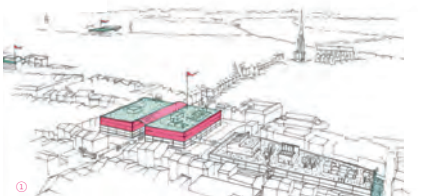
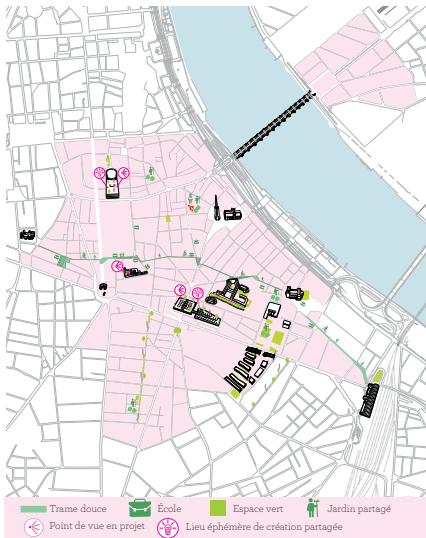


③ Désenclaver les quartiers : les traversées (RE)CENTRES, pour lutter contre l'effet frontière du cours de la Marne et rapprocher les quartiers sud de la Garonne.

④ Accompagner les acteurs privés et publics : réflexions menées en partenariat avec l'Université de Bordeaux sur le bâtiment Odontologie, cours de la Marne. Potentiel de création d'une continuité végétale depuis le cours de la Marne jusqu'à la rue Broca.

3 > De nouvelles pratiques urbaines

Pour favoriser l'émergence de nouvelles pratiques urbaines, le projet (RE)CENTRES crée dans le centre ancien des espaces publics qui devront être le support d'usages et de sociabilités de demain en donnant une nouvelle place à la nature en ville et en favorisant l'initiative citoyenne. Ces espaces permettront aussi d'améliorer la cohabitation entre les différents modes de déplacements le long d'une trame douce, itinéraire bis parallèle aux cours, apaisé, végétalisé et artistique.



① Habiter les toits : retrouver de nouveaux horizons en favorisant l'accès à des espaces publics en hauteur dans le centre ancien. (Capucins, Broca, Victor Hugo...)

② Créer de nouveaux espaces publics : le jardin des Remparts, un nouvel espace public, havre de paix à deux pas des Capucins.

③ Aller à la rencontre des habitants : Zone d'Aménagement Concerne organisée en septembre 2014 aux Capucins par le collectif des Pas Perdus. La Ville organise régulièrement des événements festifs et artistiques dans le cadre de créations partagées, en accompagnement des changements en cours.

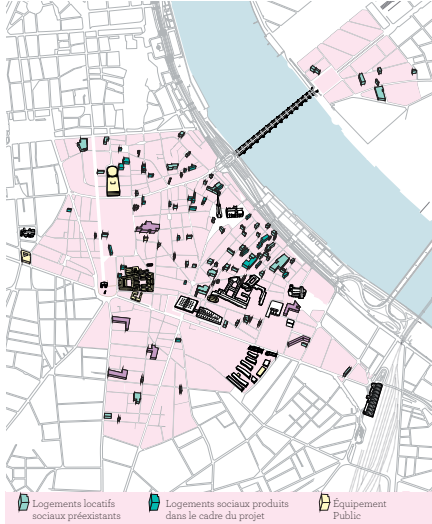


4 > Habiter mieux



① Développer l'imagination : l'atelier des Centres accompagne l'architecte Samir Elouzi, primé lors de l'appel à idées « habiter les toits » AGORA 2014, pour développer son prototype de toit plat et favoriser les nouvelles manières d'habiter le centre ancien.

La requalification des quartiers centraux passe aussi par une amélioration significative de la qualité des logements. Pour cela, la Ville, avec l'appui d'InCité, son aménageur sur le centre historique, met en place à la fois des outils incitatifs (guides à la réhabilitation du parc privé) et coercitifs (déclaration d'utilité publique des travaux sur les immeubles les plus dégradés). Cependant, l'amélioration des conditions d'habitat ne doit pas avoir pour conséquence d'exclure du centre ancien les populations les plus fragiles. La Ville souhaite permettre à tous de rester dans le centre ancien ou de venir y habiter. C'est pourquoi elle s'est fixée l'objectif ambitieux de créer 300 nouveaux logements sociaux, malgré les difficultés liées à la hausse des prix de l'immobilier et aux enjeux patrimoniaux dans un bâti ancien.



② Rénover le bâti ancien : rénovation d'immeuble et création de logements sociaux par InCité (11 à 17, rue St James : photo de la façade / logement social public / Francis Guileysse, architecte).

③ Insérer une architecture contemporaine : accompagnement et promotion de projets contemporains dans le centre ancien (immeuble de Nadau/Lavergne Architectes rue Jules Guesde, Domofrance).



Programme initial (date source 30/12/18)

Total programme initial de construction en m²	181 833
Logements (nombre)	1 364
Logements (SDP en m²)	101 258
Logements en accession aidée (SHON en m²)	388
Logements en accession libre (SHON en m²)	81 552
Logements PLS (SHON en m²)	2 443
Logements PLUS et PLAI (SDP en m²)	16 875
Locaux d'activités (SDP en m²)	297
Bureaux (SDP en m²)	10 672
Hôtellerie (SDP en m²)	3 755
Commerces / services (SDP en m²)	10 597
Activités industrielles (SDP en m²)	0
Équipements (SDP en m²)	55 254

Programme réalisé (date source 31/12/18)

Total programme réalisé de construction en m²	160 663
Logements (nombre)	1 140
Logements (SDP en m²)	82 372
Logements en accession aidée (SHON en m²)	388
Logements en accession libre (SHON en m²)	62 666
Logements PLS (SHON en m²)	2 443
Logements PLUS et PLAI (SDP en m²)	16 875
Locaux d'activités (SDP en m²)	297
Bureaux (SDP en m²)	10 307
Hôtellerie (SDP en m²)	3 755
Commerces / services (SDP en m²)	10 059
Activités industrielles (SDP en m²)	0
Équipements (SDP en m²)	53 873

RESTE

21 170
224
18 886
0
18 886
0
0
0
365
0
538
0
1 381

OPÉRATION EN COURS

23. Bastide Niel PHASE DE RÉALISATION

Contexte

Par délibération en date du 30 mars 2007, la Communauté urbaine de Bordeaux a ouvert la concertation autour du projet d'opération d'aménagement sur le site Bastide Niel. Situé entre la ZAC Cœur de Bastide et les ateliers du tramway, ce secteur représente plus de 35 ha de friches – propriétés de l'État et de Réseau ferré de France (RFF, devenu SNCF Réseau) – disponibles pour l'urbanisation. L'ambition est de réaliser un « quartier durable » innovant techniquement, notamment en termes d'économie d'énergie, de gestion des eaux et des déchets, de circulation automobile, de gestion du stationnement et de qualité d'usage des logements.

Enjeux urbains

- Rééquilibrer la rive droite et revitaliser la ville centre.
- Réaménager les espaces en friches produits par les départs des activités industrialo-portuaires et le transfert des activités ferroviaires.
- Mettre en valeur les terrains riverains au fleuve et rendre plus attractive cette partie de l'agglomération.
- Valoriser l'espace portuaire comme paysage spécifique de l'agglomération.
- Façonner un nouveau paysage urbain capable de changer l'image et la vocation de ces lieux délaissés.
- Structurer le tissu urbain autour d'une offre diversifiée de transports : tramway, mode doux de déplacements (marche, vélo, etc.).

Enjeux sociaux

- Favoriser le retour de nouveaux habitants et développer un nouveau quartier.
- Favoriser la mixité sociale et fonctionnelle.

Enjeux économiques

- Développer des équipements publics à l'échelle de l'agglomération.

Objectifs

- Développer un nouveau quartier de type « éco-quartier », qui tienne compte des enjeux économiques, sociaux et environnementaux.
- Favoriser le développement d'un quartier mixte tant sur le plan social que sur celui des fonctions afin de traiter le site comme un quartier de centre-ville.
- Renforcer l'accessibilité du site tout en l'apaisant à travers une organisation et une diversification générale des modes de déplacements et de gestion du stationnement : piétonisation des cœurs d'îlots, traitement du quai des Queyries comme une voie-parc, organisation de la circulation à partir des transports en commun etc.
- Conserver l'organisation spatiale et les éléments patrimoniaux du site, vecteurs de son identité : intérêt patrimonial de la halle aux farines, des magasins généraux et de l'État Majeur.
- Créer un parc urbain habité aux abords du projet permettant de conserver des percées visuelles sur et depuis la Garonne, et de valoriser les espaces publics attenants aux opérations.
- Développer des activités économiques préférentiellement en lisière avec le site des ateliers du tramway.

Partis d'aménagement

- Structure en lanières avec un cœur dédié aux modes de déplacements doux et des limites constituées par des voies de desserte.
- Gestion du stationnement globale en périphérie des lanières.
- Prolongement de l'axe central de la caserne vers la Garonne et l'avenue Thiers.
- L'accroche des lanières entre elles par des « agrafes » qui assurent des porosités, cheminements perpendiculaires.
- Conservation de la trame des îlots constructibles à l'intérieur de la caserne.



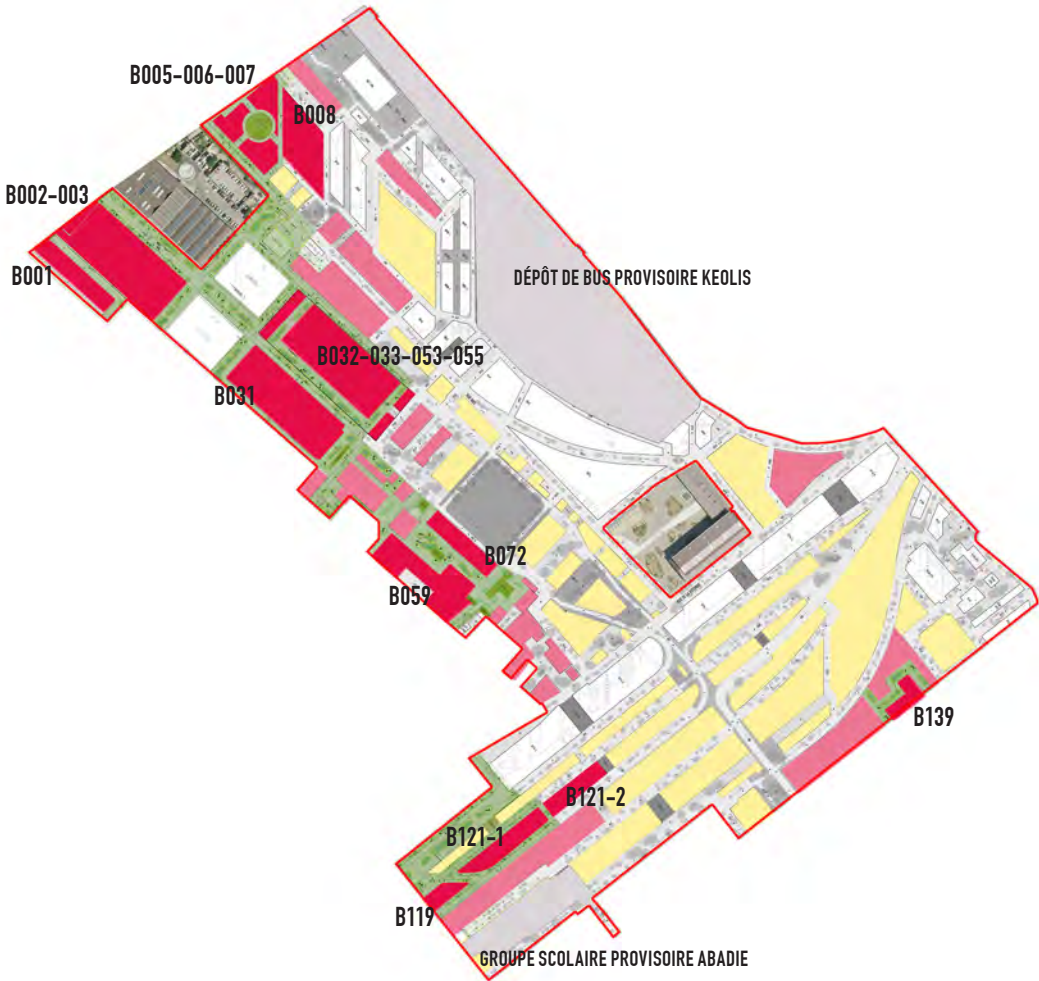
Vue d'ensemble © SAS d'aménagement Bastide Niel - l'Atelier Philippe Caumes / MVRDV



Vue d'ensemble © SAS d'aménagement Bastide Niel / MVRDV

AVANCEMENT OPÉRATIONNEL

Représentation des îlots engagés, permis de construire déposés et/ou accordés (en rouge), îlots en cours de faisabilité ou d'études (en rose) et prochaine tranche à développer (en jaune).



Vue d'ensemble © SAS d'aménagement Bastide Niel / MVRDV

Identification #063-3

Emprise : 35 ha
Occupation avant projet : deux friches ferroviaires et ancienne caserne militaire (Caserne Niel)
Propriétaire(s) : multiples (principal : Bordeaux Port Atlantique)
Zonage PLU : zone urbaine particulière UP17-0
Vocation : mixité fonctionnelle
Maîtrise d'ouvrage : Bordeaux Métropole
Maîtrise d'œuvre : MVRDV, représentée par Winy Maas, architecte urbaniste associé (maîtrise d'œuvre urbaine)
Aménageur désigné : SAS d'Aménagement Bastide Niel (BMA / Domofrance / Aquitanis)
Type d'opération : développement urbain
Procédure opérationnelle : ZAC
Phasage / calendrier : en phase de réalisation, année prévisionnelle de clôture 2028
Coût de l'opération : bilan aménageur : 174 000 000 € TTC¹

1. Source : « Les projets urbains de la métropole bordelaise », mise à jour février 2019, Bordeaux Métropole.

Programme initial (date source 01/06/19)

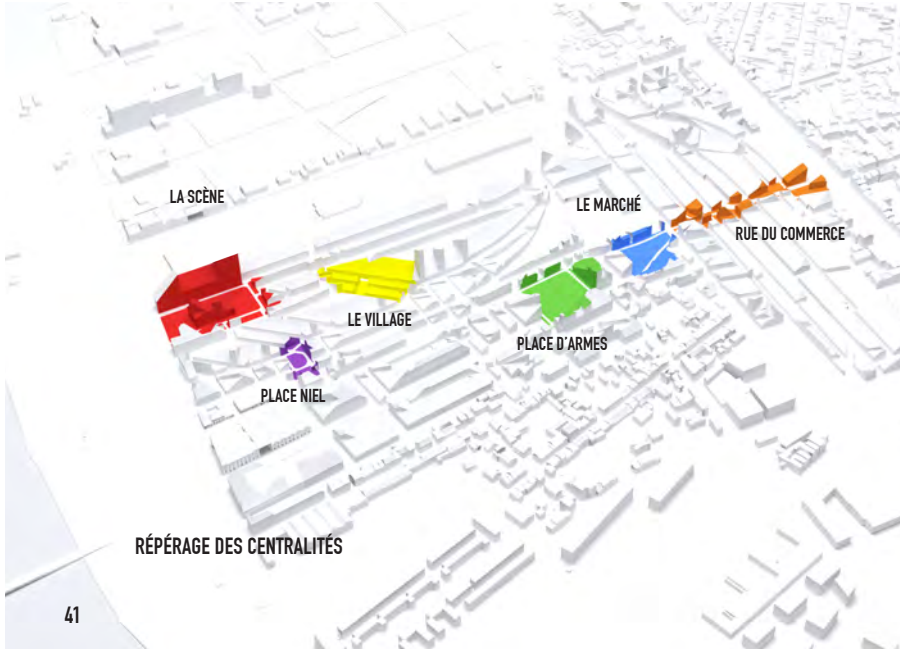
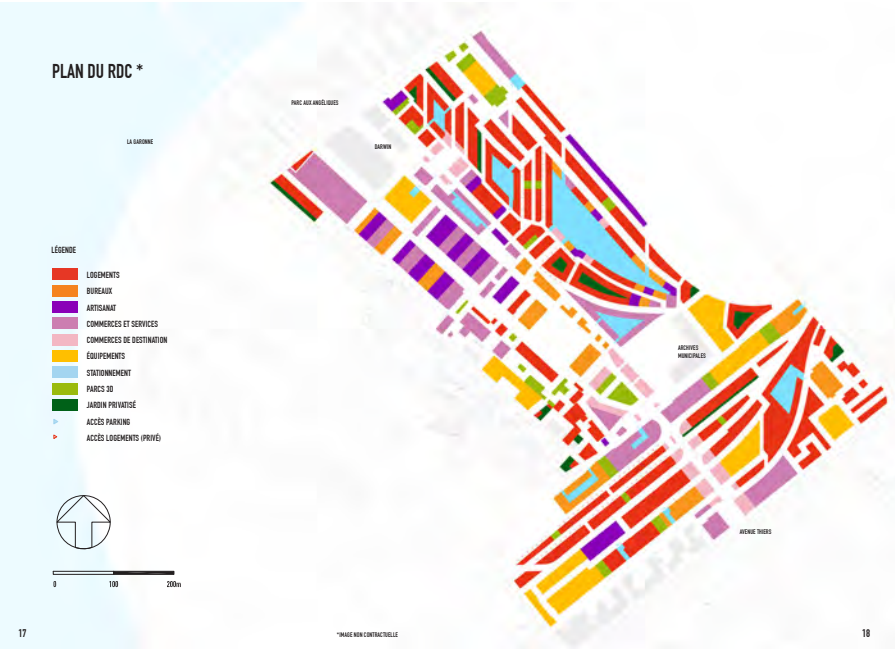
Total programme initial de construction en m²	365 286
Logements (nombre)	3 400
Logements (SDP en m²)	238 511
Logements en accession aidée (SHON en m²)	47 702
Logements en accession libre (SHON en m²)	107 330
Logements PLS (SHON en m²)	23 851
Logements PLUS et PLAI (SDP en m²)	59 628
Locaux d'activités (SDP en m²)	13 548
Bureaux (SDP en m²)	27 832
Hôtellerie (SDP en m²)	4 030
Commerces / services (SDP en m²)	22 781
Activités industrielles (SDP en m²)	0
Équipements (SDP en m²)	58 584

Programme réalisé (date source 01/06/19)

Total programme réalisé de construction en m²	31 077
Logements (nombre)	77
Logements (SDP en m²)	5 748
Logements en accession aidée (SHON en m²)	0
Logements en accession libre (SHON en m²)	5 697
Logements PLS (SHON en m²)	51
Logements PLUS et PLAI (SDP en m²)	0
Locaux d'activités (SDP en m²)	490
Bureaux (SDP en m²)	6 424
Hôtellerie (SDP en m²)	4 030
Commerces / services (SDP en m²)	2 200
Activités industrielles (SDP en m²)	0
Équipements (SDP en m²)	12 185

RESTE

78 145
3 323
232 763
47 702
101633
23 800
59 628
13 058
21 408
0
581
0
46 399



OPÉRATION EN COURS

24. PRU Joliot-Curie PHASE DE RÉALISATION



Contexte

Le projet urbain Joliot-Curie porté par les villes de Bordeaux, Cenon et Floirac, s'étend sur trois quartiers prioritaires : le secteur Benauges à Bordeaux, Henri Sellier-Léo Lagrange à Cenon, ainsi que le quartier Jean Jaurès à Floirac. L'ensemble du quartier Joliot-Curie s'étend sur 50 hectares ; il compte aujourd'hui 90 % de logements sociaux (1 900 logements) et 4 500 habitants, avec une grande partie sur la Benauges (1 200 logements pour 3 000 habitants).

Le secteur Joliot-Curie se trouve entouré de territoires en très fort développement avec la trilogie des projets Brazza, Bastide Niel, Garonne-Eiffel.

Le projet urbain intercommunal Joliot-Curie s'est construit à l'origine autour d'une étude préalable lancée par les villes de Bordeaux, Floirac et Cenon, finalisée en 2012. Au vu des attentes de l'ANRU et des ambitions nouvelles portées par la Métropole et les villes, ainsi que de l'avancée des projets de l'EPA Euratlantique, il est apparu nécessaire de réinterroger la stratégie générale et plus particulièrement les questions des démolitions de logements sociaux, de densification, d'offre d'équipements et de contraintes d'inondabilité.

Le mandataire de l'actualisation du plan-guide, l'agence l'AUC, a démarré sa mission en novembre 2016 dont le nouveau plan guide (V2) a été finalisé en 2019.

Le projet urbain de renouvellement (PRU) a été présenté en Comité d'engagement de l'ANRU le 15 novembre 2018 et a servi de base pour élaborer la convention avec l'ANRU courant 2019.

Enjeux urbains

- Anticiper les dynamiques de la rive droite de la Garonne (Braza, Bastide Niel, Garonne-Eiffel), qui se trouvent totalement bouleversées sur les plans urbains, sociaux, économiques et culturels. Face à ces mutations, la vocation du secteur Joliot-Curie à être un territoire d'accueil et solidaire n'a pas changé ; au contraire, elle s'affirme avec un projet qui cherche avant tout à régénérer le quartier sur lui-même.

Objectifs

- La production massive de logements sur la rive droite pose la question de la diversification et des échelles de la mixité sociale ; de ce fait, Joliot-Curie devra s'inscrire dans une stratégie différenciante, en se positionnant dans une logique complémentaire et non concurrentielle. L'enjeu est donc de changer l'image, renforcer l'attractivité et ouvrir le quartier sur son environnement, tout en préservant sa vocation populaire.

Partis d'aménagement

- Une armature urbaine et paysagère requalifiée : pacification des boulevards Joliot-Curie et de l'Entre-Deux-Mers, extension du réseau de transport en commun et connexions de la trame paysagère de la rive droite (via la voie Eymet, les parcs Pinçon et cité Blanche).
- L'installation de circuits économiques : à l'appui de la mutation des infrastructures, utiliser les marges de recul récupérées pour des plateaux d'activités flexibles et innovants (agriculture urbaine, tourisme cyclable, petit artisanat, offre culturelle etc.), notamment vers le boulevard de l'Entre-deux-Mers (foncier Domofrance).
- Des polarités renouvelées : rendre attractifs et accessibles de nombreux équipements publics et un centre commercial existant à la Benauges.
- Un habitat diversifié et renouvelé : interventions nécessaires sur le parc social, mobilisation à cette fin de l'ensemble des bailleurs. Les patrimoines de Coligny et de Domofrance nécessitent une intervention particulièrement lourde qui passe par des réhabilitations exemplaires (Domofrance : 32 logements ; Coligny : 194 logements ; Aquitanis : 104 logements) et des démolitions (Coligny : barre D, 160 logements ; Aquitanis : bâtiments C&L, 46 logements et Domofrance : 2 tours, 72 logements). Par ailleurs, diversification de l'offre essentiellement sur l'emprise du collège Ellul et plus ponctuellement sur Sellier et Cité du Midi ; au total, construction de 720 logements diversifiés, ce qui abaissera le taux de logement social à 63 % (compte tenu des démolitions).
- La construction du projet fait l'objet d'une concertation continue avec l'ensemble des acteurs du quartier mobilisant des supports variés : ateliers, balades urbaines, réunions publiques... La « Maison du projet », implantée dans le quartier de la Benauges, a vocation à prendre de l'envergure et à rayonner sur l'ensemble des 3 communes du projet. Elle constitue un lieu ressource pour le projet tout au long de sa mise en œuvre.

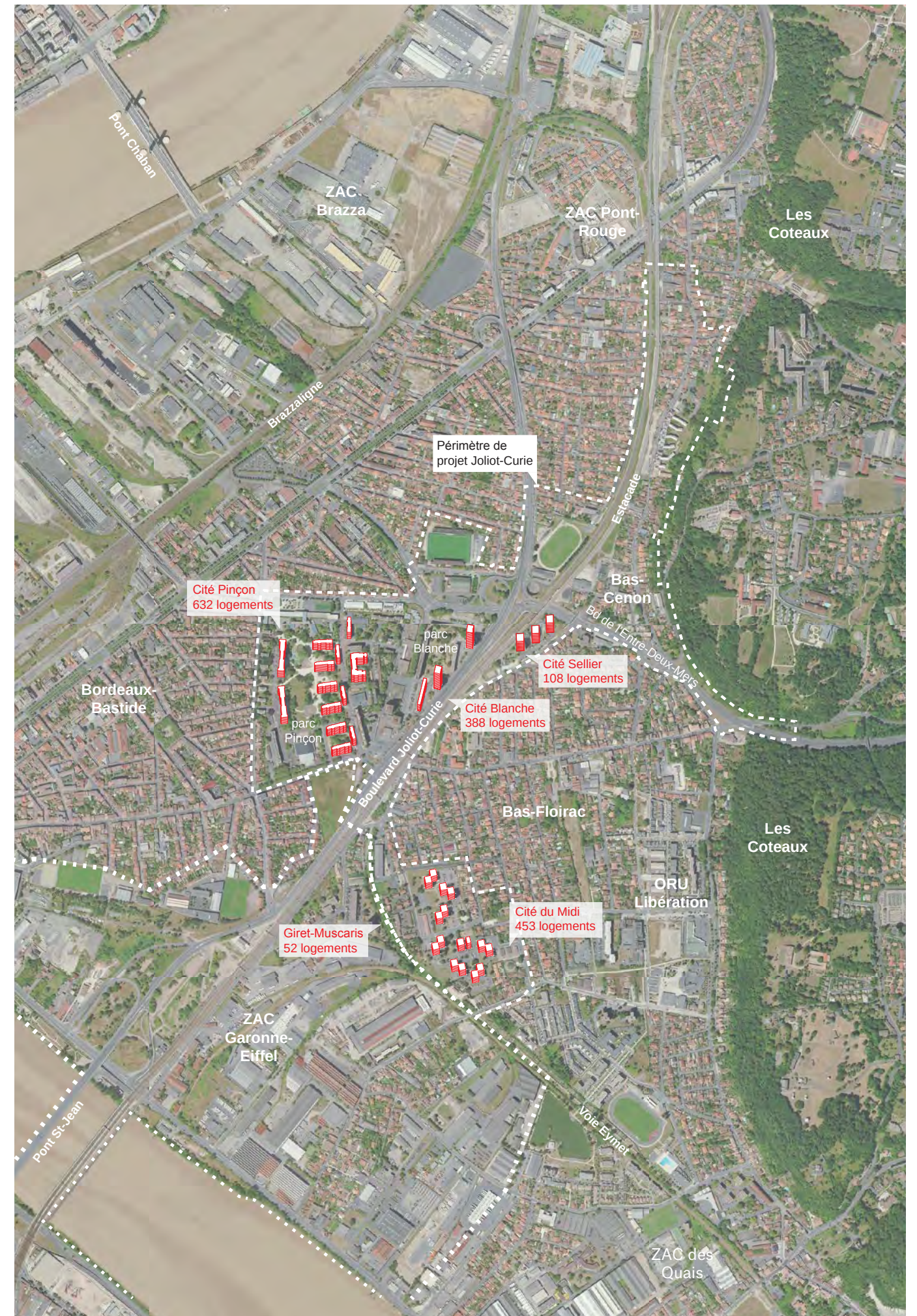


Schéma d'ensemble de l'opération © Bordeaux Métropole / AUC



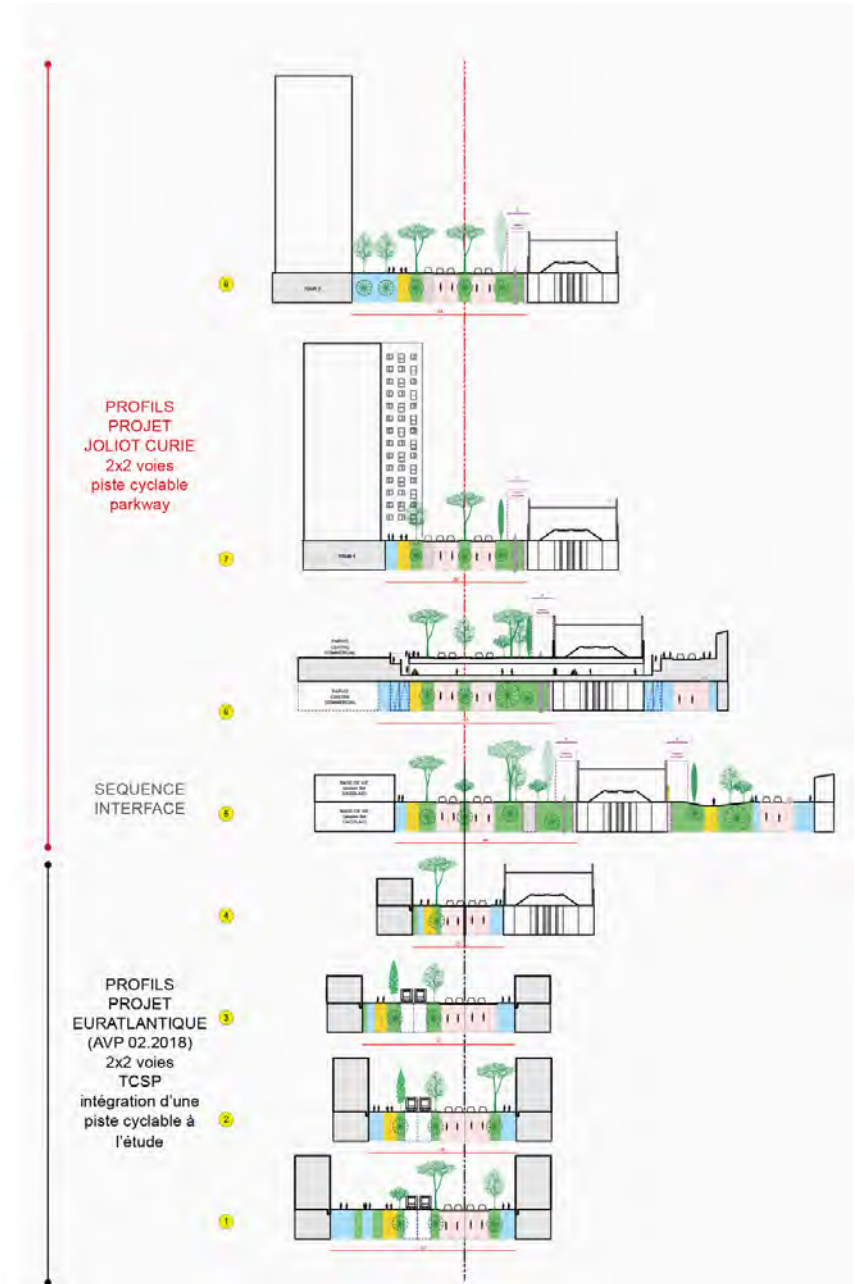
Plan-guide secteur Benauges © Bordeaux Métropole / AUC

Identification #063-26

Emprise : 50 ha
Occupation avant projet : multiples
Propriétaire(s) : multiples
Zonages PLU : UP18-0A35, UP19-0, UM12*3, UM12*4, UM14*3, US1-2
Vocation : mixité fonctionnelle
Maîtrise d'ouvrage : Bordeaux Métropole
Maîtrise d'œuvre : l'AUC (maîtrise d'œuvre urbaine)
Type d'opération : renouvellement urbain
Procédure opérationnelle : ANRU
Phasage / calendrier : en phase de réalisation, année prévisionnelle de clôture 2024

Coût de l'opération : 232 M€ tous maîtres d'ouvrage confondus (hors TCSP et piscine Galin non éligibles). L'ANRU finance la Métropole et la Ville de Bordeaux à 10 % et la Ville de Cenon à 70 %, mais ce dernier taux a été modulé à la baisse en fonction des opérations (l'ANRU ayant demandé une priorisation des actions et un taux minoré). La partie floiracaise du projet Joliot-Curie n'est pas éligible aux subventions ANRU. Pour le volet habitat : 122 M€, la voirie et les espaces publics : 55,2 M€, les équipements publics : 52 M€, le volet économique et commercial : 3 M€, soit un total de 232,2 M€ dont 34,7 M€ de subventions et prêts de l'ANRU¹

1. Source : « Les projets urbains de la métropole bordelaise », mise à jour février 2019, Bordeaux Métropole.



Profil Boulevard Joliot-Curie © Bordeaux Métropole / AUC

Programme initial (date source 01/10/19)

Total programme initial de construction en m²	218 771
Surface de construction à réhabiliter (SDP en m²)	89 504
Surface de construction à créer (SDP en m²)	129 267
Logements (nombre)	2 631
Logements (SDP en m²)	189 377
Logements en accession aidée (SHON en m²)	25 200
Logements en accession libre (SHON en m²)	68 952
Logements PLS (SHON en m²)	12 510
Logements PLUS et PLAI (SDP en m²)	82 715
Locaux d'activités (SDP en m²)	1 600
Bureaux (SDP en m²)	0
Hôtellerie (SDP en m²)	0
Commerces / services (SDP en m²)	3 760
Activités industrielles (SDP en m²)	0
Équipements à réhabiliter et à créer (SDP en m²)	24 034

Programme réalisé (date source 31/12/18)

Total programme réalisé de construction en m²	48 689
Surface de construction réhabilitée (SDP en m²)	15 122
Surface de construction créée (SDP en m²)	33 567
Logements (nombre)	573
Logements (SDP en m²)	39 278
Logements en accession aidée (SHON en m²)	0
Logements en accession libre (SHON en m²)	15 986
Logements PLS (SHON en m²)	7 810
Logements PLUS et PLAI (SDP en m²)	15 482
Locaux d'activités (SDP en m²)	0
Bureaux (SDP en m²)	0
Hôtellerie (SDP en m²)	0
Commerces / services (SDP en m²)	0
Activités industrielles (SDP en m²)	0
Équipements réhabilités et créés (SDP en m²)	9 411

RESTE

170 082
74 382
95 700
2 058
150 099
25 200
0
254 584
52 966
1 600
0
0
3 760
0
14 623

OPÉRATION EN COURS

25. Brazza PHASE DE RÉALISATION

Contexte

Le secteur Bastide Brazza offre aujourd’hui une réelle opportunité de mutation et de développement urbain. Actuellement dédié aux activités économiques, ce secteur a vocation à muter vers un tissu urbain plus mixte afin de répondre notamment à l’objectif d’accueil de nouveaux habitants sur la plaine rive droite de l’agglomération bordelaise. Bordé par les quais rive droite et situé au débouché du pont Chaban-Delmas, il est desservi par plusieurs transports en commun et par la gare de Cenon Pont-rouge, bénéficiant d’une bonne accessibilité.

Enjeux urbains

- Un fort potentiel de renouvellement urbain en site central.
- La nécessité de compléter le maillage structurant entre les deux rives.
- Assurer la desserte TCSP du pôle Cenon Pont-rouge.
- Engager une restructuration urbaine au droit du débouché du pont Chaban-Delmas.
- Organiser les déplacements et la desserte en transports en commun au débouché du pont en améliorant la qualité du maillage Bordeaux, vers Lormont et Cenon.
- Assurer le prolongement du parc aux Angéliques et son articulation avec le parc des coteaux.
- Encadrer les nouvelles constructions dans un souci déco-aménagement et déco-construction.

Enjeux sociaux

- Maîtriser l’émergence d’un nouveau quartier en introduisant une nouvelle mixité fonctionnelle.

Enjeux économiques

- Des entreprises en bonne santé et à fort taux d’emploi, libération des grandes emprises à prévoir.
- Un pôle d’emplois attractif au sein de la rive droite.

Objectifs

Deux types de paysages urbains spécifiques et complémentaires sont proposés :

- Le premier, à proximité de la Garonne, viendrait renforcer l’identité de la rive droite comme rive naturelle et verte. Les bâtiments, principalement orientés vers l’habitat, formeraient une nappe sur pilotis, dégagant des vues vers le végétal, l’eau et le ciel. Le vélum, plutôt bas, devrait pouvoir laisser passer le regard pour ne pas verrouiller le paysage sur les coteaux.
- Le second, à proximité de la voie ferrée réinvestie, serait ancré au sol et plus dense, plus urbain avec des émergences bâties donnant de la nervosité au paysage.

Partis d’aménagement

- La réalisation d’un nouveau lien réservé aux piétons et cyclistes reliant Cœur de Bastide à la halle SOFERTI permettant de desservir les espaces de proximité.
- L’aménagement des quais sous la forme d’une « voie-parc ».
- Le maintien et le réaménagement des voies existantes, complétées pour affiner le maillage tout en conservant la structure en lanières.
- Le prolongement du pont par un nouvel espace public qui le connectera au réseau viaire longeant la voie ferrée et reliant l’avenue Thiers.
- La réutilisation de l’emprise de la voie ferrée existante pour y créer un espace majeur permettant de connecter la ville et les coteaux de la rive droite et redonnant une échelle à ce vaste territoire. Cet espace public, appelé Brazzaligne, a vocation à accueillir plusieurs fonctions dont la mobilité (transport des personnes et des marchandises). Il fait l’objet d’un projet *ad-hoc*.



Vue d’ambiance © Bordeaux Métropole / Youssef Tohmé



Plan masse de l’opération © Bordeaux Métropole / Youssef Tohmé



Vue d'ambiance © Bordeaux Métropole / Youssef Tohmé



Vue d'ambiance © Bordeaux Métropole / Youssef Tohmé

Identification #063-8

Emprise : 53 ha
Occupation avant projet : activités économiques
Propriétaire(s) : multiples
Zonage PLU : zone urbaine particulière UP66-0
Vocation : mixité fonctionnelle
Maîtrise d'ouvrage : Bordeaux Métropole
Maîtrise d'œuvre : Youssef Tohmé, Michel Desvigne, INGEROP (équipe de maîtrise d'œuvre urbaine)
Type d'opération : développement urbain
Procédure opérationnelle : OPA
Phasage / calendrier : en phase de réalisation, année prévisionnelle de clôture 2030
Coût de l'opération : Bordeaux Métropole : 141 000 000 € HT (dont équipement de compétence de Bordeaux Métropole : 51 500 000 € HT, dont équipement de compétence communale : 89 500 000 € HT)¹

1. Source : « Les projets urbains de la métropole bordelaise », mise à jour février 2019, Bordeaux Métropole.

Programme initial (date source 20/05/19)

Total programme initial de construction en m ²	448 711
Logements (nombre)	4 884
Logements (SDP en m ²)	320 250
Logements en accession aidée (SHON en m ²)	59 887
Logements en accession libre (SHON en m ²)	152 759
Logements PLS (SHON en m ²)	34 587
Logements PLUS et PLAI (SDP en m ²)	73 017
Locaux d'activités (SDP en m ²)	41 187
Bureaux (SDP en m ²)	29 198
Hôtellerie (SDP en m ²)	5 880
Commerces / services (SDP en m ²)	13 201
Activités industrielles (SDP en m ²)	0
Équipements (SDP en m ²)	38 995

Programme réalisé (date source 01/06/19)

Total programme réalisé de construction en m ²	30 391
Logements (nombre)	374
Logements (SDP en m ²)	26 190
Logements en accession aidée (SHON en m ²)	0
Logements en accession libre (SHON en m ²)	21 841
Logements PLS (SHON en m ²)	0
Logements PLUS et PLAI (SDP en m ²)	4 349
Locaux d'activités (SDP en m ²)	3 016
Bureaux (SDP en m ²)	667
Hôtellerie (SDP en m ²)	0
Commerces / services (SDP en m ²)	518
Activités industrielles (SDP en m ²)	0
Équipements (SDP en m ²)	0

RESTE

78 145
4 510
274 060
59 887
130 918
34 587
68 668
38 181
28 531
5 880
12 683
0
38 995



Bâtiment sur Garonne
Logements libres
Bureaux en RDC



Logements libres
Grandes terrasses sur le paysage



Volume capable
Habitat locatif
Logements traversant



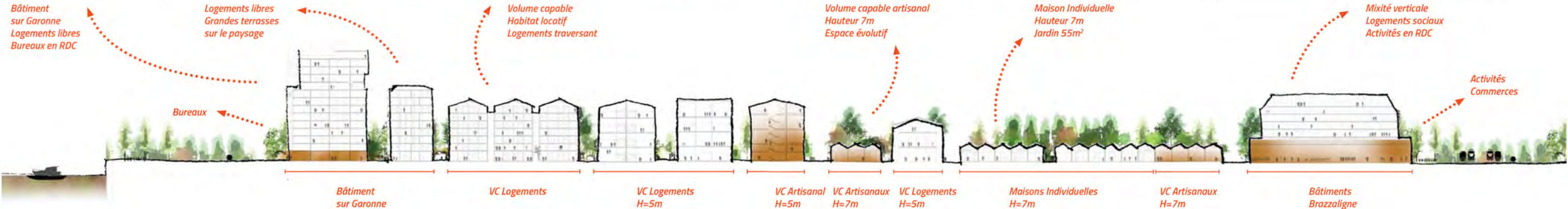
Volume capable artisanal
Hauteur 7m
Espace évolutif



Maison Individuelle
Hauteur 7m
Jardin 55m²



Mixité verticale
Logements sociaux
Activités en RDC



OPÉRATION EN COURS

26. Mairie Cenon – Pont Rouge PHASE DE RÉALISATION

Contexte

Au pied des coteaux, le secteur dit « Pont Rouge » d'une superficie d'environ 10 ha, jouit d'une localisation privilégiée. Son développement à moyen et long termes devrait s'appuyer sur l'impact socio-économique de la programmation d'infrastructures d'agglomération. Ainsi, ce territoire desservi par le tramway via l'avenue Thiers bénéficiera, à moyen terme, de « l'effet de levier » induit par le bouclage des boulevards via le pont Chaman-Delmas. Enfin, le croisement des lignes ferroviaires et du tramway permet d'envisager la création, à plus long terme, d'un pôle intermodal de passagers, grâce à une interconnexion entre les transports ferroviaires régionaux et les transports urbains. Ainsi, la volonté municipale est de conforter et développer le quartier à forts potentiels du Bas Cenon.

Enjeux urbains

- Créer des liens entre la ville basse et la ville haute.
- Mettre en valeur ses entités patrimoniales et naturelles.
- Susciter la mutation du tissu urbain actuel par une intervention foncière ciblée et par la réalisation d'un programme mixte de construction.
- Réaménager les espaces publics existants afin d'affirmer l'identité du quartier, en contribuant à l'amélioration du cadre de vie des habitants.

Enjeux sociaux

- Proposer une offre diversifiée de logements tout en favorisant la densité résidentielle.
- Garantir une mixité fonctionnelle entre habitat, commerce, services ainsi qu'une mixité sociale.

Enjeux économiques

- Soutenir l'animation commerciale existante et valoriser le territoire afin de susciter l'investissement privé et l'accueil de nouvelles populations et nouveaux emplois.
- À moyen ou long terme, prévoir une emprise suffisante pour accueillir une gare favorisant les échanges entre les TER et le tramway, et créer devant cet équipement une place-parvis destinée à devenir un lieu d'animation urbaine.
- Redynamiser l'activité économique notamment commerciale.
- Valoriser ce territoire pour susciter l'investissement privé.

- Développer un véritable pivot stratégique dans l'organisation des déplacements et des échanges entre le centre de Bordeaux et les Hauts de Garonne.

Objectifs

- Reconstruire une identité pour la ville basse à travers la réalisation d'une opération de renouvellement urbain, sur d'importantes disponibilités foncières.
- Réaménager et compléter la trame des espaces publics pour créer de nouveaux lieux d'animation et de sociabilité.
- Susciter la mutation du tissu urbain actuel par une intervention foncière ciblée et par la réalisation d'un programme mixte de construction.
- Affirmer l'identité du quartier.
- Soutenir l'animation commerciale existante.
- Diversifier l'offre d'habitat dans le cadre du processus de renouvellement urbain.
- Améliorer le réseau viaire de desserte.

Partis d'aménagement

- Créer une liaison inter-quartiers par une liaison ville haute/basse en traitant l'allée du parc Palmer et par le renforcement du caractère urbain de l'avenue Jean Jaurès (caractère routier à pacifier).
- Assurer la requalification du quartier par la mise en valeur d'espaces publics de qualité et par la mixité des fonctions urbaines : commerces, requalification de l'habitat, économie.
- Aménager une véritable entrée de ville par la constitution d'un front bâti urbain et par la lisibilité des atouts paysagers, par la plus-value liée aux TCSP et la présence valorisante du pôle intermodal (échange tram/bus), par l'aménagement d'un parvis ou place en relation avec la future gare TER, tramway et la zone commerciale, par l'aménagement d'un parvis devant la mairie, point de départ des nouvelles liaisons piétonnes - vélos entre le bas et le haut Cenon à travers le parc des Coteaux.



Vue d'un îlot © Bordeaux Métropole / Rollet



Plan masse de l'opération © Bordeaux Métropole / Nechtan-Libault



Avenue Jean Jaurès © Bordeaux Métropole / Nechtan-Libault



Parvis de la Mairie © Bordeaux Métropole / Nechtan-Libault

Identification #119-1

Emprise : 10,4 ha
Occupation avant projet : multiples
Propriétaire(s) : multiples
Zonage PLU : UM14*4
Vocation : mixité fonctionnelle
Maîtrise d'ouvrage : Bordeaux Métropole
Maîtrise d'œuvre : Agence Nechtan – C. Libault (architecte-urbaniste)
Aménageur désigné : Aquitanis
Type d'opération : restructuration de centre-ville
Procédure opérationnelle : ZAC
Phasage / calendrier : en phase de réalisation, année prévisionnelle de clôture 2020
Coût de l'opération : ZAC : 32,95 M € TTC, dont bilan aménageur : 24,42 M € TTC, dont bilan métropolitain : -6,34 M € TTC, dont participation aux équipements scolaires : 1,20 M € TTC et dont bilan Ville de Cenon : -0,99 M € TTC¹

1. Source : CRAC 2016 – délibération du 29 septembre 2017 dans « Les projets urbains de la métropole bordelaise », mise à jour février 2019, Bordeaux Métropole.

Programme initial (date source 15/02/19)

Total programme initial de construction en m²	74 588
Surface de construction à réhabiliter (SDP en m²)	1 844
Surface de construction à créer (SDP en m²)	72 744
Logements (nombre)	985
Logements (SDP en m²)	59 146
Logements en accession aidée (SHON en m²)	0
Logements en accession libre (SHON en m²)	41 205
Logements PLS (SHON en m²)	2 047
Logements PLUS et PLAI (SDP en m²)	15 894
Locaux d'activités (SDP en m²)	619
Bureaux (SDP en m²)	3 628
Hôtellerie (SDP en m²)	5 199
Commerces / services (SDP en m²)	3 382
Activités industrielles (SDP en m²)	0
Équipements à réhabiliter et à créer (SDP en m²)	2 614

Programme réalisé (date source 15/02/19)

Total programme réalisé de construction en m²	60 743
Surface de construction réhabilitée (SDP en m²)	1 844
Surface de construction créée (SDP en m²)	58 899
Logements (nombre)	763
Logements (SDP en m²)	46 121
Logements en accession aidée (SHON en m²)	0
Logements en accession libre (SHON en m²)	28 180
Logements PLS (SHON en m²)	2 047
Logements PLUS et PLAI (SDP en m²)	15 894
Locaux d'activités (SDP en m²)	619
Bureaux (SDP en m²)	3 628
Hôtellerie (SDP en m²)	5 199
Commerces / services (SDP en m²)	2 562
Activités industrielles (SDP en m²)	0
Équipements réhabilités et créés (SDP en m²)	2 614

RESTE

13 845
0
13 845
222
13 025
0
13 025
0
0
0
0
0
820
0
0

PROJET EN COURS

27. Berges de Lissandre PHASE DE PRÉPARATION

Contexte

Le projet des Berges de Lissandre (ex William Pitters) est au cœur d'un secteur en mutation ayant de forts potentiels d'évolution : le parc de l'Ermitage, le futur projet des Cascades, le pont Chaban-Delmas, le pôle multimodal Cenon Pont-Rouge... Au nord, le site s'infiltre à la croisée des lignes paysagères des berges et des coteaux qui se rassemblent en un point et forment l'identité paysagère de la rive droite.

Enjeux urbains

- Situé sur la commune de Lormont en limite avec Bordeaux et Cenon, avec une superficie de 5,6 hectares, il est classé en zone rouge hachurée de bleue : secteur inondable sous 1 m d'eau en centennal.
- Sa situation entre la voie fret en talus et la voie LGV Paris-Bordeaux en viaduc lui confère une contrainte additionnelle.

Enjeux sociaux

- Proposer une offre diversifiée de logements tout en favorisant la densité résidentielle.
- Mixité fonctionnelle entre habitat, commerce et services.
- Garantir une mixité sociale.

Objectifs

- Répondre aux nuisances sonores, générées par la voie LGV, par le développement d'un « îlot-écran » ayant un rôle de protection des bruits pour les futurs habitants et d'éponge acoustique pour améliorer la situation des riverains.
- Développer une façade poreuse, alternant bâtiments et paysage, accompagné par des noues paysagères gérant les eaux pluviales pour répondre à sa situation en zone inondable.
- Garantir une harmonie avec le paysage environnant par un épannelage des hauteurs des berges aux coteaux et une percée visuelle vers les Berges de la Garonne.

Partis d'aménagement

- Le projet s'insère dans le territoire : sa silhouette urbaine s'inscrit entre berges et coteaux, des promenades est-ouest relient les quartiers jusqu'à la Garonne.
- Une mise à distance face au talus de la voie fret anticipe l'ouverture du quartier avec la création d'une voie verte, les « berges en écho », sur cette voie mise à plat.
- Des liaisons douces est-ouest intègrent le traitement des eaux pluviales par un système de noue paysagère et reliant les berges de la Garonne et les coteaux.
- Le projet prévoit de se protéger des nuisances sonores par :
 - un bâtiment-écran : mixité d'usages ;
 - des logements orientés nord / sud perpendiculaires à la propagation du bruit ;
 - des façades sud protégées par une double peau ;
 - une façade nord plus hermétique.



Plan masse © Ville de Lormont / AAUPC



Les passerelles de Garonne © Ville de Lormont / Clairtienne / AAUPC



Les passerelles de Garonne © Ville de Lormont / Clairtienne / AAUPC

Identification #249-6

Emprise : 5,6 ha
Occupation avant projet : multiples
Propriétaire : multiples
Zonage PLU : UP29-4
Vocation : habitat
Maîtrise d'ouvrage : Commune de Lormont
Maîtrise d'œuvre : Patrick Chavannes (AAUPC) mandataire, IOSIS (bet infra), Franck Boutté (bet environnement) et Avel Acoustique (bet acoustique)
Aménageur désigné : Clairtienne
Type d'opération : développement urbain
Procédure opérationnelle : OPA
Phasage / calendrier : en phase de préparation, année prévisionnelle de clôture 2020
Budget : non renseigné

Programme initial (date source 30/07/18)

Total programme initial de construction en m²	50 500
Logements (nombre)	650
Logements (SDP en m²)	45 500
Logements en accession aidée (SHON en m²)	4 550
Logements en accession libre (SHON en m²)	30 940
Logements PLS (SHON en m²)	0
Logements PLUS et PLAI (SDP en m²)	10 010
Locaux d'activités (SDP en m²)	0
Bureaux (SDP en m²)	0
Hôtellerie (SDP en m²)	0
Commerces / services (SDP en m²)	5 000
Activités industrielles (SDP en m²)	0
Équipements (SDP en m²)	0

Programme réalisé (date source : néant)

Total programme réalisé de construction en m²	14 423
Logements (nombre)	206
Logements (SDP en m²)	14 423
Logements en accession aidée (SHON en m²)	0
Logements en accession libre (SHON en m²)	8 030
Logements PLS (SHON en m²)	0
Logements PLUS et PLAI (SDP en m²)	6 393
Locaux d'activités (SDP en m²)	0
Bureaux (SDP en m²)	0
Hôtellerie (SDP en m²)	0
Commerces / services (SDP en m²)	0
Activités industrielles (SDP en m²)	0
Équipements (SDP en m²)	0

RESTE

36 077
444
31 077
4 550
22 910
0
3 617
0
0
0
0
5 000
0
0



Ambiance du quartier © Ville de Lormont / Clairtienne / AAUPC

OPÉRATION EN COURS

28. Quartier de l'Ermitage / Cascades de Garonne PHASE DE PRÉPARATION

Contexte

Le réaménagement des bords de Garonne entre le pont d'Aquitaine et le pont Chaban-Delmas fait l'objet d'une réflexion des acteurs et opérateurs autour de la programmation économique de la zone. Plusieurs éléments caractérisent ce projet :

- Un positionnement affirmé de pôle aqua-ludique sur le site du parc de Lissandre. Cette opération, qui associerait un hôtel, un centre de remise en forme, des restaurants et 250 logements, est portée pour partie par un opérateur privé.
- Un environnement fortement marqué par des activités liées au port (GPMB et CNB qui cherchent à s'étendre).
- À l'étude depuis 2010, passé entre les mains de différents opérateurs et architectes, le projet peine à passer au stade opérationnel.

Enjeux urbains

- Contribuer à la jonction entre le secteur classé au patrimoine mondial de l'UNESCO et la seule ZPPAUP de l'agglomération bordelaise : le vieux bourg de Lormont).
- Réaménager les anciennes carrières d'extraction de calcaire.
- Modifier l'image de la Rive Droite par un geste architectural fort.
- Revitaliser l'Arc entre les deux ponts.
- Valoriser les berges de la Garonne et reconquérir le fleuve pour les activités nautiques.
- Mettre en valeur la biodiversité du fleuve.

Enjeux sociaux

- Mixité fonctionnelle entre habitat, commerce, services, équipements.
- Proposer une offre en équipements pour tous les âges.
- Mobiliser les friches industrielles pour un ambitieux programme résidentiel et touristique.

Enjeux économiques

- Développer le tourisme d'agglomération et le tourisme fluvial.
- Profiter des avantages fiscaux de zone franche.

Objectifs

- Apporter une offre de loisirs inédite à la population, avec un équipement thermo-ludique original, inexistant sur l'agglomération.
- Engager une restructuration urbaine et touristique le long de la Garonne.
- Attirer des entreprises et emplois, susceptibles de se mettre en synergie avec cet équipement.

Partis d'aménagement

- L'aménagement des berges, des embarcadères, pontons, une halte nautique, un port de plaisance.
- Mise en valeur des belvédères et de l'eau du forage naturellement chaude (42°C).



Plan masse © Ville de Lormont / BLP



Le complexe aqua-ludique © Ville de Lormont / BLP



Ambiance du quartier © Ville de Lormont / BLP

Identification #249-2

Emprise : 9,4 ha
Occupation avant projet : multiples
Propriétaire(s) : multiples
Zonage PLU : UM14*4
Vocation : mixité fonctionnelle
Maîtrise d’ouvrage : Commune de Lormont
Maîtrise d’œuvre : BLP (architecte-urbaniste), LS2 Paysages
Aménageur désigné : SEM Monts des Lauriers ou Pichet
Type d’opération : développement urbain
Procédure opérationnelle : OPA
Phasage / calendrier : en études
Coût de l’opération : non renseigné

Permis de construction 3324912X0046 annulé et
PC 16Z0057 non commencé (date source 01/07/16)

Programme initial (date source 06/06/17)

Total programme initial de construction en m²	69 205
Logements (nombre)	403
Logements (SDP en m²)	28 925
Logements en accession aidée (SHON en m²)	0
Logements en accession libre (SHON en m²)	28 925
Logements PLS (SHON en m²)	0
Logements PLUS et PLAI (SDP en m²)	0
Locaux d’activités (SDP en m²)	0
Bureaux (SDP en m²)	4 400
Hôtellerie (SDP en m²)	4 000
Commerces / services (SDP en m²)	2 332
Activités industrielles (SDP en m²)	0
Équipements (SDP en m²)	29 548

Programme réalisé

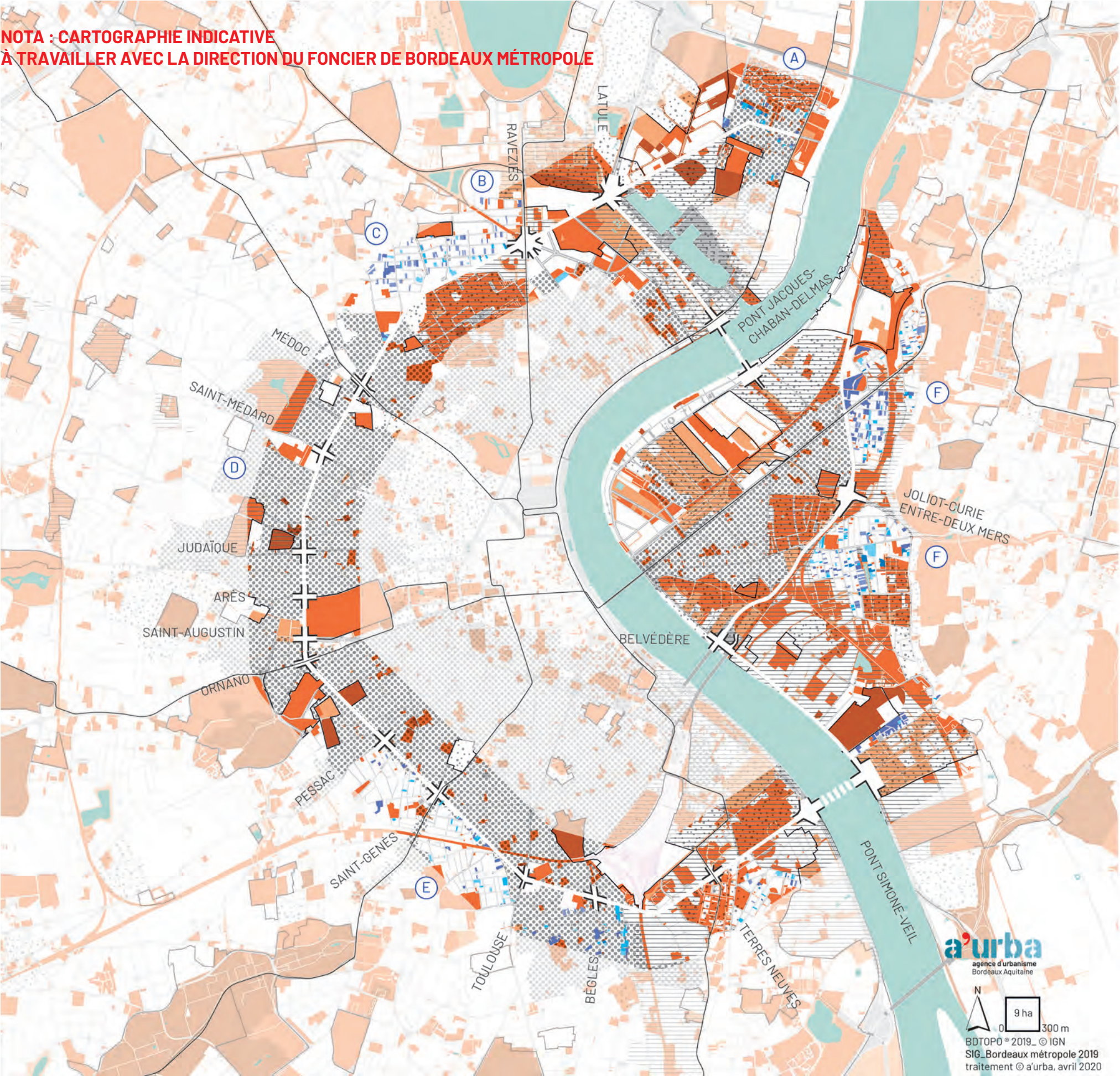
Total programme réalisé de construction en m²	0
Logements (nombre)	0
Logements (SDP en m²)	0
Logements en accession aidée (SHON en m²)	0
Logements en accession libre (SHON en m²)	0
Logements PLS (SHON en m²)	0
Logements PLUS et PLAI (SDP en m²)	0
Locaux d’activités (SDP en m²)	0
Bureaux (SDP en m²)	0
Hôtellerie (SDP en m²)	0
Commerces / services (SDP en m²)	0
Activités industrielles (SDP en m²)	0
Équipements (SDP en m²)	0

RESTE

69 205
403
28 925
0
28 925
0
0
0
0
4 400
4 000
2 332
0
29 548

PARTIE 2 : AUTRES POTENTIELS DE PROJETS

NOTA : CARTOGRAPHIE INDICATIVE
À TRAVAILLER AVEC LA DIRECTION DU FONCIER DE BORDEAUX MÉTROPOLE



Mutabilités foncières
possibles aux abords
des boulevards

Mutabilité encadrée
Périmètre de projets encadrés par des procédures (ZAC, OPA, PAE, ORU, ANRU, etc.) en phases étude, préparation, réalisation ou finalisation
Source : Evol'urbain, traitement a'urba 2019

Mutabilité restreinte
Au titre du PLU 3.1
Secteurs Ville de pierre (UP1, UP2, UP37)
Secteurs UP contemporains (UP3, 11, UP12, UP13, UP14, UP17, UP18, UP19, UP25, UP26, UP27, UP28, UP29, UP37, UP61, UP66, UP72)
Secteurs US1, US2, US3, US4, US5, US6, US7, US8 et US9

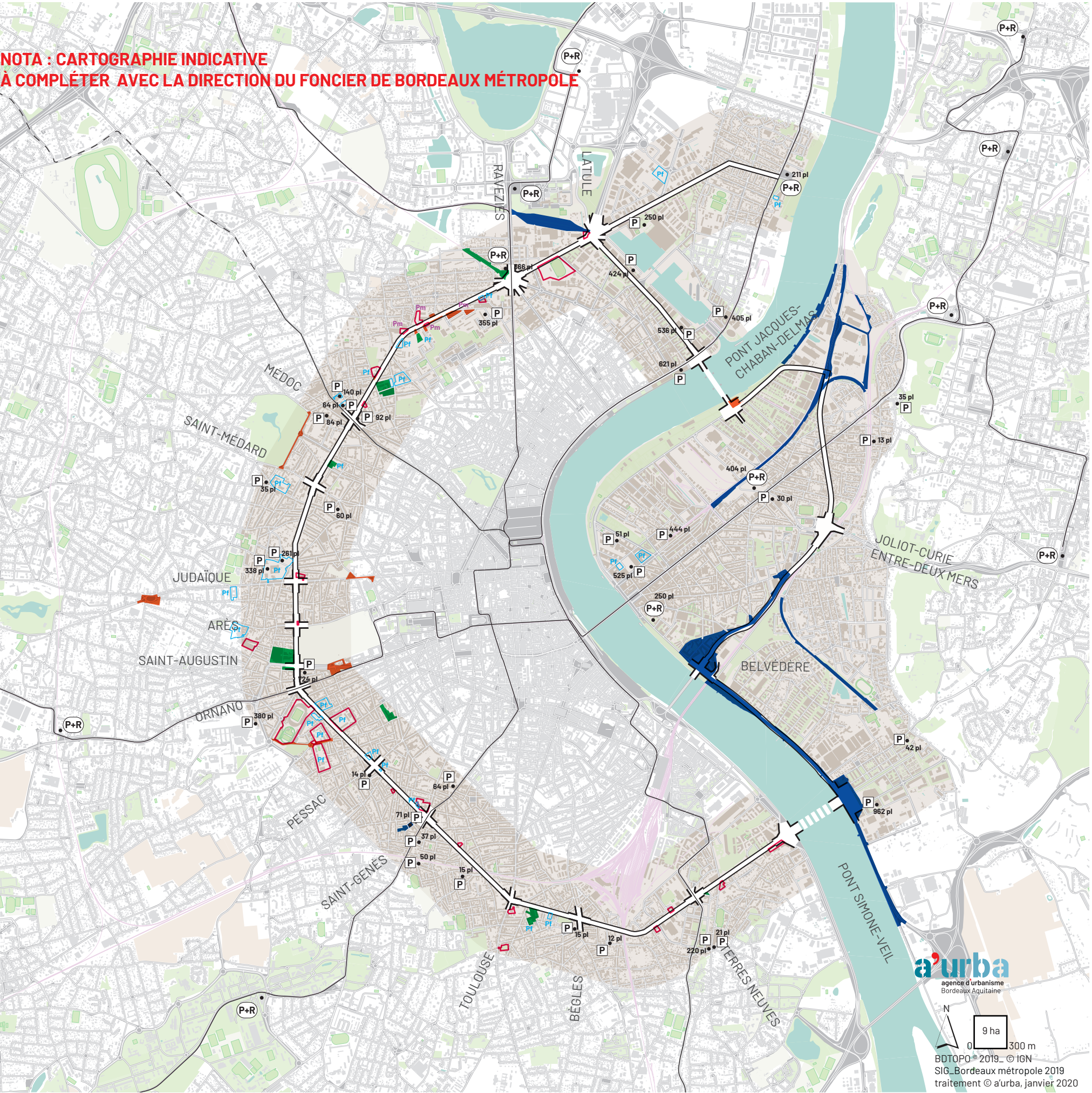
Domainialités publiques
État
Région, CG33, établissement public, commune ou intercommunalité, OPH
EPCI Bordeaux Métropole

Mutabilité spontanée
Secteurs identifiés pour leur possibilité de mutabilité foncière à vocation d'habitat
Foncier nu à très court terme
Division parcellaire à long terme
Changement de destination à moyen - long terme
Renouvellement à moyen - long terme
Création d'un deuxième logement à long terme

Localisation plus précise des mutations par grand secteur
A Bacalan
Faible sur l'ensemble du secteur avec du potentiel plus fort au nord du secteur (à proximité des immeubles collectifs), autour de la place René Maran (rond-point) et le long de la rue Joseph Brunet
B Place Raveziès
Fort le long de l'allée de Boutaut
Très faible dans le quadrant N-O
Presque nul dans le quadrant S-E
C Séquence rue Ferdinand Buisson - avenue Tivoli
Fort, notamment aux extrémités sud et nord de la séquence
Très faible à l'intérieur du secteur situé en zone UM8 au-delà des parcelles situées le long des boulevards.
D Avenue Tivoli - Barrière de Pessac
Faible sur l'ensemble du secteur avec du potentiel de mutation du foncier occupé par des bâtiments d'activité
E Barrière de Pessac - Barrière de Toulouse
Faible sur l'ensemble quartiers situés à l'intérieur des boulevards
Moyen dans les quartiers situés à l'extérieur des boulevards avec du potentiel de mutation du foncier occupé par des bâtiments d'activité
Fort le long des boulevards
F Bas Cenon
Très forte le long de l'avenue Jean Jaurès, ainsi qu'au nord et au sud de la ZAC Mairie Pont Rouge
Très forte autour du cours Gambetta et des rues adjacentes

Barrières
Tramway
Voies ferrées

NOTA : CARTOGRAPHIE INDICATIVE
À COMPLÉTER AVEC LA DIRECTION DU FONCIER DE BORDEAUX MÉTROPOLE



Secteurs particulièrement stratégiques

Projets à l'étude ou en cours de réalisation

- Espaces publics ou privés faisant l'objet d'une étude
- Ancien grand potentiel foncier coup parti

Potentiels de projets, étudiés ou à proposer

- Espaces publics à grand potentiel de projet
- Potentiels hors domaine public mutables

Potentiels de stationnement (hors voirie) à terme

- Pf Potentiel de foisonnement sur parking privé existant
- Pm Potentiel de mutation d'un parking privé existant
- 35 pl Parking public, payant ou non
- P+R Parc relais

- Espaces de nature
- Équipements en plein air / sportifs
- Agriculture / vignes
- Barrières
- Périmètre d'influence des boulevards
- Tramway
- Voies ferrées

Exemples de parcelles potentiellement mutables /optimisables à surveiller

NOTA : LISTING NON EXHAUSTIF (uniquement rive gauche)
À COMPLÉTER AVEC LA DIRECTION DU FONCIER DE BORDEAUX MÉTROPOLE



Photographies © Google Earth



Photographies © Google Earth

Chef de projet : Sophie Haddak-Bayce

Sous la direction de : Jean-Christophe Chadanson / Jean-Marc Offner

Équipe projet : Louise Baixe, François Péron, Claire Sèze, Anaïs Turquetil

Conception graphique : Olivier Chaput

Crédits : a'urba sauf mention contraire