

**CUB - villes de Bordeaux, Bassens, Cenon, Floirac, Lormont**



## Plaine rive droite

### Objectifs partagés



**a'urba.**  
agence d'urbanisme  
Bordeaux métropole Aquitaine

Note stratégique

07/06/10

provisoire

étape

définitif

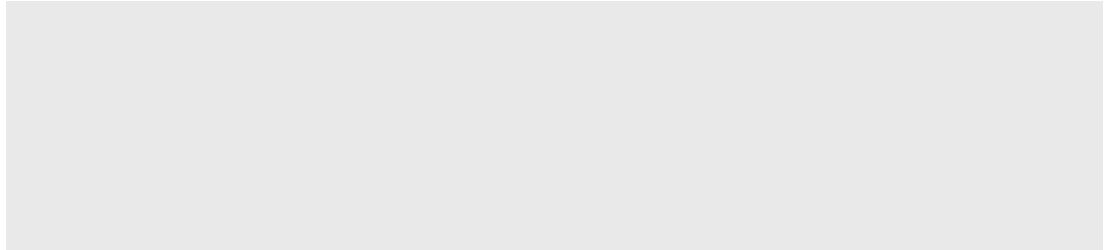
Hangar G2 Bassin à flot n°1  
Tél. : 33 (0)5 56 99 86 33

quai Armand Lalande  
Fax : 33 (0)5 56 99 89 22

BP 71 F-33041 Bordeaux Cedex  
e-mail [contact@aurba.org](mailto:contact@aurba.org)

## **Objet du document**

Ce document s'inscrit dans une réflexion d'ensemble du territoire plaine rive droite. Il propose un cadrage général en croisant différents regards - politiques et techniques - portés sur ce territoire. Nombreux écrits et discours ont été formulés à ce sujet quant son devenir, ses enjeux et son statut pour toute l'agglomération. au regard de ses différentes déclinaisons, il en ressort une véritable ambition commune, exprimée par tous, qui le positionne comme un entité fortement stratégique pour le futur de l'agglomération métropolitaine et son attractivité.

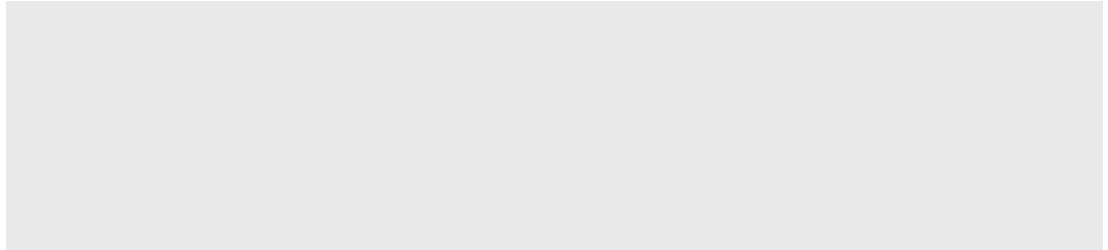


## **Équipe projet**

Sous la direction de  
Jean-Marc Offner

Chefs de projet  
Pierre Lascabettes  
Marie-Pierre Barré

Equipe projet  
Julien Alibert  
Agnès Charousset  
Camille Garcelon  
Sylvia Labèque



## **Sommaire**

### **1 | Affirmer la vocation de centralité de la plaine rive droite**

1.1 | Vocation future du territoire autour des différentes notions de centralité urbaine

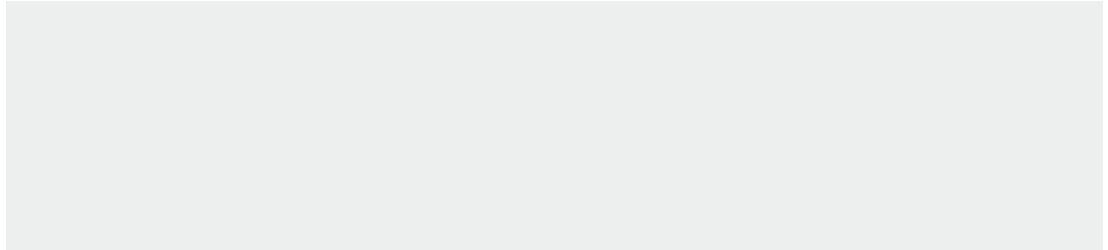
1.2 | Centralité métropolitaine - centralité d'agglomération

### **2 | Valoriser l'identité du territoire à travers une nouvelle modernité**

2.1 | Fonder l'image sur les enjeux d'une nouvelle modernité liée aux préoccupations actuelles d'aménagement durable

2.2 | La stratification au service d'une montée en puissance de l'intensité urbaine

## Introduction



Le plan guide est l'expression d'un projet de ville. Ce projet repose sur une vision partagée du devenir du territoire, impliquant un positionnement politique. Nombreux textes et propos ont été formulés à ce sujet quant à la vocation future de ce territoire, ses enjeux, son devenir et son rôle au regard des autres territoires de l'agglomération... Il s'agit donc de croiser ces différents écrits afin d'exprimer des objectifs urbains partagés autour de thèmes qui font sens afin de confirmer ou de questionner les élus sur leur vision commune et d'élaborer les grands choix. La synthèse des propositions réalisée par l'a-urba constituera une base d'échange entre les différents acteurs impliqués (CUB, villes, OIN, GPV).

Le texte proposé décline des orientations qui s'articulent autour de deux thématiques :

- le rôle ou la vocation future du territoire autour des notions croisées de centralité urbaine ;
- l'identité du territoire basée sur l'émergence d'une nouvelle modernité liée notamment aux questions d'aménagement durable.

1 | Affirmer la vocation de centralité de la plaine rive droite

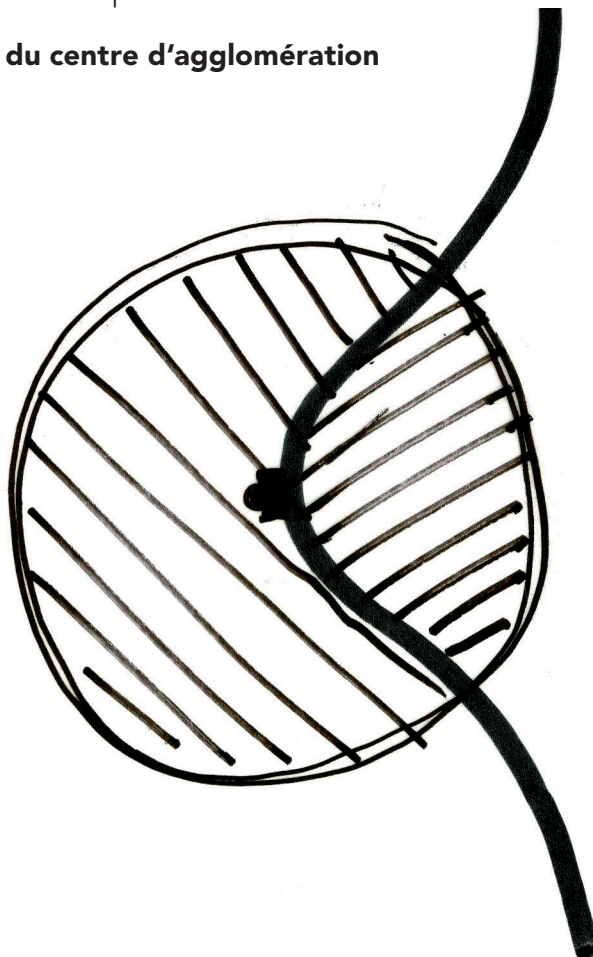
## 1 | Affirmer la vocation de centralité de la plaine rive droite

### 1.1 | Vocation future du territoire autour des différentes notions de centralité urbaine

Le déséquilibre actuel entre les deux territoires séparés par le fleuve constitue un enjeu politique majeur. Le centre-ville de Bordeaux, implanté essentiellement sur la rive gauche et qui représente aussi le centre de l'agglomération, doit trouver son prolongement naturel sur la rive droite. Bien sûr, l'arrivée de deux nouveaux ponts, qui vont s'implanter dans un environnement urbain en évolution, constitue un levier important au rééquilibrage des deux rives. Même si la largeur du fleuve tend à rendre difficile son franchissement en comparaison avec d'autres villes, la communication entre les deux rives deviendra, à terme, plus naturelle et aisée, pour tous les modes de déplacement. Cependant, le rééquilibrage de la centralité ne doit pas se traduire par un doublonnage des fonctions de part et d'autre du fleuve, ni à une seule extension du centre-ville de Bordeaux, ce qui tendrait forcément à limiter les échanges de part et d'autre du fleuve. **Il s'agit d'apporter à ce territoire un niveau d'intensité urbaine au moins équivalent à celui de la rive gauche.**

Il s'agit donc de penser la rive droite en termes de complémentarité avec la rive gauche, voir de spécificité pour des choses qui n'existent pas ailleurs. Mais pour quelle logique urbaine et quelles échelles de territoire ?

#### Un rééquilibrage du centre d'agglomération autour du fleuve

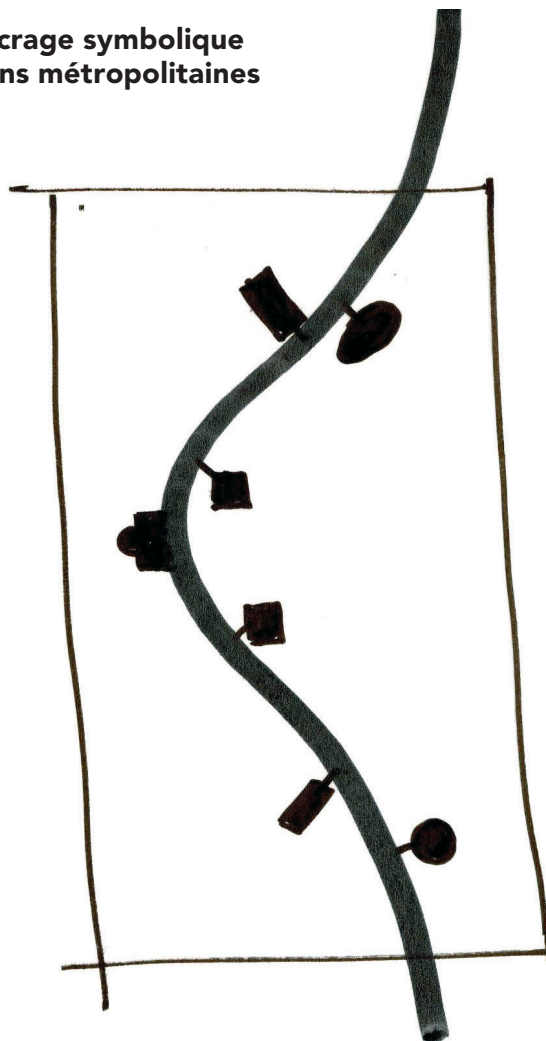


## 1 | Affirmer la vocation de centralité de la plaine rive droite

### 1.2 | Centralité métropolitaine - centralité d'agglomération

La notion et le statut de métropole est aujourd'hui un sujet important de débat tant au niveau national que local. L'objectif de l'agglomération bordelaise de s'élever au rang de métropole, avec tout ce que cela signifie en termes de positionnement aux échelles européenne et régionale, doit permettre aussi à chacun des territoires de cette métropole de continuer à exister en tant qu'entité. De fait, le territoire de la plaine de Garonne doit être en capacité d'accueillir des fonctions métropolitaines, qu'elles soient d'ordres économiques, culturelles, sportives ou universitaires. L'accueil d'un équipement de type ARENA, ou bien l'OIN Euratlantique participent de cette démarche. Outre leur localisation centrale, dans un contexte déjà urbain, ils présentent tous deux la particularité d'être situés le long du fleuve et participent ainsi à sa reconquête à travers un geste à la fois symbolique et emblématique de renouveau et de redynamisation du cœur d'agglomération. C'est dans cet esprit que d'autres programmes de cette envergure peuvent continuer à trouver leur ancrage.

#### Points d'ancrage symbolique des fonctions métropolitaines

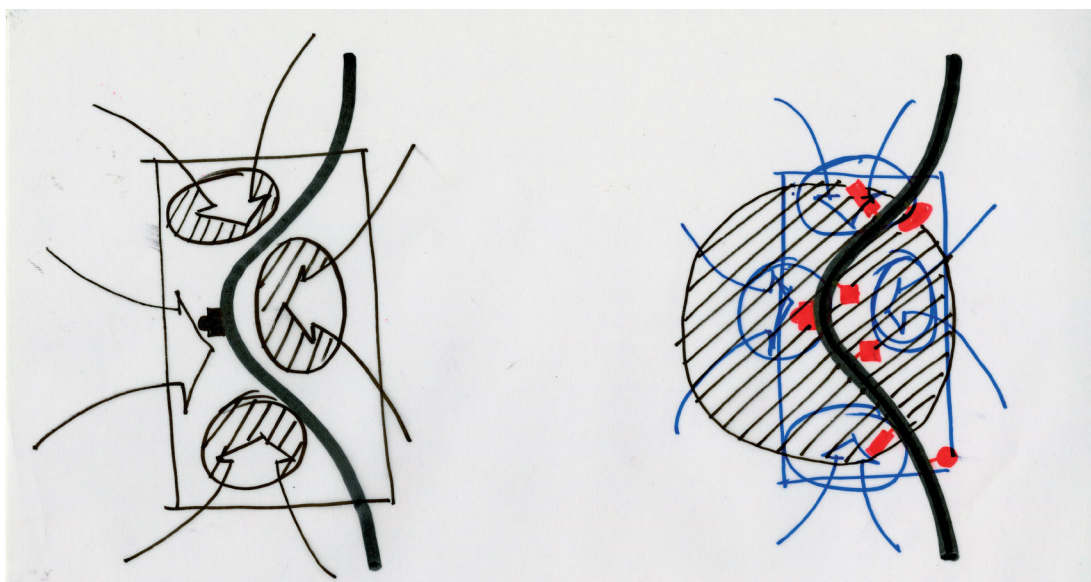


## 1 | Affirmer la vocation de centralité de la plaine rive droite

L'échelle d'agglomération doit être appréhendée à travers deux dynamiques complémentaires :

- un point d'ancrage du grand territoire rive droite / Entre-Deux-Mers sur le centre d'agglomération ;
- un rééquilibrage du cœur d'agglomération de part et d'autre du fleuve grâce à une répartition homogène de l'intensité urbaine qui se situe aujourd'hui essentiellement sur la rive gauche.

### L'ancrage des grands territoires sur le centre d'agglomération



#### 1.2.1 | La question des déplacements

La réalisation prochaine des deux nouveaux franchissements sur le fleuve –pont Bacalan-Bastide (2012) et franchissement J.-J. Bosc (2016)– va bouleverser les échanges entre les deux rives, générant obligatoirement de nouveaux itinéraires mais aussi de nouvelles proximités. Cette continuité plus affirmée et lisible du maillage urbain, à l'échelle de la ville, constitue en effet la condition *sine qua non* du rééquilibrage du cœur d'agglomération, de part et d'autre du fleuve. Cependant, les caractéristiques du réseau et du maillage urbain de la rive droite (voies, TCSP, circulation douces...) ne sont pas du niveau de celles de la rive gauche. Il convient donc de définir un ensemble de principes et d'orientations pour la plaine de Garonne Rive Droite, à l'instar de la rive gauche.

#### **Constituer un réseau TCSP structurant et performant capable de desservir l'ensemble du territoire de la plaine de Garonne et notamment les sites de projet**

Outre le franchissement par la ligne A sur le pont de Pierre, il s'agit de raccorder l'ensemble du futur réseau à celui de la rive gauche en multipliant de nouveaux



## 1 | Affirmer la vocation de centralité de la plaine rive droite

franchissements. La liaison Ravésies - Pont-Rouge, par le futur pont Bacalan-Bastide, est d'ores et déjà validée. Il reste cependant à établir :

- un principe de bouclage TCSP entre les deux futurs franchissements, constituant et prolongeant, à terme, le bouclage ouest des boulevards ;
- une liaison directe entre la gare Saint-Jean et la rive droite permettant de relier la partie rive droite du pôle d'affaires Euratlantique ;
- une extension vers le nord d'une ligne TCSP desservant les futures opérations et quartiers qui jalonnent le pied de coteau, jusqu'au quai Carriet.

Enfin, ce réseau doit offrir des connexions TC performantes vers le plateau, la rocade et au-delà, vers le territoire de l'Entre-Deux-Mers.

En plus des nœuds d'intermodalité déjà existants (Cenon - Pont-Rouge, Thiers - Galin, Stalingrad), le renforcement d'un réseau TCSP performant, à l'échelle du territoire de la plaine, va obligatoirement engendrer de nouveaux lieux d'échanges d'échelles d'agglomération et métropolitaine. Il s'agit bien entendu d'anticiper et d'accompagner leur développement comme autant de lieux d'animation à générer autour d'espaces publics et d'opérations emblématiques.

### **Substituer au vocabulaire routier de la voirie un vocabulaire urbain et compléter le maillage urbain d'agglomération**

Depuis l'arrivée est de l'agglomération, la perception des seuils de la ville se situent au débouché du pont Saint-Jean ou au mieux, au niveau de la gare Cenon - Pont-Rouge. Cette perception est directement liée au caractère autoroutier des grands itinéraires d'agglomération sur cette partie du territoire (pénétrante Est, boulevard de l'Entre-Deux-Mers, cours de Verdun, boulevard Joliot-Curie, pont Saint-Jean, avenue Carnot...). Seule l'avenue Thiers a fait l'objet d'une véritable requalification et l'on observe d'ailleurs une mutation importante du bâti qui la borde, en lien avec la valeur d'usage de l'espace public. Outre les effets de coupure engendrés par l'ensemble de ces axes et les nuisances qu'ils génèrent dans les quartiers riverains, on sent bien qu'ils ne favorisent pas une évolution qualitative du bâti et dévalorisent le foncier.

Puisque la ville s'inscrit dans un périmètre plus large que celui qui en est perçu, il convient de marquer les seuils d'entrée de ville dès les sorties de la rocade. Cela signifie notamment une requalification lourde des axes structurants routiers en voies urbaines (mise à niveau des carrefours, réduction des voies de circulation automobile au profit des circulations douces et des TC, limitation des vitesses de circulation à 50 km/h maximum, paysagement). Cela implique donc d'établir un nouveau rapport entre espace public et privé le long de ces axes requalifiés.

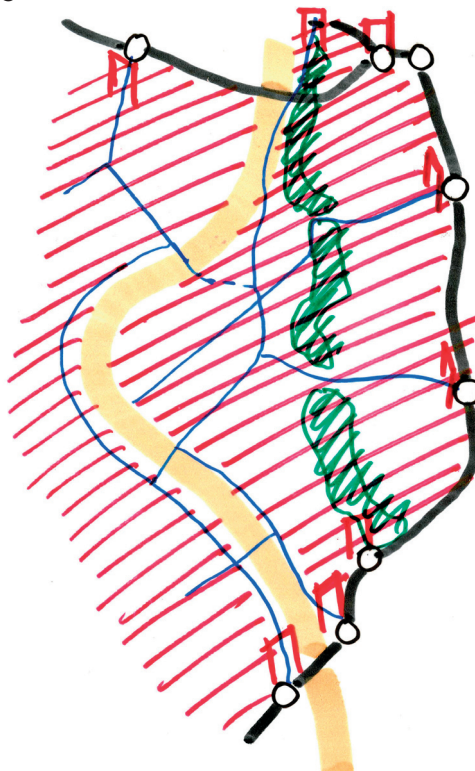
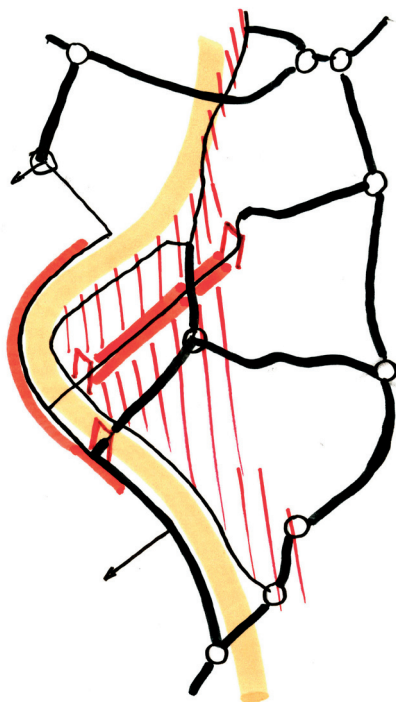
La réalisation des deux futurs franchissements qui s'inscrivent dans le prolongement des grands itinéraires urbains d'agglomération sur la rive gauche, impose aussi une accroche aux grands itinéraires de la rive droite. Un lien lisible et avec le boulevard André-Ricard - Joliot-Curie semble donc nécessaire à partir des deux franchissements, constituant, de fait, un bouclage entre les trois franchissements (pont BB, pont St-Jean, pont JJB).

La constitution, à terme, de ce réseau urbain d'itinéraires d'agglomération va obligatoirement engendrer un retournement des franges actuelles que constituent

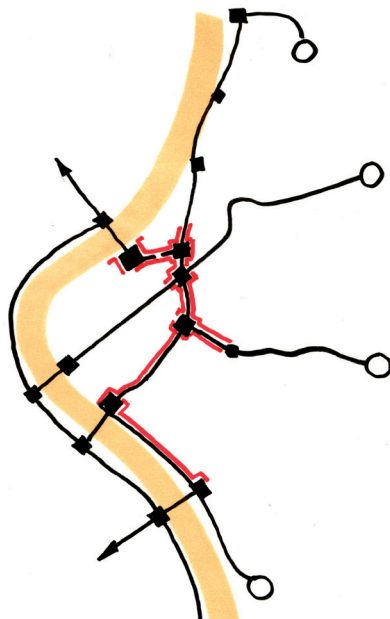
## 1 | Affirmer la vocation de centralité de la plaine rive droite

les arrières des communes et des quartiers grâce à un renversement de situation autour de nouvelles configurations d'espaces publics.

### Les effets de seuils d'entrée de ville Situation actuelle et évolution souhaitée



### Principes de retournement des quartiers autour du maillage structurant



## 1 | Affirmer la vocation de centralité de la plaine rive droite

### Réaliser un réseau structurant de déplacements doux

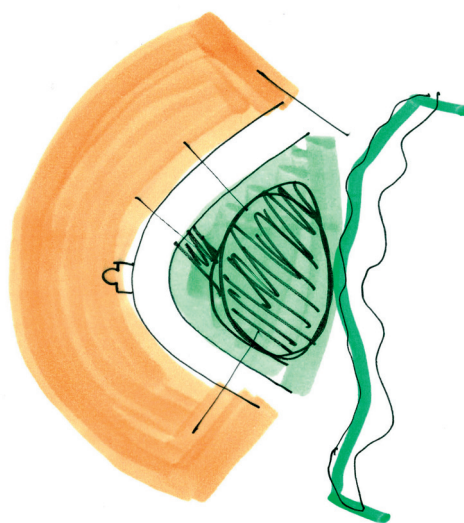
À terme, la plaine rive droite offrira aux habitants deux grands parcs d'agglomération (le parc aux Angéliques de 80 ha, sur les bords de Garonne, et le parc des Coteaux de 400 ha représentant 26 km de promenade). Cet ensemble de près de 500 ha – comparé à la superficie de la plaine rive droite de 1 000 ha environ – représente une situation unique dans l'agglomération. En plein contexte urbain, l'armature paysagère majeure délimite et enserre l'ensemble du territoire de la plaine rive droite. De plus, ces deux parcs établissent un dialogue direct avec le fleuve. C'est principalement ce contrepoint qu'offre la rive droite par rapport à la rive gauche qui suscite la réflexion en termes de complémentarité des deux rives. A l'image de la ville de pierre s'oppose celle de la ville verte. À l'image de la façade minérale et continue du XVIII<sup>e</sup> s'oppose celle d'un bourrelet végétal. Enfin, à l'image d'une ville plate et étale, s'oppose celle d'un territoire appuyée sur un rempart naturel et imposant. Cette opposition et cette complémentarité entre les deux rives s'expriment de même à travers leur configuration issue du méandre du fleuve, entre contenant et contenu qui lie la forme concave de la rive gauche soulignée par sa façade historique et celle convexe de la rive droite appuyée sur le coteau.

Cette situation sur la rive droite impose une nouvelle logique urbaine, innovante, de mise en relation, à l'échelle du territoire, des deux parcs d'agglomération, pour, au final, n'en faire qu'un. La structuration du territoire devra s'appuyer sur de grands tracés structurants principalement destinés aux circulations douces et TC de mise en relation des parcs. Cette armature «verte» devra relier notamment l'ensemble des sites de projets et mettra «à distance de pantoufle» chacun des habitants de la plaine d'un espace vert.

### Principes de continuité de la trame paysagère entre les parcs d'agglomération



### Contrepoint et complémentarité des deux rives



### **1.2.2 | La question de la programmation**

La notion de centralité sous-tend l'idée d'intensité urbaine : densité, mixité, animation. Une grande variété de fonctions (habitat, activités, tertiaire, commerces, services, équipements...) doivent progressivement se développer et s'organiser sur l'ensemble du territoire de la plaine rive droite pour constituer un ensemble cohérent et diversifié. Il s'agit de répondre aussi à des besoins et des spécificités du territoire vecteurs de l'identité rive droite – établir un lien avec son histoire, sa géographie, sa population. Il s'agit aussi de composer avec l'existant. Un tiers du territoire (environ 300 ha) est constitué d'emprises évolutives. Cela représente des réserves importantes à la fois pour le territoire de la rive droite mais aussi à l'échelle de l'agglomération pour les vingt prochaines années sur les questions de recentrage, d'investissement et de priorités.

#### **1.2.2.1 | Développer une offre diversifiée de logements, innovants et attractifs**

Le potentiel constructible évalué sur les différents sites de projet permet d'envisager la construction de 22 000 à plus de 30 000 logements nouveaux sur la plaine rive droite, suivant que l'on s'inscrit dans les dispositions actuelles du PLU ou bien dans une perspective plus ambitieuse d'accueil de population. Soit 45 000 à 60 000 habitants supplémentaires, en plus des 30 000 habitants actuels. Cette capacité importante devrait contribuer au rééquilibrage des populations réparties en cœur d'agglomération, de part et d'autre du fleuve. Ce potentiel peut participer au recentrage urbain de l'agglomération et constitue un enjeu pour l'avenir de la métropole face à la tendance actuelle de poursuite de l'étalement urbain. Cela relève de choix et d'engagements, à l'échelle du projet d'agglomération dont les principes sont à inscrire dans le projet du SCoT.

Certes, il s'agit de pouvoir offrir, en plein centre de l'agglomération, une diversité de logements – en gammes et en typologies – suffisamment attractifs en coût, qualité et confort capables de rivaliser, voir de dépasser, l'intérêt offert par la maison individuelle péri-urbaine, d'autant plus, qu'ils s'inséreront dans un cadre urbain de très haute qualité.

C'est de la diversité des typologies de logements et de la combinaison des programmes que découlent la diversité des formes urbaines. Par ailleurs, le territoire de la plaine rive droite offre une telle diversité de situations qu'il convient d'en tirer profit en termes de vues ou d'échelles de sites.

#### **Un double renforcement de la production de logement nécessaire pour consolider l'attractivité de l'agglomération**

Il s'agit de construire d'abord pour retenir. En effet, les évolutions socio-démographiques telles que le vieillissement, ou l'augmentation des divorces concourent à démultiplication des ménages et donc à une augmentation des besoins en logements. A ce desserrement des ménages viennent s'ajouter les besoins en logements nécessaires au renouvellement et la fluidité du parc.

Il s'agit également de construire pour attirer. Dans l'optique d'une agglomération millionnaire, une production de logements adaptée et abordable permettra de renforcer l'attractivité de l'agglomération.

## 1 | Affirmer la vocation de centralité de la plaine rive droite

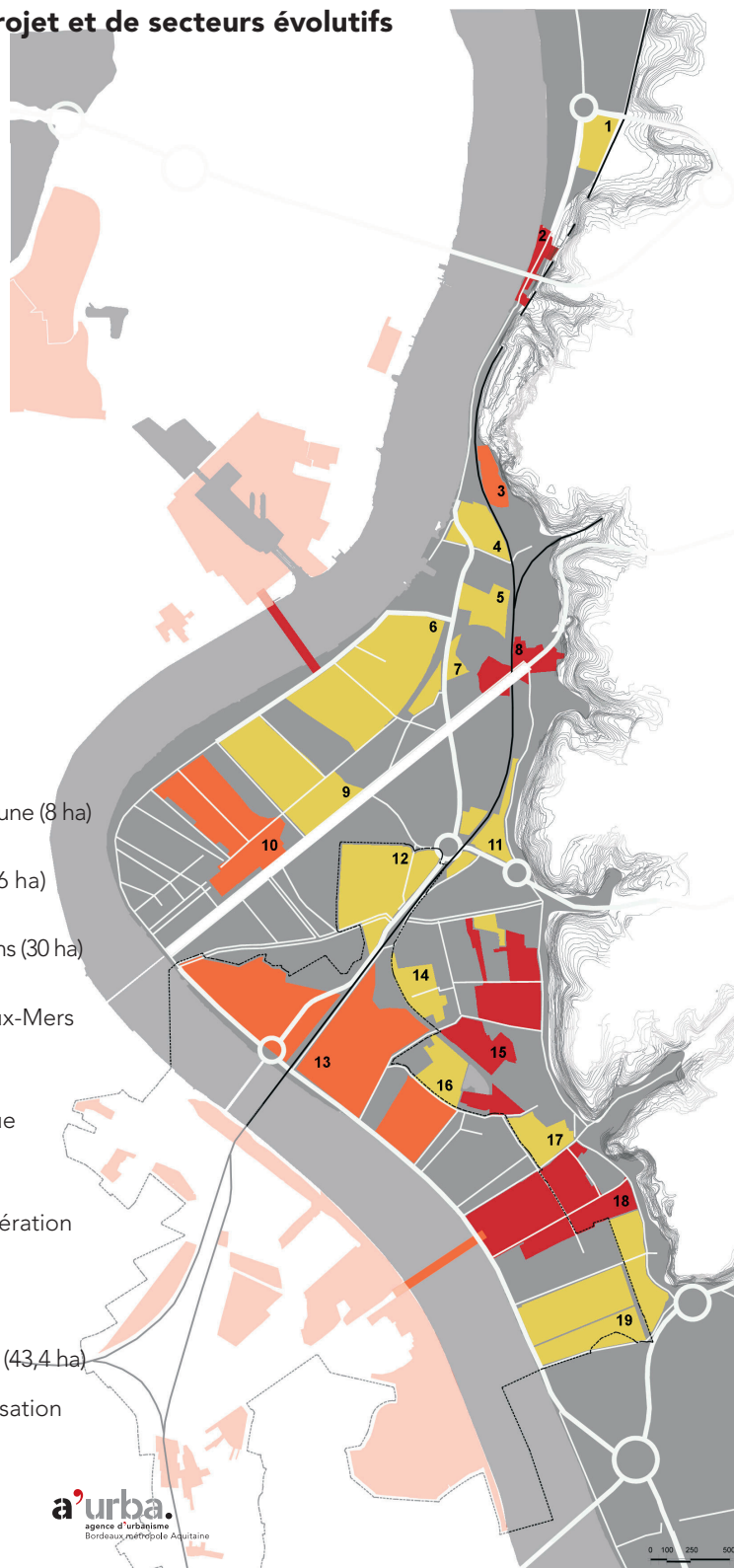
### Les 300 ha de sites de projet et de secteurs évolutifs

1. Quai Carriet (5,5 ha)
2. Chaignau Bichon
3. Lissandre 1
4. Lissandre 2 (7 ha)
5. Foncier mutable Nord Demi-Lune (8 ha)
6. Quai de Brazza (44 ha)
7. Foncier boulevard Ricard (5,6 ha)
8. Cenon Pont-Rouge (11 ha)
9. Foncier mutable Grands Moulins (30 ha)
10. Bastide Niel (35 ha)
11. Foncier mutable Entre-Deux-Mers (10 ha)
12. Benauges
13. OIN Bordeaux Euratlantique rive droite (80 ha)
14. Cité du Midi (11 ha)
15. Richelieu - Les Etangs - Libération
16. Les Etangs 2 (7 ha)
17. Dulong (8 ha)
18. Zac des Quais
19. Foncier mutable Sud Floirac (43,4 ha)

 projet en cours de réalisation

 projet programmé

 site de projet



## 1 | Affirmer la vocation de centralité de la plaine rive droite

### **Un double enjeux qualitatif**

Le premier enjeu est la nécessité d'une production de logements qui soit en adéquation avec les besoins des ménages. Ces besoins se structurent autour de trois éléments : la solvabilité des ménages, leur taille, leur parcours résidentiel.

Le deuxième enjeu consiste à adapter la production aux paramètres existants. En effet le territoire de la plaine rive droite nécessite de trouver un compromis entre des besoins communaux différents. L'unité physique de la plaine de Garonne ne peut occulter les logiques communales qui existent sur ce territoire, notamment les objectifs communaux de production de logements fixés par la loi et relayés par le PLH communautaire.

Pour Bordeaux, malgré les efforts de production, la commune reste déficitaire au regard des critères de la loi SRU. La plaine rive droite apparaît comme un territoire privilégié pour la commune de Bordeaux pour rattraper son retard de production et combler notamment son déficit en logements sociaux. Au contraire, pour les communes du GPV largement dotées en logements conventionnés sociaux, le PLH affiche pour les communes du GPV, une priorité donnée au renouvellement et à la diversification de l'offre d'habitat qui passe notamment par le développement de l'offre abordable dont l'accession sociale pour bonne part.

Le rayonnement de l'agglomération pose aussi la question d'une production haut de gamme qui puisse être concurrentiel de l'offre périphérique sur des formes urbaines innovantes et qui permettent aussi de situer la plaine de Garonne rive droite dans la continuité de l'offre du centre de la rive gauche perçu, aujourd'hui comme prestigieux...

### **Deux principes d'action pour relayer les enjeux de ce territoire**

Le premier principe consiste en une production importante de logements abordables et conventionnés.

Le rôle de l'accession abordable est à mettre en avant. L'accession sociale à la propriété répond au désir de la plupart des ménages de se constituer un patrimoine. Il s'agit de donner l'envie et la possibilité d'habiter le territoire communautaire et a fortiori l'espace central que constitue la plaine de rive droite. Pour cela, il faut :

- développer l'accession sociale pour éviter l'exode urbain.
- considérer que l'accession dite sociale concerne en réalité l'essentiel des ménages (au regard de leur ressources et de leur solvabilité).
- éviter que les ménages en désir d'accession ne s'éloignent des centres pour des raisons financières en donnant la possibilité de réaliser un parcours résidentiel choisi.

Parallèlement à l'accession, le rôle du locatif social reste aussi important et notamment du PLAI qui correspond aux ressources de la plupart des ménages demandeurs.

Cette programmation devra être complétée par quelques opérations de logements haut de gamme contribuant au rayonnement de l'agglomération

Le second principe réside dans la production d'une typologie diversifiée susceptible d'apporter un offre relative à la décohabitation et à l'accueil des familles.

Face aux demandes exprimées auprès des communes, le développement de très petits logements (de type T1) et de très grands logements apparaît comme nécessaire. La typologie type (T2,T3) proposée par les promoteurs n'est pas celle qui répond de manière prioritaire aux besoins des ménages de la plaine rive droite.

## 1 | Affirmer la vocation de centralité de la plaine rive droite

### Estimation des capacités constructibles des sites de projets et secteurs évolutifs au regard des règles actuelles du PLU et des programmations envisagées

	Sites de projet et secteurs évolutifs	SHON totale	SHON logements	Nombre de logements
1.	Quai Carriet (5,5 ha)	52 800 m <sup>2</sup>	31 600 m <sup>2</sup>	396
2.	Chaignau Bichon	7 200 m <sup>2</sup>	7 200 m <sup>2</sup>	90
3.	Lissandre 1	27 000 m <sup>2</sup>	27 000 m <sup>2</sup>	340
4.	Lissandre 2 (7 ha)	67 200 m <sup>2</sup>	40 000 m <sup>2</sup>	500
5.	Foncier mutable Nord Demi-Lune (8 ha)	76 800 m <sup>2</sup>	46 000 m <sup>2</sup>	576
6.	Quai de Brazza (44 ha)	600 000 m <sup>2</sup>	253 000 m <sup>2</sup>	3 200
7.	Foncier boulevard Ricard (5,6 ha)	60 000 m <sup>2</sup>	36 300 m <sup>2</sup>	454
8.	Cenon Pont-Rouge (11 ha)	reste 40 000 m <sup>2</sup>		500
9.	Foncier mutable Grands Moulins (30 ha)	288 000 m <sup>2</sup>	173 000 m <sup>2</sup>	2 160
10.	Bastide Niel (35 ha)	300 000 m <sup>2</sup>	180 000 m <sup>2</sup>	2 250
11.	Foncier mutable Entre-Deux-Mers (10 ha)	54 000 m <sup>2</sup>	32 000 m <sup>2</sup>	400
12.	Benauges	inclus dans Euratlantique rive droite		
13.	Bordeaux Euratlantique rive droite (80 ha)	800 000 m <sup>2</sup>	500 000 m <sup>2</sup>	6 250
14.	Cité du Midi (11 ha)	52 800 m <sup>2</sup>	42 000 m <sup>2</sup>	528
15.	Richelieu - Les Etangs - Libération	48 000 m <sup>2</sup>	48 000 m <sup>2</sup>	600
16.	Les Etangs 2 (7 ha)	67 000 m <sup>2</sup>	40 300 m <sup>2</sup>	504
17.	Dulong (8 ha)	54 000 m <sup>2</sup>	32 000 m <sup>2</sup>	400
18.	Zac des Quais	reste 70 000 m <sup>2</sup> hors salle de spectacle	29 000 m <sup>2</sup>	500
19.	Foncier mutable Sud Floirac (43,4 ha)	292 000 m <sup>2</sup>	175 000 m <sup>2</sup>	2 190

Soit un total de près de 3 000 000 m<sup>2</sup> de SHON constructible dont 1 800 000 m<sup>2</sup> destiné au logement, soit 22 500 logements.

## 1 | Affirmer la vocation de centralité de la plaine rive droite

### 1.2.2.2 | Développer des filières économiques fondées sur le territoire

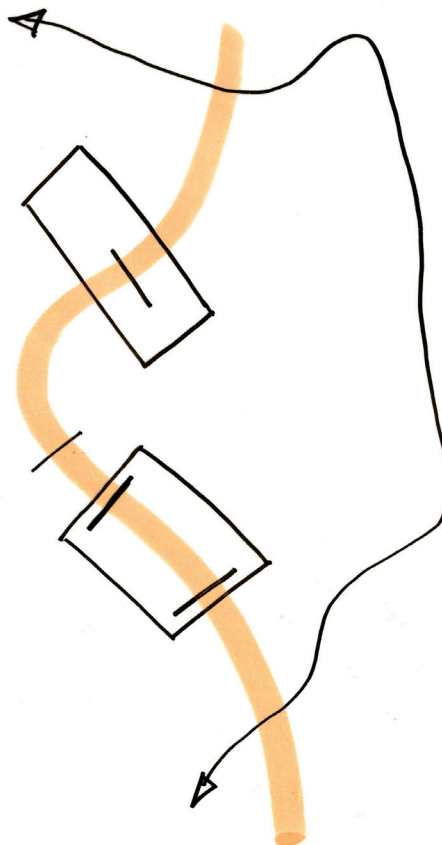
L'activité industrielle qui a marqué le développement économique du territoire au cours du XX<sup>e</sup> siècle est aujourd'hui en recherche de mutation. La zone franche urbaine, instaurée en 2000 a permis de redévelopper l'emploi autour d'une grande diversité de PME-PMI et de maintenir l'occupation du territoire. Aujourd'hui, la vocation économique du territoire doit être réaffirmée autour de nouvelles stratégies. Il faut évoluer vers une économie mixte, non nuisante pour les futurs quartiers d'habitat qui progressivement partageront le territoire. Disposant d'un potentiel de 20 000 à 25 000 emplois, des filières qui tournent autour de l'économie créative trouveront naturellement leur place à travers toute une gamme d'activités en recherche de proximité de services et d'échanges propres à un territoire de centralité (recherche, production, fabrication, formation, logistique urbaine...).

Cependant, le projet économique de la plaine rive droite doit aussi se nourrir des spécificités du territoire et de ses dynamiques. Il convient donc de distinguer la partie nord et sud de la plaine :

- le secteur sud, quai de la Souys, situé entre les deux franchissements Saint-Jean et J.-J. Bosc, correspond à la maille du projet Euratlantique, en vis à vis du quai de Paludate. Ce territoire est donc prioritairement concerné par la vocation économique à dominante tertiaire supérieur du projet économique en cours (pôle d'affaires, sièges sociaux...);

#### Les territoire de cohérence et d'interface économique :

- au sud, Euratlantique
- au nord, Brazza - Bassins-à-flots





## 1 | Affirmer la vocation de centralité de la plaine rive droite

- le secteur nord, Brazza, est à considérer de façon plus globale, sur des vocations différentes de la partie sud. L'arrivée prochaine du futur pont Bacalan-Bastide va offrir, sur ce territoire, une relation de proximité nouvelle avec le site des bassins-à-flots. Ces deux secteurs présentent des caractéristiques communes pouvant se fédérer autour d'un même thème. L'eau et les activités qui gravitent autour constituent un fil conducteur qui s'ancre dans le passé, perdure aujourd'hui et porteur pour l'avenir. La présence des chantiers nautiques, la proximité du fleuve, les questions liées à la gestion de l'eau, le projet des cascades, le tourisme fluvial, la base sous-marine, le port fluvial... ne constituent-ils pas les thèmes fédérateurs autour de l'eau et du maritime axé sur la notion de **porte maritime**, de part et d'autre du fleuve ?

### **La plaine rive droite : un territoire économiquement attractif**

La plaine de Garonne rive droite est un territoire complexe marqué par de nombreuses évolutions et une puissante dynamique de renouvellement urbain. Au sein de cette dynamique, elle reste marquée par un certain nombre de facteurs, générateurs d'une importante attractivité économique.

Sa localisation, au cœur de l'hyper-centre métropolitain, lui confère une visibilité pour devenir un point d'ancrage fort de l'identité économique de l'agglomération bordelaise et intégrer, en complémentarité avec la rive gauche, une fonction économique supra-territoriale.

Une visibilité augmentée par l'effet vitrine que propose ce site. Lové au creux du fleuve, puissant vecteur d'image et de dynamique urbaine, sa proximité avec la rocade lui permet de jouer sur les seuils d'entrée de ville. En outre, la réalisation des ponts Bacalan Bastide et Jean-Jacques Bosc participera à accroître cet effet vitrine autour des sites contigus.

Par ailleurs, ces deux ponts contribueront à renforcer l'accessibilité de ce territoire, condition primordiale au développement d'une polarité économique métropolitaine. Un renforcement de l'accessibilité qui doit de plus s'appréhender à un niveau national et européen. L'arrivée de la LGV prévu pour 2016, permettra à l'agglomération d'intensifier ces liens avec d'autres métropoles dont Paris. Cette proximité avec des « territoires économiques » de niveau européen constitue un facteur d'attractivité économique fort pour le site, capable d'attirer de nombreuses entreprises.

Un accueil d'entreprises nouvelles aujourd'hui possible au regard de l'important potentiel foncier de la plaine de Garonne rive droite. Si la requalification de ce foncier se destine, pour partie, à des fonctions autres qu'économique, la plaine de Garonne rive droite représente néanmoins un important gisement foncier pour structurer une polarité économique forte.

Ce potentiel foncier est également l'héritage d'une histoire économique, d'une histoire industrielle intense et riche, dont le rayonnement a toujours dépassé les limites de la rive droite. Cette intensité économique est un marqueur urbain fort qui façonne le territoire et lui offre une identité singulière. De plus, la présence d'établissements emblématiques (Benneteau, Grands Moulins de Paris, AIA...) et de lotissements économiques importants, la création de la ZFU, la trame parcellaire existante contribuent au maintien de l'identité économique du territoire.

Un patrimoine, une identité qui génèrent aujourd'hui une culture économique et industrielle. Une culture qui, par ailleurs, ne s'écrit pas au passé puisque de

## 1 | Affirmer la vocation de centralité de la plaine rive droite

nombreux projets concernent la plaine de Garonne rive droite : le projet Darwin, l'OIN et le tertiaire d'affaire, l'Arena et son potentiel commercial, ainsi que les deux futurs ponts, par l'effet vitrine dégagée à leur débouché. Cette culture toujours en mouvement, en pleine évolution, constitue le socle indispensable à un bassin d'emplois métropolitain.

Le projet économique prend donc, au regard de l'ensemble de ces éléments, un caractère déterminant pour la plaine de Garonne rive droite. Son attractivité économique, convergence de plusieurs facteurs (visibilité, lisibilité, accessibilité, potentiel foncier, culture économique et industrielle), permet de disposer des capacités nécessaires pour faire de la fonction économique le vecteur, le levier de développement de ce territoire.

### **Un territoire répondant à l'enjeu d'attractivité économique de l'agglomération**

Si l'attractivité résidentielle est manifeste, l'agglomération bordelaise reste en marge des grandes métropoles européennes et doit à présent s'affirmer comme un territoire économique majeur pour s'élever au niveau européen.

Elle doit être en mesure de générer une puissante attractivité économique à travers un projet novateur et lisible. Cette lisibilité passe par une structuration claire de son espace économique, en s'appuyant sur des polarités identifiées et bénéficiant d'un potentiel important pour se positionner comme des terres d'accueil économique. Une fonction économique métropolitaine à laquelle la plaine de Garonne rive droite peut répondre.

### **Projet économique et projet urbain : un métissage urbain à inventer**

Cette vocation économique à affirmer, cohérente avec les enjeux métropolitains, cohérente avec le potentiel de ce territoire, l'est également avec l'objectif de centralité métropolitaine recherché. Pour être en mesure de développer une réelle intensité urbaine équivalente à la rive gauche, la constitution d'une dynamique économique est essentielle de part les effets d'entraînement que génère un bassin d'emplois conséquent sur un territoire.

Cependant, ce bassin d'emplois et cette dynamique ne peuvent être portés par une logique « résidentielle », s'appuyant uniquement sur l'arrivée de nouvelles populations. Ils doivent impérativement s'appuyer sur l'implantation de nouvelles activités en localisant, le cas échéant, des sites privilégiés.

Bien sûr, si le projet économique apparaît comme le levier du renouvellement urbain de la plaine de Garonne rive droite, il doit cependant s'insérer dans le projet global d'aménagement et être en cohérence avec l'ensemble des enjeux urbains.

Cet ensemble de fonctions, mêlé à l'objectif de centralité métropolitaine, oblige à concevoir un projet économique innovant, dans sa vocation, ses orientations, ses formes pour fondre la dimension économique dans le projet global et tendre vers un métissage urbain source de centralité et d'intensité.

## 1 | Affirmer la vocation de centralité de la plaine rive droite

### 1.2.2.3 | Patrimoine et quartiers existants à valoriser

Les tissus anciens d'habitat et les centres bourgs présentent des qualités très différentes dont le maintien et l'amélioration constituent un enjeu fort sur le territoire de la plaine et dont une grande partie sera renouvelée à terme.

La réussite du projet de territoire passe aussi par une recherche d'équilibre entre les opérations nouvelles et les tissus constitués, tant en termes de forme urbaine que de typologies des ménages et des activités accueillies sur ce territoire.

Les zones de contact entre les sites de projet cadrés et les territoires en creux des tissus anciens apparaissent comme des secteurs stratégiques. Le traitement des interfaces avec les projets nouveaux nécessite une attention toute particulière et devrait être intégré dans le cahier des charges des futurs opérateurs.

Le patrimoine de la plaine de Garonne, à l'exception de l'avenue Thiers et d'une partie de la Bastide se caractérise par des constructions modestes qui forment pourtant des tissus offrant une grande qualité de vie. Essentiellement constitués d'une trame de maisons et de jardins, les îlots présentent une compacité et une homogénéité très variables. Ils forment cependant des quartiers dont l'identité est forte et revendiquée.

Pour ces tissus qui subissent d'ores et déjà une pression foncière, l'enjeu réside plus dans un renouvellement urbain maîtrisé que dans un principe de sauvegarde du patrimoine bâti.

Assurer la permanence de la trame et des échelles tout en permettant une amélioration de l'habitat est un défi intéressant sur ce territoire (tissus anciens du Bas-Floirac et du Bas-Cenon). Des actions comme le PNRQAD de la Bastide pourraient être élargies. Parallèlement, le passé ouvrier de la plaine a fortement marqué le territoire et certaines cités, par la qualité des typologies des formes urbaines et des logements qu'elles proposent, méritent d'être protégées et réhabilitées.

Plus globalement, les patrimoines significatifs des phases d'urbanisation de ce territoire peuvent être mis en valeur. Cité Pinson, Cité du Midi, cité ouvrière Bistuer, tissu d'habitat en peigne par rapport à la Garonne dans le Bas-Floirac...

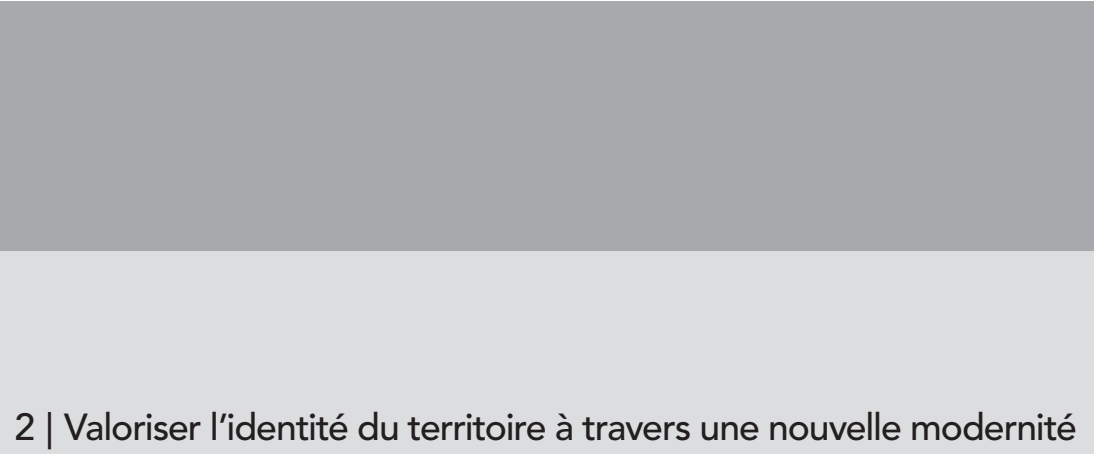
L'action engagée dans les principaux quartiers d'habitat social de la plaine dans le cadre du PRU Joliot Curie est à ce titre essentiel.

L'évolution des tissus en pied de coteaux doit également être surveillée. Une réflexion sur le maintien de la qualité de la perception du coteau pourrait être engagée.

Si les objectifs de densification de ce territoire ne peuvent être remis en cause, c'est essentiellement sur les grandes emprises évolutives que les efforts de recherche de densité doivent être entrepris.

L'histoire de la plaine de Garonne est également fortement marquée, notamment au sud, par une juxtaposition de secteurs habités et de grandes emprises industrielles. Cette forme de mixité et de proximité entre lieux de vie et secteurs d'activités participe également de l'identité de ce territoire.





## 2 | Valoriser l'identité du territoire à travers une nouvelle modernité





## 2 | Valoriser l'identité du territoire à travers une nouvelle modernité

### 2.1 | Fonder l'image sur les enjeux d'une nouvelle modernité liée aux préoccupations actuelles d'aménagement durable

La rive droite est marquée par une occupation récente, datant du XIX<sup>e</sup> siècle. Cette occupation est notamment liée à l'industrialisation et à la mécanisation des techniques. L'image de la modernité se traduit autant dans les activités qui s'implantent que dans les modes de constructions et de fabrication des villes. Le territoire des Hauts-de-Garonne marque l'apogée de ce processus dans les années 70, à travers les ZUP de logements collectifs industrialisés.

Le renouvellement de la plaine rive droite qui s'amorce aujourd'hui offre de nouvelles opportunités d'inscrire le territoire dans une nouvelle modernité en lien avec les préoccupations actuelles d'aménagement et de développement durable.

Face aux bouleversements inévitables que va subir ce territoire dans les prochaines décennies, son contexte géographique et historique offre cependant des éléments de permanence :

- le coteau et la plaine rive droite ont été peu à peu façonnés par le fleuve. L'eau joue donc un rôle prépondérant dans la façon d'appréhender le territoire ;
- le contact franc, direct, presque frontal entre bâti et grand paysage, entre bâtiments d'activités et d'habitat, les contrastes d'échelles spatiales constituent la marque de fabrique de la rive droite et contribuent à sa forte dimension poétique empreinte d'une forme de liberté.

Ce caractère forgé par la douceur du cadre naturel, lieu privilégié d'une villégiature passée, et le dynamisme d'une occupation récente et diversifiée, constituent indéniablement le socle à l'émergence d'un cadre de vie attractif.

#### 2.1.1 | Donner libre cour à l'innovation et à la créativité

Le développement de la plaine rive droite ne peut pas s'inscrire, pour différentes raisons, dans une vision ordonnée et unitaire de la ville, à l'image de celle de la « ville de pierre ».

- Par nature, le territoire de la plaine rive droite est polymorphe. Sa trame urbaine varie brutalement d'un quartier à un autre et provoque des effets de ruptures. Ces variations soudaines se lisent aussi à travers les variations d'intensité des vides et des pleins. Les tracés souvent courbes ou irréguliers, ou bien organisés en « peigne » traduisent l'adaptation d'un maillage à sa géographie. Seule, l'avenue Thiers qui exprime une intention forte de composition urbaine au XIX<sup>e</sup> siècle apparaît comme surimposée à l'ensemble du territoire et semble plus traverser le territoire qu'elle ne l'organise.

- Le développement du territoire sous-tend l'idée de couture urbaine, d'adaptation, d'interface et de gestion de contraintes environnementales (eau, bruit, pollution...). Il s'agit d'ouvrir le champs des possibles en termes de formes urbaines et architecturales, de s'extraire des formes traditionnelles afin d'obtenir les réponses justes dans des contextes spécifiques.

## 2 | Valoriser l'identité du territoire à travers une nouvelle modernité

- La richesse de ce territoire se fonde sur sa diversité et la cohabitation de ses usages et de ses populations. Afin d'inscrire les quartiers dans le temps, il convient d'en conserver les traces au travers notamment du recyclage et de la réutilisation de certains bâtiments ou ensembles architecturaux (caserne Niel). Or, la grande diversité des volumes bâtis qui est proposée permet de maintenir ou de développer de nombreuses possibilités d'appropriation, et donc assure, de cette façon, une grande diversité fonctionnelle et des usages.

### 2.1.2 | L'eau et le végétal comme fil rouge de la trame urbaine

L'ambiance de la plaine rive droite est dominée par la présence des deux composantes majeures que sont l'eau et le végétal.

- S'agissant du fleuve et compte tenu des emprises mutables, c'est sur une grande partie de ses rives que se joueront les nouveaux rapports entre la ville et le fleuve. L'échelle du territoire permet d'envisager l'implantation de constructions de grande hauteur afin d'offrir des vues sur le grand paysage. Cependant, vu depuis la rive opposée, la ligne boisée du coteau dialogue avec celle des rives, rendant ainsi lisible l'effet d'écran végétalisé. D'après l'analyse établie en 2003 (étude CUB, Tracés urbains et stratégies d'aménagement associés, a'urba, juin 2003), il convient d'en conserver la lecture et veiller à ne pas occulter ces vues par un premier plan bâti.

- La question des inondations concerne essentiellement la partie nord du territoire et notamment le secteur Queyries - Brazza. La trame perpendiculaire qui a persisté à travers les époques, joue un rôle fondamental pour l'écoulement des eaux des crues en ménageant des « fenêtrés » sur le fleuve. En effet, cette berge s'est constituée peu à peu grâce au phénomène des mouvements hydrauliques et de sédimentation du méandre du fleuve. Le maintien d'une rive végétalisée, à travers le projet du parc aux Angéliques à cet endroit, trouve toute sa pertinence et participe à la préservation du corridor de bio-diversité.

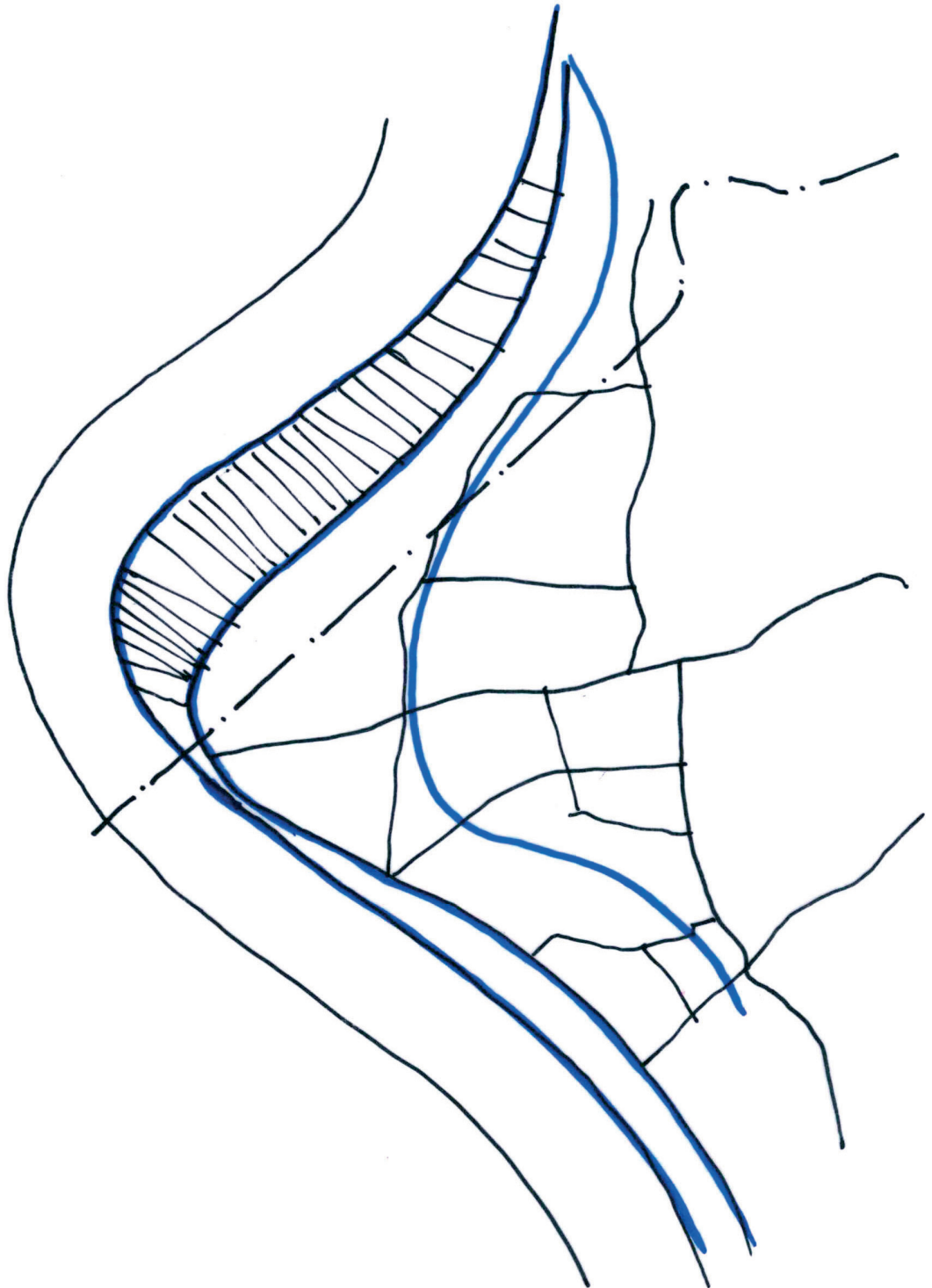
En ce qui concerne les prescriptions sur la constructibilité et les modes d'implantation des bâtiments, la CUB pilote l'étude Aménagement et développement durable des zones inondables dont les conclusions devraient être livrées prochainement. L'enjeu concerne notamment l'appropriation des rez-de-chaussée.

- La gestion des eaux de ruissellement constitue un élément fondamental pour le territoire soumis notamment au ruissellement du coteau. Le maintien d'une forte capacité d'infiltration des eaux couplé à des dispositifs de stockage en vue d'une éventuelle réutilisation implique une conception nouvelle et adaptée des espaces extérieurs (publics et privés). Cette démarche doit être articulée avec la constitution d'une structure végétale dense sur l'ensemble du territoire, entre parc des Coteaux et parc aux Angéliques.



## 2 | Valoriser l'identité du territoire à travers une nouvelle modernité

**Le rôle de l'eau dans l'évolution de la berge et l'organisation des tracés et du parcellaire (schéma d'après plan cadastral de 1822)**



## Conclusion

### **Des quartiers perméables et accessibles**

Promouvoir une démarche urbaine dont l'enjeu consiste avant tout à limiter fortement la production de gaz à effet de serre est un objectif majeur qui doit conduire à une approche durable de la ville. C'est dans cette optique que le territoire plaine rive droite s'inscrit dans la démarche "éco-cité, plaine de Garonne".

Sur la plaine rive droite, certaines échelles d'intervention présentent toutes les caractéristiques d'un véritable « morceau de ville », capables d'assurer, le cas échéant, son autarcie en énergie et en ressources à travers une vision d'éco-quartier.

Cependant l'ambition des éco-quartiers ne doit en aucun cas conduire à une juxtaposition de « communautés autonomes fermées », mais au contraire, s'inscrire dans une vision qui ne doit pas occulter l'idée de solidarité et d'appartenance territoriale. C'est notamment au travers du branchement aux réseaux techniques (eau, assainissement, énergie, transport...) que se traduit concrètement et symboliquement cette appartenance.

L'effet de mosaïque des sites évolutifs impose la prise en compte des espaces interstitiels. Chaque opération doit constituer le maillon d'un vaste réseau territorial dont l'objectif est d'assurer la connexion et l'interface de chaque opération ou de chaque quartier avec le reste du territoire. En contre-partie, la possibilité d'accueillir au cœur des quartiers, des fonctions d'échelles inter-communale ou d'agglomération, impose au préalable d'assurer une bonne accessibilité tout mode et d'inscrire chaque site dans un réseau de déplacements.

### **La stratification au service d'une montée en puissance de l'intensité urbaine**

Le développement de la plaine rive droite doit intégrer une double dimension temporelle liée au calendrier d'intervention de la puissance publique autour d'actions qui constituent des effets leviers à des moments clé (anticipation et accompagnement) et une évolution progressive du contexte urbain sur tout le territoire.

S'il est essentiel de porter une très forte ambition sur ce territoire à travers ses différents sites de projet, il est aussi très difficile d'appréhender son devenir si qu'au travers d'approches prospectives et d'hypothèses d'évolutions.

Il est donc important de s'interroger sur l'aboutissement d'un tel projet de territoire sans anticiper d'importantes marges d'adaptations et d'évolutions sur chacun des sites. De plus, les bouleversement du territoire prévisibles sont tels qu'il convient d'intégrer dans ce processus, des périodes de « digestion » faces aux évolutions du territoire afin de créer toutes les conditions d'une « montée en puissance » de l'intensité urbaine;

C'est peut-être l'idée de "stratification" plutôt que de morceaux de villes conçus comme un tout qui constitue, dans ce cas, une approche nouvelle de la fabrication de la ville.





Agence d'urbanisme Bordeaux Métropole Aquitaine  
Hangar G2 - Bassin à flot n°1 BP 71 - F-33041 Bordeaux Cedex  
tél.: 33 (0)5 56 99 86 33 | fax : 33 (0)5 56 99 89 22  
contact@aurba.org | www.aurba.com

© aurba | juin 2010