

Bordeaux Nord

Étude de programmation urbaine

Scénarios de programmation

a'urba.
agence d'urbanisme
Bordeaux métropole Aquitaine

22/06/2015

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

Objet de l'étude

Après avoir fait l'objet par le passé de nombreuses attentions et donné lieu à plusieurs plans guides, Bordeaux Nord revient sur le devant de la scène dans un contexte totalement renouvelé par les multiples projets ou démarches en cours : Ginko, Bassins à flots, le pont Chaban-Delmas, le Grand stade, le tramway, 50000 logements, 550000 ha de nature, etc. Ce sont ainsi autant d'éléments structurants qui ont conduit la Communauté urbaine et la ville de Bordeaux à relancer les réflexions sur les perspectives d'avenir de ce large territoire.



Sous la direction scientifique de Camille Uri

Chef de projet

Maud Gourvellec

Équipe projet

Julien Alibert

José Branco

Jean-Christophe Chadanson

Nicolas Drouin

Camille Garcelon

Pierre Layère

Cécile Nassiet

Cécile Rasselet

avec la participation de

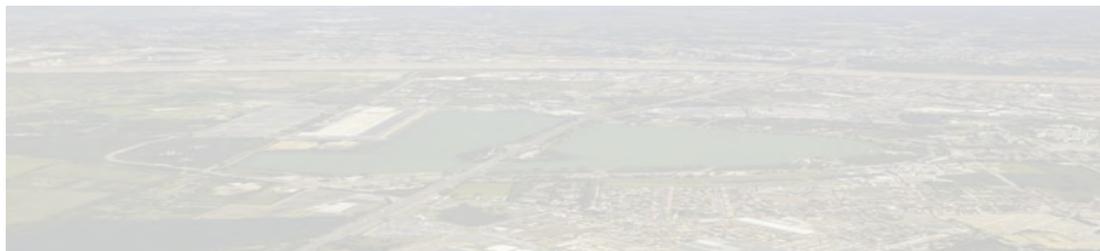
Thierry Bucau

Christine Dubart

Joëlle Martineau

Composition de l'étude

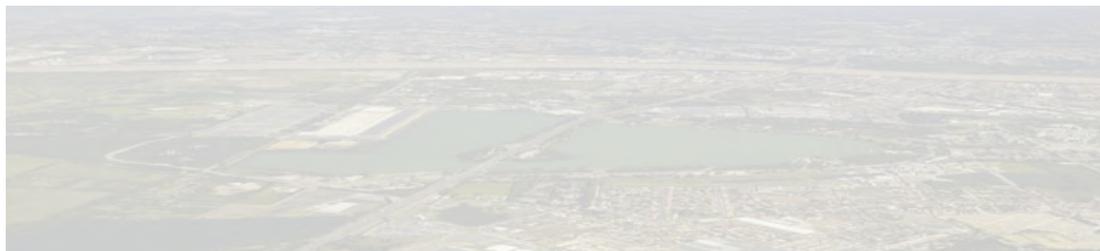
Une fois les grandes étapes d'urbanisation de Bordeaux Nord rappelées et les principales caractéristiques du territoire soulignées, l'étude propose une première entrée programmatique dans le projet afin d'éclairer en préalable sur les grands choix à faire en termes de vocation. Sur cette base, elle s'attache ensuite à décliner, analyser et comparer deux grands scénarios de développement : un premier qui vise à déployer la ville autour d'un nouvel espace de nature structurant et un second qui propose de construire un nouveau quartier ouvert sur le fleuve autour d'un cœur actif.



Sommaire

0 Introduction	7
1 Les grandes étapes de l'urbanisation et des projets de Bordeaux Nord ..	11
1.1 Rappel historique	12
1.2 Les grands projets de la fin du XX ^e siècle	18
1.3 Synthèse.....	27
2 Un territoire mosaïque en pleine évolution	31
2.1 Quel poids économique de Bordeaux Nord ?.....	37
2.2 Quelle réalité résidentielle ?	44
2.3 Quel potentiel foncier au regard des contraintes existantes ?	47
2.4 Quelles perspectives en termes de déplacements ?	55
2.5 Synthèse : forces et faiblesses d'un territoire singulier.....	58
3 Les grands choix programmatiques	61
3.1 Les objectifs du projet métropolitain de Bordeaux Métropole	63
3.2 Quel rôle donner à Bordeaux Nord au sein du projet métropolitain ?	67
Le champ des possibles : « Tout économique » vs « Tout résidentiel »	
3.3 Des choix programmatiques préalables	77
4 Les scénarios programmatiques envisageables	79
4.1 Les invariants du projet.....	80
4.2 Des choix encore ouverts.....	81
4.3 Les points d'appui du projet.....	83
4.4 Des scénarios aux partis d'aménagement différenciés.....	85
4.5 Des conditions préalables à arbitrer	87
4.6 Scénario 1 : Déployer la ville autour d'un nouvel espace de nature structurant ..	91
4.7 Scénario 2 : Constituer autour d'un cœur actif un nouveau quartier, ouvert sur les espaces naturels	111
4.8 Scénario 3 : Poursuivre la ville le long du Lac au contact d'un site actif renforcé	129
5 Synthèse : comparaison des scénarios programmatiques	149
6 Conclusion	171

Note de synthèse



Bordeaux Nord, vaste territoire compris entre les Bassins à flot et le Grand Stade, a donné lieu ces dix dernières années à de nombreuses réflexions ou études et livré plusieurs plans guide. Pour autant, le contexte urbain ayant depuis fortement évolué, du fait de réalisations récentes et de regards renouvelés, il s'agit aujourd'hui de reconsidérer le site sous un angle nouveau, de requestionner la stratégie publique à long terme en s'interrogeant en particulier sur l'équilibre entre le renforcement d'un quartier économique existant et le déploiement de tissus résidentiels nouveaux et ainsi définir, en lien avec Bordeaux Métropole et la ville de Bordeaux, une stratégie de développement à long terme (2040/2050).

Dans un premier temps, le travail s'est concentré sur la définition des grands choix programmatiques préalables à partir d'une réflexion globale et prospective en termes de programmation à l'échelle de Bordeaux Métropole et de la ville de Bordeaux. Sur la base d'une analyse comparée entre une perspective «Tout résidentiel» et une perspective «Tout économique», l'intérêt d'une programmation mixte s'est confirmé, plutôt défavorable au tertiaire déjà fortement programmé dans d'autres sites de projet (OIN notamment), dans une logique de renouvellement urbain. Sur cette première base, trois scénarios programmatiques ont par la suite été déclinés, illustrés, affinés, puis comparés en vue d'un plus large débat à la fois politique et technique.

Le premier scénario, directement inspiré des travaux de OMA dans le cadre de la démarche des 50000 logements et de TER dans celle des 55000 ha de nature, s'est rapidement imposé. Il imagine ainsi le déploiement de la ville autour d'un nouvel espace de nature structurant au cœur même du site, faisant du parc des lagunes un nouveau vecteur de développement résidentiel qui traverse le site du nord au sud, suscitant alors une organisation multi-sites des espaces économiques existant.

Le second scénario propose, pour sa part, de constituer, autour d'un cœur actif renforcé, un large quartier ouvert sur les espaces naturels au nord comme à l'est. Il associe ainsi la construction d'un véritable quartier de stade et propose la réalisation d'un quartier en front de fleuve, tout en confortant le site économique existant.

Le troisième, enfin, s'appuie sur une programmation économique ambitieuse en proposant de renforcer et développer les composantes économiques du site tout en poursuivant la ville au-delà de la rocade, le long de la berge du Lac et du tramway.

Ces trois scénarios, même s'ils restent proches sur certains aspects, présentent bien sûr des partis d'aménagement qui leur sont propres mais pour autant pas exclusifs, pouvant sans doute être combinés à la fois dans l'espace et dans le temps. Mais au-delà de l'image qu'ils donnent à voir, ces scénarios permettent d'éclairer à la fois sur les enjeux de ce territoire mais aussi sur les moyens et les outils à mettre en oeuvre, notamment en termes de financement.



0 | Introduction

Bordeaux Nord, un large territoire au coeur de la métropole



Sources : données topographiques en provenance du
F.T.N. © IGN SIG « SIGMA » Bordeaux Métropole
Traitement a'urba © - mars 2015 - Etude Bordeaux Nord 150017 I MG

0 | Introduction

Bordeaux Nord est certainement des huit quartiers que compte Bordeaux le plus vaste de la ville. Y apposer des limites précises pour élaborer un diagnostic et construire un projet devient un exercice complexe dès lors que l'objectif est d'en comprendre à la fois la composition, les influences et les dynamiques. Néanmoins, pour l'exercice de la présente étude, cet immense territoire est schématiquement cerné entre le pont Chaban-Delmas au sud, le pôle d'échange de « Cracovie » à l'ouest, la Garonne à l'est et la Jalle de Canteret au nord. Il représente ainsi près de 25 % du territoire bordelais et accueille 11 % de l'emploi grâce à la présence de nombreux locaux d'activités, de commerces, d'équipements majeurs d'agglomération et de bureaux.

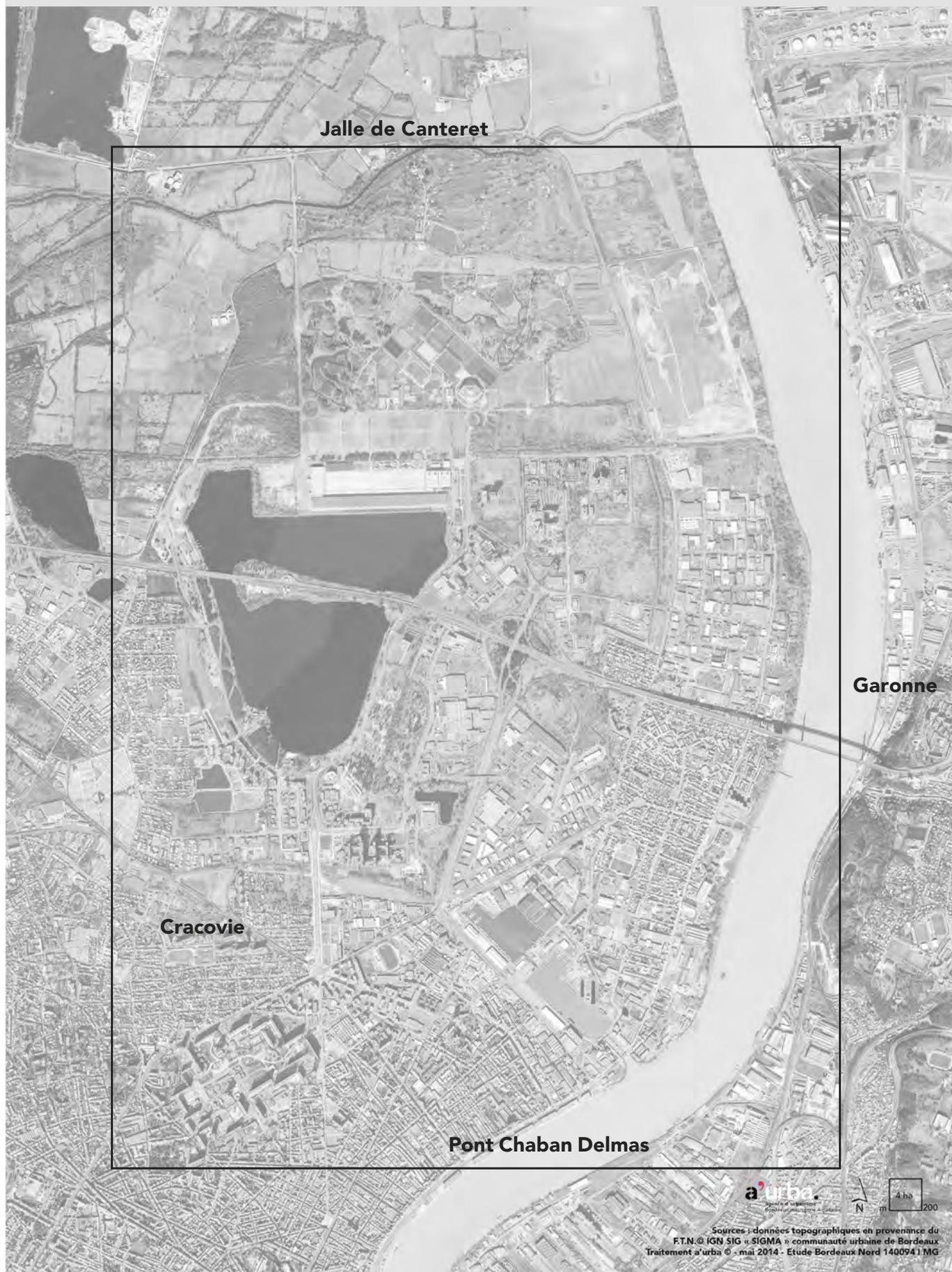
Après avoir fait l'objet par le passé de nombreuses attentions et donné lieu à plusieurs plans guides, ce territoire de projet revient à nouveau aujourd'hui sous le feu des projecteurs, le contexte ayant depuis fortement évolué suscitant ainsi la demande de la Communauté urbaine de Bordeaux et de la ville de Bordeaux de relancer les réflexions : les quartiers des Bassins à Flots et de Ginko sont en chantier, les études urbaines du quartier des Aubiers et de la cité Claveau sont avancées, une partie du parc reliant le Lac aux Bassins à flots est partiellement accessible au public et l'impact de l'arrivée du pont levant devient lisible. S'ajoutent à cela la mise en chantier du Grand stade, un nouveau regard des équipes OMA et AUC sur ce territoire dans le cadre de la démarche des « 50 000 logements » et celui proposé par l'agence TER dans la démarche « 55000 ha pour la nature » mais aussi les effets indirects de l'OIN sur ce territoire et un projet métropolitain ambitieux qui montre la nécessité de construire plus de logements sur Bordeaux d'ici 2030.

Ce sont ainsi autant d'éléments structurants qui permettent de se projeter dans l'évolution du territoire mais qui justifient aussi la remise à plat du plan guide de 2001 ainsi que la redéfinition d'une stratégie publique à court, moyen et long terme sur la base d'une réflexion programmatique, entre renforcement d'un quartier économique et déploiement de tissus résidentiels.

Ainsi, à partir d'ateliers thématiques associant les services de la ville de Bordeaux et de Bordeaux Métropole, qui se sont déroulés entre janvier et avril 2013, l'a-urba s'est engagée dans un travail de préfiguration de grands choix programmatiques envisageables.

Ce travail, réalisé dans la continuité des premières analyses engagées en 2012, est restitué dans le présent document. Il constitue un document d'étape dans les réflexions en cours et a pour objet de soulever des questionnements, susciter le débat et permettre à terme de stabiliser des positions partagées. Il reprend ainsi une partie du porter à connaissance initial en rappelant les grandes étapes d'urbanisation et des projets de Bordeaux Nord et les caractéristiques du territoire, décline les grands choix programmatiques préalables et propose enfin deux premiers scénarios de développement.

Le périmètre de réflexion de Bordeaux Nord





1 | Les grandes étapes de l'urbanisation et des projets de Bordeaux Nord

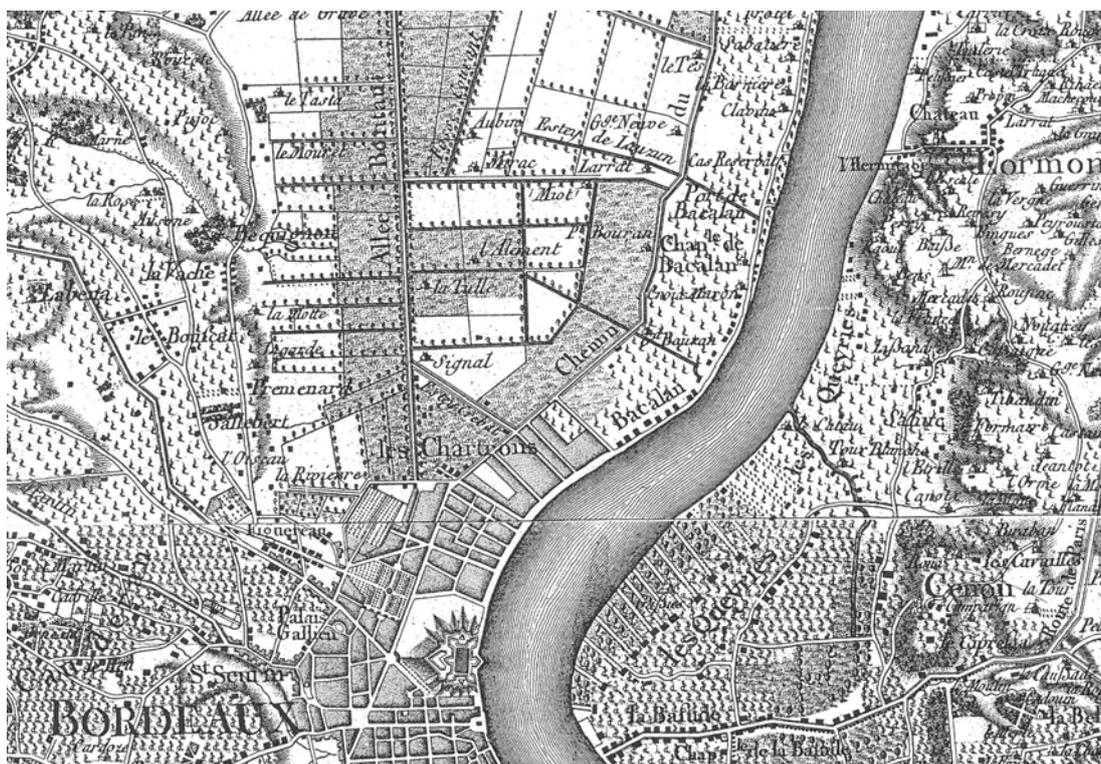
1 | Les grandes étapes de l'urbanisation et des projets

1.1 | Rappel historique

Aménager le territoire ...

XVII^e siècle : la conquête

- Assèchement des palus par les hollandais sous forme d'une maille : les jalles structurent le paysage.
- Arborescences à partir de deux axes majeurs (la Jallère au nord et la jalle Conrad, actuelles allées de Boutaut).



Fin du XIX^e siècle : un destin portuaire se dessine

- Limite nord de la ville marquée par le boulevard : une zone économique se développe autour du premier bassin à flot avec une connexion ferrée sur les quais et vers la ceinture ouest.
- Début des acquisitions de l'Etat dans la perspective d'un grand port intérieur vers Grattequina (zone Aliénor actuelle).
- Création d'un deuxième bassin.

1 | Les grandes étapes de l'urbanisation et des projets

Première moitié du XX^e siècle : naissance d'un quartier industriel

- Développement du quartier de Bacalan : ouvriers et marins des terre-neuvas et la « fish-connexion » avec les sécheries béglaïses par les quais rive gauche.
- Connexion ferrée des bassins et création de la desserte de Cracovie par l'actuelle place Latule.
- Renforcement de la vocation de logistique militaire du quartier avec l'implantation de la Base Sous-marine et d'installations stratégiques (anciens magasins des Vivres et des munitions).
- Contribution, plus tard, du quartier Claveau et de la Cité du Grand Parc au relogement des habitants de Mériadeck.

Grand Projet Urbain (J. D'Welles) : une base aérienne régionale (avions et hydravions) à l'emplacement du Lac actuel - non réalisée.



1 | Les grandes étapes de l'urbanisation et des projets

Deuxième moitié du XX^e siècle : déclin de l'activité portuaire historique et naissance d'un nouveau quartier

- Contexte des années 1950 / 1965 :
 - > Inondations dans les années 1950
 - > 1950-1960 : constructions massives de logements au confort moderne (rapatriés d'Algérie, exode rurale, démolition Mériadeck)
 - > 1954-1969 : Grand parc
 - > 1955-1963 → 1980 : Démolition du quartier Mériadeck, La Benauge
 - > Les marais, territoire de chasse, élevage, mais aussi d'habitat informel



© Communauté urbaine de Bordeaux

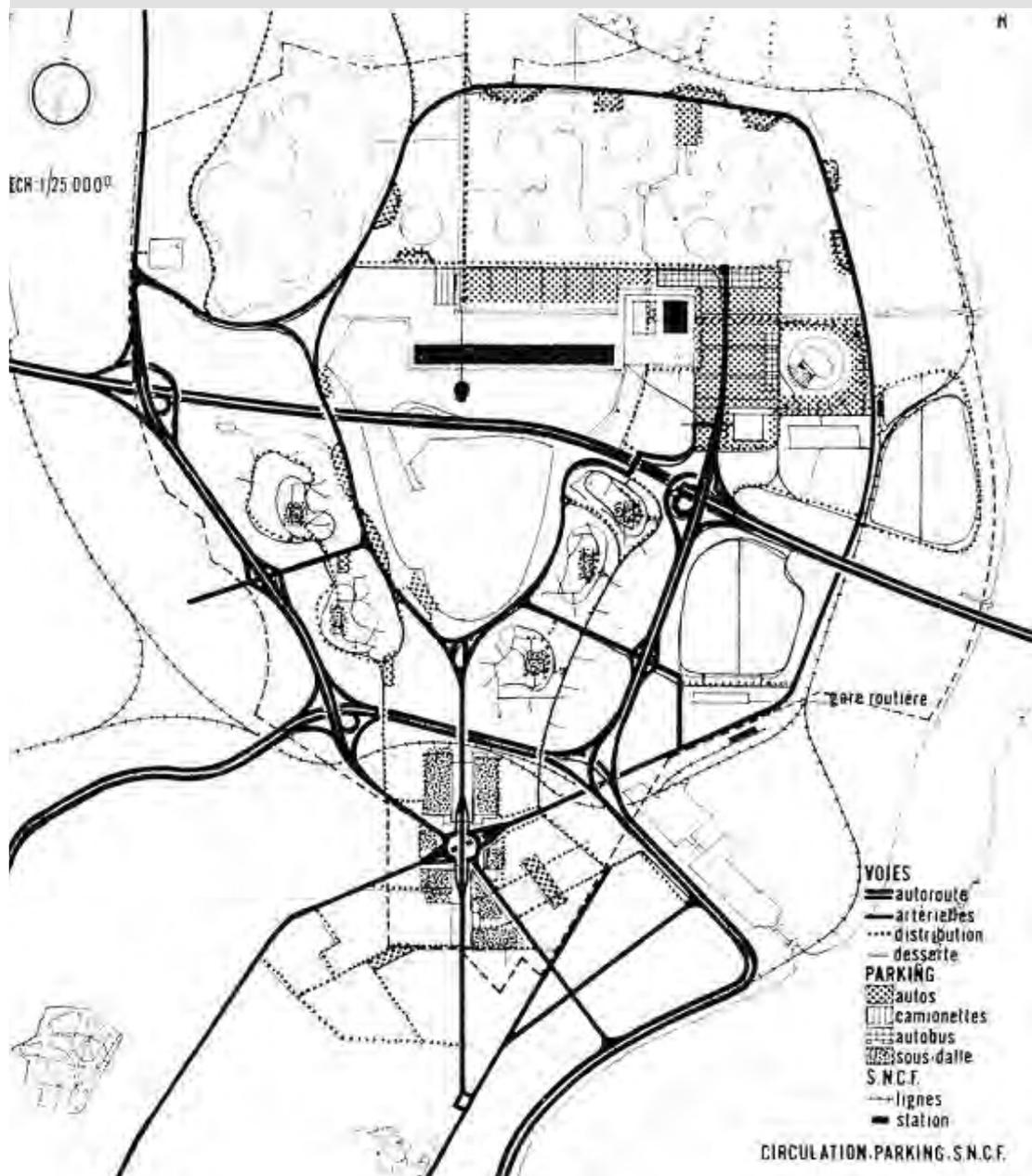
- Le « tout automobile » avec le pont d'Aquitaine, l'avenue Aliénor d'Aquitaine, puis la création du quartier du Lac avec le Parc des Expositions, les hôtels et le quartier d'affaires, les équipements de plein air, la zone d'entrepôts de Bordeaux Nord dans le prolongement des activités fondatrices du quartier et des quartiers ouvriers :
 - > Acquisition des terrains par la ville
 - > 1955 / 1967 : création du Lac et remblaiements
 - > 1966 : concours d'urbanisme - Xavier Arsène-Henry
 - > Parc des expositions (exiguïté des Quinconces)
 - > Les Aubiers
 - > 1967 puis 1972, Pont d'Aquitaine / Rocade (26 ha d'échangeur)
- Brève apparition d'un témoin du mouvement hygiéniste : la Cité Lumineuse et première réhabilitation du quartier Claveau.

1 | Les grandes étapes de l'urbanisation et des projets

Les grandes idées du plan de Xavier Arsène-Henry

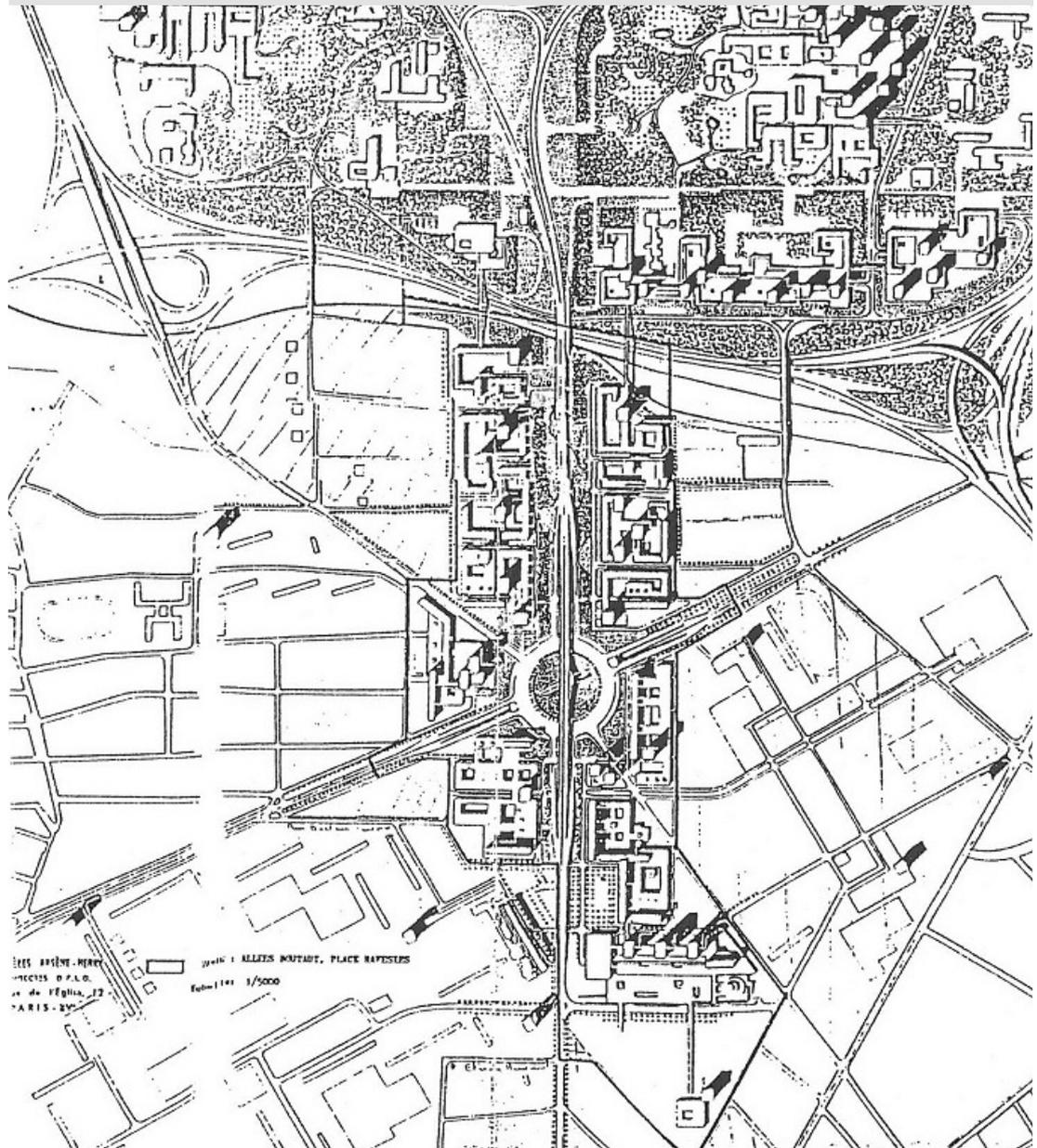
- Les allées de Boutaut, axe nord-sud d'accroche du centre-ville au quartier du Lac par de très fortes densités ainsi qu'un espace public largement dimensionné.
- L'organisation en « clairières » des quartiers d'habitat dans un parc, amorcée par la création des clairières des Aubiers et du Lauzun mais qui s'achève là, laissant un isolat résidentiel à la dérive au nord de Bordeaux.
- L'aménageur du Lac se tourne vers les grands équipements, sièges sociaux et enseignes commerciales.

Plan d'ensemble de Bordeaux Lac



1 | Les grandes étapes de l'urbanisation et des projets

Allées de Boutaut, axe nord-sud d'accroche du centre-ville au quartier du Lac



1 | Les grandes étapes de l'urbanisation et des projets

La constitution de grandes réserves foncières communautaires (échanges avec l'Etat)

Le temps de la lutte contre les inondations et de l'assainissement communautaire (Yves Fargues)

La poursuite du déclin portuaire

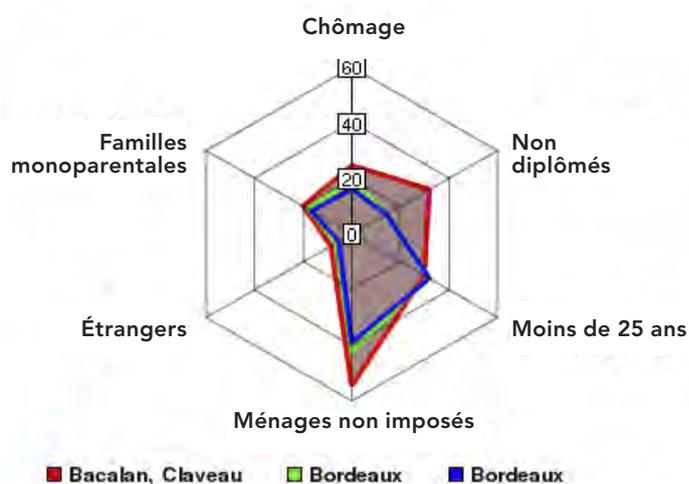
- Fermeture du port de Bordeaux (1987, départ du dernier terre-neuva)
- Fermeture de la plupart des entreprises liées au Port (Beghin Say, etc.)

La démographie de Bacalan Claveau donne les indicateurs d'un quartier «à la dérive».

Profil général 1999 (INSEE)

	ZUS Bacalan, Claveau	Commune Bordeaux	UU Bordeaux
Chômage (1999)	24.7 %	19.0 %	16.2 %
Non-diplômés (1999)	32.0 %	14.4 %	14.2 %
Moins de 25 ans (1999)	29.8 %	31.6 %	32.0 %
Etrangers (1999)	8.6 %	6.3 %	5.4 %
Familles monoparentales (1999)	20.1 %	18.0 %	16.6 %
Locatifs HLM (1999)	44.7 %	13.4 %	16.1 %

Source Insee - RP 1999



1 | Les grandes étapes de l'urbanisation et des projets

1.2 | Les grands projets de la fin du XX^e siècle

Le projet urbain bordelais de 1996

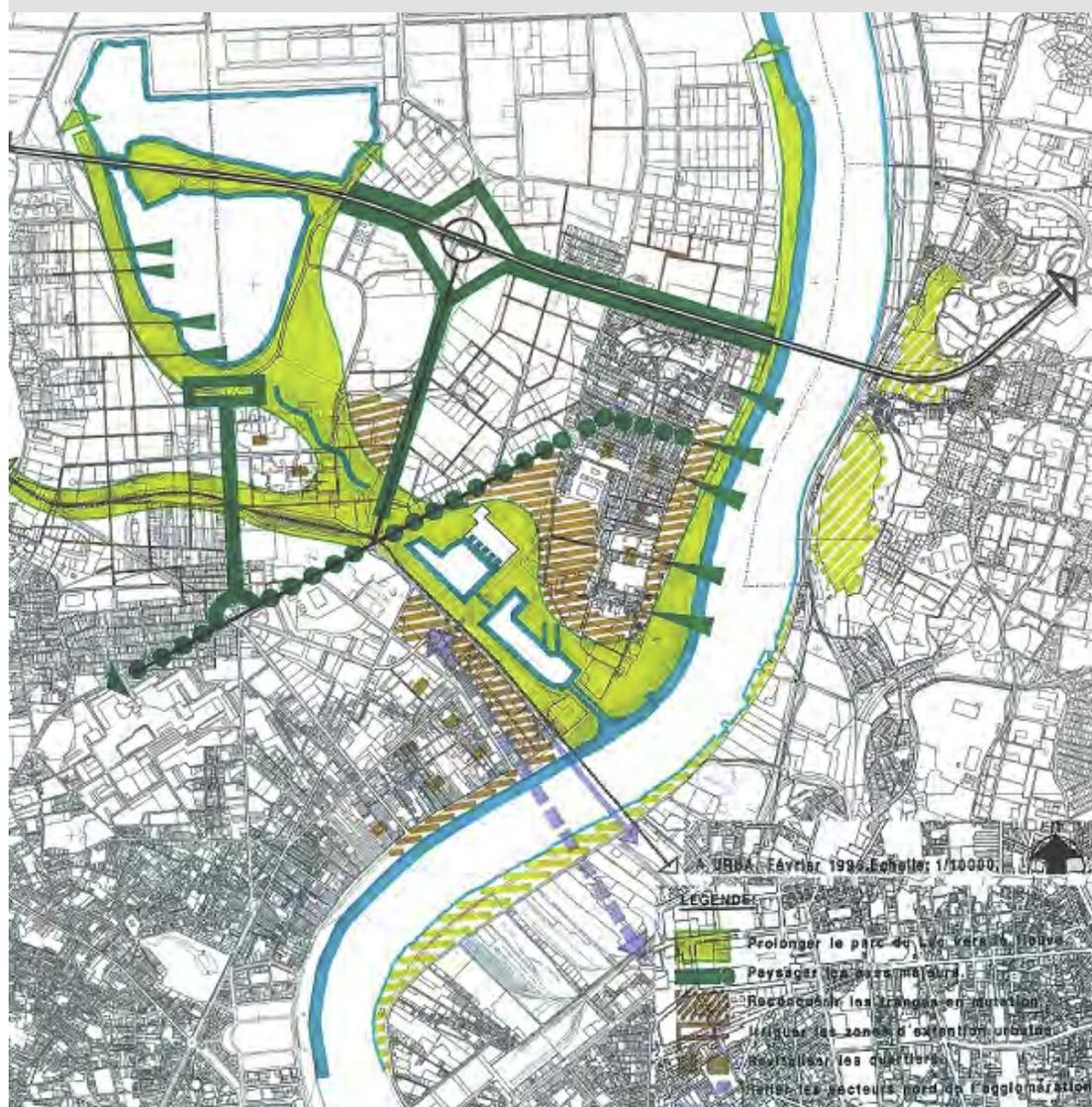
Principe des «3B» : concentrer les énergies sur trois grands sites de renouvellement centraux autour du tramway et d'un nouveau franchissement au nord de Bordeaux.

Les grands axes du projet Bordeaux Nord proposé par l'a-urba en 1996

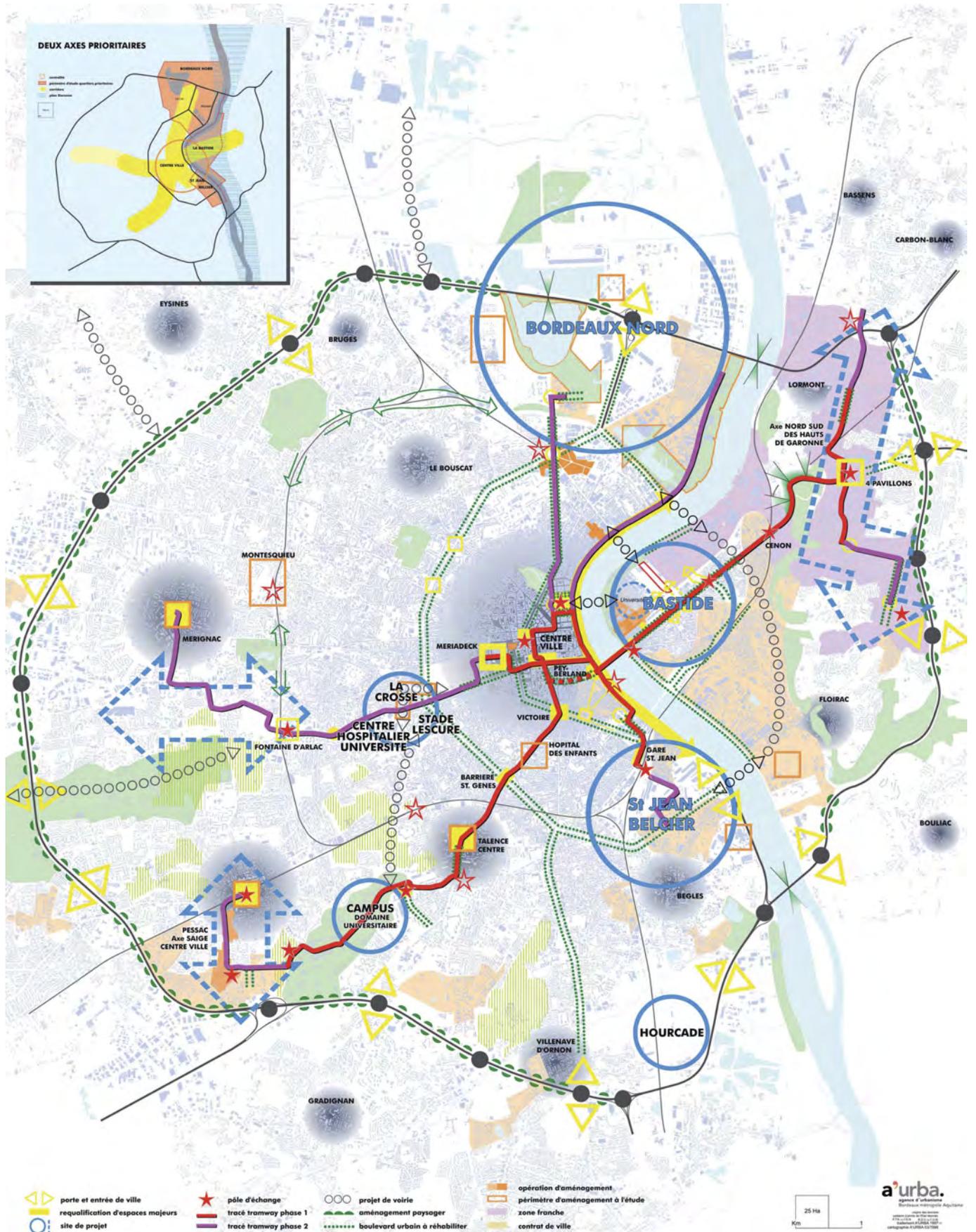
Prolonger le parc du Lac vers le Fleuve, paysager les axes majeurs, reconquérir les franges en mutation, irriguer les zones d'extension urbaine, revitaliser les quartiers, relier les berges.

Prise de conscience collective du caractère exceptionnel du site des Bassins à flot.

Vers un projet urbain pour Bordeaux Nord - a'urba - 1996



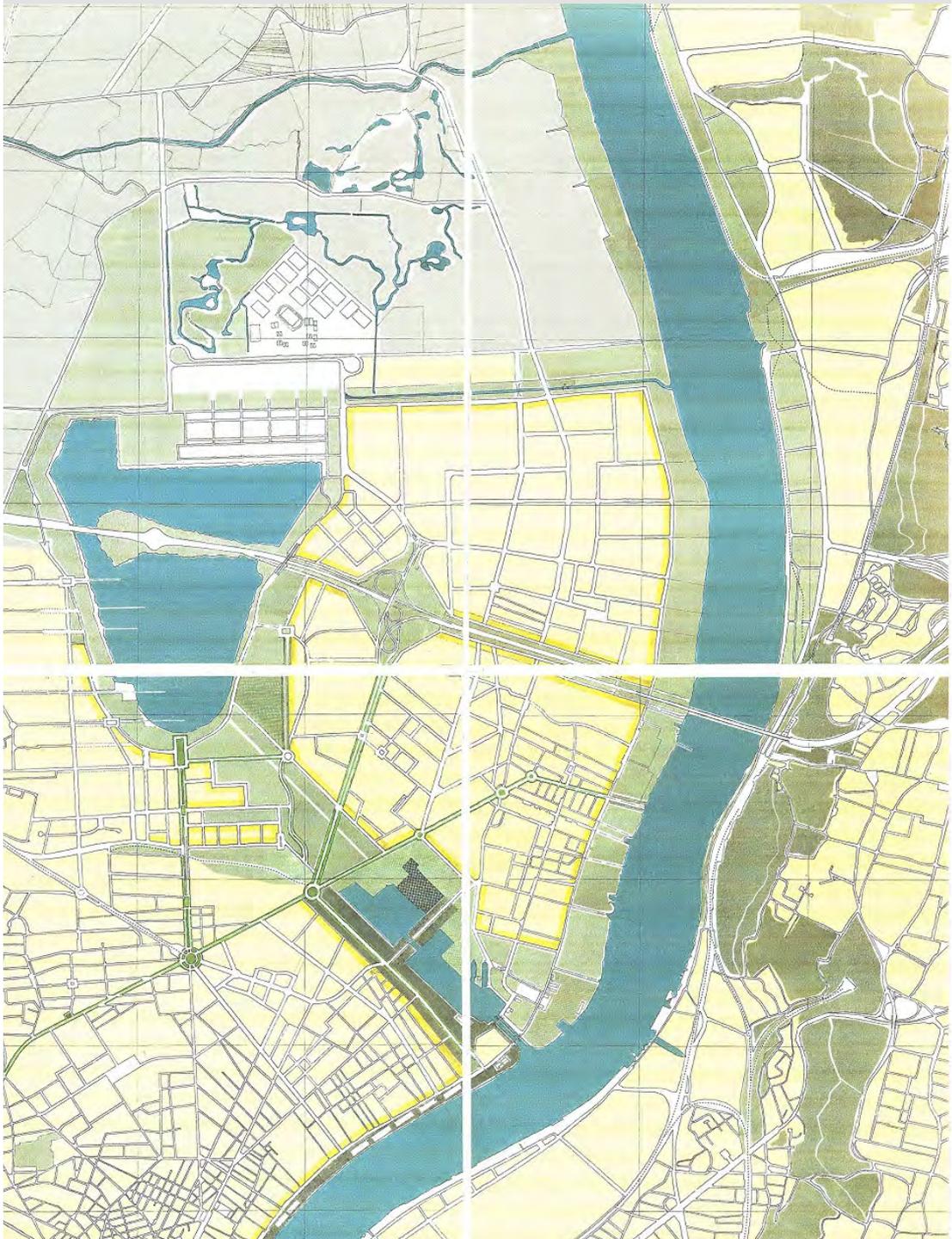
Les «3B» autour du fleuve desservis par le tramway dans le projet communautaire



1 | Les grandes étapes de l'urbanisation et des projets

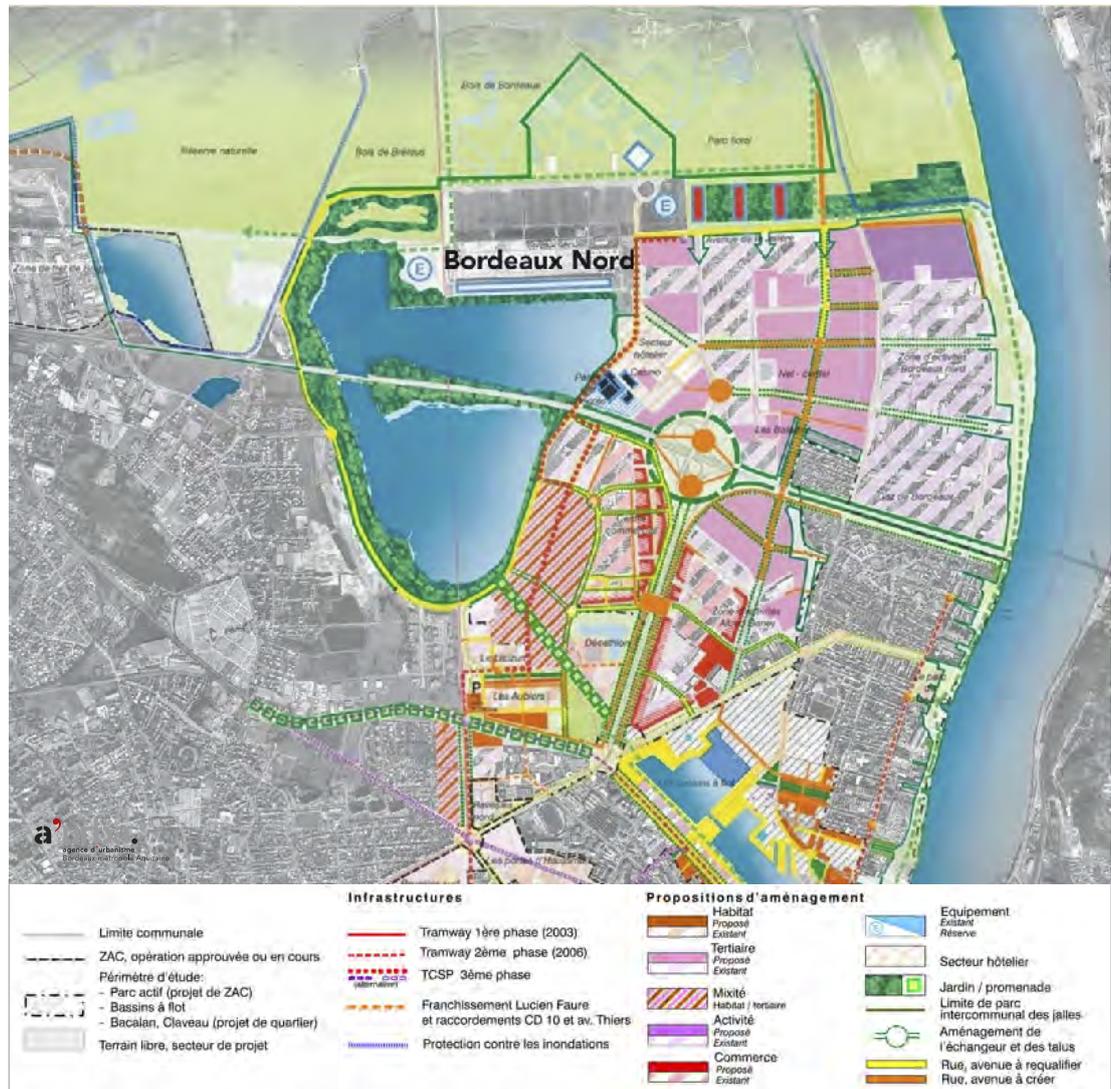
Expertise d'Alexandre Chemétoff : une trame des espaces publics renforcée surtout d'Est en Ouest, dans un système de parcs en boucle.

Bordeaux Nord, un système de parcs - Bureau des paysages - septembre 1996



1 | Les grandes étapes de l'urbanisation et des projets

Le plan guide de Bordeaux nord en 2001



- Les bassins à flot s'engagent
- La liaison Lac Garonne est engagée (Ginko, Latule)
- La vocation « habitat » est actée aux Berges du Lac
- La lisière Nord est vouée à l'accueil de grands équipements
- On engage la requalification « des vitrines » commerciales et de la zone d'activités de Bordeaux Nord
- Le tramway ira jusqu'au parc des expositions
- Prolongement de Tourville nécessaire au désenclavement

1 | Les grandes étapes de l'urbanisation et des projets

La charte des paysages de la Ville de Bordeaux (M. Desvignes) de 2006

La ville de Bordeaux envisage, à travers le Plan vert Desvignes de faire réapparaître la trame bocagère du XVII^e siècle, option confirmée par l'étude archéo-géographique de 2011.

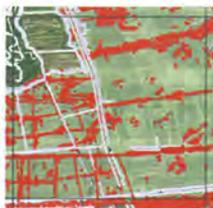


Les grandes mailles en secteur urbain et naturel ont des dimensions de 300 m x 150 m environ.

Trois secteurs de transformation du territoire

La trame bocagère sera réalisée au gré des aménagements urbains. Elle sera également développée en préfiguration des aménagements futurs, en fonction d'objectifs de densité urbaine décroissants à proximité des espaces naturels.

Ces grandes "salles vertes" sont sous divisées en pièces de 100 m x 100 m environ. Ce territoire reste majoritairement dédié aux espaces naturels et paysagers.



● Le secteur des territoires naturels

Les continuités est-ouest sont protégées, avec leur maillage de corridors écologiques. La continuité des berges nord-sud est préservée.

Les jonctions entre parcs, bois et équipements sportifs sont renforcées. Les équipements sportifs s'inscrivent selon les principes de la trame bocagère.

< Base pour 1 boisement : 1500 arbres par 1000 ml - 36 arbres pour 100 m²



● Le secteur des équipements publics

Cette bande assure la transition entre la ville et les parcs, les connexions entre le nord et le sud, et développe le réseau des voiries.

Elle comprend les parkings du Parc des Expositions, qui seront transformés selon les principes de la trame bocagère.

< Base pour 1 boisement : 1500 arbres par 1000 ml - 36 arbres pour 100 m²



● Le secteur de développement urbain de Bordeaux Nord

Entre la rue de la Jallère et le pont d'Aquitaine, la trame bocagère s'installe sur le réseau viaire et le parcellaire existants. Un réseau de promenades est mis en place, connecté aux parcs. Les corridors écologiques sont poursuivis.

< Base pour 1 boisement : 1500 arbres par 1000 ml - 6000 arbres pour 21000 m²

1 | Les grandes étapes de l'urbanisation et des projets

L'étude archéo-géographique (Cédric Lavigne) de 2011

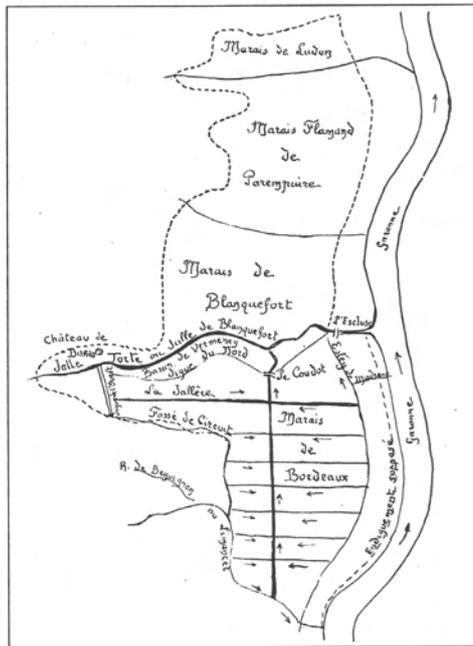


Fig. 6; Schéma de l'assainissement des marais de Bordeaux-Nord par les Hollandais sous le règne d'Henri IV, d'après P. Ferron et M. Vigneaux, « Travaux d'hydraulique agricole dans le marais de Bordeaux au temps d'Henri IV », *Revue historique de Bordeaux et du département de la Gironde*, Bordeaux, 1953, p. 221.

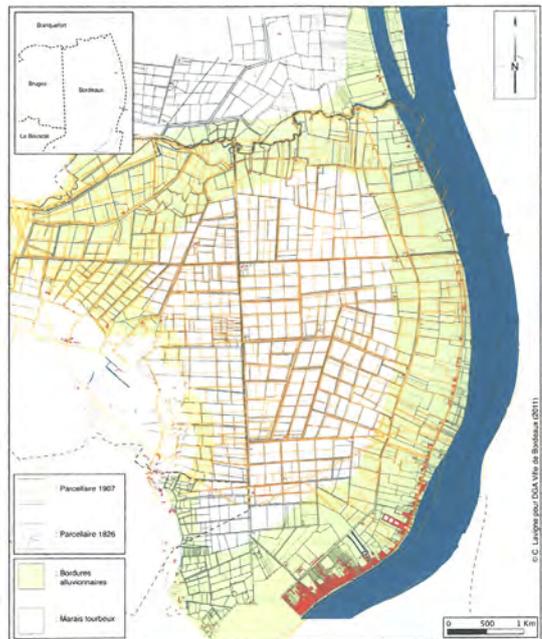


Fig. 23; Superposition des plans cadastraux de 1826 et de 1884/1907 (Sources : Archives départementales de la Gironde et Archives municipales de Bordeaux).

Les trames successives de l'aménagement de Bordeaux Nord jusqu'à nos jours

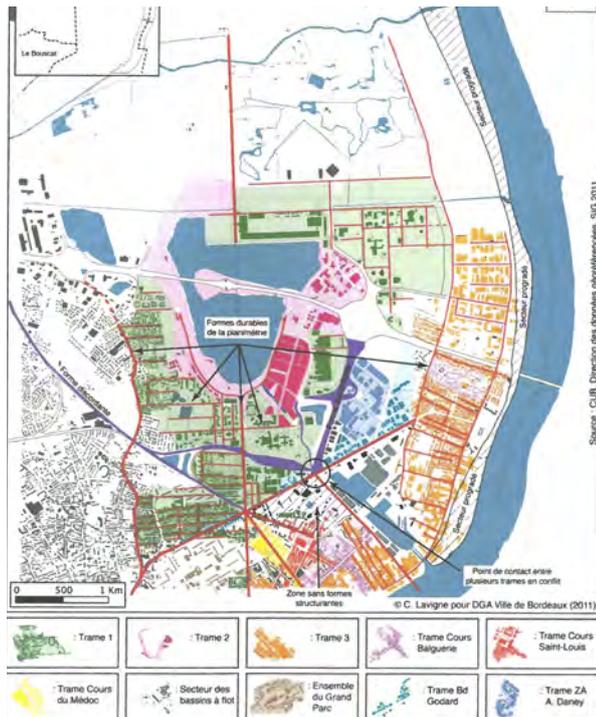


Fig. 57 : Les formes durables de la planimétrie de Bordeaux nord, en association ou en conflit (en rouge, les formes les plus structurantes).

1 | Les grandes étapes de l'urbanisation et des projets

L'ensemble de ces démarches confirme la vocation d'activité économique de Bordeaux Nord, à l'exception du renouvellement urbain prévu autour des bassins à flots en continuité de la ville constituée.

Le projet urbain bordelais dans l'arc de développement durable 2009-2030

I. Construire le réseau des centralités bordelaises : une ambition communale dans une logique métropolitaine

1. La réponse aux enjeux démographiques passe par le centre métropolitain et l'implication de tous ses territoires
 - Poursuivre la construction en diffus et la relancer dans les quartiers historiques
 - Aménager et construire en priorité dans les territoires de l'arc de développement durable
 - Investir d'autres territoires du centre métropolitain, au-delà des opérations d'aménagement connues
 - Recomposer avec les quartiers d'habitat social bordelais
2. Des centralités bordelaises connectées où s'exprime un choix dans les types de mobilité et d'itinéraires
 - Soutenir l'essor des nouvelles centralités bordelaises par un réseau de transport en commun performant
 - La promenade des bords d'eau ou l'incarnation de la transition urbaine bordelaise en marche
 - Poursuivre l'engagement de la Ville pour les déplacements doux et adapter la politique de stationnement en fonction des territoires
3. Donner du rayonnement au centre métropolitain
 - Structurer les territoires bordelais par leurs fonctions métropolitaines
 - Construire des images référentielles

II. Valoriser le paysage patrimonial bordelais et intégrer de la nouveauté.

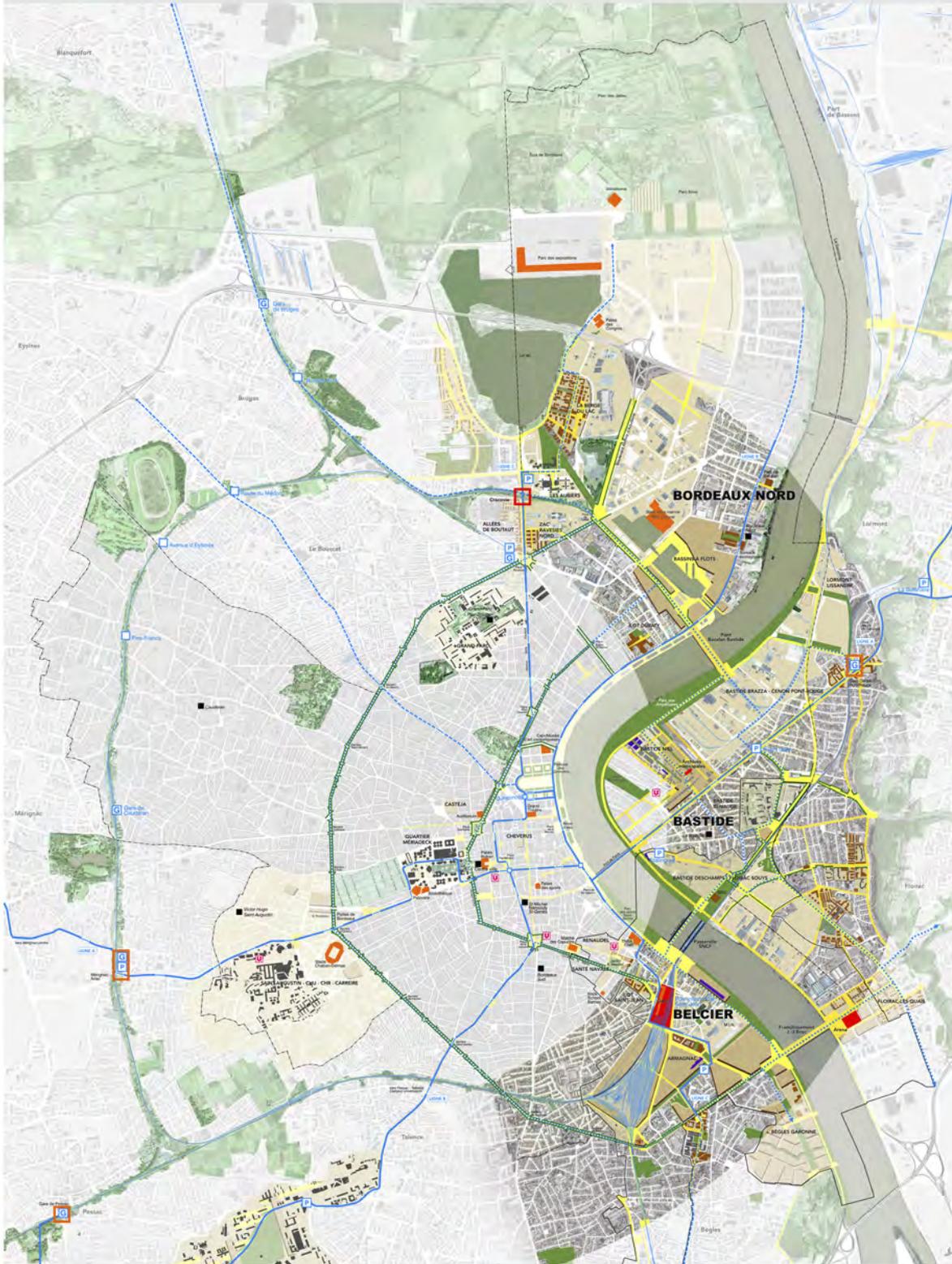
1. Prendre acte du paysage de la Ville
2. Valoriser et développer le patrimoine végétal bordelais
3. Protéger la biodiversité des quartiers et économiser nos ressources
4. Trouver le bon équilibre entre la préservation des éléments forts du paysage bordelais et les évolutions nécessaires de la Ville

III. Les centralités bordelaises : des quartiers singuliers dans une dynamique de développement commune

1. Replacer l'activité au cœur des quartiers
2. Rechercher les synergies possibles dans le développement des quartiers
3. Faciliter l'accès au commerce et mieux l'intégrer dans la ville
4. Habiter à Bordeaux : une stratégie de diversification de l'offre au profit de tous
Promouvoir l'accession à la propriété et accueillir des familles
5. Promouvoir des logements durables et à haute qualité d'usage
6. Créer les conditions du lien social dans les quartiers et y contribuer
7. Imaginer l'avenir de nos quartiers aux côtés de ses acteurs

Projets urbains 2009-2030

Bordeaux centre d'agglomération



<p>Opérations d'aménagement publiques et privées</p> <ul style="list-style-type: none"> réalisation récente projet programmé site de projet à l'étude secteur de projet Opérations de requalification urbaine ou de renouvellement urbain périmètre OIN Euratlantique 	<p>Amenagements d'espaces publics</p> <ul style="list-style-type: none"> réhabilitation récente ou programmée projet envisagé Trames d'espaces verts projet programmé ou envisagé 	<p>Équipements emblématiques</p> <ul style="list-style-type: none"> existant projet Aiternent du patrimoine sites universitaires mairie de quartier 	<p>Transports et déplacements</p> <ul style="list-style-type: none"> tramway station de correspondance TCSP extension 2013 option de tracé TCSP 2020 parc relais tramway gare pôle intermodal majeur existant pôle intermodal majeur projet
---	--	--	--

1 | Les grandes étapes de l'urbanisation et des projets

Passage à l'acte et nouveau questionnement de niveau métropolitain

- La reconquête des friches des bassins à flots avec Nicolas Michelin et le pont Jacques Chaban-Delmas sont engagés.
- Le renforcement de l'axe Nord Sud se poursuit avec les opérations Ravezies et Boutaut.
- Le parc de liaison entre les Bassins à flots et le lac est en voie d'achèvement dans le cadre de la ZAC Ginko qui accueillera 2200 logements.
- Le nouveau stade des Girondins s'implante au Lac en lisière du Parc Floral avec les ateliers du tramway. Et désormais, la question du bouclage des lignes B et C interpelle sur le devenir des territoires traversés...

L'opération 50 000 logements

Les équipes OMA et Klouche donnent leur vision des potentiels offerts aux Aubiers et à Bordeaux Nord.

OMA 50 000 logements



1 | Les grandes étapes de l'urbanisation et des projets

1.3 | Synthèse

Les grandes constantes et discontinuités dans l'histoire



- 1830 -



- 1899 -

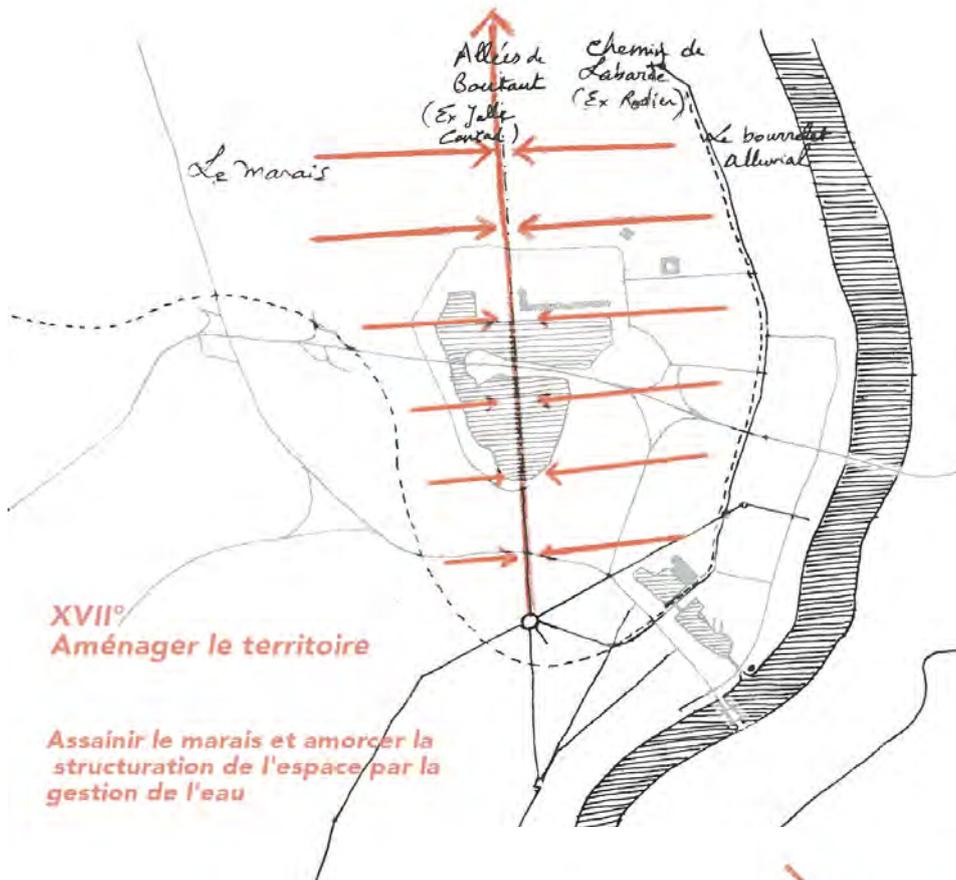


- 1914 -

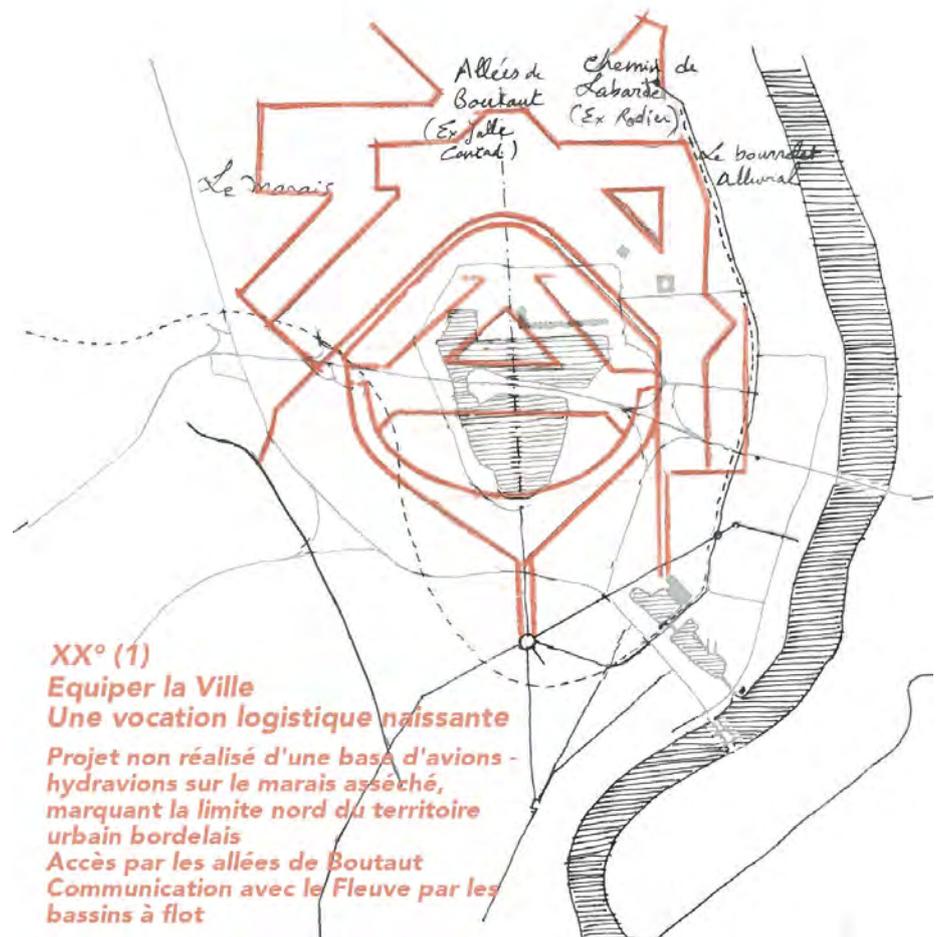


- aujourd'hui -

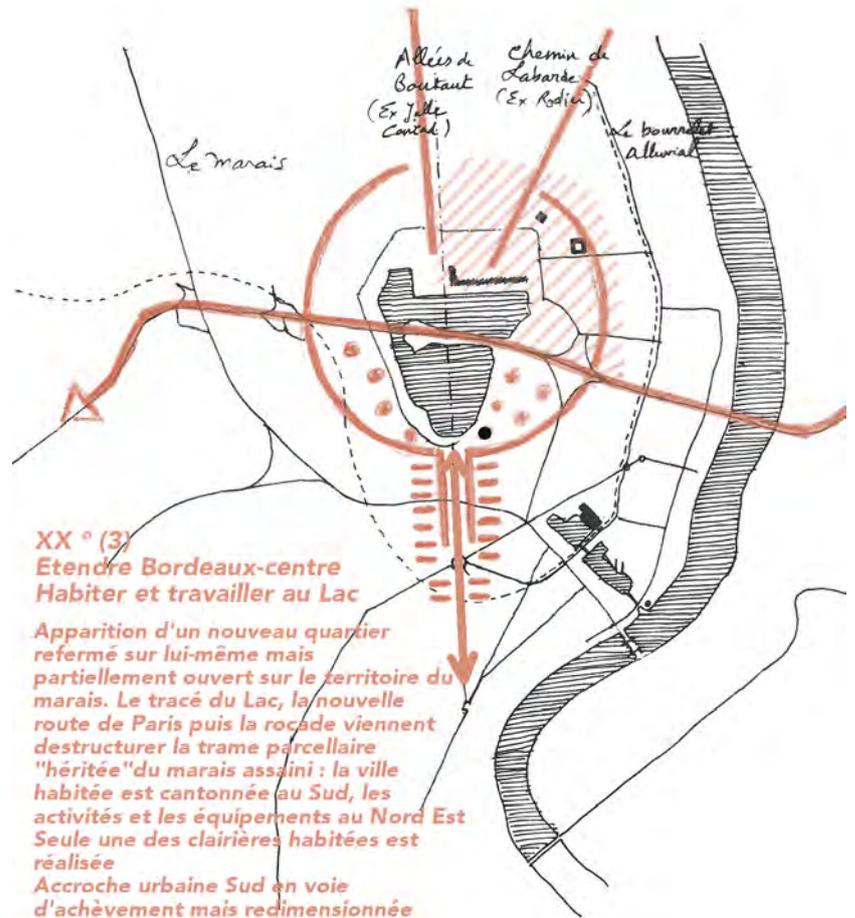
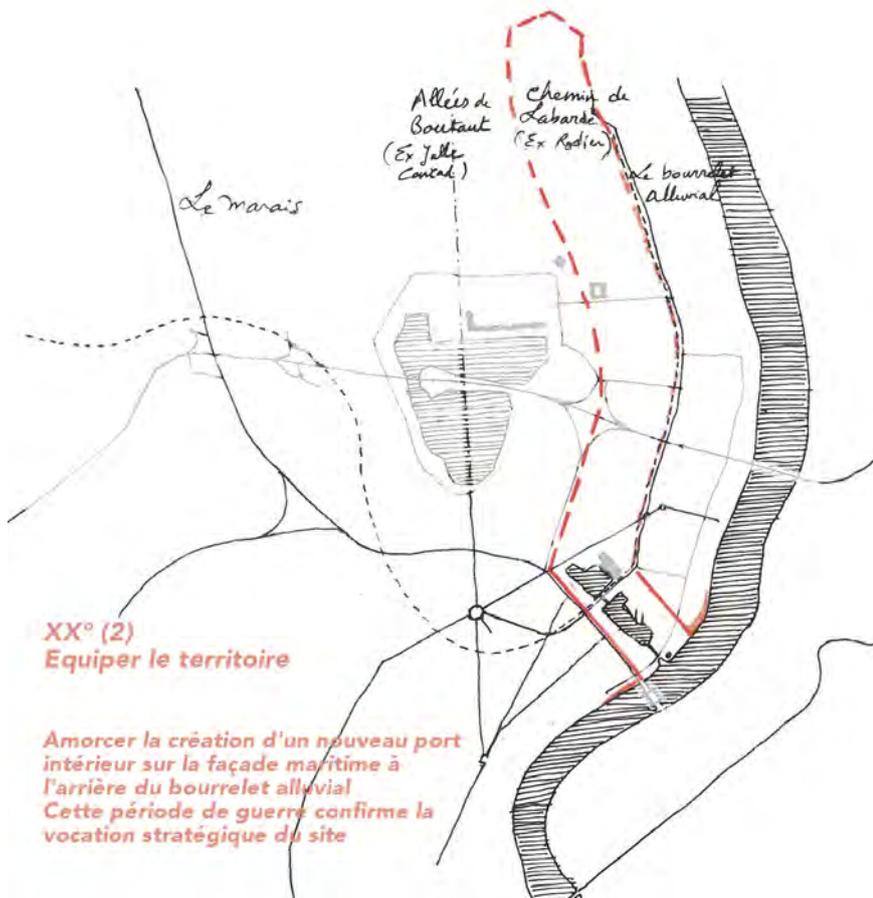
Historique des intentions de projets urbains sur le territoire de Bordeaux Nord

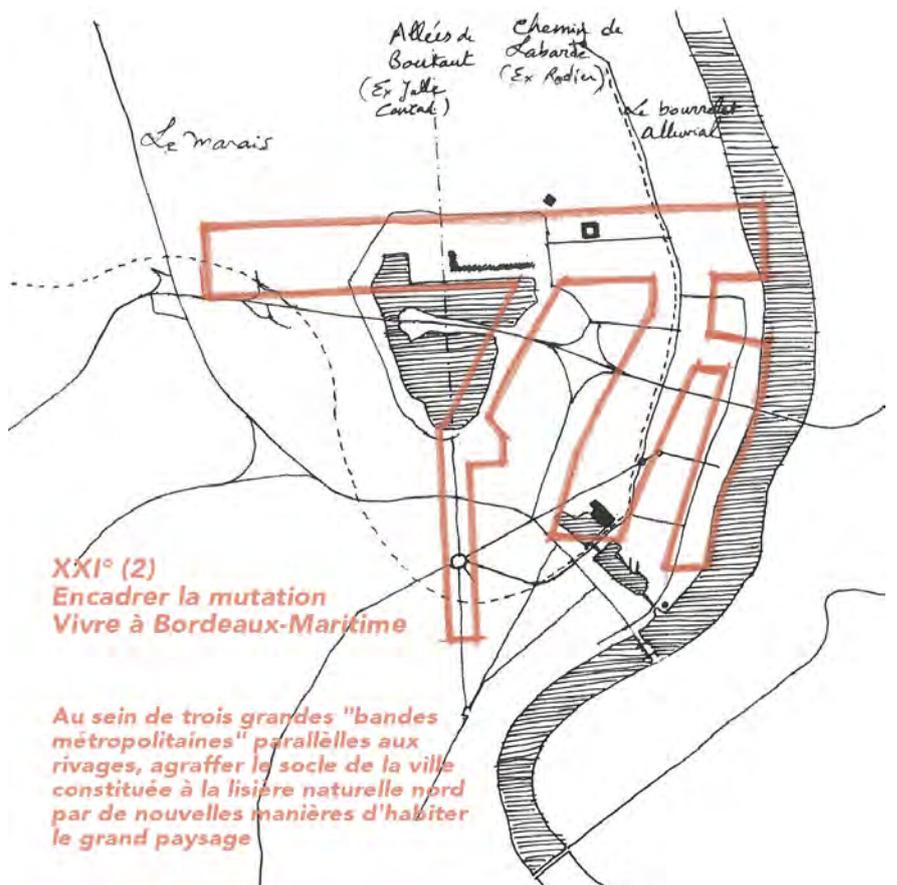
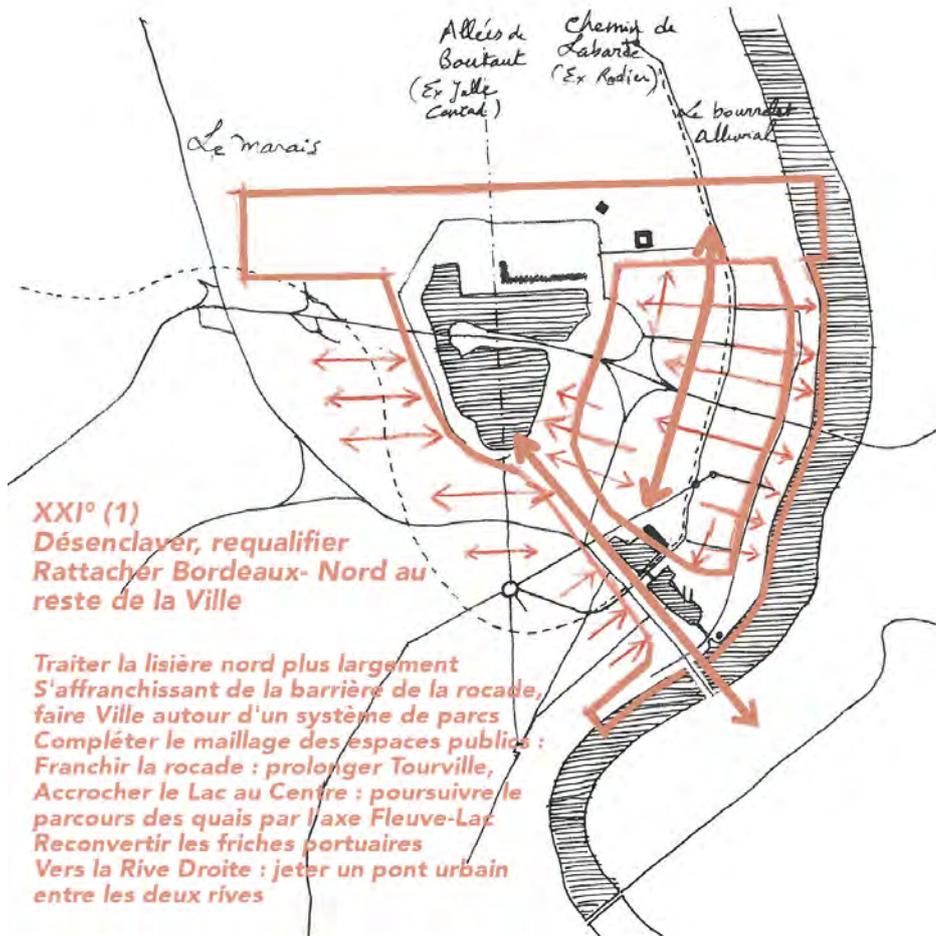


Assainir le marais et amorcer la structuration de l'espace par la gestion de l'eau



Une vocation logistique naissante
Projet non réalisé d'une base d'avions -
hydravions sur le marais asséché,
marquant la limite nord du territoire
urbain bordelais
Accès par les allées de Boutaut
Communication avec le Fleuve par les
bassins à flot







2 | Un territoire mosaïque en pleine évolution

2 | Un territoire mosaïque en pleine évolution

A ce stade, en accord avec Bordeaux Métropole, il n'a pas été procédé à un diagnostic urbain et paysager de Bordeaux Nord exhaustif, l'objet de l'étude actuelle étant centré sur la programmation urbaine du site à imaginer.

Néanmoins, des ateliers réunissant l'ensemble des services concernés (Bordeaux Métropole et ville de Bordeaux) ont été organisés sur quatre thématiques particulières : la nature, l'économie, l'habitat et les déplacements. Ils ont ainsi permis d'appréhender collectivement le site, de faire le point sur les projets et études en cours ou à venir et d'en partager les enjeux. Ces ateliers ont fait l'objet de comptes-rendus joints en annexe.

Par sa composition entre grands attracteurs métropolitains (Parc des expositions, casino, Palais des Congrès, futur grand stade), équipements intercommunaux d'envergure (zone commerciale du Lac, Lac de Bordeaux, parc floral, camping international, bois de Bordeaux, plaine des sports, stade vélodrome, base nautique, base sous marine, centre technique du bois, etc.), équipements servants d'agglomération (centre routier, régie du gaz, aire d'accueil des gens du voyage, centre de tri des déchets, centres techniques, station épuration, etc.) et quartiers d'habitat à forte densité (Les Aubiers/Lauzun, Bacalan), Bordeaux Nord est un territoire mosaïque composé de fragments.

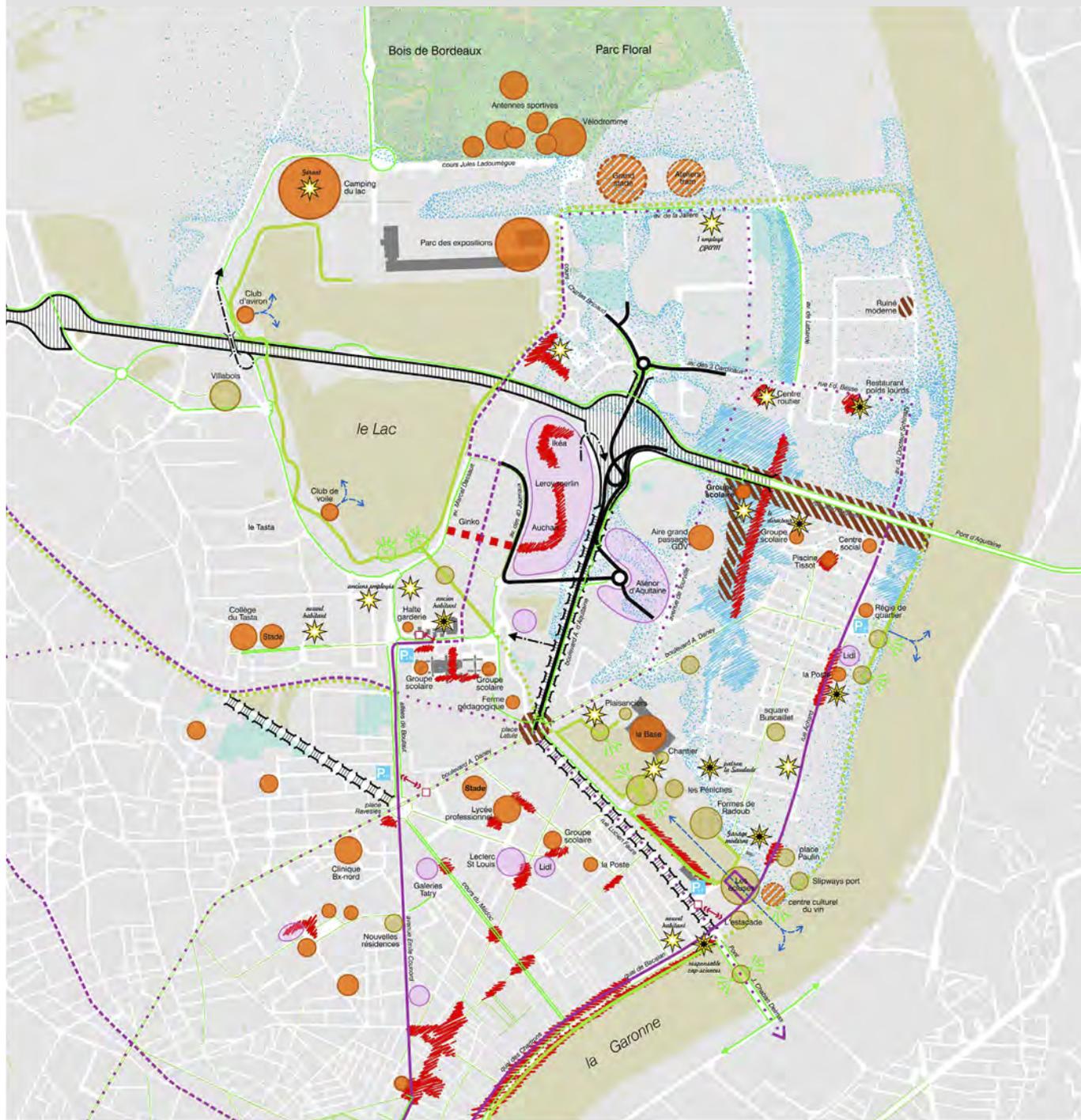
C'est un lieu fait de césures et de juxtapositions dans lequel l'environnement naturel est omniprésent mais sans réelle valeur ajoutée pour l'utilisateur.

C'est aussi un formidable territoire d'expérimentation en matière de formes urbaines, d'habitat, de culture, d'activités créatives, d'équipements, d'environnement, de démocratie participative et de procédures d'aménagement, etc.



Bordeaux Nord - Ambiances urbaines

Vie au regard des projets en cours ou intentions connues



les déplacements

- le TCSP**
 - le tramway et ses prolongements prochains
 - les axes à desservir sur le long terme
 - les interfaces Bus-tram
 - les parcs relais
 - le parc-relais de fait (quai Armand Lalande)
 - les accès à la navigation fluviale
- les VL**
 - les séquences saturées (40 journaux, jonc, sortie Bx port d'Aquitaine, sortie Lac-rocade)
 - les hypothèses de délestage (éch. 1/4, Auchan sur éch. 1/5)
- les modes doux**
 - une coupure pérenne (la rocade)
 - les coupures à résorbier (Boulevard Faure, Alléon, branche ferroviaire)
 - les grands itinéraires cyclables
 - les promenades et leurs prolongements futurs

les lieux

- les parcs publics
- les lieux à forte valeur patrimoniale
- les équipements publics principaux actuels et à venir
- les grands pôles commerciaux et moyennes surfaces
- les pôles ou linéaires de forte intensité urbaine
- les pôles ou linéaires d'intensité urbaine à venir
- les poches de dégradation (impasse, délaissés, risques inondation ou reliquation)

- les sols exposés au risque inondation < à 1m d'eau
- > à 1m d'eau
- les zones humides

les hommes (toponymages potentiels sur des situations urbaines caractéristiques)

- identifiés
- non encore identifiés

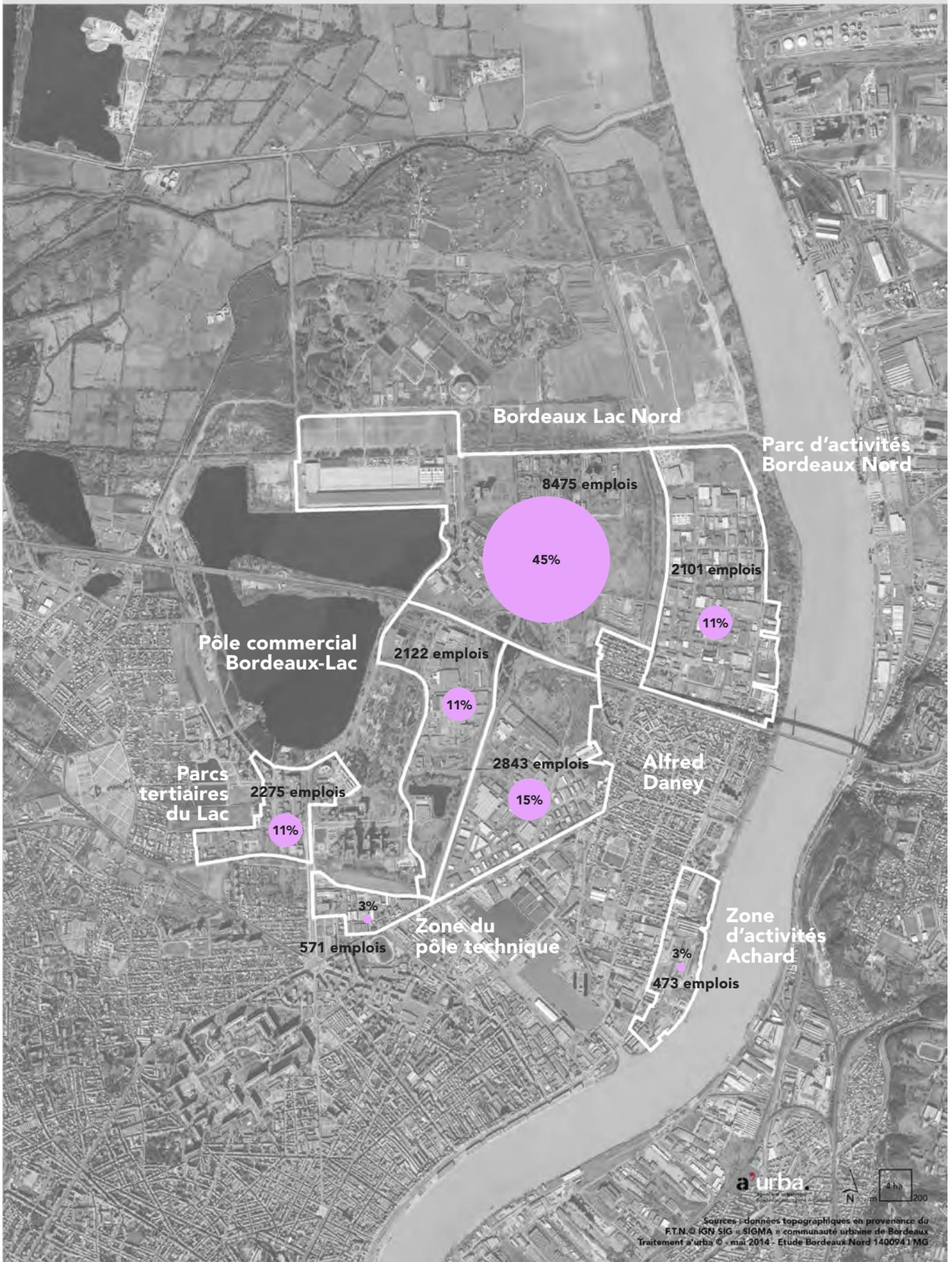
2 | Un territoire mosaïque en pleine évolution

C'est aussi et surtout un territoire vivant aux ambiances singulières et un lieu en pleine ébullition qui concentre encore aujourd'hui de nombreuses attentions constituant ainsi un nouveau cadre à la réflexion sur ce territoire :

- la création de nouveaux quartiers : Ginko et les Bassins à flot
- l'arrivée à court ou moyen terme de nouvelles infrastructures : prolongement de deux lignes de tramway, construction du pont Chaban-Delmas, du Grand stade et des ateliers du tramway et réaménagement de la place Latule
- la réalisation de nouvelles études urbaines : Claveau, Cracovie et Les Aubiers
- l'émergence de nouveaux projets ponctuels (Eco Parc+ et projets liés à l'effet tramway et Grand stade)
- la conduite de réflexions globales dans le cadre du Projet métropolitain : 50000 logements autour des transports collectifs avec l'équipe OMA (Bordeaux Nord) et l'équipe AUC (Les Aubiers) et 55000 ha de nature et les réflexions de l'équipe TER



Des emplois concentrés hors-rocade



2 | Un territoire mosaïque en pleine évolution

2.1 | Quel est le poids économique de Bordeaux Nord ?

Bordeaux Nord se présente comme un vaste espace, typique de la vie économique « quotidienne » d'une métropole. C'est également un secteur d'équipements métropolitain de tourisme, loisirs et commerce, aux portes de la ville.

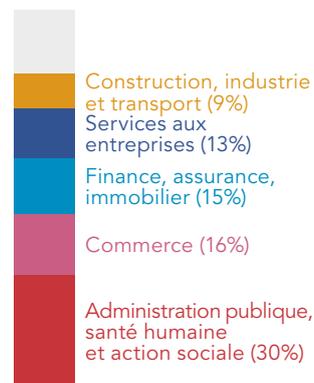
Néanmoins, la configuration de ce territoire et la multiplicité des espaces économiques qui le composent lui confèrent de nombreuses facettes avec une importante diversité en termes de vocation et de programmation : tertiaire, commerce, logistiques, industrie, artisanat, etc.

11 % des emplois de Bordeaux à dominante publique et sociale

En 2009, pour une superficie égale à environ 20 % de la ville, le secteur de Bordeaux Nord recelait près de 11 % de l'emploi bordelais. Et, parallèlement, pour une superficie égale à 2 % de Bordeaux Métropole, il représente près de 5 % de l'emploi métropolitain.

D'après l'atlas des zones économiques de Bordeaux Métropole réalisé en 2012, le secteur d'activités le plus représenté à l'échelle de Bordeaux Nord est celui de l'administration publique, santé humaine et action sociale (5 596 emplois cumulés dans les ZAE soit 30% de l'emploi).

Viennent ensuite le commerce (16% - 2 963 emplois), les activités de finance, assurance, immobilier (15% - 2 797 emplois) et les services aux entreprises (13% - 2 473 emplois). Les secteurs de la construction, de l'industrie et du transport / entreposage qui produisent des formes urbaines de type locaux d'activités / entrepôts sont plus concentrés sur certaines zones et représentent 9 % des emplois (1 671).

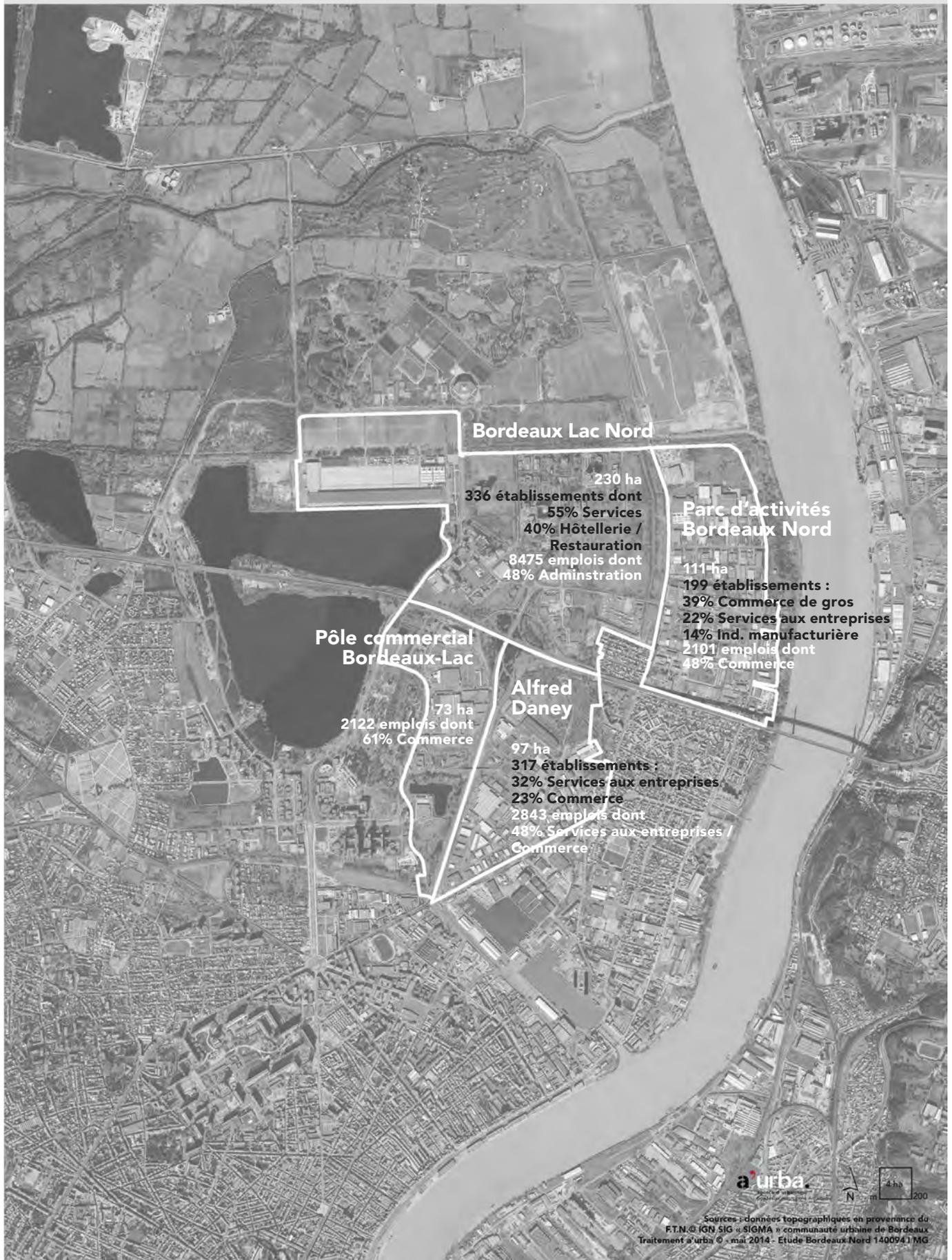


Des emplois concentrés extra-rocade

D'un point de vue spatial, on observe une segmentation des espaces dans leur typologie et leur volume d'emplois : les secteurs où l'emploi tertiaire est concentré offrent un volume d'emploi plus important que les sites à dominante industriel ou commercial. De fait, l'emploi est majoritairement localisé en extra-rocade et notamment au sein du parc d'activités tertiaires du Lac et de la zone d'activités Bordeaux Lac Nord. Ces deux entités regroupent plus de 10 500 emplois, à dominante tertiaire public.

Cette concentration d'emplois tertiaires, en extra-rocade, soulève une interrogation sur sa pérennité à long terme. Ces espaces, qui accueillent des sièges sociaux régionaux, sont aujourd'hui vieillissants et la relocalisation de certains établissements sur l'OIN Bordeaux Euratlantique se pose clairement.

Les tonalités des zones économiques de Bordeaux Nord





Des typologies d'entreprises spécifiques suivant les secteurs.

Plus spécifiquement, on distingue quatre grands secteurs, dont la couleur économique est propre à chacun. Leur homogénéité est très différente. Les espaces situés intra-rocade présentent un tissu d'activités, qui dans l'ensemble offre une meilleure compatibilité avec un tissu urbain mixte, à l'inverse des espaces extra-rocade qui sont marqués par une monofonctionnalité propre aux grands espaces économiques accueillants des grandes entreprises ou des activités économiques productives.

En intra-rocade, deux grandes entités se distinguent : le pôle commercial du Lac et la zone d'activité Alfred Daney.

Le pôle commercial du Lac, qui déborde à l'est du secteur commercial au niveau de l'échangeur de Nontraste, est structuré autour du centre commercial Auchan et d'IKEA. Troisième espace commercial de la métropole, sa vocation est claire.

Le secteur Alfred Daney est le plus important en termes de nombre d'établissements (317) d'après l'exploitation de la base SIRENE 2012. Il est également le plus hétérogène dans sa composition.

L'activité commerciale (dont auto-moto et restauration/hébergement) représente 74 établissements, (23% des activités présentes). Le pôle auto-moto, très structurant, y regroupe 32% des établissements. Sa localisation sera toutefois à interroger au vu des évolutions potentielles du projet urbain sur la pointe nord du site.

Les activités de services aux entreprises et aux particuliers représentent 103 établissements (32% des activités présentes). Les activités de R&D et d'ingénierie ou de contrôle technique, nécessitant potentiellement des locaux se rapprochant des bâtiments d'activités ou des locaux mixtes, sont peu présentes. L'essentiel des établissements (dont 1/3 correspondent à des activités juridiques et comptables) sont à dominante tertiaire ;

Les activités relevant de l'économie sociale et solidaire (dont établissements administratifs) représentent 26 établissements.

Les activités relevant de l'industrie (16), de la construction (28) du commerce de gros (37) et de la logistique (13) représentent 97 établissements (30% des activités présentes).

En extra-rocade, la zone d'activités Bordeaux Nord compte 199 établissements. Elle est marquée par une homogénéité caractéristique des espaces économiques situés en extra-rocade. Elle se compose à plus de 60% d'activités économiques à caractère productif, dont la programmation immobilière est orientée autour de locaux d'activité ou d'entrepôts. Le commerce de gros compte ici 77 établissements et l'industrie manufacturière 28. Cette vocation s'explique par une très bonne accessibilité depuis la rocade et un fonctionnement interne adapté aux activités économiques plus lourdes, générant des flux PL structurants.

Le commerce (dont auto-moto, et restauration/hébergement) ne représente que 25 établissements et les activités de services (publics, privés, ESS) 44 (soit 22%).

Le dernier secteur « Bordeaux Lac » compte plus de 336 établissements. Tout comme la zone d'activités Bordeaux Nord, ce secteur est très homogène, orienté sur le tertiaire et le loisir. Il est dominé par les activités de services publics et privés, dont l'ESS (43 établissements) à hauteur de 55%. Le commerce est marqué par la présence d'établissements d'hôtellerie-restauration (40%), autour des équipements métropolitains de culture et de loisirs.

2 | Un territoire mosaïque en pleine évolution

Tableau de synthèse des principales données économiques recensées sur le secteur

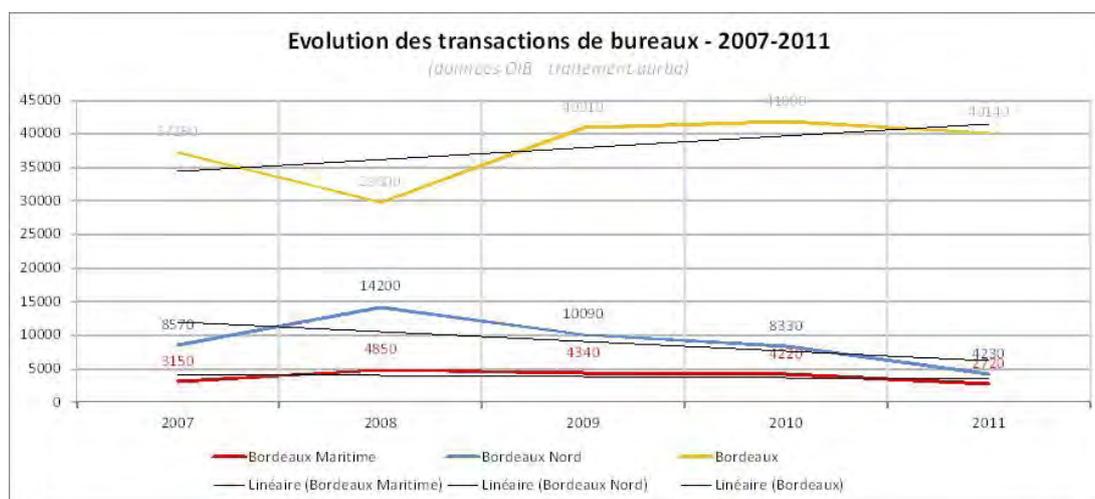
Zones	Surface	Emplois*	Secteurs majeurs	Profession et catégorie socio-professionnelle	Part des emplois cadres
Pôle Technique	14 ha	517	97 % industrie	41 % d'ouvriers	24 % (122)
Zone d'activités Achard	28 ha	473	67 % construction / administration / services aux entreprises	42 % d'ouvriers	9 % (41)
Parcs tertiaires du Lac	33 ha	2275	60 % administration / service aux entreprises	49 % d'employés	14 % (308)
Espace commercial Bordeaux Lac	73 ha	2122	61 % commerce	63 % d'employés	14 % (292)
Zone Alfred Daney	97 ha	2843	48 % services aux entreprises / commerces / 37 % autres secteurs	34 % d'ouvriers 31 % d'employés	13 % (381)
Parc d'activités Bordeaux Nord	111 ha	2101	48 % commerce	33 % d'ouvriers 30 % d'employés	11 % (228)
Bordeaux Lac Nord	230 ha	8475	48 % administration	40 % d'employés	23 % (1917)
TOTAL Enquêtes 2012	586 ha	18806	Dominante administration publique, santé humaine et action sociale		

* Source DADS 2009

2 | Un territoire mosaïque en pleine évolution

Un marché économique stable

Les premiers résultats des exploitations de la base de données transactions de bureaux 2007-2011 issus de l'observatoire de l'immobilier Bordeaux Métropole montrent des transactions stables.



Si la tendance globale du marché de l'immobilier de bureaux à l'échelle de la ville de Bordeaux et plus généralement de l'agglomération s'affiche en légère hausse sur les 5 dernières années, Bordeaux Nord inscrit une tendance à la baisse et le secteur Bordeaux Nord est dans un processus de stagnation. Autrement dit, la dynamique de marché ne profite pas à la partie nord de l'agglomération (même si les premières exploitations 2012 transcrivent un volume de transactions significatif sur Bordeaux Nord en lien avec une transaction de seconde main exceptionnelle (env. 3000 m²).

L'examen des transactions nous permet également de confirmer que la demande placée à l'échelle des secteurs Bordeaux Nord s'oriente quasi exclusivement sur du produit de seconde main, caractéristique d'un parc ancien.

Un détail des transactions par secteur a été établi et mis en annexe du présent document.

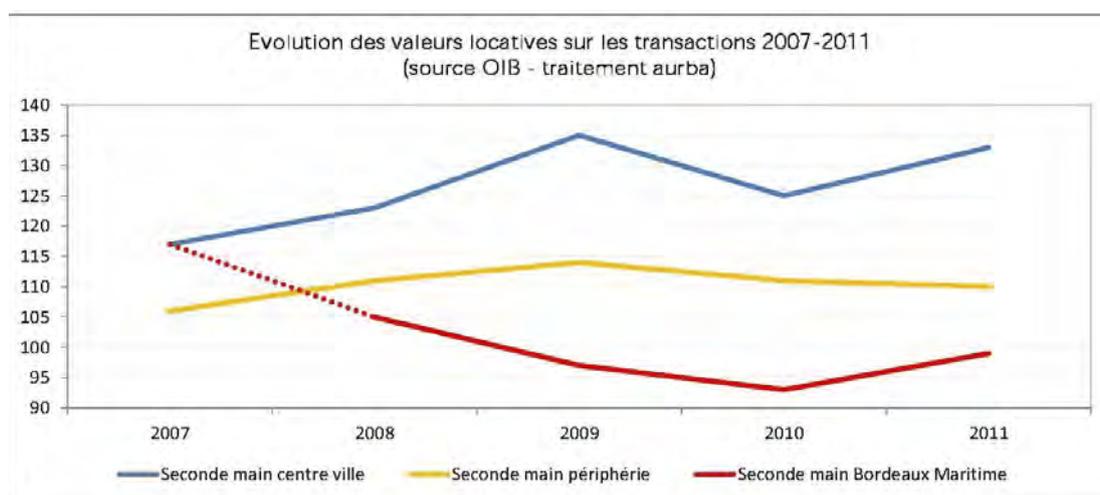
Le marché de bureaux à l'échelle de Bordeaux Nord repose essentiellement sur la commercialisation des bureaux du Lac I dont les tendances sont proches des niveaux d'un quartier comme la gare ou sur les zones situées entre cours et boulevard. C'est un marché d'entre deux. Autre enseignement, la dynamique de Bordeaux Nord, marché dont le périmètre est souvent assimilé aux bureaux du Lac, a essentiellement

1 Méthode : - Exploitation des données OIB – La sectorisation géographique de la base de données OIB qui développe un raisonnement par marchés ne correspondait pas au périmètre d'étude nommé « Bordeaux Maritime ». Pour répondre aux mieux aux objectifs de l'analyse, un retraitement des adresses a été opéré permettant de mieux ventiler la donnée. En effet, le secteur Bordeaux Nord au sens OIB comprend Bordeaux Lac + Bruges + Blanquefort + Le Bouscat et Bordeaux correspond à la ville de Bordeaux moins le Lac. Le secteur Bordeaux Maritime « élargi » se situe finalement à l'intersection de ces périmètres. Il est à la fois une partie de Bordeaux et le Lac. Pour donner de la visibilité, une affectation d'un nom de parc ou ZA par adresse a été effectué en suivant les correspondances de l'étude des ZAE communautaires 2012. Le traitement des données transactions a donc été opéré par ZA pour le secteur Bordeaux Maritime élargi avec une mise en regard des dynamiques de marché par quartier de Bordeaux centre et des ZA du périmètre « Bordeaux Nord » au sens OIB. Les données sont exprimées en m² transactés.

2 | Un territoire mosaïque en pleine évolution

été portée par la commercialisation de m² de bureaux neufs autour de la place Ravezies et de la ZAC du Tasta.

Enfin, l'observation des valeurs locatives sur les 5 dernières années sur les transactions de seconde main révèle que les loyers pratiqués sont nettement inférieurs à ceux observés à l'échelle de l'agglomération, que les immeubles se situent en centre ville ou en périphérie. Il faudrait observer les valeurs avant 2007 pour confirmer un effet « décrochage » visible dès 2009 (en l'absence de données références 2008).



Par ailleurs, les exploitations base de données transactions locaux d'activités/entrepôts 2008-2011 (source OIB – traitement aurba) donnent une lecture du marché d'occasion

Ces analyses de la dynamique de marché pour les produits de bureaux ont pu également être produites sur les bases de données locaux d'activités/entrepôts sur les quatre dernières années.

Les volumes sur ce type de transactions sont relativement conséquents. A ce titre, Bordeaux Nord se définit comme territoire d'accueil d'unités de production et d'entrepôts. A noter que seules trois zones d'activité ont fait l'objet de transactions ces quatre dernières années et de manière assez régulière.

Transactions en volume global 2008/2011 par typologie de produits

	BORDEAUX M	BORDEAUX N	BORDEAUX
ENTREPOT CLASSE A		16000	
AUTRES ENTREPOTS	26370	72890	5130
BATIMENT D'ACTIVITES	16610	27880	9760
LOCAUX MIXTES		1000	
LOCAUX PME/PMI	7300	9620	420
TOTAL GENERAL	50280	127390	15310
% ENTREPÔTS	52	70	34

Il est en revanche difficile de fournir des éléments de prix car le nombre de références par produits est trop insuffisant pour en retirer des enseignements suffisamment précis. Les prix sont d'une grande hétérogénéité.

2 | Un territoire mosaïque en pleine évolution

Un territoire économique hétérogène

Fort de ses nombreuses facettes et d'une forte attractivité économique, malgré l'intensification de la pression urbaine au sud et l'émergence d'un pôle tertiaire sur l'OIN, ce territoire n'est pas en déprise économique, pourvoyeur de friche et obsolète. Si l'avenir du parc tertiaire vieillissant du Lac est incertain et la mutation de la « pointe Daney » questionnée, la dynamique du pôle commercial du Lac ne souffre d'aucune contestation, tout comme la stabilité de la zone d'activité de Bordeaux Nord.

Représentant 11% des emplois bordelais, son influence s'amointrira certainement par la perte d'emplois tertiaires liés aux grands groupes susceptibles de migrer vers la gare Saint-Jean. Mais la présence d'importantes réserves foncières et la libération potentielle de grandes emprises faciliteraient l'implantation de nouvelles activités, productives et artisanales. Ces activités ont des besoins à moyen-long terme réels sur Bordeaux Nord, comme le montre l'étude réalisée par la CMA en 2011.

Mais loin d'une analyse volumétrique, il constitue l'un des derniers espaces d'accueil productif de Bordeaux, correctement aménagé et bien desservi. Il facilite l'implantation d'entreprises qui génèrent certes moins d'emplois directs mais créent de la richesse et permettent à la métropole de se construire, d'être irriguée et d'évoluer. Ces activités : le commerce de gros, l'industrie, la construction ou la logistique, ne constituent pas de filières d'excellence mais sont le socle du fonctionnement d'une métropole ordinaire sans laquelle la métropole rayonnante à l'échelle européenne n'existe pas.

La dynamique de projet (Grand Stade, tramway, phase commerciale de Ginko, réaménagement de la place Latule, projet des Bassins à flot), va renforcer son attractivité économique (et urbaine), accélérer sa mutation et confronter la puissance publique à un important défi : maintenir l'activité productive, la développer et faire revivre le tissu artisanal.

2 | Un territoire mosaïque en pleine évolution

2.2 | Quelle réalité résidentielle ?

Une croissance démographique soutenue²

En 2008, le secteur Bordeaux Nord comptait 31 044 habitants soit 4 % de la population bordelaise (235 891 habitants). Cette faible proportion à l'échelle d'un territoire qui représente 20 % de la surface totale de la ville est compensée par un réel dynamisme démographique. En effet, la croissance démographique y est plus marquée qu'aux échelles ville de Bordeaux et Bordeaux Métropole : +1.16 % par an depuis 1999 contre 1.02 % à Bordeaux et 0.76 % dans Bordeaux Métropole.

Cette dynamique peut également expliquer que l'indice de jeunesse soit supérieur à la moyenne bordelaise et à celui de Bordeaux Métropole : 1.81 contre 1.16 à Bordeaux et 1.18 dans Bordeaux Métropole. Un chiffre qui indique une forme de renouvellement de la population et définit le secteur comme territoire attractif pour les familles. Indicateur corroboré par l'indice taille des ménages qui est de 2.2 quand il est de 1.78 à Bordeaux.

Ces tendances positives sont toutefois insuffisantes en volume pour permettre l'accroissement de la part représentative de ce secteur. En revanche, les projets en cours (Ginko, Bassin à flots) devraient confirmer la croissance de ce secteur

Un parc de logements intermédiaires³

En 2008, le secteur Bordeaux Nord élargi comptait 6 817 logements (contre 155 343 à Bordeaux, soit 4.4 % du parc). Il s'agit essentiellement de logements collectifs (65 %). La typologie des logements laisse apparaître une forte proportion de logements dits intermédiaires (61% de type T3/T4), caractéristique de ce parc puisque la moyenne bordelaise sur ce type de logements se situe plutôt autour de 40 %.

Le parc est essentiellement orienté vers le marché locatif et notamment social. Au sein du parc social, le logement PLUS est le plus représenté. Contrairement aux idées reçues le logement très social (de type PLAI) n'est pas sur-représenté.

Un marché immobilier en hausse depuis 2002

Le marché de l'habitat collectif neuf⁴ affiche des prix de vente à la hausse (3 500€/m² en 2011) conformément à la dynamique marché globale. Ils restent toutefois encore inférieurs aux moyennes observées aux échelles bordelaise et communautaire (env. 3 900€/m²). Le marché est porté par la sortie d'opérations essentiellement situées sur les secteurs du Tasta (Bruges) et plus récemment Ginko.

Les prix pratiqués sur le marché de l'ancien restent largement inférieurs (2 130€/m²) à ceux de l'agglomération (2 580€/m²). Cette tendance mériterait d'être observée plus finement (type de produit, emplacement ...) même si cette donnée est globalement confirmée par les analyses PERVAL et peut s'expliquer au regard des caractéristiques bacalanaises.

2 Insee 2008 - exploitations IRIS

3 Exploitations cumulées de données INSEE 2008 et DGFIP 2011

4 Exploitations données ECLIN 2002-2008 et OIH 2009-2011

44 | Bordeaux Nord - Étude de programmation urbaine - urba - juin 2015

2 | Un territoire mosaïque en pleine évolution

Des secteurs fragiles et l'émergence de poches de précarité

De façon générale, d'un point de vue de l'habitat, coexistent sur ce large territoire des secteurs très différenciés dont certains apparaissent comme très fragiles. Les loyers du parc locatif existant sont parmi les plus bas de l'agglomération, souvent inférieur au PLAI actuel.

Le secteur regroupe en particulier trois quartiers prioritaires de la politique de la ville : les Aubiers, Bacalan / Claveau et Chartrons / Saint-Louis.

Sur ces trois quartiers, les analyses issues de l'atlas de la politique de la ville datant de 2003 restent toujours d'actualité. Même si la situation s'est ponctuellement précarisée, les profils de population et les problématiques restent sensiblement les mêmes aujourd'hui. Et, malgré l'arrivée d'une certaine mixité à Bacalan-Claveau et une situation moins difficile dans le quartier de Chartrons -Saint Louis, les difficultés, certes moins visibles car moins concentrées qu'aux Aubiers, sont bien réelles et persistent.

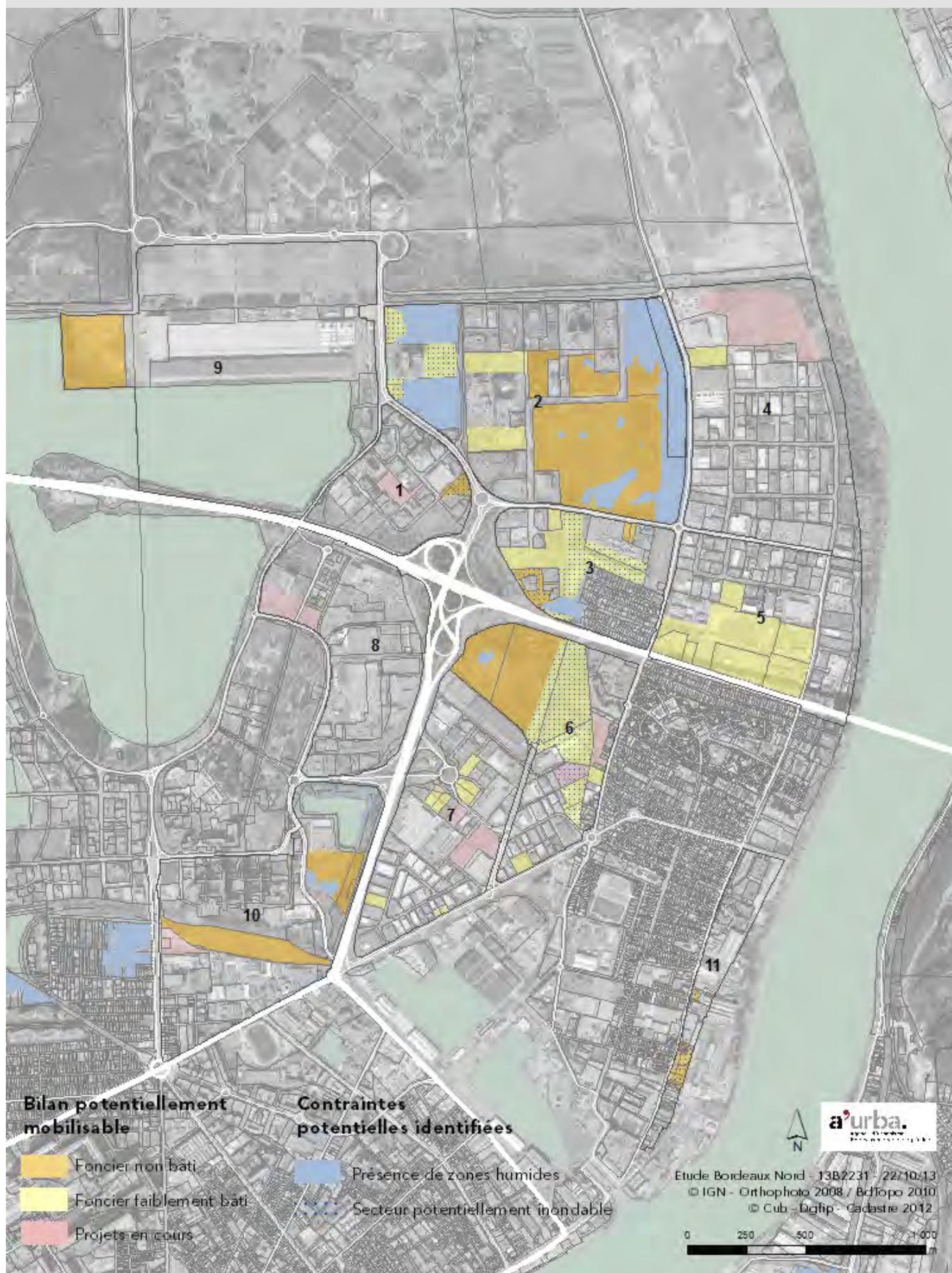
La cité de Claveau fait l'objet d'une étude qui s'inscrit dans une logique de requalification. Comptant 500 logements (450 pavillons + 50 logements collectifs) dont 100 constituent aujourd'hui une copropriété horizontale et 400 sont gérés par Aquitanis, cette cité est confrontée à des problèmes de dégradation et d'entretien des espaces publics et des réseaux, rendant la situation particulièrement difficile en termes de gestions.

Le site des Aubiers fait lui aussi l'objet d'une étude de réhabilitation et de densification (pas de démolition) selon un scénario très ambitieux et une volonté affichée de requalifier le secteur.

Une zone de relégation s'est progressivement créée sous le pont d'Aquitaine sous l'effet de la paupérisation du quartier, générant une césure avec la partie Nord de Bordeaux.

Le mouvement de reconquête du quartier de Bacalan amorcé aujourd'hui va sans doute s'émousser sous le coup du risque inondation. Alors que les maisons de Bacalan se vendent près de 2400€ / m² du côté de la rue Blanqui et que la ville se voit contrainte de refuser ses premiers permis en raison du risque inondation, il est possible que cette nouvelle contrainte ait des effets à long terme sur le quartier.

Un potentiel foncier contraint



2 | Un territoire mosaïque en pleine évolution

2.3 | Quel potentiel foncier au regard des contraintes existantes ?

Un potentiel foncier brut de 160 ha

En première approche, le potentiel foncier identifié regroupe les espaces non bâtis et les espaces faiblement bâtis du territoire et exclut dans un premier temps le potentiel de renouvellement urbain existant, en particulier celui lié aux évolutions urbaines en cours (arrivée du grand stade, délocalisation d'activités, etc.)

Ainsi, Bordeaux Nord dispose d'un potentiel foncier de l'ordre de 160 ha répartis sur le territoire de la façon suivante :

Sites	Potentiel global	Foncier non bâti	Foncier bâti *
1 – Bordeaux Nord Casino	2,0 ha	2,0 ha	
2 – Bordeaux Nord GAN	59,1 ha	42,5 ha	16,6 ha
3 – Bordeaux Nord Centre routier	12,2 ha	2,2 ha	10,0 ha
4 – PA Bordeaux Nord	10,1 ha	8,8 ha	1,3 ha
5 – PA Bordeaux Nord	17,2 ha		17,2 ha
6 – Alfred Daney / Aliénor	27,2 ha	14,7 ha	12,4 ha
7 – Alfred Daney / Aliénor	5,2 ha	2,6 ha	2,7 ha
8 – Ccial du Lac	2,7 ha	2,7 ha	
9 – Parc des Expositions	8,3 ha	8,3 ha	
10 – Aubiers	10,9 ha	10,9 ha	
11 – ZA Achard	1,4 ha	1,4 ha	
Total	156,3 ha	96,1 ha	60,2 ha

* Foncier bâti : foncier faiblement bâti ou potentiellement évolutif

Sources diverses validées dans le cadre des ateliers (dont fiches de l'étude des zones d'activités économiques de Bordeaux Métropole élaborée par l'a-urba)

Un potentiel foncier brut maîtrisé à 80%

Aujourd'hui, 124 ha du potentiel identifié sont maîtrisés par des acteurs publics, soit près de 80% du potentiel global. En particulier, Bordeaux Métropole possède de grandes réserves foncières au nord de la rocade le long du chemin de Labarde tout comme le Grand Port Maritime de Bordeaux qui est un propriétaire important sur la partie sud-rocade (négociation d'une acquisition par Bordeaux Métropole en cours).

Potentiel foncier	Propriété Cub	Propriété Autres acteurs publics	Propriété Propriétaire privé
Foncier non bâti	50,3 ha	33,1 ha	12,6 ha
Foncier bâti *	9,5 ha	30,8 ha	19,9 ha
Total	59,8 ha	64,0 ha	32,5 ha

* Foncier bâti : foncier faiblement bâti ou potentiellement évolutif

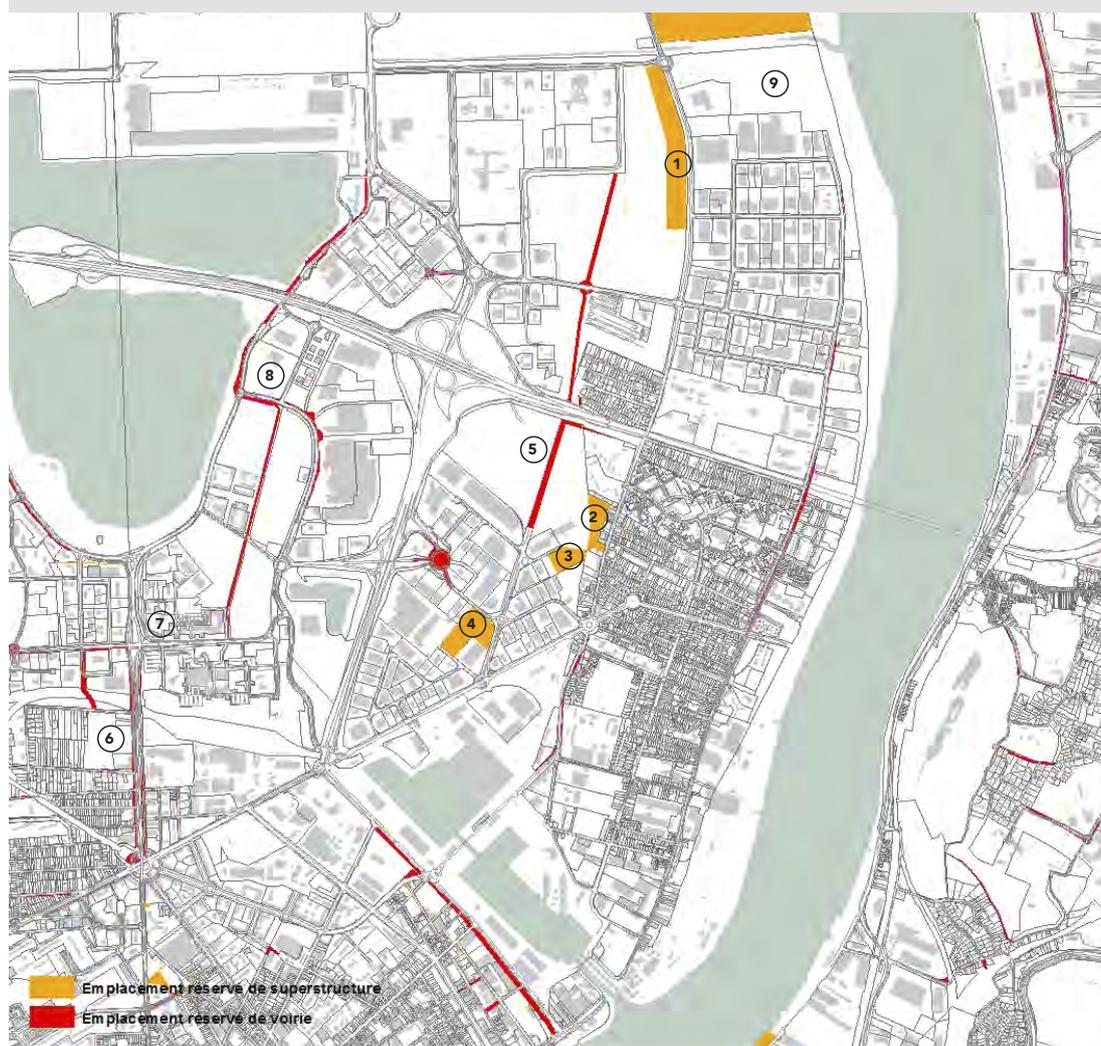
2 | Un territoire mosaïque en pleine évolution

Des projets engagés ou à l'étude : 24 ha

Au sein du potentiel foncier identifié, se trouvent déjà un certain nombre de projets ponctuels plus ou moins avancés. Ils représentent de façon générale près de 24 ha, soit 15% du territoire.

- En particulier, certains projets d'équipements à l'étude font l'objet de réservations sous la forme d'emplacements réservés dont il faut tenir compte comme :
- le bassin de retenue Bordeaux nord le long de l'avenue de Labarde (1),
- le bassin de retenue Surcouf (2),
- un centre de recyclage (3),
- le bassin de retenue Alfred Daney (4) et
- le projet d'axe viaire Nord / Sud dans le prolongement de l'avenue de Tourville (5).

Les projets engagés ou à l'étude



A cela s'ajoutent différents coups partis que sont les projets issus des 50 000 logements, les îlots témoin Petit Bruges (6) et Résidence du Lac (7) et le site IBM (8) notamment, ainsi que le projet économique Parc Eco + en cours de commercialisation (9).

2 | Un territoire mosaïque en pleine évolution

Un potentiel foncier très contraint

Bordeaux Nord est un secteur soumis à des contraintes et risques importants qui conditionnent fortement l'urbanisation tant en termes de vocations que de constructibilité ou de rapport au sol des programmes et des formes urbaines. Cependant, ces contraintes se superposent sur les mêmes emprises, réduisant ainsi leur impact territorial mais accentuant du même coup la difficulté à les intégrer dans d'éventuels projets futurs.

Des contraintes liées à la présence de lignes à haute tension

Ces contraintes impliquent une inconstructibilité sur une largeur de 15 m de part et d'autre de l'axe de chacune des lignes.

La présence de lignes à haute tension



Des contraintes liées aux risques de débordement du fleuve

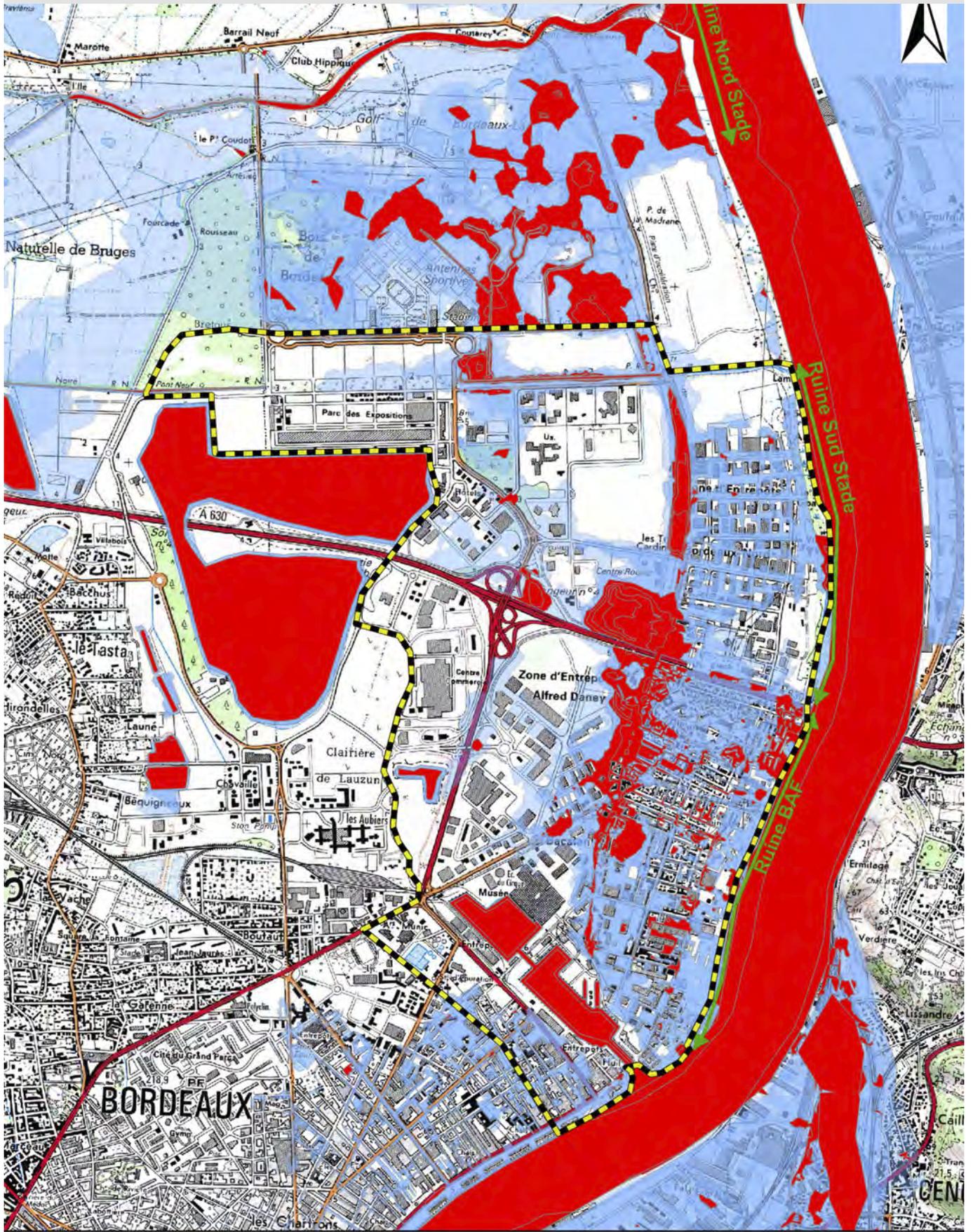
Une première cartographie de Bordeaux Métropole résultant des différentes études menées sur le secteur permet de montrer l'impact du risque inondation sur le territoire. Ce risque se concentre naturellement sur les bords de Garonne mais reste très prégnant également dans l'axe Nord / Sud le long du chemin de Labarde.

Des contraintes liées à la présence de zones humides

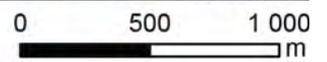
Le secteur de Bordeaux Nord a fait l'objet d'investigations particulières dans le cadre de la mission de délimitation des zones humides conduite par la Direction de la Nature en octobre 2012. Les sondages pédologiques menés ont conduit à la réalisation d'une cartographie spécifique (cf. carte suivante) confirmant la présence de zones humides principalement sur trois secteurs :

- le foncier du GAN,
- les terrains communautaires et
- le foncier autour de Décathlon.

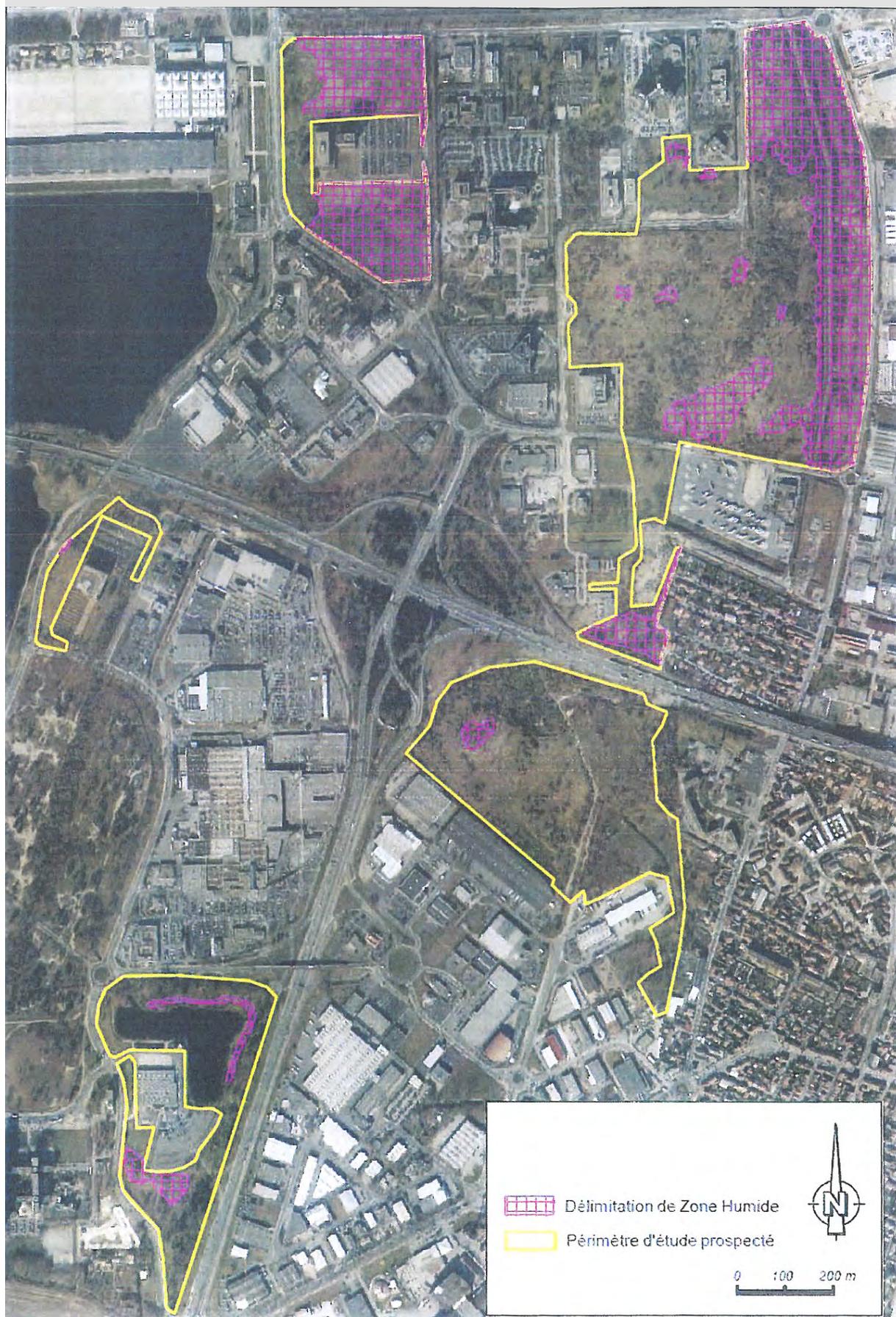
Les contraintes d'inondabilité de Bordeaux Nord (2013)



Heau > 1m
 Zone inondable
 Périmètre
 ruine des digues

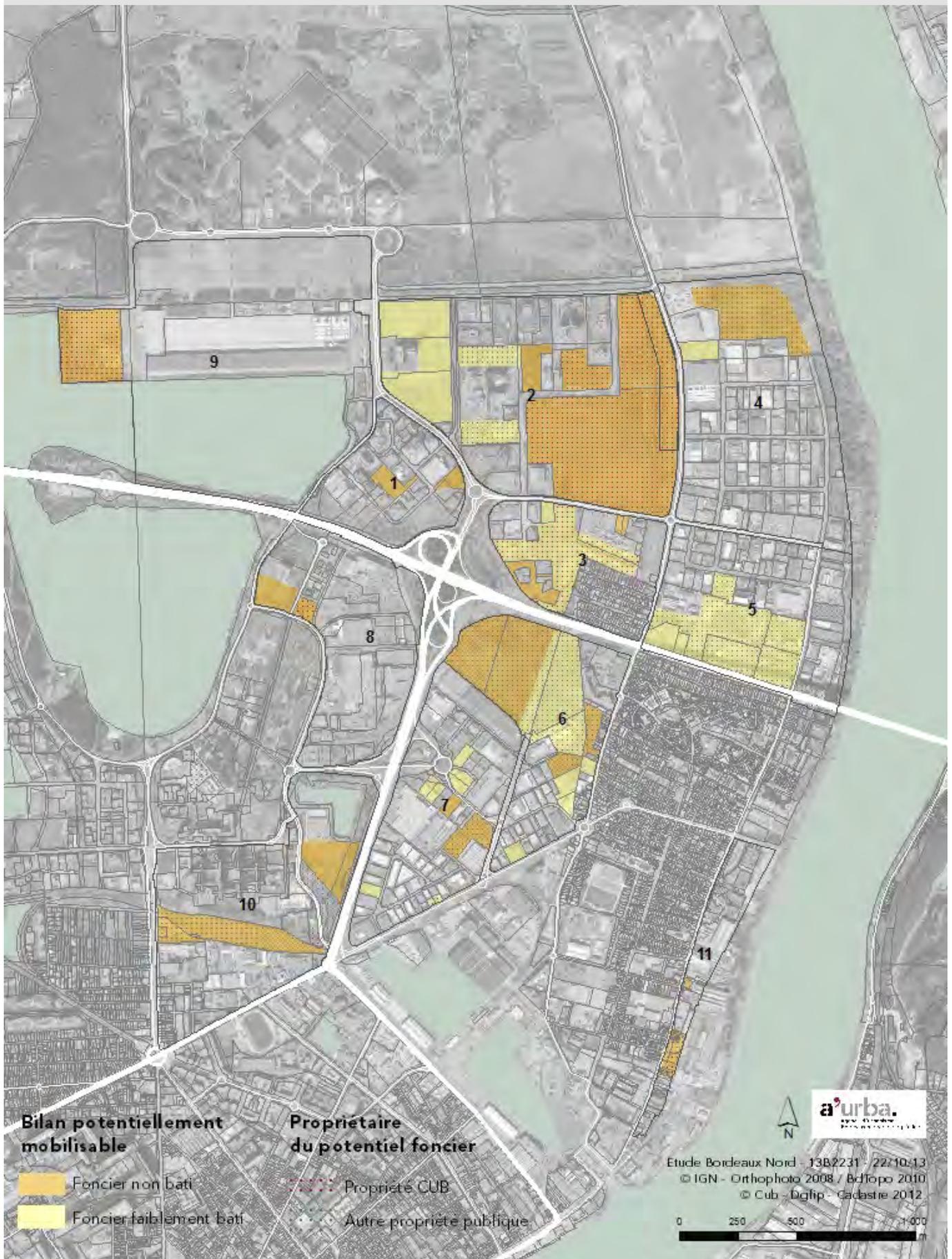


Les zones humides répertoriées sur Bordeaux Nord



Sources : scan 25 et photo aérienne CUE

Un potentiel foncier brut conséquent et en grande partie maîtrisé



2 | Un territoire mosaïque en pleine évolution

Un bilan foncier au final mitigé : 70 ha potentiels dont 40 ha plus directement exploitables

Une fois les 24 ha de projets isolés, le bilan du potentiel au vu des contraintes est le suivant :

Sites	Projets potentiels *	Foncier non contraint		Foncier contraint	
		Foncier non bâti	Foncier bâti	Foncier non bâti	Foncier bâti
1 – Bordeaux Nord Casino	1,2 ha	–	–	0,8 ha	–
2 – Bordeaux Nord GAN	5,1 ha	27,1 ha	5,0 ha	10,3 ha	11,6 ha
3 – Bordeaux Nord Centre routier	–	0,4 ha	3,6 ha	1,8 ha	6,4 ha
4 – PA Bordeaux Nord	8,8 ha	–	1,3 ha	–	–
5 – PA Bordeaux Nord	–	–	–	–	17,2 ha
6 – Alfred Daney / Aliénor	2,3 ha	12,2 ha	0,9 ha	0,3 ha	11,5 ha
7 – Alfred Daney / Aliénor	2,6 ha	–	2,7 ha	–	–
8 – Ccial du Lac	2,7 ha	–	–	–	–
9 – Parc des Expositions	–	8,3 ha	–	–	–
10 – Aubiers	1,2 ha	9,7 ha	–	–	–
11 – ZA Achard	–	0,0 ha	–	1,4 ha	–
Total	23,8 ha	57,7 ha	13,5 ha	14,5 ha	46,7 ha
		71,2 ha		61,2 ha	

* Projets connus ou à l'étude (ER au PLU)

Sur les 156 ha identifiés initialement, seuls 71 ha ne présentent pas de contraintes, dont 40 ha sont directement exploitables car non bâtis et maîtrisés par les acteurs publics.

Sites	Foncier non contraint		Foncier maîtrisé		Foncier Non maîtrisé	
	Foncier non bâti	Foncier bâti	Foncier non bâti	Foncier bâti	Foncier non bâti	Foncier bâti
1 – Bordeaux Nord Casino	–	–	–	–	–	–
2 – Bordeaux Nord GAN	25,3 ha	5,0 ha	1,8 ha	–	–	–
3 – Bordeaux Nord Centre routier	–	3,1 ha	0,4 ha	0,5 ha	–	–
4 – PA Bordeaux Nord	–	–	–	1,3 ha	–	–
5 – PA Bordeaux Nord	–	–	–	–	–	–
6 – Alfred Daney / Aliénor	0,0 ha	12,2 ha	0,9 ha	–	–	–
7 – Alfred Daney / Aliénor	–	0,2 ha	–	2,5 ha	–	–
8 – Ccial du Lac	–	–	–	–	–	–
9 – Parc des Expositions	8,3 ha	–	–	–	–	–
10 – Aubiers	5,7 ha	–	4,0 ha	–	–	–
11 – ZA Achard	–	–	0,0 ha	–	–	–
Total	39,3 ha	20,5 ha	7,2 ha	4,2 ha		

Les conditions d'accessibilité au quadrant Nord



-  réseau à flux élevés concentrant les fonctions (transit, échange local)
-  voies offrant une vitesse élevée de circulation
-  voiries traversant des tissus urbains (vitesse faible/conflits)
-  voiries offrant des vitesses très faibles
-  réseau représentant une convergence des flux issus de 3 échangeurs vers Ravésies

-  entrée principale sur l'agglomération
-  redistribution des flux d'entrée sur l'agglomération en 3 entrées principales

2 | Un territoire mosaïque en pleine évolution

2.4 | Quelles perspectives en termes de déplacements ?

Le territoire de Bordeaux Nord a déjà fait l'objet d'un nombre important d'études en matière de déplacements, souvent en réaction à des projets mais assez peu dans une vision globale et prospective. Ainsi, se sont succédé :

- une étude de modélisation réalisée en 2006 dans le cadre de la ZAC Lucien Faure (EMTIS),
- une étude réalisée sur le quadrant Nord en 2006 pour le compte de l'Etat, Bordeaux Métropole, le Conseil Général de la Gironde et la Région Aquitaine en vue de la mise à 2x3 voies de la rocade jusqu'à l'échangeur n°6 (aurba/CETE),
- une étude pour le compte de la ville de Bordeaux dans le cadre des réflexions du Grand Stade en 2010 sur l'opportunité d'une nouvelle bretelle au droit de l'échangeur 4Bis (bretelle également demandée par la ville de Bruges pour desservir le Tasta).

Souvent anciennes, généralement ponctuelles, et ne tenant aucunement compte de l'ensemble des évolutions en cours (Pont Chaban Delmas, Latule, Aliénor, Ginko, etc.), les études existantes sont insuffisantes pour avoir une approche globale du secteur mais éclairent néanmoins sur le fonctionnement du territoire.

En particulier, l'étude sur le quadrant Nord, qui proposait une analyse de la place de la rocade dans le système de déplacement du quadrant nord, mettait déjà en évidence les trois grandes fonctions assurées par cette infrastructure, expliquant du même coup le fonctionnement du site de Bordeaux Nord dans ses échanges avec la rocade :

- une fonction de transit, certes moins importante que sur la rive droite mais qui bénéficie de la proximité du pont d'Aquitaine ;
- une fonction d'entrée d'agglomération très importante qui passe par l'échangeur 4, échangeur le plus chargé de la rocade du fait de la proximité du pont et de la présence du triangle ferré qui « perturbe » le fonctionnement du secteur, fonction certainement « détendue » depuis l'arrivée du pont Chaban Delmas ;
- une fonction plus locale de distribution.

Si la finalité de cette étude, à savoir préciser les (dys)fonctionnements afin de proposer des raccordements plus accessibles et plus recensés, s'est traduit par quelques réalisations parmi l'ensemble des propositions (projet de déviation de Caychac - mise en sécurisation de l'avenue de Labarde), les études du diagnostic, les constats et les enjeux restent pour l'essentiel d'actualité.

2 | Un territoire mosaïque en pleine évolution

Ainsi, le secteur Nord présente encore les caractéristiques suivantes :

- Un territoire complexe qui constitue à la fois un lieu de transit (la rocade), l'entrée principale vers le centre bordelais (boulevard Aliénor d'Aquitaine), un accès aux pôles d'emplois du secteur (Bordeaux Nord, zone de fret...) et un accès aux équipements d'intérêt métropolitain et aux zones commerciales.
- Un territoire à forte intensité de maillage entre la rive droite et la rive gauche, avec deux franchissements proches (le pont d'Aquitaine et le pont Chaban-Delmas).
- Un territoire qui, du fait des coupures physiques (le lac, la voie ferroviaire du Verdon, les zones inondables), présente un défaut de maillage viaire alternatif à la rocade et la convergence des quatre échangeurs (le 5, le 4a, le 4b et le 4) vers deux points d'entrées d'agglomérations que sont Latule et Ravezies.

Pour toutes ces raisons, le réseau de voirie est caractérisé par sa congestion permanente en heure de pointe et par l'hétérogénéité des flux présents qui sont à la fois locaux, en échange et en transit.

Aujourd'hui, il apparaît plus spécifiquement que :

- l'absence d'itinéraires de substitution de la rocade interroge sur la capacité de la voirie à compenser la tension de la rocade d'autant plus que l'aménagement de cette section, non financé aujourd'hui, reste tardif en termes de calendrier ;
- une des difficultés dans l'évolution de ce site, qui est structuré par des voies aux caractéristiques peu urbaines, sera de réussir à concilier qualité urbaine et fonction dans le réseau primaire, c'est-à-dire de conserver la capacité de fluidité avec l'urbanité future car les flux seront sans doute toujours les mêmes malgré le report modal potentiel ;
- la reprise du boulevard Aliénor d'Aquitaine apparaît comme un enjeu stratégique tant du point de vue de ses incidences que de l'opportunité qu'il constitue pour s'interroger sur l'évolution du site dans sa globalité : jusqu'où fait-on remonter la ville ? jusqu'à la rocade ? jusqu'au stade ? ou plus modestement jusqu'aux franges de la zone commerciale ?
- même si le pont Chaban Delmas a permis de délester le boulevard Aliénor d'Aquitaine, l'appel du vide a néanmoins généré une nouvelle saturation de l'axe ;
- en entrée d'agglomération, au vu de la demande déjà palpable aujourd'hui, il est possible de retenir la circulation plus haut en amont des quais en organisant le report modal sur le tramway (ligne C au niveau de la station Bassins à Flots) mais l'absence de parcs relais programmés n'est pas sans poser de difficultés. Cependant, les marges à trouver en termes de report modal semblent réduites ;
- un des enjeux importants réside également dans le développement de la marchabilité et des déplacements doux, car ce territoire reste très peu pratiqué en dehors de la voiture (trottoir manquant, vitesse excessive, etc.).

Parallèlement, il existe assez peu d'éléments de connaissance apportés par le SDODM au-delà de la troisième phase 2017/2018, soit la mise en service de la ligne de Blanquefort (tram-train) en septembre 2015 (terminus partiel à Cracovie) et de la ligne du grand stade en janvier 2015.

2 | Un territoire mosaïque en pleine évolution

Dans ces conditions, plusieurs questions perdurent :

- Comment mailler le réseau routier pour réduire la convergence des flux vers Latule et Ravezies et améliorer les relations locales entre Bordeaux Nord, les Bassins à flot, Bruges et Le Bouscat ?
- Va-t-on retrouver des capacités supplémentaires de stockage des véhicules (en somme une capacité de congestion) sur la rocade par la mise à 2x3 voies suffisantes pour éviter de stocker les flux (la congestion) en approche sur les places de Ravezies et de Latule ?
- Quel maillage piétons et cyclable associé à la desserte en TC peut constituer une offre alternative crédible à l'automobile ?
- Comment donner une identité aux espaces publics de ce territoire qui ont jusqu'à présent privilégié la réalisation d'infrastructures routières rapides ou autoroutières sans se soucier d'une intégration des ambiances urbaines, d'une articulation avec la vie riveraine ?

Dans ce contexte, une mise à jour de la modélisation des déplacements a été lancée en 2013 sur le quadrant Nord par Bordeaux Métropole (DESD) pour tenir compte des projets récents (Pont Chaban Delmas, Latule, Brazza, Niel, etc.) et répondre en partie à ces interrogations.

Les premiers résultats montrent que Bordeaux Nord reste un territoire fragile en termes de déplacements qui fonctionne à la limite de la congestion et confirment que ce territoire reste globalement bien desservi au vu de l'occupation actuelle en liaisons Nord / Sud avec deux points d'entrée d'agglomération à Ravezies et Latule mais soulignent aussi le manque de liaisons simples Est / Ouest permettant de délester les axes principaux.

Plus spécifiquement, autour de la place Latule, les premiers enseignements des prévisions de trafic sont les suivants :

- Les reports modaux et les projets de maillage du réseau viaire dans le secteur de Bordeaux Nord permettent de maintenir en situation future sur la place Latule une charge de trafic pratiquement identique à l'actuel.
- Une requalification de la place Latule avec suppression de la circulation routière sur le toboggan et intégration d'une trémie entre le bd Aliénor d'Aquitaine et le bd Alfred Daney est la configuration la moins défavorable sur le niveau de circulation, après analyse des charges de trafic futures issues des simulations statiques.
- Néanmoins, un aménagement entièrement à niveau de la place Latule est tout autant envisageable mais nécessite des interventions complémentaires pour limiter la dégradation des conditions de circulation. Ces résultats devront être confirmés et précisés par des analyses plus fines (simulations dynamiques).
- Le giratoire envisagé sur le boulevard Aliénor d'Aquitaine au niveau de Nontraste sera saturé en situation future, sauf à envisager la dénivellation du flux principal (Aliénor Nord / Aliénor Sud).
- Le carrefour entre le boulevard A. d'Aquitaine et la rue Laroque prolongée pourrait permettre de marquer l'entrée de ville et de faire ralentir les véhicules en amont de la place Latule. Il faudra intégrer dans l'aménagement de ce carrefour la forte charge de trafic à laquelle il sera soumis.

2 | Un territoire mosaïque en pleine évolution

2.5 | Synthèse : forces et faiblesses d'un territoire singulier

Les points levier à exploiter :

- L'accessibilité offerte par la rocade et la proximité de l'A10, et la lisibilité régionale du site
- La proximité de l'hypercentre
- La nouvelle desserte par les transports en commun (tramway et bus)
- Le dynamisme immobilier des projets attenants, principalement Ginko, les Bassins à Flot et le grand stade
- Le caractère stratégique de l'offre foncière disponible (bien que partiellement conditionnée par la somme des contraintes en jeu), au regard du gisement foncier communautaire déjà maîtrisé et des mutations potentielles d'un parcellaire privé de très grande taille (sièges sociaux en particulier)
- La présence des équipements publics métropolitains et la programmation événementielle proposée (foires, salons et rencontres sportives de niveau international) mais aussi l'offre en équipements de proximité confortée par les opérations résidentielles récentes
- La proximité des grands éléments de nature, à l'image du fleuve, des jalles et marais, ou du Lac de Bordeaux, éléments de valorisation à fort potentiel pouvant constituer de véritables aménités résidentielles
- Une identité économique forte et la possibilité d'envisager une offre de locaux d'activités qui ne trouvent pas leur place ailleurs dans le coeur d'agglomération
- L'attractivité du pôle commercial de Bordeaux Lac et sa zone de chalandise, plus largement le tissu des entreprises recensées et le volume des emplois sur site
- Le bassin de vie du quartier de Bacalan, son identité, son patrimoine (bien qu'hétérogène) et son histoire sociale, lieu de mixité et d'intégration des nouveaux migrants sur le territoire bordelais
- L'existence dans les tissus existants d'un maillage de polarités, lieux de services et de rencontres du quotidien sur lesquels le projet d'ensemble peut prendre greffe.

2 | Un territoire mosaïque en pleine évolution

Les difficultés à lever ou les axes particuliers de vigilance à avoir :

- La gestion des déplacements à l'échelle du site et l'amélioration de la fluidité en période de pointe, la prise en compte de l'impact d'éventuelles mutations, notamment la cohabitation des flux de logistique avec les fonctions résidentielles.
- L'investissement nécessaire sur les infrastructures de voirie, qu'il s'agisse de la requalification des axes d'entrée de ville ou bien la sous-face du pont d'Aquitaine, situation de non-lieu qu'il convient de considérer notamment au regard des orientations prises sur le site Régaz.
- La résorption des coupures physiques pour palier les situations d'enclavement, de part et d'autre des infrastructures (rocade et boulevards en particulier), mais également entre secteurs monofonctionnels (Bacalan / Daney notamment).
- Les contraintes hydrologiques et leurs incidences réglementaires : périmètres inconstructibles des zones humides, règles de compensation, côtes de seuils et mesures particulières de protection des risques liés aux inondations, sur le quartier de Bacalan.
- Les servitudes de réseaux qui peuvent entraîner de fortes incidences sur les projets d'aménagement, à l'image des lignes à haute tension ou des gazoducs.
- La paupérisation de certains secteurs résidentiels et la dégradation du cadre de vie observée plus particulièrement sur la cité Noël ou le chemin Lafitte (en pied de pont), la question des gens du voyage à clarifier (maintien des aires existantes ou réimplantation proche).
- Un foncier sous-occupé optimisable en de nombreux endroits par de la mutualisation et de la densification, appelant une réflexion partenariale spécifique (bailleurs, grands comptes et entreprises) permettant de garantir à terme l'équilibre financier des différentes opérations.
- Un déficit d'image à combler progressivement en utilisant tous les leviers possibles : une stratégie de valorisation paysagère à définir, une communication adaptée à proposer, une certaine exemplarité architecturale à trouver sur l'éventail des programmes distincts (logements, locaux d'activité, espaces publics), etc.
- La qualité variable des sols à expertiser : anciennes décharges et sites de remblaiement, pollutions industrielles.



3 | Les grands choix programmatiques

Concilier développement économique et résidentiel



Projets urbains 2009-2030

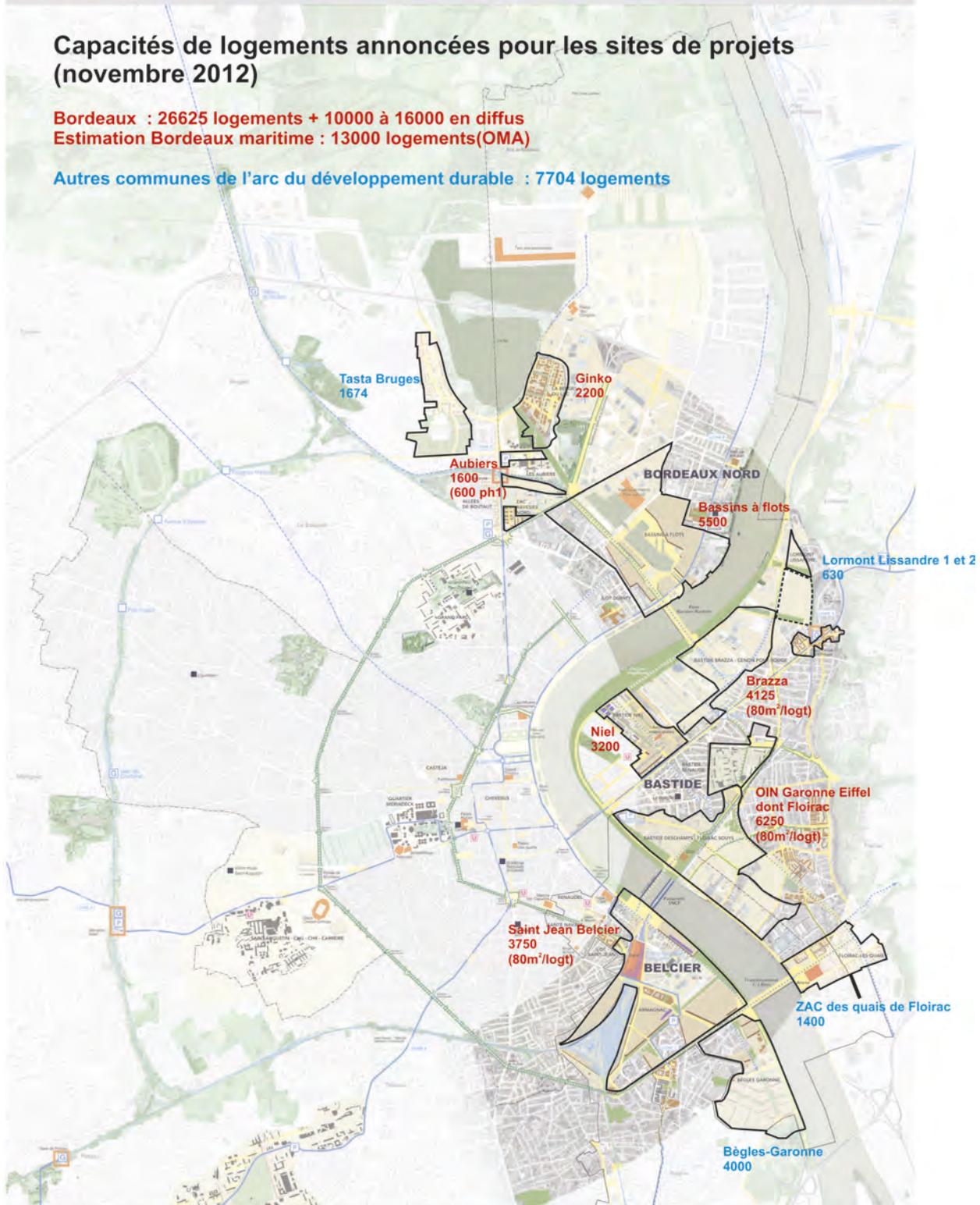
Bordeaux centre d'agglomération



Capacités de logements annoncées pour les sites de projets (novembre 2012)

Bordeaux : 26625 logements + 10000 à 16000 en diffus
Estimation Bordeaux maritime : 13000 logements(OMA)

Autres communes de l'arc du développement durable : 7704 logements



Opérations d'aménagement publiques et privées ■ réalisation récente ou programmée ■ site de projet à l'étude ■ secteur de projet ■ Opérations de requalification urbaine ou de renouvellement urbain — périmètre OIN Duratantique	Amenagements d'espaces publics ■ réalisation récente ou programmée ■ projet envisagé Trajets d'espaces verts ■ projet programmé ou envisagé	Équipements emblématiques ■ existant ■ projet ■ élément du patrimoine ■ sites universitaires ■ centre de quartier	Transports et déplacements ■ tramway ■ station de correspondance ■ TCSP extension 2013 ■ option de tracé TCSP 2020 ■ parc relais tramway ■ gare ■ pôle intermodal majeur existant ■ pôle intermodal majeur projet
---	---	---	--

a'urba.
Actualisation 10-2009

3 | Les grands choix programmatiques

3.1 | Les besoins au regard du projet métropolitain de Bordeaux Métropole

Les besoins en termes de logement

Dans les perspectives de l'agglomération millionnaire, les objectifs retenus à ce jour dans l'OAP Habitat valant PLH en cours sont les suivants :

- 7 580 logements par an sur Bordeaux Métropole, 136 500 logements d'ici à 2030
- 3 000 logements / an sur Bordeaux, soit 54 000 logements d'ici à 2030.

À ces hypothèses, peuvent être comparés les rythmes de production observés sur une période récente (2008 / 2010) ainsi que l'état de la programmation actuelle :

	Nombre de logements en 2011 ⁽¹⁾	Objectifs à 2030 ⁽³⁾	Programmés 2012 / 2030 ⁽⁴⁾	Non programmés 2012 / 2030
Bordeaux Métropole	384 562 log	+ 136 500 log	+ 60 000 log	+ 76 400 log
Bordeaux	155 343 log	+ 54 000 log	+ 28 400 log	+ 25 600 log

	Production 2008/2010 ⁽²⁾	Objectifs à 2030 ⁽³⁾	Programmés 2012 / 2030 ⁽⁴⁾	Non programmés 2012 / 2030
Bordeaux Métropole	6 510 log/an	7 580 log/an	3 330 log/an	4 250 log/an
Bordeaux	1 450 log/an	3 000 log/an	1 580 log/an	1 420 log/an

Globalement, sur Bordeaux, plus de la moitié des besoins en logements est aujourd'hui programmé dans une opération publique ou un site de projet. Sachant qu'une part non négligeable de la production de logements se fait dans le tissu existant, de façon diffuse, une hypothèse de production spontanée de logements a été posée afin de compléter le raisonnement (+ 10 000 à 15 000 logements), relevant ainsi la production attendue.

Bilan 2012/2030	Objectifs à 2030 ⁽³⁾	Programmés 2012 / 2030 ⁽⁴⁾	Potentiel Diffus	Reste
Bordeaux Métropole	136 500 log	60 000 log	Sans objet	Sans objet
Bordeaux	54 000 log	28 400 log	10 000 à 15 000 log	10 600 à 15 600 log

Sources : (1) DGFip - (2) Observatoire de l'Habitat - (3) OAP Habitat du PLU - (4) Tableau de bord a'urba

En conclusion :

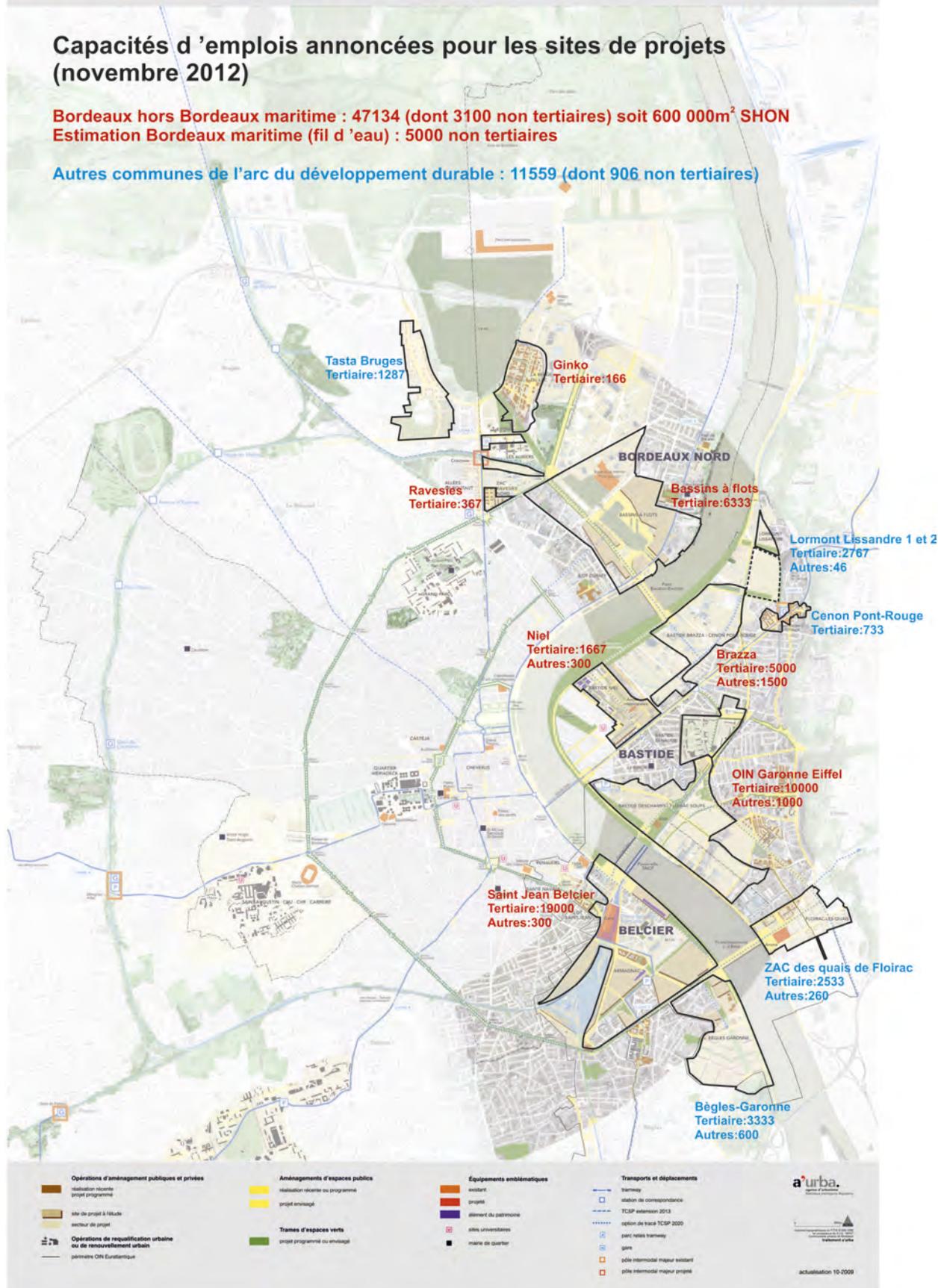
- **L'objectif de production de logement à 2030 est à ce jour à moitié satisfait dans la programmation actuelle.**
- **La production nécessaire à 2030 en dehors des sites de projet connu et du potentiel diffus est ainsi estimée entre 10 000 et 15 000 logements.**
- **Au vu des besoins, une contribution de Bordeaux Nord aux objectifs de la ville semble nécessaire.**



Capacités d'emplois annoncées pour les sites de projets (novembre 2012)

Bordeaux hors Bordeaux maritime : 47134 (dont 3100 non tertiaires) soit 600 000m² SHON
Estimation Bordeaux maritime (fil d'eau) : 5000 non tertiaires

Autres communes de l'arc du développement durable : 11559 (dont 906 non tertiaires)



3 | Les grands choix programmatiques

Les objectifs en termes d'activités

Une première évaluation des besoins en immobiliers économiques à l'horizon 2030 a été réalisée dans le cadre d'une étude spécifique menée conjointement entre Bordeaux Métropole, l'a'urba et l'OIB en décembre 2012¹. Son objectif était de pouvoir anticiper les besoins fonciers et immobiliers de la métropole dans la perspective des 75 000 emplois du projet métropolitain.

A l'image de la réflexion précédente en matière de logement, cette étude a cherché à comparer les projections de demandes en locaux avec l'offre programmée dans les opérations d'aménagement en adoptant les principes suivants :

- raisonner à grandes masses afin de disposer en temps voulu d'ordres de grandeur
- à l'échelle de Bordeaux Métropole mais aussi de ses franges (Aire Métropolitaine)
- en examinant les différents types de locaux destinés à accueillir les activités économiques
- en étroite collaboration avec les professionnels (OIB), experts (a'urba) et services compétents (Direction de l'Urbanisme et Direction Foncière de Bordeaux Métropole)

L'étude menée se fonde à la fois sur :

- la projection par type de bâti (source SITADEL et définition de ratio par m²) pour évaluer les besoins
- un exercice de récolement de la programmation économique à l'échelle communautaire.

Dans un premier temps, cette étude s'est appuyée sur l'exploitation des fichiers SITADEL pour évaluer par projection linéaire la demande en locaux en fonction du type de bâti et sur un ensemble de données nationales sur les ratios par m². Cette étape a conduit à identifier les besoins suivants

- Besoins logistiques : 500 ha d'ici à 2030 soit 1 400 000 m²
- Besoins en locaux d'activités : 120 ha d'ici à 2030 soit 600 000 m² dont 250 000 m² à l'échelle de la ville
- Besoins en locaux d'activités « pied d'immeubles » : limités à +0,5 m² de local commercial par nouvel habitant d'ici à 2030 soit 300 000 x 0,5 = 150 000 m²
- Besoin en bureaux : 500 000 m² d'ici à 2020
- Besoins en hôtellerie : 60 000 m² d'ici à 2020

Parallèlement, le récolement de la programmation a été réalisé afin d'évaluer la situation en fonction du type d'activités.

Enfin, une traduction en emploi a été réalisée sur la base des ratios suivants :

- Les activités logistiques : 150 m² de surface de plancher = 1 emploi
- Les bâtiments d'activités : 50 m² de surface de plancher = 1 emploi (dédiés à l'industrie + de 1 000 m²)
- Les locaux d'activités de type PME/PMI : 50 m² de surface de plancher = 1 emploi
- Les activités commerce/ artisanat en RDC : 35 m² de surface de plancher = 1 emploi
- Les activités de bureaux : 20 m² de surface de plancher = 1 emploi

Parallèlement, une étude réalisée à l'échelle de Bordeaux en 2012 par la Chambre des métiers et de l'artisanat de la Gironde vient compléter l'analyse sur les besoins spécifiques aux activités artisanales ².

¹ Évaluation des besoins fonciers et immobiliers de l'agglomération à horizon 2030 - Cub, a'urba, OIB - décembre 2012

² Bordeaux - Immobilier artisanal - Résultats et analyse des besoins 2012 - Chambre des métiers et de l'artisanat de la Gironde
Bordeaux Nord - Étude de programmation urbaine - a'urba - juin 2015 | 65

3 | Les grands choix programmatiques

Selon cette étude, Bordeaux Nord accueillait en 2012 16% des artisans de Bordeaux (2ème quartier après le centre ville), soit environ 570 entreprises. La majorité des artisans présents exercent dans les secteurs du bâtiment (41%) et des services (35%).

Sur la base d'une analyse d'un échantillon représentatif de 116 entreprises, l'étude a fait les constats suivants :

- La moyenne des surfaces sur Bordeaux Nord est 300 m² contre 208 m² pour Bordeaux,
- 68% des entreprises sont locataires,
- Bordeaux Nord est le secteur, avec Victor Hugo, qui présente les loyers les plus bas, soit 913 € de loyer moyen par mois,
- 50% des entreprises interrogées sur Bordeaux Nord estiment rencontrer des problèmes de stationnement clients et seulement 12% pour l'accès fournisseurs,
- Moins d'une entreprise sur dix envisage de déménager, le motif de changement étant essentiellement l'acquisition de ses locaux.

Cette étude estime enfin un besoin de 7,5 ha à court terme (2015) pour du développement endogène à Bordeaux.

En synthèse, l'évaluation des besoins, associée au recollement de la programmation économique sur le territoire de Bordeaux Métropole, permet ainsi de se projeter en fonction de chaque type de bâti :

	Besoins Cub 2030	Programmés (avril 2013)	Non programmés	Équivalent Emploi programmé
Entrepôts logistiques	1 400 000 m ²	60 000 m ²	1 340 000 m ²	400 emplois
Locaux d'activités	600 000 m ²	332 000 m ²	268 000 m ²	6 640 emplois
Locaux d'activités (pied d'immeubles)	150 000 m ²	284 000 m ²	-	5 680 emplois
Bureaux	750 000 m ²	1 195 000 m ²	-	59 750 emplois
Hôtellerie	90 000 m ²	-	Sans objet	-
Commerce	-	430 000 m ²	Sans objet	12 286 emplois
				84 756 emplois.

En conclusion, ce travail permet de mettre en évidence :

- l'atteinte des objectifs en termes d'emplois (75 000 emplois) au regard de la programmation actuelle,
- un déficit considérable d'entrepôts logistiques à l'échelle de la métropole,
- un déficit de locaux d'activités qui implique la nécessité de garantir la programmation actuelle sur le cœur d'agglomération et de développer une offre complémentaire,
- une offre en bureaux supérieure aux capacités d'absorption du marché avec un risque de surproduction encore plus significatif sur le cœur d'agglomération et une vigilance à avoir sur la programmation tertiaire dans les opérations urbaines.

3 | Les grands choix programmatiques

3.2 | Quel rôle donner à Bordeaux Nord au sein du projet métropolitain ?

Le champ des possibles : tout résidentiel vs tout économique

L'objet de cette partie est de livrer une première expertise sur les capacités d'accueil du territoire et ainsi pouvoir questionner la programmation urbaine du site. En prenant des partis volontairement caricaturaux, cette expertise cherche ainsi à analyser le champ des possibles, en partant d'un côté sur une hypothèse de développement axée sur une programmation exclusivement économique et de l'autre sur une hypothèse de développement axée sur une programmation exclusivement résidentielle.

1/ La perspective d'un nouveau quartier résidentiel

Synthèse des éléments de présentation générale du projet de OMA

OMA s'appuie sur les grandes composantes géographiques et naturelles qui suggèrent les lignes de force du territoire pour un urbanisme « liant ». Il s'agit ici de passer d'un ensemble de fragments de ville qui s'ignorent à un territoire cohérent qui affirme sa dimension métropolitaine, par sa dimension et ses multiples fonctions, au-delà de la seule présence de grands équipements à fort rayonnement. Ce changement d'image profiterait aux habitants actuels ou futurs (sentiment d'appartenance) et générerait une nouvelle dynamique de renouvellement urbain des tissus à vocation économique.

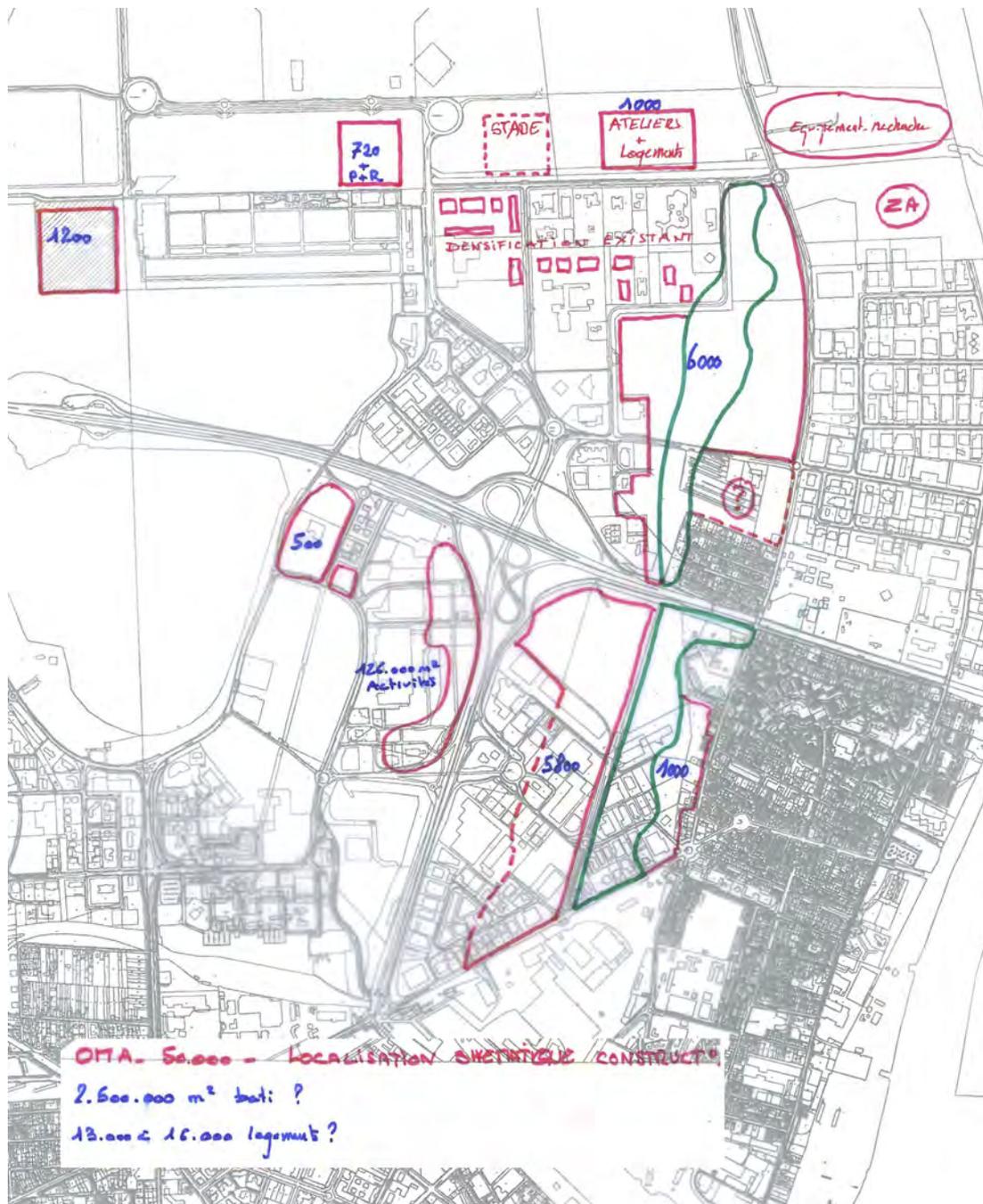
« La stratégie développée propose une vision, un dessein, pour Bordeaux Lac jusqu'alors sans délimitation ni orientations précises. La situation de fragments fonctionnellement distincts et pour la plupart autonomes et économiquement forts, appuie en faveur d'une urbanisation respectueuse des économies en présence, recherchant à les lier afin de les renforcer (...).

Dans le but d'assurer un développement maîtrisé, il est proposé la mise en place de bandes de développement permettant de contrôler et de cadrer l'évolution du secteur du Lac. Ces bandes se thématisent en fonction de leur implantation. Ainsi, si la bande de la grandeur assume un destin métropolitain avec l'intégration de grands éléments, elle permet de même de poser les règles du futur développement en fixant une limite nord stricte. La bande du loisir supporte une nécessité de (re)trouver une relation à l'eau, au lac, de l'habiter, se l'approprier. La bande des Lagunes propose de développer un paysage fonctionnel, s'appuyant sur la très forte contrainte de l'eau afin de déployer un paysage et un cadre de vie remarquable et amène... »

Les « bandes » ne sont pas toutes sujettes à une « urbanisation frénétique ». Les deux « bandes » support d'urbanisation sont essentiellement la « bande de la grandeur », axe est-ouest au nord du territoire et celle des « lagunes » qui s'attache à introduire le grand paysage du nord au sud dans un « corridor » naturel, véritable « référent commun » pour l'habitat (du parc des Jalles à Bordeaux centre).

En terme de desserte de ce territoire, le parc des Lagunes serait parcouru par un axe de liaisons douces « rapides » (50 km/h = 10 mn du nord au sud) enjambant la rocade. En revanche, les franges urbanisables de part et d'autre du parc seraient desservies par les espaces publics existants, libérant ainsi l'espace naturel de toute fonction de desserte locale.

3 | Les grands choix programmatiques



3 | Les grands choix programmatiques

Le principe pose toutefois question à deux titres.

S'il organise un nouveau vis-à-vis et donc une nouvelle proximité entre les secteurs est et ouest du territoire (Ginko- Aubiers / Bacalan), il n'établit pas pour autant de nouveaux liens transversaux en sud rocade (de la Garonne au lac, accessibilité aux commerces et équipements de Ginko...).



Par ailleurs, pour rejoindre le quartier des Bassins à flot depuis le nord, la bande des Lagunes concerne une bonne partie de la zone d'activités économiques Daney/ Aliénor et déclencherait la mutation du secteur vraisemblablement au détriment des fonctions d'activités.

13 000 logements nouveaux selon OMA

La simulation de l'équipe OMA, chargée d'étudier le secteur dans le cadre de la démarche « 50 000 logements », reste une mesure d'appréciation. Celle-ci révèle la possibilité de construire 13 000 logements (base 250 000 m² SHON logements + équipements+ services...) en exploitant une grande partie des terrains de Bordeaux maritime (y compris certaines zones d'activités en fonctionnement, mais en laissant de côté quelques emprises foncières nues), augmentées d'autres opportunités plus ou moins réalistes à moyen terme, dont certains secteurs d'activités existants.

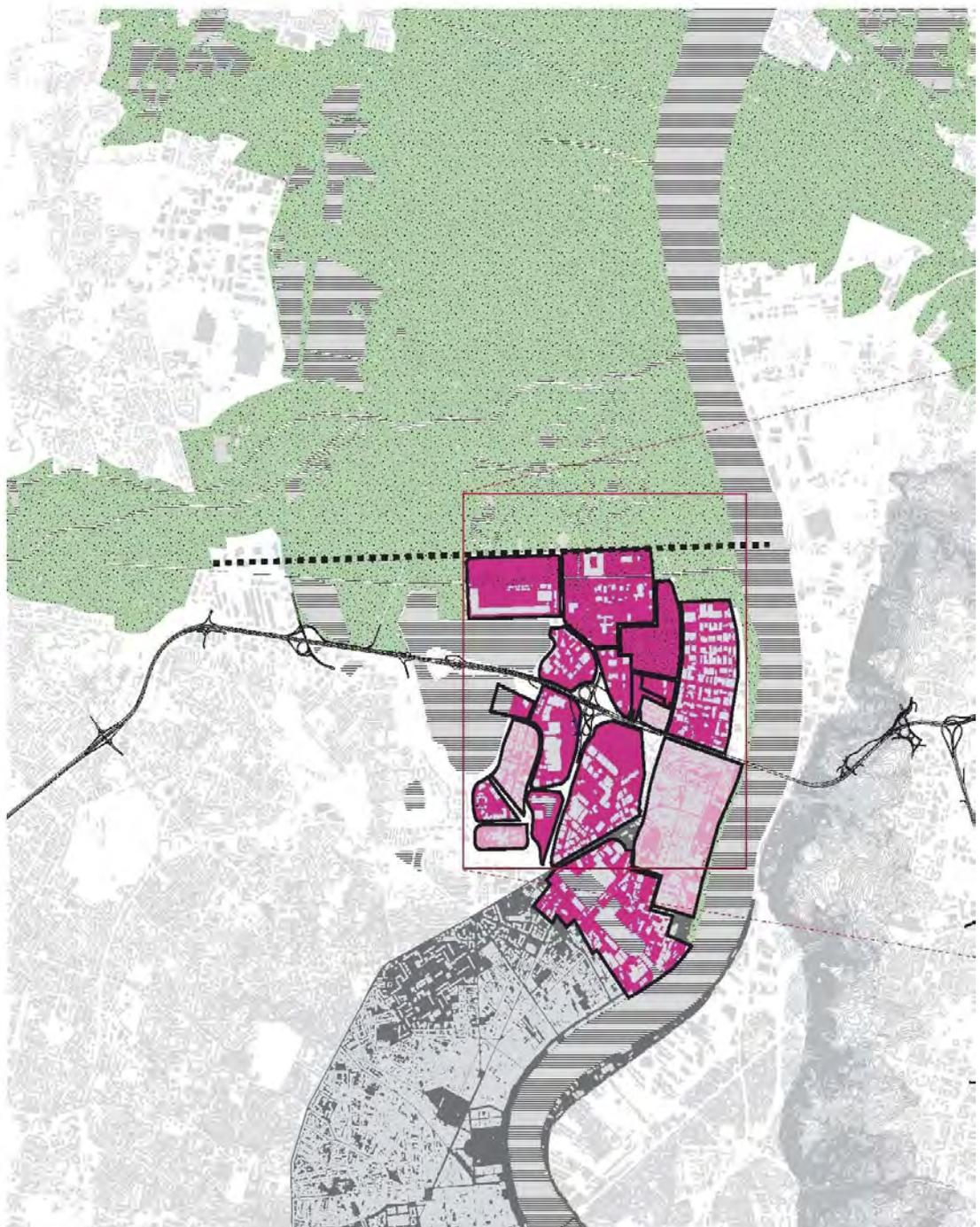
L'un des préalables émis par OMA est le bouclage des lignes C et B du tramway par le nord du territoire.

3 | Les grands choix programmatiques



URBANISME LIANT

Le territoire de Bordeaux Lac est constitué de multiples fragments aux identités fortes et variées mais monofonctionnelles - en rose pâle les fragments de logements.



3 | Les grands choix programmatiques

13 000 logements ? Quel réalisme de cette hypothèse ?

Globalement, même si ce scénario doit être remis dans son contexte et à sa mesure, il n'en demeure pas moins qu'il s'affranchit quelque peu des contraintes existantes et qu'il s'appuie sur des densités relativement importantes (120 à 150 logements/ha).

L'hypothèse plus réaliste, mais moins volontariste, serait donc de s'appuyer sur les capacités d'accueil actuelles. Ainsi, les 71 ha qui ne présentent pas de contraintes représentent des capacités de développement de l'ordre de **7000 logements** en considérant des niveaux de densité plus proches de ce qui se développe actuellement sur le territoire (Bassin à flot, Ginko) :

Hypothèses de densité		
Hypothèse 1	Hypothèse 2	Hypothèse 3
80 logements / ha	100 Logements / ha	120 logements / ha
5860 logements	7100 logements	8520 logements

En conclusion

Un scénario « tout résidentiel » tendrait à consolider fortement sur le plan quantitatif les objectifs de production de logements de la ville mais au prix d'une action très volontariste pour atteindre les 13 000 logements envisagés.

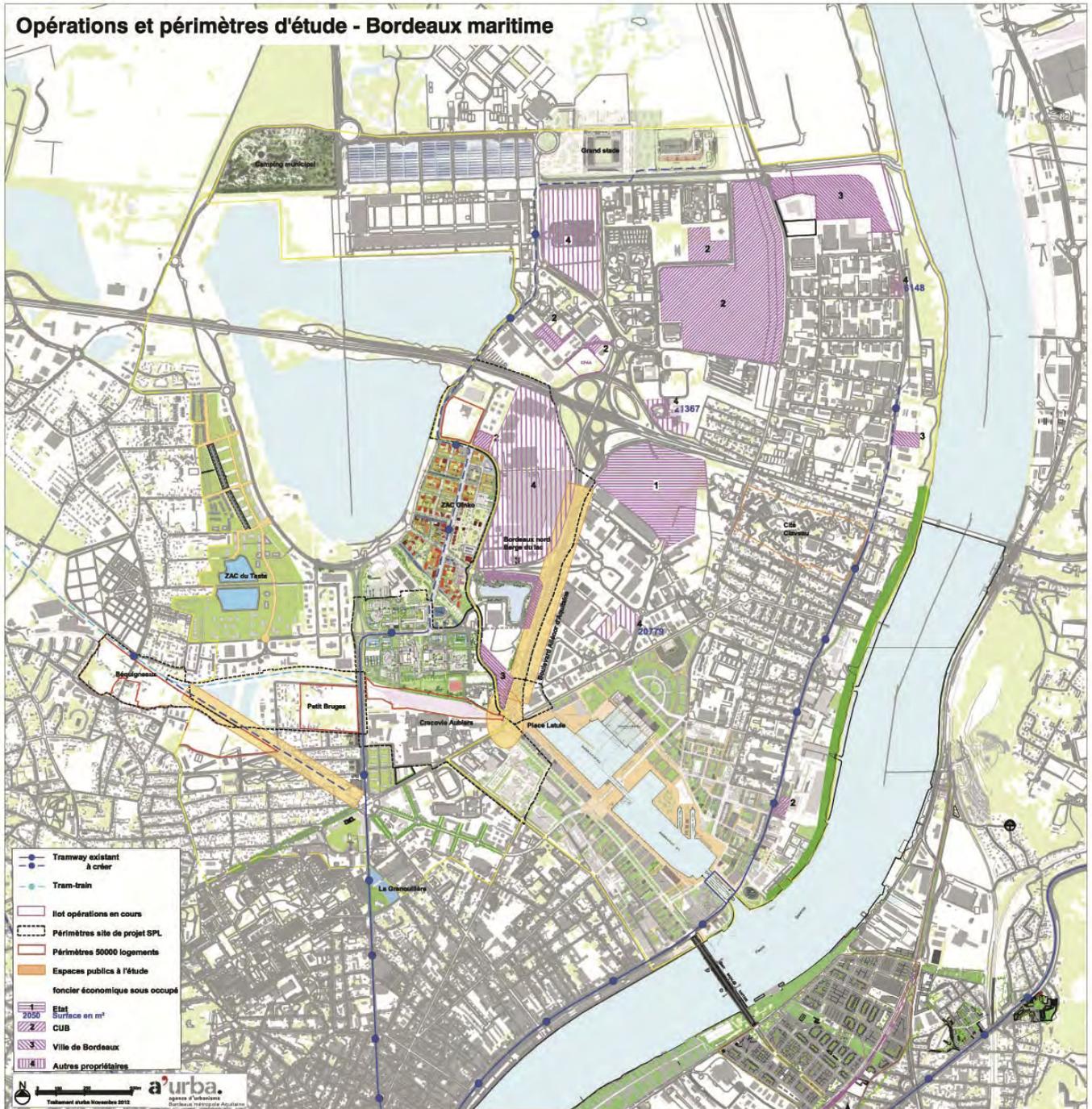
Mais il interrogerait fortement sur la capacité du tissu économique présent à se consolider et à évoluer dans une perspective qui lui est peu favorable et se ferait au détriment d'une offre économique productive en déficit au regard de la programmation connue dans « l'arc de développement » bordelais.

Il entraînerait davantage de déplacements locaux dans la mesure où des déplacements de proximité nouveaux (école, accompagnements, achats) seraient générés ainsi que de nouveaux déplacements à destination des principaux pôles d'emploi (Bordeaux-Lac, Bordeaux-nord, Bordeaux-centre, Mérignac, Pessac, etc.). **Il nécessiterait donc un investissement plus fort en espaces publics multimodaux accueillant bus, tramways, cycles et piétons mais serait sans doute plus favorable à une démarche qualitative d'espaces publics.**

Il ne serait pas sans susciter certains questionnements spécifiques :

- Quelle stratégie mobilité en cas d'intensification urbaine forte ?
- Quel potentiel d'incitation aux pratiques de mobilité alternatives ?
- Quels nouveaux liens entre territoires ?
- Quelles nouvelles proximités et complémentarités de services urbains trouver (mutualisations et synergies activité/habitat, mobilité interne...) ?
- Quel « effet stade » ?
- Qu'est-ce qui ferait qu'on habiterait là ?
- Quelle politique de peuplement dans un scénario pour tout ou partie habitat ?
- Nord rocade ou sud rocade... préserver une identité spécifique ?

Opérations et périmètres d'étude - Bordeaux maritime



3 | Les grands choix programmatiques

2/ La perspective d'un renforcement de l'emploi productif

Quatre arguments principaux fondent l'intérêt de ce scénario :

- pour requestionner la proposition d'OMA et offrir une lecture complémentaire
- parce que ce territoire accueille déjà ce type d'activités en particulier sur les terrains potentiellement à l'étude et réunit toutes les conditions favorables à leur implantation (accessibilité)
- parce que le parc tertiaire de bureaux est moins attractif et fortement concurrencé à moyen terme (OIN – Bassins à flots)
- parce que la place des activités à l'échelle communautaire est un vrai enjeu en considération d'une programmation orientée à près de 90% en tertiaire

6000 emplois potentiels en mobilisant le foncier disponible du site à moyen terme

Un premier exercice peut être rapidement fait en s'appuyant sur le foncier non contraint potentiellement disponible identifié préalablement, soit 71 ha. Il s'agit en l'occurrence du foncier qui ne tient pas compte ici des réserves d'espaces non optimisées dans les emprises foncières occupées, lesquelles participeraient essentiellement à intensifier l'activité tertiaire présente.

La simulation du nombre d'emplois par rapport à la surface de plancher développée est ici effectuée sur la base d'échantillons de secteurs d'activités productive/commerce de gros/artisanat présents localement et sur l'agglomération. La moyenne retenue est de 1 emploi pour 50 m² de surface de plancher développée (sachant que le ratio observé sur site est de 41 m² pour 1 emploi), avec un COS appliqué sur les sites disponibles entre 0,3 et 0,5 (COS d'un des îlots du Parc d'activités de Bordeaux Nord : 0,4).

Hypothèses de densité		
Hypothèse 1	Hypothèse 2	Hypothèse 3
0,3	0,4	0,5
284 900 m ²	356 100 m ²	427 400 m ²
5 700 emplois	7 100 emplois	8 550 emplois

En première approche, le territoire pourrait donc accueillir a minima 6 000 emplois de type « activités » et donc développer en moyenne une offre de 300 000 m² de locaux d'activités. Ce potentiel permettrait ainsi de couvrir les objectifs d'accueil des activités artisanales de l'ensemble de Bordeaux Métropole (268 000 m²).

3 | Les grands choix programmatiques

Le rôle fondamental de Bordeaux dans l'atteinte des objectifs de Bordeaux Métropole

Le potentiel d'emploi est aujourd'hui de 80 045 emplois sur l'ensemble des sites de projet de Bordeaux Métropole, dont 51 265 emplois sur les secteurs de projet de la ville de Bordeaux.

Secteurs de projets	Ville	Vol. d'emplois potentiels créés act. Type logistique	Vol. d'emplois industriels potentiels créés	Vol. d'emplois de petite activité potentiels créés	Vol. d'emplois de commerce/artisanat potentiels créés	Vol. d'emplois potentiels de bureaux créés	Projection totale des emplois 2030	Tertiaire	Activités
BORDEAUX M	BORDEAUX						6000		6000
OIN Saint-Jean	BORDEAUX			600	1143	15000	16743	16143	600
OIN Garonne	BORDEAUX			1000	571	7500	9071	8071	1000
Bastide Niel	BORDEAUX			300	857	1250	2407	2107	300
Brazza Nord	BORDEAUX			1600	571	5000	7171	5571	1600
Ravezies	BORDEAUX				0	275	275	275	0
Ginko	BORDEAUX				914	1250	2164	2164	0
Bassins à Flots	BORDEAUX			1600	514	4750	6864	5264	1600
îlot sud-ouest	BORDEAUX				390		390	390	0
Joliot Curie	BORDEAUX			150	29		179	29	150
Tasta	BRUGES	333					925	1258	333
Ecoparc (voca)	BLANQUEFORT - 50ha		4000				4000		4000
Ecoparc+	BLANQUEFORT								
Sabarège	AMBARES	333					333		333
Proodreed	BLANQUEFOR	53					53		53
Joliot Curie Ce	CENON			32			32		32
Pont Rouge	CENON					550	550	550	
OIN Floirac Su	FLOIRAC								
ZAC des Quais	FLOIRAC			260		1900	2160	1900	260
Canon	FLOIRAC								
Parc actif	LORMONT					100	100	100	
Lormont Carré	LORMONT			100		620	720	620	100
Gardette	LORMONT					665	665	665	
Lissandre 1	LORMONT			46		950	996	950	46
Lissandre 2	LORMONT					1125	1125	1125	
Hourcade	BEGLES/VILLENAVE								
Aeroparc	MERIGNAC/LE HAILLAN		2640				2640		2640
Akènes	LORMONT			60		550	610	550	60
Mermoz	EYSINES			26			26		26
Magudas	LE HAILLAN			34			34		34
Ausone	BRUGES					200	200	200	
Aquilae	ARTIGUES					400	400	400	
Millenium	MERIGNAC					175	175	175	
45EME parallèle	MERIGNAC					1300	1300	1300	
Argonne	MERIGNAC					680	680	680	
Harmony Park	MERIGNAC					675	675	675	
Blue Park	LE HAILLAN					680	680	680	
Cité numérique	BEGLES					800	800	800	
Bersol/Enora	PESSAC					850	850	850	
Bioparc	PESSAC					4500	4500	4500	
Blériot	VILLENAVE D ORNON					315	315	315	
Projet Vizzion	VILLENAVE D ORNON				514	1135	1649	1649	
Castorama	LORMONT				400		400	400	
Extensions co	CUB				853		853	853	
TOTAL							80045	60877	19168

3 | Les grands choix programmatiques

Dans la perspective de « recentrage » des activités à l'échelle de la ville de Bordeaux, celle-ci doit accueillir a minima 32 500 emplois nouveaux. Or, au vu du potentiel existant, la ville peut donc afficher une projection de 20 000 emplois au-dessus de son objectif, ce qui la positionne de manière particulièrement favorable.

Bordeaux Métropole a pour sa part un objectif global de 75 000 emplois nouveaux. De la même façon, selon l'exercice de projection réalisé, elle se place donc dans la perspective de dépasser elle aussi son objectif avec 5 000 emplois supplémentaires projetés.

Toutefois, l'atteinte de ses objectifs repose pour beaucoup sur la capacité de développement de la ville centre, ce qui conduit naturellement à s'interroger : qu'en serait-il si les projets ne se développaient pas dans les dimensions projetées ? si tel était le cas dans une proportion importante, pour moitié par exemple, quelles en seraient les conséquences pour Bordeaux Métropole ?

Dans ce contexte, les scénarios possibles devront être pondérés en fonction des capacités offertes par la vacance (taux et volume à évaluer – source OIB) et du développement endogène des entreprises sur place (réflexions à entamer en ce sens à la fois sur les créations potentielles d'emplois et sur les destructions).

Bordeaux Nord, la moitié du potentiel « Activités » de Bordeaux et un tiers de celui de Bordeaux Métropole

De façon plus spécifique, le potentiel d'emploi « activités » est de + 19 168 emplois sur Bordeaux Métropole, dont 11 250 sur Bordeaux, dont 6 000 sur Bordeaux Nord. Dans ce cadre, Bordeaux Nord représente la moitié du potentiel de développement des emplois « activités » à l'échelle de la ville de Bordeaux et 1/3 du potentiel sur ce même segment de Bordeaux Métropole.

En conclusion

La programmation des grands projets de l'arc de développement bordelais, en l'état actuel des estimations programmatiques (hors simulation Bordeaux Nord), permet d'atteindre très largement les intentions à horizon 2030 en dépassant les 37 500 emplois nécessaires pour maintenir le poids de Bordeaux dans Bordeaux Métropole : les 55 900 emplois pourraient permettre un recentrage de l'emploi dans le cœur d'agglomération, en l'état actuel des programmations connues.

En revanche, le test d'un accueil « tout activités productives » sur Bordeaux Nord, additionné aux projets de l'arc de développement durable bordelais, maintiendrait à peine la proportion d'emploi actuelle de Bordeaux Nord par rapport à la ville et par rapport à Bordeaux Métropole.

Impacts par secteurs d'activités (projection programmation à l'horizon 2030)

Projection en emplois par type d'activité	Activités		Tertiaire	
	2012	2030	2012	2030
Bordeaux Nord	2 114	+ 6 000	11 997	0
Ville de Bordeaux (hors Bordeaux Nord)	20 859	+ 3 100	118 701	+ 44 034

3 | Les grands choix programmatiques

En conclusion

Un scénario qui repose sur un développement économique quasi-exclusif permettrait d'envisager la création de 6000 emplois potentiels, soit 50% des objectifs de la ville de Bordeaux, confirmant l'importance du site d'un point de vue du développement économique.

Il s'éloignerait, en termes de programmation, du scénario « SIM à haute valeur ajoutée » affiché dans le PLU au profit d'un développement économique plus classique répondant à la forte demande en termes d'artisanat notamment.

Il interrogerait de fait sur la capacité réelle de mixité et sur l'évolution probablement importante des déplacements liés à ce type d'activités.

Il entraînerait une augmentation des déplacements lointains extérieurs à l'agglomération à destination des pôles d'agglomérations et des déplacements locaux de proximité depuis les espaces résidentiels les plus proches (Bordeaux, la rive droite, Bruges, Mérignac, Blanquefort...). Il **nécessiterait de conserver une qualité d'accès à partir des grands réseaux de déplacements que sont la rocade et le réseau de tramway et serait donc plus favorable à la conservation d'infrastructures capacitaires.**

Dans le contexte d'une écrasante programmation tertiaire (90 % de l'emploi), il soulèverait principalement quatre types de questions :

- Quel devenir pour l'emploi productif dans l'agglomération ?
- Quelle est la capacité du marché à absorber une telle programmation tertiaire ?
- Où se réalisera le nécessaire transfert de locaux d'activités implantés dans les grands sites de projet bordelais (Euratlantique, Bastide Niel, etc.) ?
- Quelle offre bordelaise pour l'implantation d'une grande entreprise de production qui serait candidate demain ?

3 | Les grands choix programmatiques

3.3 | Des choix programmatiques préalables

A l'issue des premières réflexions, plusieurs enseignements peuvent être faits, permettant d'établir les grands choix programmatiques avant d'envisager d'éventuels scénarios.

Projet économique, projet résidentiel ou projet mixte ?

Tout d'abord, les deux perspectives présentées n'apparaissent pas réellement satisfaisantes et font ressortir une double nécessité sur le territoire :

- la nécessité de développer une offre résidentielle afin de contribuer aux objectifs de la ville et de la métropole et répondre également à la pression urbaine déjà existante sur le site,
- la nécessité de conforter et développer les activités économiques en place, selon une programmation axée sur les locaux d'activités.

Afin d'y répondre, un équilibre entre programmation résidentielle et programmation économique doit pouvoir être trouvé sur le territoire au regard de ses qualités intrinsèques mais aussi de ses capacités à accepter des évolutions urbaines importantes.

Projet de renouvellement urbain ou projet de densification des dents creuses ?

Assez naturellement, ce large territoire en mutation appelle également la question suivante : faut-il densifier les tissus existants par la mobilisation des terrains disponibles ou bien développer une politique plus volontariste de renouvellement urbain ?

Au vu du potentiel foncier mobilisable identifié, des scénarios présentés et de l'intérêt d'une programmation mixte sur le site, il semble assez évident que la stratégie de densification des dents creuses ne semble pas adaptée à la situation au regard de trois faiblesses principales :

- son incapacité à optimiser les occupation existantes ;
- sa faible capacité à répondre aux objectifs présentés et ce quelque soit l'équilibre programmatique trouvé entre développement résidentiel ou économique ;
- sa difficulté à introduire ponctuellement des occupations résidentielles au sein d'un tissu économique constitué de ce type.

Ainsi, une stratégie de renouvellement urbain s'impose assez naturellement, charge aux scénarios développés d'en déterminer les limites et d'évaluer les conditions de mise en œuvre.

Un projet à long terme

Bien évidemment, un projet ambitieux de renouvellement urbain ne peut s'envisager à court ou moyen terme et doit être appréhendé sur une échelle temporelle plus longue, en l'occurrence ici plutôt 2030/2040, voire 2050, tout en permettant le développement de morceaux de territoire dans des délais plus courts.



4 | Les scénarios programmatiques envisageables

4 | Les scénarios programmatiques envisageables

4.1 | Les invariants du projet

A l'issue du travail préalable réalisé, plusieurs invariants ont émergé, tant d'un point de vue des grands choix programmatiques que des qualités et contraintes du site.

Les invariants programmatiques

- Maintenir, voire conforter, le tissu économique présent, plutôt en faveur d'un tissu artisanal, de locaux d'activités, de petite industrie et de logistique urbaine et peu en faveur d'un tissu tertiaire (cf orientations programmatiques)
- Permettre un développement résidentiel afin de répondre aux objectifs démographiques fixés en lien avec une stratégie d'équipement adaptée
- Définir une stratégie programmatique respectant les équilibres du marché immobilier compte tenu des volumes et des engagements sur les autres opérations phares de l'agglomération (OIN, plaine rive droite, etc.)
- Organiser parallèlement une stratégie d'attente, indispensable sur un territoire d'intervention aussi vaste, au profit du projet global, avec au besoin la mise en place d'outils ou dispositifs adaptés (en termes réglementaires ou de relogement par exemple)
- Accompagner le prolongement du tramway, en termes de rabattement, de programmation immobilière et de traitement des espaces publics en particulier
- Articuler les nombreux projets engagés, en particulier les Bassins à flot, le réaménagement de la place de Latule et le projet de requalification du quartier Aubiers Cracovie
- Anticiper les évolutions urbaines en cours, en particulier celles liées à l'implantation du Grand stade et au départ de grands sièges sociaux
- Rationaliser les investissements publics en concentrant les efforts sur des lieux stratégiques susceptibles de jouer un effet levier, en mutualisant au mieux les interventions et en s'appuyant dès que possible sur les infrastructures existantes (ex: équipements), stratégie souvent propice aux échanges entre quartiers existants et futurs

Les invariants issus des qualités et du fonctionnement du territoire

- Renforcer l'accessibilité et les connexions au pôle d'équipements d'envergure métropolitaine tous modes (stade, vélodrome, parc des expositions, parc floral, lac de bordeaux, centre commercial, plaine des sports)
- Conforter la place de la nature et valoriser les qualités paysagères du lieu, en particulier le front de fleuve
- Maintenir l'accessibilité aux poids lourds des sites d'activités économiques industriels, commerciaux et artisanaux.

4 | Les scénarios programmatiques envisageables

Les invariants issus des contraintes du territoire

- Ne pas entraver le rôle d'entrée de ville assuré par ce site qui constitue une des plus importantes portes d'accès à l'agglomération
- Intégrer la présence de sites très contraints par le risque inondation et la présence de lignes à haute tension en particulier
- Intégrer les contraintes de bruit liés à la rocade
- Assurer, voire retrouver, des continuités écologiques entre les grands entités naturelles du site
- Prendre en compte les difficultés sociales existantes sur le site, en particulier les problématiques de paupérisation en marche sur certains secteurs très localisés (pied du pont d'Aquitaine)

4.2 | Des choix encore ouverts

Néanmoins, une fois ces invariants posés, de multiples pistes d'intervention restent ouvertes, laissant part à de nombreux choix, stratégiques pour certains, auxquels les scénarios suivants devront répondre au regard des capacités du territoire à évoluer. Parmi eux :

Des choix programmatiques

- Quelle forme de développement résidentiel envisager ? Dans quelle mesure ? Pour quel public ? Avec quel niveau d'équipement de proximité associé ?
- Faut-il garder une partition en termes de vocation urbaine entre intra et extra-rocade ? Mixte sur l'intra-rocade et économie sur l'extra-rocade ?
- Quels besoins économiques « fins » satisfaire ? Plus spécifiquement, quel rôle logistique donner au site ?
- Quelles stratégies de relocalisation d'occupations actuelles dans le périmètre mais aussi plus largement (OIN, rive droite, bassins à flot, etc.) ?

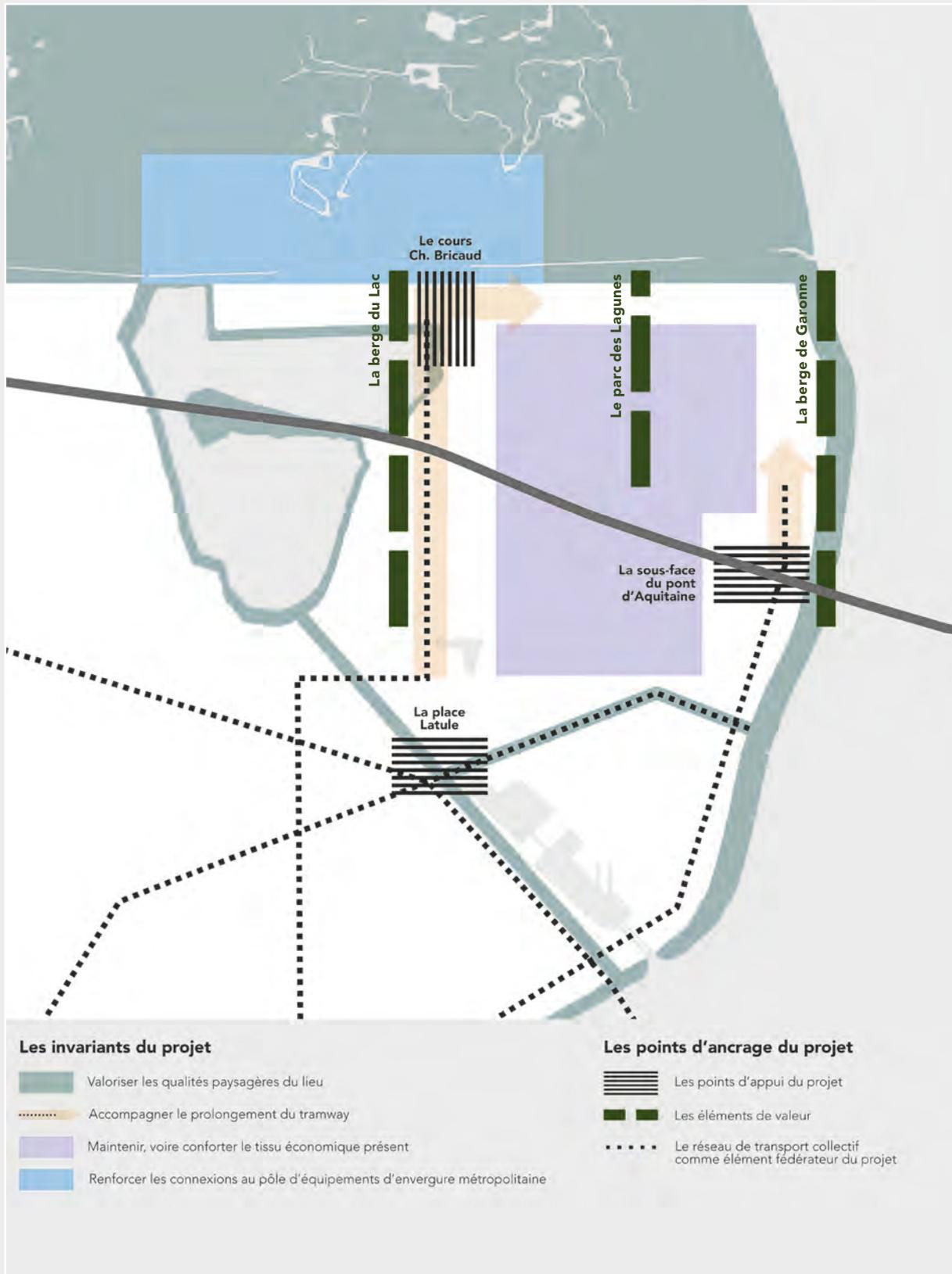
Des choix en termes d'investissements

- Quelle priorité donner en termes d'aménagement des espaces publics, tant en ce qui concerne l'infrastructure de transport que l'espace collectif ?
- Quel déploiement du réseau de transport collectif assurer ?
- Quelle possibilité de prise en compte du processus de paupérisation en marche ?

Des choix plus ponctuels

- Quelles interventions imaginer pour réinvestir et valoriser la sous-face du pont d'Aquitaine ?
- Quel devenir pour le quartier dit « du gaz » ou cité Noël (cité Peyronneaud, allée de Vampeule, chemin Maurice Lagardère, impasse Noël) ? Quel devenir pour le site de Régaz ?
- Est-il possible de conserver la localisation actuelle de l'aire de Grand passage des gens du voyage dans les stratégies de développement du site ?
- Quel devenir pour le centre routier ?

Les invariants et points d'appui du projet



4 | Les scénarios programmatiques envisageables

4.3 | Les points d'appui du projet

Trois lieux stratégiques comme points d'ancrage des scénarios

La concentration des efforts en matière de renouvellement urbain sur des sites privilégiés qui bénéficieraient d'investissements publics prioritaires, en particulier en termes d'espaces publics, est identifiée jusqu'ici comme un invariant du projet. Dans cette logique, trois lieux stratégiques en termes d'investissements publics se dégagent naturellement : le cours Charles Bricaud, la place Latule et la sous-face du Pont d'Aquitaine. D'abord parce qu'ils font déjà l'objet, pour deux d'entre eux, d'investissements publics importants programmés. Mais aussi parce qu'ils apparaissent comme des sites à enjeux dont l'évolution à terme est susceptible d'avoir un réel effet levier sur la transformation du territoire mais aussi comme de véritables points d'ancrage du projet d'aménagement futur.

L'évolution des deux premiers lieux semble aujourd'hui assurée dans la mesure où des processus opérationnels sont déjà engagés et devraient permettre d'amorcer à un horizon temporel relativement court de réelles mutations urbaines. Le cours Charles Bricaud va ainsi bénéficier à court terme (début 2015) d'investissements importants en termes d'aménagement des espaces publics avec l'extension de la ligne C de tramway et la création d'un terminus au droit de l'entrée du parc des expositions, combinées à l'aménagement du parvis du Grand stade. Et la place Latule doit elle aussi faire l'objet à court / moyen terme d'un réaménagement profond à l'issue d'un concours d'espaces publics dédié en cours de définition.

La sous-face du pont d'Aquitaine, pour sa part, ne fait l'objet d'aucun investissement particulier à ce jour et son évolution s'inscrit sans doute dans un horizon temporel plus lointain au vu de la complexité des lieux et des problématiques. Pour autant, cet espace apparaît comme un site à enjeux très important à l'échelle du territoire de Bordeaux Nord qui interpelle fortement sur la nécessité de préparer l'avenir, et ce pour plusieurs raisons. D'une part, parce qu'il constitue un lieu de relégation qui cristallise beaucoup de difficultés et souffre d'un fort déficit d'image qui affecte l'ensemble du territoire. Mais aussi parce qu'il forme d'autre part un espace charnière entre l'intra et l'extra-rocade, finalement peu exposé aux nuisances et sans effet de coupure importante de par la hauteur du tablier, et qu'il possède un formidable potentiel urbain et paysager qui peut permettre d'imaginer, à partir d'un traitement singulier, une évolution favorable de l'ensemble du secteur de Labarde.

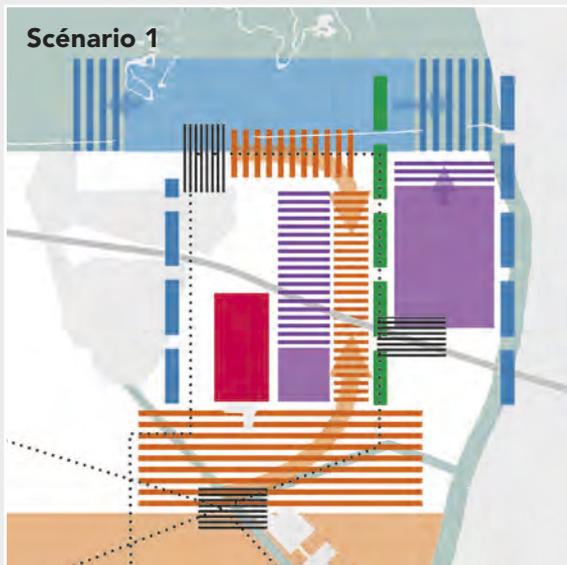
Ainsi, les scénarios proposés sont fondés sur le développement de polarités d'espaces publics en apport de mixité d'habitat-emploi-équipements autour de ces trois lieux. L'investissement en espace public s'opère alors autour de ces différentes polarités.

Trois éléments de valeur à exploiter

Le territoire dispose d'éléments de valeur importants qui peuvent être largement exploités dans les scénarios envisagés. Il s'agit de la berge du Lac, du parc des Lagunes et de la berge de Garonne qui forment une trame naturelle et paysagère nord / sud particulièrement structurante à l'échelle du territoire de Bordeaux Nord. Cette structure reprend nettement les trois bandes révélées par OMA dans ses travaux : la bande des loisirs, la bande du parc des Lagunes et la bande des rives de la Garonne.

Ces trois éléments de valeur seront à croiser avec les principes des trames bocagères développés par Michel Desvigne dans la charte des paysages de la ville de Bordeaux.

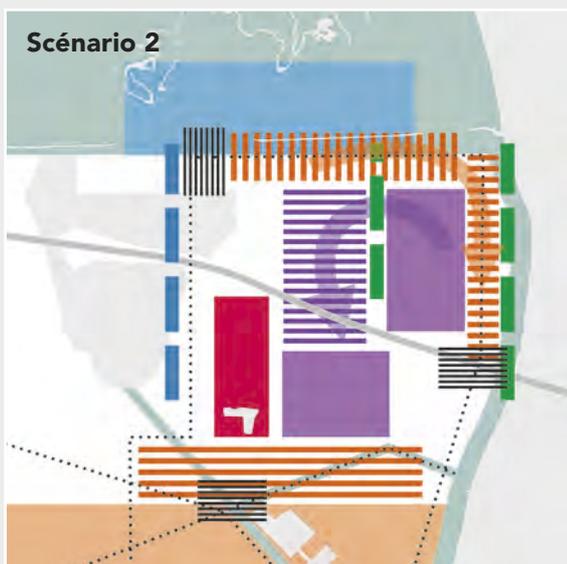
Des partis d'aménagement différenciés dans les scénarios proposés



« Déployer la ville autour d'un nouvel espace de nature central »

Un parti d'aménagement qui valorise un espace de nature central :

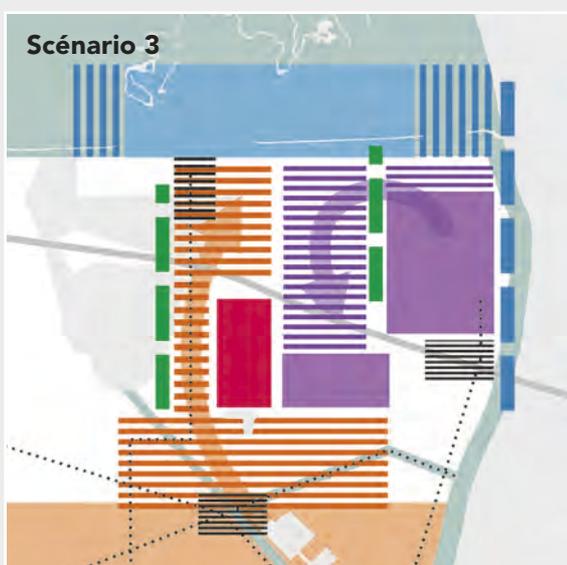
- > le parc des Lagunes comme vecteur de développement résidentiel
- > une organisation multi-site d'espaces économiques confortés



« Constituer des quartiers ouverts sur les espaces naturels autour d'un cœur actif »

Un parti d'aménagement qui s'ouvre sur les grands espaces de nature existants :

- > la berge de Garonne comme vecteur de développement résidentiel
- > un cœur économique préservé et conforté autour du parc des Lagunes



« Développer un cœur actif renforcé et poursuivre la ville le long du Lac »

Un parti d'aménagement qui valorise la berge du Lac :

- > un cœur économique renforcé et restructuré autour du parc des Lagunes
- > la berge du Lac comme vecteur de développement résidentiel

Les points d'ancrage du projet

Trois lieux stratégiques

≡≡≡ points d'appui du projet

Trois éléments de valeur

■ support de développement résidentiel

■ support d'équipement structurant

■

Le réseau de transport collectif

••••• lien fédérateur du projet

Des dynamiques différenciées

■ Développement urbain privilégié

■ Offre d'équipement et service confortée

■ Espace économique renforcé

■ Espace commercial pérennisé

4 | Les scénarios programmatiques envisageables

Le déploiement du réseau de transport collectif comme lien fédérateur du projet

Quel que soit le parti d'aménagement retenu, les scénarios proposés s'inscrivent dans une même logique d'évolution, imaginant les mutations de la ville à partir des lieux stratégiques identifiés en prenant appui sur les éléments de valeur du territoire et le déploiement du réseau de transport collectif en site propre. Ainsi, au-delà du traitement ponctuel des espaces publics qui va nécessairement amorcer des mutations, les éléments de valeur sont exploités par chaque scénario pour diversifier les occupations du site et le réseau de transport collectif déployé pour accompagner la nouvelle offre économique et résidentielle.

Compte tenu des dimensions du territoire et de la logique d'évolution ainsi développée, propice à un certain éclatement des interventions à court et moyen terme autour des lieux de convergence, le réseau de transport collectif apparaît alors comme un axe fédérateur du projet faisant le lien entre les différentes entités du territoire. Car, par-delà les logiques de site développées, l'objectif reste à terme d'intégrer progressivement les interventions fragmentées à un projet d'ensemble cohérent.

4.4 | Des scénarios aux partis d'aménagement différenciés

Même si les dynamiques à l'œuvre restent comparables, les scénarios affichent des partis d'aménagement relativement différenciés.

Ainsi, le premier scénario déploie une vaste opération résidentielle au sein des espaces économiques existants, sur un foncier maîtrisé par la collectivité, en s'appuyant sur la valorisation d'un large parc.

Le second, pour sa part, prend appui sur le fleuve, dont les atouts restent sous-exploités aujourd'hui sur cette partie du territoire, et imagine un nouveau quartier en continuité des tissus existants de Bacalan.

Le dernier, enfin, conforte la vocation économique du site et valorise la berge du Lac le long du tramway en proposant un quartier résidentiel dans la continuité de Ginko.

Les trois scénarios proposés développent une programmation résidentielle relativement importante qui ne peut pas bénéficier totalement des équipements existants au vu de leur situation sur le territoire. Cette programmation implique donc la création d'équipements ad hoc qui vont largement conditionner les stratégies d'intervention selon les scénarios.

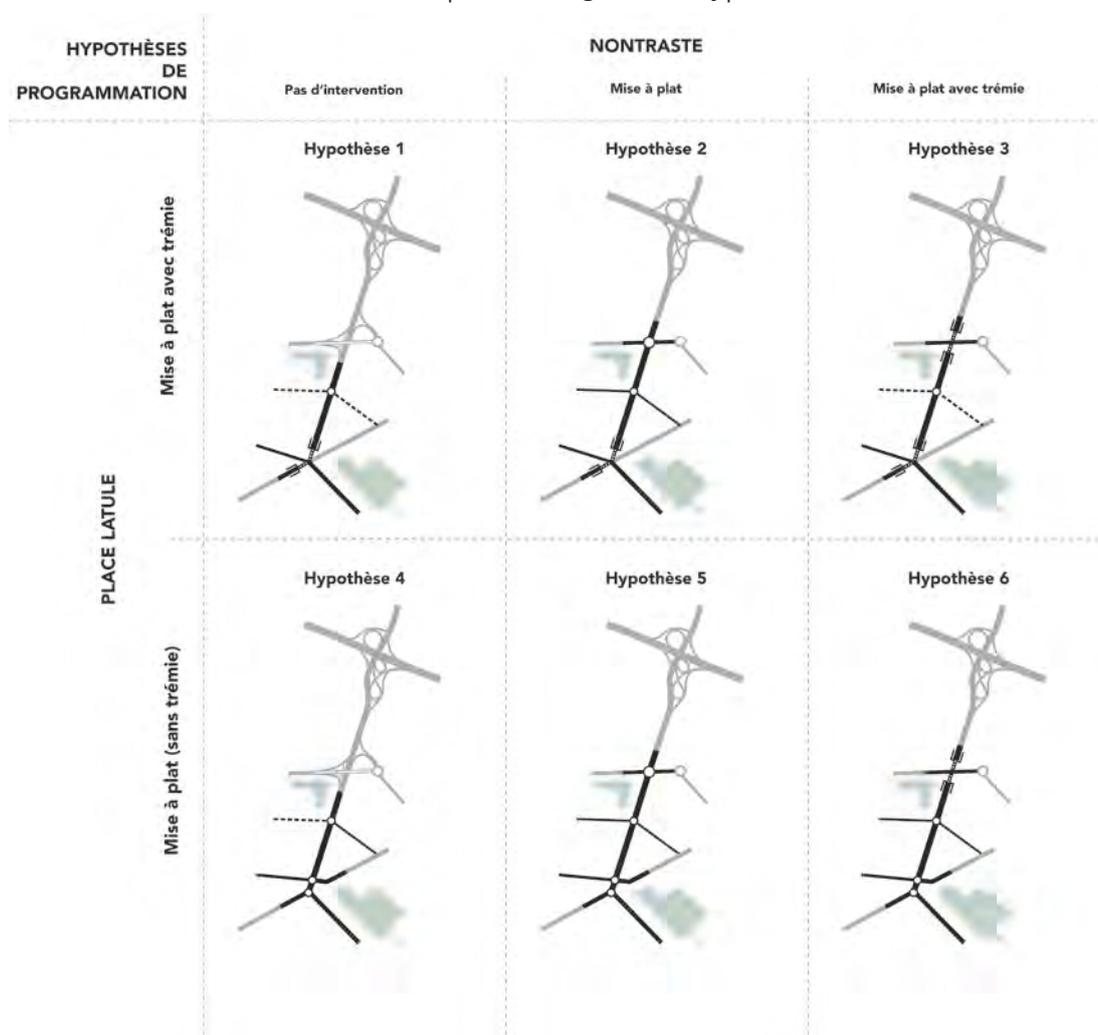
4 | Les scénarios programmatiques envisageables

4.5 | Des conditions préalables à arbitrer

Les hypothèses d'évolution du boulevard Aliénor d'Aquitaine

L'évolution du boulevard A. d'Aquitaine est conditionnée par les hypothèses d'évolution du carrefour Nontraste combinées à celles de la place Latule.

Ce croisement conduit ainsi à esquisser six grandes hypothèses d'évolution :



L'analyse comparée de ces hypothèses (cf. tableau suivant) conduit à ne conserver pour les différents scénarios que l'hypothèse techniquement viable qui paraît la moins coûteuse, c'est-à-dire l'hypothèse 4, soit l'absence d'intervention sur le carrefour de Nontraste, la mise à plat de la place Latule et le prolongement de l'avenue de Laroque.

Analyse comparée des hypothèses de programmation du boulevard Aliénor d'Aquitaine

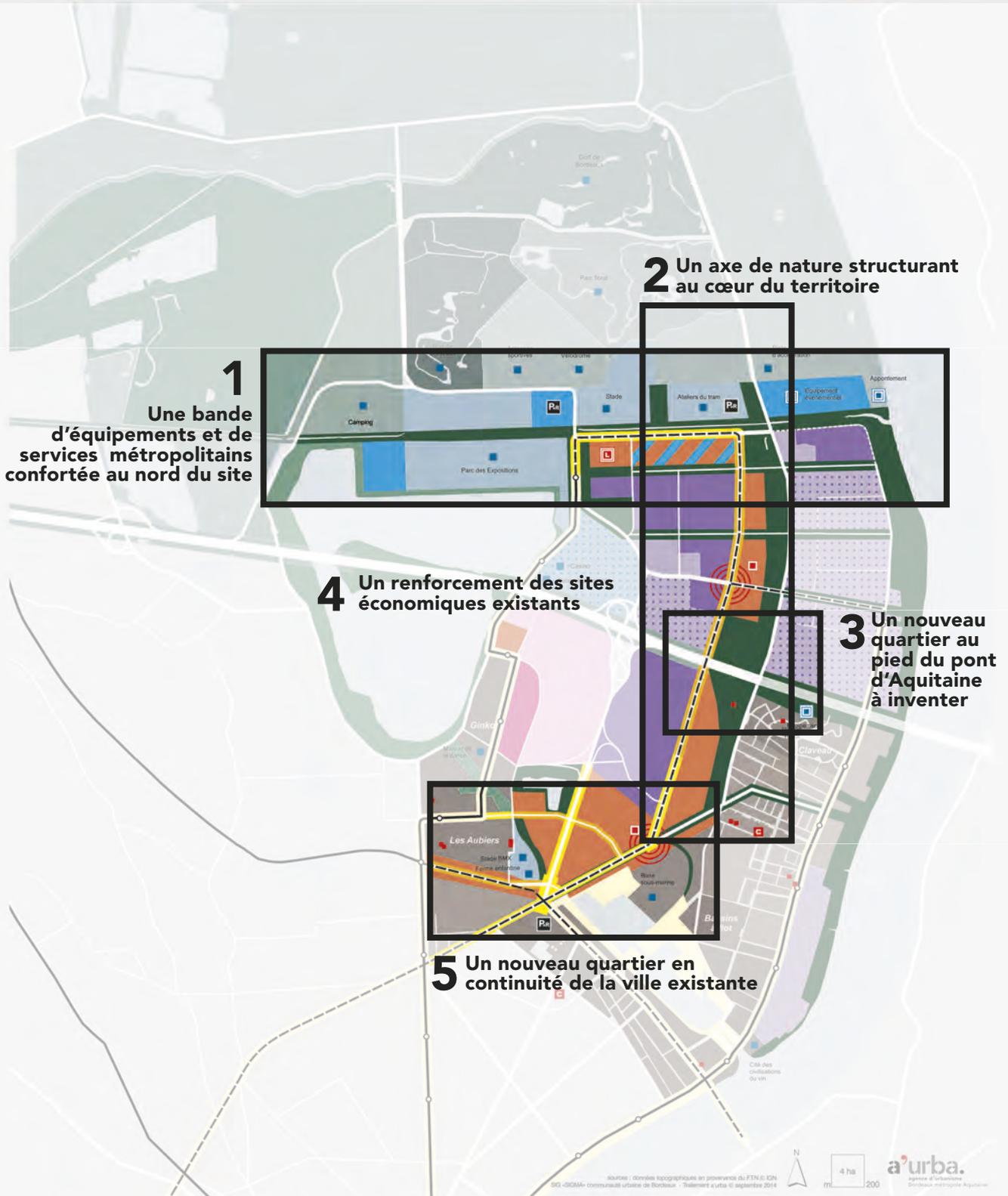
Hypothèses de programmation	Place Latule	Mise à plat avec trémie	
	Nontraste	Pas d'intervention	Mise à plat
	Aujourd'hui	Hypothèse 1	Hypothèse 2
Échangeur 4			
Nontraste			
Laroque			
Latule			
Niveau de fluidité des liaisons	<ul style="list-style-type: none"> Fluide Passable Dégradé 	<p>rocade Las Aubiers Daney centre-ville</p>	<p>rocade Las Aubiers Daney centre-ville</p>
Coûts financiers	<ul style="list-style-type: none"> Très importants Importants 		
Valorisation foncière	<ul style="list-style-type: none"> À court / moyen terme Différable 		
SYNTHÈSE		HYPOTHÈSE VIABLE	HYPOTHÈSE TECHNIQUEMENT NON VIABLE



Mise à plat (sans trémie)

Mise à plat avec trémie	Pas d'intervention	Mise à plat	Mise à plat avec trémie
Hypothèse 3	Hypothèse 4	Hypothèse 5	Hypothèse 6
HYPOTHÈSE ÉCONOMIQUEMENT COMPROMISE	HYPOTHÈSE VIABLE	HYPOTHÈSE TECHNIQUEMENT NON VIABLE	HYPOTHÈSE ÉCONOMIQUEMENT COMPROMISE

Scénario 1 - Les axes forts du projet



<ul style="list-style-type: none"> Maillage viaire principal Réseau principal des espaces publics existant Réseau de tramway existant ou programmé Occupation existante dominante Economie Equipements / Services Commerce Résidentielle 	<p>Faire évoluer le réseau et traiter les espaces publics associés</p> <ul style="list-style-type: none"> Compléter le maillage viaire structurant Désenclaver certains sites de projet particuliers Aménager les espaces publics existants Étendre le réseau de TCSP Programmer la réalisation de parcs relais associés 	<p>Constituer une armature naturelle structurante</p> <ul style="list-style-type: none"> Conforter le réseau d'espaces naturels existant Constituer un réseau d'espaces complémentaires structurant Assurer des continuités naturelles est-ouest en lien avec le maillage <p>Requalifier et redynamiser les tissus existants</p> <ul style="list-style-type: none"> Revitaliser et densifier les tissus économiques existants 	<p>Développer une nouvelle programmation urbaine</p> <ul style="list-style-type: none"> Économie à dominante artisanale Equipements et services Commerce Mixité à dominante résidentielle Site de projet à vocation résidentielle ou mixte 	<p>Conforter l'offre en équipement nécessaire au développement du site</p> <ul style="list-style-type: none"> Accompagner l'émergence de centralités urbaines de quartier Conforter le réseau d'équipement d'agglomération existant Étudier la réalisation de nouveaux équipements d'agglomération Conforter les équipements scolaires existant (Ens. primaire/Collège/Lycée) Programmer des équipements scolaires complémentaires (Ens. primaire/Lycée)
--	--	---	--	--

4 | Les scénarios programmatiques envisageables

4.6 | Scénario 1 « Déployer la ville autour d'un nouvel espace de nature structurant au cœur du territoire de Bordeaux Nord »

Ce scénario est fondé sur une extension de la ville existante mixte (habitat-activité) au-delà de la ceinture des boulevards le long d'un espace de nature nord-sud au cœur du tissu économique existant.

Il s'inspire directement des propositions d'OMA dans le cadre de la démarche des 50000 logements et se place dans la perspective d'une production architecturale ambitieuse et novatrice pour le secteur de Bordeaux Nord. Dès lors, les espaces publics sont à faire évoluer vers plus de qualité urbaine, de multimodalité et cela, au-delà de la place Latule. Il s'articule autour de 5 axes forts :

1/ Une bande d'équipements et de services métropolitains confortée au nord du site

Les équipements d'agglomération regroupés au nord du territoire sont confortés et complétés, de part et d'autre de l'avenue de la Jallère, par une offre nouvelle.

2/ Un axe de nature structurant au cœur du territoire

L'aménagement d'un parc central, linéaire, selon un axe nord / sud, est le support d'une nouvelle offre urbaine en appui des tissus existants, qu'ils soient mixtes en intra-rocade ou économiques en extra-rocade.

3/ Un nouveau quartier au pied du pont d'Aquitaine à inventer

L'évolution de ce lieu de convergence vers l'émergence d'un nouveau quartier repose à la fois sur l'exploitation du formidable potentiel urbain du lieu (sous-face du pont) et sur une stratégie de prise en charge des « points durs » (quartier dit « du gaz » ou cité Noël, aire de grand passage, etc.).

4/ Un renforcement des sites économiques existants

En réponse à l'organisation multi-site générée par le projet global, la programmation économique est concentrée au sein et dans le prolongement des sites d'activité existants, afin d'accroître leur lisibilité et pérenniser leur vocation.

5/ Un nouveau quartier en continuité de la ville existante

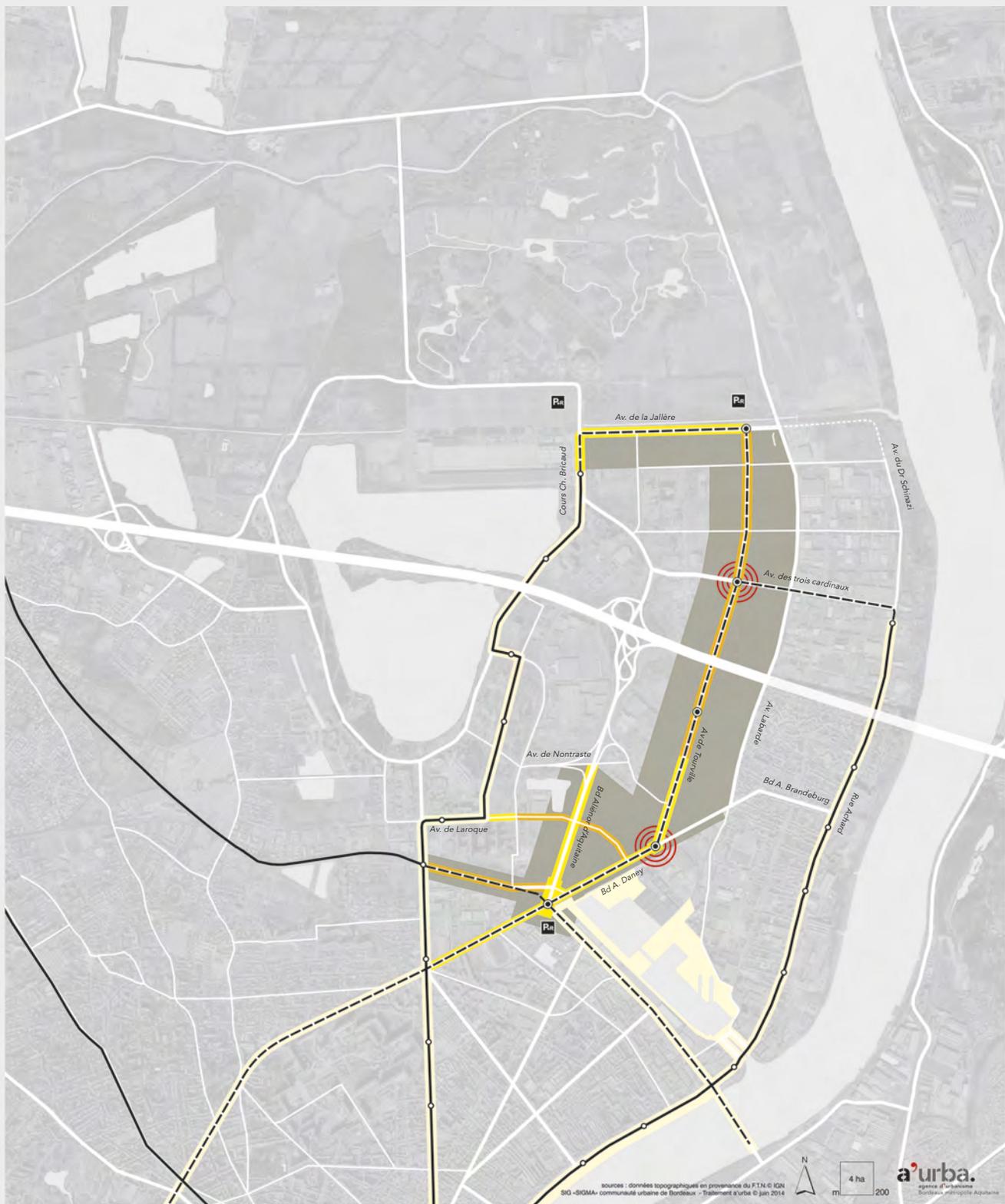
En lien avec la refonte des grandes voiries circulantes de l'intra-rocade, un nouveau quartier émerge à la charnière des quartiers des Aubiers et de Bacalan.

Un réseau d'espaces publics et de déplacements articulé autour d'un nouvel axe nord - sud

L'ensemble des grandes voiries circulantes internes à la rocade sont invitées à être réaménagées afin de concilier une nouvelle offre urbaine de qualité, une forte capacité de stockage et de circulation des véhicules particuliers et l'accueil de fonctions cyclables et piétonnes, tout en limitant le flux de poids-lourds.

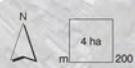
Ce premier scénario vise à concentrer les efforts en matière de renouvellement urbain autour de l'axe Aliénor d'Aquitaine et d'un axe nord - sud dans le prolongement de l'avenue de Tourville qui bénéficient de fait d'investissements publics prioritaires. Ces projets de requalification d'espaces publics ont pour objet de rendre compatibles les fonctions circulatoires avec l'évolution des sites d'activités au profit d'un développement résidentiel. Les effets leviers obtenus par ces projets associés

Scénario 1 - Un réseau d'espaces publics et de déplacement articulé autour d'un nouvel axe nord - sud



- | | | |
|--|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> Maillage viaire principal Réseau principal des espaces publics existant Réseau de tramway existant ou programmé | <p>Faire évoluer le réseau et traiter les espaces publics associés</p> <ul style="list-style-type: none"> Compléter le maillage viaire structurant Désenclaver certains sites de projet particuliers Aménager les espaces publics existants Étendre le réseau de TCSP Programmer la réalisation de parcs relais associés | <p>Constituer une offre urbaine associée</p> <ul style="list-style-type: none"> Créer de nouveaux lieux d'intensification urbaine Accompagner l'émergence de centralités urbaines de quartier |
|--|---|--|

sources : données topographiques en provenance du FTN © IGN
 SIG - SIGMA - communauté urbaine de Bordeaux - Traitement a'urba © juin 2014



4 | Les scénarios programmatiques envisageables

à un déploiement du réseau de transport collectif permettent ainsi de valoriser les terrains desservis et d'encourager la mutation progressive des franges à des fins résidentielles.

Pour enclencher ce processus, les interventions concerneraient trois principales actions visant à dissuader les déplacements poids lourds des futurs secteurs résidentiels :

> **La refonte du boulevard Aliénor d'Aquitaine en articulation avec le réaménagement de la place Latule**

Le boulevard est fortement reconfiguré entre l'avenue de Nontraste et la place de Latule selon les hypothèses retenues préalablement : une mise à plat de la place et un embranchement de la rue Laroque vers l'îlot Alfred Daney. Ce dernier maillage désengorge la place Latule tout en confortant les échanges de proximité entre le quartier des Aubiers et les Bassins à Flot. Ce schéma intègre le projet de raccordement des allées de Boutaut à l'emplacement des friches ferroviaires de Cracovie.

> **La requalification de l'axe A. Daney dans la continuité de la ceinture des boulevards**

Le boulevard A. Daney est traité dans la continuité de la ceinture, en lien avec l'évolution du réseau de transport collectif, tout en cherchant à conserver son caractère actuel en termes de végétalisation, jouant ainsi un rôle dans l'armature naturelle proposée.

La combinaison de ces deux premiers projets permet ainsi d'envisager un développement résidentiel au-delà de la place Latule en réponse aux tissus urbains existants au sud de la ceinture des boulevards et en connexion avec les quartiers des Aubiers à l'ouest et de Bacalan à l'est.

> **La création d'un prolongement de l'avenue de Tourville vers le nord raccordé à l'avenue de la Jallère**

Cet axe nord - sud ainsi dessiné, accompagné d'une desserte en transport collectif, préfigure un nouvel axe de développement particulièrement important pour le territoire, qui s'adosse au quartier de Bacalan intra-rocade et traverse les tissus économiques hors-rocade, associant à terme programmation résidentielle et programmation économique selon un équilibre à définir.

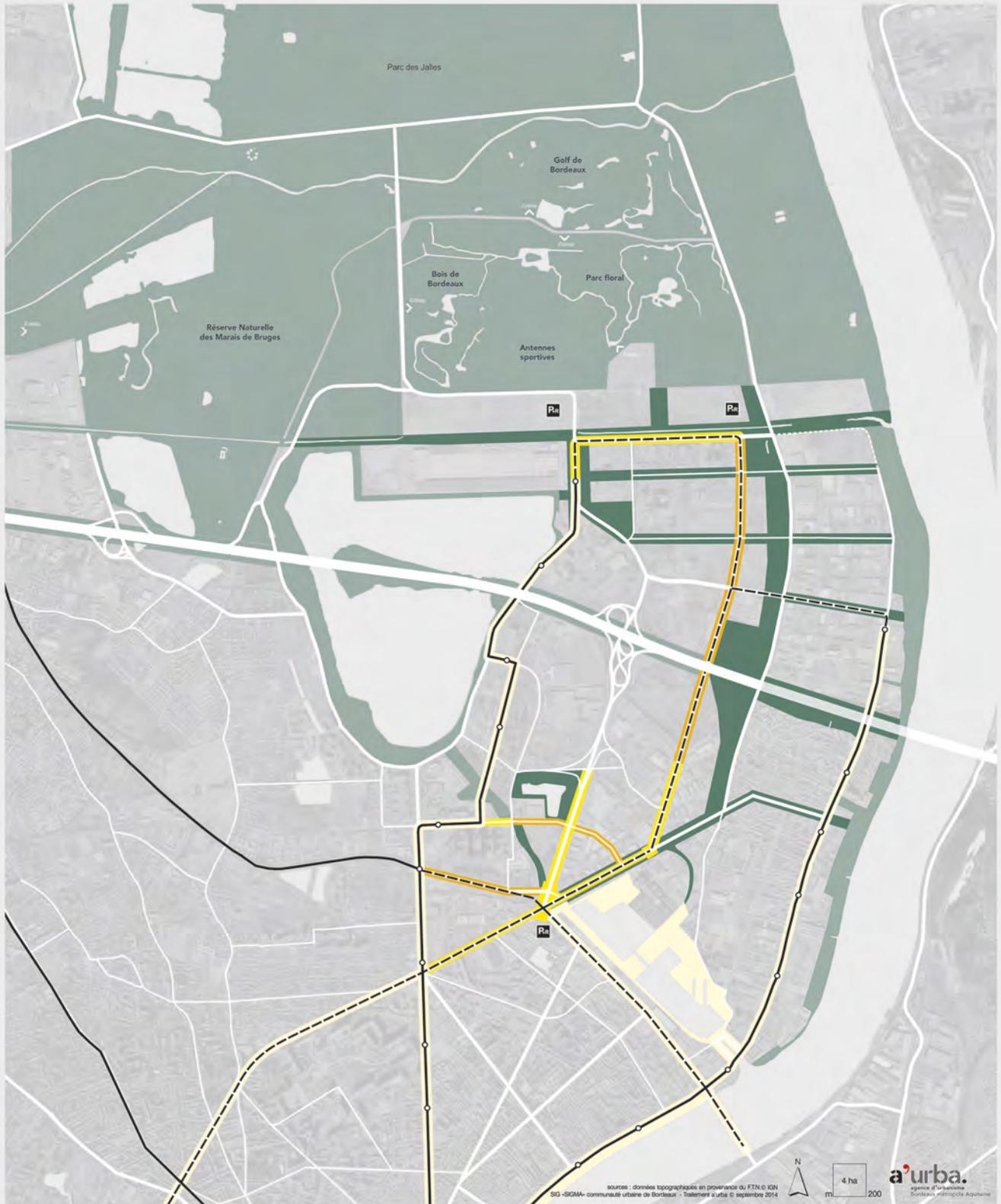
Ce scénario offre bien sur la possibilité de ne pas réaliser de nouveaux franchissements de la rocade. Néanmoins, même si un passage piéton existe, l'intérêt d'un franchissement dédié au transport collectif et voitures particulières reste important dans ce scénario pour pouvoir assurer au mieux les flux résidentiels et préserver les capacités circulatoires du réseau à des fins économiques en extra-rocade qui s'organise alors autour d'un maillage est-ouest.

Parallèlement, la requalification de l'avenue de la Jallère, partiellement engagée aujourd'hui, est poursuivie vers l'est et associée à une offre urbaine nouvelle en lien avec l'offre en TCSP. Dans ce scénario, cette intervention peut être engagée en amont ou en aval des autres aménagements mais reste fortement conditionnée aux capacités d'équipement offertes par le site.

Parallèlement, trois parcs relais sont imaginés pour servir le projet :

- un à court terme, en lien avec l'arrivée de la ligne C à l'angle du cours Charles Bricaud et de l'avenue de la Jallère
- un plus en amont à l'angle de l'avenue de Labarde et de l'avenue de la Jallère pour capter les flux du Médoc en lien avec le prolongement de ligne proposé
- un au droit du boulevard Aliénor d'Aquitaine qui peut être intégré au projet de réaménagement de la place Latule comme un élément signal

Scénario 1 - Une armature naturelle structurante autour d'un nouveau parc central



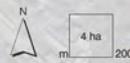
Faire évoluer le réseau et traiter les espaces publics associés

- Compléter le maillage viaire structurant
- Désenclaver certains sites de projet particuliers
- Aménager les espaces publics existants
- Étendre le réseau de TCSP
- Programmer la réalisation de parcs relais associés

Constituer une armature naturelle structurante

- Conforter le réseau d'espaces naturels existant
- Constituer un réseau d'espaces complémentaires structurant
- Assurer des continuités naturelles est-ouest en lien avec le maillage

sources : données topographiques en provenance du FTN@ IGN
SIO «SIGMA» communale urbaine de Bordeaux - Traitement a'urba © septembre 2014



a'urba.
agence d'urbanisme
Bordeaux métropole Aquitaine

4 | Les scénarios programmatiques envisageables

Une armature naturelle structurante autour d'un nouveau parc central

Parallèlement au réseau d'espaces publics, la création d'une armature naturelle structurante s'articule autour de trois grandes interventions :

> La création d'un parc central, linéaire, selon un axe nord - sud

Ce scénario dessine un nouveau parc central, linéaire, qui épouse la structure géographique du territoire, intègre de fait les contraintes hydrologiques connues (cuvettes et zones humides) et sert de cadre pour édifier un nouveau quartier, au cœur de Bordeaux Nord.

Les principes proposés sont les suivants :

- La trame verte et bleue, suggérée par OMA, permet de recoudre le territoire et de domestiquer le paysage, en rayonnant depuis le parc vers les secteurs périphériques.
- Cet espace est dimensionné pour intégrer les zones humides et les zones inondables tout en valorisant autant que faire se peut le potentiel urbain associé.
- La cohabitation des fonctions majeures – activités et logistique, équipements de proximité et habitat – est gérée par l'épaisseur des espaces verts développés, associée à une orientation optimisée des futures constructions. La gestion des nuisances s'appuie également sur une séparation claire des flux de marchandises et des flux résidentiels (cf. carte suivante).

> L'aménagement des berges de Garonne

Les berges de Garonne bénéficient d'aménagements relativement simples susceptibles de garantir le caractère naturel des lieux et permettant d'offrir aux futurs habitants une nouvelle fenêtre sur le fleuve et d'assurer à terme la mise en relation entre les quais rive droite et rive gauche aux grands sites naturels de Bordeaux Nord (parc floral et le bois de Bordeaux). Les berges trouvent ainsi un nouveau public, ouvrant de larges espaces de promenade, et assurent désormais leur rôle de continuité à l'échelle de la ville

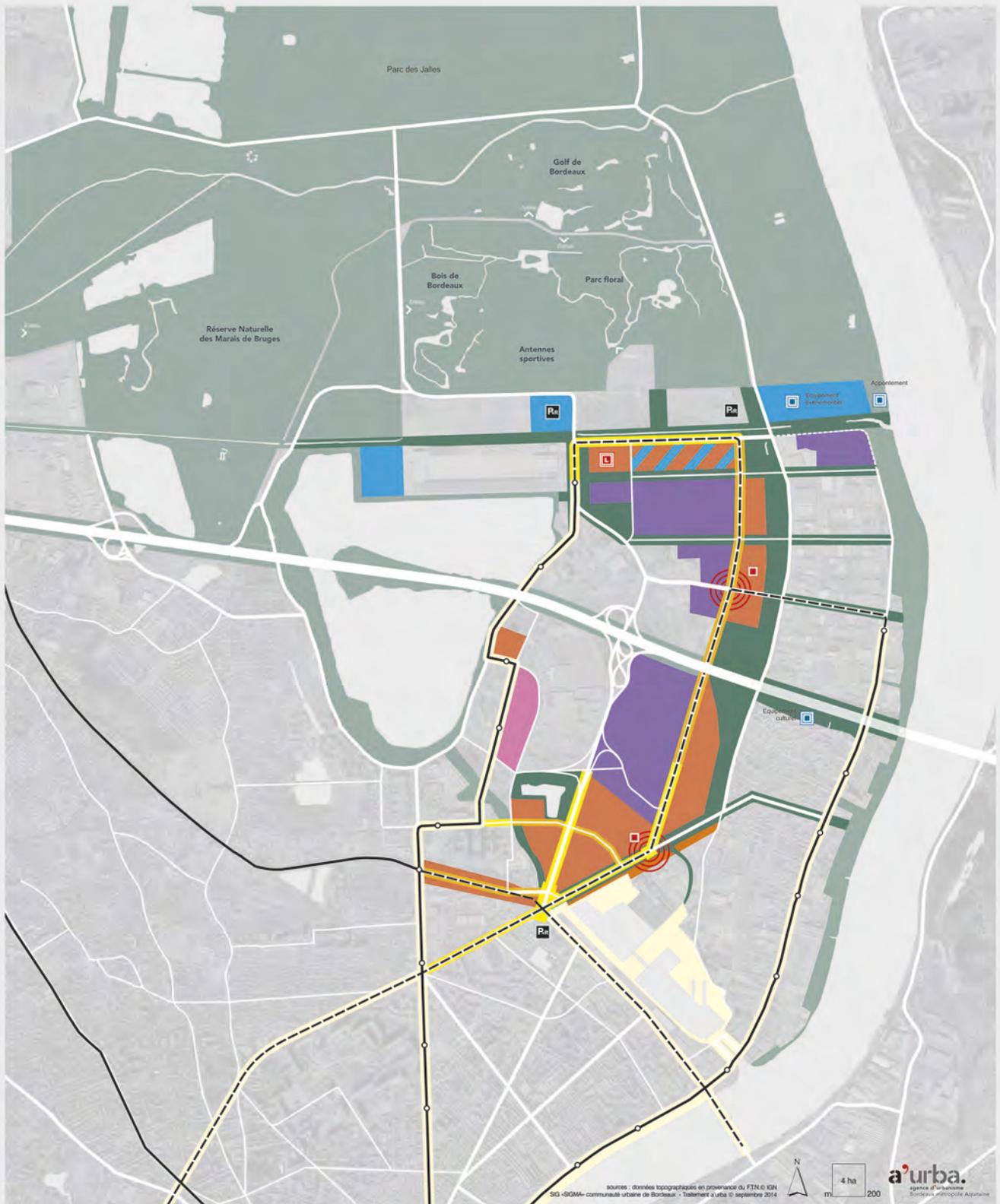
> La construction d'une trame verte est-ouest

Les principes des trames bocagères développés par Michel Desvigne dans la charte des paysages de la ville de Bordeaux sont ici mis en œuvre. De grandes connexions est-ouest sont ainsi aménagées entre les trois principaux espaces de nature afin d'assurer des continuités écologiques mais aussi trouver des liens fonctionnels avec le futur quartier du parc des Lagunes.

Un des verrous importants dans la trame naturelle entre la Garonne et le Lac reste les abords du parc des expositions, et notamment le parking. Dans ce cadre, le scénario cherche à créer un nouveau jalon au droit du parc des expositions et ainsi à retrouver des continuités fonctionnelles, voire à permettre des passages, de part et d'autre du cours Charles Bricaud (notamment sur les terrains du Gan).

De la même façon, la sous-face du pont d'Aquitaine fait l'objet d'un traitement paysager singulier permettant de créer une nouvelle continuité à caractère naturel. Cette action peut être associée à une programmation d'équipement métropolitain.

Scénario 1 - Un nouveau quartier résidentiel au cœur du territoire économique



- | | | | | |
|--|---|--|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> Maillage viaire principal Réseau principal des espaces publics existant Réseau de tramway existant ou programmé | <p>Faire évoluer le réseau et traiter les espaces publics associés</p> <ul style="list-style-type: none"> Compléter le maillage viaire structurant Désenclaver certains sites de projet particuliers Aménager les espaces publics existants Étendre le réseau de TCSP Programmer la réalisation de parcs relais associés | <p>Constituer une armature naturelle structurante</p> <ul style="list-style-type: none"> Conforter le réseau d'espaces naturels existant Constituer un réseau d'espaces complémentaires structurant Assurer des continuités naturelles est-ouest en lien avec le maillage | <p>Développer une nouvelle programmation urbaine</p> <ul style="list-style-type: none"> Économie à dominante artisanale Équipements et services Commerce Mixité à dominante résidentielle Site de projet à vocation résidentielle ou mixte | <p>Compléter l'offre en équipement nécessaire au développement du site</p> <ul style="list-style-type: none"> Étudier la réalisation de nouveaux équipements d'agglomération Programmer des équipements scolaires complémentaires (Ens. primaire/Lycée) |
|--|---|--|---|--|

4 | Les scénarios programmatiques envisageables

Un nouveau quartier résidentiel au cœur du territoire économique

Le réseau d'espaces publics et l'armature naturelle structurante ainsi dessinées, le scénario propose :

> Un renforcement de l'offre en matière d'équipements et de services au nord du territoire

La vocation d'équipements et de services du nord du site, de part et d'autre de l'avenue de la Jallère, est renforcée en offrant la possibilité de nouvelles implantations qu'il s'agira d'expertiser précisément en articulation avec les perspectives d'évolution des équipements déjà présents (le parc des expositions en particulier) :

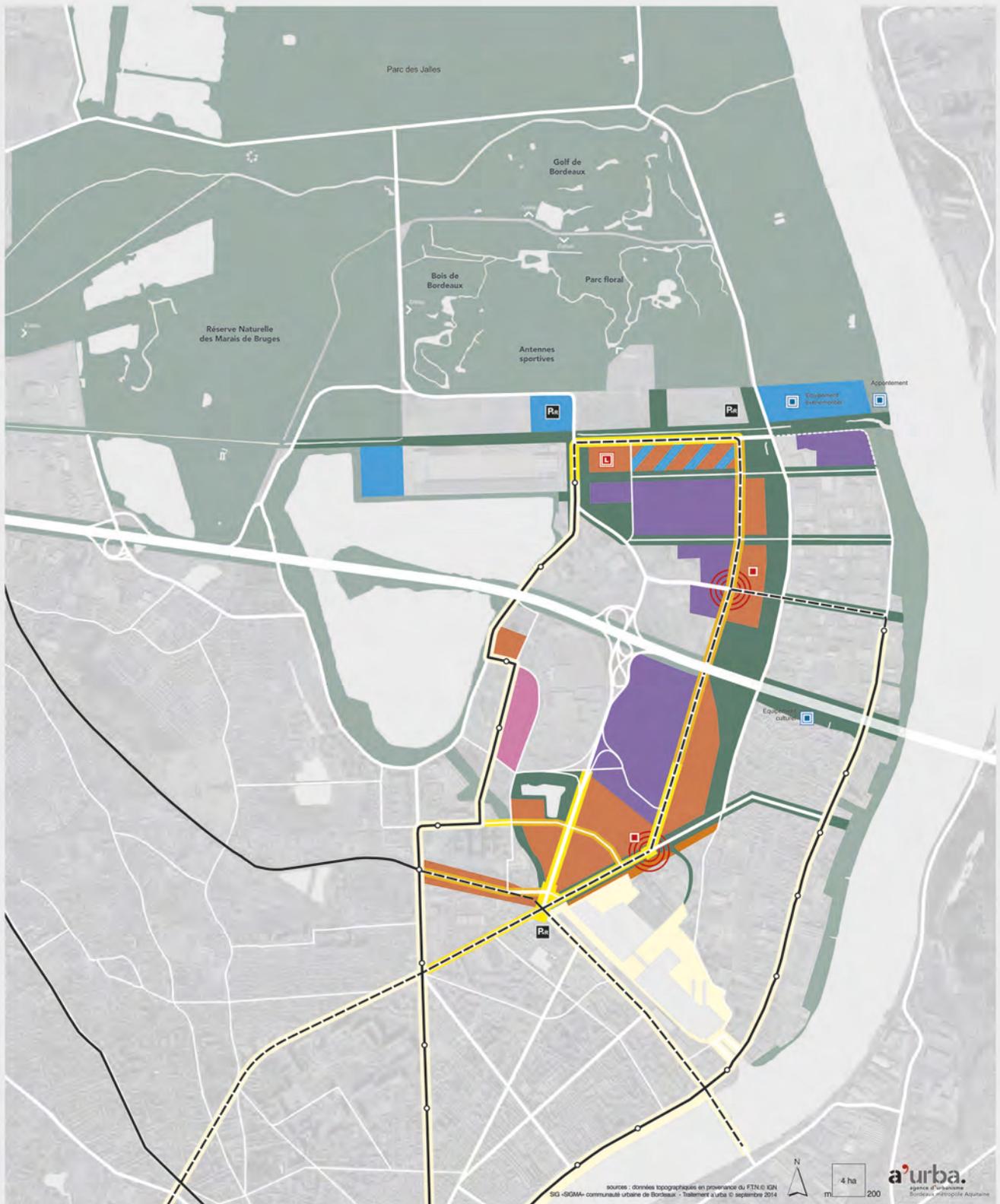
- le site situé à l'ouest dans la continuité du parc des expositions, sur Bruges,
- une nouvelle offre, d'une part, sur un large îlot au droit du grand stade, en complémentarité avec l'offre résidentielle,
- un nouveau site en bord de Garonne pour lequel le scénario propose un nouvel espace événementiel qui tire parti de la proximité avec le fleuve, complété d'un appontement, dont il faudra vérifier l'opportunité,
- un site, face au parvis du grand stade, qui bénéficie d'une situation particulièrement attractive et dont la programmation, ambitieuse, autour des services et des loisirs, doit permettre d'impulser une animation plus continue du site. L'objectif est de proposer une offre ciblée, complémentaire aux équipements sportifs et de loisirs proches, à destination des nouveaux habitants et usagers du site. Ce nouvel espace de services, dans un souci de mutualisation, intègre notamment un parc relais. En compensation de l'espace de stationnement perdu par le parc des expositions, ce dernier pourrait bénéficier d'un nouvel emplacement en bordure du Lac.

> La création d'un nouveau quartier résidentiel au sein des espaces économiques

Sur ces différentes bases, le développement d'un quartier futur se fait sur l'axe nord-sud et peut s'appréhender selon les modalités décrites suivantes :

- Les opérations tirent profit des synergies opérées par le grand stade et les services implantés aux abords de la station de tramway.
- Au gré des acquisitions foncières et selon le phasage du parc, les îlots résidentiels accompagnent la mutation économique et qualitative du site : densification des locaux d'activités hors tertiaire, redistribution des fonctions, développement résidentiel ponctuel associé à une politique d'équipement de proximité, etc.
- L'offre de transport en commun se déploie, gagne en efficacité et soutient les fonctions distribuées le long de l'axe Tourville et Labarde.
- Compte tenu de l'exposition au risque inondation, le projet prend le parti d'une évolution du quartier dit « du gaz » ou cité Noël (cité Peyronneaud, allée de Vampeule, chemin Maurice Lagardère, impasse Noël) au bénéfice d'un espace vert collectif : transfert des populations ou mutation progressive, selon l'évolution du cadre législatif et réglementaire, de la stratégie de prise en charge des difficultés existantes et des moyens associés.
- Un pôle de services partagé entre les résidents et les employés sur site pourrait être programmé à l'angle de l'avenue des trois cardinaux et du prolongement de Tourville et générer progressivement l'émergence d'une centralité, lieu privilégié si besoin est d'un nouvel équipement scolaire.
- De la même façon, le développement résidentiel sur A. Daney nécessitera une nouvelle offre d'équipements et de services de proximité et favorisera l'émergence d'une centralité nouvelle.

Scénario 1 - Un nouveau quartier résidentiel au cœur du territoire économique



- | | | | | |
|--|---|--|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> Maillage viaire principal Réseau principal des espaces publics existant Réseau de tramway existant ou programmé | <p>Faire évoluer le réseau et traiter les espaces publics associés</p> <ul style="list-style-type: none"> Compléter le maillage viaire structurant Désenclaver certains sites de projet particuliers Aménager les espaces publics existants Étendre le réseau de TCSP Programmer la réalisation de parcs relais associés | <p>Constituer une armature naturelle structurante</p> <ul style="list-style-type: none"> Conforter le réseau d'espaces naturels existant Constituer un réseau d'espaces complémentaires structurant Assurer des continuités naturelles est-ouest en lien avec le maillage | <p>Développer une nouvelle programmation urbaine</p> <ul style="list-style-type: none"> Économie à dominante artisanale Équipements et services Commerce Mixité à dominante résidentielle Site de projet à vocation résidentielle ou mixte | <p>Compléter l'offre en équipement nécessaire au développement du site</p> <ul style="list-style-type: none"> Étudier la réalisation de nouveaux équipements d'agglomération Programmer des équipements scolaires complémentaires (Ens. primaire/Lycée) |
|--|---|--|---|--|

4 | Les scénarios programmatiques envisageables

Ce scénario prévoit à terme le déplacement de deux équipements majeurs qu'il s'agira de relocaliser impérativement :

- l'aire de grand passage des gens du voyage (Alfred Daney) pour laquelle un site de substitution doit être identifié ;
- l'actuel centre routier qui pourrait se redéployer par ailleurs dans l'agglomération (options Bassens et Hourcade à expertiser).

> Une valorisation du potentiel économique autour de trois sites majeurs

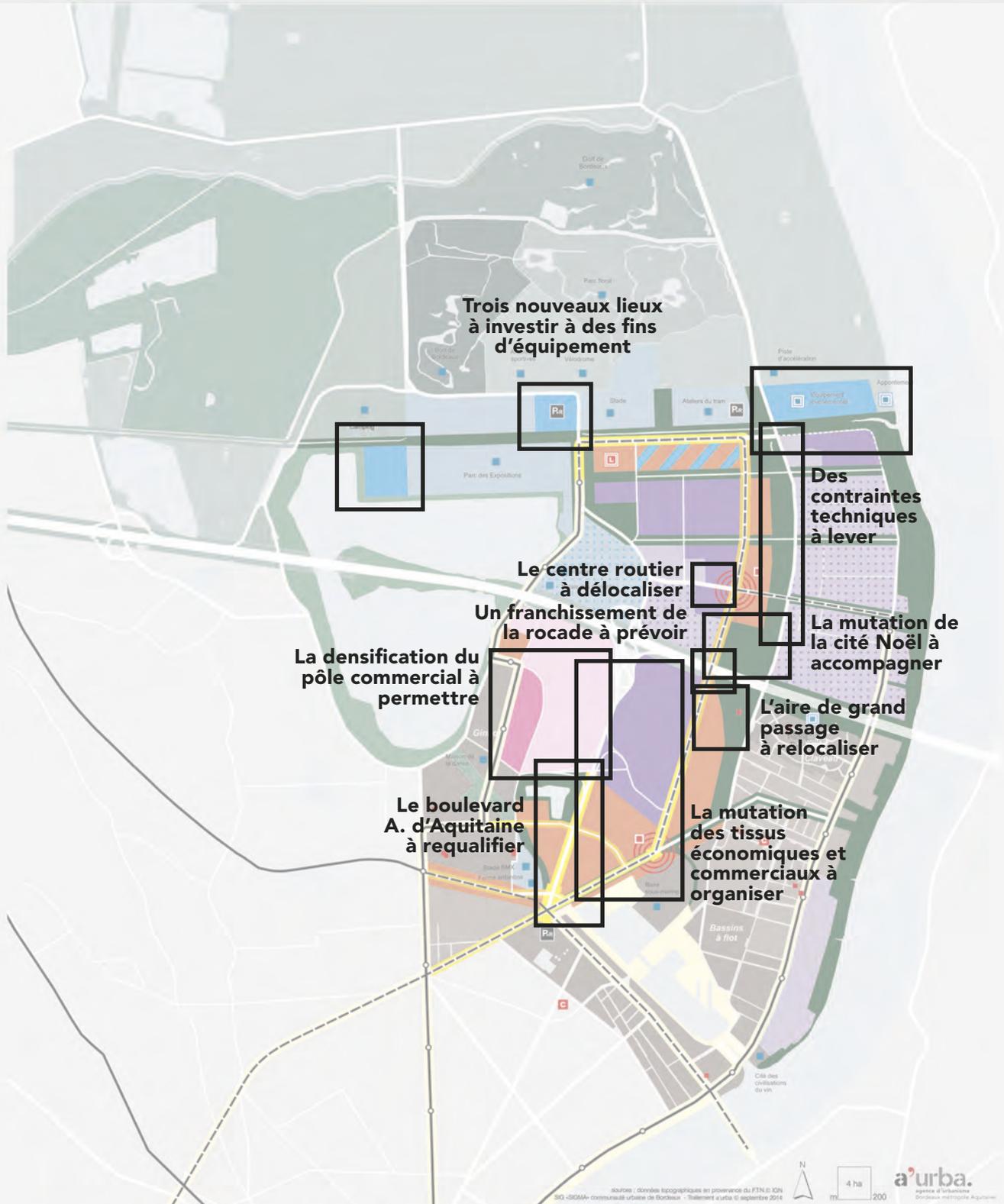
Les activités économiques productives, artisanales et industrielles, bénéficient dans ce scénario de plusieurs espaces de développement, qui peuvent le cas échéant faire l'objet d'une programmation économique précise, liée à un projet économique plus global.

La zone d'activités de Bordeaux Nord est stabilisée dans ses fonctions. À dominante productive, elle conserve un fonctionnement urbain qui permet de répondre aux besoins d'entreprises logistiques ou industrielles. Sa vocation est maintenue et renforcée par un îlot en bord de Garonne (site de projet « Ecoparc+ »). Son potentiel de requalification, estimé entre 15 et 20 hectares, est exploité à long terme. Le bâti, majoritairement de seconde main, qui présente certaines poches d'obsolescence et de vacances homogènes, autour des équipements du SDIS, de la rue Pierre Baour, de l'avenue Docteur Schinazi est progressivement renouvelé, garantissant ainsi la lisibilité et l'évolution du site. La création d'un pôle dédié à la moto peut être suggérée de par la proximité de la piste d'accélération, au nord de l'avenue de Labarde.

Le site Daney évolue pour sa part de manière plus importante, en lien avec le renforcement du projet urbain sur le triangle Daney / Aliénor d'Aquitaine. Les activités de commerce et de distribution et les activités artisanales présentes sur le triangle sont progressivement transférées vers la zone commerciale du Lac, renforcée sur Ginko, le foncier de Tourville désenclavé et l'arrière de la base sous-marine. Ce site voit son développement réorienté vers le nord, en front de rocade et le maintien d'une accessibilité PL, facilitée par la réduction des flux commerciaux, permet l'implantation d'établissements artisanaux ou d'unités logistiques en lien avec les besoins du pôle commercial. La proximité de ce secteur avec un tissu urbain constitué oblige à traiter les interfaces de manière à réduire les nuisances mais permet d'envisager une programmation mixte le long du boulevard Alfred Daney.

En extra-rocade, un nouveau site de développement économique, au cœur du territoire, est créé en appui du nouveau quartier résidentiel associé à l'optimisation des délaissés fonciers en front de rocade notamment. Il s'appuie également sur la restructuration des grandes emprises tertiaires (hors site GAN). Directement desservi par la rocade, il développe une programmation en termes de locaux d'activités industriels et artisanaux. Forts de ses qualités (visibilité, proximité avec de grands équipements métropolitains, potentiel foncier...), ce nouveau site garantit un développement des activités productives et offre une visibilité pour les entreprises. Son attractivité est néanmoins canalisée par un projet économique d'échelle métropolitaine qui, sans se fixer sur une filière, favorise un rayonnement extra-territorial au site et assure une bonne cohabitation avec les secteurs résidentiels.

Scénario 1 - Des conditions de mise en œuvre nombreuses



Maillage viaire principal
Réseau principal des espaces publics existant
Réseau de tramway existant ou programmé

Occupation existante dominante
Economie
Equipements / Services
Commerce
Résidentielle

Faire évoluer le réseau et traiter les espaces publics associés
Compléter le maillage viaire structurant
Désenclaver certains sites de projet particuliers
Aménager les espaces publics existants
Étendre le réseau de TCSP
Programmer la réalisation de parcs relais associés

Constituer une armature naturelle structurante
Conforter le réseau d'espaces naturels existant
Constituer un réseau d'espaces complémentaires structurant
Assurer des continuités naturelles est-ouest en lien avec le maillage

Requalifier et redynamiser les tissus existants
Revitaliser et densifier les tissus économiques existants

Développer une nouvelle programmation urbaine
Economie à dominante artisanale
Equipements et services
Commerce
Mixité à dominante résidentielle
Site de projet à vocation résidentielle ou mixte

Conforter l'offre en équipement nécessaire au développement du site
Accompagner l'émergence de centralités urbaines de quartier
Conforter le réseau d'équipement d'agglomération existant
Étudier la réalisation de nouveaux équipements d'agglomération
Conforter les équipements scolaires existant (Ens. primaire/Collège/Lycée)
Programmer des équipements scolaires complémentaires (Ens. primaire/Lycée)

Source : données topographiques en provenance du FTLN IGN
SIG «SIGMA» communalité urbaine de Bordeaux - Traitement a'urba 9 septembre 2014

4 ha
200 m

a'urba.
agence d'urbanisme
Bordeaux métropole Aquitaine

4 | Les scénarios programmatiques envisageables

Des conditions de mise en oeuvre nombreuses

La mise en oeuvre de ce scénario implique de réunir certaines conditions préalables :

- la requalification de l'avenue Aliénor d'Aquitaine afin de permettre un développement résidentiel sur ses franges,
- l'évolution des tissus économiques et commerciaux de la zone d'Alfred Daney en lien avec la densification du pôle commercial,
- un franchissement de la rocade pour asseoir la réalisation du nouveau quartier résidentiel,
- la relocalisation de l'aire de grand passage pour libérer l'emprise à des fins résidentielle,
- l'évolution du quartier dit « du gaz » (ou cité Noël) qu'il s'agit d'accompagner pour autoriser la programmation envisagée et sacrifier en même temps ce site fortement soumis au risque inondation,
- la délocalisation du centre routier afin de permettre l'émergence d'une centralité urbaine à l'angle du prolongement de Tourville et de l'avenue des trois cardinaux,
- la levée des contraintes techniques, en particulier celles liées à la présence des lignes à haute tension, permettant l'accès au parc des Lagunes dans des conditions acceptables.

Parallèlement, ce scénario implique également de construire une véritable programmation en termes d'équipements métropolitains pour parvenir à confirmer et rendre lisible sa vocation.

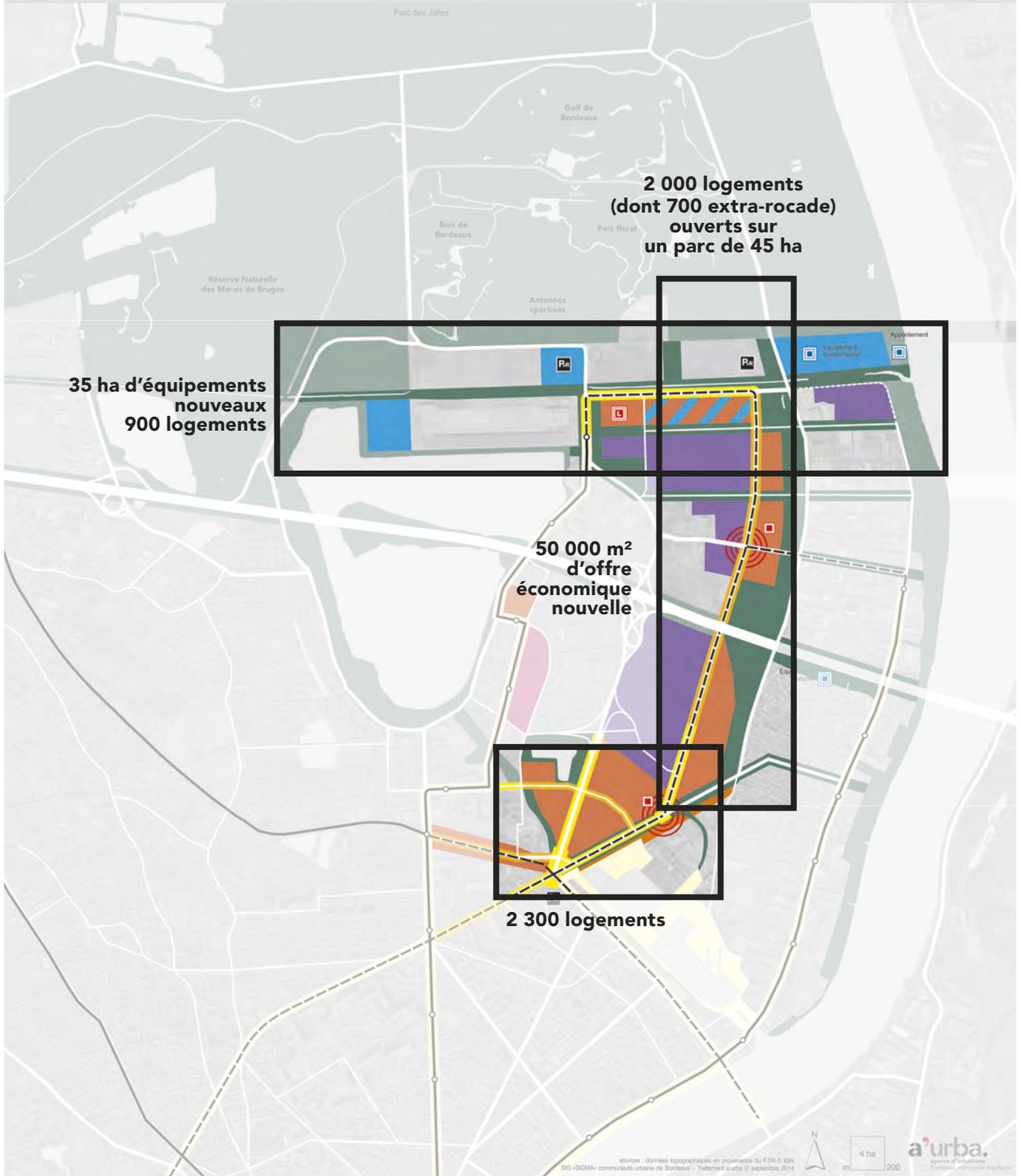
Des évolutions urbaines importantes : bilan des capacités

35 ha dédiés à de nouveaux équipements métropolitains

Îlot	Surface	État d'occupation	Surface économique supprimée	Logements supprimés
Lac	8,2 ha	Non occupé	/	/
Berge	13,9 ha	Non occupé	/	/
Face au Stade	5,9 ha	Occupé	-65 000 m ² *	
Face Parvis Stade	8,3 ha	Occupé	Parking	
TOTAL	36,3 ha	-	/	

* Surfaces déjà décomptées dans l'offre en logements

Scénario 1 - Des évolutions urbaines importantes



**35 ha d'équipements nouveaux
900 logements**

**2 000 logements
(dont 700 extra-rocade)
ouverts sur
un parc de 45 ha**

**50 000 m²
d'offre
économique
nouvelle**

2 300 logements

<p>Faire évoluer le réseau et traiter les espaces publics associés</p> <ul style="list-style-type: none"> Compléter le maillage viaire structurant Désenclaver certains sites de projet particuliers Aménager les espaces publics existants Étendre le réseau de TCSP Programmer la réalisation de parcs relais associés 	<p>Constituer une armature naturelle structurante</p> <ul style="list-style-type: none"> Conforter le réseau d'espaces naturels existant Constituer un réseau d'espaces complémentaires structurant Assurer des continuités naturelles est-ouest en lien avec le maillage 	<p>Développer une nouvelle programmation urbaine</p> <ul style="list-style-type: none"> Économie à dominante artisanale Équipements et services Commerce Mixité à dominante résidentielle Site de projet à vocation résidentielle ou mixte 	<p>Coompléter l'offre en équipement nécessaire au développement du site</p> <ul style="list-style-type: none"> Étudier la réalisation de nouveaux équipements d'agglomération Programmer des équipements scolaires complémentaires (Ens. primaire/Lycée)
---	--	---	---

4 | Les scénarios programmatiques envisageables

5 200 logements potentiels autour d'un parc central de 45 ha

(Estimation hors Cracovie et IBM)

Îlot	Surface	Logements créés			Logements supprimés	SP éco. * supprimée
		60 log/ha	80 log/ha	100 log/ha		
Daney	21,6 ha	+ 1 300 log	+ 1 700 log	+ 2 200 log	/	- 55 000 m ²
Français Libres	7,9 ha	+ 500 log	+ 600 log	+ 800 log	/	/
Parc Intra-rocade	17,0 ha	+ 1 000 log	+ 1 400 log	+ 1 700 log	- 200 log	- 47 000 m ²
Parc Extra-rocade	13,9 ha	+ 700 log	+ 900 log	+ 1 100 log	/	/
Face au Stade	5,9 ha	+ 400 log	+ 500 log	+ 600 log	/	- 65 000 m ²
Pied du Pont	6,2 ha	/	/	/	-100 log	/
Gan	5,5 ha	+ 300 log	+ 400 log	+ 500 log	/	/
TOTAL	78,0 ha	+ 4 200 log	+ 5 500 log	+ 6 900 log	- 300 log	- 167 000 m²

* Surface de plancher à vocation d'activités ou de bureaux (hors commerce et équipement)

Le développement résidentiel se fait au détriment de l'offre économique présente (SP éco. supprimée), soit près de 170 000m², dont 100 000 m² d'activités sur Daney et Intra-rocade et près de 70 000 m² de bureaux face au grand stade.

50 000 m² potentiels d'offre économique nouvelle au bénéfice des locaux d'activités

L'offre économique se répartit sur 4 principaux îlots qui présentent des états d'occupation différents et qui nécessitent préalablement un désenclavement par la construction de nouvelles voies de desserte.

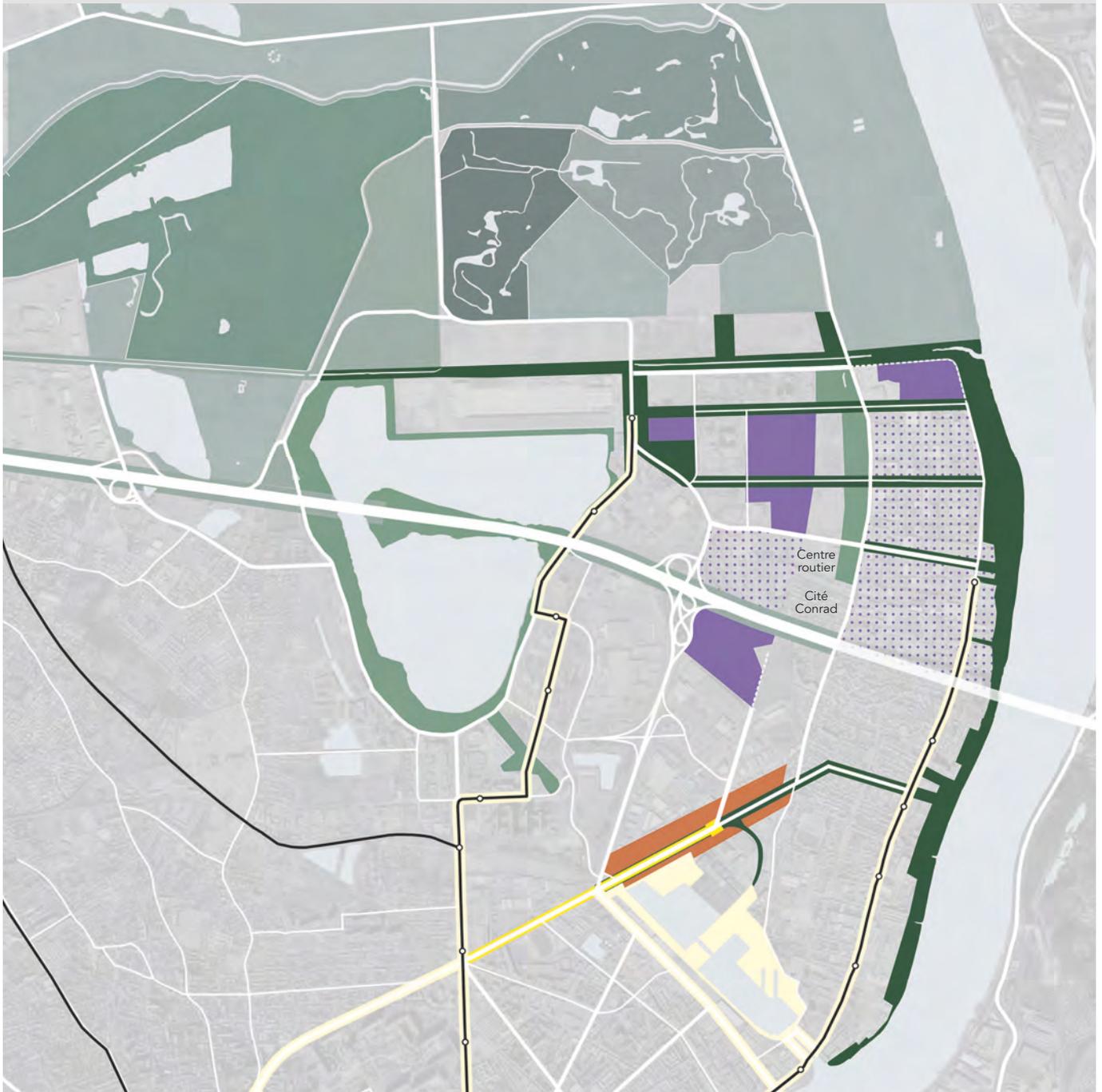
Îlot	Surface	Surface de plancher économique *				totale
		créée			supprimée	
		COS 0,3	COS 0,4	COS 0,5		COS 0,4
EcoParc+	8,2 ha	+ 24 500 m ²	+ 32 000 m ²	+ 41 000 m ²	/	32 000 m ²
Extra-rocade	34,3 ha	+ 103 000 m ²	+ 137 000 m ²	+ 171 500 m ²	- 57 000 m ²	80 000 m ²
Tourville	13,3 ha	+ 40 000 m ²	+ 53 000 m ²	+ 66 500 m ²	/	53 500 m ²
Daney	22,6 ha	+ 68 000 m ²	+ 90 500 m ²	+ 113 000 m ²	- 40 000 m ²	50 500 m ²
TOTAL	78,4 ha	+ 235 500 m²	+ 313 500 m²	+ 392 000 m²	- 97 000 m²	+ 216 000 m²

L'offre économique supprimée concerne 50 000m² d'activités sur A. Daney et près de 47 000 m² de bureaux concentrés autour de la caisse des dépôts.

	Surface de plancher économique *				2030
	2014	créée	supprimée	totale	
Locaux d'activités	485 000 m ²	315 000 m ²	-150 000 m ²	+165 000 m ²	655 000 m ²
Bureaux	135 000 m ²	0 m ²	-115 000 m ²	-115 000 m ²	20 000 m ²
TOTAL	620 000 m²	315 000 m²	-265 000 m²	50 000 m²	670 000 m²

De façon globale, en tenant compte des m² supprimés au bénéfice du logement, l'offre économique nouvelle est de 50 000m², soit une offre nouvelle en local d'activités de 165 000 m² sur site au détriment de l'offre en bureaux de 115 000 m² relocalisée par ailleurs.

Scénario 1 - Les évolutions urbaines potentielles à court terme



EXTRA-ROCADE

Engager la construction de l'armature paysagère du site : berges de Garonne, trame bocagère et actions de pré-verdissement du parc des Lagunes en particulier

Amorcer la revitalisation des tissus économiques existants hors-rocade (requalification et densification)

Accueillir les premières implantations économiques sur les fonciers disponibles

2015

Anticiper la délocalisation du centre routier en identifiant les alternatives potentielles

INTRA-ROCADE

Requalifier l'axe A. Daney dans la continuité de la ceinture des boulevards et amorcer le développement résidentiel associé

Lancer les mesures sociales et urbaines nécessaires à l'évolution des îlots situés au pied du pont d'Aquitaine amenés à évoluer à terme : cité Conrad et rue Jean Vaquier en particulier

4 | Les scénarios programmatiques envisageables

Des évolutions urbaines progressives

Ce premier scénario peut être décliné dans le temps :

À court terme:

- Engager la construction de l'armature paysagère du site : berges de Garonne, trame bocagère et actions de pré-verdissement du parc des Lagunes en particulier
- Amorcer la revitalisation des tissus économiques existants hors-rocade (requalification et densification)
- Accueillir les premières implantations économiques sur les fonciers disponibles
- Anticiper la délocalisation du centre routier en identifiant les alternatives potentielles
- Requalifier l'axe A. Daney dans la continuité de la ceinture des boulevards et amorcer le développement résidentiel associé
- Lancer les mesures sociales et urbaines nécessaires à l'évolution des îlots situés au pied du pont d'Aquitaine amenés à évoluer à terme : quartier dit « du gaz » ou cité Noël (cité Peyronneaud, allée de Vampeule, chemin Maurice Lagardère, impasse Noël) et rue Jean Vaquier en particulier

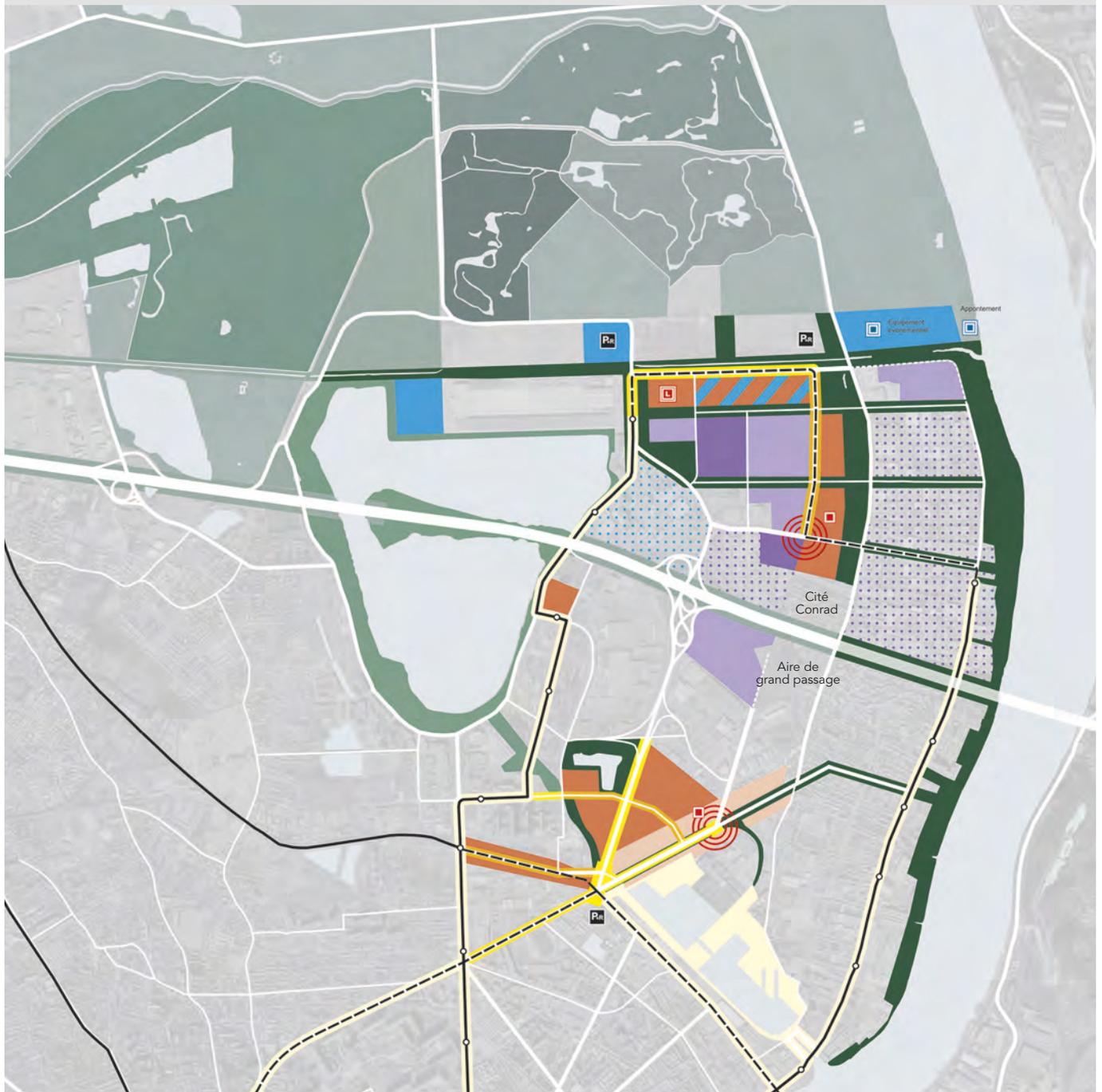
Au fil de l'eau :

- Poursuivre l'armature paysagère du site : plan d'eau de Latule, partie nord du parc des Lagunes et sous-face du pont
- Programmer le développement d'un quartier résidentiel le long de l'avenue de la Jallère à moyen terme,
- puis en front du parc des Lagunes le long d'un nouvel axe nord-sud desservi par le bouclage du tramway
- Investir les lieux dévolus à une programmation d'équipements métropolitains le long de la Jallère
- Accueillir de nouvelles implantations économiques sur les fonciers peu à peu libérés
- Poursuivre la revitalisation des tissus économiques existants hors-rocade et du pôle hôtelier (requalification et densification)
- Réaménager la place Latule en lien avec la reconfiguration du bld A. d'Aquitaine, la création d'une voie sur la friche de Cracovie et d'un nouvel axe est-ouest de Laroque vers A. Daney et désactiver la rue des Français libres
- Permettre la mutation progressive des tissus attenants à ce nouveau réseau d'espaces publics : Décathlon, Daney, Cracovie
- Anticiper les mutations de Daney en relocalisant l'aire de grand passage et les implantations commerciales présentes
- Poursuivre les mesures sociales et urbaines engagées sur les îlots du quartier « du gaz » et de la rue J. Vaquier

À plus long terme :

- Assurer la réalisation de l'intégralité du parc des lagunes
- Achever le développement résidentiel hors rocade
- Prolonger l'avenue de Tourville vers le nord par la réalisation d'un nouveau franchissement de la rocade
- Permettre et accompagner la délocalisation des activités commerciales d'A. Daney
- avec possibilité d'implantation sur le large îlot des berges du Lac programmé à cet effet
- Déployer à terme de part et d'autre de l'axe nord-sud créé en intra-rocade,
- un nouveau quartier résidentiel à l'est, et un large site économique à vocation artisanale à l'ouest
- Assurer la desserte en TCSP du nouveau quartier depuis le boulevard A. Daney
- Étudier à long terme les capacités d'évolution des berges de Garonne

Scénario 1 - Les évolutions urbaines potentielles au fil de l'eau



EXTRA-ROCADE

Poursuivre l'armature paysagère du site : plan d'eau de Latule, partie nord du parc des Lagunes et sous-face du pont

Programmer le développement d'un quartier résidentiel le long de l'avenue de la Jallère à moyen terme, puis en front du parc des Lagunes le long d'un nouvel axe nord-sud desservi par le bouclage du tramway

Investir les lieux dévolus à une programmation d'équipements métropolitains le long de la Jallère

Accueillir de nouvelles implantations économiques sur les fonciers peu à peu libérés

Poursuivre la revitalisation des tissus économiques existants hors-rocade et du pôle hôtelier (requalification et densification)

INTRA-ROCADE

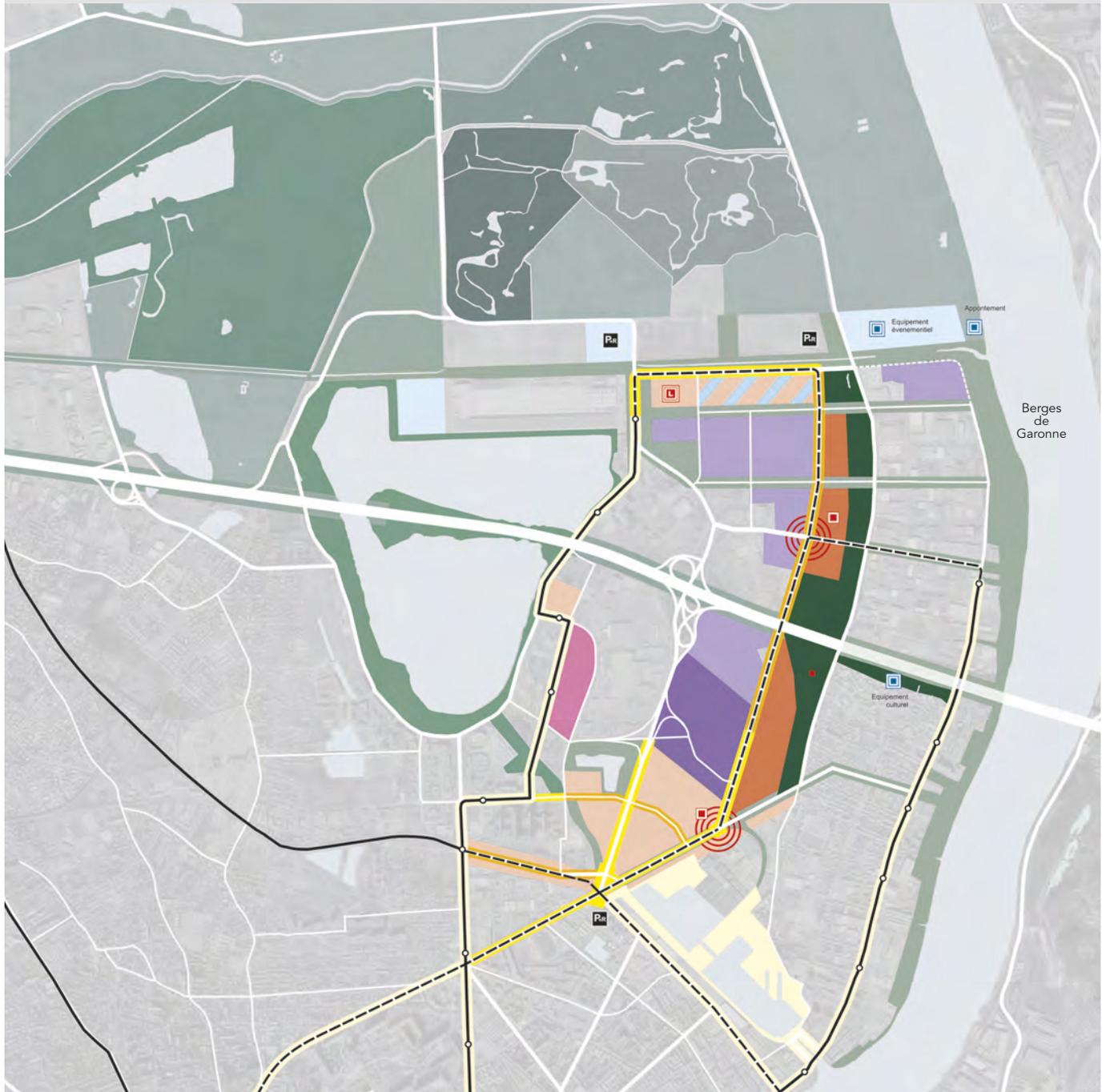
Réaménager la place Latule en lien avec la reconfiguration du bld A. d'Aquitaine, la création d'une voie sur la friche de Cracovie et d'un nouvel axe est-ouest de Laroque vers A. Daney et désactiver la rue des Français libres

Permettre la mutation progressive des tissus attenants à ce nouveau réseau d'espaces publics : Décathlon, Daney, Cracovie

Anticiper les mutations de Daney en relocalisant l'aire de grand passage et les implantations commerciales présentes

Poursuivre les mesures sociales et urbaines engagées sur les îlots de la cité Conrad et de la rue J. Vaquier

Scénario 1 - Les évolutions urbaines potentielles à long terme



Assurer la réalisation de l'intégralité du parc des lagunes

Achever le développement résidentiel hors rocade

Prolonger l'avenue de Tourville vers le nord par la réalisation d'un nouveau franchissement de la rocade

Permettre et accompagner la délocalisation des activités commerciales d'A. Daney avec possibilité d'implantation sur le large îlot des berges du Lac programmé à cet effet

Déployer à terme de part et d'autre de l'axe nord-sud créé en intra-rocade, un nouveau quartier résidentiel à l'est, et un large site économique à vocation artisanale à l'ouest

Assurer la desserte en TCSP du nouveau quartier depuis le boulevard A. Daney

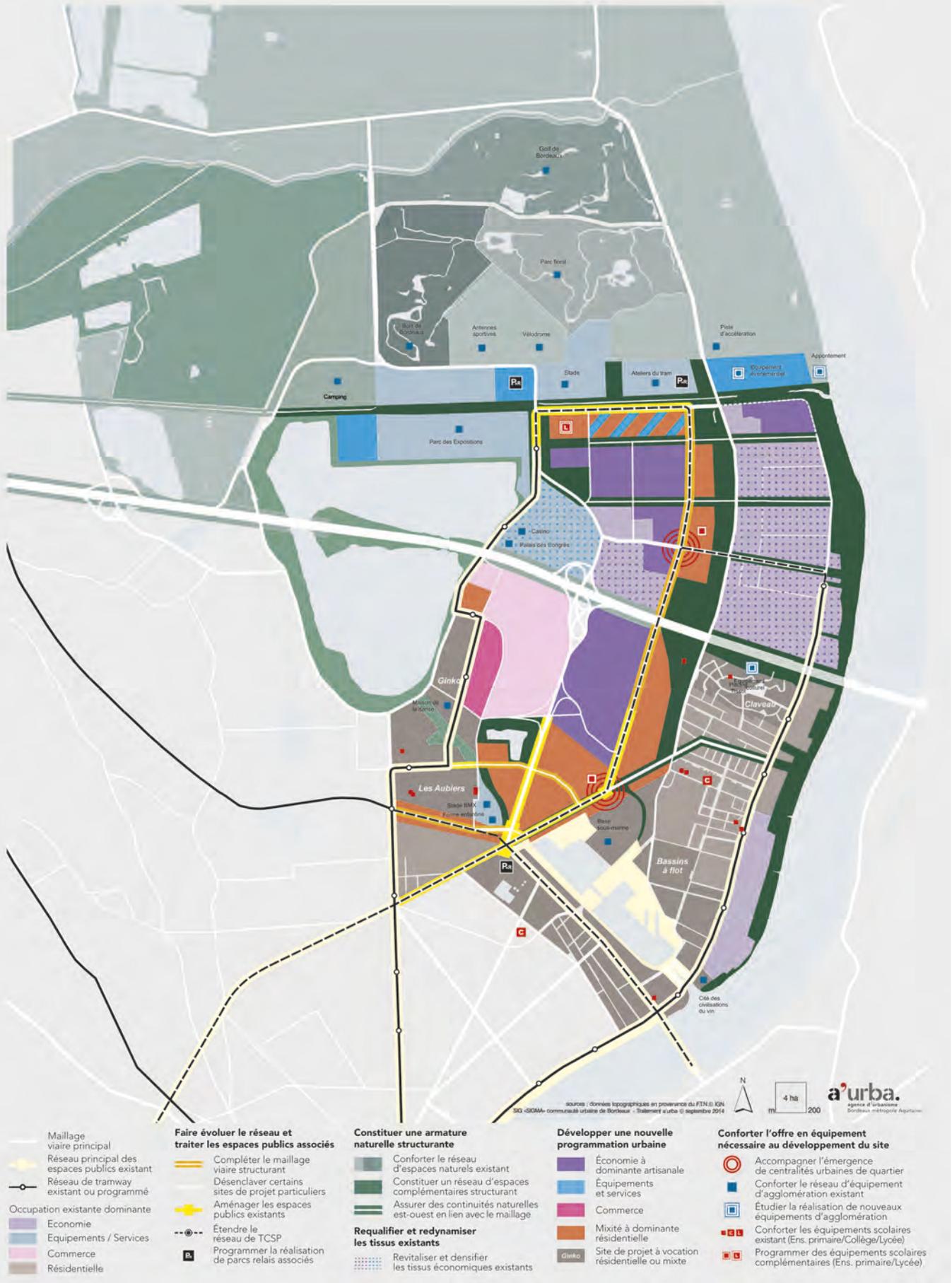
Étudier à long terme les capacités d'évolution des berges de Garonne

2040

EXTRA-ROCADE

INTRA-ROCADE

Scénario 1 « Déployer la ville autour d'un nouvel espace de nature structurant »



4 | Les scénarios programmatiques envisageables

Atouts et faiblesses du scénario 1

Des atouts réels :

- Une entrée de ville, porte d'accès nord depuis la rocade, requalifiée.
- Un concept de parc tirant bénéfice des contraintes présentes et valorisant les programmes contigus.
- Une importante valorisation immobilière du foncier communautaire par une opération résidentielle (extra-rocade).
- La création d'une armature naturelle dense et structurante, qui favorise les liaisons écologiques entre la Garonne et le Lac.
- Une répartition des programmes résidentiels intra-rocade qui génère de nouvelles accroches aux secteurs d'habitat riverains (Ginko, Aubiers, Bassins à flot, Bacalan).
- Une offre nouvelle en équipements très importante.
- Une mise en oeuvre relativement difficile au vu des obstacles à lever.

Des faiblesses et points d'alerte :

- Des projets de voirie particulièrement lourds à financer : le boulevard Aliénor d'Aquitaine et le prolongement de Tourville en particulier.
- Une forte ambition sur les espaces verts qui suppose la levée de contraintes techniques importantes et une bonne maîtrise des aménagements paysagers, notamment financière (quartier « du gaz » ou cité Noël, aire de grand passage, etc.).
- Une cohabitation délicate entre activités et logements appelant des solutions innovantes (gestion des vis-à-vis, sélectivité des entreprises, régulation du stationnement, etc.).
- Des fonctions urbaines à faire vivre ensemble nécessitant une bonne gestion des déplacements.
- De nouvelles orientations urbaines sur la cité Noël qui nécessitent une stratégie d'intervention particulièrement volontariste.
- Une nécessaire relocalisation de l'aire de grand passage et du centre routier.
- Une offre économique supprimée importante à reconstituer sur site ou par ailleurs.

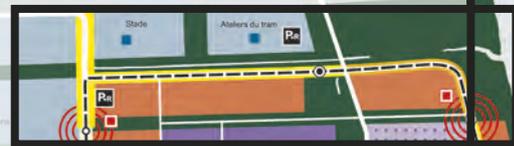
Scénario 2 - Les axes forts du projet

2

Le fleuve, élément de structuration d'un nouveau quartier

1

La création d'un quartier de stade



3

Le maintien d'une vaste zone économique



4

Un prolongement de la ville sur les boulevards



- Maillage viaire principal
- Réseau principal des espaces publics existant
- Réseau de tramway existant ou programmé
- Occupation existante dominante
- Economie
- Equipements / Services
- Commerce
- Résidentielle

Faire évoluer le réseau et traiter les espaces publics associés

- Compléter le maillage viaire structurant
- Désenclaver certains sites de projet particuliers
- Aménager les espaces publics existants
- Étendre le réseau de TCSP
- Programmer la réalisation de parcs relais associés

Constituer une armature naturelle structurante

- Conforter le réseau d'espaces naturels existant
- Constituer un réseau d'espaces complémentaires structurant
- Assurer des continuités naturelles est-ouest en lien avec le maillage

Requalifier et redynamiser les tissus existants

- Revitaliser et densifier les tissus économiques existants

Développer une nouvelle programmation urbaine

- Economie à dominante artisanale
- Equipements et services
- Commerce
- Mixité à dominante résidentielle
- Site de projet à vocation résidentielle ou mixte

Conforter l'offre en équipement nécessaire au développement du site

- Accompagner l'émergence de centralités urbaines de quartier
- Conforter le réseau d'équipement d'agglomération existant
- Étudier la réalisation de nouveaux équipements d'agglomération
- Conforter les équipements scolaires existant (Ens. primaire/Collège/Lycée)
- Programmer des équipements scolaires complémentaires (Ens. primaire/Lycée)

Source : données topographiques en provenance du FTM de IGN

SD - BGM - communauté urbaine de Bordeaux - Traitement a'urba 11 septembre 2014



a'urba.
agence d'urbanisme
Bordeaux métropole Aquitaine

4 | Les scénarios programmatiques envisageables

4.7 | Scénario 2 : Constituer autour d'un cœur actif un nouveau quartier ouvert sur les espaces naturels

Ce scénario est fondé sur une extension de la ville existante mixte (habitat-activité) au-delà de la ceinture des boulevards et de la création de toute pièce d'un morceau de ville en accroche sur le fleuve et la Jallère le long d'un axe de transport collectif.

Ce scénario interprète différemment les propositions d'OMA issues de l'opération 50000 logements mais se place tout autant dans la perspective d'une production architecturale ambitieuse et novatrice, en particulier au nord du territoire.

Il s'articule autour de 4 axes forts :

1/ La création d'un quartier de stade

L'axe tramway devient un élément fédérateur du projet en faisant du bouclage des lignes B et C de tramway par l'avenue de la Jallère et l'avenue du docteur Schinazi le support d'une nouvelle offre urbaine au droit des nouveaux équipements en cours de construction.

1/ Le fleuve, élément de continuité et de structuration d'un nouveau quartier

Le fleuve constitue un élément de continuité majeur dans le projet et sans doute la valeur ajoutée au projet de quartier proposé.

2/ La structuration d'un vaste espace économique au cœur du territoire

En s'appuyant sur les sites existants, un espace économique, connecté et renforcé dans sa vocation productive, se déploie autour d'un parc.

4/ Un prolongement de la ville sur les boulevards

En résonance avec le projet des Bassins à flot, la ville s'étend au nord du boulevard Alfred Daney en limite de la zone économique existante.

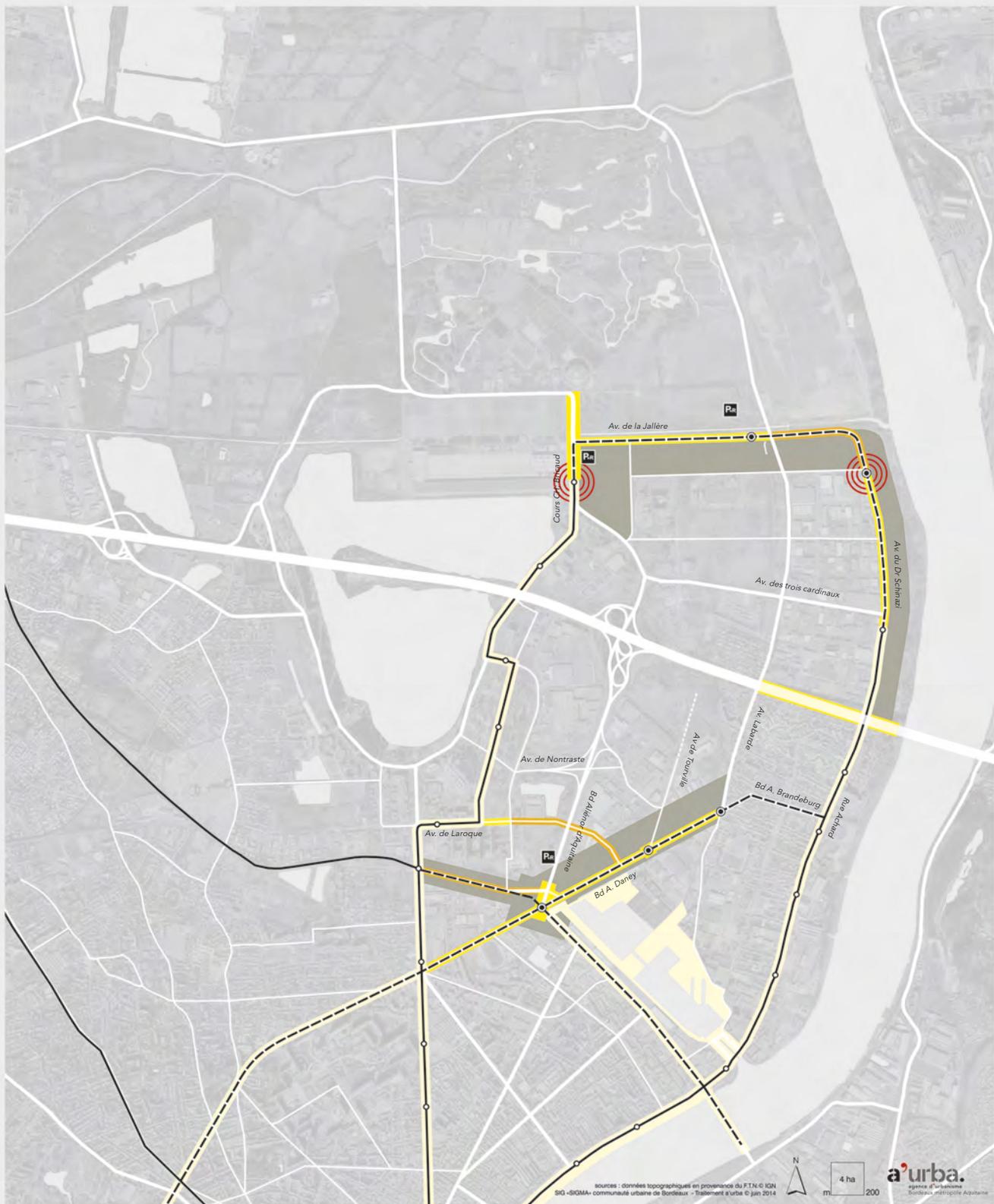
Un réseau d'espaces publics et de déplacement le long du fleuve et de sa jalle

Contrairement au scénario précédent, le grand réseau de voirie est invité à évoluer de manière modérée pour conserver une capacité forte d'accueil des poids-lourds, restant ainsi faiblement articulé avec les voiries et les occupations riveraines. Ainsi, l'entrée de ville privilégiant une forte capacité circulatoire sur le boulevard Aliénor d'Aquitaine serait conservée dans sa configuration actuelle sans pour autant exclure des aménagements légers nécessaires, ni compromettre une intervention plus conséquente sur le long terme.

Ce scénario vise alors à concentrer les efforts en matière de renouvellement urbain autour du boulevard A. Daney et d'un grand axe de bouclage des lignes B et C de tramway qui bénéficient de fait d'investissements publics prioritaires.

Ces projets de requalification d'espaces publics ont pour objet de rendre compatibles les fonctions circulatoires avec l'évolution des sites d'activités au profit d'un développement résidentiel. Les effets leviers obtenus par ces projets associés à un déploiement du réseau de transport collectif permettent ainsi de valoriser les terrains desservis et d'encourager la mutation progressive des franges à des fins résidentielles.

Scénario 2 - Un réseau d'espaces publics et de déplacement le long du fleuve et de sa jalle



sources : données topographiques en provenance du FTN © IGN
SIG - SIGMA - communauté urbaine de Bordeaux - Traitement à l'urba © juin 2014



- | | |
|---|--|
| <p>Faire évoluer le réseau et traiter les espaces publics associés</p> <ul style="list-style-type: none"> Maillage viaire principal Réseau principal des espaces publics existant Réseau de tramway existant ou programmé Compléter le maillage viaire structurant Désenclaver certains sites de projet particuliers Aménager les espaces publics existants Étendre le réseau de TCSP Programmer la réalisation de parcs relais associés | <p>Constituer une offre urbaine associée</p> <ul style="list-style-type: none"> Créer de nouveaux lieux d'intensification urbaine Accompagner l'émergence de centralités urbaines de quartier |
|---|--|

4 | Les scénarios programmatiques envisageables

Pour enclencher ce processus, les interventions concerneraient donc deux principales actions :

> **Le réaménagement de la place Latule et la requalification du boulevard A. Daney**

L'axe A. Daney est traité dans la continuité de la ceinture des boulevards en lien avec l'évolution du réseau de transport collectif tout en cherchant à conserver son caractère actuel en termes de végétalisation, jouant ainsi un rôle dans l'armature naturelle proposée.

Ce projet, combiné au réaménagement de la place Latule, permet ainsi d'envisager un développement résidentiel en réponse aux tissus urbains existants au sud de la ceinture des boulevards et en connexion avec les quartiers des Aubiers à l'ouest et de Bacalan à l'est.

Afin d'assurer au mieux le fonctionnement de la place réaménagée, le prolongement de l'avenue de Laroque est réalisé sans y développer toutefois une offre urbaine très importante.

> **La refonte de l'avenue de la Jallère et de l'avenue du docteur Schinazi en lien avec le prolongement de l'offre en tramway**

Le prolongement progressif du réseau de transport en commun accompagne la création d'îlots résidentiels distribués en périphérie des secteurs économiques de Bordeaux Nord. Cette dynamique conjuguée permet l'émergence de nouvelles formes d'habitat (à forte densité) qui exploitent l'effet balcon sur les grands espaces de nature (front de fleuve, parc floral et marais des Jalles). Elle donne lieu au développement d'une couronne résidentielle sur des terrains vierges ou faiblement occupés et ne concurrence qu'à la marge les secteurs économiques (bord de Garonne).

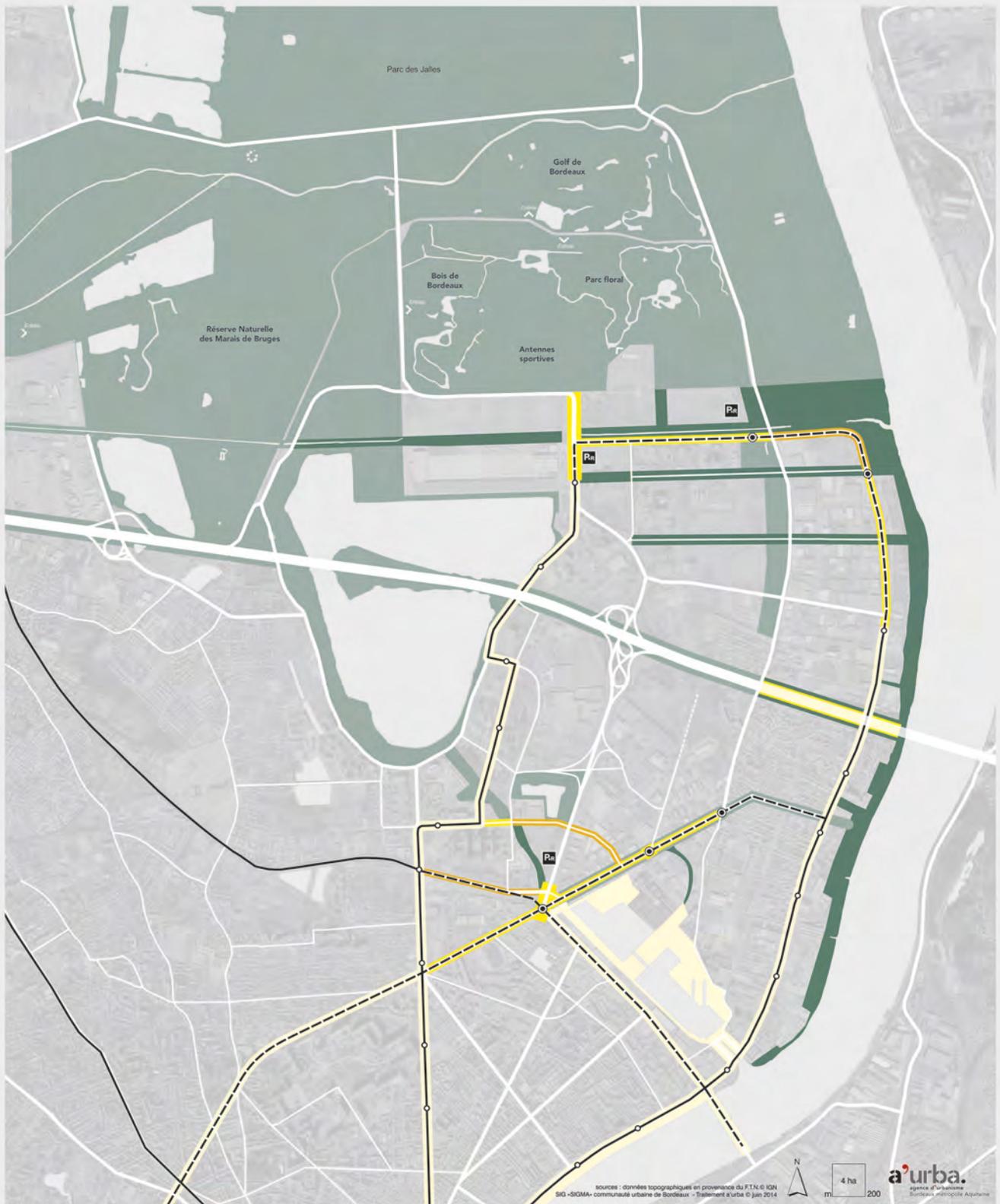
La configuration finale du projet affirme le principe de continuité nord - sud avec la ville : côté est avec Ginko et côté ouest avec Bacalan. Sa géographie épouse les grandes contraintes du territoire et offre une nouvelle manière de relier des secteurs de la ville, jusqu'à présent excentrés (abords du stade, site en bordure de la Jallère, parc hôtelier...).

Ainsi, les grands secteurs abritant des locaux d'activités conservent leur physionomie globale. Les parcelles implantés aux abords du stade et du parc des expositions sont en partie réservées à des programmes d'habitat du fait du départ programmé ou de la restructuration de certaines entreprises.

Par ailleurs, les terminus provisoires des deux lignes de tramway bénéficient d'aménagements complémentaires, sur un périmètre plus large (gestion du stationnement en rabattement de ligne, dynamisation du renouvellement urbain). Ces lieux déterminent des polarités de commerces et de services, destinées à s'étoffer lors de la montée en puissance des programmes résidentiels et des activités riveraines.

- Un parc relais mutualisé au droit du parc des expositions accueille les usagers automobilistes, en provenance du nord Médoc. Son implantation peut satisfaire également et pour partie, les besoins liés aux nombreux équipements publics riverains.
- Un parc relais vient compléter cette première offre à l'angle de l'avenue de Labarde et de l'avenue de la Jallère pour capter les flux du Médoc en lien avec le prolongement de ligne proposé.
- Un parc relais, plus urbain, tire bénéfice, en termes d'intégration, de la topographie du site de l'avenue des Français libres, aux abords de la place Latule et forme, avec l'implantation d'un lycée, un site d'équipement dédié.

Scénario 2 - Une armature naturelle structurante autour du fleuve



Faire évoluer le réseau et traiter les espaces publics associés

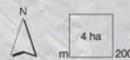
- Compléter le maillage viaire structurant
- Désenclaver certains sites de projet particuliers
- Aménager les espaces publics existants
- Étendre le réseau de TCSP
- Programmer la réalisation de parcs relais associés

Constituer une armature naturelle structurante

- Conforter le réseau d'espaces naturels existant
- Constituer un réseau d'espaces complémentaires structurant
- Assurer des continuités naturelles est-ouest en lien avec le maillage

- Maillage viaire principal
- Réseau principal des espaces publics existant
- Réseau de tramway existant ou programmé

sources : données topographiques en provenance du P.T.N. © IGN
SIG «SIGMA» communauté urbaine de Bordeaux - Traitement a'urba © juin 2014



a'urba.
agence d'urbanisme
Bordeaux métropole Aquitaine

4 | Les scénarios programmatiques envisageables

Une armature naturelle structurante autour du fleuve

> La valorisation des berges de Garonne en lien avec l'avenue de la Jallère

Les berges de Garonne bénéficient d'aménagements permettant de garantir le caractère naturel des lieux, d'assurer son rôle de continuité entre les quais rive droite et rive gauche et les grands sites naturels de Bordeaux Nord (parc floral et bois de Bordeaux), tout en offrant aux futurs habitants un cadre de vie exceptionnel et une fenêtre privilégiée sur le fleuve. Les berges trouvent ainsi un nouvel usage pour les riverains et assurent désormais leur rôle de continuité à l'échelle de la ville et de l'agglomération.

> La construction d'une trame verte est-ouest

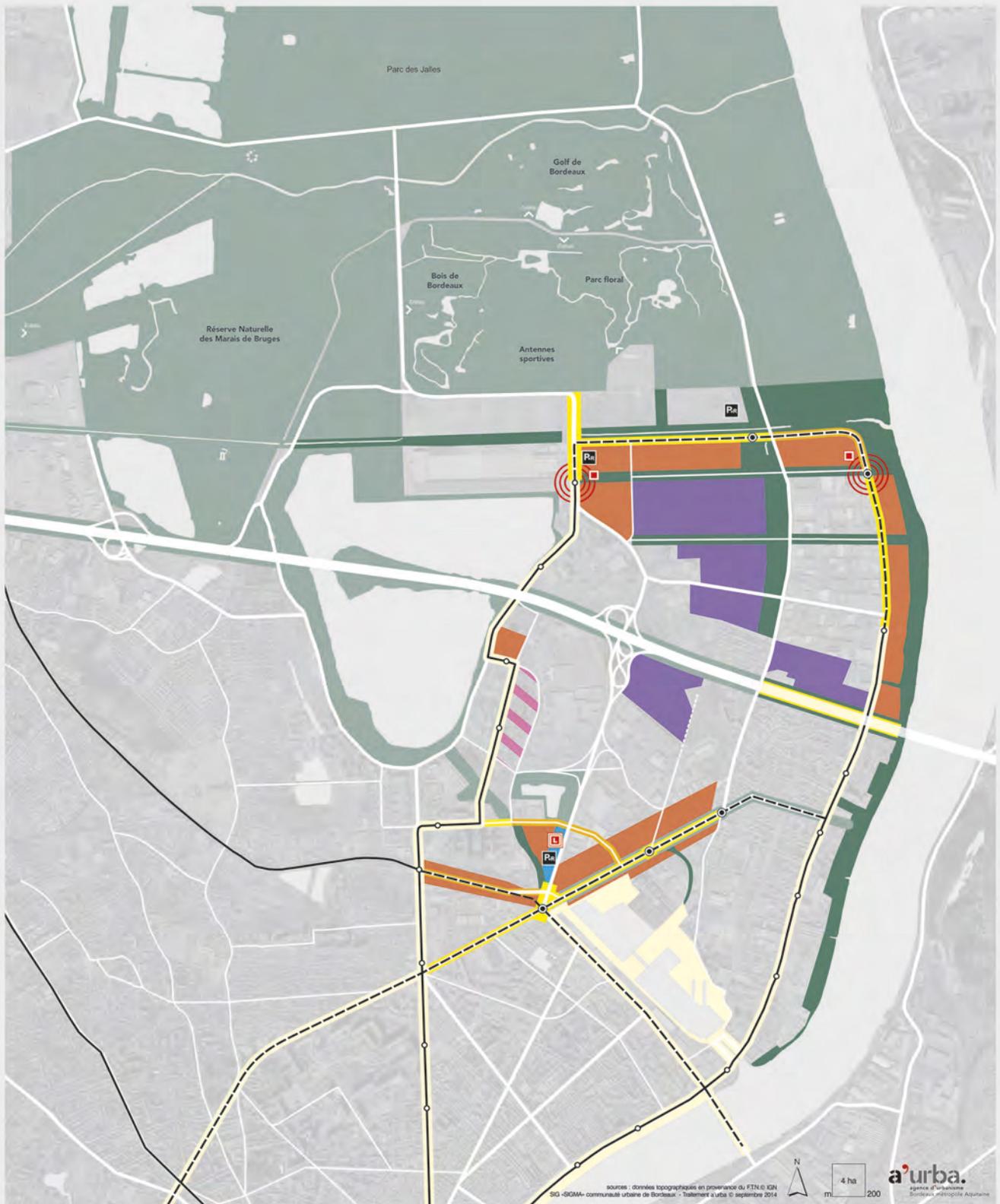
Les principes des trames bocagères développés par Michel Desvigne dans la charte des paysages de la ville de Bordeaux sont ici aussi mis en œuvre. Trois grandes connexions est-ouest sont ainsi aménagées entre les trois principaux espaces de nature afin d'assurer des continuités écologiques mais aussi trouver des liens fonctionnels avec le futur quartier du parc des Lagunes.

De la même façon que dans le précédent scénario, la sous-face du pont d'Aquitaine peut faire l'objet d'un traitement paysager singulier permettant de créer une nouvelle continuité à caractère naturel.

> La création d'un espace de nature au centre du site économique

Ce scénario dessine également un nouvel espace naturel central, linéaire qui épouse la structure géographique du territoire et intègre de fait les contraintes hydrologiques connues (cuvettes et zones humides). Cet espace dimensionné pour intégrer les zones humides permet alors de donner un nouveau cadre de vie à la zone et de valoriser un nouveau projet économique.

Scénario 2 - Un nouveau quartier résidentiel autour d'un cœur économique valorisé



- | | | | | |
|---|--|---|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> — Maillage viaire principal — Réseau principal des espaces publics existant — Réseau de tramway existant ou programmé | <p>Faire évoluer le réseau et traiter les espaces publics associés</p> <ul style="list-style-type: none"> — Compléter le maillage viaire structurant — Désenclaver certains sites de projet particuliers — Aménager les espaces publics existants — Étendre le réseau de TCSP — Programmer la réalisation de parcs relais associés | <p>Constituer une armature naturelle structurante</p> <ul style="list-style-type: none"> — Conforter le réseau d'espaces naturels existant — Constituer un réseau d'espaces complémentaires structurant — Assurer des continuités naturelles est-ouest en lien avec le maillage | <p>Développer une nouvelle programmation urbaine</p> <ul style="list-style-type: none"> — Économie à dominante artisanale — Équipements et services — Commerce — Mixité à dominante résidentielle — Site de projet à vocation résidentielle ou mixte | <p>Compléter l'offre en équipement nécessaire au développement du site</p> <ul style="list-style-type: none"> — Étudier la réalisation de nouveaux équipements d'agglomération — Programmer des équipements scolaires complémentaires (Ens. primaire/Lycée) |
|---|--|---|--|--|

4 | Les scénarios programmatiques envisageables

Un nouveau quartier résidentiel autour d'un cœur économique valorisé

> La création d'un nouveau quartier résidentiel autour des boulevards

La mutation de la frange nord de l'avenue Alfred Daney, dotée de programmes résidentiels, affirme la vocation actuelle du boulevard Albert Brandenburg (axe de vie du quartier de Bacalan). L'aménagement de l'espace public se consacre alors à favoriser les perméabilités d'usages entre le plateau portuaire des Bassins à Flot et la place Latule.

> La création d'un nouveau quartier résidentiel en marge des espaces économiques

La stratégie d'intervention reste fixée sur les franges du territoire constitué, respectant ainsi les quartiers anciens et ne fragilisant pas les composantes économiques en place. La géographie du quartier de Bacalan est ainsi respectée dans ses limites actuelles.

La disparition à terme du pôle tertiaire, aux abords du grand stade, dans l'optique d'une montée en puissance du projet Euratlantique, permet de libérer des parcelles majoritairement affectées à des programmes économiques pour faire du développement résidentiel.

Cette orientation nécessite cependant de développer une stratégie d'équipement de proximité dédiée, au vu des faibles connexions avec les tissus existants.

Le maintien de l'aire d'accueil avenue de Labarde peut rester compatible avec ces précédentes options.

> Une valorisation du potentiel économique autour d'un parc actif

Les secteurs existants intra-rocade conservent leur vocation, à l'image du triangle Aliénor d'Aquitaine / Alfred Daney, et se voient renforcés dans leur fonction. Les formes urbaines recherchées valorisent l'entrée de ville, optimisent l'occupation au sol et favorisent une mixité ponctuelle le long du boulevard Alfred Daney. Le stationnement est mutualisé dans un souci de rationalité et d'économie foncière.

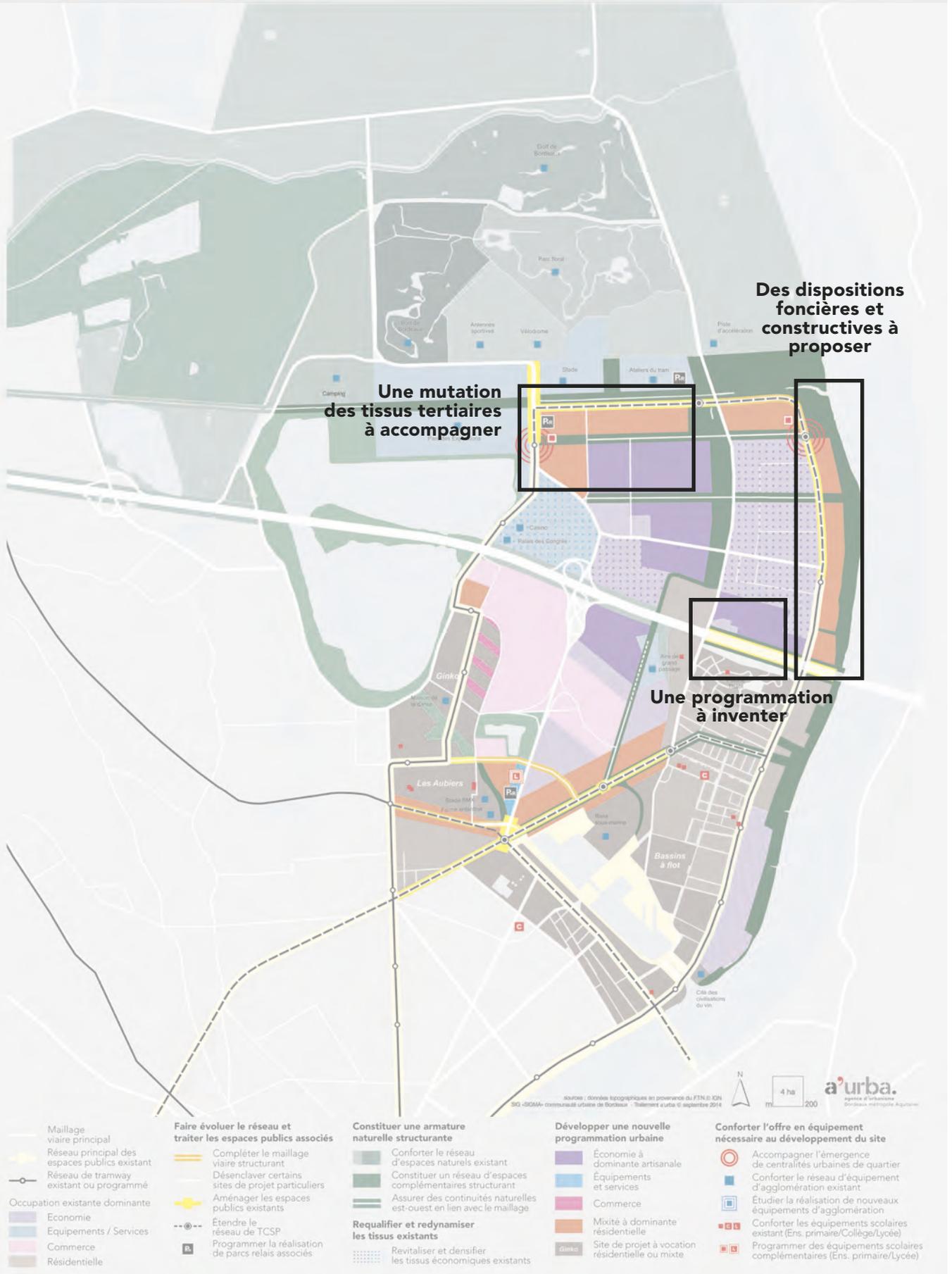
Le foncier du Grand Port Maritime de Bordeaux de Tourville permet l'implantation d'établissements industriels et artisanaux ayant des besoins fonciers limités. Au vu de la configuration du site et du maintien des activités commerciales, les activités logistiques ne sont pas privilégiées afin d'éviter une saturation de la rue Jean Vincent notamment (voie de desserte de la zone A. Daney depuis l'avenue de Nontraste).

Pour ce qui concerne les secteurs économiques en extra rocade, ce scénario se distingue par les options suivantes :

Le parc d'activités de Bordeaux Nord se renouvelle progressivement, dopé par le passage du tramway, le réaménagement des berges de Garonne et le potentiel de requalification du site sur le long terme. Le renouvellement urbain de ce secteur lui permet d'attirer de nouvelles entreprises, productives mais moins orientées vers la logistique ou le commerce de gros. La voie en contre-allée du tramway est bordée de nouveaux programmes mixtes qui respectent les perméabilités visuelles et d'usages vers le fleuve.

Les abords de l'avenue des Trois Cardinaux sont redéfinis et adressent de nouvelles entreprises. Leur accueil se fait dans le cadre d'aménagement de nouveaux parcs d'activités, rationalisant l'occupation du site (délaissés en front de rocade remembrés).

Scénario 2 - Des conditions de mise en œuvre importantes mais peu nombreuses



4 | Les scénarios programmatiques envisageables

Enfin, pour compléter la trame des espaces verts publics proposés en front de Garonne et le long de la Jallère, un concept de parc actif (le parc des Lagunes) est imaginé au centre du site économique nord. Ses limites correspondent aux zones humides actuelles et aux compensations du projet urbain. Sa conception répond à la fois aux exigences écologiques et au souhait de disposer d'un espace de nature au cœur de la zone d'emplois. Restaurants et services sont implantés à ses abords et garantissent une mixité d'usages, à la croisée des principaux itinéraires inter-quartier.

Ce principe de parc actif nécessite un projet économique extra-rocade et en deviendra un axe fort. Il exprime la volonté de définir de nouveaux espaces économiques, favorisant d'autres usages et une pluralité de services aujourd'hui absente. Ce projet économique doit également favoriser l'implantation d'activités industrielles, artisanales et logistiques et garantir les équilibres d'une telle opération, par un positionnement programmatique claire. Au vu des projets développés sur l'agglomération, une vocation tertiaire ou commerciale n'est pas ici envisagée.

> La création d'un nouveau lieu autour d'une programmation culturelle et économique spécifique sous le pont d'Aquitaine

La cohabitation immédiate du quartier « du gaz » ou cité Noël (cité Peyronneaud, allée de Vampeule, chemin Maurice Lagardère, impasse Noël) avec l'environnement économique de Bordeaux Nord s'opère par des micro-interventions qui associeraient les populations concernées (implication du milieu associatif dans les domaines de la valorisation des savoir-faire traditionnels, la culture, les métiers de services, etc.). Les espaces de contact avec le pont d'Aquitaine doivent être repensés sur le plan paysager.

Ainsi, dans ce scénario, afin de consolider l'accroche du quartier « du gaz » au reste de la ville, la sous-face du Pont d'Aquitaine fait l'objet d'une attention particulière, afin de faire évoluer l'image actuelle, préjudiciable pour l'ensemble du secteur (aménagement de l'espace public, mise en scène des arches du pont, installation d'équipements de quartier..). Ces actions complètent l'installation d'activités de réinsertion par l'économie sociale et solidaire, sur le site Régaz (à étudier plus finement). L'ensemble contribue au maintien du quartier « du gaz » et à l'intégration de ses populations dans la vie locale (démarche de développement social des quartiers envisageable).

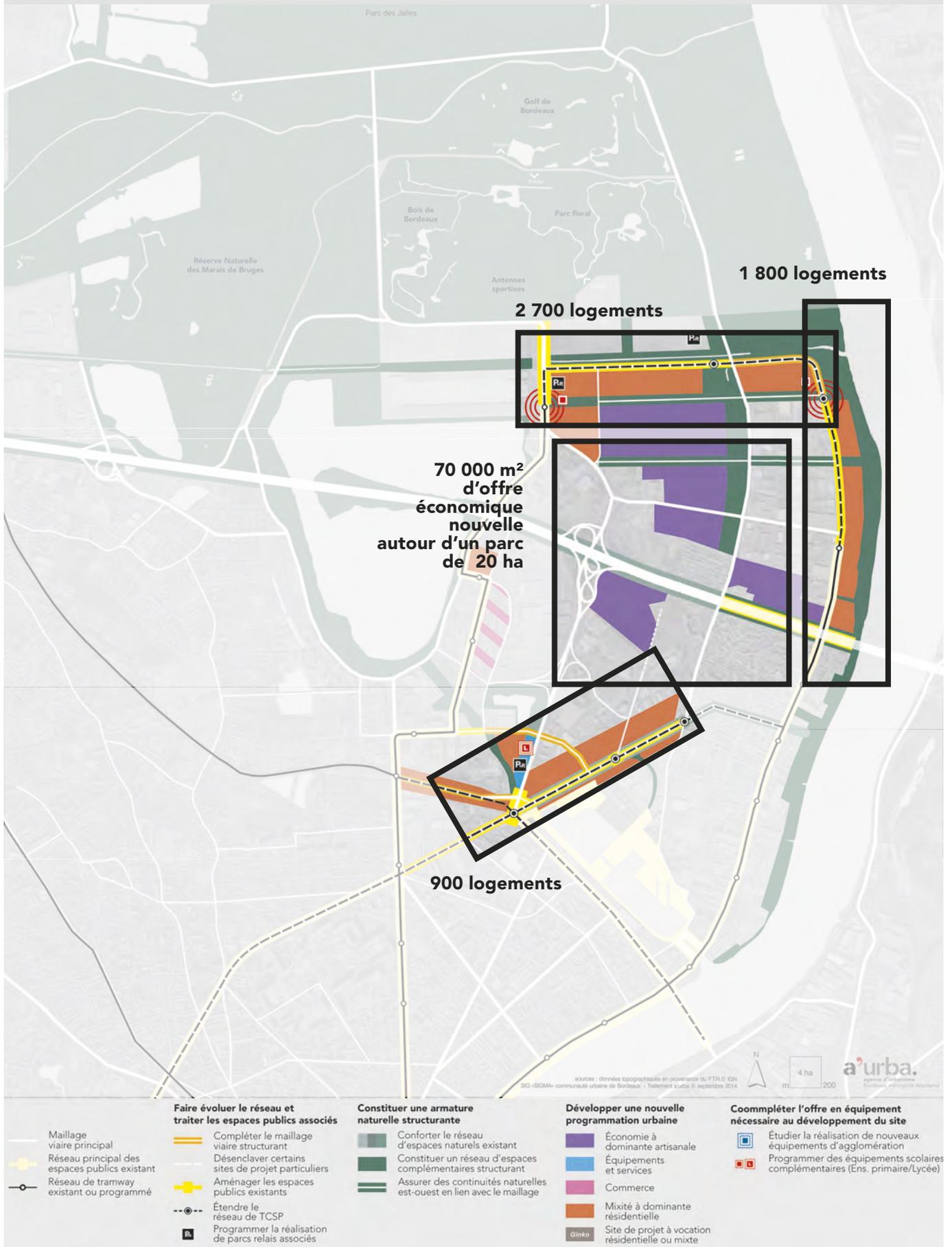
Ces interventions visent à rééquilibrer le tropisme du secteur de Bacalan, aujourd'hui fortement dicté par le passage du tramway dans les rues Achard et Joseph Brunet.

Des conditions de mise en oeuvre importantes mais peu nombreuses

Ce scénario repose principalement sur trois conditions préalables à réunir :

- la mutation des tissus tertiaires existant pour fonder un véritable quartier de stade,
- la mise en place de dispositions foncières et constructives nouvelles pour permettre le développement d'un nouveau quartier le long du fleuve,
- la recherche d'une programmation économique spécifique ambitieuse au pied du pont d'Aquitaine tournée autour de l'économie créative et solidaire en lien avec l'évolution du quartier.

Scénario 2 - Des évolutions urbaines importantes



4 | Les scénarios programmatiques envisageables

Des évolutions urbaines importantes : bilan des capacités

5 400 logements potentiels

(Estimation hors Cracovie et IBM)

Îlot	Surface	Logements créés			Logements supprimés	SP éco. * supprimée
		60 log/ha	80 log/ha	100 log/ha		
Daney	7,7 ha	+ 500 log	+ 600 log	+ 800 log	/	- 39 000 m ²
Français libres	3,6 ha	+ 200 log	+ 300 log	+ 300 log	/	/
Fleuve	23,0 ha	+ 1 400 log	+ 1 800 log	+ 2 300 log	/	- 33 000 m ²
EcoParc+	8,2 ha	+ 500 log	+ 700 log	+ 800 log	/	/
Face au Stade	11,8 ha	+ 700 log	+ 900 log	+ 1 200 log	/	- 65 000 m ²
Gan	13,9 ha	+ 800 log	+ 1 100 log	+ 1 400 log	/	- 18 000 m ²
TOTAL	68,2 ha	+ 4 100 log	+ 5 400 log	+ 6 800 log	/	- 155 000 m²

* Surface de plancher à vocation d'activités ou de bureaux (hors commerce et équipement)

Le développement résidentiel se fait au détriment de l'offre économique présente (SP économique supprimée), soit près de 155 000m², dont 68 000 m² de locaux d'activités sur Daney et la ZA de Bordeaux Nord et 87 000 m² de bureaux face au grand stade.

70 000 m² potentiels d'offre économique nouvelle au bénéfice des locaux d'activités autour d'un parc de 20 ha

L'offre économique se répartit sur 3 principaux îlots qui présentent des états d'occupation différents.

Îlot	Surface	Surface de plancher économique *				
		créée			supprimée	totale
		COS 0,3	COS 0,4	COS 0,5		COS 0,4
Extra-rocade	48,1 ha	+ 144 500 m ²	+ 192 500 m ²	+ 240 500 m ²	- 57 000 m ²	+ 135 500 m ²
Tourville	13,3 ha	+ 40 000 m ²	+ 53 500 m ²	+ 66 500 m ²		+ 53 500 m ²
Gaz de Bdx	9,0 ha	+ 27 000 m ²	+ 36 000 m ²	+ 45 000 m ²	/	+ 36 000 m ²
TOTAL	70,5 ha	+ 211 500 m²	+ 282 000 m²	+ 352 000 m²	- 57 000 m²	+ 225 000 m²

Sur ces îlots, l'offre économique supprimée concerne près de 35 000 m² de bureaux autour de la caisse des dépôts.

	Surface de plancher économique *				
	2014	créée	supprimée	totale	2030
Locaux d'activités	485 000 m ²	280 000 m ²	- 75 000 m ²	+ 205 000 m ²	690 000 m ²
Bureaux	135 000 m ²	0 m ²	- 135 000 m ²	- 135 000 m ²	0 m ²
TOTAL	620 000 m²	280 000 m²	- 210 000 m²	75 000 m²	690 000 m²

De façon globale, en tenant compte des surfaces économiques supprimées au bénéfice du logement, l'offre économique nouvelle est de 70 000m², soit une offre nouvelle en locaux d'activités de 205 000 m² au détriment de l'offre en bureaux de 135 000 m² relocalisée par ailleurs.

Scénario 2 - Les évolutions urbaines potentielles à court terme



EXTRA-ROCADE

Engager la construction de l'armature paysagère du site : berges de Garonne, trame bocagère et parc des Lagunes

Amorcer la revitalisation de la zone d'activités existante de Bordeaux Nord (densification / requalification)

Valoriser le foncier à vocation économique structuré autour du parc des Lagunes

2015

Anticiper la délocalisation du centre routier en identifiant les alternatives potentielles

Requalifier l'axe A. Daney dans la continuité de la ceinture des boulevards

Accompagner la mutation des franges du boulevard à des fins résidentielles

INTRA-ROCADE

Accueillir des implantations économiques sur le foncier de Tourville et commerciales sur l'îlot dédié de la Berge du Lac

4 | Les scénarios programmatiques envisageables

Des évolutions urbaines progressives

Ce second scénario peut être décliné dans le temps :

À court terme:

- Engager la construction de l'armature paysagère du site : berges de Garonne, trame bocagère et parc des Lagunes
- Amorcer la revitalisation de la zone d'activités existante de Bordeaux Nord (densification / requalification)
- Valoriser le foncier à vocation économique structuré autour du parc des Lagunes
- Anticiper la délocalisation du centre routier en identifiant les alternatives potentielles
- Requalifier l'axe A. Daney dans la continuité de la ceinture des boulevards
- Accompagner la mutation des franges du boulevard à des fins résidentielles
- Accueillir des implantations économiques sur le foncier de Tourville et commerciales sur l'îlot dédié de la Berge du Lac

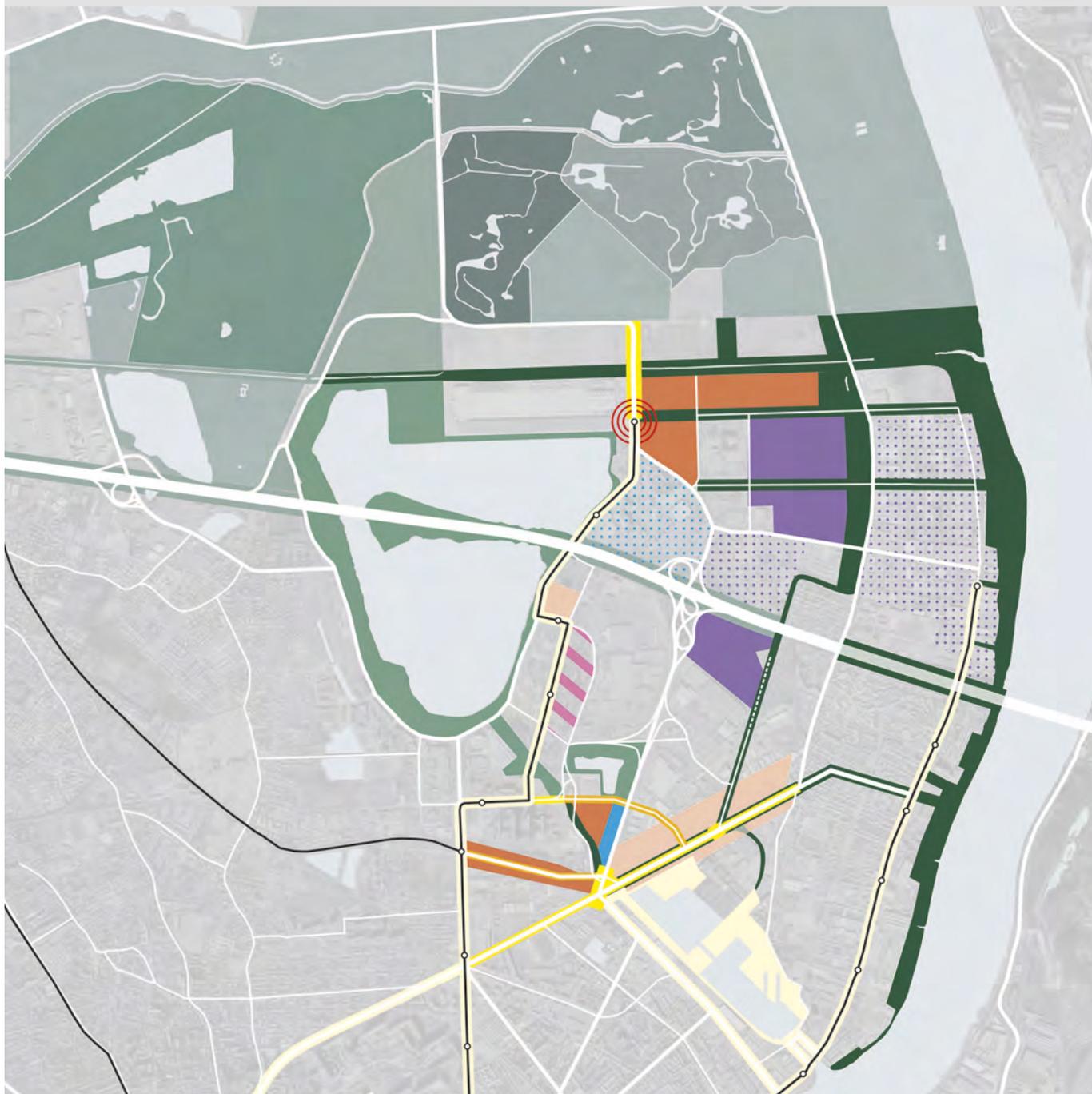
Au fil de l'eau :

- Engager l'évolution urbaine du secteur de la Jallère en accroche sur le large espace public nord-sud créé
- Déployer le site économique sur les emprises libérées à l'est et au sud
- Accompagner la mutation du site de Régaz autour d'un projet d'économie sociale et solidaire au service du quartier
- Réaménager la place Latule en articulation avec la création d'une voie sur le faisceau de Cracovie et d'un nouvel axe est-ouest de la rue Laroque vers A. Daney et désactiver la rue des Français libres
- Permettre la mutation progressive des tissus attenants à ce nouveau réseau d'espaces publics : sud Décathlon, franges de Daney, Cracovie
- Poursuivre l'armature paysagère du site avec en particulier le traitement paysager de la sous-face du pont

À plus long terme :

- Accompagner l'émergence des nouveaux quartiers avec le bouclage du réseau de tramway, c'est à dire poursuivre le développement résidentiel hors rocade le long de l'avenue de la Jallère et, une fois les contraintes levées, déployer un large quartier en front de fleuve tirant partie de toutes les qualités exceptionnelles du site
- Aménager un large espace public sous la sous-face du pont d'Aquitaine
- Étudier la capacité d'évolution à long terme des secteurs du site situé à l'ouest du parc des expositions, du sud de l'ancienne décharge, de la zone d'activités d'A. Daney, du quartier « du gaz » et de la rue Vaquier

Scénario 2 - Les évolutions urbaines potentielles au fil de l'eau



EXTRA-ROCADE

Engager l'évolution urbaine du secteur de la Jallère en accroche sur le large espace public nord-sud créé

Déployer le site économique sur les emprises libérées à l'est et au sud

Accompagner la mutation du site de Régaz autour d'un projet d'économie sociale et solidaire au service du quartier

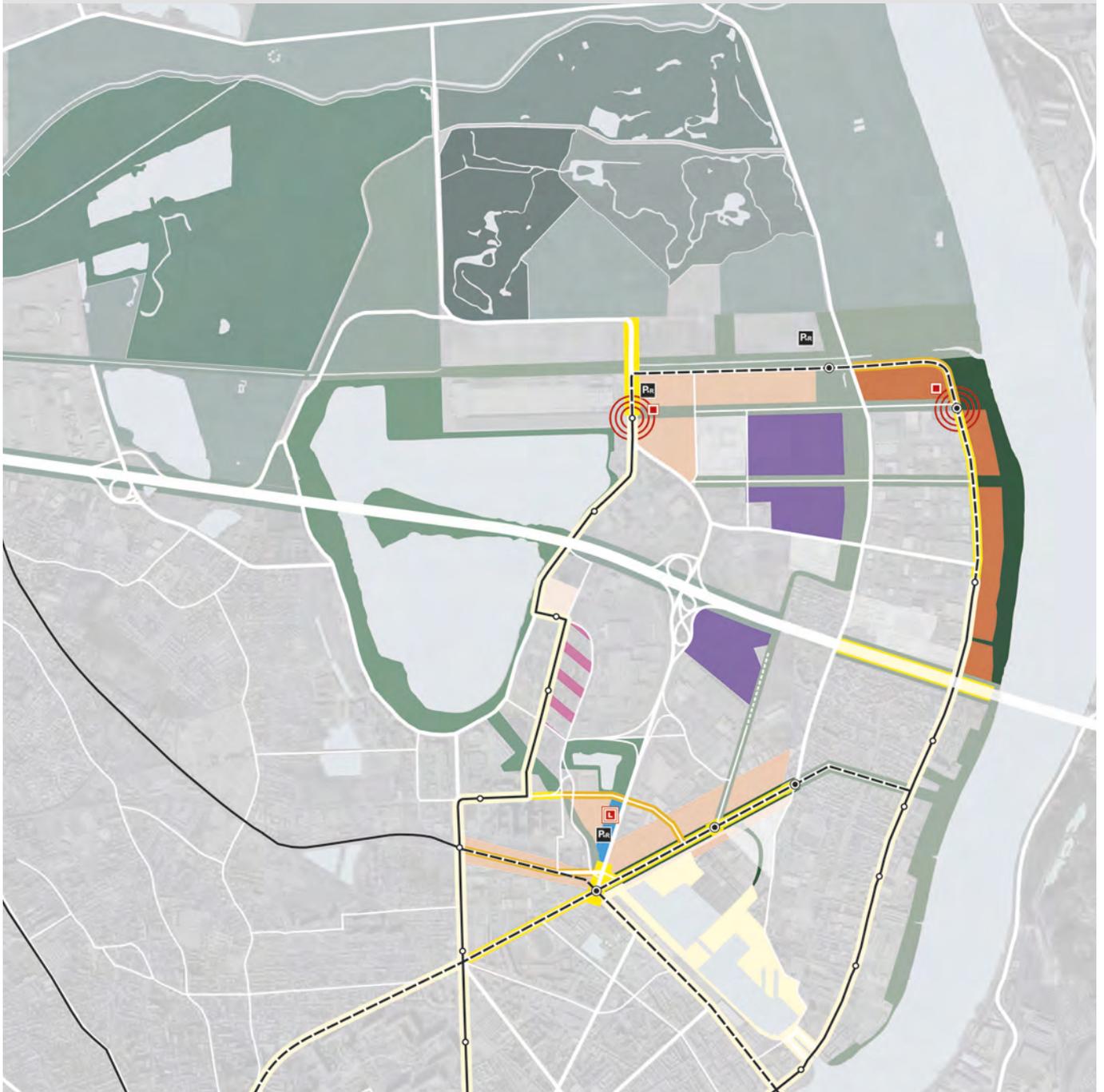
Réaménager la place Latule en articulation avec la création d'une voie sur le faisceau de Cracovie et d'un nouvel axe est-ouest de la rue Laroque vers A. Daney et désactiver la rue des Français libres

INTRA-ROCADE

Permettre la mutation progressive des tissus attenants à ce nouveau réseau d'espaces publics : sud Décathlon, franges de Daney, Cracovie

Poursuivre l'armature paysagère du site avec en particulier le traitement paysager de la sous-face du pont

Scénario 2 - Les évolutions urbaines potentielles à long terme



Accompagner l'émergence des nouveaux quartiers avec le bouclage du réseau de tramway, c'est à dire poursuivre le développement résidentiel hors rocade le long de l'avenue de la Jallère et, une fois les contraintes levées, déployer un large quartier en front de fleuve tirant partie de toutes les qualités exceptionnelles du site

Aménager un large espace public sous la sous-face du pont d'Aquitaine

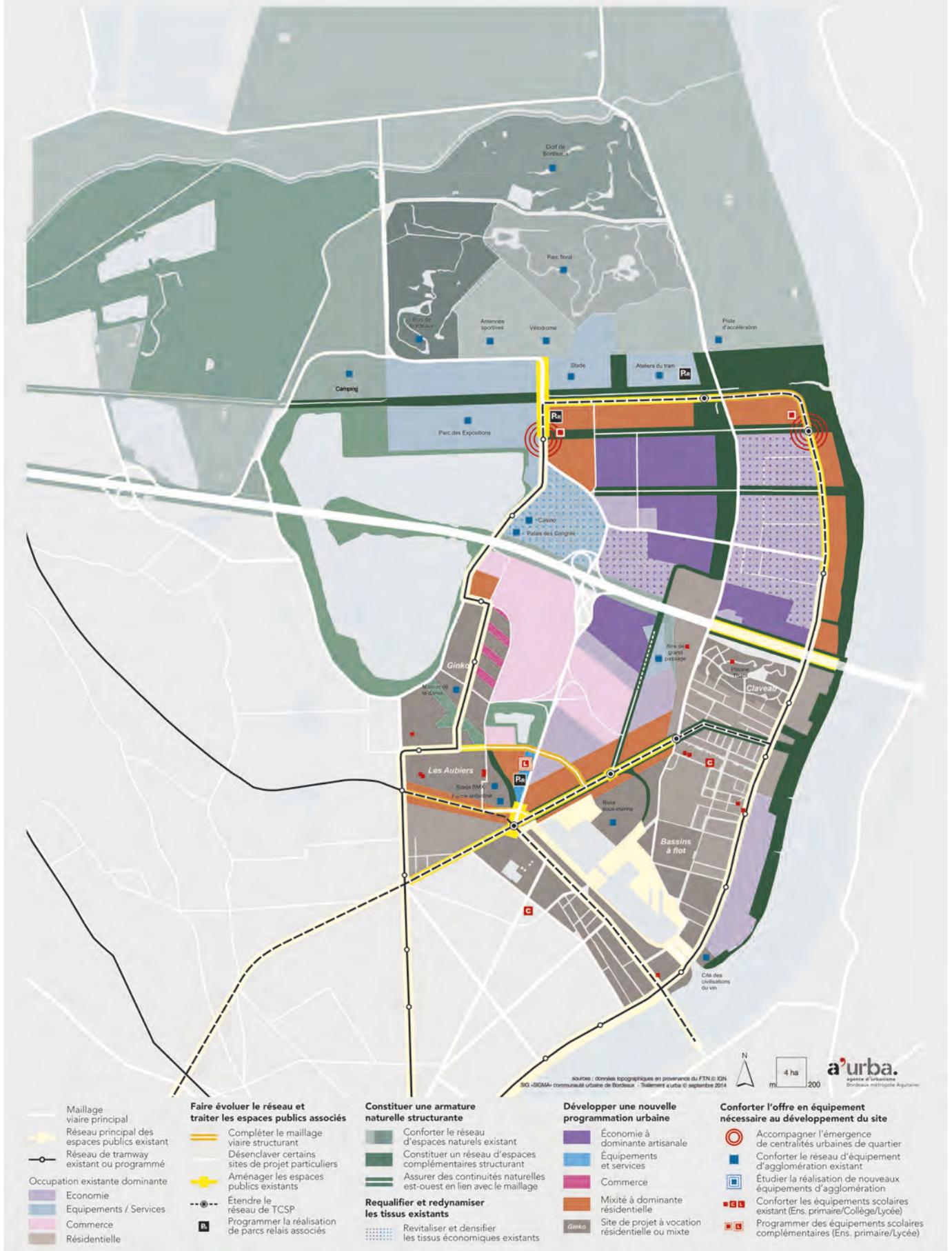
Étudier la capacité d'évolution à long terme des secteurs du site situé à l'ouest du parc des expositions, du sud de l'ancienne décharge, de la zone d'activités d'A. Daney, de la cité Conrad et de la rue Vaquier

2040

EXTRA-ROCADE

INTRA-ROCADE

Scénario 2 « Constituer un quartier ouvert sur les espaces naturels autour d'un cœur actif »



4 | Les scénarios programmatiques envisageables

Atouts et faiblesses du scénario 2

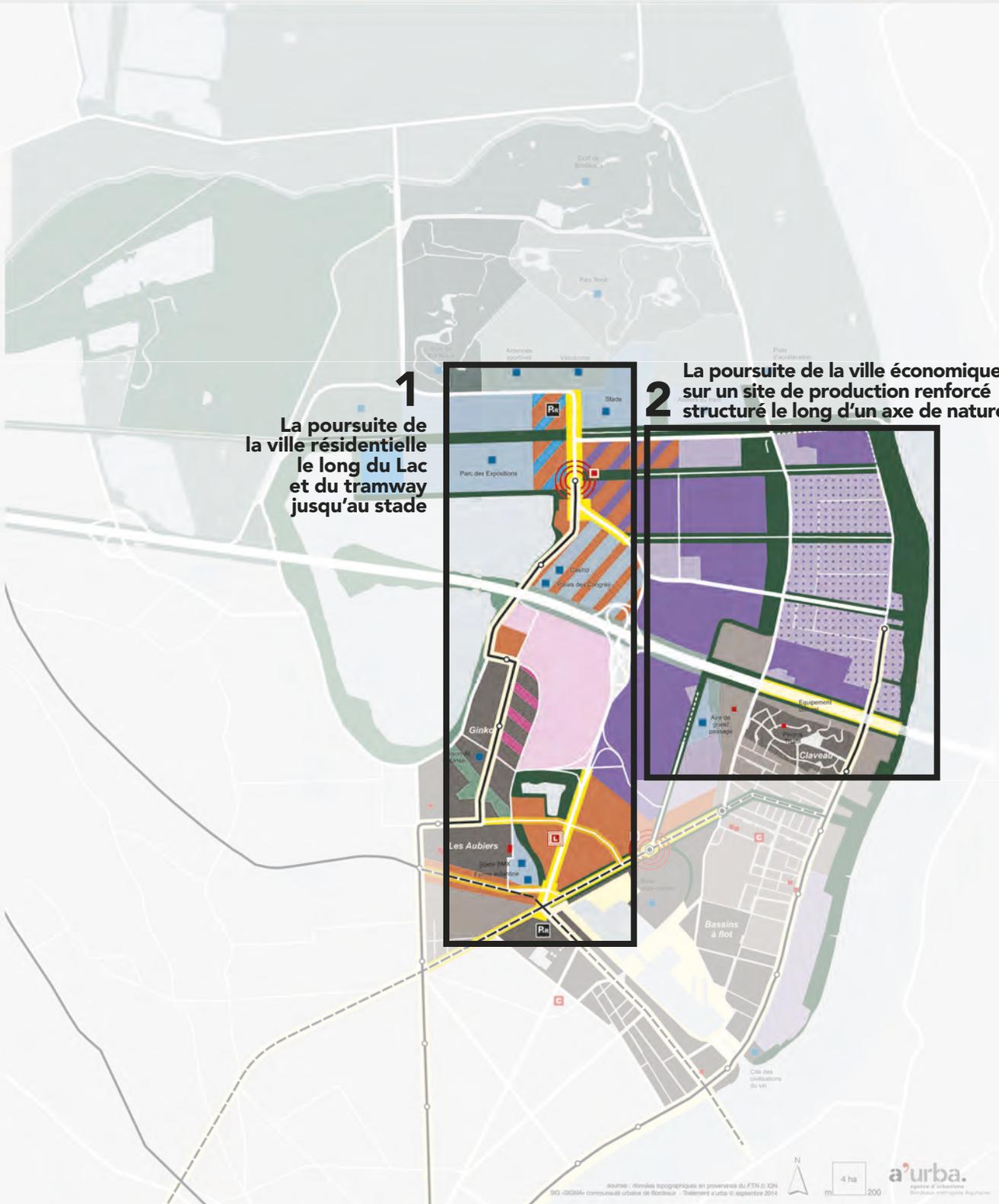
Des atouts réels :

- Une stratégie d'intervention sur les franges du territoire constitué qui respecte les quartiers anciens et qui fragilise peu les composantes économiques en place.
- Des situations résidentielles tirant profit de l'ouverture sur le fleuve et participant à la connexion des grands espaces naturels à l'échelle métropolitaine.
- Un développement économique concentré sur du foncier maîtrisé par la collectivité et des synergies transport/urbanisme qui encouragent le renouvellement progressif des activités.
- Une cohérence d'ensemble donnée aux espaces de lisière, support pour de nouvelles pratiques publiques.
- Des marges d'évolution encore présentes dans les tissus existants peu remis en question.
- Une mise en oeuvre relativement facilitée.

Des faiblesses et points d'alerte :

- Une exigence de qualité à maîtriser sur l'ensemble du continuum fluvial.
- Une programmation économique qui se doit d'être ambitieuse pour valoriser les aménagements paysagers du parc actif.
- Une ambition plus modérée sur la redéfinition de l'entrée de ville nord (avenue Aliénor d'Aquitaine et abords).
- L'absence d'intervention directe sur le quartier « du gaz » ou cité Noël compensée par une programmation économique et culturelle ambitieuse exigeant un fort investissement de la part de la collectivité (en termes d'accompagnement, d'équipement, de requalification des espaces délaissés, etc.).

Scénario 3 - Les axes forts du projet



1
La poursuite de la ville résidentielle le long du Lac et du tramway jusqu'au stade

2
La poursuite de la ville économique sur un site de production renforcé structuré le long d'un axe de nature

<ul style="list-style-type: none"> — Maillage viaire principal — Réseau principal des espaces publics existant — Réseau de tramway existant ou programmé Occupation existante dominante ■ Économie ■ Commerce ■ Equipements / Services ■ Résidentiel 	<p>Faire évoluer le réseau et traiter les espaces publics associés</p> <ul style="list-style-type: none"> — Compléter le maillage viaire structurant — Désenclaver certains sites de projet particuliers — Aménager les espaces publics existants — Étendre le réseau de TCSP ■ Programmer la réalisation de parcs relais associés 	<p>Constituer une armature naturelle structurante</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Conforter le réseau d'espaces naturels existant ■ Constituer un réseau d'espaces complémentaires structurant ■ Assurer des continuités naturelles est-ouest en lien avec le maillage <p>Requalifier et redynamiser les tissus existants</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Revitaliser et densifier les tissus économiques existants 	<p>Développer une nouvelle programmation urbaine</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Économie à dominante artisanale ■ Equipements et services ■ Commerce ■ Mixité à dominante résidentielle ■ Site de projet à vocation résidentielle ou mixte 	<p>Conforter l'offre en équipement nécessaire au développement du site</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Accompagner l'émergence de centralités urbaines de quartier ■ Conforter le réseau d'équipement d'agglomération existant ■ Étudier la réalisation de nouveaux équipements d'agglomération ■ Conforter les équipements scolaires existant (Ens. primaire/Collège/Lycée) ■ Programmer des équipements scolaires complémentaires (Ens. primaire/Lycée)
--	--	---	--	--

4 | Les scénarios programmatiques envisageables

4.8 | Scénario 3 : Poursuivre la ville le long du Lac au contact d'un site actif renforcé

Ce scénario est fondé sur une extension de la ville existante mixte (habitat-activité) au-delà de la ceinture des boulevards et de la rocade en appui sur le Lac de Bordeaux et le cheminement du tramway et le renforcement de la ville économique existante autour d'un nouvel espace de nature.

Ce scénario interprète différemment les propositions d'OMA issues de l'opération 50000 logements mais se place tout autant dans la perspective d'une production architecturale ambitieuse et novatrice, en particulier au nord du territoire.

Il s'articule autour de 2 axes forts :

1/ La poursuite de la ville résidentielle le long du Lac et du tramway jusqu'au grand stade

En lien avec la refonte des grandes voiries circulantes de l'intra-rocade, un nouveau quartier émerge à la charnière des quartiers des Aubiers, de Ginko, des Bassins à flot et de Bacalan. Et dans le prolongement, le Lac de Bordeaux, le tramway et le grand stade deviennent les points d'appui d'une nouvelle offre urbaine qui se déploie de l'autre côté de la rocade.

2/ La poursuite de la ville économique sur un site de production renforcé le long d'un axe de nature

En appui des sites existants, un vaste espace économique, connecté et renforcé dans sa vocation productive, se déploie autour le long d'un axe de nature structurant.

Un réseau d'espaces publics et de déplacement autour de Latule et du grand stade

Ce scénario concentre les efforts en matière d'espaces publics autour de la place Latule et du grand stade afin de rendre compatibles les fonctions circulatoires avec l'évolution des sites d'activités au profit d'un développement résidentiel.

Ainsi, l'ensemble des grandes voiries circulantes internes à la rocade sont invitées à être réaménagées afin de concilier une nouvelle offre urbaine de qualité, une forte capacité de stockage et de circulation des véhicules particuliers et l'accueil de fonctions cyclables et piétonnes, tout en limitant le flux de poids-lourds.

Les effets leviers obtenus par ces projets associés à un déploiement du réseau de transport collectif permettent ainsi de valoriser les terrains desservis et d'encourager la mutation progressive des franges à des fins résidentielles.

Pour enclencher ce processus, les interventions concerneraient deux principales actions visant à dissuader les déplacements poids lourds des futurs secteurs résidentiels :

> La refonte du boulevard Aliénor d'Aquitaine en articulation avec le réaménagement de la place Latule

Le boulevard est fortement reconfiguré entre l'avenue de Nontraste et la place de Latule selon les hypothèses retenues préalablement : une mise à plat de la place et un embranchement de la rue Laroque vers l'îlot Alfred Daney. Ce dernier maillage

Scénario 3 - Un réseau d'espaces publics et de déplacement autour de Latule et du grand stade



sources : données topographiques en provenance du FTN © IGN
 SIG - SIGMA+ communauté urbaine de Bordeaux - Traitement a'urba © septembre 2014

- | | | |
|--|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> Maillage viaire principal Réseau principal des espaces publics existant Réseau de tramway existant ou programmé | <p>Faire évoluer le réseau et traiter les espaces publics associés</p> <ul style="list-style-type: none"> Compléter le maillage viaire structurant Désenclaver certains sites de projet particuliers Aménager les espaces publics existants Étendre le réseau de TCSP Programmer la réalisation de parcs relais associés | <p>Constituer une offre urbaine associée</p> <ul style="list-style-type: none"> Créer de nouveaux lieux d'intensification urbaine Accompagner l'émergence de centralités urbaines de quartier |
|--|---|--|

4 | Les scénarios programmatiques envisageables

désengorge la place Latule tout en confortant les échanges de proximité entre le quartier des Aubiers et les Bassins à Flot. Ce schéma intègre le projet de raccordement des allées de Boutaut à l'emplacement des friches ferroviaires de Cracovie.

> La requalification de l'axe A. Daney dans la continuité de la ceinture des boulevards

Le boulevard A. Daney est traité dans la continuité de la ceinture, en lien avec l'évolution du réseau de transport collectif, tout en cherchant à conserver son caractère actuel en termes de végétalisation, jouant ainsi un rôle dans l'armature naturelle proposée.

La combinaison de ces deux premiers projets permet ainsi d'envisager un développement résidentiel au-delà de la place Latule en réponse aux tissus urbains existants au sud de la ceinture des boulevards et en connexion avec les quartiers des Aubiers à l'ouest et de Bacalan à l'est.

Parallèlement, la requalification de l'avenue Charles Bricaud, partiellement engagée aujourd'hui, est poursuivie et associée à une offre urbaine nouvelle en lien avec l'offre en TCSP.

> La refonte de l'avenue Charles Bricaud en lien avec l'offre en tramway

La présence du réseau de transport en commun accompagne la création d'îlots résidentiels distribués en périphérie des secteurs économiques de Bordeaux Nord. Cette dynamique conjuguée permet l'émergence de nouvelles formes d'habitat qui peuvent potentiellement exploiter la proximité des grands espaces de nature (Lac, parc floral, marais des Jalles, etc.). Elle donne lieu au développement d'une offre résidentielle nouvelle dans sa forme sur des terrains vierges ou faiblement occupés qui ne concurrence qu'à la marge les secteurs économiques.

La configuration finale du projet réaffirme après Ginko le principe de continuité nord - sud avec la ville le long du Lac. Sa géographie épouse les grandes contraintes du territoire et offre une nouvelle manière de relier des secteurs de la ville, jusqu'à présent excentrés (abords du stade, parc hôtelier, zone commerciale...).

Ainsi, les grands secteurs abritant des locaux d'activités conservent leur physionomie globale. Les parcelles implantés aux abords du stade et du parc des expositions sont en partie réservées à des programmes d'habitat du fait du départ programmé ou de la restructuration de certaines entreprises.

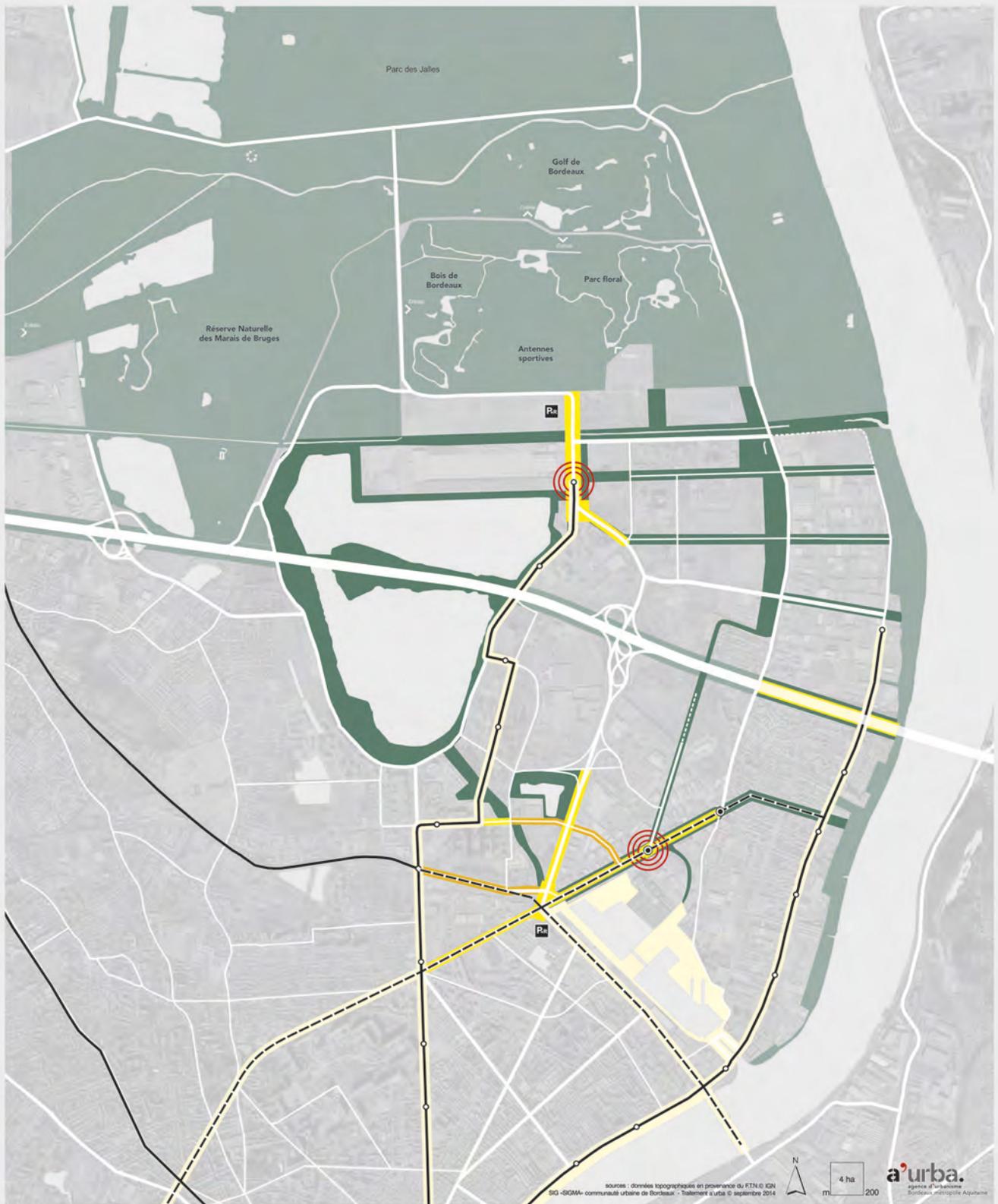
Parallèlement, dans ce scénario, deux parcs relais sont imaginés pour servir le projet :

- un en lien avec la ligne C, à l'angle du cours Charles Bricaud et de l'avenue de la Jallère, au droit du parc des expositions dont l'implantation peut satisfaire également les besoins liés aux nombreux équipements publics riverains,
- un au droit du boulevard Aliénor d'Aquitaine qui peut être intégré au projet de réaménagement de la place Latule comme un élément signal

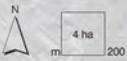
De la même façon, des centralités de commerces et services, destinées à s'étoffer lors de la montée en puissance des programmes résidentiels et des activités riveraines, sont imaginées en lien avec l'offre de transport collectif :

- une au droit du parc des expositions.
- une au droit de l'avenue de Tourville à l'articulation du quartier de Bacalan et du futur quartier des bassins à flot.

Scénario 3 - Une armature naturelle structurante connectée au Lac



sources : données topographiques en provenance du FTN/IGN
 SIG «SIGMA» communale urbaine de Bordeaux - Traitement a'urba © septembre 2014



a'urba.
 agence d'urbanisme
 Bordeaux métropole Aquitaine

- | | |
|---|--|
| <p>Faire évoluer le réseau et traiter les espaces publics associés</p> <ul style="list-style-type: none"> Maillage viaire principal Réseau principal des espaces publics existant Réseau de tramway existant ou programmé Compléter le maillage viaire structurant Désenclaver certains sites de projet particuliers Aménager les espaces publics existants Étendre le réseau de TCSP Programmer la réalisation de parcs relais associés | <p>Constituer une armature naturelle structurante</p> <ul style="list-style-type: none"> Conforter le réseau d'espaces naturels existant Constituer un réseau d'espaces complémentaires structurant Assurer des continuités naturelles est-ouest en lien avec le maillage |
|---|--|

4 | Les scénarios programmatiques envisageables

Une armature naturelle structurante connectée au Lac

> La valorisation de la berge du Lac

La berge du Lac est valorisée et bénéficie à ce titre d'aménagements ponctuels permettant à la fois de développer des accès, qu'ils soient fonctionnels ou visuels, aux différents occupants du site de Bordeaux Nord (futurs habitants, salariés, etc.) tout en garantissant l'intégrité et la pérennité de ce site remarquable, et d'assurer sa connexion aux grands sites naturels de Bordeaux Nord (berges de Garonne, bois de Bordeaux, etc.). La berge trouve ainsi un nouvel usage pour les riverains et assure plus largement son rôle de continuité à l'échelle de la ville et de l'agglomération.

> La construction d'une trame verte est-ouest

Les principes des trames bocagères développés par Michel Desvigne dans la charte des paysages de la ville de Bordeaux sont ici aussi mis en œuvre. Trois grandes connexions est-ouest sont aménagées entre les trois principaux espaces de nature afin d'assurer des continuités écologiques mais aussi trouver des liens fonctionnels avec le futur quartier du parc des Lagunes.

> La création d'un espace naturel au centre du site économique

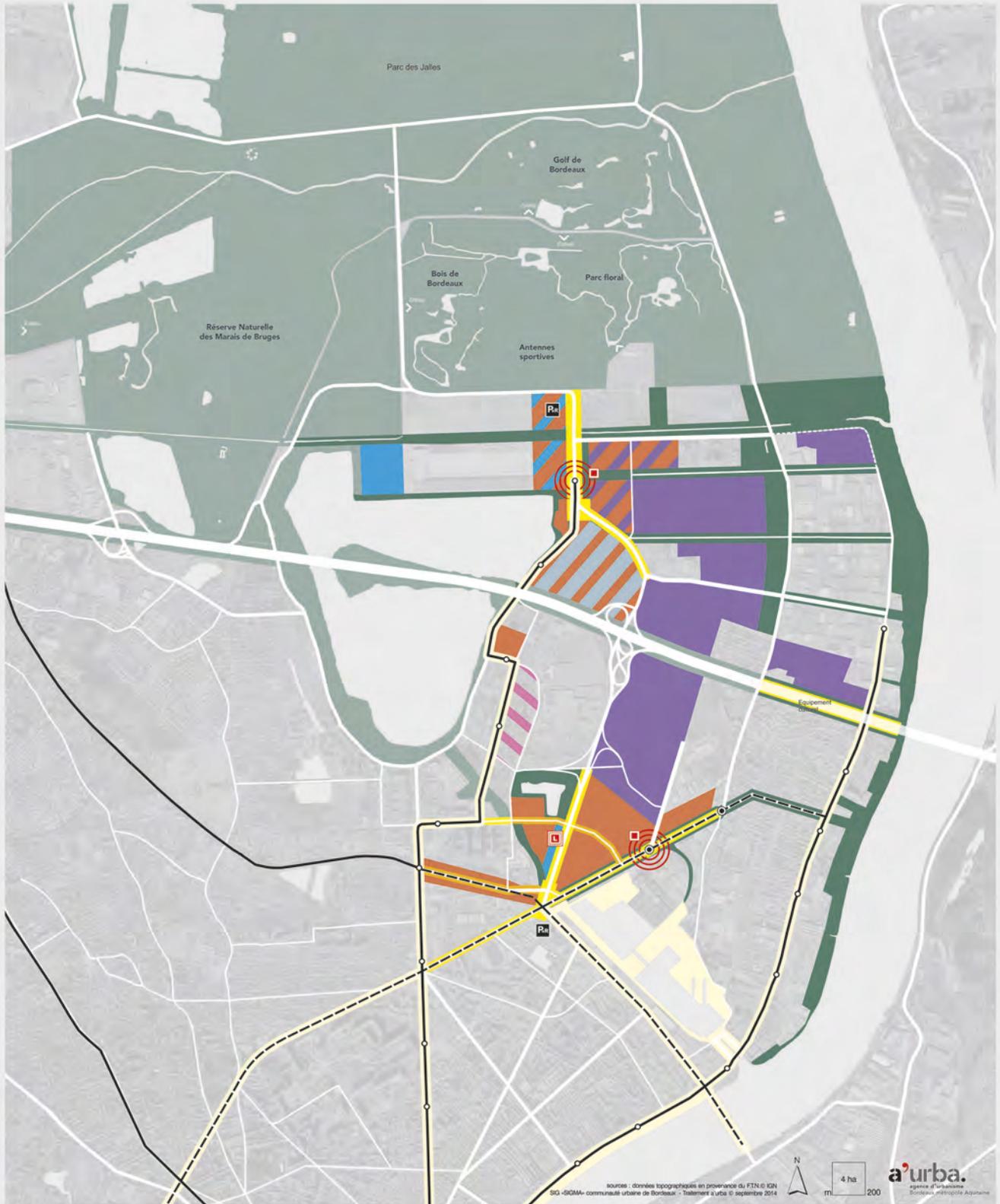
Ce scénario dessine également un nouvel espace naturel central, linéaire qui épouse la structure géographique du territoire et intègre de fait les contraintes hydrologiques connues (cuvettes et zones humides). Cet espace dimensionné pour intégrer les zones humides permet alors de donner un nouveau cadre de vie à la zone et de valoriser un nouveau projet économique.

> La valorisation des berges de Garonne

Les berges de Garonne bénéficient d'aménagements permettant de garantir le caractère naturel des lieux, d'assurer son rôle de continuité entre les quais rive droite et rive gauche et les grands sites naturels de Bordeaux Nord (parc floral et bois de Bordeaux). Les berges assurent désormais leur rôle de continuité à l'échelle de la ville et de l'agglomération.

Enfin, de la même façon que dans les précédents scénarios, la sous-face du pont d'Aquitaine peut faire l'objet d'un traitement paysager singulier permettant de créer une nouvelle continuité à caractère naturel.

Scénario 3 - Poursuivre la ville le long du Lac au contact d'un site de production renforcé



- | | | | | |
|--|---|--|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> Maillage viaire principal Réseau principal des espaces publics existant Réseau de tramway existant ou programmé | <p>Faire évoluer le réseau et traiter les espaces publics associés</p> <ul style="list-style-type: none"> Compléter le maillage viaire structurant Désenclaver certains sites de projet particuliers Aménager les espaces publics existants Étendre le réseau de TCSP Programmer la réalisation de parcs relais associés | <p>Constituer une armature naturelle structurante</p> <ul style="list-style-type: none"> Conforter le réseau d'espaces naturels existant Constituer un réseau d'espaces complémentaires structurant Assurer des continuités naturelles est-ouest en lien avec le maillage | <p>Développer une nouvelle programmation urbaine</p> <ul style="list-style-type: none"> Économie à dominante artisanale Équipements et services Commerce Mixité à dominante résidentielle Site de projet à vocation résidentielle ou mixte | <p>Coompléter l'offre en équipement nécessaire au développement du site</p> <ul style="list-style-type: none"> Étudier la réalisation de nouveaux équipements d'agglomération Programmer des équipements scolaires complémentaires (Ens. primaire/Lycée) |
|--|---|--|---|---|

4 | Les scénarios programmatiques envisageables

La poursuite de la ville le long du Lac au contact d'un site actif renforcé

> Un renforcement de l'offre en matière d'équipements et de services au nord du territoire

La vocation d'équipements et de services du nord du site, de part et d'autre de l'avenue de la Jallère, est renforcée en offrant la possibilité de nouvelles implantations qu'il s'agira d'expertiser précisément en articulation avec les perspectives d'évolution des équipements déjà présents (le parc des expositions en particulier), en particulier :

- le site situé à l'ouest dans la continuité du parc des expositions, sur la commune de Bruges,
- une nouvelle offre, en complémentarité avec une offre résidentielle, face au parvis du grand stade, qui bénéficie d'une situation particulièrement attractive et dont la programmation, ambitieuse, autour des services et des loisirs, doit permettre d'impulser une animation plus continue du site. L'objectif est de proposer une offre ciblée, complémentaire aux équipements sportifs et de loisirs proches, à destination des nouveaux habitants et usagers du site. Ce nouvel espace de services, dans un souci de mutualisation, intègre notamment un parc relais. En compensation de l'espace de stationnement perdu par le parc des expositions, ce dernier pourrait bénéficier d'un nouvel emplacement en bordure du Lac.

> La création d'un nouveau quartier résidentiel autour du grand stade

Sur ces différentes bases, le développement d'un futur quartier mixte autour du grand stade en accroche du Lac peut s'appréhender selon les modalités décrites suivantes :

- Les opérations tirent profit de l'ouverture sur le Lac et des synergies opérées par le grand stade, les services implantés aux abords de la station de tramway et la modernisation des occupations actuelles.
- Au gré des acquisitions foncières et selon le phasage adopté, les îlots résidentiels accompagnent la mutation économique et qualitative du site : modernisation des implantations actuelles, densification des locaux d'activités hors tertiaire, redistribution des fonctions, développement résidentiel ponctuel associé à une politique d'équipement de proximité, etc.
- Un pôle de services partagé entre les résidents et les employés sur site pourrait être programmé le long de l'avenue Charles Bricaud en lien avec le tramway et générer progressivement l'émergence d'une centralité.

La stratégie d'intervention reste alors fixée sur les franges du territoire constitué, en accroche sur un espace naturel de grande qualité, ne fragilisant pas les composantes économiques en place mais insufflant plutôt une redynamisation de la zone favorable à son renforcement économique et à la valorisation du Lac.

La disparition à terme du pôle tertiaire, aux abords du grand stade, dans l'optique d'une montée en puissance du projet Euratlantique, permet de libérer des parcelles majoritairement affectées à des programmes économiques pour faire du développement résidentiel ou économique.

Cette orientation nécessite cependant de développer une stratégie d'équipement de proximité dédiée, au vu des faibles connexions avec les tissus existants.

> La création d'un nouveau quartier résidentiel autour de la place Latule

Parallèlement, un nouveau quartier émerge à la charnière des quartiers des Aubiers, de Ginko, des Bassins à flot et de Bacalan. En lien avec la refonte des grandes voiries

4 | Les scénarios programmatiques envisageables

circulantes de l'intra-rocade, et en particulier autour du réaménagement de la place Latule, la mutation de la ville se poursuit peu à peu. La mutation de la frange nord de l'avenue Alfred Daney, dotée de programmes résidentiels, affirme la vocation actuelle du boulevard Albert Brandenburg (axe de vie du quartier de Bacalan). Et le développement résidentiel le long du boulevard des Français Libres et sur la friche de Cracovie fait la couture avec les tissus résidentiels alentour. L'aménagement de l'espace public se consacre alors à favoriser les perméabilités d'usages avec le plateau portuaire des Bassins à Flot et la place Latule.

De la même façon qu'autour du grand stade, le développement résidentiel sur A. Daney nécessitera une nouvelle offre d'équipements et de services de proximité et favorisera l'émergence d'une centralité nouvelle.

> Une valorisation du potentiel économique autour de deux sites majeurs

Les activités économiques productives, artisanales et industrielles, bénéficient dans ce scénario de plusieurs espaces de développement, qui peuvent le cas échéant faire l'objet d'une programmation économique précise, liée à un projet économique plus global.

La zone d'activités de Bordeaux Nord est stabilisée dans ses fonctions. À dominante productive, elle conserve un fonctionnement urbain qui permet de répondre aux besoins d'entreprises logistiques ou industrielles. Sa vocation est maintenue et renforcée par un îlot en bord de Garonne (site de projet « Ecoparc+ »). Son potentiel de requalification, estimé entre 15 et 20 hectares, est exploité à long terme. Le bâti, majoritairement de seconde main, qui présente certaines poches d'obsolescence et de vacances homogènes, autour des équipements du SDIS, de la rue Pierre Baour, de l'avenue Docteur Schinazi est progressivement renouvelé, garantissant ainsi la lisibilité et l'évolution du site. La création d'un pôle dédié à la moto peut être suggérée de par la proximité de la piste d'accélération, au nord de l'avenue de Labarde.

A proximité, un nouveau site de développement économique, au cœur du territoire, est créé en appui du nouveau quartier résidentiel associé à l'optimisation des délaissés fonciers en front de rocade notamment. Il s'appuie également sur la restructuration de certaines grandes emprises tertiaires. Directement desservi par la rocade, il développe une programmation en termes de locaux d'activités industriels et artisanaux. Forts de ses qualités (visibilité, proximité avec de grands équipements métropolitains, potentiel foncier...), ce nouveau site garantit un développement des activités productives et offre une visibilité pour les entreprises. Son attractivité est néanmoins canalisée par un projet économique d'échelle métropolitaine qui, sans se fixer sur une filière, favorise un rayonnement extra-territorial au site et assure une bonne cohabitation avec les secteurs résidentiels. Les abords de l'avenue des Trois Cardinaux sont alors redéfinis et un concept de parc actif (le parc des Lagunes) est imaginé au centre du site économique pour compléter la trame des espaces verts publics proposés en front de Garonne et le long de la Jallère. Ses limites correspondent aux zones humides actuelles et aux compensations du projet urbain. Sa conception répond à la fois aux exigences écologiques et au souhait de disposer d'un espace de nature au cœur de la zone d'emplois. Restaurants et services sont implantés à ses abords et garantissent une mixité d'usages, à la croisée des principaux itinéraires inter-quartier.

Ce principe de parc actif nécessite un projet économique extra-rocade et en deviendra un axe fort. Il exprime la volonté de définir de nouveaux espaces économiques, favorisant d'autres usages et une pluralité de services aujourd'hui

4 | Les scénarios programmatiques envisageables

absente. Ce projet économique doit également favoriser l'implantation d'activités industrielles, artisanales et logistiques et garantir les équilibres d'une telle opération, par un positionnement programmatique claire. Au vu des projets développés sur l'agglomération, une vocation tertiaire ou commerciale n'est pas ici envisagée.

En intra-rocade, le site Daney évolue pour sa part de manière très importante, en lien avec le renforcement du projet urbain sur le triangle Daney / Aliénor d'Aquitaine. Les activités de commerce et de distribution et les activités artisanales présentes sur le triangle sont progressivement transférées vers la zone commerciale du Lac, renforcée sur Ginko, le foncier de Tourville désenclavé et l'arrière de la base sous-marine. Ce site voit son développement réorienté vers le nord, en front de rocade et le maintien d'une accessibilité PL, facilitée par la réduction des flux commerciaux, permet l'implantation d'établissements artisanaux ou d'unités logistiques en lien avec les besoins du pôle commercial. La proximité de ce secteur avec un tissu urbain constitué oblige à traiter les interfaces de manière à réduire les nuisances mais permet d'envisager une programmation mixte le long du boulevard Alfred Daney.

Ce scénario prévoit à terme le déplacement de deux équipements majeurs qu'il s'agira de relocaliser impérativement :

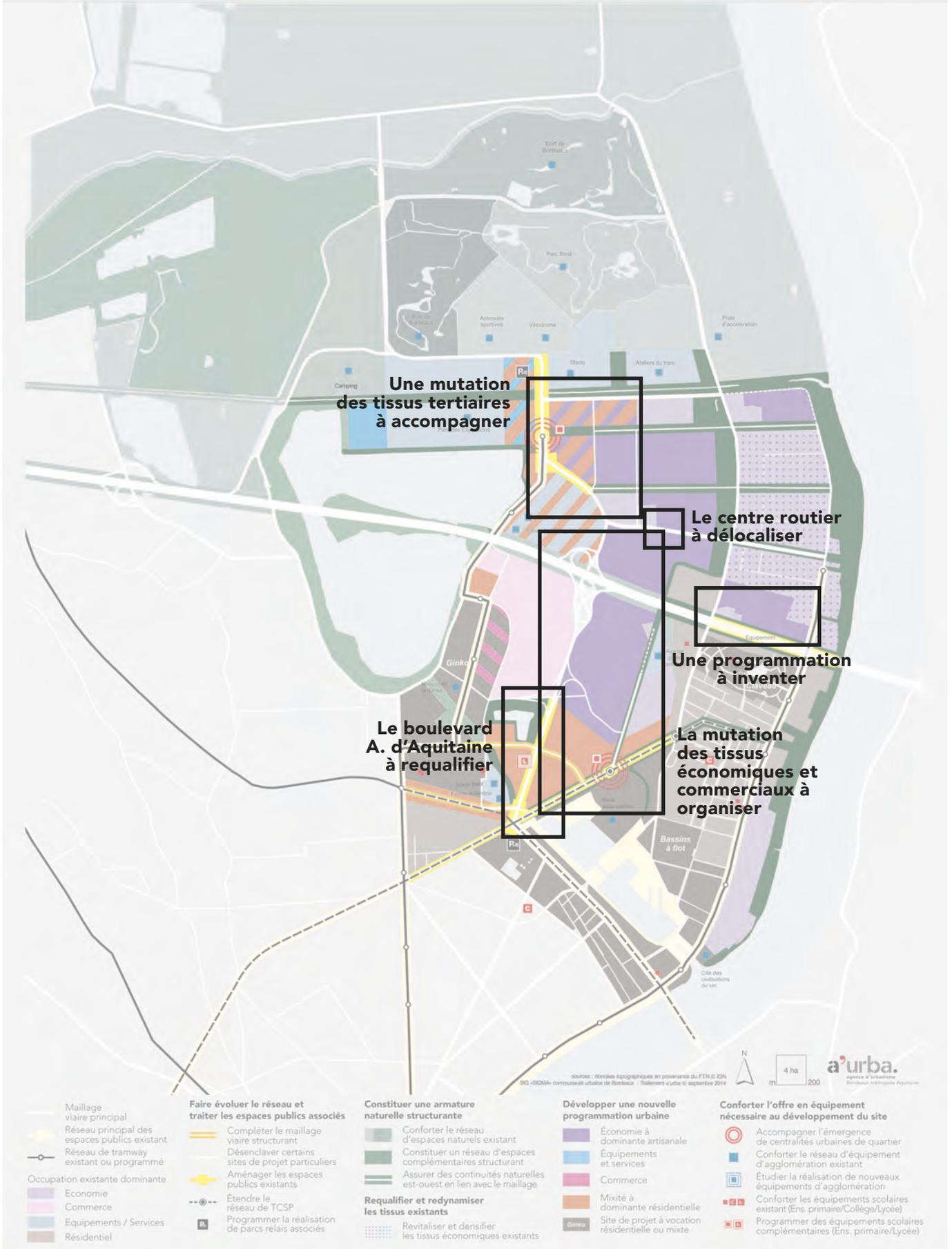
- l'aire de grand passage des gens du voyage (Alfred Daney) pour laquelle un site de substitution doit être identifié ;
- l'actuel centre routier qui pourrait se redéployer par ailleurs dans l'agglomération (options Bassens et Hourcade à expertiser).

> La création d'un nouveau lieu autour d'une programmation culturelle et économique spécifique sous le pont d'Aquitaine

La cohabitation immédiate du quartier « du gaz » (ou cité Noël) avec l'environnement économique de Bordeaux Nord s'opère par des micro-interventions qui associeraient les populations concernées (implication du milieu associatif dans les domaines de la valorisation des savoir-faire traditionnels, la culture, les métiers de services, etc.). Les espaces de contact avec le pont d'Aquitaine doivent être repensés sur le plan paysager.

Ainsi, dans ce scénario, afin de consolider l'accroche du quartier « du gaz » au reste de la ville, la sous-face du Pont d'Aquitaine fait l'objet d'une attention particulière, afin de faire évoluer l'image actuelle, préjudiciable pour l'ensemble du secteur (aménagement de l'espace public, mise en scène des arches du pont, installation d'équipements de quartier..). Ces actions complètent l'installation d'activités de réinsertion par l'économie sociale et solidaire, sur le site Régaz (à étudier plus finement). L'ensemble contribue au maintien du quartier « du gaz » et à l'intégration de ses populations dans la vie locale (démarche de développement social des quartiers envisageable).

Scénario 3 - Des conditions de mise en œuvre non négligeables



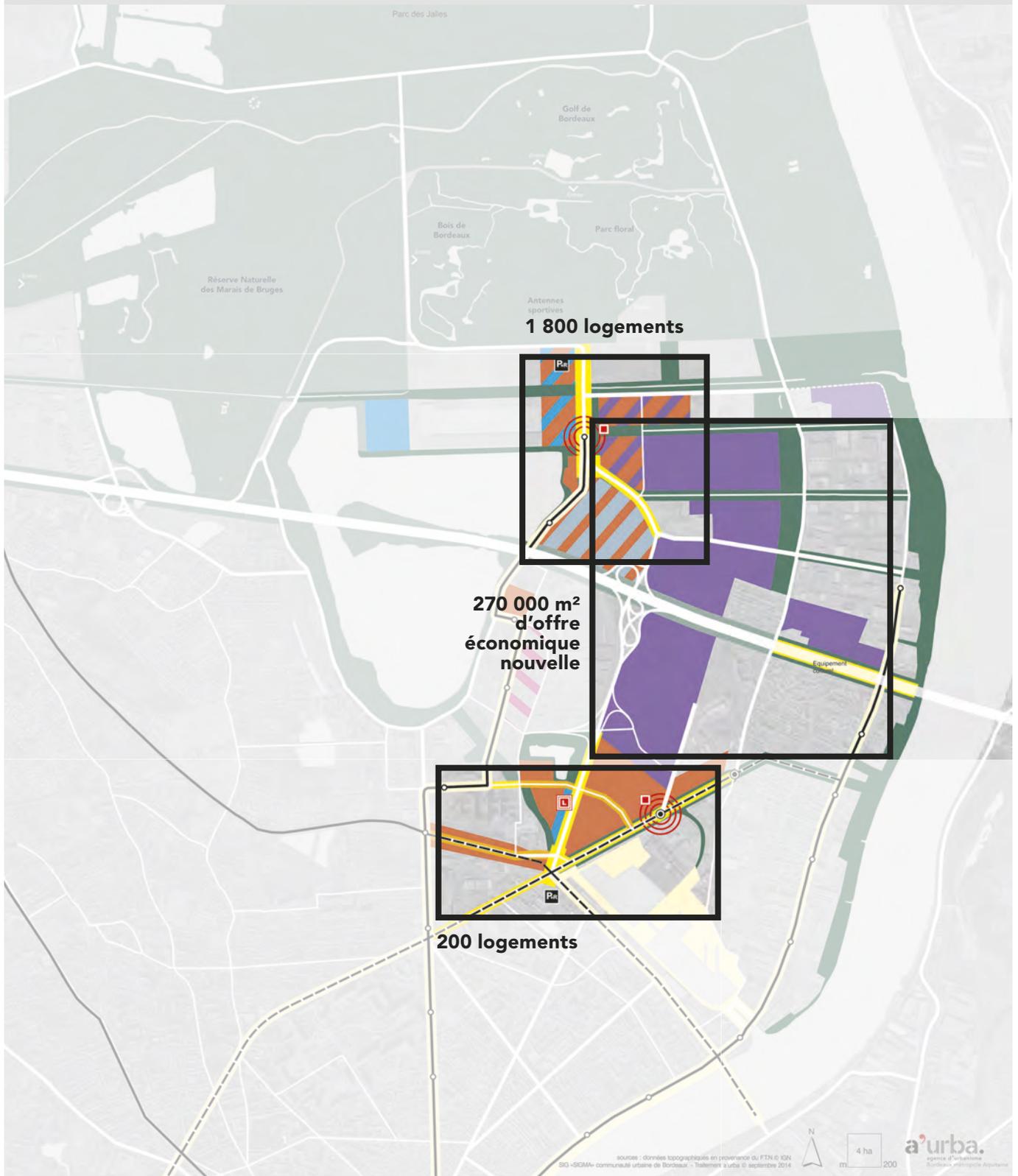
4 | Les scénarios programmatiques envisageables

Des conditions de mise en oeuvre importantes non négligeables

La mise en oeuvre de ce scénario implique de réunir certaines conditions préalables :

- la requalification de l'avenue Aliénor d'Aquitaine afin de permettre un développement résidentiel sur ses franges,
- l'évolution des tissus économiques et commerciaux de la zone d'Alfred Daney en lien avec la densification du pôle commercial,
- la mutation des tissus tertiaires existant pour fonder un véritable quartier de stade,
- la relocalisation de l'aire de grand passage pour libérer l'emprise,
- la délocalisation du centre routier afin de permettre l'émergence d'un projet économique global et réduire les flux sur l'avenue des trois cardinaux,
- la levée des contraintes techniques, en particulier celles liées à la présence des lignes à haute tension, permettant l'accès au parc des Lagunes dans des conditions acceptables.
- la recherche d'une programmation économique spécifique ambitieuse au pied du pont d'Aquitaine tournée autour de l'économie créative et solidaire en lien avec l'évolution du quartier.

Scénario 3 - Des évolutions urbaines importantes



Faire évoluer le réseau et traiter les espaces publics associés	Constituer une armature naturelle structurante	Développer une nouvelle programmation urbaine	Coompléter l'offre en équipement nécessaire au développement du site
<ul style="list-style-type: none"> Maillage viaire principal Réseau principal des espaces publics existant Réseau de tramway existant ou programmé 	<ul style="list-style-type: none"> Conforter le réseau d'espaces naturels existant Constituer un réseau d'espaces complémentaires structurant Assurer des continuités naturelles est-ouest en lien avec le maillage 	<ul style="list-style-type: none"> Économie à dominante artisanale Équipements et services Commerce Mixité à dominante résidentielle Site de projet à vocation résidentielle ou mixte 	<ul style="list-style-type: none"> Étudier la réalisation de nouveaux équipements d'agglomération Programmer des équipements scolaires complémentaires (Ens. primaire/Lycée)
<ul style="list-style-type: none"> Compléter le maillage viaire structurant Désenclaver certains sites de projet particuliers Aménager les espaces publics existants Étendre le réseau de TCSP Programmer la réalisation de parcs relais associés 			

4 | Les scénarios programmatiques envisageables

Des évolutions urbaines importantes : bilan des capacités

4 000 logements potentiels

(Estimation hors Cracovie et IBM)

Îlot	Surface	Logements créés			Logements supprimés	SP éco. * supprimée
		60 log/ha	80 log/ha	100 log/ha		
Daney	24,3 ha	+ 1 400 log	+ 1 900 log	+ 2 400 log	/	-67 000 m ²
Français libres	4,3 ha	+ 300 log	+ 300 log	+ 400 log	/	/
Stade	23,2 ha	+ 1 400 log	+ 1 900 log	+ 2 300 log	/	/
TOTAL	51,8 ha	+ 3 100 log	+ 4 000 log	+ 5 100 log	/	- 67 000 m²

* Surface de plancher à vocation d'activités ou de bureaux (hors commerce et équipement)

Le développement résidentiel se fait au détriment de l'offre économique présente (SP économique supprimée), soit près de 155 000m², dont 84 000 m² d'activités principalement sur Daney et 71 000 m² de bureaux face au grand stade.

270 000 m² d'offre économique nouvelle autour d'un parc central de 20 ha

L'offre économique se répartit sur 3 principaux îlots qui présentent des états d'occupation différents.

Îlot	Surface	Surface de plancher économique *				
		créée			supprimée	totale
		COS 0,3	COS 0,4	COS 0,5		
Extra-rocade	48,1 ha	+ 216 000 m ²	+ 287 000 m ²	+ 359 000 m ²	- 88 000 m ²	+ 199 000 m ²
Daney / Tourville	13,3 ha	+ 108 000 m ²	+ 144 000 m ²	+ 180 000 m ²	- 40 000 m ²	+ 144 000 m ²
Gaz de Bdx	9,0 ha	+ 27 000 m ²	+ 36 000 m ²	+ 45 000 m ²	/	+ 36 000 m ²
TOTAL	70,5 ha	+351 000 m²	+467 000 m²	+584 000 m²	- 128 000 m²	+379 000 m²

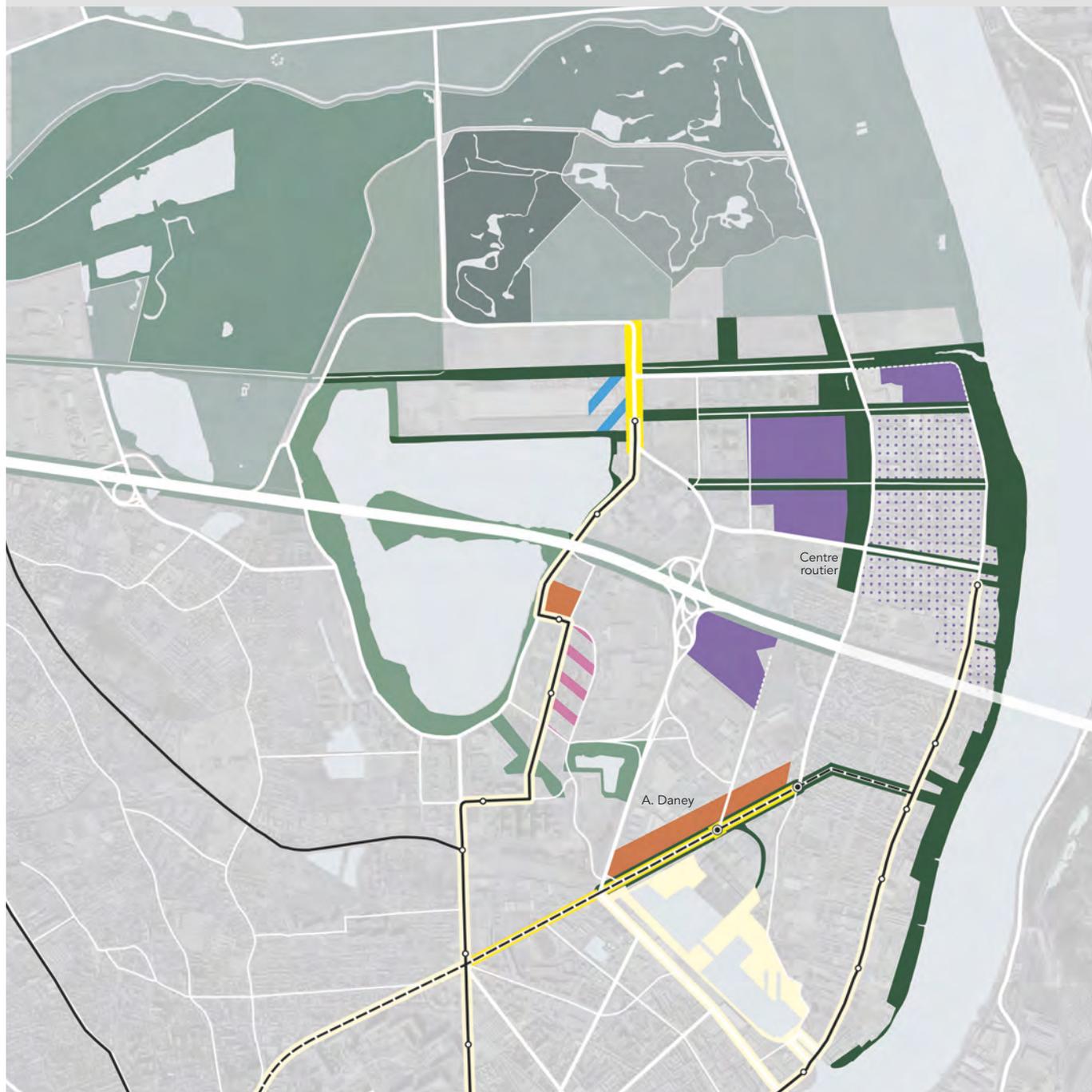
Sur ces îlots, l'offre économique supprimée concerne près de 35 000 m² de bureaux autour de la caisse des dépôts.

	Surface de plancher économique *				
	2014	créée	supprimée	totale	2030
Locaux d'activités	485 000 m ²	467 000 m ²	- 123 000 m ²	+ 343 000 m ²	828 000 m ²
Bureaux	135 000 m ²	0 m ²	- 71 000 m ²	- 71 000 m ²	64 000 m ²
TOTAL	620 000 m²	467 000 m²	- 195 000 m²	272 000 m²	892 000 m²

De façon globale, en tenant compte des surfaces économiques supprimées au bénéfice du logement, l'offre économique nouvelle est de près de 270 000m², soit une offre nouvelle en locaux d'activités de 460 000 m² au détriment de l'offre en bureaux de 190 000 m² relocalisée par ailleurs (120 000 m² de locaux d'activités sur site et 70 000 m² de bureaux relocalisés).

7 ha dédiés aux équipements métropolitains

Scénario 3 - Les évolutions urbaines potentielles à court terme



EXTRA-ROCADE

Engager la construction de l'armature paysagère du site : berges de Garonne, trame bocagère et parc des Lagunes en particulier

Amorcer la revitalisation de la zone d'activités existante de Bordeaux Nord (densification / requalification)

Valoriser le foncier à vocation économique structuré autour du parc des Lagunes

2015

Anticiper la délocalisation du centre routier en identifiant les alternatives potentielles et d'une partie des activités d'A. Daney

INTRA-ROCADE

Requalifier l'axe A. Daney dans la continuité de la ceinture des boulevards et amorcer le développement résidentiel associé

Mettre en place les outils d'accompagnement de la mutation du territoire adaptés : veille foncière, outils financiers et fiscaux pour réalisation des équipements publics (PUP, TAM ?), outils d'encadrement programmatique et architectural des premiers permis de construire (modifications de PLU, L111-10...), etc.

4 | Les scénarios programmatiques envisageables

Des évolutions urbaines progressives

Ce dernier scénario peut être décliné dans le temps :

À court terme:

- Engager la construction de l’armature paysagère du site : berges de Garonne, trame bocagère et parc des Lagunes en particulier
- Amorcer la revitalisation de la zone d’activités existante de Bordeaux Nord (densification / requalification)
- Valoriser le foncier à vocation économique structuré autour du parc des Lagunes
- Anticiper la délocalisation du centre routier en identifiant les alternatives potentielles et d’une partie des activités d’A. Daney
- Requalifier l’axe A. Daney dans la continuité de la ceinture des boulevards et amorcer le développement résidentiel associé
- Mettre en place les outils d’accompagnement de la mutation du territoire adaptés : veille foncière, outils financiers et fiscaux pour réalisation des équipements publics (PUP, TAM ?), outils d’encadrement programmatique et architectural des premiers permis de construire (modifications de PLU, L111-10...), etc.

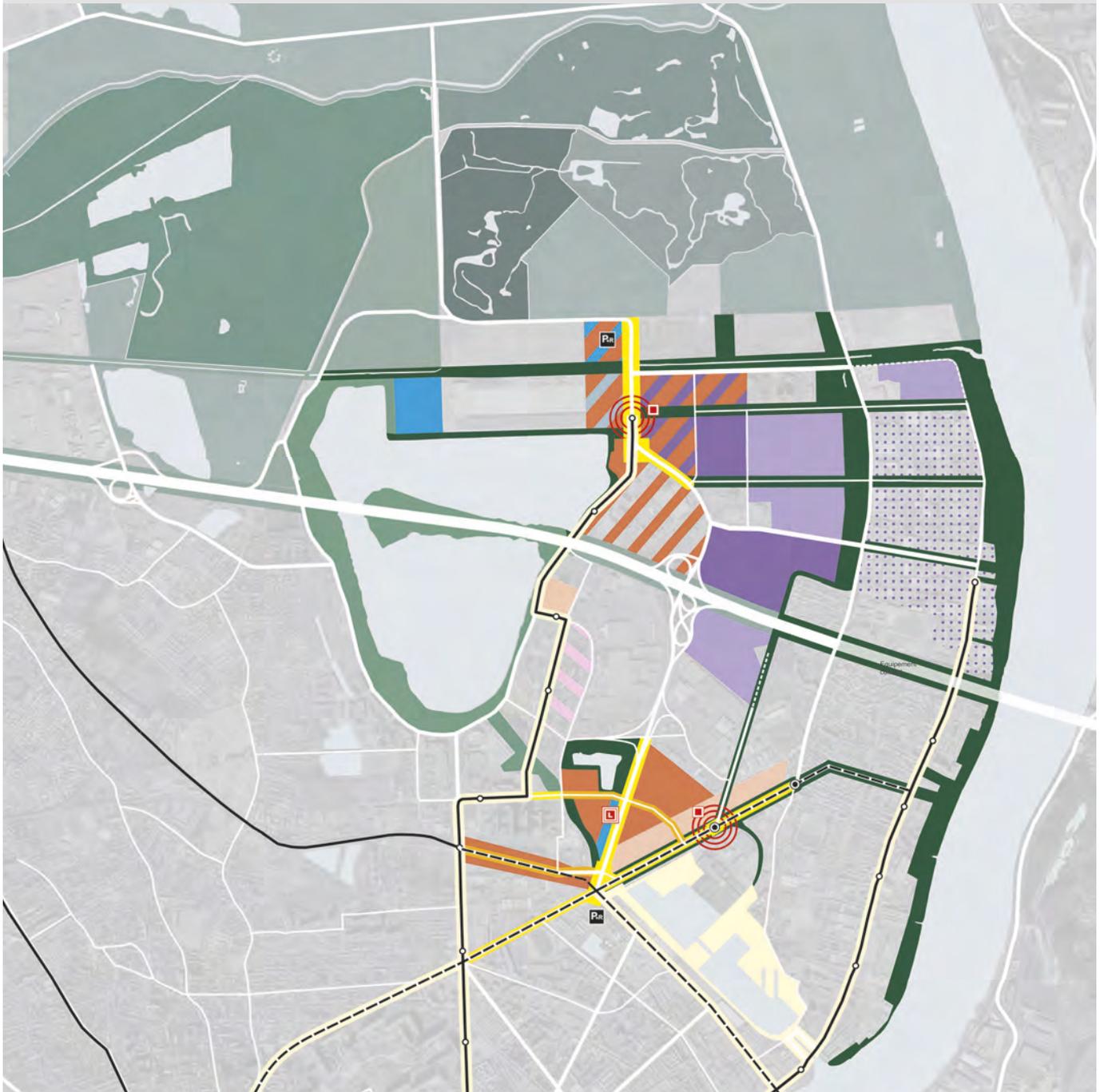
Au fil de l’eau :

- Engager l’évolution urbaine du secteur de la Jallère avec le traitement d’un large espace public nord - sud structurant et la mutation des îlots attenants notamment les emprises économiques libérées et le pôle hôtelier
- Déployer le site économique sur les emprises libérées à l’est et au sud
- Réaménager la place Latule en lien avec la reconfiguration du bld A. d’Aquitaine, la création d’une voie sur la friche de Cracovie et d’un nouvel axe est-ouest de Laroque vers A. Daney et désactiver la rue des Français libres
- Permettre la mutation progressive des tissus attenants à ce nouveau réseau d’espaces publics : Décathlon, Daney, Cracovie
- Anticiper les mutations de Daney en permettant et accompagnant la délocalisation des activités commerciales en place
- Poursuivre l’armature paysagère du site : plan d’eau de Latule et sous-face du pont en particulier

À plus long terme :

- Accompagner la mutation du site de Régaz autour d’un projet d’économie sociale et solidaire au service du quartier
- Aménager un large espace public sous la sous-face du pont d’Aquitaine
- Étudier à long terme les capacités d’évolution des berges de Garonne
- Déployer à terme un nouveau quartier à vocation artisanale sur A. Daney

Scénario 3 - Les évolutions urbaines potentielles au fil de l'eau



EXTRA-ROCADE

Engager l'évolution urbaine du secteur de la Jallère avec le traitement d'un large espace public nord - sud structurant et la mutation des îlots attenants notamment les emprises économiques libérées et le pôle hôtelier

Déployer le site économique sur les emprises libérées à l'est et au sud

Réaménager la place Latule en lien avec la reconfiguration du bld A. d'Aquitaine, la création d'une voie sur la friche de Cracovie et d'un nouvel axe est-ouest de Laroque vers A. Daney et désactiver la rue des Français libres

INTRA-ROCADE

Permettre la mutation progressive des tissus attenants à ce nouveau réseau d'espaces publics : Décathlon, Daney, Cracovie

Anticiper les mutations de Daney en permettant et accompagnant la délocalisation des activités commerciales en place

Poursuivre l'armature paysagère du site : plan d'eau de Latule et sous-face du pont en particulier

Scénario 3 - Les évolutions urbaines potentielles à long terme



Accompagner la mutation du site de Régaz autour d'un projet d'économie sociale et solidaire au service du quartier

Aménager un large espace public sous la sous-face du pont d'Aquitaine

Étudier à long terme les capacités d'évolution des berges de Garonne

Déployer à terme un nouveau quartier à vocation artisanale sur A. Daney

2040

EXTRA-ROCADE

INTRA-ROCADE

Scénario 3 « Poursuivre la ville le long du Lac au contact d'un site actif renforcé »



Maillage viaire principal
 Réseau principal des espaces publics existant
 Réseau de tramway existant ou programmé
 Occupation existante dominante
 Économie
 Commerce
 Equipements / Services
 Résidentiel

Faire évoluer le réseau et traiter les espaces publics associés
 Compléter le maillage viaire structurant
 Désenclaver certains sites de projet particuliers
 Aménager les espaces publics existants
 Étendre le réseau de TCSP
 Programmer la réalisation de parcs relais associés

Constituer une armature naturelle structurante
 Conforter le réseau d'espaces naturels existant
 Constituer un réseau d'espaces complémentaires structurant
 Assurer des continuités naturelles est-ouest en lien avec le maillage
Requalifier et redynamiser les tissus existants
 Revitaliser et densifier les tissus économiques existants

Développer une nouvelle programmation urbaine
 Économie à dominante artisanale
 Equipements et services
 Commerce
 Mixité à dominante résidentielle
 Site de projet à vocation résidentielle ou mixte

Conforter l'offre en équipement nécessaire au développement du site
 Accompagner l'émergence de centralités urbaines de quartier
 Conforter le réseau d'équipement d'agglomération existant
 Étudier la réalisation de nouveaux équipements d'agglomération
 Conforter les équipements scolaires existant (Ens. primaire/Collège/Lycée)
 Programmer des équipements scolaires complémentaires (Ens. primaire/Lycée)

Sources : données topographiques en provenance du IGN, IGN
 SIO - SIGMA communalité urbaine de Bordeaux - Traitement a'urba 9 septembre 2014

N
 4 ha
 200 m

a'urba.
 agence d'urbanisme
 Bordeaux métropole Aquitaine

4 | Les scénarios programmatiques envisageables

Atouts et faiblesses du scénario 3

Des atouts réels :

- Une entrée de ville, porte d'accès nord depuis la rocade, requalifiée.
- Une stratégie d'intervention qui encourage la requalification des activités en place et valorise fortement le potentiel économique du site.
- Des situations résidentielles tirant profit de l'ouverture sur le Lac et des nouvelles connexions à la ville (avec l'arrivée du tramway notamment).
- Une partition spatiale et fonctionnelle entre nouveau quartier résidentiel et tissus économiques, favorable à une bonne cohabitation et une certaine dissociation des flux.
- Un large espace public structurant (cours Ch. Bricaud) qui articule les différentes fonctions présentes, génère de nouvelles connexions entre les tissus, assure les transitions nécessaires et donne une indispensable dimension humaine au site
- Une programmation résidentielle associée qui favorise l'animation du territoire hors-rocade, et permet le développement d'une offre urbaine favorable au développement du tourisme d'affaires.
- Une mise en œuvre relativement facilitée permettant d'enclencher rapidement les processus de mutation sans obérer pour autant certaines potentialités ultérieures.
- Des marges d'évolution encore présentes, notamment en bordure du fleuve.

Des faiblesses et points d'alerte :

- Des projets de voirie qui peuvent s'avérer lourds à financer : le boulevard Aliénor d'Aquitaine en particulier
- Une programmation économique qui se doit d'être ambitieuse notamment pour valoriser les aménagements paysagers du parc des Lagunes.
- L'absence d'intervention directe sur la cité Noël mais une opportunité d'une programmation économique et culturelle ambitieuse exigeant un fort investissement de la part de la collectivité (en termes d'accompagnement, d'équipement, de requalification des espaces délaissés, etc.).



5 | Synthèse : comparaison des scénarios programmatiques

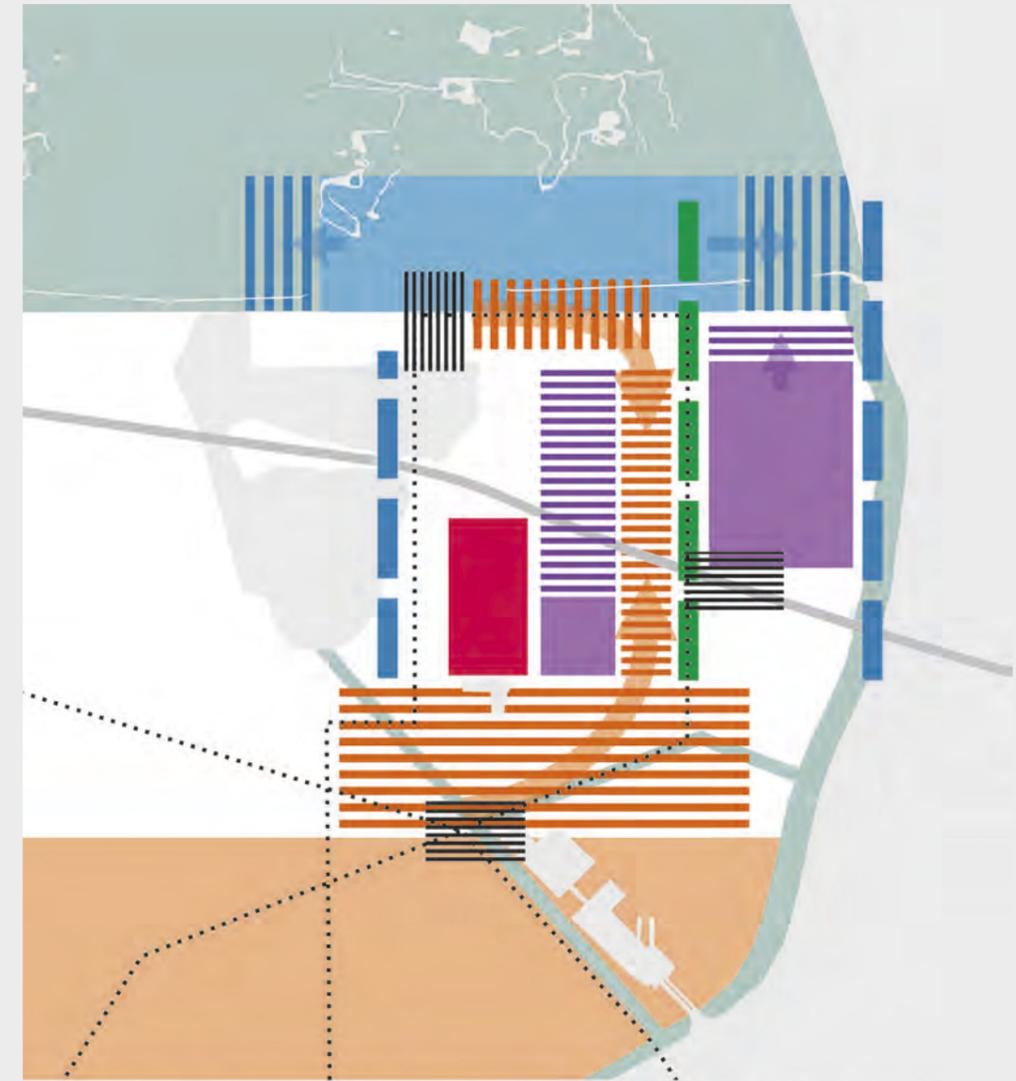
Les partis d'aménagement des différents scénarios

Scénario 1

« Déployer la ville autour d'un nouvel espace de nature central »

Un parti d'aménagement qui valorise un espace de nature central

- > Le parc des Lagunes comme vecteur de développement résidentiel
- > Une organisation multi-site d'espaces économiques confortés



Les points d'ancrage du projet

- Les points d'appui du projet
- Les éléments de valeur supports de développement urbain
- Les éléments de valeur supports d'équipement structurant
- Le réseau de transport collectif, fédérateur du projet

Les dynamiques de développement associées

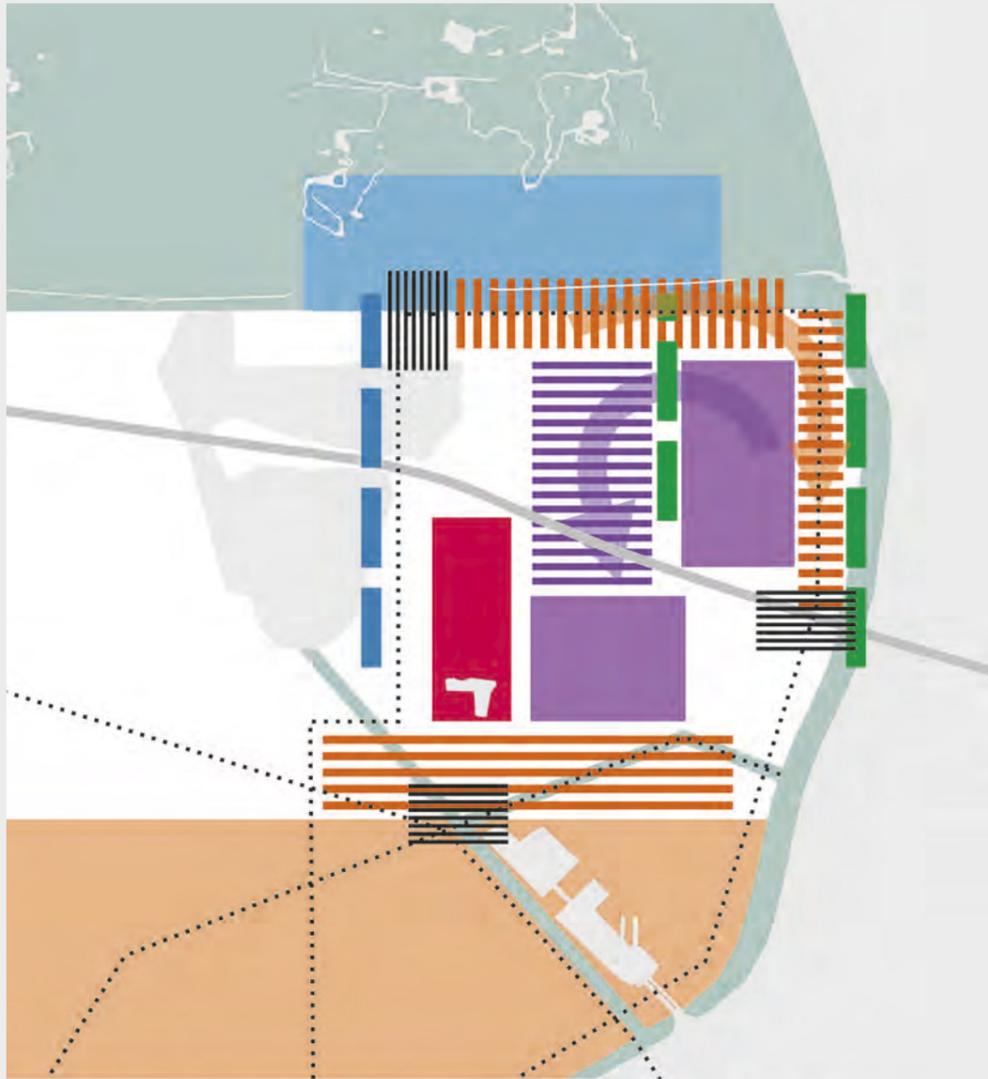
- Développement résidentiel
- Développement économique
- « Bande des équipements » renforcée
- Espace commercial conforté

Scénario 2

« Constituer des quartiers ouverts sur les espaces naturels autour d'un cœur actif »

Un parti d'aménagement qui s'ouvre sur les grands espaces de nature existants

- > La berge de Garonne comme vecteur de développement résidentiel
- > Un cœur économique préservé et conforté autour du parc des Lagunes



Les points d'ancrage du projet

- Les points d'appui du projet
- Les éléments de valeur supports de développement urbain
- Les éléments de valeur supports d'équipement structurant
- Le réseau de transport collectif, fédérateur du projet

Les dynamiques de développement associées

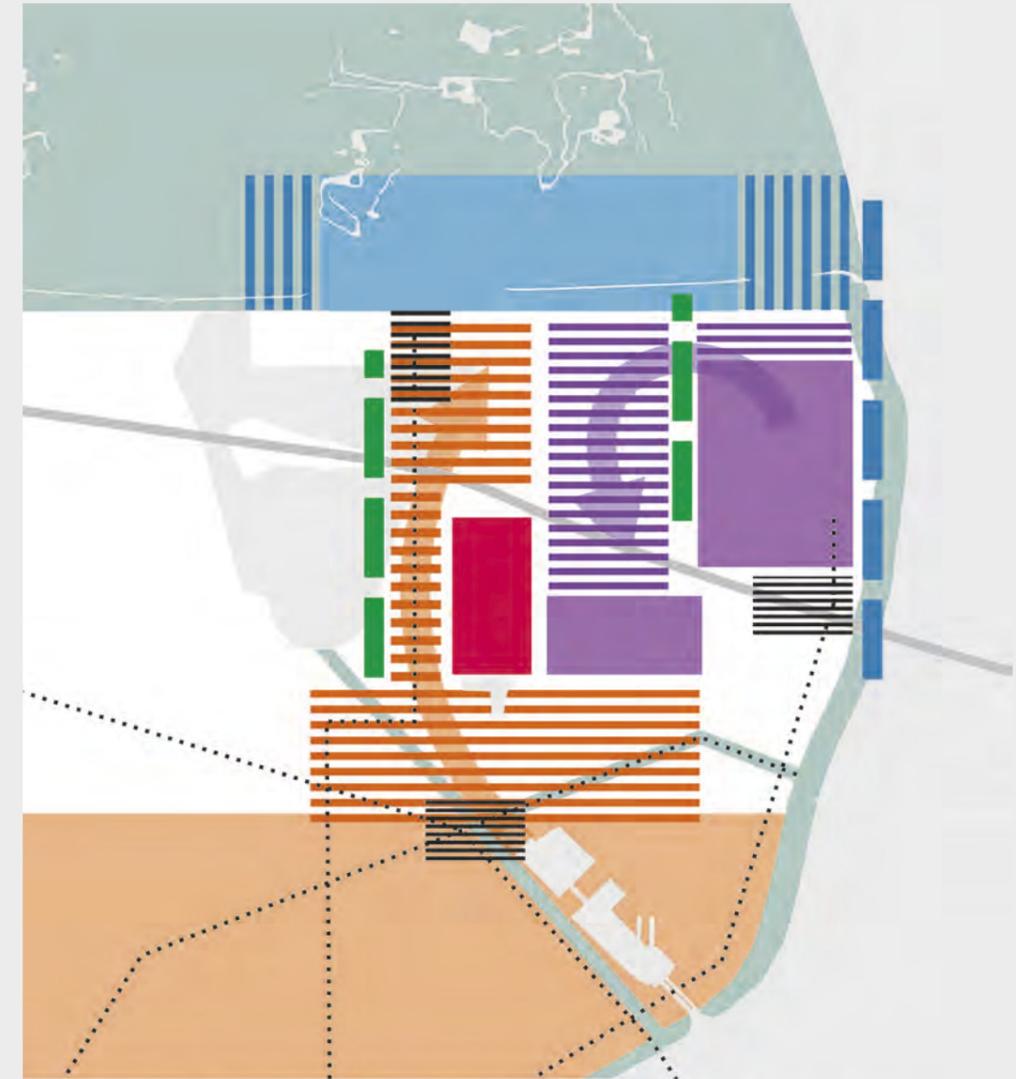
- Développement résidentiel
- Développement économique
- « Bande des équipements » renforcée
- Espace commercial conforté

Scénario 3

« Poursuivre la ville le long du Lac au contact d'un site actif renforcé »

Un parti d'aménagement qui valorise la berge du Lac

- > Un cœur économique renforcé et restructuré autour du parc des Lagunes
- > La berge du Lac comme vecteur de développement résidentiel



Les points d'ancrage du projet

- Les points d'appui du projet
- Les éléments de valeur supports de développement urbain
- Les éléments de valeur supports d'équipement structurant
- Le réseau de transport collectif, fédérateur du projet

Les dynamiques de développement associées

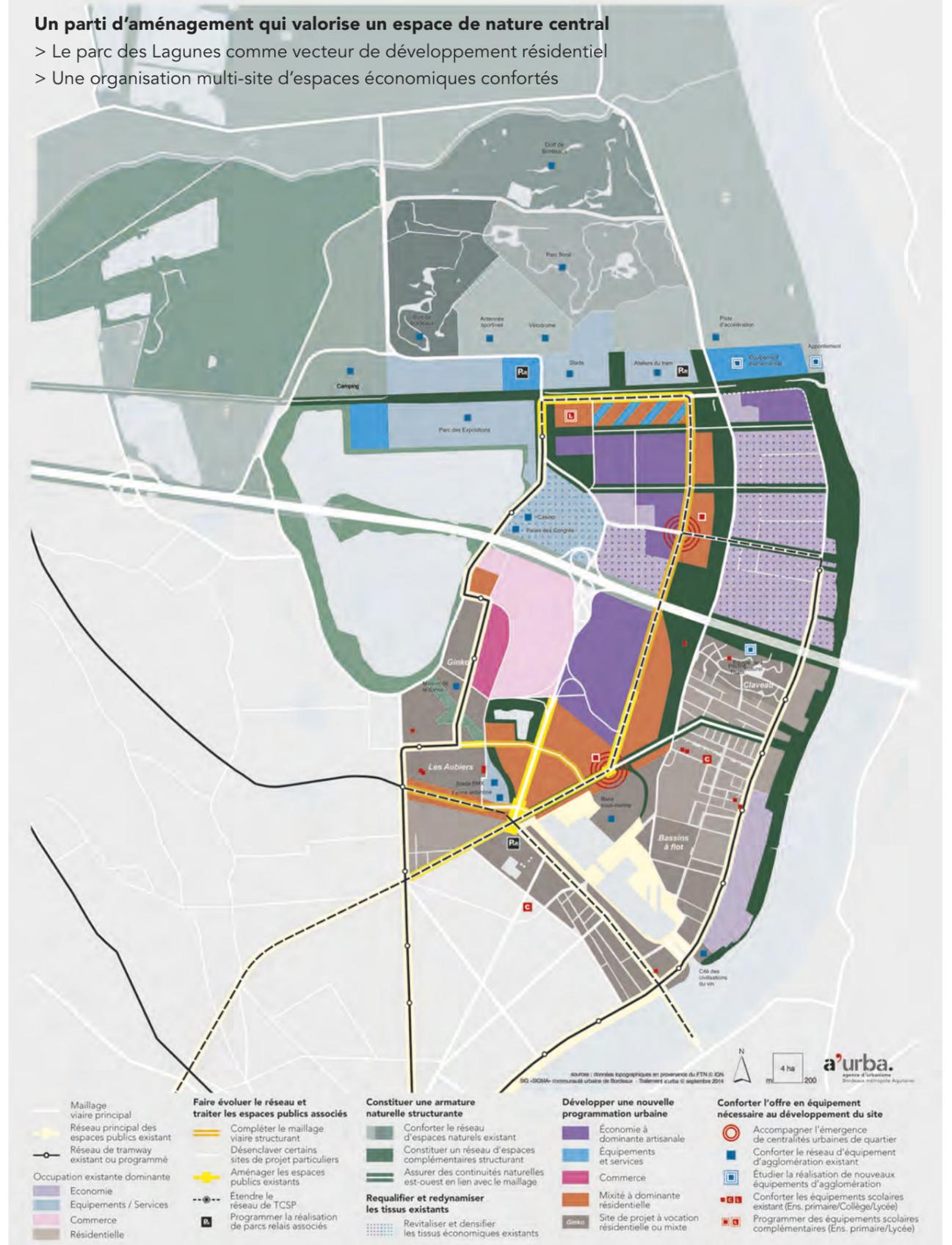
- Développement résidentiel
- Développement économique
- Espace commercial conforté
- Espace d'équipement conforté

Les partis d'aménagement des différents scénarios

Scénario 1 « Déployer la ville autour d'un nouvel espace de nature structurant »

Un parti d'aménagement qui valorise un espace de nature central

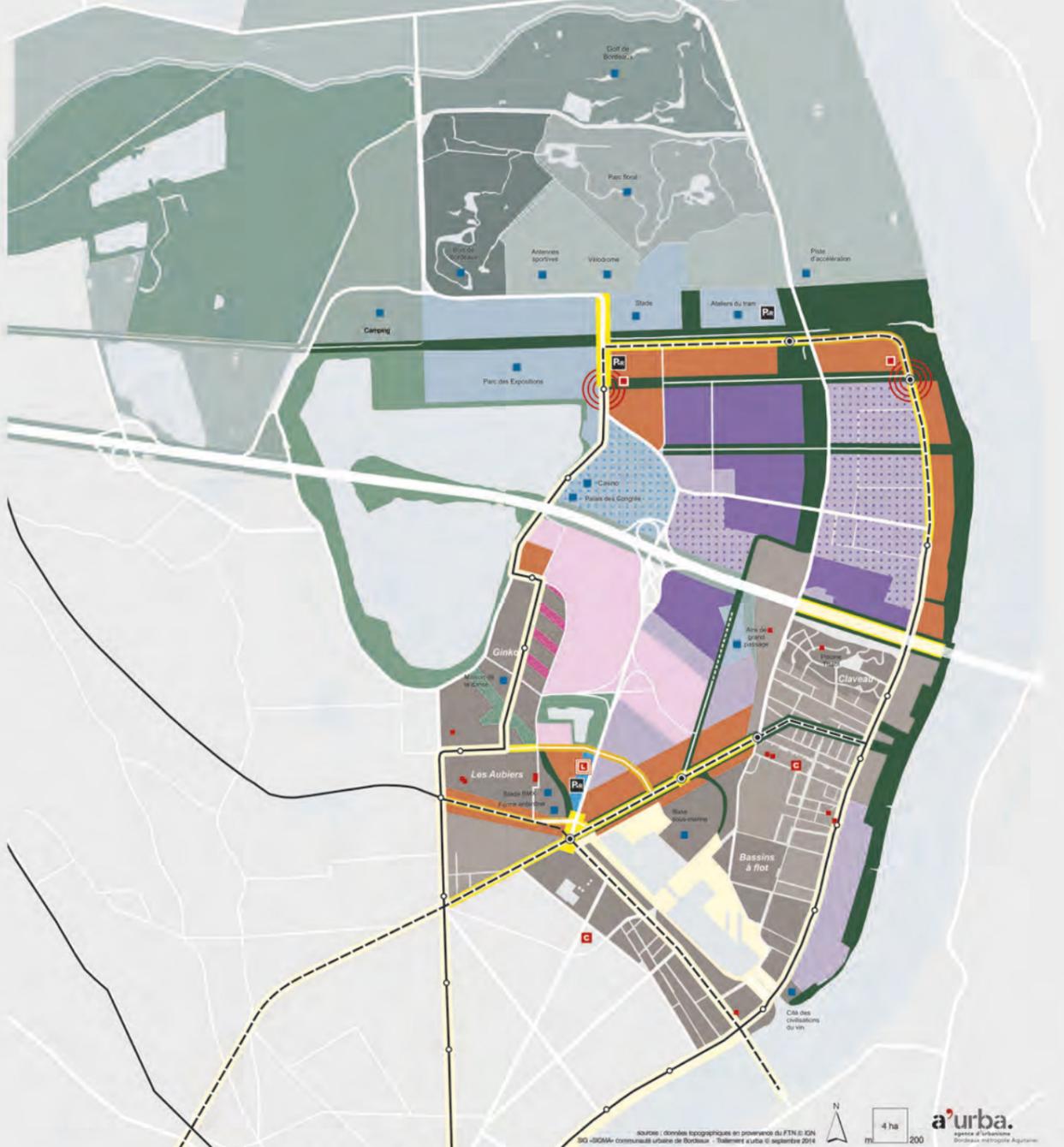
- > Le parc des Lagunes comme vecteur de développement résidentiel
- > Une organisation multi-site d'espaces économiques confortés



Scénario 2 « Constituer un quartier ouvert sur les espaces naturels autour d'un cœur actif »

Un parti d'aménagement qui s'ouvre sur les grands espaces de nature existants

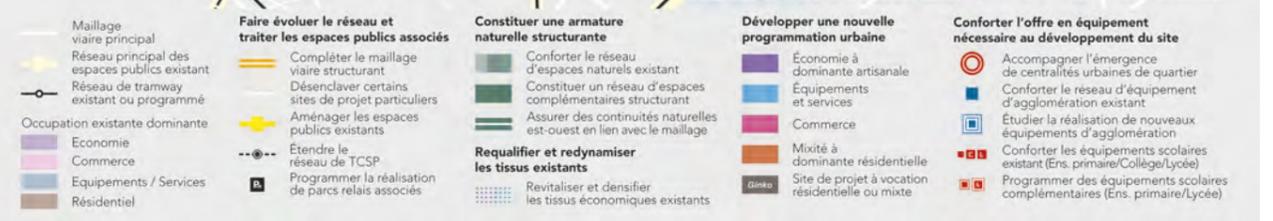
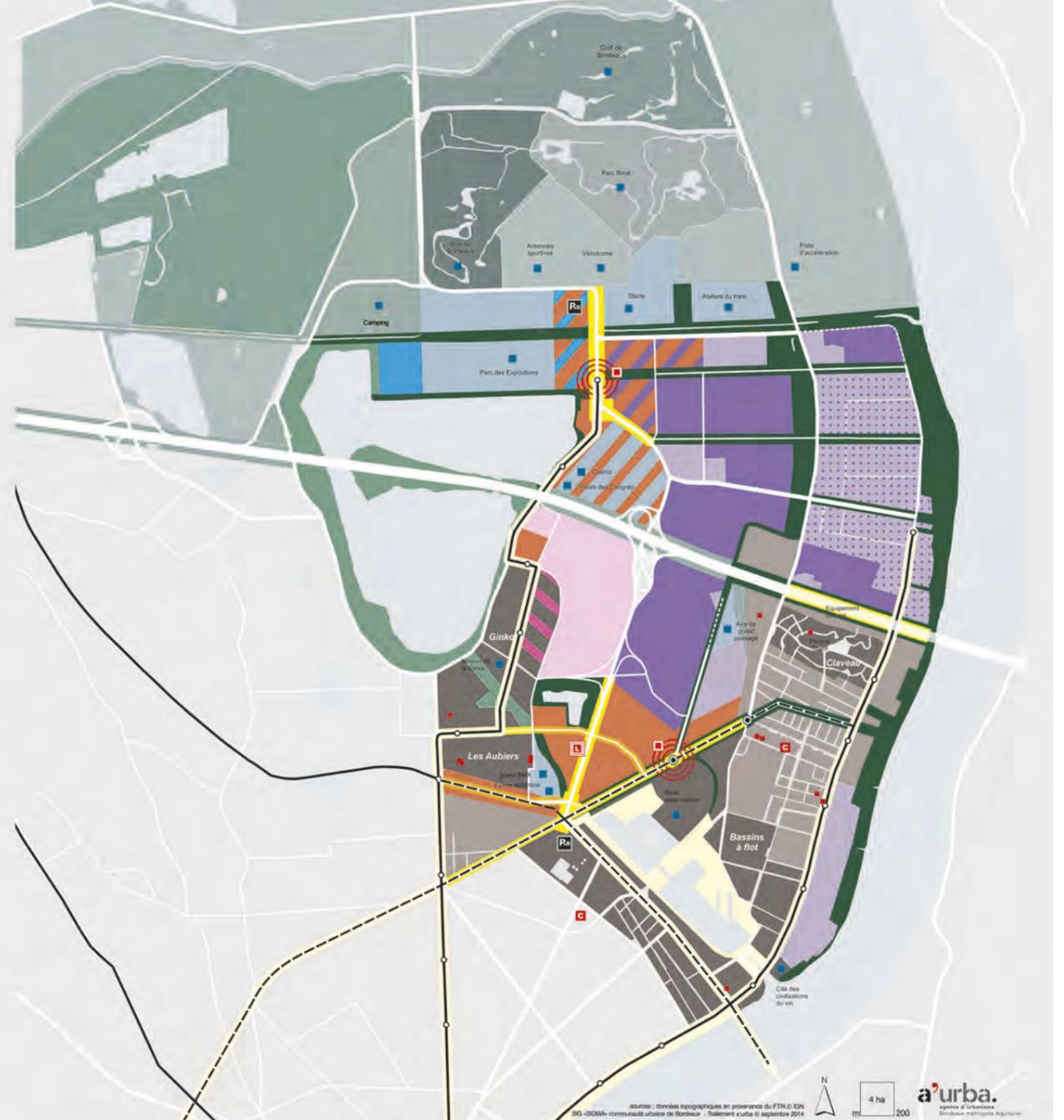
- > La berge de Garonne comme vecteur de développement résidentiel
- > Un cœur économique préservé et conforté autour du parc des Lagunes



Scénario 3 « Poursuivre la ville le long du Lac au contact d'un site actif renforcé »

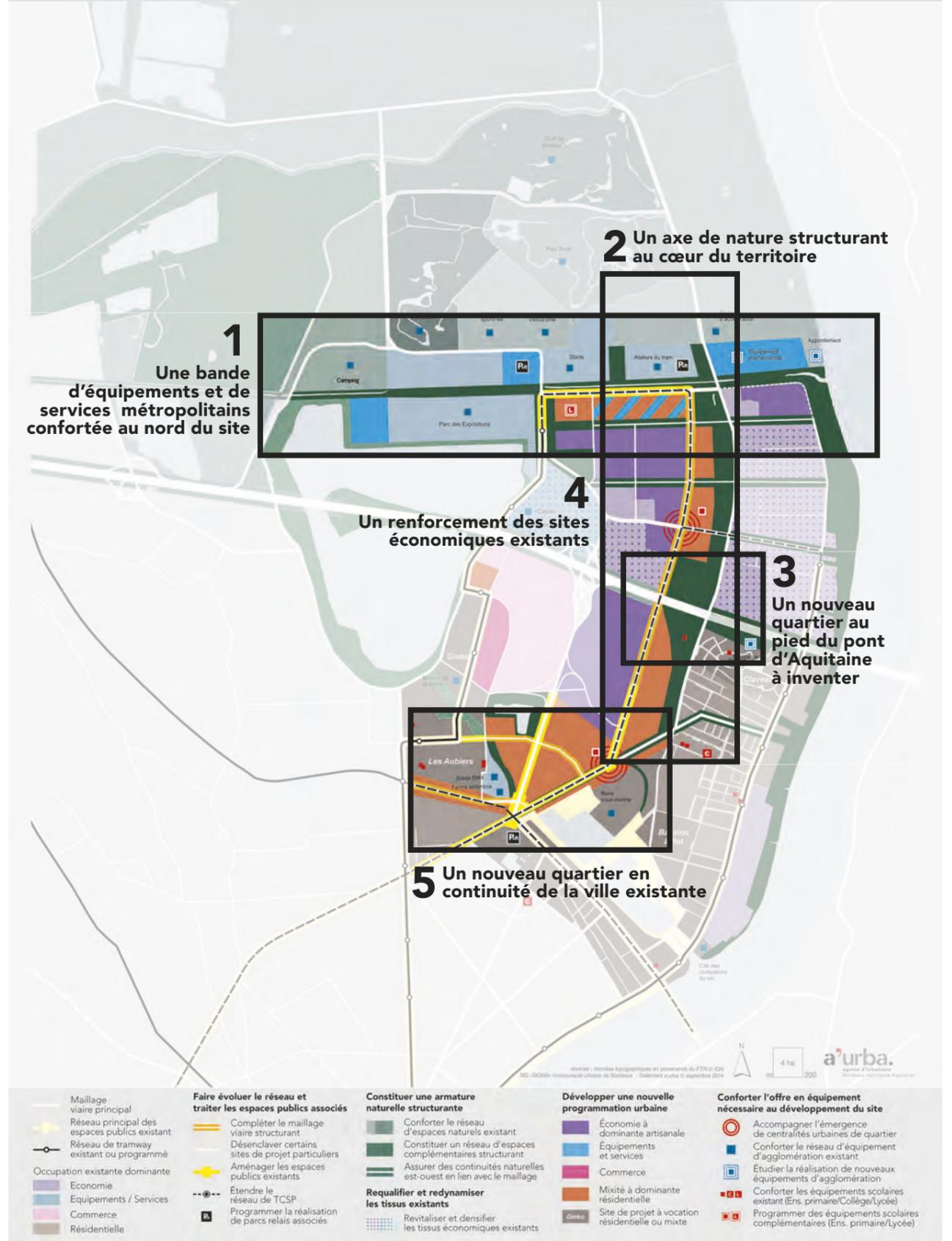
Un parti d'aménagement qui valorise la berge du Lac

- > La berge du Lac comme vecteur de développement résidentiel
- > Un cœur économique renforcé et restructuré autour du parc des Lagunes

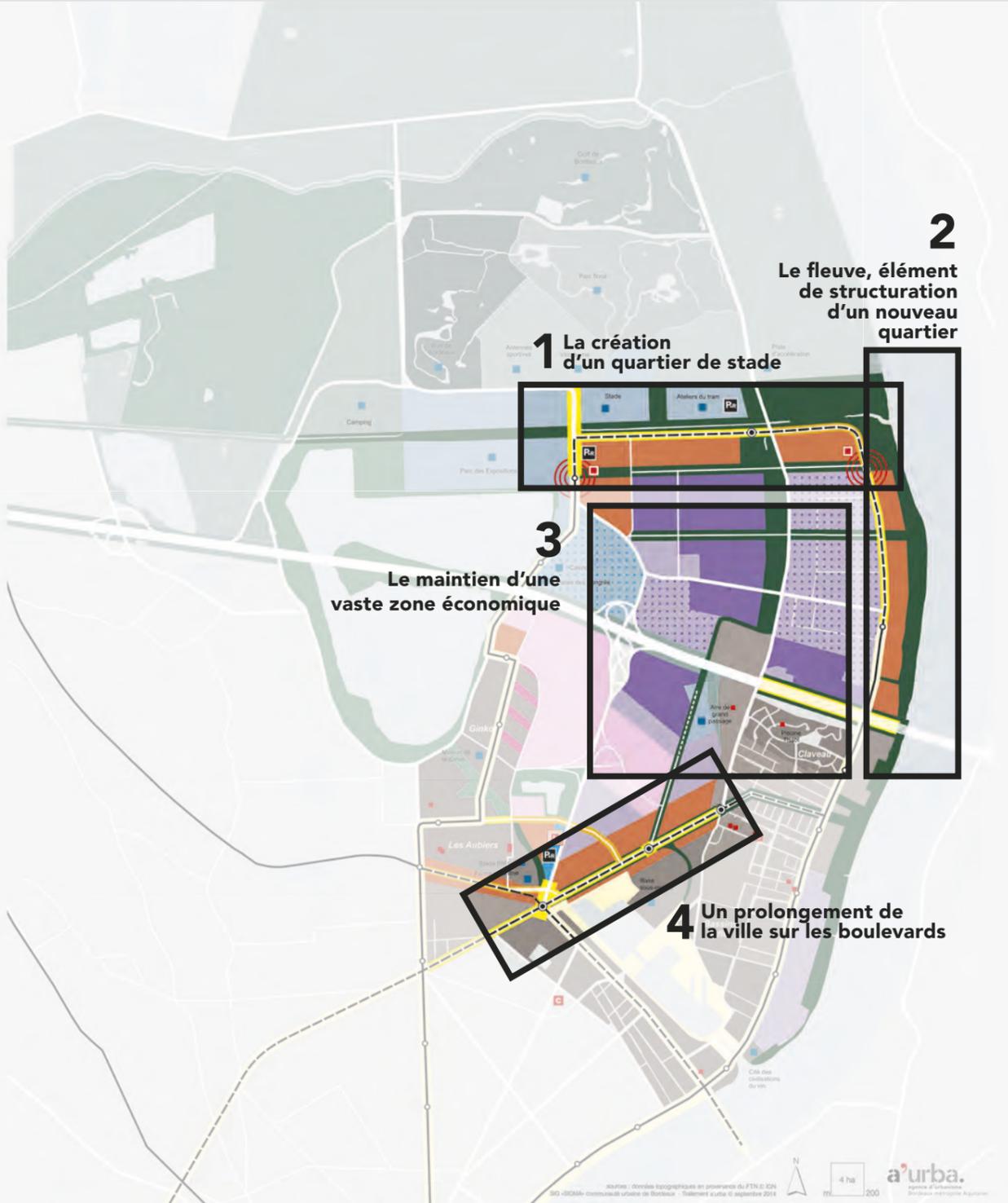


Les axes forts des différents scénarios

Scénario 1

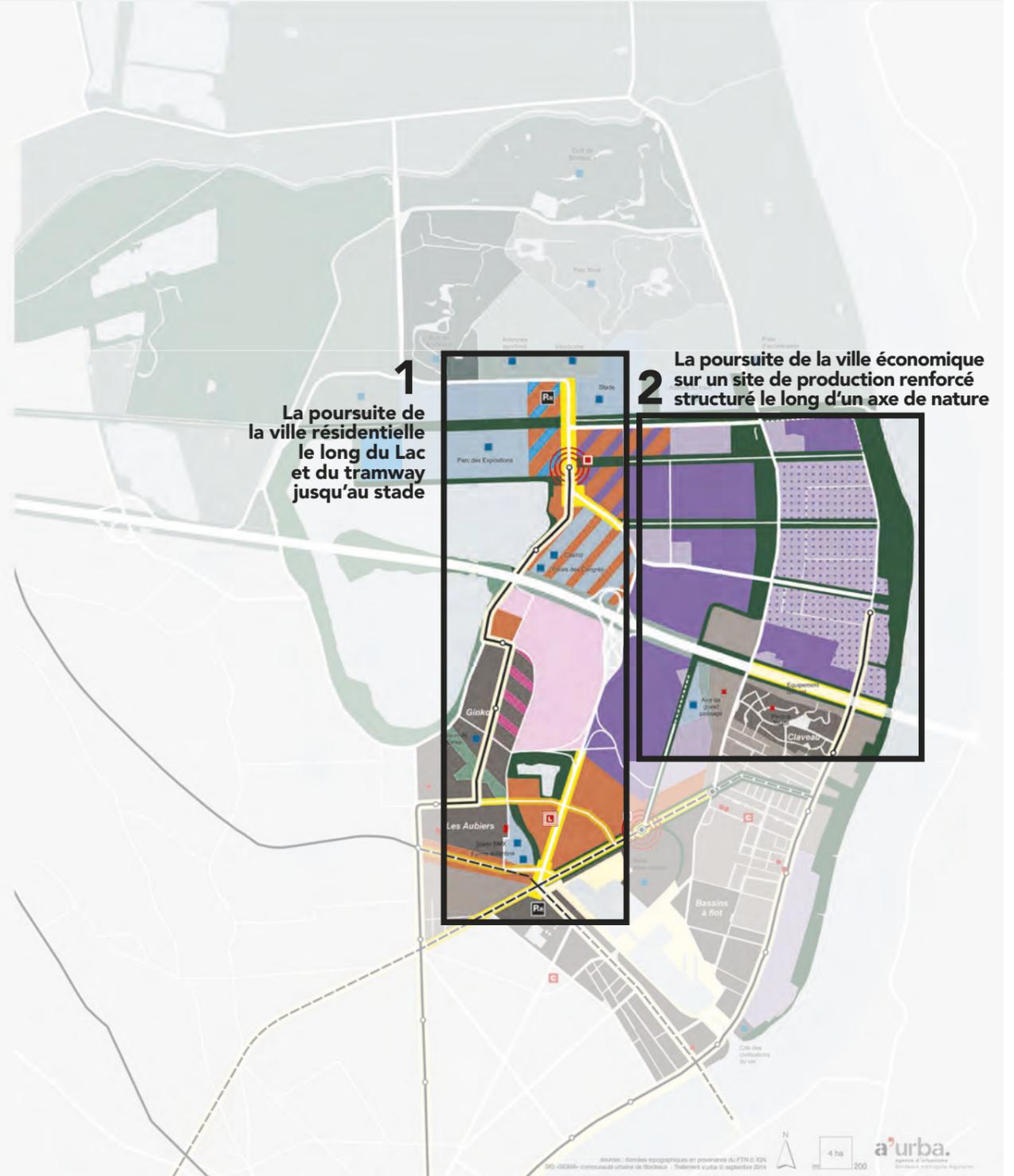


Scénario 2



<ul style="list-style-type: none"> Maillage viaire principal Réseau principal des espaces publics existant Réseau de tramway existant ou programmé Occupation existante dominante Economie Equipements / Services Commerce Résidentielle 	<p>Faire évoluer le réseau et traiter les espaces publics associés</p> <ul style="list-style-type: none"> Compléter le maillage viaire structurant Désenclaver certains sites de projet particuliers Aménager les espaces publics existants Étendre le réseau de TCSP Programmer la réalisation de parcs relais associés 	<p>Constituer une armature naturelle structurante</p> <ul style="list-style-type: none"> Conforter le réseau d'espaces naturels existant Constituer un réseau d'espaces complémentaires structurant Assurer des continuités naturelles est-ouest en lien avec le maillage <p>Requalifier et redynamiser les tissus existants</p> <ul style="list-style-type: none"> Revitaliser et densifier les tissus économiques existants 	<p>Développer une nouvelle programmation urbaine</p> <ul style="list-style-type: none"> Économie à dominante artisanale Equipements et services Commerce Mixité à dominante résidentielle Site de projet à vocation résidentielle ou mixte 	<p>Conforter l'offre en équipement nécessaire au développement du site</p> <ul style="list-style-type: none"> Accompagner l'émergence de centralités urbaines de quartier Conforter le réseau d'équipement d'agglomération existant Étudier la réalisation de nouveaux équipements d'agglomération Conforter les équipements scolaires existant (Ens. primaire/Collège/Lycée) Programmer des équipements scolaires complémentaires (Ens. primaire/Lycée)
--	--	---	--	--

Scénario 3

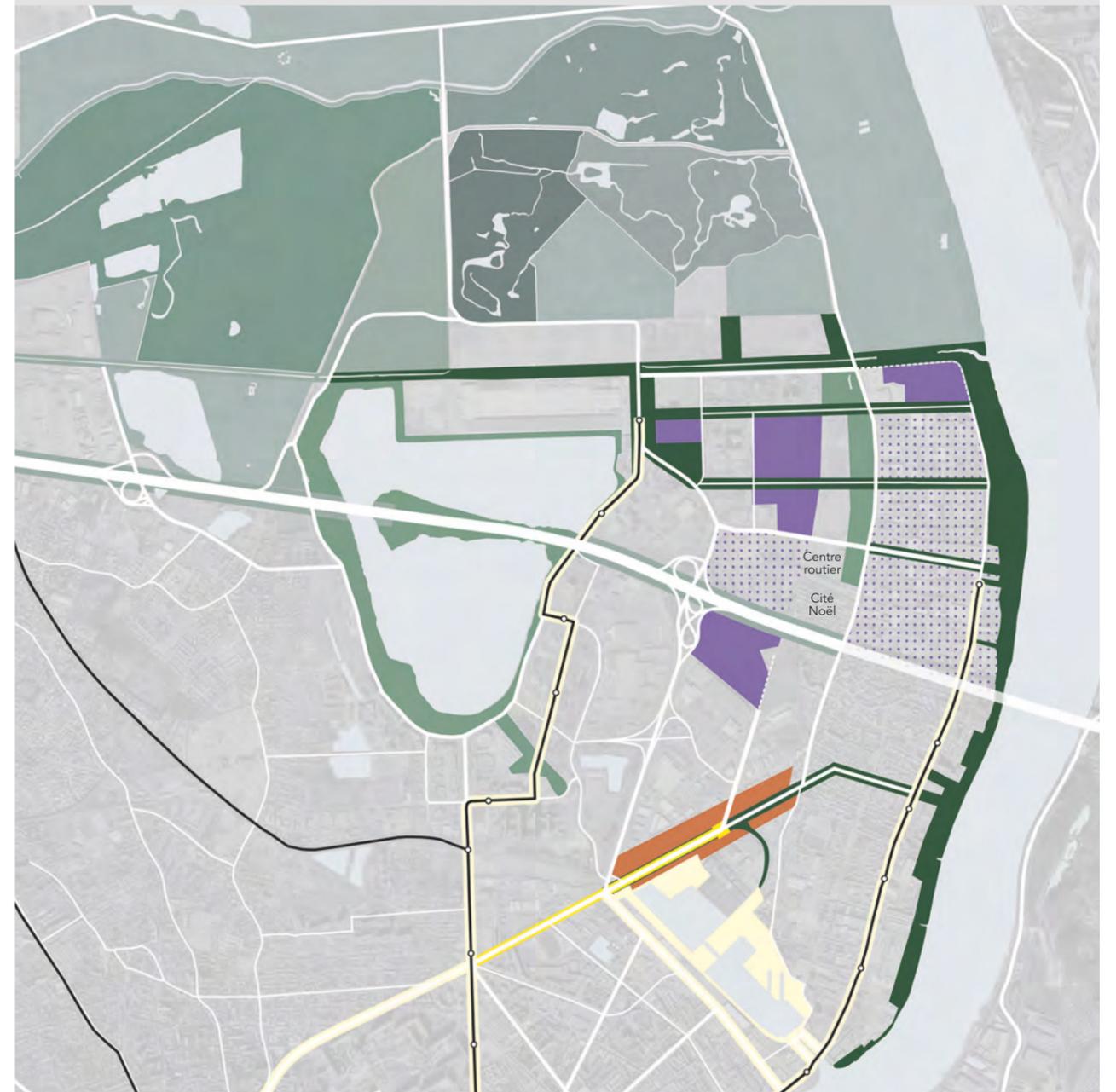


<ul style="list-style-type: none"> Maillage viaire principal Réseau principal des espaces publics existant Réseau de tramway existant ou programmé Occupation existante dominante Economie Equipements / Services Commerce Résidentiel 	<p>Faire évoluer le réseau et traiter les espaces publics associés</p> <ul style="list-style-type: none"> Compléter le maillage viaire structurant Désenclaver certains sites de projet particuliers Aménager les espaces publics existants Étendre le réseau de TCSP Programmer la réalisation de parcs relais associés 	<p>Constituer une armature naturelle structurante</p> <ul style="list-style-type: none"> Conforter le réseau d'espaces naturels existant Constituer un réseau d'espaces complémentaires structurant Assurer des continuités naturelles est-ouest en lien avec le maillage <p>Requalifier et redynamiser les tissus existants</p> <ul style="list-style-type: none"> Revitaliser et densifier les tissus économiques existants 	<p>Développer une nouvelle programmation urbaine</p> <ul style="list-style-type: none"> Économie à dominante artisanale Equipements et services Commerce Mixité à dominante résidentielle Site de projet à vocation résidentielle ou mixte 	<p>Conforter l'offre en équipement nécessaire au développement du site</p> <ul style="list-style-type: none"> Accompagner l'émergence de centralités urbaines de quartier Conforter le réseau d'équipement d'agglomération existant Étudier la réalisation de nouveaux équipements d'agglomération Conforter les équipements scolaires existant (Ens. primaire/Collège/Lycée) Programmer des équipements scolaires complémentaires (Ens. primaire/Lycée)
--	--	---	--	--

SCÉNARIO 1

Des évolutions urbaines progressives

Scénario 1 - Les évolutions urbaines potentielles à court terme



EXTRA-ROCADE

Engager la construction de l'armature paysagère du site : berges de Garonne, trame bocagère et actions de pré-verdissement du parc des Lagunes en particulier

Amorcer la revitalisation des tissus économiques existants hors-rocade (requalification et densification)

Accueillir les premières implantations économiques sur les fonciers disponibles

2015

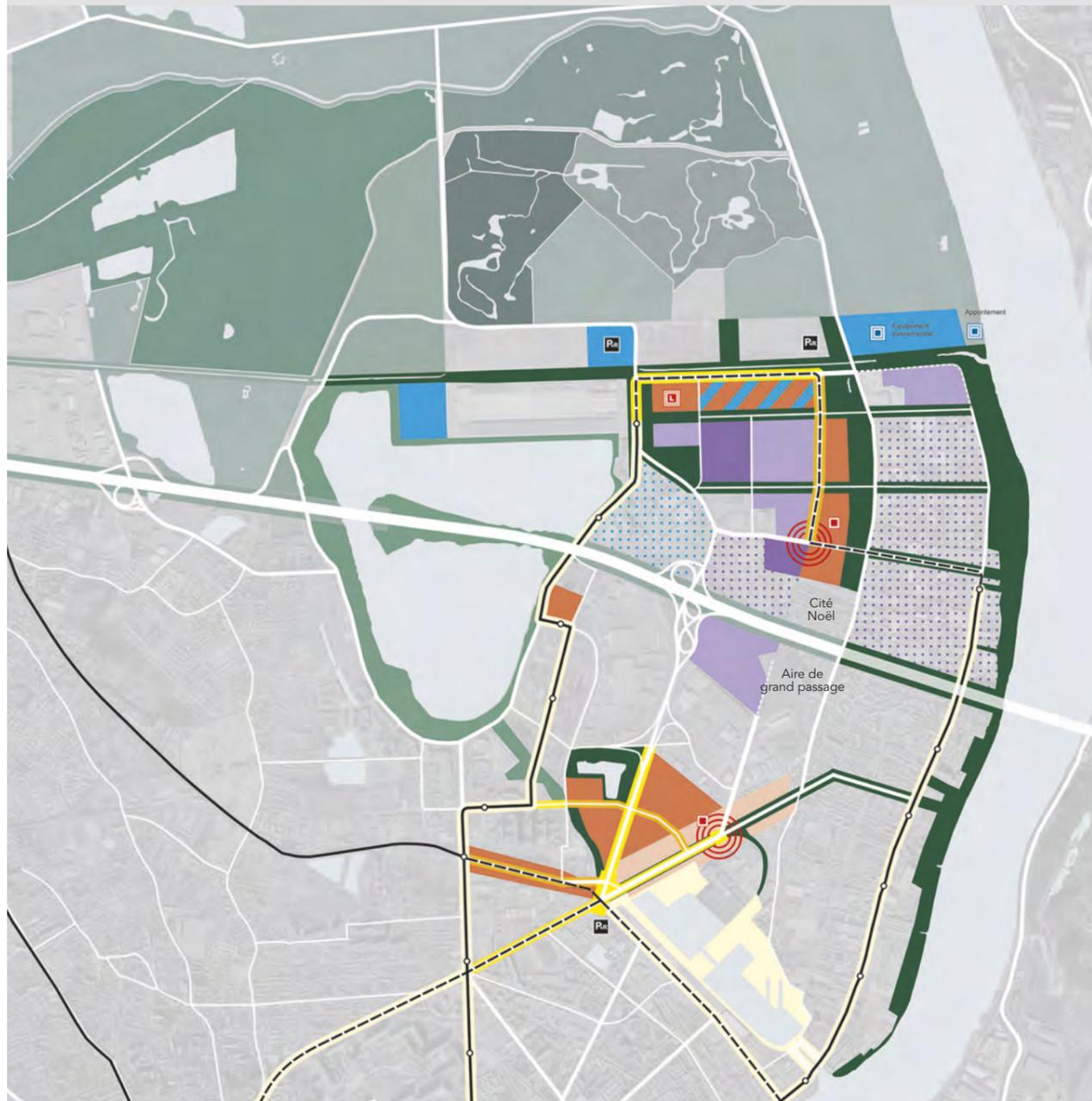
Anticiper la délocalisation du centre routier en identifiant les alternatives potentielles

Requalifier l'axe A. Daney dans la continuité de la ceinture des boulevards et amorcer le développement résidentiel associé

INTRA-ROCADE

Lancer les mesures sociales et urbaines nécessaires à l'évolution des îlots situés au pied du pont d'Aquitaine amenés à évoluer à terme : cité Noël et rue Jean Vaquier en particulier

Scénario 1 - Les évolutions urbaines potentielles au fil de l'eau



Poursuivre l'armature paysagère du site : plan d'eau de Latule, partie nord du parc des Lagunes et sous-face du pont

Programmer le développement d'un quartier résidentiel le long de l'avenue de la Jallère à moyen terme, puis en front du parc des Lagunes le long d'un nouvel axe nord-sud desservi par le bouclage du tramway

Investir les lieux dévolus à une programmation d'équipements métropolitains le long de la Jallère

Accueillir de nouvelles implantations économiques sur les fonciers peu à peu libérés

Poursuivre la revitalisation des tissus économiques existants hors-rocade et du pôle hôtelier (requalification et densification)

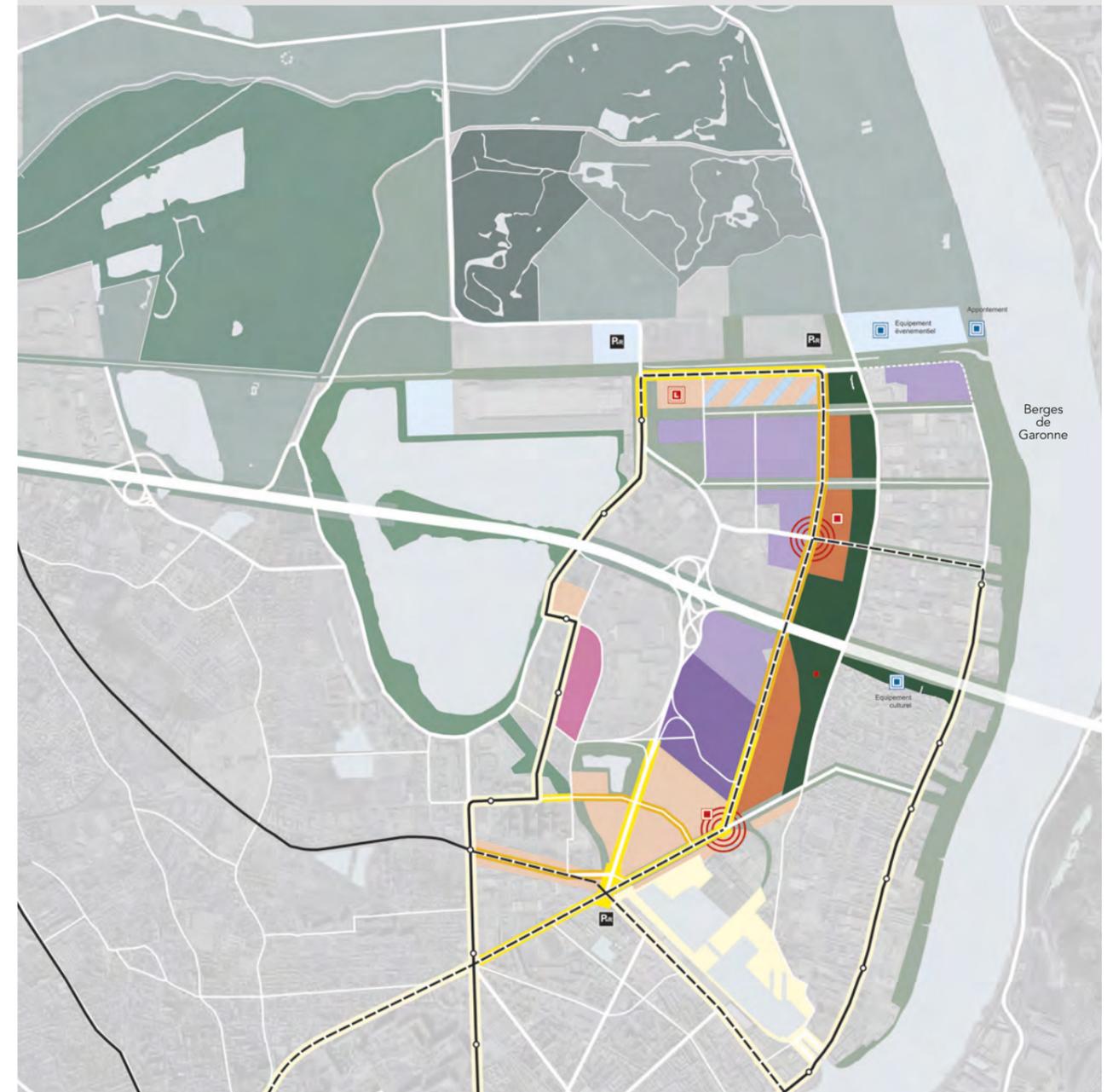
Réaménager la place Latule en lien avec la reconfiguration du bld A. d'Aquitaine, la création d'une voie sur la friche de Cracovie et d'un nouvel axe est-ouest de Laroque vers A. Daney et désactiver la rue des Français libres

Permettre la mutation progressive des tissus attenants à ce nouveau réseau d'espaces publics : Décathlon, Daney, Cracovie

Anticiper les mutations de Daney en relocalisant l'aire de grand passage et les implantations commerciales présentes

Poursuivre les mesures sociales et urbaines engagées sur les îlots de la cité Noël et de la rue J. Vaquier

Scénario 1 - Les évolutions urbaines potentielles à long terme



Assurer la réalisation de l'intégralité du parc des lagunes

Achever le développement résidentiel hors rocade

Prolonger l'avenue de Tourville vers le nord par la réalisation d'un nouveau franchissement de la rocade

Permettre et accompagner la délocalisation des activités commerciales d'A. Daney avec possibilité d'implantation sur le large îlot des berges du Lac programmé à cet effet

Déployer à terme de part et d'autre de l'axe nord-sud créé en intra-rocade, un nouveau quartier résidentiel à l'est, et un large site économique à vocation artisanale à l'ouest

Assurer la desserte en TCSP du nouveau quartier depuis le boulevard A. Daney

Étudier à long terme les capacités d'évolution des berges de Garonne

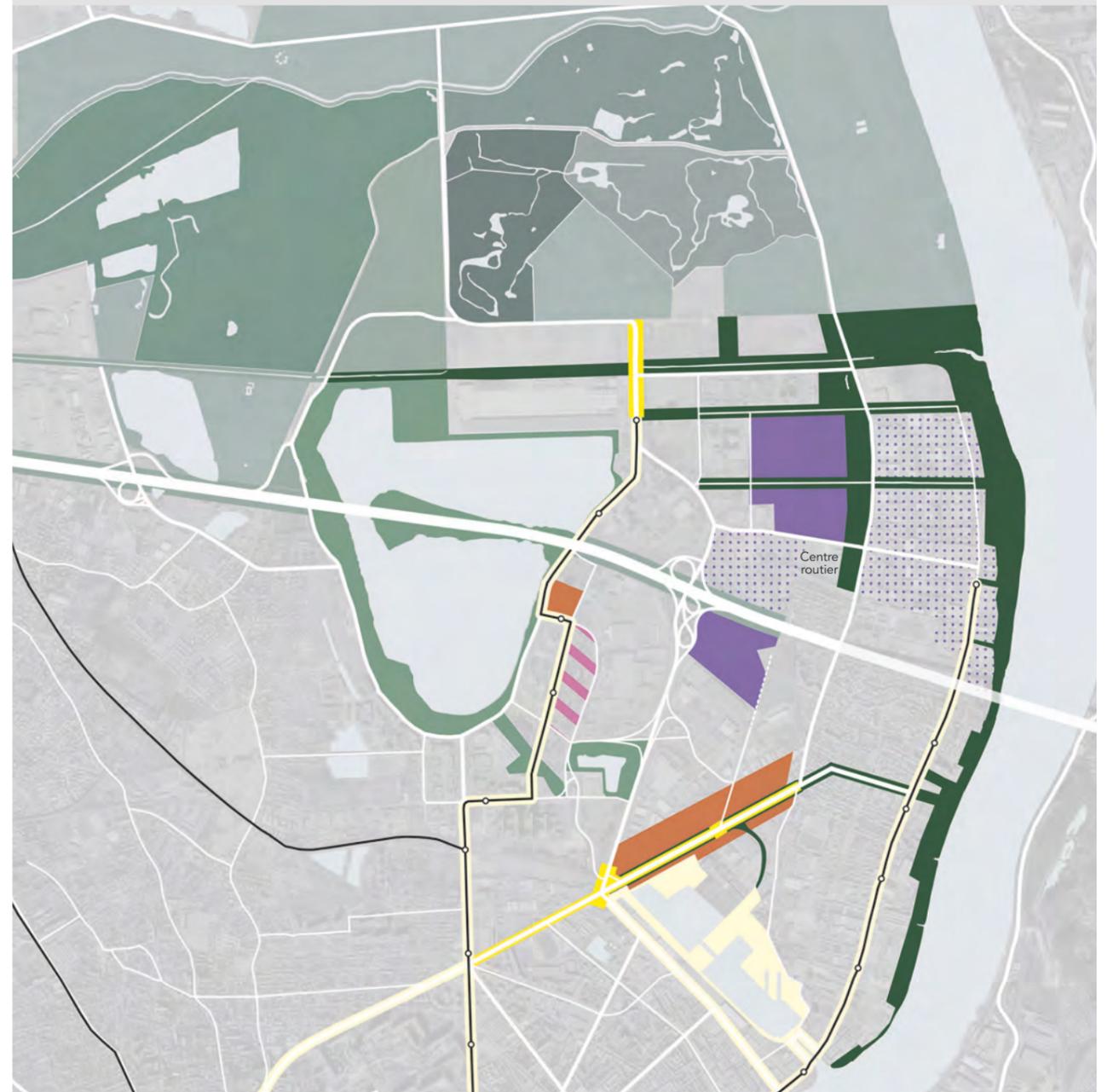
2040

EXTRA-ROCADE

INTRA-ROCADE

SCÉNARIO 2
Des évolutions
urbaines progressives

Scénario 2 - Les évolutions urbaines potentielles à court terme



EXTRA-ROCADE

Engager la construction de l'armature paysagère du site : berges de Garonne, trame bocagère et parc des Lagunes

Amorcer la revitalisation de la zone d'activités existante de Bordeaux Nord (densification / requalification)

Valoriser le foncier à vocation économique structuré autour du parc des Lagunes

2015

Anticiper la délocalisation du centre routier en identifiant les alternatives potentielles

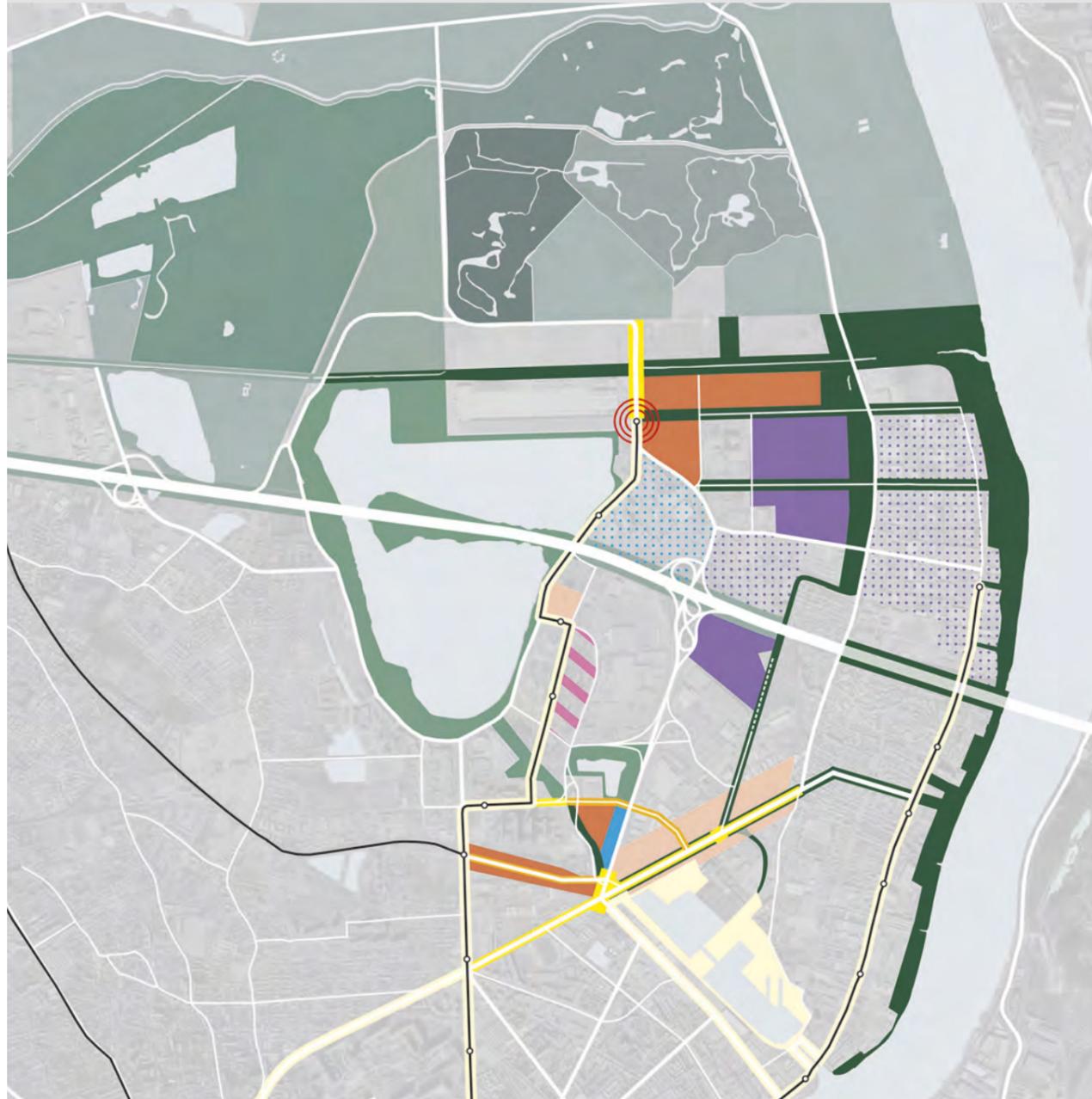
Requalifier l'axe A. Daney dans la continuité de la ceinture des boulevards

Accompagner la mutation des franges du boulevard à des fins résidentielles

INTRA-ROCADE

Accueillir des implantations économiques sur le foncier de Tourville et commerciales sur l'îlot dédié de la Berge du Lac

Scénario 2 - Les évolutions urbaines potentielles au fil de l'eau



Engager l'évolution urbaine du secteur de la Jallère en accroche sur le large espace public nord-sud créé

Déployer le site économique sur les emprises libérées à l'est et au sud

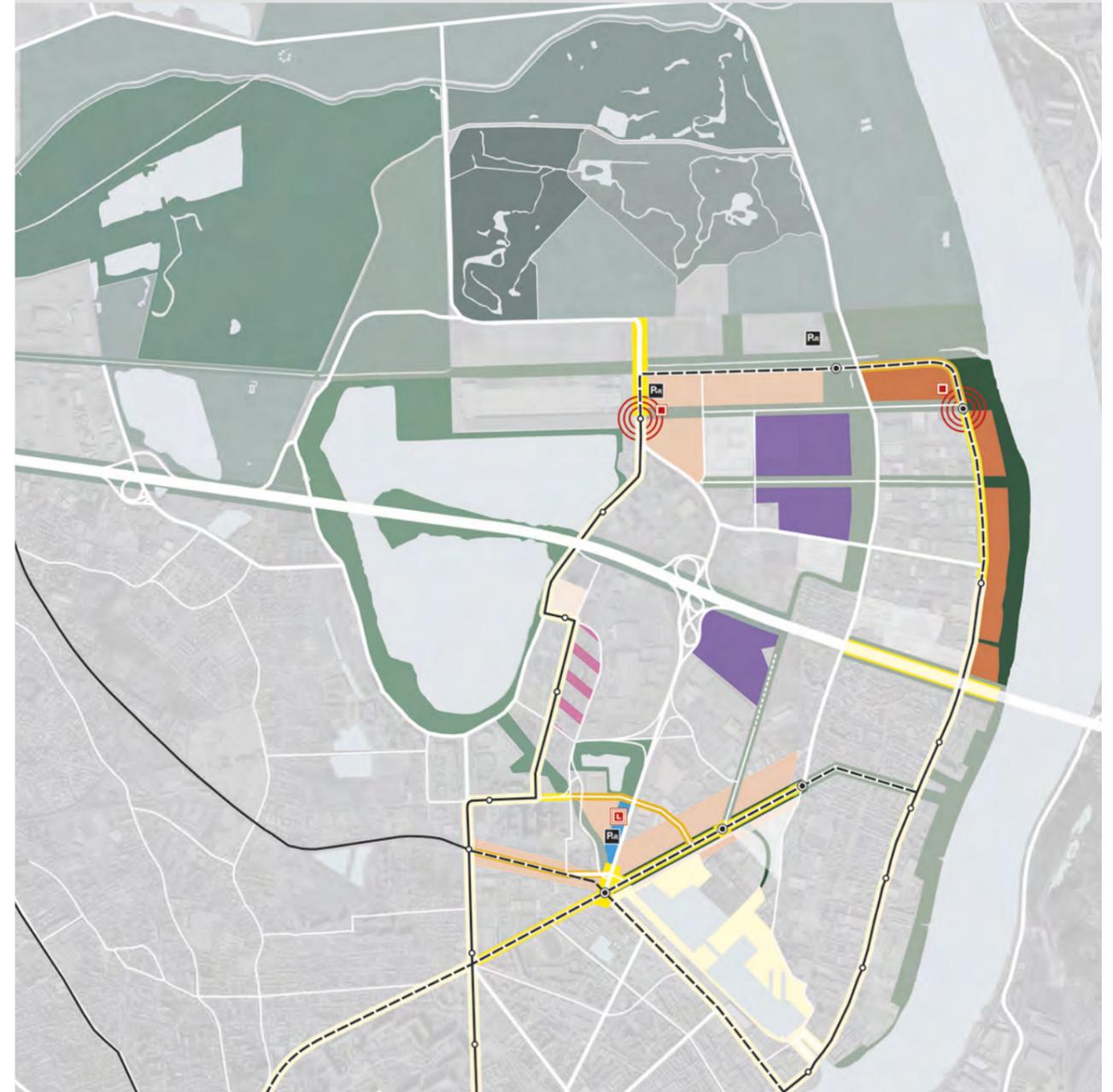
Accompagner la mutation du site de Régaz autour d'un projet d'économie sociale et solidaire au service du quartier

Réaménager la place Latule en articulation avec la création d'une voie sur le faisceau de Cracovie et d'un nouvel axe est-ouest de la rue Laroque vers A. Daney et désactiver la rue des Français libres

Permettre la mutation progressive des tissus attenants à ce nouveau réseau d'espaces publics : sud Décathlon, franges de Daney, Cracovie

Poursuivre l'armature paysagère du site avec en particulier le traitement paysager de la sous-face du pont

Scénario 2 - Les évolutions urbaines potentielles à long terme



Accompagner l'émergence des nouveaux quartiers avec le bouclage du réseau de tramway, c'est à dire poursuivre le développement résidentiel hors rocade le long de l'avenue de la Jallère et, une fois les contraintes levées, déployer un large quartier en front de fleuve tirant partie de toutes les qualités exceptionnelles du site

Aménager un large espace public sous la sous-face du pont d'Aquitaine

Étudier la capacité d'évolution à long terme des secteurs du site situé à l'ouest du parc des expositions, du sud de l'ancienne décharge, de la zone d'activités d'A. Daney, de la cité Noël et de la rue Vaquier

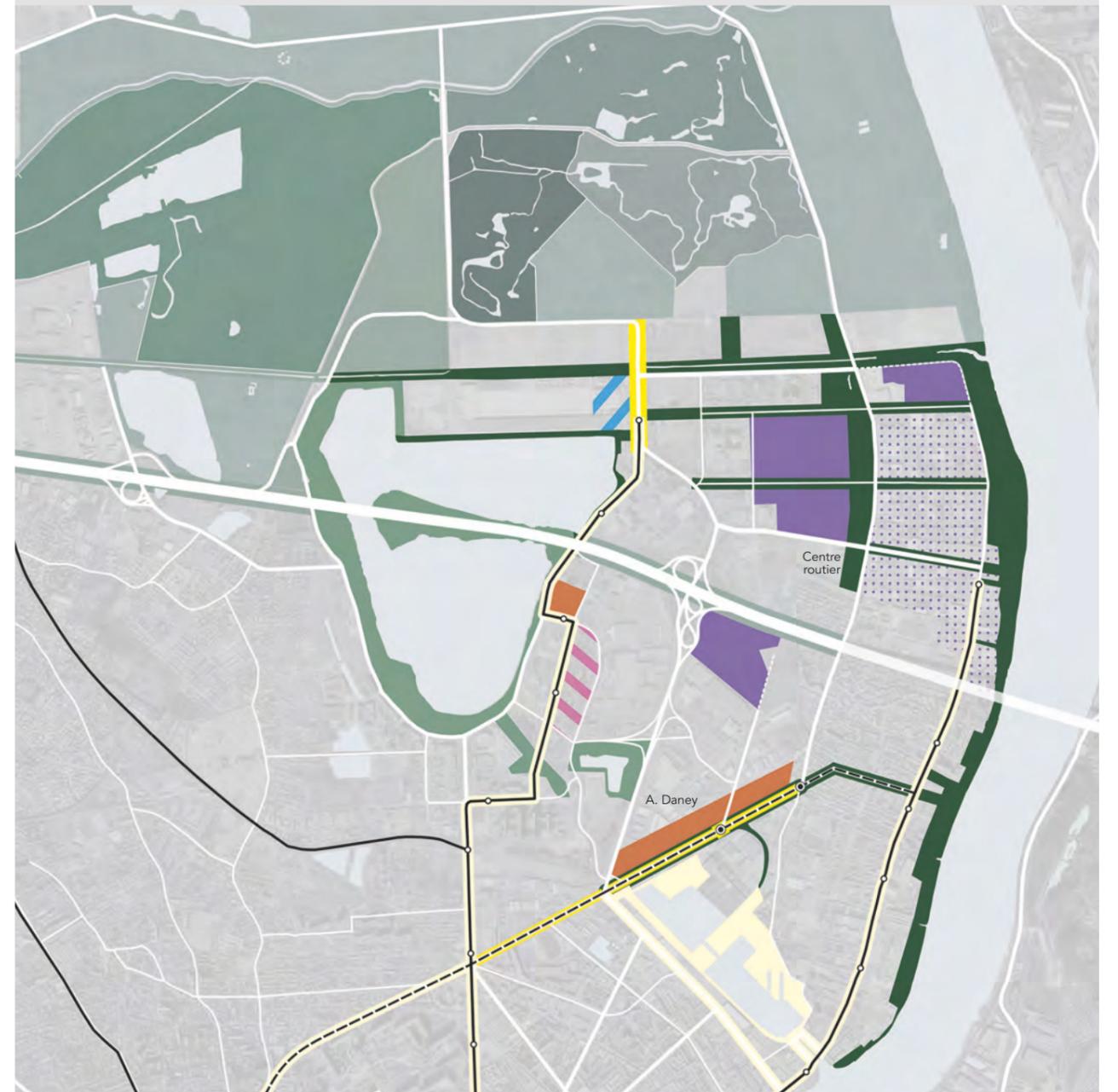
2040

EXTRA-ROCADE

INTRA-ROCADE

SCÉNARIO 3
Des évolutions
urbaines progressives

Scénario 3 - Les évolutions urbaines potentielles à court terme



EXTRA-ROCADE

Engager la construction de l'armature paysagère du site : berges de Garonne, trame bocagère et parc des Lagunes en particulier

Amorcer la revitalisation de la zone d'activités existante de Bordeaux Nord (densification / requalification)

Valoriser le foncier à vocation économique structuré autour du parc des Lagunes

2015

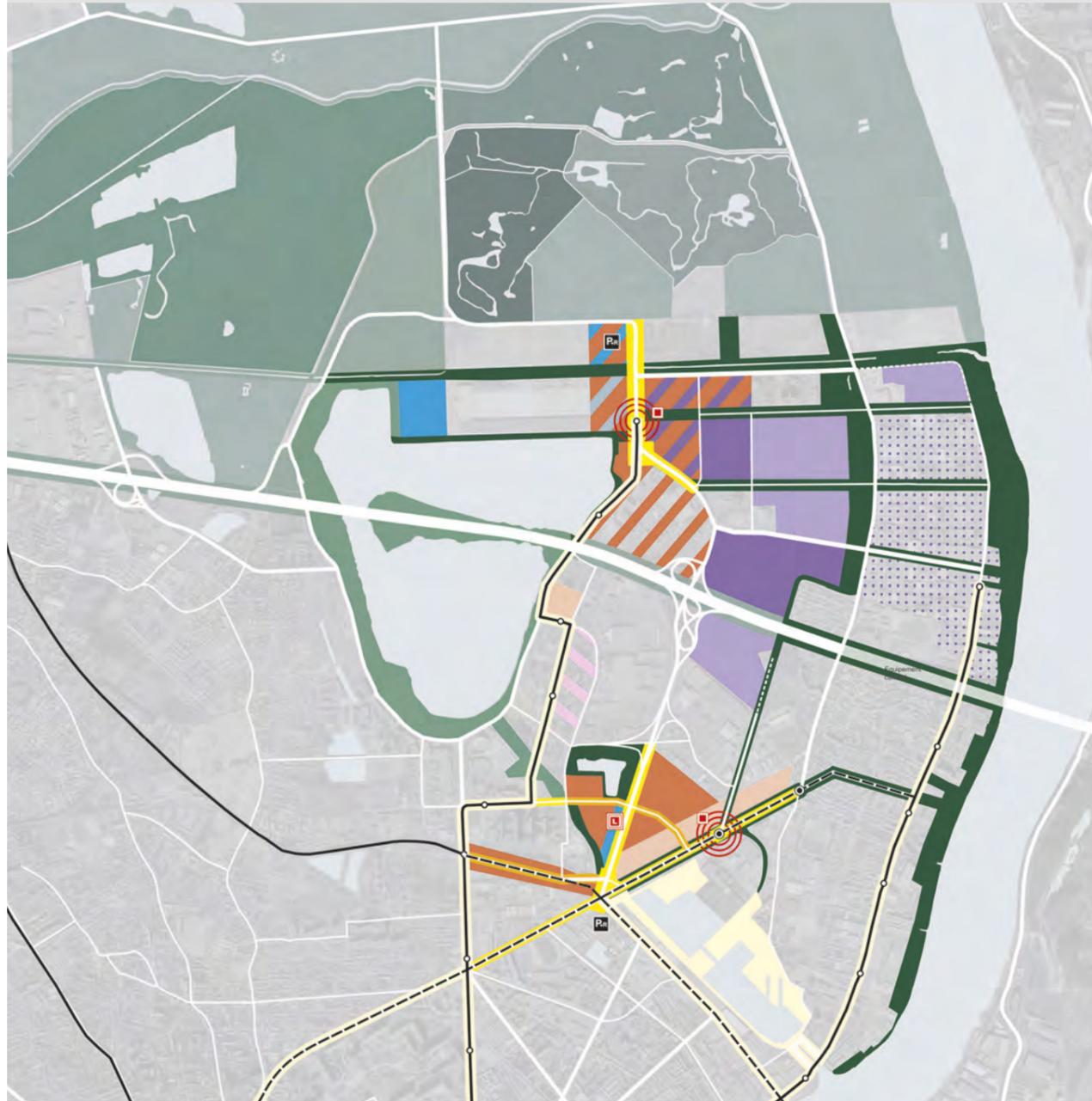
Anticiper la délocalisation du centre routier en identifiant les alternatives potentielles et d'une partie des activités d'A. Daney

INTRA-ROCADE

Requalifier l'axe A. Daney dans la continuité de la ceinture des boulevards et amorcer le développement résidentiel associé

Mettre en place les outils d'accompagnement de la mutation du territoire adaptés : veille foncière, outils financiers et fiscaux pour réalisation des équipements publics (PUP, TAM ?), outils d'encadrement programmatique et architectural des premiers permis de construire (modifications de PLU, L111-10...), etc.

Scénario 3 - Les évolutions urbaines potentielles au fil de l'eau



Engager l'évolution urbaine du secteur de la Jallère avec le traitement d'un large espace public nord - sud structurant et la mutation des îlots attenants notamment les emprises économiques libérées et le pôle hôtelier

Déployer le site économique sur les emprises libérées à l'est et au sud

Réaménager la place Latule en lien avec la reconfiguration du bld A. d'Aquitaine, la création d'une voie sur la friche de Cracovie et d'un nouvel axe est-ouest de Laroque vers A. Daney et désactiver la rue des Français libres

Permettre la mutation progressive des tissus attenants à ce nouveau réseau d'espaces publics : Décathlon, Daney, Cracovie

Anticiper les mutations de Daney en permettant et accompagnant la délocalisation des activités commerciales en place

Poursuivre l'armature paysagère du site : plan d'eau de Latule et sous-face du pont en particulier

Scénario 3 - Les évolutions urbaines potentielles à long terme



Accompagner la mutation du site de Régaz autour d'un projet d'économie sociale et solidaire au service du quartier

Aménager un large espace public sous la sous-face du pont d'Aquitaine

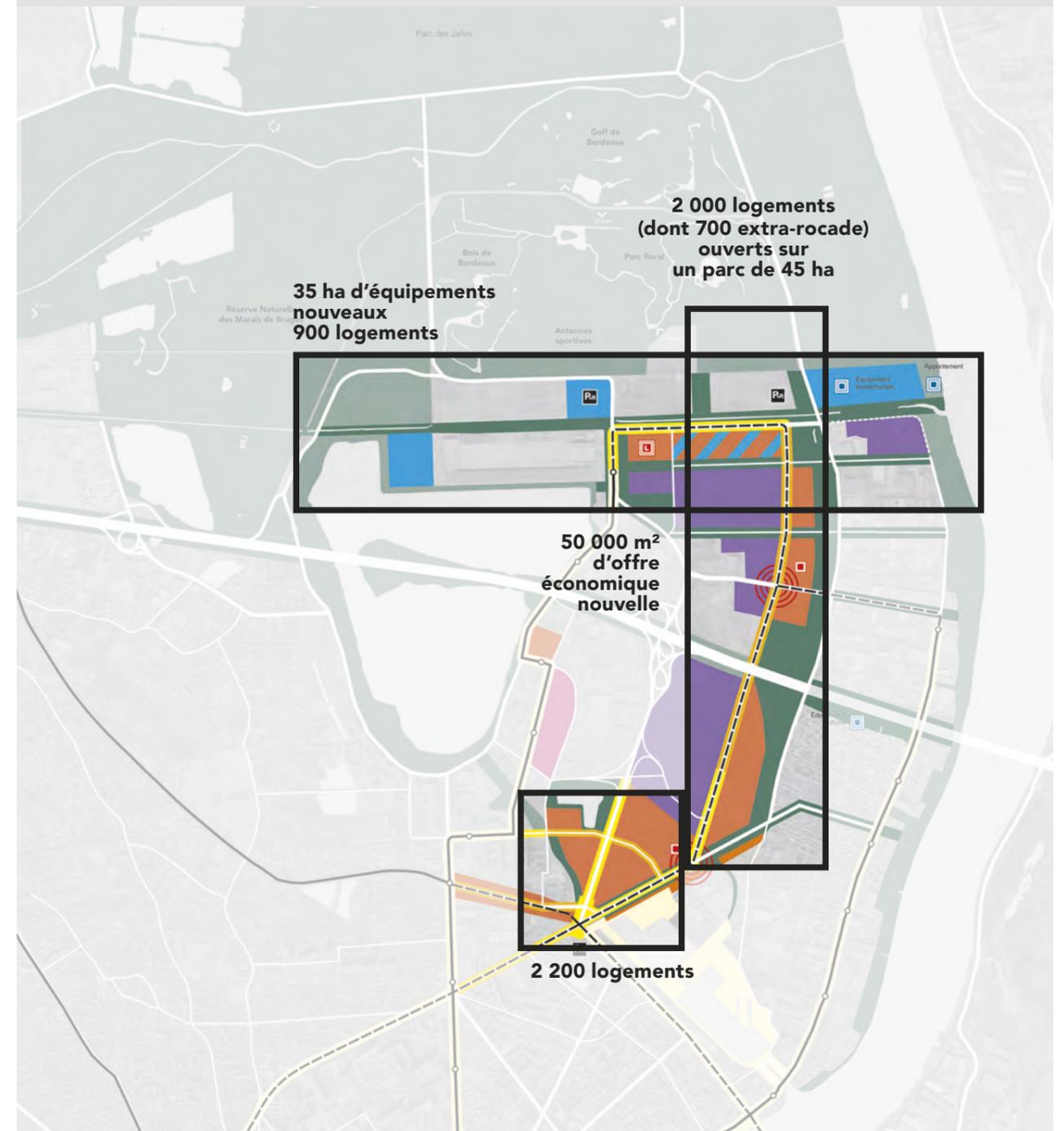
Étudier à long terme les capacités d'évolution des berges de Garonne

Déployer à terme un nouveau quartier à vocation artisanale sur A. Daney

2040

Les évolutions urbaines proposées

Scénario 1

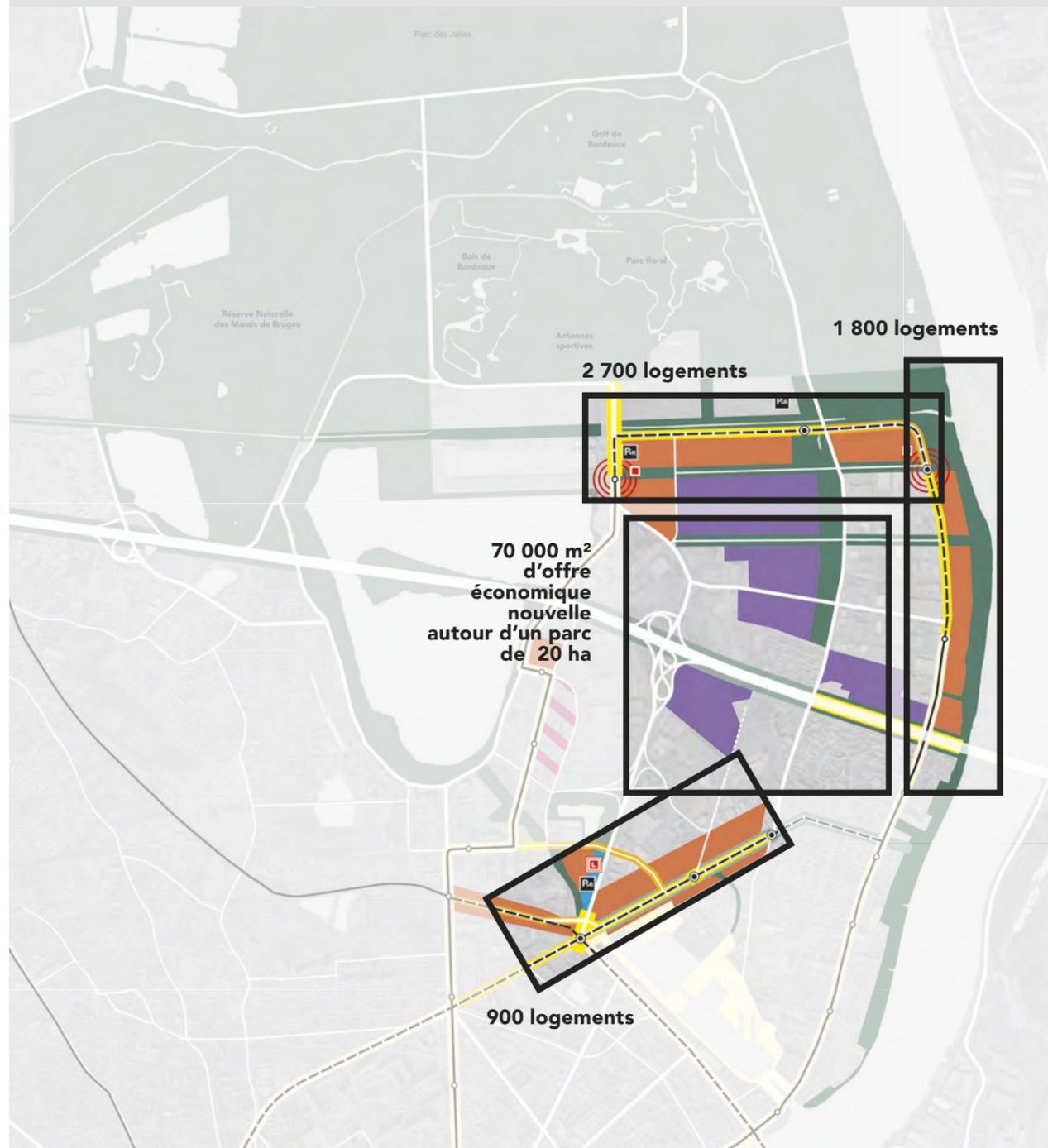


**5 200 logements nouveaux
autour d'un parc central de 45 ha**

**50 000 m² d'offre économique nouvelle autour d'un parc central de 20 ha
soit 310 000 m² d'offre économique créés mais 260 000 m² d'offre économique supprimés
(145 000 m² de locaux d'activités sur site et 115 000 m² de bureaux relocalisés)**

35 ha dédiés aux équipements métropolitains

Scénario 2

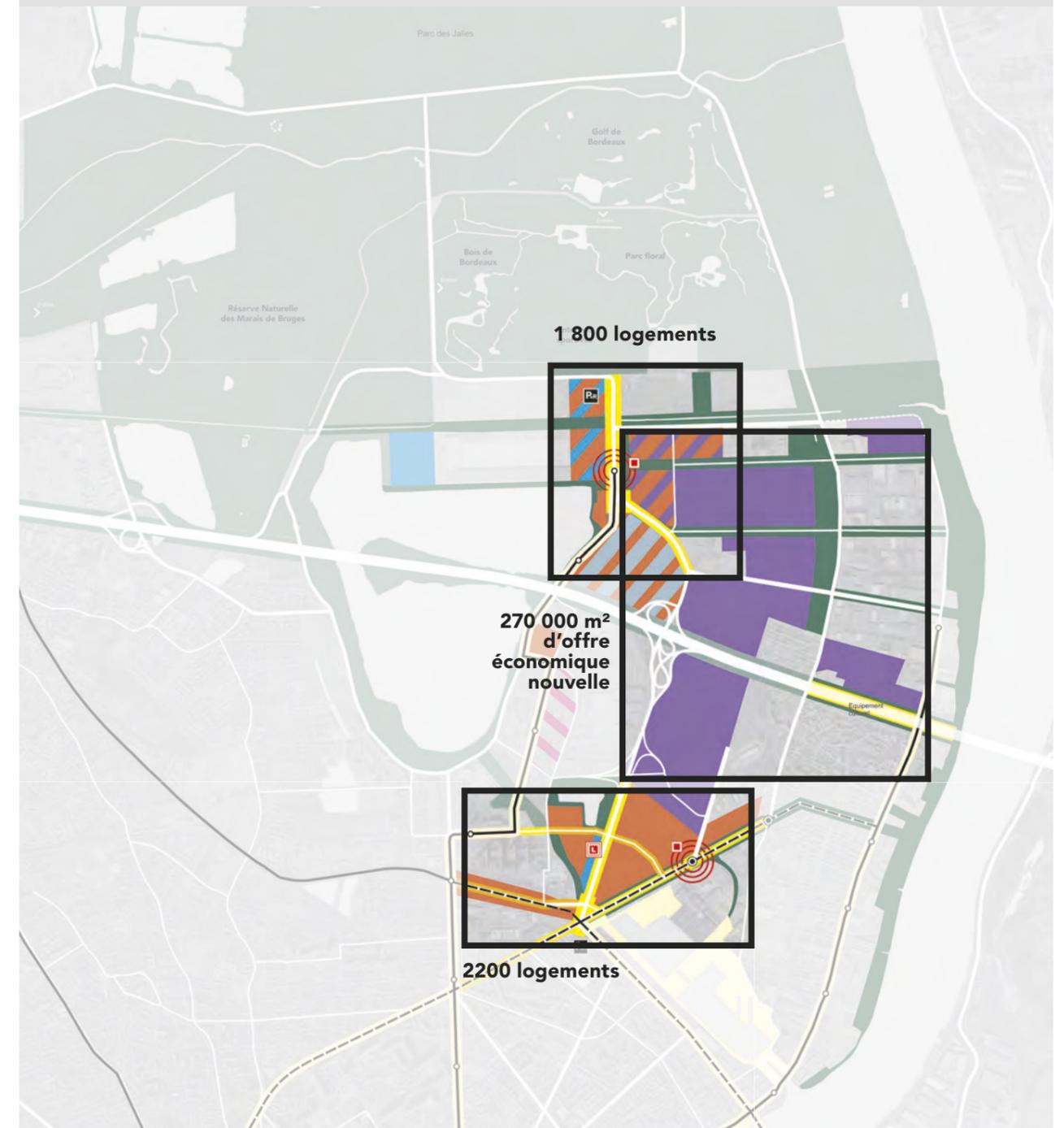


5 400 logements nouveaux

90 000 m² d'offre économique nouvelle autour d'un parc central de 20 ha
soit 280 000 m² d'offre économique créés mais 190 000 m² d'offre économique supprimés
(75 000 m² de locaux d'activités sur site et 115 000 m² de bureaux relocalisés)

3 ha dédiés aux équipements métropolitains

Scénario 3



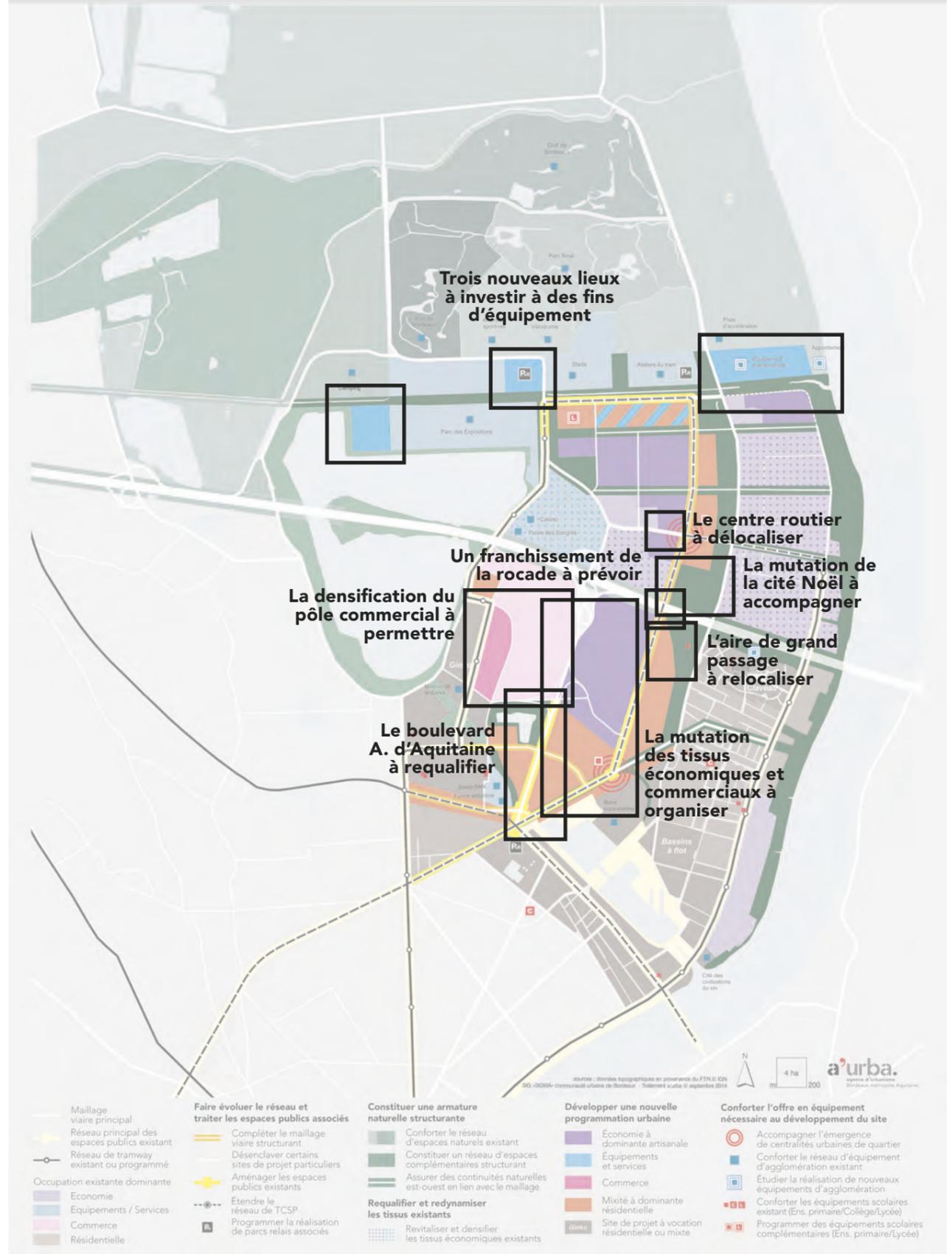
4 000 logements nouveaux

270 000 m² d'offre économique nouvelle autour d'un parc central de 20 ha
soit 460 000 m² d'offre économique créés mais 190 000 m² d'offre économique supprimés
(120 000 m² de locaux d'activités sur site et 70 000 m² de bureaux relocalisés)

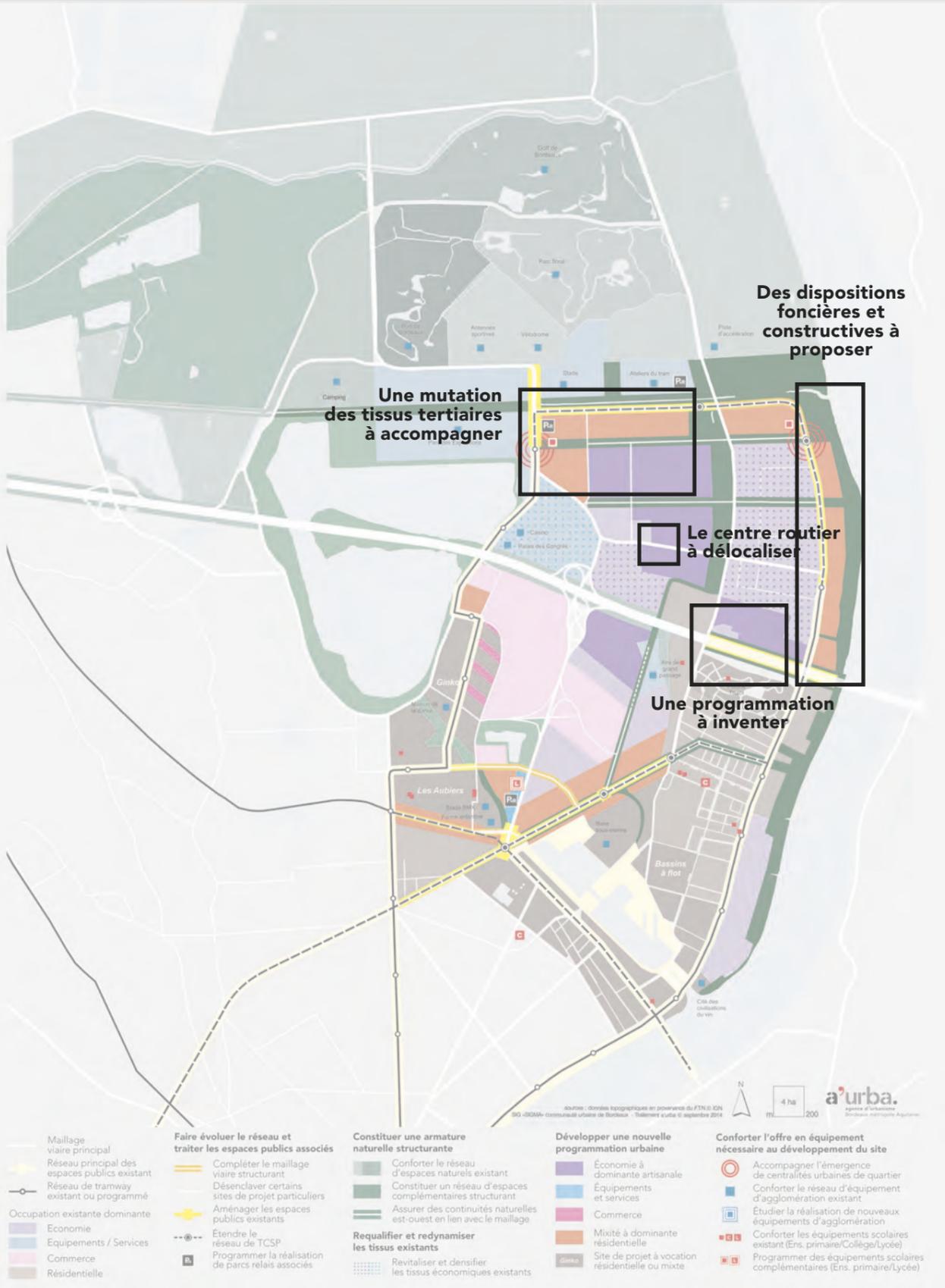
7 ha dédiés aux équipements métropolitains

**Les conditions
de mise en œuvre
des différents scénarios**

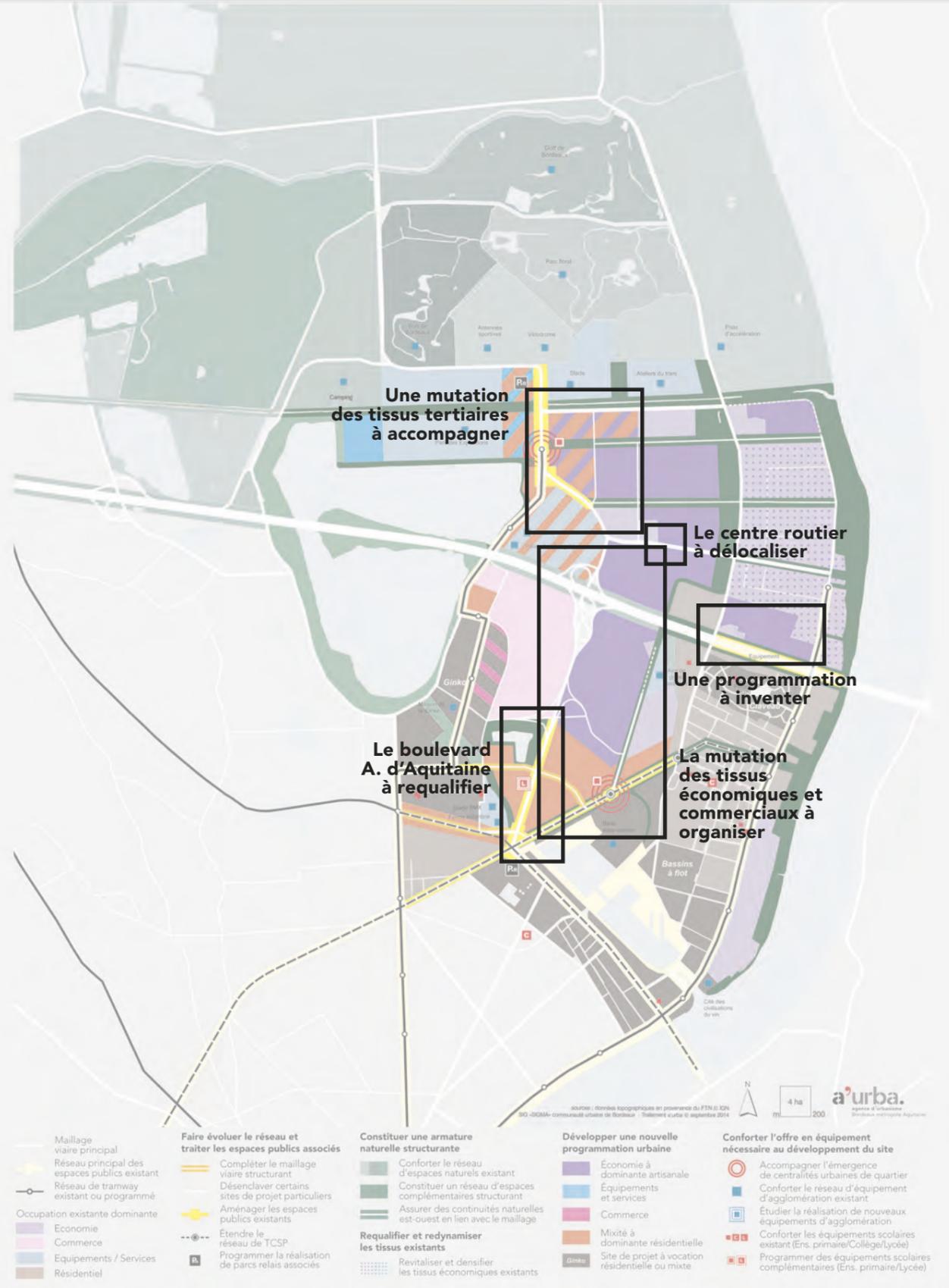
Scénario 1



Scénario 2



Scénario 3



Les atouts et les faiblesses des scénarios

Scénario 1 « Déployer la ville autour d'un nouvel espace de nature structurant »

Atouts

Une entrée de ville, porte d'accès nord depuis la rocade, requalifiée.

Un concept de parc tirant bénéfice des contraintes présentes et valorisant les programmes contigus.

Une importante valorisation immobilière du foncier communautaire par une opération résidentielle (extra-rocade).

La création d'une armature naturelle dense et structurante, qui favorise les liaisons écologiques entre la Garonne et le Lac.

Une répartition des programmes résidentiels intra-rocade qui génère de nouvelles accroches aux secteurs d'habitat riverains (Ginko, Aubiers, Bassins à flot, Bacalan).

Une offre nouvelle en équipements très importante.

Faiblesses et points d'alerte

Une mise en oeuvre relativement difficile au vu des obstacles à lever.

Des projets de voirie particulièrement lourds à financer : le boulevard Aliénor d'Aquitaine et le prolongement de Tourville en particulier.

Une forte ambition sur les espaces verts qui suppose une bonne maîtrise des aménagements paysagers, notamment financière (cité Noël, aire de grand passage, etc.).

Une cohabitation délicate entre activités et logements appelant des solutions innovantes (gestion des vis-à-vis, sélectivité des entreprises, régulation du stationnement, etc.).

Des fonctions urbaines à faire vivre ensemble nécessitant une bonne gestion des déplacements.

De nouvelles orientations urbaines sur la cité Noël qui nécessitent une stratégie d'intervention particulièrement volontariste.

Une nécessaire relocalisation de l'aire de grand passage et du centre routier.

Une offre économique supprimée importante à reconstituer sur site ou par ailleurs.

Scénario 2 « Constituer un quartier ouvert sur les espaces naturels autour d'un cœur actif »

Atouts

Une stratégie d'intervention sur les franges du territoire constitué qui respecte les quartiers anciens et qui fragilise peu les composantes économiques en place.

Des situations résidentielles tirant profit de l'ouverture sur le fleuve et participant à la connexion des grands espaces naturels à l'échelle métropolitaine.

Un développement économique concentré sur du foncier maîtrisé par la collectivité et des synergies transport/urbanisme qui encouragent le renouvellement progressif des activités.

Une cohérence d'ensemble donnée aux espaces de lisière, support pour de nouvelles pratiques publiques.

Des marges d'évolution encore présentes dans les tissus existants peu remis en question.

Une mise en œuvre relativement facilitée.

Scénario 3 « Poursuivre la ville le long du Lac au contact d'un site actif renforcé »

Atouts

Une entrée de ville, porte d'accès nord depuis la rocade, requalifiée.

Une stratégie d'intervention qui encourage la requalification des activités en place et valorise fortement le potentiel économique du site.

Des situations résidentielles tirant profit de l'ouverture sur le Lac et des nouvelles connexions à la ville (avec l'arrivée du tramway notamment).

Une partition spatiale et fonctionnelle entre nouveau quartier résidentiel et tissus économiques, favorable à une bonne cohabitation et une certaine dissociation des flux.

Un large espace public structurant (cours Ch. Bricaud) qui articule les différentes fonctions présentes, génère de nouvelles connexions entre les tissus, assure les transitions nécessaires et donne une indispensable dimension humaine au site

Une programmation résidentielle associée qui favorise l'animation du territoire hors-rocade, et permet le développement d'une offre urbaine favorable au développement du tourisme d'affaires.

Une mise en œuvre relativement facilitée permettant d'enclencher rapidement les processus de mutation sans obérer pour autant certaines potentialités ultérieures.

Des marges d'évolution encore présentes, notamment en bordure du fleuve.

Faiblesses et points d'alerte

Une exigence de qualité à maîtriser sur l'ensemble du continuum fluvial.

Une programmation économique qui se doit d'être ambitieuse pour valoriser les aménagements paysagers du parc des Lagunes.

Une ambition plus modérée sur la redéfinition de l'entrée de ville nord (avenue Aliénor d'Aquitaine et abords).

L'absence d'intervention directe sur la cité Noël compensée par une programmation économique et culturelle ambitieuse exigeant un fort investissement de la part de la collectivité (en termes d'accompagnement, d'équipement, de requalification des espaces délaissés, etc.).

Faiblesses et points d'alerte

Des projets de voirie qui peuvent s'avérer lourds à financer : le boulevard Aliénor d'Aquitaine en particulier

Une programmation économique qui se doit d'être ambitieuse notamment pour valoriser les aménagements paysagers du parc des Lagunes.

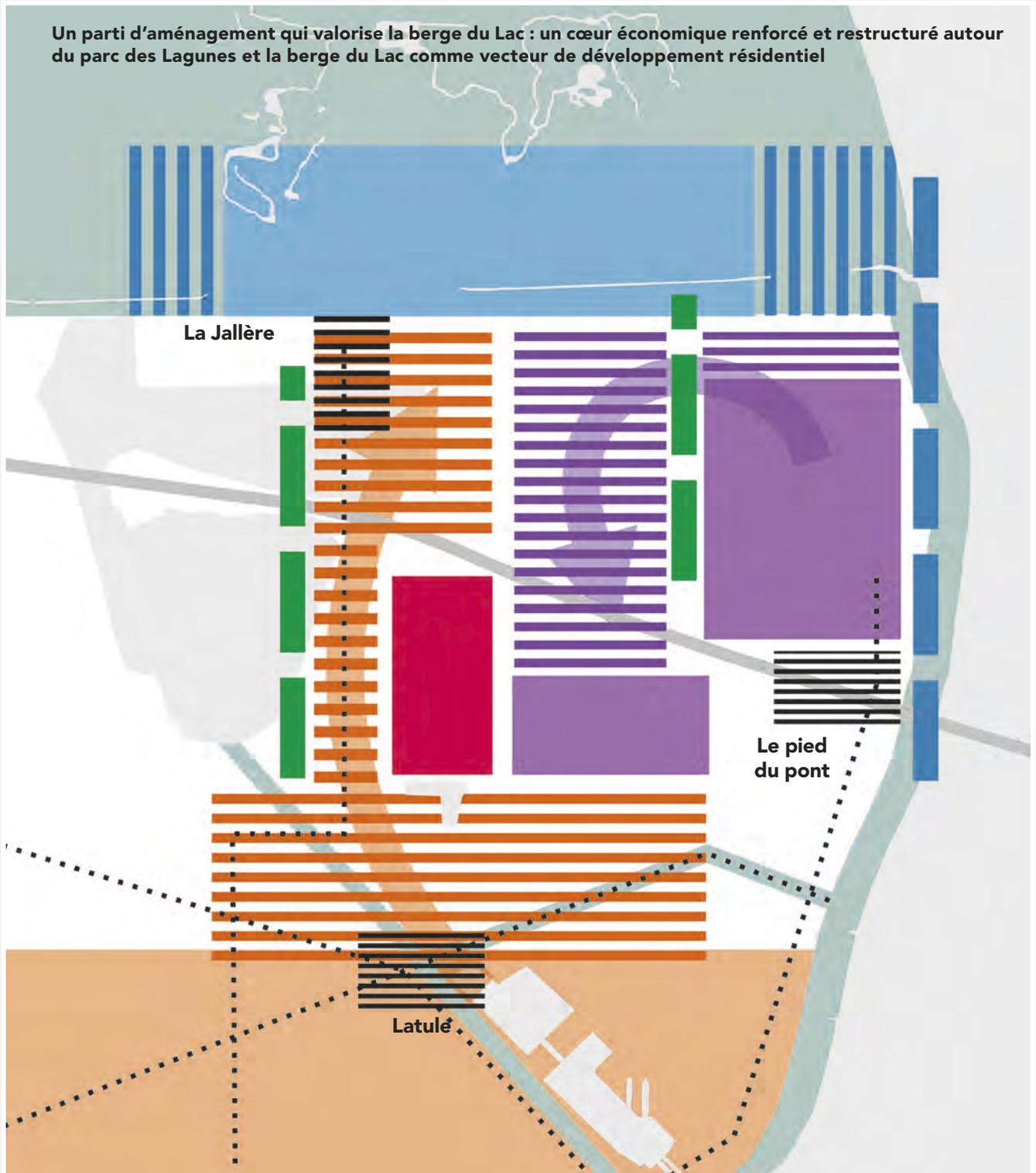
L'absence d'intervention directe sur la cité Noël mais opportunité d'une programmation économique et culturelle ambitieuse exigeant un fort investissement de la part de la collectivité (en termes d'accompagnement, d'équipement, de requalification des espaces délaissés, etc.).



6 | Conclusion

« Développer un cœur actif renforcé et poursuivre la ville le long du Lac »

Un parti d'aménagement qui valorise la berge du Lac : un cœur économique renforcé et restructuré autour du parc des Lagunes et la berge du Lac comme vecteur de développement résidentiel



Les points d'ancrage du projet

Trois lieux stratégiques

≡ points d'appui du projet

Le réseau de transport collectif

•••• lien fédérateur du projet

Trois éléments de valeur

■ support de développement résidentiel

■ support d'équipement structurant

Des dynamiques différenciées

■ Développement urbain privilégié

■ Offre d'équipement et service confortée

■ Espace économique renforcé

■ Espace commercial pérennisé

6 | Conclusion

« Développer un cœur actif renforcé et poursuivre la ville le long du Lac »

À l'issue de cette étude, le scénario 3 a été retenu. Fondé sur une extension de la ville existante mixte (habitat-activité) au-delà de la ceinture des boulevards et de la rocade, en appui sur le Lac de Bordeaux et le cheminement du tramway, et sur le renforcement de la ville économique existante autour d'un nouvel espace de nature, ce scénario conforte ainsi la vocation économique du site et valorise la berge du Lac le long du tramway en proposant un quartier résidentiel dans la continuité de Ginko. Il s'articule ainsi autour de 2 axes forts :

- 1/ La poursuite de la ville résidentielle le long du Lac et du tramway jusqu'au grand stade avec la création potentielle de 4000 logements : un nouveau quartier émerge à la charnière des quartiers des Aubiers, Ginko, Bassins à flot et Bacalan, en lien avec la refonte des grandes voiries circulantes de l'intra-rocade, et dans le prolongement, le Lac de Bordeaux, le tramway et le grand stade deviennent les points d'appui d'une nouvelle offre urbaine qui se déploie de l'autre côté de la rocade.
- 2/ La poursuite de la ville économique le long d'un axe de nature avec un potentiel de 270 000 m² nouveaux : en appui des sites existants, un vaste espace économique, connecté et renforcé dans sa vocation productive, se déploie autour, le long d'un axe de nature structurant de près de 20ha.

Il dessine ainsi :

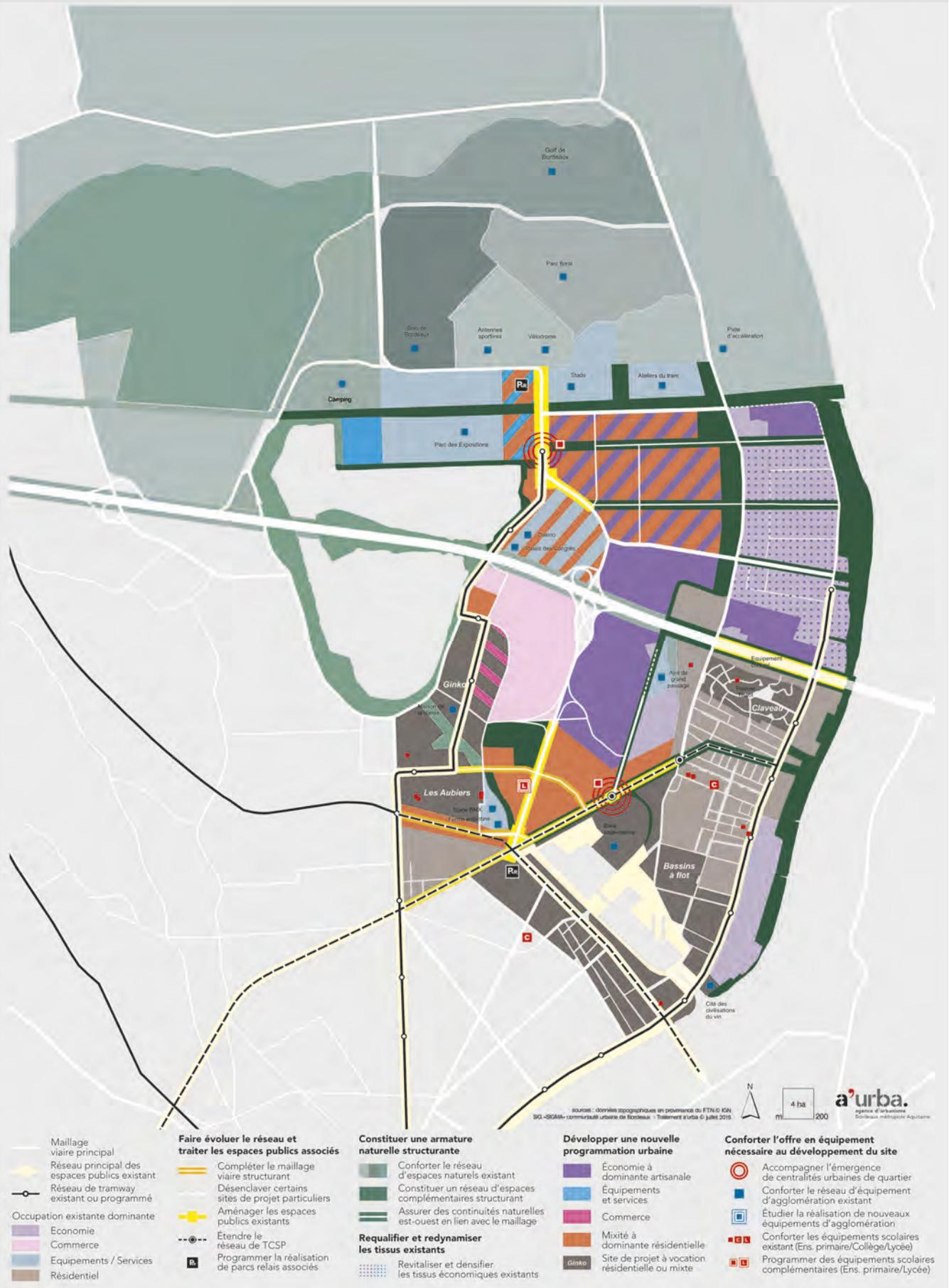
- un réseau d'espaces publics et de déplacement autour de Latule et du grand stade afin de rendre compatibles les fonctions circulatoires avec l'évolution des sites d'activités au profit d'un développement résidentiel ;
- une armature naturelle structurante connectée au Lac avec la valorisation de la berge du Lac, la construction d'une trame verte est-ouest, la création d'un espace naturel au centre du site économique et la valorisation des berges de Garonne ;
- la poursuite de la ville le long du Lac avec la création d'un nouveau quartier mixte en accroche du Lac et du grand stade et d'un quartier résidentiel autour de la place Latule,
- un site actif renforcé avec la valorisation du potentiel économique de part et d'autre de la rocade et le renforcement de l'offre en matière d'équipements et de services au nord du territoire (7 ha dédiés)

Trois lieux de projet majeurs à investir

Ce scénario s'appuie sur trois lieux majeurs qui constituent des points d'appui essentiels du projet global. Futurs sites de projet opérationnels, ils nécessiteront tous, à plus ou moins long terme, des réflexions spécifiques plus approfondies :

- le site de La Jallère, investi dès 2014 dans le cadre d'une étude particulière confiée à l'ANMA et associée à un dispositif d'atelier dédié,
- le site élargi autour de Latule qui englobe le site de Cracovie, l'axe Alienor d'Aquitaine, le secteur A. Daney et l'accroche aux Bassins à flot, qui constitue un lieu d'articulation fort entre la ville et le projet et concentre à lui seul de nombreux enjeux du territoire de Bordeaux Nord,
- le site du pied du pont d'Aquitaine, à plus long terme, qui possède un formidable potentiel urbain et paysager permettant d'imaginer, à partir d'un traitement singulier, comme la création d'un nouveau lieu autour d'une programmation culturelle et économique sous le pont d'Aquitaine, une évolution favorable de l'ensemble du secteur de Labarde.

« Développer un cœur actif renforcé et poursuivre la ville le long du Lac »



6 | Conclusion

Des conditions à réunir

La mise en œuvre de ce scénario implique de réunir certaines conditions préalables :

- la requalification de l'avenue Aliénor d'Aquitaine afin de permettre un développement résidentiel sur ses franges,
- l'évolution des tissus économiques et commerciaux de la zone d'Alfred Daney en lien avec la densification du pôle commercial,
- la mutation des tissus tertiaires existant pour fonder un véritable quartier de stade,
- la relocalisation de l'aire de grand passage pour libérer l'emprise,
- la délocalisation du centre routier afin de permettre l'émergence d'un projet économique global et réduire les flux sur l'avenue des trois cardinaux,
- la levée des contraintes techniques, en particulier celles liées à la présence des lignes à haute tension,
- la recherche d'une programmation économique spécifique ambitieuse au pied du pont d'Aquitaine tournée autour de l'économie créative et solidaire en lien avec l'évolution du quartier.

Des points d'attention à observer sur le territoire de Bordeaux Nord

Au-delà des nombreux atouts qu'il présente - entrée de ville nord depuis la rocade requalifiée, potentiel économique valorisé, nouvelle offre urbaine et programmation résidentielle favorisant l'animation du territoire, mise en œuvre relativement facilitée, marges d'évolution encore présentes, notamment en bordure du fleuve, etc. - le scénario retenu présente des points de faiblesse particuliers qu'il s'agit d'intégrer : des projets de voirie lourds à financer, une programmation économique qui se doit d'être ambitieuse pour valoriser les aménagements paysagers du parc des Lagunes ou l'absence d'intervention directe sur la cité Noël qui oblige à trouver une forme d'investissement différente de la part de la collectivité sur le secteur (en termes d'accompagnement, d'équipement, de requalification des espaces délaissés, etc.). Mais plus généralement, ce scénario appelle une réelle vigilance sur des points essentiels pour le développement de ce territoire :

1/ Les modalités de mise en œuvre du projet ou comment tenir dans le temps le parti d'aménagement ?

Cette question renvoie directement aux processus opérationnels qui vont être choisis et mis en place et à la capacité de garantir la cohérence du projet à l'échelle de Bordeaux Nord. Sur ce vaste territoire, un des enjeux sera sans doute de trouver les bonnes échelles d'intervention et la juste mesure entre un urbanisme négocié, un urbanisme de projet et des procédures opérationnelles plus conventionnelles. Parallèlement, il sera sans doute nécessaire de constituer un référentiel « vivant » à l'échelle du territoire pour assurer le suivi et préserver la cohérence globale du projet.

2/ La place donnée au développement économique dans le projet ou comment garantir une production économique suffisante et exemplaire en termes de qualité urbaine et architecturale ?

Cette question touche à la fois la question de la programmation économique proposée, tant en termes de volume et de typologie (favoriser une production de locaux d'activités et limiter le développement d'activités tertiaires), et la question de l'ambition urbaine et architecturale donnée au développement envisagé. Au même titre que les débats sur la forme urbaine dans les futurs quartiers résidentiels, notamment autour de la pertinence de grande hauteur eu égard aux caractéristiques

6 | Conclusion

exceptionnelles du lieu, la question de la qualité urbaine dans les tissus économiques doit également faire l'objet d'une grande attention.

En ce sens, deux propositions intéressantes seront sans doute à poursuivre. D'une part, le principe proposé par l'atelier de la Jallère de faire contribuer les grands porteurs de projet à la recherche de mixité sur ce territoire, et plus spécifiquement à l'offre de locaux d'activités, est une piste qui mériterait d'être plus largement reproduite. Cette proposition, qui trouve une première traduction dans la répartition des îlots proposée par l'ANMA, présente un réel intérêt d'un point de vue opérationnel et financier pour garantir la programmation économique future mais nécessite une vigilance particulière dans le cadre du suivi du projet afin d'en assurer la pérennité et d'en faire accepter le principe. D'autre part, l'idée de mener une opération économique pilote sur le site de la Jallère, plutôt à des fins artisanales, est une opportunité pour tester des formes urbaines nouvelles ambitieuses et prometteuses et ouvrir des portes aux opérations futures.

3/ Le modèle de ville recherché ou comment assurer l'animation urbaine du territoire ?

L'étude a démontré l'intérêt pour ce territoire de contribuer à la production de logements à l'échelle de la ville et de la métropole. Mais elle a également souligné la difficulté d'intégrer à court et moyen terme cette production à un territoire qui n'est pas suffisamment structuré à ce jour, tant en termes d'équipements de proximité que de déplacements.

Force est donc de s'interroger rapidement sur la stratégie d'équipement de proximité à adopter sur le territoire en tenant compte à la fois des capacités de financement d'équipements nouveaux par l'arrivée de population nouvelle et de la nécessité d'animation des nouveaux quartiers et de faire ville.

Parallèlement, la mobilité sur ce territoire est un enjeu majeur qui peine à trouver des réponses adaptées à court et moyen terme. À défaut de solutions « lourdes », difficiles à financer et longues à mettre en œuvre, l'opportunité est ici donnée d'expérimenter une autre façon d'appréhender cette problématique en cherchant des réponses dans une programmation spatiale et temporelle du site capable d'intégrer les difficultés rencontrées. Qui plus est, la nature même de ce territoire appelle assez naturellement à explorer, à court/moyen terme, une gestion temporelle des déplacements.

Dans le même état d'esprit, le projet se devrait, de part sa localisation à la lisière de la ville, d'être exemplaire sur les questions environnementales et pourrait à ce titre devenir le laboratoire d'expérimentation des propositions faites dans le cadre de la démarche des 55000 ha de nature, en particulier de l'agence TER.

Le Lac de Bordeaux comme quatrième lieu de projet

Les échanges techniques et politiques dans le cadre de l'étude ont conduit à montrer l'intérêt d'élargir la focale vers l'ouest en donnant une place centrale au Lac de Bordeaux au regard du rôle d'articulation qu'il joue entre Bordeaux et Bruges et de son potentiel remarquable en termes de nature, tourisme et sports et loisirs.



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 2015