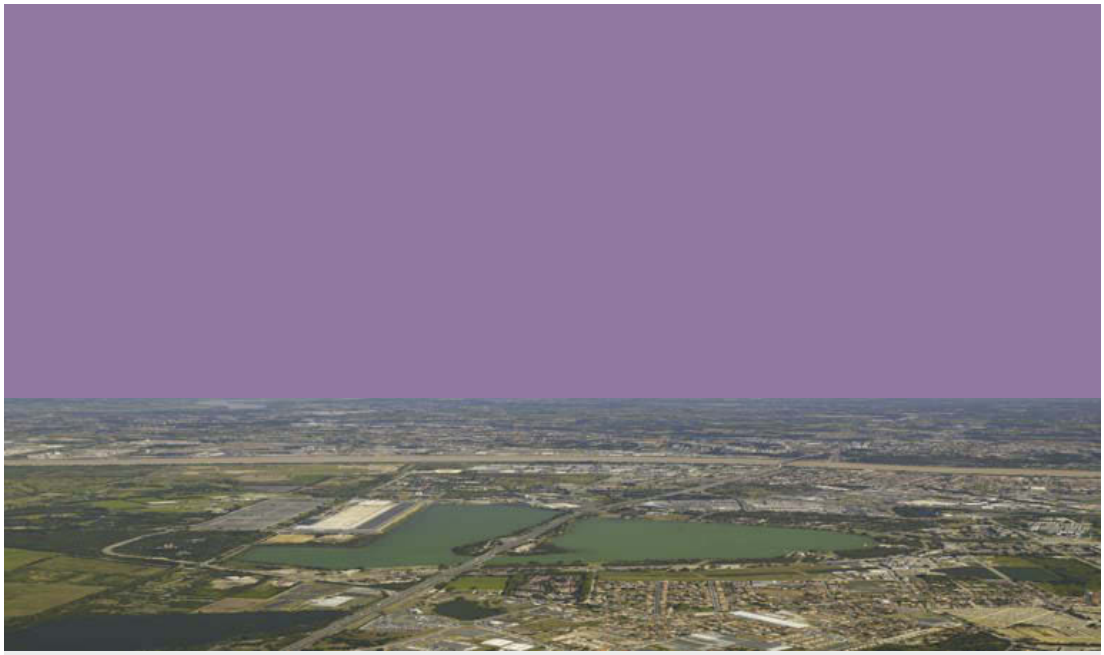


Bordeaux Nord

Étude de programmation urbaine

Scénarios de programmation

Synthèse

a'urba.
agence d'urbanisme
Bordeaux métropole Aquitaine

Hangar G2 Bassin à flot n°1 quai Armand Lalande BP 71 F-33041 Bordeaux Cedex
Tél. : 33 (0)5 56 99 86 33 Fax : 33 (0)5 56 99 89 22 e-mail contact@aurba.org

22/06/2015 provisoire étape définitif

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 rapellées 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 constuire 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 169

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 dé 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.

Sommaire

0 | Introduction 9

1 | Les grandes étapes de l'urbanisation et des projets de Bordeaux Nord .....
1.1 Rappel historique .....
1.2 Les grands projets de la fin du XX^{e} siècle .....
1.3 Synthèse .....

2 | Un territoire mosaïque en pleine évolution .....
2.1 Quel poids économique de Bordeaux Nord ? .....
2.2 Quelle réalité résidentielle ? .....
2.3 Quel potentiel foncier au regard des contraintes existantes ? .....
2.4 Quelles perspectives en termes de déplacements ? .....
2.5 Synthèse : forces et faiblesses d'un territoire singulier .....

3 | Les grands choix programmatiques 11
3.1 Les objectifs du projet métropolitain de Bordeaux Métropole .....
3.2 Quel rôle donner à Bordeaux Nord au sein du projet métropolitain ? 12
Le champ des possibles : « Tout économique » vs « Tout résidentiel »
3.3 Des choix programmatiques préalables 13

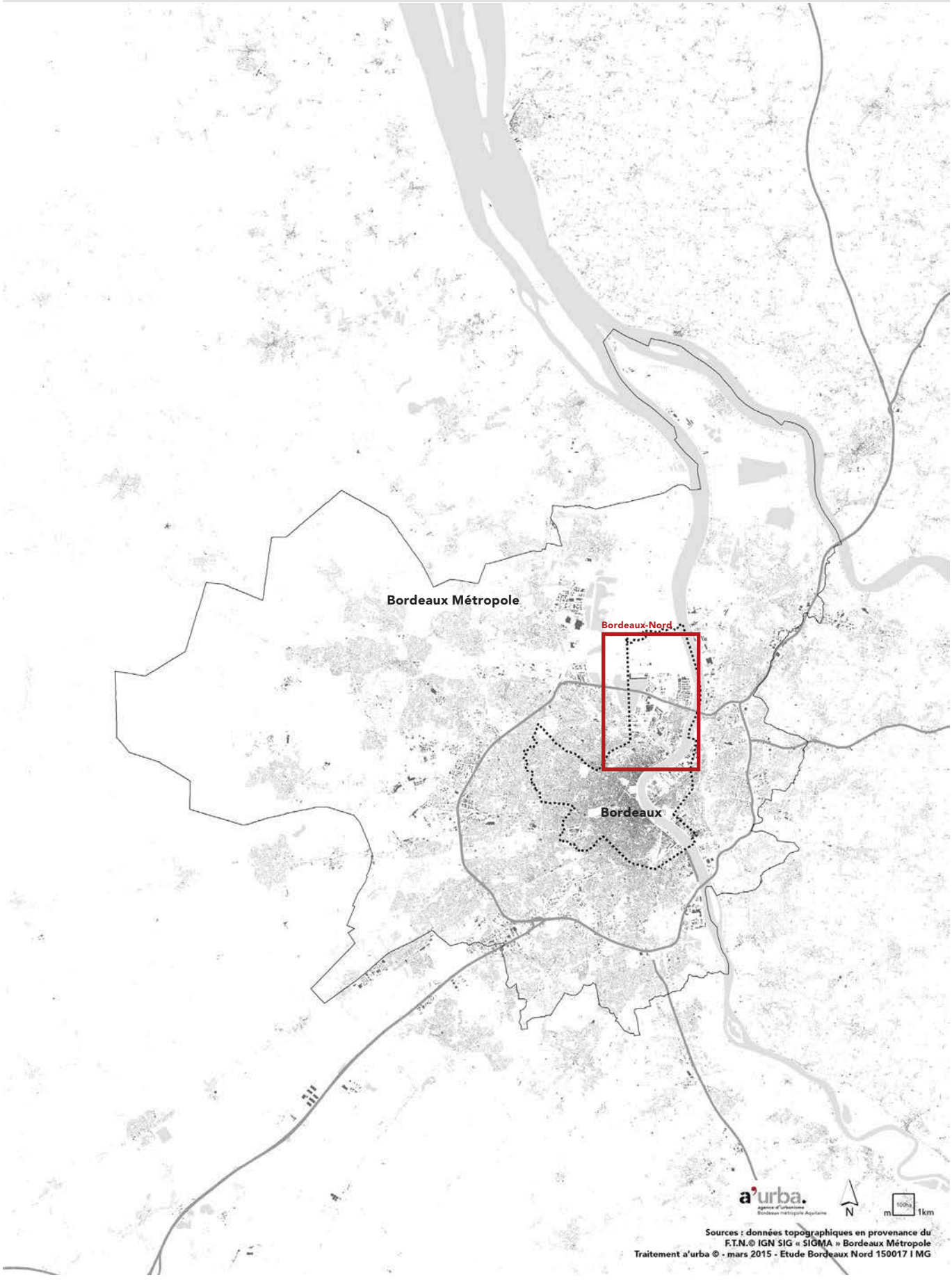
4 | Les scénarios programmatiques envisageables .....
4.1 Les invariants du projet .....
4.2 Des choix encore ouverts .....
4.3 Les points d'appui du projet .....
4.4 Des scénarios aux partis d'aménagement différenciés .....
4.5 Des conditions préalables à arbitrer .....
4.6 Scénario 1 : Déployer la ville autour d'un nouvel espace de nature structurant .....
4.7 Scénario 2 : Constituer autour d'un cœur actif un nouveau quartier, ouvert sur les espaces naturels .....
4.8 Scénario 3 : Poursuivre la ville le long du Lac au contact d'un site actif renforcé .....

5 | Synthèse : comparaison des scénarios programmatiques 15

6 | Conclusion 37

0 | Introduction

Bordeaux Nord, un large territoire au coeur de la métropole



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.

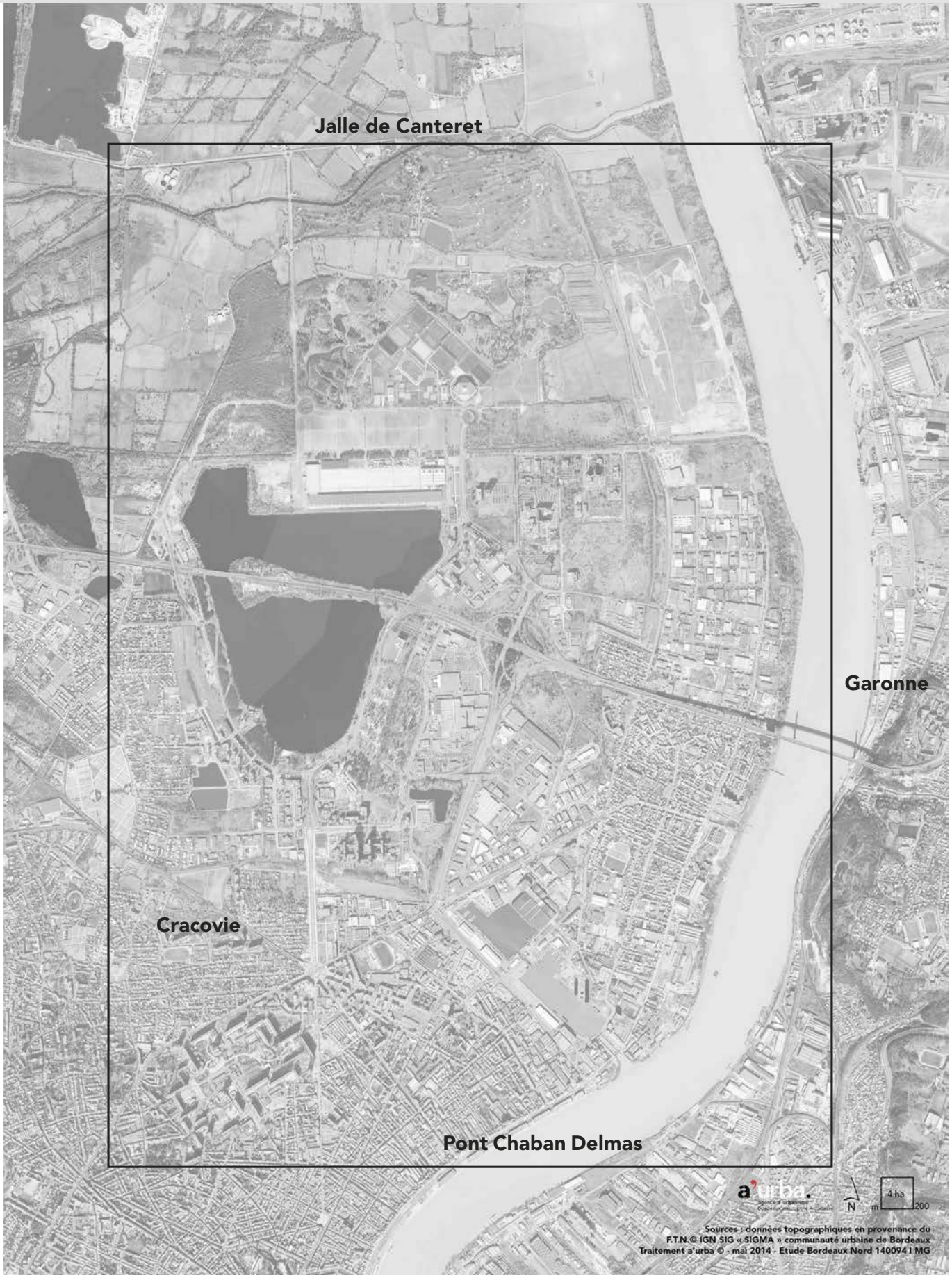
Après avoir fait l'objet par le passé de nombreuses attentions et donné lieu à plusieurs plans guides, ce territoire de projet revient à nouveau aujourd'hui sous le feu des projecteurs, le contexte ayant depuis fortement évolué suscitant ainsi la demande de la Communauté urbaine de Bordeaux et de la 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



3 | Les grands choix programmatiques

Concilier développement économique et résidentiel

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

Le champ des possibles : tout résidentiel vs tout économique

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 ?

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, las 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, 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 ? .

3.3 | 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.

5 | Synthèse : comparaison des scénarios programmatiques

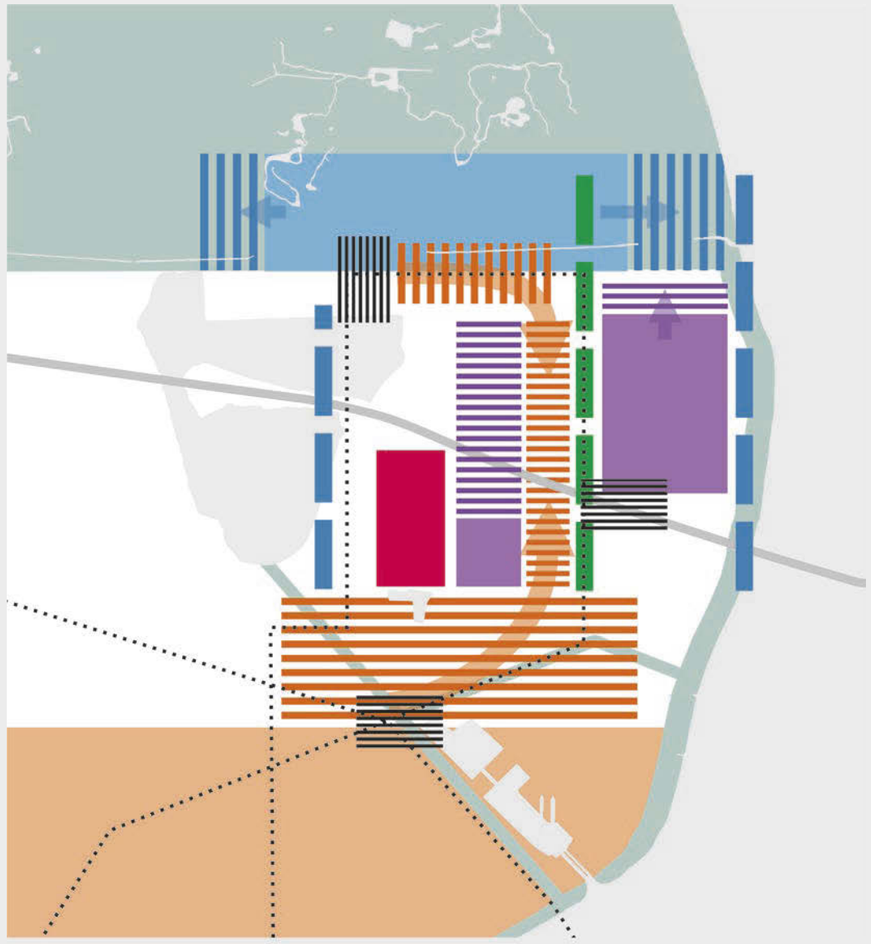
Les partis d'aménagement des différents scénarios

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

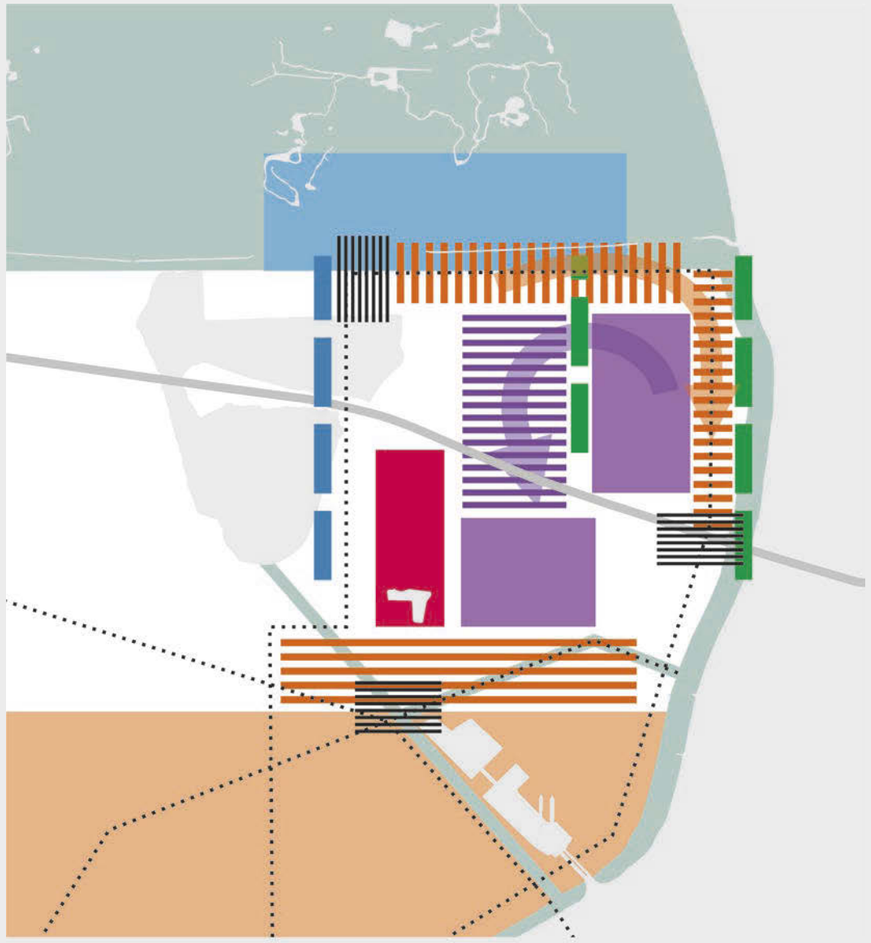
- Développement résidentiel
- Développement économique
- « Bande des équipements » renforcée
- Espace commercial conforté

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

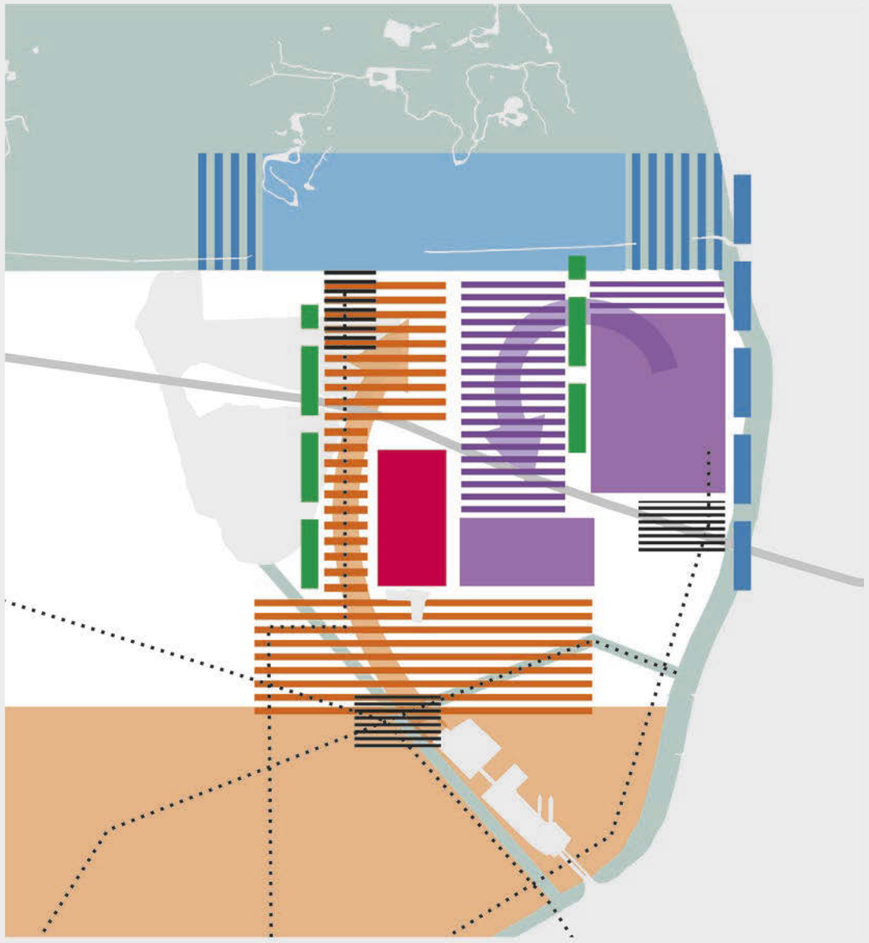
- Développement résidentiel
- Développement économique
- « Bande des équipements » renforcée
- Espace commercial conforté

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

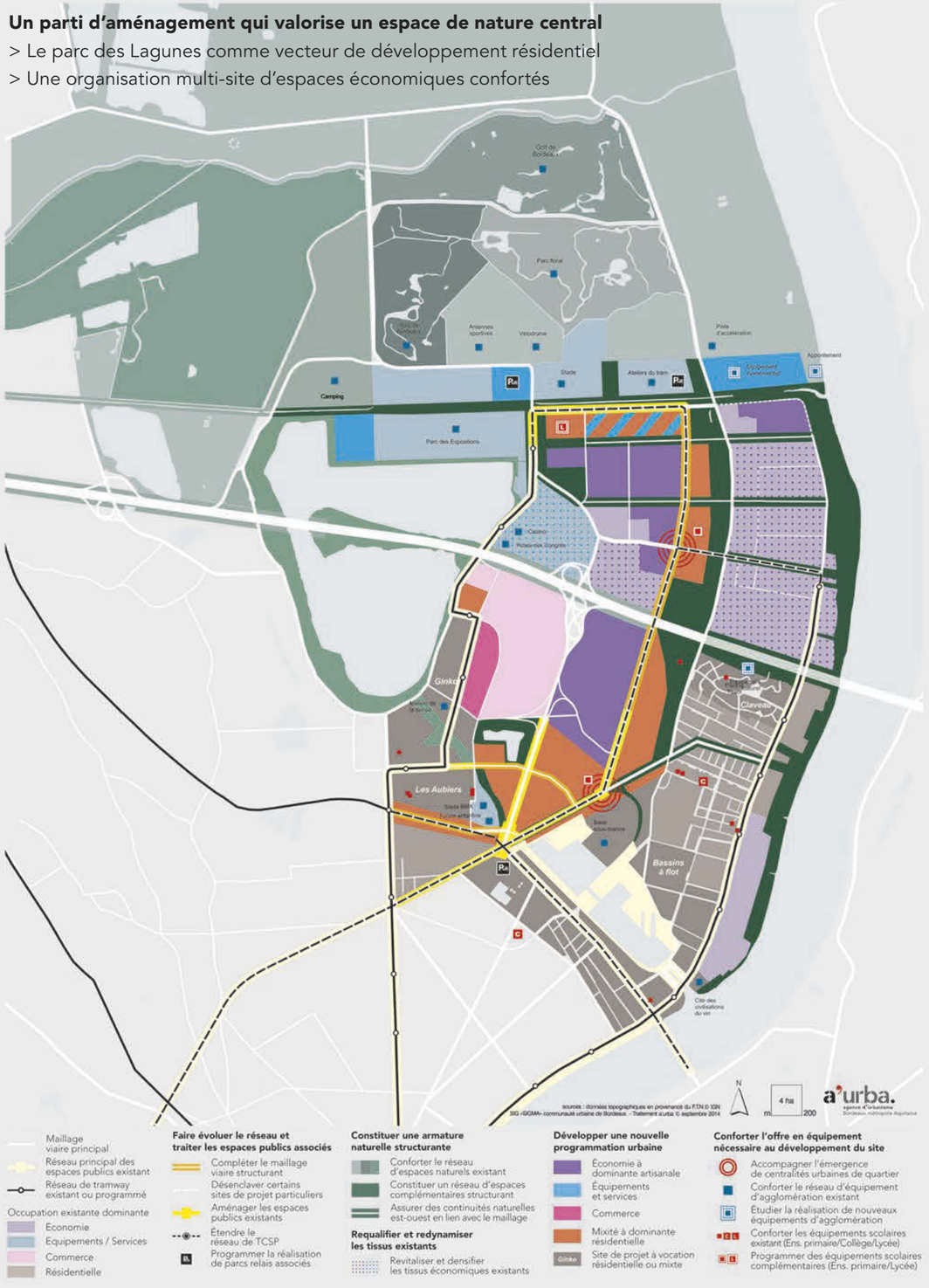
Les partis d'aménagement des différents scénarios

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

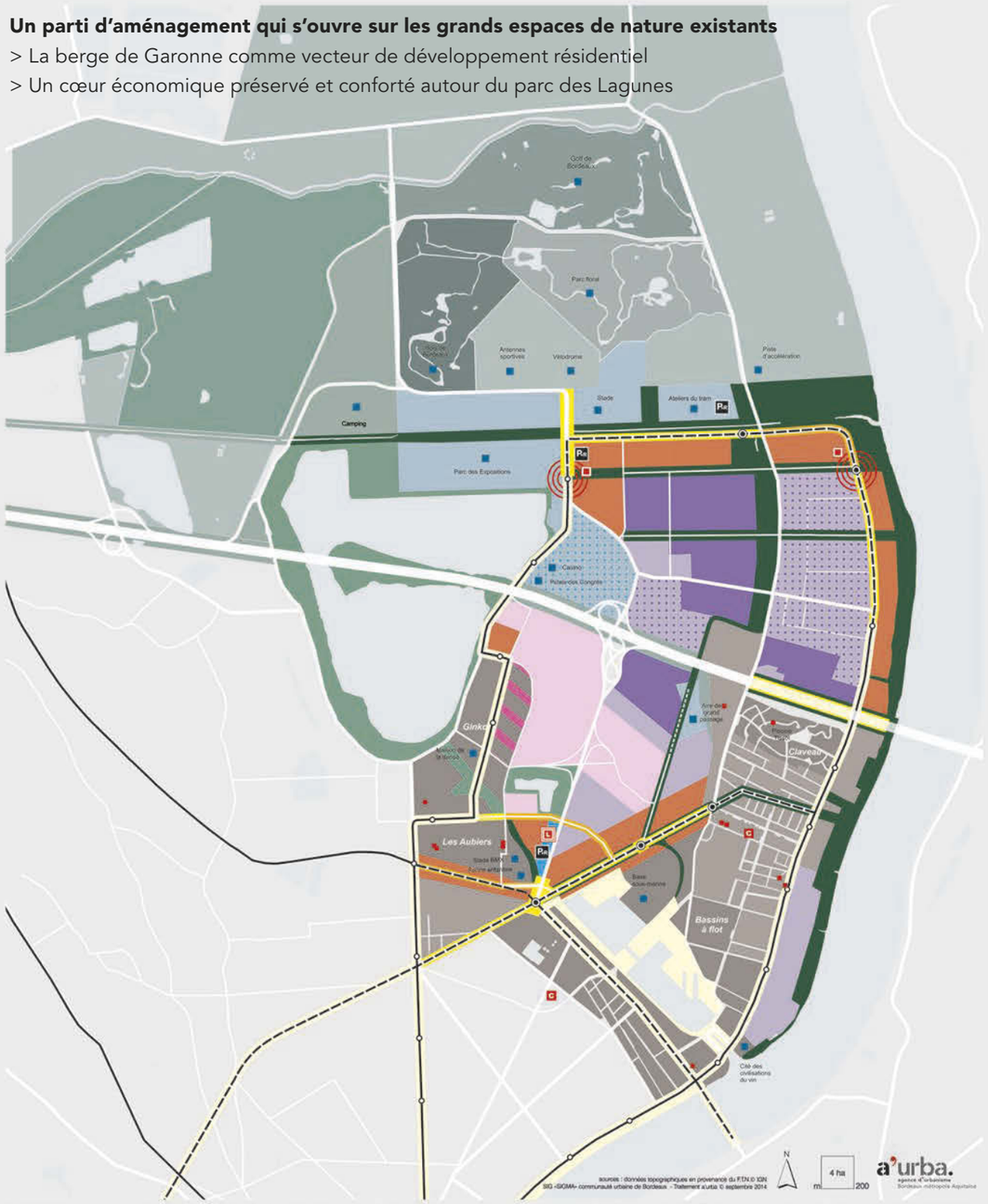


Scénario 2 « Constituer un quartier ouvert sur les espaces naturels autour d'un cœur actif »

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

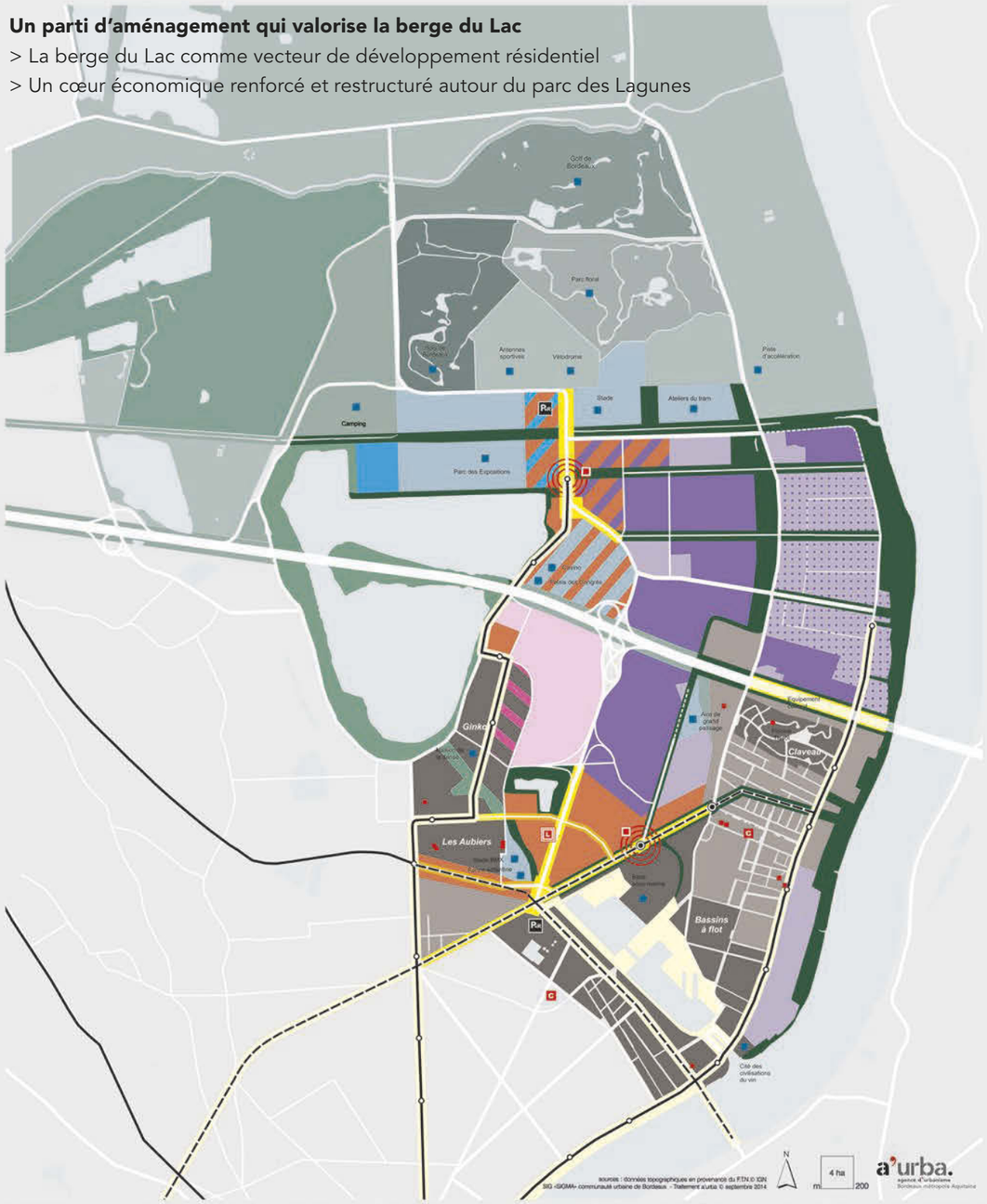


Scénario 3 « Poursuivre la ville le long du Lac au contact d'un site actif renforcé »

Un parti d'aménagement qui valorise la berge du Lac

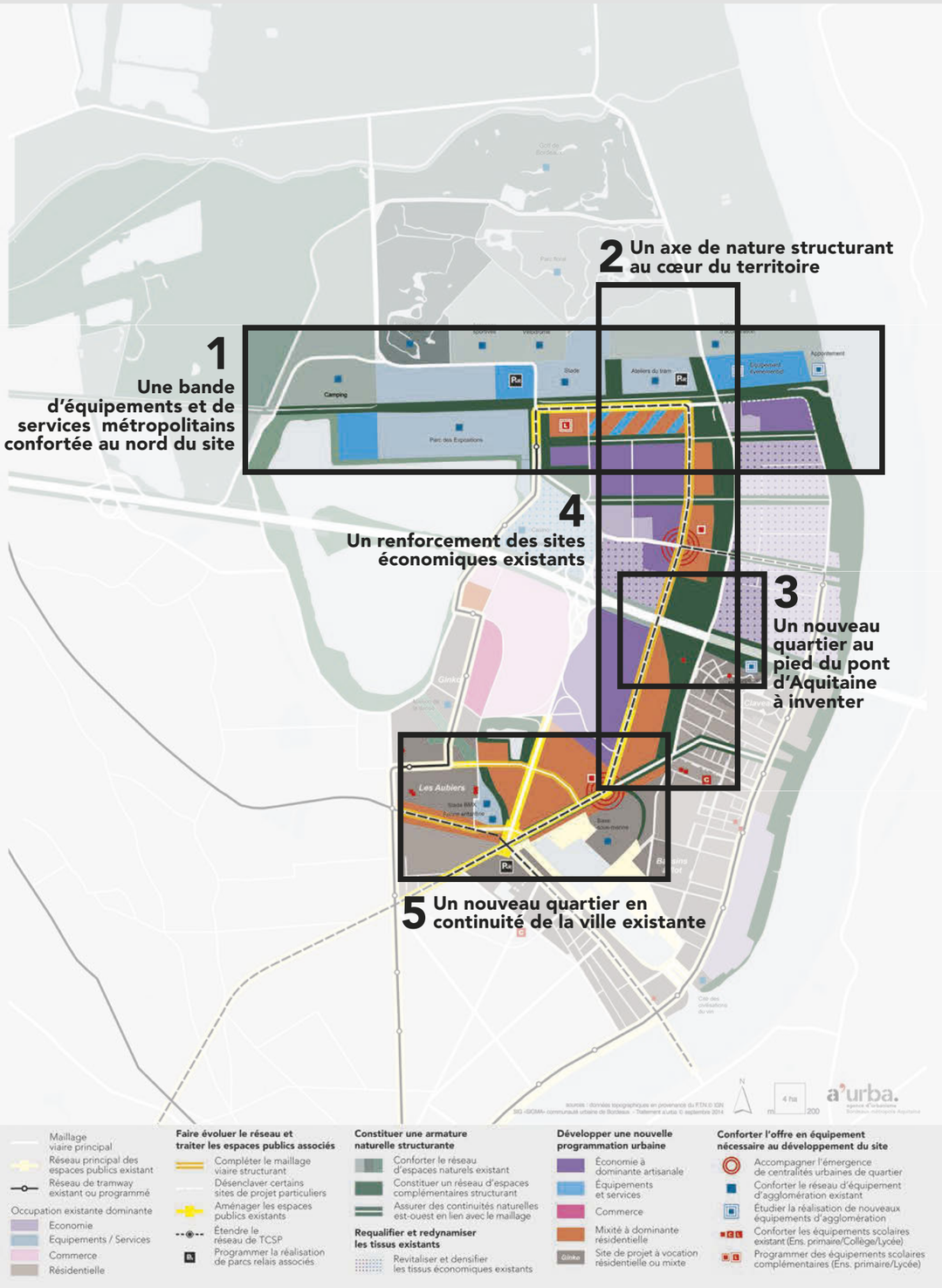
> La berge du Lac comme vecteur de développement résidentiel

> Un cœur économique renforcé et restructuré autour du parc des Lagunes

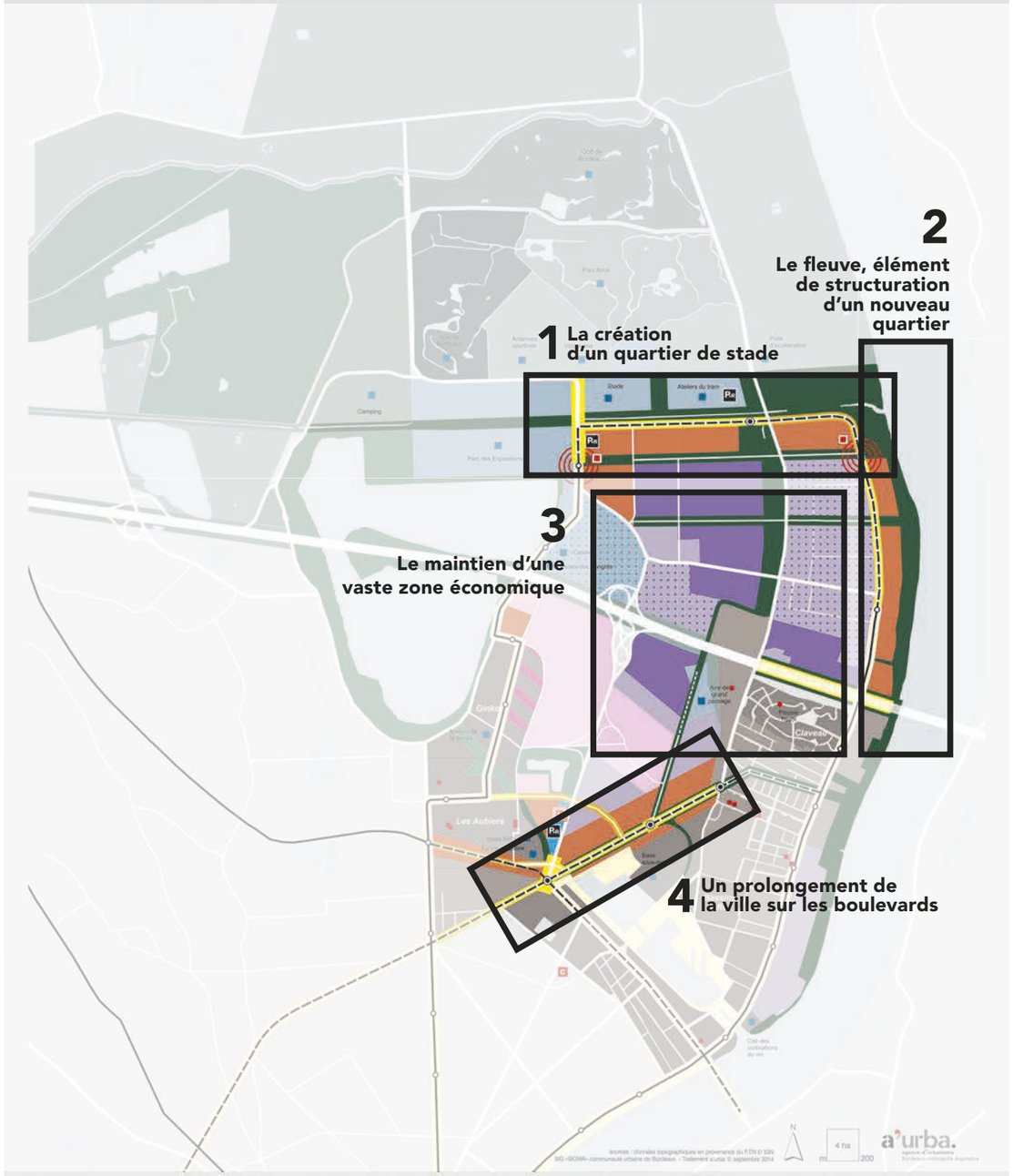


Les axes forts des différents scénarios

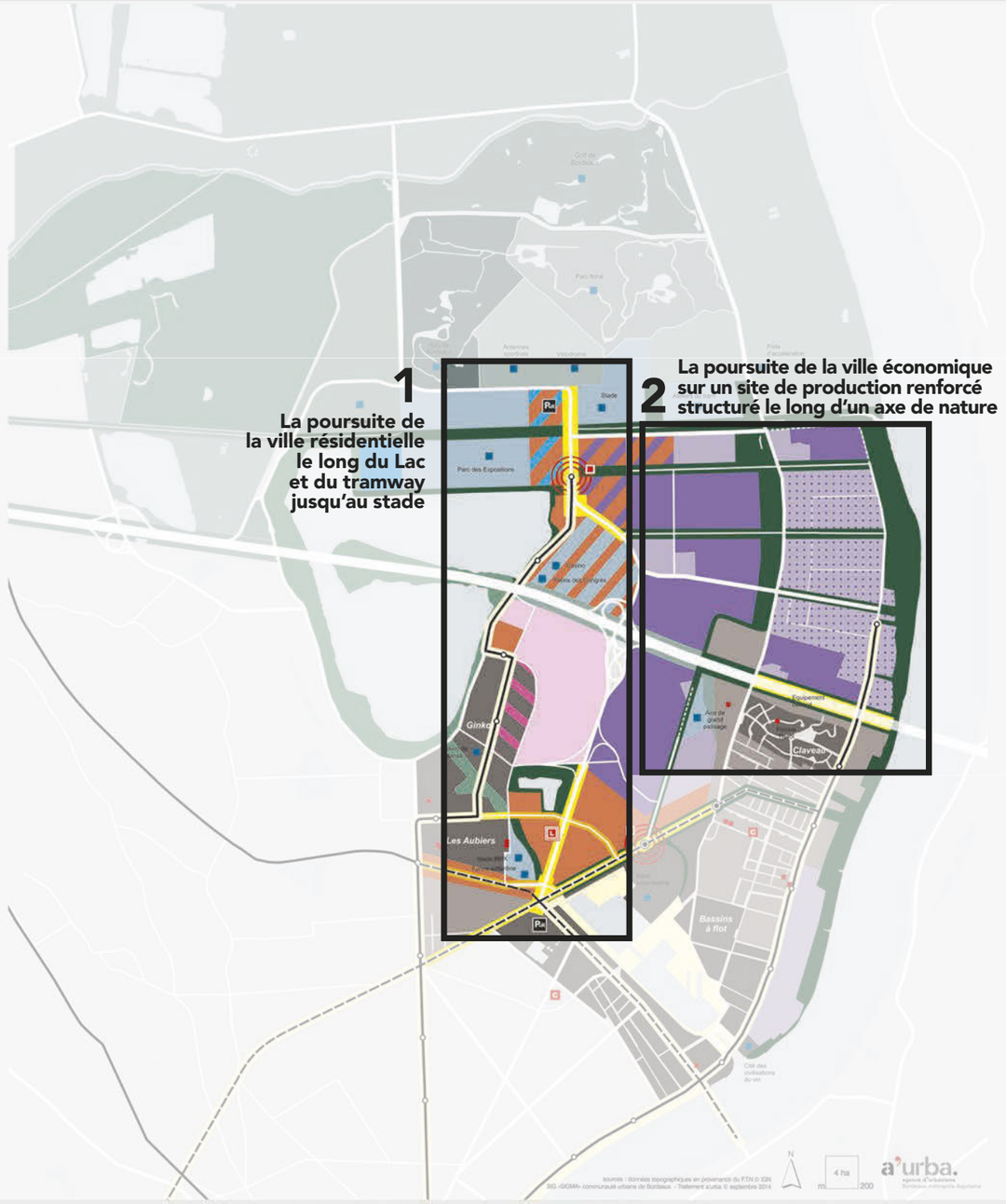
Scénario 1



Scénario 2

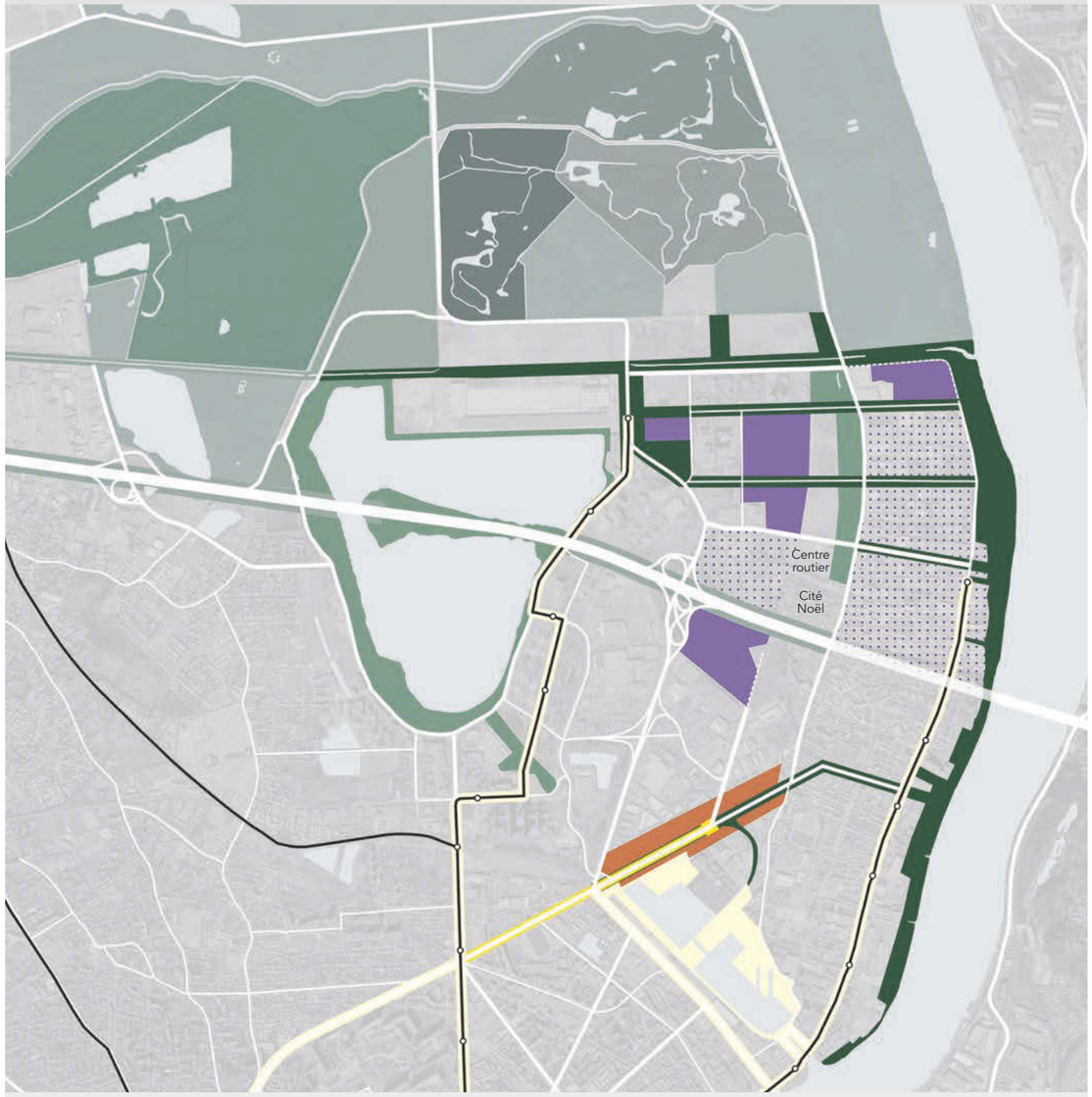


Scénario 3



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)

2015

Accueillir les premières implantations économiques sur les fonciers disponibles

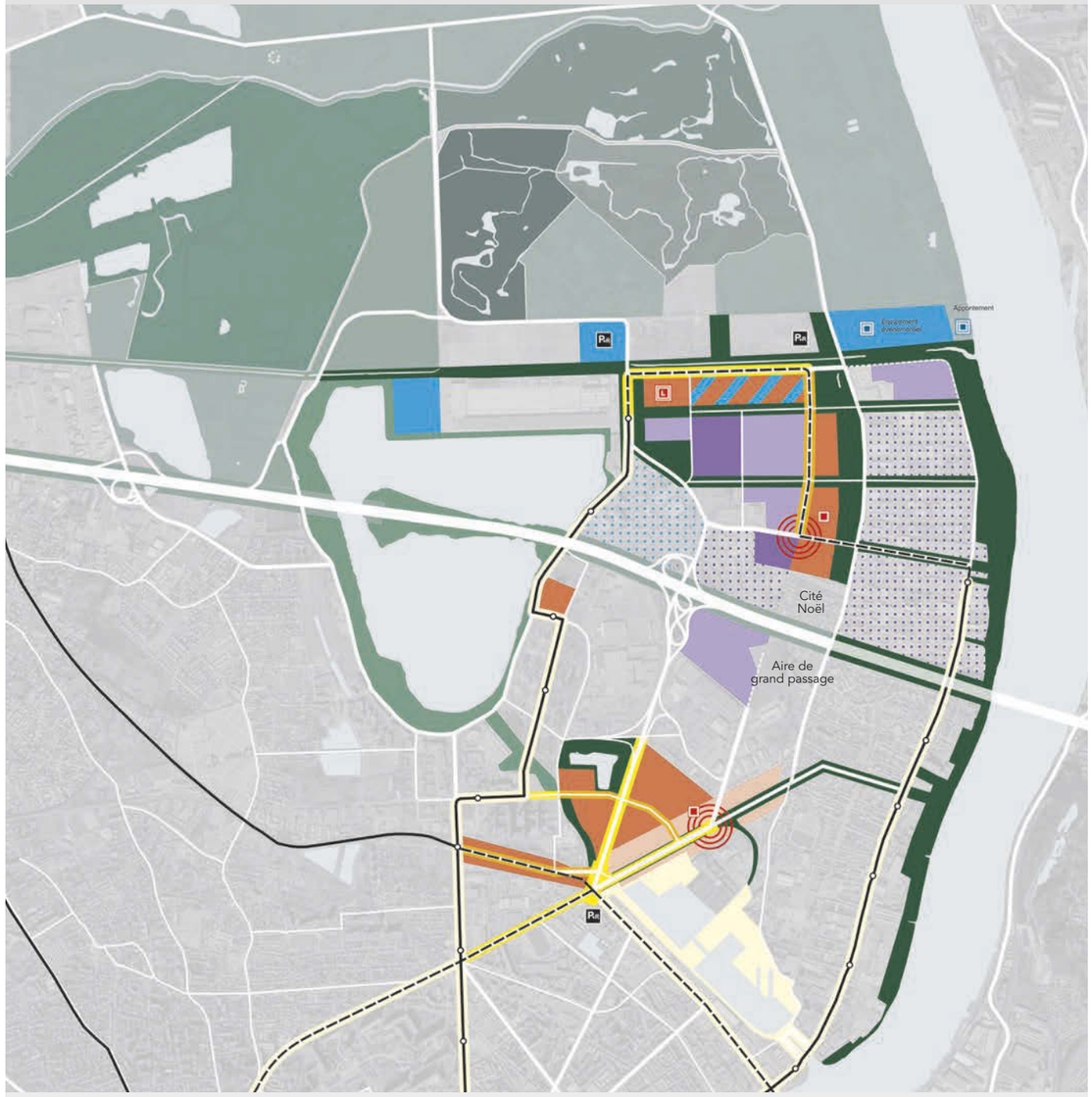
Anticiper la délocalisation du centre routier en identifiant les alternatives potentielles

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 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)

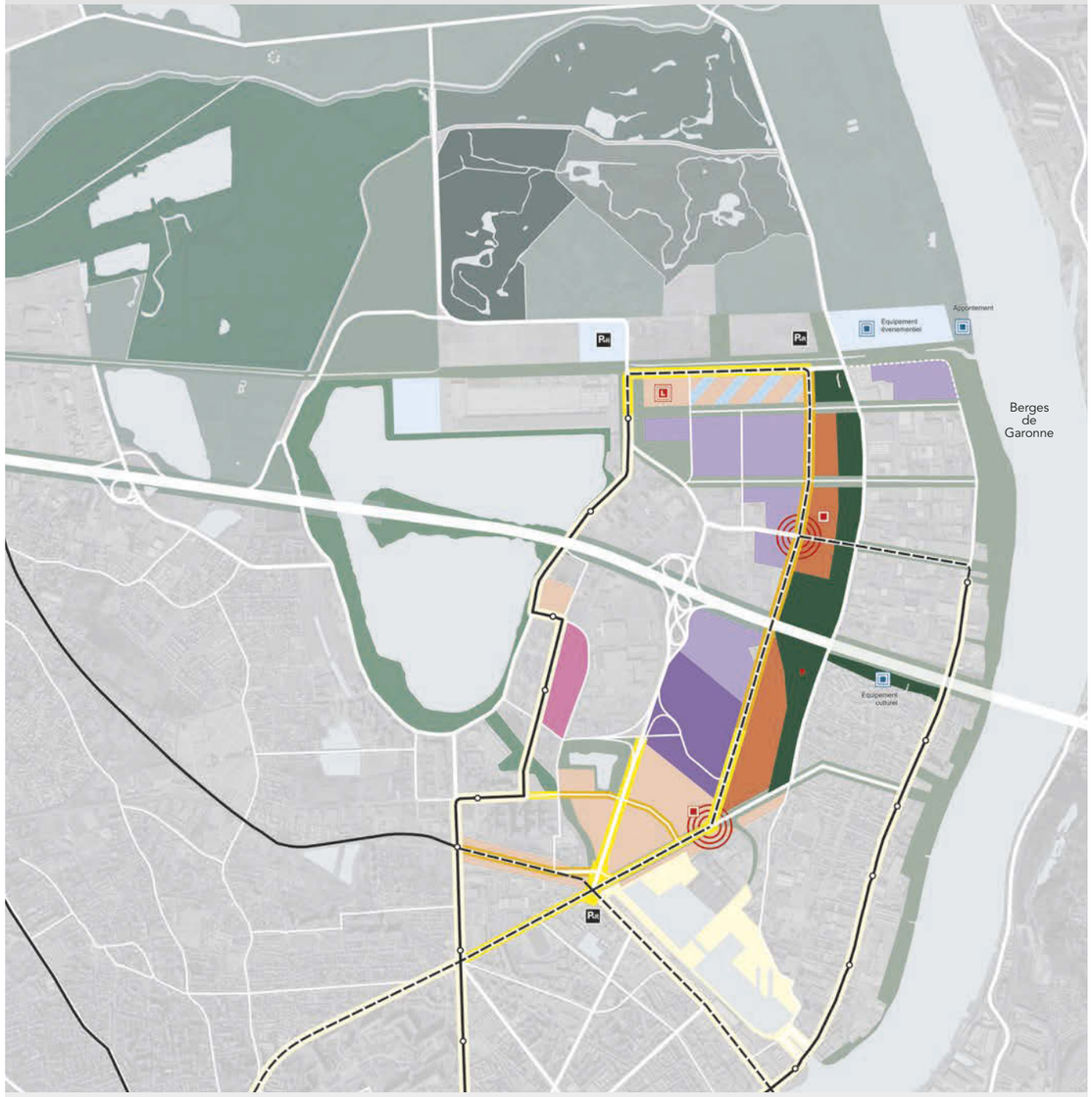
Réaménager la place Latule en lien avec la reconfiguration du bld A. d'Aquitaine, la création d'une voie sur la friche de Cracovie et d'un nouvel axe est-ouest de Laroque vers A. Daney et désactiver la rue des Français libres

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

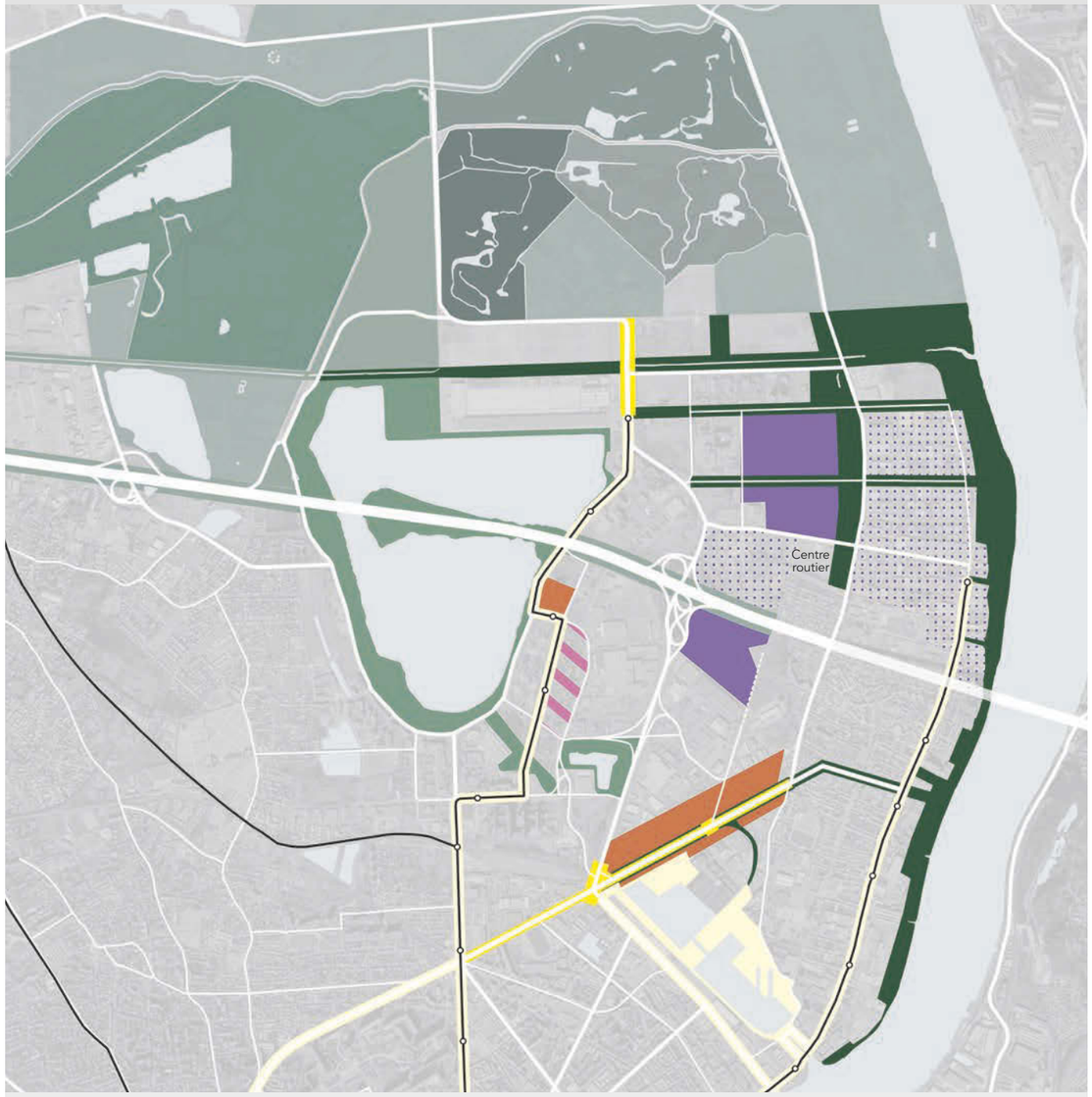
2040

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)

2015

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

INTRA-ROCADE

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

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

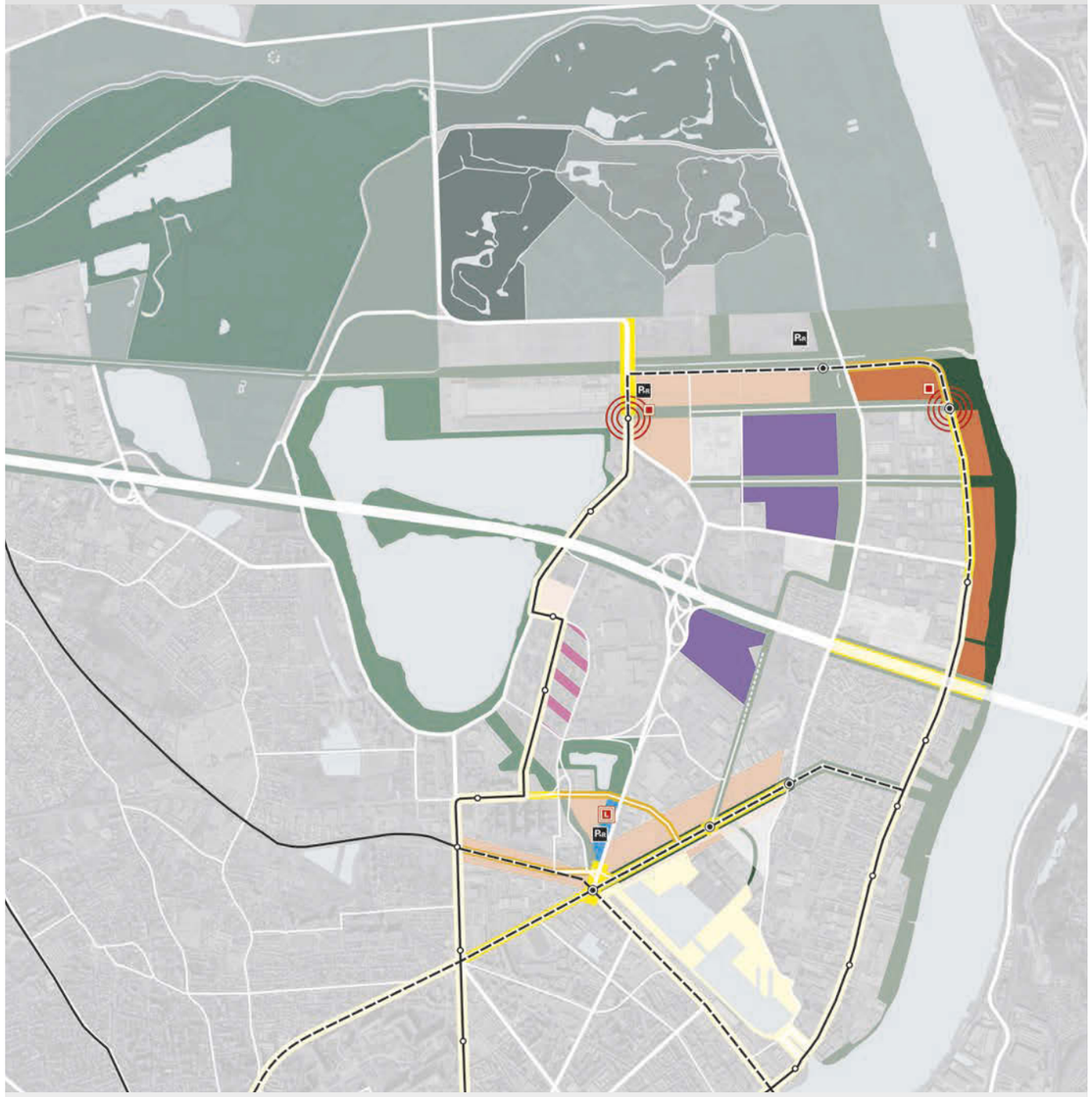
Accompagner la mutation du site de Régaz autour d'un projet d'économie sociale et solidaire au service du quartier

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

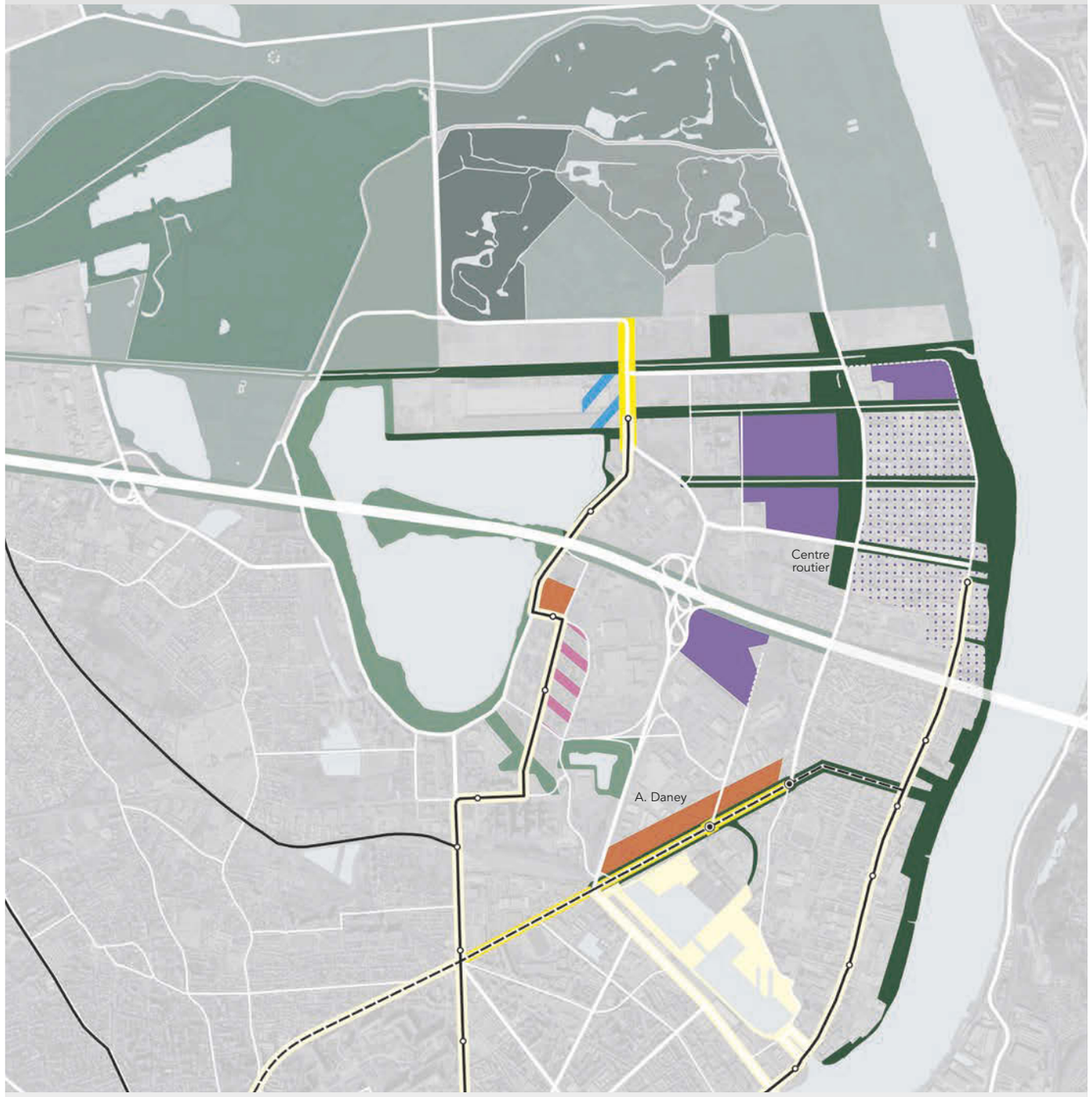
2040

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

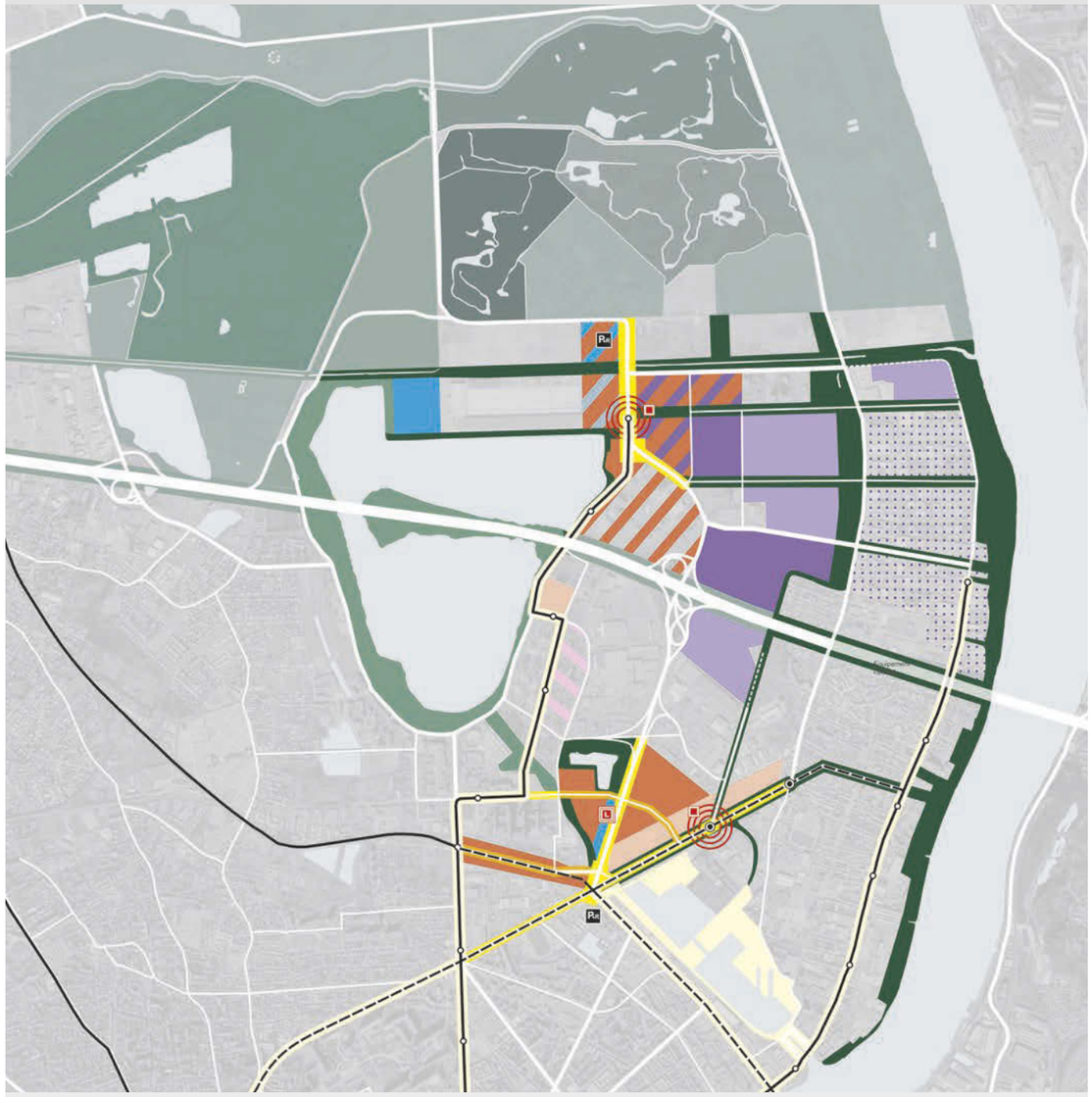
Anticiper la délocalisation du centre routier en identifiant les alternatives potentielles et d'une partie des activités d'A. Daney

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

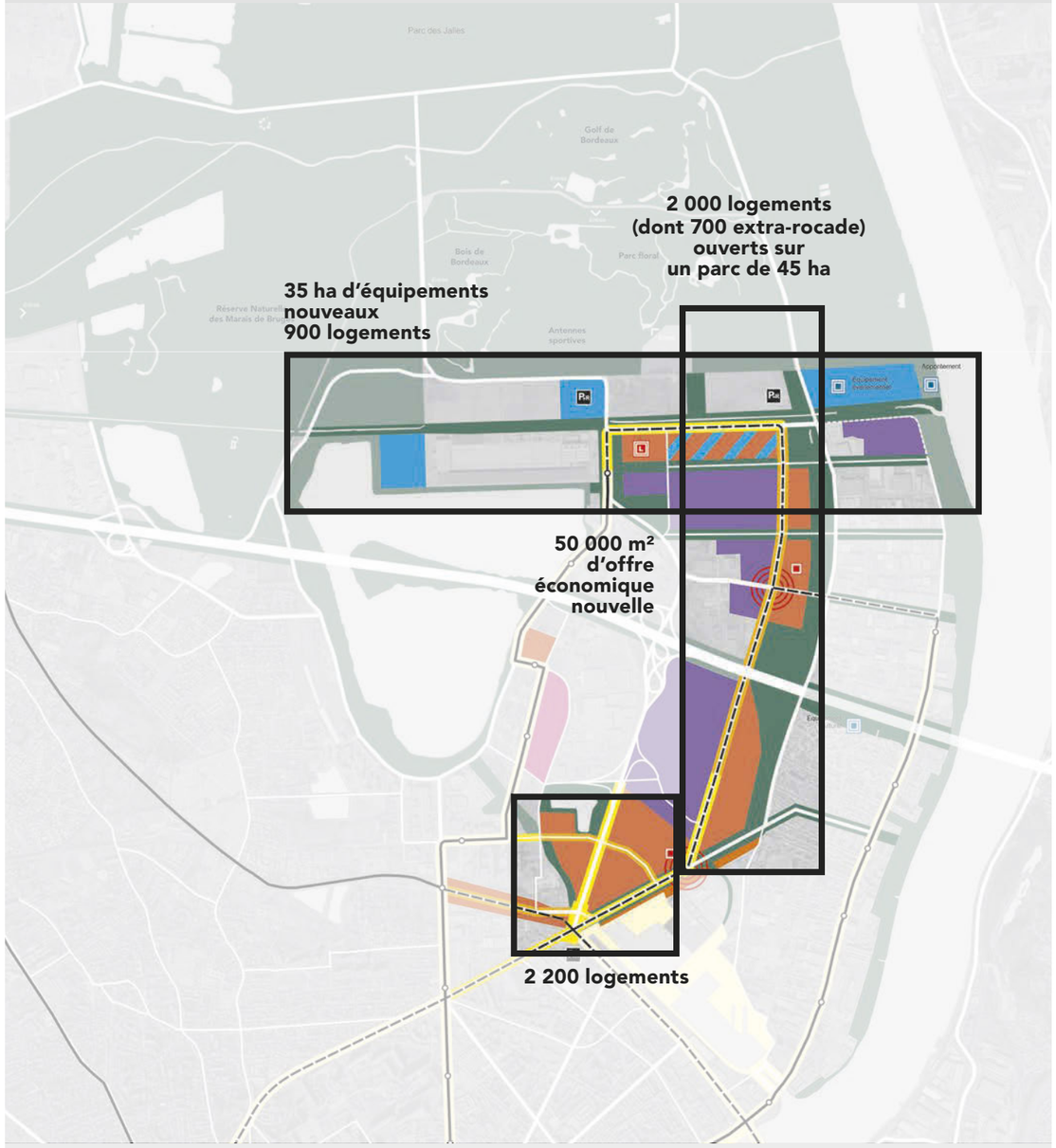
Étudier à long terme les capacités d'évolution des berges de Garonne

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

2040

Les évolutions urbaines proposées

Scénario 1

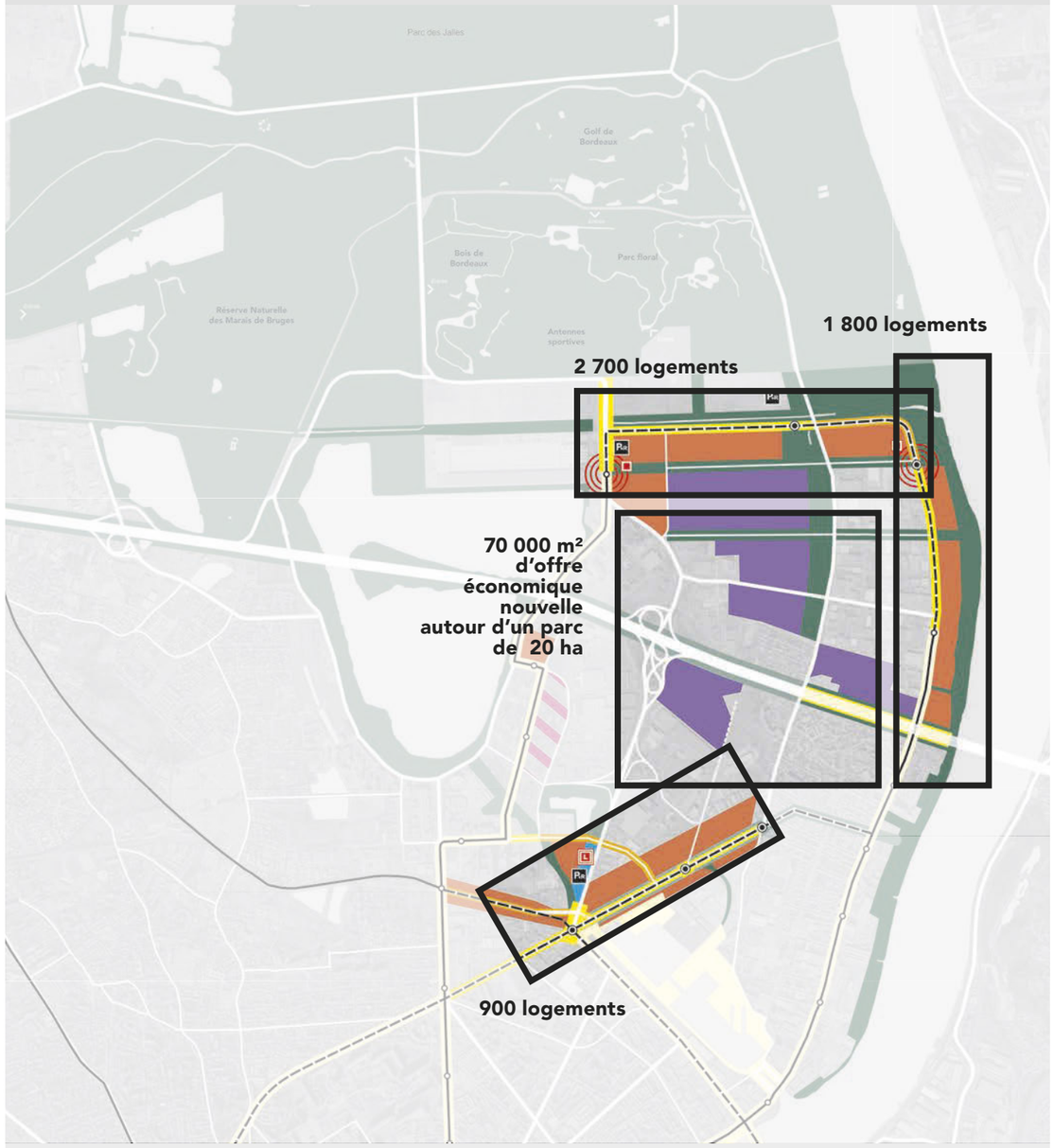


5 200 logements nouveaux
autour d'un parc central de 45 ha

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

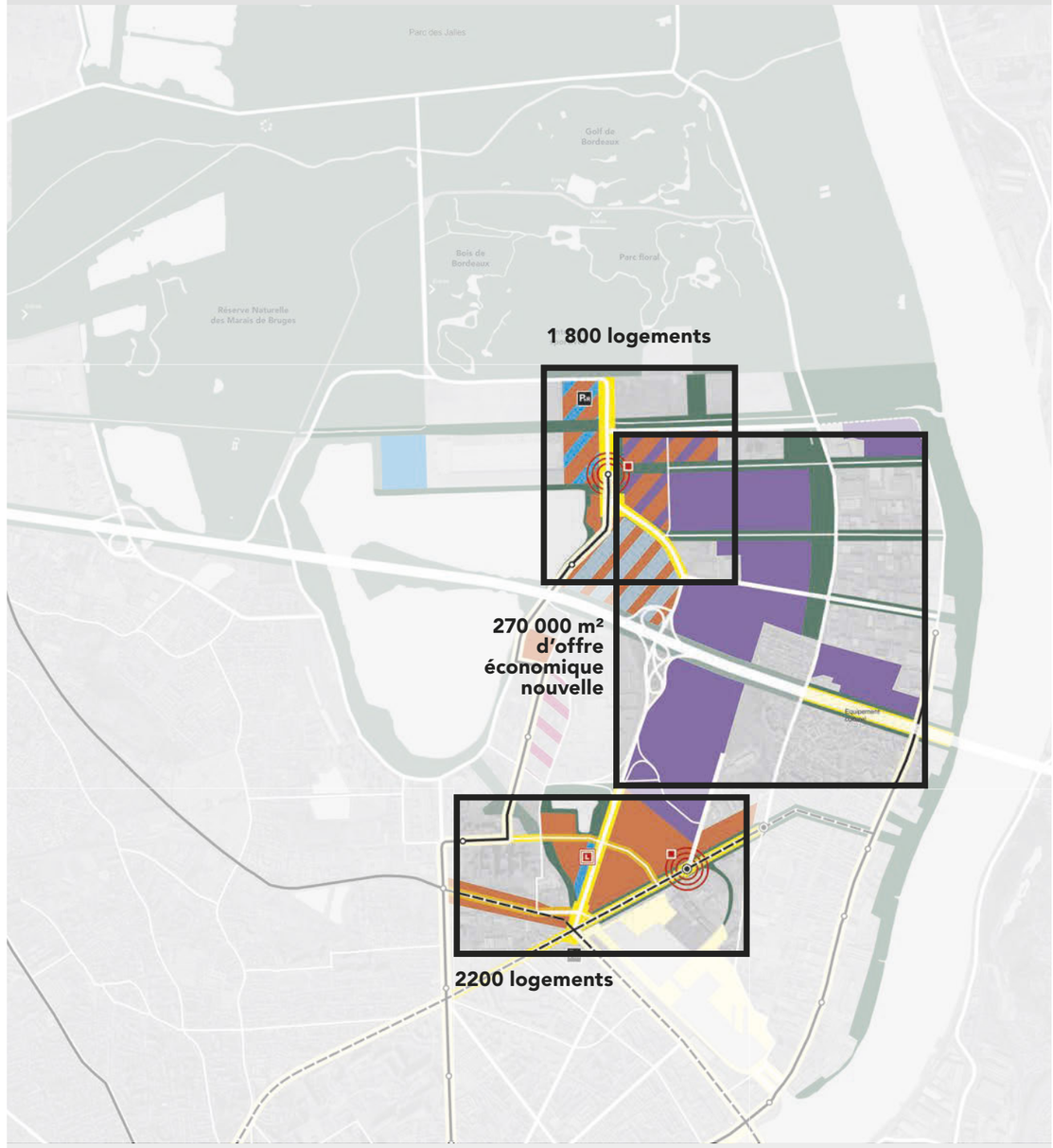


5 400 logements nouveaux

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



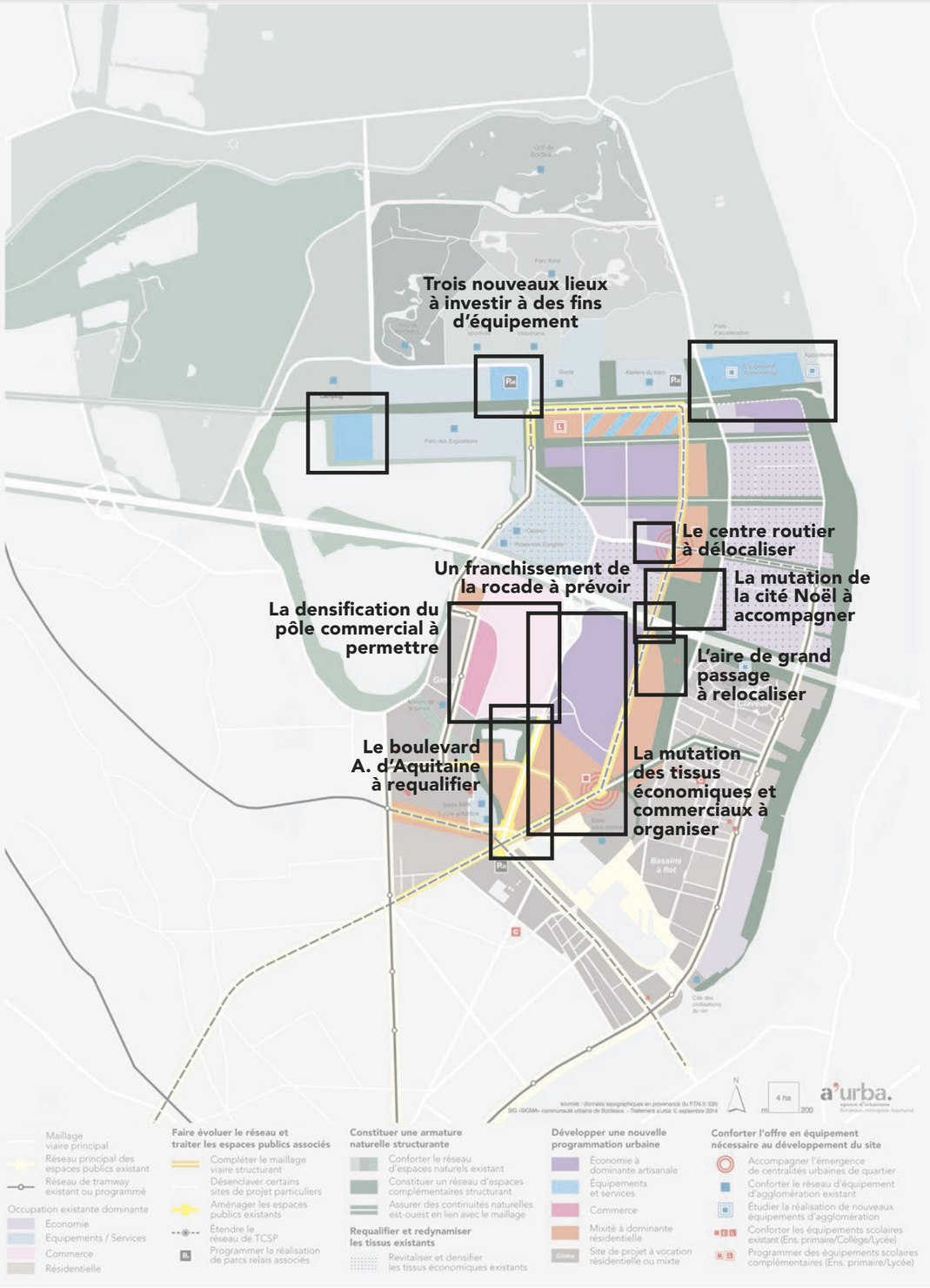
4 000 logements nouveaux

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)

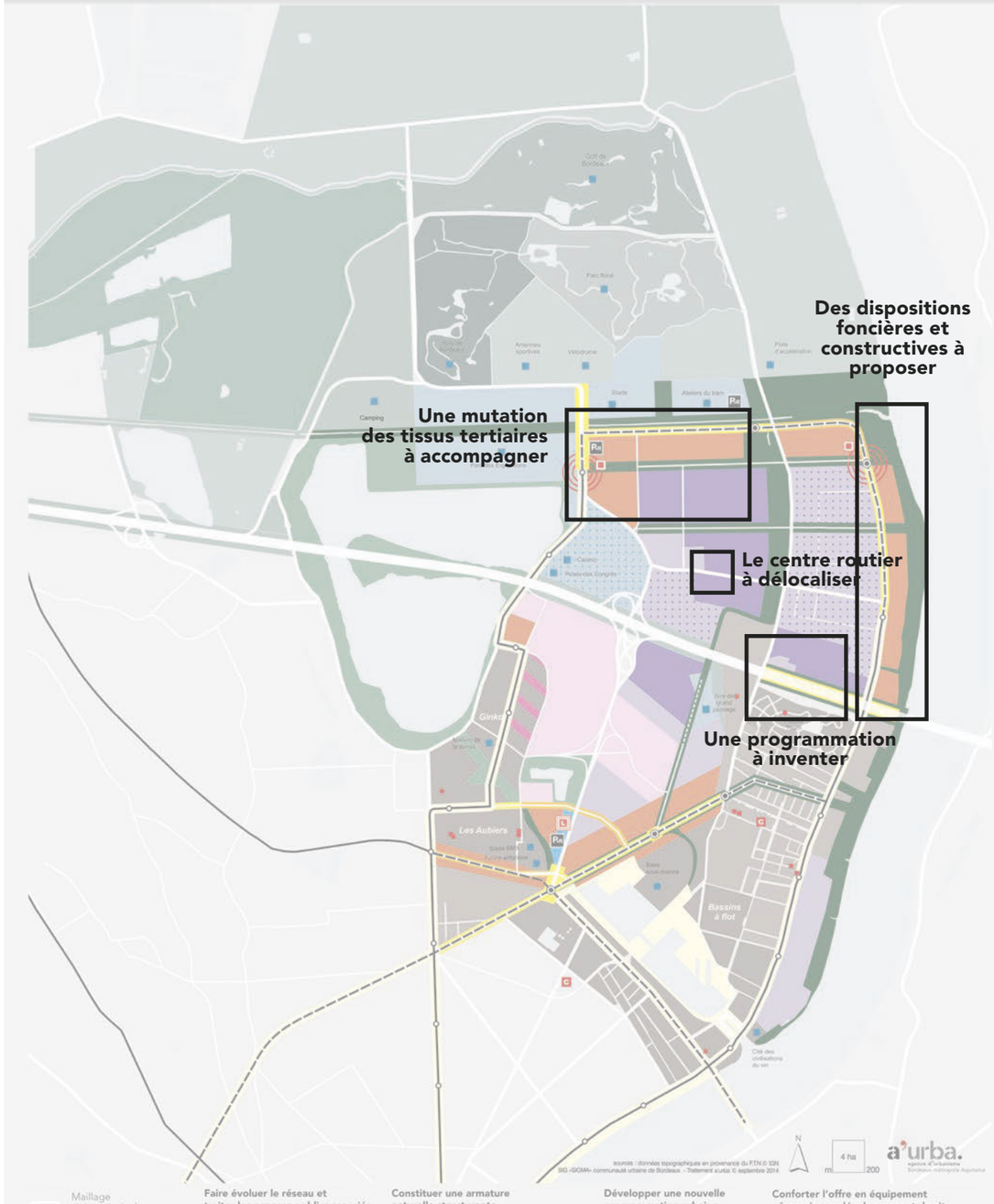
7 ha dédiés aux équipements métropolitains

Les conditions de mise en œuvre des différents scénarios

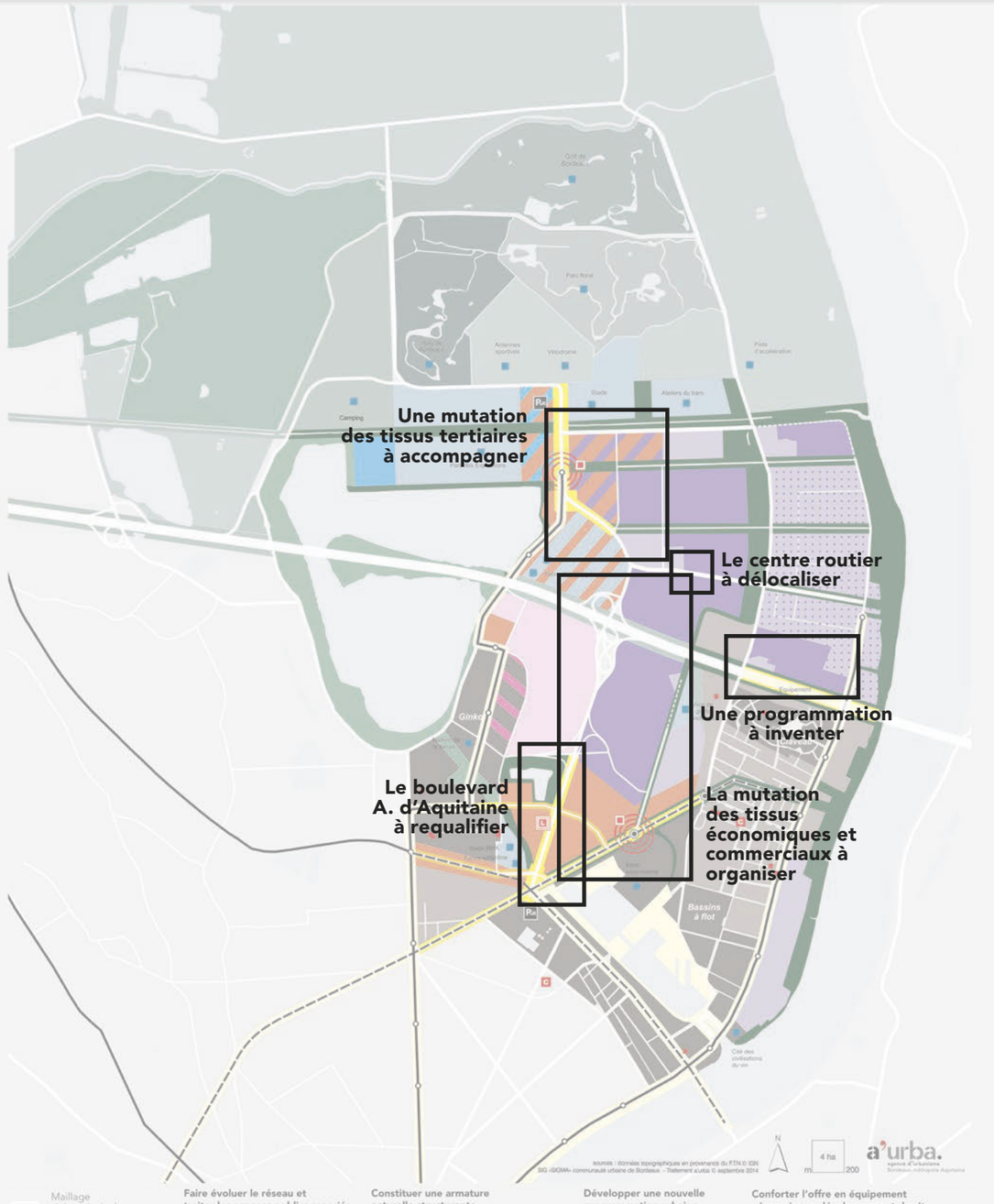
Scénario 1



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 nouvelle pratiques publiques.

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

Une mise en œuvre relativement facilitée.

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.).

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

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

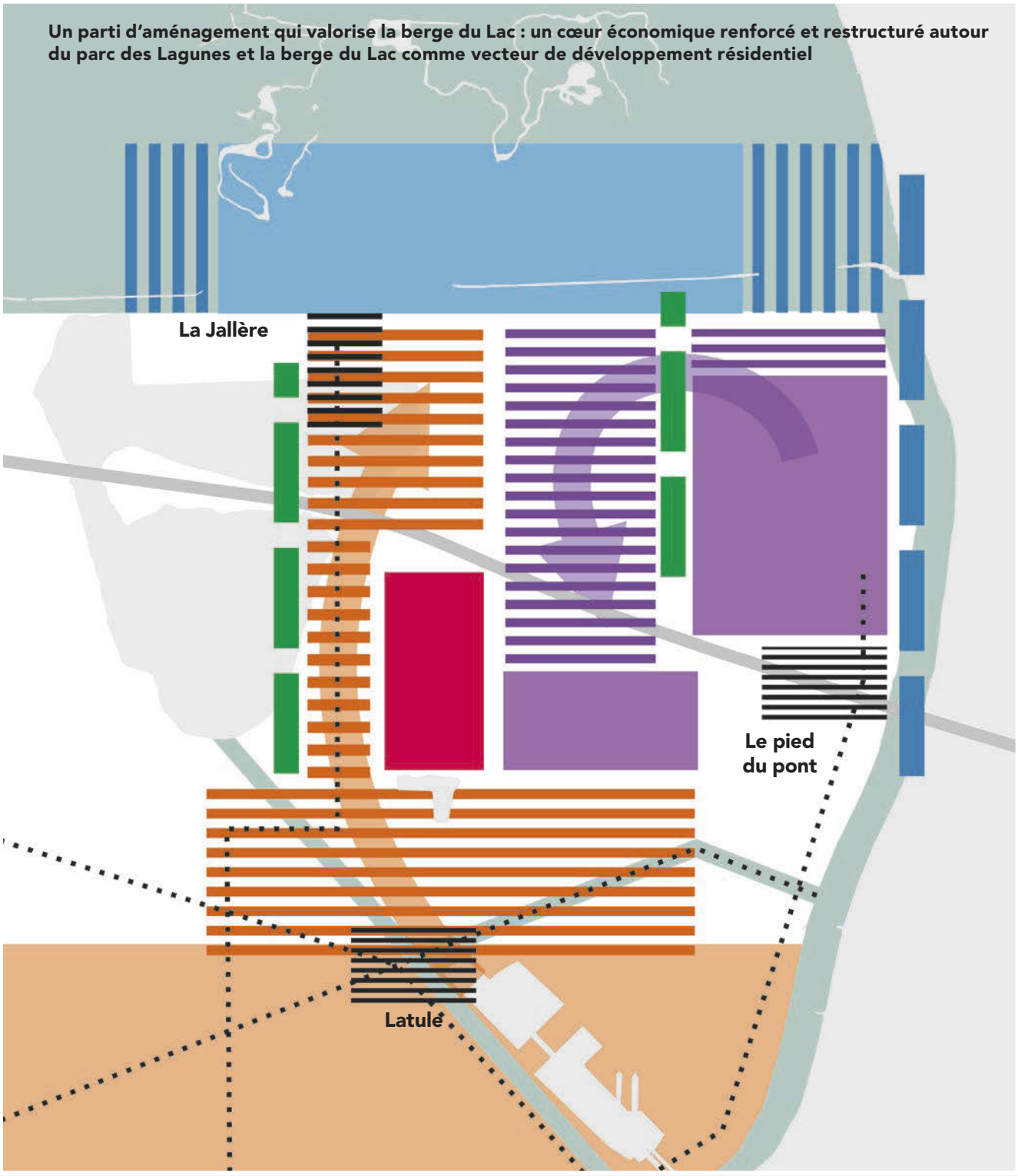
Une programmation économique qui se doit d'être ambitieuse
notamment pour valoriser les aménagements paysagers du parc des Lagunes.

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 coté 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 :

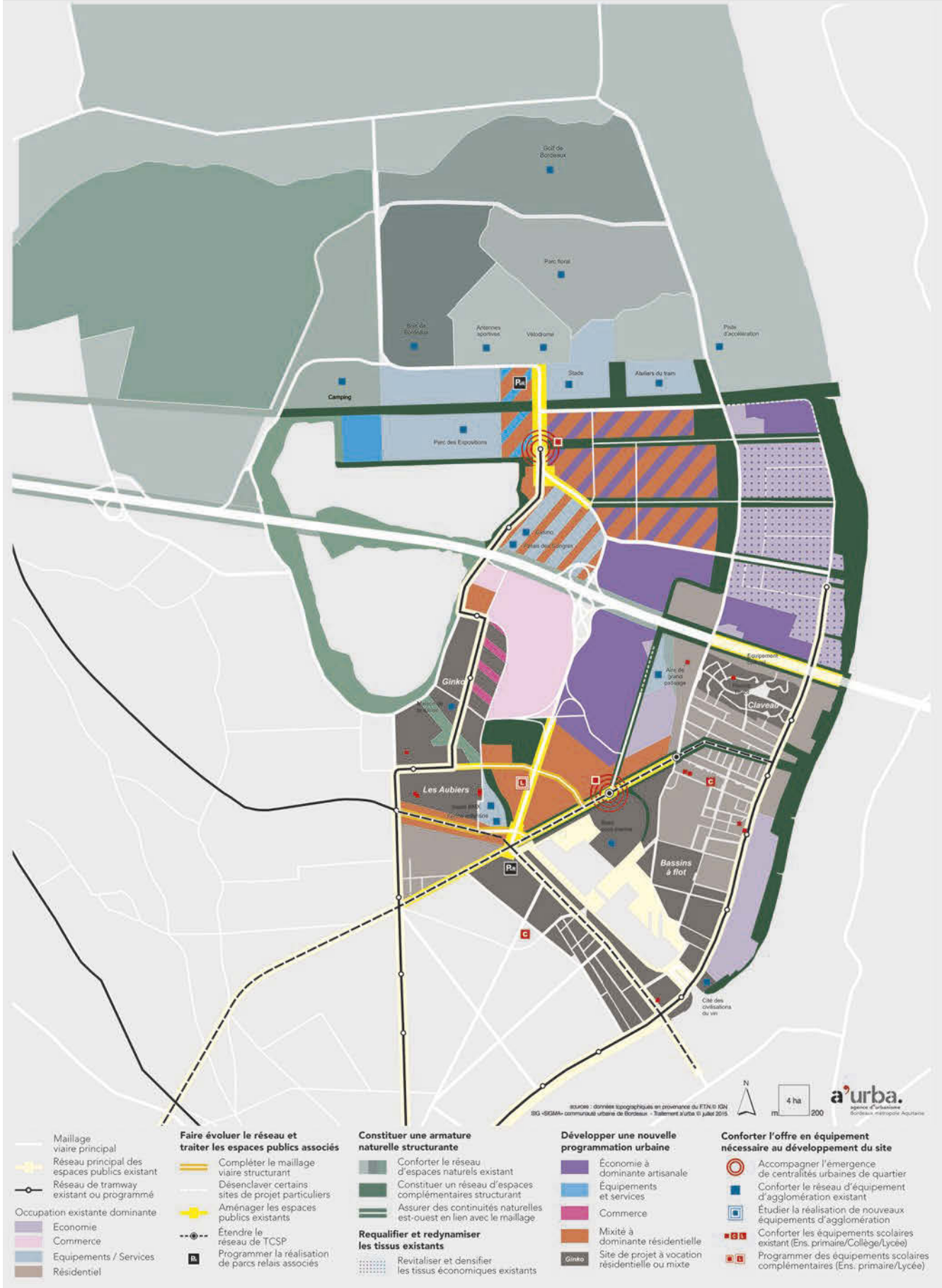
- un réseau d'espaces publics et de déplacement autour de Latule et du grand stade afin de rendre compatibles les fonctions circulatoires avec l'évolution des sites d'activités au profit d'un développement résidentiel ;
- une armature naturelle structurante connectée au Lac avec la valorisation de la 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

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 lisère 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.

a'urba.
agence d'urbanisme
Bordeaux métropole Aquitaine

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