

**Communication sur la contribution de  
Bordeaux au projet métropolitain.**

# **VILLE DE BORDEAUX**

## *Projet de territoire d'un centre métropolitain*

**Contribution au projet métropolitain  
et à l'élaboration du PLU communautaire 3.1**

## **Préambule**

Le présent texte se nourrit de l'avancée exceptionnelle que notre ville a connue depuis 15 ans tout en prenant sa source dans les différentes politiques qui contribuent à capitaliser sur cet acquis (projet urbain<sup>2</sup>, projet social<sup>3</sup> et Agenda 21). Il est moins une réécriture de l'action municipale qu'une mise en application de ses trois piliers propre à constituer un projet de territoire. Celui-ci doit alimenter la stratégie de développement urbain communautaire incarnée par le projet métropolitain, dont la validation est attendue à l'automne 2011.

Ce projet métropolitain sera la base stratégique du Plan Local d'Urbanisme communautaire (PLU) en cours de révision depuis septembre 2010.

Il faut rappeler que cette révision est en grande partie motivée par le Grenelle 2 qui précise ou complète les objectifs de la planification urbaine que les collectivités de la métropole bordelaise devront mettre en oeuvre.

Outre un verdissement très net de la planification urbaine, et un renforcement de la dimension prospective du SCOT, également en cours de révision, le Grenelle 2 renforce le caractère opérationnel du PLU qui devra désormais contenir de manière obligatoire des orientations d'aménagement et de programmation portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et déplacements et se substituera donc au PLH et au PDU.

Dans le cadre concomitant de l'élaboration du projet métropolitain et de la révision du PLU communautaire, la Communauté urbaine invite chacun de ses membres à rédiger à 2011 son projet de territoire.

Ce texte expose les grands principes de développement urbain portés par la Ville.

Il sera prochainement suivi d'une présentation des objectifs programmatiques territorialisés que la Ville souhaite voir intégrés dans le PLU communautaire dès cette année.

# **VILLE DE BORDEAUX**

## *Projet de territoire d'un centre métropolitain*

### **Introduction**

#### **I. CONSTRUIRE LE RESEAU DES CENTRALITES BORDELAISES : UNE AMBITION COMMUNALE DANS UNE LOGIQUE METROPOLITAINE**

##### **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 INTEGRER DE LA NOUVEAUTE**

- 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 CENTRALITES BORDELAISES : DES QUARTIERS SINGULIERS DANS UNE DYNAMIQUE DE DEVELOPPEMENT COMMUNE**

- 1. Replacer l'activité au coeur 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**

L'image de Bordeaux a changé, c'est incontestable et c'est l'agglomération dans son ensemble qui en tire les bénéfices.

Le label UNESCO a couronné ce changement reconnaissant un patrimoine de 2000 ans, mais également le travail entrepris pour le magnifier. Les différentes campagnes de ravalement, la mise en lumière du patrimoine, mais surtout peut-être la reconquête et le développement de l'espace public et le patrimoine révélé par cette action.

Bordeaux est redevenue une ville désirable, attractive. L'étalement urbain se poursuit, mais elle tire profit désormais de la croissance démographique, comme un juste retour des investissements publics placés dans sa résurgence. Elle peut désormais entraîner son agglomération dans l'ambition partagée d'accéder au rang des métropoles millionnaires.

Dans cette quête commune de la métropole, l'agglomération et sa ville centre affichent le même dessein, celui de miser sur le territoire au sens de l'espace vécu, celui dont on perçoit les limites.

Au début d'un siècle où montent en puissance à l'échelle planétaire de gigantesques mégalo-poles sans limites et sans territoires, la métropole millionnaire s'invite comme une réaction d'essence européenne, dans laquelle la recomposition de la ville sur elle-même s'affiche comme un modèle de développement vertueux. La gestion raisonnable des ressources, l'économie des déplacements et l'attention portée aux investissements publics déjà consentis apparaîtront comme les conditions nécessaires à l'accueil de nouvelles populations.

Dans cette voie, la métropole millionnaire s'attache d'abord à recomposer sans cesse son territoire dans le souci d'éviter toute dilatation dispendieuse.

La réflexion opportune engagée par la Communauté urbaine avec le projet "50 000 logements" a bien comme enjeu majeur de retisser des liens urbains dans un espace connu : combler les vides, réfléchir aux non-lieux, remettre en tension les espaces urbains, rapprocher les grandes polarités, rompre avec la monofonctionnalité en insufflant partout de la complexité urbaine.

Le projet de territoire bordelais s'inscrit dans cette logique d'un territoire à recomposer qui est la sienne depuis 15 ans, avec l'ambition complémentaire d'en faire à chaque fois une nouvelle centralité et de renforcer celles qui existent déjà.

Au-delà du renouveau des quartiers historiques, le projet urbain bordelais avait déjà donné dès 1996 un nouvel horizon possible à l'étendue de la ville constituée, vers l'Est par-delà le fleuve à Bastide, au Sud derrière la gare Saint-Jean pour rattraper Belcier et au Nord jusqu'aux bassins à flot pour arrimer Bacalan au cœur historique.

Quinze ans après, des projets d'aménagement commencent à émerger dans ces trois territoires majeurs que sont les Bassins à flot, Bastide / Braza et Saint-Jean Belcier. Cependant, reconnaissons-le, la réalité physique de ces secteurs n'a guère changé.

Il faudra encore un peu de temps avant que sortent de terre les premières constructions et plus encore avant que ces territoires deviennent des quartiers à part entière.

A travers la volonté de reconquête urbaine de toutes ces anciennes zones industrielles et portuaires, le projet de territoire bordelais affiche moins l'ambition de commencer partout des projets d'aménagement que de poursuivre l'effort entrepris, sans réversibilité possible dans la

dynamique territoriale engagée.

A cette échelle, Bordeaux va au-delà de sa simple figure historique constituée de quartiers aux nuances sociales et démographiques déjà prononcées de Saint-Michel aux Chartrons, de Mériadeck à la Victoire, pour composer de nouvelles centralités, comme plusieurs variations sur le même thème, celui du centre métropolitain.

Le projet de territoire bordelais poursuivra la redynamisation de ses quartiers historiques malgré l'émergence attendue des nouvelles centralités bordelaises. Ils demeurent la première vitrine de Bordeaux à partir de laquelle se construit son image et s'est fait son renouveau, de la ville voiture à la ville partagée, de la ville postindustrielle à la ville rayonnante faisant référence pour son agglomération, sa région et au-delà.

Par cette mutation en forme de transition urbaine, les Bordelais évoluent vers une nouvelle pratique de la ville presque charnelle avec des lieux jusque là cachés au plus grand nombre, qu'il s'agisse des quais rive gauche ou des berges de la rive droite.

Dans cette ville retrouvée, le projet de territoire bordelais assure une dynamique de développement commune aux quartiers anciens et futurs par la mise en oeuvre des trois piliers de l'action municipale : le projet urbain, le projet social et l'Agenda 21.

Leurs déclinaisons à travers les réponses apportées au développement de chaque quartier se fera dans le respect des identités territoriales existantes et avec l'envie de dialoguer avec tous les acteurs de la société qui s'intéressent à l'évolution de leur quartier. Instituée depuis plusieurs années par la Ville, la concertation sous toutes ses formes est aujourd'hui un mode de partage de l'information et une source d'investissement de chacun dans l'évolution de son quartier.

## **I. CONSTRUIRE LE RESEAU DES CENTRALITES BORDELAISES : UNE AMBITION COMMUNALE DANS UNE LOGIQUE METROPOLITAINE**

Les centralités bordelaises, c'est l'arc de développement durable en complément du centre ville que nous connaissons. C'est aussi la capacité d'une agglomération à se donner les moyens de contenir son expansion, en créant des quartiers singuliers et en renforçant les autres, chacun bénéficiant d'une multitude de connexions et chacun étant capable de générer des images et des lieux de référence qui feront écho aux attentes du plus grand nombre.

**Les centralités bordelaises sont une réponse à l'étalement urbain qui n'est pas un processus sans limite.** Elles réaffirment que la richesse et l'intensité d'une ville passent par la contraction des distances qui rend plus facile le développement des échanges. C'est enfin une manière de dire que la pluralité des usages et des fonctions dans un même lieu est une condition nécessaire à l'existence d'une intelligence collective.

### **1. La réponse aux enjeux démographiques passe par le centre métropolitain et l'implication de tous ses territoires**

Les débats qui agitent notre agglomération autour du thème de la métropole millionnaire ont eu le mérite d'apporter enfin une réponse au scénario démographique au fil de l'eau qui confirmait le processus d'étalement urbain au-delà même de l'aire urbaine bordelaise.

Le coût pour les collectivités de l'extension des réseaux et celui pour les particuliers d'un usage quotidien et sans joie de la voiture ont ainsi conduit Bordeaux et son agglomération à revoir à la hausse leurs ambitions démographiques :

- **Bordeaux accueillera 100 000 habitants supplémentaires à l'horizon 2030, soit entre 50 et 60 000 logements**
- la CUB affiche un objectif de 150 000 habitants supplémentaires hors Bordeaux à répartir en priorité le long des grands axes du réseau de transport en commun.

**Construire entre 50 000 et 60 000 logements en 20 ans, conformément aux futurs objectifs du Programme Local de l'Habitat communautaire, demandera un effort considérable à la Ville.**

Cela amènera Bordeaux à multiplier quasiment par deux sa production annuelle et imposera à la collectivité des investissements importants pour le développement des équipements publics indispensables à la vie des quartiers (groupes scolaires, crèches, centres d'animation, équipements sportifs et culturels, espaces verts).

Construire des logements suppose aussi l'existence d'un marché. C'est à Bordeaux que ce marché existe, que la demande de logements est la plus dynamique. C'est aussi dans notre ville

que l'offre se révèle la plus faible, la plus inadéquate également au regard des capacités d'investissement des familles. Bordeaux ne sait plus loger ses classes moyennes, en raison du renchérissement du foncier et des coûts de construction.

Il est donc nécessaire pour la Ville de construire beaucoup et de favoriser une production de logements abordables.

- **Poursuivre la construction en diffus et la relancer dans les quartiers historiques**

Bordeaux depuis 15 ans a gagné plus de 25 000 habitants logés pour 88% d'entre eux dans les quartiers existants aux Chartrons, à Caudéran et déjà sur Bastide.

Les quartiers existants, dans l'intraboulevard, à Caudéran et à Saint-Augustin continueront d'accueillir des populations nouvelles à l'instar des plus anciens.

**Bordeaux en 2030, c'est aussi un centre historique qui aura poursuivi son renouvellement depuis la fin des années 1990**, avec le souci constant de redonner une image positive de l'habitat dans les quartiers anciens, débarrassés de ses scories (vacance, insalubrité), mais sans perdre ses multiples âmes.

Avec l'**opération Bordeaux recentre**, la Ville et ses partenaires ouvre une nouvelle page de son action dans le centre historique. Au-delà de la seule production de logements et de la diversification, ce projet ambitionne de proposer une nouvelle manière de vivre en centre ville. Nous réfléchissons ensemble à l'aménagement des espaces publics et ses interfaces avec la domanialité privée, aux complémentarités entre les différentes fonctions urbaines.

Il s'agit d'apporter en fin de compte une réponse crédible à la question de l'habitat au coeur d'une métropole millionnaire en contrepoint de l'aspiration toujours plus grande à la vie en périphérie.

Ces quartiers pourront de plus en plus difficilement se densifier en raison des coûts d'acquisition de plus en plus élevés et des résistances grandissantes des riverains à accepter une évolution des formes urbaines dans les quartiers constitués.

- **Aménager et construire en priorité dans les territoires de l'arc de développement durable**

La croissance bordelaise dans les prochaines décennies se fera d'abord sur du foncier disponible public ou privé, sans affectation ou mutable à court ou moyen terme, dans des territoires de reconquête qui entourent le centre historique.

Le fait n'est pas nouveau : comme dans toutes les métropoles occidentales le déclin de l'activité industrielle tout au long du 20<sup>e</sup> siècle a imposé de repenser sa place à l'échelle de l'aire urbaine et de réfléchir à l'utilisation des espaces laissés en jachère. Ces friches de la rive droite bordelaise, des Bassins à flot et du secteur de la gare sont une réalité physique dont on doit tirer parti.

Ces lieux de l'entre-deux urbain sont les territoires de la post industrialisation que la ville instituée ne s'est pas réappropriés. Ils s'y développent plusieurs formes de marginalité et par endroits une certaine poésie du vide qui doit stimuler notre capacité à réinventer, à trouver de nouvelles écritures sur le palimpseste de la ville.

**C'est la chance de Bordeaux et de sa métropole de disposer d'un potentiel de cette envergure tout autant que son principal défi. Il se trouve aux portes de la ville historique, au coeur de l'agglomération bordelaise.**

A notre époque où la conscience de la raréfaction des ressources devient la norme, la conjugaison de cette richesse urbaine inexploitée avec l'ambition démographique retrouvée impose comme une évidence un mode de développement fondé sur le renouvellement de la ville sur elle-même. La ville compacte sera resserrée autour de ses fonctions vitales.

Bordeaux en 2030 verra la réalisation de l'arc de développement durable. De nouveaux espaces urbains compléteront ainsi le paysage actuel et feront l'image de Bordeaux.

S'il n'est pas question d'être un miroir de la rive gauche, il ne s'agit pas non plus de composer un paysage de périphérie. Les urbanistes retenus par la CUB, la Ville et l'OIN sur cet arc devront trouver cette ville médiane, un peu utopique, se parant des atouts de la centralité tout en captant le rêve d'espace de ceux qui s'exilent du centre.

Leurs propositions tout en étant différentes devront être conciliables car la somme de leurs projets fera la ville.

**Les futures centralités bordelaises ne sont à ce jour que de vastes zones en projet. C'est le moment d'avoir des idées fortes et de l'ambition en matière d'aménagement pour porter le projet dans la durée.**

Ainsi, le plan guide des Bassins à flot dessiné par Nicolas Michelin a donné un sens au projet en orientant la trame des futurs bâtiments perpendiculairement aux bassins. Cela permettra de dégager des sentes publiques qui assureront des continuités douces entre l'échelle du grand paysage (la plaque portuaire et les bassins, l'interface public / privé et le cocon résidentiel).

Dans le cadre de l'OIN, le projet de concours de Bernard Reichen pour le secteur Saint-Jean Belcier se fonde également sur un concept simple mais évocateur : la structuration de l'ensemble du plan urbain autour d'une voie intermodale partagée en forme de grand anneau apporte un équilibre bienvenu entre un urbanisme de proximité et la future dimension internationale de ce quartier.

Les opérations d'aménagement identifiées à ce jour sur l'arc de développement durable (Ginko, Bassins à flot, Bastide Niel, Bordeaux Euratlantique) n'apporteront que 45 000 habitants supplémentaires. En plus de la construction de nouveaux logements dans les quartiers déjà constitués, d'autres espaces de la ville devront donc être investis pour tendre vers l'objectif des 100 000 habitants supplémentaires en 2030.

***Investir d'autres territoires du centre métropolitain, au-delà des opérations d'aménagement connues***

L'enjeu démographique rend nécessaire une évolution du zonage des grands secteurs monofonctionnels. Ils couvrent une grande partie du Nord de Bordeaux autour de la rocade et sur la rive droite à Brazza entre le site de la ZAC Bastide Niel et le débouché du futur pont Bacalan-Bastide.

Le besoin de rapprocher les territoires, de mettre en tension les espaces, de rendre la ville plus unitaire sont d'autres enjeux importants pour faire évoluer ce zonage et en capacité de faire lien entre les centralités bordelaises.

**Le secteur de Bordeaux Nord couvre 500 hectares et englobe notamment le secteur Alfred Daney et le Site d'Intérêt Métropolitain (SIM).**

**Son aménagement exigera une évolution vers une mixité fonctionnelle, laissant toute sa place à la zone économique d'intérêt métropolitain.** Dans celle-ci les entreprises devront être sobres en consommation de foncier.

Les réflexions devront en premier lieu se porter sur le devenir des grandes entités foncières de ce secteur, celles du Grand Port Maritime de Bordeaux (anciens terrains Apsys), d'Immochan et de la CUB.

Cette réflexion ne pourra s'élargir qu'avec la modification dans un premier temps de la vocation unique de ces terrains dans le cadre de la révision en cours du Schéma de Cohérence Territoriale (le Scot). C'est une étape indispensable pour initier certaines mutations tout en donnant le temps à la collectivité d'engager des travaux d'infrastructures permettant de régler les nombreux problèmes de voirie et d'accessibilité.

A plus long terme, le Plan Local d'Urbanisme pourra également évoluer vers une vocation mixte de ces terrains, afin de limiter la spéculation.

Pourvu d'un zonage à vocation économique exclusif, **le secteur Brazza doit évoluer dans un sens comparable et sans nul doute de manière plus rapide.**

Sa position plus centrale et au débouché du pont Bacalan-Bastide engendre déjà des phénomènes spéculatifs sur des terrains majoritairement privés. La collectivité doit maintenant accélérer sa réflexion en matière d'aménagement en proposant une stratégie claire sur la question de la maîtrise foncière.

Sur ce point, la Ville a commencé à agir en acquérant l'ancien site de Soferti et en dirigeant des études préopérationnelles en partenariat avec la CUB.

Elle entend ainsi influencer rapidement sur le devenir d'un site autrefois lointain et en périphérie seveso, mais dont la physionomie va radicalement se transformer avec la mise en service du pont Bacalan-Bastide en 2013.

Depuis ce site, ce territoire qui s'étend vers l'Est jusqu'à l'avenue Thiers et vers le Sud aux abords de la future ZAC Bastide Niel permettra d'accueillir 6000 habitants. Nous conserverons en plus sa dimension économique incarnée de longue date par les Grands Moulins de Paris et valorisée depuis plusieurs années par les installations successives des imprimeries du journal Sud-Ouest et le lotissement d'activités de la Communauté urbaine.

### ***Recomposer avec les quartiers d'habitat social bordelais***

Pour certains quartiers, la capacité de renouvellement urbain propre à répondre à l'enjeu démographique bordelais devient secondaire face à l'impérieuse nécessité de mieux les intégrer sans bouleversements majeurs dans le quotidien de leurs habitants.

C'est le cas des **quartiers d'habitat des Aubiers, de la Benauge et du Grand Parc** où la Ville réfléchit avec les organismes gestionnaires à une recomposition des espaces publics et une requalification du patrimoine bâti.

C'est une manière de renverser les préjugés et d'affirmer que la collectivité évolue dans sa conscience de la valeur sociale (et économique) d'un logement et qu'une reconnaissance de ce patrimoine au sens historique du terme se fait jour.

Dans une ville basse comme Bordeaux, une tour de 15 étages dégage vite une certaine forme de monumentalité. Au même titre que les clochers des églises elle se détache facilement sur la ligne d'horizon du paysage bordelais. Alors que la hauteur constitue pour l'occupant un réel atout de son logement, elle est souvent considérée d'un point de vue extérieur comme la forme stigmatisante du logement HLM.

Le quartier des Aubiers n'échappe pas à ce constat, mais les vastes terrains qui l'entourent et l'isolent aujourd'hui sont pour demain son meilleur atout.

Depuis plusieurs années l'avancée de la ville constituée vers le Lac (Ginko, ZAC Ravesies et ZAC du Tasta à Bruges) montre ainsi l'alliance nécessaire entre la requalification du quartier des Aubiers et l'exploitation du potentiel du site de Cracovie.

Pour la Benauge et le Grand Parc, à l'enjeu de requalification du patrimoine bâti lié à l'amélioration des performances énergétiques s'ajoute l'articulation et la complémentarité avec les quartiers environnants dans une logique de continuité urbaine des espaces centraux.

## **2. Des centralités bordelaises connectées où s'exprime un choix dans les types de mobilité et d'itinéraires**

Préserver la croissance démographique de notre métropole va de pair avec le renforcement de son attractivité et notre capacité à multiplier les échanges, du local à l'international.

Les liens entre l'aéroport Bordeaux-Mérignac et le cœur d'agglomération doivent être à ce titre repensés. Le réseau ferroviaire depuis Paris se transformera en ligne à grande vitesse, ce qui nécessite de doubler à terme la capacité d'accueil de la gare Saint-Jean. Ce développement devient un moteur de croissance des quartiers sud de l'agglomération par la création de l'OIN.

Dans le but de ne pas se couper de son histoire et d'un potentiel touristique important, la Ville renforcera également les conditions d'accueil des grands navires de croisière et facilitera l'arrivée de bateaux plus modestes par l'aménagement de nouveaux pontons sur la Garonne.

### **Soutenir l'essor des nouvelles centralités bordelaises par un réseau de transport en commun performant**

Comme d'autres agglomérations, celle de Bordeaux va au cours des prochaines années poursuivre le développement de son réseau en étoile pour son système de transport en commun avec les extensions prévues des lignes A, B, et C et la création de la ligne D. Elles permettront de desservir des secteurs peuplés (quadrant Nord-Ouest de l'agglomération) ainsi que les zones d'activités et les futurs quartiers résidentiels de Bordeaux Nord, toujours en lien avec le coeur historique de l'agglomération.

**Une ville dont l'ambition est de gagner 100 000 habitants supplémentaires en quelques décennies ne peut se contenter de cette seule figure, quand autour du noyau historique se dessinent de nouveaux centres dont l'interconnexion devient une condition de leur développement.** L'émergence de nouvelles centralités s'évalue aussi en fonction de leur autonomie par rapport au noyau historique.

**Les deux nouveaux ponts qui franchiront la Garonne, au Nord le pont Bacalan-Bastide en 2013 et au Sud le pont Jean-Jacques Bosc en 2016 participent de cet affranchissement et contribueront à une nouvelle lecture de l'agglomération et de ses itinéraires.**

Cette nouvelle lecture du territoire amènera les habitants des Chartrons au Parc aux Angéliques comme ils vont aujourd'hui au Jardin Public et ceux de Bacalan vers la rive droite pour se rendre à la Gare Saint-Jean. Cela atténuera le déséquilibre qui existe à ce jour entre les deux rives de l'agglomération en matière démographique, économique ou culturelle, et cela en dépit des efforts importants déployés depuis une quinzaine d'années (tramway, ZFU, GPV, pôle de gestion, Rocher de Palmer).

Outre leur capacité à atténuer le tropisme de la rive gauche et à prolonger les tracés historiques vers l'Est, ces ponts seront surtout un accélérateur formidable des transformations urbaines de la rive droite qu'il sera nécessaire d'accompagner.

Dans cette optique et dans celle jumelle d'une métropole moderne détachée des contingences historiques et symboliques, **s'impose progressivement l'idée de compléter le système en étoile par un réseau circulaire.** Celui-ci depuis la gare de Cenon Pont-Rouge et via le pont Bacalan-Bastide reprendra la ceinture ferrée à l'Ouest, de la gare Saint-Louis jusqu'à la gare Saint-Jean.

Il sera complété sur la plaine rive droite par un nouveau Transport en Commun en Site Propre (TCSP), débouchant du pont Jean-Jacques Bosc pour irriguer les grands secteurs d'aménagement, de la ZAC des quais à Floirac au Sud jusqu'au secteur Bastide-Brazza au Nord, en passant par le secteur de l'OIN rive droite et la ZAC Bastide Niel.

Ce réseau circulaire reliera à l'ouest le CHU et le domaine universitaire à la gare Saint-Jean ce qui relativisera encore l'éloignement des Bassins à flot et de Brazza. Il offrira une alternative performante à la voiture aux Bordelais comme aux habitants des communes riveraines.

### ***La promenade des bords d'eau ou l'incarnation de la transition urbaine bordelaise en marche***

Dans la ville voiture telle que Bordeaux le fut encore au début de ce siècle, le marcheur comme le vélocipède n'avaient pas droit de « cité » en dehors des quelques refuges piétons du centre historique.

Encore aujourd'hui la marche et le vélo restent minoritaires en terme de partage modal derrière la voiture et le transport en commun.

Pourtant le renouveau de ce dernier avec la mise en service du réseau de tramway à partir de 2003 tout en concurrençant avec succès la voiture dans le centre ville, a permis indirectement de rendre plus facile l'utilisation du vélo et de la marche par le réaménagement des espaces publics concomitants.

La réappropriation du domaine public par les piétons a permis aux rues et aux places bordelaises de renouer avec leur rôle de lieux de rencontre, de catalyseur de la vie sociale.

Chacun reconnaît à ce titre la transformation radicale des places des quartiers historiques jusqu'à la référence désormais internationale des quais rive gauche et du miroir d'eau.

Ce renouveau a garanti à la ville un regain exceptionnel d'animation de convivialité tout en renforçant la sécurité des personnes...et en veillant à leur santé.

**Il y a encore 20 ans, la ville n'était que traversée dans un souci permanent de gain de temps, elle est désormais parcourue : les flux ont changé de nature et le lieu au sens du territoire approprié s'est révélé.**

Aujourd'hui, comme le montrent les études récentes sur les déplacements dans la CUB, c'est à Bordeaux, centre métropolitain que l'on retrouve les modes de déplacement simples, courts, car c'est là que les possibilités de les utiliser sont les plus nombreuses.

Dans les prochaines années Bordeaux encouragera cette nouvelle pratique de la ville. Elle le fera dans une relation de proximité avec son fleuve et l'ensemble de ses plans d'eau.

**Dans la continuité des cheminements piétons du centre historique, le projet de territoire de Bordeaux se construira autour d'un réseau de promenades exceptionnelles, que nous appellerons *les bords d'eau*, entité unique dans cette dimension et en capacité d'unir tous les centres bordelais, voire au-delà.**

**Cette figure urbaine, la Ville et la CUB l'on imaginée et développée de concert depuis 15 ans avec l'aménagement des quais rive gauche comme commencement.**

**De l'autre côté, la Ville aménage par séquence depuis 2008 le Parc aux Angéliques. L'ensemble est lié par le pont de pierre en amont et prochainement le pont Bacalan-Bastide en aval.**

**La boucle sera bouclée, un cheminement piéton et vélo de près de 10 kilomètres constituera tout au long de la Garonne le symbole de la transition urbaine à laquelle sera parvenu le coeur de l'agglomération bordelaise.**

Le projet de territoire bordelais entend dresser une perspective de développement de la promenade des bords d'eau à une échelle plus large dans l'idée de partager cette opportunité

de développer un réseau complémentaire à celui du tramway.

Il répondra à un enjeu commun de meilleur partage de l'espace public, mais disposera de sa logique propre incarnée par un rapport plus sensitif avec les territoires parcourus.

Au Nord, en prolongement du quai rive gauche, l'aménagement de la plaque portuaire des bassins à flot permettra de créer une promenade pour les piétons et les vélos sur un espace de plusieurs hectares. Elle se poursuivra jusqu'au Lac, au-delà de la place Latule réaménagée et du jardin promenade de Ginko.

Au Sud, toujours en prolongement des quais rive gauche après la plaine des sports Saint-Michel et la tête du pont Saint-Jean, une promenade en bord de Garonne se dévoilera dans le cadre de l'opération Bordeaux Euratlantique, pourquoi pas jusqu'à Bègles.

A l'Est, par-delà le pont Bacalan-Bastide et le Parc aux Angéliques, la promenade des bords d'eau se connectera à celle des coteaux de Garonne du Parc de l'Ermitage de Lormont jusqu'à celui de la Burthe à Floirac en passant par le Cypressat à Cenon. Sur le même côté de la rive enfin dans le prolongement du Parc aux Angéliques mais cette fois-ci vers le Sud il n'est pas interdit d'imaginer le long des quais Deschamps et de la Souys, jusqu'à la ZAC des quais à Floirac, que les berges de Garonne deviennent là aussi un lieu de promenade.

**Dans cette ambition en marche, le développement de la promenade des bords d'eau servira celui des centres bordelais et de manière itérative, ces derniers lui assureront sa légitimité.**

**Cette promenade n'aura de sens que par la traversée de lieux connus, habités et variés.** Imaginer se promener rive droite, quinze ans auparavant, n'aurait pas effleuré l'esprit de la plupart des Bordelais, seulement peut-être le long de la Garonne pour admirer la façade des quais rive gauche. La réalisation de l'opération Cœur de Bastide et l'arrivée de nouvelles populations, la création du Jardin Botanique qui incite depuis le Parc aux Angéliques à pénétrer plus en profondeur dans ce territoire renouvelé invite les promeneurs à se retourner.

Comme le souligne le géographe Jacques Lévy, si l'automobile n'est rapide que dans la ville automobile avec ses grandes surfaces de voirie, ses espaces résidentiels étalés et sa fragmentation démographique et fonctionnelle, la ville pédestre elle n'est rapide que dans la ville dense et diverse.

***Poursuivre l'engagement de la Ville pour les déplacements doux et adapter la politique de stationnement en fonction des territoires***

Si beaucoup de chemins restent à tracer à Bordeaux et ses communes voisines pour accomplir cette transition urbaine, il faut rappeler que la Ville a déjà engagé depuis longtemps une politique particulièrement volontariste en faveur de la pratique des modes de déplacements doux. Elle récolte ses premiers résultats depuis quelques années. Bordeaux a été l'une des premières villes à mettre à disposition des vélos, ce qui est maintenant généralisé avec le système communautaire V<sup>3</sup>. Elle a par ailleurs aménagé à ce jour près de 140 kilomètres de voies cyclables, créé 9000 places de vélos, équipé 41 écoles.

A cela s'ajoute une politique complémentaire de réduction de la circulation dans les quartiers historiques avec 75 hectares du territoire accessibles par contrôle d'accès et 112 hectares en zone 20/30 km/h.

Dans le but similaire de favoriser les modes de déplacement doux et de développer dans le même temps du lien social, la Ville poursuivra l'encouragement des démarches de type « pédibus » pour les déplacements entre le domicile et l'école.

La place de la voiture a été considérablement réduite dans le centre historique, chacun peut l'observer. Cependant à l'échelle de notre métropole son utilisation reste toujours prédominante, en dépit des efforts sans précédent engagés pour développer le réseau de transport en commun.

**A Bordeaux, ce changement était salutaire, pour pallier les excès des décennies précédentes, pour notre patrimoine bâti et paysager, pour l'attractivité de notre ville et pour la santé de tous les bordelais.**

**Pour autant, il n'est pas envisagé de chasser la voiture de tous nos quartiers.** Que celle-ci soit alimentée pendant encore quelques décennies par le pétrole ou un jour par l'électricité, elle restera le transport individuel préféré avec lequel nous devons composer.

**Notre métropole doit poursuivre sa réflexion sur la juste place de la voiture,** selon les territoires concernés et leur état d'avancement dans le partage modal des voies publiques.

Dans les politiques publiques de déplacement ou dans les opérations d'aménagement l'enjeu du stationnement doit être abordé de manière rationnelle avec le souci de l'économie de coût, de la réversibilité possible de la place occupée et dans une approche plus collective.

Aux Bassins à flot l'interdiction de faire des parkings enterrés et de promouvoir des parkings intégrés dans l'enveloppe des bâtiments en superstructure va dans ce sens. Dans d'autres opérations d'aménagement, la réflexion pourrait être poussée jusqu'à concentrer le stationnement en superstructure dans certains lieux ciblés de l'opération d'aménagement, comme le font d'autres pays européens.

Dans les quartiers résidentiels de l'intraboulevard et ceux de Caudéran et Saint-Augustin, il sera difficile d'aller plus loin en matière de réglementation du nombre de places de stationnement. Les quartiers historiques, en particulier ceux du secteur sauvegardé, pourraient en revanche être l'objet d'une politique plus volontariste en cohérence avec l'évolution des modes de déplacement.

Dans ce secteur, on pourrait ainsi se demander s'il est pertinent d'exiger une place de stationnement lors de la création d'un logement par changement de destination lorsque l'occupant précédent n'en disposait pas.

### **3. Donner du rayonnement au centre métropolitain**

### **Structurer les territoires bordelais par leurs fonctions métropolitaines**

L'ambition démographique de Bordeaux, comme celle de la CUB, doit se combiner à un développement des fonctions métropolitaines du centre ville, en premier lieu celles qui définissent déjà la spécificité et le rôle des quartiers existants dans la dynamique bordelaise.

C'est déjà le cas pour le commerce de centre ville dont l'offre sera augmentée par le réinvestissement du site des anciennes imprimeries du journal Sud-Ouest au coeur de la ville ancienne ou encore pour la fonction administrative à Mériadeck où tous les acteurs publics construiront de nouveaux programmes au cours des prochaines années. L'université déjà présente à Sainte-Croix, la Victoire, Pey-Berland, Carrère et Bastide a vocation à poursuivre sa croissance dans Bordeaux. Elle le fera plus par développement de ses pôles existants (création d'un pôle de neurosciences à Carrère) que par l'arrivée de nouvelles formations.

Pour les futures centralités bordelaises, au-delà de la fonction résidentielle, commencent à se dessiner d'autres fonctions métropolitaines par la pérennisation de certaines activités et la confirmation d'autres.

Aux Bassins à flot la préservation des activités du Grand Port Maritime confirme la vocation portuaire et le lien de ce quartier avec le fleuve. S'y ajouteront des fonctions culturelles et récréatives autour et dans les bassins qui seront le signe de sa singularité tout autant que son appartenance au centre métropolitain.

Sur la rive droite bordelaise, l'opération Coeur de Bastide a permis de donner de la profondeur au réinvestissement des Bordelais dans ce quartier, au-delà des seules berges de Garonne. Les entreprises s'intéressent à ce que le quartier devient, à son potentiel de développement et prennent place avec de nouvelles formes d'activités émergentes dans la société ou avec l'idée d'un nouvel élan en phase avec la dynamique d'un quartier en train de se reconstituer.

Après avoir quitté les quartiers historiques, les imprimeries du journal Sud-Ouest se sont installées quai de Brazza, puis le siège du groupe en 2009 quai de Queyries. En comptant la chaîne locale TV7 dont les locaux bordent l'Avenue Thiers, le Groupe SO participe de la nouvelle identité économique de Bastide.

**Dans la partie Sud de l'arc de développement durable, l'Opération d'Intérêt National Bordeaux Euratlantique** développera à partir de la gare Saint-Jean une fonction métropolitaine relativement faible à ce jour fondée sur la connexion au grand réseau ferroviaire européen entre Paris et l'Espagne corrélée à la création d'un pôle tertiaire capable de soutenir la concurrence des autres métropoles et d'attirer les investisseurs européens.

L'émergence de ce nouveau centre se fera par l'augmentation de la capacité d'accueil de voyageurs de la gare Saint-Jean et le renforcement de son accessibilité. Elle s'appuiera sur les atouts propres de ce secteur en particulier la proximité de la Garonne et l'existence d'un patrimoine bâti de qualité, symboles du bien-être bordelais et capables d'offrir l'image d'un pôle d'affaires différent, à mille lieux de l'image froide des grands immeubles sans rapport avec leur territoire d'élection.

Plus qu'une simple programmation de bureaux, Bordeaux-Euratlantique sera un projet de développement urbain global à la fois économique et environnemental, social et culturel donnant envie à de nouveaux habitants, à des salariés, des touristes, des entreprises de s'implanter et de rester.

### **Construire des images référentielles**

Construire un centre ne se décrète pas, mais il est néanmoins indispensable de réunir les conditions nécessaires à l'émergence un jour de ce statut, produit pour l'essentiel d'une représentation collective.

Prenons l'exemple de Coeur de Bastide qui émerge progressivement comme un nouveau centre au bout de quelques années seulement d'existence, car il en possède certains atouts : celui de la diversité fonctionnelle et sociale, celui des points de repères, de convergence, de rendez-vous et des lieux emblématiques (le Mégarama, le jardin botanique, le pôle de gestion universitaire, l'église) capables de "faire centre" dans l'esprit des bordelais.

Notre ville par ces nouveaux territoires doit entretenir sa faculté de produire des images référentielles, de celles qui renforcent le lien d'ordre phénoménologique entre le Bordelais et son territoire.

**Dans cette optique la promenade des bords d'eaux servira de liant à un réseau de grands équipements futurs qui se positionneront dans les nouvelles centralités comme des locomotives essentielles à une reconnaissance rapide de ces nouveaux quartiers : le centre culturel et touristique du vin et la base sous-marine aux Bassins à flot, le FRAC et l'école d'architecture et du paysage le long du quai de Paludate dans l'OIN et dans la même logique mais plus au Nord le nouveau stade.**

Par l'accueil de ces grands équipements Bordeaux continuera d'assurer une fonction essentielle de rayonnement national et mondial de notre métropole, qui est la sienne depuis toujours, mais dont les retombées vont bien au-delà de ses limites communales

Avant d'être incarné par l'essor d'un tout nouvel ensemble urbain bâti ou d'un équipement phare le réinvestissement dans les territoires autrefois délaissés se gagnera dans les esprits, par des événements ponctuels qui marqueront à un moment la vie d'une cité. Ce fut le cas avec l'alternance des fêtes du fleuve et du vin synonyme de reconquête des quais rive gauche.

**En plus des festivités pour célébrer ses quartiers, Bordeaux poursuivra l'organisation de grands événements fédérateurs de portée régionale ou internationale qui est l'une de ses fonctions métropolitaines propres.**

Ces événements seront de nature marchande (Vinexpo, la foire internationale), sportive (les Girondins) culturelle et festive (Evento, fêtes du fleuve et du vin, carnaval) ou liés à la réflexion urbaine et architecturale contemporaine comme Agora.

Bordeaux veut développer des images de référence, créer les conditions de développement de nouvelles fonctions métropolitaines, réfléchir à l'aménagement urbain par la mixité des fonctions, conserver la vitalité retrouvée des quartiers historiques, achever le rééquilibrage rive gauche/rive droite et soutenir l'essor des nouvelles centralités bordelaises par un réseau de transport en commun performant et par la poursuite de la promenade des bords d'eau pour accomplir sa transition urbaine.

Ces ambitions animent le projet de territoire bordelais et sont portées par la conviction que le centre métropolitain est le lieu d'accueil prioritaire de la croissance démographique attendue de

notre agglomération.

**Ce schéma de développement augure d'une proximité retrouvée avec le fleuve qui implique de le considérer comme un réel outil métropolitain.**

**A partir de là le projet de territoire bordelais dispose jusqu'à 2030 du cadre souhaité à partir duquel la Ville entend développer ses quartiers, entités collectives et espaces hospitaliers, territoires singuliers au coeur d'une métropole des flux.**

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

Au-delà des singularités à préserver ou à révéler dans chaque quartier existant ou futur, Bordeaux entend développer plusieurs lignes directrices constitutives de son projet de territoire

Elle le fera en relativisant la portée des labels écologiques plaqués désormais sur n'importe quel nouveau quartier au risque de perdre l'essentiel et de stéréotyper les actes et les discours.

Au-delà de l'affichage et du préfixe éco, l'enjeu du développement durable dépasse la simple échelle du quartier, il est d'abord une question métropolitaine.

**Dans cette globalité la ville centre doit tirer parti de ses atouts et les inscrire dans cette dynamique métropolitaine : la diversité de ses territoires, les nuances de son paysage, son patrimoine bâti et paysager et l'étendue de ses territoires de reconquête.**

### **1. Composer avec le paysage actuel de la Ville**

Bordeaux est d'abord un site au sens géographique du terme, dans lequel les éléments naturels que sont le coteau, le fleuve et la plaine s'imposent sans difficulté dans le paysage.

Les édifices religieux et ceux de l'administration publique et les grands ensembles d'habitat social sont parmi les rares éléments émergents de la plaine rive droite. Bordeaux est bien une ville basse au sens volumétrique du terme et la permanence de cet état à travers les siècles ne fait que renforcer son importance aux yeux des bordelais et des visiteurs. Cette permanence ne signifie pas pour autant que le paysage bordelais est définitivement figé.

### **2. Valoriser et développer le patrimoine végétal bordelais**

Après 10 ans d'application, le plan vert de la Ville de Bordeaux a permis entre autres la création de 33 hectares d'espace verts, de 23 hectares de plantations d'accompagnement de voirie et la

réhabilitation de 48 hectares de parc et jardins. Le patrimoine naturel public de la Ville s'est ainsi fortement développé corrélativement à la reconquête des espaces publics et à la demande croissante des habitants pour un développement de leurs qualités végétales.

Au cours des prochaines années, la Ville développera plusieurs orientations permettant de poursuivre les efforts entrepris et de mieux faire partager la connaissance des espaces naturels urbains.

La Ville confortera les espaces naturels des berges : par sa position de centre métropolitain elle détient une responsabilité forte dans la constitution effective de la trame bleue évoquée par le Grenelle de l'environnement et dans la mise en oeuvre de dispositions de protections cohérentes avec le classement de cette zone sous le label Natura 2000.

Dans ce but il sera nécessaire de traiter certains sites pollués le long de la Garonne par des méthodes de phytoremédiation (comme dans le Parc aux Angéliques parallèlement à l'avancée de la ZAC Bastide- Niel).

**Bordeaux poursuivra la croissance de son patrimoine végétal en coeur d'agglomération par l'intégration dans toutes les opérations d'aménagement de continuités vertes, de jardins de quartier et d'espaces de proximité, avec l'objectif qu'aucun Bordelais n'habite à plus de 500 mètres d'un jardin public.**

Une attention particulière sera portée à la préservation des espaces verts privés qui en plus de leur richesse et de leur apport à la biodiversité urbaine forment un patrimoine végétal extrêmement riche constitutif souvent de l'identité de certains quartiers.

C'est le cas par exemple du quartier de Caudéran dans lequel une étude de ce patrimoine végétal permettra d'introduire dans le PLU des servitudes de protection (jardin de maisons bourgeoises, jardins d'édifices religieux, jardins de coeur d'îlot).

Afin de permettre aux citoyens d'être acteurs de la ville verte, chaque projet d'aménagement à l'instar de ce qui a été fait Place Ferdinand Buisson à Belcier où sur la place Saint-Michel fera l'objet de concertations et d'ateliers avec les habitants et futurs utilisateurs des sites.

### **3. Protéger la biodiversité des quartiers et économiser nos ressources**

La préservation de la biodiversité est dorénavant considérée comme un des grands enjeux du développement durable par le Grenelle de l'environnement.

Par son Agenda21 Bordeaux a intégré cet engagement fondamental dans le développement de ses quartiers. Leur urbanisation et la réponse aux enjeux métropolitains doivent s'opérer en cohérence avec la diversité de la faune et de la flore qui constitue leur identité verte. Le local et le global sont ici dans une relation d'interdépendance fragile que la Ville doit évaluer et consolider.

Cela passe par exemple par l'accroissement du nombre d'espèces locales ou patrimoniales qui sont adaptées aux conditions de vie de leur territoire d'origine, le renforcement des corridors écologiques, la protection des milieux sensibles, l'inventaire de nos richesses et la limitation des pollutions, facteurs importants de réduction de la biodiversité.

A cela s'ajoute une gestion raisonnée des parcs et jardins de la Ville, en particulier dans la consommation d'eau. Chaque promeneur aura pu observer sur notre territoire, le jaunissement des pelouses et des plantes au cours des périodes chaudes de l'année et certains s'en émouvoir. La beauté des choses ne s'entretient pas avec des artifices.

**Cette évolution claire dans la gestions des parcs et jardins de la Ville sera tenue et expliquée régulièrement. Par les actions de la Ville doivent être véhiculés et compris les grands enjeux de notre société : la préservation de nos ressources en fait évidemment partie.**

Bordeaux doit poursuivre son action pédagogique dans les quartiers en s'appuyant sur son expertise et ses expérimentations sur les milieux naturels existants pour une plus grande prise en compte du patrimoine naturel.

Dans le même ordre d'idée, Bordeaux a également tout intérêt à prolonger son soutien à des initiatives individuelles et collectives des habitants et des associations visant à rétablir en milieu urbain une relation ancestrale avec la terre, comme le montre **le succès des jardin partagés partout où ils se développent.**

Aujourd'hui en grand nombre dans le quartiers des Aubiers, de nouveaux territoires seront investis dans les prochaines années à Saint-Michel, au Grand Parc, à Bordeaux Sud, dans le secteur Saint-Génès et à la Benaugue où un partenariat avec les bailleurs a d'ores et déjà permis d'engager une démarche sur ce site visant par ailleurs à réinvestir les espaces extérieurs de la cité.

#### **4. Trouver le bon équilibre entre la préservation des éléments forts du paysage bordelais et les évolutions nécessaires de la Ville**

Le patrimoine est d'abord une forme de transmission, la Ville poursuivra dans les années à venir son travail pédagogique pour mieux faire connaître les différents quartiers bordelais par la proposition d'animations patrimoniales variées à destination de tous les publics, en particulier lors des journées du patrimoine.

**En 2007, Bordeaux a été inscrit comme ensemble urbain au patrimoine mondial.** Dans cet ensemble figure l'intégralité du secteur sauvegardé et quelques réalisations symboles de l'urbanisme moderne du 20<sup>e</sup> siècle (Mériadecq, le Grand Parc) et de l'activité industrielle et portuaire (les Bassins à flot).

Le reste de cet ensemble inscrit, à l'exception de quelques parties de Caudéran, Belcier et Bastide, intègre complètement le secteur dit de la ville de pierre, témoignage de l'architecture domestique de la fin 19<sup>e</sup> et début 20<sup>e</sup> et composé presque exclusivement d'échoppes et maisons de ville à un étage, dont la prégnance est la principale raison de ce paysage de ville basse.

**Pour préserver et faire évoluer ce patrimoine spécifique à l'agglomération bordelaise, la Ville de Bordeaux a initié depuis 2004 une mission de recensement de ce patrimoine.**

Elle permet d'intégrer régulièrement dans le Plan Local d'Urbanisme un ensemble de règles d'urbanisme spécifiques visant à préserver et à faire évoluer ce type d'habitat dans le respect de

ses qualités architecturales et urbaines. En 2016, la Ville devrait achever ce recensement portant sur 40 000 parcelles.

A cette date à l'exception d'une bonne partie de Caudéran, l'avancée du projet de territoire bordelais sera réglementée par trois grands zonages : celui du secteur sauvegardé, celui des opérations d'aménagement et le plus vaste celui de la ville de pierre.

Dans ce contexte, afin de ne pas obérer la capacité d'accueil de Bordeaux dont nous avons pu observer qu'elle sera encore pour une bonne part concentrée dans l'intra boulevard, **notre Ville devra trouver le bon équilibre entre la préservation des caractères patrimoniaux essentiels de cet ensemble urbain et l'augmentation nécessaire de son confort d'usage.**

L'enjeu patrimonial n'est pas limité aux territoires de la ville de pierre et celui du secteur sauvegardé. Il se retrouve dans plusieurs bâtiments et espaces verts de Caudéran, mais également au coeur des futures centralités bordelaises dans les territoires de reconquête urbaine, des bâtiments préservés de la caserne Niel aux trames agricoles du secteur Brazza, en passant par les multiples marquages de l'identité portuaire et industrielle des Bassins à flot.

Dans chacun de ses quartiers existants ou futurs, Bordeaux ne se départira pas de cette nécessaire complémentarité entre la sédimentation historique d'un territoire et le renouvellement de ses pratiques et de ses formes bâties.

**Construire avec les matériaux et les formes de son époque, bousculer les schémas établis, prendre de la hauteur, Bordeaux ne peut se l'interdire, mais notre ville devra choisir avec justesse les lieux de sa modernité architecturale avec une transition souple vers les tissus urbains déjà constitués.**

Si les quartiers de l'intraboulevard donnent le sentiment, justifié, d'offrir un paysage urbain relativement immuable dans ses formes comme dans ses typologies d'habitat, ceux des futures centralités bordelaises malgré quelques marqueurs urbains forts mettent à disposition un paysage qui reste à façonner au cours des 20 prochaines années. Un centre métropolitain doit se nourrir des réflexions architecturales et urbaines contemporaines et revendiquer le droit à l'expérimentation et donc à l'erreur possible.

**Dans ces quartiers l'innovation sera l'un des principes d'aménagement retenus. Il visera à encourager une pluralité d'habitat pouvant satisfaire le plus grand nombre, à promouvoir des formes différentes en inventant pourquoi pas l'échoppe du XXI<sup>e</sup> siècle, un nouveau modèle de logement individuel dense.**

Certaines expériences à Amsterdam ou Berlin devront faire écho ici, celles en particulier qui cherchent par l'habitat individuel dense ou groupé à trouver le bon compromis entre la densité recherchée dans les centres urbains et les atouts de l'habitat individuel.

Ce principe rappelle que l'aménagement des futurs quartiers du centre métropolitain devra trouver le juste équilibre entre le refus de la promiscuité et l'objectif de construire plus de logements dans des territoires centraux où le gaspillage du foncier sera évité.

Cela dans l'idée que la ville fonctionne en permanence avec une ambivalence génératrice de

tension, à savoir l'aspiration à vivre ensemble et celle à vivre chez soi sans subir le voisinage et être sous le regard des autres,

**Enfin dans ce désir de bousculer les formes convenues et les idées préconçues, Bordeaux assumera une certaine hauteur des bâtiments dans ces nouveaux quartiers.**

Le débat est ancien, souvent polémique, mais l'appréciation d'une hauteur de bâtiment varie on le sait selon l'échelle du paysage environnant. Les bâtiments les plus hauts du projet des Bassins à flots auront 30 mètres, une hauteur intermédiaire entre le toit de la base sous-marine et le sommet des anciens silos à grain.

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

Ce patrimoine végétal et bâti exceptionnel forme un terreau fertile sur lequel Bordeaux devra appuyer les principaux axes de son projet de territoire dans des domaines aussi variés que l'habitat et le logement, la lutte contre les différentes formes de précarité, le soutien au monde de l'entreprise et à celui du commerce. La complémentarité de ses actions sera la réponse globale et durable de notre Ville à des enjeux de proximité.

#### **1. Replacer l'activité au coeur des quartiers**

Le rapprochement des lieux d'activité et d'habitat constitue un des grands défis de l'aménagement urbain futur, en cohérence avec la volonté de la Ville d'instaurer des lieux de mixité fonctionnelle à l'échelle de tout son territoire.

C'est aussi au coeur d'une métropole, un enjeu de développement durable par la limitation des déplacements motorisés, mais également un enjeu de santé publique (réduire le stress, la fatigue).

**Bordeaux veut conserver ses emplois, mais aussi en créer de nouveaux et les diversifier.** Elle ne le fera que dans le respect de certaines exigences :

- celle de la rareté du foncier qui imposera aux entreprises à mesure que l'on se rapproche des centres urbains d'occuper moins de terrains,
- celle du développement des activités les plus pourvoyeuses d'emplois, dans le but que le rapprochement habitat/emploi soit le plus efficace possible.

Dans ces conditions, certaines fonctions industrielles et logistiques ne pourront plus être accueillies dans les centralités bordelaises, mais d'autres en lien avec l'histoire des quartiers et la proximité du fleuve devront être préservées.

**Les grands projets d'aménagement qui dessinent l'arc de développement durable auront**

**chacun leur pôle de référence économique**, comme les Bassins à flot avec le maintien et le renforcement de la position du port de Bordeaux ou pour Belcier le développement de la gare Saint-Jean et l'émergence d'un grand pôle d'activités tertiaires.

Quant au secteur Bastide-Brazza, il préserve aujourd'hui une réelle dynamique économique avec les installations ces dernières années des imprimeries du journal Sud-Ouest et du lotissement d'activité de la Communauté urbaine, facilitées par l'instauration de la Zone Franche Urbaine à la fin des années 1990 sur les Hauts de Garonne (Lormont, Cenon, Floirac) et les quais de Queyries et Brazza.

Bastide préserve aussi des entités actives qui témoignent de son passé industriel en particulier les Grands Moulins de Paris qui constituent toujours une zone de transformation de la matière première céréalière en farine en provenance de tout l'hinterland aquitain et charentais.

En complément de ces grandes entités, le tissu économique devra être complété par un réseau de PME innovantes auquel les projets d'aménagement devront faire une place de choix en particulier pour celles de la filière artisanale, par le biais de plusieurs pépinières comme celle de la rue du Port ou de la Halle des Chartrons et demain celle des Bassins à flot ou de Bastide.

**Bordeaux a des atouts qu'elle doit savoir communiquer auprès du monde de l'entreprise au premier rang desquels figure celui d'une adresse prestigieuse en coeur d'agglomération.**

Un atout déjà utilisé avec les bords de Garonne rive droite comme rive gauche qui devra l'être demain avec une égale pertinence dans le choix des sites aux Bassins à flot comme dans le périmètre de l'OIN.

## **2. Rechercher les synergies possibles dans le développement des quartiers bordelais**

L'enjeu de la mixité fonctionnelle dans tous les territoires bordelais implique de créer les conditions nécessaires au développement de synergies propres à donner une consistance aux territoires.

**Ce qui se développe dans le secteur Bastide peut dans ce but faire office de référence.**

L'opération Coeur de Bastide a permis par exemple de donner de la profondeur au réinvestissement des Bordelais dans ce quartier, au-delà des seules berges de Garonne. Les entreprises s'intéressent à ce que le quartier devient, à son potentiel de développement à venir et prennent place avec de nouvelles formes d'activités émergentes dans la société ou avec l'idée d'un nouveau élan en phase avec la dynamique d'un quartier en train de se reconstituer.

Il en est de même pour le projet Darwin qui s'est porté acquéreur d'une partie des anciens magasins généraux de la caserne Niel et dans lesquels un collectif de PME tourné vers l'économie verte devrait s'installer en 2012, qui donne en anticipation la couleur des aménagements et programmes attendus de la ZAC Bastide-Niel. Un projet très ouvert tourné vers les bordelais dans lequel cohabiteront des entreprises, des commerces, un hôtel éco-lodge.

Cette présence des sociétés bénéficie largement aux commerces et services du quartier. Elle profite également au pôle universitaire de gestion dont les formations professionnelles rendent nécessaire la proximité immédiate d'un tissu d'entreprises locales. C'est l'un des effets recherchés de la centralité par le pôle de gestion, même si la synergie universités / entreprises reste encore à exploiter pleinement.

### 3. Faciliter l'accès au commerce et mieux l'intégrer dans la ville

La question de l'emploi est aussi celle du commerce qui recouvre des réalités différentes en fonction de son positionnement par rapport au coeur historique et selon le type de clientèle à qui il se destine.

**De la petite boutique spécialisée du centre ville à la grande surface de périphérie, Bordeaux dispose d'une palette très large de situations commerciales** dont les représentations ont considérablement évolué en moins de vingt ans.

L'hypermarché et les grandes zones commerciales attenantes incarnaient jadis le symbole d'une certaine modernité faite d'abondance et de liberté individuelle. Ils sont aujourd'hui perçus comme des lieux standardisés et peu amènes, consommant le foncier sans compter et peu soucieux de sobriété énergétique.

Ces grandes zones périphériques restent les principaux lieux de commerce de l'aire urbaine bordelaise et contribue au processus toujours en cours d'étalement urbain.

Dans le même temps le commerce de centre ville retrouve des couleurs en profitant du renouveau du centre historique, de l'aménagement de ses espaces publics et de la réorganisation du réseau de transport en commun. La Ville devra rester néanmoins vigilante sur ce secteur d'activités, où les rotations régulières d'enseignes commerciales dans les quartiers anciens montre une certaine fragilité économique.

En prenant en compte ces constats, le projet de la Ville pour le commerce doit s'appuyer sur quelques principes fondamentaux :

- **pour que vive le commerce, il faut le rendre accessible et poursuivre dans les prochaines décennies l'effort de fluidité des déplacements** vers les grands sites majeurs de la ville par tous les modes possibles : par les airs, le train, la route, les transports en commun et par le fleuve. Au-delà de la clientèle locale, le renforcement de l'accessibilité par les modes de transport de masse (train, avion, bateau, voiture) permettra également au commerce bordelais de continuer à bénéficier des retombées du tourisme,
- **pour que le commerce reste dynamique, il faut créer les conditions de sa diversité.** Pour ne citer que le commerce de première nécessité (alimentation, habillement), les seules chaînes franchisées où le propre réseau des grands noms de la distribution ne peuvent suffire à satisfaire une population urbaine en demande de circuits courts du producteur au consommateur. Le circuit des comme ceux en plein développement des AMAP et des réseaux Biocoop auxquels il faudra donner la place nécessaire dans la ville constituée comme dans les territoires en cours d'aménagement,

- **pour que le commerce puisse s'inscrire durablement dans le paysage de notre ville**, les nouveaux lieux de commerce des centralités bordelaises devront rester à l'échelle humaine, à savoir celle d'un quartier, intégrés dans des programmes de construction où domine la mixité des fonctions, comme par exemple le programme commercial envisagé dans le futur quartier Ginko.

C'est dans ce secteur que se localise le seul très grand centre commercial de Bordeaux autour duquel l'avancée de la ville depuis 15 ans par les Allées de Boutaut, la construction de Ginko, la ZAC du Tasta à Bruges et l'arrivée du tramway en 2014 rend obsolète son statut de lieu de consommation périphérique tout autant que la politique de zonage qui l'a institué.

**La ville ne peut pas faire demeurer en son sein un territoire aussi vaste dont l'utilisation se limiterait à un seul usage.**

**Dans ce contexte, le projet "50 000 logements" de la CUB peut trouver ici un site où serait expérimentée une mixité des formes et des usages en collaboration avec les propriétaires du lieu.**

#### **4. Habiter à Bordeaux : une stratégie de diversification de l'offre au profit de tous**

La ville souhaite territorialiser ses objectifs de production de logement en cohérence avec les dispositifs issus du Grenelle de l'environnement qui s'appliqueront dans le Plan Local d'urbanisme une fois révisé.

**Elle le fera avec une obligation de mixité sociale étendue à tous ses territoires et modulée selon les quartiers** en fonction de la typologie d'habitat déjà présente.

Dans ce but, elle proposera d'accroître le nombre de servitudes de mixité sociale et d'étendre la servitude de diversité sociale à toute la commune. Pour cette dernière, il s'agira d'imposer une offre de logements locatifs sociaux et une offre de logements en accession modérée dans tous les programmes de plus de 2 500 m<sup>2</sup> de surface.

**Bordeaux souhaite accueillir 100 000 habitants supplémentaires ce qui correspond à environ 60 000 logements de plus. Ces logements seront des constructions nouvelles en grande majorité, mais aussi des logements requalifiés.**

Ils seront destinés en priorité aux nouveaux arrivants (40 à 45 000 logements), mais permettront aussi de compenser les phénomènes de décohabitation, de répondre à l'enjeu du vieillissement et de lutter contre toutes les formes de mal-logement.

Comme évoqué plus haut, l'arc de développement durable sera le principal réceptacle de cette production : 10 000 logements sur Euratlantique, 10000 sur le secteur allant de Ginko aux

Bassins à flots, 10000 sur la rive droite bordelaise et au-delà de l'arc de développement sur le secteur Bordeaux nord et 16 500 logements en diffus sur le reste de la ville.

Tout cela sera accompagné des services, équipements, commerces de proximité et entreprises qui contribueront à l'animation et au lien social dans les quartiers.

**Bordeaux manque de logements sociaux, son projet de territoire entend rattraper ce retard.**

**Sur les 60 000 logements que la Ville va créer (en construction ou requalification), 15000 à 20 000 logements seront proposés en locatif social.**

Cette dynamique s'inscrit dans le prolongement des efforts entrepris au cours des dernières années. Pour la seule année 2010, 800 logements ont été livrés soit plus de 200 logements de plus que l'objectif fixé par le PLH (576 logements).

La production de logements locatifs aidés ne sera pas uniforme. Les différentes sources de financement du logement social (PLUS, PLAI, PLS) seront mobilisées pour faire correspondre la production à la demande.

Les opérations d'aménagement devront accueillir une partie importante de ces nouvelles constructions pour atteindre 55% de logements aidés par opération soit 35% de logements locatifs sociaux et 20% d'accession modérée à la propriété.

**Dans les quartiers historiques, au coeur d'une attractivité renouvelée, la préservation et la valorisation de l'identité des quartiers passent avant tout par le développement d'une offre diversifiée de logements.**

Dans ce but, une attention particulière sera notamment portée aux personnes disposant de ressources moyennes ou faibles par le développement d'une offre de logements abordables. C'est un des enjeux forts de l'opération *Bordeaux recentre* avec un objectif de 300 logements sociaux nouveaux créés dans la ville de pierre au cours des prochaines années.

**Un projet de territoire, c'est aussi prendre acte des efforts importants qu'il reste à entreprendre au service des populations.**

La politique de renouvellement urbain entamée à la fin des années 1990 dans les quartiers anciens a permis d'obtenir des résultats spectaculaires dans la remise à niveau du parc de logements, aidés en cela par le renouveau de l'image du centre historique.

La réhabilitation du parc privé dégradé sera poursuivie dans ses quartiers anciens, en particulier parce qu'il joue dans ce secteur un rôle important de logement social de fait.

Dans le cadre de l'opération *Bordeaux recentre* une opération programmée d'amélioration de l'habitat sera lancée en 2011 pour soutenir les propriétaires privés dans la réhabilitation de leurs biens immobiliers et le cas échéant pour imposer des travaux d'amélioration.

La ville ne perdra pas son objectif de lutte intensive contre les marchands de sommeil avec la mobilisation de l'ensemble des services pour le repérage des logements indécents.

Le soutien des publics fragilisés passe aussi par la mise aux normes d'habitabilité des hôtels meublés du centre ville qui regroupent environ 800 logements. Une grande opération de

requalification est lancée à partir de 2011 dans ce but.

### **Promouvoir l'accession à la propriété et accueillir des familles**

Même si elle se pose de plus en plus tard dans le parcours résidentiel d'une personne ou d'un couple, la question d'accéder ou pas à la propriété intervient forcément un jour ou l'autre. Parce que Bordeaux est redevenue accueillante et désirée, l'idée de s'y installer durablement redevient une tentation légitime.

Encore plus aujourd'hui, partir de la ville centre est parfois une décision contrainte liée à des coûts d'acquisition croissants dans l'immobilier neuf ou rénové qui ne peuvent être ignorés.

### **Un centre d'agglomération ne peut pas se contenter uniquement d'un profil d'habitant en location. Les centralités bordelaises auront besoin pour se structurer d'une appropriation collective que seule une occupation durable d'un lieu peut générer.**

En plus du développement de l'offre locative, la Ville continuera ainsi à soutenir l'accession à la propriété malgré la remise à plat récente du système d'aides de l'Etat pour l'accession qui ne nécessite plus d'aide complémentaire de la collectivité territoriale.

Dans ce but, la Ville proposera un passeport 1er logement, dispositif privilégié de financement pour les primo-accédants. Il pourra s'appliquer sur une partie de la production annuelle de logements proposée en accession maîtrisée par les promoteurs et sur la production de logement en accession sociale à la propriété par les bailleurs sociaux.

### **Nous sommes et nous serons plus nombreux, mais également plus vieux dans les prochaines années.**

Bordeaux est conscient du défi que représente le vieillissement de la population et doit développer en réaction un habitat adapté.

Elle le fera bien sûr par un programme de requalification et de développement des structures d'accueil pour les personnes âgées, mais également par la mise en oeuvre d'un chantier d'adaptation des logements existants, en collaboration étroite notamment avec les organismes sociaux de l'habitat.

### **Comme tous les centres métropolitains, Bordeaux accueille les populations les plus vulnérables à la précarité.**

Elle concentre déjà les 2/3 des structures d'accueil de la CUB pour l'hébergement social et très social. Bordeaux ne relâchera pas son effort dans le développement de ces établissements, mais elle le fera avec le soutien indispensable de la collectivité prise au sens large, l'Etat, la Communauté urbaine et le Conseil Général.

Les personnes les plus vulnérables doivent bénéficier d'un accompagnement spécial vers le logement.

Dans le cadre de son troisième projet social, la Ville s'est en particulier engagée à faciliter le parcours résidentiel de l'hébergement au logement stable.

Cela passera notamment par la requalification et le développement des foyers d'hébergement,

des maisons-relais et d'une offre de logements conséquente pour les jeunes travailleurs.

## 5. Promouvoir des logements durables et à haute qualité d'usage

Rechercher une bonne qualité d'usage des logements passe par un travail régulier avec les acteurs de la construction afin de tirer ensemble la qualité de la production vers le haut. Le Grenelle de l'environnement a planifié une évolution de la réglementation thermique ambitieuse qui s'imposera aux opérateurs.

**En complément de cet engagement national, notre métropole a la responsabilité d'autres pans de la construction durable sur lesquels elle devra s'engager. Bordeaux s'y est déjà attelée dans le cadre de son Agenda 21.**

Par sa démographie croissante et le dynamisme de son territoire, Bordeaux se développe et construit toujours plus. Il faut certes construire, mais construire bien et si possible pour longtemps.

**Dans le but de promouvoir des projets ambitieux, la Ville de Bordeaux évaluera tous les projets de construction importants sur la base d'une charte de la construction durable cosignée en 2010 par les principaux promoteurs et bailleurs agissant dans la métropole bordelaise.**

En tant que signataires, ces derniers s'engagent à intégrer dans leur réflexion plusieurs objectifs en matière de construction durable en particulier la qualité d'insertion urbaine du bâtiment dans son environnement, son impact social, économique et fonctionnel dans le quartier, l'analyse des caractéristiques du site (nature du sol, ressources potentielles, degré de pollution), le confort d'usage pour les occupants, l'évolutivité du projet ou encore la performance énergétique de l'opération.

Nous passons la grande majorité de notre temps à l'intérieur de constructions. Notre qualité de vie dépend donc pour beaucoup des choix faits dès la conception du bâtiment. **Offrir des logements de qualité, à haute qualité d'usage est sans nul doute l'une des manières les plus efficaces pour lutter contre l'étalement urbain.**

**C'est d'autant plus vrai quand cette production de qualité occupe avec intelligence un espace donné, même si au final la densité de logements se révèle importante.**

Le mot densité est devenu tellement impopulaire qu'on lui cherche des subterfuges, comme l'intensité, nouveau vocable urbain à la mode, mais qui ne parle pas de la même chose.

Il ne faut pas avoir peur des mots : si la densité ne signifie pas « remplir » une parcelle et qu'elle est au contraire sous-tendue par une organisation spatiale et volumétrique d'un projet choisi en fonction du contexte et des spécificités d'un site.

**C'est le choix au final d'une densité adéquate ce que défend la charte de construction durable.**

Dans le cadre de sa révision, le PLU, devra dans les quartiers constitués, ceux de l'intraboulevard ainsi que Caudéran et Saint-Agustin, renforcer cette réflexion déjà présente de la densité adéquate.

## **6. Créer les conditions du lien social dans les quartiers et y contribuer**

La compétence sociale revient principalement au Conseil Général, mais sa position de centre métropolitain engage fortement Bordeaux aux côtés des partenaires institutionnels et de tous les acteurs sociaux, dans une action complexe à l'épreuve souvent des pathologies de notre société. Elle s'avère pourtant fondamentale pour générer du lien social auprès de tous les Bordelais et assurer la cohésion de tous ces quartiers par un investissement quotidien des services municipaux.

**Depuis 1999, la Ville a inscrit dans son projet social ses engagements en la matière. Elle les a constamment renforcés depuis, en particulier dans la troisième version de ce projet social parue en 2010 qui engage la Ville dans 84 actions indissociables de son projet de territoire.**

Le projet est ambitieux, solidement ancré sur la volonté de poser dans notre ville le problème de la précarité dans toute sa complexité, d'en analyser les causes et de faire reculer la pauvreté et les inégalités en permettant aux Bordelais d'accéder aux droits fondamentaux : un logement, un travail, une vie familiale normale, l'accès à la vie culturelle et la réussite scolaire de leurs enfants.

Dans son rôle de coordination des partenaires institutionnels auprès des Bordelais en difficulté, le Centre Communal d'Action Sociale (CCAS) rassemble et construit dans les situations les plus complexes des chemins de sortie possibles pour les publics les plus démunis, les jeunes en errance ou les personnes sans domicile fixe.

**Le projet social permet également de poser l'enjeu du mieux vivre ensemble** et d'y apporter des réponses en favorisant par exemple le rapprochement des acteurs de la vie d'un quartier, habitants, monde associatif, acteurs du monde artistique et sportif. Il cherche à favoriser les liens d'entraide et de voisinage, le bénévolat et l'engagement citoyen à travers par exemple tous les dispositifs de concertation mis en place par la Ville depuis plusieurs années.

**Créer les conditions de ce lien social, c'est prendre en compte l'accroissement des demandes associatives de mise à disposition de locaux** dans tous les quartiers et développer nos capacités par la même à accompagner, dans la proximité, les projets associatifs en renforçant le réseau partenarial.

Dans chaque nouvelle centralité ou dans le cadre de la requalification de quartiers existants, la Ville s'engagera dans la recherche et la mise à disposition de salles polyvalentes sur les Bassins à flots, dans l'OIN, à Bastide Niel. Cet engagement est déjà finalisé à Ginko ou rue des Douves avec l'ouverture de la Halle des Douves prévue en 2012.

**L'engagement social de la Ville passe également par le développement d'actions visant à favoriser l'accès à tous des équipements de proximité culturels et sportifs.**

Elle le fera sans élitisme en densifiant et en améliorant par exemple dans les années à venir le réseau des bibliothèques de quartier et le circuit du bibliobus pour un accès facilité à la lecture.

Toujours dans le domaine culturel, la Ville souhaite renforcer l'inscription des établissements culturels dans les quartiers en créant de nouveaux pôles, comme celui bientôt des Maisons de la danse à Ginko. Il s'agira également de déplacer ponctuellement certaines activités comme celles du conservatoire sur la rive droite pour encourager à la formation artistique dans les domaines de la musique, de la danse et du théâtre.

Elle appuiera également les initiatives des associations culturelles lorsqu'elles contribueront aux actions culturelles de proximité dans les quartiers existants ou en devenir comme elle le fait déjà pour POLA et le Garage Moderne aux Bassins à flots.

## **7. Imaginer l'avenir de nos quartiers aux côtés de ses acteurs**

Bordeaux en 2030, comme en 2011 s'imaginera avec l'ensemble de ses partenaires institutionnels, avec les acteurs de la construction et bien sûr avec ses habitants.

**La Ville conduira ses projets par la concertation avec la certitude que chacun aura eu à un moment l'occasion de s'exprimer, de s'appropriier un sujet qui le touche et de participer à l'élaboration des choix faits pour son quartier, sa ville voire sa métropole.**

En quelques années, le législateur principalement par la loi sur la démocratie participative a renforcé les obligations en la matière en plus de celles déjà existantes dans le cadre des concertations sur les projets d'aménagement.

La montée en puissance des enjeux environnementaux et le besoin commun des collectivités et des citoyens de construire ensemble les réponses possibles a également compté dans l'émergence de ce débat public permanent et global.

**Bordeaux en effet à travers les trois piliers de son action municipale s'engage dans diverses formes de consultations publiques et de partenariats.**

La mise en oeuvre de l'Agenda comme celle du projet social se fait avec le contrôle régulier des partenaires institutionnels, des associations que ce soit dans le cadre d'un Forum annuel Agenda 21 ou par le biais du conseil de développement local pour le suivi du projet social.

**A l'échelle de l'urbanisme de proximité**, en plus des conseils de quartier, la ville crée les conditions nécessaires pour que les habitants puissent être les acteurs principaux de l'évolution de leur cadre de vie. Le projet "rue Jardin" de la rue Paul Camelle est à ce jour l'une des expressions les plus abouties d'une mobilisation de riverains pour l'aménagement de leur rue, faisant la part belle au piéton et donc à l'échange.

L'aménagement de la Place Ferdinand Buisson dans le secteur Belcier, précédé par plusieurs séances d'échanges entre les services municipaux et les usagers de cet espace public est un autre exemple de ce que sera régulièrement l'engagement de la Ville dans la mise en oeuvre de projets de proximité à caractère public. Il se développera sans remettre en cause la responsabilité des élus dans la conduite des affaires municipales.

**A l'échelle des grands projets d'aménagement** la Ville continuera à informer ses habitants, à solliciter leur collaboration sur des points précis et à intégrer leurs attentes majeures comme des invariants du projet d'aménagement à venir.

Elle le fait depuis plusieurs années aux Bassins à flot ou à Bastide/ Niel avec des résultats probants : la préservation des bâtiments principaux de l'ancienne caserne Niel (Magasins généraux, bâtiment de l'Etat-Major), ardemment souhaitée par une majorité de participants aux concertations sur ce site, est aujourd'hui un des principes forts de la future ZAC.

**Bordeaux en 2030, c'est aussi une ville qui met en oeuvre un partenariat avec la CUB et de nouvelles méthodes dans la gouvernance des opérations d'aménagement.**

L'exemple des Bassins à flot inaugure à ce titre **la méthode de l'urbanisme négocié** qui peut devenir un mode opératoire pragmatique pour les territoires stratégiques de développement dans lesquels la collectivité n'aura pu maîtriser le foncier.

Dans le cadre de ce projet, une instance de pilotage, l'atelier des Bassins à flot (regroupant la CUB, la Ville, le Grand Port Maritime et la maîtrise d'oeuvre du projet) décide de l'avancée du projet, engage le dialogue avec les opérateurs privés sur l'opportunité d'un projet de construction, négocie le programme et communique ses préconisations architecturales et urbaines.

Cette nouvelle pratique, encore en phase expérimentale, entre en écho avec les réflexions en cours à l'échelle nationale conduites par le ministère de l'écologie, du développement durable, des transports et du logement et localement par le préfet de la région Aquitaine sur la mise en oeuvre de **l'urbanisme de projet**.

**Celui-ci n'est pas synonyme de déréglementation, mais de souplesse et d'adaptabilité** par exemple par une simplification des procédures.

Il devra permettre de répondre aux enjeux du Grenelle de l'environnement en privilégiant des projets ambitieux et pensés en amont qui utiliseront en priorité des friches et investiront des zones sous-urbanisées.

**L'urbanisme de projet dans une application généralisée enclenchera inévitablement une réflexion sur la simplification de la réglementation du Plan Local d'Urbanisme**, comme c'est déjà le cas dans le périmètre du projet des Bassins à flot où le contrôle de l'Atelier sur toute la durée du projet a rendu possible l'allègement de certaines contraintes réglementaires.

A l'heure où notre métropole élabore ses grands principes de développement, redéfinit ses modes opératoires et révisé ses outils de planification urbaine, il apparaît judicieux de s'interroger sur ce type de pratique et sur les possibilités qu'elle offre de construire durablement notre territoire.

