

Les premières rencontres de

BORDEAUX

# La Bastide

→ 6 juillet 2006

ies

→ Queyr

champs

→ Des

za

→ Braz



# LES PREALABLES D'UN PROJET URBAIN, UNE DEMARCHE NOUVELLE

Le 6 juillet 2006, les premières “Rencontres de **Bordeaux/La Bastide**” ont été accueillies au dernier étage du siège de la Banque Populaire du Sud Ouest conçu par Jean-Michel Wilmotte. Il n'était pas indifférent qu'elles soient tenues au bord de la Garonne, sur les lieux dont elles prétendent s'entretenir. Elles inaugurent une série d'échanges entre les responsables politiques et techniques de l'aménagement de la rive droite de Bordeaux et celles et ceux que ce projet urbain concerne. Pendant longtemps, les projets urbains élaborés dans le secret des bureaux et débattus dans le cadre très formel des enceintes démocratiques demeurèrent imposés - plus que proposés - à des habitants et à des acteurs économiques tardivement informés.

Les procédures mêmes de concertation récemment installées pallient avec difficulté les inconvénients d'une distance des savoirs et des langages, d'un décalage entre les temps des projets mesurés en années, voire en décennies, et les quotidiennetés comptées en jours, voire en heures. L'installation - très tôt - d'un dialogue conduit avec des moyens d'écoute qui permettent aux producteurs de ville d'intégrer l'expression des espoirs ou des craintes des citoyens/citoyens paraît aujourd'hui indispensable au développement le plus harmonieux, le plus pertinent possible d'un projet. Cette forme nouvelle d'urbanisme partagé est garante de sa réussite. L'avenir d'un territoire de projet s'enracine dans les attentes et la perception qu'en ont

ceux qui l'occupent, à des titres divers.

Deux réunions préparatoires – le 13 et le 20 juin - ont permis d'entendre les préoccupations et les besoins des acteurs économiques de la rive droite. De mesurer aussi à quel point des malentendus pouvaient naître d'une information exprimée dans des codes visuels ou selon des jargons indispensables aux techniques de conception, mais insuffisants pour communiquer au-delà du cercle restreint des experts.

Une matinée de travail a été élaborée sur la base de ces premiers échanges. Le 6 juillet, au siège de la BPSO, une centaine de participants<sup>1</sup> a, dans un premier temps, pu entendre et interroger les responsables de l'étude d'urbanisme pré-opérationnel dont les

résultats constituent les propositions de la Ville formalisées dans un Plan-Guide. Son principal auteur Bruno Fortier<sup>2</sup> l'a plus simplement et plus modestement qualifiée d'approche.

Michel Duchène, maire-adjoint à l'urbanisme, a ainsi pu expliquer en quoi ce travail, pour considérable qu'il ait été, ne constituait que la base des propositions maintenant livrées au débat.

On ne pourra parler véritablement de projet qu'à l'issue de cette longue séquence de dialogue inaugurée ce matin d'été.

La deuxième partie de la matinée s'est organisée sous la forme d'une dizaine de tables rondes animées par un responsable de la Ville. Chaque thème préalablement évoqué lors des réunions préparatoires a pu

---

<sup>1</sup> Plus d'un tiers des personnes invitées.

<sup>2</sup> Architecte/urbaniste, Grand Prix de l'Urbanisme 2002, architecte-conseil de la Ville de Bordeaux depuis 2001, Bruno Fortier a conduit ce travail en association avec le paysagiste Michel Desvigne, auteur de la Charte des paysages de la Ville de Bordeaux.

ainsi être approfondi et débattu. La synthèse de cette dizaine d'ateliers a été présentée à Hugues Martin, député-Maire de Bordeaux par l'animateur de ces rencontres, Rémi Cambau. Une première série de conclusions, immédiatement assorties de l'annonce de quelques décisions permet de qualifier ces premières rencontres de fructueuses. Bien entendu, le dialogue se poursuit. Le présent document en constitue un nouvel outil. Diffusé auprès des participants et de ceux qui n'ont pu être présents aux rencontres, il sert de base à la continuation des échanges.

Construire un projet urbain pour **Bordeaux/La Bastide**, qui programme la mutation des territoires délaissés ou sous occupés, et qui organise leur desserte, tout en les rattachant aux quartiers anciens existants, est ressenti comme une nécessité indiscutable par les chefs d'entreprises, les commerçants et les habitants.

Pour eux tous, le visage futur de **Bordeaux/La Bastide** se dessinera par la combinaison d'une multiplicité de facteurs, à l'opposé des conceptions simplistes, manifestement d'un autre âge, d'une ville découpée en zones spécialisées.

Le cahier des charges esquissé le 6 juillet s'entend comme une demande d'équilibre dans la diversité. Équilibre entre activités économiques et habitat, équilibre entre respect du patrimoine et innovation architecturale, équilibre entre la vie de quartier, faite de proximité et la vie plus intense et plus ouverte qu'exige un centre d'agglomération.

Le projet de **Bordeaux/La Bastide** naîtra de la poursuite et de l'intensification des échanges inaugurés ce 6 juillet.

**Michèle Laruë-Charlus**

Secrétaire général adjoint de la Ville de Bordeaux, chef du projet Bordeaux la Bastide



# LES ENJEUX D'UN PROJET

Largement amorcée, l'urbanisation de la rive droite a fait il y a dix ans l'objet d'un plan d'aménagement auquel le quartier Bastide1 doit aujourd'hui d'être réalisé. Le tramway s'y est ajouté, mais les opérations qu'il a conduit à engager témoignent d'un projet assez original qui visait à la fois à inscrire l'urbanisation dans des trames parcellaires le plus souvent tournées vers la Garonne et à développer des volumétries laniérées, séparées par des espaces verts plus profonds, comme celui que Catherine Mosbach vient de réaliser.

Ce projet, qui devrait se poursuivre, est aujourd'hui à un tournant. Il fait d'ores et déjà l'objet d'un programme d'extension (le quartier Bastide2), mais plusieurs éléments conduisent à l'aborder à une

échelle encore plus large qu'elle ne l'avait été.

Certains de ces éléments sont anciens : il s'agit de savoir si, face au Bordeaux minéral, il convient de construire la rive qui lui fait face, ou s'il faut, au contraire, lui laisser un caractère plus naturel : cordon boisé ou parc d'agglomération, ce que Michel Desvigne a proposé.

Tranché une première fois (avec l'abandon du thème ordonnancé que suggérait Ricardo Bofill) ce choix l'a été à nouveau au profit d'une rive qui devrait désormais être traitée comme un jardin. C'est donc dans cette direction que s'inscrit la présente étude, tant pour en cerner les emprises que pour en préfigurer l'urbanisme et préciser sa faisabilité. D'autres données sont plus récentes : Bordeaux, pour

l'essentiel, ne devrait bien sûr accepter que des évolutions prudentes, mais les abords du lac, ceux de la gare ou encore des bassins à flots, dessinent une géographie des mutations face auxquelles la rive droite doit parvenir à se situer : soit qu'elle demeure un quartier mixte, privilégiant l'activité ; soit qu'on la conçoive au contraire comme une alternative majeure à l'urbanisation diffuse que montre l'agglomération et que l'on veuille y afficher un paysage tout à la fois construit et arboré. Il y a donc là un vrai débat que les évolutions anciennes ne permettaient guère de trancher. A moins que s'y ajoutent – comme c'est le cas à l'heure actuelle – les paramètres neufs que sont le nouveau franchissement et la présence d'une rive plus attirante : investissement à très long terme, mais bien évidemment valorisant pour ceux qui viendront l'habiter.

Avec le nouveau pont, un troisième élément intervient en

effet aujourd'hui, rendant d'autant plus urgente l'élaboration d'un projet : la liaison qu'il représentera est majeure, capitale à l'échelle de Bordeaux tout entier, mais son impact se déclinera aussi beaucoup plus localement avec des effets évidents sur les franges de l'Avenue Thiers, comme sur une rive droite pour l'instant isolée.

Il faut donc travailler ici dans une triple perspective :

- celle de voies ferrées existantes mais appelées à disparaître, permettant enfin une liaison avec l'Avenue Thiers et la trajectoire du tramway ;
- celle d'une liaison automobile nouvelle facilitant l'irrigation de la rive droite ; importance neuve du pôle d'échanges qui pourrait être implanté sur Cenon/Pont Rouge ; accès facilités au parc, même si celui-ci ne doit pas être un shunt et saturer la promenade que l'on désire créer ;
- celle enfin d'un recyclage progressif, mais logique et coordonné, des grandes



emprises industrielles - assez peu actives aujourd'hui - que le port et la Ville y avaient développées.

## Contraintes

Appuyé pour l'instant sur un foncier complexe, confronté à des AOT<sup>3</sup> de plus ou moins long terme, partiellement couvert enfin par une Zone Franche Urbaine..., ce projet présente par ailleurs toute une série d'emprises déterminantes : les unes pérennes (c'est le cas des terrains occupés par Sud Ouest, sans doute aussi des bâtiments des Grands Moulins), les autres difficiles (SOFERTI<sup>4</sup>, etc...) et destinées à disparaître à plus ou moins long terme compte tenu de la proximité d'un secteur habité : à quoi

s'ajoute la rupture imparable que constituent les ateliers du tramway et l'existence d'un lotissement d'activité récent. Ajoutons, pour finir, les précisions à obtenir (ou les négociations à engager) avec la Préfecture concernant un PPRI<sup>5</sup> aujourd'hui arrêté sur la base de l'état existant, et que la configuration plus naturelle du parc et de ses rives amènera à renégocier sans pour autant que les contraintes qui en résultent soient évidemment aggravées.

Autant de problèmes différents, qui n'empêchent nullement d'arrêter un Plan Guide, mais qui présagent à tout le moins, d'une réalisation qui devrait entraîner un important effort de veille (mutations à cerner et à suivre, fonctions à attirer ou à

---

<sup>3</sup> Autorisation d'Occupation Temporaire du domaine public, régie par l'article L.34-3-1 du code du domaine de l'État et par le décret n° 2004-18 du 6 janvier 2004.

<sup>4</sup> Depuis l'écriture de ce texte, le départ de cette usine chimique, classée Seveso semble acquis. Ce qui remet en projet cette partie de Bordeaux/La Bastide.

<sup>5</sup> Pour limiter les conséquences des risques dans les secteurs urbanisés, le Préfet dispose d'un outil réglementaire créé par l'article L 562-1 du Code de l'environnement, le Plan de Prévention des Risques Naturels qui se décline en PPRI – Plan de Prévention des Risques d'Inondation – lorsqu'il vise à prévenir et

décourager, capacités à orienter tel ou tel investissement...) en même temps qu'un effort de projet où, contrairement à Bastidel, le paysage futur ne se découvrira qu'à moyen terme : par fragments et sur des années.

## Approches pour un projet

Il s'agit tout d'abord d'installer là un parc largement ouvert au public et dont le caractère à la fois naturel, largement linéaire - puisqu'il suit la rive - mais aussi animé (il devrait notamment accepter toute une série d'activités nautiques) constitue le trait essentiel. Tout ceci face à une rive minérale que ce pendant géographique ne peut que rehausser.

Il s'agit donc d'un projet fort et délibérément original, qui devrait permettre à Bordeaux

de mieux valoriser son patrimoine tout en faisant de la rive droite un pôle neuf et central, tant pour l'habitation que pour l'activité.

Discontinu dans son tracé puisque le pont de pierre vient nécessairement l'interrompre, profond de cent à deux cents mètres, il se développera sur deux sites essentiels :

- celui de Deschamps tout d'abord, sachant que celui-ci devra toujours - et une fois réaménagé - accepter sur la rive un niveau de circulation approprié (entre le pont de pierre et l'échangeur du pont Saint-Jean) ;

- celui des anciens terrains portuaires ensuite : versant majeur de ce projet, puisqu'il court sur deux kilomètres et permet de joindre l'ancienne gare d'Orléans (le Megarama actuel) au pont Bacalan/Bastide projeté. Bien

---

*limiter les conséquences de fortes crues. Le PPRI a pour objectif de réduire les risques en fixant les règles relatives à l'occupation des sols et à la construction des futurs biens. Il peut également fixer des prescriptions ou des recommandations applicables aux biens existants. Le PPRI crée des servitudes d'utilité publique intégrées dans le Plan Local d'Urbanisme auquel toute demande de construction doit être conforme.*

que plus mesurée dans son gabarit, la voirie existante y sera conservée, comme le seront d'ailleurs l'essentiel des cordons végétaux qui en ponctuent les rives.

## Un parc habité

Ce premier pas étant acquis, il nous fallait être fidèle à une orientation acceptant délibérément une urbanisation nouvelle, mais sans que celle-ci soit séparée du parc ou qu'elle constitue un collage entre un jardin classique (fût-il, comme ici, linéaire) et un nouveau quartier. L'architecture sera tout à fait essentielle, de même que le seront la pluralité des fonctions, l'identité des lieux ou des activités. Il nous semble par ailleurs évident que l'ensemble du site peut accepter un grand quartier tertiaire, et qu'un autre versant peut être réservé à des micro/quartiers plus mélangés (logements, commerces, petites activités). Mais l'ensemble – tout comme les rives – devait à nos yeux conserver le

caractère d'un parc prolongé. La structure du projet (et ceci facilite bien évidemment le phasage) collera donc aux réalités du terrain. Elle sera celle des voies et des murs existants, des cordons végétaux là où ils ont été conservés : nous nous calerons par conséquent - tout comme le quartier Bastide I - sur leur caractère lanieré, mais en nous arrêtant à de nouveaux principes :

- d'abord celui d'un front tout à la fois ouvert et effrangé. Celui-ci aura donc des reculs, il acceptera des jardins (le plus souvent privés) et viendra prolonger le parc, voire par endroits, l'amplifier. Les prescriptions paysagères qui s'appliqueront aux lots cédés permettront du même coup de prolonger la rive et d'amorcer, face aux Quinconces et aux Bassins à Flots, ce thème d'un jardin habité,

- ensuite celui de voies perpendiculaires à la rive et systématiquement bordées de cordons forestiers. Acceptant

une chaussée de six mètres (pour des trottoirs de deux et quatre mètres), celles-ci seront par conséquent dissymétriques et comprendront, sur l'ensemble des trottoirs nord, un large linéaire boisé ;

- celui d'îlots relativement profonds, mixtes éventuellement (ils pourront accepter une part d'activités) et largement résidentiels aux abords immédiats du parc.

Le schéma que nous proposons permet à cet égard de travailler sur deux échelles :

**1. des immeubles en conversation** liés par une terrasse plantée. D'échelle R+3, R+4, ils occuperont le linéaire nord des îlots et reprendront le formalisme segmenté des bâtiments industriels qu'ils contribuent à remplacer. On aura donc ici, sur une orientation NE/SO, des appartements traversants donnant tantôt sur un patio planté, tantôt sur des jardins privés,

**2. des îlots ouverts** d'échelle R+3, R+6 ; ils forme-

ront l'adossement sud des îlots, installeront une plus grande densité dès lors que l'on se rapprochera des voies ferrées, et se situeront plutôt sur le versant est du quartier (côté avenue Thiers).

L'ensemble, cela va de soi, comportera un système de voies secondaires ; des espaces publics spécifiques (souvent liés à des équipements) pourront évidemment s'y installer. Il faut noter toutefois que nous excluons pour l'instant l'échelle basse des échoppes, le caractère domestique et tout à fait souhaitable des projets nous semblant plutôt devoir résider dans des typologies à la fois plus complexes et plus hautes comportant des balcons, des loggias ou des terrasses plantées. Compte tenu des projets et des bâtiments existants qu'il faut bien évidemment intégrer, ce premier versant du projet comportera toutefois deux exceptions et une proposition :

- l'îlot de l'imprimerie du

journal Sud-Ouest tout d'abord, pour lequel un couvert végétal plus fourni peut être négocié,

- celui des Grands Moulins de Paris ensuite – équipement majeur à long terme – et dont les volumes hauts seront entièrement conservés,

- enfin, celui des deux grands lots situés au sud des ateliers du tramway et formant le futur quartier Bastide2. Ilots décisifs eux aussi et pour lesquels nous suggérons le même formalisme d'ensemble en maintenant l'hypothèse de terrains sportifs situés en bordure de parc ; enfin en conservant la grande Halle aux farines située le long de la rue de la Rotonde.

## **Un pôle tertiaire en front de parc**

Le pont sera bien sûr un événement dans le paysage bordelais et son débouché sur le parc, pour peu qu'il soit minutieusement traité, un élément majeur de ce parkway.

S'ajoutant aux facilités de desserte, il nous a donc semblé que, donnant sur le parc, un grand quartier tertiaire méritait d'être recherché.

Légèrement au-delà du rond-point qu'il convient de toutes façons d'installer, un grand espace public viendra par conséquent se développer le long de la voie diagonale : lieu unique, situé face au parc et largement ouvert vers la Garonne, il pourrait accueillir un équipement majeur et devrait servir d'adossement à un pôle dont il convient en l'occurrence de bien mesurer les échelles - elles peuvent être hautes ou moyennes mais les immeubles qui leur serviront de supports ne peuvent être qu'exceptionnels...

Sachant – et c'est l'un des grands atouts de ce site – que les terrains sont ici suffisants pour que ce pôle ait une taille significative et que des synergies complexes puissent y jouer.

Telles sont donc les grandes lignes du projet qui nous a été

demandé. Il est à l'échelle de ce site ; il ne peut que valoriser ce qu'a déjà de remarquable le paysage bordelais. Reste à l'approfondir bien sûr, à en esquisser le phasage et, pour le parc, à s'affirmer.

## **Le Secteur Deschamps**

Tout au long de sa rive sud, le quartier de la Benaugue bute aujourd'hui sur des terrains sportifs dont l'utilité est évidente mais qui l'empêchent de déboucher. Si un front d'urbanisation et un parc devaient être créés, ils devraient bien évidemment prolonger les rues existantes pour offrir un parcours continu entre le parc et le tramway. Mais ce même parc, grand de 18 hectares, pourrait à son tour accueillir les terrains sportifs que l'on y situerait, libérant du même coup le foncier situé plus au nord, si bien qu'un nouvel ensemble apparaîtrait :

**1. un parc de rive** tout d'abord : on y trouverait des aires de jeux, un stade proba-

blement, ses équipements annexes, en même temps qu'y seraient conservés deux ou trois des villas que le siècle dernier y avait installées,

**2. un quartier neuf** ensuite : ensemble qui accueillerait probablement de petits équipements, des logements de front de parc et la future mosquée, et qui permettrait du même coup à la mosaïque de quartiers située vers l'avenue Thiers d'atteindre la Garonne au fil d'un paysage largement métamorphosé. Il conviendra, à cet égard, de réfléchir à plus ou moins long terme aux conséquences d'une modification de l'échangeur et aux chances que pourrait offrir un passage sous les voies ferrées de Floirac. Il est en effet évident que le parc élargi qui en résulterait desservirait alors des zones d'habitation qui, elles aussi, seront recomposées.

**Bruno Fortier**, octobre 2005







# ÉCONOMIE DE BORDEAUX/LA BASTIDE,

Les échanges organisés le 6 juillet 2006 au siège de la Banque Populaire du Sud-Ouest, à la Bastide, ont permis à une centaine de participants d'exprimer leurs attentes et leurs réactions devant les propositions contenues dans l'étude d'aménagement confiée par la Ville au paysagiste Michel Desvigne et à l'architecte urbaniste Bruno Fortier. Ce dernier a insisté sur la dimension pré-opérationnelle de ce travail. Selon ses termes, cette approche est destinée à nourrir les dialogues et les travaux qui conduiront à l'élaboration d'un projet urbain intégrant les remarques de chacun et connu de tous : un processus d'urbanisme partagé.

Aux responsables des entreprises pour lesquels cette matinée prétendait apporter

un certain nombre d'informations et même quelques réponses aux questions, aux préoccupations, aux espoirs qu'ils avaient formulés au cours de deux réunions préparatoires, étaient venus s'adjoindre des représentants des habitants, des aménageurs, des investisseurs, des promoteurs. Le développement d'une ville en projet ne saurait en effet se limiter aux seules questions économiques.

Un questionnaire établi sur la base des travaux précédents a servi de fil conducteur aux dix tables rondes, animées par l'équipe/projet de **Bordeaux/La Bastide**.

# LES QUESTIONS

**Le questionnaire ci-dessous servait de fil conducteur aux discussions menées à chaque table.**

## ■ UN VRAI QUARTIER DEVILLE

• Etes-vous favorable à ce que la Bastide se développe comme un quartier avec des logements, des commerces, des activités culturelles, des bureaux, des activités économiques, des services, l'université, et des espaces publics ?

• La proximité de logements est-elle favorable au développement des activités économiques ? Le modèle des quartiers centraux est-il adaptable ?

• Quels types de services nouveaux sont nécessaires aux entreprises et aux habitants ? Quels équipements culturels et quels équipements de formation ?

## ■ VERDISSEMENT

• Etes-vous favorable au projet de développer 40 hectares verts, en continuité avec la zone naturelle de la berge de la Garonne, et pénétrant dans les quartiers d'habitation et d'activités économiques ?

• Quel statut imaginez vous pour les voies sur berge entre le pont Bacalan-Bastide et le pont Saint-Jean ? Une voie-parc vous semble-t-elle adaptée ?

• Plusieurs hypothèses existent pour faire déboucher un pont : une place (modèle Quinconces) ou un espace vert (modèle pont de Sèvres dans le bois de Boulogne). Lequel vous semble le plus adapté pour la Bastide ?

## ■ TRANSPORTS

• Un transport en commun nouveau vous semble-t-il nécessaire, en provenance du pont Bacalan-Bastide et vers quelles destinations prioritaires ?

• De nouvelles rues vous semblent-elles nécessaires ?

• Quelle place doit être faite aux déplacements piétons et vélos ?

## ■ UNE VOCATION CENTRALE

- Comment réagiriez-vous à l'installation d'un pôle tertiaire d'excellence, lié au développement de l'université et de la recherche ?

- A quoi pourraient être réaffectés les grands bâtiments industriels de la Bastide s'ils venaient à être libres de tout usage ?

- La Bastide devient une extension du centre de Bordeaux. Quelles sont de votre point de vue, les actions prioritaires pour y parvenir ?

## ■ DEVELOPPEMENT DURABLE


- Quelles devraient être les priorités en matière de développement durable dans un tel projet de quartier ? Le traitement de l'eau ? Les économies d'énergie ? Le respect de l'environnement naturel et humain ?

## LES ANIMATEURS

- **Aymar de Blomac**, consultant, Territoires & Co - **Rémi Cambau**, consultant, Cadre de Ville - **Emmanuel Cunchinabe**, chargé de mission au service du développement économique de la mairie de Bordeaux - **Colette Drivet**, chargée de mission au service du développement économique de la mairie de Bordeaux - **Jean-Claude Floirac**, directeur du service de la vie des quartiers de la mairie de Bordeaux - **Eric Gonzalez**, directeur du service du développement économique de la mairie de Bordeaux - **Michèle Laruë-Charlus**, Secrétaire général adjoint de la Ville de Bordeaux, chef de projet Bordeaux la Bastide - **Laurent Lemaitre**, urbaniste au service du développement urbain de la mairie de Bordeaux - **Blandine Machelon**, urbaniste au service du développement urbain de la mairie de Bordeaux - **Michel Mayenc**, directeur du service du développement urbain de la mairie de Bordeaux



# DIALOGUES

 “Nous vivons déjà avec des entreprises,  
la Bastide c’est déjà la mixité !”

L'ensemble des participants s'accorde à dire qu'il faut conserver la mixité existante et la développer. C'est par ce biais que l'on maintiendra une vie de quartier. On déplore la tendance actuelle qui ne va pas forcément en ce sens. En témoigne notamment la fermeture des petits commerces.

La mixité s'entend d'abord dans le sens d'une combinaison entre habitat et activités. La juxtaposition de quartiers spécialisés dans une fonction unique est jugée source d'insécurité : des zones d'activités mortes le soir, des zones d'habitat désertes le jour. Le souhait est exprimé que les gens qui travaillent dans un quartier puissent y vivre. Les logements peuvent cohabiter avec les bureaux, avec les commerces et avec les activités économiques selon des modalités et des proportions à définir qui varieront en fonction des différents quartiers de **Bordeaux/La Bastide**.

La mixité entre habitat et activités, question complexe, peut prendre une multitude de formes. L'ouverture à une variété d'activités économiques pose des questions quant à leur insertion dans le quartier : à l'intérieur d'un îlot ? Dans le cadre d'une construction ? Par spécialisation d'îlot ?

La mixité peut prendre la forme d'îlots monofonctionnels mitoyens. Elle peut aussi se faire à l'intérieur d'un îlot, voire dans un même immeuble s'il s'agit de bureaux associés à de l'habitat. Les artisans doivent pouvoir s'intégrer dans des immeubles d'habitation, sans difficultés.

Les entreprises gênantes – bruyantes, polluantes ou génératrices de risques - ne peuvent en aucun cas être situées près des zones d'habitation. La question de savoir si les Grands Moulins de Paris

entrent dans cette catégorie est longuement évoquée sans qu'une opinion tranchée se fasse jour. Certains ne croient pas en la réutilisation possible du bâtiment et soulignent le problème que constituerait aujourd'hui le maintien de l'activité en limite d'urbanisation, à cause du bruit notamment.

On attend des collectivités territoriales une maîtrise foncière suffisante, indispensable à l'équilibre entre la présence et la vie des entreprises et la construction de logements. Le fait que les activités d'entreposage, de logistique ou polluantes ne soient plus admises est accepté. Une interrogation demeure sur la nature des activités tolérées (en particulier les PME/PMI), et sur le niveau des flux de circulation acceptable (un minimum de logistique est nécessaire).

Par ailleurs, la mixité doit s'entendre à l'échelle du quartier dans sa totalité, en veillant à ne pas faire de l'avenue Thiers une frontière. La notion de mixité peut être comprise de façon très diverse selon les interlocuteurs.

“Oui pour la mixité...mais elle ne doit pas constituer un dogme !”

**“C'est évident, il n'est pas pensable de s'y opposer”**

*“Historiquement ce quartier était diversifié et tout le monde est d'accord pour qu'il le redevienne, mais il faudra définir précisément la manière et la façon d'y parvenir”*

“Le développement urbain doit amener de l’emploi et de l’habitat d’abord pour ceux qui habitent le quartier : on devrait ramener l’emploi autour de l’habitat, et créer de l’habitat autour de l’emploi”

*“Je suis favorable à la mixité. A mon arrivée dans l’hôtel d’entreprises il n’y avait rien. Aujourd’hui encore, les services de proximité manquent dans le parc d’activités”*

“Le développement de l’habitat sera un outil de développement qui permettra aux entreprises de recruter des salariés résidents en ZFU”

*“Il s’agit de faciliter la vie des salariés par la création d’un quartier mixte comportant des services, des crèches, de la restauration, des commerces.... Il en résulterait une évidente économie de déplacements et de transports”*

“Qu’appelle-t-on un service, une activité compatible avec de l’habitat ? Par exemple, la vente de matériaux est directement utile et utilisée pour l’habitat.”

“Il est indispensable de trouver l’endroit où placer les petites entreprises et services qui font la vie des quartiers. On le constate malheureusement à leur départ.”

“Le développement de logements devra s’accompagner d’un développement des commerces de proximité. Je suis prête à déplacer ma pharmacie sur un site en développement démographique.”

“Une meilleure communication en amont des futurs programmes d’aménagement urbain pourrait permettre aux commerçants locaux de se redéployer sur des sites porteurs”

*“Il faudra des médecins, un pôle santé, social, médical intégré ! Une concertation spécifique avec les professions de santé permettrait d’anticiper ce développement.”*

“À Bastide<sup>1</sup>, on ne trouve pas assez de pieds d’immeubles pour l’accueil de pharmacies ou de commerces”

*“La mixité doit s’imposer également au monde économique, qui ne peut se réduire à des bureaux, mais doit intégrer des petits commerces et des services”*



“Vivant depuis 20 ans à la Bastide, j’ai connu les friches industrielles. La mixité des fonctions est intéressante, et je souhaite un développement de l’habitat dans les zones d’activités. Mais il faut conserver le patrimoine industriel, culturel, historique du lieu. Je milite pour conserver la mémoire ouvrière et cheminote de la Bastide dans une vision de modernité”

“La conservation du patrimoine architectural industriel est souhaitable. Le développement de bâtiments tertiaires est également souhaitable, mais banal en ce sens qu’il peut se faire dans d’autres secteurs de la ville“

**“Il faut trouver un type d’urbanisme qui permette véritablement la mixité mais ne chasse pas l’économie, y compris dans le parc“**

Un directeur de société exprime son inquiétude quant au devenir des entreprises. Un habitant se demande si la Zone Franche Urbaine<sup>6</sup> est aujourd’hui utilisée en totalité et met en perspective l’évolution de la zone et l’arrivée du pont Bacalan/Bastide.

---

<sup>6</sup> La Zone Franche Urbaine de Bordeaux a été créée en application de la loi n°96-987 du 14 novembre 1996 relative à la mise en œuvre du pacte de relance pour la ville. Aujourd’hui, les 86 ZFU situées dans des quartiers défavorisés de plus de 10 000 habitants répondent aux mêmes critères (niveau du chômage, proportion de personnes sans diplôme, de jeunes, potentiel fiscal par habitant...) et aux

La différence de stratégie apparaît nettement entre les entreprises selon qu'elles sont locataires ou propriétaires de leur foncier. Une référence est faite à la place des Quinconces qui manque singulièrement d'activités (allées de Chartres ou d'Orléans), ou à la place Stalingrad qui a été « colonisée » par les banques.

“On connaît les phénomènes de mutation de certains quartiers vers une vocation résidentielle qui chasse l'économie”

*“La Ville de Bordeaux exprime des attentes en matière de développement d'activités à forte valeur ajoutée. Selon moi, il y a deux pistes : un pôle tertiaire ou un pôle lié au vin. Cela ne me semble pas suffisant pour créer de la mixité. Au fond, c'est aux habitants de définir le type d'activités avec lesquelles ils veulent cohabiter”*

*“Il faut penser à accompagner la relocalisation des entreprises concernées par le parc ou jugées indésirables. Soit dans des espaces libres ou par le biais d'opérations/tiroirs”*

**“Il faut prévoir une place dans le projet pour les activités de 300-350 m2 qui génèrent un peu de transport”**

---

*mêmes obligations pour les entreprises qui bénéficient de l'exonération des charges patronales pour une durée de cinq ans sur la part des rémunérations inférieures ou égales à 150% du SMIC : l'embauche de 30% dans la population résidente dans la Zone Urbaine Sensible.*

*“Il est difficile de mêler certains usages, mais l’effort doit être entrepris ; il ne faut pas ghettoïser les activités, sinon le quartier meurt”*

**“Il ne faut pas repeupler la ville avec des gens riches – ni créer des ghettos de pauvreté. On désaxe la ville si l’on n’y veille pas”**

La mixité ne doit pas être pas seulement fonctionnelle mais aussi sociale. Ce qui suppose des logements accessibles à tous, à l’achat comme à la location.

Les participants envisagent favorablement les évolutions de Bordeaux/La Bastide : nouveaux habitants, infrastructures, circulation.... Ils considèrent qu’il s’agit de l’évolution normale d’une ville, même si cela doit amener l’arrivée de certains inconvénients. La vie à La Bastide est demeurée celle d’un village. Les changements dérangeront ce statu quo dont on perçoit bien qu’il est aussi un engourdissement.

Un accord se dégage pour une véritable mixité, y compris au sein des immeubles, justifiée par la construction d’une vraie vie des quartiers. Condition nécessaire, mais pas suffisante : il est également nécessaire que le futur ensemble de quartiers se distingue, qu’il ait **son image**. L’arrivée à la rentrée 2006/2007 de milliers d’étudiants, de centaines d’enseignants et de chercheurs y contribuera.

La question se pose de savoir comment faire vivre les quartiers. Il faut que le projet ne se limite pas à l’aménagement des berges Il faut développer l’intérieur de Bordeaux/La Bastide.

“Attention : aujourd’hui, la spéculation conduit certains propriétaires d’échoppes à augmenter les prix des loyers, voire à expulser les locataires !

On sait les problèmes de relogements aux mêmes conditions que cela pose. Sans parler de l’explosion des prix à la vente !”

**“On ne peut pas s’être plaint pendant longtemps d’être des laissés pour compte et s’opposer aujourd’hui aux projets de développement”**

*“Bordeaux/La Bastide, c’est un tout qu’il faut animer et faire vivre ensemble. Il y a des zones de coupures fortes : la voie ferrée, l’avenue Thiers. Comment faire vivre les quartiers anciens et modernes ensemble ? Le modèle ancien, peut-il être transposable ?”*

“Il est nécessaire de trouver une harmonie, une liaison entre les anciens et les nouveaux quartiers. Il faut préserver et valoriser certains bâtiments qui sont des repères : la caserne Niel, l’église Sainte-Marie, l’ancienne Halle aux Farines”

**“Comment va se gérer l’aménagement dans le temps ? Il y a un grand risque de friche industrielle si cela dure trop”**

Le développement durable est considéré comme un objectif primordial. Si l’on crée des quartiers neufs à Bordeaux/La Bastide, ils doivent être exemplaires. Le respect de l’environnement naturel et humain devra être mis en avant. Il ressort qu’une place majeure doit être faite aux déplacements doux (piétons et vélos), notamment dans les rues nouvelles. Des parkings à vélos nombreux sont demandés. La création de liaisons piétonnes protégées (par exemple par des tapis roulants abrités) entre chaque arrêt du tramway sur l’avenue Thiers et le Parc, pour irriguer tout le quartier est évoquée.

“Le développement durable, Cela devrait être une obligation. Ça pourrait même être l’identité du quartier !”

## **“Rive droite égale poumon vert !”**

*“L’eau est une évidence pour le site, mais surtout la promotion des économies d’énergie, le recours au solaire”*

“Toutes les solutions doivent être travaillées : économies d’énergie, Haute Qualité Environnementale, énergie solaire, récupération d’eaux pluviales, limitation de la voiture...”

“Ce devrait faire l’objet d’un thème de travail et de réflexion spécifique avec la population”

“Le front vert doit être conséquent : avec 50 mètres de large, on se fiche des gens !

À partir de 200 mètres, on commence à créer quelque chose !”

Les propositions de Bruno Fortier et de Michel Desvigne reçoivent l'approbation générale. La rive droite doit être complémentaire de la rive gauche, en contraste avec elle. Lui maintenir un caractère végétal est très important.

Il est nécessaire d'être cohérent : si l'on souhaite améliorer le cadre de vie dans le quartier, il faut minimiser les nuisances, notamment les nuisances sonores liées au passage du train, côté Benauges. La cohabitation entre les parties construites et les zones vertes est perçue comme une forme de mixité, compte tenu de l'ampleur des surfaces plantées prévues (40 hectares).

D'une manière générale il faut prévoir des avenues plus larges et arborées (il n'y a pas assez d'arbres sur les allées Serr).

“La création d'un parc ne doit pas se faire de manière totalitaire. Il doit pouvoir accueillir des activités. Même s'il est normal d'envisager que les logements soient plutôt sur les berges”

*“Il faut également prévoir des espaces verts de proximité dans tous les quartiers de Bordeaux/La Bastide, ne pas les limiter aux berges”*


“Il faut faire un mitage de la ville par les espaces verts en privilégiant la proximité avec les gens”

*“Si vous travaillez dans le quartier, vous appréciez une bande de verdure, pour l’heure du déjeuner, ou en fin de journée. Mais ce serait dommage que la bande cache la Garonne”*

*“Attention à ne pas empêcher l’accès à la rive avec des guinguettes, des restaurants et des activités de loisirs, par ailleurs souhaitables”*

“La montée en puissance de l’attractivité du jardin botanique est positive. Le futur parc doit également devenir le support d’actions pédagogiques”

“Attention à l’entretien des espaces verts qui peut devenir problématique à cette échelle si on ne s’en donne pas les moyens !”

 “Une voie express sur berge, ça serait l’enfer !”

Une voie sur berge traversera les espaces verts. De manière unanime, on s’oppose au report du trafic routier du futur pont Bacalan/Bastide sur cette voie. Il faut privilégier une circulation mixte auto/cycle/piéton et cela doit rester fluide.

Le traitement de la future voie sera délicat : une discussion s'installe au sujet de la vitesse excessive des usagers sur les quais de Brazza et des Queyries.

S'agissant du débouché du pont Bacalan/Bastide, beaucoup se disent favorables à un aménagement équilibré entre verdissement et constructions basses, autour d'une place animée. Le débouché du pont dans un parc, préconisé par certains répond mal à la question, même si l'attractivité d'un espace vert peut séduire. La comparaison avec l'aménagement des quais de la rive gauche est évoquée.

Les professionnels de l'immobilier défendent un aménagement minéral qui pourrait s'accompagner d'un très léger verdissement. Ils souhaitent surtout un geste architectural qui soit à l'échelle du pont. Ils soutiennent la construction d'un ou plusieurs bâtiments de grande hauteur qui pourraient avoir une vocation mixte habitat, bureaux et commerces. Les points de vue restent très partagés entre les solutions vertes, minérales ou mixtes.

“Ce serait incohérent avec la création d'un espace de détente écologique”

“Ça doit être une desserte locale, pas une voie express !”

*“Une diffusion maximale des flux doit être recherchée au débouché du pont”*

**“Ça devrait être comme une pomme d'arrosoir !”**



“Le pont doit être un pont urbain,  
pas un pont d’agglo !”

*“C’est un pont urbain qui doit densifier le quartier en débouchant sur une place urbaine...ce serait un contresens de le faire déboucher sur un espace vert... Prenons exemple sur la place Stalingrad !”*

*“L’intérêt d’une place est qu’elle est un lieu de vie. Si elle est seulement décorative au débouché d’un pont, ça n’a pas de sens !”*

**“Oui, il faut un transport en commun !”**

Une attente ressort : il faut un transport en commun, de préférence un tramway plutôt qu’un bus générant davantage de nuisances. Il doit poursuivre son parcours en direction de l’avenue Thiers pour assurer une liaison avec l’actuelle ligne A du tramway. Pour certains, il doit continuer au-delà : jusqu’à la gare Saint-Jean. Un nouveau Transport en Commun en Site Propre – on évoque la possibilité de navettes électriques entre les quartiers - est jugé nécessaire, afin de désenclaver les quartiers en arrière du chemin de fer. Il faut éviter que ne s’aggrave la fracture générée par la voie ferrée et l’avenue Thiers.

On évoque la solution d’un bouclage de ceinture par un raccordement avec Cenon/Pont Rouge, Floirac, Bouliac et le Bas Lormont. Pour la desserte des futurs quartiers aucun tracé défini ne

s'impose. Pourquoi pas dans le parc le long de la Garonne ? Il faut pouvoir se raccorder sur l'Avenue Thiers pour aller à Stalingrad. Le futur transport devra relier le tramway au parc d'activités Brazza pour l'irriguer. La desserte des lycées devrait être examinée de près.

Les représentants associatifs font remonter une demande des habitants : la remise en service de bateaux/bus sur le fleuve.

Pour beaucoup, de nouvelles voies ne sont pas indispensables. Il convient simplement d'assurer la continuité des voies perpendiculaires à la Garonne au-delà des voies de chemin de fer en direction de l'avenue Thiers. La question de la voirie fait porter l'attention sur les problèmes de stationnement. Il est nécessaire de bien réfléchir aux parcs/relais, aux parcs de stationnement (en particulier avec l'arrivée des trois mille étudiants du Pôle universitaire de gestion et de leurs enseignants).

Si l'on veut maintenir une activité économique, il est important de maintenir des espaces de livraison.

“La proximité des logements avec les espaces verts et l'activité économique est plutôt une bonne chose, mais attention aux transports en commun qui doivent irriguer le quartier de manière satisfaisante”

**“Il faudrait remettre en service le Bus du Fleuve avec des navettes tous les 1/4 d'heure”**


*“Sur la rive droite, les pontons existent”*

*“On veut tout faire faire au nouveau pont :VL, TCSP, liaisons douces ... A Lyon, on constate une multiplicité de ponts. Pourquoi ne pas choisir le pont Jean-Jacques Bosc en priorité, ou même réaliser les deux franchissements en même temps ?”*

“Une modification des modalités de circulation dans le quartier situé entre la rue de la Benauge et l’avenue Thiers est souhaitable”

“Pourquoi pas une réutilisation de la voie ferroviaire existante en voie routière ?”

“Les nouvelles rues, ça risque de densifier davantage le quartier”

 “Je voudrais pouvoir passer chez le boucher en sortant du bureau, plutôt que prendre ma voiture pour aller dans les hypermarchés du Lac”

L’ouverture du pôle universitaire de gestion nécessite de développer les équipements pour ses étudiants et leurs enseignants : culture, structures associatives, équipements sportifs... L’accueil de trois mille étudiants impose de produire des logements, des services, des équipements adaptés. Par exemple, il faut des équipe-

ments sportifs, dont les modifications d'emplacements doivent être gérés finement : faut-il les regrouper ? La proximité des stades est importante pour les scolaires et les clubs locaux, comme pour les gens qui travaillent ou vont travailler dans tous les quartiers de Bordeaux/La Bastide. La liste des propositions est conséquente : des crèches et des écoles, des restaurants collectifs d'entreprise....

Un souhait global s'exprime pour la revitalisation des commerces de proximité et pour la création de nouveaux marchés. Ce devrait être un marché couvert et un marché de plein air ouverts le week-end (et non le jeudi comme c'est le cas actuellement).

On souhaite également la création de centres médicaux, d'une poste, de banques, d'un pôle administratif... On évoque l'installation de lieux de spectacles, la création de locaux pour les réunions des associations, pour les fêtes et les réceptions...

## **“Il existe un besoin de développement de services aux personnes”**

*“La rive droite devient attractive pour les étudiants car elle est centrale par rapport au campus de Talence. Mais cela nécessite de prévoir des logements accessibles, ce qui est remis en cause par la hausse des loyers”*

**“Les équipements culturels sont quasiment inexistant. Une nouvelle bibliothèque serait la bienvenue dans le futur quartier Bastide/Brazza”**

*“Il faut tenir compte de la population vieillissante et veiller à l’installation de résidences pour personnes âgées”*

“La culture a un potentiel de développement important : le spectacle vivant par exemple. Le quartier attire des jeunes, il y aura des besoins grandissants”

“La réponse pourra venir du milieu associatif, de l’initiative privée et du mécénat des entreprises”

*“Il faudra créer de nouveaux parkings : les allées Serr sont saturées. Que se passera t-il quand le pôle universitaire de gestion sera ouvert ?”*

“Le Parc des Berges existant est très fréquenté. Le dimanche, les parkings sont déjà saturés. Même si l’on prévoit au moins une navette avec Stalingrad, cela ne supprime pas les voitures, pour les familles notamment”

 “Il faut également prévoir de grands équipements pour développer l’attractivité de la Bastide”

Agrémenter un quartier par la création de 40 hectares d’espaces verts constitue en soi un équipement qui valorisera **Bordeaux/La Bastide**. Le pôle nautique conservé, voire développé, est un complément cohérent.

L'idée d'affirmer l'ambition centrale du quartier par le développement d'équipements à l'échelle de l'agglomération est valorisante. **Bordeaux/La Bastide** en a besoin, à condition de ne pas chasser les habitants actuels.

C'est dans le domaine de la culture que **Bordeaux/La Bastide** devrait se doter d'équipements d'agglomération : une grande salle de spectacles, type Zénith, fait consensus, de même qu'un musée. Autres suggestions : une très grande bibliothèque, une annexe du conservatoire, une piscine sur la Garonne, un hippodrome, des résidences d'artistes, une extension des archives municipales... Les anciens bâtiments industriels pourraient accueillir les activités de ce pôle culturel à l'échelle de l'agglomération.

La spécialisation du quartier est un facteur important de son image, et le moteur de son développement. L'idée d'un pôle tertiaire d'excellence paraît intéressante à tous. Les représentants associatifs suggèrent une implantation vers le quai Deschamps, dans le souci de rééquilibrer le quartier.

Le manque de pont est évoqué de manière récurrente comme un des handicaps au développement combiné des deux rives du fleuve. Quant aux voies qu'empruntera le changement de statut de Bordeaux/La Bastide, elles font débat. Sans que cela soit contradictoire avec une ambition plus grande, tous souhaitent que le quartier continue à vivre en parfaite autonomie et que l'on y trouve les commerces et les services (notamment les services publics) nécessaires au quotidien.

“Le pôle universitaire, c'est bien... mais il faut le faire vivre toute l'année... or les étudiants ne sont là que 8 mois sur 12 !”

“Le Parc Urbain est un élément d'attractivité à part entière et pourrait donner toute sa spécificité à ce quartier”

**“On viendra de toute l'agglomération, sur la rive droite Garonne”**

*“Une activité devrait prédominer, qui donne une identité forte au quartier”*

“Pourquoi pas un musée de l'activité industrielle, du passé industriel ?”

**“C'est quoi un pôle d'excellence ?”**

“Une dynamique de création s'impose, c'est aux entreprises elles-mêmes de la construire...  
Laissez-nous faire !”

*“Définir un vrai projet, une thématique, créer des évènements, faire le pont, et faciliter les liaisons avec Cenon et Lormont”*

“Géographiquement, c'est vrai, on ne se sent pas dans le centre. Je me sens dans une île.

D'ailleurs on dit qu'on va en ville quand on traverse la Garonne”

“La première condition pour jouer un rôle central, c'est un lien, un pont d'abord“

*“Considérer la Bastide comme une partie du centre doit amener à la traiter et à l'aménager avec le même respect que celui dont bénéficie le centre historique, par exemple, dans la limitation de la place de l'automobile et des camions“*

*“La Bastide pourrait devenir la Côte d'Azur de Bordeaux“*

“Bordeaux/La Bastide, comme un quartier central ? C'est une vision intéressante : la Bastide ne doit pas rester un quartier complètement autonome sinon il n'y aura jamais de liaison entre les deux rives. Au contraire, les deux rives doivent se compléter. Bordeaux/La Bastide peut être le deuxième ventricule d'un coeur de ville”







# LE RETOUR A LA VILLE

Les villes européennes se développent toujours en direction de l'ouest et Bordeaux ne déroge pas à cette règle. Chacun connaît le développement industriel de la Bastide jusque dans les années 20 puis le lent déclin que la création de l'aéroport à l'ouest, du campus universitaire, à l'ouest également, le reflux des activités portuaires enfin, toujours à l'ouest, ont précipité, libérant ainsi de vastes territoires en bordure du fleuve et accentuant l'insularité de ceux qui se nomment volontiers Bastidiens mais qui sont aussi Bordelais. C'est le départ des activités portuaires qui a permis l'aménagement des quais rive gauche, c'est à lui aussi que l'on va devoir, pour partie,

celui des berges de la rive droite.

Aujourd'hui, Bordeaux/La Bastide, vieille terre de tradition industrielle, est l'objet et le sujet d'un projet de vaste envergure, plus vaste que celui de Lyon Confluence, qui permettra qu'on associe désormais Bordeaux à des notions autres que patrimoniales, celles de la recherche, de l'économie innovante, de la gestion raisonnée des ressources, bref des notions qui définissent la ville moderne. L'ambition est vaste et le projet se déroulera sur quelques décennies puisque la démarche en sera négociée et le principe général en sera l'économie, au sens propre comme au sens figuré : économie des ressources, fondement

---

*Titre du chapitre II, page 289, de Bordeaux : la conquête de la modernité par Robert Coustet et Marc Saboya, Mollat, 2005*

du développement durable, économie du territoire, ce qui suppose une certaine compacité par rapport à la situation actuelle, mais également territoire de l'économie puisqu'il ne saurait être question de dédensifier la zone franche mais bien au contraire de développer des activités nouvelles, et de lui donner ce qui donne de la vie à un quartier : des habitants, des étudiants, des commerçants...

La Bastide, centre de l'agglomération si l'on regarde une carte, est aussi le centre de Bordeaux. De ce fait, son statut ne peut être celui de la périphérie mais bien celui d'un cœur de ville. C'est pourquoi elle associera, sur plus de 200 hectares, et dans un écrin de quelques 43 hectares d'espaces verts animés par la présence de restaurants et d'activités liés à la plaisance et au nautisme, son patrimoine existant, réhabilité et valorisé, un grand pôle d'activité tertiaire dans une zone franche plus dense - davantage économe de

foncier et utilisatrice de main d'œuvre - un pôle universitaire actif de nouvelles formes d'habitat respectueuses de l'environnement et soucieuses de durabilité, et quelques grands équipements publics.

Le futur parc de Bordeaux/La Bastide, compte tenu de sa taille et de la présence du fleuve, pourra facilement devenir un véritable instrument écologique.

Des parcours pédagogiques se mettront en place rapidement, adossées au jardin botanique et le parc pourrait accueillir une maison de l'écologie. De telles expériences ont été menées avec succès à Londres, le long de la Tamise, en particulier pour le parc écologique de la péninsule de Greenwich.

En bref, il s'agit donc de donner à Bordeaux/La Bastide un quartier d'avance.

### **Qu'entend on par activités nouvelles ?**

- Il peut s'agir d'activités qui ne sont pas encore pré-

sentes à Bordeaux/La Bastide et on pense à toutes les activités qui pourraient venir se greffer autour du pôle universitaire, dont on espère bien qu'il va s'étendre. L'université est toujours porteuse d'emplois car on sait que les entreprises ont besoin du terreau universitaire pour s'implanter, soit parce qu'elles viennent y chercher leurs cadres soit parce qu'elles savent que leurs salariés pourront y envoyer commodément leurs enfants.

- Il peut s'agir ensuite d'entreprises traditionnelles notamment artisanales, que trop souvent l'extension des villes exile, alors que de nouvelles typologies de bâtiments permettent aujourd'hui d'intégrer harmonieusement dans les quartiers nouveaux (sous le nom de villages artisanaux).

- Il peut s'agir évidemment d'hôtels d'entreprises, comme celui que la Bastide possède déjà.

- Il peut s'agir enfin de ce qui n'existe pas encore, à savoir un grand pôle de tertiaire supérieur, dense, actif, aisément repérable et dont on imagine qu'il pourrait se situer à proximité du futur pont Bacalan/Bastide.

Les atouts de Bordeaux/La Bastide sont nombreux : un cadre végétal unique et une berge classée Natura 2000, sauvage et qui doit le rester si l'on veut protéger l'estuaire, une accessibilité nouvelle apportée par le tramway et que la construction du pont Bacalan/Bastide va accroître, du foncier disponible, quelques belles architectures patrimoniales et surtout la disparition progressive des voies ferrées desservant les quais des Queyries et de Brazza et qui permettra, enfin, l'ouverture des quartiers de la Bastide vers le fleuve, au nord de l'avenue Thiers.

Tout au long de sa rive sud, le quartier de la Benaugue bute aujourd'hui sur des terrains sportifs dont l'utilité est

évidente mais qui l'empêchent de déboucher. Si un front d'urbanisation et un parc devaient être créés, ils devraient bien évidemment prolonger les rues existantes pour offrir un parcours continu entre le parc et le tramway. Mais ce même parc, grand de 18 hectares, pourrait à son tour accueillir les terrains sportifs que l'on y situerait ; libérant du même coup le foncier situé plus nord, si bien qu'un nouvel ensemble apparaît :

- un parc de rives tout d'abord : on y trouverait les aires de jeux, un stade probablement, ses équipements annexes, en même temps qu'y seraient conservés deux ou trois des villas que le siècle dernier y avait installées ;

- un quartier neuf ensuite : ensemble qui accueillerait probablement de petits équipements, des logements de front de parc et la future mosquée, et qui permettrait du même coup à la mosaïque de quar-

tiers située vers l'avenue Thiers d'atteindre la Garonne au fil d'un paysage largement métamorphosé.

Il conviendra, à cet égard, de réfléchir à plus moins long terme aux conséquences d'une modification de l'échangeur du pont Saint Jean et aux chances que pourrait offrir un passage sous les voies ferrées de Floirac. Il est en effet évident que le parc élargi qui en résulterait desservirait alors des zones d'habitation qui, elles aussi, seront recomposées.

Bordeaux/La Bastide,  
la Bastide/Deschamps,  
la Bastide/Queyries,  
la Bastide/Thiers,  
la Bastide/Brazza,  
la Bastide/Benauges... : une géographie nouvelle se dessine pour le cœur de Bordeaux.

# DECIDER VITE, MAINTENIR L'EXIGENCE, BATIR POUR LONGTEMPS

## D'une approche à un projet

La ville de Bordeaux est rompue à la concertation depuis onze ans mais les Rencontres de Bordeaux/La Bastide constituent une première pour trois raisons.

La première est que le dialogue s'ouvre alors même que la concertation légale n'est pas engagée. L'aménagement urbain de la rive droite est un sujet suffisamment important pour que la Ville et ses habitants en parlent ensemble avant le lancement des procédures d'aménagement.

La seconde raison est que ces rencontres ne sont pas, comme trop souvent, un moment ultime, protocolaire et convenu, celui où l'on présente un projet pour le faire passer, où l'on demande à des habitants insuffisamment et tardivement infor-

més de l'approuver. La démarche se situe à l'inverse : les Rencontres de Bordeaux/La Bastide sont un point de départ. Bien sûr, Bruno Fortier et Michel Desvigne ont longuement élaboré un Plan/Guide de Bordeaux/La Bastide. On ne peut pas discuter à partir de rien. Bien sûr, ce Plan/Guide propose un certain nombre d'orientations qui nous conviennent et qui sont conformes aux grandes orientations d'urbanisme décidées par la Ville. Un cadre, une approche comme l'appelle Bruno Fortier sont ainsi proposés à partir desquels tout, ou presque, est possible. Le projet partagé naîtra de ces dialogues bien organisés.

La troisième raison pour laquelle ces Rencontres de Bordeaux/La Bastide sont une première est que nous avons

essayé d'inviter autour des chefs d'entreprise tous les partenaires concernés par le projet : les habitants, les commerçants, l'université.

Tous n'ont pas pu venir parce qu'il n'est pas simple et parfois pas possible de prendre sur son temps de travail, mais l'organisation de la matinée et le nombre des intervenants ont permis d'engager le dialogue préparé par deux réunions de travail tenues dans les semaines précédentes. Tous seront informés du contenu des échanges et de leurs conséquences dès la rentrée de septembre.

Par définition, j'ignorais la nature exacte et le contenu précis des conclusions auxquelles les discussions étaient parvenues. La synthèse présentée par Rémi Cambau m'aura convaincu de la richesse et de la pertinence de la démarche.

J'ai souhaité y contribuer en ajoutant trois propositions, suivies de l'annonce de quelques décisions.

### **Décider vite**

Il nous faut maintenant aller vite dans l'aménagement de la rive droite. On a énormément fait ici, depuis onze ans, grâce à Alain Juppé.

Dans les quartiers anciens d'abord : quasiment tous les équipements de proximité, mairie de quartier, écoles, bibliothèques, crèches, centres sociaux etc...ont été rénovés ou construits. Le tramway a changé la vie des bastidiens, le lien avec Bordeaux est fortement renoué.

Dans le quartier nouveau : sept cent logements, une université, une salle de cinéma multiplex, des pontons, le jardin botanique, des restaurants, une école et une maison de



quartier polyvalente<sup>7</sup>, deux hôtels et un centre commercial en travaux. Le début du Parc des Berges est déjà très fréquenté.

Tout ceci est largement dû à l'énergie et au dynamisme de la Société d'Économie Mixte, Bordeaux Métropole Aménagement et de son directeur général Pascal Gerasimo.

C'est l'ampleur même et la qualité des réalisations qui nous obligent à décider vite de ce que doivent être leurs suites : nous avons créé un élan qu'il ne faut pas briser. Il faut aller vite pour ne pas entraver, encore moins bloquer en quoi que ce soit le développement des entreprises. Elles doivent pouvoir élaborer sûrement leurs stratégies industrielles et fon-

cières. Nous devons leur indiquer aussi précisément que possible nos intentions. C'est une chose très difficile. Un très grand nombre de paramètres différents interviennent que nous ne maîtrisons pas forcément tous, dont beaucoup relèvent d'autres compétences. Mais nous voulons essayer d'apporter toute l'information et toute l'aide possibles. Dans tous les cas, nous serons disponibles pour dialoguer avec elles. Ce dialogue entamé depuis quelques semaines, nous ne l'interrompons plus avant que le projet ne soit réalisé.

Il faut aller vite parce que les habitants ou les futurs habitants de Bordeaux/La Bastide sont justement impatients. Ceux qui habitent la Benauges sont impatients de voir s'ou-

---

<sup>7</sup> Actuellement en cours d'achèvement et très bientôt livrée

vrir enfin leur quartier vers le fleuve, côté Deschamps. Ceux qui habitent au nord-ouest de l'avenue Thiers sont impatients de voir disparaître la coupure que constituent la voie ferrée et les immenses friches qui l'accompagnent. Eux aussi sont impatients d'avoir un accès au fleuve et un environnement urbain plus agréable. Les futurs habitants sont impatients de voir se construire de nouveaux logements où ils pourront s'installer, de nouvelles opportunités d'emploi, de nouveaux équipements et de nouveaux espaces publics. On sait aujourd'hui que l'époque où on ne traversait pas le pont de pierre est bien révolue. Bordeaux/La Bastide est aujourd'hui un quartier recherché. Il suffit pour s'en convaincre de voir l'évolution des prix de l'immobilier rive droite.

### **Maintenir l'exigence**

Il faut également faire bien : bien concevoir et continuer à bien construire. Le projet de Bordeaux/La Bastide s'étend sur près de cent quarante hectares, ce qui le place dans les quatre ou cinq grands projets urbains français, au même titre que Lyon Confluence, l'île de Nantes ou l'île Seguin. Il faut donc être exemplaire dans la façon de faire et dans les résultats.

Faire bien, c'est concevoir et produire un quartier de centre ville, un cœur d'agglomération qui fonctionne. Cela se traduit par une attention constante portée sur des choses simples en apparence, en réalité sur une somme considérable de détails complexes. Les urbanistes parlent de mixité. Or, il

y a toutes sortes de mixités. La mixité au niveau d'un quartier, c'est le tissage de la présence d'activités économiques avec la construction d'un parc de logements diversifiés.

Les bureaux doivent trouver leur place, bien sûr, mais également les PME, et les PMI, les TPE et les artisans, trop souvent cantonnés à la périphérie des villes.

Il faut leur adjoindre un réseau commercial très varié.

Il faut densifier la Zone Franche où près de vingt hectares demeurent disponibles. Elle peut accueillir encore de très nombreuses activités dont la diversité doit être recherchée.

Cependant, je le dis clairement, il sera difficile, voire impossible d'y maintenir des

entreprises polluantes ou gênantes pour l'environnement. Bien entendu, des solutions existent au niveau de l'agglomération. Elles seront explorées, négociées et mise en œuvre dans le cadre du dialogue. À terme, la présence d'activités tertiaires du plus haut niveau technologique possible et d'un habitat diversifié constitue la meilleure garantie de son développement.

La mixité concerne aussi l'alliage du minéral et du végétal. Nous voulons que Bordeaux/La Bastide soit un quartier dans un parc plutôt qu'un parc bordé par un quartier.

La mixité c'est l'assemblage entre les offres de proximité (équipements de quartier,

petits squares etc...) la présence de fonctions métropolitaines. Le pôle universitaire de gestion qui va très bientôt cohabiter avec la maison polyvalente de quartier préfigure ce type de mixité.

La mixité d'un quartier, c'est aussi le mélange du moderne et de l'ancien. Il faudra préserver et valoriser à Bordeaux/La Bastide tout ce qui est historique et patrimonial. Il faudra dans le même temps poursuivre et amplifier le caractère audacieux des choix architecturaux nouveaux.

Ma vision de la mixité va plus loin encore. Il ne suffit pas de juxtaposer des fonctions, il faut multiplier les formes.

Nous veillerons à diversifier les formes architecturales.

### **Bâtir pour longtemps**

Bordeaux/La Bastide doit se faire vite et bien. Cette partie de Bordeaux, longtemps en difficulté doit devenir un quartier riche de toutes les formes de mixité que je viens d'évoquer. Elle doit aussi être un quartier à la pointe de la modernité, c'est-à-dire soucieux de l'économie des ressources et des énergies, participant à ce grand mouvement mondial qui est en train de renouveler l'art de bâtir les villes.

C'est ainsi que nous protégerons les berges de la Garonne, comme le classement Natura 2000 nous y contraint. Philippe Richard, le conservateur du jardin botanique, met en place pour l'été des visites pédagogiques des berges. Je lui ai demandé de nous aider à organiser dès la rentrée des

Sentiers d'éco-interprétation. La protection de la nature qui passe aussi par la pédagogie. Nous économiserons l'eau, par la récupération des eaux pluviales. C'est une responsabilité publique aujourd'hui reconnue dans la plupart des pays européens. Les obligations qui en résultent figureront dans tous les cahiers des charges des bâtiments qui vont se construire. Nous économiserons l'eau par une gestion raisonnée des végétaux dans le Parc des Berges et nous mettrons en œuvre autant que faire se peut des énergies renouvelables. Le Jardin Botanique nous montre la voie en la matière. Je ne sais pas si l'on peut déjà parler d'un éco-quartier pour Bordeaux/La Bastide, ce terme

implique des orientations dont nous sommes encore, culturellement parlant, très éloignés, mais c'est bien vers cela que nous allons tendre.

### **Hypothèses mises en partage, premières décisions**

Nous pouvons donc aujourd'hui partir de bases simples, et partagées par tous.

- Bordeaux/La Bastide doit accueillir de l'habitat et de l'activité économique, compatibles l'un avec l'autre,

- Bordeaux/La Bastide doit avoir la forme d'un quartier dans un parc et s'orienter vers le développement durable<sup>8</sup>, Sur ces bases communes, quelles décisions doit-on prendre tout de suite ?

---

<sup>8</sup> De ce fait, Bordeaux/La Bastide doit accueillir une circulation apaisée et accueillir également à terme, avec l'arrivée du futur pont, un transport en commun dont les tracés ne sont pas encore connus.

La première est de se doter le plus vite possible d'une équipe d'urbanistes, de paysagistes et d'économistes, qui travaillera sous la direction du chef de projet nommé par la Ville : Michèle Laruë-Charlus, Directeur Général Adjoint des Services. L'affaire est lancée et nous devrions avoir notre équipe à l'automne.

La seconde, et je m'adresse plus précisément aux entreprises, est de modifier le PLU qui sera voté en juillet. La modification interviendra courant 2007 et je demande officiellement à la CUB :

- la suppression de la voie diagonale partant du débouché du pont et traversant la zone franche en direction de Thiers Galin,

- la suppression de la voie piquant vers A. Ricard qui n'a plus de raison d'être aujourd'hui avec la fermeture annoncée du site de la Soferti,

- la modification des zonages au PLU afin que l'aménagement de la Bastide puisse obéir aux règles de la mixité,

- l'intégration dans la modification du PLU d'un véritable projet urbain pour le secteur du débouché du pont, afin de pouvoir lever le secteur de gel et permettre à l'activité économique de se développer. Ceci se concevra et s'effectuera en étroite liaison avec les entrepreneurs dans le cadre "d'un urbanisme négocié".

S'agissant du Parc des Berges,

la Ville se met en ordre de marche pour commencer son aménagement au niveau de la Petite Gironde dès 2007. Le projet sera long : les travaux d'aménagement et de plantation dureront une dizaine d'années. Raison de plus pour ne pas perdre de temps. Ces premières rencontres seront suivies de beaucoup d'autres, à raison d'une par an. Entre ces rendez-vous de mise au point, d'autres concertations, plus thématiques, auront également lieu. Ces questions se régleront avec le chef de projet et l'adjoint à l'urbanisme.

À cet instant, Didier Piot, secrétaire général du Groupe Sud Ouest, nous fait part de la décision de son entreprise de

presse d'installer son siège et sa rédaction à Bordeaux/La Bastide, après y avoir implanté son imprimerie. Sans doute faut-il voir et entendre dans cette annonce la preuve majeure qu'une nouvelle étape de l'aménagement de la rive droite de Bordeaux a commencé. C'est en tout cas ma conviction.

**Hugues Martin,**  
6 juillet 2006





## Table des matières

### **LES PREALABLES D'UN PROJET URBAIN, UNE DEMARCHE NOUVELLE**

Michèle Laruë-Charlus, chef de projet P.3

### **LES ENJEUX D'UN PROJET**

Bruno Fortier, architecte-urbaniste P.7

### **ÉCONOMIE DE BORDEAUX/LA BASTIDE P.17**

### **QUESTIONS, ANIMATION & DIALOGUES P.18**

### **BORDEAUX/LA BASTIDE, LE RETOUR A LA VILLE P.43**

### **DECIDER VITE, MAINTENIR L'EXIGENCE, BATIR POUR LONGTEMPS**

Hugues Martin, Député-Maire de Bordeaux P.47

Les premières rencontres de la Bastide ont été organisées par l'équipe projet-Bastide de la Ville de Bordeaux, composée de :

**Michèle Larüe-Charlus,**

secrétaire général adjoint de la Ville de Bordeaux,  
chef du projet Bordeaux la Bastide

**Joséphine Audebert,**

paysagiste au service des espaces verts,

**Emmanuel Cunchinabe,**

chargé de mission au service du développement économique

**Colette Drivet**

chargé de mission au service du développement économique

**Jean-Pierre Esclair,**

directeur du service des espaces verts

**Eric Gonzalez**

directeur du service développement économique

**Vanessa Gourgues**

assistante du chef de projet

**Laurent Lemaitre,**

urbaniste au service du développement urbain

**Michel Mayenc,**

directeur du service développement urbain

Avec l'aide et le soutien de la direction de la communication,  
du service de la vie des quartiers, du service du protocole  
et des services techniques de la ville de Bordeaux  
et avec la complicité de Aymar de Blomac, consultant  
Territoire & Co,

Rémi Cambau, consultant Cadre de Ville

Jean-Pierre Grunfeld, consultant Paysages Possibles,

François Perot, architecte urbaniste, agence Fortier

Merci à la BPSO et à son président François de la Girodaye  
d'avoir accueilli ces premières rencontres de la Bastide.

**BORDEAUX**

