

Permettre à tous de vivre (mieux) le centre ancien de Bordeaux :

Vers une opération d'aménagement

Dossier de concertation

Participez à la concertation dès le 3 octobre 2023



Edito



Alain Anziani, Président de Bordeaux Métropole

Le centre ancien de Bordeaux bénéficie d'une position stratégique de cœur d'agglomération, à proximité des principaux axes de mobilité et d'équipements publics structurants. Le patrimoine bâti est exceptionnel et reconnu par le classement UNESCO. Des actions d'ampleur ont été menées depuis 2002, notamment la requalification majeure des espaces publics par l'arrivée du tramway ou l'aménagement des quais. Malgré tout, demeurent des problématiques en matière d'habitat indigne, de déficit de logements sociaux ou encore de fragilité du tissu commercial. Également, la future opération d'aménagement devra permettre d'adapter le centre-ville de Bordeaux, aujourd'hui trop minéral, au changement climatique, notamment au travers de la plantation d'arbres et de la création d'ilots de fraîcheur.

Bordeaux Métropole initie donc une réflexion collective et participative pour la création d'une nouvelle opération d'aménagement afin de poursuivre les interventions et leur donner des suites après 2025.

Pendant toute la durée d'élaboration du projet seront associés les habitants, les acteurs locaux et plus largement toute personne concernée ou intéressée par le projet.



Pierre Hurmic, Maire de Bordeaux

La ville de Bordeaux se transforme et s'adapte aux enjeux climatiques, démocratiques et sociaux de demain. Le centre ancien de Bordeaux est au coeur de ce changement : le déploiement du permis de végétaliser et l'accélération du rythme de plantations donnent déjà une autre couleur à nos rues, tout en soulignant la qualité et la beauté de notre patrimoine. Comme le développement des mobilités douces et des zones piétonnes, ils concourent aussi à limiter les effets des îlots de chaleur urbains que nous y connaissons et permettent de nouveaux usages de notre quartier.

Bordeaux, sans rien rejeter de son passé, doit embrasser son avenir, en concertation avec ses habitants, ses commerçants, comme avec tous les acteurs qui font la vie du quotidien des Bordelais.

Je souhaite construire avec vous une nouvelle étape pour notre centre-ville, en améliorant le cadre de vie des habitants et des usagers, en accentuant la lutte contre l'habitat dégradé et la vacance des logements, en améliorant la mixité sociale par la production de logements sociaux, en soutenant le développement des commerces de proximité et des nouveaux équipements dont nous avons besoin, enfin en reliant le centre-ville à la trame verte bordelaise.

Vos avis constitueront le socle du projet de rénovation ; pour nous aiguiller dans ce projet, nous avons besoin de vous.

Merci à toutes et à tous pour vos contributions !

Sommaire

Préambule	5
Le centre ancien : de quoi parle-t-on ?	6
UNE POSITION STRATÉGIQUE DE CŒUR DE LA MÉTROPOLE BORDELAISE	6
UN PATRIMOINE EXCEPTIONNEL À PRÉSERVER	6
UN CENTRE-VILLE ATTRACTIF	7
DES PREMIÈRES TRANSFORMATIONS DANS LE CENTRE ANCIEN	7
Qu'est-ce qu'une opération d'aménagement ?	8
LES ÉTAPES D'UNE OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT.....	8
LES ACTEURS À ASSOCIER	10
Quel cadre pour cette nouvelle opération ?	11
QUEL EST LE PÉRIMÈTRE DE L'OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT ?	11
QUELS OBJECTIFS POUR LA NOUVELLE OPÉRATION ?.....	14
LE RÉCHAUFFEMENT CLIMATIQUE ET LE PATRIMOINE : DEUX THÉMATIQUES TRANSVERSALES	21
Participez à la concertation !	22
LES ENGAGEMENTS DES PORTEURS DE PROJET.....	23
UNE CONCERTATION POUR CONSTRUIRE LE CENTRE-VILLE DE DEMAIN	24
S'INFORMER, CONTRIBUER ET PARTICIPER	25
Glossaire	28

Le présent dossier de concertation est une synthèse des informations connues au lancement de la démarche : éléments utiles sur la situation dans le centre ancien de Bordeaux, objectifs de l'opération d'aménagement, types d'interventions possibles, etc.

Le plan guide, document qui permet de proposer des hypothèses d'aménagement, sera conçu en intégrant les apports de la démarche de concertation. Ainsi, aucun scénario d'aménagement du centre ancien n'a été imaginé à ce stade. Au fil de la démarche et des études, de nouveaux documents pourront être mis à disposition du public en complément du présent dossier.

Le dossier de concertation et tous ses compléments constituent un socle pour dialoguer : une base commune d'informations pour exprimer son avis.

Préambule

.....

Le centre ancien de Bordeaux présente de nombreux atouts. Que ce soit par son patrimoine, ses quartiers, ses équipements, ses commerces, ses emplois, son positionnement stratégique en cœur de métropole ou encore son parc de logements. Au quotidien, ce secteur attire de nombreux habitants, touristes, usagers ou encore travailleurs.

Néanmoins, ce centre-ville connaît aujourd’hui des enjeux de développement liés à l’habitat, au dynamisme économique ou encore au cadre de vie et à l’adaptation aux changements climatiques.

De nombreuses interventions et actions se sont développées dans le centre ancien au fil des années. Afin de permettre à tous de vivre mieux le centre, Bordeaux Métropole et la Ville de Bordeaux lancent une concertation préalable à la définition d’une nouvelle opération d’aménagement dont l’ambition est de penser le centre-ville de demain.

A ce jour, le projet qui découlera de cette opération n’est pas arrêté. Il sera véritablement construit et pensé avec les apports exprimés lors de cette concertation et en adéquation avec les études qui seront menées. Cette concertation est ouverte à partir du 3 octobre 2023 afin de recueillir l’avis des citoyens sur ce projet.



© Bordeaux Métropole

Le centre ancien : de quoi parle-t-on ?

.....

Le centre-ville de Bordeaux est un atout majeur de la métropole bordelaise. Il concentre une partie importante des équipements et services publics et draine chaque année de nombreux usagers.

UNE POSITION STRATÉGIQUE AU CŒUR DE LA MÉTROPOLE BORDELAISE

La métropole bordelaise jouit d'une position stratégique à toutes les échelles. Au niveau européen, elle est un point de passage entre la péninsule ibérique et le reste du continent. Au niveau national, elle est une des portes d'entrée du Sud-Ouest. Par ailleurs, elle est reliée au reste du pays par des réseaux de

transports majeurs (LGV, axes autoroutiers structurants, aéroport, etc.). L'opération d'aménagement s'établit ainsi sur le centre historique, en plein cœur de la métropole, là où s'interconnectent flux européens, nationaux, régionaux et locaux, dans un cadre historique, dynamique et attractif.

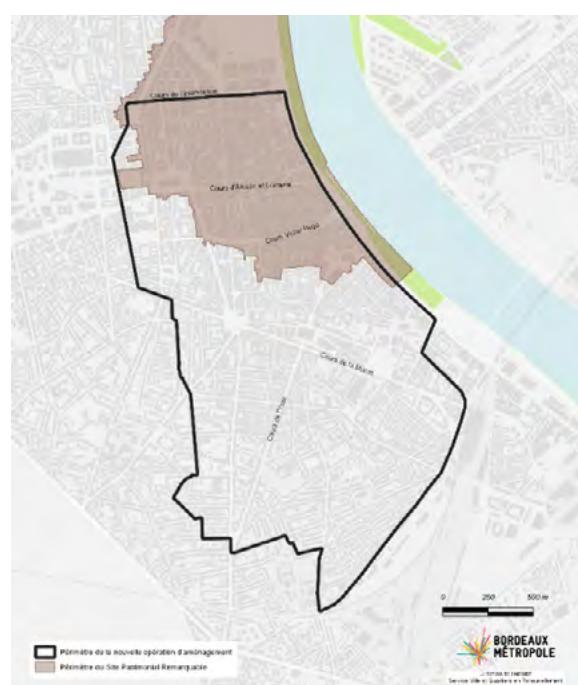
UN PATRIMOINE EXCEPTIONNEL À PRÉSERVER

Ce centre-ville gravite autour d'un ensemble patrimonial exceptionnel. La reconnaissance de la valeur et de l'unité patrimoniale du XVIII^e siècle a valu au centre historique de Bordeaux d'être inscrit en 2007 sur la liste du Patrimoine Mondial de l'UNESCO. Il est inscrit dans un Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV) afin de préserver ce Site Patrimonial Remarquable (SPR).

Outre ses monuments, la construction et le développement de la ville de Bordeaux est le résultat d'une longue histoire et d'enrichissements successifs qui ont progressivement constitué un ensemble urbain et architectural d'exception.

Cet ensemble, en dehors de sa partie prise dans le périmètre du Site Patrimonial Remarquable (SPR), est compris dans le secteur de la Ville de pierre (VDP), terme générique qui s'inscrit dans le règlement du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de la métropole bordelaise. Le centre ancien comprend de nombreux édifices protégés à l'instar de monuments historiques comme la flèche de

la basilique Saint-Michel ou encore la cathédrale Saint-André de Bordeaux. Ces protections concernent également certains immeubles en totalité, des cours et des espaces libres, des jardins, mais aussi de nombreuses façades.



D'autres monuments ou sites protégés faisant partie du périmètre de l'opération d'aménagement ne sont pas intégrés dans le périmètre du SPR, comme l'église Sainte-Croix de Bordeaux ou encore la porte d'Aquitaine.

Le centre ancien témoigne donc d'un patrimoine architectural et historique important, inscrit dans plusieurs règlementations.

UN CENTRE-VILLE ATTRACTIF

Véritable cœur d'agglomération, il concentre

- dans un cadre patrimonial remarquable
- une grande diversité de commerces et d'activités. Le centre-ville intègre par ailleurs des équipements publics et locaux de proximité (crèches, écoles, etc.) mais aussi des équipements à rayonnement métropolitain (le Palais des Sports, le campus Victoire de l'Université de Bordeaux), des équipements liés à la consommation (le Marché des Capucins) ou encore des établissements culturels. Il attire ainsi chaque année de nombreux nouveaux habitants, mais aussi des usagers qui profitent de la diversité des équipements et services présents.

Le centre-ville en chiffres :



54 700 habitants, soit 21% de la population bordelaise



Environ 16 935 habitants au km²



40 700 logements dont 86,3 % de résidences principales



Le cœur des fonctions politiques et économiques de la métropole

DES PREMIÈRES TRANSFORMATIONS DANS LE CENTRE ANCIEN

Le centre ancien de Bordeaux fait cependant face à des enjeux de développement en matière d'habitat, de cadre de vie, de développement économique et de valorisation du patrimoine. De nombreuses actions y sont menées en réponse à ces enjeux depuis 2002. Ces dernières ont été renforcées en 2010 dans le cadre du Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés (PNRQAD) et du projet urbain [Re] Centres. Ce dernier est encore en cours de déploiement et s'achèvera en 2025.

Malgré une intervention publique importante et au long cours, les enjeux sur le centre ancien s'amplifient dans un contexte de lutte et d'atténuation des effets du changement climatique. Bordeaux Métropole initie donc une réflexion collective et participative pour la création d'une opération d'aménagement afin de poursuivre les interventions et leur donner des suites après 2025.

La concertation est ouverte, participez !

A votre avis, quels sont les atouts du centre-ville à préserver et valoriser ? Quelles sont les problématiques que vous rencontrez dans le centre ancien ?

Toutes vos idées et contributions sont les bienvenues pour aider Bordeaux Métropole et la Ville de Bordeaux à élaborer la stratégie et définir une opération d'aménagement au plus près des besoins.

Qu'est-ce qu'une opération d'aménagement ?

Une opération d'aménagement vise à réfléchir au devenir d'un périmètre préalablement défini. Il s'agit de prendre en compte de manière transversale l'habitat, l'économie, les espaces publics, la place de la nature, les loisirs, le tourisme ou encore la mobilité. Et ce, pour définir un véritable projet de territoire en y associant l'ensemble des acteurs concernés : collectivités, habitants, aménageurs, bailleurs, commerçants, associations, usagers, etc.

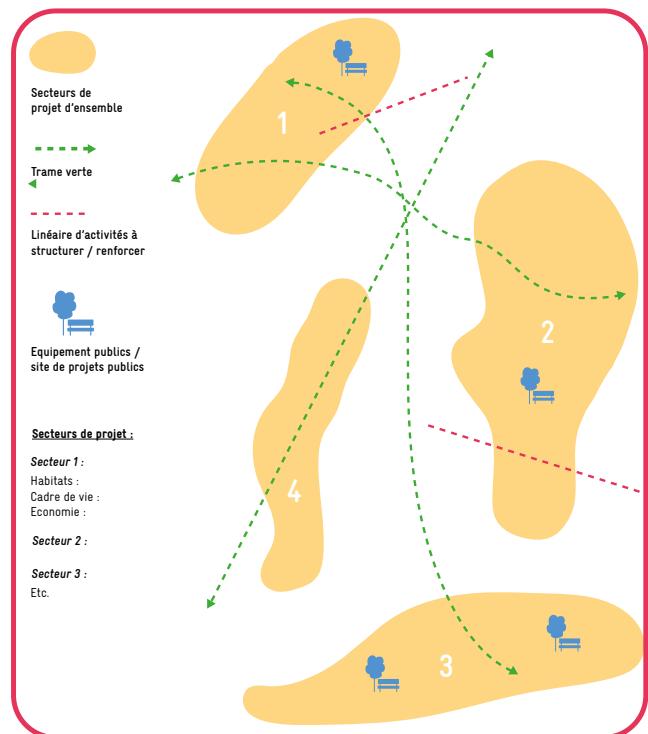
Une opération d'aménagement peut se traduire par différents types d'actions : réhabilitation de logements, réaménagement de voiries et d'espaces publics (rues, places, placettes, etc.), végétalisation de rues, construction d'équipements publics, installation de locaux commerciaux, ravalement de façades, etc. Toutes ces actions doivent être coordonnées dans le temps et dans l'espace afin de proposer un projet cohérent qui réponde aux différents besoins des usagers.

LES ÉTAPES D'UNE OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT

L'une des premières grandes étapes pour mener cette nouvelle opération d'aménagement est de concevoir un plan guide. Ce dernier définit les ambitions et la philosophie du projet. Il fixe les grands principes d'organisation urbaine et illustre les orientations et les intentions d'aménagement à long terme. Le plan guide se construit autour de secteurs d'intervention dits prioritaires pour lesquels des objectifs sont fixés en matière d'habitat, d'économie, d'espaces publics, etc. Par exemple, il permet de localiser les espaces publics à requalifier ou à rénover pour offrir de nouveaux usages et vocations. Il constitue une feuille de route évolutive sur les priorités dans ces secteurs identifiés.

Que dit le Code de l'urbanisme ?

Une opération d'aménagement a pour objet « de mettre en œuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat, d'organiser la mutation, le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, de favoriser le développement des loisirs et du tourisme, de réaliser des équipements collectifs ou des locaux de recherche ou d'enseignement supérieur, de lutter contre l'insalubrité et l'habitat indigne ou dangereux, de permettre le renouvellement urbain, de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels, notamment en recherchant l'optimisation de l'utilisation des espaces urbanisés et à urbaniser ».



Pour élaborer un plan guide, la réalisation d'un diagnostic urbain au préalable est nécessaire. Il s'agit d'un portrait de territoire qui permet d'identifier les grands enjeux du centre ancien et les caractéristiques précises à prendre en compte dans l'élaboration du plan guide. Pour cela, Bordeaux Métropole s'associe à des bureaux d'études pluridisciplinaires qui travaillent autour des enjeux liés à l'habitat, l'architecture, l'urbanisme, l'économie et le paysage, afin d'avoir une vision large de ces enjeux complexes. En parallèle de leur travail, la concertation permettra d'intégrer l'expertise d'usage au diagnostic et ainsi de prendre en compte la parole de tous pour favoriser le «mieux vivre» dans le centre de Bordeaux.

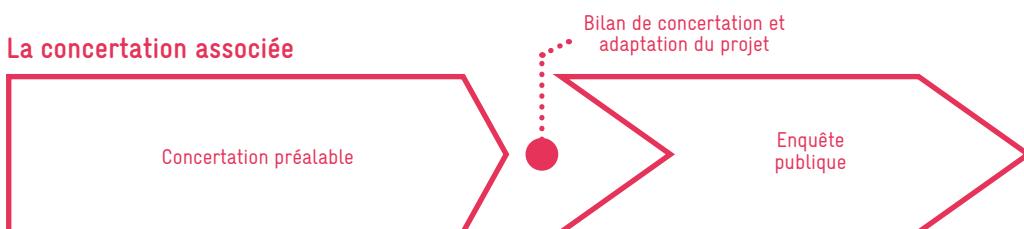
Le diagnostic donnera ensuite lieu à l'élaboration du plan guide avec des grandes orientations pour le centre ancien de demain. En parallèle de l'élaboration du plan guide, une étude d'impact sera réalisée afin de définir si l'opération, telle qu'elle est conçue, a un impact sur l'environnement. Dans ce cadre, l'étude d'impact est un outil d'aide à la décision dans l'élaboration du projet. Elle permet aussi d'identifier les mesures nécessaires pour atténuer et compenser les impacts négatifs potentiels des changements à venir. Cette dimension du projet fera l'objet d'un temps de recueil des observations des publics dans le cadre d'une enquête publique. Cette dernière aura lieu après la fin de la concertation, objet du présent dossier. Cette procédure pourra amener Bordeaux Métropole à ajuster le plan guide selon les impacts identifiés.

Lorsque l'opération d'aménagement est définie, des projets concrets seront menés pour répondre aux orientations fixées dans le plan guide.

Les étapes du projet



La concertation associée



La concertation est ouverte, participez !

- Apportez vos contributions afin de formaliser un diagnostic «usager» pour participer à l'élaboration du diagnostic territorial ;
- Participer à la définition d'un plan guide, schéma directeur du projet.

LES ACTEURS DU PROJET

La Métropole, porteuse du projet, est compétente en matière d'aménagement du territoire, de renouvellement urbain, d'habitat, d'économie, de mobilité. Elle est donc compétente pour définir et mettre en œuvre l'opération d'aménagement et participer à son financement.



La Ville de Bordeaux participe à la définition des besoins en matière d'aménagement, prend part à la mise en œuvre du projet, réalise des opérations qui relèvent de sa compétence (équipement public de proximité par exemple) et finance les réalisations. Par ailleurs, en tant qu'acteur de proximité, elle intervient au quotidien dans le suivi du projet et sa mise en œuvre dans les différents champs d'intervention.



Des acteurs institutionnels (l'Etat, l'Agence Nationale pour l'Habitat (ANAH), la Banque des Territoires, le Conseil Régional, le Conseil Départemental, Action Logement, etc.) seront associés à la définition du projet et à sa mise en œuvre.



Les bailleurs sociaux et organismes de foncier solidaire seront associés à la définition du projet et à sa mise en œuvre.



Les habitants, le tissu associatif, les usagers, les acteurs locaux (commerçants, artisans, etc.) seront associés à cette démarche pour définir le projet lors des temps de concertation qui seront organisés afin d'alimenter la réflexion sur les grandes orientations.



Quel cadre pour cette nouvelle opération d'aménagement ?

.....

QUEL EST LE PÉRIMÈTRE DE L'OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT ?

Le périmètre d'études de l'opération d'aménagement s'étend sur près de 323 hectares et intègre une partie des quartiers Bordeaux Centre, Bordeaux Sud, Saint-Augustin / Tauzin / Alphonse Dupeux et Nansouty / Saint Genès. Il englobe également le quartier prioritaire Saint-Michel.

• 3 secteurs identifiés

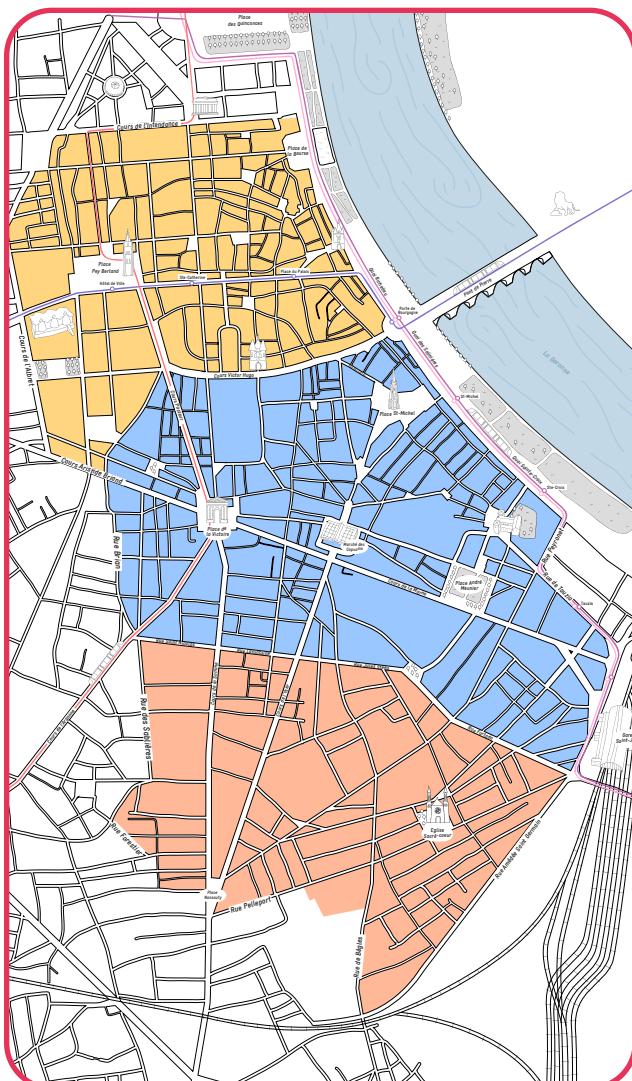
Ce large périmètre intègre des situations diversifiées et des territoires vécus différemment. Afin de faciliter les échanges et d'être au plus près des problématiques des habitants et des acteurs locaux, trois secteurs de concertation ont été identifiés. Ces trois secteurs ne correspondent cependant pas à des secteurs de projets préalablement définis.

Les trois secteurs sont :

- Bordeaux Centre, intégrant la place Gambetta, l'Hôtel de Ville et s'étendant jusqu'au cours Victor Hugo, et une partie de Saint-Augustin / Tauzin / Alphonse Dupeux,
- Saint-Michel, Sainte-Croix, Victoire et englobe également le quartier de la Gare Saint-Jean,
- Nansouty / Saint-Genès et une partie de Bordeaux Sud.

• Un périmètre d'études à affiner

Les études permettront de définir les secteurs d'intervention prioritaires et opérationnels. Le périmètre d'étude pourrait ainsi diminuer au fur et à mesure de la définition du projet dans l'optique de concentrer l'opération sur des zones spécifiques.



Carte des trois secteurs de concertation

Le centre ancien, des exemples de réalisation

• Le périmètre soumis à la concertation

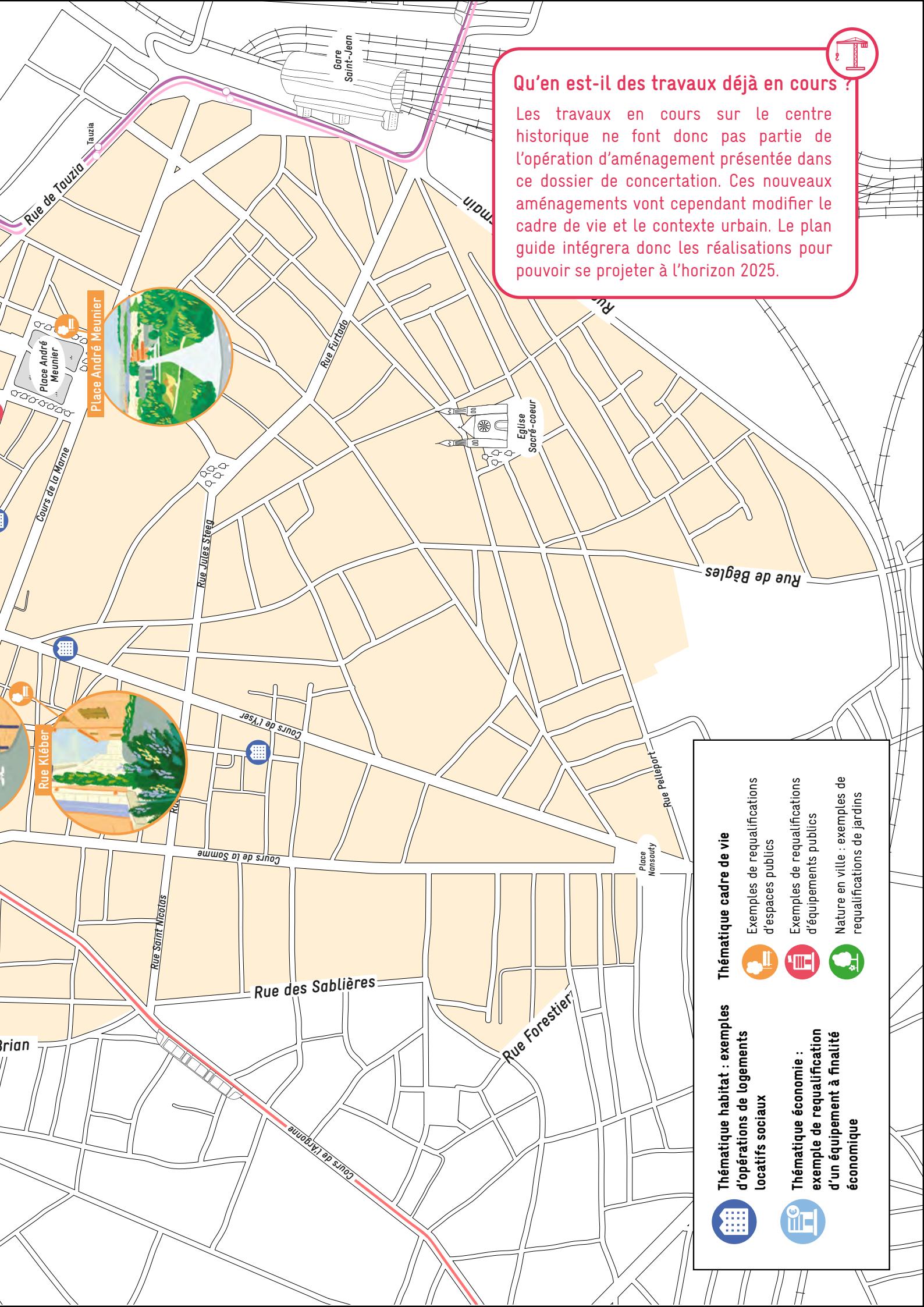
Au sein de ce périmètre, plusieurs projets ont déjà vu le jour. Redécouvrez des exemples d'interventions sur la carte ci-dessous !





Qu'en est-il des travaux déjà en cours ?

Les travaux en cours sur le centre historique ne font donc pas partie de l'opération d'aménagement présentée dans ce dossier de concertation. Ces nouveaux aménagements vont cependant modifier le cadre de vie et le contexte urbain. Le plan guide intégrera donc les réalisations pour pouvoir se projeter à l'horizon 2025.



Thématique cadre de vie

Exemples de requalifications d'espaces publics

Exemples de requalifications d'équipements publics

Nature en ville : exemples de requalifications de jardins

Thématique habitat : exemples d'opérations de logements locatifs sociaux

Thématique économie :
exemple de requalification d'un équipement à finalité économique



QUELS OBJECTIFS POUR LA NOUVELLE OPÉRATION ?

L'opération de requalification du centre ancien a pour objectif de créer :

- créer les conditions de l'adaptation du centre-ville au changement climatique et d'atténuation de ses effets,
- développer un habitat de qualité et lutter contre l'habitat indigne et le mallogement,
- favoriser le maintien et le développement d'un centre-ville mixte, accessible, inclusif et adapté aux différentes situations telles que le handicap,
- améliorer et renouveler le cadre de vie,
- favoriser le développement des mobilités douces,
- favoriser le maintien et le développement des activités économiques et/ou associatives.

• Une réflexion autour de trois thématiques principales

Pour y parvenir, la réflexion sera menée, sur l'ensemble du secteur, autour des 3 thématiques suivantes : l'habitat, le cadre de vie, et l'économie - vie locale. Deux thématiques convergentes que sont le réchauffement climatique et le patrimoine seront intégrées à l'ensemble de la réflexion.

► L'habitat

L'habitat reste la thématique prioritaire de cette opération d'aménagement qui devra répondre aux défis suivants :

- Maintenir la mixité sociale dans le centre ancien en permettant l'accueil d'une diversité de typologie de ménages (nombre de personne, profils et niveau de ressources) ;
- Poursuivre le développement d'une offre de logements de qualité pour tous , en particulier la lutte contre l'habitat indigne et insalubre



Un habitat de qualité dans le centre-ville de demain.
Un centre-ville pour tous, mixte et accessible.

L'ambition est de donner les moyens à tous de se loger dans le parc immobilier du centre-ville qui est exposé, depuis plusieurs années, à la hausse croissante des prix du marché de l'immobilier, à un déficit de logements sociaux et au développement important des petits logements.

La qualité de l'habitat est également un enjeu à prendre en compte, notamment, pour lutter contre les situations d'habitat indigne et de mal-logement.



© Charlotte BARBIER



© InCité

QU'EST-CE QU'UN LOGEMENT SOCIAL ?

Le logement social

Un logement social est un logement caractérisé par un montant de loyer réglementé et par l'accès au logement conditionné à des ressources maximales.

Le logement social dit privé

Le propriétaire signe une convention avec l'État et loue sous certaines conditions : la durée du bail, le plafonnement du montant du loyer, le fait que le logement doit être à destination de locataires à faibles ressources.

Le propriétaire, qui devient ainsi bailleur social, pourra en échange profiter de déductions fiscales.

Le logement social public / Habitation à Loyer Modéré (HLM)

Géré par un bailleur social, il est attribué sous conditions de ressources et propose des loyers plus bas que dans le parc privé.



L'état des lieux	Les actions de Bordeaux Métropole et de la Ville de Bordeaux déjà engagées
<p>2 730 LOGEMENTS SOCIAUX dans le centre de Bordeaux en 2022, une évolution à la hausse mais qui reste limitée et insuffisante pour répondre à la demande.</p> <p>UNE HAUSSE DE 11% PAR AN DEPUIS 2014 du prix de l'immobilier (en 2018, le prix moyen du m² dans le centre-ville d'un appartement était de 4 800 €).</p> <p>Plus de 10% des logements privés de Bordeaux sont potentiellement indignes et plus particulièrement dans le centre ancien (75%).</p> <p>60 % À 80 % DE T1 ET T2 sur certains secteurs rendant la mixité complexe (difficulté de se loger pour des ménages de 3 personnes et plus).</p> <p>Un DÉFICIT DE PETITS LOGEMENTS ABORDABLES avec 10 626 demandes de logements sociaux pour des T1 ou T2 soit 63 % de la demande totale sur la ville de Bordeaux.</p>	<p>CRÉER UNE OFFRE DE LOGEMENTS ABORDABLES, depuis 2010 :</p> <ul style="list-style-type: none">• Avec le développement d'une nouvelle offre de 323 logements HLM issue du renouvellement urbain, l'intervention des opérateurs publics a permis d'augmenter de 10% le parc HLM du centre-ville, notamment dans les quartiers d'intervention renforcés. Dans le cadre du PNRQAD, 269 logements locatifs sociaux seront créés ;• 219 logements sociaux privés. <p>ACCOMPAGNER LES PROPRIÉTAIRES POUR LA RÉALISATION DES TRAVAUX (aides financières données aux propriétaires pour la réalisation des travaux)</p> <p>ENCADRER LES PROJETS ET LES NIVEAUX DE LOYERS : permis de louer, encadrement des loyers, etc.</p> <p>FAVORISER LE DÉVELOPPEMENT DES GRANDES TYPOLOGIES de logement et contrôler la division des logements : permis de diviser, accompagnement des porteurs de projets</p>

La concertation est ouverte, participez !

Vous habitez le centre-ville ou aimeriez le faire ? Selon vous, quelle qualité de l'habitat aujourd'hui ? Et pour demain ? Quelles seraient vos principales attentes d'un logement et dans quels secteurs ?

► Cadre de vie

Au-delà des enjeux liés à l'habitat, penser le centre ancien de Bordeaux nécessite de s'interroger sur le cadre et le confort de vie de ses habitants et usagers mais aussi de travailler sur :

- L'adaptation des espaces publics aux effets du changement climatique et aux attentes des usagers ;
- L'adaptation de l'offre d'équipements publics avec l'évolution des besoins des usagers.

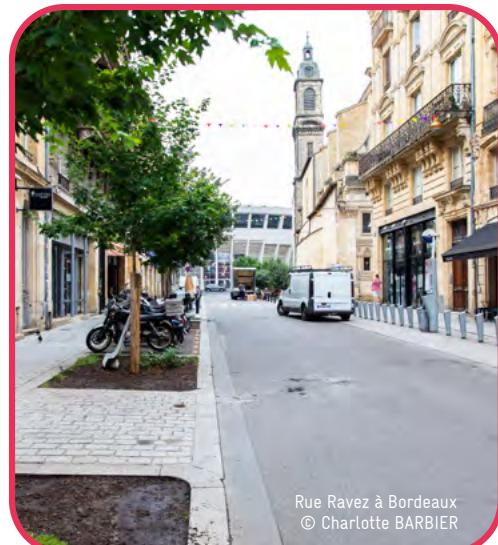
Travailler sur le cadre de vie signifie se questionner sur la place de la nature en ville, la multiplicité des usages (mobilité du quotidien, loisirs, etc.), la diversité des usagers (enfants, jeunes, parents, personnes à mobilité réduite, etc.), le développement des mobilités douces, la gestion des espaces publics (propreté notamment) ou encore le développement des équipements.

Face aux enjeux existants et aux interventions en cours, l'objet du projet est de favoriser le développement de nouvelles opérations, d'identifier des secteurs prioritaires d'interventions et d'envisager l'aménagement de voies secondaires pour les piétons et cyclistes afin de créer des connexions apaisées.

L'opération d'aménagement a pour objet de :

- Proposer des équipements pour tous ;
- Sécuriser et améliorer le confort des espaces publics ;
- Rendre les espaces publics résilients au changement climatique ;
- Végétaliser le centre historique de Bordeaux ;
- Offrir une place plus importante aux piétons et aux cyclistes en ville.

Un cadre de vie
«renouvelé et amélioré»



Coût de la requalification d'espaces publics ? Quelques exemples...

- Rue Kléber = 3 462 473 €
- Rue Lalande et Magendie = 788 802 €
- Rue Ravez = 850 000 €
- Place Mabit et Francis de Pressensé = 1 870 925 €



L'état des lieux

DES ESPACES PUBLICS CONTRAINTS
(peu d'espace disponible et multiplicité d'usages).

UNE DENSITÉ URBAINE IMPORTANTE.

UNE FAIBLE VÉGÉTALISATION qui accentue les effets du changement climatique.

UNE ATTRACTIVITÉ qui nécessite d'adapter les équipements aux besoins des habitants et usagers.

DES ATOUTS À VALORISER : la proximité avec la Garonne, des places et placettes qui maillent le territoire et favorisent les connexions, plusieurs espaces végétalisés et des arbres de qualité.

La concertation est ouverte !

Vous qui connaissez bien et qui fréquentez les espaces publics du centre-ville de Bordeaux, que pensez-vous de leur fonctionnement ? Quels dysfonctionnements et difficultés avez-vous pu observer ? Quels espaces publics vous semblent-il opportun de végétaliser et/ou d'apaiser ? Selon vous, quelles actions seraient prioritaires en tenant compte des contraintes de ces espaces ?

Les actions de Bordeaux Métropole et de la Ville de Bordeaux déjà engagées

LA REQUALIFICATION DES ESPACES PUBLICS INTÉGRANT DÈS QUE CELA EST POSSIBLE :

- **La végétalisation**, au regard du développement du projet 1 Million d'arbres ([Plantons 1 million d'arbres | Bordeaux Métropole \(bordeaux-metropole.fr\)](#)) et de la déclinaison de la **Trame Verte de Bordeaux**
- **L'apaisement** au regard de l'extension du secteur piéton et de la mise en œuvre d'une zone 30 sur l'ensemble de la Ville
- **Le développement des mobilités douces** au regard de la mise en œuvre du **plan marche, du plan vélo** ([De nouveaux aménagements pour les cyclistes | Bordeaux](#)) avec un objectif de renforcement du stationnement vélo en domaine privé et sur le domaine public, et du **projet de « rues aux enfants »** ([La rue aux enfants | Bordeaux](#)).

Le développement des **TRANSPORTS PUBLICS** (BHNS / tram / etc.).

Par ailleurs, la définition et la mise en œuvre de la **REQUALIFICATION DES ÉQUIPEMENTS PUBLICS** (jardin Dorignac, crèches des Douves, halles des Douves, etc.) et le **DÉVELOPPEMENT DE PROJETS PARTICULIERS** tels que le projet de « cours d'écoles buissonnières » ([Cours d'écoles buissonnières à Bordeaux | Bordeaux](#)), le programme de végétalisation «Bordeaux Grandeur Nature» ([Bordeaux grandeur Nature | Bordeaux](#)) et le Plan Climat.

► Economie - Vie locale

Afin d'offrir un centre-ville solidaire et accueillant, l'opération intègre la thématique économie - vie locale dans la perspective de répondre à plusieurs objectifs :

Un centre-ville
«solidaire et accueillant»



- Favoriser la continuité des activités commerciales et artisanales dans le centre, des activités de proximité ;
- Favoriser le développement et/ou le maintien des activités d'Economie Sociale et Solidaire (ESS) ;
- Favoriser l'accueil et/ou le maintien des acteurs associatifs sur le centre historique, des activités ou services de proximité.



L'état des lieux

DES SECTEURS DE VACANCE COMMERCIALE.

UNE TENSION DU MARCHÉ DE L'IMMOBILIER qui restreint le développement de certaines activités : activités de proximité, structures de l'Economie Sociale et Solidaire (ESS), artisans et commerçants, etc.

Une COHABITATION PARFOIS DIFFICILE ENTRE CERTAINES ACTIVITÉS ET LES RIVERAINS (nuisances liées aux terrasses, aux restaurants, aux extracteurs...).

UNE ACCESSIBILITÉ RENDUE DIFFICILE : difficultés de stationnement, rues étroites, et / ou encombrement de l'espace public.

Les actions de Bordeaux Métropole et de la Ville de Bordeaux déjà engagées

LA REQUALIFICATION DES PIEDS D'IMMEUBLES COMMERÇANTS : 4 000 m² remis sur le marché ou loués depuis 2014.

L'ACCOMPAGNEMENT ET LE FINANCEMENT DES STRUCTURES DE L'ECONOMIE SOCIALE ET SOLIDAIRE (feuille de route réalisée).

La concertation est ouverte, participez !

Vous êtes un acteur économique ou associatif du centre-ville ? Exprimez vos difficultés, vos attentes ou encore vos besoins. Selon vous, comment maintenir et développer les activités économiques, artisanales et associatives dans le centre ancien ? Quelles sont les interventions prioritaires à mener ?



LE RÉCHAUFFEMENT CLIMATIQUE ET LE PATRIMOINE : DEUX THÉMATIQUES CONVERGENTES INTÉGRÉES DANS L'ENSEMBLE DE LA RÉFLEXION

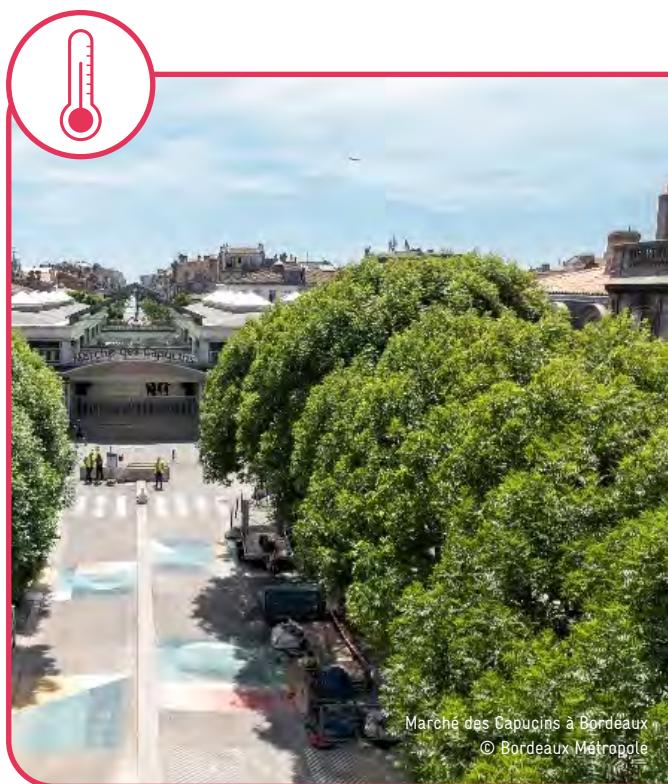
Deux thématiques seront abordées tout au long de la concertation : le patrimoine et le réchauffement climatique. La spécificité du centre ancien nécessite l'intégration de ces deux réflexions en parallèle et sur l'ensemble des champs de la réflexion.



Le patrimoine pour conserver l'identité du centre ancien

Comment permettre l'évolution du centre en valorisant le patrimoine, source d'identité et témoignant de l'histoire de la ville ?

Comment penser l'habitat, les espaces publics et le cadre de vie en favorisant l'évolution de ce patrimoine et sa préservation ?



Le réchauffement climatique et l'atténuation de ses effets pour un centre-ville plus résilient

Agir sur le centre ancien dans toutes ses composantes, c'est également agir face à l'urgence climatique. Concevoir l'habitat, le cadre de vie ou l'économie de demain, c'est prendre en compte, anticiper, concevoir de nouveaux modes de faire dans des espaces existants et donc contraints dans leurs capacités d'évolution. De cette manière, cette opération d'aménagement participera à la réalisation du Plan Climat de Bordeaux Métropole.

Participez à la concertation !

Dans le cadre de l'élaboration du plan guide de l'opération d'aménagement, la Métropole, ayant la compétence en matière d'aménagement, doit organiser une concertation préalable en application des dispositions de l'article L. 103-2 du Code de l'urbanisme.

Cette concertation, construite et portée avec la Ville de Bordeaux sera déployée à partir du 3 octobre 2023 et aura pour objectifs de :

- **INFORMER ET FAIRE DE LA PÉDAGOGIE** sur l'opération d'aménagement du centre-ville,
- **RECUEILLIR LES OBSERVATIONS ET PROPOSITIONS** du public pour réfléchir au centre-ville de demain,
- **MOBILISER ET INCLURE** le plus grand nombre dans la démarche.

Une concertation préalable

est un dispositif participatif dont l'objectif est de recueillir l'ensemble des avis des parties prenantes sur un projet, avant qu'une décision ne soit prise par le porteur de projet. Celui-ci informe et met à disposition du public des modalités lui permettant de s'exprimer. Le porteur de projet reste libre de sa décision, mais s'engage néanmoins à la justifier et à l'expliciter au regard du résultat de la concertation lors de la publication d'un bilan.



© Bordeaux Métropole



© Bordeaux Métropole

LES ENGAGEMENTS DES PORTEURS DE PROJET...

• De Bordeaux Métropole

En février 2022, Bordeaux Métropole a adhéré à la Charte nationale de la participation du public. Ce faisant, elle s'est engagée à respecter 22 engagements pour améliorer les démarches participatives qu'elle organise.

Les modalités de la présente concertation ont été choisies afin de mettre l'accent sur certains de ces engagements :

- **ALLER VERS LES PUBLICS** afin de favoriser l'inclusion et la diversité des participants. C'est l'objectif des stands mobiles qui iront à la rencontre des habitants, des usagers des espaces publics et des acteurs locaux,
- **PROPOSER DES DISPOSITIFS VARIÉS POUR S'ADAPTER AUX PUBLICS** : questionnaire en ligne, site internet et rencontres, balades sur le terrain,
- **FOURNIR DES INFORMATIONS CLAIRES, COMPLÈTES ET TRANSPARENTES POUR EXPLIQUER** le projet, les études, les questions posées au public et ce sur quoi il est invité à s'exprimer.

La Charte de la participation du public est disponible sur le site de la Métropole, [ici](#).

• ... De la Ville de Bordeaux

Le 8 février 2022, le Conseil Municipal de la Ville de Bordeaux a voté l'adoption du « Contrat Démocratique ». Il symbolise les engagements réciproques des acteurs et œuvre pour passer d'une « citoyenneté de droit » à une « citoyenneté vécue ». Cela implique :

- **ASSOCIER DIFFÉRENTES PARTIES PRENANTES** : la Ville, les acteurs du territoire, les associations et l'ensemble des habitants,
- **RESPECTER DES EXIGENCES** : l'inclusion, la transparence, le croisement et la complémentarité des expertises, la qualité et l'éthique et enfin, l'intelligence collective,
- **APPLIQUER DES PRINCIPES ET CONDITIONS DE MISE EN ŒUVRE** : une politique transversale, l'accompagnement, la coresponsabilité mais aussi le droit à l'expérimentation et à l'erreur.

Le Contrat Démocratique est disponible sur le site de la ville, [ici](#).

UNE CONCERTATION POUR CONSTRUIRE LE CENTRE-VILLE DE DEMAIN

Cette concertation vise à la compréhension des enjeux et objectifs de l'opération d'aménagement, afin que les habitants puissent s'approprier le projet.

La concertation doit permettre d'enrichir le plan guide par l'apport de points de vue divers, ceux des habitants, des usagers, des acteurs économiques et associatifs, ou encore des acteurs de la politique de la ville. Pour cela, deux grandes questions leurs seront posées :

Que signifie le bien-être en centre-ville ?

L'objectif sera de construire et de partager une définition du « bien vivre » en centre-ville et des manières d'y parvenir. Le « mal vivre » en ville sera également abordé afin d'établir les moyens et actions pour l'éviter.

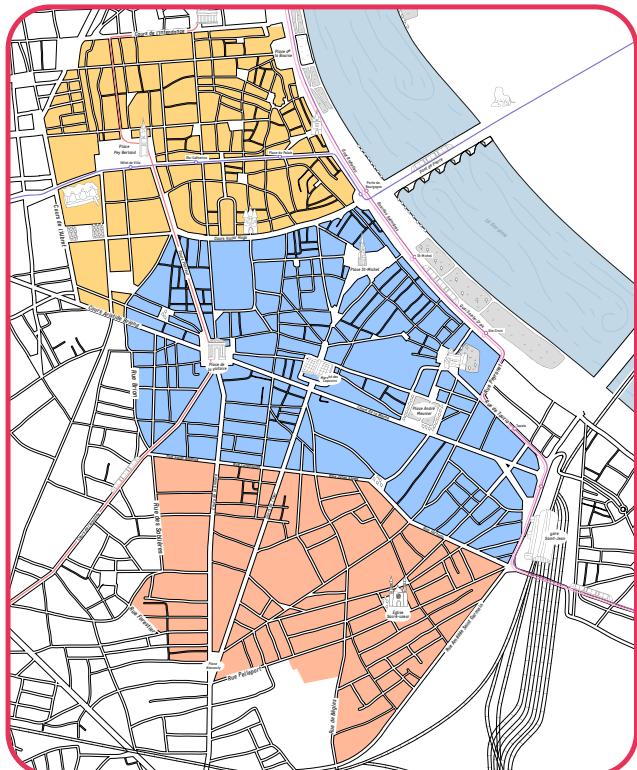
Quel centre-ville pour demain ?

Cette question permettra de questionner l'imaginaire collectif sur le centre-ville de demain en interrogeant ses différentes facettes : habitat, place de la nature en ville, mixité, espaces et équipements publics, économie, vie locale, etc.

• Zoom sur les périmètres de la concertation

Le périmètre de l'opération d'aménagement est vaste et large. Pour que les contributions s'adaptent aux usages et aux vécus des acteurs, la concertation se déroulera à deux échelles :

- **LE PÉRIMÈTRE DE L'OPÉRATION** pour avoir une vision d'ensemble du centre-ville historique de Bordeaux et définir les grandes orientations du plan guide,
- **L'ÉCHELLE DE QUARTIER** pour recueillir des contributions ciblées sur les différents secteurs du périmètre.



Carte des trois secteurs de concertation

S'INFORMER, CONTRIBUER ET PARTICIPER !

La concertation autour de l'opération d'aménagement du centre-ville de Bordeaux débute le 3 octobre 2023 et dure minimum 6 mois. Elle s'inscrit donc sur un temps long pour donner à chacun le temps de s'informer et de s'exprimer.

Le dispositif de concertation autour de l'opération d'aménagement se déroule en 3 étapes :

- **LE DIAGNOSTIC** pour connaitre les attentes et les questionnements de l'ensemble des acteurs du territoire concernés par l'opération d'aménagement. Il sera enrichi et complété avec le diagnostic technique (études).
- **LE RECUEIL DE CONTRIBUTIONS** sur la base des grandes orientations issues du diagnostic. La Métropole et la Ville de Bordeaux interrogeront les citoyens sur leurs attentes, leurs avis et idées sur différentes thématiques. Ces éléments nourriront les réflexions du plan guide. Des exemples de questions sur lesquelles les citoyens pourraient vouloir s'exprimer ont été donnés tout au long de ce dossier.
- **LE BILAN DE LA CONCERTATION PUIS DE RESTITUTION** pour présenter le plan guide aux acteurs. La Métropole et la Ville dresseront un bilan de cette phase et il sera rendu public sur le site internet de la participation de Bordeaux Métropole. Ce bilan décrira les modalités de concertation mises en œuvre et fera la synthèse des contributions exprimées par le public, ainsi que les suites données. Il en découlera le plan guide de l'opération d'aménagement du centre ancien, qui sera ensuite présenté aux citoyens.

• S'informer

► Le présent dossier de concertation :

Document de synthèse pédagogique, il présente le projet dans son ensemble et résume le diagnostic établi ainsi que les modalités de concertation. Il est le support de référence de la concertation, offrant une vision globale sur les objectifs et enjeux du projet permettant à chacun de s'exprimer.

Disponible dès le lancement de la concertation, sa diffusion sera continue pendant toute la durée de la démarche :

- Consultable sur les événements et rencontres organisées,
- Consultable sur le site internet de la participation de Bordeaux Métropole,
- Registres papier disponibles en mairie de quartier et au siège de Bordeaux Métropole.

Où trouver les documents d'études et les supports de présentation développés lors des temps de concertation ?

Les éléments d'études, de présentation seront mis à disposition du public au fur et à mesure de l'avancement sur le site de la participation de Bordeaux Métropole (participation.bordeaux-metropole.fr/participation/vivre-mieux-le-centre-ancien-de-bordeaux-vers-une-nouvelle-operation-damenagement). Ces documents sont à lire en complément du dossier de concertation.

• Contribuer

► Le registre de la concertation

Des registres format papier sont disponibles tout au long de la démarche, aux jours et heures habituels d'ouverture au public des lieux suivants :

► Bordeaux Métropole :

Esplanade Charles de Gaulle

► Les Mairies de quartier suivantes :

- Bordeaux centre (19 rue Père Louis Jabrun)
- Nansouty - St Genès (250 rue Malbec)
- Bordeaux Sud (6 cours de la Marne)

► Le site internet dédié à la concertation :

Accessible en continu, le site internet vous permet de :

- Rester informé sur le projet et la démarche de concertation, Contribuer via l'espace de contribution, exprimer votre avis et vos idées librement, voir les avis des autres et entrer en débat avec eux.
- Participer en vous inscrivant aux rencontres via le formulaire en ligne,
- Consulter et télécharger les documents mis à disposition.

Rendez-vous sur : PARTICIPATION.BORDEAUX-METROPOLE.FR/PARTICIPATION/VIVRE-MIEUX-LE-CENTRE-ANCIEN-DE-BORDEAUX-VERS-UNE-NOUVELLE-OPERATION-DAMENAGEMENT.



► Un questionnaire tout public afin d'initier la phase de diagnostic. Il a pour but de solliciter vos perceptions du centre-ville d'aujourd'hui, ainsi que sur vos attentes pour demain. Cliquez ici pour y contribuer !

• Participer

► Un temps de lancement pour tous, pour ouvrir la concertation, informer de la démarche engagée et recueillir les premières perceptions.

Rendez-vous le 17 octobre 2023 au Marché des Douves



► Un ou des ateliers thématiques ouverts à tous : travailler collectivement sur les grandes orientations du plan guide



► Des dispositifs « Aller-vers »

- Des jeunes du territoire,
- Des usagers et habitants du secteur,
- Des commerçants et des acteurs de la vie locale.



► Une ou des balades urbaines

pour recueillir les observations et perceptions des participants : les idées viennent parfois plus facilement lorsqu'on s'immerge dans un lieu que lorsqu'on est réuni dans une salle. Les contributions de chacun seront recueillies par les animateurs au gré de la déambulation.



► Des réunions publiques pour restituer les échanges et présenter le plan guide au grand public.



La concertation est ouverte, participez !

La concertation commence. Vous pouvez dès maintenant exprimer vos interrogations, vos envies et vos attentes.

Glossaire

SUR LE PATRIMOINE

LE PLAN DE SAUVEGARDE et de mise en valeur (PSMV) est un outil de planification dédié à la préservation et à la mise en valeur des sites patrimoniaux remarquables.

UN SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE (SPR) est, en droit français, le site d'une ville, d'un village ou d'un quartier dont la conservation, la restauration, la réhabilitation ou la mise en valeur présente, au point de vue architectural, archéologique, artistique ou paysager, un intérêt public.

L'INSCRIPTION DU PORT DE LA LUNE SUR LA LISTE DU PATRIMOINE MONDIAL, en 2007, a conféré au centre historique une renommée internationale, elle n'implique pas de règlementation particulière mais nécessite un plan de gestion qui garantit à l'UNESCO que l'Etat partie (la France représentée par le ministère de la Culture) met en place toutes les actions nécessaires à la préservation et la mise en valeur de la valeur universelle et exceptionnelle (VUE) du bien. La présente concession d'aménagement est une action majeure du plan de gestion.

LE PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL (PLUi) un document d'urbanisme qui détermine les conditions d'aménagement et d'utilisation des sols sur toute l'intercommunalité. Pour en savoir plus : Mes démarches pour le [PLU \(Plan Local d'Urbanisme\) | Bordeaux Métropole \(bordeaux-metropole.fr\)](#).

LA VILLE DE PIERRE (VDP) est un secteur comprenant une réglementation spécifique inscrite dans le PLUi.

SUR L'OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT

Le **PROGRAMME NATIONAL DE REQUALIFICATION DES QUARTIERS ANCIENS DÉGRADÉS** (PNRQAD) est un programme dont l'objectif est de transformer des quartiers dégradés de centres anciens qui concentrent un grand nombre d'habitats indignes. Lancé en 2009, il favorise la mixité sociale, la diversification de l'habitat, l'amélioration énergétique des bâtiments tout en préservant les qualités architecturales et patrimoniales.

Le **PLAN GUIDE** définit les ambitions et la philosophie du projet. Il fixe les grands principes d'organisation urbaine et illustre les orientations et les intentions d'aménagement à long terme. Le plan guide se construit autour de secteurs d'intervention dits prioritaires pour lesquels des objectifs sont fixés en matière d'habitat, d'économie, d'espace public, etc.

SUR L'HABITAT

Un **LOGEMENT ABORDABLE** est un logement accessible pour des ménages ayant de faibles niveaux de ressources. Il s'agit principalement de logements sociaux. Les logements sociaux peuvent être publics ou privés.

UN HABITAT INDIGNE est un logement ou un immeuble qui présente un risque pour la santé ou la sécurité de ses occupants, qu'ils soient propriétaires, locataires, ou encore occupants sans titre. La définition de l'habitat indigne étant large, elle englobe des risques provenant des parties privatives et communes des immeubles. Ce cadre n'inclut pas les logements dits « inconfortables ». Les normes de construction évoluant avec le temps, elles ne sont pas forcément un motif pour qualifier un habitat d'indigne.

LE MAL-LOGEMENT peut se caractériser par la mauvaise qualité de l'habitat (bruit, humidité, chauffage défaillant, etc.), la superficie trop faible du logement, sa luminosité ou encore la précarité de l'hébergement.

SUR LE CADRE DE VIE

Le **PROJET 1 MILLION D'ARBRES** éveloppe une opération de végétalisation de grande envergure, avec pour objectif la plantation d'un million d'arbres sur le territoire de la métropole en 10 ans. Pour en savoir plus : [Plantons 1 million d'arbres | Bordeaux Métropole \(bordeaux-metropole.fr\)](#).

La **TRAME VERTE** a pour objectif le rafraîchissement et l'apaisement des quartiers.

Le **PLAN MARCHE** métropolitain a pour objectif d'encourager la pratique de la marche, d'améliorer les conditions de circulation des piétons avec la création, l agrandissement et/ou la désencombrement des trottoirs, l'aménagement de l'espace public, et la mise en accessibilité.

Le **PLAN VÉLO** prévoit un déploiement à court terme d'une centaine d'opérations qui représentent un linéaire de 30 kilomètres cyclables. Pour en savoir plus : [De nouveaux aménagements pour les cyclistes | Bordeaux](#).

Le **PROJET DE « RUES AUX ENFANTS »** permet d'offrir aux écoliers et à tous les passants des espaces sécurisés et moins pollués en rendant les rues piétonnes devant les écoles élémentaires et maternelles. Pour en savoir plus : [La rue aux enfants | Bordeaux](#).

Le **PROJET DE « COURS D'ÉCOLES BUISSONNIÈRES »** permet de répondre à l'urgence climatique et au besoin d'une plus grande mixité dans les cours d'écoles et de crèches municipales. L'objectif est de proposer des cours plus accessibles, plus inclusives, agréables en toutes saisons, avec une végétalisation renforcée pour offrir de nouvelles opportunités pédagogiques et de véritables îlots de fraîcheur. Pour en savoir plus : [Cours d'écoles buissonnières à Bordeaux | Bordeaux](#).

Le **PROGRAMME DE VÉGÉTALISATION «BORDEAUX GRANDEUR NATURE»** qui vise à mettre en œuvre une stratégie globale de végétalisation, en structurant la ville autour d'une charpente verte, articulée autour de 4 axes : protéger, renouveler, planter et participer. Pour en savoir plus : [Bordeaux grandeur Nature | Bordeaux](#).

Le **PLAN CLIMAT** consiste à faire converger toutes les politiques publiques métropolitaines et toutes les actions du territoire vers la neutralité carbone.