lère →La Jal
Lac →Le
ko →Gin
à flot →Bassins
Aubiers →Les
lan →Baca
Jal →Parc des

lère →La Jal
Lac →Le
ko →Gin
à flot →Bassins
Aubiers →Les
lan →Baca
Jalles →Parc des

Les premières rencontres de

BORDEAUX Nord

→ 12 décembre 2014

Territoire de projets

BORDEAUX Nord
Territoire de projets

BORDEAUX

BORDEAUX MÉTROPOLE

Territoire de projets

La Jallère
Le Lac
Bassins à flot
Ginko
Les Aubiers
Parc des Jalles

BORDEAUX

BORDEAUX MÉTROPOLE

Ce deuxième livret, indissociable du premier, fait un état rapide de l'ensemble des projets en cours à Bordeaux Nord. Certains, comme le projet de la Jallère, sont présents ici avec toutes les précautions d'usage.
Les cartes montrées n'ont en effet qu'une valeur indicative et les programmations esquissées ne sauraient servir de base à des estimations de charges foncières, en l'absence d'un plan guide chiffré et politiquement validé.

→La Jal l

→Le L

→Gin k

→Bassins à

→Les A

→Baca l

→Parc des J

l lère →La Jal

e Lac →Le

n ko →Gin

s à flot →Bassins

s Aubiers →Les

a lan →Baca

s Jalles →Parc des

Partie 1

Le secteur de la Jallère

Bordeaux Métropole a confié fin 2014 une étude préalable à l'Agence Nicolas Michelin et Associés (ANMA).
Cette étude urbaine ne saurait constituer une étude opérationnelle. Ses grands principes nécessitent des adaptations du PLU et ne doivent être considérés que comme principes. La répartition des programmations et les densités annoncées ne sauraient être prises à la lettre et ne préjugent pas des programmations définitives qu'une étude de plan guide assortie d'un bilan d'aménagement devront venir valider ou invalider.

Le quartier de la Jallère se situe entre la rocade de Bordeaux et les grands espaces naturels qui constituent la frontière nord de l'expansion urbaine. Cette position extra-rocade confère à ce secteur une identité paradoxale, caractérisée par une forte accessibilité mais aussi un relatif isolement par rapport au centre urbain. Cependant, la présence de grands équipements métropolitains comme le Palais des Congrès, le Parc des Expositions, l'implantation du nouveau stade et le prolongement du tram C, offrent les conditions d'un développement urbain mixte et ambitieux.

Le texte qui suit est extrait du rendu de cette étude présentée à plusieurs reprises aux propriétaires concernés, et validée par Alain Juppé, président de Bordeaux Métropole.

Extrait de l'étude de l'Agence ANMA

L'histoire du site révèle la singularité de sa morphologie : ancien territoire de marais, une trame de jalles et de fossés s'est imprimée durablement dans le paysage.
Les grands projets des années 1960 apportent de gros bouleversements dans la géographie du site. Il accueille alors des infrastructures majeures à l'échelle de la métropole telles que la rocade et le pont d'Aquitaine qui orientent son développement en faveur des zones d'activités. Un lac est créé, et les terres extraites sont répandues sur le site, effaçant le réseau hydraulique et foncier.

À l'échelle de Bordeaux nord, le projet articule les tissus existants (Bassin à flot, Ginko, zones d'activités) et les espaces naturels à travers la création de corridors nord-sud en frange du quartier.

À l'échelle du quartier, le plan guide fait ressurgir la trame de jalles héritée de l'histoire, afin de créer un paysage habité, lieu de transition entre la nature et la ville, permettant d'accueillir une véritable diversité de fonctions et un nouveau mode d'habiter. Un réseau de trames vertes et bleues délimite des « clairières », îlots bâtis en leur cœur et densément plantés sur leurs franges. Chaque clairière accueille une fonction unique. La mixité programmatique entre les clairières permet d'installer un nouveau territoire vivant et animé, d'accompagner la polarité tertiaire existante et de répondre aux enjeux économiques métropolitains

en accueillant une grande variété d'activités économiques (artisanat, logistique,…). 280 000 m² sont proposés sur un site de 95 ha, dont 33% de logements, 44% d'activités et 20% de bureaux nouveaux.
Une polarité publique et multifonction s'installe à l'ouest du quartier avec un espace public et piéton autour de l'arrêt de tramway existant, associé à de nouveaux commerces, permettant de mettre en synergie les grands équipements (Parc des Expositions, stade, vélodrome…).

Le paysage atypique qui structure l'ensemble du projet permet de concilier plusieurs enjeux : affirmer l'identité du territoire en proposant une résurgence de l'histoire des marais, offrir un support de mobilités douces dans un site initialement conçu pour l'automobile, et enfin, proposer une possibilité de compensation sur site des zones humides existantes.

Le projet Jallère propose d'installer un habitat lacustre, respectueux des sols et de l'écologie locale, ainsi que des typologies variées, en dialogue avec le paysage : des points hauts (les tours « vertes ») offrent des vues et signalent les clairières habitées, tandis que le tissu de maisons accolées avec leur jardin permet une continuité visuelle et d'usage avec le paysage.

Relier la nature et la ville par des corridors verts nord-sud

Ces trois corridors ont des caractères différents. Le premier longe les berges de la Garonne, c'est celui dont le caractère est le plus naturel. Le second longe le lac et rejoint l'allée de Boutaut. Ancien axe de la jalle Conrad, il relie le Parc des Expositions, le quartier Ginko ainsi que Les Aubiers. Le troisième traverse la ville, ancien territoire des marais, par un tracé plus sinueux, moins évident, qui démarre sur les zones humides du foncier de Bordeaux Métropole, rejoint les espaces en friche de la rocade et relie les espaces publics des Bassins à flot.

Le secteur de la Jallère

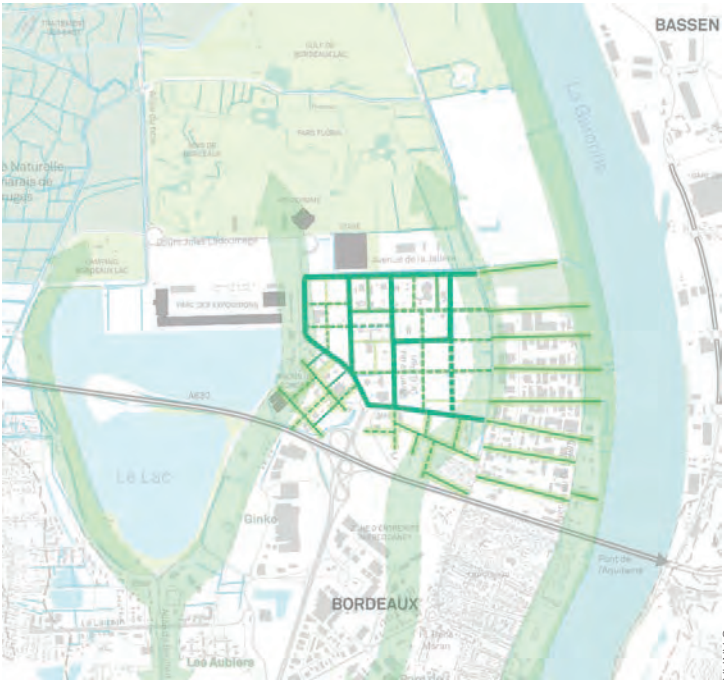
© ANMA

Poursuivre la trame verte et hydraulique des anciens marais

Le système de jalles, fossés et larges bandes plantées, sert de base pour développer une trame verte et bleue qui délimite de nouveaux îlots qui deviennent ainsi des « clairières ». Chaque clairière est bâtie au cœur et très plantée sur les franges. C'est cette végétation fournie sur les bords de l'îlot qui crée l'ambiance spécifique de la clairière et donc du quartier dans son ensemble. Les clairières sont séparées entre elles par une voirie qui les dessert sur un seul de leur côté. Les autres limites des clairières sont support de mobilité douce : cheminements piétons et cycles. Cette prégnance de la végétation dans la structuration du quartier en fait le lieu de transition entre la nature et la ville.

© ANMA

Le secteur de la Jallère



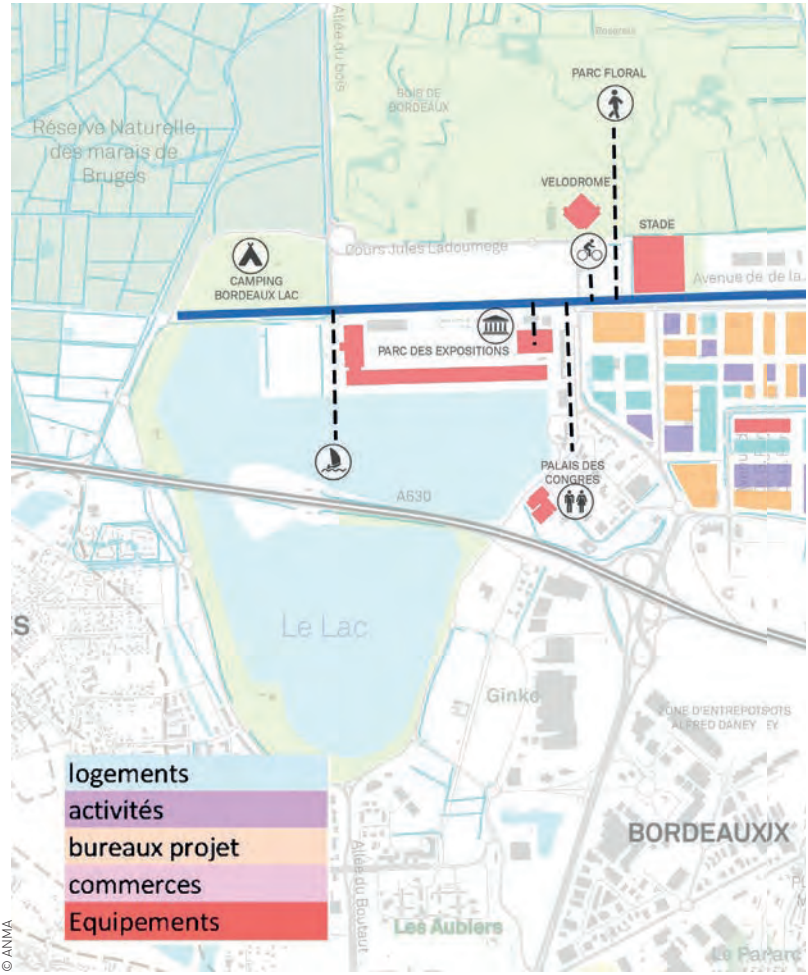
© ANMA

Un nouveau quartier mixte… qui rapproche travail, habitat et loisirs

Le plan guide propose d'affirmer l'unité des clairières, et de faciliter leur fonctionnement, en désignant une fonction unique par clairière : certaines clairières seront ainsi constituées de logements uniquement, ou de bureaux, ou d'activités. L'organisation en clairière offrant une mise à distance par la végétation, ce système permettra d'offrir une relative liberté de répartition des fonctions dans le site, car les nuisances d'une fonction sur l'autre seront réduites. La répartition des programmes s'actualisera en fonction des « forces » du site et de la prise en compte de ses contraintes et de ses atouts (écologiques, réglementaires, nuisances…).

© ANMA

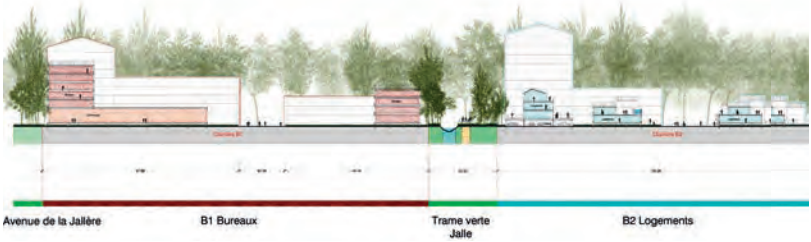
Le secteur de la Jallère



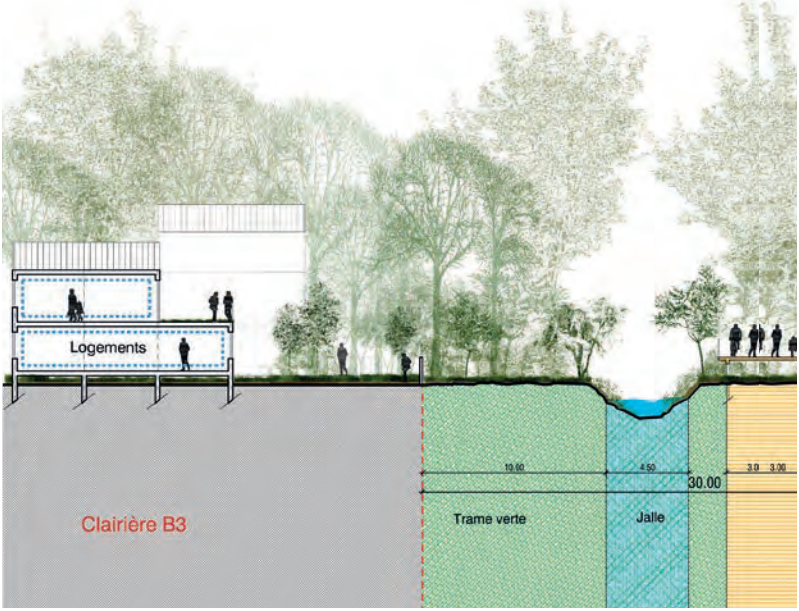
© ANMA

Garonne
GARE
de la Jallère
Avenue du Dr Schinazi
Pont de
l'Aquitaine
Pl. René
Maran

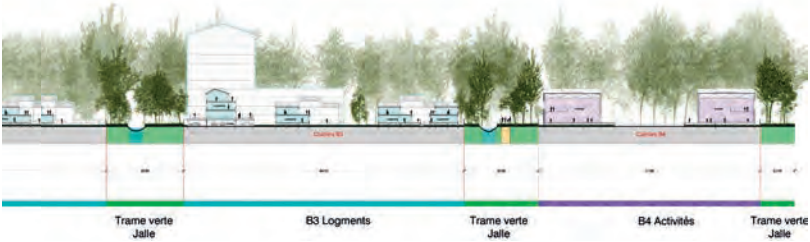
Coupe de principe clairières

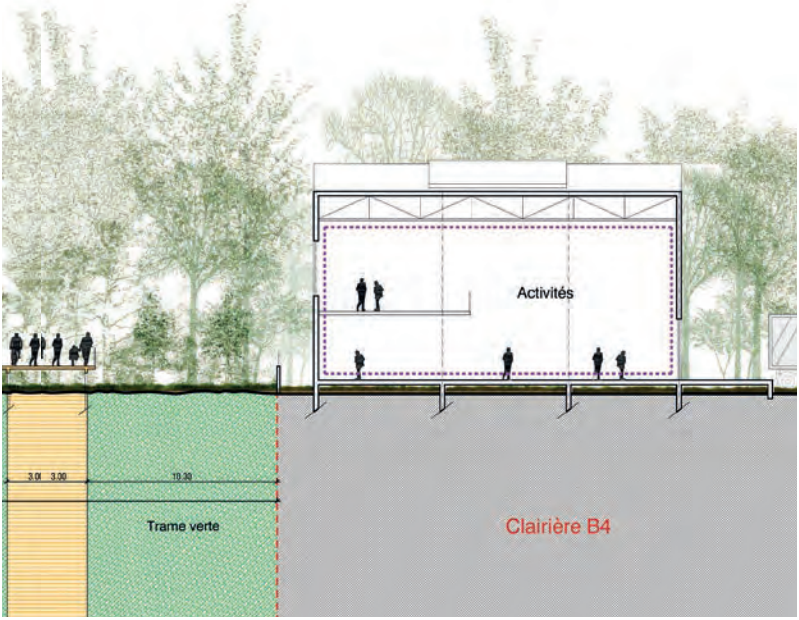


Coupe de principe trame paysagère



© ANMA


Trame verte
Jalle
B3 Logments
Trame verte
Jalle
B4 Activités
Trame verte
Jalle


Activités
3.00
3.00
10.30
Trame verte
Clairière B4

Un quartier accessible : une nouvelle trame douce

Les premières intentions font la part belle à l'accessibilité de manière à ce que les transports en commun soient à dix minutes à pied et cinq minutes en vélo.
Dans le même principe, le quartier bénéficie d'est en ouest de pontons et cheminements qui relient le cœur du quartier au tramway et assurent la continuité des pistes cyclables existantes.

© ANMA

Les clairières habitées, des « îles » support de modes de vie singuliers

- Des clairières monofonctionnelles dans un ensemble mixte.
- Une répartition des programmes en fonction des « forces » du site et de la prise en compte des contraintes (de nuisances, écologiques et réglementaires).

© ANMA

© ANMA

Un quartier vivant et mixte

La répartition spatiale des programmations est provisoire et ne préjuge pas des répartitions définitives.

Pour les différentes fonctions qui permettent d'assurer la vie de quartier (commerces, habitats, bureaux, activités), le programme s'établirait comme suit :

Les commerces :
- Un linéaire de 750 m de commerces variés.
- Une offre de restauration, en frange nord-ouest du quartier, pour les actifs et visiteurs (5 à 6 unités d'environ 150 m², soit 900 m²).
- Des services aux entreprises (environ 200 m²).
- Du commerce/service de proximité pour les résidents et actifs (5 à 10 unités, environ 1500 m²).
- Des moyennes surfaces dans l'événementiel, loisirs, sports (environ 2000 m² ou plus si opportunités).

Les bureaux :
- Un développement modéré de l'offre de bureaux.
- Le renforcement du pôle GAN situé sur l'avenue de la Jallère.
- La confortation des bureaux existants (aménités, accessibilité…).

L'habitat :

- Le maintien d'un parcours « habité » d'ouest en est pour maintenir une présence sécurisante le soir.
- Les effets de regroupement ou « polarité » (ne pas créer d'isolement de clairière).
- Une masse critique suffisante pour remplir un groupe scolaire (environ 1000 logements).
- Une réflexion spécifique sur les modes de vie, les typologies et les principes constructifs autour de la maison individuelle dense.

Les activités :

- Une vocation économique diversifiée à conserver.
- Des activités lourdes concentrées sur les axes déjà porteurs de flux poids lourds.
- Des clairières actives au cœur du site pour assurer la mixité fonctionnelle.

Vers un plan guide ou plan d'intentions urbaines

© ANMA

Images de références :

D.R.

Un quartier « lacustre »
en contact avec la nature.

Référence :
Villa Ljunghusen,
Per Friberg, Suède

D.R.

Un tissu de maisons qui
conjugue densité et intimité.

Référence :
Jorn Utzon arch, Danemark

D.R.

Des cours d'activités.

Référence :
Cité artisanale de Valbonne,
France, Comte Vollenweider arch.

→La Jal l

→Le L

→Gin k

→Bassins à

→Les A

→Baca l

→Parc des J

l lère →La Jal

e Lac →Le

n ko →Gin

s à flot →Bassins

s Aubiers →Les

a lan →Baca

s Jalles →Parc des

Partie 2

L'étude de valorisation des berges du lac

Bordeaux Métropole a souhaité, en partenariat avec les communes de Bruges et de Bordeaux, que soit initiée une étude intercommunale sur ces deux communes, permettant d'élaborer une stratégie d'ensemble partagée et concertée de valorisation du Lac et de ses abords, et de leur mise en synergie avec le grand paysage et les grands équipements de Bordeaux Nord.

En décembre 2015, l'Agence Volga Paysages a été sélectionnée pour mener l'étude. Elle nous livre son approche pour valoriser cette entité paysagère exceptionnelle dont les adaptions fonctionnelles sont grandes et les possibilités d'usages multiples.

Note d'intentions de l'Agence Volga

« L'inauguration du stade, en mai 2015, a permis d'engager une nouvelle étape dans l'aménagement du territoire nord bordelais. Ce dernier a connu un tournant à la fin des années 1960, où Xavier Arsène-Henry a proposé une méthode qualifiée d'aléatoire, dont l'idée de germe permettait un développement progressif et évolutif se distinguant d'une logique de programmation fermée. Plus de quarante ans plus tard, le secteur du Lac est le lieu d'une juxtaposition d'aménagements, d'équipements, de quartiers et de milieux, qui témoigne certes d'une fragmentation spatiale, mais qui renvoie surtout à un dynamisme entretenu par des expérimentations continues de formes, de programmes et d'activités, faisant de ce site un territoire où les ambiances, les usages et les publics se croisent et se chevauchent, dans l'espace et dans le temps.

Au cœur de ce territoire en ébullition, le lac, haut lieu de pratiques sportives et de loisirs, dispose d'un potentiel paysager, environnemental et d'usages qui pourrait être davantage exploité. Par sa situation privilégiée à proximité des grands attracteurs métropolitains, sa place de choix dans les structures du grand paysage bordelais et une desserte renforcée par la prolongation de la ligne C du tramway, ce secteur dispose de tous les atouts pour devenir un laboratoire urbain et paysager fondé sur les usages sportifs, de loisirs et de détentes, quotidiens et exceptionnels, à destination d'un public élargi.

Nous proposons donc de mener cette étude avec l'ambition de tirer partie de ce panel de potentialités (urbaines, paysagères, ludiques, environnementales, économiques, foncière, etc.) pour poser les bases d'un laboratoire à vocation locale et métropolitaine.

Le lac au cœur d'un pôle métropolitain et touristique

Le nouveau stade édifié à proximité du vélodrome, des antennes sportives, du golf bordelais, des centres de voile et d'aviron et des chemins de randonnées, amplifie le statut de vitrine sportive du quartier. Il renforce l'attraction d'un pôle économique, tertiaire et de tourisme d'affaires à l'échelle de la métropole et de la région, comprenant un Parc des Expositions, un auditorium, un Palais des Congrès, un casino, un centre commercial d'influence régionale, des complexes hôteliers, des restaurants et 300 000 m² de bureaux.

L'éco-quartier Ginko complète le parc résidentiel et tend à densifier les pourtours du lac. Enfin, la rocade périphérique reliée aux axes autoroutiers qui rayonnent depuis Bordeaux, et le prolongement des lignes B et C du tramway, améliorent les liaisons avec l'hyper-centre.

Le secteur du lac est donc un lieu fait de juxtapositions de programmes, dans un environnement naturel omniprésent qui mériterait d'être davantage mis en valeur. Sa bonne accessibilité, son dynamisme immobilier, son offre foncière stratégique et potentiellement mutable, la présence

d'équipements d'envergure, la proximité des grands éléments paysagers, son activité commerciale ainsi qu'une forte identité patrimoniale en font un haut lieu à résonance métropolitaine et régionale, vecteur, entre autres, d'activités touristiques.
Comment tirer parti, de ce rayonnement actuel et potentiel ? Cette question pose l'enjeu de l'interaction entre le lac, ses abords, les équipements et les grands projets urbains alentours (Ginko, le Tasta) : le lac peut-il être au cœur d'une synergie urbaine, unifiant, physiquement, symboliquement et dans les usages, l'ensemble de ces fragments ?

Le lac comme maillon du grand paysage et de la biodiversité

Le lac et ses berges font partie d'une armature paysagère à la frontière entre les grands territoires naturels au nord et le tissu urbain au sud. Si les différents éléments de cette armature sont aujourd'hui déconnectés par un urbanisme de fragments, une continuité est à rechercher entre le lac, la Garonne, les bassins à flot, le Parc des Jalles, le Bois de Bordeaux, le Parc floral et l'ensemble des zones humides, reliquats des anciens marais. Une étude sur les abords du lac ne peut se faire sans avoir à l'esprit cette échelle de réflexion et d'action : les structures paysagères du territoire, dont le lac constitue une articulation majeure, peuvent-elles constituer un élément de greffe entre les différents fragments urbains ?

Par ailleurs, la valorisation du lac et de ses abords nécessite une approche environnementale intégrée, du fait de l'historique du site (anciens marais), de son état actuel (bien qu'artificiel, il est concerné par divers outils de protection ou d'inventaire, et connecté à des espaces de nature communautaires à forts enjeux) et des démarches de valorisation appliquées sur le territoire communautaire (en particulier dans le cadre de « 55 000 ha pour la nature »). Les enjeux apparaissent donc à la fois tournés vers une logique de préservation de l'existant et des sites sensibles avoisinants, mais également vers une logique d'amélioration des fonctionnalités environnementales jouées par le site. Cette double vision des enjeux ne peut être que bénéfique à un projet d'aménagement intégré, aujourd'hui quelque peu délaissé concernant ses atouts environnementaux et paysagers.

Le lac comme haut lieu de pratiques sportives et de loisirs

Si le Lac n'est pas encore identifié comme un lieu métropolitain de loisirs de destination à investir, il constitue néanmoins, depuis les années 1960, un laboratoire pour les pratiques sportives.
L'opportunité foncière que constituait ce secteur a en effet permis le développement d'un pôle de sports et de loisirs, qui offre une variété d'équipements et de lieux en lien avec le lac, la base de plein air, le golf, les gymnases et les terrains divers dans les quartiers alentours. Une typologie de pratiques libres existe déjà, venant compléter une offre institutionnalisée de clubs (la détente sur la plage et les pelouses, le jogging, le vélo, la promenade, la pêche, les jeux divers, etc.).

Ces pratiques autonomes et récréatives nous intéressent tout particulièrement, dans la mesure où elles renvoient à une appropriation, par le grand public, d'activités sportives, culturelles et de loisirs. Elles ne se substituent pas à la pratique institutionnelle (clubs ou associations) mais sont plutôt une évolution supplémentaire dans la manière de pratiquer une activité physique ou de s'amuser, sans avoir de contraintes à prendre en compte. Le champ des pratiques autonomes est vaste, allant des joggeurs jusqu'aux footballers auto-organisés, en passant par les skateurs, les pratiquants de Taï-Chi ou les adeptes des parcours de santé, et concerne des tranches d'âges très vastes (de l'adolescent au sénior).
La dimension culturelle de certaines de ces pratiques, comme

le hip-hop ou le skateboard, est parfois très présente et fait souvent appel aux nouvelles technologies, qui constituent un facteur à prendre en compte.

L'ensemble des équipements et des espaces ouverts permet donc une multitude de pratiques. Toutefois, le potentiel de développement du secteur invite à penser un programme plus ambitieux, souple et adaptable dans l'espace et dans le temps, intégrant les pratiques institutionnalisées et autonomes. Si la réalisation d'aménagements dédiés nous paraît nécessaire (comme l'accrobranche ou une vague de surf), il nous semble tout aussi important d'aller plus loin, en imaginant des espaces (n')offrant (qu')un potentiel de pratique (ou ludique), intelligemment mis en scène, et qui ne prendraient sens qu'investis par les usagers. L'aléatoire et l'imprévisible, fondés sur une bonne connaissance des usages, sont ainsi alors au cœur de la réflexion.

Le lac, une matrice d'usages et de déplacements

Ce rapide survol des enjeux souligne l'importance du Lac dans les structures du territoire nord bordelais. À la croisée des fonctions, des tissus et des paysages, cet espace apparaît comme une matrice d'usages divers qui se croisent et se chevauchent, dans l'espace et dans le temps, au fil des semaines, des congés, des saisons et des programmes d'activités propres à chacun. La question des usages, leur diversité et leur temporalité, constitue donc un prisme d'analyse et d'action permettant de relier les différentes

strates de la réflexion, pour les transformer en matière opérationnelle. Elle permet d'embrasser les multiples échelles de projet, allant de la vocation métropolitaine du site à ses relations de proximité quotidienne avec les habitants alentours, en passant par sa dimension événementielle.

Dans cette optique, l'enjeu de l'accessibilité est central, le désenclavement par le tramway venant compléter une logique de desserte essentiellement automobile, facilitée par la rocade. Au-delà d'un lien direct avec l'hypercentre, ces nouvelles stations permettent de démultiplier les possibles en termes de mobilité par les relations potentielles tram-vélo et tram-marche qu'elles favorisent. Celles-ci ne redéfinissent pas simplement les modes de déplacement, elles ouvrent de nouveaux champs en termes d'aménagement, de composition de l'espace ou de jalonnement. La place de l'automobile devra donc être interrogée au regard de cette nouvelle donne et des projets en cours de réflexion.
Si les modes actifs et doux disposent d'un fort potentiel de développement, il ne s'agira pas pour autant d'occulter le rôle de la voiture, qui reste au cœur de l'accessibilité du secteur, et dont les enjeux en termes de stationnement sont prégnants.

Nous nous attacherons donc, à travers une démarche multiple et cumulative, à développer une méthode d'analyse et une stratégie d'intervention permettant de croiser les échelles, les enjeux et les usages, pour aboutir à un outil programmatique souple et adaptable dans le temps. Le référentiel du lac, aboutissement de l'étude, vise donc à proposer des

solutions innovantes en détaillant les marges de manœuvre opérationnelles, réglementaires et financières pour une mise en œuvre phasée de l'action, permettant d'avancer par touches et dans une cohérence générale. Cet outil doit être capable d'unifier, par les usages, les différents fragments urbains du secteur, et de faire du lac un nouveau jalon de la (re)conquête des grands espaces publics bordelais.

Il ne s'agit pas ici de s'orienter vers une programmation fermée, un plan guide figé. Au contraire, tout l'intérêt de l'étude réside à nos yeux dans la mise en place d'un programme partagé et partageable, prenant à bras-le-corps la complexité du site, ses contraintes, ses jeux d'acteur et d'échelle, ses potentiels multiples, sa part d'aléatoire et la diversité de ses usages, afin de s'adapter à cette complexité dans l'espace et dans le temps. Est-il alors possible d'imaginer que les différentes entités, urbaines et paysagères, qui composent ce territoire, puissent être fédérées autour et à travers les usages du lac et de ses abords ?

D. R.

D.R.

→La Jal l

→Le L

→Gin k

→Bassins à

→Les A

→Baca l

→Parc des J

l lère →La Jal

e Lac →Le

n ko →Gin

s à flot →Bassins

s Aubiers →Les

a lan →Baca

s Jalles →Parc des

Partie 3

Les Bassins à flot

Le projet urbain des Bassins à flot résulte de la volonté de la Ville de Bordeaux et de Bordeaux Métropole de reconquérir un ancien quartier industriel et portuaire, très marqué par les infrastructures liées à l'activité (bassins à flot, écluses…), délaissé peu à peu et abandonné largement aux friches, auquel les années 2000 ont apporté une valeur stratégique :

- une valeur patrimoniale car compris dans le périmètre inscrit par l'UNESCO,
- un site desservi par le tramway et donc rapidement connecté au centre-ville,
- à la porte du grand territoire de Bordeaux nord, dont le développement redevient un enjeu (éco-quartier Ginko, stade…),
- directement connecté à la rive droite par le nouveau pont Jacques Chaban-Delmas.

Bordeaux Métropole approuve le 26 mars 2010 un programme d'aménagement d'ensemble reposant sur des objectifs de mise en valeur du patrimoine, de développement urbain et économique, et d'aménagement durable.

Le programme d'aménagement d'ensemble (PAE)

Le projet prévoit, sur 160 hectares et sur 15 ans, la construction de 700 818 m² de SHON (appelé maintenant surface de plancher) dont 5 500 logements, 233 700 m² de surfaces économiques et environ 25 000 m² d'équipements d'intérêt collectif. En matière de logements, il est prévu de respecter un maximum de 61% d'accession libre au global, en produisant 25% de locatif social en PLUS (Prêt Locatif à Usage Social) ou PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration), 7,5% de logements en PLS (Prêt Locatif Social) ou accession sociale, et 6,5% d'accession modérée, inférieure au prix du marché.

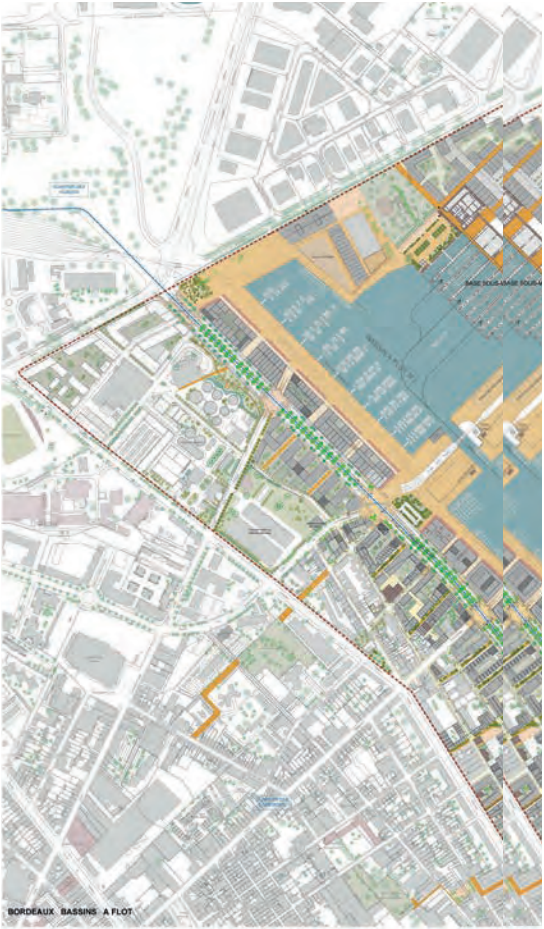
Le PAE prévoit également un programme des équipements publics destinés à équiper un quartier dépourvu d'équipements de proximité et où tous les espaces publics sont à requalifier. Le programme s'élève à 105 millions d'euros hors taxes en 2010.

Des résultats très rapides

À ce jour :

- 30 opérations livrées au total représentant 2 260 logements (4 430 d'ici fin 2018),
- 80 architectes,
- 30 porteurs de projets,
- Plus de 60 permis de construire accordés aujourd'hui représentant environ 450 000 m² (4 300 logements + 1 000 en résidence-service)
- 170 000 m² de surfaces économiques,
- 25 immeubles en construction,
- 28 opérations livrées (2 200 logements),
- 6 000 emplois attendus,
- 4 filières économiques privilégiées : nautisme, vin, tourisme et loisirs, économie créative (dont numérique),
- Attractivité avérée pour la filière de la formation supérieure privée (nombreux logements étudiants, proximité du Campus Chartrons, tram B relié au campus universitaire),
- 3 projets d'hôtels et 2 résidences de tourisme,
- De grands équipements : Cité du Vin, cinéma multiplexe, Musée de la mer et de la marine, Base sous-marine,
- Siège social de CDiscount implanté depuis 2012,
- Implantation du siège régional de Crédit Agricole Aquitaine sur 10 000 m² (2018).

Plan guide des Bassins à flot



Pôle fluvial
Fleuve
Garonne
LEGENDE
Plan guide – 1/3000
Août 2010
ANMA

© ANMA

Quelques temps forts de l'année 2015 :

- Ouverture du campus « compétences et développement » qui regroupera 5 écoles aux expertises complémentaires, par Icade.
- Ouverture des commerces de proximité situés cours Balguerie-Stuttenberg, par Cogedim/Ville Envie.
- Réunion publique de présentation de l'aménagement du site de la fourrière par Bordeaux Métropole Aménagement, la reconversion du site Lesieur avec Cogedim et le siège du Crédit Agricole, l'hôtel Radisson Blu sur la plaque portuaire par Redman, et la commande artistique Garonne avec le *Vril* de Suzanne Treister.
- Travaux du hangar P5, immeuble à usage de bureaux, commerces et locaux d'enseignement (Studialis), sa livraison est prévue pour la prochaine rentrée scolaire en septembre 2016.
- Lancement du projet de jardin attenant à l'école (hangar P5). Ce jardin s'inscrit dans le paysage des bassins et prévoit la conservation du caractère minéral et portuaire des lieux.
- Ouverture de deux résidences étudiantes : la résidence étudiante « Campusea » et la résidence étudiante « Studéa », par Nexity.
- Premières plantations des sentes.
- Présentation au public du projet du pôle naval. Le Grand Port Maritime de Bordeaux prévoit la maintenance de tous types de bateaux. À cette fin, un programme de travaux est planifié dans les cinq prochaines années assurant le fonctionnement des équipements techniques tels que les quais, les formes de radoub, les écluses…

- Ouverture de la rue de Ouagadougou.
- Projets à l'arrière de la Base sous-marine prévoyant des activités économiques comme l'implantation d'une distillerie de whisky dans le bunker boulevard Alfred-Daney ou une opération de 100 logements à l'angle des cours Brunet et Dupré Saint-Maur (co-promotion Vinci Immobilier et le Foyer).

Les temps forts de l'année 2016 :

- Livraison des appartements d'assistantes maternelles. La Ville de Bordeaux achète en Vefa dans l'opération de Nexity rue Lucien-Faure 2 appartements pour en faire une maison d'assistantes maternelles en capacité d'accueillir une douzaine d'enfant dès l'été 2016.
- Ouverture de la Cité du Vin de Bordeaux en juin 2016.
- Pose de la première pierre pour le Musée de la mer et de la marine.
- Accueil de l'Euro 2016 au Stade Matmut Atlantique.
- Projet de résidence pour personnes âgées de 178 logements gérée par Domytis.
- Fin des travaux de la première phase de la rue Lucien-Faure et aménagement de nouvelles sentes. Finalisation des voies nouvelles Chartrons et Bacalan.
- Début des requalifications de voies existantes.
- Livraison de l'esplanade De Pontac en accompagnement de la Cité du Vin.
- Désignation du maître d'œuvre de la plaque portuaire, et premières études de requalification.

→La Jal l

→Le L

→Gin k

→Bassins à

→Les A

→Baca l

→Parc des J

l lère →La Jal

e Lac →Le

n ko →Gin

s à flot →Bassins

s Aubiers →Les

a lan →Baca

s Jalles →Parc des

Partie 4

Le quartier Ginko

Le plan guide du quartier Ginko

© Bouygues Immobilier

L'éco-quartier Ginko est la réponse de la Ville de Bordeaux et de Bordeaux Métropole aux besoins des citoyens soucieux de concilier respect de l'environnement et cadre de vie d'exception.
Le projet a pour philosophie de mettre en œuvre des solutions qui concourent à la préservation de l'environnement, l'architecture bioclimatique, les bâtiments à faible consommation, le recours aux énergies renouvelables, le développement des transports en commun et des déplacements doux.

Il est aujourd'hui facile de trier ses déchets ou de prendre les transports collectifs. Mais habiter un logement responsable est un pas de plus dans cet engagement. Contrairement à certaines idées reçues, il ne s'agit aucunement de faire le sacrifice du confort. Ginko a été guidé par une recherche constante de qualité. Concevoir un éco-quartier ne peut se réduire à une simple approche chiffrée de prouesses environnementales. Cela nécessite une approche globale sur la qualité d'usage et de vie, et transversale qui prend à bras-le-corps l'ensemble des paramètres qui vont garantir une performance énergétique pérenne.

Dates clés et état d'avancement du projet

Les dates clés suivantes retracent la naissance et l'évolution de ce projet :

- 2006 : Bouygues Immobilier lauréat de la consultation d'aménagement des berges du lac lancée en 2005 par la Communauté Urbaine de Bordeaux (aujourd'hui Bordeaux Métropole).
- 2010 : démarrage des premiers travaux.
- Septembre 2012 : arrivée des premiers habitants et ouverture du groupe scolaire Vaclav Havel.
- Novembre 2012 : ouverture de la conciergerie solidaire Ginko place Jean Cayrol.
- Septembre 2013 : ouverture du parc Denis et Eugène Bühler.
- Novembre 2013 : ouverture de la maison polyvalente Sarah Bernhardt.
- Février 2014 : arrivée du tramway station « Berges du Lac ».
- Printemps 2014 : ouverture des jardins partagés de Ginko avec Saluterre.
- Décembre 2014 : labellisation « ÉcoQuartier » décernée à Ginko par la ministre du Logement, de l'Égalité des territoires et de la Ruralité.
- Janvier 2015 : Plus de 1000 logements livrés et près de 2500 habitants.
- 24 janvier 2015 : ouverture de la 2e station de tramway « 40 journaux ».
- Été 2015 : ouverture du jardin des enfants.

- Septembre 2015 : ouverture de l'EHPAD « Plein soleil » (Établissement d'Hébergement pour Personnes Âgées Dépendantes).

Quelle programmation pour aujourd'hui et demain ?

Programmation livrée et habitée fin 2015

En 2015, 1185 logements ont été livrés, dont
- 665 en accession libre (56%).
- 157 en accession aidée (13%).
- 363 en locatif social (31%).

Le groupe scolaire Vaclav Havel de 13 classes (école maternelle de 5 classes et école élémentaire de 8 classes) est couplé à une structure petite enfance intégrée (accueil périscolaire) d'une capacité de 60 enfants, et à un centre de loisirs pour l'accueil des enfants hors période scolaire.

La Maison polyvalente Sarah Bernhardt regroupe un centre d'animation, un pôle sénior, une salle polyvalente, une ludothèque, des locaux annexes.

La Chaufferie : il s'agit du premier réseau privé en France à l'échelle d'un quartier de 2150 logements. Le réseau de chaleur est construit, financé, et exploité par Cofely qui assurera ces missions pour le compte d'une AFUL (Association Foncière Urbaine Libre) regroupant l'ensemble des propriétaires du quartier.

L'EHPAD « Plein Soleil » privé à but non lucratif a une capacité totale d'accueil de 50 places.

La résidence intergénérationnelle (Aquitanis - Hanami) comprend 90 logements locatifs sociaux et des commerces en pied d'immeuble.

Programmation livrée à partir de 2016

En 2016, 195 logements seront livrés.

En 2017, les programmes Natura, Voiles du lac, Auréa, Aristée et la résidence sociale Adoma, livreront 302 logements.
En termes d'équipements sur le quartier qui bénéficieront également aux habitants du secteur, une **maison de la santé**, un **centre de prévention**, un **gymnase** et Notre-Dame-du-Lac, **église** financée par le diocèse, seront livrés.

En 2019, 719 logements et la **Maison des danses** verront le jour ; en 2020, livraison de 96 logements et du **groupe scolaire n°2.**

Les chiffres clés du quartier Ginko

Superficie de l'opération :
32 ha, 301 456 m² de surface de plancher.

Les logements :
2 700 logements prévus au total (dont 44,9% de logements en accession libre, 21,8% de logements en accession sociale et modérée, 33,3% de logements locatifs conventionnés (PLAI/PLUS/PLS), et 7 000 habitants sont attendus.

Les bureaux :
5 immeubles dont le siège social d'Aquitanis, 19 664 m² et 2 000 emplois.

Les équipements publics :
14 247 m² de surface d'équipements publics ;
2 **groupes scolaires** (dont crèche et halte-garderie) ;
1 **maison polyvalente** (centre d'animation, ludothèque, pôle séniors) ; 1 **Maison des danses** ; 1 **gymnase avec mur d'escalade** ; 1 **église**.

Des **commerces de proximité et pôle commercial** (22 000 m² de surface de vente). L'**EHPAD** « Plein soleil », la **chaufferie biomasse** et le réseau de chaleur.

Le quartier Ginko

→La Jal l

→Le L

→Gin k

→Bassins à

→Les A

→Baca l

→Parc des J

l lère →La Jal

e Lac →Le

n ko →Gin

s à flot →Bassins

s Aubiers →Les

a lan →Baca

s Jalles →Parc des

Partie 5

Le quartier des Aubiers

Une nouvelle page, une nouvelle ambition :

En 2012 un projet urbain pour les Aubiers a été validé.
Il a permis :

- La démolition des 12 logements d'Aquitanis de l'immeuble-pont situé au-dessus du cours des Aubiers (2013).
- La réfection des terrains de foot sur la prairie des Aubiers et l'aménagement d'une aire de jeux au Lauzun (octobre 2012 et été 2014).
- Le réaménagement et la création de nouvelles voiries (branchement rue Caumont aux allées de Boutaut, rues Francis Planté et Roganeau) ainsi que deux parkings au sud de la résidence des Aubiers (entre 2013 et 2015).

Un nouveau programme d'opérations pour les Aubiers :

L'inscription du quartier en décembre 2014 au Nouveau Programme National de Rénovation Urbaine (NPNRU) est une opportunité majeure pour lancer un nouveau projet.
De manière à définir les bases des nouvelles orientations attendues pour le projet urbain 2016, la direction générale de l'aménagement de Bordeaux Métropole a organisé les 7 et 8 janvier 2016 un atelier en présence d'architectes-urbanistes experts connaissant bien les enjeux du quartier :
Lionel Weelher, chef du projet urbain 2012,
Franck Poirier, Agence Base, paysagiste du projet urbain 2012,
Bruno Rollet, architecte de l'îlot témoin de la résidence du Lac en 2018,
Christophe Gautié, Agence Flint, urbaniste de la ZAC du Tasta à Bruges (Zone d'Aménagement Concerté),
Franck Poirier nous propose un diagnostic « pas à pas » depuis le cœur du quartier, et nous livre les pistes d'actions qui ont été évoquées lors de cet atelier.

Ces propositions devront être présentées aux habitants et pourraient servir de base à un nouveau projet à mettre en œuvre dès 2017.

Note de l'Agence BASE

Hier

Le quartier des Aubiers à Bordeaux est né dans les années 1960 en frange de ville, entre les bassins à flot et le lac de Bordeaux-Bruges, conçu sur l'idée originelle d'un habitat organisé verticalement, entre ville et campagne, au milieu d'une clairière paysagère. Les valeurs alors développées par le projet sont celles d'une vie collective bénéficiant d'un rapport au paysage de qualité : celui du ciel et des grands horizons (vues panoramiques aux étages), d'une organisation sociale basée sur des fonctions collectives de proximité intégrées : commerces, bailleur, gardien, associations, écoles primaires et élémentaires, parkings sous dalles, et d'une séparation des flux (piétons/voitures) selon une organisation horizontale sur dalles offrant un second niveau de sol libre et sécure.

Aujourd'hui

Les deux résidences accueillent 3800 habitants sur 1300 logements, et viennent de connaître une grande phase de réhabilitation. Depuis 2008, elles bénéficient d'une desserte par le tramway C et bientôt d'une ligne de TCSP (Transport en Commun en Site Propre) le long du futur pôle intermodal de Cracovie. Désormais le quartier des Aubiers est non seulement bien desservi mais est intégré de plus en plus dans la ville nord en pleine mutation autour de lui. Les ZAC de Ravezies à Bordeaux et du Tasta à Bruges, les quartiers de Ginko et des Bassins à flot ont entrepris de profondes

mutations urbaines au point de venir quelque peu encercler le quartier des Aubiers, qui se retrouve, non plus isolé au milieu de sa clairière, mais au centre d'une dynamique urbaine très forte, dont il doit absolument réussir à tirer profit et, se mettre lui aussi dans une dynamique urbaine et œuvrer à sa transformation propre pour se moderniser sur et pour lui-même.
D'un quartier physiquement en frange et socialement en marge, il peut désormais prétendre à devenir un quartier central d'articulation entre les quartiers nord, voire même de destination selon sa capacité à se reprogrammer par une nouvelle offre résidentielle, à renouveler son attractivité par l'offre de nouveaux usages et à se renouveler socialement en nouant des relations avec les nouveaux quartiers riverains.

Tirer son épingle du jeu (urbain) : émancipation urbaine

Pour renouveler son image et son attractivité, le quartier des Aubiers doit se mettre en dynamique, miser sur ses valeurs internes pour les afficher fièrement et les mettre en partage pour initier de nouveaux rapports de voisinage, et jouer un rôle important dans le renouvellement urbain qui opère autour de lui. Le principe serait d'externaliser ses valeurs intrinsèques en les valorisant et en les affichant en vitrine de quartier pour affirmer une nouvelle forme de rapport à l'espace public.
Projetant ainsi le quartier, dont le mode de vie collectif s'est progressivement transformé en une vie d'« entre-soi » et replié sur lui-même, dans une nouvelle forme de vie

publique, d'animation et d'ouverture vers l'extérieur. Il en serait ainsi de la prairie, des jardins potagers, de ses terrains de jeux, son tissu associatif, son centre social, ses salles de sport… Autant d'équipements dynamiques, vecteurs de lien social, qui pourraient se redéployer et venir « habiter » les espaces publics des Aubiers. Le corollaire de ce retournement, de cette mise en partage et de cette ouverture vers l'extérieur dans laquelle les Aubiers devraient s'engager, est que le quartier doit rompre avec tous ses vecteurs d'autonomie, vecteurs d'isolement nocifs à son image, pour plutôt mutualiser ses moyens et ses besoins avec les quartiers voisins. Ainsi, pour assurer un désenclavement du quartier et une possible mixité renouvelée, il faudra orchestrer dans le temps le détachement des deux écoles primaires greffées aux Aubiers, connectées par les dalles, revoir aussi la question de la carte scolaire inter-quartiers. Ces dalles, qui couvrent les parkings, sont devenues assez vétustes et inanimées. Elles pourraient disparaître, dès lors que les écoles auront été replacées, pour retrouver le sol de pleine terre.

Ainsi mieux ancrer les tours d'immeubles dans des jardins résidentiels, et réactiver leur rez-de-chaussée en y replaçant de manière qualitative les équipements sociaux et collectifs éparpillés dans la forteresse des Aubiers ou aujourd'hui peu visibles car placés en rez-de-dalle. Pour organiser cette libération de l'emprise au sol, il faudra repenser la politique de stationnement du quartier. Mais, il paraît évident que le futur pôle intermodal de Cracovie va bouleverser le rapport à la voiture. Un parking silo mutualisable avec les

besoins en stationnement du pôle et ceux des habitants du quartier pourra être étudié. Ce projet commun d'offre de stationnement devrait pouvoir libérer en partie le quartier des Aubiers de l'effet assiégeant de ses places de parking.

Bref, retrouver d'un côté une visibilité publique de la richesse sociale et culturelle du quartier, de ses fonctions vitales propres et de ses modes vies (de ses spécificités), et de l'autre côté, organiser de nouvelles interfaces avec les projets urbains riverains dans un esprit de partenariat, d'échanges, de mutualisation et de ville partagée : renouveler l'image des Aubiers c'est retravailler ses interrelations.

Faire interface : interrelations infrastructurelles

La première étape est d'organiser toutes les interfaces entres les Aubiers et les quartiers en dynamique autour de lui. Travailler toutes les formes de continuités viaires et piétonnes, et les circuits paysagers. Opérer en premier lieu un désenclavement physique du quartier (déjà amorcé avec réussite par l'ouverture du cours des Aubiers). Il faut innerver le quartier, fluidifier tous les passages en son sein et créer des connectiques avec les quartiers voisins en s'appuyant sur les continuités paysagères de qualité (allées de Boutaut, parc Bülher, future rue de Cracovie, prolongement de l'avenue Laroque vers le boulevard Aliénor d'Aquitaine…).
L'idée maîtresse est de faire jouer aux Aubiers un rôle d'articulation fluide interquartier pour y favoriser les perméabilités et les transversalités participant au désenclavement physique du quartier. Dans cette démarche de perméabilité visuelle et circulatoire, il ne faudra pas hésiter à continuer l'élargissement du cours des Aubiers, et à ouvrir les cœurs d'îlots à la place des dalles de parkings afin de définir des traversées ouvertes nord-sud libérant des bandes programmables.

Faire surface : interrelations spatiales

La seconde étape est d'organiser une nouvelle forme d'adressage des logements sur l'espace public renouvelé. Une fois les écoles déplacées (et mutualisées) hors de l'emprise des immeubles, les dalles peuvent être supprimées afin d'ancrer les immeubles sur un sol retrouvé.

C'est l'idée de refaire surface. Que la vie collective puisse retrouver le sol et s'exprimer ouvertement sur l'espace public. Y être valorisée. Ainsi les équipements sociaux, sportifs, associatifs et collectifs vont pouvoir se réorganiser dans les pieds d'immeubles, offrir aussi de nouvelles opportunités en rez-de-chaussée (pour des commerces, bibliothèques, bureaux, associations, etc.), bénéficiant d'une nouvelle position stratégique au sein du quartier en prise direct avec l'espace public, les jardins résidentiels et les cheminements piétons. C'est le désenclavement fonctionnel.

Faire face : interrelations sociales

La troisième étape est le désenclavement social. Faire face aux manques de perspectives d'avenir de ses habitants. Permettre la mixité sociale. Mais elle ne se décrète pas, d'autant que la mixité ethnique est déjà-là bien présente sur le quartier avec une cinquantaine de nationalités représentées et qu'il faut valoriser (y compris dans l'aménagement même d'espaces publics dédiés spécifiques).
La mixité sociale ne peut être forcée mais elle peut permettre au quartier de se redynamiser, de se revaloriser en termes d'attractivité et d'image. Si le quartier des Aubiers se transforme, il va pouvoir profiter des nouvelles opérations de constructions autour de lui (sur Laroque puis sur Cracovie) pour reloger une partie de ses résidents, toujours dans le même quartier mais avec de nouvelles populations, et ainsi renouveler son offre résidentielle avec de nouvelles gammes de logements.

L'idée de faire face aux enjeux sociaux est aussi de permettre de redynamiser le quartier autour d'une GUP (Gestion Urbaine de Proximité) qui pourrait orchestrer une régie de quartier avec une offre d'employabilité interne au quartier (une sorte de fabrique sociale de quartier), comme plateforme relationnelle entre les jeunes et les centres de formation (au nord du quartier vers le lac) et le bassin d'emplois important autour du lac (Parc des Expositions, hôtels, restaurants…).
Faire face, c'est aussi vivifier les programmations collectives. C'est réactiver des fonctions au sein du quartier par des lieux de rassemblements autour d'usages attractifs et récréatifs (aires de jeux pour enfants, kiosques, mobiliers haut de gamme, surface dédiée aux cultures urbaines…) capables d'attirer aussi les populations riveraines.
Le renouvellement d'image passe aussi assurément par le renouvellement d'usages et par la mise en partage de programmes spécifiques, originaux capables de renforcer un sentiment de fierté. Celui enfin d'habiter un quartier de destination !

→La Jal l

→Le L

→Gin k

→Bassins à

→Les A

→Baca l

→Parc des J

l lère →La Jal

e Lac →Le

n ko →Gin

s à flot →Bassins

s Aubiers →Les

a lan →Baca

s Jalles →Parc des

D. R.

Partie 6

L'étude du Parc des Jalles

D.R.

En 2012 la communauté urbaine a confié à l'agence de paysage BASE une étude de valorisation du grand territoire des Jalles. Cette étude est succinctement présentée ici. Elle peut servir de fil conducteur aux actions que devra engager Bordeaux Métropole dans les années à venir, la nature étant désormais au cœur du projet métropolitain.

Le texte synthétique suivant, rédigé par l'Agence BASE, fait l'état des lieux du site des Jalles et présente les intentions d'aménagement.

© IGN 2016

Synthèse de l'étude du Parc des Jalles, Agence BASE

Les constats géographiques et fonctionnels

Un parc inondable
Le territoire du Parc des Jalles s'étend de la vallée des jalles à la plaine alluviale des marais de Blanquefort et Parempuyre. Les différentes formes de l'eau génèrent des dessins variés, que ce soit le cours sinueux des jalles non canalisées, la ligne pure et régulière des fossés et canaux ou encore les grandes étendues planes des lacs et étangs.
Plus de 80% du territoire est effectivement inondable et régi par un plan de prévention des risques d'inondation (zone rouge au Plan de Prévention du Risque Inondation). Raison pour laquelle ce territoire n'a pas été urbanisé, et qui fait de lui une des plus grandes coupures d'urbanisation de la métropole.

Des corridors écologiques et des lieux clos
Ainsi préservé, le territoire jouit d'une réelle qualité écologique. Entre forêt et fleuve, le Parc des Jalles est une échancrure verte s'ouvrant sur la plaine alluviale de la Garonne. La matrice écologique est ici essentiellement structurée par les massifs boisés, les prairies humides et les structures bocagères mais aussi par les jalles et canaux parcourant le territoire.
Au-delà de l'unité hydraulique et écologique, le Parc des Jalles présente une diversité importante de structures agricoles

et paysagères d'échelles différentes. Si les prairies et les grandes cultures représentent en surface la majeure partie du Parc des Jalles, la vallée maraîchère, symbole du maintien de l'agriculture périurbaine, concentre la grande partie des représentations paysagères.
De par son positionnement périurbain et sa vocation à protéger les ressources naturelles de l'agglomération, le territoire du Parc des Jalles se voit amputé d'une partie de son territoire par des lieux nécessairement clos (réserve naturelle des Marais de Bruges, zone de protection des Sources du Thil…), ou des lieux à ouverture contrôlée (Bois de Bordeaux, parc de Majolan…). On compte ainsi plus de 1000 ha d'espaces clos avec lesquels il s'agira de composer pour développer un projet proposant des continuités pédestres cohérentes et qualitatives.

Une maitrise foncière limitée
Le Parc des Jalles est essentiellement composé de parcelles privées. Sur 4 700 hectares, 65% appartiennent à des propriétaires privés. Bordeaux Métropole et les communes concernées détiennent 80% du domaine public.

Un parc, 8 domaines

On distingue huit domaines paysagers composant le Parc des Jalles : le fleuve, le marais agricole, les prairies, les coteaux, les gravières, les équipements de loisirs, la vallée maraîchère et le bois des Sources. Chaque domaine développe un univers paysager qui lui est propre.

Structures paysagères du Parc des Jalles

Le fond de forme du Parc des Jalles est défini par la structure paysagère du site. Les massifs boisés, structures bocagères, ripisylves et lit des jalles sont mis en continuité formant ainsi la matrice parcourable du parc.

Regards sur le patrimoine et sur le paysage

La jalle de Blanquefort conserve un cours d'apparence non remanié sur la Carte de Cassini (XVIIe siècle) et dessine ainsi un faisceau est-ouest dit de la « jalle libre ». Cet espace de divagation de la jalle principale aux berges naturelles et ripisylves boisées est un motif paysager identitaire de l'axe structurant est-ouest du Parc des Jalles, de St Médard-en-Jalle à Bordeaux.

Ce territoire est constellé d'une multitude de « pépites » à révéler : patrimoine bâti (88 pépites), structures paysagères (70 pépites), sites naturels et paysages de l'eau (60 pépites). Les paysages de l'eau, fondements paysagers du Parc des Jalles, offrent une belle diversité de situations : effet miroir des plans d'eau des gravières, les lacs et étangs émaillés ou le fil de la jalle enveloppé par l'écrin végétal de la berge.

Les sept moulins jalonnant le parcours des jalles, les châteaux viticoles ou les carrelets en berges du fleuve sont autant de sites patrimoniaux de destination potentiels du Parc des Jalles. Le moulin blanc, au cœur du parc est le plus emblématique du territoire. La forteresse de Blanquefort,

en fond de vallée entre la jalle Neuve et la jalle de Canteret, constitue aussi une richesse patrimoniale spécifique au Parc des Jalles.

Le Parc des Jalles est structuré par une armature paysagère aux faciès multiples. On recense ainsi plusieurs pièces boisées dessinant la matrice végétale. Les boisements alluviaux, les saulaies ou encore les ripisylves diversifient la masse végétale. Les alignements et les ensembles bocagers sont des structurantes vertes orientant les points de vue et formant des maillons entre masses boisées.

Les logiques d'aménagement

Intensifier les franges
Le cœur du parc à dominante rurale s'insère dans un environnement urbain à caractère métropolitain. L'interface entre ces deux univers est un milieu intermédiaire propice à l'émergence d'un nouveau rapport entre le milieu agricole et naturel et le milieu urbain, dont l'intensification des franges permet de donner corps au Parc des Jalles en qualifiant sa périphérie.
Le parc est tenu par une dorsale de cheminements extérieurs : les parcours de rives. Ils assurent l'interface entre le tissu urbain et les milieux agricoles et naturels, et portent les différents dispositifs d'interactions avec le parc : les portes et points de vue en lisières du parc.

Mettre en réseau les sites d'intérêts
L'ensemble des sentiers proposés par le projet s'appuie

en grande partie sur des chemins existants. La matrice des parcours pédestres forme un maillage s'articulant autour des « pépites » du parc. Les circulations reliant les maisons du parc s'inscrivent dans ce schéma.
L'identité architecturale, commune à l'ensemble des interventions bâties, est à développer. Elle s'appuie sur une déclinaison de la halle comme élément identitaire.

Révéler le faisceau historique de la jalle libre
L'histoire nous montre que le continuum est-ouest correspond à des logiques hydrographique, écologique et usagère. Retrouver le faisceau de la « jalle libre » permet d'inscrire le projet dans la génétique primaire du Parc des Jalles. C'est aussi améliorer la sécurité des personnes en procédant à des reculs de digue.

Augmenter l'offre de sites témoins sur l'écologie du site
Le projet du Parc des Jalles amplifie et connecte les lieux d'excellence écologique. Les sites existants sont renforcés dans leurs vocations respectives. Les sites en projets sont accompagnés, développés et intégrés à la matrice générale du parc. Enfin plusieurs sites sont créés pour valoriser la richesse écologique du Parc des Jalles.

Développer une gamme de mobilier et signalétiques identitaires
Le mobilier et la signalétique sont les éléments marqueurs de l'identité et de la perception d'unité du parc. Leur dessin et leur matérialité s'inspirent des marqueurs paysagers du site.

Les stratégies de parcours

Utiliser en priorité le réseau de chemins existants
Les parcours utilisent en priorité le réseau de chemins existants car cela permet de réaliser des économies de plusieurs ordres. Financières, en limitant les chemins à créer. Écologiques, en ne dérangeant pas de milieux naturels supplémentaires. Enfin, cela permet de contenir les dérangements que pourrait provoquer une multiplication trop intrusive des passages vis-à-vis des populations habitant et travaillant dans le Parc des Jalles. S'ajoute la faiblesse de la maîtrise foncière publique qui renforce la difficulté de créer des chemins publics.

Associer les chemins aux structures paysagères existantes
Il conviendra de mettre en continuité, les massifs boisés, structures bocagères, ripisylves et lit des jalles qui forment ainsi naturellement la matrice parcourable du parc sous laquelle les chemins s'immiscent.

Aménager un grand défilé est-ouest le long des jalles
Le faisceau hydrographique est-ouest forme naturellement la dorsale centrale du site. Des reculs de digues, nécessaires à la prévention des inondations, permettent d'opérer un épaississement de la ripisylve en accompagnement d'un cheminement. Le recul de la digue de Labarde au niveau de l'embouchure de la jalle de Canteret, laisse place à un parc naturel inondable en contact étroit avec les mouvements de marnage du fleuve.

Connecter les boucles locales et la boucle verte sur les parcours de rives
Le réseau de chemins du Parc des Jalles s'inscrit dans la logique de mise en place de plusieurs réseaux de cheminements piétons et voies vertes, initié par la Métropole, qu'il faut poursuivre en intégrant et se raccordant à l'ensemble des boucles vertes et locales existantes.

Créer des traversées inter-rives, les antennes
Le réseau de chemins s'organise en « antennes » pour créer des connexions inter-rives. Les antennes partent et arrivent depuis des parcours de rives opposés et croisent le « défilé », chemin en cœur de parc. Les antennes portent une grande diversité de petits programmes construits (terrasses, belvédères…) qui participent à la découverte du Parc des Jalles ainsi qu'à la formation de son identité.

Les principes de politesse

Compensation augmentée
Le projet de Parc des Jalles s'inscrit dans une logique de moindre dérangement. Cependant dans certains cas particuliers le passage d'un chemin entraîne inévitablement un dérangement envers la faune et la flore. Lorsqu'un secteur à enjeux est possiblement impacté, le projet met en place des contreparties écologiques surfaciques. Ainsi, et par mesure de précaution, la réserve naturelle des Marais de Bruges est ponctuellement cerclée de zones tampons qui permettent une mise à distance des impacts potentiels sur le cœur de la Réserve.

Ne pas déplacer les acteurs locaux et amplifier leur rôle sur le site
De nombreux acteurs locaux (SEPANSO, Cistude Nature, SIJALAG) œuvrent déjà quotidiennement dans le périmètre du Parc des Jalles. Ils remplissent diverses missions toutes orientées vers des logiques portées par les fondamentaux du Parc des Jalles (protection et sensibilisation aux milieux naturels, gestion de l'eau). Les intégrer au projet comme acteurs essentiels est une nécessité, notamment en leur donnant les moyens d'assurer leurs activités sur le parc.

Intégrer et harmoniser les projets locaux dans la démarche communautaire
Les communes, par les projets qu'elles portent, se sont exprimées au travers d'entretiens qui ont permis la compréhension des enjeux communaux et la prise en compte des différents projets ou '*desiderata*'. Le projet du Parc des Jalles intègre et développe ces projets qui participent à l'ancrage du parc dans la réalité d'un territoire en cours de mutation (reconversion des gravières, extension des trams C et B, création du tram D et du Tram-Train du Médoc, ZAC de Cantinolle, construction du nouveau stade…).

Ne pas s'imposer aux propriétaires fonciers
De nombreuses activités économiques et de loisirs sont pratiquées et ce depuis longtemps sur le parc. Le projet met en place des logiques de respect de ces activités en procédant à l'évitement systématique des principales unités fonctionnelles. Ainsi les unités fonctionnelles agricoles

ne sont traversées ni par un chemin ni par quelconques infrastructures et conservent leur intégrité spatiale et donc fonctionnelle. Le procédé est identique concernant les secteurs de chasse, ou certains secteurs à fort potentiel écologique.

L'imaginaire constructif

Développer un langage architectural inspiré des halles
Le langage architectural s'inspire de l'univers architectural des halles de marché. Cette écriture permet de s'adapter aux diverses situations imposées par les bâtiments rencontrés (réhabilitation, extension, construction neuve).

Inventer une gamme de mobilier homogène
Le mobilier en bois se décline en différentes formes et hauteurs toujours suivant un même dispositif constructif simple. Qu'il s'agisse des bancs, les observatoires ou des affûts, les différents objets s'adaptent en fonction des milieux et des fréquentations attendues.

Créer une signalétique du territoire des jalles
La signalétique est essentielle dans la constitution d'une identité commune au Parc des Jalles. La signalétique est l'image véhiculée par le Parc à l'intérieur et depuis l'extérieur. La gamme signalétique développée pour le Parc des Jalles prend comme référence, les pylônes électriques présents en grand nombre sur le territoire. Ils sont en eux-mêmes déjà marqueurs d'une certaine identité, celle d'un parc pris entre des espaces construits et des espaces agricoles. La déclinaison

du pylône comme support de signalétique se fait à différentes échelles en fonction du fait que l'on se trouve sur une porte, ou à la simple croisée de chemins. Le système constructif en treillis métallique est simple et robuste.

Coordonner les principes de clôtures et de barrières du parc

La bonne réalisation des systèmes construits de guidage du public (mise à distance, respect des espaces privés) au sein du Parc des Jalles est un gage de respect mutuel et de bonne entente au cœur d'un parc aux usages variés et parfois contradictoires. Les matériaux et dessins des portails et clôtures s'inspirent de ce qui existe dans le milieu agricole pour s'intégrer facilement et simplement dans le paysage existant.

Le plan du réseau potentiel du Parc des Jalles

Les défilés possibles (38 km)

1. défilé des Jalles : 12 km
2. défilé de la confluence à la Garonne: 12 km
3. défilé du marais agricole : 14 km

Les parcours de rives possibles (40 km)

I. Parcours de la rive urbaine : 15 km
II. Parcours des berges : 15 km
III. Parcours des gravières : 10 km

Les antennes traversantes possibles (30 km)

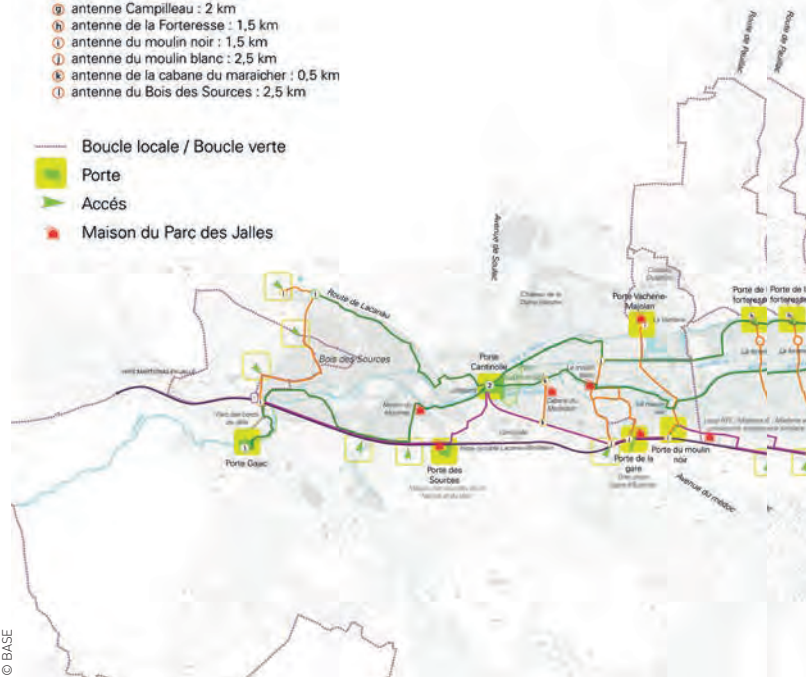
a. antenne du Despartins : 6 km
b. antenne Olive : 2 km
c. antenne de Barrail de Bouna : 3,5 km
d. antenne Arboudeau : 2 km
e. antenne des gravières : 1 km
f. antenne du Parc floral : 5 km
g. antenne Campilleau : 2 km
h. antenne de la Forteresse : 1,5 km
i. antenne du moulin noir : 1,5 km
j. antenne du moulin blanc : 2,5 km
k. antenne de la cabane du maraicher : 0,5 km
l. antenne du Bois des Sources : 2,5 km

Boucle locale / Boucle verte

Porte

Accès

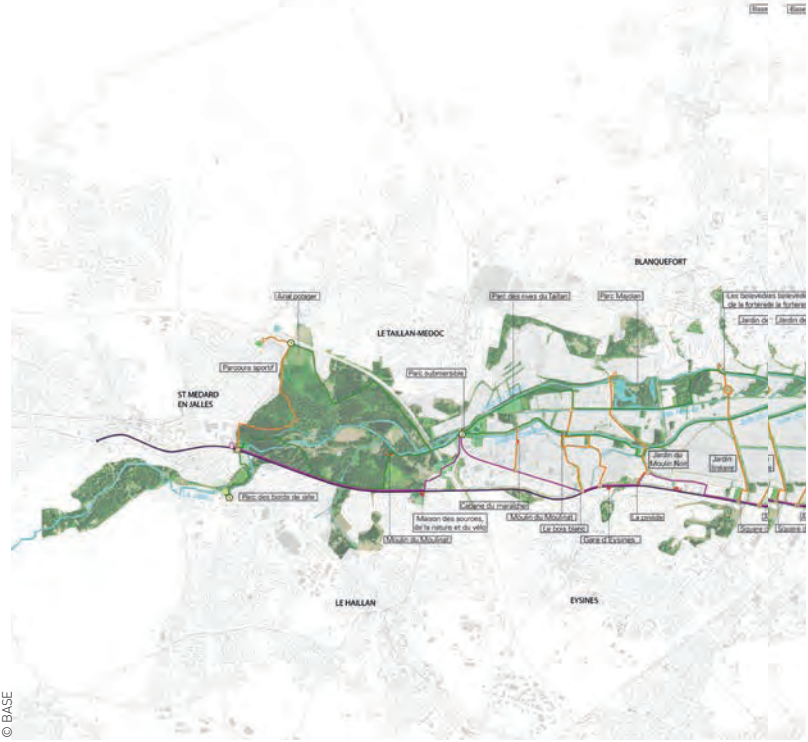
Maison du Parc des Jalles



© BASE

Porte du Médoc
Avenue de Labarde
Marais pédagogique
Porte Arbouleau
Rue des palus
Porte Barail de Bouna
Parc de Cortières
Avenue de Labarde
Avenue de Labarde
Route de Pauillac
Route de Pauillac
Porte de l Porte de la forteresse forteresse
Parc des 4 ponts
Réserve Naturelle Nationale des Marais de Bruges
Parc du Malandre
Parc de la Jalère
Porte du Lac
Burges du lac
Le Lac de Bordeaux
Rocade
Avenue de Labarde
Porte des berges

Le plan de paysage

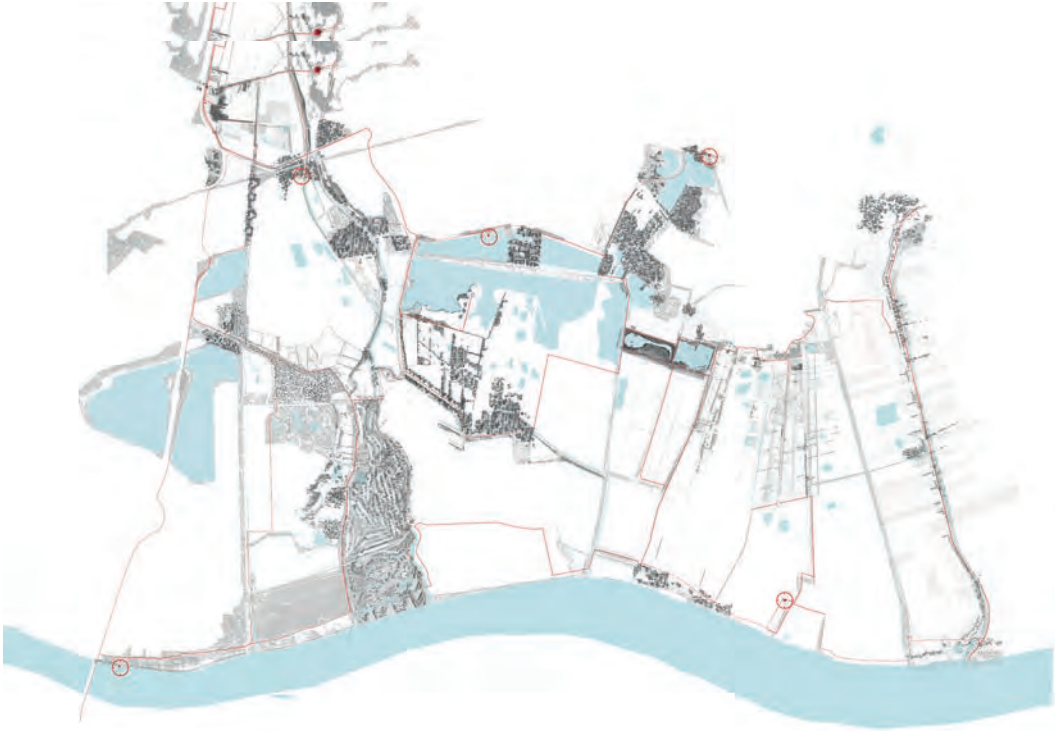


© BASE

Le bâtiment des tonnes
Parc de l'embouchure
Bois de Laugna
Marais pédagogique
Belvédère du fleuve
PAREMPUYRE
Base de loisirs
Bois de Florimond
Parc naturel des Cortières
Parc de Grattequina
Caissonnière
Bois des Pastoures
Bois du marais
Belvédère panoramique
Allée des chênes
Berges des gravières
Centre agricole
Parc des 4 ponts
Parc du méandre
Jardin de la digue
Golf de Bordeaux
Parc floral
Maison de la réserve naturelle
Réserve naturelle
Bois de Bretous
Bois de Bordeaux
Parc de la Jallère
Berges du lac
Atelier de transformation
Square de la forteresse
Ecoulée des marais
Parc des berges
Terrasses du fleuve
BRUGES
BORDEAUX
Carrelet pédagogique

Le plan de visite

© BASE



l lère →La Jal

e Lac →Le

n ko →Gin

s à flot →Bassins

s Aubiers →Les

a lan →Baca

s Jalles →Parc des

Conclusion

Beaucoup de projets sont en route. Ces livrets, présentés lors des Deuxièmes rencontres de Bordeaux Nord, en sont la preuve. Ils montrent comment, en une année, les esprits évoluent, l'image de Bordeaux Nord change, des usages nouveaux apparaissent. Le mouvement est lancé désormais pour que ce grand pan du territoire métropolitain devienne un des enjeux stratégiques des 30 prochaines années.
Mais en attendant 2040, rendez-vous pour les Troisièmes rencontres de Bordeaux Nord.

l lère →La Jal

e Lac →Le

n ko →Gin

s à flot →Bassins

s Aubiers →Les

a lan →Baca

s Jalles →Parc des

Partie 1 : 9
Le secteur de la Jallère

Partie 2 : 31
L'étude de valorisation des berges du Lac

Partie 3 : 45
Les Bassins à flot

Partie 4 : 59
Le quartier Ginko

Partie 5 : 71
Le quartier des Aubiers

Partie 6 : 85
L'étude du Parc des Jalles

Conclusion 105

Direction de la publication :
Michèle Laruë-Charlus
Directeur général de l'aménagement
DGVT – Direction générale adjointe
de l'aménagement
Bordeaux Métropole

Rédaction et choix iconographique :
Marie-Fanny Jacob
Florent Laffaire
Michèle Laruë-Charlus

Conception graphique :
Atelier Franck Tallon

Crédits photographiques :
Jérémie Buchholtz
e.toile prod/2015/pour a'urba
Olivier Collin Airinfrarouge/a'urba
Agence Volga
Thomas Sanson
Florent Laffaire-Ville de Bordeaux

Imprimé par BLF impression,
Le Haillan.

BORDEAUX
Nord
→ 12 decembre 2014
Stade Matmut Atlantique
Parc des Expositions
Palais des Congrès
Ginko
Pont d'Aquitaine
Cité Claveau
ZAC du Tasta
Les Aubiers
Bacalan
Base sous-marine
Bassins à flot
Pont Jacques Chaban-Delmas
01
02
03
04
05
06
07
08
09
10
11
12
13
14
15
0 100 500 1000 m
N
Sources : IGN paris - Ville de Bordeaux / DGA - 12/12/2014

BORDEAUX Nord

→ 12 décembre 2014

BORDEAUX

BORDEAUX MÉTROPOLE