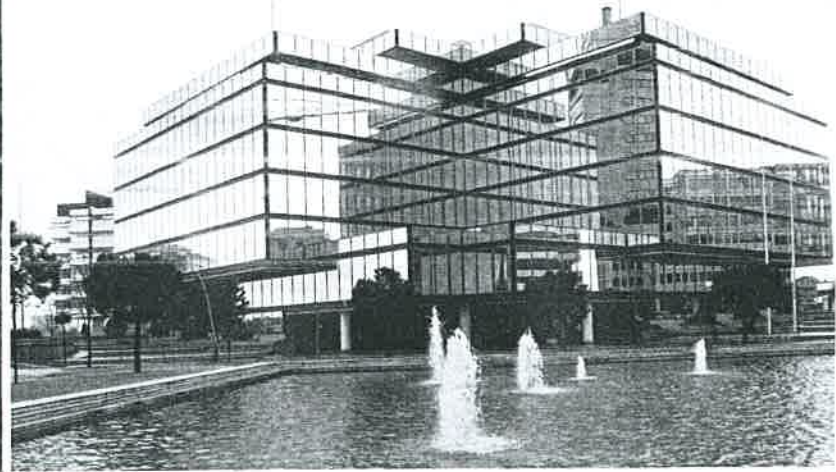


MÉRIADECK un par gagné



Le vieux centre, depuis l'esplanade Charles-de-Gaulle



Mériadeck hier... et aujourd'hui.

La nouvelle préfecture

Bordeaux 2000 sort de terre

Ainsi s'annonce la rénovation du quartier Mériadeck. C'est en effet au cœur de Bordeaux que se déroule une opération d'urbanisme comptant parmi les plus importantes conduites actuellement en France.

« C'est la conquête du marais qui a été, au cours des siècles, la loi essentielle et vitale du développement bordelais. » Cette observation de l'historien Xavier Védère trouve encore sa justification de nos jours, avec la réalisation du quartier du Grand-Parc dans les années 1960-1970, celle du quartier du Lac maintenant.

Considérer la rénovation du quartier de l'Hôtel de Ville dans la même perspective n'est pas moins

exact : car elle s'inscrit comme une reconquête sur un secteur d'urbanisation relativement récente, mais particulièrement médiocre.

Un peu d'histoire

Au XVIII^e siècle, à l'ouest de la ville, s'étendait encore une vaste portion inculte et marécageuse, entre la Chartreuse et la Cathédrale, immédiatement au sud du plateau de Saint-Seurin, alors faubourg.

De ces terrains, faisant partie du domaine épiscopal, les archevêques, dont le plus illustre reste le cardinal Ferdinand Maximilien Mériadeck de Rohan décidèrent l'assèchement, puis le lotissement. Ce travail, commencé en 1772, se poursuit pendant la

première moitié du XIX^e siècle. S'il constitua pour la ville une opération bénéficiaire du point de vue de la conquête sur le marais de nouveaux terrains à bâtir, bien médiocre fut le parti que l'on en tira, négligeant la noble perspective offerte par le palais de Rohan, devenu l'Hôtel de Ville.

Sur une mauvaise trame de rues et un parcellaire réduit, se sont, dès lors, accumulés près de 30 ha de taudis dans des constructions — échoppes ou petits ateliers — rongées par l'humidité, à travers lesquelles s'étaient rassemblés tous les marchands de chiffons, de ferrailles, de brocante en tous genres de la ville, sans parler de la prostitution, florissante.

La place Mériadeck, il y a peu d'années encore, en constituait le symbole.

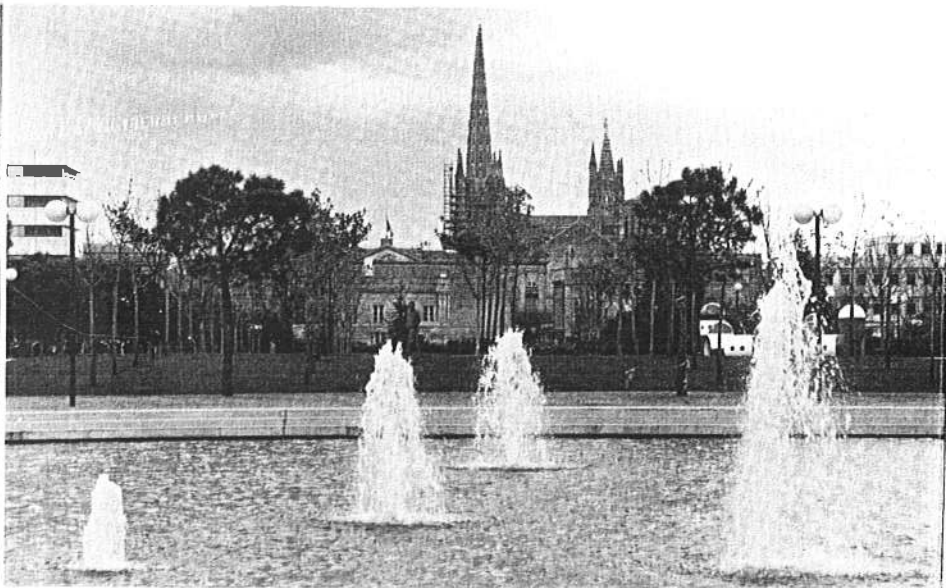
L'occupation abusive du sol, maintien à ciel ouvert de ruissaux servant d'égoûts, foyers permanents d'infection pour habitations, faisaient de ce quartier insalubre et vétuste l'un des plus déshérités de la ville.

Il fallait le faire disparaître.

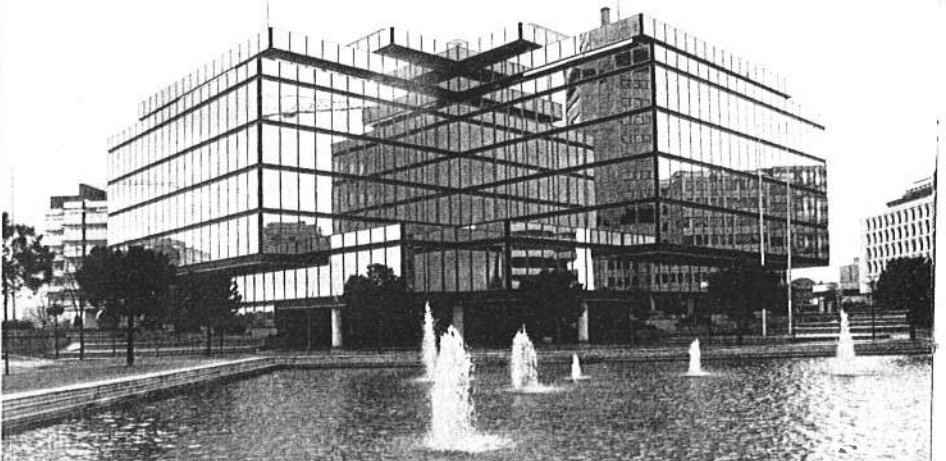
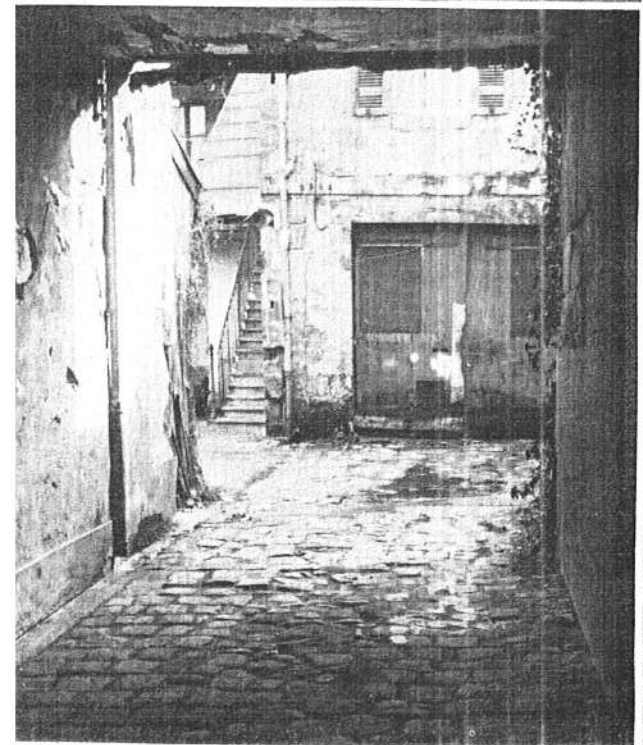
C'est en 1955, à l'initiative de la municipalité, que furent lancées les premières études et les premières acquisitions immobilières en vue de rénover ce quartier. L'objectif était alors de reconstruire un nombre équivalent, des logements neufs pour remplacer les ilots insalubres du quartier Mériadeck.

En 1963 cependant, une étude réalisée par le Centre d'Expansion Urbaine de Bordeaux et du Sud-Ouest, l'origine d'un tournant décisif dans l'opération entreprise. Il :

Mériadeck, un pari gagné



Le vieux centre, depuis l'esplanade Charles-de-Gaulle.



Mériadeck hier... et aujourd'hui.

La nouvelle préfecture.

Bordeaux 2000 un port de terre

ainsi s'annonce la rénovation du quartier Mériadeck. C'est en effet au cœur de Bordeaux que se déroule une opération d'urbanisme important parmi les plus importantes conduites actuellement en France.

C'est la conquête du marais qui a été, au cours des siècles, la loi sentielle et vitale du développement bordelais. Cette observation de l'historien Xavier Védère trouve encore sa justification de nos jours, avec la réalisation du quartier du Grand-Parc dans les années 1960-1970, celle du quartier du Lac maintenant.

Considérer la rénovation du quartier de l'Hôtel de Ville dans la même perspective n'est pas moins

exact : car elle s'inscrit comme une reconquête sur un secteur d'urbanisation relativement récente, mais particulièrement médiocre.

Un peu d'histoire

Au XVIII^e siècle, à l'ouest de la ville, s'étendait encore une vaste portion inculte et marécageuse, entre la Chartreuse et la Cathédrale, immédiatement au sud du plateau de Saint-Seurin, alors faubourg.

De ces terrains, faisant partie du domaine épiscopal, les archevêques, dont le plus illustre reste le cardinal Ferdinand Maximilien Mériadeck de Rohan décidèrent l'assèchement, puis le lotissement. Ce travail, commencé en 1772, se poursuit pendant la

première moitié du XIX^e siècle. S'il constitua pour la ville une opération bénéficiaire du point de vue de la conquête sur les marais de nouveaux terrains à bâtir, bien médiocre fut le parti que l'on en tira, négligeant la noble perspective offerte par le palais de Rohan, devenu l'Hôtel de Ville.

Sur une mauvaise trame de rues et un parcellaire réduit, se sont, dès lors, accumulés près de 30 ha de taudis dans des constructions — échoppes ou petits ateliers — rongées par l'humidité, à travers lesquelles s'étaient rassemblés tous les marchands de chiffons, de ferrailles, de brocante en tous genres de la ville, sans parler de la prostitution, florissante.

La place Mériadeck, il y a peu d'années encore, en constituait le symbole.

L'occupation abusive du sol, le maintien à ciel ouvert de ruisseaux servant d'égoûts, foyers permanents d'infection pour les habitations, faisaient de ce quartier insalubre et vétuste l'un des plus déshérités de la ville.

Il fallait le faire disparaître.

C'est en 1955, à l'initiative de la municipalité, que furent lancées les premières études et les premières acquisitions immobilières en vue de rénover ce quartier. L'objectif était alors de reconstruire, en nombre équivalent, des logements neufs pour remplacer les îlots insalubres du quartier Mériadeck.

En 1963 cependant, une étude réalisée par le Centre d'Expansion de Bordeaux et du Sud-Ouest fut l'origine d'un tournant décisif dans l'opération entreprise. Il ap-



Un quartier bien intégré.

parut en effet que l'on ne pouvait manquer de saisir l'occasion qui s'offrait ainsi d'étendre le cœur de la cité en le dotant des équipements qui lui faisaient défaut. 27 ha rendus disponibles en plein centre de la ville, chance unique qu'ont su saisir les élus locaux et les responsables chargés de l'opération.

Ainsi celle-ci évolua-t-elle, dans sa finalité, de la notion de rénovation urbaine, *stricto sensu*, à celle de restructuration.

La restructuration urbaine, pourquoi ?

L'évolution du centre des villes constitue sans doute le problème essentiel de l'urbanisme de notre

en France que dans divers autres pays, la tendance à la création de centres commerciaux périphériques se développe rapidement : mieux adaptés à la croissance du parc automobile, plus fonctionnels, ils entraînent la désertion des centres historiques par les activités tertiaires.

Il est certain qu'une politique malthusienne dans ce domaine ne serait pas réaliste : les centres actuels, même modernisés et étendus, ne pourront faire seuls face aux besoins nés de l'accélération de l'urbanisation et de la décentralisation.

Mais seul le centre traditionnel continuera à donner à la ville sa physionomie propre, à susciter chez les citoyens ce *sentiment d'appartenance, base de l'esprit*

patrimoine d'histoire solidifiée qu'il représente. Il appartient à la collectivité de mettre tout en œuvre pour équilibrer l'éclosion périphérique qui traduit un dynamisme économique fort louable en maintenant dans le centre une activité tertiaire suffisante, c'est-à-dire prépondérante. C'est seulement grâce à cette action, qui ne paraîtra pas toujours rentable au sens économique du terme, que l'on évitera que le centre des villes ne devienne, dans la meilleure des hypothèses, un simple musée archéologique.

Le mérite des responsables bordelais fut d'être parmi les premiers à comprendre cette nécessité.

La position du quartier restructuré dans l'agglomération

Limitée par la rue Georges-Bonnac au nord, la rue du Château-d'Eau et le cours d'Albret à l'est, la rue d'Ornano au sud et le cimetière de la Chartreuse à l'ouest, la zone en cours de restructuration représente une superficie de 27 ha.

Elle se situe immédiatement à l'ouest du centre tertiaire de Bordeaux dont elle constitue naturellement le secteur privilégié d'extension.

Elle s'insère parfaitement dans le plan de circulation adopté pour l'agglomération qui doit donner au nouveau quartier un accès privilégié. Par la pénétrante sud-ouest qui y aboutira, elle sera en

voies autoroutières qui doivent desservir l'agglomération.

L'élargissement des rues Georges-Bonnac et d'Ornano, de la ceinture des boulevards jusqu'à la place Gambetta, assureront son insertion dans le tissu urbain existant.

Le programme

La volonté de doter l'agglomération bordelaise des équipements directionnels nécessaires à une métropole régionale a conduit à remplacer les quelques :

- 2 500 logements insalubres;
- et 540 exploitations industrielles artisanales et commerciales qui formaient le quartier Méria-deck, par un programme comprenant :

- le siège de différentes administrations : préfecture, communauté urbaine, rectorat, télécommunications, etc.;

- des activités économiques : commerces, bureaux privés, hôtels;

- et environ 1 000 appartements.

Exprimés en superficies de planchers hors-œuvre, les constructions devaient représenter :

- 150 000 m² de bureaux;
- 45 000 m² de commerces;
- 130 000 m² de logements;
- 35 000 m² d'activités diverses.

6 000 places de stationnement automobile complètent ce programme et permettent de subvenir aux besoins spécifiques du nouveau quartier de l'Hôtel de Ville, en remédiant partiellement au déficit du centre actuel.

Enfin, une instruction complé-

mentaire fut donnée par M. Chaban-Delmas à l'architecte en chef : celle de prévoir un grand parc central derrière l'Hôtel de Ville constituant à la fois l'axe de la composition et le « poumon central » qui fait actuellement défaut.

Le parti urbanistique et architectural

A partir de ces données, MM. Royer, responsable de la composition générale et Willerval, architecte coordonnateur, ont effectué une remarquable synthèse des différents éléments, parfois contradictoires, à prendre en considération.

Satisfaire aux besoins et aux goûts de notre époque, tout en s'harmonisant avec le centre ville actuel.

Édifier en quelques années un en-

semble urbain équivalent à ce qui était autrefois le résultat de plusieurs siècles d'efforts.

Telles sont les intentions qui ont déterminé les données de base du parti retenu :

- La détermination d'un «vé-lum» limitant la hauteur des constructions vise à préserver le paysage urbain de Bordeaux : de l'axe de la composition aux limites Nord et Sud de l'opération, des plafonds ont été fixés, croissant de 15 m (4 niveaux), à 40 m (12 à 13 niveaux); ainsi, la hauteur et le volume des bâtiments, tout en signalant l'importance du quartier, s'équilibrent avec la masse des immeubles existants.

- La séparation des circulations automobile et piétonnière facilite la circulation des véhicules et libère les piétons de cette nui-



Immeuble «le Centre».



L'esplanade.

modalités de la cession par la S.B.R.U. des droits à bâtir sur le quartier de l'Hôtel de Ville

I/ Conditions juridiques

Les modalités de la cession des droits à bâtir peuvent varier suivant la dimension des îlots :

— si les îlots restructurés représentent une capacité d'accueil importante en stationnements automobiles, la S.B.R.U., dans l'intérêt général, prend en charge la conception et la réalisation des parkings sous dalle-piétons, de manière à permettre ultérieurement leur exploitation publique; en ce cas, les îlots sont divisés en lots correspondant à chaque programme immobilier, et les lots font eux-mêmes l'objet d'une copropriété entre la S.B.R.U. et le promoteur.

Ainsi la S.B.R.U. s'assure, par la jonction de ses droits de copropriété sur l'ensemble des lots, la maîtrise de la totalité des parkings de l'îlot.

Quant au promoteur, il est invité à apporter une contribution financière à la réalisation de ces parkings, proportionnelle à son programme, contribution en échange de laquelle un droit de jouissance trentenaire lui sera attribué pour le nombre de places de stationnement ainsi souscrit.

— Si la dimension des îlots n'offre qu'une

capacité de stationnement correspondant aux besoins propres des programmes immobiliers qui doivent s'y édifier, ces îlots peuvent alors faire l'objet d'une cession en pleine propriété à leur promoteur, qui a alors la charge de réaliser les parkings et dalle-piétons dans les conditions prévues au cahier des charges.

II/ Conditions financières

Les prix de cession des droits à bâtir sont fonction :

- de la destination des immeubles : habitation, bureaux, commerce
- du programme de construction autorisé sur les différents emplacements
- de la localisation à l'intérieur du périmètre opérationnel.

Ils s'expriment par une charge foncière appliquée au nombre de mètres carrés de programme, exprimés «hors-œuvre». Cette charge foncière varie de 1 100 à 1 300 francs.

Dans le cas où la S.B.R.U. réalise les parkings et la dalle-piétons, il s'y ajoute une contribution financière correspondant au coût de location trentenaire d'une place de stationnement, sur la base minimale de :

- 1 place par logement inscrit au programme ou
- 1 place par 125 m² H.O. de bureaux ou commerces.

III/ Conditions architecturales et techniques

Le cahier des charges de cession de terrains et le règlement technique et architectural définissent les modalités de réalisation des projets immobiliers du Quartier rénové.

Les accords contractuels à passer entre la S.B.R.U. et l'acquéreur, apportent les modifications générales intervenues dans ces documents pour les adapter à l'évolution du projet de rénovation (chauffage électrique, nombre de niveaux de parkings sous dalle-piétons, etc.), ainsi que les spécifications particulières propres à chacun des projets immobiliers considérés.

La coordination générale des projets est assurée par Monsieur Jean Willerval, architecte-urbaniste, qui a pour mission de définir le parti architectural, de préciser les hauteurs et volumes des édifices et d'approuver les dossiers de permis de construire.

sance. Une dalle, vaste terrasse réservée aux piétons, se poursuit d'un groupe immobilier à l'autre, enjambant les rues par de larges passerelles. Et c'est sous cette dalle, avec la création de deux ou trois niveaux de parkings, qu'est assuré le stationnement des véhicules.

- Une nouvelle trame de voiries, considérablement simplifiée par rapport à l'ancien réseau, permet une circulation aussi fluide que possible.

- La nouvelle implantation des activités vise à donner au secteur situé au nord du parc central, le plus proche du centre tertiaire actuel, le caractère d'un centre d'affaires, tandis que la partie sud de la zone opérationnelle a un caractère principalement résidentiel.

- L'architecture, résolument

contemporaine, reflète, par sa trame monumentale, l'ordonnement remarquable et le caractère central du quartier. La volonté définie par M. Willerval, est celle d'une transparence du paysage urbain au niveau du promeneur piéton grâce à la conception d'immeubles en surplomb au-dessus des terrasses piétonnières, respectant chaque fois que possible une structure cruciforme.

Toutefois, si les éléments structurels (voirie, parc central), ainsi que l'intention architecturale, doivent être considérés comme intangibles, les autres données de la composition constituent plutôt le cadre directeur qui s'adapte en fonction des éléments nouveaux qui se font jour à mesure de la construction du quartier.

L'état d'avancement de l'opération

Depuis que, en 1969, l'État et la communauté urbaine de Bordeaux ont décidé d'apporter leurs concours financiers au programme d'ensemble ci-avant défini, la S.B.R.U. dotée des moyens d'action nécessaires, a poursuivi sa mission sur un rythme soutenu.

En 1980, les acquisitions foncières et l'indemnisation des activités économiques anciennes ont été achevées.

La libération des sols laisse le champ libre aux derniers travaux d'équipement et de construction.

C'est en 1969-1970 qu'a été lancée la première tranche de ces travaux, avec le réaménagement des voiries périphériques au nord et à l'est de l'opération (rue Georges-Bonnac et rue du Château-d'Eau) et la viabilisation de l'îlot n° 1 (création de voies n° 1, 7 et 8).

De 1971 à 1975 ont été poursuivis ces travaux de réalisation de voiries et de réseaux, comportant notamment la déviation d'importants collecteurs d'assainissements («Le Caudéran» et «La De-

vèze») et leur emplacement par des canalisations de 2 m et 2,50 m de diamètre. Ainsi, ont été viabilisés progressivement le secteur nord, puis le centre du secteur opérationnel et construit un ouvrage de circulation enterrée sous le futur jardin central.

En 1975-1976 ce programme a comporté l'élargissement de la rue d'Ornano, devenant une artère de 35 m et la création des voiries et réseaux nouveaux desservant le secteur sud.

Il s'achève actuellement avec l'élargissement de la rue François-de-Sourdis en périphérie ouest du périmètre opérationnel.

La reconstruction

Ilot n° 1 - Résidence Les Jardins de Gambetta (128 appartements 10 000 m² de bureaux, 1 000 m² de commerces).

Ilot n° 2 - Central Téléphonique Interurbain (16 600 m²).

- Direction régionale de Télécommunications (8 700 m²).

- Hôtel Frantel (200 chambres de catégorie 4 étoiles).

- Siège et service du Comité Bordelais d'Action sociale et de la Caisse Chirurgicale mutuelle de la Gironde (7 800 m²).

- Tour 2000 (10 300 m² de bureaux et une station-service).

- Immeuble «Le Guyenne» (4 000 m² de bureaux).

- Résidence «Le Centre» (130 appartements) réalisée par l'UFFI.

- Résidence «Érika» (70 appartements) réalisée par Sud-Ouest Habitat, Société Anonyme d'H.L.M.

- Bureaux de la S.B.R.U.

Ilot n° 3 - D.D.A.S.S. construite - 2 immeubles de bureaux en construction - un complexe sportif sous dalle. Reste à construire la trésorerie générale au sud; restent disponibles les terrains du nord-ouest de l'îlot.

Ilot n° 4 - Patinoire salle polyvalente - les bureaux ELF Aquitaine.



L'arbre a toujours sa place en ville.

Restent à construire un immeuble logements, un immeuble bureaux, une galerie commerciale et la bibliothèque.

Ilot n° 5 - Immeuble logements U.A.P. construit. Restent disponibles de part et d'autre, un grand programme de bureaux qui pourrait être la D.D.E. et un programme hôtelier.

- Programme de 180 appartements, réalisé par l'Union des Assurances de Paris.

Ilot n° 6 - Le Rectorat.

Ilot n° 7 - Communauté urbaine de Bordeaux (21 700 m²).

Ilot n° 8 - Préfecture la Gironde (22 500 m²).

Ilot n° 9 - Direction régionale des A.G.F. - Bureaux S.E.E.R.I. - Logements - Seront totalement construits à fin 1982.

Ilot n° 11 - Caisse d'Épargne de Bordeaux (10 300 m²).

L'évolution de ce quartier permet de la caractériser ainsi:

- Un centre directionnel où se retrouvent la plupart des grandes administrations: C.U.B., Préfecture, P.T.T., Trésorerie générale, Rectorat, peut-être D.D.E., A.N.P.E., A.S.S.E.D.I.C., etc., ainsi que les sièges régionaux d'établissements comme: A.G.F., C.D.C., ELF Aquitaine.

- Le logement bien que minoritaire occupe une place non négligeable avec une dominante locatif.

- Enfin, de grands équipements d'animations publics ou privés, viennent faire vivre ce quartier:

- au premier rang d'entre eux, le parc central de 4,5 ha;

- la patinoire-salle polyvalente qui peut accueillir 6 000 personnes pour toutes sortes de spectacles et en continuité, la bibliothèque municipale;

- les équipements sportifs sous dalle de l'îlot III;

- 3 grands parkings publics «Front du Médoc», «8 Mai 1945», «Centre commercial»;

- Le Centre commercial de Mériadeck;
- la future galerie d'animation et de commerces qui jouxtera la patinoire.

Nombre d'emplois créés

Ont été créés à Mériadeck, 7 800 emplois dont:

- 6 400 emplois du secteur public ou parapublic;
- 1 400 emplois du secteur privé.

Le nombre d'heures de travail créées par les entreprises et les autres intervenants, se comptent aujourd'hui par dizaines de millions.

Mériadeck opération d'urbanisme en centre ville est aussi une opération dynamique de création d'emploi!

Mériadeck opération d'urbanisme en centre ville est aussi une opération dynamique de création d'emploi!

Conclusion

Placés devant des choix difficiles en matières d'urbanisme, les responsables de l'agglomération bordelaise ont pris en temps voulu, une option courageuse: celle de doter leur ville d'un centre moderne destiné à recevoir une partie des implantations tertiaires nécessaires au développement de la région.

Le quartier de l'Hôtel de Ville, relié au centre ancien qui fait, lui, l'objet d'une opération de restauration, permet d'offrir un niveau d'équipement digne d'une grande métropole régionale.

Il s'agit là d'un facteur d'importance primordiale en matière de décentralisation. Le fait d'ajouter aux nombreux attraits touristiques de la région et au patrimoine historique et culturel de la ville un quartier offrant tous les équipements nécessaires à notre époque contribue à effacer l'image que l'on peut ériger et déjà périmée de la «province». Sa vocation est d'être pour Bordeaux et pour l'Aquitaine, un facteur de croissance. Il n'y manquera pas.

La Caisse d'Épargne.



une société d'économie mixte au service des collectivités locales: la société bordelaise de réalisations urbaines

la S.B.R.U.



Créée en juin 1965, la Société Bordelaise de Rénovation Urbaine, au sein de laquelle une participation majoritaire est détenue par la ville de Bordeaux et par la communauté urbaine, avait en tant que concessionnaire, essentiellement pour mission, d'aménager, équiper, viabiliser les terrains et promouvoir auprès des promoteurs des 28 ha de l'opération de rénovation Mériadeck.

Cette mission étant aujourd'hui quasiment terminée, la S.B.R.U. est devenue, en novembre 1979, la Société Bordelaise de Réalisations Urbaines et par là, un outil opérationnel que la ville de Bordeaux et la communauté urbaine n'ont pas hésité à utiliser comme moyen de mise en œuvre de leurs projets.

En effet, le caractère de société d'économie mixte de la S.B.R.U., tout en faisant qu'elle soit régie par les règles du droit public, la soumet à certaines règles de droit public.

La S.B.R.U., en associant au sein de son capital, des partenaires publics et des partenaires privés, en utilisant des techniques propres aux entreprises privées dans le respect de l'intérêt public, et des règles qu'il impose, en poursuivant les missions d'intérêt général que le secteur privé ne peut satisfaire.

La S.B.R.U. se trouve être un instrument privilégié au service des collectivités locales pour faire face à leurs responsabilités. Elle est en même temps leur partenaire en contribuant par ses connaissances et ses compétences techniques, financières et administratives à l'efficacité des actions d'urbanisme et d'aménagement du cadre de vie.

La S.B.R.U. fêtera en juin prochain, son 17^e anniversaire. En ces quelques années, les priorités économiques, les préoccupations des élus, les besoins de la population, ont bien changé. La S.B.R.U. s'est toujours efforcée de promouvoir les opérations qui satisfassent les besoins quantitatifs mais aussi qualitatifs des hommes dans la cité. La S.B.R.U. a toujours eu le souci d'obtenir une véritable animation urbaine et la recherche d'un cadre de vie de qualité dans les différentes opérations qui lui ont été successivement confiées.

Pour le quartier Mériadeck, la création d'un grand parc central de 4,5 ha (un des plus grands espaces économiques au tissu urbain lors d'une opération de réno-

vation). La polyvalence des fonctions (habitations, bureaux, commerces, culturels), l'intégration au centre par la limite d'un vélum maximum aux constructions, ont correspondu à cet objectif prioritaire de qualité du cadre de vie.

Dans le quartier Saint-Pierre, les réalisations conséquentes de l'étude de l'O.P.A.H., aboutiront au même résultat et seront appliqués au quartier des Chartrons, Sainte-Croix, Saint-Michel et aux aménagements de la Bastide et de Saint-Louis, avec les adaptations nécessaires à ces deux derniers projets d'aménagement étant donnés qu'ils sont dus à la libération par la S.N.C.F. de leurs emprises ferroviaires en centre urbain.

En 1979, le Conseil d'Administration de la S.B.R.U. et les autorités ministérielles de tutelle lui ont confié une compétence dans le domaine des énergies et aménagement subséquents, pour la région Aquitaine. La ville de Bordeaux lui a confié coup sur coup, l'étude et la réalisation de deux forages, le syndicat coopératif de la Résidence Liotard, un troisième, le district d'Arcachon, une étude générale de réalisations d'économie d'énergie, la ville de Castillon-la-Bataille, une étude générale diagnostic, et celle d'un forage eau potable avec récupération d'énergie et création d'un réseau de chaleur, la ville de Libourne également.

Dans le domaine d'activités économiques, la S.B.R.U. a étudié et réalisé une zone d'activité tertiaire à La Palu (Bordeaux-Nord) et entreprend la reconquête des friches industrielles (terrain S.E.B., quai de Brienne) pour satisfaire la demande de plus en plus importante des P.M.I.-P.M.E.

S.B.R.U.

Forme: S.A. d'économie Mixte au capital de 1 000 000 F.

Siège: 9, Terrasse du Front du Médoc, Bordeaux.

Actionnaires:

Collectivités locales: ville de Bordeaux et Communauté urbaine de Bordeaux.

Organismes centraux: Caisse des Dépôts et Consignations Société Centrale pour l'Équipement du Territoire.

Organismes locaux: Chambre de Commerce de Bordeaux et Caisse d'Épargne de Bordeaux.

Divers: 13 organismes bancaires représentés par M. Durousseau, Président du Comité des Banques de Bordeaux, Propriétaire de 2 actions es-qualité.

Président du Conseil d'Administration: M. Jacques Chaban-Delmas, Député-Maire de Bordeaux.

Directeur: M. Marcel Artufel.

aux activités non polluantes en centre ville.

Par ces différentes opérations, par le rôle qu'elle joue au nœud des problèmes urbanistiques d'aujourd'hui, par les études qu'elle entreprend afin de prévoir et peut-être réduire l'acuité de ceux de demain, la S.B.R.U. joue en Gironde et particulièrement sur le territoire de la communauté urbaine, pleinement son rôle de S.E.M. et prouve si besoin est, sa capacité à prendre en compte l'intérêt général.

Marcel Artufel
directeur général

Opérations confiées à la S.B.R.U.

Opérations de rénovation et de réhabilitation

- Mériadeck (28 ha).
- O.P.A.H. Saint-Pierre.
- La Bastide.
- La Grenouillère.
- Saint-Louis-Ravezie.
- Toulouse-Lautrec.

Zones d'activités économiques

- La Palu (Bordeaux-Nord).
- J.J. Bosc-Brienne.
- Camp Guynemer.

Énergies

- Mériadeck (forage géothermique-Centrale).
- Benauges.
- District d'Arcachon (études générales et réalisation).
- Liotard.
- Castillon-la-Bataille.
- Libourne.

M.O.D. Publique

- Salle polyvalente - Pati-

noire Mériadeck-Belle-ville.

- Musée d'Aquitaine.
- Bibliothèque municipale de Bordeaux.

M.O.D. Privée

- Blanquefort (usine d'incinération et déchets industriels).
- A.T.S. (réhabilitation immeuble).
- Réhabilitation d'immeubles 14 000 m² dans le secteur sauvegardé - S.I.I.F.

L'urbanisme d'aujourd'hui c'est aussi l'énergie

La ville est du point de vue énergétique, un point de l'espace qui importe certaines formes d'énergie, les transforme et les ré-exporte sous une forme dégradée.

L'augmentation constante des coûts de l'énergie et par conséquent des coûts d'exploitation des équipements a conduit le maire de Bordeaux, à entreprendre une politique dynamique, globale et permanente d'économie d'énergie. Cette politique qui peut se résumer en différentes missions : diagnostic d'installations — amélioration de l'exploitation — compatibilité énergétique, réduction des dépenses d'éclairage (dans le cadre de conditions de sécurité minimum) utilisation des énergies nouvelles, récupération d'énergies perdues, a un seul but : *appliquer un nouvel état d'esprit*, et consiste en fait à :

- établir pour Bordeaux, un schéma directeur d'utilisation sectorielle des différentes énergies, et en priorité dans les sec-

teurs ou les énergies nouvelles ou perdues sont possibles,

- délimiter les modes de chauffages par secteurs concernés,
- maîtriser la conception de toutes nouvelles installations de chauffage de chacun des secteurs, pour éviter ou limiter les convertibilités nécessaires ultérieurement.

Les applications spectaculaires de cette politique furent sans contester les deux forages géothermiques réussis en centre ville.

La ville de Bordeaux en a confié (délibération du 25-07-1980) l'étude et la réalisation à la S.B.R.U., qui s'était, elle, vue doter, par les autorités de tutelles, de la compétence dans le domaine des économies d'énergie en Aquitaine.

1^{er} forage: opération Mériadeck

Le premier forage: Mériadeck, première européenne en plein

centre ville, a reçu de par son côté très démonstratif, des prêts et aides de la C.E.E. et du Comité géothermique.

Sur la base d'une première étude technico-économique et d'études géologiques menées avec le B.R.G.M. et le B.E.T. T.E.T.A. un forage a été entrepris sur le site de l'îlot III de Mériadeck, commencé le 13 novembre 1980, il atteint avec succès la nappe exploitable à 1148 m de profondeur, le 27 décembre 1980.

Le projet de Mériadeck présente de bonnes conditions tant au niveau de la densité de consommateurs, que du potentiel de la ressource.

A 1148 m, le réservoir du céno-mano turonien (crétacé inférieur - ère secondaire) présente des caractéristiques supérieures aux prévisions géologiques.

Débit partiellement artésien: 30 m³/h environ,

Débit en pompage d'essai: 150 à 160 m³/h,

Température en pompage: 53°C.

Les prévisions d'exploitation de ce forage permettent d'envisager une économie d'environ 3400 T.E.P. (tonne équivalent pétrole) par an.

Les démarches entreprises par la S.B.R.U. auprès de la C.U.B. et de la S.L.E.E. ont permis d'aboutir à la distribution de l'eau géothermique refroidie dans le réseau d'eau

potable communautaire. Cette mesure permettra une économie des aquifères d'eau potable sollicités actuellement 400 000 m³ eau géothermique/an).

Présentation des équipements de surface

Caractéristiques de la centrale

La centrale édiflée au-dessus du forage et entièrement enterrée (impératifs architecturaux) est aujourd'hui terminée, a une surface de 500 m² et sera répartie en deux zones :

la première au-dessus du forage est équipée du matériel thermique;

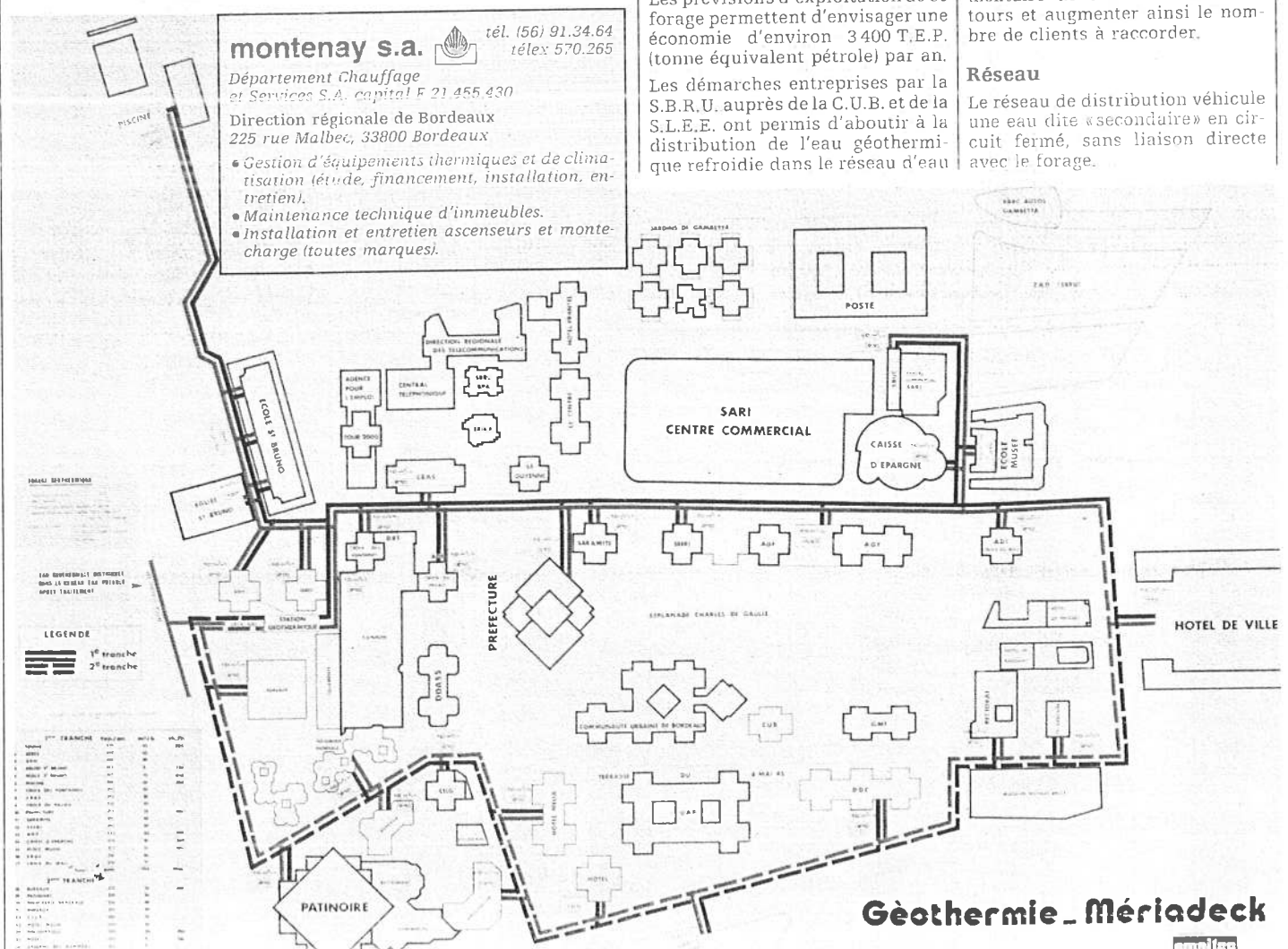
la deuxième reçoit les cuves métalliques de stockage d'eau.

Échangeurs à plaques inox, Pompes de circulation à débit variable,

Pompes à chaleur en deuxième phase pour récupération supplémentaire de chaleur sur les retours et augmenter ainsi le nombre de clients à raccorder.

Réseau

Le réseau de distribution véhicule une eau dite «secondaire» en circuit fermé, sans liaison directe avec le forage.



Le tracé suit les artères principales en bordure desquelles se trouveront les utilisateurs potentiels. Il constitue une boucle fermée réalisant le schéma de Teckelmann avec antennes de raccordement sur la boucle principale. Les canalisations sont réalisées en tuyauteries calorifugées et enterrées sous trottoirs ou chaussées.

Puissance disponible 7 560 kW
T = 30°C.
Débit 217 m³/h.

Local eau/potable (traitement et distribution):
 Bâtiment réalisé en continuité de la centrale entièrement enterré, (impératifs architecturaux). Travaux à partir d'octobre 1981.
 Ce local technique de 5 m... de profondeur environ, repose sur des fondations spéciales réalisés en béton armé avec étanchéité, escalier d'accès, massif d'ouvrages, trappes d'accès pour mise en place du matériel et son entretien voire remplacement.
 Surface de 350 m².
 Matériel installé: une bache tampon — pompes de circulation — matériel de traitement: filtration et oxydation.

Tableau récapitulatif des surfaces et puissances raccordables

	1 ^{re} phase	2 ^e phase
Surfaces raccordables		
Logements m ²	29 931	43 360
Bureaux m ²	59 862	86 720
Puissance max. distribuables		
Logements kW	1 090	1 580
Bureaux kW	4 130	5 980

Clients raccordables en 1^{re} phase

Tennis couverts, école Saint-Bruno, église Saint-Bruno, piscine Judaïque, Croix du Palais, Croix de Fontaines, préfecture, Hôtel Fiantel, immeubles des A.G.F., école du Château-d'eau, Galerie des Beaux-Arts.

Planification de la réalisation des équipements de surface:
 1981 - 1982 - phase 1
 1982 - 1983 - phase 2

Phase 1: pas de pompe à chaleur.

La géothermie assure le chauffage des bâtiments pour une température extérieure de 0°C. L'appoint nécessaire par température extérieure plus basse étant assuré localement par les usagers.

Puissance disponible 5 220 kW
T = 3°C.
Débit 150 m³/h.

Phase 2: pompes à chaleur en renfort, assure le chauffage des bâtiments par une température extérieure de 0°C. L'appoint étant assuré localement par les usagers.

Clients raccordables en 2^e phase

Rectorat, musée d'Aquitaine, hôtel de l'îlot 5, tous les bâtiments de l'îlot 4 dont chauffage des gradins de la patinoire, les bâtiments futurs de l'îlot 3.

2^e forage: l'opération Benauges

Dans le quartier de la Bastide, de l'autre côté de la Garonne, le maire de Bordeaux a également réussi un 2^e forage dont la durée fait seulement un mois.

Ici, de l'autre côté de la faille géologique de la Garonne, les résultats pour être différents, n'en sont que plus brillants puisqu'il était attendue une eau à 40°C avec un débit de 100 m³/h et que le débit d'exploitation sera de l'ordre de 175 à 200 m³/h sans conséquence sur l'exploitation des autres puits (source B.R.G.M.) pour une température de courbe succès.

Présentation technique des installations de surface

Description technique des installations de surface:
 Installations terminales concernées: les installations existantes sont constituées par des panneaux de sol alimentés en eau chaude suivant les lois représentées sur les courbes jointes.

Les températures de départ, fonction des conditions extérieures, sont réalisées dans des sous-stations équipées d'un jeu de pompes et d'une régulation fonctionnant en mélange entre l'eau de retour des panneaux et l'arrivée du fluide primaire à haute température.

Chaque sous-station dessert tout

ou partie d'un ou de plusieurs bâtiments (voir plans).

Le fluide primaire est distribué par des canalisations, en tube d'acier calorifuge, situées dans des caniveaux maçonnés.

Une chaufferie dans chaque cité assure les besoins calorifiques par des générateurs fonctionnant:
 — Pincon: actuel, mélange fuel lourd n° 2 + fuel domestique après réfection, mixte, gaz naturel + fuel lourd n° 2,
 — Benauges; H.L.M. S.O. Floirac 1: fuel lourd n° 2,
 — C.E.S., H.L.M. S.O. Floirac: Gaz naturel.

Les installations comprennent:

• Chauffage par panneaux de sol: cité Pincon: 613 logements (43 200 m²), 1 groupe scolaire,

1 foyer de jeunes, 1 centre social,
 • Chauffage par émetteurs à basse température: salle des fêtes en cours de rénovation. *
 • Chauffage eau chaude sanitaire et eau appoint bassin pour piscine Galin.
 • Cité Benauges: chauffage par panneaux de sol, 454 logements (32 000 m²).
 • C.E.S. 600: chauffage par convecteurs et production d'eau chaude sanitaire.
 • Cité H.L.M. S.O. Floirac: chauffage par panneaux de sol: Floirac 1, 2, 3: 334 logements (23 500 m²), Floirac 4: 117 logements (8 300 m²).
 L'eau chaude sanitaire est produite par des chauffe-eau individuels.

Caractéristiques des installations existantes

	Fluide primaire	Débit pompes primaires	Émetteurs
Cité Pincon (act. 5 000 th/h)	105°/35°	71 m ³ /h	Panneaux de sol 45°/35°
Cité Benauges	80°/35°	65 m ³ /h	Panneaux de sol 50°/35°
C.E.S.	90°/70°	32 m ³ /h	Convecteurs
H.L.M. S.O.	50°/35°	205 m ³ /h	Panneaux de sol 50°/35°

Pour les 30 ans à venir (au moins) deux quartiers de Bordeaux sont déjà assurés d'avoir pour chauffage de base une énergie «stable» et si gouverner c'est prévoir, on peut dire qu'ici, la prévision a été faite et bien faite.

la S.B.R.U. et les opérations économie d'énergie et énergies douces

A. Opérations réalisées ou en cours de livraison	T.E.P. économisées
Opérations Bordeaux Mériadeck	
Forage géothermique avec centrale - 1 ^{re} phase	1 850 T.E.P.
2 ^e phase	3 400 T.E.P.
Opération Bordeaux Benauges	
— selon étude	1 500 T.E.P.
— réalisées selon résultats	2 000 T.E.P.
Opération patinoire	337 T.E.P.
Total	3 700 T.E.P.
	A 5 700 T.E.P./an
B. Opérations étudiées ou en cours d'étude	
District d'Arcachon	
La Hume (comm. de Gujan-Mestras, phase A.P.D.)	300 T.E.P.
Le S.I.B.A. (commune de La Teste, minimum A.P.D.)	900 T.E.P.
G.M.S. 1 + chaufferie biomasse	1 500 T.E.P.
Opération Liotard - géothermie basse tempér. (A.P.D.)	400 à 800 T.E.P.
Opération centrale hydro-électrique St-Sever	2 150 T.E.P.
8 596 MKWH	
Centrale d'incinération Blanquefort	4 000 T.E.P.
Total B	9 250 T.E.P.
	A 9 650 T.E.P./an
• La Teste: bâtiments communaux	} études en cours
• C.H.R. Bordeaux - géothermie Pellegrin	
• Castillon-la-Bataille	
• Libourne (géothermie - récupération sur forage A.E.P.)	
Total A et B	12 450 T.E.P.
	A 15 350 T.E.P./an

Pour la réalisation de la Centrale Géothermique de Mériadeck, la Ville de Bordeaux a confié:

- L'Ingénierie à **OMNITEC**
130 avenue des Lilas
64000 Pau
- Le Génie Civil à **G.C.A. (Grands Travaux de la Côte d'Argent)** 4 avenue du Port du Roy - 33290 Blanquefort
- Le Lot Électromagnétique à **FRANGECLIM**
225 rue Malbec
33800 Bordeaux



quartier Toulouse-Lautrec:

point sensible d'un développement urbain

On désigne sous le nom de quartier Toulouse-Lautrec le périmètre défini par les rues du Docteur-Charles-Nancel-Penard, Georges-Bonnac, du Château-d'Eau et la place du Colonel-Raynal.

Ce secteur qui jouxte le grand axe cours d'Albret, rue du Docteur-Nancel-Penard, cours Georges-Clemenceau et la place Gambetta était surtout caractérisé par une absence de spécificité géographique ou urbanistique bien définie, or depuis la création du nouveau quartier de l'Hôtel-de-Ville il se transforme en « espace tampon » entre deux entités structurées autant sur le plan fonctionnel qu'architectural.

D'une part la place Gambetta, centre traditionnel appartenant au « Triangle Intendance - Tourny - Clemenceau » cher aux Bordelais; d'autre part le quartier de l'Hôtel-de-Ville, nouveau centre créé par la restructuration de l'ensemble de Mériadeck où se développent logements, hébergement hôtelier et équipements administratifs, commerciaux et de loisirs.

Cet espace, qui n'avait donc au départ aucune vocation propre, devient un « point sensible » du développement urbain du centre de Bordeaux.

Deux « opérations de curetage » à deux siècles d'intervalle

Avant de considérer le quartier Toulouse-Lautrec, il semble nécessaire de faire un petit rappel

historique sur la création de la place Gambetta et du quartier de l'Hôtel-de-Ville et de resituer l'état d'esprit général des époques où ont été réalisées ces deux entités.

En effet, une même politique d'urbanisme a été menée à deux siècles d'intervalle: un secteur très vétuste de l'agglomération a nécessité « une opération de curetage » et a entraîné la reconstruction d'un quartier, ensemble homogène tant par son fonctionnement que par son architecture, reflet d'une époque.

Dans toute l'Europe occidentale dès le XVIII^e siècle, une période de création et de rénovation urbaine est née. L'architecte, devenu urbaniste, s'intéresse aux paysages urbains. Les grandes villes françaises ont réagi à ce courant et Bordeaux, bien que plus tardivement, suit cette évolution.

Les travaux commencèrent en 1726 par la place de la Bourse et c'est de 1746 à 1771 que l'espace compris entre la porte Dauphine et la porte Dijaux, l'un des endroits les plus sales de la ville, devient l'actuelle place Gambetta.

Relative analogie avec cette deuxième partie du XX^e siècle.

Au lendemain de la deuxième guerre mondiale, la crise du logement provoque l'envahissement des banlieues et des terrains libres en périphérie des agglomérations par d'importantes cités qui peu à peu provoquent la désertion des vieux quartiers des grandes villes. La prise de conscience de ce phénomène, maintenant renforcé par les problèmes de transport et le

coût de l'énergie, a engendré un nouvel esprit urbanistique; la mise en valeur par la réhabilitation et la reconstruction des quartiers internes de la ville. Avec la rénovation du quartier Mériadeck, Bordeaux est entré dans cette évolution. En 1957, la SBRU prit la relève de la SBUC et après maîtrise de 30 hectares et expropriation de près de 880 immeubles, un nouveau quartier naquit sur un des endroits les plus vétustes et les plus insalubres de Bordeaux.

De même qu'il y a une certaine similitude dans les courants évolutionnistes de ces deux époques, un même « esprit architectural » a dominé la création de ces deux quartiers: une architecture volontariste, reflet de son temps au service du fonctionnalisme.

L'architecture de la place Gambetta découle directement de ce style qui s'est imposé par la création de la place de la Bourse; style importé mais dont le parti architectural respecte un principe de base adapté à la vie bordelaise et qui restera appliqué pendant deux siècles. Un rez-de-chaussée haut de plafond avec arcades en plein cintre et un entresol de hauteur réduite adapté aux besoins: en bas la boutique, au-dessus l'atelier ou la remise. Un premier étage noble et de belle proportion: l'appartement de réception. Au-dessus un comble avec mansardes: logements des domestiques, appartements à louer ou chambres. Il s'agit d'une architecture de pierre dont la masse architecturale, la répartition des volumes et la cadence frappent plus que le décor.

Le quartier Mériadeck résulte d'un

principe architectural correspondant à des besoins actuels: le plan d'ensemble se développe sur des dalles piétonnières qui séparent le flot et le stationnement des véhicules des autres fonctions urbaines. Autour d'une esplanade qui prolonge le jardin de l'Hôtel de Ville se composent des immeubles cruciformes. Nous retrouvons toutefois des points de similitude avec l'ancien Bordeaux: tout d'abord une volonté de minéralisation des façades puis un vaste rez-de-chaussée, presque toujours avec un entresol: le bas à vocation souvent commerciale et l'entresol occupé par les bureaux. Par contre l'empilement d'étages identiques correspond beaucoup plus aux critères actuels de rentabilité.

Une urbanisation sans caractère spécifique

La physionomie actuelle du quartier Toulouse-Lautrec est hétérogène: un ensemble sans caractère particulier dans lequel, parmi plusieurs immeubles vétustes, quelques éléments architecturaux qui, sans rappeler les rythmes et proportions de la place Gambetta, comportent néanmoins quelques éléments potables. En règle générale, l'architecture est de meilleure qualité et les immeubles moins vétustes du côté du centre (place Gambetta et rue du Docteur-Nancel-Penard) que vers l'extérieur anciennement plus pauvre (rues du Château-d'Eau et Edmond-Valade).

Au niveau de l'épannelage, la volumétrie a été soumise à l'anarchie totale. Les étages varient de 1 à 4 en créant des effets de « dent creuse » gênants surtout dans les grandes perspectives. Les rez-de-chaussée, suivant la présence ou l'absence de commerces, sont de qualité et de tenue très hétéroclites. La présence, plus importante, de l'activité commerciale dans les rues de liaison interquartiers que dans les rues désertes internes tend à s'accroître depuis la revalorisation géographique de l'ensemble par la création du quartier de l'Hôtel-de-Ville.

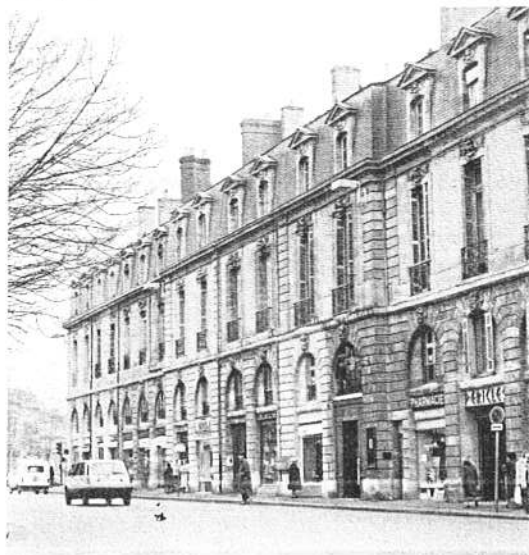
Il faut aussi noter deux points délicats dans les considérations sur le devenir de ce quartier:

Au nord du quartier, les créations du square Edmond-Michelet et la démolition de la façade Nord de la rue Toulouse-Lautrec pour réaliser un parking souterrain faisant apparaître les façades résiduelles des immeubles de la rue Georges-Bonnac.

Au sud du quartier, un édifice culturel relativement récent: la Galerie des Beaux-Arts et l'école qui la jouxte. Il se pose alors le problème de l'unité des façades de

Le quartier Toulouse Lautrec: zone tampon entre deux architectures (au premier plan les immeubles ordonnancés de la place Gambetta, en fond de perspective les immeubles uniformes du quartier de Hôtel de Ville).

La place Gambetta: une architecture de pierre dont la masse architecturale, la répartition des volumes et la cadence frappent plus que le décor.



la place du Colonel Raynal avec au nord, un îlot à restructurer, à l'ouest la façade existante de la rue du Docteur-Charles-Nancel-Penard, au sud la trouée du cours d'Albret et à l'est la Galerie des Beaux-Arts.

En résumé, ce quartier sans caractère spécifique, devra être restructuré en fonction de ces points assez délicats.

Un énorme échangeur divisé en quatre îlots

Étant donné le décalage dans le temps entre la création de ce quartier et son fonctionnalisme, la hiérarchie des voies qui le composent ne devra donc pas prendre en compte leur largeur actuelle, mais au contraire l'importance des flux circulatoires qu'elles supportent en différenciant les circuits internes des circuits externes du quartier.

On remarque, tout d'abord, que les voies périphériques (rues Georges-Bonnac, du Château-d'Eau, Charles-Nancel-Penard et Claude-Bonnier) et les deux voies orthogonales (rues Saint-Sernin et E.-Michelet) constituent un énorme «échangeur» qui isole en partie le secteur et le divise en quatre îlots. En effet, c'est autour et à travers ce quartier que se répartissent vers le centre (par Gambetta), le nord (par la rue Abbé-de-l'Épée), les boulevards (par les rues Georges-Bonnac, Judaiques et Claude-Bonnier) et le sud (par la rue du Château-d'Eau) les flux circulatoires arrivant du sud (par le cours d'Albret), du nord et du centre (par l'intermédiaire de la place Gambetta) et des boulevards (par les rues Georges-Bonnac et Claude-Bonnier).

Il y a en plus lieu de noter que le principe d'aménagement du sud de la place Gambetta, complique ces échanges en ne favorisant que très peu la liaison piétonne Gambetta-Mériadeck.

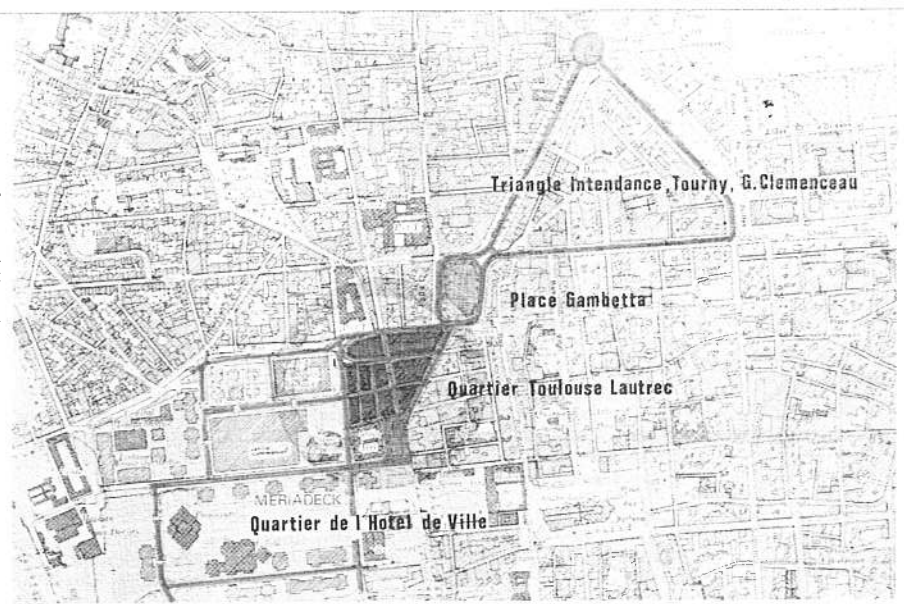
Les autres rues qui découpent chacun de ces quatre îlots de construction peuvent être considérées comme des voies de desserte interne. Leur existence n'est donc liée qu'à l'aménagement propre à chacun de ceux-ci.

Une exception peut être faite pour la rue Louis-de-Foix : en effet, sa situation dans le prolongement de la rue Père-Dieuzaide en fait un axe visuel qui mérite d'être considéré.

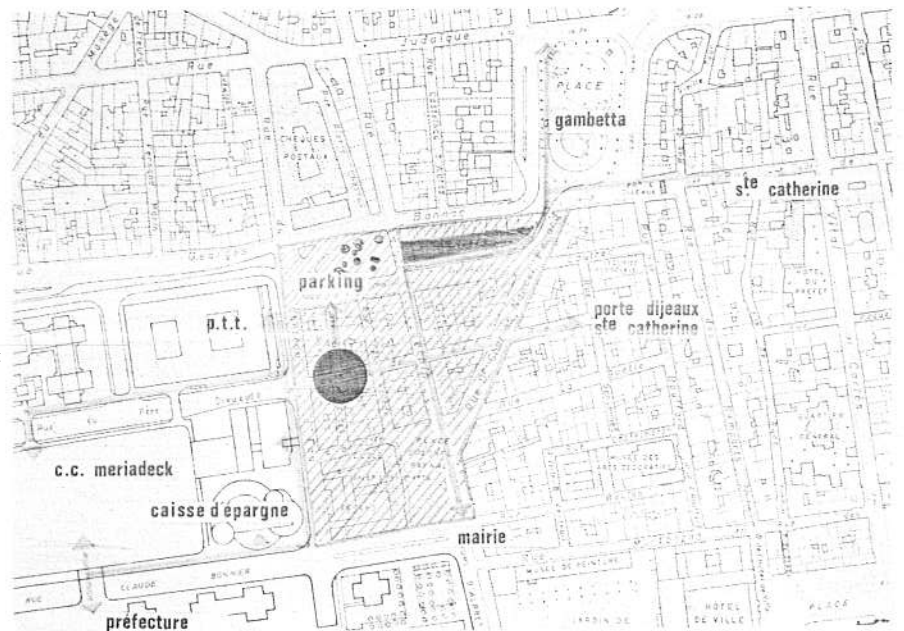
La rue Edmond-Michelet: transition entre deux architectures

C'est sur les deux façades de cette rue que reposeront la responsabilité de la réussite ou de l'échec de l'aménagement. En effet, il incombe à ce petit secteur de relief le quartier Mériadeck à la place

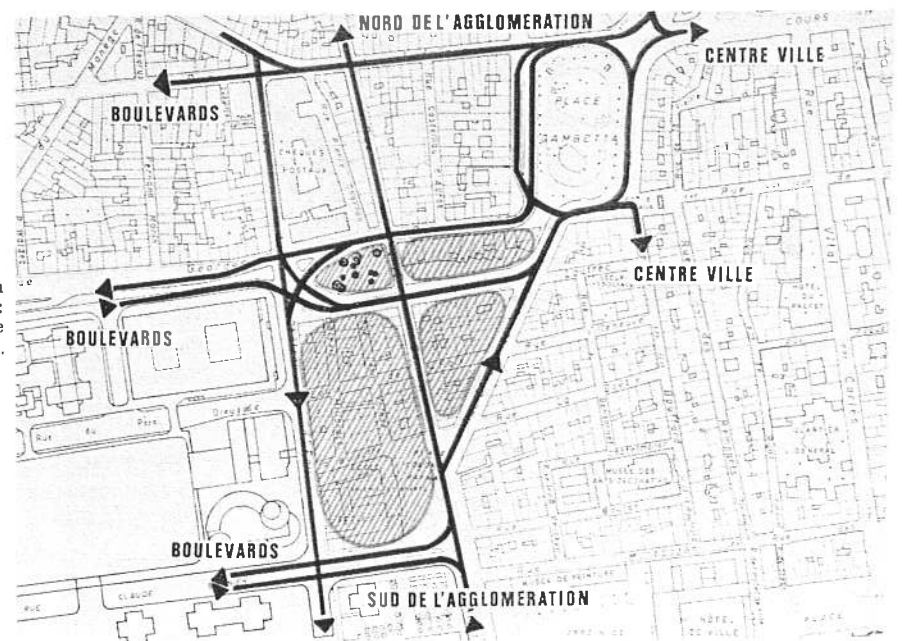
Le quartier Toulouse-Lautrec: zone tampon entre deux quartiers construits à deux siècles d'intervalle.



Circulation piétonne: le quartier Toulouse-Lautrec, une charnière espace-temps entre deux quartiers, deux fonctions bien déterminés.



Circulation automobile: énorme échangeur.



Gambetta sur plusieurs plans :

Sur le plan fonctionnel, en créant une liaison piétonne qui permette par continuité de l'animation de réaliser la jonction entre les deux quartiers.

Sur le plan volumique, arriver à passer des volumes continus avec combles à la Mansart de la place Gambetta aux « tours » ponctuelles au quartier Mériadeck.

Sur le plan architectural, offrir aux sens une perspective architecturale qui puisse servir de temps d'adaptation entre les sentiments qu'inspirent des bâtiments du XVIII^e avec toits à la Mansard, cadencés autour d'une place à l'architecture Renaissance et les bâtiments à plan cruciforme qui ponctuent les dalles et jardins suspendus du quartier Mériadeck.

Pour réaliser un environnement entre la place Gambetta et le quartier Mériadeck, diverses solutions ont déjà été envisagées, allant du cache-misère à base de peinture jusqu'aux échafaudages tubulaires intégrant quelque verdure, créations souvent intéressantes en soi, mais dont le caractère éphémère ne peut les faire retenir comme solutions définitives.

Ces diverses propositions dont le choix est grave quant aux conséquences qu'il peut avoir sur l'environnement, ont ceci de commun qu'elles s'orientent vers un aveu d'impuissance architecturale : elles tendent vers une incapacité de relier harmonieusement au patrimoine artistique bordelais, un mode d'expression contemporain du bâti ; or nous avons vu que c'est précisément la fonction de cet îlot : liaison harmonieuse de deux pages de l'histoire de Bordeaux et respect d'une grande époque de l'architecture de la ville, le XVIII^e siècle.

Est-ce dire par là qu'il faut élaborer pour cette zone une reconstitution historique fidèle, un pastiche de cette architecture dont l'esprit était lui-même un rappel de la renaissance italienne ? Certes non, mais à zone de transition, architecture de transition.

L'architecture de la place Gambetta étant prise comme référence, il semblerait souhaitable d'en conserver les rythmes et les proportions en l'adaptant aux besoins fonctionnels actuels et en utilisant des techniques constructives et des matériaux contemporains.

Le mode souhaité pour ce secteur de transition pourrait être analogue à celui des immeubles jouxtant la place Gambetta :

Au rez-de-chaussée : — les fonctions liées à la chalandise (boutiques, petits artisanats, bureaux commerciaux, etc.), — les halls d'entrée des logements, — les services généraux (en façade arrière).

Aux étages : les logements avec possibilité de bureaux fonction des besoins du marché (dans la mesure du possible, les bureaux se situant à l'entresol).

Une attention particulière devra

être portée pour maintenir une répartition des fonctions par niveau et non par immeuble. En effet, ce n'est que si celle-ci est suffisamment respectée que l'on arrivera à maintenir une continuité d'esprit et d'intérêt visuel le long des cheminements piétons.

Les places : des « espaces vides » aux proportions harmonieuses

Si divers sous-secteurs du quartier peuvent s'accommoder de solutions souples, partielles ou très étagées dans le temps, les parties de façades donnant sur les places posent à chaque fois un problème particulier. En effet, il y aura lieu de trouver des solutions qui permettent de conserver une certaine continuité sur la même voie et en même temps de respecter une certaine homogénéité tout autour d'une même place en lui conservant une proportion correspondant à son ampleur.

Pour la place du Colonel-Raynal, il y a continuité dans la façade ouest, par contre les façades nord et est ne comportent aucune homogénéité. Il y aurait lieu de restructurer entièrement la façade nord. Par contre, la façade est ne nécessiterait qu'une restauration des immeubles existants et la suppression de quelques « dents creuses ». Il va de soi que l'aménagement du sol, au niveau des revêtements, devrait être entièrement repensé.

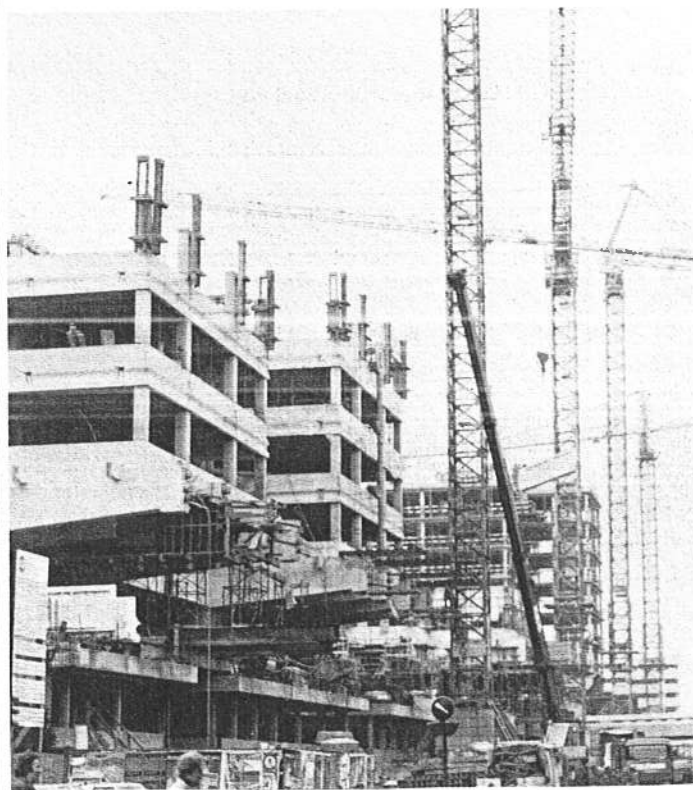
Pour la place délimitée par la rue Georges-Bonnac et Edmond-Michelet, le problème est beaucoup plus complexe : en effet, si les bâtiments Postaux de la façade nord et de la façade ouest présentent une certaine unité volumique, qu'il y aurait lieu de prendre en compte pour le traitement de la rue Michelet, il n'en est pas de même pour des immeubles situés à l'angle de la rue Georges-Bonnac et du Château-d'Eau, à l'angle de la rue Georges-Bonnac et de la rue Saint-Sernin, ainsi que l'îlot compris entre les rues Pierre-Charron et Saint-Sernin.

Ceux-ci sont actuellement hors des limites de l'étude et n'offrent pas de solutions simples de traitement.

Il y a lieu de noter que le square aménagé au sol en aire de repos est ceinturé de plusieurs flots circulatoires importants qui le rendent difficilement accessible et l'empêchent de remplir pleinement son rôle de « relai de circulation piétonne » entre la place Gambetta et le nouveau quartier Mériadeck. Il y aurait donc lieu de voir soit s'il y aurait moyen, soit de déplacer certains flux et enlever à cette place son aspect d'échangeur, soit de trouver un aménagement à caractère purement décoratif et situer le « relais piétons » ailleurs (par exemple dans l'axe visuel Louis-de-Foix - Père-Dieuzaïde).



La démolition de la façade Nord de la rue Toulouse-Lautrec pour réaliser un parking souterrain fait apparaître les façades résiduelles des immeubles de la rue Georges-Bonnac.



Le quartier de l'Hôtel de Ville : une rénovation qui s'achève.

En résumé

En résumé, sur le plan urbanistique, le quartier Toulouse-Lautrec est beaucoup plus complexe par le nombre des problèmes qu'il pose que par la difficulté que chacun d'eux représente.

Il n'y a donc pas intérêt à chercher une résolution globale par un principe directeur applicable à tout l'ensemble de l'îlot, mais au

contraire à envisager des traitements particuliers par sous-secteurs. Il y a donc plusieurs compositions possibles avec différentes solutions ponctuelles et seules des études de programmation économique et planification pourront permettre de mener une ligne de conduite générale valable pour l'ensemble de l'aménagement.

Francisque Perrier

architecte en chef de l'opération pour la S.B.R.U.

voies autoroutières qui doivent desservir l'agglomération.

L'élargissement des rues Georges-Bonnac et d'Ornano, de la ceinture des boulevards jusqu'à la place Gambetta, assureront son insertion dans le tissu urbain existant.

Le programme

La volonté de doter l'agglomération bordelaise des équipements directionnels nécessaires à une métropole régionale a conduit à remplacer les quelques :
— 2 500 logements insalubres ;
— et 540 exploitations industrielles artisanales et commerciales
qui formaient le quartier Méria-deck, par un programme comprenant :

• le siège de différentes administrations : préfecture, communauté urbaine, rectorat, télécommunications, etc. ;

• des activités économiques : commerces, bureaux privés, hôtels ;

• et environ 1 000 appartements.

Exprimés en superficies de planchers hors-œuvre, les constructions devaient représenter :

- 150 000 m² de bureaux ;
- 45 000 m² de commerces ;
- 130 000 m² de logements ;
- 35 000 m² d'activités diverses.

6 000 places de stationnement automobile complètent ce programme et permettent de subvenir aux besoins spécifiques du nouveau quartier de l'Hôtel de Ville, en remédiant partiellement au déficit du centre actuel.

Enfin, une instruction complé-

mentaire des services de ban-Delmas à l'architecte en chef : celle de prévoir un grand parc central derrière l'Hôtel de Ville constituant à la fois l'axe de la composition et le « poumon central » qui fait actuellement défaut.

Le parti urbanistique et architectural

A partir de ces données, MM. Royer, responsable de la composition générale et Willerval, architecte coordinateur, ont effectué une remarquable synthèse des différents éléments, parfois contradictoires, à prendre en considération.

Satisfaire aux besoins et aux goûts de notre époque, tout en s'harmonisant avec le centre ville actuel.

Édifier en quelques années un en-

était autrefois le résultat de plusieurs siècles d'efforts.

Telles sont les intentions qui ont déterminé les données de base du parti retenu :

• La détermination d'un « vé-lum » limitant la hauteur des constructions vise à préserver le paysage urbain de Bordeaux : de l'axe de la composition aux limites Nord et Sud de l'opération, des plafonds ont été fixés, croissant de 15 m (4 niveaux), à 40 m (12 à 13 niveaux) ; ainsi, la hauteur et le volume des bâtiments, tout en signalant l'importance du quartier, s'équilibrent avec la masse des immeubles existants.

• La séparation des circulations automobile et piétonnière facilite la circulation des véhicules et libère les piétons de cette nui-



Immeuble «le Centre».



L'esplanade.

modalités de la cession par la S.B.R.U. des droits à bâtir sur le quartier de l'Hôtel de Ville

I/ Conditions juridiques

Les modalités de la cession des droits à bâtir peuvent varier suivant la dimension des îlots :

— si les îlots restructurés représentent une capacité d'accueil importante en stationnements automobiles, la S.B.R.U., dans l'intérêt général, prend en charge la conception et la réalisation des parkings sous dalle-piétons, de manière à permettre ultérieurement leur exploitation publique ; en ce cas, les îlots sont divisés en lots correspondant à chaque programme immobilier, et les lots font eux-mêmes l'objet d'une copropriété entre la S.B.R.U. et le promoteur.

Ainsi la S.B.R.U. s'assure, par la jonction de ses droits de copropriété sur l'ensemble des lots, la maîtrise de la totalité des parkings de l'îlot.

Quant au promoteur, il est invité à apporter une contribution financière à la réalisation de ces parkings, proportionnelle à son programme, contribution en échange de laquelle un droit de jouissance trentenaire lui sera attribué pour le nombre de places de stationnement ainsi souscrit.

— Si la dimension des îlots n'offre qu'une

capacité de stationnement correspondant aux besoins propres des programmes immobiliers qui doivent s'y édifier, ces îlots peuvent alors faire l'objet d'une cession en pleine propriété à leur promoteur, qui a alors la charge de réaliser les parkings et dalle-piétons dans les conditions prévues au cahier des charges.

II/ Conditions financières

Les prix de cession des droits à bâtir sont fonction :

— de la destination des immeubles : habitation, bureaux, commerce
— du programme de construction autorisé sur les différents emplacements
— de la localisation à l'intérieur du périmètre opérationnel.

Ils s'expriment par une charge foncière appliquée au nombre de mètres carrés de programme, exprimés « hors-œuvre ». Cette charge foncière varie de 1 100 à 1 300 francs.

Dans le cas où la S.B.R.U. réalise les parkings et la dalle-piétons, il s'y ajoute une contribution financière correspondant au coût de location trentenaire d'une place de stationnement, sur la base minimale de :

— 1 place par logement inscrit au programme ou
— 1 place par 125 m² H.O. de bureaux ou commerces.

III/ Conditions architecturales et techniques

Le cahier des charges de cession de terrains et le règlement technique et architectural définissent les modalités de réalisation des projets immobiliers du Quartier rénové.

Les accords contractuels à passer entre la S.B.R.U. et l'acquéreur, apportent les modifications générales intervenues dans ces documents pour les adapter à l'évolution du projet de rénovation (chauffage électrique, nombre de niveaux de parkings sous la dalle-piétons, etc.), ainsi que les spécifications particulières propres à chacun des projets immobiliers considérés.

La coordination générale des projets est assurée par Monsieur Jean Willerval, architecte-urbaniste, qui a pour mission de définir le parti architectural, de préciser les hauteurs et volumes des édifices et d'approuver les dossiers de permis de construire.

sance. Une dalle, vaste terrasse réservée aux piétons, se poursuit d'un groupe immobilier à l'autre, enjambant les rues par de larges passerelles. Et c'est sous cette dalle, avec la création de deux ou trois niveaux de parkings, qu'est assuré le stationnement des véhicules.

• Une nouvelle trame de voiries, considérablement simplifiée par rapport à l'ancien réseau, permet une circulation aussi fluide que possible.

• La nouvelle implantation des activités vise à donner au secteur situé au nord du parc central, le plus proche du centre tertiaire actuel, le caractère d'un centre d'affaires, tandis que la partie sud de la zone opérationnelle a un caractère principalement résidentiel.

• L'architecture, résolument