



Mairie de Bordeaux
Direction Générale
de l'Aménagement

Bordeaux, le 16 avril 2008

Direction de l'Urbanisme
Service Projet Urbain

Nos références
SC/ND/200800313

Participants

Objet

Affaire suivie par
Stéphane Caze
Tél. 05 56 10 19 84

Madame, Monsieur,

Je vous prie de trouver ci-joint le programme de références pour la deuxième phase des marchés de définition du quartier Mériadeck. Les propositions d'interventions que vous élaborerez dans les mois qui viennent devront prendre en compte l'ensemble des objectifs et orientations inscrits dans ce document.

Au cours de la deuxième phase de ces études, nous envisageons deux rencontres :

- la première à la fin du mois de mai, pour une évaluation intermédiaire de vos projets,
- la seconde, dans la deuxième semaine de juillet, en configuration de jury, pour désigner un projet lauréat pour le quartier.

Je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de mes sentiments distingués.

M. LARUË-CHARLUS
Directeur Général de l'Aménagement

BORDEAUX
PATRIMOINE MONDIAL
DE L'UNESCO



*Toute correspondance
doit être adressée à*

Mairie de Bordeaux
Hôtel de ville
place Pey-Berland
33077 Bordeaux cedex
Tél. 05 56 10 20 30
www.bordeaux.fr



Direction Générale de l'Aménagement
Direction de l'urbanisme
Service Projet Urbain

**MARCHES DE DEFINITION POUR L'ELABORATION
D'UNE STRATEGIE D'INTERVENTION SUR LE QUARTIER MERIADECK**

Programme de références

Deuxième phase des marchés de définition

DOCUMENT DE TRAVAIL

Plan du programme :

- I. LES ENJEUX DU QUARTIER
- II. LES SECTEURS D'INTERVENTION A PRIVILEGIER
- III. ORGANISATION DE LA DEUXIEME PHASE DES MARCHES DE DEFINITION

Depuis le mois de juillet 2007 et le lancement par la Ville de Bordeaux de marchés de définition sur le quartier Mériadeck, plusieurs rencontres entre les équipes d'architectes-urbanistes titulaires de ces marchés et l'ensemble des acteurs publics et privés du quartier ont animé la phase dite ouverte des études. Celle-ci s'achève avec la rédaction de ce programme de références qui présente, sur la base des propositions des équipes, les orientations d'aménagement souhaitées par la Ville et ses partenaires.

Ces orientations reprennent des thèmes essentiels, déjà présents pour certains dans le cahier des charges de ces études, que les équipes ont intégrés en les traduisant spatialement dans le quartier.

Un travail sur 4 secteurs à privilégier

De manière à donner aux projets qui seront présentés à l'issue de ces études une dimension opérationnelle réelle, la Ville et ses partenaires demandent aux équipes de **décliner en priorité leur stratégie d'intervention sur quatre secteurs bien délimités.**

Présentés dans la deuxième partie de ce programme, ces secteurs sont considérés comme prioritaires, selon des temporalités différentes, dans l'optique d'un renouvellement de l'image du quartier. Les équipes seront donc amenées à proposer des solutions d'aménagement pour chacun de ces espaces.

Le fait de privilégier l'action sur certains secteurs du quartier n'interdit pas bien entendu le développement par les équipes de thèmes ou d'actions sur des secteurs à l'intérieur du quartier Mériadeck que le programme ne mentionne pas de manière explicite.

Des enjeux transversaux à appliquer

En plus de ces secteurs d'intervention prioritaires, le programme de références développe quatre enjeux d'urbanisme transversaux, applicables sur ces secteurs ou ailleurs dans le quartier, qui devront guider la démarche des équipes dans la deuxième phase des études.

Quel que soit le thème abordé, la qualité et l'appropriation de l'espace, l'accessibilité du quartier, la diversification de ses fonctions ou encore le développement des hauteurs de construction, **les équipes devront prendre en compte le caractère patrimonial du site**, inscrit dans son intégralité au patrimoine mondial de l'UNESCO au même titre que le centre historique de Bordeaux. Dans cet esprit, la première phase des études a plutôt valoriser l'intérêt architectural et historique de l'objet Mériadeck dans son ensemble, puisque les propositions n'ont pas remis grandement en cause les formes du quartier (pas ou peu de démolitions) et ont eu même plutôt tendance à les souligner. C'est dans cette philosophie que la Ville et ses partenaires souhaitent prolonger les réflexions sur le quartier avec l'idée principale que Mériadeck doit connaître les évolutions nécessaires, parfois profondes, sans pour autant que sa spécificité en soit altérée.

Des temps d'actions à planifier

Ce programme présente également les modalités d'organisation de la deuxième phase des marchés de définition, en particulier le niveau de détail attendu pour la restitution des projets ainsi que les principales échéances à venir. L'ensemble des acteurs du quartier sera particulièrement attentif à **l'articulation et au phasage proposé par les équipes pour la mise en œuvre des actions à l'échelle du quartier.**

Il conviendra par exemple pour les équipes de définir avec précision les actions qui peuvent être rapidement applicables et profitables au renouvellement de l'image du quartier et celles qui nécessiteront un temps de préparation plus long.



I. LES ENJEUX DU QUARTIER

Les enjeux développés dans cette première partie constituent le fil conducteur de la démarche souhaitée par la Ville et ses partenaires sur le quartier Mériadeck. La requalification des nombreux espaces publics du quartier, l'accessibilité et la lisibilité du quartier, la recherche d'une densité verticale et horizontale plus forte, la diversification des fonctions et le renforcement de celles existantes sont autant d'enjeux majeurs qui devront être déclinés dans la stratégie d'intervention proposée par chaque équipe.

■ Améliorer la qualité de l'espace public et son appropriation

Mériadeck est un espace urbain rempli de vides non appropriés sur lesquels il devient nécessaire d'agir, en les occupant physiquement ou en leur attribuant une fonction jusque là absente.

Les interventions sur les espaces publics seront déterminantes par le changement d'image et de perception du quartier qu'elles peuvent susciter, en particulier sur **l'espace de la dalle**.

L'enseignement tiré de cette première phase est de s'affranchir finalement du débat un peu vain sur les décalages entre niveaux dalle et rue en donnant du sens à l'ensemble. La profusion d'activités à toutes les strates du quartier, la recherche d'une fonction précise pour chaque espace doit permettre de ne plus percevoir la dalle comme un lieu hors de la ville.

Sur cet enjeu, il apparaît évident qu'il n'existe pas de réponse unique et radicale : les propositions devront s'adapter au contexte des différentes dalles du quartier, certaines pourront être supprimées ou réduites, d'autres peuvent être au contraire étendues et affirmées grâce à la création de nouveaux accès et l'accueil de fonctions commerciales ou tertiaires génératrices de flux.

Le quartier Mériadeck est aujourd'hui un espace traversé sans réelle appropriation de ses nombreux espaces publics et qui pâtit d'un sentiment d'insécurité relatif. Le diagnostic préalable aux marchés de définition et les propositions des équipes dans la première phase s'accordent sur la nécessité de développer un **véritable projet de requalification et d'animation de l'espace public du quartier**.

Dans cette optique, il est demandé aux équipes de proposer un cadre d'intervention à court terme amenant à une recomposition d'ensemble du paysage de la dalle et la mise en valeur d'ambiances qui allierait des préoccupations esthétiques et de confort d'usage.

Ce cadre d'intervention devra apporter des préconisations sur :

- la requalification globale du mobilier urbain du quartier (éclairage public, reconversion ou remise en eaux des bassins, bancs, signalétique, etc) et des escaliers,
- la valorisation et le développement des espaces végétal de la dalle,
- le traitement des revêtements de la dalle et des parements verticaux (à noter que des pans entiers de dalles ont déjà été changés en particulier à l'arrière de la bibliothèque),
- la requalification des gardes-corps des passerelles et des nez-de dalle, en privilégiant des formes moins opaques et des matériaux simples et légers.

Sur ces différents points, les équipes pourront se référer à la charte des mobiliers urbains de la ville. Il convient de préciser sur ces aspects que le mobilier d'éclairage public a été entièrement changé (réfection en cours).



Au niveau rue, outre l'enjeu de requalification du mobilier urbain évoqué ci-dessus, les projets devront s'attacher à réinvestir un espace public aujourd'hui faiblement animé, peu qualifié et entièrement adapté aux flux de voitures.

Plusieurs objectifs peuvent contribuer à modifier ces constats :

- la recherche d'un meilleur partage de l'espace public entre les différents modes de circulation (voiture, transports en commun, piétons, vélos),
- l'animation des rez-de-chaussée des îlots par le développement d'activités commerciales, de services ou de loisirs,
- le développement d'espaces plantés lorsque cela est possible.

Sur les préconisations en matière de voirie, les travaux proposés le seront sous maîtrise d'ouvrage communautaire, échelonnés dans le temps et financés par l'enveloppe « voie de desserte » dont l'affectation relève des souhaits de la Ville.

Enfin, l'appropriation de l'espace public n'est pas seulement physique, mais également temporelle. Les équipes devront proposer des interventions propres à favoriser l'animation nocturne du quartier.

▪ **Renforcer la lisibilité et l'accessibilité par le développement d'une identité visuelle pour le quartier**

Le quartier a une originalité urbaine et architecturale et une forme d'insularité qu'il convient dans une certaine mesure de préserver. Ce constat ne doit pas masquer pour autant les critiques récurrentes faites aux espaces publics de ce quartier (manque de lisibilité, pertes de repères, sentiment d'insécurité).

Dans le but de remédier à ces critiques, il est nécessaire de prolonger le travail des équipes sur les enjeux d'accessibilité et de lisibilité du quartier en leur donnant un caractère transversal sur l'ensemble des secteurs d'interventions proposés.

Ces enjeux, étroitement liés aux intentions formulées plus haut sur la requalification des espaces publics, pourront se traduire dans la **recherche d'une identité visuelle pour le quartier, qui prendra en compte l'enjeu de valorisation patrimoniale développé dans le préambule de ce programme.**

Les équipes devront également formuler des propositions sur le développement d'accès, de « porosités » en particulier vers l'esplanade Charles de Gaulle pour en faire un véritable espace public partagé et mieux connecté au reste de la ville. La recherche d'une liaison physique ou visuelle depuis le cours d'Albret devra être notamment mise en avant.

Sur l'ensemble de ces questions, le travail des équipes s'attachera plus particulièrement à :

- renforcer les liaisons du quartier au reste de la ville via le Cours d'Albret, la rue du Château d'Eau, la rue George Bonnac au Nord et le Cours du Maréchal Juin au Sud,
- améliorer les accès entre les îlots du quartier notamment, les passages entre la rue Claude Bonnier et l'esplanade Charles de Gaulle,
- faciliter l'accès sur dalle des personnes à mobilité réduite,
- proposer une signalétique d'accès à des équipements ou des parkings facilitant les interactions entre les niveaux rue et dalle et les circulations sur la dalle.

Sur ce thème, il est à noter que PARCUB, gestionnaire des parkings publics de stationnement du secteur Mériadeck a travaillé sur un repérage des accès parking qui sera achevé dans les



prochains mois. Il se traduira par la création d'une signalétique lumière (halo bleu visible la nuit) dans le cadre de la charte lumière définie par PARCUB et par une signalétique sonore pour faciliter la localisation des escaliers

▪ **Densifier le quartier et diversifier ses fonctions**

Parce que Mériadeck est bien un quartier d'hyper-centre, mais caractérisé par une faible occupation au sol, le développement d'une densité de constructions supplémentaire devra être privilégié.

Les projets qui seront développés par les équipes dans la seconde phase des études devront exploiter pleinement toutes les possibilités de densification offertes par le quartier et elles sont nombreuses, si l'on profite de toutes ses strates : en gagnant de la hauteur, par une meilleure occupation de la dalle, par un investissement des niveaux sous dalle.

Cette densification n'a bien sûr d'intérêt que par le surcroît d'animation, de diversité ou par le renforcement des fonctions qu'elle peut générer.

Elle s'accompagnera dans les projets présentés par les équipes d'une recherche de **nouvelles fonctions ou de renforcement de celles déjà existantes**. La vocation résidentielle peut être confortée, mais la priorité sera donnée au développement de l'offre tertiaire privée et publique ainsi que l'offre commerciale.

De manière synthétique sur ces aspects, les réponses en terme de fonctionnalités données au quartier s'orienteront donc en priorité vers :

- le développement de programmes tertiaires privés,
- le positionnement d'un grand immeuble administratif et tertiaire sur le quartier,
- une offre supplémentaire d'équipements de loisirs (sportifs, culturels, etc),
- le déploiement de linéaires commerciaux en front de rue, en particulier en accompagnement du tramway, orientation qui s'inscrit dans un mouvement déjà projeté par le centre commercial.

L'ensemble des programmes projetés par les équipes, en construction neuve, restructuration ou réhabilitation, devra faire l'objet d'une estimation chiffrée des surfaces de plancher construites exprimée en m² de SHON ainsi que du nombre de places de stationnement correspondant, en tenant compte sur ce dernier point, du souci de mieux exploiter le potentiel actuel de places.

Cet objectif de plus grande densité est partagé par la plupart des administrations publiques présentes qui réfléchissent au développement de leur patrimoine immobilier dans le quartier. C'est le cas en particulier du **Conseil Régional** dans le secteur Koënic (cf page 12) et du **Conseil Général** sur leurs propriétés foncières.

Le Conseil Général envisage en effet de concentrer tous ses services locataires de la Tour Christal dans un nouveau projet de construction, complémentaire à l'extension de l'Hôtel du Département en cours d'achèvement. A ce stade, le Conseil Général a identifié deux emprises possibles, l'une située entre la CUB et l'immeuble de la Préfecture, à l'intersection des rues Jean Fleuret et Corps Franc Pomiès et l'autre au croisement des rues Claude Bonnier et Corps Franc Pomiès au Nord de l'immeuble Croix du Palais.

▪ **Privilégier la hauteur des bâtiments**

La première phase de ces études a montré la convergence des points de vue des équipes sur la nécessité de développer des hauteurs de construction plus importantes dans le quartier.



La Ville et ses partenaires considèrent en effet que ces études de définition sont une opportunité intéressante pour aborder de manière franche cet enjeu majeur propre aux grandes villes.

Parce que ce quartier constitue un lieu déjà spécifique dans la représentation qu'ont les bordelais de leur ville, il peut ainsi **donner une place majeure à des gestes architecturaux forts et à l'insertion d'immeubles hauts**, voire relevant de la catégorie IGH (50 mètres pour les immeubles d'habitation, à plus de 28 mètres pour tous les autres immeubles),

La première phase des études a permis de révéler quelques secteurs disposant du potentiel d'accueil nécessaire pour un immeuble de grande hauteur, à savoir l'îlot du centre commercial, la terrasse du Général Koëning voire l'esplanade Charles de Gaulle. Les équipes pourront proposer une construction de ce type, au minimum sur l'un de ces secteurs, qui permettrait d'accueillir un programme à dominante tertiaire.



II. LES SECTEURS D'INTERVENTION A PRIVILEGIER

A partir d'un périmètre d'étude initial couvrant l'ensemble du quartier, nous proposons aux équipes de décliner les enjeux précités sur quatre secteurs stratégiques à partir desquels le renouveau de l'image de Mériadeck doit s'opérer.

L'intégration dans le programme de références de ces secteurs impose le développement au minimum d'une proposition d'intervention spécifique pour chacun de ces espaces.

A ce stade, certaines options développées ci-dessous, en particulier sur l'îlot du centre commercial (statut de la rue Père Dieuzaide) et sur la terrasse du Général Koënik (maintien ou non de la gare routière) sont encore dans une phase de concertation entre les acteurs concernés. De ce fait, certains ajustements pourront être apportés durant la phase d'élaboration des stratégies d'intervention.

1. L'ESPLANADE CHARLES DE GAULLE

Contexte

En tant que propriétaire de cette esplanade et maître d'ouvrage des marchés de définition, la Ville de Bordeaux a la possibilité de confier très rapidement une mission de maîtrise d'œuvre au projet lauréat sur cet espace.

Qu'elle soit le réceptacle possible de nouvelles emprises constructibles permettant de développer ou renforcer de nouvelles animations ou fonctions pour le quartier, ou le lieu potentiel d'évènements culturels ou sportifs, l'esplanade Charles de Gaulle est considérée comme une priorité, en termes de stratégie d'intervention pour la Ville de Bordeaux et ses partenaires.

Au cours de la première phase des études, les équipes ont dans l'ensemble orienté leurs propos sur un enjeu d'appropriation de cet espace central à une échelle qui dépasse celle du quartier.

A ce stade, la maîtrise d'ouvrage considère que cette appropriation du site peut s'opérer de deux manières différentes, non cumulatives.

Objectifs

Il est demandé aux équipes de travailler sur les deux stratégies d'intervention suivantes :

- **Une stratégie d'intervention à moins de 5 ans sur l'esplanade CDG qui s'appuie sur un développement de l'animation en journée et le soir du site sans modification forte de sa composition paysagère permettant :**
 - La création d'équipements de loisirs, sportifs, culturel ou ludique (aires de jeux pour enfants, kiosques, buvettes) permanents ou temporaires en structure bâtie légère permettant l'affirmation d'une présence sur le site
 - Animations sur les franges (terrasses, restaurants) et/ou à l'intérieur de l'esplanade favorisant le lien entre les espaces bâtis à vocation commerciale du quartier et l'esplanade
 - Recréer des cheminements, circulations en lien avec les aménagements proposés et les structures bâtis qui entourent l'esplanade
 - Préservation du caractère végétal du site

- **Une stratégie d'intervention sur 10 ans fondée sur une constructibilité de l'esplanade et une modification profonde de sa perception physique**
 - Définition d'emprises constructibles pour bâtiments de grande hauteur permettant le renforcement des fonctions administratives, tertiaires et résidentielles du quartier
 - Construction d'un équipement de loisirs de référence à l'échelle de l'agglomération sur le thème de l'eau (balnéothérapie, bains publics) ou permettant le développement d'activités sportives et/ou culturelles.
 - Préservation du caractère végétal du site

- **Intégration, dans les deux cas, d'une proposition claire de réaménagement de la perspective entre le centre historique depuis les Jardins de l'hôtel de Ville et l'esplanade (intervention préconisée sur le square André Lhote).**



2) L'ÎLOT DU CENTRE COMMERCIAL ET LES VOIES PUBLIQUES PÉRIPHÉRIQUES

Contexte

Cœur économique du quartier mais peu ouvert sur l'extérieur, l'îlot du centre commercial qui se développe sur 6 niveaux constitue un carrefour entre de multiples liaisons piétonnes entre le niveau rue et le niveau dalle. Peu ouvert sur l'extérieur et par conséquent peu lisible, cet îlot nécessite diverses restructurations profondes.

Co-proprétaire du centre commercial, UNIBAIL-RODAMCO souhaite développer, en partenariat avec les autres opérateurs de l'îlot (Auchan, ParCub, InCité, Caisse d'Epargne) une stratégie de renouvellement et de plus grande ouverture du centre commercial (développement des surfaces commerciales, amélioration des accès, meilleure gestion des espaces de stationnement, revalorisation des façades et des rez-de-chaussée, visibilité de l'offre, etc).

De son côté, la Ville entend favoriser le renforcement de la fonction commerciale du quartier en partant de la polarité que représente aujourd'hui le centre commercial.

Dans cette optique le renforcement des liens entre le centre ville piéton et les espaces de commerces (actuels et projetés) du quartier via les voies publiques qui entourent l'îlot du centre commercial devient un enjeu prioritaire pour la deuxième phase des études.

Dans la deuxième phase de ces études de définition, les équipes devront prendre en compte la réorganisation des espaces logistiques du centre commercial et de ses aires de stationnement.

Dans le but de développer une organisation plus rationnelle et efficiente, Unibail projette en effet à court terme un réaménagement complet de ses espaces (surfaces commerciales, accès, espaces livraison, parking) amenant à :

- une concentration des espaces de livraison + manœuvre des camions en infrastructure de la rue du Père Dieuzaide,
- une réorganisation des espaces de stationnement uniquement en infrastructure aux niveaux -1 et -2 (suppression des stationnements en superstructure) avec en perspective des possibilités de mutualisation des aires de stationnements avec les îlots périphériques en particulier entre l'îlot du centre commercial et la terrasse Front du Médoc,
- Une réduction du nombre de places de stationnement dédié à la fonction commerciale, passant de 1 500 à environ 1 000 places.

Sur ce dernier point, il convient de préciser que la réduction du nombre de places pour la fonction commerciale, ne doit pas bien évidemment faire oublier les obligations réglementaires en matière de stationnement liées à une densification possible de l'îlot et la création de surfaces nouvelles (logements, bureaux, etc) dans le cas où cette stratégie d'intervention est privilégiée par les équipes.

Ces études sont également une opportunité réelle pour travailler sur le linéaire de voies qui entourent l'îlot du centre commercial, aujourd'hui faiblement structurant pour les îlots qu'ils bordent, souvent surdimensionné à l'échelle piétonne (rue Lateulade et Père Dieuzaide) et très faiblement qualifié.

Des propositions pourront être faites dans la deuxième phase de ces études pour aboutir à un meilleur partage de l'espace public entre la voiture et les modes de déplacement doux, réduire le gabarit des voies en proposant des programmes de construction en prolongement de la dalle, créer de nouveaux accès et cheminements entre les îlots du quartier et avec les quartiers périphériques. A ce titre, la relocation des espaces de livraison vers la rue Père Dieuzaide donnera une plus grande souplesse d'aménagement sur la rue Claude Bonnier.

Objectifs à court terme (moins de 5 ans)

Sur l'îlot du centre commercial

▪ Développement de la fonction commerciale

L'îlot du centre commercial demeure l'un des espaces potentiellement constructibles (toiture 2 ha) les plus importants du quartier.

Ce développement peut s'opérer :

- sur la toiture du centre commercial présentant un potentiel de 2 ha,
- A l'intérieur de l'îlot dans les espaces potentiellement récupérables sur le stationnement (celui non réaffectés aux besoins de stationnement liés à la construction de nouvelles surfaces) ou sur les aires de livraison,
- sur les marges de l'îlot, en débordant sur les voies publiques (rue Lateulade et Château d'Eau) ou par la simple ouverture des rez-de-chaussée.

▪ Proposer l'implantation d'autres fonctions urbaines

Aujourd'hui entièrement tourné vers l'activité commerciale en dehors de la résidence du Château d'eau, l'îlot du centre commercial est en capacité d'accueillir d'autres fonctions (tertiaire administratif ou privé, logements). Dans cette hypothèse les propositions devront être clairement explicite sur l'affectation des espaces, les accès aux différentes entités et la question du stationnement.

Sur les voies périphériques

Outre ceux déjà mentionnés dans la première partie de ce programme (« Améliorer la qualité de l'espace public et son appropriation »), d'autres objectifs sont proposés sur les voies périphériques de l'îlot du centre commercial.

▪ Améliorer le rôle d'interface de la rue du Château d'Eau

Voie de transit. importante, la rue du Château fait office de limite Est du quartier. La nouvelle accroche urbaine, matérialisée par l'îlot Bonnac et la galerie marchande prévue en rez-de-chaussée de l'opération, tend à atténuer les effets de limite par le prolongement d'un continuum commercial du centre historique jusqu'à Mériadeck. Dès lors, il paraît nécessaire de prolonger ce mouvement dans la deuxième phase des études en proposant un travail sur l'espace public aboutissant à une valorisation des liens entre le centre commercial et l'îlot Bonnac.

Dans cette perspective, il est possible d'envisager un recul de la façade du centre commercial permettant de dégager un espace plus généreux en interaction entre le débouché des passages commerciaux de l'îlot Bonnac et l'entrée du centre commercial.

▪ Requalification de la rue Claude Bonnier

En position d'interface entre le centre commercial et l'Esplanade, la rue Claude Bonnier pâtit d'un environnement pauvre qui n'est pas à la mesure de sa fonction essentielle depuis la mise en service du tramway. Le redimensionnement de l'îlot CMK devra donc trouver un écho dans le renouveau des espaces publics qui le bordent.

En outre, par sa localisation en cœur de quartier la rue Claude Bonnier, et donc la ligne de tramway qui la parcourt, doit être considéré comme un facteur de liens entre les différents espaces du quartier.

Les propositions dans la deuxième phase des études devront donc aller dans le sens :

- d'une valorisation de l'interface entre le centre commercial et le tramway,
- d'une ouverture plus affirmée du centre commercial vers l'esplanade Charles de Gaulle,
- d'une extension des parkings deux roues sur la rue Claude Bonnier.



▪ Reconfiguration de la rue Père Dieuzaide

Cette rue regroupe aujourd'hui de nombreuses fonctions logistiques du quartier (livraisons du centre commercial, accès aux parkings du centre commercial et des Jardins de Gambetta, services logistiques de la Poste).

Dans le cadre de sa stratégie de renouvellement du centre commercial, UNIBAIL-RODAMCO propose de concentrer en sous-sol de la rue Père Dieuzaide les fonctions logistiques du centre commercial dans le souci de valoriser la façade nord du centre commercial donnant sur cette rue.

Dans cette optique, il est possible d'envisager une autre qualité urbaine pour cette rue qui constituera le prolongement géographique de la galerie commerciale de l'îlot Bonnac, même si en vis-à-vis de cette façade, de nombreux accès parkings au niveau rue (Jardins Gambetta, La poste) peuvent grever la pratique et l'intérêt de cet espace.

Dans ce cadre, il est demandé aux équipes de développer des propositions d'aménagement qui permettraient à la fois :

- d'organiser les fonctions logistiques et de service en sous-sol de la rue Père Dieuzaide
- de maintenir les accès privatifs (Poste, jardins de Gambetta ...)
- de répondre à des enjeux urbains (pratique et fonctions de la rue, liaisons avec le centre commercial et l'îlot Bonnac, accessibilité depuis la rue G. Bonnac ...).

3) LE TRAITEMENT DE LA RUE GEORGES BONNAC

Contexte

Suite à la mise en service du tramway, la rue Georges Bonnac a connu une réorganisation profonde de son fonctionnement. Elle est aujourd'hui surdimensionnée et trop ouverte à la voirie et au stationnement.

A la différence de la lisière sud du quartier où plusieurs escaliers monumentaux et un traitement en terrasse entre le niveau rue et le niveau dalle offrent une transition souple entre Mériadeck et les quartiers voisins, la lisière nord donne à voir un effet muraille de la dalle et une rupture avec le niveau rue particulièrement marquée.

Dans le souci de répondre à ces dysfonctionnements majeurs, les équipes devront apporter dans la seconde phase des études de définition des propositions formelles visant à une requalification de la rue et à une amélioration de la relation du front de dalle à la ville.

La séquence concernée par la proposition part du square des commandos jusqu'à la place Henri Labit. Même si elle ne figure pas dans le périmètre d'étude opérationnel, il est demandé de prolonger la réflexion jusqu'à la place du 11 novembre à proximité du cimetière de la Chartreuse.

Objectifs à moyen terme (5-10 ans)

Les propositions des équipes peuvent s'orienter au choix vers l'une des pistes suivantes, de manière cumulative ou pas :

- proposition d'une reconfiguration de la rue aboutissant à un meilleur partage de l'espace public entre flux piétons/vélos et flux motorisés et revoir le positionnement du stationnement,
- dans le prolongement du projet du square des Commandos, proposer un aménagement paysager pour la rue Georges Bonnac,
- proposition de programmes de construction en prolongement de la dalle pouvant accueillir des activités de services.

Sur l'aménagement de la rue Georges Bonnac, il est possible d'envisager une réduction des surfaces de stationnement sur cette voie, au regard des capacités de stationnement public significatives dans le parking Front du Médoc.



4) LA TERRASSE DU GENERAL KOËNIG

Contexte

Répondant aux thématiques des liaisons avec la ville, de l'accessibilité et de la lisibilité de l'esplanade CDG, la **restructuration de la terrasse Koenig** peut permettre le désenclavement de la partie Ouest du quartier, particulièrement délaissés aujourd'hui.

Certaines propositions portent sur la création de nouvelles relations au niveau rue entre patinoire, bibliothèque, Trésorerie, Conseil Régional, qui pourraient nécessiter la démolition de la terrasse et le déplacement des équipements sportifs (tennis/bowling) sous la dalle.

Dans ce secteur, la parcelle foncière attenante à l'Hôtel de Région, support actuel d'une gare routière et propriété de la Communauté Urbaine est considérée par les équipes comme un espace potentiel pour une construction de grande hauteur.

Même si ce secteur offre a priori moins de visibilité dans une perspective opérationnelle à court terme, il paraît aujourd'hui essentiel de l'intégrer dans le programme de références afin que les équipes puissent prolonger leur travail dans ces directions.

Enjeux à long terme (10 ans et plus) :

Deux enjeux sont proposés pour la terrasse Koënic :

▪ **Identifier une emprise foncière pouvant recevoir un immeuble de grande hauteur à dominante tertiaire**

Cet enjeu correspond à l'une des orientations majeures de ces études de définir de valoriser la hauteur des bâtiments dans un objectif de densification des fonctions urbaines du quartier. Ce programme de références privilégie donc l'implantation d'un IGH sur le site actuel de la gare routière.

Dans le cadre de cette proposition, les équipes devront notamment :

- indiquer les éléments de composition majeurs du site renouvelé (emprise, volumétrie, liens avec les bâtiments voisins et la station de tramway Saint-Bruno),
- intégrer la préservation de la fonction de gare routière du site dans le programme présenté.

Sur ce dernier point, la CUB propriétaire du terrain, n'a pas émis de position officielle sur le devenir de la gare routière. Il est donc préconisé à ce stade de tenir compte de la pérennité de cette fonction.

A titre d'information, le Conseil régional entend lancer d'ici la fin de l'année 2008 sur ce site une consultation pour la réalisation d'un IGH de 44 mètres avec un programme de 14 000 à 17 000 m² de SHON pouvant accueillir l'extension de l'Hôtel de Région.

Une autre possibilité de densification a été identifiée au niveau du bowling et des tennis. Cette importante surface d'environ 7000 m² au sol pourrait également contribuer à la densification de ce secteur et à la diversification de ses fonctions. Les équipes ont également la possibilité de travailler sur cette option.

▪ **Développer une stratégie d'intervention permettant une requalification et un véritable usage de l'espace Koënic**

En position intermédiaire entre le niveau rue et la dalle principale du quartier Mériadeck, la terrasse Koënic ne fonctionne aujourd'hui avec aucun de ces deux espaces. Il est donc demandé aux équipes de proposer des principes d'aménagement, cohérents avec les solutions d'intervention préconisées sur l'esplanade Charles de Gaulle et sur l'emprise actuel de la gare routière et en lien étroit avec la rue Claude Bonnier. Ces principes d'aménagement devront s'appuyer sur :

- une requalification de l'espace public qui intégrera la formalisation d'une réponse sur le devenir de la dalle existante (suppression, réduction ou maintien), le traitement des rues périphériques de la terrasse

- en particulier la rue Claude Bonnier et la rue Corps Franc Pommiès avec pour cette dernière la problématique spécifique des accès aux services publics (Préfecture, Conseil Général),
- la recherche d'une ou plusieurs fonctions précises à cet espace, cohérentes avec celles existantes ou projetés sur le quartier,
 - le cas échant, l'hypothèse, déjà formulée par l'ensemble des équipes, d'un déplacement des équipements sportifs (tennis/bowling) localisé sous la dalle et de leur relocalisation à proximité.



III. ORGANISATION DE LA DEUXIEME PHASE DES MARCHES DE DEFINITION

1) Les réponses attendues

Les réponses des équipes devront s'appuyer sur les quatre enjeux d'urbanismes précités :

- Améliorer la qualité de l'espace public et son appropriation
- Renforcer la lisibilité et l'accessibilité par le développement d'une identité visuelle pour le quartier
- Densifier et diversifier les fonctions urbaines du quartier,
- Privilégier la hauteur des bâtiments

Ces enjeux devront être déclinés sur les quatre secteurs d'intervention précités. Une solution d'intervention formelle est attendue a minima pour chacun de ces secteurs :

Les secteurs concernés sont :

- l'esplanade Charles de Gaulle (2 propositions d'intervention),
- l'îlot du centre commercial et les voies publiques périphériques,
- la rue George Bonnac (du square des commandos à la place Henri Labit),
- la terrasse du Général Koënik

Cette liste constitue la demande de base formulée par la maîtrise d'ouvrage et ses partenaires dans le cadre de la seconde phase des marchés de définition. Elle n'exclue pas, bien évidemment, des propositions d'intervention sur d'autres secteurs du quartier.

2) Restitution des propositions

Pour le rendu final :

Les titulaires des marchés de définition devront rendre au minimum deux semaines avant la tenue du jury chargé de désigner un projet lauréat pour le quartier un dossier comprenant :

- une note écrite présentant la stratégie d'intervention de l'équipe sur l'ensemble des secteurs,
- un plan masse au 1/5 000 du quartier pour le repérage des différentes propositions d'intervention,
- une proposition d'intervention pour chaque secteur précité en se basant sur les objectifs développés dans ce programme de références,
- un phasage définissant les priorités d'interventions à l'échelle du quartier sur la base de l'ensemble des propositions d'aménagements développés par l'équipe.

Pour chaque secteur d'intervention, il est demandé :

- un plan général (échelle entre 1/1000 et 1/2000) permettant de comprendre les principes de composition et d'organisation des bâtiments et espaces publics,



- des planches de détail à l'échelle appropriée présentant perspectives, plans, élévations, coupes ..., les plus représentatives de la proposition d'aménagement. Le cas échéant, un phasage précis des opérations de densification et de reconstruction sera illustré par un plan faisant apparaître les grandes étapes d'évolution du quartier,
- des illustrations détaillées (notes, plans et coupes, descriptifs techniques) devront être jointes à l'appui des plans de détail relative par exemple au traitement architectural des bâtiments, à leur hauteur et leur implantation ou au recours à des procédés constructifs de type éco-construction (matériaux, procédés énergétiques particuliers ...), dans l'hypothèse de nouvelles constructions sur le site ou d'opérations de réhabilitation lourde. Les différentes contraintes du site (techniques, juridiques, foncières) devront être prises en compte dans le cadre des propositions formulées,
- un descriptif précis des modes opératoires envisagés pour une mission de maîtrise d'œuvre ultérieure, comprenant :
 - un détail sur la nature et l'importance de la mission (requalification/restructuration du patrimoine bâti, nouvelles constructions, interventions sur les espaces publics, etc ...),
 - les objectifs urbains,
 - la stratégie opérationnelle,
 - les phasages et délais de réalisation,
 - le partenariat possible,
 - le plan de financement.

Lors de la présentation au Jury :

La présentation des équipes devra s'appuyer sur :

- Une présentation de type powerpoint,
- Trois panneaux au format A0 reprenant les propositions les plus significatives sur les secteurs d'intervention prioritaires.

3) Calendrier de la deuxième phase

Ce calendrier est présenté sous réserves des disponibilités des élus municipaux et des différents partenaires des études.

- **Début de la phase 2 des marchés de définition**
Mi mars 2008
- **Evaluation intermédiaire des projets**
Mi mai 2008
- **Remise des projets**
fin juin / début juillet 2008
- **Jury pour la désignation du projet lauréat**
1^{ère} quinzaine de juillet