



L'Europe des Projets Architecturaux et Urbains

Groupement d'Intérêt Public

**POPSU** Plate-forme d'Observation des Projets et Stratégies Urbaines

## *Forme et organisation de la croissance urbaine*

*Analyses comparatives : Formes urbaines*

Bordeaux . Juillet 2008

*Claire PARIN. PAVE, ENSAP Bordeaux .*



Avec le soutien de :



# **FORME URBAINE ET ORGANISATION DE LA CROISSANCE URBAINE**

**Claire Parin PAVE**

Nous voulons tout d'abord préciser que la question de la forme urbaine est abordée ici à travers le prisme des projets étudiés dans le cadre du POPSU, soit d'un ensemble d'interventions induites par la collectivité en vue d'orienter ou de maîtriser les processus de transformation de l'espace sur le territoire. Deux modes d'intervention sont plus précisément ciblés à travers cette analyse. D'une part, les modes d'élaboration des documents de planification à caractère réglementaire, sachant que ceux-ci ont une portée sur l'ensemble du territoire de l'agglomération mais qu'ils n'influencent qu'indirectement sur l'agencement de l'espace. D'autre part, la mise en œuvre des opérations d'aménagement d'initiative publique, dont il est avéré qu'elles tendent à définir plus précisément les modalités d'organisation de l'espace à l'intérieur de périmètres limités mais qu'elles peuvent aussi influencer de façon déterminante les modes de génération de l'espace sur des pans entiers du territoire.

La problématique de recherche que nous avons définie sur l'agglomération de Bordeaux s'intéresse précisément aux relations et aux résonances existant entre ces différents modes d'intervention et elle interroge notamment les conditions d'émergence de stratégies territoriales plus globales sur tout ou partie du territoire et la façon dont celles-ci tendent à se formaliser.

A noter que cette analyse des modes d'intervention publics sur l'espace urbain renvoie à deux échelles distinctes entre lesquelles s'établissent potentiellement des recouvrements et des interférences. La première échelle d'analyse est celle de fragments ou de secteurs discrets, à l'intérieur desquels la génération des formes urbaines peut être caractérisée au regard d'un processus de fabrication complexe où s'expriment à la fois des logiques techniques et des choix politiques. La seconde échelle s'étend à l'ensemble du territoire aggloméré, où il est possible d'évaluer comment les orientations de planification et les dispositifs réglementaires se traduisent dans l'espace en lien avec les modes d'extension ou de renouvellement du tissu urbain.

## **Quels sont les acteurs qui se saisissent de la question de la forme urbaine, de quelle manière et à travers quels moyens ?**

L'analyse se focalise ici délibérément sur l'échelle de la fabrication de fragments urbains mobilisant un grand nombre d'acteurs engagés dans la programmation, la conception, la réalisation et la gestion des projets : élus, concepteurs, techniciens et opérateurs ; le public, au sens large, étant associé sous des formes diverses à chacune de ces phases.

Depuis une dizaine d'années, deux types d'interventions cristallisent la recherche d'une qualité formelle de la part des acteurs de l'aménagement. D'une part, l'embellissement des espaces publics, qui a pris un essor particulier avec la mise en œuvre du réseau tramway; d'autre part, les opérations

d'aménagement de secteur lancées à l'initiative des communes, qui ont fait pour la plupart l'objet d'une procédure de ZAC sous maîtrise d'ouvrage communautaire.

Chaque type d'intervention correspond à un processus de décision, de conception et de réalisation où les attentes et les critères des différents acteurs au regard de la forme urbaine vont s'exprimer et se confronter selon des modalités spécifiques.

. La mise en place des espaces publics du tram

Le processus de mise en œuvre comprend plusieurs phases : programmation préalable des travaux d'infrastructure, conception des aménagements de surface, information de la population, réalisation des ouvrages accompagnée de la mise en place d'une communication auprès des riverains (sachant que le remaniement des réseaux enterrés induit des délais de réalisation s'étendant parfois sur plusieurs années).

Les acteurs engagés dans ce processus sont a priori des élus, des techniciens, des concepteurs et des entreprises, sachant que la maîtrise d'ouvrage des aménagements est assurée par la CUB. D'une façon générale, les services techniques de la CUB – coordonnés par la mission tramway – procèdent à la programmation et à la réalisation des ouvrages techniques. La commune assure quant à elle, dans tous les cas, une communication en temps réel concernant l'avancement des travaux auprès des riverains, ce qui lui permet d'affirmer une présence sur le terrain.

Mais, en lien avec la nature des espaces qui jalonnent le réseau, les instances communales vont influencer plus ou moins directement la mise en forme de l'espace urbain. Concernant les choix programmatiques et les choix esthétiques relatifs aux aménagements de surface, les rôles respectifs de la CUB et de la commune se négocient au coup par coup. L'agencement de l'espace, le traitement paysager, le mobilier urbain et les matériaux vont de ce fait osciller entre unité et diversité.

La « bande technique » du tram, d'une largeur de 18m, qui comprend l'emprise des rails, les surfaces attenantes qui se distinguent ou non de la voirie bandalisée selon que le tram est en site propre ou pas (bande de gazon continue sur les sections en site propre) et les points d'arrêt a reçu un traitement analogue sur l'ensemble du réseau. La conception de cette bande ainsi que la conception du design du tram lui-même ont fait l'objet de concours de concepteurs lancés par la communauté urbaine et gagnés par des agences d'architecture bordelaises. De même, l'équipement des nœuds intermodaux, incluant notamment des parkings de type silo et des espaces de service, ont été conçus de façon relativement homogène sur l'ensemble des points desservis. Le parti d'aménagement unitaire de l'espace du tram confère un statut comparable aux points desservis par le tram, quelle que soit leur localisation, et il tend à imprimer la marque de la CUB dans l'espace de l'agglomération.

En revanche, les communes desservies par le réseau s'impliquent fortement dans les choix esthétiques et programmatiques concernant les places et les espaces connexes aménagés sur le parcours du tram. Ici, une forme de gradation intervient entre les espaces publics emblématiques du centre historique (les

quais, la place Pey Berland, le cours du Chapeau rouge, la place de la Victoire) qui ont subi un retraitement global remettant profondément en question le partage de l'espace entre les différents modes de déplacement, et les places situées dans le péricentre de Bordeaux (la place Stalingrad, la place Amélie Raba...) et sur le territoire des communes périphériques où les exigences du trafic automobile ont fortement pesé sur l'aménagement. En outre, les espaces majeurs du centre historique ont fait l'objet de concours de concepteurs, ce qui a permis à la Ville de Bordeaux d'affirmer des choix esthétiques forts, alors que l'aménagement des places en situation excentrée a été le plus souvent réalisé en régie par les services techniques communautaires, en concertation avec la commune et avec ou sans l'aide d'un concepteur extérieur, et il revêt potentiellement un caractère hybride.

Au cours de ces interventions, la liberté du concepteur concernant le parti architectural et paysager et l'exercice de son autorité au niveau du suivi de la réalisation des travaux sur la durée se sont avérées d'autant mieux assurées que l'attribution de la mission de maîtrise d'œuvre avait fait l'objet d'un concours. A noter que dans ce cadre, au-delà d'une réponse à un programme et à un budget, le projet a fourni au concepteur l'occasion d'affirmer une écriture architecturale originale et de se positionner sur un mode de valorisation du contexte.

Il apparaît globalement que l'effort d'embellissement accompagnant la mise en place du réseau tram s'affiche sur le territoire selon une logique axiale et monocentrée, avec peu d'impact sur la requalification de l'espace public dans la profondeur des tissus traversés. Une nouvelle hiérarchisation des espaces publics se dessine à l'échelle de l'agglomération à partir de la mise en valeur du cadre historique de l'hypercentre.

A noter une exception à cette tendance à la requalification des espaces publics selon un schéma linéaire, le territoire du GPV des Hauts de Garonne où la dynamique du tram a impulsé une réflexion globale sur l'aménagement des espaces publics aboutissant à l'adoption d'une Charte architecturale et paysagère par les quatre communes concernées.

#### . Les opérations d'aménagement d'initiative publique

Les grandes opérations d'aménagement réalisées au cours des dix dernières années sont lancées à l'initiative des communes et réalisées sous maîtrise d'ouvrage communautaire, avec, dans le cas des ZAC, délégation et, plus rarement, concession de la maîtrise d'ouvrage de l'aménagement à des organismes publics ou privés. Le processus de mise en œuvre des opérations est plus complexe que dans le cas des aménagements d'espaces publics du fait qu'il engage des études et des décisions successives à différentes échelles. Chacun de ces niveaux met en jeu des négociations entre la commune et la CUB et des ajustements au niveau de la maîtrise d'ouvrage, et induit l'intervention d'experts et de concepteurs correspondant à des profils spécifiques. Un dialogue s'engage entre les élus, les techniciens et les concepteurs au niveau de l'étude de définition, de l'élaboration du programme et du schéma d'aménagement, de la mise au point d'un cahier des charges, de l'élaboration des projets d'architecture et de la mise en forme des espaces publics.

L'enjeu de la cohérence programmatique et de la qualité formelle concerne de fait l'ensemble des acteurs engagés aux différents niveaux de définition des projets. Sachant que la forme urbaine se précise à travers des choix concernant le périmètre, le programme, le maillage des voiries, le

découpage des îlots et des parcelles et la répartition des espaces publics, comme à travers des options relatives à l'écriture architecturale et au traitement paysager.

Une logique spatiale et fonctionnelle va tendre à se dessiner au fil de ces choix, selon des modalités qui varient en fonction de la situation des projets, de leur mode de réalisation et de la nature des relations entre les acteurs qui interviennent à chaque phase du projet. Plusieurs configurations d'opérations peuvent être ainsi identifiées sur le territoire de l'agglomération bordelaise.

. la ZAC des Chartrons se caractérise par une situation urbaine centrale à proximité des quais rive gauche, au cœur d'un ancien quartier de chais en mutation. La maîtrise d'ouvrage du projet a été déléguée par la CUB à une société anonyme HLM qui a également été maître d'ouvrage pour les programmes de logements.

Une thématique très forte s'est dessinée dès l'origine de l'opération autour d'une idée de continuité morphologique avec le quartier et de reconduction de la trame parcellaire des chais, qui a été portée à la fois par le maître d'ouvrage de l'aménagement et par les concepteurs engagés dans la conduite et la réalisation du projet, et par la Ville de Bordeaux. L'intervention des services de la CUB s'est focalisée sur les aspects techniques de l'aménagement. L'intégration entre les différentes échelles de conception a été facilitée du fait qu'un même maître d'ouvrage était en charge successivement de l'aménagement de la zone et de la réalisation des opérations.

A noter que la cohérence entre l'échelle du projet urbain et celle des projets d'architecture et le dialogue entre l'urbaniste et les architectes d'opération ont été grandement favorisés par la référence commune à des projets de reconversion résidentielle de chais précédemment réalisés dans le quartier par un architecte bordelais. La convergence de vue des différents acteurs sur des principes de reconversion patrimoniale innovants a conduit à des choix programmatiques inédits (par exemple, logements sociaux locatifs sous forme de logements individuels groupés et logements en accession sous forme de collectifs) et a suscité la recherche d'une diversité typologique au niveau des logements.

L'ensemble de l'opération a fait l'objet d'une forte médiatisation au plan local et au plan national, notamment à l'initiative du maître d'ouvrage, et les innovations typologiques en matière de logement ont été reprises et développées dans d'autres opérations d'aménagement sur le territoire de la CUB (notamment la ZAC Bastide I).

Il semble que les facteurs qui ont concouru à l'affirmation d'une forme urbaine identitaire et à la production de typologies de logements originales tiennent d'une part à la localisation de l'opération dans un site historique en reconversion, d'autre part au rôle de coordination continue assuré par le maître d'ouvrage et à sa capacité à tenir les objectifs du projet et à maintenir les conditions d'un dialogue entre les différents partenaires.

Suite à l'opération des Chartons, d'autres projets urbains ont été initiés à l'initiative de la même société anonyme HLM, mais ils sont de taille plus réduite et ils ont été réalisés sous forme de lotissements (l'îlot de la Grenouillère à Bordeaux Nord, et le domaine de Sérillan à la lisière d'une réserve naturelle à Floirac).

A noter que le circuit court qui est ainsi mis en œuvre permet à l'aménageur de mettre l'accent sur la qualité architecturale et de maîtriser très directement la forme urbaine. Plusieurs communes tendent aujourd'hui à le développer sur leur territoire.

A l'opposé de ce processus intégré, les opérations de ZAC « classiques » se déroulent au contraire selon un processus où l'on distingue nettement la phase de l'aménagement et la phase de la construction. C'est notamment le cas de la ZAC Cœur de Bastide, dont la réalisation est aujourd'hui en voie d'achèvement, où la maîtrise d'ouvrage de l'aménagement a été concédée à une SEM, et de la ZAC des quais à Floirac, dont la réalisation démarre et où la maîtrise d'ouvrage de l'aménagement est assurée en régie par la CUB.

Dans le cas de la ZAC des quais, le choix de la procédure ZAC n'a pas été motivé par un enjeu de maîtrise foncière, la vaste emprise précédemment occupée par les Ciments français ayant été acquise par la CUB depuis une dizaine d'année. Le site occupe une situation stratégique à proximité de l'ancien centre bourg de Floirac et au débouché d'un pont urbain devant relier à court terme les deux rives de la Garonne au droit de la ceinture des boulevards. L'importance des programmes envisageables sur le site et la complexité des enjeux urbains (nécessaire hiérarchisation des voies, possibilité d'implantation de grands équipements dédiés aux loisirs et au commerce en tête de pont, transitions à ménager avec le tissu existant) ont poussé les élus communaux adopter une procédure permettant de maîtriser les dimensions programmatiques et formelles de l'opération sur la longue durée.

L'étude de réalisation de la ZAC incluant la conception du plan d'aménagement et du règlement a été confiée par la CUB à l'agence d'urbanisme (AURBA), et cette dernière s'est attachée à formaliser un projet sur l'ensemble de périmètre, définissant avec précision le maillage de voirie et le découpage et la capacité constructible les îlots, et indiquant également les modes d'occupation de l'espace dans chaque îlots ainsi que les proportions pleins – vides. Le cahier des charges de la ZAC inclut également des typologies d'habitat indicatives pour les îlots compris dans la première tranche.

Ce travail visait à articuler les intentions de projet à l'échelle de la zone et les projets élaborés par les architectes d'opération désignés par les opérateurs. Afin de parfaire ce tuilage entre aménagement et construction, une mission de suivi architectural et urbanistique a été confié par la CUB au concepteur du PAZ au sein de l'AURBA, et celle-ci a été étendue, à la demande des élus municipaux, à l'ensemble du Bas Floirac. A noter que la forte implication des acteurs publics de niveau communautaire sur les dimensions techniques et esthétiques du projet s'est accompagnée d'une concertation étroite avec les élus et les services techniques municipaux à tous les stades de son élaboration.

De fait, si le plan d'aménagement frappe a priori par la relative uniformité du maillage de voies et des découpages et par la prédominance de typologies d'habitat intermédiaire assez faiblement différenciées et relativement sectorisées, il est le fruit d'une recherche concernant l'offre en logement neuf étendue à l'ensemble de l'agglomération afin de cibler avec précision la nature de la demande susceptible de se fixer à Floirac. En outre, l'originalité de certaines propositions des architectes indique la souplesse avec laquelle peuvent être interprétés les dispositifs formels préconisés par le plan d'aménagement.

Les exemples précédents renvoient à des modes d'intervention contrastées et ils illustrent deux façons dont les acteurs de l'aménagement se saisissent de la forme urbaine. Dans le premier cas, l'approche formelle est un moyen pour singulariser une opération, en intégrant au maximum les niveaux de décision et en limitant le nombre des opérateurs afin d'opérer un marquage positif de l'espace urbain. Dans le second cas, c'est un moyen pour affirmer l'identité d'un quartier, en articulant plusieurs niveaux de décision selon un processus faisant une large place à la concertation entre organismes publics pour déboucher sur une forme urbaine « consensuelle ». La première catégorie d'intervention tend à générer des formes d'habitat innovantes dans des délais relativement rapides, alors que la seconde s'attache à répondre à une demande latente parmi la population et entraîne une certaine lourdeur de gestion.

Les grosses opérations se positionnent jusqu'à aujourd'hui dans la seconde catégorie sur le territoire de l'agglomération de Bordeaux, et quelques petites opérations seulement illustrent la première tendance. Il semble que la mise en œuvre de ZAC concédées à des opérateurs privés devrait permettre de conjuguer les avantages de ces deux modèles.

## **Comment les documents stratégiques et réglementaires sont-ils utilisés pour traiter de la question de la forme urbaine ? Comment s'articulent-ils entre eux par rapport à cette question ?**

Gérer la forme urbaine à l'échelle de l'agglomération

A la grande échelle, le schéma directeur définit deux grandes orientations qui ont un lien direct avec le mode de consommation du territoire et l'organisation de l'espace. Deux dispositions complémentaires sont prises pour contrarier le processus d'étalement urbain :

La première disposition consiste à encourager la densification de la zone intra – rocade autour des axes lourds de transports collectifs soit à proximité des radiales desservies par le tram (notion de couloirs de densité). Cette densification concerne à la fois le logement et les activités, sachant que l'ensemble du tissu situé à dans cette zone est dédié à des fonctions mixtes. Une des orientations stratégiques avancées pour encadrer de l'agglomération s'appuie donc sur une mise en perspective du patrimoine historique et culturel qu'est le vignoble, et sur la préservation d'un potentiel de développement économique.

La seconde disposition consiste à mettre en place une barrière à l'urbanisation, dans les franges de la tâche urbaine, à la faveur de la protection de l'ensemble des terrains potentiellement valorisables par la viticulture (qui ont été repérés à partir de l'analyse des terres à vignes inscrites comme telles sur les anciens plans cadastraux).

Il s'agit donc de créer un mouvement centripète en favorisant une forme de concentration le long des axes, et de contenir l'extension urbaine à partir d'une certaine distance du cœur urbain en maintenant, dans la seconde couronne, une forme d'équilibre entre terrains urbanisés et terrains à vocation agricole. Un certain nombre de polarités secondaires, de grands équipements et de coupures vertes structurent par ailleurs la zone urbaine.

Se dessine toutefois nettement en filigranes, superposé à ce modèle axial et centré, un schéma radioconcentrique autour de la rocade qui dessert de façon privilégiée les zones d'activités et les grands pôles commerciaux périphériques. La rocade supporte en effet un trafic majoritairement intra-urbain, cette vocation se trouvant encore renforcée, au moment de l'approbation du schéma directeur, par un projet de « grand contournement » visant à permettre le report complet du trafic de transit à la périphérie de l'agglomération. Ce projet, qui contribuait de fait à rendre plus attractifs pour l'habitat certains secteurs extérieurs à la rocade, a été abandonné par le Conseil Général début 2008 compte tenu de l'opposition des habitants riverains.

Une forme de contradiction apparaît donc, au niveau du schéma directeur, entre une armature urbaine à effet centripète (appuyée sur les axes desservis par le tram qui relie le centre des communes de la première couronne à l'hypercentre) et un dispositif urbain périphérique à effet centrifuge (les grands pôles d'activités et d'équipements périphériques forment un anneau desservi par la rocade).

Gérer la forme urbaine localement, approche communautaire et communale

A l'échelle des 17 communes de la CUB, le PLU traduit globalement les orientations du schéma directeur en cadrant le développement urbain avec les zones naturelles et agricoles. Par obligation de compatibilité, ces zones correspondent aux charpentes paysagères agricoles et naturelles à préserver au schéma directeur.

Le PLU cadre également à une échelle plus fine le développement urbain, en orientant le devenir des tissus urbains par le biais du zonage. La nomenclature du PLU laisse entrevoir comment le devenir du tissu constitué se dessine selon ses caractères propres et les choix stratégiques des acteurs. Les zones sont distinguées selon la vocation, le statut recherché (centralité ou pas), la densité, les fonctions qui peuvent se développer, et selon l'évolutivité du tissu attendue/recherchée (enjeu de préservation ou de renouvellement souligné selon les cas). Cette nomenclature implique des formes, des « conditions d'évolution » plus ou moins libres ou strictes mais aussi divers rythmes de renouvellement du tissu bâti sur le territoire de la CUB.

On observe que dans le cas où préexiste un tissu « constitué », que le règlement du PLU va tendre à instaurer une forme d'homogénéité par contiguïté (définition stricte des hauteurs, des emprise bâties, des matériaux...).

Si l'avenir de certains secteurs est rigoureusement orienté à travers un zonage (et les dispositions réglementaires liées), ou à travers des orientations d'aménagement, il apparaît de fait que le PLU a laissé parfois d'autres secteurs à un avenir plus flou, faute de position claire arrêtée au moment de l'élaboration du PLU. Ceci est notamment visible pour une partie de la plaine de Garonne sur Bordeaux et Floirac. Des « secteurs de grands sites de projet » sont délimités sans que leur renouvellement ne soit cadré (en terme de forme à proprement parler : vocations, gabarits...) ; ainsi le règlement laisse une grande liberté aux porteurs de projets, ce qui contraste avec les sites de projets voisins et ce qui n'est pas sans risque pour la cohérence globale du développement urbain. Des zones qui, d'après le schéma directeur, sont dévolues aux activités économiques se retrouvent ponctuellement classées dans le cadre du PLU en secteurs de grands sites de projets, sans faire pour autant l'objet d'intentions ou de projets publics. La nouvelle vocation multifonctionnelle semble alors laisser la porte ouverte à des



projets d'ordre privé, de développement de l'habitat par exemple, indépendamment des orientations et des objectifs des communes.

Des orientations stratégiques communautaires aux dispositions locales : la forme reconduite

Le chemin entre les intentions partagées du PADD et les dispositions réglementaires approuvées est long et met les décideurs locaux en première ligne. La profession de foi communautaire synthétisée dans le PADD développe les engagements communs aux 17 communes pris pour mettre en oeuvre un projet de territoire qui se veut responsable. Recentrer le développement urbain sur les couloirs de densité et sur les centralités est une des intentions majeures, mais son application s'est heurtée rapidement à des pressions locales. La densification impliquant souvent le recours à des hauteurs moyennes supérieures, les levées de boucliers d'associations furent récurrentes. Chaque équipe municipale a dû y faire face, les négociations à l'échelon communal ont donné lieu à quelques réajustements réglementaires (la hauteur maximale autorisée fut dans plusieurs cas révisée à la baisse). La concertation des riverains dans le cadre de l'élaboration du document du PLU a donc finalement tendu à accentuer le différentiel entre les intentions énoncées au niveau du PADD et les dispositions réglementaires. De ce fait, la construction en tissu existant reste fortement contrainte, cette radicalisation du processus de reconduction à l'identique se manifestant de façon particulièrement explicite dans le périmètre dit de « la ville de pierre ».

Le document stratégique et réglementaire qu'est le PLU se doit d'orienter également les formes urbaines en devenir par le biais des secteurs de projet : les sites de centre ville et de centralités, les sites à restructurer et de renouvellement urbain, les sites d'extension urbaine (zones 1AU). Toutefois, il apparaît clairement que la définition d'orientations d'aménagement n'est pas utilisée pour une démarche prospective, mais davantage pour entériner des dynamiques de projet existantes (les plans d'aménagement de ZAC et les objectifs arrêtés sont intégrés, les orientations issues des études préalables ou pré opérationnelles le sont également .

En l'absence de réflexion préalable sur un site de projet, aucune orientation d'aménagement précise n'a été définie. Les orientations programmatiques restent par exemple souvent floues (c'est le cas pour une majorité des sites d'extension urbaine), ce qui rend difficile le calibrage et le formatage des secteurs de projet. Il en résulte une forme de banalisation des dispositifs prescrits dans des secteurs de projet éclatés sur l'ensemble du territoire, qui peuvent tendre potentiellement, soit à précipiter le déclassement de secteurs en mutation, soit à introduire des éléments qui tendent à normaliser le tissu urbain au détriment de l'identité de différents quartiers. Les modalités de localisation et de définition des secteurs de projet constituent un enjeu important car elle peuvent soit contribuer à structurer les tissus urbains existants, soit tendre à les fragiliser.

Si l'on analyse la façon dont les orientations d'aménagement sont arrêtées dans les secteurs de projet, deux approches distinctes se dessinent :

.soit les orientations des études pré opérationnelles réalisées sur des sites de projet sont prises en compte et intégrées telles quelles ; c'est le cas des coups partis qui peuvent prendre la forme de ZAC ou de lotissement, ou encore des opérations ANRU du GPV.

. soit un cadre d'étude de programmation et de définition en amont est mis en place et coordonné par les services de la CUB. Il semble que les Plans de référence territoriaux réalisés par l'AURBA sur certains territoires dont le devenir est incertain notamment du fait qu'ils sont à cheval sur plusieurs territoires communaux constituent une base intéressante pour définir des orientations d'aménagement sur des sites localisés.

## **Comment la question de l'étalement urbain est-elle formulée par les acteurs et quels sont le registre et la nature des différentes réponses proposées ?**

Cette question est tout d'abord abordée à la grande échelle, tant dans le cadre du SYSDAU, que de la CUB ou par l'AURBA. Les responsables reprennent les positions définies dans le cadre du schéma directeur en les radicalisant, le cas échéant, en lien avec des thématiques spécifiques.

. Types de réponses apportées selon les acteurs

Le directeur du pôle aménagement et développement durable à la CUB : Accent mis sur la préservation de l'identité rurale des territoires de la périphérie de l'agglomération, et sur les continuités vertes à affirmer à l'intérieur de l'agglomération. Priorité à la reconversion des friches urbaines très étendues qui se situent au cœur de l'agglomération avec la création d'un véritable « front urbain intérieur ». Augmentation de la part réservée au logement dans les ZAC communautaires.

Direction du pôle planification urbaine à la CUB : Densification le long des lignes du TRAM et mise en place d'une politique foncière à cet effet. Veille à l'application du PLU, notamment concernant les permis de construire, au regard des fondamentaux du PADD. Réalisation d'études de cohérence urbaines en partenariat avec l'AURBA.

Le responsable des transports à la CUB : La nécessité de réduction des gaz à effet de serre impose la limitation de l'étalement urbain. Le principal objectif est de diminuer les déplacements automobiles et d'effectuer un report sur les transports en commun, notamment à travers une extension significative des lignes de tram et le développement du tram-train.

Le maire d'une commune périphérique non desservie par le tram : La densification urbaine à l'intérieur de la rocade est un impératif, notamment à proximité des centralités secondaires déjà pourvues en services. Extension du réseau tram non souhaitable à l'extérieur de la rocade pour ne pas encourager un mouvement d'urbanisation centripète.

L'adjoint au maire d'une commune intra-rocade : Restructuration urbaine au travers d'une politique de maîtrise du coût du foncier et de la construction. Densification dans les projets urbains situés sur le territoire communal et développement cohérent de la communauté urbaine au travers de choix stratégiques.

L'AURBA : Priorité au renouvellement de la ville sur la ville et, en particulier, densification systématique autour des axes desservis par le tram selon le principe des couloirs de densité.

Ville de Bordeaux : Priorité au renforcement de l'attractivité de la ville centre, à travers la confortation du réseau TC, l'aménagement d'espaces publics de qualité et le renforcement de la structure commerciale (ainsi que la limitation des grandes surfaces de la périphérie), parallèlement à la construction de logements et de bureaux dans les ZAC des 3B.

. Les principes dominants à la grande échelle

Dans ces différents discours, on voit apparaître un consensus quant à la nécessité de renforcer le réseau de transports en commun et de densifier la zone intra-rocade. Toutefois, deux schémas de structuration du territoire tendent à émerger :

. Un schéma axial, sur la base d'un réseau tram ponctué par des nœuds d'échange intermodaux et s'étendant à l'ensemble du territoire aggloméré, au-delà de la rocade. Il s'agit d'un schéma volontariste, axé sur le développement des transports en commun.

. Un schéma polarisés, favorisant une structuration et urbaine à la faveur d'une densification progressive dans un périmètre élargi autour du centre de l'agglomération et à proximité des centralités secondaires.

A noter que le principe des couloirs de densité est a priori compatible avec le premier et le second schémas.

La mise en place du schéma directeur du tramway a été l'occasion de développer une politique dite « des centres ville » qui entraîne un développement de type polycentrique avec une volonté de créer différentes centralités. Sur la base des points d'ancrage du tram et du nouveau réseau de mobilité qui l'accompagne les élus des communes développent une politique d'axialisation qui se traduit par la localisation des équipements à proximité des points desservis.

Les grands principes stratégiques développés afin de lutter contre l'étalement sont marqués globalement par une volonté de recentrage. Les logiques de polarisation et d'axialisation entraînent une redéfinition des opérations d'aménagement. À la croisée de ces deux notions se dessine le modèle d'une ville de proximité recentrée autour de la Garonne.

. Principes dominants à l'échelle des projets

Le discours de lutte contre l'étalement urbain concerne également les formes du développement urbain à la petite échelle, à travers la préconisation de formes d'habitat plus dense, sous forme de collectif ou d'individuel groupé, dans les secteurs de l'agglomération qui sont bien desservis par les TC et bien pourvus en services. A noter que dans de nombreux cas, la mise en œuvre d'opérations répondant à ces critères se heurte à la réticence des habitants riverains. Plusieurs dispositions ont été prises récemment à l'initiative des communes en lien avec l'objectif de densification « intra muros » :

. d'une part, la formalisation d'un nouveau périmètre de consolidation du croissant constitué essentiellement « d'échoppes » et formant un tissu relativement dense entre cours et boulevards à Bordeaux. Sachant que la méthode envisagée pour densifier cette zone péri – centrale baptisée « La ville de pierre » est basée sur la conservation des structures existantes et l'«infill» des cœur d'îlots.

. d'autre part, la promotion d'un principe de densification horizontale dans certains secteurs de la première couronne, soit dans le cadre d'une diversification de l'habitat dans des zones où prédomine un habitat social collectif (opérations ANRU sur le territoire GPV en particulier) ; soit dans le cadre d'extensions ponctuelles dans des secteurs pavillonnaires (c'est le cas notamment du lotissement de Sérillan).

A souligner que d'une façon générale, les points de vue convergent sur le fait qu'il faut induire un mouvement résidentiel centripète en proposant, à l'intérieur des quartiers équipés, des formules d'habitat qui puissent constituer une véritable alternative à l'habitat périphérique. La préférence est marquée pour un habitat individuel groupé, avec des petits jardins privatifs, s'inspirant du modèle des échoppes qui allie la densité à un certain caractère végétal. La volonté d'offrir une offre alternative aux populations attirées par les zones périurbaines se traduit par une programmation particulièrement attentive aux espaces verts. La pratique de la mise en place de chartes architecturales se développe, elle concrétise et stabilise la volonté d'une ville verte en direction des constructeurs. Dès la phase de préparation du projet, la nature est perçue comme une ressource dans les démarches d'aménagement et non comme un espace à conquérir.

Ce type de développement tend à se généraliser à l'intérieur de groupes d'habitations ou de lotissements avec cahiers des charges réalisés par des promoteurs publics et privés au gré des opportunités foncières dans les quartiers existants. Il voit également le jour dans le cadre d'opérations d'ensemble d'initiative publique (ZAC, PAE, opérations ANRU, certains lotissements) où il s'accompagne la plupart du temps d'une tentative de hiérarchisation des espaces publics.

Quel que soit le cadre de réalisation, le principe de densification horizontale s'affirme comme un compromis acceptable entre l'habitat collectif et l'habitat individuel isolé, à même de recueillir l'adhésion des nouveaux urbains et considérés comme « acceptables » par les habitants riverains.

. Un type d'habitat collectif de hauteur moyenne continue de se développer par ailleurs soit dans le cadre de promotion privée de moyen – haut de gamme soit dans des opérations d'ensemble, dans des sites qui font l'objet d'une revalorisation (ZAC cœur de Bastide, ZAC des Chartons, quartier des allées Bouteau...), soit ponctuellement dans des secteurs en mutation (quartier de la gare, avenue Thiers) où les constructions en hauteur peuvent s'implanter sans rencontrer l'opposition des riverains.

. Le renforcement de la centralité d'agglomération est un thème qui fait aujourd'hui consensus dans la lutte contre l'étalement urbain, les friches industrielles du centre ville se doivent donc d'être reconquises en s'intégrant au reste de l'agglomération sous forme d'une greffe de centralité. Pour tous, le concept de centralité est à la fois le référentiel d'action et le but à atteindre en agissant sur les différents territoires de projet.

La notion de centralité se décline dans les programmes en termes de mixité fonctionnelle et sociale. La programmation des projets urbains laissent apparaître une ville miniature avec reproduction de certains de ses éléments fondamentaux (zone d'habitat, équipements divers, parties réservées au commerce et à de l'immobilier d'entreprise). La mixité sociale étant pensée au travers de la réalisation d'une typologie de logements différenciés (offre locative sociale, accession aidée, logements privés et logements de grand haut de gamme), et d'espaces publics ouverts traversants qui incitent des interactions entre populations.

Néanmoins, la centralité recherchée dans le cadre de ces programmes ne prétend pas se substituer aux centralités existantes mais vient s'y juxtaposer. L'idée de complémentarité est capitale dans la composition des programmes. Si la reconquête de la rive droite, par exemple, favorise la préservation d'espace vert c'est dans un souci de complémentarité des deux rives qui passe par l'opposition entre rive végétale et rive minérale.

En conclusion, il apparaît que le discours sur la nécessité de densification des zones centrales et péri-centrales s'accompagne d'une évolution vers des types bâtis relativement « soft » en termes de hauteur et de compacité, qui tendent plus à maintenir le COS existant qu'à l'augmenter de façon significative. Au travers des notions de centralité et de végétalisation qui vont déterminer la forme des projets urbains, se dégage un type de ville particulier loin de la représentation classique de la métropole. Centralité traduite en termes de mixité, ville ouverte, ville verte, circulation douce, hauteurs maîtrisées, traduisent une vision au croisement entre urbanisation de type pavillonnaire et recherche d'une urbanité villageoise avec des lieux publics qui permettent de développer la sociabilité traditionnelle autour d'éléments rassembleurs comme les parcs, équipements, places publiques. D'où un intérêt particulier porté aux espaces publics. De même, la prédominance de la nature dans la conception rappelle les paysages ruraux.

Le choix des acteurs semble traduire la nostalgie d'une forme d'urbanité perdue dans la grande ville au travers de la notion de proximité inhérente à l'ensemble des discours.

## **Dans les projets urbains, quand fait-on appel à la production de formes spatiales innovantes ? pour répondre à quels objectifs : évolution des modes de vie, mixité, développement durable...**

Les cadres dans lesquels le renouvellement de l'expression architecturale s'est opéré de façon privilégiée et qui ont contribué à stimuler une forme de créativité de la part des concepteurs ont été analysés précédemment (cf. réponse à la question I). Nous reviendrons ici sur un certain nombre de thèmes d'intervention qui sont à l'origine de choix spatiaux et architecturaux forts, et qui marquent une évolution sensible tant au niveau des concepts d'aménagement qu'au niveau des dispositifs, des méthodes et des outils mobilisés pour les mettre en œuvre .

. Le thème de l'embellissement et de la mise en valeur des espaces publics, tout d'abord, qui a constitué le fil rouge des aménagements des grands espaces emblématiques du centre-ville. A noter que la mise en œuvre de ce concept a été progressive et qu'elle a été à la fois le fruit d'une série de décisions concourant à une réévaluation de la valeur d'usage des espaces, et d'une prise de position explicite des décideurs – et des concepteurs - à un moment donné, pour acter le nouveau statut de l'espace et son caractère d'ouverture à l'ensemble de la population à travers l'affirmation d'un choix formel. Dans le cadre de l'aménagement des quais, par exemple, plusieurs décisions complémentaires et articulées ont rendu possible la transformation globale de la forme de l'espace : la décision d'abolir les grilles de l'enceinte du port, de réaffecter la bande des quais à usage principal de loisir et de promenade, de faire passer le tracé du tram par les quais et d'encourager au ravalement de l'ensemble des façades riveraines. Chacun de ces choix traduisait la volonté des différents acteurs d'augmenter la valeur d'usage des espaces ou la valeur d'échange des immeubles. Mais, au-delà de cet objectif de valorisation diffus, l'enjeu de l'innovation formelle a bien été que les bordelais fassent le deuil de la perte du port et s'approprient d'une autre manière l'espace des berges, comme l'a souligné le lauréat du concours pour l'aménagement des quais (Michel Corajoud). Celui-ci souligne que l'affirmation du changement de vocation des quais impliquait une prise de risque de la part du concepteur :

« ... toute notre équipe, on a signé un papier qu'on ne se démentirait jamais dans le reste du concours sur ces deux objectifs : l'un d'opérer ce transfert du port à un espace public mis à la disposition des Bordelais et donc de dire très clairement qu'on ne jouait pas avec cette question là et qu'on faisait un nouvel espace qui est un espace public, et donc on opérait cette révolution, ce changement, en tous cas, de nature d'expression des quais, et l'autre qui était celle de jardiner, de jardiner les quais. Et là, on savait qu'on courait un risque, parce qu'on savait que dans l'esprit de beaucoup, et même d'amis paysagistes, c'était absolument sacrilège de planter des arbres sur un port, parce qu'un port n'est pas fait pour ça... »

Toujours selon le concepteur de l'aménagement des quais, l'innovation au niveau du mode de traitement de l'espace public s'est également traduite, au fil de la réalisation, par une réévaluation de la notion même d'embellissement, la dimension de bien-être et de confort devenant centrale pour l'ensemble des intervenants au même titre que la dimension esthétique :

« Et alors d'un coup, je pense et d'ailleurs depuis je vérifie tous les jours avec le comité de pilotage, avec les élus et les dirigeants, que ce qui fait que ce projet, d'une certaine façon, résonne bien et ne trouve pas beaucoup de difficultés, c'est qu'on a en commun, les élus et moi, une préoccupation esthétique qui n'est plus le caractère seulement esthétique ou seulement formel, mais la préoccupation fondamentale qui est, je parlais tout à l'heure du bonheur, c'est un peu emphatique, mais c'est de vouloir que les gens soient bien sur les quais. »

. Un deuxième thème d'innovation remarquable est lié à un mode de recyclage original et contemporain des chais en pierre implantés sur des parcelles en lanières sur toute la profondeur des îlots à l'arrière de la façade des quais dans le quartier des Chartons. Il faut en particulier signaler ici le travail de l'architecte bordelais Bernard Bühler qui a réalisé plus d'une trentaine d'opérations de réhabilitation dans ce quartier et dans le quartier Saint Martial adjacent. Ces interventions consistent à installer dans l'épaisseur des chais existants (6 à 8m), et en retrait des façades ajourées qui longent les rues, des logements en triplex conçus selon un principe de double peau. Afin d'offrir un éclairage optimal, les codes traditionnels de l'habitat sont inversés, plaçant les pièces de nuit au premier étage en second jour, les pièces à vivre occupant le second étage et se prolongeant par une petite terrasse. Cette nouvelle typologie de maisons de ville a induit une économie d'espace et de moyens autorisant la réalisation de logements sociaux locatifs à une période où les coûts fonciers restaient relativement abordables dans ces quartiers proches du centre. Elle a également prouvé sa capacité à maintenir et à mettre en valeur la morphologie spécifique du secteur, fortement marquée par la présence des chais, tant au niveau du découpage parcellaire qu'au niveau du mode de juxtaposition des structures bâties.

Ce qui est particulièrement intéressant concernant cette innovation typologique, c'est que la morphologie de l'îlot en lanière qu'elle a contribué à mettre en valeur a fortement inspiré le plan masse de la ZAC des Chartrons précédemment mentionnée, et qu'au sein de cette ZAC, les logements sociaux locatifs ont précisément pris place dans des structures de chais rénovés. Par ailleurs, cette typologie de logements a été ultérieurement « exportée » par le même architecte dans un programme de logements sociaux locatifs neufs localisés dans la ZAC Cœur de Bastide. Ici, les cellules à double peau conçues « en batterie » sur d'étroites lanières de terrain ont une double orientation et ouvrent sur une bande de jardin en cœur d'îlot. Desservies par des rues latérales, elles contribuent à induire une

morphologie d'îlot linéaire perpendiculairement au fleuve. A noter que l'innovation typologique qui avait pris naissance dans un contexte patrimonial existant a ainsi pris une valeur de référence à l'échelon local et que, transposée dans un quartier de l'agglomération en plein renouvellement, elle véhicule de fait une signification identitaire malgré l'aspect lisse et totalement contemporain des constructions.

. Un autre thème d'innovation lié à la recherche conjointe de densité et d'urbanité a été formalisé dans le cadre du programme expérimental du PUCA intitulé « Maisons individuelles, architecture, urbanité ». L'expérimentation, qui a été accompagnée par Arc en rêve, a porté sur deux opérations réalisées sur le territoire de l'agglomération par la SA d'HLM DomoFrance, l'une dans un site central (Les Diversités, sur l'îlot de la Grenouillère à Bordeaux - 120 maisons en accession ou en location), l'autre dans un quartier pavillonnaire de la première couronne (Le quartier Sérillan à Floirac - 85 maisons en accession ou en location).

L'enjeu de ces réalisations était de proposer une alternative sous forme d'individuel dense à l'habitat pavillonnaire traditionnel. Il s'agit, dans les deux cas, d'ensembles de maisons fortement articulées entre elles de façon, selon Arc en rêve, à « parvenir à préserver aussi bien l'intimité que la vie de quartier, avec des espaces communs à vivre ensemble et une attention particulière à la vie urbaine ». Chacun des deux programmes a été réalisé sous forme d'un lotissement, et le maître d'ouvrage a pris le parti de segmenter chaque programme en plusieurs lots d'une vingtaine de logements chacun, et de confier la maîtrise d'œuvre de chaque sous-ensemble à des architectes bordelais « reconnus pour la qualité de leurs travaux et leur capacité d'invention ».

L'opération de Sérillan a été livrée en 2006, et Les diversités sont en cours d'achèvement. Dans les deux cas, la densité globale est sensiblement supérieure à celle pratiquée à proximité (environ 20 logts/ha en milieu périurbain et 80 logts/ha en milieu urbain). A ce stade, l'apport le plus frappant de ces opérations réside dans la remise en cause des hiérarchies spatiales qui a été opérée, tant à l'intérieur qu'à l'extérieur du logements, les architectes n'hésitant pas à réduire certains espaces intérieurs au profit de prolongements extérieurs, et à imbriquer fortement la sphère privée et la sphère collective au risque d'induire une certaine promiscuité. Dans les deux cas, l'« adresse au site » naturel ou urbain est par ailleurs évidente à l'échelle du fragment, et une forme de continuité est maintenue au niveau des hauteurs et des gabarits bâtis bien que les architectures proposées se démarquent de façon très nette du contexte existant. Il est toutefois trop tôt pour dire si un effet d'adresse positif sera ressenti par les habitants.

. Un dernier aspect que nous souhaitons aborder concerne la conception de formes urbaines conformes à des objectifs de développement durable. Ce volet est encore peu exploré sur le territoire de l'agglomération bordelaise, hormis à travers la mise en application du label HQE dans les constructions publiques et privées. Le premier exemple de mise en œuvre d'une opération exemplaire en matière de qualité environnementale et de développement durable est fourni par la ZAC de la Berge du Lac dont la maîtrise d'ouvrage a été concédée à un opérateur privé par la CUB.

Cette opération prend place sur des terrains appartenant à la communauté urbaine, dans une zone qui a été aménagée autour d'un lac artificiel au nord territoire de Bordeaux dans les années soixante-dix. Au débouché du pont d'Aquitaine, ce secteur qui regroupe un centre commercial régional et une

Cité d'habitat social verticale. Soucieuse de tirer parti de l'arrivée imminente du tramway, la CUB a envisagé de concentrer dans le site de la ZAC des Berges un programme susceptible d'induire une centralité nouvelle regroupant un programme de 2 149 logements, deux groupes scolaires, une extension du pôle commercial existant et des commerces de proximité. A noter que le programme arrêté à ce stade comprend 25% de logements PLUS, et 7,5% de logements PLS, le reste en accession libre et intermédiaire.

Le parti choisi par l'équipe d'architectes urbanistes lauréate du concours de concepteurs – aménageurs lancé sur le site en 2005 (agence bordelaise PLP associée à C.Devillers avec le groupe Bouygues Immobilier) privilégie une ambiance « urbaine » à partir d'un habitat sous forme de petits collectifs et d'individuels groupés, l'impact des voiries étant minimisé au profit d'espaces publics piétonniers organisés autour d'une trame de canaux et de circulation douce. Le plan du quartier tend à favoriser à la fois une forme de mixité fonctionnelle et une accessibilité directe tant à la berge du lac qu'à la ligne du tram.

Parallèlement à la promotion d'une forme urbaine compacte et articulée autour d'un axe de transports collectifs visant à stimuler un développement durable, la CUB a mis en place un système de management environnemental s'appliquant à l'ensemble du processus de conception et de réalisation. La phase de conception de l'aménagement urbain a été lancée sur la base d'un diagnostic environnemental, et un cahier des charges environnemental a été annexé au contrat de concession. L'aménageur s'est engagé à négocier des chartes d'objectifs HQE pour chaque opération de la ZAC et à assurer un suivi et une évaluation des projets à leurs différentes phases d'avancement. Le cahier des charges de la ZAC définit une série de performances concernant la gestion de l'énergie (utilisation de la biomasse bois et de capteurs solaires, possibilité d'exploitation de la géothermie), la gestion de l'eau, le confort acoustique, la gestion des déchets, la gestion des déplacements, l'exigence du label CERQUAL pour l'ensemble des logements et l'information des habitants et des gestionnaires).

## **Quel est le rôle accordé à la forme et à sa communication par la production d'images dans les processus de production de différents projets urbains, notamment en lien avec les stratégies de marketing urbain ?**

La représentation des formes et des espaces est une nécessité tout au long du processus de production des projets urbains, sachant que la nature (cartes, plans, coupes, illustrations diverses), l'échelle et le statut de l'imagerie de projet varient considérablement au cours de ce processus.

Nous tenterons ici de balayer rapidement quelques moments de la définition ou de la réalisation des projets bordelais où l'imagerie de projet s'est trouvée particulièrement mobilisée par les acteurs de l'aménagement en réponse à des finalités précises et en direction de public spécifiques.

. Une première situation où la production d'images s'est avérée susceptible de jouer un rôle important se situe bien en amont du montage des opérations, au niveau de réflexions préalables qui n'ont pas nécessairement de cadrage programmatique préalable, mais visent précisément à faire émerger ce qui est possible, ou simplement concevable, et à lui donner une réalité virtuelle en le visualisant. Cette



fonction de création d'imaginaire collectif et de déclencheur d'intervention peut être assurée par des images qui ont un caractère délibérément utopique, mais qui illustrent précisément un ou plusieurs aspects du devenir de l'identité et du fonctionnement d'un lieu.

L'appel d'idée international lancé par la Ville de Bordeaux et organisé par Arc en rêve au début des années quatre vingt dix illustre parfaitement ce type de démarche. En effet, les propositions imagées faites par les participants au concours ont bénéficié d'une importante médiatisation, et il se trouve que la plupart des thématiques d'intervention qui ont été ainsi mises en scène ont servi depuis de référence commune aux différents acteurs intervenant lors de la formulation des grands choix d'aménagement concernant les friches de Garonne. Ainsi le pont pivotant monumental proposé par Santiago Calatrava, la mise en évidence de la connexion entre les sites des 3B et l'évocation de la ville compacte par Rem Koolhaas, où encore le marquage de polarités fortes au débouchés des ponts par Chaix et Morel. Dans tous les cas, l'ampleur de la vision du territoire et la globalité des interventions proposées a imposé une nouvelle façon d'envisager le devenir des secteurs concernés même si les solutions apparaissaient peu réalistes au départ.

. Une autre circonstance où la visualisation de la forme urbaine sous forme d'images a été susceptible de jouer un rôle spécifique correspond à des situations où des divergences sont apparues entre la CUB et la commune concernant les choix d'aménagement sur une zone ou un secteur. Une représentation imagée a été alors mobilisée par l'un ou l'autre des partenaires pour préciser ce que pourrait être le tissu et le paysage urbain à moyen terme sur le territoire et pour se positionner dans la négociation.

C'est ainsi que la Ville de Bordeaux, en parallèle à la réalisation de la ZAC « Cœur de Bastide », a confié une réflexion sur l'avenir de l'ensemble des terrains en friches de la Bastide, sous la forme de la réalisation d'un plan directeur imagé, à une équipe d'architectes urbanistes. Elle s'est ainsi doté ainsi d'une argumentation permettant de justifier sa légitimité à agir sur cet espace en vue de la réalisation d'une nouvelle extension urbaine, et à exercer une influence directe sur les choix concernant la mobilité et les transports urbains dans cette zone très sensible du fait du débouché du nouveau pont.

De même, la CUB s'est saisie de l'imagerie de projet lorsqu'il s'est agi de convaincre les communes de se conformer à certaines exigences programmatiques. Ainsi, lors du premier bilan du PLH communautaire, la CUB qui n'atteignait pas ses objectifs quantitatifs en matière de logements a souhaité augmenter leur nombre sur certaines de ses opérations en cour de réalisation. La ZAC de Floirac a alors été considérée comme propice à une augmentation de la hauteur du bâti dans certains secteurs. Les immeubles en hauteur ayant une connotation dévalorisante pour les acteurs municipaux, les services communautaires ont produit des images pour faire valoir l'esthétique et la cohérence de dispositifs intégrant des constructions plus hautes. Grâce à cette opération d'enrôlement par l'image, la problématique de l'augmentation de densité a été traitée de manière douce.

A noter que l'utilisation des images dans le but d'infléchir des logiques de décision et d'entrer dans un jeu de négociation amène à relativiser, plus généralement, la portée et le statut des objets imagés conçues le cadre des processus de projet à la grande échelle. Objets de type ouverts, ils ont pour objectif de convaincre et permettent également de faire avancer les transformations spatiales en impulsant des discussions et en stabilisant les décisions. Ce sont des documents négociables, constructions provisoires et outils de travail. La réalisation d'objets intermédiaires concrétise un choix à

un instant T de la réalisation, mais ceux-ci pourront être réédités et retravaillés en fonction d'objectifs et opportunités nouvelles.

. Enfin, soulignons que l'imagerie de projet s'est développée bien évidemment de façon privilégiée en vue de la médiatisation et de la commercialisation des opérations réalisées sur la territoire de l'agglomération. Vecteurs de communication, des éléments d'imagerie ont été produits à différents stades de la réalisation des projets pour créer une identité visuelle du projet en devenir en direction des futurs usagers et investisseurs. Direction de l'urbanisme et de l'habitat de la mairie de Floirac : « Au moment du premier dossier de ZAC, on a fait une information importante, on avait monté une vidéo que l'on passait en boucle. », Direction de l'Urbanisme de la mairie de Bordeaux : « On est parti sur un système de prototypes avec des panneaux particuliers, on voulait mettre en place des systèmes de maisons enveloppées et montrer que c'est une situation provisoire. C'est un système de marquage. »

La diffusion d'images au travers de plaquettes d'informations, de panneaux dans les quartiers en devenir ou d'autres supports comme la diffusion de vidéos dans les halls des mairies a tendu à créer ou à restaurer une image de quartier, notamment dans les secteurs en mutation ; l'expression d'une forme, d'une esthétique, d'une ambiance, jouant un rôle indispensable dans l'émission d'une représentation positive des projets, du point de vue des élus comme du point de vue des opérateurs.

Dans cette optique de marketing urbain, la production d'images s'est attachée en particulier à restituer deux aspects contrastés de l'évolution des formes urbaines qui renvoient à la notion de « mutation douce » développée tout au long de cet exposé. D'un côté, la communication des projets fait référence à une qualité de vie gardant un lien avec la nature, à la qualité des services de proximité et aux performances de l'habitat. De l'autre, elle évoque de façon récurrente les projets ambitieux qui « dopent » Bordeaux et son agglomération et les transformations qui tendent à renforcer le dynamisme de la métropole.

A noter pour conclure que l'imagerie de projet s'affirme, à Bordeaux comme ailleurs, comme un objet intermédiaire qui banalise tout le processus de production des projets. Ses différentes fonctions laissent apparaître des objets de type hybrides, ouverts, qui lancent une discussion plus qu'ils ne la ferment. Il apparaît toutefois que dans le contexte bordelais, les différents rôles de la production d'image dans la formalisation et la médiatisation des projets tendent à rentrer en résonance et à jouer un rôle primordial au niveau de la stabilisation des formes urbaines comme au niveau du renouvellement des processus de projet.