

BORDEAUX

# Comment va évoluer la zone commerciale de Auchan-Lac ?

Nicolas Laplume, gironde@sudouest.fr



*La zone commerciale de Bordeaux-Lac accueille 13 millions de visiteurs à l'année, dont 8 millions au centre commercial Aushopping. FABIEN COTTREAU / SO*

**Des logements et des espaces verts, moins de parkings à plat... La zone commerciale va subir d'importantes transformations dans les dix prochaines années. Le projet est pour l'instant en phase d'études**

C'est un espace de 52 hectares, artificialisé à 95 %, où le béton, les parkings et les voitures font partie intégrante du paysage. Mais d'ici dix ans, la zone commerciale de Bordeaux-Lac pourrait ressembler à tout autre chose. Dans le cadre d'un plan national de transformation des zones commerciales, elle a été désignée lauréate, comme six autres projets en Nouvelle-Aquitaine, et bénéficiera de 75 000 euros de subventions pour engager un changement majeur. La somme est dérisoire pour un tel projet, mais elle sert surtout à financer les premières études menées en concertation avec les commerçants, Bordeaux Métropole et la Ville de Bordeaux.

« C'est une transformation complexe car l'enjeu est d'avancer avec tous les acteurs concernés, sans affecter l'économie des commerçants présents sur la zone », explique Benoît Cazales, directeur territorial Grand Ouest de Nhood, le promoteur immobilier au cœur du projet, spécialisé de la « régénération urbaine » et la valorisation des actifs commerciaux. Avec 13 millions de visiteurs à l'année dans les 131 commerces (Ikea, Leroy Merlin, Auchan, Primark, Decathlon...), dont 8 millions au centre commercial Aushopping Bordeaux-Lac, le site tourne à plein régime. Il est même saturé les week-ends de grande affluence, avec des parkings remplis et des accès engorgés.

Pour cette raison, le plan de transformation visera notamment à repenser les accès routiers, à sécuriser les déplacements à pied, favoriser l'accès à vélo, mais aussi à réaménager les places de stationnement, « dont le nombre ne diminuera pas », assure Benoît Cazales. Si rien n'est acté, car les études viennent juste de démarrer, « on pourrait imaginer des parkings silo en hauteur, mutualisés sur plusieurs enseignes, afin de gagner de la place sur les parkings à plat pour construire autre chose, comme du logement, des bureaux ou des commerces », précise-t-il.

### **« Pas de vues sur des parkings »**

L'idée est de transformer cette zone commerciale en lieu de vie, en petit centre-ville où l'on peut tout trouver sur place, avec des services et des espaces publics, « un peu à l'image du quartier Ginko ». Mais attention, le promoteur affirme qu'il ne veut pas que les futurs habitants aient des vues sur « des parkings, des toitures de centres commerciaux, des climatisations ou des gens qui poussent leur chariot ». L'objectif est bien d'embellir le quartier, afin d'en finir avec ce que l'on appelle « La France moche », ces zones périurbaines bétonnées qui ont contribué à l'étalement urbain depuis les années 1960. Pour cela, la zone sera végétalisée, avec des espaces verts au sol ou sur les toits. Des écoles, des crèches, des professions médicales, une place de marché et même des parcs publics sont évoqués. De nombreux panneaux photovoltaïques pourront également être installés sur les toitures.

Sur cette zone aménagée, « quelque 2 000 logements » pourraient voir le jour, annonçait en mars Stéphane Pfeiffer, adjoint au maire de Bordeaux chargé de l'urbanisme résilient. « Il pourra y avoir du logement social mais aussi des bâtiments publics. Nous échangeons avec Vincent Maurin, le maire-adjoint, engagé dans la lutte contre le sans-abrisme qui touche ce quartier. On peut ainsi penser à des bâtiments à vocation sociale demain ? » envisage Benoît Cazales.

**« Il pourra y avoir du logement social mais aussi des bâtiments publics »**

## **Bâtiments réversibles**

Comment sera-t-il possible de faire cohabiter commerçants, clients, habitants et travailleurs sur un même espace, tout en répondant aux enjeux de mobilités, sur un site où 80 % des clients viennent aujourd'hui en voiture ? Le promoteur Nhood compte d'abord sur « des constructions avec plusieurs activités, du commerce au rez-de-chaussée et des bureaux ou des appartements aux étages par exemple ». « Il faut avoir une vision sur le long terme, car les modes de consommation et de déplacement vont probablement évoluer entre le début et la fin des travaux, qui s'étaleront sur plusieurs années. Il faudrait faire des bâtiments ou des parkings silo réversibles, qui seront modulables et pourront s'adapter aux changements », se projette Benoît Cazales.

Le défi est de taille. Le promoteur espère que « d'ici dix ans, une partie de la mue soit opérée ». En attendant, les études en cours vont donner une première indication de ce qui sera possible de faire, ou pas. L'objectif est d'aller le plus vite possible. Et il faudra surtout composer avec la volonté des commerçants, propriétaires de leur surface, dont l'intérêt principal est de préserver leur chiffre d'affaires.

**L'objectif est bien d'embellir le quartier, afin d'en finir avec ce que l'on appelle « La France moche »**