



Bordeaux | La Bastide

Création de la ZAC Bastide 2

Bilan de la concertation

Sommaire

I. Préambule

II Les acquis de la concertation au moment où la CUB lance la procédure de création d'une ZAC

III Le dispositif de co-opération urbaine pour « Bastide 2 »

IV L'évolution du projet urbain au fil des réunions

1. De « Bastide 2 » à « Bastide Niel ». Le futur quartier reçoit un nom dès le début des réunions
2. Un consensus de principe autour de l'objectif d'un écoquartier
3. Etude du cahier des charges environnemental et étude d'impact : examens critiques – le consensus se précise
4. Accords sur les orientations urbaines du futur quartier

I. Préambule

Organisée formellement par la mairie de Bordeaux dans le cadre de la procédure de création d'une ZAC lancée par la Communauté urbaine de Bordeaux (CUB) sur le secteur dit « Bastide 2 », la concertation conduite a dépassé de loin les seules obligations légales.

Tout d'abord, c'est un processus d'association à l'élaboration du projet urbain qui a été conduit par les services municipaux : les réunions avec les habitants et usagers venant nourrir les travaux des bureaux d'études et urbanistes, dont, en retour, les analyses et options étaient examinées par les groupes d'habitants et d'usagers, éventuellement amendées, avant arbitrage par les élus.

Ensuite, la concertation n'a pas commencé avec le lancement de la procédure concernant les 30 hectares du périmètre d'étude. En effet, un processus d'association des Bordelais concernés avait été initié en juillet 2006, par l'organisation des 1ères Rencontres de La Bastide, pour débattre de l'évolution de l'ensemble des 200 hectares en mutation à Bordeaux | La Bastide, et, plus généralement celui de l'avenir du quartier de La Bastide dans la ville et l'agglomération.

En quelque sorte, les échanges et débats sur « Bastide 2 » ont constitué une focalisation détaillée sur un secteur particulier d'un grand territoire dont les grands principes d'évolution avaient été « cadrés » depuis plus d'un an par une concertation et des allers-retours permanents entre les élus bordelais appuyés sur l'administration municipale et communautaire d'une part, et la population bastidienne dans toute sa diversité, d'autre part.

II Les acquis de la concertation au moment où la CUB lance la procédure de création d'une ZAC

Les grands principes d'aménagement **validés en 2006** par la concertation, donc avant le lancement de la procédure de création de la ZAC « Bastide 2 », étaient les suivants :

- La Bastide, au centre géographique de l'agglomération bordelaise, ne peut pas avoir un statut de périphérie, mais celui d'un cœur de ville.
- Bordeaux – La Bastide sera un quartier mixte, où la ville associera sur 200 hectares : un parc habité et animé de quelque 40 hectares, pénétrant un tissu urbain où le patrimoine existant, réhabilité et valorisé, doit cohabiter avec un grand pôle d'activités tertiaire et une zone franche plus économe de foncier et plus dense en main-d'œuvre, de nouvelles formes d'habitat accessibles à tous, respectueuses de l'environnement et soucieuses de durabilité, un pôle universitaire actif et de nouveaux équipements publics – de niveau agglomération et aussi de proximité.
- Les activités économiques implantées et à implanter devront achever leur mutation en cours, de l'industrie et de la logistique héritées du XIXe siècle, vers des activités « non nuisantes » de centre-ville = tertiaire, artisanat, hôtel d'entreprises...
- Le futur parc pourrait devenir un instrument de l'équilibre écologique de la rive droite.
- La circulation doit être apaisée, comme dans tout centre-ville, s'ouvrir aux modes doux, interdire la circulation automobile de transit sur le quai (c'est-à-dire dans le parc). Un transport en commun devra constituer l'armature de desserte du territoire depuis le nouveau pont Bacalan-Bastide.

Ces conclusions de plusieurs séries de rencontres et d'échanges ont servi de point de départ à la concertation sur le projet d'une ZAC sur le secteur Bastide Niel.

III Le dispositif de co-opération urbaine pour « Bastide 2 »

En toute logique avec les échanges déjà menés avec habitants, chefs d'entreprises, association des commerçants, associations d'usagers à l'échelle des 200 hectares de Bordeaux | La Bastide, le lancement du projet de quartier sur 30 hectares dénommé au départ « Bastide 2 », est parti de la question – question brûlante s'agissant de réchauffement climatique – **de l'éco-aménagement, de la ville durable**. Le maire de Bordeaux, ayant engagé la municipalité dans la mise en œuvre d'une charte éco-citoyenne qui concernait au premier chef l'administration municipale, tenant compte également du premier consensus dégagé sur le terrain, a souhaité que les débats s'orientent précisément sur l'opportunité, les modalités et les moyens de dessiner puis construire **un écoquartier**.

Le dixième des vingt-sept principes de la déclaration de Rio sur l'environnement et le développement place **la participation des citoyens** comme un aspect fondamental du développement durable.

C'est l'approche la plus élevée dans l'échelle de cette participation citoyenne qui a été retenue pour le projet d'écoquartier dans le périmètre défini comme « Bastide 2 » : à savoir **la coopération des citoyens** (parfois dite co-élaboration, ou association au processus de décision). La décision finale et les orientations reviennent évidemment aux élus locaux désignés par le suffrage universel – les élections au suffrage universel direct étant la forme la plus aboutie de coopération des citoyens.

Ainsi, le bureau d'études chargé de la concertation a construit un dispositif pour que chacun puisse s'exprimer, et qu'un dialogue fin se mette en place entre les trois parties prenantes : citoyens, administration publique et élus locaux. Cette trinité a structuré le dispositif. Les propositions formulées par les conseils de la municipalité (urbanistes, bureaux d'études techniques) ont été présentées et discutées, les cahiers des charges des études étant rédigés à partir des conclusions tirées à chaque étape des échanges.

Se sont ajoutés une série d'entretiens en face à face avec les représentants des grandes institutions bordelaises, du monde de l'économie et du social.

Les publics participants

Habitants de la Bastide, chefs d'entreprises de la Bastide, association des commerçants, associations d'habitants (regroupées dans Cap Bastide entre autres), chefs d'entreprises de l'agglomération bordelaise, habitants Bordelais participant par ailleurs aux ateliers éco-citoyens dans d'autres quartiers.

Chaque réunion a regroupé entre 150 et 200 personnes

Les lieux d'information, de débat et d'échanges

- 1. Trois visites de terrain**
- 2. Deux soirées de réunion de groupes de travail** thématiques (respect de l'environnement, déplacements, habiter l'écoquartier, travailler dans l'écoquartier). Les groupes de travail réunissent de 10 à 30 personnes, ce qui permet pendant deux heures voire plus d'approfondir des questions sérieuses selon le thème, avec l'apport de tous.

3. **Deux Rencontres de synthèse**, d'une grosse demi-journée chacune suivie d'un repas commun. Elles allient interventions en séance plénière d'experts et rapports des groupes de travail thématiques, puis synthèse en groupes de dix personnes où chacun peut s'exprimer sur son degré d'accord atteint sur une série de questions précises. Les élus assistent à la restitution.
4. **Cinq publications** des éléments de réflexion, d'orientation et de consensus aux divers stades
5. **Deux site internet** pour la concertation (sur www.bordeaux.fr et sur www.concertations.lacub.fr)
6. **Deux réunions spécifiques** ont réuni les habitants de la rue Hortense

IV L'évolution du projet urbain au fil des réunions

1. De « Bastide 2 » à « Bastide Niel » le futur quartier reçoit un nom dès le début

« Nommer c'est apaiser ». Le premier point de consensus avec les participants au projet urbain est fortement symbolique : un quartier nouveau ne peut pas se réduire à un nom de code inventé par une bureaucratie invisible. Il doit porter un nom qui s'enracine dans l'histoire et la géographie de la ville et qui l'exprime suivant une tradition bastidienne : à côté de Bastide/Benauge, de Bastide/Brazza, de Bastide/Queyries, Bastide/Deschamps ou Bastide/Thiers, il y aura donc désormais Bastide/Niel... comme caserne Niel, rue Niel... L'appellation a paru évidente lorsqu'elle a été proposée lors de la première réunion d'ateliers thématiques, le 15 novembre 2007.

Nommer, c'est aussi s'approprier ce que l'on nomme. Le baptême du futur quartier éclaire l'appropriation du projet qui va s'exprimer dans l'assiduité et la motivation des participants de novembre 2007 à mai 2009: le nouveau morceau de ville a déjà sa place dans l'imaginaire urbain et social des participants, car il s'inscrit dans la continuité d'une histoire que connaissent à des degrés divers les uns et les autres, une histoire portée par l'association Histoire de la Bastide qui verse à la concertation le fruit de son travail détaillé et précis sur le passé des Magasins généraux, de la Halle aux Farines, puis de la caserne. Cette histoire vit encore dans un patrimoine bâti dont le sort va être un objet de débat, car les bâtiments incarnent l'histoire des habitants de cette ville, de leurs parents ou grands-parents. Cette histoire vit encore dans la mémoire collective – c'est pourquoi ce lieu doit continuer à s'appeler « Niel », malgré son état d'abandon, et c'est pourquoi l'invention de formes urbaines nouvelles doit intégrer d'une façon ou d'une autre cette mémoire. La faire durer. Un des enjeux sociaux du projet est ainsi mis au jour dès le départ des échanges : il faut de la continuité. Cet enjeu social, apaisé par le choix d'un nom, va ensuite se décliner en une question d'urbanisme : celle du devenir des formes existantes – question jamais séparée de celle de leur occupation sociale.

2. Un consensus de principe autour de l'objectif d'un écoquartier

2.1 Le 15 novembre 2007, les participants aux échanges qui durent depuis plus d'un an déjà sont invités à une soirée de « groupes de travail thématiques ». Ordre du jour : A quelles conditions peut-on vivre, habiter, travailler, respecter l'environnement dans un écoquartier à inventer sur le site « Bastide Niel » ?

Cinq exemples d'écoquartiers déjà réalisés en Europe sont présentés par l'équipe chargée de la concertation. La présentation avec projections est accompagnée de la diffusion d'un dossier imprimé sur le sujet. Le dossier comprend également la Charte de l'Environnement annexée à la Constitution française, la charte écocitoyenne de la Ville de Bordeaux, et un glossaire des termes techniques employés dans les projets d'écoquartiers. Tous ces éléments documentaires ont été mis en ligne et sont téléchargeables sur le site internet de la concertation (sur www.bordeaux.fr).

Chaque groupe de travail désigne un rapporteur et un secrétaire, puis passe en revue une série de questions spécifiques à chaque thème. Des membres des administrations municipales – et de la CUB - se répartissent dans les groupes en fonction de leurs spécialités : la Vie des Quartiers (dans tous les groupes), la direction de la Propreté, celle de la Voirie, les Services techniques, la direction du Développement économique, celle de l'Urbanisme, évidemment. Ils participent pleinement aux échanges avec les participants – comme ils le feront tout au long de l'année. animateurs, apporteurs de contenus et de réflexion, à l'écoute.

L'équipe chargée de la concertation organise un « confessionnal » vidéo, où les participants qui le souhaitent peuvent enregistrer leur commentaire sur la démarche d'écoquartier à Bordeaux. Des extraits seront diffusés lors des Rencontres du 11 décembre 2007.

De même, les orientations qui se dégagent des groupes de travail, après deux grosses heures d'échanges où chacun donne son avis, seront présentées lors des Rencontres de synthèse par les rapporteurs des groupes.

Quelques prises de position fortes se dégagent du consensus.

Les positions du groupe de travail « Habiter le quartier » rejoignent celles du groupe « Travailler dans le quartier » où se retrouvaient des chefs d'entreprises, sur la **question des déplacements**. Le souhait d'apaiser la circulation dans la Bastide était approfondi et étudié dans le détail de la vie d'un quartier.

Le trafic de transit des poids lourds doit être banni du quartier (on évoque des systèmes de péage urbain dissuasifs), car la question des livraisons des commerces peut être gérée grâce à des plateformes d'éclatement (bien intégrées – pas des « gares routières »), ou des systèmes d'arrêt provisoire. Un représentant de l'association des commerçants de la Bastide estime que c'est très possible. Et pourquoi pas avec des véhicules électriques.

L'offre de substitution à la voiture doit se développer : pouvoir louer une voiture peu cher, des petites voitures urbaines non polluantes – pourquoi pas électriques. Et l'écoquartier ne doit pas être un ghetto. Notamment la question des circulations doit être étudiée à l'échelle de toute la Bastide (donc dans un plan bordelais).

Sur la question du patrimoine les participants à ces mêmes groupes de travail convergeaient vers le fait que des éléments de patrimoine devraient être conservés, mais « sans faire décor de cinéma ». L'association Histoire de la Bastide a démontré l'intérêt historique de la caserne Niel. La valorisation de ce qui existe est une idée de développement durable. Conserver des bâtiments en pierre, des cours pavées, c'est écologique = c'est du recyclage d'un matériau non renouvelable.

Il faut faire du neuf avec de l'ancien en le rendant plus performant et adapté. Cependant, il faut savoir ce qui s'y installera, car l'opération de réutilisation doit être rentable. Une expertise des bâtiments devrait être faite rapidement, et des solutions d'occupation provisoire trouvées pour éviter que la dégradation ne se poursuive.

Sur le plan du développement économique, les chefs d'entreprises présents s'accordent sur le caractère attractif d'un écoquartier pour attirer des activités innovantes. Certains présents sont d'ailleurs candidats à une installation dans le périmètre. Innovantes, les entreprises nouvelles pourraient constituer un écosystème en pensant la complémentarité des activités (éventuellement de l'amont à l'aval) et en mutualisant certains équipements.

Enfin, dans le domaine de l'eau, de l'énergie, des espaces verts, de la gestion des ressources naturelles, le groupe spécifique travaille en particulier sur le potentiel des espaces verts pour assurer des fonctions dans le cadre d'un écosystème de l'eau. Se dégage une attente sur la mise à l'étude des potentiels de production locale d'énergie (tout en étudiant la réduction maximale des consommations).

2.2 Le 11 décembre 2007, les Rencontres de la Bastide s'inscrivent dans la procédure de concertation légale. Elles ont permis de faire la synthèse des orientations avancées pour l'écoquartier Bastide Niel. Près de 150 personnes se sont retrouvés à la maison polyvalente qui borde le jardin botanique.

Trois interventions d'experts ont ouvert la matinée :

- Sophie Mourthé de l'Atelier de Paysage Michel Desvigne, a présenté les caractéristiques du Parc aux Angéliques, en bord de Garonne, et sa capacité à intégrer des fonctions écologiques (recyclage des eaux pluviales, préservation et réapparition de biotopes...)
- Présentation de la réalisation de l'écoquartier d'Hammarby Sjöstadt à Stockholm, par le directeur de l'Urbanisme de la ville venu spécialement
- Présentation de la démarche d'étude par la responsable du bureau d'études Cap Terre, retenu pour mener une étude de définition du cahier des charges écologiques du futur quartier.

Puis les rapporteurs des groupes de travail sont venus restituer les propositions des groupes de travail, après diffusion des entretiens vidéo de participant à la démarche de coopération de projet.

Ces présentations ont donné lieu à des échanges avec les quelque 150 participants présents. Alain Juppé, maire de Bordeaux, et les élus concernés par ce projet, assistaient à la matinée.

Les participants se sont ensuite répartis en tables de dix personnes pour déterminer les 10 principes qui devraient guider la réalisation d'un nouveau quartier, au vu des échanges et des travaux présentés. Le résultat de ces discussions animées a permis de fixer, à cette étape de la concertation, les principes qui font consensus et devront être retrouvés dans le projet d'écoquartier. Ils constituent les dix points de la charte d'aménagement publiée et diffusée au lendemain des Rencontres (voir le site www.bordeaux.fr) qui guidera le travail des bureaux d'études techniques et des urbanistes, ainsi que du futur aménageur.

Ces rencontres ont donné lieu à l'édition d'un livret en continuité de celui réalisé à la suite des 1ères Rencontres de La Bastide (document en annexe).

CHARTRE DES PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Pour un quartier écologique Bastide Niel

Adoptée lors des Rencontres de la Bastide du 11 décembre 2007

1. Le quartier devrait être desservi par un transport en commun connecté avec le tramway.
2. Le quartier développera les modes doux de déplacement (piétons, vélos...) et non polluants (véhicules électriques...). Il favorisera la réduction de l'usage des véhicules à énergie non renouvelable (essence, diesel).
3. Le quartier proposera une offre économique liée au développement durable (entreprises et commerces spécialisés par exemple).
4. Les entreprises qui s'installeront dans le quartier pourraient constituer une filière d'activités complémentaires entre elles (en termes de recyclage de leurs rejets, par exemple). On devrait y trouver également une pépinière d'entreprises pour y favoriser la création d'emplois. Il pourrait intégrer un village d'artisans.
5. Pour réduire les déplacements, le quartier devrait intégrer dès sa conception des services et équipements publics de proximité : écoles, crèches, centre de santé, commerces
 - conformes à sa vocation de mixité sociale ;
 - de taille adaptée aux besoins des futurs habitants et/ou « utilisateurs » du quartier mais aussi des rues voisines.
6. Le quartier devrait accueillir une offre culturelle et de loisirs, qui cohabite sans nuisances avec la vie de quartier.
7. Le quartier devra être autonome (avec ses propres services et équipements) mais pas fermé sur lui-même. Notamment son architecture recherchera une intégration avec les constructions environnantes.
8. Le quartier devra valoriser ce qui peut l'être du patrimoine existant, comme ce doit être le cas pour l'installation des archives municipales dans la Halle aux Farines.
9. Le quartier sera tourné vers la Garonne, et ouvert sur le parc aux Angéliques. Ce dernier pénétrera en profondeur dans le quartier (comme le jardin botanique le fait) et se prolongera en jardins autour des bâtiments dans des espaces publics ou privés.
10. Le quartier favorisera la réduction des consommations d'eau et d'énergie, tout en recherchant leur production locale. Le parc intègrera des fonctions écologiques.

3. *Etude du cahier des charges environnemental et étude d'impact : examens critiques – le consensus se précise*

Le 23 juin 2008, ateliers thématiques sur centralités et déplacements, et fonctions du nouveau quartier :

La première phase de l'étude d'impact conduite par le bureau d'études Ingerop est présentée : elle identifie de premières contraintes qui vont orienter la mise en œuvre des principes d'aménagement « écologique » fixés lors des Rencontres de la Bastide : inondabilité du site, proximité de la nappe phréatique, nature des sols... ces contraintes devraient conduire à mutualiser les coûts de construction en édifiant du logement collectif. Elles interdisent quasiment la construction de maisons individuelles – ce qui va également dans le sens d'une recherche d'économie de terrains constructibles par la mutualisation de l'espace disponible.

Les premières analyses du bureau d'études Cap Terre sont présentées : pistes de production énergétiques solaires, éoliennes, géothermie...

La directrice des Archives municipales présente le projet d'installation dans la Halle aux Farines – victime la veille d'un incendie. Ce projet est approuvé en groupes de travail, avec demande qu'il prévoit une ouverture à un large public, et aux associations.

Les porteurs d'un projet de réutilisation d'un bâtiment des Magasins généraux, qui se sont rencontrés dans le cadre de la concertation (projet « Darwin »), présentent leurs propositions, et leur embryon de projet.

Le travail en ateliers thématiques (se déplacer, habiter, travailler, protéger l'environnement) approfondit la question des circulations. Elle est abordée du point de vue des entreprises et de leurs salariés, de leurs besoins, mais aussi du point de vue de la vie des habitants.

Comment les participants à l'atelier déplacements se déplacent-ils aujourd'hui dans le quartier ? Et dans la Bastide ? Quels sont les lieux symboliques, forts, dans lesquels ils se repèrent ? Quels chemins empruntent-ils ?

Centralité, accessibilité et déplacements - Une carte du territoire de la Bastide est issue de cet atelier, qui permet d'identifier une structure urbaine vécue par les habitants et « usagers » de la Bastide. Des points de repères comme le stade Galin, la bibliothèque de la Benauges, l'église Sainte-Marie ou le Mégarama sont mis en avant. Des circulations – évidentes le long des quais, ou plus aléatoires – sont dessinées. Le plan de déplacement de la Bastide, et l'organisation des circulations du futur quartier devront en tenir compte.

De l'avis unanime, y compris dans les autres ateliers, le quartier devra être desservi par un transport doux, ainsi le transport en commun en site propre qui devrait traverser le pont Bacalan-Bastide doit venir jusqu'au quartier et passer plutôt en cœur de quartier que sur les quais.

Les représentants d'entreprises estiment qu'il est possible d'adapter leurs besoins de livraison au caractère écologique du quartier – qui doit être, tous le rappellent, un quartier d'emploi et d'activités, y compris artisanales (il y a déjà des entreprises sur le site alentour). Les livraisons peuvent se faire avec de petits véhicules.

Pour circuler dans le quartier, son ouverture sur l'extérieur doit être prévue : ainsi demande-t-on la réouverture de la rue Bouthier. Enfin, la solution de « stocker » les voitures en parkings-silos est validée. Il restera à voir dans les futures réunions comment les répartir dans le quartier.

Le quartier pourrait accueillir un pôle formation (entre autres), et des activités réutilisant certains bâtiments de l'ancienne caserne Niel – dans la mesure de leur état, et de leur intérêt patrimonial – par exemple la démarche des porteurs du projet Darwin est approuvée.

Les caractéristiques de l'habitat souhaité sont examinées. Un portrait-robot du logement idéal est dressé : l'habitat doit être clair, pas trop petit - qu'on respire dans cette clarté – et vert, comme si c'était une petite maison.

Le logement doit être conçu pour tous : le caractère intergénérationnel d'un écoquartier doit se retrouver dans les immeubles collectifs, avec des services adaptés = sans doute gérés à l'échelle du quartier.

Allure générale du quartier : il doit toujours y avoir une rue, avec ses façades, qui permette que tout le monde soit à la lumière.

L'intégration de panneaux solaires ou photovoltaïques aux constructions futures est acceptée.

Avis favorable unanime pour des solutions de recyclage des eaux usées ou pluviales dans les bâtiments, sous réserve des contraintes sanitaires, l'adaptation de ces solutions à l'habitat conservé restant à étudier. Outre l'utilisation pour arroser les espaces verts, la création de toitures végétalisées apporterait, de plus, des réponses aux questions d'isolation thermique.

Un accord se dégage pour la systématisation du pré-aménagement des résidences ou lots en vue de permettre le tri sélectif des déchets ménagers avec valorisation sur place – les entreprises étant prêtes à une réflexion sur un cycle spécifique des déchets « de bureau ».

4. Accords sur les orientations urbaines du futur quartier

4.1 Le 14 octobre 2008, groupes de travail sur l'urbanisme : les principes d'aménagement de l'ancienne caserne

La réunion de travail est précédée d'une visite du site de la caserne Niel : en effet, le sujet proposé aux participants aux groupes de travail est de se focaliser sur ce qu'il est possible de faire à l'emplacement de l'ancienne caserne : entre tout conserver et tout raser y a-t-il des solutions intermédiaires, tout en restant dans le cahier des charges d'un quartier écologique, suivant les principes formulés lors des précédentes réunions ?

Le principe de conserver ce qui peut l'être a déjà été affirmé. Reste à savoir comment, et comment se greffer sur les bâtiments existants et sur les espaces dégagés pour l'aménagement du futur quartier.

En point de départ du travail des participants réunis en douze tables de dix personnes, sont présentées sur chaque table, les propositions faites par les quatre urbanistes réunis en septembre 2008.

Les participants ont été marqués par la découverte des espaces et des bâtiments de l'ancienne caserne – certains sont choqués – devant l'état d'abandon d'une part, mais aussi par le potentiel de ce qui est déjà un « quartier » avec ses rues. Ils l'expriment avec leurs mots.

La soirée de travail débouche sur la validation d'un certain nombre de caractéristiques à retenir dans le cahier des charges du futur urbaniste et du futur aménageur. Après un an de travail, les débats sur la dimension écologique du futur quartier trouvent à se concrétiser dans des orientations de traitement urbain spécifiques à ce lieu.

Le travail en atelier des professionnels et des habitants et usagers de La Bastide a fait l'objet de la publication d'un livret diffusé largement.

TREIZE ORIENTATIONS URBAINES POUR LE SECTEUR DE LA CASERNE NIEL

- la trame d'organisation des bâtiments et des rues peut être conservée, et servir de point de départ. Notamment, la grande « rue centrale » ou « allée centrale » qui part du quai, mais ne ressemble pas à une rue traditionnelle ;
- de même, la place d'Armes, qui modifie heureusement le rythme tout en longueur de l'organisation bâtie, devra être conservée ;
- des liaisons à partir des espaces centraux permettront de relier la caserne au reste du quartier ;
- ces grands espaces devront être « scandés » de ponctuations – végétales par exemple – qui garantissent des lieux d'intimité. Le quartier ne doit pas être monumental, traversé par de grandes percées ;
- la rue Niel devrait être ré-ouverte ;
- l'axe principal qui permet l'accès à la caserne – notamment en voiture – sera la rue Niel. Peu d'accès par la rue Hortense. L'intérieur du périmètre délimité par ces deux voies doit être dédié aux piétons et modes doux de déplacement : un cœur pacifié, une circulation périphérique. Des accès contrôlés pour les activités si nécessaire ;
- prolonger les allées Serr, oui, mais sans les élargir, plutôt en réduisant leur largeur ;
- il faut ménager des accès à la Garonne depuis l'avenue Thiers ;
- installation des stationnements à l'îlot, pas à l'immeuble, en structure (silos), en veillant au respect de distances supportables à pied jusqu'aux logements ou aux commerces ;
- accessibilité aux transports en commun (TCSP, navettes...) ;
- reconversion de bâtiments existants avec activités en rez-de-chaussée (commerces, restaurants, artisanat, entreprises comme dans le projet Darwin) ;
- hauteurs différentes des constructions selon les secteurs ;
- côté rue Hortense, les constructions doivent s'étagérer progressivement (plus basses sur la rue), ce qui permettra de profiter de l'ensoleillement (orientation au sud). Veiller aux ombres dans l'allée centrale.

4.2 Le 5 mai 2008, réunion de clôture avant création de la ZAC

Suite au versement à la concertation de la fin de l'étude d'impact, la synthèse non technique est diffusée.

Elle tient compte des apports de la concertation, notamment dans le programme proposé pour la future ZAC.

Les participants (environ 70) apportent des précisions en groupes de travail sur leurs attentes à la Bastide, et dans le quartier Niel qui feront également l'objet d'une publication à venir.

Information est donnée sur l'avancement de l'installation des Archives municipales à l'horizon 2013 avec une partie ouverte au public et aux associations (cf. demande de la concertation).

Information sur l'avancement du projet Darwin, dans un des Magasins Généraux (permis de construire est en cours d'élaboration).

Un représentant de la communauté urbaine confirme le calendrier de la suite des opérations : création de la ZAC en juillet 2009, recherche d'un aménageur en 2010 pour préparer le dossier de réalisation de la ZAC Niel, et d'ici là, consultation et choix d'un urbaniste.