

# BILAN DE LA CONCERTATION PREALABLE

## SECTEUR BORDEAUX – BRAZZA

### **Avant-propos**

Cette concertation préalable au projet d'opération d'aménagement Brazza s'est tenue dans le cadre de l'article L103-2 et suivants du code de l'urbanisme, compte tenu des caractéristiques du projet envisagé.

Bordeaux Métropole, compétente en matière d'urbanisme et de définition, de création et réalisation d'opérations d'aménagement d'intérêt métropolitain, est à l'initiative de cette concertation.

Cette concertation a donnée aux habitants, usagers actuels et futurs une nouvelle occasion de s'exprimer sur les évolutions du projet Brazza. En effet, depuis 2006, une démarche de concertation volontaire est mise en œuvre par la Ville de Bordeaux pour recueillir et prendre en compte les remarques sur les projets de la rive droite.

La concertation a été ouverte par la délibération n°2017/0663 du conseil de Bordeaux Métropole en date du 27 octobre 2017 en précisant les objectifs et les modalités. La délibération précisait également la date de clôture de la concertation le 11 décembre 2017. La ville de Bordeaux est associée à cette concertation.

Ce bilan présente de manière synthétique le contexte de la concertation, une description des modalités, les principales questions et les contributions issues de la concertation.

### A. Présentation de la concertation organisée au titre de l'article L103-2 du Code de l'urbanisme

#### 1. Objectifs et modalités de la concertation

##### a. Objectifs, périmètre et publicité

Le projet urbain envisagé répond aux objectifs suivants qui peuvent être ainsi définis :

- accueillir de nouveaux habitants tout en luttant contre l'étalement urbain,
- rééquilibrer la ville de Bordeaux et l'agglomération en développant la rive droite,
- permettre à tous les Bordelais d'être logés correctement quels que soient leurs revenus et en particulier offrir des logements en accession abordable,
- offrir aux entreprises, actuelles et futures, les conditions optimales à leur maintien et leur développement dans l'objectif de fournir des emplois aux populations nouvelles,
- gérer durablement la mobilité, l'énergie, l'eau et les déchets,
- redonner de la place à la nature,
- gérer la place de la voiture et développer le confort urbain,

- offrir des quartiers singuliers, s'appuyant sur le patrimoine matériel et immatériel, proposant une grande variété de choix pour les habitants et une forte qualité de vie urbaine à travers les services et les aménités créés,
- veiller à la qualité des logements et des constructions pour en assurer la pérennité.
- Ce sont ces objectifs qui ont été portés à la connaissance du public lors de la concertation.

La concertation a porté sur le périmètre du projet Brazza délimité par :

- le quai de Brazza au Nord - Ouest,
- la rue Charles Chaigneau au Nord,
- le boulevard André Ricard, la rue des Vivants, la rue des Queyries, à l'Est / Sud-Est,
- l'imprimerie de Sud-ouest et les parcelles dans son prolongement adressées sur la rue Joseph Bonnet au Sud-Ouest.

Les dates d'ouvertures et de fermeture de la concertation ont été annoncées par voie de presse dans l'édition du 8 novembre 2017 de Sud-Ouest.

#### b. Modalités de la concertation

La délibération n°2017/0663 du Conseil de Bordeaux Métropole en date du 2 novembre 2017 a précisé les modalités de concertation suivantes :

- Une durée de 4 semaines.
- Affichage d'un avis annonçant le début de la concertation avant le début de la concertation sur le lieu du projet et sur le site Internet de participation du public de Bordeaux Métropole ([www.participation.bordeaux-metropole.fr](http://www.participation.bordeaux-metropole.fr)) et dans les lieux suivants :
  - Cité Municipale pour Bordeaux Métropole et la ville de Bordeaux,
  - Mairie de quartier de Bordeaux Bastide.
- Mise à disposition de registres de concertation destinés à recueillir les observations du public ont été mis à disposition, sur les mêmes lieux physiques et électroniques que les dossiers de concertation.
- Organisation d'une réunion de concertation.

#### c. Le dossier de concertation

Un dossier de concertation était mis à disposition du public. Il était consultable pour Bordeaux Métropole et la ville de Bordeaux à la Cité Municipale et à la mairie de quartier de Bordeaux Bastide. Il pouvait y être consulté par le public aux jours et aux heures d'ouverture des bureaux.

Le dossier de concertation était également disponible en ligne sur le site [www.participation.bordeaux-metropole.fr](http://www.participation.bordeaux-metropole.fr).

Le dossier de concertation comprenait notamment :

- la délibération n°2017/0663 du conseil de Bordeaux Métropole en date du 27 octobre 2017,
- un plan de situation,
- des éléments de la concertation volontaire,
- un dossier explicatif sur le projet.

Il y avait la possibilité d'ajouter des éléments complémentaires au dossier de présentation en cours de concertation. Cette faculté n'a pas été mise en œuvre.

## 2. Déroulement de la concertation réglementaire

La concertation s'est déroulée du 13 novembre au 11 décembre 2017 selon les modalités définies par la délibération n°2017/0663 du conseil de Bordeaux Métropole en date du 27 octobre 2017 et détaillées supra.

La réunion de concertation s'est tenue le 30 novembre 2017 à partir de 18h30 à la Maison Cantonale.

## 3. Description de la concertation

- a. Publicités obligatoires et volontaires mises en œuvre afin de mobiliser le public pour s'exprimer dans le cadre de la concertation

Pour communiquer et sensibiliser le public le plus large possible, différents moyens de communication ont été mis en œuvre : article dans la presse (article de Sud-Ouest du 8 novembre 2017) dans la newsletter municipale (n°394 du 16 novembre 2017), publications dans la newsletter de Bordeaux Métropole (infolettres de Bordeaux Métropole numéro 67 du 16 novembre 2017 et numéro 68 du 1<sup>er</sup> décembre 2017), site Internet de la ville de Bordeaux relayant vers le site de la participation du public de Bordeaux Métropole.

Le site de la participation de Bordeaux métropole en plus de relayer l'information de la réunion publique, mettait à disposition l'ensemble des éléments du dossier de concertation et permettait de recueillir les avis du public.

- b. Préparation, déroulé et organisation de la réunion publique

La réunion publique s'est tenue le 30 novembre 2017 de 18h30 à 20h30 à la Maison Cantonale, 20 rue de Châteauneuf, 33100 Bordeaux, La Bastide.

Elle a réuni une trentaine de participants dont des utilisateurs actuels du site, des riverains et des futurs habitants.

### c. Préparation, déroulé et organisation de la réunion publique

Une présentation des objectifs et enjeux du projet a été réalisée par Youssef Tohmé, Assistant à Maîtrise d’Ouvrage pour la réalisation du projet Brazza, par Bordeaux Métropole et par la ville de Bordeaux.

Ensuite, un échange sur le projet a eu lieu entre les participants, Youssef Tohmé, Assistant à Maîtrise d’Ouvrage pour la réalisation du projet Brazza, Bordeaux Métropole et la ville de Bordeaux.

#### 4. Les questions des participants et les réponses apportées

Des questions et remarques ont été faites sur le projet Brazza dans le cadre de la réunion publique et sur le site de la participation de Bordeaux Métropole.

Il est à noter qu'aucune remarque n'a été recueillie sur les registres de participation déposés en mairie de quartier et à la Cité Municipale.

##### a. La réunion publique

Lors de la réunion publique, les questions, interventions et remarques des participants ont de façons récurrentes tourné autour des thématiques de la programmation du quartier, des équipements publics, du fonctionnement viaire et de l'environnement.

##### **Sur le thème de la programmation :**

Le nombre de logements attendus, 4 950, est perçu comme « *étant déjà un grand village* ».

Des questions portent sur le stationnement prévu dans le quartier et le nombre de places prévues. A ce sujet il est rappelé que le projet Brazza est axé vers les mobilités douces, le développement de l'autopartage et la promotion de l'utilisation des transports en commun au regard de son positionnement en intra-boulevards et sa desserte actuelle et future en transports en commun en site propre. Les ménages disposant d'un logement pourront acquérir ou louer une place de stationnement dans les parkings construits. Les visiteurs pourront stationner sur la voie publique, environ 400 places sont prévues sur le domaine public.

Pour certains le nombre d'une place de stationnement par logement est insuffisant, pour d'autres cela ne pose aucun problème au regard de la localisation de Brazza.

Devant l'opportunité de l'acquisition des volumes capables, c'est-à-dire des logements non finis destinés à l'accession abordable, à des prix de 2 100 € et 2 400 €/m<sup>2</sup> SHAB, des participants font part de leur inquiétude de voir uniquement des investisseurs s'emparer de ces logements. Pour éviter ces effets d'aubaines, la ville de Bordeaux a demandé aux opérateurs de labelliser ces logements par le biais du « Passeport premier logement » ou du « Passeport secundo logement » pour mieux contrôler ce phénomène. Les opérateurs s'y engagent dans le cadre de la signature de la charte de partenariat et d'engagement sur la qualité et l'innovation du projet urbain Brazza.

Des questions sont posées concernant les débuts de travaux. Les premiers travaux d'aménagement et de construction démarreront en 2018 mais l'essentiel des travaux seront engagés en 2019 et se poursuivront jusqu'en 2021 date des premières livraisons.

Des précisions sont demandées sur les bâtiments adressés sur la Brazzaligne. Ceux-ci auront une hauteur de façade de 19 mètres puis les derniers étages en recul. Les rez-de-chaussée auront une hauteur sous plafond de 5,50 mètres afin d'accueillir des activités artisanales.

Sur l'ensemble du projet Brazza, il est précisé à la demande des participants que près de 50 000 m<sup>2</sup> de locaux destinés à de l'activité seront réalisés. Il est fait part de la volonté de conserver les entreprises existantes si les activités sont adaptées à la vie de ce quartier.

#### **Sur le thème des espaces et équipements publics :**

Il est précisé que les premières livraisons sont envisagées pour 2021 avec le premier groupe scolaire et en suivant un gymnase, une médiathèque.

Les participants ont abordé le sujet de la Brazzaligne afin d'avoir plus de certitude quant à la faisabilité du projet vis-à-vis de la SNCF et de l'avenir des voies ferrées. Il a été confirmé que le projet prévoit à terme la réalisation d'un transport en commun, des cheminements piétons et cyclables. Les premiers aménagements y seront réalisés dès 2018. Des accords ont été trouvés entre Bordeaux Métropole et la SNCF concernant la mise à disposition du foncier non utilisé par le transport ferroviaire.

#### **Sur le thème du fonctionnement viaire :**

Il est rappelé la volonté de réaliser un quartier de centre d'agglomération qui soit également un quartier paisible. A ce titre, le schéma de circulation est conçu pour éviter une traversée des automobilistes qui ne vont pas dans le quartier. La mise en œuvre du projet s'accompagne d'une forte volonté de développement des transports en commun et fait l'objet d'études dans le cadre du schéma directeur opérationnel des déplacements métropolitains (SDODM). Il est déjà aujourd'hui desservi par deux lignes de tramway côté avenue Thiers et côté Bassins à flot et plusieurs lignes de bus. En accompagnant l'offre de transport en commun par une utilisation des modes de déplacement doux, l'impact du projet de Brazza notamment sur le débouché du pont Jacques Chaban Delmas sera limité.

Il est envisagé que de nouvelles voiries soient réalisées et notamment le prolongement de la rue des Queyries qui permettrait de boucler le pourtour du projet pour le desservir au mieux par l'extérieur, sans avoir à le traverser. Aucune nouvelle traversée automobile de la Brazzaligne vers l'avenue Thiers ne devrait être réalisée, il est seulement envisagé de réaménager le passage existant rue Lajaunie.

A la demande des participants, Bordeaux Métropole précise qu'il est prévu de livrer cette voirie au moment où les premiers habitants entreront dans leur logement. Avant ce seraient des plateformes de chantiers. Le financement de ces équipements devrait être assuré par la taxe d'aménagement majorée (TAM).

#### **Sur le thème de l'environnement :**

Il est demandé dans quelle mesure la charte Brazza appréhende les questions environnementales. Cet aspect est traité de plusieurs façons dans le projet Brazza pour que ce dernier soit écologiquement vertueux. D'un point de vue énergétique, l'ensemble des bâtiments neufs devraient être chauffés et alimentés en eau chaude produite à l'aide de l'énergie géothermale. En effet, la zone

accueillera un réseau de chaleur qui a été classé par délibération n°2015/0215 du 10 avril 2015, imposant le raccordement des bâtiments neufs dans la zone de desserte prioritaire.

Sur la question de la pollution l'ensemble des terrains seront dépollués pour permettre un usage résidentiel. Enfin le projet Brazza fait l'objet d'études environnementales poussées qui seront feront l'objet d'une validation par les services de l'Etat.

Les participants ont souhaité être informés de l'avancée des travaux sur la dépollution du site SOFERTI. De fait, le terrain est aujourd'hui dépollué pour un usage industriel et les opérateurs qui y réaliseront leur projet devront dépolluer pour permettre un usage mixte.

#### b. Le site Internet de la participation de Bordeaux Métropole

Le site de Internet de la participation de Bordeaux Métropole a permis de recueillir quatre avis.

Le premier avis souligne l'intérêt du projet à redynamiser le quartier. Il interroge les vis-à-vis à venir sur les riverains actuels du fait de la hauteur des bâtiments de la Brazzaligue et des bâtiments qui seront réalisés sur l'actuelle aire d'accueil des forains. Il est proposé d'y réaliser un grand parc à la place. Il est également demandé de mieux détailler les connexions entre le nouveau quartier et le quartier historique.

Le deuxième avis, en réponse au premier avis déposé, souligne le rôle de promenade urbaine que jouera la Brazzaligue et l'existence d'espaces verts à proximité immédiate. Il fait également part de sa demande de précision sur les voies en impasses sur la Brazzaligue.

Le troisième avis, posté par le même rédacteur que le premier avis poursuit le fil de la discussion en précisant son souhait de voir traiter de façon positive la transition entre les quartiers nouveau et ancien.

Le quatrième avis propose de varier les essences d'arbres pour éviter les peupliers trop sensibles à la maladie pour des essences plus pérennes dans le temps.

Il est également proposé d'augmenter le nombre de places de stationnement par logement du fait des habitudes actuelles des ménages possédant souvent deux véhicules et pour pouvoir accueillir des invités hors métropole.

Bordeaux Métropole souhaite apporter les éléments de réponses suivants :

- La remarque concernant les essences à planter sur le projet est très pertinente et une demande sera faite en ce sens au paysagiste du projet Michel DESVIGNES.
- Concernant le nombre de places de stationnement par logement, il est rappelé que le projet Brazza est axé vers les mobilités douces, le développement de l'autopartage et la promotion de l'utilisation des transports en commun. Pour les ménages disposant de deux voitures, même si cela est peu compatible avec la localisation du projet Brazza en intra-boulevard, des places de stationnements pourront être trouvées soit dans les parkings construits pour les logements (1 place par logement) soit sur les places de surfaces qui seront réalisées. Ces mêmes places pourront être utilisées pour des personnes extérieures à la métropole.

- Concernant les vis-à-vis avec la rue Préville : la hauteur de 19 m en façade se trouve à 30-40 m de distance du quartier existant. La Brazzaligue sera aménagée et végétalisée permettant une mise à distance des constructions.
- Concernant la nécessité de créer un parc, la présence à proximité de Brazza du parc aux angéliques, du jardin botanique, de la future Brazzaligue constitue déjà une offre en espaces verts importante.  
Par ailleurs, au sein du quartier Brazza, les lanières boisées et les places permettront de répondre aux besoins en jeux d'enfants.
- Aucune nouvelle traversée automobile de la Brazzaligue vers l'avenue Thiers devrait être réalisée, seul le passage existant rue Lajaunie devrait être réaménagé. Les impasses actuelles ne devraient donc pas traverser la Brazzaligue.
- Enfin, des logements sont prévus sur le secteur des Vivants non pas pour une rentabilité économique mais pour offrir des logements aux Bordelais.

#### B. Les apports de la concertation

La concertation a été le moyen de questionner le projet Brazza et de continuer à prendre en compte les demandes des habitants et usagers actuels et futurs.

Les principales appréhensions sont liées à la place de la voiture et confirment l'approche proposée dans le cadre du projet d'assurer une desserte périphérique du secteur en limitant autant que possible les traversées du nouveau quartier.

Les attentes liées au stationnement sont diverses et certains futurs habitants semblent avoir déjà été séduits par le mode de vie axé sur les liaisons douces et l'utilisation des transports en communs. C'est un encouragement pour la ville de Bordeaux et la Métropole à continuer en ce sens.

La remarque concernant les essences d'arbres à planter sur le projet a été bien entendue, et de nouvelles espèces d'arbres seront proposées par le paysagiste du projet.

La fin de la concertation préalable et l'intérêt des habitants pour le projet ont une nouvelle fois démontré l'importance de poursuivre la concertation tout au long de la vie du projet. De nouveaux moments d'échanges non réglementaires seront programmés tout au long de la mise en œuvre du projet.