

**Concertation réglementaire
Projet d'aménagement Jallère
Compte-rendu de la réunion du 29 janvier 2019**

Mardi 29 janvier 2019 s'est tenue la 1^{ère} réunion de concertation au titre du Code de l'urbanisme sur le projet d'aménagement de la Jallère.

83 personnes (acteurs économiques et salariés des établissements du site de la Jallère, habitants des quartiers voisins, porteurs de projet, promoteurs immobiliers...) se sont déplacées au Casino Barrière de 18h30 à 20h30 pour échanger sur les objectifs du projet adoptés en Conseil de Bordeaux Métropole le 28 septembre 2018.

Après les propos introductifs de Pierre De Gaëtan Njikam-Mouliom, Maire adjoint du quartier Bordeaux Maritime puis d'Elizabeth Touton, Adjoint au Maire, en charge de l'urbanisme opérationnel, de l'habitat et des déplacements, c'est Nicolas Michelin, assistant à maîtrise d'ouvrage chargé de l'élaboration du projet, qui a pris la parole pour, tout d'abord, décrire le site actuel, puis pour présenter, objectif par objectif, le projet porté par Bordeaux Métropole (présentation en PJ).

S'en est suivi un travail en tables-rondes avec les participants qui, durant 1h, ont pu réagir sur les quatre thèmes constituant le socle du projet : la nature, l'habitat, l'économie et le cadre de vie. Plus précisément, les participants ont été sollicités pour répondre à une série de questions mais également pour réagir aux contributions des autres participants grâce à un dispositif d'animation particulier.

La réunion s'est achevée par une rapide restitution orale « à chaud » des principaux éléments échangés en tables, puis par les propos conclusifs de Pierre De Gaëtan Njikam-Mouliom et Magali Fronzes, Adjointe au Maire, en charge de la nature en ville et des espaces verts.

Vous trouverez ci-dessous les questions qui ont été posées et les contributions consolidées des participants.

THEME HABITAT

Questions :

1. Quels types d'habitat souhaitez-vous voir apparaître et selon quelles proportions ? (petits collectifs, immeubles de grande hauteur, maisons individuelles...)
2. Ce futur quartier se veut expérimental et innovant. Quelles sont pour vous, les formes d'habitat innovantes et intégrant la nature ? (habitat à énergie positive, végétalisation et biodiversité dans l'habitat, espaces partagés...)

Opportunité de créer un quartier mixte :

- ⇒ Une majorité de participants trouve opportun de créer un quartier mixte sur ce site dans la mesure où il est déjà occupé par de nombreux établissements désirant poursuivre leurs activités dans un cadre plus accueillant et animé, et que la partie non occupée est une zone dégradée.
- ⇒ Certains participants ont même proposé de « reconstruire la ville sur la ville » en élargissant le périmètre d'étude à la zone d'activités de Bordeaux Nord.

Verbatim :

- « Il y a une opportunité en termes de formes urbaines ; c'est un territoire d'expansion. »
- « C'est une bonne démarche de reprendre cet espace, de le valoriser. »
- « Le Lac est déjà artificiel – il y a quelque chose à créer. On n'imagine pas qu'il y a des zones actives » actuellement. Il y aurait sûrement des choses à créer. »
- « Trouver une trame pour mener une vie de quartier. »
- « Ce n'est pas un parc mais un projet urbain (habitat + activités). »
- « Le projet paraît crédible. »
- « Il manque une vie de quartier actuellement. »
- « Il faut une mixité fonctionnelle et sociale. »
- « C'est un territoire fortement dégradé > c'est un territoire nature en devenir »
- « C'est un cadre de nature dégradé : il n'est pas sain. »
- « Pourquoi la zone d'activité Bordeaux Nord ne serait pas dans la zone d'étude ? »
- « C'est l'idée de reconstruire la ville sur la ville. »

⇒ **Plusieurs participants ont exprimé leurs doutes quant à l'opportunité de créer du logement à cet endroit en citant :**

- le fait que les gens ne souhaitent pas travailler et vivre dans un seul et même quartier ;
- les difficultés de circulation, le manque de services et de commerces ;
- la proximité avec les grands équipements du secteur (parc des expositions, Stade) ;
- l'éloignement et le manque de lien de ce site par rapport au reste de la ville ;
- la pollution potentielle du sol.

Verbatim :

- « Les salariés ne souhaitent pas vivre sur leur lieu de travail ! »
- « Je suis dubitatif sur du logement à cet endroit. Il y a trop de problèmes de circulation. »
- « Comment faire cohabiter les futurs habitants avec le stade ? »
- « Le projet convint sur l'aspect envie mais questionne sur le raccordement de la Jallère aux quais. »
- « Actuellement le quartier est coupé : il y a une zone d'entreprises qui n'a pas de liens avec les habitants et le reste ! »
- « Il faut créer un lien avec les autres secteurs existants. »
- « Attention à la qualité des sols ! »
- « Il s'agit d'un site très compliqué (qualité des sols, site pollué, risques sanitaires dans les jardins). »

⇒ **Quelques participants ont même exprimé un refus concernant la construction de logements sur ce territoire.**

Verbatim :

- « Pourquoi utiliser ce foncier au détriment de la nature ? »
- « Cela sera compliqué de commercialiser des logements dans une zone totalement verte. On est nulle part ! Pourquoi de l'individuel là ? »
- « On souhaite tous aller chercher du foncier mais si on laissait faire ? »

Typologies des logements :

⇒ **Une majorité claire s'est dégagée sur certains sujets tels que :**

- proposer différents types de logements ;
- privilégier une proportion majoritaire de logements intermédiaires (logements individuels groupés avec entrée individualisée et préservation des espaces intimes) ;
- ne pas monter trop haut dans les constructions nouvelles.

Verbatim :

- « Il faudrait une grande diversité de typologie de logements. »
- « Il faut prévoir différentes typologies de logement pour répondre au parcours résidentiel (mariage/divorce/enfant). »
- « Je suis favorable aux logements intermédiaires pour favoriser la mixité. »
- « Je souhaiterais de l'habitat plutôt collectif. »
- « Proposer du logement individuel empilable : cité jardin > jouer sur les formes de l'habitat collectif avec entrées individuelles, l'intermédiaire c'est bien. »
- « Le collectif se prête plus au respect de l'environnement – 4 étages max ! »
- « Pas de grande hauteur comme à GINKO ! »
- « Une résidence de taille humaine, pas de longs couloirs ! avec une hauteur R+4 max ! »

⇒ **Certains participants se sont exprimés plutôt en faveur des maisons individuelles tandis que d'autres souhaitent que leur proportion soit limitée.**

Verbatim :

- « Le site tel qu'il existe aujourd'hui doit continuer à rester à vocation économique. L'habitat doit être cohérent avec cette vocation et donc plutôt des maisons individuelles pour préserver le caractère naturel du site. »
- « Proposer des logements individuels pour une partie est une idée intéressante. C'est une manière de résidentialiser le site qui est intéressante. »
- « Les maisons individuelles vont coûter chères : la nature du sol étant de mauvaise qualité. »
- « Il ne faut pas d'étalement urbain pour respecter l'environnement donc pas trop de maisons individuelles ! »
- « Il faut avoir une autre vision de la maison individuelle, une autre façon d'utiliser la parcelle. »

⇒ **De nombreux participants ont formulé des suggestions de logements plus atypiques ou spécifiques**

Verbatim :

- « Je pense qu'il faudrait intégrer plutôt de l'artisanat qui se rapprocherait du côté nature, des maisons ateliers. »
- « Proposition de résidences intergénérationnelles – résidences étudiantes. »
- « Usages différents : mixité sociale, crèches, seniors. Mixité personnes/usages/formes d'habitat. »
- « Prévoir des grands logements pour collocation ou sous location. »
- « Pour la population qui va avoir envie de vivre l'expérience de la Jallère, il faut proposer une forme hybride entre l'urbanité et la périurbanité. »

⇒ **Quelques participants précisent qu'il faudra veiller à la bonne coexistence des activités et des logements**

Verbatim :

- « Il faudra veiller à la cohérence entre le type de logements et le type d'activités, et prendre en compte les places de parking. »

⇒ **Certains participants pensent qu'il est nécessaire de construire des logements hauts tandis qu'une plus grande partie de gens ne souhaitent pas monter plus haut que le R+4, d'autant plus que la proximité des grands immeubles et des maisons individuelles pourrait être difficile à faire accepter.**

Verbatim :

- « Pour limiter l'emprise des bâtiments il faut donc forcément monter en hauteur. »
- « Innovons avec une faible emprise foncière et monter la hauteur mais quid des personnes âgées ?!! »
- « Il faudra faire de la hauteur sans faire de la densité et avoir une qualité de vie. »
- « Des maisons individuelles et à côté des immeubles de grande hauteur : personnellement ça ne m'intéresse pas ! Il ne faut avoir de visibilité sur les jardins !! »
- « Pas de grande hauteur. »
- « Pas de cité dortoir. »
- « La hauteur ne fait pas peur, le pavillonnaire non plus mais pas juxtaposé. »
- « Il n'est pas possible économiquement de faire une tourette de 2 logements par étage »
- « Attention aux volumes et à la proximité (ex : stade Matmut.). Privilégiez la progressivité de la hauteur. Une harmonie dans les constructions est nécessaire. Travailler la grille : pas mal. »

Typologies des habitants :

⇒ **Des participants se sont exprimés sur le statut des futurs habitants en démontrant tout l'intérêt d'attirer des propriétaires occupants mais en proposant de privilégier une mixité de propriétaires occupants et de locataires.**

Verbatim :

- « *Soulignons l'enjeu du propriétaire occupant qui est garant de la qualité et de l'attractivité du quartier. »*
- « *Il faut une mixité entre propriétaires et locataires. »*
- « *On est pour la mixité locataire/propriétaire. »*
- « *Faire en sorte que les gens y restent. »*

⇒ **Le souhait de ne pas concevoir un quartier destiné à une classes favorisée a été mis en avant, tout comme celui de ne pas concentrer les classes les plus démunies. Une mixité sociale est donc souhaitée sur ce futur quartier.**

Verbatim :

- « *Je ne suis pas convaincu par le projet : le logement risque d'être trop cher ; c'est une certaine élite qui sera touchée. »*
- « *Ce qui est important c'est la typologie des gens. Il ne faut pas concentrer la misère sociale ! Qui va-t-on mettre dans ces logements ? »*
- « *Ça sera un quartier pour qui ? Veillez à la maîtrise des prix. »*
- « *Accession sociale à ne pas oublier. En mettre en plus grande majorité. »*
- « *Il faut une mixité sociale par le haut ; aller vers l'intérêt des gens. »*
- « *Proposez une mixité d'habitants dans chaque îlot. »*

La densité de logement :

⇒ **Certains participants ont accepté le principe de faible densité de logements tandis que d'autres voudraient que le projet comporte davantage de logements. Enfin, une autre partie des participants estiment que le projet est déjà trop dense.**

Verbatim :

- « *La faible densité donne de la respiration entre les bâtiments. »*
- « *Il faut garder des espaces pour les emprises publiques (placettes). »*
- « *Créez un petit village avec une centralité. »*
- « *Il y a un paradoxe par rapport à la densité : 35% d'habitat c'est très peu ! »*
- « *Pour préserver les espaces verts, il faut plus de densité. Trop peu de densité ce n'est pas bien. »*
- « *Il n'y aura pas beaucoup d'habitants pour construire des équipements. »*
- « *J'ai des réserves par rapport aux images projetées et la réalité : il faut de l'espace or il est proposé trop de densité ! »*
- « *Le logement dense est compliqué car il induit des problèmes de transport logistique. »*

Des propositions sur les formes d'habitat intégrant la nature :

⇒ Certaines propositions ont été formulées visant à faire pénétrer la nature jusque dans les logements ou dans leur prolongement : maisons sur pilotis, jardins particuliers sur les toits, végétalisation des bâtiments pour une meilleure intégration au quartier et pour une absorption du carbone...

Verbatim :

- « Des jardins particuliers sur les toits. »
- « Des serres / jardins d'hiver »
- « Il y a une volonté de trame verte, de jardin vers l'intérieur. »
- « Réfléchir aux maisons sur pilotis. »
- « Concernant l'habitat innovant, le quartier doit être exemplaire à un niveau national voir européen. »
- « Proposer de nouvelles formes d'usages de l'habitat et des activités maraîchères pour en faire un quartier modèle. »
- « La végétalisation du bâti est à inclure. »
- « Prévoir des constructions végétalisées de grande hauteur pour l'harmonie avec le paysage et la régulation thermique par l'absorption du carbone. »
- « Il faut saisir l'opportunité, contrairement à Ginko, et creuser sur ce que peut être le quartier de demain, développer un volet écologique. »

Des propositions concernant l'énergie :

⇒ Certains participants ont émis des propositions concernant l'incontournable dimension énergétique du quartier, certains faisant un parallèle avec des quartiers déjà réalisés.

Verbatim :

- « Valoriser les énergies positives : installer des panneaux solaires pour viser l'autoconsommation, la géothermie. »
- « Il faut des bâtiments à énergie positive, que de l'énergie positive. Sur les friches et la permaculture, l'homme ne doit pas intervenir ! »
- « Privilégier le méthane. »
- « Il faudra trouver des équilibres économiques. Côté innovant intégrable d'accord mais attention au coût qui sera énorme ! »
- « Il y a de gros problèmes techniques pour les chaufferies des BAF. »
- « Penser à la création de services innovants pour pallier aux problèmes des déchets comme Ginko, pourtant éco quartier. »
- « Il est important de développer des îlots de fraîcheur. Pourquoi pas un quartier qu'avec des îlots de fraîcheur. Pour cela, il faut un minimum de densité. (Exemple du Tasta avec des trous d'eau.) »

THEME CADRE DE VIE

Questions :

1. De nombreuses propositions de déplacements internes (dans le quartier) et externes (aux abords du quartier) sont prévues, qu'en pensez-vous ? Sont-elles suffisantes ? (place des modes doux (piétons, cyclistes...), de la voiture et des transports collectifs)
2. Comment favoriser le lien social dans ce futur quartier ? (équipements publics, services, espaces communs ou partagés, aménagement des espaces publics, rapports de voisinage...)

Mobilité et accessibilité du site actuellement :

⇒ **Un consensus se dégage pour dire que le site est aujourd'hui accessible mais reste isolé, qu'il faut donc améliorer et renforcer cette accessibilité en réglant les difficultés de circulation que connaît le secteur... avant d'y construire un nouveau quartier.**

Verbatim :

- « *L'accessibilité est très intéressante pour les entreprises* »
- « *C'est une chance d'être véritablement connecté avec le TRAM qui vient tout boucler, une chance d'avoir une adresse à Bordeaux.* »
- « *C'est un projet bien pensé mais reste la problématique de la congestion.* »
- « *J'ai une grosse interrogation sur les embouteillages dans le secteur.* »
- « *J'ai une inquiétude sur la superficie et sur la problématique de congestion. Il faudrait peut-être limiter l'implantation des activités économiques ? et viser plutôt la préservation de la nature.* »
- « *Il faut répondre aux problèmes de circulation avant de penser à la création du quartier, mais sans réduire l'économie du secteur.* »
- « *Il convient de relever le défi des problèmes de circulation et de transport.* »
- « *Il faudrait pallier au manque d'entretien des accès aux entreprises.* »

⇒ **De nombreuses propositions vont dans le sens de l'amélioration de l'accessibilité du site : création d'une ceinture autour du quartier, créer des parkings relais, déplacement du centre routier et suppression des camions, mettre en place une continuité de transports...**

Verbatim :

- « *La création du « H » dans l'îlot va provoquer des bouchons. Prévoir bien plus loin que le secteur du projet, comme un boulevard. La création d'une ceinture autour du futur quartier pour désengorger la circulation.* »
- « *Prévoir la création d'un parking relais pour les voitures qui se rendent sur le secteur.* »
- « *Limiter les parkings sur zone en proposant un parking relais avec liaisons.* »

- « Peut-on supprimer les camions de la zone d'activités pour favoriser le raccordement ? »
- « Déplacer le centre routier. »
- « Les gens qui travaillent là vont probablement essayer d'y habiter. Il y a un risque que cela soit une poche fermée. »
- « Il faut rester connecté avec les quartiers voisins (Tram, etc...) »

⇒ Des propositions en termes de transports en commun ont été fortement relayées. Elles concernent la demande de desserte complémentaire en tramway (arrêt supplémentaire, liaisons entre les lignes B et C), ou au moins en transports en commun en site propre (voie dédiée, plus de bus en augmentant le nombre de passages...).

Verbatim :

- « Il faudrait faire le lien entre les deux lignes de tram (C et B). »
- « Prévoir un arrêt supplémentaire avenue de la Jallère. »
- « La liaison des Tram B et C devrait être une obligation et non une option ! »
- « Le tramway et le bus c'est bien. »
- « Voir la possibilité de création d'une voie de circulation pour les transports en commun en site propre. »
- « Un seul bus semble insuffisant. Il faut augmenter les fréquences, revoir le maillage, adapter les transports aux futurs usagers (PMR, personnes âgées). »
- « Il faudra raccorder les trames de transport à la ville. »

⇒ D'autres propositions ont émergé telles que des navettes sur le quartier, des cabines électriques sans chauffeur, un renforcement du covoiturage, ou même la navigation fluviale pour la liaison avec Bruges...

Verbatim :

- « Pourquoi pas une navette rapide ou un mini bus ? »
- « Moi j'aimerais qu'on propose aucune voiture dans la zone résidentielle mais une cabine électrique sans chauffeur (projet La Rochelle). »
- « Privilégier les voitures partagées/ parking »
- « Utiliser la navigation fluviale (liaison avec Bruges). »

⇒ Concernant les modes doux (piétons, cyclistes), le consensus porte sur l'état actuel du site qui n'est pas propice aux pratiques des modes doux et sur la demande de créer des aménagements permettant les déplacements doux au sein du quartier.

Verbatim :

- « Arriver à la Jallère à pieds est difficile. »

- « Actuellement l'endroit n'est pas fait pour les vélos/piétons. Il convient de sanctuariser une zone piétons »
- « Il y a des problèmes de sécurité pour les modes doux et donc des actions d'accompagnement à mettre en œuvre. »
- « Profilons du corridor vert pour réaliser des pistes cyclables »
- « Éviter les ruptures des pistes cyclables, les entretenir, les développer. »
- « On pourrait mettre en place des bus à vélo (groupe de plusieurs enfants) »
- « Il faut recréer un centre-ville pour pouvoir y circuler à pieds. »
- « La zone piétonne pour les salariés et le cadre de travail : c'est positif. »
- « Ce mixte de permissivité aux vélos et aux piétons et la préservation de certaines zones est intéressante. »

⇒ **La problématique de la gestion des flux lors des grands événements (Stade, Parc des expositions...) a été soulevée par certains participants qui se demandent comment la situation allait évoluer si le nouveau quartier voyait le jour.**

Verbatim :

- « Une problématique importante est celle de la proximité du stade qui pose des difficultés de stationnement, de nuisances et de flux. Les salariés partent plus tôt »
- « Le Parc des expositions et le palais des congrès sont de vraies problématiques aussi car ils contribuent aux rassemblements de masse qui posent problème. »
- « Il faut penser à la gestion des flux lors des événements des grands équipements »

⇒ **Concernant le stationnement, la majorité des participants dit qu'il est et restera nécessaire, mais certains participants proposent de les partager ou de créer des parkings silo pour tenter de limiter ou de canaliser l'afflux de véhicules.**

Verbatim :

- « J'insiste sur l'importance du stationnement (dans l'offre des nouveaux logements). »
- « Il y a un stationnement important, avec des véhicules ventouses. »
- « Essayer le stationnement partagé mais ce n'est pas facile. »
- « La création des silos pour les voitures est une très bonne idée si c'est bien pensé ! »

⇒ **De nombreuses contributions ont insisté sur les liens à créer entre le nouveau quartier et le reste de la ville, notamment son environnement proche (Stade, lac ; Ginko et Bacalan, bords de Garonne, Bruges...), en travaillant sur la voirie, les équipements, les espaces de nature afin de ne pas créer un quartier isolé et enclavé.**

Verbatim :

- « Le quartier est isolé du reste de la ville. »

- « Actuellement le quartier est coupé : il y a une zone d'entreprises qui n'a pas de liens avec les habitants et le reste ! »
- « C'est un quartier détaché qu'il faut raccorder à Bordeaux ou au sud de Blanquefort. Sa liaison avec la rocade serait souhaitable. »
- « Il faut relier les quartiers Ginko et Bacalan au futur quartier pour ne pas l'isoler. »
- « Créer un lien avec les autres secteurs existants. »
- « Pensons à redynamiser la partie Bruges (en termes de flux), et la partie Ginko car le lac c'est le point fort. »
- « On peut travailler sur les équipements pour éviter les coupures entre quartiers. »
- « Il faut établir un lien entre la zone du grand stade et la Jallère. »
- « Créer une ouverture avec le Parc des expositions, vers le grand stade et vers Ginko. »
- « Le bord de la Garonne c'est génial : il y a des jardins superbes. »
- « La vision environnementale doit aller au-delà de la Jallère. Des interconnexions sont nécessaires entre les espaces de nature. Attention à ce qui se passe autour. »
- « C'est un quartier qui risque de vivre en autarcie. »
- « Il ne faut pas que ce soit un projet isolé, enclavé. Penser aux liens interquartiers : on ne doit pas avoir peur de sortir ou d'entrer. »

- ⇒ **La question du lien social a été abordée sous l'angle des espaces publics, des équipements publics et des services.**
- ⇒ **Des contributions ont confirmé que les espaces libres étaient source de rencontres, de liberté et de lien social. Une place centrale animée et des espaces collectifs tels que de simples tables, barbecues, aires de jeux, jardins partagés sont proposés. La thématique du sport a également été mentionnée.**
- ⇒ **Prolonger les quais jusqu'à la Jallère a également fait partie des contributions.**

Verbatim :

- « Les friches sont des espaces de liberté, de créativité, de détente, de rêverie, de poésie (ruines). »
- « Des jardins entre les immeubles, c'est une bonne idée. Je pense à l'exemple des résidences club. »
- « Il faut prévoir une place centrale pour aller boire un verre. »
- « On n'a pas forcément besoin de jardins privatifs mais il faut prévoir des espaces collectifs avec tables, barbecue, aires de jeu, parcours santé. »
- « Prévoir la création de jardins partagés. »
- « Donner un côté qualitatif aux espaces verts communs ou privés. »
- « Prévoir des espaces aménagés autour du thème du sport. »
- « J'aime l'idée de prolonger les quais qui pourraient venir jusqu'au futur quartier. »

- ⇒ Parmi les équipements et services souhaités pour le quartier, on retrouve ceux dédiés à la petite enfance, à l'enfance et à l'enseignement (crèche, groupe scolaire pérenne et à construire avant l'arrivée des habitants, collège, lycée, organisme de formation...), des équipements liés à la santé (hôpital, centre médical...), à l'accueil et le développement du tissu associatif (cafés associatifs, centres socio-culturels, centre d'animation...), aux pratiques sportives (salle et terrains partagés), aux seniors (campus intergénérationnel...), et à la sécurité (commissariat).
- ⇒ Des lieux conviviaux issus de l'activité économique (commerces de proximité, guinguette, marché, conciergerie, tiers lieux...) ont également émergé et pourraient contribuer au lien social tout en donnant une identité au quartier.

Verbatim :

- « Le quartier est vide, mort le soir. »
- « Il faudra des crèches et des écoles. »
- « On n'est pas contents des BAF : il ne faut pas d'algécos pour les écoles !! »
- « Attention au positionnement des équipements publics (école, lycée). »
- « Prévoir des airs de jeux pour les enfants. »
- « Prévoir un collège. »
- « Je pense à un lycée, un hôpital. »
- « Peut-être y mettre un organisme de formation en lien avec ce côté naturel recherché. »
- « Un service médical, une maison médicale ? »
- « Penser à la santé adaptée à toutes les générations. »
- « Des lieux avec des cafés associatifs ou autres à faible prix et à l'abri. »
- « Penser aux centres socio-culturels pour créer un véritable village. »
- « Un centre d'animation encadrant et reliant Bacalan »
- « Prévoir des locaux associatifs pouvant accueillir et relayer des activités locales »
- « Planter et développer des associations (culturelles, sportives, ...) »
- « Créer des clubs Séniors, cantines communes, des campus intergénérationnelles sur le modèle de ce qui se fait dans les pays nordiques (Suède, etc...). »
- « Une salle et terrain de sports partagés. »
- « Création d'un commissariat de police, tous les services pour les habitants. »
- « Intégrer des lieux de vie dans le « quartier » avec des commerces de proximité, restaurants ou autres. »
- « Une guinguette l'été créerait une vraie vie du quartier. Il faut faire vivre le Lac. »
- « Moi je propose un marché : ça serait bien pour les riverains, bien pour les entreprises et ça donnerait une identité visuelle au quartier. »
- « Une conciergerie. »
- « Un tiers lieu : un endroit fermé, protégé du temps avec des places où les gens peuvent s'asseoir, travailler avec les artisans, etc... »
- « Créer des lieux de vie (ex : DARWIN) pour tout le monde (enfant, jeunes couples...) »
- « Créer des lieux conviviaux type Food Court, bungalow, guinguettes, Food Truck... »

THEME ENVIRONNEMENT

Questions :

1. Au regard de la présentation qui vous a été faite, comment percevez-vous la dimension environnementale de ce territoire ? (Nature de qualité ou dégradée ? Territoire de nature ou territoire économique ? ...)
2. Selon vous, les espaces naturels préservés et requalifiés dans le projet sont-ils suffisants ? Insuffisants ? trop importants ?

La perception du site actuel :

- ⇒ **Concernant la perception que les participants ont du site actuel, deux visions se dégagent. Pour certains, il s'agit d'un territoire économique à requalifier, pour d'autres, il s'agit d'un site de nature à restaurer.**
- ⇒ **En synthèse, un consensus se dégage sur le fait qu'il s'agit surtout d'un site fortement dégradé pour lequel une intervention publique de renaturation est attendue.**

Verbatim :

- « C'est totalement économique, c'est le tout voiture. Le centre routier pose même des problèmes de sécurité. »
- « Est-ce un paysage naturel ? Cette zone a été façonnée par l'homme. »
- « C'est un site obsolète, rebutant, une architecture des années 70. »
- « C'est un territoire où on passe (à côté...) »
- « Le Lac est déjà artificiel – il y a quelque chose à créer. On n'imagine pas qu'il y a « des zones actives » actuellement. Il y aurait sûrement des choses à créer. »
- « L'historique fait que ce n'est pas réellement de la nature. Le fait qu'elle reprenne ses droits est peut-être mieux. Ça a toujours été du marais. Vocation des lieux ? »
- « C'est un territoire de nature »
- « Il s'agit d'une nature à restaurer. »
- « C'est une zone nature avec des friches : c'est une zone importante, comme un poumon pour le quartier qui n'est pas toujours valorisé (image). »
- « Il y a beaucoup d'espaces de nature. »
- « La partie Est est fermée. C'est une partie verte close »
- « C'est un territoire fortement dégradé, un territoire nature en devenir »
- « C'est un cadre de nature dégradé : il n'est pas sain. »
- « Sur le plan environnement, on ne peut faire que mieux ! »
- « C'est une friche dégradée »
- « Aujourd'hui la dimension environnementale est inexistante. On n'a pas envie de s'y balader. »

- « Le charme des zones délaissées c'est qu'on y voit des choses atypiques. C'est une zone de déchets et de non droit. La vue sur le Lac et sur le stade est quand même incroyable. »
- « La dimension environnementale : pas perçue ! »
- « Ça manque d'arbres et c'est une zone polluée. »
- « Le site est dégradé aujourd'hui, en friche, non adapté (zone poids lourds en entrée de Bordeaux). »
- « Il s'agit d'une zone abandonnée et marécageuse. Il n'y a rien. »
- « Il y a une réalité économique, des habitants à loger mais c'est difficile de concilier les 2 et c'est souvent au détriment de la nature. »
- « C'est un territoire de nature et économique : il faut concilier les deux. »
- « À l'échelle d'une ville, les poumons verts sont artificiels. Faut-il une vraie nature ou une nature artificielle ? Peut-être faut-il une partie sauvage et une partie construite ? »

La préservation et requalification des espaces naturels :

⇒ **Majoritairement, les participants ont perçu et salué l'ambition environnementale et les mesures paysagères du projet. L'enjeu de la qualité des mesures a été mis en avant ainsi que celui des liens à faire avec les espaces de nature environnants.**

Verbatim :

- « C'est un beau projet si l'ambition de renaturation est réalisée. Ce travail ne doit pas baisser par les activités et la valorisation foncière »
- « 1/3 dédié à la nature ça va dans le bon sens mais la qualité des constructions va jouer. Il faut une cohérence d'ensemble. »
- « On sent plus la volonté politique de laisser une place à la nature que pour d'autres projets. »
- « Il semblerait que ce soit un projet de conservation et de requalification de la nature. »
- « On perçoit l'idée de restauration des espaces verts. »
- « Créer une typicité du quartier pour aller vers le quartier village avec des haies végétales, des corridors verts favorisant les balades etc..... »
- « C'est intéressant de concilier habitat et nature. »
- « Il y a des liens entre les espaces. »
- « C'est bien dimensionné. »
- « Si on peut faire des choses plus qualitatives avec un meilleur cadre de vie c'est intéressant. »
- « Les modèles proposés me séduisent. »
- « Tant qu'on garde la végétation c'est très bien. »
- « Notre poumon, c'est le lac. La Jallère pourrait être un complément du poumon. »
- « Création d'activités autour du Lac pour faire vivre le secteur Aubiers/Ginko et futur quartier. »

⇒ Quelques participants n'ont pas été convaincus par l'ambition et les mesures proposées.

Verbatim :

- « Je ne suis pas certain que le projet soit « nature ». Il faudrait sanctuariser les espaces naturels. »
- « Je suis sceptique sur ce qui est présenté comme nature sanctuarisée. Les corridors doivent être conditionnés. »
- « La vision verte est plus mise en avant que sur les autres projets mais ce n'est pas qualitatif. »
- « Ça ne sera jamais suffisant. Beaucoup a déjà été densifié autour. »
- « Quoi que vous fassiez il y aura de la biodiversité. La question est quelle biodiversité voulons-nous ? Si on y met du logement, il n'y aura pas d'espèces migratoires ! »
- « Les gens sont-ils capables de vivre avec cet environnement ? Il faut préserver l'environnement. »

⇒ Certains participants ont approfondi le thème de la préservation et de la requalification des espaces naturels sous l'angle de la gestion et de son financement en indiquant que ces espaces doivent être gérés, maîtrisés et financés (par qui ?).

Verbatim :

- « Il faut que ce soit géré et maîtrisé. »
- « Pour que les mesures annoncées fonctionnent, il faut une vision d'ensemble portée par la Collectivité. »
- « Qui finance la restauration du site ? »

⇒ L'état du site actuel fait apparaître des zones de pollution plus ou moins importantes. Cette réalité a nourri plusieurs contributions. Les participants s'interrogent sur le type de nature qu'il est possible d'envisager, sur la viabilité de projet d'agriculture ou de jardins partagés, et alertent sur les risques sanitaires que ces pollutions génèrent.

Verbatim :

- « Ce n'est pas du remblai, c'est de la décharge (déchets alimentaires, plastiques, et métaux lourds) ! »
- « Quel coût de la dépollution ? Quelle est la qualité des espaces de nature ? Pourra-t-elle être exploitée ? »
- « La qualité des sols est mauvaise > quel type de nature ? nature en façade ? superstructure ? »
- « Il ne faut pas laisser faire croire qu'on va pouvoir faire des jardins partagés car les sites sont pollués !! »
- « Il faut veiller à bien faire toutes les études environnementales possibles. »

⇒ Une contribution s'est intéressée à la faune conservée et deux autres à la problématique des moustiques.

Verbatim :

- « Qu'est-ce qu'on conserve comme faune ? »
- « Il faut être vigilants à la question des moustiques. Quelles conséquences par rapport à la gestion et l'entretien de la nature ? »
- « Qui dit zone humide, dit moustiques et impacts sur les habitants »

THEME ECONOMIE

Questions :

1. Quels types d'activités vont s'installer en priorité selon vous ?
2. Quels nouveaux services pourraient être proposés par les entreprises venant s'installer à la Jallère pour améliorer la vie des usagers et habitants du secteur ? (wifi, commerces, auto-partage, coworking, artisanat...)

Typologie des activités :

- ⇒ **Les participants souhaitent voir s'installer tous types d'activités, prioritairement des activités de proximité en lien direct avec le futur quartier et ses habitants : PME, du commerce de proximité, de l'artisanat, de l'agriculture urbaine, du tertiaire, des activités sportives, Le tout devant trouver une cohérence économique (synergie et non concurrence avec l'existant).**
- ⇒ **Aucune spécificité économique pouvant faire l'identité économique du futur quartier n'a émergé à ce stade.**

Verbatim :

- « Réfléchir à l'intérêt des acteurs qui restent sur le quartier pour qu'ils ne restent pas isolés. »
- « Il y a des demandes pour venir dans le secteur (économique). »
- « Besoin de PME. »
- « Pépinières d'entreprise. »
- « Proposer des espaces tremplins/hôtels d'entreprise/pépinières pour pouvoir se lancer (loyers peu chers). »
- « Je pense aux commerces de proximité ou services dans futurs ilots. »
- « Il faut créer un lieu de vie en créant des commerces (gestion des RDC). »
- « Il y a un besoin de développer les métiers d'artisanat (PME), de la santé dans les commerces. »
- « Commerces de proximité dans la zone du grand stade. »
- « Attention à la concurrence de la zone commerciale Auchan ? Quels commerces sont prévus ? »
- « Il faudrait faciliter l'implantation de l'artisanat avec des boutiques partagées. »
- « Rappelons l'importance de l'artisanat en lui donnant un véritable sens. »
- « Une jardinerie, une ferme urbaine. »
- « Des activités maraîchères. »
- « Permaculture + jardins partagés avec auto conseils. »
- « Activités potagères. »
- « Penser aux plantes mellifères (abeilles) et des ruches exploitées par les habitants. »

- « Créer un grand et un vrai marché. »
- « Du tertiaire qui animerait un peu plus le secteur (ex : médecins, etc...). »
- « Privilégier le tertiaire. »
- « Mettre des PME et des immeubles de bureaux. »
- « Prévoir l'implantation de grands groupes, des Start up, des circuits courts. »
- « L'économie sociale et solidaire, l'insertion, profiter du site de production prévu avec les compagnons bâtisseurs. »
- « Il y a de l'hôtellerie, etc... mais il faut mettre en place un lien entre l'activité économique et l'activité sportive. »
- « Profiter de l'installation du stade pour créer une attractivité. »
- « Le stade peut attirer des activités économiques et sportives. »
- « Faire du lien avec l'activité sportive. »
- « Actuellement le secteur manque de restaurants. »
- « Services de proximité (de bouche, circuit court) pour faire le lien. »
- « Mixer logements /commerces de proximité/services publics de proximité. »
- « Un pressing, de l'alimentation. »
- « Créer une grande activité publique (hôpital, lycée). »
- « Quelle synergie avec l'existant ? Les choses ne se décrètent pas. Il y a une réflexion à avoir avec les activités déjà existantes : hôtels, Assurances, (entreprises sur place, etc...). »
- « Pourquoi ne pas implanter là ce qui n'est pas ailleurs ? »

Services proposés par les nouvelles entreprises :

⇒ Les participants pensent que les entreprises venant s'installer sur la Jallère pourraient proposer des services de proximité, des crèches, des restaurants, une conciergerie, un tiers lieu, une salle de sport.

Verbatim :

- « Pour trouver des services, il faut sortir du quartier. »
- « Donner de l'attractivité au quartier pour y créer de la vie. »
- « Création de services de proximité. »
- « Manque de services : crèches, restos. »
- « Des conciergeries à créer sur le quartier. »
- « Création de salle de sport. »
- « Implanter un espace de co-working, un espace de convivialité professionnelle (tiers lieu), lieu de vie intérieur. »

La mixité logements/activités :

⇒ Certains participants ne sont pas favorables à la coexistence d'activités et d'habitations, d'autres estiment qu'activités et logements sont compatibles si les contraintes de chacun sont prises en compte.

Verbatim :

- « Penser aux problématiques de cohabitation en fonction de l'activité (industrielle, artisanale...) : *nuisances sonores, olfactives, visuelles.....*
- « *Les habitants ne souhaitent pas vivre sur le lieu de travail !* »
- « *Mixer logements et bureaux.* »
- « *Mettre en place des activités compatibles avec le logement.* »
- « *La coexistence habitat et tertiaire ne sera pas évidente surtout pour le logement.* »
- « *Regrouper les entreprises en fonction des intérêts des uns et des autres, ça c'est le futur.* »
- « *Il faut que les entreprises aient une obligation de qualité.* »