



Nouveau quartier à Bordeaux-Lac la Jallère

Compte-rendu

Réunion publique de lancement de la concertation réglementaire

Mercredi 22 novembre 2023



SOMMAIRE

Introduction - Page 3

Partie 1 : Présentation du projet – Page 4

1.1 Présentation du site, de son historique et des acteurs du projet

1.2 Présentation des composantes du projet et des 1ers plans

Partie 2 : Echanges entre le public et l'équipe projet – Page 7

2.1 Hauteurs des bâtiments

2.2 Programmation, densité et populations ciblées

2.3 Commerces et services

2.4 Mobilités et transports

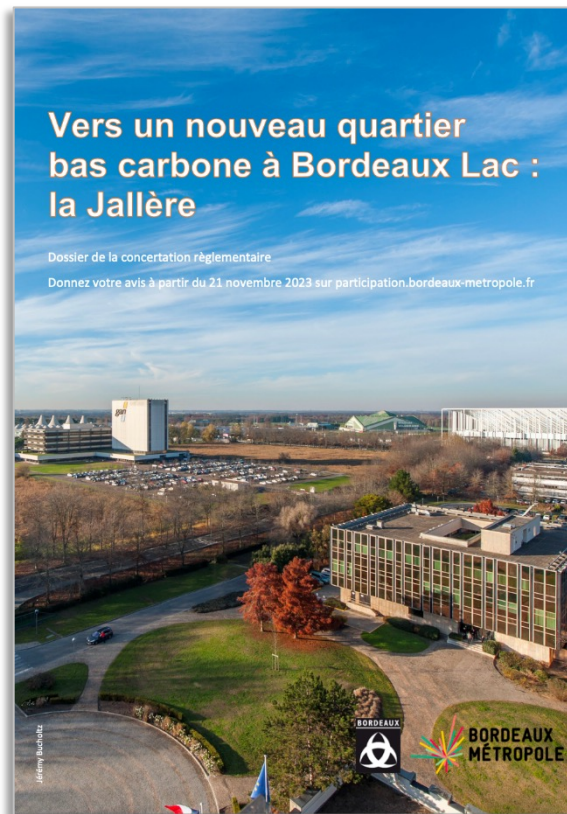
2.5 Calendrier envisagé du projet

2.6 Energie

2.7 Biodiversité

Partie 3 : Présentation dispositif concertation- Page 16

Conclusion – Page 18



Introduction

La réunion publique qui fait l'objet du présent compte-rendu a été organisée le 22/11/2023 au sein de l'ancien bâtiment de la Caisse des Dépôts et Consignations. Elle a marqué l'ouverture de la concertation réglementaire portant sur le projet urbain de Bordeaux Lac : la Jallère. *74 personnes étaient présentes.*

Introduction de la réunion par les élus :

Stéphane Pfeiffer, adjoint au Maire de Bordeaux chargé de l'urbanisme résilient, du service public de l'habitat et de l'économie sociale et solidaire, remercie les participants pour leur participation. Une **première réunion d'information** s'est tenue avant le début de la concertation réglementaire, 11/09 pour présenter les **premières intentions** et **orientations** envisagées pour concevoir le futur quartier Bordeaux-Lac : la Jallère. Une **balade de découverte** du site a également été organisée. Les **grands principes** de conception du projet ont été arrêtés, néanmoins le projet n'est pas encore abouti et il reste de **nombreuses dimensions à coconstruire**. Les éléments qui vont être présentés ne sont pas définitifs, **ils structurent la réflexion**. L'**objectif** est, que **au cours de la concertation**, les **participants** puissent les **nourrir**. En fonction des retours qui seront faits le **projet** pourra être **amendé**. La Collectivité et l'équipe projet comptent sur l'ensemble des parties prenantes concernées pour participer à la concertation. Une réflexion sera également menée pour **tirer des enseignements** de l'**occupation temporaire** des bâtiments de la **Caisse des Dépôts et Consignations** par des structures de **l'économie sociale et solidaire**. Il y a un **souhait** de la Collectivité de **réfléchir** à des **solutions** pour **maintenir des activités**.

Vincent Maurin, Maire-adjoint du quartier Bordeaux maritime, rappelle que des **sujets structurants** doivent être **discutés** dans le cadre de la **conception du projet**. Le plan guide devra apporter des réponses à un ensemble de questions structurantes :

- **Quelle couture** créer entre la **Garonne** et **Bordeaux-Lac** ?
- **Quels liens** établir entre **ce futur quartier** et **l'éco site des Barails** ? **Combien de logements** vont être implantés et quelle en sera la **typologie** ?
- Quels **services** et **équipements** déployer pour créer **une vie de quartier** ?
- Quels **rappports** entre **ce futur quartier** et l'ensemble de la **zone d'activité hotellière, parc des expositions, de la zone d'activités sportives** ?
- Comment est-ce que l'on **reconstruit la ville sur la ville**, en **réhabilitant des espaces déjà artificialisés** tout en tout en anticipant les réponses de la Ville et de la Métropole aux besoins des habitants ?

L'**enjeu de la concertation** et des **réflexions** conduites par **l'équipe projet** est **d'apporter des réponses à ces questions**. Dans ces démarches des réflexions seront conduites pour **questionner l'existant** et **analyser les aménagements récents** qui ont été réalisés sur le territoire Métropolitain.

Partie 1 : Présentation du projet

1.1 Présentation du site, de son historique et des acteurs du projet

Cette présentation a été assurée par **Virginie Cailleaud**, *Chargée de projet à la Direction de l'urbanisme - Bordeaux Métropole*

Présentation du site du projet :

- Site d'environ **50 hectares**, correspond au périmètre bleu sur la carte ci-contre. La concertation porte sur ce périmètre.
- Un site qui est occupé par différentes **entreprises ou structures publiques**. Il y a un an la **Caisse des Dépôts et Consignations** ainsi que **GAN Assurances** ont décidé de déménager leur site. **2 terrains de grande ampleur** se sont libérés, sur lesquels de **nouveaux projets** peuvent être menés.
- La Caisse des Dépôts et Consignations a confié à **Urbain des bois** une réflexion sur l'évolution de son foncier.
- Le projet a été élargi aux parcelles de **Gironde Habitat**, de la **Caisse d'épargne** et de **Domofrance**.
- Urbain des bois a présenté une **déclaration d'intention** à **Bordeaux Métropole** et à la **Ville de Bordeaux** qui ont souhaité accompagner ces différentes réflexions. La Métropole et la Ville souhaitent **encadrer** ces projets qui sont voulus **exemplaires** en matière de **construction bas carbone** et qui vont générer des **besoins en équipements publics**.



Partie 1 : Présentation du projet

1.2 Présentation des composantes du projet et des 1^{ers} plans (1/2)

Cette présentation a été assurée par **Anne Fraisse**, *Directrice Générale d'Urbain des Bois*, **Pauline Condamin-Cheinet**, *Chargée d'études en conception environnementale chez Zefco (bureau d'études environnement)*, **Henri Bava**, *Fondateur et Associé de l'agence TER (agence d'urbanisme et de paysage)*. Zefco et TER ont été missionnés par Urbain des bois pour travailler sur le projet.

Un projet structuré autour de 5 thématiques :

- **L'eau source de biodiversité : travailler le sol.** Sur le périmètre du projet, il y a de nombreux espaces avec une **biodiversité repérée**. Le projet urbain va **améliorer la situation du vivant en renaturant des espaces artificialisés** et en **mettant en réseau ces zones naturelles**.
- **Se déplacer à vélo et à pied : décarboner les mobilités.** Dans un quartier bas carbone, ce sont **les transports qui émettent le plus de carbone**. Des réflexions vont être menées pour **concevoir des équipements** qui permettent de **vivre le quartier à pied et à vélo**.
- **Construire sobre et biosourcé : décarboner la construction.** Le projet se structure autour de **bâtiments** qui vont être **réhabilités** et auxquels on va donner **une autre destination**.
- **Faire quartier : mixités et convivialités.** L'objectif est de **transformer un quartier monofonctionnel en un quartier mixte** : d'habitation, de services, de loisirs, de commerces...
- **Produire localement et mutualiser les énergies renouvelables.** Réflexions sur des solutions pour **chauffer et rafraîchir** les bâtiments avec des **énergies renouvelables**. Les solutions sont encore en cours d'étude.

Un projet intégré à l'identité de la Ville

L'ambition est de concevoir un projet qui **s'inscrit** dans son **environnement proche**, c'est pourquoi **l'eau** et les **matériaux biosourcés** seront valorisés.

L'eau est marquante car le site se situe à proximité de Bordeaux Lac, la Garonne et des zones humides de la Jallère. L'enjeu est également de créer une continuité avec la ville centre et sa périphérie qui sont marquées par **la pierre et le bois**.

Un quartier exemplaire et cohérent d'un point de vue environnemental

Cette stratégie se décline en 3 objectifs :

- Contribuer à **l'atténuation de l'impact sur le changement climatique avec réduction des émissions de gaz à effet de serre** telle que définie par la stratégie trajectoire nationale bas carbone.
- **S'implanter sans imperméabiliser, redonner de la place à la nature et préserver les écosystèmes existants.** Aujourd'hui, sur le site de la Caisse des Dépôts et Consignations, le sol est imperméabilisé à 76%. A terme, sur le site, on sera à 50% d'imperméabilisation.
- **S'adapter au changement climatique et augmenter notre résilience face aux phénomènes climatiques extrêmes à venir.** Le site est déjà concerné par des sécheresses. L'ouverture des sols (*cf. définition ci-dessous*) permettra également de **réduire les îlots de chaleur** et de contribuer à une **meilleure gestion des eaux de pluie**.

DÉFINITION : DÉSINPERMÉABILISATION DES SOLS

Suppression du matériau de recouvrement imperméable d'un sol, tel que **l'enrobé** ou **le béton**, ou remplacement de ce matériau par un autre matériau, perméable. On peut aussi dire : « **ouvrir les sols** ».

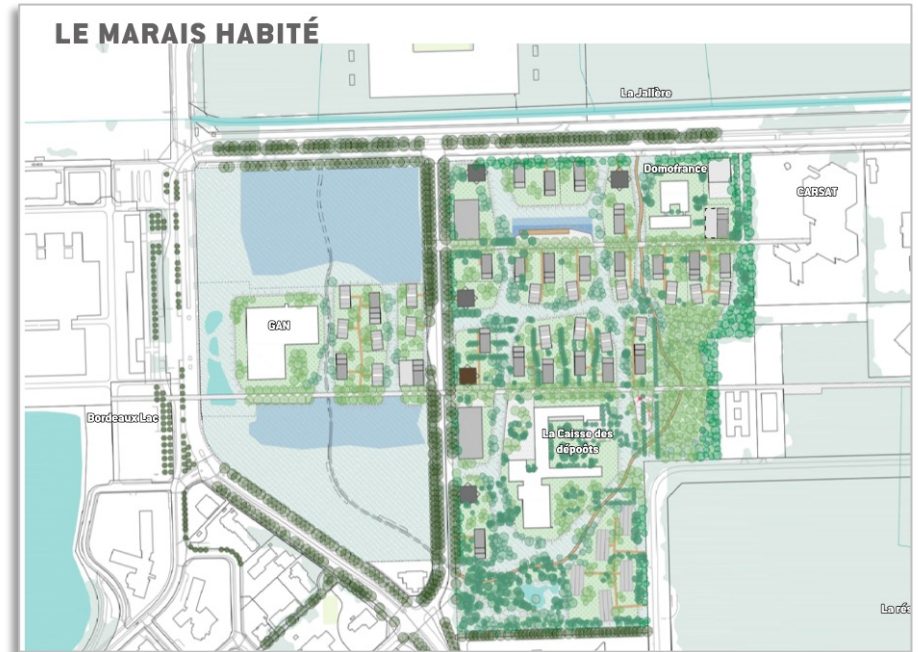
La désimpermeabilisation des sols **contribue** d'une part à **réduire le ruissellement des eaux**, et donc le risque d'inondation, d'autre part à favoriser leur **infiltration** et ainsi le **rechargement des nappes phréatiques**.

Partie 1 : Présentation du projet

1.2 Présentation des composantes du projet et des 1er plans (2/2)

Les invariants du projet :

- **En bleu**, les grandes zones humides existantes qui vont être conservées et étendues. Ce sont des parties inondables, l'objectif est de les étendre et de les mettre en connexion pour éviter de créer des poches.
- **En blanc**, ce sont les bâtiments existants qui vont être réhabilités ou conservés.
- **En gris**, ce sont les parties qui vont être construites. Elles ont été positionnées de manière à créer des continuités entre les différents espaces naturels. Leur emplacement précis n'est pas définitif à ce stade.
- **La réduction de la place liée à la voiture**, l'objectif est de réduire la place occupée par les parkings existants. Ils seront en partie ouverts et désimperméabilisés. Des parkings silos (parkings à étages) seront créés. Les parkings ont été localisés pour être au contact des voiries existantes. L'objectif est ne pas ajouter de nouvelles voiries et d'utiliser uniquement celles qui sont repérées aujourd'hui. Des circuits pour les vélos et les piétons seront créés.
- **En vert foncé**, des zones en prairies ou boisées
- **En vert clair**, les nouvelles continuités qui vont permettre de créer des circuits et des liaisons au sein du projet. L'objectif est que les personnes puissent habiter un parc.



Partie 2 : Echanges

Ci-après vous trouverez une restitution des échanges entre les participants, les élus et les membres de l'équipe projet. Ci-dessous nous avons dressé une liste des 7 thématiques abordées lors de ce temps de questions-réponses.

**HAUTEURS DES
BÂTIMENTS**

**PROGRAMMATION, DENSITÉ
ET POPULATIONS CIBLÉES**

**COMMERCES ET
SERVICES**

MOBILITÉS ET TRANSPORTS

**CALENDRIER ENVISAGÉ
DU PROJET**

ÉNERGIE

BIODIVERSITÉ

Partie 2 : Echanges

2.1 Hauteurs des bâtiments (1/2)

- **Question participant** : Quelles sont les hauteurs envisagées pour les bâtiments qui seront construits ?

Henri Bava – Agence TER : A ce stade il n'y a pas de possibilité de présenter précisément les hauteurs. Elles s'expriment par différentes teintes sur l'esquisse (cf page 6). L'ambition actuelle est d'articuler le quartier autour de 3 catégories de hauteur :

- En cœur de quartier : des bâtiments en R+3/4¹
- Le long des grands axes piétons et cyclistes, des R+5/6
- Le long des grandes voiries existantes, des R+8/9

L'objectif est de travailler en fonction des espaces existants, de créer des vues et de valoriser le bois et la végétation aquatique.

Anne Fraisse – Urbain des bois : Dans le quartier tel qu'il est actuellement, il y a des bâtiments qui créent un référentiel, comme la tour des archives de la Caisse des Dépôts et Consignations.

- **Remarque participant** : ça ne semble pas pertinent de construire des bâtiments à R+3 car avec les nouvelles normes PMR il est requis d'équiper tous les logements en ascenseur. Les charges de copropriété seront importantes. Etant donné qu'il n'y a pas de voisinage, il n'y a pas de problèmes apparents au fait de construire des bâtiments plus hauts.
- **Remarque participant** : Aux vues de la composition des sols du quartier, il ne semble pas pertinent de construire des bâtiments à R+3. Les coûts de construction vont être importants car les fondations vont être complexes à réaliser. Par ailleurs, la construction de bâtiments plus hauts permettrait de limiter l'étalement et de renaturer davantage d'espaces.

Henri Bava – Agence TER : Les propositions concernant les hauteurs sont intéressantes, cependant il y a différents paramètres à prendre en considération lorsque l'on réfléchit à ce sujet :

> Construire un projet acceptable dans le temps. Il y a des exemples de projets urbains où les équipes et les habitants souhaitent des hauteurs importantes en début de projet qui peuvent ensuite constituer un point bloquant dans l'adhésion de l'ensemble des parties au projet. En termes d'ambiances, si on conçoit uniquement des bâtiments hauts type R+8, le bâtiment devient l'emprise visuelle majeure. C'est pour cela qu'à ce stade, il est proposé de construire des bâtiments plus hauts au voisinage des grandes voiries et des bâtiments plus bas en cœur d'îlot pour que les hauteurs soient tenues et en relation avec le boisement.

> La bioclimatique urbaine et la nécessité de proposer des hauteurs variées pour gérer la question des ombres portées.

Stéphane Pfeiffer, Adjoint au Maire de Bordeaux chargé de l'urbanisme résilient, du service public de l'habitat et de l'économie sociale et solidaire : il convient de rappeler que ce qui est présenté n'est pas le plan définitif, des aménagements seront effectués. Les remarques énoncées sont intéressantes et seront mises à l'étude aux regards des précautions évoquées. L'objectif est de concevoir un espace agréable à vivre.

Pauline Condamin-Cheinet – ZEFECO : Les constructions moins hautes permettent d'utiliser des modes constructifs bas carbone avec des matériaux biosourcés, comme le bois par exemple. Les équipes projets sont ouvertes à la discussion concernant l'équilibre entre étalement des bâtiments et rapport à la hauteur.

1 : R+X : acronyme pour parler de la hauteur des bâtiments : rez-de-chaussée plus le nombre d'étages concernés

Partie 2 : Echanges

2.1 Hauteurs des bâtiments (2/2)

- **Remarque participant** : [La tour Hypérior](#) illustre qu'il est possible de construire une tour de 18 étages en bois

Anne Fraisse – Urbain des bois : Il est rappelé que ces exemples sont généralement au stade de l'expérimentation. La réglementation incendie ne favorise pas les constructions en matériaux biosourcés au-dessus de la 3^{ème} et 4^{ème} famille². La réglementation précise qu'il est nécessaire d'encapsuler toutes les constructions en bois en les recouvrant de matériaux ignifugés.

- **Remarque participant** : il est possible aujourd'hui de construire des bâtiments à R+7 avec des murs porteurs en bois, qui ne soit pas en FOB (Façade Ossature Bois), grâce à des pans croisés et il n'y a pas de soucis avec les normes incendies, ces agréments sont possibles en France.

Anne Fraisse – Urbain des bois : Les équipes projet prennent en compte ces recommandations et vont poursuivre les réflexions sur ce sujet.



2 : Sont classés en 3^{ème} famille, les bâtiments d'habitation dont le plancher bas du logement le plus haut est situé à 28 m au plus au-dessus du niveau d'accès des engins de secours et en 4^{ème} famille ceux situés entre 28 m et 50 m. *Source : Légifrance*

Partie 2 : Echanges

2.2 Programmation, densité et populations ciblées

- **Question participant** : Est-ce qu'il est possible de détailler quels sont les types de logements qui seront proposés et comment est-ce qu'ils seront répartis sur le site ?
- **Question participant** : Une fois que le quartier sera livré, quelle sera la densité de population ?

Anne Fraisse – Urbain des bois : A l'échelle du quartier, il y aura environ 100.000 m² de logements. Actuellement, au sein de Bordeaux Métropole il y a un déficit de logements pour les jeunes actifs, les étudiants et les familles. Ce sont donc des cibles prioritaires pour les logements qui vont être construits.

A ce stade de la réflexion, il est complexe de donner une estimation du nombre d'habitants au sein du quartier. Il est envisagé de proposer des chambres à destination des étudiants et des jeunes actifs, ainsi que des logements familiaux, pour un ensemble de 1500 équivalent logements.

Ces différentes populations arriveront par étape. Il sera nécessaire de commencer par animer le quartier avant d'accueillir l'ensemble des habitants. Pour le moment, il n'y a pas de groupe scolaire donc on ne peut pas commencer par la livraison des logements familiaux. Dans les 1^{ères} phases du projet il y aura très certainement une réhabilitation des bâtiments actuels pour pouvoir accueillir des écoles d'enseignement supérieur, des espaces de coworking à destination des structures de l'ESS (Economie, sociale et solidaire), des logements étudiants. Les bâtiments doivent vivre pour que l'on ait envie de venir.

- **Remarque participant** : Il ne semble pas pertinent d'installer 1000 chambres étudiantes dans une zone éloignée de leurs lieux de vies et des écoles. Le campus est à 35 minutes en transport en commun. Cela risque de créer un sentiment de relégation.

Anne Fraisse – Urbain des bois : une étude est en cours pour savoir combien d'étudiants de l'enseignement supérieur vivent à proximité de la ligne de tram C. Les premiers résultats révèlent que 20 000 étudiants transitent via le tronçon du tram entre les stations Parc des expositions et Quinconces. Il est proposé via ce projet de créer des logements étudiants au sein d'un quartier qui sera vivant et qui se situe à proximité d'une offre sportive avec la plaine des sports Colette Besson.

Henri Bava – Agence TER : Le projet va peut-être amorcer une diversification de l'offre de loisirs. Il y a un enjeu de reconquête des berges du lac qui ne sont aujourd'hui pas exploitées. Il y a également des écoles d'enseignement supérieur qui sont envisagées sur site, leurs étudiants pourront ainsi être logés à proximité.

Stéphane Pfeiffer, Adjoint au Maire de Bordeaux chargé de l'urbanisme résilient, du service public de l'habitat et de l'économie sociale et solidaire : La cible du projet est large et comprend également les étudiants en CFA (Centre de Formation d'Apprentis).

Il est rappelé également que des dispositifs de concertation seront organisés avec les étudiants afin qu'ils puissent s'exprimer sur leurs attentes et besoins.

Partie 2 : Echanges

2.3 Commerces et services (1/2)

- **Question participant** : Où est-ce que les commerces et services seront positionnés dans le futur projet ?

Anne Fraisse – Urbain des bois : Concernant le commerce, le souhait est de développer des services de proximité, comme des boulangeries ou des restaurants, et non des zones commerciales. L'objectif est de créer un quartier vivant.

- **Remarque participant** : L'estimation fournie de 2500 m² de surface dédiée aux commerces et services semble faible au regard du nombre projeté d'habitants. Il semble nécessaire d'installer au moins un supermarché qui occupera une grande partie de cette surface. Si on conserve cette proportion il sera compliqué de créer un quartier vivant avec des espaces de restauration, des commerces, des artisans... Il y a un risque de créer un quartier dortoir.
- **Remarque participant** : Dans le projet on a un bassin de logements qui va être construit mais on ne prévoit pas d'installer un bassin d'emplois, ce déséquilibre peut contribuer à la saturation des réseaux de transport.

Stéphane Pfeiffer - Adjoint au Maire de Bordeaux : Concernant les bassins d'emplois, il est nécessaire de considérer le projet dans un ensemble plus vaste. Il y a la zone d'activités à proximité qui fournit plusieurs milliers d'emplois. Cette dernière va être requalifiée ce qui va créer des opportunités d'emplois supplémentaires. Dans cette zone il y a également des hôtels, le Casino, le palais des Congrès. Il y a déjà beaucoup de salariés dans ces espaces, il ne semble pas nécessaire d'installer de nouvelles activités en cœur de quartier.

Le souhait est plutôt de développer des locaux à destination des artisans. La piste du tertiaire n'est pas privilégiée car les grands ensembles de bureaux ne trouvent aujourd'hui plus d'acquéreur et ce n'est pas le plus pertinent pour créer un quartier vivant. Au niveau de la Métropole de Bordeaux, les artisans sont aujourd'hui contraints d'acheter ou de louer des locaux éloignés. L'équipe projet réfléchit pour développer des activités artisanales au sein du quartier. L'enjeu est également de créer une connexion entre l'occupation temporaire qui est réalisée au sein du bâtiment de la Caisse des Dépôt et Consignations et le futur quartier. Il y a un souhait de travailler avec les structures de l'économie sociale et solidaire qui font aujourd'hui vivre le lieu.

Une étude va être menée pour comprendre qui sont les salariés qui travaillent sur la zone et comment est-ce qu'ils se déplacent.

- **Remarque participant** : L'occupation temporaire est une chance énorme pour de nombreux artisans et acteurs de l'économie sociale et solidaire de pouvoir travailler dans la Métropole. C'est important pour ces structures de pouvoir rester. On constate que dans les nouveaux quartiers, comme à Ginko, par principe d'économies les locaux en pied d'immeubles sont loués à chaînes commerciales. On peut se demander à quel point est-ce que la collectivité à un intérêt à cela et est-ce que ce ne serait pas plus intéressant d'avoir des structures indépendantes qui permettent de donner une vie et une âme au quartier.

Partie 2 : Echanges

2.3 Commerces et services (2/2)

- **Remarque participant** : L'occupation temporaire est une chance énorme pour de nombreux artisans et acteurs de l'économie sociale et solidaire de pouvoir travailler dans la Métropole. C'est important pour ces structures de pouvoir rester. On constate que dans les nouveaux quartiers, comme à Ginko, par principe d'économies les locaux en pied d'immeubles sont loués à chaînes commerciales. On peut se demander à quel point est-ce que la collectivité à un intérêt à cela et est-ce que ce ne serait pas plus intéressant d'avoir des structures indépendantes qui permettent de donner une vie et une âme au quartier.

Stéphane Pfeiffer - Adjoint au Maire de Bordeaux : la Collectivité souhaite se poser la question du maintien d'artisans et d'acteurs de l'ESS au sein du futur quartier. Pour le projet Bordeaux Lac la Jallère, la Collectivité a demandé à avoir une maîtrise des pieds d'immeubles afin de pouvoir proposer des loyers abordables. L'enjeu est de parvenir à une mixité. La Collectivité va solliciter les différents acteurs et les questionner sur la manière dont ils vivent ce quartier.



Partie 2 : Echanges

2.4 Mobilités et transports

- **Question participant** : Est-ce que le projet de raccordement des lignes de tram B et C est toujours d'actualité ?
- **Question participant** : Est-ce qu'il est envisagé de prolonger le tram C afin d'ajouter un arrêt qui serait plus proche du quartier ?

Virginie Cailleaud - Chargée de projet à la Direction de l'urbanisme de Bordeaux Métropole : Le projet de prolonger la ligne B et d'installer son terminus au Parc des expositions a été, à ce jour, abandonné.

Vincent Maurin - Maire-adjoint du quartier Bordeaux maritime : Des élus défendent l'idée d'un raccordement entre les lignes B et C du tram. Cette idée sera peut-être un jour développée.

Stéphane Pfeiffer - Adjoint au Maire de Bordeaux : Concernant le prolongement du Tram C, les personnes présentes ne sont pas en capacité de répondre. La question sera transmise à TBM (Transports Bordeaux Métropole).

Anne Fraisse – Urbain des bois : Il est important de souligner qu'il existe des quartiers de ce type dans d'autres villes qui ne sont pas desservis pas une ligne de tram. Dans le cadre de l'opération il est prévu de créer un chemin afin de pouvoir traverser le site à pied et à vélo ce qui permettra de démultiplier les usages du tram et de desservir le cœur du quartier.

Henri Bava – Agence TER : Les liaisons piétonnes et cyclistes qui seront déployées permettront de relier le Lac de Bordeaux au Berges de la Garonne et d'avoir des chemins qui traversent l'ensemble des espaces du quartier qui ne

sera plus un espace clôt.

- **Remarque participant** : La question de l'accès au futur quartier les soirs de matchs ou de grands évènements organisés au stade Matmut Atlantique ou dans les autres équipements, est inquiétante. Actuellement, lors de ces évènements, la zone est congestionnée et le tram est bondé, ce qui sera renforcé si la zone économique et les berges du lac sont dynamisées. Comment est-ce que les habitants pourront accéder à leurs logements lors de ces soirées ?

Virginie Cailleaud - Chargée de projet à la Direction de l'urbanisme de Bordeaux Métropole : Des réflexions sont en cours avec les services de sécurité de la Ville de Bordeaux qui s'occupent de la gestion des grands événements pour anticiper les difficultés d'accès qui pourraient émerger pendant les grands événements. Le stationnement géré en ouvrage avec la création de nouveaux parkings silos est une des solutions envisagées.

Partie 2 : Echanges

2.5 Calendrier envisagé du projet

- **Question participant** : Sachant qu'il est nécessaire dans le cadre de ces projets d'obtenir différentes autorisations, quand est-ce que vous envisagez la livraison des 1^{ers} bâtiments ?

Anne Fraisse – Urbain des bois : Il sera plus aisé de se prononcer sur le calendrier du projet lorsque les autorisations environnementales auront été accordées. Le dossier concernant cette autorisation, qui est composé d'une étude d'impact, sera déposé en 2024. Dans cette étude, l'équipe projet détaillera ce qu'elle compte mettre œuvre pour préserver la ressource en eau, les milieux naturels, les espèces protégées l'air et l'acoustique.

Phasage estimatif du projet :

- Fin 2024/début 2025 : Obtention de l'autorisation environnementale
- 2025 : 1^{ères} autorisations urbanisme pour réhabiliter et construire
- Fin 2026/début 2027 : livraisons des premiers bâtiments et installation des premiers habitants

2.6 Energie

- **Question participant** : On a noté que l'objectif visé concernant l'autoconsommation d'énergie est de 50%. Pourquoi est-ce que le projet n'est pas plus ambitieux ?

Pauline Condamin-Cheinet – ZEFECO : Nous sommes encore au stade des études. Le chiffre de 50% n'est pas fixe. Il est nécessaire de prendre en considération que les montages d'autoconsommation sont complexes au niveau des copropriétés. Il y a une vraie volonté de produire du photovoltaïque sur le site, l'objectif est que toutes les toitures soient productrices d'énergie. Des études concernant la géothermie pour les réseaux de chaud et de froid sont en cours.

Stéphane Pfeiffer - Adjoint au Maire de Bordeaux : Sur la question de l'énergie, les réflexions sont toujours en cours. Notre objectif est de comprendre comment est-ce que l'on amène de l'énergie au sein de ce quartier notamment avec des boucles d'énergie locale ou en maximisant les sources d'énergies renouvelables.

- **Question participant** : Dans la conception du projet et dans l'objectif de minimiser son impact carbone, est-ce que vous avez anticipé les normes environnementales de demain ?

Stéphane Pfeiffer - Adjoint au Maire de Bordeaux : Nous ne nous sommes pas encore posé ces questions à ce stade. Cependant nous avons entamé une réflexion sur les critères architecturaux à Bordeaux pour identifier un style éco-conçu qui soit cohérent au niveau de la Ville.

Partie 2 : Echanges

2.7 Biodiversité

- **Question participant** : Est-ce que la question des travaux et de leurs impacts sur la nature a été anticipée ? Le site se situe dans une zone de biodiversité remarquable et on constate que trop souvent dans les projets urbains le moment de la construction est un carnage.
- **Remarque participant** : Il y a une mare sur le site avec une espèce protégée qui y vit : les tritons crêtés. L'été, lorsque la mare est asséchée ils migrent vers le marécage. Il y a un risque avec le projet que cette espèce soit impactée.
- **Question participant** : est-ce que le sujet de la cohabitation entre la faune sauvage et la faune domestique a été anticipée ? Il y a potentiellement 3000 habitants qui vont arriver au sein de ce futur quartier. Il y aura nécessairement des propriétaires de chats et de chiens. Le cani parc qui va être construit de l'autre côté du stade est déjà sous dimensionné par rapport à la zone. Il faut éviter un report sur cet équipement déjà saturé.
- **Question participant** : Concernant la conception d'un quartier écologique, est-ce qu'une autre approche que le zéro carbone a été envisagée ?

Anne Fraisse – Urbain des bois : Une étude faune flore 4 saisons a été réalisée à l'échelle des 35 hectares afin de préparer le dépôt du dossier relatif à l'autorisation environnementale. Des experts sont venus pour repérer les espèces protégées et construire le projet en fonction de ce diagnostic. Ces études ont permis de conclure qu'il n'y a pas d'enjeu majeur lié au projet car les espèces sensibles sont présentes dans des espaces qui seront préservés et valorisés.

Henri Bava – Agence TER : Actuellement, plus de 76% de la surface du site est imperméabilisée. Le chantier ne va pas impacter négativement la biodiversité, car ce sont les parkings qui vont être impactés : soit de nouveaux bâtiments vont être construits dessus, soit les sols de ces parkings vont être ouverts pour renaturer ces espaces.

Les animaux domestiques sont des prédateurs pour les animaux sauvages. Les remarques formulées vont permettre de nourrir la réflexion sur ce sujet, les enjeux cités vont être intégrés au projet.

Stéphane Pfeiffer - Adjoint au Maire de Bordeaux : L'ambition écologique du quartier s'incarne notamment dans la préservation de la nature et de la biodiversité. L'objectif est de désartificialiser 6 hectares pour recréer des espaces naturels qui ont pu être détruits par des projets urbains à proximité;

- **Remarque participant** : Le site actuel a été construit sur d'anciennes décharges. Ces dernières ont pollué les sols et des particules remontent.

Henri Bava – Agence TER : Avant tout projet il y a des études des sols qui sont réalisées. Ces études sont en cours. Il sera nécessaire de localiser précisément les anciennes décharges.

Partie 3 : Présentation concertation

La concertation est ouverte à tous les citoyens qui souhaitent s'exprimer sur les éléments qui restent à définir concernant à la fois le plan guide du projet (programmation des logements, bureaux, services), les équipements collectifs et les espaces publics (voir plus haut).

Plusieurs sujets de débat vous ont été présentés tout au long de cette réunion. On peut les résumer selon deux grandes questions et 4 sous-questions :

1. Comment vivre le quartier Bordeaux-Lac la Jallère demain ?

- Comment créer des espaces publics (rues, places et espaces verts) conviviaux et inclusifs, c'est-à-dire adaptés aux besoins et usages de toutes et tous ?
- Comment réussir à créer un quartier mixte qui convient à tous les publics ? Nous pourrions discuter des équilibres de programmation (part des logements, des bureaux et des équipements au sein du futur quartier) et des équipements à mettre à disposition des habitants et usagers (en incluant la question de leur mutualisation).

2. Comment intégrer le futur quartier Bordeaux-Lac la Jallère au reste du territoire ?

- Quel nom pour ce futur quartier ?
- Comment le relier au reste du territoire ? Quelle place pour les mobilités actives (vélo, marche à pied...) ? Quelles infrastructures prévoir pour les faciliter ? Quelles liaisons prévoir avec le reste de la ville et de la Métropole ?

Deux concertations complémentaires sont organisées :

Concertation volontaire :

C'est une concertation organisée tout au long de la conception du projet, avec une mobilisation de publics ciblés en lien avec le projet.

Elle est portée par Urbain des Bois, l'Agence TER et leur prestataire Ecologie Urbaine et Citoyenne en lien avec Bordeaux Métropole et la Ville de Bordeaux.

Concertation réglementaire

C'est une concertation organisée en amont d'une étape de validation décisive concernant le projet, avec une mobilisation de l'ensemble de la population du territoire.

Elle est portée par Bordeaux Métropole, la Ville de Bordeaux et leur prestataire Res publica en lien avec Urbain des Bois.

Partie 3 : Présentation concertation

LES MODALITÉS DE LA CONCERTATION RÉGLEMENTAIRE PORTÉE PAR BORDEAUX MÉTROPOLE

Le site internet participation de Bordeaux Métropole

<https://participation.bordeaux-metropole.fr/participation/un-nouveau-quartier-bordeaux-lac-la-jallere-concertation-2023-2024>

Du 21 novembre 2023 jusqu'à la clôture de la concertation, le site est accessible à tous. Il recense les informations du projet et vous permet d'exprimer vos avis et idées, de voir les avis des autres et d'entrer en débat avec eux.

Réunions publiques

Elles sont ouvertes à tous. Vous pouvez y prendre connaissance des dernières études connues, poser vos questions à Bordeaux Métropole et exprimer votre avis sur le projet. Les diaporamas et les comptes-rendus sont publiés sur le site internet après les réunions.

Prochaine réunion publique : Mars 2024 : réunion publique dans une ambiance de fête du quartier (concert, activités, réunion d'information, atelier de travail...).

Deux balades

Les idées viennent plus facilement lorsqu'on s'immerge dans un lieu : les balades sont faites pour ça.

- Février 2024 : balade à pied sur le thème des espaces publics conviviaux et inclusifs.
- Février 2024 : balade à vélo sur le thème des mobilités (voiture, vélo, marche...). Cette balade est suivie d'un atelier co-organisé avec Urbain des bois

Cette concertation est portée par Bordeaux Métropole, qui y associe également la Ville de Bordeaux et Urbain des bois

Trois ateliers

Les ateliers donnent du temps pour approfondir des éléments du projet, en travaillant en petits groupes.

- Février 2024 : atelier sur les mobilités (à la suite de la balade à vélo).
- Février ou mars : atelier à destination des enfants ou des jeunes.
- Mars : atelier sur la programmation, les espaces publics et les équipements collectifs (durant la fête du quartier).

Deux questionnaires

Ils sont accessibles à tous sur le site internet.

- De février à mars 2024 : un questionnaire pour connaître les besoins des usagers actuels du site. Il sera également distribué sur les lieux du projet grâce à des micro-trottoirs (lors de la pause méridienne des salariés, lors d'un match au stade, etc.).
- Mars : un questionnaire pour trouver le nom du futur quartier.

Un dossier et un registre papier

Ils remplissent la même fonction que le site internet, mais en version papier. ☐A la Cité municipale (4 rue Claude Bonnier à Bordeaux).

LES MODALITÉS DE LA CONCERTATION VOLONTAIRE PORTÉE PAR URBAIN DES BOIS

Dans le cadre de la concertation volontaire, des ateliers, balades et un panel citoyen vont être organisés. Le panel citoyen est constitué de membres volontaires et 5 séances seront organisées pour aborder différents sujets : diagnostic, les ambiances et usages, les mobilités.

Pour plus de détails vous pouvez consulter [le dossier de la concertation](#).

Partie 4 : Conclusion

Vincent Maurin, *Maire-adjoint du quartier Bordeaux maritime*, remercie les participants pour leurs questions qui témoignent déjà d'une forme d'expertise, elles vont permettre aux équipes d'approfondir le projet. C'est un projet avec différentes facettes qu'il sera nécessaire de coordonner : l'habitat, le lien avec la nature, les liaisons avec les quartiers limitrophes, les mobilités, les atouts naturels présents. La dimension sociale fera également l'objet d'un approfondissement dans le cadre du projet avec les questions de la place du logement social, des campements de SDF à proximité. Ces dimensions seront intégrées dans la manière avec laquelle le quartier sera conçu. N'hésitez pas à investir tous les espaces de concertation disponibles. M. Maurin remercie l'ensemble des services et des partenaires pour le travail de qualité qu'ils ont fourni.

