

## PROJET DE LA JALLERE

### COMPTE-RENDU SYNTHETIQUE DE LA JOURNEE DE CONCERTATION DU 12 JUILLET 2018

---

#### **VERS UN QUARTIER A ENERGIE POSITIVE 14h00-15h30**

---

Après les propos introductifs du Directeur de la Direction de l'énergie, l'écologie et du développement durable de Bordeaux Métropole, l'Agence Nicolas Michelin & Associés a présenté les grandes caractéristiques du site en veillant à faire un focus les ambitions énergétiques envisagées.

Sur la base de ces présentations, et à l'appui de questions préparées par les services de Bordeaux Métropole, les 31 participants (habitants, propriétaires fonciers du site, professionnels de l'énergie, acteurs économiques, bailleurs/promoteurs, milieu associatif, collaborateurs politiques...) se sont répartis en deux thèmes :

- production de chaleur et de froid renouvelable
- production d'électricité renouvelable et locale.

Les échanges en tables rondes se sont ensuite engagés.

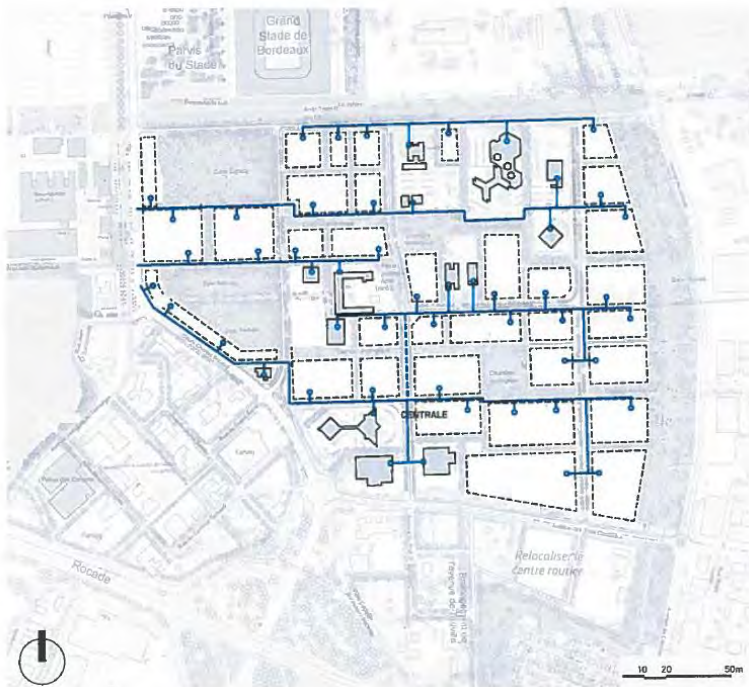
Voici une synthèse de ce temps de travail.

**L'objectif de cette réunion** était de rassembler les projets et les acteurs du territoire pour échanger sur les hypothèses relatives à la production, à un cout compétitif, de la chaleur, du froid et de l'électricité du quartier à partir d'énergies renouvelables. Les participants ont débattu des solutions techniques et des organisations envisageables ainsi que des modalités de réalisation des études par Bordeaux Métropole, au service des projets à venir et des activités existantes.

**Rappel du contexte :** Le projet d'aménagement de la Jallère a pour objectif de satisfaire l'essentiel de ses besoins énergétiques à partir d'énergies renouvelables. Pour y parvenir, le projet souffre d'une dimension relativement modeste comparativement aux autres quartiers où se sont développés des réseaux de chaleur ou de froid ; la préservation et la mise en valeur en son sein des espaces naturels préexistants sont des éléments essentiels de la qualité écologique et urbaine du projet mais limitent sa densité énergétique. En revanche, le quartier bénéficie d'une grande mixité des opérations à venir et des activités déjà présentes. Pris isolément, chacun d'eux peut avoir des difficultés à développer des énergies renouvelables à

un coût compétitif. Mais considérés globalement, ils peuvent offrir de belles opportunités pour réaliser un projet d'ensemble, pertinent aussi bien sur le plan économique qu'environnemental.

### Stratégie énergétique inscrite dans le plan guide



1- RÉALISATION D'UN BILAN CARBONE DU PROJET D'AMÉNAGEMENT

2- DÉVELOPPER UN RÉSEAU DE CHALEUR BASSE TEMPÉRATURE À 80% D'ÉNERGIE RENOUVELABLE

3 -ÉLECTRICITÉ PHOTOVOLTAÏQUE POUR 50% DES CONSOMMATIONS D'ÉLECTRICITÉ

4- PRISE EN COMPTE ET LUTTE CONTRE LE PHÉNOMÈNE D'ÎLOT DE CHALEUR URBAIN

5- SOBRIÉTÉ ET EFFICACITÉ ÉNERGÉTIQUE POUR LA MOBILITÉ

- BÂTI EXISTANT
- ⋯ FUTURS ÎLOTS
- CONNEXIONS NOUVEAUX BÂTIMENTS
- CONNEXIONS BÂTIMENTS EXISTANTS

### Une ambition qui rayonne au-delà du périmètre du projet de la Jallère



Bordeaux Métropole mène actuellement une étude de faisabilité réseau de chaleur et engagera une étude de gisement photovoltaïque à compter du mois de septembre. Concernant le dimensionnement des réseaux électriques à venir, la récupération des données et des profils électriques est en cours.

---

## THEME « PRODUCTION DE CHALEUR ET DE FROID RENOUVELABLE »

---

En première approche, l'opération et ses alentours justifient d'étudier un réseau d'énergie calorifique (eau chaude ou tempérée) permettant de valoriser certaines formes d'énergie qui ne peuvent pas l'être à l'échelle de chaque bâtiment (Biomasse, énergie fatale, ...). L'objectif serait alors de couvrir 80% des besoins couverts par des ENRR a minima pour les logements.

Le réseau de chaleur s'adaptera aux spécificités du territoire de projet, telles que :

- un régime de distribution à basse température pour les bâtiments neufs
- une recherche de mutualisation des équipements de distribution pour les besoins de chaleur et de froid : une boucle tempérée avec l'installation de pompe à chaleur au niveau de chaque bâtiment permet cette complémentarité par exemple
- La valorisation de chaleur fatale présente sur le territoire : chaleur provenant de gros consommateurs d'énergie.

Le réseau de chaleur de La Jallère cherchera à s'étendre afin d'alimenter les principaux consommateurs d'énergie thermique situés au sein ou à proximité du territoire de projet : le parc des expositions, le palais des congrès, le grand stade, la CAF, Carsat, ...

Un réseau de chaleur nécessite la construction d'équipements de production de chaleur (chaudières, forages géothermiques, ...).

Une parcelle, de l'ordre de 2000 m<sup>2</sup> doit être identifiée dans le plan guide.

Le maintien d'exigences en matière de sobriété énergétique sera recherché. Les bâtiments construits selon la réglementation thermique actuelle ont déjà permis de franchir un cap important de ce point de vue. L'objectif du projet sera à minima de respecter les niveaux réglementaires de consommation indépendamment de la production d'ENR au sein des projets.

Ainsi, la production ENR ou le raccordement à un réseau de chaleur ne doivent pas être contrebalancés par un droit à consommer plus (ie à concevoir des bâtiments moins performants énergétiquement).

Etudier la faisabilité d'un réseau de chaleur implique :

- de connaître les besoins en chaleur, en froid, les équipements actuels de production, de distribution d'énergie (âge, taille, puissance, ...),
- de s'engager sur le principe de se raccorder à un réseau de chaleur et de froid si les coûts, à *périmètre comparable*, sont attractifs.

### **Synthèse des échanges sur l'étude de faisabilité d'un réseau de chaleur et de froid**

Les participants se sont déclarés favorables à la collaboration sur l'étude de faisabilité d'un réseau de chaleur, d'autant plus que la majorité des participants sont des acteurs présents sur site ou des professionnels ayant un intérêt à concevoir, construire ou promouvoir des bâtiments performants énergétiquement.

Dans cette perspective, la pertinence de poursuivre la réflexion sur un réseau de chaleur et de froid est actée.

### **Synthèse des échanges sur les performances et l'innovation**

Voici les solutions/innovations évoquées par les participants :

- Veiller à la performance énergétique des bâtiments qui permet d'économiser les calories (isolation, bâtiments bio climatiques...);
- Récupérer l'énergie fatale des activités voisines ;
- Récupérer des calories du lac et/ou du fleuve, des nappes phréatiques ;
- Récupérer de l'énergie par les chaussées, la rocade ;
- Produire d'électricité par le biais de panneaux photovoltaïques sur les toitures ;
- Rendre indissociable dans le cahier des charges du réseau de chaleur le dialogue / travail avec les gestionnaires des copropriétés.

---

### THEME « PRODUCTION D'ELECTRICITE RENOUVELABLE ET LOCALE »

---

Le potentiel solaire photovoltaïque en toiture est important et devra être préservé dans les choix urbains et architecturaux. Il doit permettre de compenser environ 50% de la consommation électrique de l'opération. Sa mise en œuvre demandera un travail particulier avec les promoteurs, les futurs gestionnaires, les opérateurs économiques, etc ...

Le projet d'aménagement favorisera l'installation de panneaux solaires photovoltaïques sur le plus grand nombre de toiture et de parking (en ombrière = abris pour parking). Un travail sur les volumétries et l'orientation (suppression des masques et ombrages solaires) permettra d'atteindre un objectif de production d'électricité renouvelable égale à au moins 50% de l'ensemble des consommations (en moyenne annuelle). C'est ce que tend à démontrer la carte indiquant le potentiel de toitures pouvant recevoir des panneaux photovoltaïques. Si on ne retient que **30% des toitures**, cela représente un potentiel de **4ha de panneaux**, soit une production de l'ordre de 5 GWh photovoltaïque ; la consommation d'électricité du projet dans son ensemble étant à ce stade estimée à 10 GWh, hors mobilité électrique et process spécifiques.

L'autoconsommation électrique « en temps réel » sera privilégiée prioritairement. Cet objectif impose :

- La maîtrise du profil des consommations électriques de certains usages (consommation d'électricité nécessaire au réseau de chaleur, éclairage public, véhicules électriques, ...);
- La mise en place éventuelle d'infrastructures de gestion de l'équilibre (dispositif d'effacement de puissance, stockage électrique, ...);
- Le recours éventuel à un opérateur pour piloter l'équilibre et la gestion des flux d'électricité (agrégateur) ;
- L'apport des technologies numériques pour rendre les bâtiments et les équipements de voiries intelligents et communicants .

Etudier le potentiel de production photovoltaïque implique :

- De connaître les consommations d'électricité, leurs profils, les gisements photovoltaïques de chaque parcelle ;
- De définir des scénarios de projet :
  - o Constructeur immobilier = porteur du photovoltaïque
  - o Mutualisation des toitures pour un projet commun
  - o Autoconsommation collective vs revente
- D'étudier tous les montages technico-juridiques possibles, d'envisager la mutualisation des toitures pour capter le plus grand potentiel, optimiser les frais fixes, avoir une meilleure visibilité sur la gestion des raccordements et dimensionner les réseaux et infrastructures de distribution au plus juste.

## **Synthèse des échanges sur l'étude de faisabilité du potentiel de production photovoltaïque**

Au regard de l'enjeu de pouvoir compter de manière très fine à l'échelle d'un bâtiment, les participants expriment leur volonté de partager leurs données de consommations d'énergie et de coût dans le cadre d'une étude de faisabilité du potentiel de production photovoltaïque.

Et puisque la réflexion n'est pas avancée, c'est l'occasion d'entamer un travail collaboratif dont la dynamique collective pourrait entraîner plus de monde. Il est préconisé de faire le lien entre les différents usagers / consommateurs, tout en sachant que l'argument économique sera déterminant dans l'adhésion au projet.

Le périmètre du projet proposé paraît déjà ambitieux. L'étendre aux alentours semble intéressant afin d'intégrer également les paramètres extérieurs existants : les deux plus grandes zones de production solaire, les gros équipements consommateurs comme le stade, le palais des congrès, le parc des expositions ...

## **Synthèse des échanges sur les performances et l'innovation**

Voici les solutions/innovations évoquées par les participants :

- Optimiser la consommation et les besoins des bâtiments ;
- Pour les installations photovoltaïques : possibilité de tiers investissement en autoconsommation ou en revente ;
- Possibilité de produire sur le toit d'une copropriété et de consommer dans un bâtiment tertiaire à côté ;
- Au-delà des toitures, étudier les autres potentiels tels que les ombrières parking, les serres photovoltaïques, ... ;
- Le photovoltaïque et l'autoconsommation collective ont toute leur place ;
- Pour les bâtiments neufs, ce projet représente une chance de pouvoir mettre en place une nouvelle forme de construction urbaine. Il faut être audacieux sur les formes urbaines ;
- Dissocier investissement et gestion en pensant aussi un système en deux temps pour ceux qui ne sont pas encore prêts : rendre les toitures « prêtes à l'emploi » pour une centrale photovoltaïque mais installer les panneaux que dans un second temps afin de préparer l'avenir mais sans investir aujourd'hui.

---

## VERS UN QUARTIER NATURE 15h45-17h15

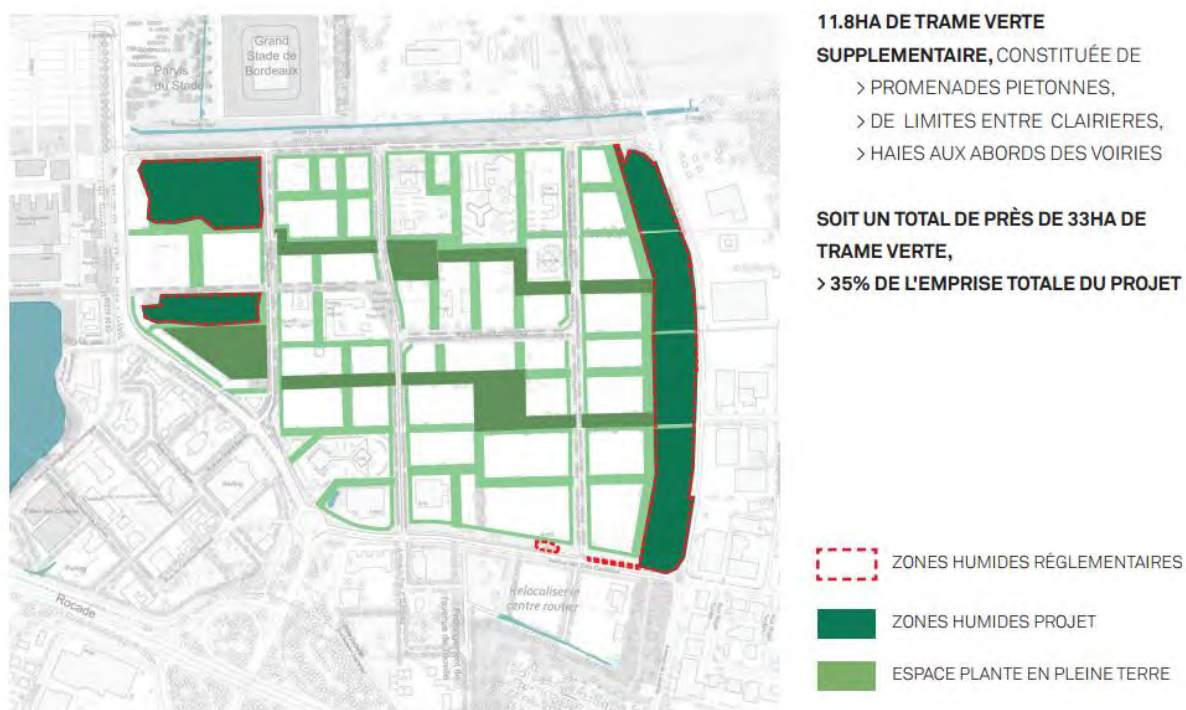
---

Après une présentation de la Direction de la Nature de Bordeaux Métropole, l'Agence Nicolas Michelin & Associés a présenté les grandes caractéristiques du site en veillant à faire un focus sur les ambitions du projet en matière de préservation des espèces et milieux naturels, et en matière de projet d'agriculture urbaine.

Sur la base de ces présentations, un temps d'échanges en séance plénière a été proposé aux 25 participants (habitants, propriétaires fonciers du site, professionnels de l'environnement et associations, acteurs économiques, bailleurs/promoteurs, collaborateurs politiques...) qui ont pu intervenir pour poser leurs questions, donner leurs avis, ou soumettre leurs propositions.

Voici une synthèse de ce temps de travail.

### UNE TRAME VERTE TOTALE DE 30HA



### Quelle diversité de l'offre d'agriculture urbaine ?

Des attentes sont exprimées sur l'intégration de l'agriculture urbaine sur l'ensemble du quartier et pas uniquement le projet de ferme urbaine : en pieds de bâtiments, toitures végétalisées, etc.

Les retours d'expérience témoignent de difficultés à la mise en place de ce type d'agriculture en pied d'immeuble, car cela nécessite de s'appuyer sur un portage associatif.

Il est fait mention d'une thèse sur le modèle d'évaluation économique d'agriculture urbaine (Gally), et sur l'équilibre technico-économique nécessaire à la viabilité d'une exploitation en contexte urbain. Selon cette thèse, une ferme ne serait viable, que dans la mesure où une superficie minimum y est consacrée : 1 Equivalent Temps Plein nécessite environ 1,5 ha minimum.

Un projet est en cours (Bordeaux Métropole / Agroparistech) pour définir les formes d'agriculture urbaine, diversifiées et complémentaires, visées sur la Jallère :

- 1) Clairières habitées : espaces en copropriété et cogestion. Compostage, cultures potagères en pleine terre ou bacs, etc.
- 2) Clairières d'activités : potagers associés aux entreprises, ruches, écopâturage des espaces herbacés...
- 3) Ferme urbaine : maraîchage, fruitiers, écopâturage... Un projet en cours de définition pour une structure viable et pérenne associée à une véritable activité économique, sur une superficie d'environ 3,5 ha.

L'agriculture urbaine s'envisage donc au-delà du périmètre strict des 3,5 ha : par exemple l'écopâturage mutualisé sur les espaces herbacés de corridors, zones humides, au-delà du périmètre de la Jallère (besoin de surface suffisante de pâturage).

### **Quelle nature en ville ? Quel projet écologique concrètement ?**

Le projet est ambitieux sur les continuités écologiques, à différentes échelles : corridors est-ouest mais aussi nord-sud, relier le parc floral, la Garonne, les espaces naturels et réservoirs de biodiversité existants sur Bordeaux Nord, etc.

Les zones humides, les chambres écologiques, les corridors, les lisières, constituent une trame verte et bleue significative et fonctionnelle écologiquement, dont l'un des effets bénéfiques est la lutte contre les îlots de chaleur urbaine.

Plusieurs milliers d'arbres seront probablement plantés, associés à la gestion des dynamiques spontanées par la colonisation des banques de graines présentes, adaptées aux milieux en place, dans un équilibre plantations paysagères / espaces naturels de biodiversité.

Des plantations seront réalisées pour recréer une trame mais une typologie d'espaces aux usages différenciés sera recréée entre secteurs paysagers à fort usage et secteurs à vocation écologique.

### **Quels végétaux ?**

La filière « végétal local » pourra être mobilisée, pour assurer une fourniture adaptée au contexte de sol et de climat, avec la prise en compte de l'adaptation au réchauffement climatique. Les filières de pépiniéristes (arbres) sont structurées, actuellement c'est plus difficile concernant les semences (graines d'herbacées).

### **Quelle prise en compte des sols ?**

Les ambitions en termes de biodiversité reposent sur la gestion et reconstitution de sols adaptés.

Sur le sujet de la pollution, une étude de diagnostic exhaustif est en cours sur l'ensemble du périmètre pour identifier les enjeux, contraintes sanitaires d'exposition pour les usagers, mesures de gestion à prendre pour supprimer l'exposition au risque : gestion des terrassements, en lien avec l'accessibilité des espaces. Par exemple l'enjeu est plus fort sur les futurs équipements publics (école...) ou espaces de cultures de pleine terre, l'enjeu est faible sur les espaces de nature peu/pas accessibles (corridors de biodiversité).

Un volet agropédologique sera mené pour évaluer le potentiel et les contraintes des sols qui sont principalement des remblais, pour la future trame végétale, et les possibilités d'optimisation des terrassements : déblais-remblais, réemploi des terres, amendements, etc.

### **Quelle gestion et entretien des espaces de biodiversité ?**

Actuellement la valeur écologique est limitée en termes d'habitat et de végétation, il s'agit principalement de friches sur remblais avec une tendance à la fermeture des milieux. La gestion et l'entretien sont nécessaires pour éviter la fermeture des milieux.

L'objectif est une gestion unique des espaces de biodiversité (zones humides, corridors) voulue et portée par Bordeaux Métropole pour pouvoir harmoniser et pérenniser les actions écologiques cohérentes. Bordeaux Métropole serait gestionnaire des espaces publics et des espaces privés sous convention publique.

### **Quelle ouverture des espaces de biodiversité ?**

L'objectif est de préserver ces espaces tout en les intégrant dans la ville. Ce projet urbain doit être une opportunité de montrer concrètement la nature : un travail important est à faire sur les franges et limites entre espaces publics et espaces de biodiversité : visibilité, signalétique...

Une ouverture à la pédagogie et l'éducation est possible : partenariats avec les écoles, nichoirs, hôtels à insectes, etc.



---

## JALLERE- RESTITUTION SYNTHETIQUE CONCERTATION SOIR 18h00-20h00

---

Après des propos introductifs de M. Pierre de Gaëtan Njikam-Mouliom, Maire adjoint du quartier Bordeaux Maritime, l'Agence Nicolas Michelin & Associés a présenté les grandes caractéristiques du site de la Jallère et les intentions du projet aux 44 participants (habitants, propriétaires fonciers du site, acteurs économiques, bailleurs/promoteurs, milieu associatif, collaborateurs politiques...) qui ont pu ensuite réagir lors d'un temps d'échanges organisé en tables-rondes sur la base des questions traitant de quatre thématiques : l'environnement, l'économie, l'habitat et le cadre de vie.

Les échanges en tables-rondes ont ensuite été restitués oralement par chaque animateur de table en présence des participants et du Président. La réunion de concertation s'est achevée par une conclusion par le Président.

Voici une synthèse de ce temps de travail.

### 1- Un quartier qui se basera sur un projet écologique

#### Questions posées à chaque table :

- A ce stade des études, comment appréciez-vous la prise en compte de la dimension environnementale ? Et quelles suggestions proposez-vous ?
- Pensez-vous que l'agriculture a sa place dans un quartier mixte (activités/logements) et dans quelles conditions ?

#### Synthèse des idées principales émises :

Selon certains participants, l'agriculture urbaine pourrait être un atout pour vendre un cadre et un confort de vie dans le quartier. L'intégralité des tables ont souhaité que le projet propose des jardins partagés, une ferme urbaine biologique, des produits locaux pour les habitants et les entreprises. Sur la proposition de ferme urbaine plus précisément, il est ressorti des échanges que l'écologie et l'agriculture devaient être compatibles autour de la notion de clairière agriculture propre. Il a été demandé que la biodiversité soit accessible à tous. Certains participants ont proposé de créer un parcours écologique sur les bords de Garonne et aussi de réfléchir à la dimension arrosage, en se servant de l'eau du fleuve par exemple.

#### VERBATIM

« La biodiversité peut aussi être cultivée et comestible. »

« il serait intéressant de relier la Jallère au fleuve. »

« Pourquoi ne pas aménager la nature et les espaces verts avant le Bâti sur le site ? »

« les jardins partagés sont un moyen de rencontre entre les habitants et les salariés, un moyen de connecter ces deux mondes. »

« La dimension environnementale du site passe tout d'abord par une analyse des sols. »

« L'agriculture n'est pas incompatible avec le quartier mais attention à bien prendre en compte l'écosystème de chaque parcelle. »

« L'agriculture urbaine a une dimension sociale à travers notamment les jardins partagés. »

« c'est un lieu qui ne se traverse pas, un no man's land où il se passe de moins en moins de choses. »

« Est-ce que ces jardins partagés qui pourraient être proposés à la Jallère seraient en complémentarité avec la ferme urbaine du quartier des Aubiers ? ».

## 2- Un quartier à la vocation économique affirmée

### Questions posées à chaque table :

- Quels sont les atouts de ce quartier pouvant conduire une entreprise à vouloir s'y installer ?
- A quelles conditions les salariés peuvent-ils habiter sur leur lieu de travail ?

### Synthèse des idées principales émises :

Parmi les atouts pour les entreprises, l'accès direct au centre-ville, à la gare et à la rocade est majoritairement ressorti. Des idées complémentaires en matière de mobilité ont été émises telles que travailler sur une diversité de mobilités et la sécurité des circulations douces. L'utilisation de la voiture pour l'attractivité des entreprises semblant encore être nécessaire, il a été proposé de lancer étude de mobilité comportant une approche globale sur le sujet. Les demandes formulées concernant la desserte du quartier ont été nombreuses. Il est souhaité d'améliorer la desserte du site en transports en commun, de proposer des transports plus rapides et fréquents pour faciliter l'accès au centre-ville et globalement les participants souhaitent que la circulation des voitures soit améliorée. La connexion des lignes B et C du tramway a également été demandée. Enfin, l'idée d'une voie réservée aux transports en commun sur la rocade pour permettre un lien direct avec l'aéroport a été proposée.

La préservation de la nature a également été citée comme étant un atout pour l'installation d'une entreprise.

D'autres demandes ont été émises par les participants telles que l'accès illimité à internet avec la fibre, le très haut débit sur cette zone. Un « centre-bourg » implanté sur le site de la Jallère avec des commerces de proximité et des filières courtes (maraichage sur place comme à Bruges) a également été signalé comme une condition de réussite du quartier. Les commerces à la Jallère ne devant pas entrer en concurrence avec Auchan Lac non loin.

A l'unanimité, les entreprises souhaitent que secteur soit aménagé pour dynamiser et conforter l'activité économique existante.

Certains participants ont demandé de rendre possible l'installation de tout type d'activités économiques y compris des PME/PMI ainsi que de la production et pas seulement du bureau et de l'artisanat. Il a été précisé qu'il faudra veiller à bien préparer la mixité fonctionnelle (activités logements) pour éviter au maximum les nuisances. Certains participants ont demandé de privilégier des pépinières de petites entreprises pour éviter le bruit et la pollution de la petite industrie.

### VERBATIM :

*« Il y a un véritable souci dans l'implantation des entreprises dans cette zone, il faut aménager leurs prolongements dans les zones existantes, libérer des espaces obsolètes et envisager de nouveaux. »*

*« 30 ha de nature préservée c'est aussi un atout pour le contexte d'installation. »*

*« Il y a une mixité à créer avec une transition à faire entre le logement et l'artisanat. »*

*« Dans le secteur du bien-être, de la nature, du yoga des gens veulent se lancer, mais n'ont pas les moyens donc la pépinière d'entreprises c'est bien. »*

*« Créer de la haute couture urbaine. »*

*« Pour l'artisan il lui importe peu d'être en dessous d'un logement cela est peut-être moins intéressant pour l'habitant, notamment en termes de nuisances. »*

*« La Jallère c'est l'adresse à Bordeaux, il y a toutes les infrastructures aux alentours : le tramway, les hôtels, la rocade, les commerces... »*

*« Mais le point faible c'est l'accès routier avec l'installation du stade, un bon projet mais qui génère de gros problèmes d'engorgements. »*

*« Si la qualité, la proximité des services sont là, les habitants viendront. »*

*« On peut imaginer une sorte de Silicone Valley. »*

*« C'est bien de superposer le logement avec des activités professionnelles mais plus tôt de type artisanales comme celle des Imprimantes 3D. »*

*« L'activité en pied d'immeuble permet d'animer un quartier en journée, donne de la vie au quartier avec des personnes entrants et sortants. »*

*« Ce qui est intéressant à la Jallère ce sont les activités commerciales autour. »*

*« Il faut travailler le lieu avec l'arrière-pays ».*

*« Je suis spécialisé en immobilier c'est bien un tel projet mais les entreprises manquent d'espace dans le secteur, elles sont situées dans des zones vieillissantes, avec des emplacements obsolètes ».*

Attention à la qualité des projets quand on mixe habitats et activités.

*« Il serait souhaitable de travailler sur la centralité à l'échelle du quartier, pour renforcer les activités commerciales ».*

### 3- Un quartier de faible densité

#### Questions posées à chaque table :

- Quelle typologie de logement correspondrait à vos attentes dans ce quartier ?
- Que pensez-vous de prévoir des logements collectifs avec de l'habitat individuel ?

#### Synthèse des idées principales émises :

Les participants ont bien reçu l'intention de faire de la Jallère un quartier différent en termes d'habitat. L'opportunité de créer de grands logements avec un cadre de vie naturel est séduisante. L'accent a été mis sur la nécessité de faire de l'habitat qualitatif. Certaines personnes ont proposé d'intégrer de l'habitat participatif au programme de logement.

La faible densité proposée a été questionnée à plusieurs tables. En effet, les personnes qui se sont exprimées au sujet de la densité ont avancé l'argument selon lequel il y a beaucoup d'habitants qui ne trouvent pas à se loger et qu'il fallait résorber cette situation en continuant à construire des logements.

Si certains participants ont émis une préférence aux petits collectifs plutôt qu'aux logements de grande hauteur, d'autres participants étaient favorables à la diversité des formes urbaines tout en précisant qu'il faudra veiller à la qualité et à la cohérence des matériaux de construction.

#### VERBATIM :

*« Il faudrait faire de l'écologie contemporaine, faire des vraies choses et ne pas forcément regarder le prix, mais faire du vrai habitat écolo. »*

*« Il y a une tension sur le foncier, il faudrait mettre de l'argent et des investissements publics et privés dans quelque chose de plus dense. »*

*« Il faut faire quelque chose de très haute qualité. »*

*« Il y a un besoin de logements, 20 logements à l'hectare est-ce suffisant ? »*

*« C'est une bonne chose de combiner logements collectifs et habitat individuel mais il y a un grand besoin de logements, l'habitat individuel c'est bien mais ce n'est pas la priorité au regard de la demande de logements à Bordeaux et dans le quartier. »*

*« Il y a énormément besoin de logements. »*

*« Il ne faut pas de bâtiments de grande hauteur mais plutôt des petits collectifs. ».*

*« Éviter un ghetto de riche. »*

*« Aucune maison individuelle n'a de jardin, il y a juste un espace collectif restreint. Ce serait bien d'en créer un pour permettre à la jeunesse et aux personnes âgées de se retrouver ».*

*« Retrouver la typologie de la maison bordelaise avec petit jardin qui est différent du balcon terrasse. »*

## 4-Cadre de vie

### Questions posées à chaque table :

- Comment vous projetez-vous sur une journée type en termes de déplacements dans le quartier (tramway, vélo, voiture...) ? Le stationnement pour les habitants, les visiteurs et les commerces (arrêt-minutes) est-il indispensable ?
- Pour faire vivre ce nouveau quartier et donner l'envie aux gens d'y habiter ou d'y travailler, quels sont les équipements à prévoir et quels seraient les équipements des quartiers voisins qui pourraient être utilisés (écoles, centre commercial, plage du Lac) ?

### Synthèse des idées principales émises :

En complément des demandes relatives aux mobilités déjà exprimées dans l'item « un quartier à vocation économique affirmée » (prévoir la desserte du quartier par des transports en commun, améliorer la fréquence de tram et boucler les lignes de tram B et C...), les participants ont proposé des solutions complémentaires à étudier telles que des véhicules autonomes, des navettes propres, la création d'un parc relais dans les environs, prévoir du stationnement mais non pérenne, mutualiser les parkings déjà existants (casino, parc des exposition, stade, entreprises du site), lier le bail logement/voiture (à expérimenter), l'amodiation (une place de stationnement pour 15 ans par ex dans un parking silo)... La relation piétons/voiture devra trouver un modèle différent de celui du centre-ville.

Certains ont souligné le fait que le quartier de la Jallère devra être relié aux équipements et aux quartiers existants (Ginko et Bacalan) afin d'éviter l'enclavement du quartier.

Pour les participants, l'éventuel futur quartier, pour être agréable et attractif devra comporter les équipements : une école, une crèche, des commerces de proximité, un réseau chaleur, un pôle santé, une gare, un équipement sportif avec un parcours santé et bien-être, un café de proximité, un centre d'animation (comme sur Ginko), une salle municipale pour accueillir les associations du quartier, des services de proximité, des jeux pour enfants. Pour compléter ces équipements, le quartier devra offrir des espaces collectifs pour permettre aux gens de se rencontrer.

### VERBATIM :

« le stationnement ne doit pas être forcément goudronné. Il faudrait faire en sorte que les espaces goudronnés ne le restent pas pour toujours. »

« c'est une site accessible mais pas pratique »

« Le stationnement paraît indispensable avec une voiture qui reste un besoin et un confort dont on ne saurait se passer. »

« Si on limite les voitures il faut créer des transports propres, des véhicules autonomes, des navettes propres et poursuivre au niveau des entrepôts. »

« J'ai pris le tram pour venir à la concertation depuis Ginko, plus de 20 minutes d'attente pour arriver ici. Il faut augmenter la fréquence en bout de ligne. »

« Pour la mobilité en vélo le centre ville commence à être un peu loin. »

« Il faudrait établir une vraie communication entre le futur quartier et le lac. »

« On est plus proche de Bacalan que de Ginko et il faudrait une place centrale pour les gens qui y travailleront. »

« Il faudrait relier les équipements déjà existants. »

« Plaine Colette Besson est un atout mais on ne sait pas comment y accéder. »

« Pour inciter les salariés à habiter sur place, le cadre de vie est en effet un atout mais le montant du loyer ou de l'acquisition le sera tout autant, voire plus ».

« Il faut penser aux lieux qualitatifs de convivialité à l'image de la maison bordelaise avec petit jardin. ».

« Si on limite les voitures il faut créer des transports propres, des véhicules autonomes, des navettes propres et poursuivre au niveau des entrepôts ».

## Conclusion de la soirée

Les échanges en tables-rondes ont ensuite été restitués oralement par chaque animateur de table en présence des participants et du Président-Maire de Bordeaux. La réunion de concertation s'est achevée par une conclusion du Président.

Après une synthèse orale d'environ 2 minutes par table, Alain Juppé, Maire de Bordeaux et Président de Bordeaux Métropole a conclu la réunion par les propos ci-après.

Tout d'abord, le Président a remercié l'ensemble des participants pour avoir consacré toute l'après-midi et la soirée à la réflexion collective. Le Président a ensuite rappelé que le projet était à une phase préliminaire et a souligné que les premiers éléments de restitution allaient dans le sens des premières orientations du projet.

La Président a tenu à confirmer quelques orientations :

- Le quartier n'est pas une friche mais un quartier d'activités qui accueille 3 800 emplois. Le tissu économique de 1<sup>e</sup> importance déjà présent doit être préservé et développé. Malgré les difficultés de circulation, c'est un quartier qui reste accessible. Une nouvelle bretelle sur l'échangeur 4a de la rocade a été créée, les travaux de la mise à 2x3 voies de la rocade se poursuivent, l'extension des lignes B et C du tramway est à l'étude, ce qui faciliterait encore les choses.
- Le quartier de la Jallère se caractérise par des espaces verts importants mais qui ne sont pas d'une très grande qualité. Pas 1 m<sup>2</sup> de zones humides ne sera supprimé. Au contraire, ces espaces seront restaurés, connectés les uns avec les autres pour favoriser la biodiversité dans ce quartier. Au total, 33 hectares, c'est-à-dire plus du tiers de l'emprise totale sera en trame verte : 13 hectares de zones humides existantes, 8 hectares de corridors de biodiversité non accessibles, 12 hectares de promenades piétonnes, entre les clairières ou les abords des voiries. Et tout ceci, avec l'objectif de valoriser et d'interconnecter ces espaces qui sont aujourd'hui isolés des uns par rapport aux autres.
- La vocation économique de ce secteur sera réaffirmée puisque plus de 50% du foncier constructible devrait être consacré à des activités économiques et à la création d'emplois.
- Le Président a ensuite fait une incise sur le stationnement en souhaitant inciter les participants à réfléchir à l'évolution des modes de déplacements. Il s'est adressé ensuite en particulier aux entreprises : il faut qu'elles élaborent des plans de déplacements d'entreprises dans l'objectif de faire comprendre aux salariés qu'il y a d'autres moyens de venir travailler que tout seul dans sa voiture chaque matin.
- Sur le logement : Le quartier sera un quartier de faible densité avec environ 20 logements à l'hectare (95 à Ginko ou Bastide-Niel). Donc les logements, ici, seront moins denses, moins nombreux et comprendront de grands logements. Sur la taille des logements, la ville de Bordeaux et Bordeaux Métropole continueront à mettre la pression sur les promoteurs qui préfèrent réaliser de plus petits logements. Une réflexion est également engagée pour travailler sur le nombre de maisons individuelles possibles sur ce quartier. Enfin, l'ambition est de réaliser un quartier qui ne ressemble pas à ce qui ont déjà été faits.
- Enfin, la volonté de développer un réseau de production d'énergie avec des énergies renouvelables a été réaffirmée. Tous les nouveaux quartiers ont des réseaux à énergie renouvelable. Sur Ginko, c'est une chaudière à bois. Sur Bastide-Niel et Brazza, c'est la géothermie. Sur d'autres quartiers, c'est la récupération de chaleur de l'eau dans les zones de traitement des eaux. Il faut que ce soit un objectif absolu pour ce nouveau quartier. Il faut faire de ce quartier un quartier à énergie positive.

De plus, le Président a rappelé qu'une charte du bien construire avait été élaborée et qu'il faudra être très vigilant à la qualité des constructions. Il a rappelé son fort attachement à la notion de place publique. « La place du village, c'est là qu'on se retrouve, qu'on va boire un pot dans un bistrot, qu'on se retrouve le soir en famille ou entre amis. »

En conclusion, le Président a rappelé que toutes les questions évoquées ce jour méritaient d'être creusées et approfondies, en soulignant toutefois la convergence des attentes d'ores et déjà exprimées et les objectifs projetés à ce stade. Le processus de construction du projet est lancé et va se poursuivre avec la concertation réglementaire (au titre du Code de l'urbanisme) qui va être entamée dès l'automne. Toute l'année 2019 sera sans doute consacrée à des études environnementales, sous l'autorité des services de l'État. Nous pouvons avoir un quartier à haute qualité de vie, d'autant plus que l'objectif est bien de proposer de nouveaux quartiers dans lesquels les gens soient heureux de vivre et qu'ils y retrouvent la qualité de vie qui est la marque de Bordeaux.