

Vers un nouveau quartier bas carbone à Bordeaux Lac : la Jallère

Dossier de la concertation règlementaire

Donnez votre avis à partir du 21 novembre 2023 sur participation.bordeaux-metropole.fr



SOMMAIRE

p. 3 **PREAMBULE – UN PROJET PARTENARIAL**

p.4 **DE QUOI PARLE-T-ON ?**

- p.5 Localisation et principales caractéristiques du quartier de la Jallère
- p.7 Vers un quartier bas carbone

p.8 **POURQUOI UN PROJET EST-IL INITIE ?**

- p.9 Des projets privés encadrés par une opération d'aménagement
- p.11 Le périmètre du projet
- p.12 Les acteurs du projet et leurs responsabilités propres

p.14 **LE PROJET**

- p.15 Les objectifs du projet
- p.16 Les premières intentions en matière de programmation
- p.18 Les premières intentions concernant les espaces publics et la mobilité
- p.19 Le calendrier du projet et les phases de participation
- p.19 Le budget et le financement du projet

p.20 **LA CONCERTATION REGLEMENTAIRE**

- p.21 L'objet du débat
- p.21 Le rôle de la concertation réglementaire dans le projet
- p.22 Les modalités de la concertation réglementaire
- p.23 Les acteurs de la concertation et leurs responsabilités

Ce que vous trouverez (ou pas) dans ce dossier

Ce dossier et ses annexes vous livre les informations connues au jour du démarrage de la concertation (c'est-à-dire le 21 novembre 2023). De nouveaux éléments, issus d'études en cours, pourront être mis à votre disposition d'ici la fin de la concertation, sous forme d'annexes à lire en complément (disponibles sur le site internet et dans les dossiers papier).

De plus, la concertation est organisée à un moment où seul le plan guide est en cours de définition, c'est-à-dire un document qui, à partir de l'existant, dessine des possibilités d'évolution dans le long terme. Cela signifie par exemple que vous ne trouverez dans le dossier aucun dessin précis de bâtiment ni d'espace public, ni les données environnementales du projet. Ce n'est pas la vocation d'un plan guide que de définir ces éléments ; ils le seront plus tard, lors d'études ultérieures. D'autres phases de participation seront alors prévues (enquête publique notamment).

Le dossier de concertation et tous ses compléments constituent un socle pour le dialogue. Ils mettent à la disposition du public une base commune d'informations. Chacun peut alors exprimer un avis et des contributions argumentés sur les sujets de la concertation : des exemples de questions soumises au débat ainsi que les modalités de la concertation sont explicitées au fil du dossier.

PRÉAMBULE – UN PROJET PARTENARIAL

En 2015, la Caisse des dépôts et consignations (CDC), occupant majeur du quartier avec un terrain de 11 hectares, envisage de déménager ses activités dans la zone Euratlantique, à côté de la gare Saint-Jean à Bordeaux (ce déménagement sera réalisé en 2022). Réfléchissant à l'avenir de son site, elle charge la société Urbain des bois, opérateur immobilier, de concevoir un plan guide sur sa parcelle, c'est-à-dire un document qui, tenant compte de l'existant, dessine des possibilités d'évolution dans le long terme.

Au fil de sa réflexion, Urbain des bois contacte trois autres propriétaires de la zone, l'un ayant toujours son activité sur site (Domofrance), d'autres souhaitant valoriser leur foncier (Caisse d'Epargne et Gironde Habitat) ; et obtient leur accord pour que le plan guide concerne l'ensemble de leurs parcelles foncières, en plus de celle de la CDC.

Les scénarii d'aménagement projetés par ces opérateurs privés incluent à la fois la réhabilitation de bâtiments existants et la construction de nouveaux édifices, à vocation de bureaux et services, mais aussi de logements.

Aussi, Bordeaux Métropole, en lien avec la Ville de Bordeaux, décide d'accompagner et d'encadrer ce projet privé, désormais étendu également à la parcelle de Gan-Groupama. L'objectif est de s'assurer que ce nouveau morceau de ville, projeté dans un quartier pour l'instant occupé uniquement par des bureaux, offre de bonnes conditions d'accueil pour de nouvelles populations. Une vision

d'ensemble est en effet nécessaire afin de prévoir crèches et écoles, espaces publics et infrastructures de transport reliant le quartier au reste du territoire, etc. Les ambitions portées par Urbain des bois, acteur de la construction décarbonée, rejoignant celles des deux collectivités, engagées de leurs côtés dans des projets de transition écologique et sociale, un protocole partenarial a été signé le 8 novembre 2023 afin de définir les engagements et responsabilités de chacun.

Sur cette base, Bordeaux Métropole engage une concertation avec le public. L'objectif est de vous informer de l'existence du projet et de vous permettre d'exprimer vos avis et vos contributions sur la programmation immobilière envisagée, les espaces publics attenants (c'est-à-dire sur les principaux éléments du plan-guide de l'opération), les mobilités et le nom du futur quartier. Vos avis viendront alimenter les études en cours et éclairer les décisions que les élus devront prendre dans les prochains mois, notamment la création de l'opération d'aménagement afférente au projet. Alors, n'hésitez pas : consultez le présent dossier et ses annexes, participez aux rencontres publiques et exprimez votre avis ! En fin de concertation, le Conseil de Bordeaux Métropole adoptera un bilan dans lequel vous retrouverez l'ensemble des contributions du public ainsi qu'une explication de la façon dont il en sera tenu compte pour finaliser les prochaines étapes du projet.

Vue de drone du quartier La Jallère à Bordeaux Lac.

Au premier plan : le bâtiment de la Caisse des dépôts et consignations.

Au fond, de gauche à droite : le toit vert du vélodrome, la silhouette blanche du stade Matmut Atlantique, la ferme solaire de Labarde et la Garonne.



Jean-Baptiste Mengès



DE QUOI PARLE-T-ON ?

Jean-Baptiste Mengès

LOCALISATION ET PRINCIPALES CARACTÉRISTIQUES DU QUARTIER DE LA JALLÈRE

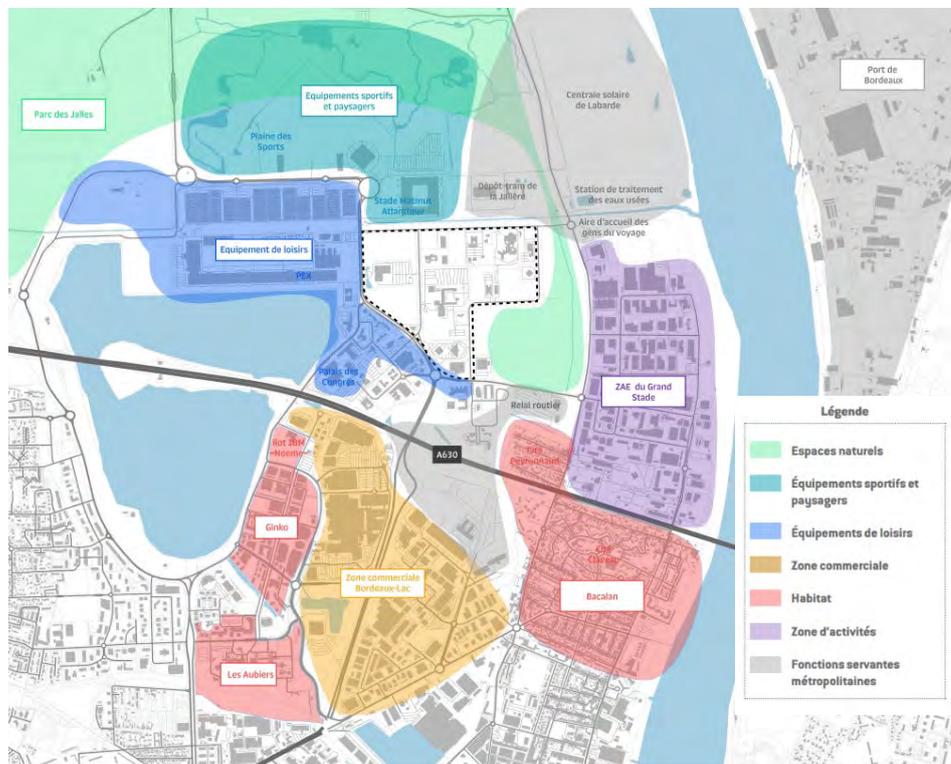
D'une surface d'environ 50 hectares, le secteur d'étude de la Jallère, également appelé « quartier du stade », se situe au nord de Bordeaux, entre le lac à l'ouest et le parc des berges de la Garonne à l'est. Un peu plus au sud, à l'intérieur de la rocade, se développent les quartiers Ginko, Bacalan, les Aubiers et Bassins à Flots, de part et d'autre de la zone commerciale du Lac.

Bordé au nord par des équipements sportifs majeurs de l'agglomération (stade Matmut Atlantique, vélodrome...), il bénéficie déjà d'une

desserte en tramway le reliant au centre-ville de Bordeaux : le terminus de la ligne C se situe à l'interface entre le projet et le parc des expositions.

Le quartier est fortement empreint de nature : lac de Bordeaux, réserve des Barails, parc des Jalles. En outre, une friche de 40 hectares appartenant à Bordeaux Métropole et jouxtant le périmètre du projet, communément appelée « friche de la Jallère », accueillera un projet environnemental (en cours d'étude).

Le futur quartier (figuré en pointillés noirs sur le plan), entre lac et Garonne et entre stade et zone commerciale (carte faite par Sens de la ville)



Jean-Baptiste Menges

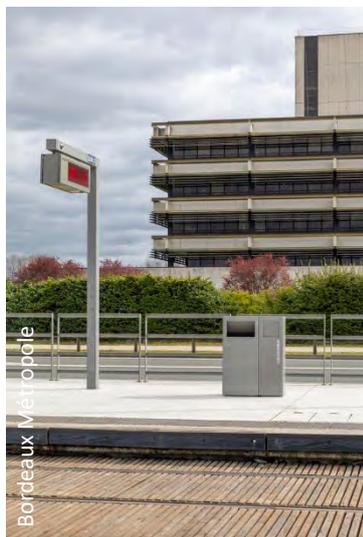


Jean-Baptiste Menges

Trois idées reçues que vous avez peut-être entendues sur le quartier

Idée reçue n°1 : Le quartier du stade, c'est trop loin pour y habiter !

-> **Réponse :** Pas tant que ça ! Le tram C et plusieurs lignes de bus desservent déjà le quartier (lignes 32, 75 et 76). En tram, depuis la place des Quinconces, c'est le même temps de trajet que pour se rendre de la Victoire aux Bassins à Flots, ou de l'Hôpital Pellegrin au Jardin Botanique. Les difficultés d'accès à ce secteur à pied et à vélo sont bien identifiées, c'est un des axes de réflexion du projet et un des sujets soumis à concertation.



Idée reçue n°2 : C'est un quartier dédié aux bureaux, on ne peut pas vivre là !

-> **Réponse :** C'est un endroit aux nombreuses ressources pour les futurs habitants : de grands espaces naturels (réserve des Barails, parc des jalles, parc des berges) et de nombreuses activités de loisirs (plaine des sports, lac de Bordeaux). Et ce n'est pas un endroit désert : de nombreux salariés y travaillent, le public fréquente les équipements de loisirs et des touristes occupent les hôtels de la zone. Ce quartier va également beaucoup évoluer grâce au projet !

La concertation permettra d'interroger le public sur les ingrédients nécessaires à une vie de quartier au quotidien : quels services, quels équipements devrions-nous créer afin de favoriser le vivre ensemble et l'épanouissement des futurs habitants ?



Idée reçue n°3 : Vous allez donc bétonner un endroit aujourd'hui naturel ?

-> **Réponse :** Les espaces naturels et les réservoirs de biodiversité seront conservés. L'ambition est de développer une opération d'un nouveau genre, sans impacter aucune zone d'intérêt écologique. Les aménagements se concentreront sur les zones déjà imperméabilisées et le réemploi des bâtiments existants. Les matériaux bio-sourcés et géo-sourcés ainsi que la mutualisation des énergies seront privilégiés. La friche de 40 hectares (connue sous le nom de « friche de la Jallère ») jouxtant le projet, propriété de Bordeaux Métropole, sera protégée : de ce fait, elle n'est pas concernée par le projet d'urbanisation.



La concertation est ouverte !

Exemples de questions à débattre :

- Quel nouveau nom pour le futur quartier ?
 - Comment mettre en valeur les richesses du site grâce au projet ?
 - Quelles contraintes inhérentes au lieu devra-t-on prendre en compte ?
 - A quelles conditions est-ce que le futur quartier sera accueillant à la fois pour les nouveaux habitants et les usagers actuels (parc des expositions, stade Matmut Atlantique, etc.) ?
 - Quels sont les besoins de ces habitants et usagers ?
 - Quels sont les éventuels problèmes à anticiper (circulation les soirs de match, etc.) et quelles sont les solutions envisageables ?
-

VERS UN QUARTIER BAS CARBONE

L'objectif est de limiter les émissions de carbone liées au développement de ce quartier, à la fois dans sa conception et dans sa mise en œuvre, via le choix des matériaux, le choix des solutions énergétiques (chauffage et eau chaude sanitaire) et les choix constructifs (réhabilitation ou démolition par exemple).

Mais le but est également d'offrir aux futurs usagers et habitants la possibilité de limiter leur empreinte carbone au quotidien. L'empreinte carbone, c'est la quantité de gaz à effet de serre émis par l'activité d'un être humain, d'une entreprise ou d'une collectivité. Au niveau d'un quartier, on peut la réduire en facilitant les déplacements des habitants à vélo, à pied ou en transport en commun, en protégeant les bâtiments du soleil autrement que par des climatisations dévoreuses d'énergie ou encore des services de proximité ajustés aux besoins, ceci afin de réduire les déplacements.

Ce projet, c'est aussi l'occasion de démontrer notre capacité à développer une opération d'aménagement respectant :

- les espaces d'intérêt écologique présents sur le site (les zones humides et zones de biodiversité ne seront pas construites) ;
- les orientations nationales de la loi « Zéro artificialisation nette (ZAN) » : des endroits du site seront désimperméabilisés et les nouvelles constructions seront édifiées sur les lieux déjà imperméabilisés (notamment les parkings existants) ;
- les objectifs du Plan climat de Bordeaux Métropole adopté le 30 septembre 2022 (atteindre la neutralité carbone à horizon 2050) ;
- les engagements du label Bâtiment frugal bordelais, porté par la Mairie de Bordeaux. Ce label promeut les bâtiments qui préservent les espaces de nature, s'adaptent au territoire, sont tournés vers les filières locales et sont soucieux de l'usage et de la qualité de vie de ses occupants tout en réduisant leurs impacts climatiques.

L'objectif bas carbone consiste à créer un quartier qui offrira à ses usagers et habitants un confort de vie à la fois dans les espaces privés et dans les espaces publics.



Jean-Baptiste Mengès

Le projet préservera les zones humides et zones de biodiversité repérées sur le site.

POURQUOI UN PROJET EST-IL INITIÉ ?

DES PROJETS PRIVÉS ENCADRÉS PAR UNE OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT

Sous l'impulsion d'Urbain des Bois, missionné par la Caisse des dépôts et consignations (CDC) sur sa parcelle de 11 hectares, un premier projet privé a émergé. Puis, la Caisse d'Épargne a rejoint le projet, souhaitant également faire évoluer son foncier, libéré de l'activité de ses salariés suite à leur déménagement vers Euratlantique. Enfin, les organismes HLM Domofrance et Gironde Habitat ont souhaité eux aussi faire partie du projet : Domofrance pour conforter son siège sur place, Gironde Habitat pour valoriser son patrimoine (le bâtiment ayant été démoli), aujourd'hui occupé par un établissement temporaire d'insertion.

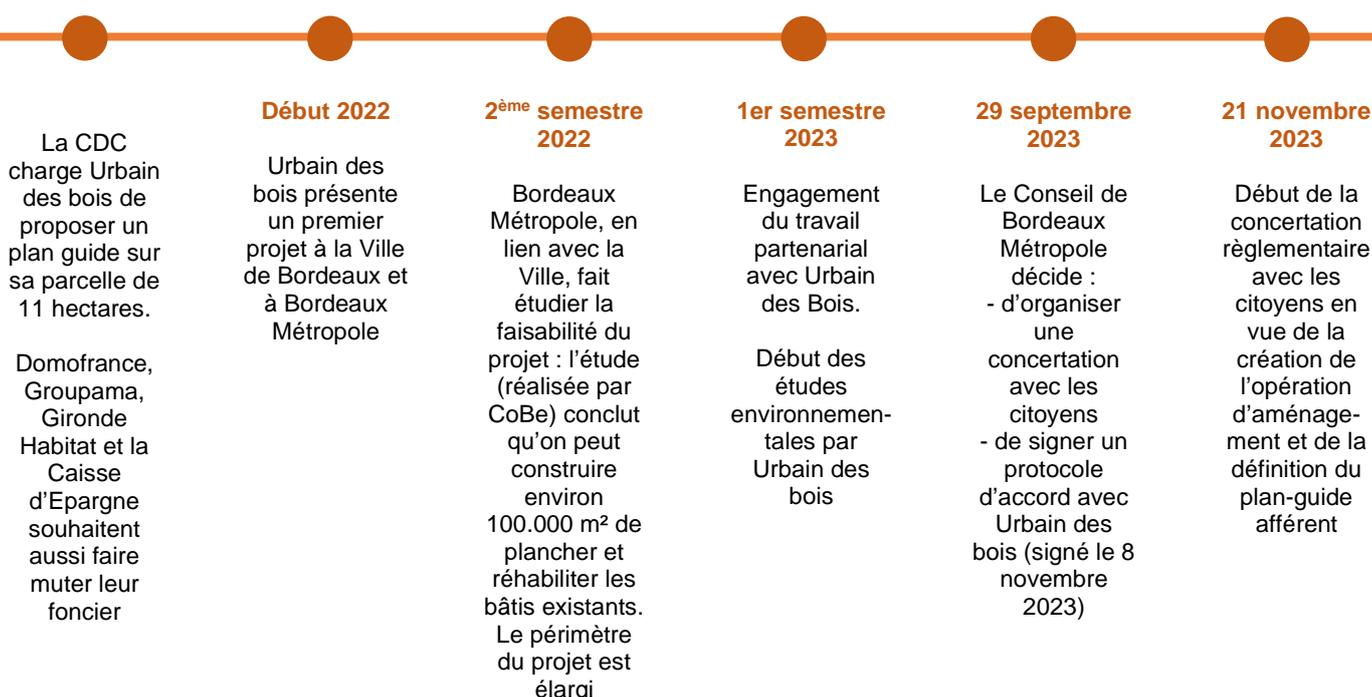
Au regard de ces initiatives privées, Bordeaux Métropole et la Ville de Bordeaux ont souhaité encadrer les transformations pressenties, dont l'ampleur dessine un nouveau morceau de ville et génère de nouveaux besoins en matière d'équipements et d'espaces publics dont elles auront la charge. L'objectif est de développer le territoire autrement, en proposant des opérations d'un nouveau genre, plus soucieuses de l'environnement. Le projet inclut désormais la parcelle de Groupama qui souhaite également faire évoluer son patrimoine. Au total, le projet se déploie sur environ 50 hectares.

Aussi, la Métropole a souhaité élargir la réflexion sur des sujets relevant de ses compétences, en s'interrogeant par exemple sur les points suivants :

- Quelle identité peut-on imaginer pour ce nouveau quartier ?
- Comment relier ce quartier au reste de la ville ?
- Quels équipements et espaces publics sont rendus nécessaires par le développement immobilier de ces parcelles privées ?
- Quelles ambitions et quelles qualités devrait-on attendre de ce projet d'ensemble ?

C'est dans ce contexte qu'une opération d'aménagement est envisagée (la délibération approuvant sa création est envisagée pour 2024) sur ce secteur de la Jallère.

Au préalable, Urbain des bois, la Ville de Bordeaux et Bordeaux Métropole ont signé un protocole partenarial le 8 novembre 2023 : il les engage dans un projet urbain commun qui contribuera à développer les emprises privées, mais également à proposer un réel nouveau morceau de ville pour la Ville de Bordeaux et la Métropole.



Qu'est-ce qu'une opération d'aménagement ?

Une opération d'aménagement, telle que définie par le Code de l'urbanisme (article L300-1 et suivants), a vocation à définir de nouveaux usages sur un site donné et à y développer un projet immobilier (de logements, bureaux, services, équipements...).

Elle se fonde sur un plan guide qui, sur la base d'un diagnostic de l'existant (besoins, exigences et contraintes), dessine des possibilités d'évolution dans le long terme.

Le plan guide définit notamment :

- le programme, c'est-à-dire les types d'activité pouvant être accueillis (logements, bureaux, commerces, équipements collectifs, etc.), le nombre et la surface pour chacune, etc.
- les infrastructures de mobilité et les espaces publics qu'il est souhaitable d'aménager, en fonction du programme retenu.

L'opération d'aménagement sera créée par délibération du Conseil de Bordeaux Métropole, après organisation d'une concertation règlementaire relevant du Code de l'urbanisme (articles L103-2 et suivants), objet du présent dossier.

Le saviez-vous ?

Après le départ de ses salariés vers le site d'Euratlantique, la Caisse des dépôts et consignations a souhaité proposer à des structures d'occuper temporairement son bâtiment, jusqu'à ce que le projet urbain soit mis en œuvre. L'objectif est de poursuivre l'entretien de ses locaux afin d'éviter leur dégradation ou une occupation illicite.

Grâce à un partenariat avec la société Plateau Urbain et le bailleur social Aquitanis, 90 entreprises relevant de l'économie sociale et solidaire, du secteur associatif ou artistique occupent actuellement le bâtiment et bénéficient d'espaces mutualisés et de partage.

LE PÉRIMÈTRE DU PROJET

Le périmètre du projet inclut :

- les 4 entreprises représentées par Urbain des bois via un protocole établi entre eux : Caisse des dépôts et consignations, Caisse d'Épargne, Domofrance et Gironde Habitat ; [entourées par un trait plein jaune sur la carte ci-dessous]
- la société Groupama-Gan qui souhaite également faire évoluer son foncier ; [en pointillé jaune]
- les infrastructures structurantes pour accéder au site de la Jallère et les sociétés qui les bordent (la CARSAT, la CAF, la CNAF, les Compagnons du devoir). [incluses dans le trait bleu]



Périmètre du projet de la Jallère (@ Bordeaux Métropole).
A gauche, le lac de Bordeaux et le parc des expositions, en haut le stade Matmut.

LES ACTEURS DU PROJET ET LEURS RESPONSABILITÉS PROPRES

Un protocole a été signé le 8 novembre 2023 entre Urbain des Bois, la Ville de Bordeaux et Bordeaux Métropole. Il permet aux 3 partenaires de s'accorder sur une méthodologie commune relative à la conception et à la mise en œuvre de l'opération, centrée sur des ambitions claires en matière de préservation de l'environnement et de décarbonation. Une gouvernance spécifique au projet y est également adossée.



**URBAIN
des BOIS**

Urbain des bois est une filiale d'Icade, acteur de la construction bas carbone, dédiée à la transition écologique (valorisation du recyclage foncier notamment) et à l'évolutivité du logement.

Pour l'heure, Urbain des bois :

- propose un plan-guide à l'échelle des quatre propriétaires fonciers qu'elle représente (Caisse des dépôts et consignations, Caisse d'Épargne, Gironde Habitat et Domofrance), dans le cadre d'un protocole inter opérateurs, ainsi que sur la parcelle Gan-Groupama qui, pour des raisons de cohérence urbaine, est englobée dans la réflexion, notamment en matière de mobilités ;
- engage les diagnostics environnementaux à l'échelle du plan guide.



Bordeaux Métropole et la Ville de Bordeaux encadrent le projet d'initiative privée en créant une opération d'aménagement, et anticipent sur les besoins futurs du quartier en matière d'équipements et espaces publics (crèches, écoles, itinéraires cyclables et piétons, etc.).

Pour ce faire, Bordeaux Métropole sera amenée à :

- valider les différentes études du plan-guide réalisées par Urbain des bois ;
- engager les études sur les espaces publics, en lien avec la Ville de Bordeaux ;
- travailler avec l'ensemble des acteurs à l'élaboration du projet Urbain Partenarial (PUP) qui encadrera le financement de l'opération d'aménagement.

De son côté, la Ville de Bordeaux inclut le projet dans sa programmation des besoins en équipements scolaires et autres.



Bordeaux Métropole a missionné la société d'économie mixte Bordeaux Métropole aménagement (BMA) afin de l'accompagner sur les études relatives aux espaces publics dont elle a la charge.

Les quatre sociétés liées à Urbain des bois



La Caisse des dépôts et consignations (CDC) est un établissement public financier. Son bâtiment de la rue du Vergne, implanté sur 11 hectares, cumule 31.000 m² dans plusieurs bâtiments et accueillait, jusqu'à son déménagement sur Euratlantique, plus de 1.000 salariés.

La Caisse d'épargne, aujourd'hui implantée à Euratlantique comme la CDC, est toujours propriétaire de sa parcelle de 3 hectares qui accueillait quelques centaines de salariés, avenue de la Jallère.



Domofrance est un bailleur social (organisme HLM). Sa parcelle de 4,5 hectares accueille notamment son siège et ses bureaux, avenue de la Jallère.

Gironde Habitat est également un bailleur social. Sa parcelle de 2 hectares est aujourd'hui occupée par un établissement temporaire d'insertion.

Une cinquième entreprise, partie prenante du projet



La société Gan-Groupama est également partie prenante du projet, sans pour autant être liée à Urbain des bois. Sa parcelle, de près de 14 hectares, située entre la rue Charles Bricaud et la rue du Vergne, accueille deux bâtiments aujourd'hui entièrement vidés de leurs occupants, réinstallés à Mérignac.

Les autres entreprises incluses dans le périmètre du projet

D'autres entreprises sont localisées dans le périmètre du projet (voir le trait bleu sur la carte ci-dessus) : Caisse d'assurance retraite et de santé au travail (CARSAT), Caisse d'allocations familiales

(CAF), Caisse nationale d'allocations familiales (CNAF). A ce stade, elles sont consultées, mais n'intègrent pas le périmètre du protocole inter-opérateurs signé avec Urbain des bois



CAISSE DES DÉPÔTS



LE PROJET

LES OBJECTIFS DU PROJET

Les objectifs du projet ont été validés par le Conseil de Bordeaux Métropole le 29 septembre 2023 :

1. **NATURE** : Recréer les conditions du sol vivant en favorisant la pleine terre, l'infiltration et les revêtements perméables. Préserver les zones humides et zones d'intérêt écologique repérées sur le site.
2. **(DE)MOBILITE** : Réduire la place de la voiture et développer les circulations cyclables et piétonnes pour conférer au site une dimension plus humaine.
3. **MATIERE** : Rénover les bâtis existants (plutôt que les démolir) et recourir aux filières de réemploi, locales et bas carbone pour les constructions et réhabilitation.
4. **MIXITE** : Proposer une mixité fonctionnelle (logements, bureaux, services, etc.) permettant une vie de quartier toute la journée et tous les jours de l'année.
5. **ENERGIE** : Développer une stratégie énergétique mutualisée entre les différents bâtiments. Développer des formes urbaines offrant un confort d'été en termes de protection du soleil et de ventilation, et plus globalement des logements conformes au label Bâtiment Frugal Bordelais.



Les cinq objectifs du projet validés par le Conseil de Bordeaux Métropole (délibération du 29 septembre 2023) – Extrait de l'étude présentée par Urbain des bois début 2022

DES ALTERNATIVES A CE PROJET ?

Alternative n°1 (non retenue) : un projet strictement privé

Le projet a été initié par des entreprises privées. Réglementairement, il leur était possible de le mener à terme seules. Bordeaux Métropole et la Ville de Bordeaux ont plutôt souhaité l'encadrer et l'accompagner, via un protocole partenarial d'abord, puis éventuellement via un Projet urbain partenarial (PUP), au vu de l'ampleur de l'opération possible et des besoins générés en matière d'équipements collectifs et d'espaces publics.

Alternative n°2 (abandonnée) : le projet de 2018

En 2018-2019, un premier projet urbain, dit « la Jallère », avait été soumis à la concertation du public ([voir le site participation de Bordeaux Métropole](#)). Le programme politique actuel de la Ville de Bordeaux et le nouveau cadre donné par la loi Climat et résilience (la loi qui inclut l'objectif Zéro artificialisation nette – ZAN) en termes de réduction de l'artificialisation des sols ne permettraient plus la mise en œuvre d'un tel projet.



La concertation est ouverte !

Pour Bordeaux Métropole, l'objectif de la concertation réglementaire est d'être à l'écoute de toute proposition de projet alternatif, de toute information ou expertise complémentaire à celles présentées dans ce dossier, des savoirs et expertises des participants.

LES PREMIERES INTENTIONS EN MATIERE DE PROGRAMMATION

Les premières propositions d'éléments pour le plan guide, présentées ci-dessous, sont partagés par les

trois partenaires : Urbain des bois, la Ville de Bordeaux et Bordeaux Métropole.

Une mixité de fonctions urbaines et une mixité sociale et intergénérationnelle :

L'intention est de proposer un cadre de vie agréable, offrant lien social, services de proximité, dans un quartier durable et écologique. La mixité en est une condition. Mixité des fonctions urbaines d'abord, en proposant des services et commerces adaptés à proximité des logements, mais également des équipements, des lieux d'activités et de travail

dans le quartier. Mixité sociale et intergénérationnelle ensuite, en offrant à tous la possibilité de vivre dans ce nouveau quartier, quel que soit notre revenu ou notre âge. Cette double mixité permet de dynamiser la vie de quartier qui existera aussi bien le week-end que la semaine.



De l'habitat :

- environ 1.000 logements pour des familles (type T1 à T5)
- des logements pour les étudiants et les jeunes actifs (studios)
- des logements adaptés pour les seniors et des logements intergénérationnels (avec des espaces communs favorisant les rencontres intergénérationnelles).

Le saviez-vous ?

Afin de répondre aux besoins actuels, la part de logement locatifs sociaux dans les opérations d'aménagement s'élève généralement à 40% des logements réalisés.



Des équipements collectifs :

- une école maternelle et primaire
- une crèche
- et peut-être : un établissement d'enseignement supérieur, un centre de formation, un restaurant collectif qui accueillerait par exemple aussi bien les salariés que les étudiants, etc.

Le saviez-vous ?

La Ville de Bordeaux crée des groupes scolaires de 8 classes minimum (maternelles et primaires). Pour remplir 8 classes d'élèves, il convient de disposer d'environ 1.000 logements familiaux dans le secteur.



Des services de proximité :

- des commerces de proximité
- des services (par exemple : médecin, pharmacie, conciergerie, salon de coiffure, etc.).



Des bureaux :

- les bureaux existants
- éventuellement des entreprises de l'Economie sociale et solidaire (ESS).

Deux fils rouges pour l'ensemble du projet :



Limiter les émissions de carbone (stratégie dite « bas carbone ») :

La réhabilitation des bâtiments existants contribuera à réduire les émissions de carbone liées à la construction immobilière (en réutilisant une partie des matériaux en place, on limitera les démolitions, les évacuations et la consommation de béton, tous générateurs d'émissions de carbone). Concernant les nouvelles constructions, les architectes devront prévoir des solutions pour assurer les confort des habitants tant en été qu'en hiver. Des études sont en cours afin de recourir au photovoltaïque pour les besoins électriques et à un réseau de chaleur urbain pour les besoins thermiques.



Désimpermeabilisation :

Les nouvelles constructions seront édifiées sur les emprises d'ores et déjà imperméabilisées, notamment sur les parkings préexistants. On retrouvera des espaces en pleine terre au lieu de surfaces aujourd'hui artificialisées. Les zones présentant un intérêt écologique seront préservées ; leurs usages restent à définir.

La friche dite de « la Jallère » (propriété de Bordeaux Métropole), située hors du secteur du projet, à proximité, sera elle aussi préservée et fait l'objet d'une étude environnementale.



Ce qui est déjà déterminé avant le démarrage de la concertation

Les invariants du projet



Ce qui peut être modifié grâce à la concertation

Exemples de questions à débattre

Mixité des fonctions urbaines permettant au quartier d'être dynamique toute la journée et tous les jours de l'année	Quelle cohabitation prévoir entre les différentes fonctions urbaines prévues sur ce site (logements, services, entreprises, équipements collectifs) ? Doit-on prévoir des espaces communs ?
Part de logements locatifs sociaux dans la programmation de logements fixée à 40%	Au-delà de l'identité « bas carbone », quelle identité pour ce nouveau quartier et pour ses usagers ?
Conservation et réhabilitation des bâtis existants	Comment faire nouveau quartier autour de bâtiments existants réhabilités ?
Environ 100 000 m ² de surface de plancher nouvellement réalisés	Quels services et équipements seront nécessaires ? (crèche, commerces, salle associative, etc.)
Respect du label Bâtiment frugal Bordelais, construction bas carbone, impact limité au strict minimum sur les ressources non renouvelables	Quel usage public peut-on souhaiter pour les espaces non-imperméabilisés ?
Désimpermeabilisation	Quelles solutions prévoir pour assurer le confort d'été et d'hiver dans les nouveaux bâtiments ?
Respect de la biodiversité	Est-il souhaitable, à l'avenir, de conserver des entreprises, associations, artistes en tant qu'occupants temporaires ?
Mutualisation des espaces entre divers usagers (par exemple : école et centres de loisirs) afin d'optimiser leur occupation	

Les études continuent !

Les études se poursuivront en même temps que la concertation afin de préciser certaines données du projet. Elles seront communiquées sur le site internet et lors des rencontres participatives. Ces documents seront à lire en complément du présent dossier.

LES PREMIERES INTENTIONS CONCERNANT LES ESPACES PUBLICS ET LA MOBILITE



Des espaces publics créant du lien :

- adaptés aux activités et usages du nouveau quartier
- contribuant aux continuités paysagères dans la mesure du possible
- en lien avec la rive déjà plus active côté Lac de Bordeaux
- végétalisés pour créer des îlots de fraîcheur urbains et contribuer à la désimperméabilisation
- respectueux de la biodiversité présente sur site.



Tendre vers des mobilités bas carbone :

- relier le quartier au reste de la Ville, notamment les Berges de Garonne, Bacalan et les Bassins à Flots
- limiter la circulation automobile aux axes préexistants afin de limiter l'imperméabilisation et apaiser la vie quotidienne du quartier
- proposer des solutions permettant de moins recourir à la voiture individuelle (stationnements adaptés aux vélos et aux vélos cargos, autopartage, etc.), en plus du tramway et des bus déjà présents
- limiter le stationnement automobile sur la voirie grâce à la construction de parkings silos, dont les accès devront être garantis y compris lors des événements organisés dans les structures alentours (parc des expositions, stade).



**Ce qui est déjà déterminé
avant le démarrage de la concertation**
Les invariants du projet



**Ce qui peut être modifié
grâce à la concertation**
Exemples de questions à débattre

Désimperméabilisation	Quels liens prévoir avec le reste de la ville (Bordeaux et Bruges notamment), avec les grands équipements et espaces naturels à proximité ?
Respect de la biodiversité et des zones d'intérêt écologique repérées sur le site	A quelles conditions peut-on bien vivre dans un quartier situé près de grands équipements métropolitains (stade Matmut Atlantique, Parc des expos, etc.) ?
Mobilités douces fortement favorisées	Quels espaces publics prévoir au sein du nouveau quartier, pour quels publics et pour quels usages ?
Mutualisation des besoins en stationnement grâce à des parkings silos communs à plusieurs bâtiments	Comment dessiner les voiries d'accès et de desserte interne au projet (voiries transversales, de contournement, etc.) ?
	Quelles liaisons douces (vélos, piétons) prévoir ?
	Quelle place donner au stationnement public ? Pour répondre à quels besoins ?
	A quelles conditions les parkings silos pourraient être bien acceptés par les habitants ?
	Que peut-on prévoir pour faciliter la vie des habitants (notamment les premiers arrivants) dans un quartier en chantier durant de nombreuses années ?

LE CALENDRIER DU PROJET ET LES PHASES DE PARTICIPATION

Le calendrier suivant est un calendrier prévisionnel, établi en novembre 2023 ; il est donné à titre indicatif et est susceptible de modifications. Il affiche les principales étapes du projet connues à ce jour. Il cite également les phases de participation réglementaire : d'abord, la concertation

organisée à partir du 21 novembre 2023 sur le programme du projet, préalable à la création de l'opération d'aménagement ; puis l'enquête publique relative à l'évaluation environnementale interviendra lorsque le projet aura pu être présenté aux services de l'Etat.



Concertation
réglementaire



Enquête
publique

8 novembre
2023

Signature du protocole partenarial entre Urbain des bois, la Ville de Bordeaux et Bordeaux Métropole

21 novembre
2023

Début de la concertation réglementaire avec les citoyens en vue de la création de l'opération d'aménagement et de la définition du plan-guide afférent

mi-2024

Adoption du bilan de la concertation réglementaire.
Approbation du plan-guide tenant compte des enseignements de la concertation et création de l'opération d'aménagement

2024

Signature du Projet urbain partenarial (PUP).
Dépôt, par Urbain des bois auprès de l'Etat, des dossiers réglementaires (autorisation environnementale, etc.)

2025

Approfondissement, par Bordeaux Métropole, des études de l'opération (espaces publics et permis de construire).
Enquête publique relative à l'évaluation environnementale

2026

Démarrage des premiers travaux

LE BUDGET ET LE FINANCEMENT DU PROJET

A ce stade des réflexions, les budgets ne sont pas encore déterminés : ils dépendront du plan-guide retenu.

Il est d'ores et déjà envisagé de recourir à un Projet urbain partenarial (PUP) pour encadrer le financement de cette opération. Ce dispositif permet aux

demandeurs des autorisations d'urbanisme (permis de construire, etc.) de contribuer financièrement à la réalisation des espaces publics et équipements collectifs rendus nécessaires par leurs programmes immobiliers afin de les engager dans les financements assumés par les collectivités.

LA CONCERTATION



L'OBJET DU DÉBAT

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 ce dossier. 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 ?

LE RÔLE DE LA CONCERTATION RÉGLEMENTAIRE DANS LE PROJET

Bordeaux Métropole, en lien avec la Ville de Bordeaux, doit organiser une concertation réglementaire relevant de l'article L103-2 et suivants du Code de l'urbanisme.

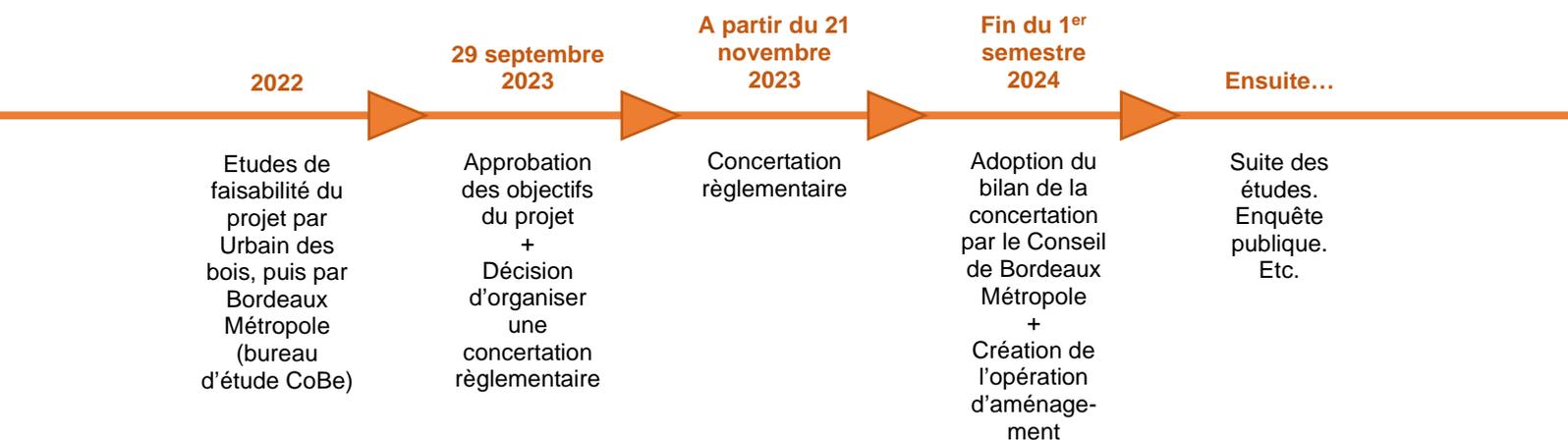
Les objectifs de la concertation consistent à :

- informer le public de l'existence d'un projet, de ses objectifs et invariants ;
- donner la possibilité au public d'exprimer un avis et des contributions sur l'objet du débat.

La concertation est organisée préalablement aux décisions que le Conseil de Bordeaux Métropole devra prendre prochainement concernant le plan guide, les équipements collectifs et les espaces publics (voir l'objet du débat rappelé ci-dessus). Elle permet aux élus de bénéficier d'un éclairage citoyen, complémentaire à celui qui leur est fourni par différentes études.

Les élus restent libres de leur décision finale, mais s'engagent néanmoins à expliquer comment ils prennent en compte ou pas les contributions citoyennes, quelles sont les suites qu'ils entendent leur donner. Ils le feront dans un document appelé « bilan de la concertation », adopté en Conseil métropolitain, puis publié sur le site internet. A la suite, le Conseil adoptera une décision sur la création d'une opération d'aménagement permettant d'engager les suites du projet.

Après la concertation, les études se poursuivront afin d'affiner les différents éléments du projet, jusqu'au dépôt des permis de construire ; et d'autres phases de participation (notamment une enquête publique) pourront être proposées au public (voir le planning prévisionnel du projet en page 19).



LES MODALITES DE LA CONCERTATION REGLEMENTAIRE



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.



Deux 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.

- 21 novembre 2023, de 18h à 20h, à la Caisse des dépôts et consignations à Bordeaux Lac (Lac C, 5 rue du Vergne).
- 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.



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).

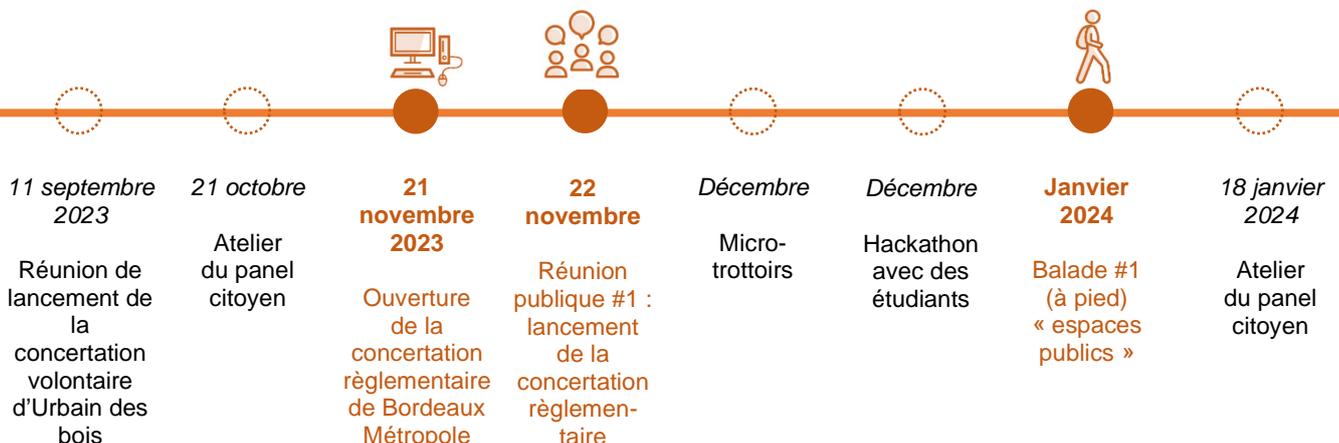
Ci-dessous : calendrier prévisionnel des concertations (les dates précises seront données sur le site internet)



Concertation règlementaire de Bordeaux Métropole



Concertation volontaire d'Urbain des bois



LES ACTEURS DE LA CONCERTATION ET LEURS RESPONSABILITES



A partir du 21 novembre 2023, Bordeaux Métropole conduit la concertation réglementaire, avec l'appui de l'agence Res publica.

La Métropole est garante du processus participatif, c'est-à-dire qu'elle s'engage à promouvoir un dialogue de qualité avec le public, en application de la charte nationale de la participation du public à laquelle elle a adhéré (voir dernière page).

A l'issue de la concertation, Bordeaux Métropole s'engage à produire un bilan qui explicitera, en la motivant, la manière dont elle a pris en compte ou non les contributions du public dans son choix final concernant le projet.

La Métropole associe la Ville de Bordeaux à la préparation, à l'animation et aux conclusions de la concertation. Les élus municipaux sont invités aux différentes rencontres participatives.

Les deux concertations, réglementaire et volontaire, sont complémentaires. Les dates prévisionnelles des deux démarches sont indiquées dans le schéma ci-dessous.

**URBAIN
des BOIS**

**écologie
urbaine
& citoyenne**

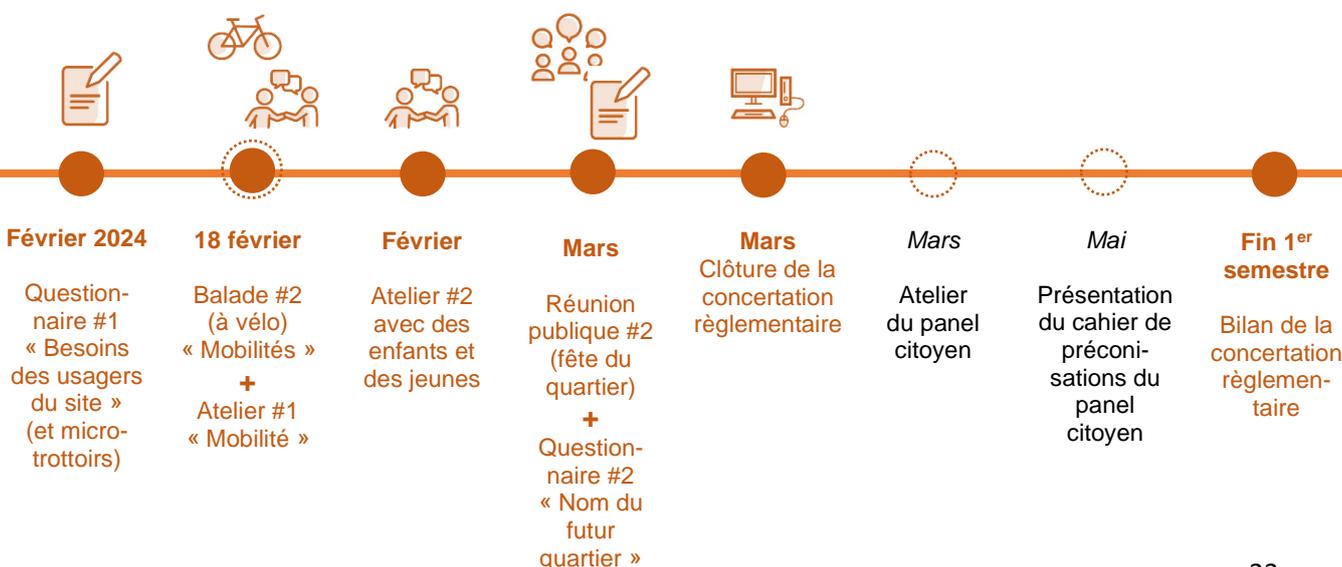
Une concertation volontaire en parallèle

Le protocole d'accord entre Urbain des bois, la Ville de Bordeaux et Bordeaux Métropole prévoit la coexistence :

- d'une concertation réglementaire, organisée par la Métropole, en amont d'une étape de validation décisive concernant le projet (sur le plan-guide et la création de l'opération d'aménagement afférente), à destination de l'ensemble de la population ;
- d'une concertation volontaire (qui n'est imposée par aucun texte réglementaire), portée par Urbain des bois avec l'appui de l'agence Ecologie urbaine et citoyenne, organisée tout au long du projet, à l'attention de publics ciblés.

Pour vous inscrire :

concertation@ecologieurbaine.eu



La charte de la participation du public à Bordeaux Métropole

En février 2022, Bordeaux Métropole a adhéré à la charte nationale de la participation du public. En 22 engagements répartis en 4 articles, la charte définit qu'une participation citoyenne repose notamment sur :

- un cadre clair et partagé : nature du projet, objet du débat, rôle de la participation, etc. (article 1)
- un état d'esprit constructif : acceptation des divergences, implication des participants, etc. (article 2)
- les possibilités données à tous les publics de se mobiliser et d'accéder à l'information, à la parole et à l'écoute (article 3)
- la possibilité pour les citoyens de proposer des informations et expertises complémentaires, des projets alternatifs et des variantes au projet, etc. (article 4).

La présente concertation règlementaire a été conçue de façon à se conformer autant que possible à la Charte. Bordeaux Métropole prévoit d'évaluer le respect des engagements par exemple au moyen de questionnaires de satisfaction du public, puis d'en faire état dans le bilan final de la concertation.

La charte nationale de la participation du public est consultable sur :
<https://participation.bordeaux-metropole.fr/presentation>



Direction de l'urbanisme
Service du projet urbain
Esplanade Charles de Gaulle
33045 Bordeaux Cedex
05 56 99 84 84
participation.bordeaux-metropole.fr