



# Nouveau quartier à Bordeaux-Lac la Jallère

Compte-rendu de la réunion d'information

Evènement de clôture

**Dimanche 10 mars 2024**



# SOMMAIRE

**Partie 1 : Présentation de la réunion d'information – Page 3**

**Partie 2 : Présentation pour chacune des thématiques – Page 4**

**Partie 3 : Questions / Réponses - Page 12**

# 1 - Présentation de la réunion d'information

## 1.1 Contexte

La réunion d'information a été organisée le 10 mars 2024 à l'occasion de l'évènement de clôture de la concertation sur le **nouveau quartier Bordeaux Lac : la Jallère**. **Cet évènement est le troisième et dernier évènement organisé en présentiel dans le cadre de la concertation réglementaire pilotée par Bordeaux Métropole.**

Cet évènement de clôture a été décomposé en quatre parties : Une exposition sur le projet tout au long de l'évènement, un atelier mobile sur la programmation (à destination des adultes), un atelier à destination des enfants et la réunion d'information qui fait l'objet du présent compte-rendu. Une visite de Lac-C par des groupes de personnes volontaires a été organisée.

La réunion d'information s'est déroulée au sein du tiers-lieu Lac-C au 5 rue du Vergne à Bordeaux. L'objectif de cette réunion d'information était de **présenter les premiers résultats de la concertation réglementaire et comment les membres de l'équipe projet ont pu les intégrer, ou non, au projet**. Cette réunion a également permis **d'informer sur les prochaines étapes d'élaboration du projet et de la concertation**.

Au total 12 personnes ont participé à la réunion.

La réunion d'information s'est déroulée de 16h30 à 17h30 en présence de :

- **Vincent Maurin** - Maire-adjoint du quartier Bordeaux maritime
- **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
- **Virginie Cailleaud** - Direction de l'urbanisme - Bordeaux Métropole

- **Anne Fraise** – Urbain des bois
- **Victor Glotin** – Urbain des Bois
- **Henri Bava** – Agence TER
- **Julien Grenouilleau** – Res publica

*Ci-après sont retranscrits les éléments présentés lors de la réunion publique. Sur chacune des pages vous trouverez un rapide résumé des propositions issues de la concertation réglementaire et des premières réponses de l'équipe projet. Ces derniers ont expliqué comment est-ce qu'ils ont pu prendre en considération ces premières remarques dans leur travail de conception du plan guide.*

# 2 – Présentation – Thématique Habitat

*Propositions issues de la concertation thématique habitat :*

**Veiller à créer des logements qui soient accessibles financièrement**

**Identifier des solutions pour que l'ensemble des publics cohabite harmonieusement :**

Mixité sociale au sein d'un immeuble/pallier

**Virginie Cailleaud – Bordeaux Métropole** rappelle que l'objectif au sein du futur projet est de proposer 40 % de logements sociaux ainsi que des logements en accession sociale\* et des logements en accession libre\*\*. L'enjeu est de développer une offre qui soit adaptée à une variété de publics : étudiants, familles, personnes âgées, personnes à mobilité réduite. Pour permettre à l'ensemble de ces publics de se rencontrer et d'habiter collectivement le quartier, des lieux de rencontre seront créés.

**Stéphane Pfeiffer - Adjoint au Maire de Bordeaux** précise qu'un des objectifs centraux du projet est de créer un quartier mixte socialement. Les futurs logements seront accessibles à l'ensemble de la population quel que soit leurs âges ou leurs niveaux de revenu. Plusieurs gammes différentes de logements sociaux seront proposées.

*\* Accession sociale : c'est un dispositif qui permet à des foyers modestes d'accéder à la propriété. Des logements sont proposés à la vente à des prix inférieurs à ceux du marché sous condition de ressource.*

*\*\* Accession libre : les appartements sont proposés directement à la vente.*

*Éléments de présentation du projet issus des panneaux d'exposition*



## Répartition des logements

L'objectif est de proposer 40 % de logements sociaux ainsi que des logements en accession sociale\* et des logements en accession libre\*\*. Cette répartition des logements permet de répondre aux besoins actuels de la Métropole.



## Des espaces de convivialité intérieurs et extérieurs

L'ambition est de créer des lieux de rencontre et de tisser des liens entre les différents publics et générations. Il pourra s'agir d'espaces communs au sein des logements ou en extérieur avec des salles communes ou des jardins partagés par exemple.



## Des services et commerces de proximité

L'enjeu est de proposer une offre adaptée aux besoins des habitants et usagers au sein du quartier, ceci afin notamment de réduire leurs déplacements.



## Des bureaux

Certaines des entreprises et organismes publiques qui sont déjà sur le site vont rester comme Domofrance, la CARSAT ou la CNAF. L'ambition est de favoriser l'implantation de structures de l'économie sociale et solidaire au sein du quartier en réservant une partie des espaces (neufs ou réhabilités) pour ces structures.

## 2 – Présentation – Thématique Bâtiments

Propositions issues de la concertation thématique bâtiments :

### Hauteur des bâtiments

2 axes :

- Envisager de construire des bâtiments plus haut
- Limiter la densification pour créer un quartier aéré

### Matériaux de construction :

- Éviter de créer un quartier gris et austère, favoriser les matériaux colorés
- Envisager de construire des bâtiments en bois au-delà du R+3

Axonométrie présentant les hauteurs potentielles des futurs bâtiments - non définitif ©Agence Ter



**Anne Fraisse et Victor Glotin - Urbain des bois ainsi qu'Henri Bava – Agence TER** présentent l'axonométrie (voir ci-dessus). Les hauteurs ont été pensées afin de préserver la biodiversité, en limitant l'emprise au sol, et de créer un paysage de cœur de quartier agréable. Les bâtiments les plus hauts, R+8, seront positionnés à proximité des grands axes. Il y aura une variation entre les hauteurs des différents bâtiments afin de favoriser l'ensoleillement des logements et de créer un lieu de vie agréable. L'objectif est que les habitants aient l'impression de vivre dans un parc.

Concernant les matériaux utilisés pour les bâtiments, l'objectif sera de choisir des couleurs qui s'intègrent au paysage en évitant les couleurs ternes. Les matériaux seront au maximum biosourcés, dans la limite de ce que le cadre réglementaire permet.

Par rapport à un projet classique, la construction de ce quartier aura un bilan carbone divisé par deux. Cela est lié à la volonté de réhabiliter des bâtiments existants et de porter attention aux matériaux qui seront utilisés.



## 2 – Présentation – Thématique Mobilité (1/3)

*Propositions issues de la concertation thématique mobilité -  
Connexion du quartier au reste du territoire :*

### **Transport en commun :**

- Améliorer la fréquence des transports en commun (tram et bus)
- Améliorer la desserte du quartier (prolongement de la ligne de Tram C, raccordement des 2 lignes de tram B et C)

### **Modes actifs :**

- Sécuriser les liaisons cyclistes (notamment au niveau de la voie Peri / Cruchet)
- Développer une offre de vélo en libre-service

### **Les soirs de grands événements :**

- Veiller à ce que les habitants et usagers du quartier puissent accéder à leur logement
- Limiter le stationnement sauvage au sein du quartier

**Virginie Cailleaud – Bordeaux Métropole** précise que le réseau de transport en commun sera adapté de manière progressive. Les fréquences des bus et des trams seront augmentées au fur et à mesure de la livraison des bâtiments et de l'arrivée des nouveaux habitants et usagers.

Des études sont en cours à l'échelle de la Métropole afin de réfléchir à une amélioration du réseau, le tram C est concerné par cette étude.

Les voies qui entourent le quartier vont être modifiées afin de créer des espaces de circulation dédiés à chacun des modes : piétons, vélos, voitures. L'enjeu est d'apaiser la circulation et de permettre d'accéder au futur quartier de manière plus sécurisée et fluide.

Des réflexions sont en cours afin d'adapter le schéma de circulation les soirs de grands événements, actuellement la rue du Vergne est fermée à la circulation automobile. Un travail est en cours avec les services de sécurité de Bordeaux Métropole et de la Préfecture afin d'identifier le fonctionnement qui permette aux futurs usagers et habitants de se déplacer sereinement à l'avenir les soirs de grands événements.

## 2 – Présentation – Thématique Mobilité (2/3)

*Propositions issues de la concertation thématique mobilité – déplacement au sein du quartier :*

### **Transport en commun :**

Assurer une meilleure connexion entre le quartier et l'arrêt de tram

### **Modes actifs :**

- Assurer une accessibilité complète des différents espaces de circulation
- Sécuriser les espaces de circulation tout en créant des zones de rencontres

### **Place de la voiture individuelle :**

Rester vigilant concernant la réduction de la place de la voiture, des alternatives suffisantes doivent être proposées

**Anne Fraisse et Victor Glotin - Urbain des bois** expliquent qu'une traversée sera créée au sein de la parcelle de Groupama. Grâce à ce chemin, les futurs usagers et habitants pourront se rendre directement à la station de tram sans avoir à faire de détours par l'avenue de la Jallère ou le cours Charles Bricaud. (*voir schéma 2 page suivante*).

Les modes actifs seront valorisés. Des parkings vélos sécurisés et adaptés à tous les types de gabarits (petits vélos, vélos cargos...) seront intégrés à l'ensemble des immeubles.

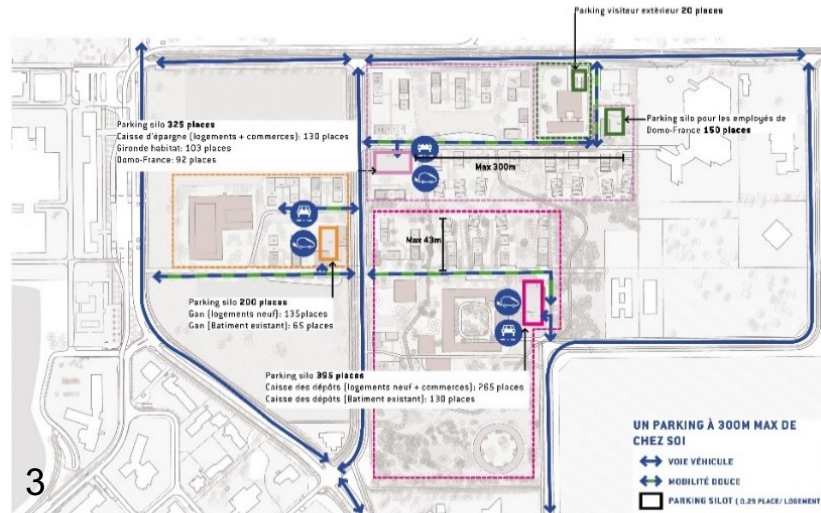
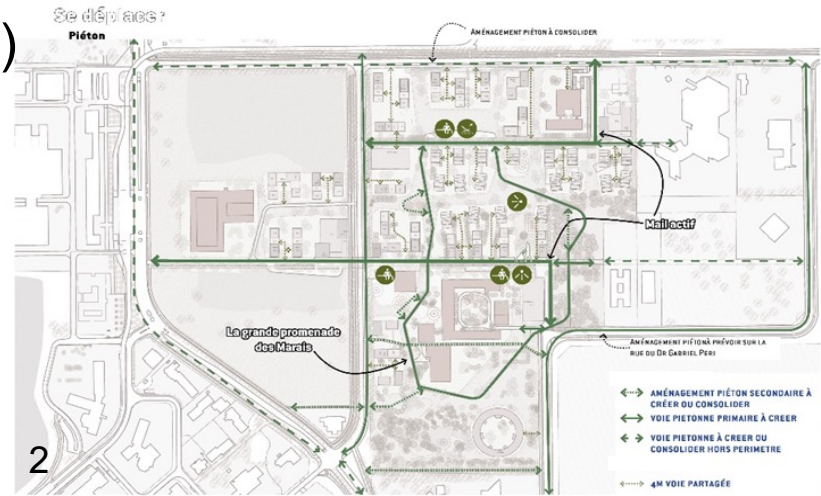
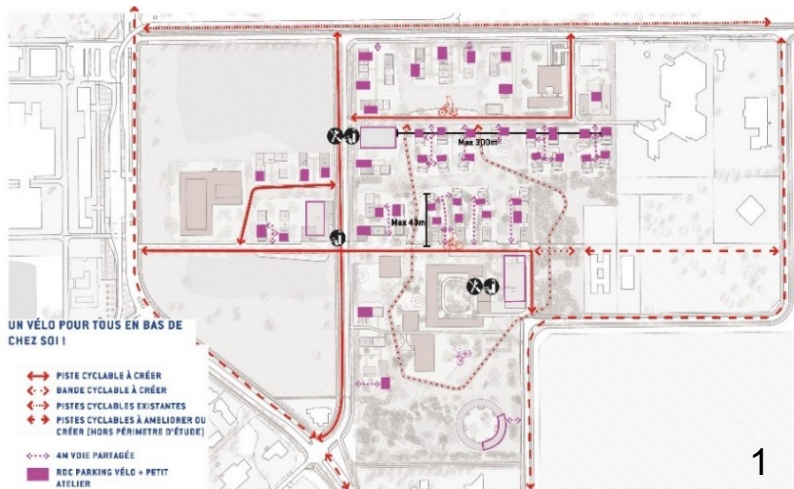
La proposition de séparer les espaces de circulation cyclistes et piétons a émergé au cours de la balade à vélo, ce qui sera mis en œuvre dans une partie des espaces du quartier. Cependant au niveau des polarités, places du quartier ou zones de rencontres, il y aura des voies partagées entre les différents usages.

L'usage de la voiture sera restreint au sein du quartier. Des parkings silos seront construits en entrée de quartier (*voir schéma 3 page suivante*). Il y a un souhait de proposer une offre d'autopartage pour permettre aux habitants de vivre au sein du quartier sans être propriétaires de leurs propres véhicules.

## 2 – Présentation – Thématique Mobilité (3/3)

Les 3 représentations partagées au cours de la réunion sur la thématique des mobilités :

1. Schéma sur la place du vélo (pistes cyclables, espace de stationnement et réparation)
2. Schéma des cheminements piétons
3. Schéma sur la place de la voiture (voies de circulation, parkings silos, autopartage)





## 2 – Présentation – Thématique Espaces publics

### *Propositions issues de la concertation thématique espaces publics :*

#### **Créer des lieux de rencontres :**

- Des espaces de rencontres extérieurs
- Des espaces dédiés pour les associations

#### **Créer des espaces publics sécurisants :**

« *Installer des commerces ouverts le soir pour que l'on se sente plus en sécurité* »

#### **Renforcer la place de la nature au sein des espaces publics**

#### **Proposer des équipements diversifiés (offres de services et de commerces de proximité)**

#### **Concevoir des espaces publics inclusifs**

**Anne Fraisse et Victor Glotin - Urbain des bois ainsi qu'Henri Bava - Agence TER** présentent l'objectif de créer des îlots de rafraîchissement. Les habitations se trouveront au sein d'espaces verts, ce qui permettra aux habitants et usagers de bénéficier d'un rafraîchissement naturel. Les milieux de vie existants vont être conservés et bénéficieront d'une place plus importante. Les arbres qui existent sur la partie sud du périmètre seront maintenus. La désimperméabilisation va permettre de mettre en réseau des espaces naturels existants. Au sein du futur quartier, on trouvera une prairie, un bois, une clairière agricole et des bosquets. Concernant l'offre de commerces, l'ambition est de proposer des services de proximité pour répondre aux besoins des futurs usagers et habitants. Les réflexions sont toujours en cours sur ce sujet.



**Stéphane Pfeiffer - Adjoint au Maire de Bordeaux** précise que l'objectif de la municipalité et de l'équipe projet est de créer une vie de quartier dynamique. Les équipements nécessaires seront déployés pour accueillir convenablement l'ensemble des futurs habitants et usagers.

## 2 – Présentation – Thématique : préservation des espaces naturels

*Propositions issues de la concertation thématique « préservation des espaces naturels » :*

**Reiter vigilant en phase travaux sur les impacts sur la faune et la flore**

**Préserver les espaces naturels**

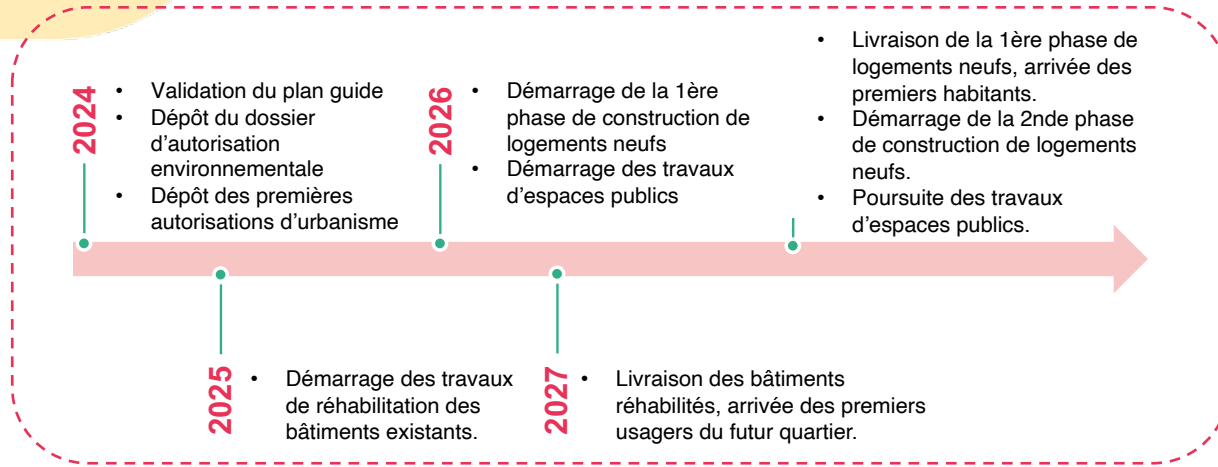
**Valoriser des berges du lac**

**Anne Fraisse et Victor Glotin - Urbain des bois expliquent** que le projet a été conçu de façon à limiter l'impact des travaux et de la vie des futurs habitants sur la faune et la flore existante. Des études ont été menées afin de rédiger un plan de gestion. L'objectif est de limiter l'impact sur les espèces pendant la phase chantier afin de les conserver à terme dans le futur quartier.

**Stephane Pfeiffer - Adjoint au Maire de Bordeaux** précise qu'un des objectifs centraux du projet est de préserver et développer la nature sur le site. 6 hectares supplémentaires vont être renaturés dans le cadre de ce projet grâce à la désimperméabilisation des sols. Pendant les travaux, la nature sera pleinement préservée grâce au travail conjoint d'Urbain des bois et de l'agence TER.

En outre, la friche de la Jallère qui se compose de 44 hectares a été sanctuarisée en espaces agricoles et forestiers. Cette parcelle est protégée de la construction.

## 2 – Présentation – Prochaines étapes du projet



**Anne Fraisse - Urbain des bois** présente les prochaines étapes :

- Dépôt d'une demande d'autorisation environnementale qui se fonde sur l'étude d'impact. Ce dépôt est en cours.
- A la fin de l'année 2024 : dépôt des premières autorisations d'urbanisme qui porteront sur les projets de réhabilitation des bâtiments déjà existants.
- En 2025, si les différentes autorisations sont validées, les travaux de réhabilitation des bâtiments existants pourront démarrer. Des travaux de réaménagement du site de Domofrance seront également conduits.
- En 2026, démarrage des travaux sur site avec la désimperméabilisation des sols, les premières modifications des voiries et créations des réseaux de pistes cyclables.

Les premiers usagers et habitants pourront arriver en 2027 et à l'horizon 2030, le quartier sera réalisé en majeure partie.

**Stéphane Pfeiffer - Adjoint au Maire de Bordeaux** précise que l'ensemble de la zone est en mutation. Des projets renouvellement vont être déployés par le parc des expositions, la zone commerciale Auchan Lac ainsi que la zone du Casino. Le futur quartier sera au cœur d'un nouvel ensemble urbain.

La concertation règlementaire va se clôturer le 5 avril 2024. La concertation volontaire portée par Urbain des bois va se prolonger au-delà de cette date.

L'enjeu sera de faire vivre cette concertation jusqu'à la livraison du projet en 2030/2032. La municipalité se pose la question du dispositif le plus pertinent pour mobiliser des publics dans un quartier où il n'y a actuellement aucun habitant : est-ce qu'il serait pertinent de créer un comité citoyen pour vérifier que les intentions initiales sont bien respectées ?

En septembre ou en octobre, l'équipe projet devrait être en capacité de faire une nouvelle restitution pour présenter les avancées du projet.

## Partie 3 : Questions / Réponses

- **Question** : Quels sont les espaces qui seront réservés aux usagers actuels de la Caisse des Dépôts et consignations au sein du futur quartier ? Les résidents de Lac-C sont inquiets quant à l'absence de volonté affichée de capitaliser sur leur expérimentation. Ils ont commencé à activer le site, il n'y a pas besoin d'attendre l'arrivée des étudiants.
- **Question** : Le calendrier indique que le démarrage des travaux est prévu pour 2025, cependant les résidents de la Lac-C ont un bail qui s'étend jusqu'en 2026, qu'est-ce qu'il va advenir des résidents de Lac-C ?
- **Remarque** : Cela paraît nécessaire de communiquer régulièrement auprès des résidents de Lac-C.

**Virginie Cailleaud – Bordeaux Métropole** précise que la durée du bail de Lac-C qui prend fin en 2026 a été intégré au planning du projet. Par ailleurs, des modalités de concertation ont été mises en œuvre afin de capitaliser sur l'expérience des occupants de la Lac-C. Une enquête a été diffusée et une réunion a été organisée sur un temps du midi.

**Anne Fraisse - Urbain des bois** explique que les travaux de réhabilitation des anciens locaux de la Caisse des Dépôts et Consignations vont se dérouler par phase.

**Stéphane Pfeiffer - Adjoint au Maire de Bordeaux** rappelle que les anciens locaux de la Caisse des Dépôts et Consignations s'étendent sur 30.000m<sup>2</sup>. L'ensemble des travaux de réhabilitation ne vont pas être réalisés au même moment, le chantier va être étalonné.

Une réflexion est en cours afin de d'identifier les espaces qui pourront être réservés, au sein du futur projet, aux occupants actuels de Lac-C. Les services de développement économique de la Ville et de la Métropole vont proposer une méthode pour permettre aux occupants de préciser leurs besoins. Les

espaces réservés à l'économie sociale et solidaire du futur projet seront conçus en fonction de ce diagnostic.

- **Question** : Est-ce qu'il y aura des lieux pour que les artistes puissent créer ou présenter leur travail de façon pérenne au sein du futur quartier ?

**Stéphane Pfeiffer - Adjoint au Maire de Bordeaux** explique que des espaces ont été prévus pour accueillir les anciens résidents de Lac-C. Il est intéressant de se poser la question de la place des artistes au sein du quartier. Cependant les équipements seront adaptés à la taille du quartier, ils pourront être envisagés, cependant ils seront potentiellement mutualisés afin de pouvoir accueillir également les associations du quartier.

## Partie 3 : Questions / Réponses

- **Question** : Est-ce que des aménagements spécifiques pour les personnes à mobilités réduites seront réalisés ? Est-ce que des accès facilités aux logements sont envisagés pour que les différents publics puissent accéder à leur logement et notamment ceux qui rencontrent des difficultés pour se déplacer ? En ville, les arrêts des transports en commun sont à proximité des immeubles, dans ce quartier il faudra parcourir 500 mètres entre le parking et son appartement.

**Stéphane Pfeiffer - Adjoint au Maire de Bordeaux** précise que cette question se pose pour chacun des projets et même pour ceux qui sont conçus en centre-ville. Les habitants du centre n'ont pas tous un arrêt de tram juste en bas de chez eux. Des réflexions sont toujours en cours concernant les mobilités au sein du quartier, il pourrait être pertinent de s'inspirer d'autres projets afin d'identifier des solutions, la mise en place d'un système de rosaliaes pourraient être une idée intéressante.

**Anne Fraisse - Urbain des bois** précise qu'une partie des logements sera adaptée aux séniors. Lorsque l'on pense aux transports en commun, il faut également prêter attention aux bus. Actuellement il y a déjà des arrêts au sein du quartier. Des réflexions sont toujours en cours au sujet du positionnement des parkings silos.

- **Question** : Est-ce que la question du ruissellement des eaux et des pollutions que cela peut entraîner a été prise en considération dans la conception du futur quartier ?

**Henri Bava - Agence TER** explique qu'une partie des sols va être désimperméabilisée, l'eau pourra directement s'infiltrer sur ces sols ouverts. En outre, les différentes poches d'eau seront mises en réseau grâce à des noues qui pourront accueillir les eaux de pluie.