

Annexe 1 à la délibération de Bordeaux Métropole du 8 juillet 2016

Saint-Médard-en-Jalles – site Centre ville Le Bourdieu

Bilan de la concertation

1) Sommaire

Avant-propos

Objectifs du projet, objet de la concertation

Déroulement de la concertation

Contributions

Questions des participants et réponses apportées

Conclusions et suites à donner

2) Avant-propos

Selon les termes développés dans la délibération du 25 mars 2016, Bordeaux Métropole souhaite engager des réflexions en vue d'un projet d'opération d'aménagement sur le périmètre du secteur Le Bourdieu centre-ville, afin à la fois de développer l'offre de logements et de conforter la qualité du cadre de vie des habitants de la métropole par l'aménagement d'espaces de nature accessibles au public.

Cette volonté se traduit par des évolutions réglementaires dans le document d'urbanisme modifié (8ème modification) ou en cours de révision (révision 3.1) prenant en compte l'objectif de développement de l'urbanisation tout en préservant le site naturel du Bourdieu.

Compte tenu de l'ampleur du projet, la Métropole Bordelaise a souhaité initier, une première concertation au sens de l'article L.103-2 du Code de l'urbanisme afin de porter à la connaissance du public les orientations générales du projet d'opération d'aménagement qu'elle porte et les acquisitions foncières qui en résulteront. Elle a permis au public d'exprimer ses attentes ou préoccupations et de présenter des observations ou propositions.

La concertation s'est déroulée en lien avec la ville de Saint-Médard-en-Jalles et s'est appuyée sur l'ingénierie de La Fabrique de Bordeaux Métropole, dans le cadre des missions qui lui sont confiées par Bordeaux Métropole.

3) Objectifs du projet, objet de la concertation

Les objectifs du projet d'opération d'aménagement porté par Bordeaux Métropole ci-dessus exposé sont :

-Le développement d'une offre nouvelle de logements, répondant aux besoins identifiés dans le diagnostic du Plan local d'urbanisme (PLU) 3.1 arrêté le 10 juillet 2015 et correspondant aux objectifs de production exprimés dans le programme d'orientation et actions du même document,

-Le développement du centre-ville de Saint-Médard-en-Jalles par l'extension du centre existant au-delà de ses limites actuelles, à l'ouest du chemin Cassy-Vigney, à l'extérieur du parc du Bourdieu, confortant la commune dans son rôle de centralité à l'échelle du quadrant nord-ouest de la métropole,

-Le développement d'un espace de nature ouvert au public, préservant et valorisant le parc du Bourdieu.

4) Déroulement de la concertation

La publicité de l'ouverture de la concertation s'est faite par voie de presse le 8 avril 2016 dans le journal sud-ouest et le 11 avril 2016 dans le supplément d'avril au journal municipal dédié au printemps urbain.

Cette publicité a également annoncé, conformément à la délibération du 25 mars 2016 la tenue d'un atelier public qui s'est déroulé le 28 avril et des échanges avec la population, sur l'espace public, les 27, 28, 29 et 30 avril.

A partir du 27 avril, date d'ouverture de la concertation, un registre et un dossier ont été mis à la disposition du public à la mairie de Saint-Médard-en-Jalles et au siège de Bordeaux Métropole consultables par le public aux jours et aux heures d'ouverture des bureaux avec les éléments mentionnés dans la délibération (délibération d'ouverture, plan de périmètre, enjeux d'évolution du secteur).

A partir de cette même date, le dossier a été mis à disposition sur le site internet de la mairie de Saint-Médard-en-Jalles. Il était également consultable sur le site de la participation de Bordeaux Métropole, sur lequel le public a pu enregistrer ses avis.

L'atelier du 28 avril, intégré au programme du printemps urbain de Saint-Médard-en-Jalles a réuni près de 80 personnes. IL s'est déroulé en deux temps :

- La présentation des grandes intentions de Bordeaux Métropole et de Saint-Médard-en-Jalles pour le secteur objet de la concertation ainsi que les grandes lignes du processus technique et de concertation.
- Un temps de questions-réponses qui a permis notamment à des habitants de Saint-Médard-en-Jalles et à certains propriétaires du secteur d'exprimer leurs préoccupations et suggestions et aux intervenant d'y apporter des réponses.

Un support papier a été remis en séance à ceux qui le souhaitaient pour leur permettre d'émettre un avis « à chaud ».

Avant et après l'atelier du 28 avril, comme annoncé dans la publicité, le public a pu échanger, directement sur l'espace public, de manière informelle, dans le centre de Saint-Médard-en-Jalles. Des artistes, habitants de la métropole, constitués en collectif « ici c'est ailleurs » proposaient leurs idées

utopiques pour le site objet de la concertation. Ces propositions ont suscité des échanges avec environ une soixantaine de personnes, habitants, propriétaires, passants qui ont exprimé leurs préoccupations, les besoins et envies concernant le devenir du secteur.

Enfin les propositions des artistes et les paroles qu'ils ont recueillies ont été mises à la disposition du public dans le parc de l'Ingénieur à l'occasion de la clôture du printemps urbain le 17 mai, et dans le hall de la médiathèque de Saint-Médard-en-Jalles entre le 18 et le 22 mai.

La concertation a été clôturée le 27 mai à midi. L'annonce en a été faite par voie de presse, conformément à la délibération d'ouverture, le 19 mai dans le journal sud-ouest et dans le numéro de mai du magazine municipal.

Le registre en mairie a recueilli 8 avis. Le registre mis à disposition au siège de Bordeaux Métropole n'a fait l'objet d'aucun avis. 8 avis différents ont également été enregistrés sur le site internet de la participation de Bordeaux Métropole. Les avis issus de l'atelier du 28 avril et des échanges informels le précédant ou le suivant ont été recueillis synthétisés également ci-dessous.

5) Contributions issues de la concertation

5.1 Recueil des contributions

Les différentes modalités de concertation ont permis de recueillir des contributions nombreuses et variées. Elles proviennent d'habitants de Saint-Médard-en-Jalles, riverains ou non du secteur de projet, de propriétaires de biens situés dans le périmètre ou à proximité immédiate et de défenseurs de l'environnement s'exprimant à titre personnel et en association.

L'atelier du 28 avril a rassemblé environ 80 personnes, les échanges informels environ 60 personnes, 8 avis ont été inscrits dans le registre situé à la mairie et 8 également sur le site de la participation de Bordeaux Métropole. Le registre mis à disposition au siège de Bordeaux Métropole n'a pas été utilisé par le public.

5.2 Synthèse des contributions

a) Le secteur de réflexion dans son ensemble

L'urbanisation de la zone ouest du chemin Cassy Vigney et à l'extérieur du parc est comprise comme répondant à des besoins en logements, qui sont jugés réels et concernent différentes cibles. En ce sens l'expression des habitants rejoint l'objectif de la métropole qui vise à développer une offre de logements.

Les intentions de projet sont citées par certains comme une réelle opportunité pour le développement de Saint-Médard-en-Jalles, notamment dans une optique de revitalisation du centre-ville, de renforcement et de diversification des commerces, de valorisation d'une identité architecturale, de préservation du poumon vert. En ce sens les avis rejoignent et confortent les objectifs poursuivis sur ce secteur et la démarche d'ensemble qui est conduite.

Certains insistent également sur la pertinence d'une extension du centre-ville, en mettant l'accent sur les qualités que trouveront les logements en étant à la fois proches des commerces et services et bénéficiant d'un grand espace de nature, en parlant de « cadre parfait ».

Cependant les participants expriment également des inquiétudes quant aux formes urbaines, au parti architectural et aux matériaux qui seront retenus. En particulier on peut noter une inquiétude quant aux hauteurs des bâtiments au-delà du R+3, un attachement aux formes pavillonnaires, des attentes quant à l'utilisation du bois, une attention particulière à la façon dont sera intégré le stationnement.

De manière plus générale c'est sur l'intégration architecturale, urbaine et paysagère des nouvelles constructions que le public a exprimé des attentes.

Cette préoccupation est prolongée par une attention portée à la question des mobilités et la façon dont la zone urbanisée viendra renforcer le maillage existant et s'y articuler. Dans ce domaine le souhait d'une amélioration des mobilités a été exprimée : cheminements doux piétons, vélos, amélioration de la circulation automobile en évitant de faire de Cassy Vigney un quartier enclavé. Les jonctions vers les collèges et lycées font également parties des préoccupations. Des inquiétudes portent sur l'impact sur la circulation automobile, notamment aux heures de pointe vers Bordeaux.

Autant de sujets qui devront faire l'objet d'études dans les phases ultérieures de la démarche.

b) Des attentes fortes et très diverses pour le parc du Bourdieu

La conservation du parc du Bourdieu en espace vert et naturel non construit ouvert au public est globalement une perspective appréciée et attendue par les habitants qui se sont exprimés. Ils partagent dans l'ensemble l'objectif présenté par Bordeaux Métropole.

En revanche les suggestions et propositions de programmation et d'usages qui pourraient y être développés sont très variées et montrent tout le travail de définition qui reste à accomplir, dans les phases suivantes de la démarche de projet.

On peut citer de manière non exhaustive les souhaits suivants : conserver des espaces naturels au caractère « sauvage » avec des inquiétudes notamment vis-à-vis de la faune et de la flore présentes, des aménagements plus proches de jardins publics avec pièce d'eau, une intervention a minima qui assurerait une souplesse dans les usages, un développement s'appuyant sur les usages passés (allées en étoile, zone d'agriculture urbaine ou viticole, terrains de sport) et enfin un ensemble de contributions suggérant de favoriser une utilisation pédagogique sur les thèmes de la nature, d'une autre façon de vivre la nature en ville, de la biodiversité, (observatoire de la biodiversité, arboretum en lien avec les écoles, jardins potagers éducatifs, ...).

Par ailleurs, certains habitants jugent nécessaire voire urgente une intervention dans le parc du Bourdieu en vue de son nettoyage, de sa mise en sécurité et de la protection de la biodiversité.

La ré-intégration du parc du Bourdieu dans son environnement est également un sujet qui a été noté par plusieurs contributions, en insistant sur le rôle de cet espace dans les continuités territoriales, au travers notamment des trames verte et bleue.

Les équilibres et proportions seront à trouver dans les phases suivantes de la démarche de projet pour répondre notamment aux enjeux environnementaux et de sociabilité.

Certains suggèrent des constructions aux franges intérieures est et ouest du parc, en complément de l'offre qui est envisagée à l'extérieur du parc, du fait de la taille de celui-ci.

Cette suggestion est contraire à l'objectif poursuivi concernant le parc mais vient abonder celui sur le développement de l'offre de logements.

c) Des attentes en matière de participation

Ce premier temps de concertation, inscrit dans le cadre du printemps urbain de Saint-Médard-en-Jalles semble avoir été globalement apprécié. Cette manifestation annuelle étant perçue comme un des lieux de rendez-vous du développement de la ville.

Les habitants qui ont participé ont exprimé leur souhait d'être associé dans la suite de la démarche du fait du caractère très amont de ce premier temps d'échanges.

Des suggestions ont été faites de modalités de participation en petits groupes, sur des thèmes ou des objets plus précis et d'être associé également à des phases de réalisation.

La démarche qui sera développée comprendra des temps d'échanges et de concertation, informels et réglementaires, au fur et à mesure de l'avancée des études.

6) Les questions des participants et les réponses apportées

Par ailleurs de nombreuses questions ont été posées, notamment lors de l'atelier du 28 avril. Les réponses apportées sont présentées dans les tableaux ci-dessous.

- La démarche de projet
- Le droit des sols et les conditions de la maîtrise foncière
- La protection de l'environnement, en particulier pour le parc du Bourdieu
- L'insertion urbaine des nouvelles constructions

6.1 La démarche de projet

Questions	Réponses
L'ouverture de la concertation a été annoncée dans sud ouest, mais au-delà de la réunion d'aujourd'hui, y a-t-il un registre et un dossier consultable en mairie pour donner un avis ? combien de temps la concertation va-t-elle durer ?	Un dossier et un registre sont mis à disposition à la mairie et au siège de Bordeaux Métropole, pour permettre à ceux qui le souhaitent de déposer des avis. La durée de cette première phase de concertation sera fixée de manière à recueillir les avis du public sur les grandes intentions pour le secteur. La date de clôture sera annoncée dans la presse

	une semaine à l'avance.
Pourquoi n'y a-t-il pas plus d'éléments présentés ? n'y a-t-il pas un projet déjà bouclé mais qui n'est pas présenté ? Y-aura-t-il d'autres temps de concertation ou s'agira-t-il ensuite d'information uniquement ?	Le choix a été fait de démarrer la concertation très en amont de la démarche. Il n'y a donc pas de projet aujourd'hui mais des grands objectifs. Au fur et à mesure que les études seront conduites, seront organisés des temps de retour et de concertation, certains informels d'autres réglementaires au titre du L103-2.

6.2 Le droit des sols et les conditions de la maîtrise foncière

Questions	Réponses
Quid de la DUP ? va-t-elle conduire à des expulsions des habitants concernés à court terme ?	La procédure de déclaration d'utilité publique est un outil permettant d'assurer concrètement la mise en œuvre des acquisitions. Elle est justifiée sur le site objet de la concertation. C'est une démarche longue. Des acquisitions amiables seront recherchées en priorité.
Quels sont les droits à construire sur la zone à l'ouest du chemin Cassy Vigney ?	Une partie importante du secteur est classée actuellement en zone « à urbaniser à long terme » et sera classée en zone à urbaniser à court terme dans le PLU 3.1 dont l'enquête publique s'est terminée en mars 2016, ce qui reflète l'intention d'urbanisation présentée. Le futur zonage a été fixé, par assimilation au zonage UPm4 voisin, étant donné que les études de définition du projet n'ont pas encore été conduites. Ce zonage imposera une taille minimale d'opération.
Les terrains à l'ouest du chemin Cassy Vigney peuvent-ils redevenir non constructibles pour faire baisser leur prix ?	Les changements de statut des terrains ont été faits dans le cadre de la révision du PLU, qui est une démarche lourde prenant de nombreuses années. Il n'est pas prévu de révision du PLU 3.1 qui induirait ce type de revirement.
Est-ce que les terrains seront achetés au prix de terrains non constructibles ? comment le prix de vente des terrains sera-t-il fixé ? quel est le lien avec les droits à construire ?	L'estimation des terrains est réalisée par France Domaine qui tient compte du zonage en vigueur et le niveau de viabilisation des terrains. Un accord amiable sera recherché pour l'acquisition des terrains.
Quel est le prix du m ² à bâtir à SMJ ?	Pour fixer une valeur vénale, il faudrait connaître parfaitement le bien qui est évalué. Une réponse ne peut pas être apportée de façon générale.
Où en est l'acquisition de la chartreuse ?	Des discussions sont en bonne voie avec le

	propriétaire, qui, présent, confirme.
--	---------------------------------------

6.3 La protection de l'environnement, en particulier pour le parc du Bourdieu

Questions	Réponses
Le fait que le parc du Bourdieu est un site inscrit en tant que site d'intérêt historique et pittoresque depuis 1981 n'est pas mentionné. Comment cela sera-t-il pris en compte ?	Des études environnementales complètes seront conduites pour connaître finement les enjeux environnementaux afin de les prendre en compte au mieux : diagnostic zone humide, diagnostic écologique faune-flore-fonctionnalités, état des arbres présents, Ce sont également les qualités paysagères du site et en particulier du parc du Bourdieu qui seront analysées. Il s'agira dans le cadre du processus de projet de définir les éléments à préserver, à développer et à mettre en valeur.
Pourrait-il y avoir dans le parc : des terrains de sport, de la vigne, une ferme, un arboretum, ...	La programmation du parc n'est pas établie, cela fera partie des études qui seront conduites et sur lesquelles des phases de concertation seront organisées.

6.4 L'insertion urbaine des nouvelles constructions

Questions	Réponses
Est-ce que la hauteur des nouvelles constructions est fixée ? quelle est la densité des constructions prévue ? est-ce que cela fait partie des intangibles fixés ?	A ce stade, c'est-à-dire très en amont, la densité, les hauteurs, les formes urbaines ne sont pas définies. Cela fait l'objet d'étapes ultérieures de la démarche. Le projet doit répondre aux besoins en logements en développant une offre de qualité diversifiée et accessible au plus grand nombre. Une attention particulière sera apportée à l'existant, en y intégrant et en prenant en compte à la fois la zone pavillonnaire et le fait que l'on se trouve en centre-ville. La charte architecturale et paysagère validée en 2015 est un des outils pour y veiller.
Est-ce que le chemin Cassy Vigney pourrait être piéton sur toute sa longueur ? Comment seront facilitées les déambulations familiales ?	Les études n'ont pas été conduites pour pouvoir répondre précisément. Néanmoins le développement des circulations douces, venelles, pistes cyclables fait partie des axes forts du projet du centre-ville.
Le projet d'extension de la ligne D du tramway va-t-elle supprimer la piste cyclable sur un	Ce sujet ne concerne pas le site objet de la concertation. Cependant les études montrent

tronçon ?	que le tracé envisagé pour la ligne de tramway ne nécessite pas la suppression de la piste cyclable.
-----------	--

7) Conclusions et suites à donner

L'ouverture du parc du Bourdieu au public, comme espace vert et naturel, fait partie des attentes fortes qui se sont exprimées au cours de la concertation et qui rejoignent l'objectif de Bordeaux Métropole. Cependant la concertation a montré la diversité des points de vue quant aux usages qui devraient y être développés. De très nombreuses suggestions ont été faites d'aménagements et d'équipements qui pourraient être réalisés : aire de pique-nique, aire de jeux pour enfants, terrains de sport, plantations agricoles, pièce d'eau, observatoires de biodiversité, cabanes, cheminements, parcours pédagogique, arboretum, Elles témoignent de la richesse des échanges durant cette première phase de concertation.

Les études ultérieures devront prendre en compte la grande diversité d'attentes et de préoccupations pour cet espace, pour trouver l'équilibre ou la gradation notamment entre des aménagements conséquents (terrains de sports, point d'eau, chemins confortables, ...) et une intervention a minima, voire l'absence d'intervention. Le parc est perçu par certains comme un équipement public rendant des services aux habitants et par d'autres comme un réservoir de biodiversité à protéger. Le travail ultérieur devra chercher les synergies, les compatibilités entre deux visions qui ont tendance à s'opposer à ce stade. Les diagnostics environnementaux qui seront lancés : diagnostic zone humide, diagnostic faune-flore-fonctionnalité, état des arbres, ... permettront de faire valoir les enjeux environnement en documentant et améliorant leur connaissance.

Des propositions seront présentées à nouveau au public, pour recueillir des avis, dans d'autres phases de concertation.

Les habitants qui se sont exprimés manifestent leur compréhension de l'objectif poursuivi concernant le logement : répondre aux besoins, en offrant des logements qui permettent de loger « tout le monde », facilitent les conditions de vie par leur proximité avec le centre-ville et leurs qualités. Cependant la perspective de changements de l'environnement actuel inquiète tant sur les interactions que ces nouvelles constructions auront avec les quartiers existants et avec le parc, que sur son fonctionnement propre.

La question de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère sera à traiter très finement dans les phases ultérieures du projet. Cette question recouvre des thématiques aussi variées que la tranquillité, le calme, les circulations douces ou automobiles, l'esthétique, la cohérence architecturale, la place des équipements pour la petite enfance et les scolaires, la place des seniors, D'autres phases de concertation seront organisées en fonctions des avancées dans les études qui seront conduites.

Certains, des propriétaires notamment du secteur de projet, ont fait part de leurs interrogations quant aux conditions de vente de leurs biens et aux actions qui allaient être conduites et qui les concernaient directement. Des réponses ont été apportées en direct aux questions quand cela a été possible. Par ailleurs, en parallèle de la procédure de déclaration d'utilité publique et dans la

continuité des échanges qui ont eu lieu, des rendez-vous vont être montés dans les mois qui viennent avec les propriétaires du secteur concerné.

Au vu des avis qui ont été exprimés, les grands objectifs sont confortés dans leur niveau de définition actuel. Aussi le projet d'opération d'aménagement peut se poursuivre. Il intégrera, dès le démarrage des études de projet, les sujets particuliers qui ont été exprimés lors de cette première phase de concertation très amont.