



# EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

---

**Séance du lundi 25 mai 2009**  
**D -20090290**

Conseillers en exercice : 61

Date de Publicité : 26/05/2009

Reçu en Préfecture le :  
CERTIFIE EXACT,

***Aujourd'hui Lundi 25 mai Deux mil neuf, à quinze heures,***

le Conseil Municipal de la Ville de Bordeaux s'est réuni en l'Hôtel de Ville, dans la salle de ses séances, sous la présidence de

***Monsieur Alain JUPPE - Maire de Bordeaux***

**Etaient Présents :**

M. Hugues MARTIN (*présent à partir de 16 h*), Mme Anne BREZILLON, M. Didier CAZABONNE (*présent jusqu'à 17h30*), M. Jean Louis DAVID, Mme Brigitte COLLET, M. Stéphan DELAUX, Mme Nathalie DELATTRE, M. Dominique DUCASSOU, M. Michel DUCHENE, Mme Véronique FAYET (*présente à partir de 16h15*), M. Pierre LOTHAIRE, Mme Muriel PARCELIER, M. Alain MOGA, Mme Arielle PIAZZA, M. Josy REIFFERS (*présent à partir de 18h25*), Mme Elizabeth TOUTON, M. Fabien ROBERT, Mme Anne WALRYCK, Mme Laurence DESSERTINE, M. Jean Marc GAUZERE, M. Jean Charles BRON (*présent jusqu'à 17h30*), Mme Chantal BOURRAGUE, M. Joël SOLARI, M. Charles CAZENAVE, M. Alain DUPOUY, Mme Ana Marie TORRES, M. Jean-Pierre GUYOMARC'H, Mme Mariette LABORDE, M. Jean-Michel GAUTE, Mme Marie-Françoise LIRE, M. Jean-François BERTHOU, Mme Sylvie CAZES-REGIMBEAU, Mme Nicole SAINT ORICE, M. Nicolas BRUGERE, Mme Constance MOLLAT, M. Maxime SIBE, M. Guy ACCOCEBERRY, Mme Emmanuelle CUNY, M. Jean-Charles PALAU, Mme Chafika SAILOUD, M. Ludovic BOUSQUET, M. Yohan DAVID, Mme Sarah BROMBERG, Mme Wanda LAURENT, Mme Paola PLANTIER, Mlle Laetitia JARTY, M. Jacques RESPAUD, M. Jean-Michel PEREZ, Mme Martine DIEZ, Mme Emmanuelle AJON, M. Matthieu ROUYEYRE, M. Pierre HURMIC, Mme Marie-Claude NOEL, M. Patrick PAPADATO, M. Vincent MAURIN, Mme Natalie VICTOR-RETALI,

**Excusés :**

Mme Anne Marie CAZALET, Mme Sonia DUBOURG -LAVROFF, Mme Alexandra SIARRI, Mme Béatrice DESAIGUES,

## ***Projet d'aménagement du secteur Bastide 2. Bilan de la concertation publique en vue de créer une ZAC.***

Mme Elizabeth TOUTON, Adjoint au Maire, présente le rapport suivant :

Mesdames, Messieurs,

Dans le cadre de la mise en œuvre de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) dénommée « Bastide 2 » le Conseil Communautaire, par délibération n°207 du 30 mars 2007, a décidé de mettre en place la procédure de concertation sur un projet d'aménagement du secteur.

A cet effet et en application de l'article L300-2 du code de l'urbanisme, la Ville de Bordeaux a approuvé les modalités de cette concertation par délibération en date du 22 octobre 2007.

Le dossier soumis à la concertation avait pour objet de préciser le périmètre, les objectifs et les orientations d'aménagement poursuivis.

A cet effet, une notice explicative, un plan précisant le périmètre de la concertation et un registre ont été versés à la concertation le 3 mai 2007. A la suite des secondes rencontres de La Bastide qui se sont déroulées le 11 décembre 2007, le livret reprenant la synthèse de cette réunion a également été versé à la concertation le 10 juin 2008. L'étude d'impact réalisée par INGEROP a fait l'objet de deux versements successifs avec dans un premier temps le diagnostic de l'état initial du site et de son environnement (12 août 2008) puis dans un deuxième temps l'analyse des effets du projet sur l'environnement et les mesures pour supprimer ou réduire les conséquences dommageables du projet (17 avril 2009).

Le dossier de concertation ainsi complété a été mis à disposition du public à l'Hôtel de Ville et à la mairie annexe de La Bastide. Un registre a permis à ceux qui le souhaitent de faire part de leurs observations. Par ailleurs, l'ensemble de ces documents est accessible sur le site internet de la Ville.

### **Modalités et déroulement de la concertation**

Cette concertation s'est déroulée du 3 mai 2007 au 15 mai 2009 et a permis d'associer, durant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et toutes les autres personnes concernées.

En effet, et conformément aux modalités définies par le Conseil, la concertation a été réalisée à travers différents supports tout au long de son déroulement :

- l'organisation d'un atelier de travail le 15 novembre 2007 réunissant 60 personnes,
- l'organisation des Secondes Rencontres de La Bastide le 11 décembre 2007 réunissant plus de 100 participants et l'édition d'un livret intitulé « Les rencontres de la Bastide » largement diffusé (participants, site internet, dossier de concertation),
- la parution d'un article dans Bordeaux Magazine de mai 2008,
- l'organisation d'un second atelier de travail le 23 juin 2008 réunissant 70 personnes,
- la réalisation d'une page spéciale sur le site internet de la Ville mise en ligne début juillet 2008 et régulièrement enrichie et mise à jour,
- la réalisation d'une page spéciale sur le site internet des concertations de la CUB,
- la réalisation de deux panneaux d'information positionnés en juillet 2008 quai des Queyries et avenue Abadie,
- l'organisation d'un troisième atelier de travail le 14 octobre 2008 réunissant 100 personnes, qui avait été précédé d'une visite du site de la caserne Niel,
- l'organisation d'une deuxième réunion publique le 5 mai 2009.

## **Bilan de la concertation**

La concertation préalable a donné lieu à une participation et une implication intéressantes du public pour ce type de projet. Afin de garantir une prise de parole de chaque participant, les réunions sous la forme d'ateliers (10 à 15 personnes maximum par table) ont été privilégiées tout au long de la démarche.

Les attentes, les propositions et parfois les inquiétudes des participants sont synthétisées aux travers des thèmes développés ci-après. Les nombreuses remarques formulées sont reprises de manière plus détaillée dans les différents comptes-rendus et documents joints à la présente délibération.

### **Thème 1 : Vers la création d'un véritable « éco-quartier »**

Un consensus fort s'est dégagé en faveur de la réalisation d'un éco-quartier, qui doit nécessairement répondre aux enjeux du développement durable en matière de faible consommation énergétique et de recours aux énergies renouvelables (en favorisant un mode de production locale), en terme de déplacements doux, de gestion des déchets et des eaux pluviales, ou de création d'espaces verts. Sur ce point, le parc aux Angéliques réalisé le long de la Garonne doit pouvoir intégrer des fonctions écologiques et être connecté au futur quartier.

Mais c'est également un quartier dans lequel doit absolument se développer une importante mixité fonctionnelle avec :

- une offre économique qui pourrait être préférentiellement orientée vers le développement durable, et qui doit faire une place importante à l'innovation,
- des services et équipements publics de proximité ou d'agglomération,
- une offre culturelle et de loisirs,
- des logements peu ou pas consommateurs d'énergie.

Le thème de mixité sociale et intergénérationnelle a également été mis en avant et constitue l'un des piliers de la réussite du futur quartier Bastide Niel. Elle doit certes pouvoir se développer à travers le programme de logements mais également grâce aux équipements qui seront réalisés.

### **Thème 2 : La découverte et la reconnaissance progressive du patrimoine de la caserne Niel**

La concertation a fait ressortir la nécessité de maintenir et valoriser le patrimoine, sans pour autant adopter une attitude nostalgique. Tous les participants ont exprimé leurs attentes vis-à-vis de l'urgence : urgence à intervenir, à sécuriser le site, à stopper le processus très rapide de dégradation des bâtiments, à sauvegarder le patrimoine.

Ainsi, les magasins généraux, l'Etat-Major et la Halle aux Farines doivent être conservés et intégrés au futur plan d'aménagement. De même, la forme urbaine issue de la caserne doit être valorisée dans la mesure du possible, car c'est finalement le rapport entre le bâti et les espaces vides qui constitue le patrimoine à conserver.

Ce modèle urbain de centre ville est rare aujourd'hui mais il correspond totalement aux modes de vie actuels : plus aéré, plus libre dans sa composition, avec une pénétration de l'espace public dans les rez-de-chaussée du bâti où on pourrait trouver les commerces, les services, les activités sportives, les activités culturelles. C'est ce modèle qui donnera l'intérêt d'habiter le site, et c'est sa prolongation par une programmation adaptée qui suscitera l'intérêt d'y venir.

Cette évolution majeure du projet s'est d'ailleurs traduite par l'évolution de l'appellation générique de l'opération, de « Bastide 2 » à « Bastide Niel ».

### **Thème 3 : Un quartier qui doit être accessible par tous**

Le thème très général de l'accessibilité a nécessité une approche géographique élargie à l'échelle de la Plaine Rive Droite, et des orientations qui seront retenues dans le cadre du schéma directeur des déplacements.

La majorité des participants s'est exprimée en faveur d'une desserte du quartier par un transport en commun qui devra s'inscrire sur l'itinéraire du futur Transport en Commun relié au pont Bacalan-Bastide. Le développement des modes de déplacement doux et des véhicules non polluants doit être prioritaire. Le quai de Queyries, principale voie d'accès au quartier depuis le pont Bacalan-Bastide, ne devra accueillir aucune circulation de transit et être traitée dans l'esprit d'une « voie parc », en cohérence avec l'aménagement du parc aux Angéliques en cours de réalisation.

Le principe de limitation de la circulation automobile au sein de la caserne Niel mais aussi au sein de la lanterne entre la rue Niel et les ateliers du tramway a été acté, même s'il n'est pas question d'interdire les voitures. La recherche de moyens de substitution (location, autopartage ...) devrait ainsi être fortement encouragée.

Certaines personnes riveraines de l'opération ont exprimé leur crainte vis-à-vis de l'augmentation prévisible des flux de circulation, en particulier rue Hortense, même si cette voie n'a pas vocation à être élargie.

Le stationnement est apparu comme un point sensible tant pour les habitants que pour les chefs d'entreprises. Néanmoins le principe d'organiser le stationnement à l'îlot (et non à l'immeuble) a majoritairement été approuvé. A ce titre, la mutualisation des stationnements, sous forme de silos, est apparue comme une piste de réflexion intéressante.

Certains chefs d'entreprises qui ont participé aux différents ateliers ont approuvé la suppression de tout trafic de transit poids lourds au sein du quartier, mais ont attiré l'attention sur la nécessité de ne pas l'asphyxier, notamment en se préoccupant de la problématique des livraisons, qui est une condition essentielle à la réalisation d'un quartier mixte et actif.

#### **Thème 4 : L'appartenance du futur quartier à la centralité bordelaise**

La situation géographique particulière de l'opération mais également son ampleur (30 hectares de friches) et son potentiel ont amené les participants à partager progressivement l'idée que les aménagements projetés vont avoir un impact évident à l'échelle de la Bastide mais également à l'échelle de la Ville elle-même. Le projet s'inscrit donc résolument dans la poursuite du projet urbain de la Ville et de l'agglomération, et participe à l'émergence progressive d'un centre-ville élargi, réuni par les deux rives du fleuve.

Sujet de fond en terme de cohérence entre urbanisme et transport, la question de la densité a suscité de nombreuses réactions. Des points positifs liés à la densification urbaine et la limitation de l'étalement urbain ont été évoqués, et la question de la densité globale (fixée à 280 000 m<sup>2</sup> SHON minimum dans le cadre des négociations avec R.F.F. et le Ministère de la Défense) n'est pas apparue contradictoire avec la démarche générale proposée sur la caserne, le site laissant d'importantes marges de manœuvre en terme de capacités constructives.

Ces réflexions générales, qui prenaient appui sur un certain nombre d'exemples d'éco-quartiers étrangers, ont néanmoins fait l'objet de réserves quant aux risques liés à une trop forte densité. Toutefois, il est apparu que la question de la densité n'avait pas à être traitée de manière uniforme, mais qu'elle pouvait faire l'objet d'une approche différenciée selon les secteurs. Beaucoup ont mis en avant la nécessité de mêler les anciens et les nouveaux bâtiments, et d'assurer une cohérence architecturale d'ensemble.

Il ressort de cette phase d'échanges que les participants s'accordent sur un certain nombre d'orientations générales autour de l'ambition de créer un véritable éco-quartier, mixte dans ses composantes et ses usages, accessible, valorisant le patrimoine existant. Certaines interrogations, liées notamment à la forme urbaine du futur quartier, n'ont pu être levées en l'état actuel du projet d'urbanisme.

A ce stade, il est proposé au Conseil Municipal d'approuver le bilan de la concertation préalable à la création de la ZAC qui sera prochainement prononcée par la Communauté Urbaine de Bordeaux.

## **ADOpte A L'UNANIMITE**

Fait et Délibéré à Bordeaux, en l'Hôtel de Ville, le 25 mai 2009

P/EXPEDITION CONFORME,

**Mme Elizabeth TOUTON**  
**Adjoint au Maire**

