



bordeaux
EURATLANTIQUE
Un nouveau patrimoine commun

GARONNE-EIFFEL

Secteur Souys Richelieu

Atelier n°2 du comité citoyen
Lots autour de la Halle 47 - FLOIRAC
(RF1.1, RF2.7-RF2.10, RC2.1)

Mercredi 22 novembre 2023

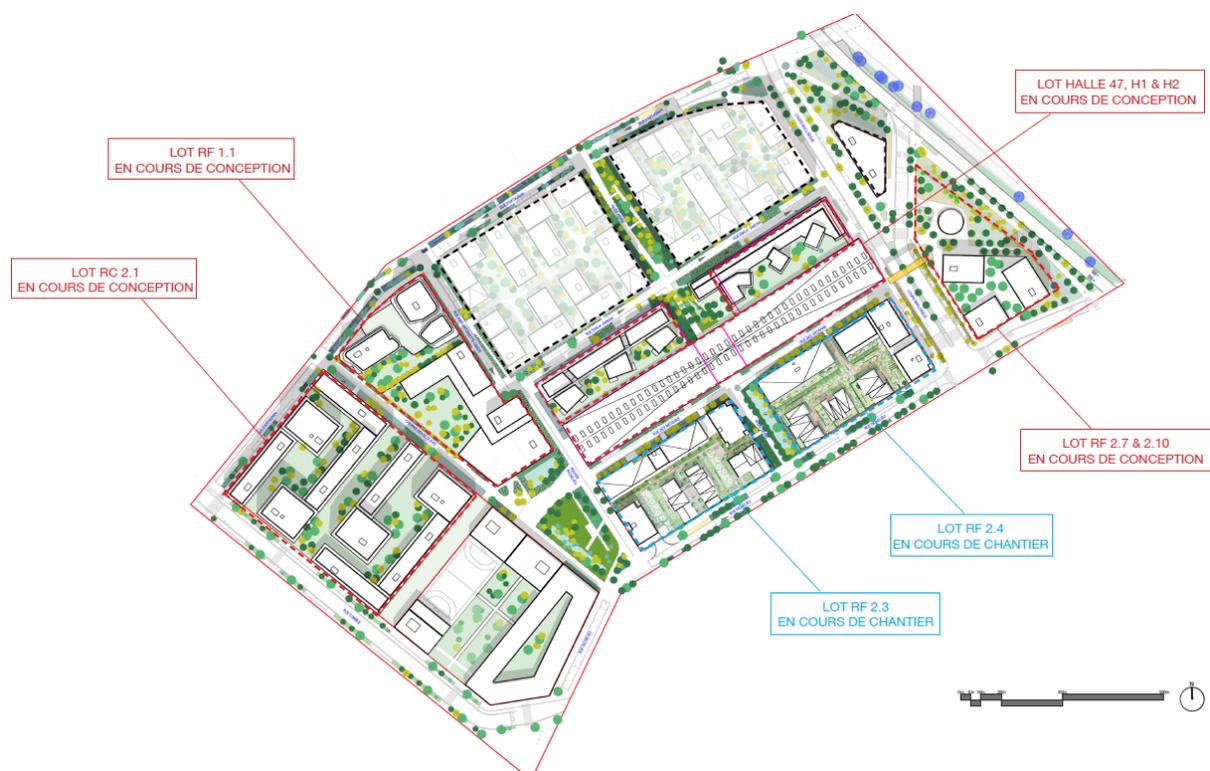
Compte-rendu

INTRODUCTION

L'Établissement Public d'Aménagement Bordeaux Euratlantique a organisé le mercredi 22 novembre le deuxième atelier du comité citoyen créé dans le cadre de l'opération d'aménagement du secteur de la Souys et du parc Eiffel. Cet atelier a réuni 11 membres du comité citoyen de la Souys.

Au préalable, les participants avaient participé à une session de formation sur les invariants du projet et avaient signé la Charte de la participation.

Cet atelier s'est concentré sur les lots RF1.1, RF2.7-RF2.10, RC2.1.



Il a été séquencé en 3 parties :

- Présentation générique du sous-secteur Souys Richelieu par l'EPA
- Présentation des programmes par les opérateurs
- Rédaction des contributions individuelles

LES INTERVENANTS

EPA :

- Virginie HUMEAU, directrice de projet
- Léo LEREBOURG, chef de projet
- Mathilde DIAZ, responsable relations extérieures et communication
- Marilyn GODALIER, chargée de mission communication événementielle
- Julien ROUSSEAU, médiateur urbain

Représentants des communes :

- Justine ADENIS, Conseillère municipale de la Ville de Floirac, Élu référente du quartier Étangs/Jaurès
- Marie SEREIN, Cheffe de projet au Service Aménagement Urbain de Bordeaux Métropole

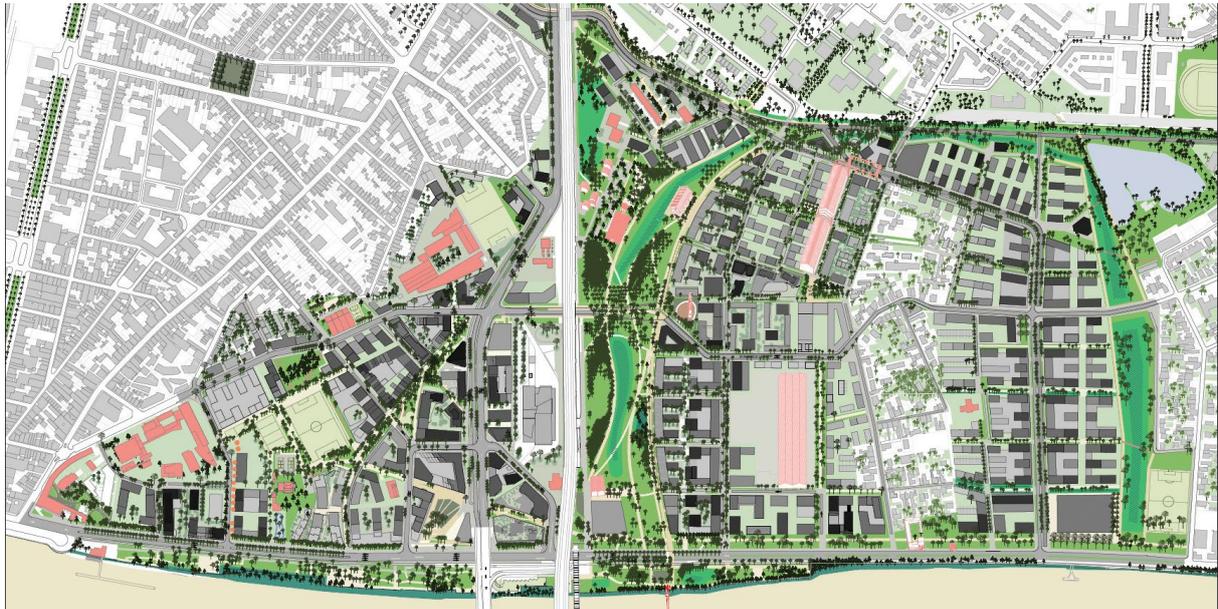
Membres du comité citoyen présents :

1. Ary ANDRIATIANA
2. Murielle CONANGLE
3. Danielle COSSONNIERE
4. Gérard COSSONNIERE
5. Audrey DEPLANO
6. Damien GILLES
7. Paul LEBLANC
8. Emmanuel PEREIRA
9. Frédérique SCOTTO
10. Benjamin THOMAS
11. Clarisse GRANDIDIER

Représentants de la maîtrise d'ouvrage et de la maîtrise d'œuvre :

- **RF1.1** : BPM (Delphine PIRROVANI) / FAYAT IMMOBILIER (Corentin ROLLOT, Camille LE MONNIER)
- **RF2.7-RF2.10** : ATELIER CAMBIUM (Olivier LAURENT) / FAYAT IMMOBILIER (Frederic MARTEL, Cécile RIMBAULT)
- **RC2.1** : COSA (Arnaud SACHET) / ICADE (François MEESEMAECKER)

LES GRANDS PRINCIPES DU PLAN GUIDE



Cette première partie d'atelier a permis la présentation des invariants du plan guide, base du cahier des charges auquel les différentes maîtrises d'ouvrage et maîtrise d'œuvres ont dû se conformer pour leurs projets de construction dans le sous-secteur Souys Richelieu.

Les 3 grands points abordés ont été les suivants :

- **Les principes de composition urbaine définis dans le plan guide**
- **La vie de quartier : présentation des équipements, commerces et services**
- **Les espaces publics : présentation des espaces publics du quartier (voiries, allée et placettes, hors parc Eiffel) dont la conception maximise le confort et la végétalisation tout en répondant aux fonctions de mobilité, de desserte des immeubles et de déploiement des réseaux.**

Aussi, ce qu'il faut retenir des **lots immobiliers présentés lors de cet atelier** :

- Une **programmation majoritairement résidentielle est recherchée** avec environ 595 logements qui seront créés dont : 328 logements pour le RC2.1, 205 logements pour RF1.1 dont 140 logements étudiants et 62 logements pour RF2.7.
- Il prévoit également des **stationnements** résidents dans chacune des opérations et des **locaux commerciaux en RDC du RF2.7.**
- Un **urbanisme résilient qui suit le guide de la Ville de Floirac** sur les points suivants : la sobriété énergétique, le confort d'usage, les ressources naturelles, les mobilités douces, l'évolutivité et mutabilité, l'intégration urbaine et la cohésion sociale. Ils répondent aux quatre piliers : la mixité et productivité, les logements et bio climatisme, l'énergie et bas carbone et la nature et biodiversité qui s'établiront sur 4 échelles : le quartier, l'îlot, l'immeuble et le logement.

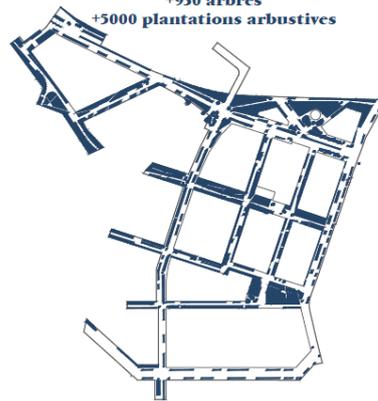


Vie de quartier : équipements et services

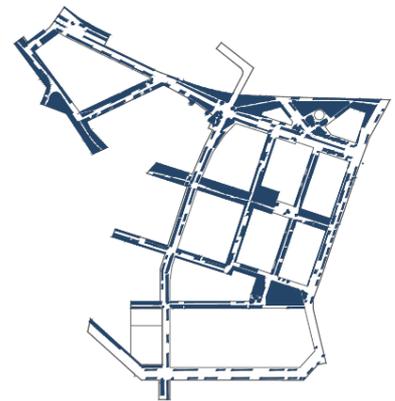
espace public
56 800m²



espace végétalisé
36%



espace perméable
40%



Les espaces publics : une attention particulière a été portée à la végétalisation des rues. Ces chiffres sont indicatifs et évolueront au fur et à mesure de l'avancement des études de conception

LA PRESENTATION DES PROGRAMMES

Cette deuxième partie d'atelier a été l'occasion pour les opérateurs immobiliers accompagnés de leurs équipes et les participants d'échanger. Elle avait pour objectifs de permettre aux citoyens de prendre connaissance, dans leurs grandes lignes, des programmes immobiliers portés par les différents opérateurs, de soumettre leurs questions directement aux chargés de projet, architectes, paysagistes et finalement, d'évaluer l'intention globale d'aménagement pour le secteur. Les enseignements de ce temps ont permis *in fine* la rédaction d'avis citoyen par les membres du comité citoyen. Le présent compte-rendu est la synthèse croisée analytique des différents avis individuels et collectifs recueillis (16).

Divisés en 3 groupes et répartis autour 3 tables (une table par programme : RF1.1, RF2.7/RF2.10, RC2.1), les participants ont pu assister par round de 15 à 20 minutes à la présentation des projets par les promoteurs.

Pendant ces présentations, les participants ont analysé les programmes au prisme de cinq enjeux :

- L'intégration du projet dans le quartier ;
- La garantie de la vie du quartier et du projet ;
- La place de la nature dans le projet ;
- Les ambitions environnementales du projet visant à assurer la sobriété énergétique ;
- Les ambitions fonctionnelles concernant le confort d'usage des logements et des espaces communs.

Ils ont ensuite complété la grille d'analyse inspirée de grands items de la Charte de l'Urbanisme Résilient de la ville de Floirac et du label Bâtiment Frugal de la ville de Bordeaux.

LES GRANDS ENSEIGNEMENTS DE L'ATELIER

La grille d'évaluation mise à disposition des 11 participants permettait de noter les projets selon s'ils paraissaient très convaincants (***), convaincants (**), ou peu convaincants (*). Une dernière catégorie permettait aux participants de ne pas donner de note considérant qu'à ce stade, les présentations ne permettaient pas d'évaluer cet aspect ou bien que le sujet n'eût pas été évoqué lors des différents rounds (Non connu). Il est à noter que certains participants n'ont pas été en mesure de donner une réponse, dans ce cas, cette donnée apparaît comme étant vide. **Enfin, parmi les 11 participants, 3 d'entre eux ont souhaité noter un ou plusieurs projets en particulier et ces données se cumulent aux grilles d'évaluation des 8 autres participants qui ont noté l'ensemble des projets. De plus, 2 d'entre eux ont souhaité noter le projet ensemble. On peut alors prendre en compte 16 notes au cours de cet atelier.**

L'analyse des réponses permet d'identifier des grandes tendances pour l'appréciation globale des projets par les membres du comité citoyen. À cette analyse quantitative s'ajoute l'analyse des contributions rédigées dans la rubrique *commentaires* des supports participants. La matière récoltée et analysée permet l'élaboration de l'avis citoyen commun ci-dessous, qui sera annexé aux dossiers de CMAP de chacun des programmes.

1. Intégrer les projets dans leur quartier

Les argumentaires autour de la prise en compte des formes urbaines, des implantations, des hauteurs et de l'intégration architecturale apparaissent comme étant convaincants pour les participants même si les réponses montrent une distribution variée, avec 5 participants attribuant la note de *, 6 attribuant la note de **, et 4 attribuant la note de ***, soit un total de 10 notes jugeant cet item convaincant ou très convaincant sur 15 notes. Une personne n'a pas été en mesure de fournir de réponse. Parmi les commentaires saisis, des préoccupations émergent quant aux îlots RF 2.7, signalant des questions liées à une façade rectiligne en R+9. Un participant émet également une remarque quant à l'épannelage et la hauteur des bâtiments vis-à-vis de l'environnement avoisinant. Un point de vigilance est également formulé par un participant qui estime que cet aspect doit être évalué et apprécié à une échelle plus large du quartier. D'autres remarques, cependant, saluent des concepts intéressants du programme RF 1.1, citant : « un concept original et une résidence étudiante bien pensée ».

Concernant la gestion des proximités et des vues pour garantir l'intimité des riverains sur les programmes immobiliers, les avis sont favorables. En effet, 13 notes sur 16 ont jugé les projets convaincants ou très convaincants sur cet aspect. Un participant souligne que la question de la proximité et du vis-à-vis n'est pas suffisamment abordée, en particulier depuis les îlots pavillonnaires existants. D'un autre côté, un commentaire positif évoque la création d'un brise-vue par la végétation.

2. Garantir la vie du quartier et du projet

La première question vise à évaluer la planification des rez-de-chaussée (RDC) du projet, en particulier la prévision d'aménagements commerciaux et économiques à une hauteur minimale de 3,5 mètres pour assurer leur réversibilité. 14 sur 16 des contributions estiment que cet objectif est atteint et mettent la note de ** ou *** pour ce point. Bien que la majorité des participants l'ait évalué positivement, un commentaire spécifique met en évidence un point d'attention en ce qui concerne la nécessité de prévoir la réversibilité du parking RF 2.7.

Concernant la mixité intergénérationnelle et la mixité d'usages dans le quartier : la moitié des participants estime que les propositions sont très convaincantes et tiennent compte de cet enjeu. Un point de vigilance est toutefois formulé par un participant qui estime que dans le programme RF2-7, aucune disposition pour la mixité n'est prévue, avec un immeuble sénior isolé.

Enfin, la diversité dans les offres de logements proposées sur le projet a été très appréciée par les participants avec 4 contributions attribuant ** et 10 attribuant ***. Un commentaire met en évidence une réflexion sur la mixité sociale, avec la suggestion de vérifier à terme si les différents types de logements (sociaux, intermédiaires et accession libre) peuvent coexister dans les mêmes bâtiments.

3. La place de la nature dans le projet

Concernant les surfaces de pleine terre au profit de projets d'espaces paysagers pour favoriser la biodiversité, 94% des participants jugent que les projets présentés sont convaincants voire très convaincants. Un commentaire met en avant des préoccupations concernant la quantité réelle d'espace en pleine terre prévue dans les projets. Il souligne que les parcelles semblent être trop imperméabilisées, suscitant des doutes quant à la capacité des projets à éviter efficacement les îlots de chaleur.

La deuxième question évalue l'effort du projet pour préserver et améliorer la qualité du sol tout au long de son développement afin de protéger l'agroécosystème. Selon les participants, les programmes présentés répondent aux enjeux mais quatre participants n'ont pas souhaité s'exprimer sur ce sujet considérant ne pas connaître cette information. Néanmoins, un commentaire souligne une caractéristique spécifique, à savoir, une "promenade au cœur d'îlot sur pilotis" dans un des lots.

Par rapport à la maximisation de la végétalisation sur l'ensemble des surfaces et la préférence pour des essences locales et résistantes aux changements climatiques, plus de la moitié des contributions considère que les projets sont convaincants voire très convaincants. Néanmoins, quatre participants n'ont pas souhaité s'exprimer sur ce sujet considérant ne pas connaître cette information. Un participant signale que cette question n'a pas été abordée lors de l'atelier du 22/11/23. Un autre commentaire attire l'attention sur les zones d'eau stagnantes et le risque de prolifération de moustiques. D'autre part, un commentaire positif indique que le projet cherche à maximiser les espaces végétalisés, reconnaissant les efforts faits malgré la densité importante des îlots.

Enfin, concernant la démarche de chantier propre, 11 des 16 contributions ne se sont pas prononcées sur le sujet considérant que les informations pour évaluer le sujet n'étaient pas connues. Les 3 autres ont estimé que les projets étaient satisfaisants voire très satisfaisants sur ce point. Deux autres ont laissé la case vide. Aucune note « peu convaincant » n'a été enregistrée pour cet aspect.

4. Ambitions environnementales : garantir la sobriété environnementale du projet

Concernant le traitement du toit des bâtiments en tant que façade active (toiture végétalisée, panneaux photovoltaïques, traitement des eaux, ...), les participants semblent convaincus par les projets présentés avec 15 contributions sur 16 notant le projet satisfaisant voir très satisfaisant. Aucune note « peu convaincant » n'a été enregistrée pour cet aspect. Une question est soulevée concernant l'inclusion potentielle de panneaux photovoltaïques sur les toitures, en particulier en complémentarité d'un réseau de chaleur urbaine. Un autre commentaire indique que des toitures sont végétalisées, soulignant une attention portée à l'intégration d'éléments environnementaux.

Concernant la performance énergétique des bâtiments, 88% des participants estiment que les propositions sont convaincantes voire très convaincantes. Néanmoins, deux participants n'ont pas fourni de réponse et cette évaluation suggère qu'il pourrait être utile d'obtenir des retours plus spécifiques pour comprendre les mesures envisagées pour dépasser les normes réglementaires.

La troisième question évalue si le projet prévoit un raccordement au réseau de chaleur urbain et 44% des contributions n'ont pas évalué cet aspect. Bien que la majorité des répondants ait évalué positivement l'intégration au réseau de chaleur urbain, ce sujet pourrait être plus détaillé à terme.

Concernant le choix d'utiliser au moins 15% de matériaux recyclés ou biosourcés pour les façades et les structures des bâtiments, la moitié des participants sont convaincus voire très convaincus par les propositions. Le reste des participants n'a pas évalué cet enjeu considérant que les informations à ce stade n'étaient pas connues (38%).

Concernant la gestion raisonnée de l'énergie et les principes bioclimatiques pour réduire la consommation (orientation des logements, isolation et inertie, protection solaire, etc.),

plus de la moitié des participants sont convaincus voire très convaincus par les propositions. Le reste des participants n'a pas évalué cet enjeu considérant que les informations à ce stade n'étaient pas connues. Un commentaire mentionne la présence d'appartements en double orientation, ce qui peut favoriser un éclairage naturel optimal et une meilleure régulation thermique. En revanche, un autre commentaire souligne une préoccupation spécifique pour le RF 1.1, notant un apport lumineux traversant peut-être insuffisant.

Enfin, concernant les labellisations et certifications "NF Habitat HQE 9" et "Label E+C- / Biosource Niveau 1" ; 9 contributions sur 16 n'ont pas évalué cet aspect considérant ne pas avoir l'information dans les présentations de l'atelier, 6 participants trouvent que les propositions sont très convaincantes.

5. Ambitions fonctionnelles : garantir le confort d'usage des logements et des parties communes

Concernant la gestion de l'intimité et l'offre d'espaces privatifs extérieurs, les membres du comité semblent, pour la majorité (94%), satisfaits voire très satisfaits des propositions présentées. Néanmoins, un participant note que dans le programme RF 1-1, les loggias semblent petites par rapport à la taille des logements.

La qualité de l'exposition proposée pour les logements par les programmes semble convaincre les participants. Ils sont 69% à avoir noté *** et 31% à avoir noté **.

La troisième question évalue si le projet accorde une priorité au traitement des limites séparatives par la végétalisation. Les résultats montrent une distribution variée des réponses, avec 3 participants attribuant une note de *, 4 attribuant une note de ** et 9 attribuant une note de ***. Un commentaire met en évidence une préoccupation concernant le RF 1-1, où un participant mentionne que le bâtiment R+10 donne directement sur la rue.

En ce qui concerne le confort d'usage dans les parties communes, les résultats montrent une évaluation positive, avec 2 participants attribuant ** et 8 attribuant *** mais six participants n'ont pas fourni de réponse. Les termes tels que "peu abordé" et "trop peu abordé" suggèrent qu'il faut renforcer la communication en ce qui concerne le confort des parties communes. Cependant, un commentaire positif mentionne la circulation naturelle de l'air et de la lumière, soulignant un aspect satisfaisant de la conception.

L'offre de stationnement est convaincante voir très convaincante pour 81% des participants, aucune des contributions n'a estimé qu'elle n'était pas convaincante. Un commentaire spécifique souligne une caractéristique positive du projet, mentionnant des parkings à vélo à chaque cage d'escalier dans le RC 2.1, qualifié de "très bien".

En ce qui concerne l'opportunité d'implanter des places de stationnement adaptées aux véhicules électriques, dont 75% seraient alimentées par un circuit électrique spécialisé, 15 contributions sur les 16 n'ont pas fourni de réponse.

Enfin, presque la majorité des participants (44%) est plutôt voire très convaincue par l'opportunité que représente le projet en termes de développement d'une vie de quartier. Néanmoins, 6 contributions n'ont pas fourni de réponse. Les commentaires spécifiques soulèvent des préoccupations liées à l'absence de certains aspects. Par exemple, un participant note l'absence de projets associatifs ou de jardins partagés, qui sont des éléments favorisant une véritable vie de quartier. Un autre commentaire met en évidence

la nécessité d'espaces de vie communs adaptés aux seniors. Il est toutefois à noter que lors de cet atelier, n'a pas été présenté le projet de la Halle 47, futur site commercial, culturel et associatif du quartier.

6. Synthèse

• Intégration dans le Quartier

Convaincant : Les formes urbaines, les implantations et les hauteurs sont généralement bien intégrées, avec des commentaires positifs sur certains concepts, comme le RF 1.1.

Remarque : Des préoccupations (en mineur) sont émises pour certains îlots (RF 2.7 et RC 2.1) en interface avec le tissu urbain voisin.

• Vie du Quartier et du Projet

Convaincant : La planification des rez-de-chaussée pour assurer la réversibilité est bien perçue, tout comme la diversité des offres de logements.

• Place de la Nature dans le Projet

Convaincant : Les projets maximisent les espaces de pleine terre, avec des aspects louables comme la "promenade au cœur d'îlot sur pilotis".

Remarque : Des interrogations sont faites sur l'imperméabilisation des parcelles et la nécessité de traiter les îlots de fraîcheur.

• Ambitions Environnementales

Convaincant : Les initiatives environnementales sont bien intégrées, telles que la végétalisation des toitures.

Remarque : Des détails plus spécifiques sur la performance énergétique et l'utilisation de matériaux recyclés ou biosourcés peuvent être nécessaires pour renforcer la qualité environnementale.

Sujets à Approfondir : La question des panneaux photovoltaïques sur les toitures et la connexion au réseau de chaleur urbain méritent des informations plus fournies.

• Ambitions Fonctionnelles

Convaincant : La gestion de l'intimité et des espaces extérieurs, ainsi que la qualité d'exposition des logements, sont des points forts.

Remarque : Certains détails dans la végétalisation des limites séparatives nécessitent des précisions, en particulier concernant le RF 1-1.

Sujets à Approfondir : Les espaces de vie communs et partagés, en particulier pour les seniors, nécessitent une attention particulière pour enrichir la vie de quartier.

En résumé, les projets sont globalement considérés comme convaincants, avec une intégration positive dans le quartier, des efforts environnementaux et des aspects fonctionnels bien pris en compte.

LES ATELIERS À VENIR

Lors des prochaines rencontres, les participants pourront donner de nouveau leur avis sur les autres programmes qui leur seront présentés. Leurs réflexions seront ensuite partagées aux élus lors de la CMAP avec des compléments et apports quand des modifications ou des précisions seront apportées, en fonction des projets.



Pour mémoire, les participants ont signé la charte de la participé du comité citoyen. Celle-ci implique :

- L'engagement de non-conflit d'intérêt
- La transparence vis-à-vis de l'engagement associatif (si le participant s'exprime au nom d'une association et non en son nom propre)
- La confidentialité

DISPOSITIF DE DIALOGUE CITOYEN GLOBAL

Pour plus d'informations ou pour contribuer au projet en dehors du cadre du comité, les habitants de Floirac et Bordeaux sont invités à :

- Consulter la présentation du projet, son historique et le dispositif participatif associé sur le site de l'EPA
- Se rendre aux permanences des médiateurs
- Participer à la réunion publique annuelle afin de connaître l'avancement de l'opération dans le secteur
- Participer aux enquêtes citoyennes périodiques afin de donner son avis et ses besoins en matière de dialogue citoyen et de participation
- Se rendre à la maison du projet (74 rue Carle Vernet à Bordeaux)
- Contacter Bordeaux Euratlantique à l'adresse informations@bordeaux-euratlantique.fr ou par téléphone au numéro vert gratuit 05 47 50 09 99