

## **Annexe : Bilan de la concertation**

### **I – Le déroulement de la concertation**

Par délibération n°2011/0072 en date du 11 février 2011, le Conseil de Communauté a décidé d'ouvrir à la concertation l'actualisation du projet d'aménagement du secteur des Sècheries de la ZAC Quartier de la Mairie, à Bègles. Par cette délibération, les élus communautaires ont ainsi approuvé les objectifs suivants d'aménagement du secteur :

- le quartier des Sècheries s'inscrit dans la continuité du parc de la mairie et en représente le parc habité.
- sur ce secteur, la ville de Bègles et la Communauté urbaine de Bordeaux souhaitent s'inscrire dans une vraie démarche urbaine durable intégrant tant des performances environnementales fortes, que des objectifs ambitieux en termes d'usages, de pratiques urbaines et de diversité.
- l'objectif est de construire un quartier exemplaire et innovant, respectueux de l'identité Béglaise et s'intégrant dans le tissu urbain, social et culturel de la ville.
- imaginé sur le principe du jardin habité, cet espace, qui sera densément boisé, a pour but d'assurer la continuité entre plusieurs entités majeures du quartier dans lequel il vient s'insérer.

Afin de mener à bien cette concertation plusieurs réunions ont été organisées en 2011 et 2012 associant les habitants, les riverains et les usagers pendant toute la durée de l'élaboration du nouveau projet urbain. Le but de ces rencontres était non seulement de présenter l'ensemble des réflexions menées sur le secteur en lien avec les partenaires mais également d'informer les béglais et de recueillir l'avis du public sur les perspectives d'évolutions du projet d'aménagement. Les contributions ainsi obtenues ont permis de guider le travail de reconfiguration du projet urbain.

Dans cette optique, la concertation a été menée au travers des réunions suivantes :

- Le 6 juillet 2011, une réunion publique s'est tenue afin de présenter les enjeux, les nouveaux objectifs ainsi que le calendrier d'aménagement du secteur des Sècheries,
- Le 21 novembre 2011, une deuxième réunion publique a permis à la Ville, la CUB, l'aménageur Aquitanis et l'équipe d'architecte urbaniste paysagiste de la ZAC de présenter les grandes évolutions du projet urbain sur le secteur des Sècheries ainsi que les nouvelles orientations programmatiques envisagées sur le site,
- Des Ateliers associant les habitants ont été menés courant 2012 afin laisser place à un aménagement participatif et à une co-production du projet payager. Suite à ces rencontres, une venelle test a été mise en œuvre sur site afin de visualiser l'aménagement futur et d'en mesurer son intégration dans l'environnement,
- Le 5 décembre 2012, une dernière réunion de concertation a eu lieu afin de présenter au public l'aboutissement du travail partenarial mené sur le secteur des Sècheries,

Le 11 février 2011, après information par voie de presse, un dossier et un registre destinés à recueillir l'avis du public ont été déposés à la mairie de Bègles et à la Communauté Urbaine de Bordeaux. Le même dossier a été mis en ligne sur le site Internet de la CUB ([participation.lacub.fr](http://participation.lacub.fr)).

Les documents présentés ainsi que les compte-rendus des réunions publiques ont été versés au dossier de concertation suite à leur tenue.

Ainsi, les dossiers de concertation disponibles sur le site internet de la Communauté Urbaine et auprès des registres des collectivités étaient composés des documents suivants :

- ^ Notice explicative
- ^ Plan de localisation de la ZAC Quartier de la Mairie de Bègles
- ^ Plan des secteurs de la ZAC multisites Quartier de la Mairie
- ^ Plan actualisé de l'avancement de l'opération au 25 janvier 2011
- ^ Délibération communautaire n° 2003/0045 en date du 17 janvier 2003 : Approbation du dossier de création-réalisation de la ZAC Quartier de la Mairie de Bègles
- ^ Délibération CUB n° 2010/0577 en date du 24 septembre 2010 : Compte-rendu d'activité comptable 2009 de la ZAC multisites Quartier de la Mairie de Bègles
- ^ Délibération n°15 de la Ville de Bègles en date du 16 décembre 2010 : ZAC Quartier de la Mairie – Lancement de la procédure de modification du dossier de création-réalisation
- ^ Délibération CUB n° 2011/0072 en date du 11 février 2011 : modification du dossier de création-réalisation – lancement de la concertation et modalités
- ^ Diagnostic écologique et préconisations d'aménagements sur le secteur des Sècheries à Bègles (Etude Simethis, Phases 1 et 2, 2010)
  - Etat des lieux
  - Principes d'aménagement

Documents ajoutés en cours de concertation :

- ^ Document de présentation du projet, soumis lors de la réunion publique du 6 juillet 2011
- ^ Réunion publique du 21 novembre 2011
  - Compte-rendu de la réunion
  - Annexe 1 : présentation de la réunion
  - Annexe 2 : rapport de présentation
- ^ Ateliers de la concertation : Comment se construit l'identité d'un quartier
  - Article dans le magazine municipal de Bègles de février 2012
  - Programme des ateliers
  - Atelier 1 : programme
  - Atelier 2 : présentation
- ^ Réunion de concertation du 5 décembre 2012
  - Diaporama présenté
  - Compte-rendu

La clôture de la concertation fixée au 15 mars 2013 a été annoncée par voie de presse le 22 février 2013.

## II – Les contributions des habitants

### II-1- Contributions issues du site internet et des registres communautaire et communal

L'analyse des différentes observations consignées dans l'espace dédié sur **le site Internet** de la CUB révèle des thématiques communes dans lesquelles les contributions ont été ci-dessous synthétisées :

- **« la place des commerces dans le projet »**
  - La programmation de commerces sur la ZAC de la Mairie est remise en question. Il est demandé pourquoi de nouveaux commerces sont prévus alors que certains emplacements ne sont toujours pas occupés.
  - Il est demandé s'il est prévu des commerces au niveau des rez-de-chaussées sur le parc de la Mairie.
  - Il est répondu par d'autres contributeurs que les commerces permettent l'animation des quartiers.
  
- **« l'image de Bègles à travers ses formes urbaines »**
  - La construction d'immeubles avec rez-de-chaussées commerciaux au détriment des échoppes et maisons d'un étage maximum est regrettée. Il est proposé par un contributeur de garder l'apparence des maisons de quartiers habitées par les cheminots et morutiers, sur des parcelles de 300 à 500 m<sup>2</sup> chacune, préservant un coin de jardin.
  - Il est proposé la réalisation d'immeubles qui ressembleraient à des maisons, de squares et de stationnement pour conserver le côté village, considéré comme point fort de Bègles.
  - Il a été regretté l'absence de présentation précise concernant l'implantation, les volumétries et l'architecture des projets sur le secteur des Sècheries.
  
- **« le parc habité »**
  - La qualification de « parc » est remise en cause du fait que, selon le contributeur, la moitié des arbres sont morts.
  - L'architecture des immeubles d'ores-et- déjà construits ne reflète pas l'esprit de parc recherché selon ce même contributeur (référence à l'immeuble réalisé par Mesolia sur la frange nord du secteur des Sècheries).
  
- **« respecter les préconisations issues de l'étude écologique »**
  - Le respect des préconisations d'aménagement inscrites dans l'étude écologique de juillet 2010 est remis en cause, notamment au regard des plans présentés au cours de la concertation.
  
- **« prendre en compte les nuisances éventuelles générées par l'aménagement de la ZAC »**
  - Il est demandé si des études de nuisances ont été menées préalablement à l'aménagement de la ZAC, et notamment à l'égard des riverains de l'extension de la rue Calixte Camelle.

Une seule personne a fait part de ses observations sur **le registre communautaire**, la remarque portant sur la même thématique de nuisances ci-dessus évoquée.

Sur **le registre communal**, les thématiques suivantes ont été abordées par les contributeurs :

- **« une ville avec ses quartiers »**
  - Il est proposé une réflexion autour de la proximité, favorisant les petits commerces, les déplacements doux, la conservation des typologies de rues existantes.
  
- **« la définition des hauteurs et de l'implantation des constructions dans la définition du projet »**

- L’implantation et la hauteur des bâtiments est remise en question. L’augmentation des hauteurs ainsi que les implantations proposées ne sont pas appréciées.
  - Outre la question des hauteurs et des distances entre constructions, il est demandé que la répartition des équilibres entre habitat projeté, espaces publics, espaces verts et habitat existant soit examinée.
- **« intégrer les questions relatives à la mobilité »**
    - La question du dimensionnement des stationnements nécessaires à l’opération est posée.
    - Il est demandé si l’adéquation avec les transports en commun a été prise en compte.
    - L’idée de mutualiser le stationnement en silo est appréciée mais il est regretté que celui-ci soit payant.
  - **« l’intégration des besoins en équipements publics »**
    - Il est attendu une réflexion concernant les besoins en terme de structure d’accueil des enfants (jardins, écoles, équipements sportifs...).
  - **« Le respect des normes en matière de consommation d’énergie »**
    - Il est demandé si les constructions bénéficieront d’une consommation faible en énergie.
  - **« encadrer le coût du foncier sur ce secteur densifié »**
    - Il est craint que la densification favorise une hausse du coût du foncier sur le secteur.

## II-1- Contributions issues des réunions publiques

Lors des **réunions publiques**, les contributions des participants relatives à la modification du projet urbain du secteur des Sècheries ont porté sur les sujets ci-après. D’une manière générale, les éléments de réponse ont pu être apportés en séance, les compte-rendus complets des réunions publiques sont annexés au présent bilan.

- **« la présence des établissements sur le secteur »**
  - Les établissements existants sur le secteur des Sècheries sont conservés dans le projet urbain présenté : la Morue Noire, Arcins Environnement, ainsi que le restaurant et la maison à l’angle des 4 Castéra. Aux possibilités de restauration des futurs habitants des 430 nouveaux logements attendus sur le site, le restaurateur rappelle que son offre de restauration est actuellement essentiellement proposée aux ouvriers le midi, et n’est pas adaptée à ce jour à une clientèle du soir.
- **« la hauteur des immeubles de maison »**
  - l’architecte est interrogé sur les hauteurs attendues des immeubles de maison.
- **« la prise en compte des besoins en équipements scolaires »**
  - Les besoins en équipements scolaires sont questionnés, au vu du nombre important de logements créés.
- **« les conditions de circulation dans le quartier des Sècheries »**
  - Arcins Environnement interroge les possibilités d’ouverture d’un accès sur l’allée Doris, celle-ci étant présentée désormais comme une "allée de Parc".
  - L’ouverture de l’extension de la rue Calixte Camelle fait craindre à un participant un trafic routier très important, risquant de "couper en 2" le quartier des Sècheries.
- **« la localisation et les enjeux du parking mutualisé »**
  - Des éléments de précisions sont demandés concernant le projet de parking mutualisé prévu sur un des îlots du secteur des Sècheries.

▪ **« la gestion des limites de propriétés et des clôtures existantes »**

- Les riverains demandent comment seront gérées les limites de propriétés et dans quelles conditions les clôtures existantes pourront être maintenues.
- Des riverains demandent également quelles seront les distances réglementaires entre les clôtures existantes et les futurs murs des bâtiments.

*Quelques remarques ont porté sur la forme ou le déroulement de la concertation, ces commentaires portant uniquement sur les modalités, il ne paraît pas utile de le reprendre dans ce bilan.*

*De même, des observations ne portant pas sur le projet objet de la concertation ont été formulées et ne sont pas reprises dans ce bilan, étant en dehors du sujet.*

### III – Les réponses apportées au travers du projet urbain

L'évolution du projet urbain sur le secteur des Sècheries a été initiée suite aux résultats de l'étude environnementale menée sur le site en 2010. L'objectif initial de réaliser un parc habité a été conservé tout en tenant compte des préconisations issues de ce diagnostic visant notamment à conforter les trames verte et bleu sur ce site. Dans cet esprit, la concertation a permis, en parallèle de l'évolution du projet urbain, de prendre en compte les contributions des riverains et habitants de la commune.

Celles-ci ont ainsi été intégrées aux réflexions dans le cadre de l'actualisation du projet urbain. Il est précisé ci-après l'attention particulière portée par les différents acteurs du projet au traitement des différentes thématiques abordées.

#### *« Le projet paysager en réponse aux enjeux environnementaux »*

Il a été proposé que les habitants et riverains soient associés à la conception des aménagements paysagers. Cette possibilité de co-production et d'aménagement participatif a permis de réunir autour du paysagiste en chef de la ZAC les habitants actuels et futurs, ainsi que les associations ou comités de quartier qui le souhaitent.

Ainsi, les principes paysagers du projet proposés ont été élaborés en lien avec la population. Les espaces publics répondant aux enjeux environnementaux pourront offrir 3 îlots de biodiversité, assurant une continuité du parc de la mairie via un cheminement doux le long des îlots. La création de ces 3 pôles de biodiversité répondrait aux attentes exprimées dans l'étude environnementale dont les conclusions ont été remises en 2010. Des principes de venelles étant également préconisés, le projet urbain des Sècheries évolue proposant une continuité du corridor vert par des allées piétonnes destinées à des cheminements doux et favorisant la présence de l'avifaune (plantation des haies arbustives, arbres...)

En outre, il pourra être demandé aux opérateurs la plantation d'un arbre pour chaque logement réalisé, ainsi ce sont environ 500 arbres qui seraient plantés sur ce site.

#### *« Le projet urbain et architectural en réponse aux enjeux de densification »*

Les bâtiments attendus sur les Sècheries sont des "immeubles de maison", formes d'habitats semi collectif ou individuels imbriqués/groupés.

Au cours des réflexions engagées avec l'aménageur et les collectivités, il a été émis l'idée de favoriser les rencontres au sein du quartier, avec la création d'espaces intérieurs et extérieurs communs, des cheminements doux proposés et la mutualisation du stationnement dans un équipement commun situé en cœur des Sècheries.

Les réflexions menées en lien avec l'association Arc en rêve dans le cadre d'Ateliers réunissant les différents acteurs ont permis de définir des objectifs de projets immobiliers laissant une part importante aux espaces libres (jardins partagés, espaces de jeux, espaces libres) sur les îlots constructibles. De ce fait, la densification se traduirait par une augmentation relative de la hauteur de constructions dont la majorité présenterait un épannelage entre R+2 et R+4. Les espaces libres au sol seraient ainsi préservés grâce à une emprise au sol des bâtiments réduite.

Des logements de haute qualité sont attendus avec l'objectif de réaliser des logements « plus grands et moins chers ». Des espaces extérieurs privés pourront être imposés sur chacun des programmes du quartier, les formes urbaines ont été imaginées avec l'optique de pouvoir retrouver les usages des maisons dans ces nouveaux logements qui ont pour objectif de former des « immeubles de maisons ».

Concernant les remarques relatives à l'implantation et aux hauteurs des constructions, les modifications prises en compte lors de la 6ème modification du PLU ont fait l'objet d'une enquête publique au cours de laquelle les citoyens ont été invités de s'exprimer. Les évolutions de volumétries n'ont pas été présentées au cours de la concertation liée à la modification de la ZAC, le sujet étant traité par ailleurs via les concertations relatives au PLU. Cela dit, l'équilibre entre les espaces bâtis et les espaces libres a été examiné avec attention lors de la constitution du projet. L'augmentation de la densité permet à la fois de lutter contre l'étalement urbain dans le respect des objectifs communautaires de développement de l'agglomération tout en préservant des espaces au sol libres, nécessaires tant à la préservation de la biodiversité qu'à des pratiques de convivialités et d'échanges.

*« l'évolution de la programmation en lien avec l'évolution du projet et des projets connexes »*

Le secteur des Sècheries, dont les hypothèses de programmation initiales ont été examinées au regard des évolutions du projet urbain et paysager, serait désormais exclusivement dédié à l'habitat. En effet, l'installation de bureaux initialement envisagée serait remise en cause du fait de la proximité de l'Opération d'Intérêt National Euratlantique dont le périmètre jouxte celui de la ZAC.

Concernant l'implantation d'activités commerciales sur la ZAC, il a été proposé que les pieds d'immeubles destinés aux commerces ne concerneraient que les constructions déjà réalisées sur les secteurs Chevalier de la Barre et Calixte Camelle, en renforcement des activités existantes sur ces axes et en continuité de celles présentes sur la place du XIV juillet.

Lors des réunions publiques, il avait été rappelé par la CUB que les besoins supplémentaires en équipements scolaires qui seraient générés par l'arrivée de nouvelles populations dans la ZAC seraient à réaliser par la Ville avec participation financière de la CUB. Aussi, les besoins scolaires, au vu des nouvelles populations attendues, mais également au vu des éventuelles capacités résiduelles dans les équipements scolaires existants à proximité du site, ainsi qu'au vu des connaissances et perspectives d'évolutions des populations accueillies sur le territoire Béglais, ont été examinés. Il en résulte le besoin d'une classe supplémentaire à proposer dans le dossier modificatif de création-réalisation de la ZAC à venir, en accompagnement de l'augmentation de l'offre de logements.

En outre, pour compléter l'offre en équipements d'accueil du public, 3 jardins (pôles de biodiversité) accessibles aux béglais et plus particulièrement aux riverains pourraient être réalisés.

*« les réponses aux problématiques liées à la mobilité »*

Comme précisé précédemment, un parking silo permettrait de mutualiser l'ensemble des places de stationnement pour les habitations situées en cœur de ZAC. Il serait idéalement situé, à 150m environ des futurs bâtiments concernés. Il pourrait en outre permettre la mise en œuvre de services particuliers spécifiques. Des locaux vélos resteraient à réaliser dans chaque immeuble de logements, au prorata du nombre de logements prévus. Un travail de partenariat avec PARCUB est actuellement engagé, pour réalisation et gestion future de ce parking voitures.

Le dimensionnement du stationnement serait conforme aux obligations du PLU sur le secteur des Sècheries. Un parking mutualisé permettrait de répondre à ces exigences en terme de stationnement des futurs résidents. L'un des objectifs de mutualisation du stationnement est de réduire le coût des places pour l'usager final, en réduisant le coût du logement en l'absence de coût spécifique lié à la réalisation d'un ouvrage souterrain par îlot. Pour autant celui-ci ne pourrait pas être nul étant donné l'investissement global nécessaire à la réalisation de cet ouvrage.

Par ailleurs, la desserte en transports en commun fait l'objet d'une réflexion concernant une adaptation du réseau tenant compte du projet de la ZAC modifiée et de la densification induite.

Pour répondre aux interrogations liées à la possibilité de création d'accès à l'entreprise Arcins Environnement sur les allées Doris, il est précisé que l'entrée initiale sur l'avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny pourrait être préservée. L'accessibilité motorisée sur Doris serait toujours ponctuellement possible pour des véhicules de services et la desserte interne, bien que cette allée Doris soit calibrée et paysagée au profit de modes de déplacements plus doux.

Concernant les évolutions de trafic sur la rue Calixte Camelle, il est aujourd'hui difficile de les appréhender, notamment du fait de l'arrivée du tramway à proximité du site et le développement à terme du secteur du Grand Port inclus dans le périmètre de l'OIN Euratlantique. Cependant, depuis l'ouverture à la circulation de la rue, il n'a pas été constaté de nuisances particulières.

*« la réduction des nuisances liées au projet urbain »*

La prise en compte des nuisances générées par l'aménagement de la ZAC avait été étudiée dans le dossier d'étude d'impact lors de la création de la ZAC, en 2003. Dans le cadre de la modification engagée, une nouvelle étude d'impact est réalisée, tenant compte des évolutions du projet et des impacts éventuels à la fois durant la durée des travaux mais également à long terme.

En outre la nuisance particulière affectant les riverains situés près du rond-point des 4 Castéra a été supprimée. En effet, le problème lié aux phares de voitures perturbant les habitants a été résolu par le traitement des clôtures, permettant ainsi de limiter l'impact des lumières pendant la nuit.

Pour répondre aux demandes relatives à la gestion des limites de propriétés, il est précisé qu'un maintien des clôtures existantes serait possible, sous réserve d'éventuelles propositions des opérateurs immobiliers, à négocier avec les riverains. Il est également rappelé qu'un plan de bornage contradictoire pourra être opéré, permettant à chacune des parties de faire valoir ses droits de propriété.

Les constructions sont et seront soumises aux normes et réglementations en vigueur en matière de consommation d'énergie.

Enfin, la densification prévue sur le secteur ne devrait pas favoriser une hausse du coût du foncier dans ce cas. En effet, l'ensemble des terrains appartient aux collectivités et à l'aménageur, ce qui permet à la fois une cession des fonciers à prix maîtrisé mais également l'encadrement des prix de sortie des futurs logements.

#### **IV – La contribution de la concertation à l’élaboration du projet urbain**

La concertation a permis d’alimenter le travail de l’équipe d’architecte urbaniste paysagiste en s’efforçant d’ouvrir au débat des thématiques constitutives du projet urbain autour de l’idée du parc habité. Le confort d’usage des logements, les déplacements doux, la conception des espaces communs intérieurs ou extérieurs, les services proposés, la mixité dans la nature des logements proposés sont autant de sujets qui ont guidé l’actualisation du projet d’aménagement sur le secteur des Sècheries.

Au travers des réunions, les différentes idées des participants ont pu être exprimées, parfois même confrontées, cela a permis à chacun de partager sa propre vision du secteur. Ce temps d’échanges d’une grande qualité a été riche pour l’ensemble des organisateurs, ces débats ont permis aux collectivités et à l’équipe d’architectes – urbanistes missionnée pour l’élaboration du projet de mieux appréhender la façon dont les habitants perçoivent l’évolution de ce secteur et ce qu’ils attendent pour demain.

Enfin, les ateliers relatifs à l’aménagement paysager de la ZAC ont permis aux béglais qui le souhaitent de co-produire le projet par le partage de réflexions autour des usages souhaités sur les stations vertes et venelles. Ces rencontres se sont traduites par la mise en œuvre d’un aménagement test sur site, reflétant les principes paysagers attendus, en lien avec les participants, le paysagiste, l’aménageur et les collectivités.

---

#### **Pièces jointes :**

- Contributions issues du site Internet <http://participation.lacub.fr/>
- Observations portées aux registres de concertation déposés à la Ville de Bègles et à la Communauté Urbaine de Bordeaux
- Compte-Rendus des réunions publiques

Contributions extraites du site

<http://participation.lacub.fr/concertation/projets-locaux/begles-zac-quartier-mairie/avis> :

## > Projet de modification de la ZAC Quartier de la Mairie, à Bègles

Concertation

extrait du site au 18 mars 2013

**ZAC mairie**  
**14/ 03/ 2013 - 19h52**  
**par Michel Danglos**

J'ai participé à l'enquête publique sur la modification de la ZAC mairie à Bègles, j'ai assisté à la plupart des réunions publiques quand l'information m'en a été transmise.

Tout d'abord, je n'interviendrai pas sur la hauteur des habitations, celle-ci a été augmentée par la 6eme modification du PLU indépendamment de cette concertation !!

Je me permets d'apporter quelques remarques :

1 /L'absence de présentation en ce qui concerne l'emplacement, le volume, le style, le hauteur des habitations, le rapport bâtiments/ des espaces publics, espaces verts, voies etc, laisse peu de possibilité pour se rendre compte de la cohérence d'ensemble avec les intentions figurant dans le dossier, et donc de pouvoir émettre un avis.

A ce propos, les engagements pris lors de la réunion du 6 juillet 2011 de présenter la volumétrie des bâtiments au mois d'octobre suivant, n'a pas été réalisé lors de la réunion en date du 21 novembre 2011 : puisque : « Le travail de conception architecturale n'a pas encore été initié ». (Voir le CR de cette réunion publique). Un autre engagement pris lors de la réunion du 5 décembre 2012, en vue d'une présentation en mars 2013. De toute manière ce sera trop tard pour l'enquête qui se termine le 15 mars.

2/ Les écarts en rapport avec les préconisations de l'étude écologique de 2010  
Les préconisations d'aménagement inscrites dans l'étude de juillet 2010, ne semblent pas suivies si l'on compare les plans, le nombre de venelles etc, telles que présentés d'une part dans cette étude et d'autre part dans le diaporama présenté en novembre 2011 lors de la réunion publique.

3/ Les questions à propos de la création de classes (2) sur l'école Joliot-Curie : Deux classes sont envisagées dans le dossier ZAC. Ces créations sont elles toujours à l'ordre du jour ? Des éléments de réponse étaient attendus au cours du 1er trimestre 2012 (CR réunion publique 21 novembre 2011). Ils ne sont pas présents au dossier d'enquête. Les projets actuels de la mairie en ce qui concerne cette école sont ils compatibles avec ces créations de classes ?

Enfin sur la mise en place de l'information nécessaire à la compréhension de ce dossier :

Comme précisé plus haut, les invitations à la réunion du 21 novembre 2011 n'ont pas été envoyées aux participants de la réunion du 6 juillet (des rattrapages par téléphone ont été faits) !!).

Concernant l'accès par le numérique, le lien depuis le site de la Ville de Bègles n'existait plus, un rappel a été fait à la 3eme réunion publique du 5 décembre 2012. Ce lien devait être réactivé mais depuis rien.

Ces moyens auraient permis, je pense, à davantage de citoyens de participer à la création d'un nouveau quartier...

Souhaitons que celui-ci intègre quand même les idées avancées lors de la réunion publique du 21 novembre : « Construire un quartier exemplaire et innovant respectueux de l'identité Bèglaise et s'intégrant dans le tissu urbain, social et culturel de la Ville ».

Michel Danglos 11 rue du Pré Lacoste 33130

**L'IMAGE DE BEGLES**  
**10/ 06/ 2012 - 21h00**  
**par FC**

L'image de Bègles change.

Tous les vieux quartiers sont des échoppes, des maisons souvent petites avec un atelier plus ou moins grand en fond de jardin ; ces ateliers ayant muté très souvent en 2eme habitation.

Bègles change ; toutes les nouvelles constructions sont des immeubles.

Rue Chevalier de la barre, des maisons ont été rasées pour faire un immeuble à 2 étages, en plein milieu d'un quartier constitué de maison RDC ou R+1 ; en RDC de cet immeuble sont proposés des emplacements pour des commerces. Depuis plus de 6 mois que sont ouverts à la vente ces emplacements, aucun commerce n'a ouvert.....

Et il est prévu de faire pareil sur la ZAC mairie ????

Redonnons à Bègles sa vraie image de quartier habité par des cheminots, des morutiers qui ont construit leurs maisons avec leurs mains, avec les matières qui étaient à leur disposition tel que le machefer.

Je ne parle pas de refaire des maisons de cette façon, mais on peut en garder l'apparence : des maisons sur des parcelles de 300 à 500m2 chacune, où chacun a son coin de jardin , pas des immeubles avec des commerces en RDC.

A bon entendeur.....

Une réaction à : L'image de Bègles  
27/ 05/ 2012 - 12h33  
par **Mood**

Bègles n'est plus un village depuis des décennies. Il faut apprendre à vivre avec son temps.  
Pourquoi des commerces ? Parce que le commerce c'est la vie du quartier, et les zones urbaines sans commerces deviennent des zones à mourir d'ennui.

L'image de Bègles  
25/ 05/ 2012 - 14h33  
par **JACJU**

Comment peut-on annoncer que la Zac mairie est un parc ?

Un parc d'arbres morts alors ? La moitié des arbres sont morts et l'on nous impose des immeubles en tôle grise avec en façade des balcons en forme d'arbre, très original, mais noir !

Il vaut mieux avoir le moral pour vivre là bas.

En plus, sont prévus encore des commerces. Mais Pourquoi ? Tant ont déjà baissé le rideau ces derniers temps.

Pourquoi ne pas jouer sur le côté "village" qui est notre vrai point fort à nous Bèglais.  
Avec de immeuble qui ressembleraient plus a des maisons, des squares et du stationnement.

voierie  
19/ 05/ 2012 - 16h50  
par **flutio**

Quand est ce que la mairie compte mettre en place des voiries digne de ce nom ?

Les rues de Bègles sont encombrées de voitures garées au milieu de la chaussée (sous prétexte de non signalement anti stationnement) il est impossible de circuler normalement dans les rues,tout le monde se gêne,c'est infernal et pas vivable... d'ailleurs je quitte Bègles pour cela... Bègles = Bagdad

Une réaction à : questions diverses relatives aux nuisances générées par la ZAC Mairie de Bègles / secteur des Sècheries  
02/ 11/ 2011 - 14h35  
par **Wiehn/Gervaise**

Suite à notre premier message en avril dernier, nous regrettons de n'avoir eu à ce jour aucune réponse des services de la CUB à notre sollicitation.

Nous réitérons donc notre demande à savoir : avoir accès (ou tout du moins connaître les démarches pour consulter) les résultats des études d'impact préalables sur les nuisances engendrées par la création de l'extension Calixte Camelle et les obligations de la CUB qui en découleraient (notamment sur la prise en compte et le traitement des nuisances sonores).

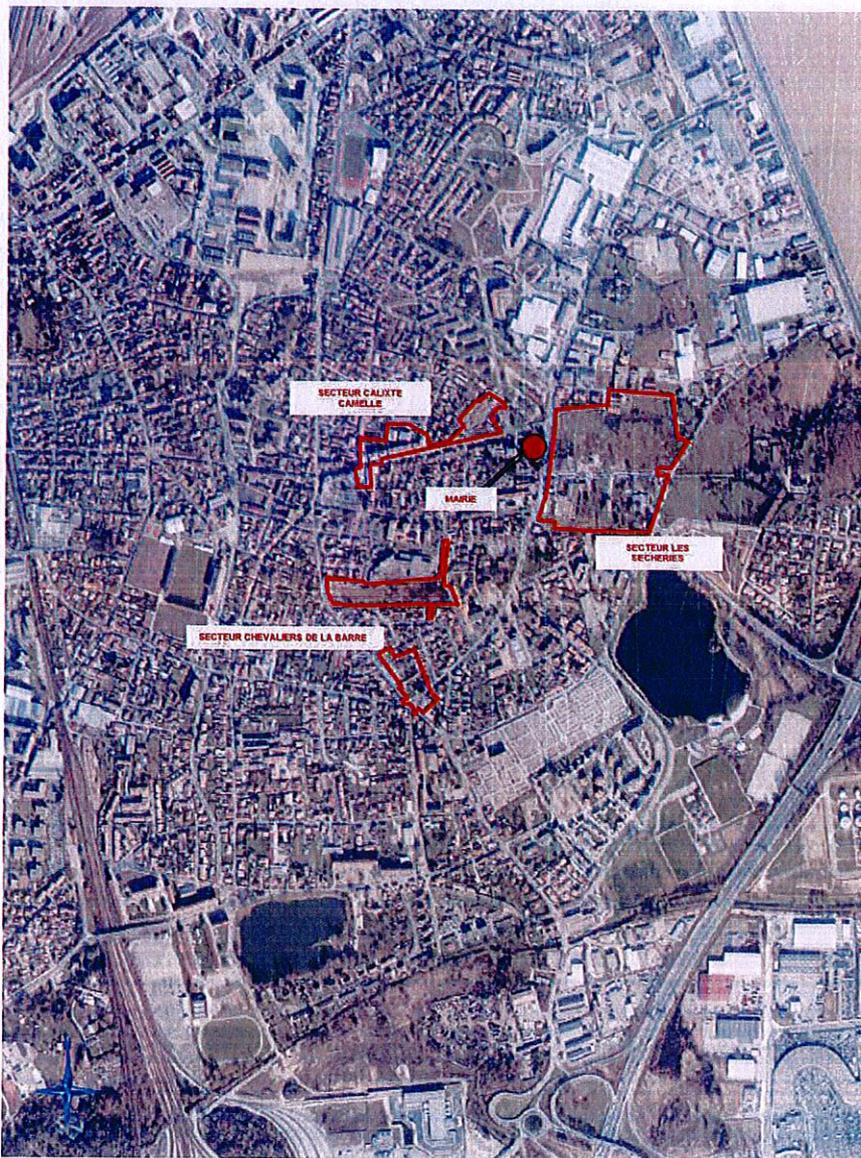
questions relatives aux nuisances générées par la ZAC Mairie de Bègles / secteur des Sècheries  
18/ 04/ 2011 - 22h29  
par **Wiehn/Gervaise**

En tant que riverains de la ZAC, nous observons que le prolongement de la rue Calixte Camelle est limitrophe de notre terrain. Nous nous questionnons sur le contenu des études d'impact préalables et leur prise en considération des nuisances (sonores, visuelles, ruissellements) nouvelles créées. En effet, aucun dispositif "de protection" ne semble avoir été programmé alors que la voie nouvelle est surélevée de 80cm environ par rapport à notre terrain et se situe à moins de 15m de notre logement.

Comment pourrions nous avoir accès à ces études d'impact, et cette nouvelle concertation publique nous donne t elle l'opportunité de faire valoir les obligations du maitre d'ouvrage en matière de limitation des nuisances ?

COMMUNE DE BEGLES  
ZAC QUARTIER DE LA MAIRIE

CONCERTATION  
Registre ouvert à la Ville de Bègles



Février 2011

quand l'école qu'une ville qui avait 23000 habitants en 1930  
reste une ville de village avec ses commerces, ses  
commerces de proximité, mais aussi recherche le travail  
de proximité avec ses avantages de déplacements simples (à pied et  
vélo, en tram)

- cultiver nos petites rues ou les étrangères se perdent -  
densifions intelligemment.

Jill Rouchit

20 Avril 2011

Cette densification de la ZAC mixte doit  
s'accompagner d'une réflexion sur la mise en place  
d'un réseau de transports en commun fiable utilisant la  
frontière à la zone Pié Lacoste en combinant vers la  
ligne C du tram.

Nicolas Jacques Maire Pié Lacoste



du 21 Avril 2013 et 7 Nov 2013

Neaumont

M. le Maire écrit aux riverains d'Amerval le 8 Juillet 2005:

« Concernant « l'unité architecturale » de la place du XIV juillet  
jusqu'au boulevard Jean - Jacques Buse, vous ignorez sans doute que  
dans le cadre de la ZAC mixte et même bien avant (résidence Les  
Camélias) ont été construits des immeubles en R+3 qui n'ont pas  
défigurés le quartier. »

- Les habitants ont su apprécier les constructions des résidences:

- Les Camélias
- Mairie de Beaufort

désormais ils craignent de voir s'élever devant leurs fenêtres les  
immeubles du voisinage ce qui est prévisible avec le classement en  
zone Um v de l'état.

- Les habitants savent apprécier ce qui est beau et utile,
- ils veulent pouvoir dire qu'il ne faut pas faire ce qui est laid  
et mal conçu.

Bien sûr ils s'opposent aux augmentations de hauteur prévues  
sur la ZAC mixte qui dénatureront le caractère pavillonnaire du zonage  
UpC

- Certains organismes demandent des modifications simplifiées et semblent les obtenir.

Conformément à la concertation les habitants du quartier du Préch demandent depuis 2005 le changement de zonage qui concerne leurs rues, leur trottoir et jardin de zone Umv en zone Upc.

Ceci devrait aboutir à un peu moins de densification en façade, un peu plus d'utilisation dans les bandes B et C du moins c'est ce qu'ils souhaitent.

Non à la ceinture de béton autour du carré vert : aurons les perspectives sur la rue ; laissons pénétrer le soleil : il y a toujours un côté du mur à l'ombre mais avec le mur : plus de soleil...

Un habitant du quartier du préch.

Comme toute nouvelle réalisation, sur les plans cela paraît toujours magnifique, mais lorsque c'est réalisé on s'aperçoit bon nombre de défauts qui aurait pu être évités... Lors de cette densification, a-t-on prévu suffisamment de places pour le stationnement des voitures (il y en avait toujours), le lien et la fréquence des transports en commun a-t-elle été prise en compte, les structures pour accueillir les enfants (écoles, jardins, équipements sportifs)... Les constructions seront-elles à faible consommation d'énergie? J'ose croire que tout cela a été pris en compte, mais il faut rester vigilant.

- Alain Dautemous Loupi -

Très bonne idée de ne plus avoir de stationnements sur les voiries de la 2<sup>ème</sup> Moirée.

Bonne idée de prévoir le stationnement dans un parking en site - Parking Résidentiel Étage - (PRE)  
Très mauvaise idée de le faire payant.

Il doit être gratuit - sinon on peut être amené à penser que ce type de stationnement ne relève pas d'un but écologique et citoyen, mais d'un seul but, celui de faire du "FRIC" par n'importe quel moyen.

Il doit aussi être gratuit afin :

- de ne pas créer encore plus le budget des ménages
- éviter encore plus une stationnement excluissant

dans les rues voisines.

- éviter des dépenses en énergies et en temps pour trouver des places de stationnement dans le quartier.

Pas de hauteur de bâtiments supérieure à 9m et non 12m comme indiqué lors de la 6<sup>e</sup> modification du PLU.

Pas de diminution des distances, entre axes de circulation et bâtiments, passant de 6m à 0m la densification horizontale est vraiment négligée pour la qualité du voisinage et de l'éclaircissement. Exemples: Pres la corte - Terras Nerves -

l'urbanisation ne se limite pas à des hauteurs ou à des distances, mais doit être envisagée dans un souci de préservation de grands équilibres entre l'habitat, espaces publics, espaces verts et intégration avec le bâti existant.

C'est pour cela qu'une concertation systématique doit être instaurée avec les habitants pour chaque projet immobilier nouveau.

M/3/13

C. CHAUSSIER

18 me E. Bose - Beyles

Pourquoi un excès de densification ? sur Beyles.  
un article de la revue "ETUDE foncière".

n° 152 de juillet-Août 2017.

montre qu'un excès de densification ne favorise pas la baisse du coût du foncier.

de plus on peut constater que les prix du loyer et du foncier augmentent au détriment des vieux beylais et des gens de petite condition. →

pas contre les grosses entreprises de BTP. Toute  
côté en France se régulent -  
ou sont les vœux "pièces" de nos élus ! - - -

Jacques GUILLEBERT -

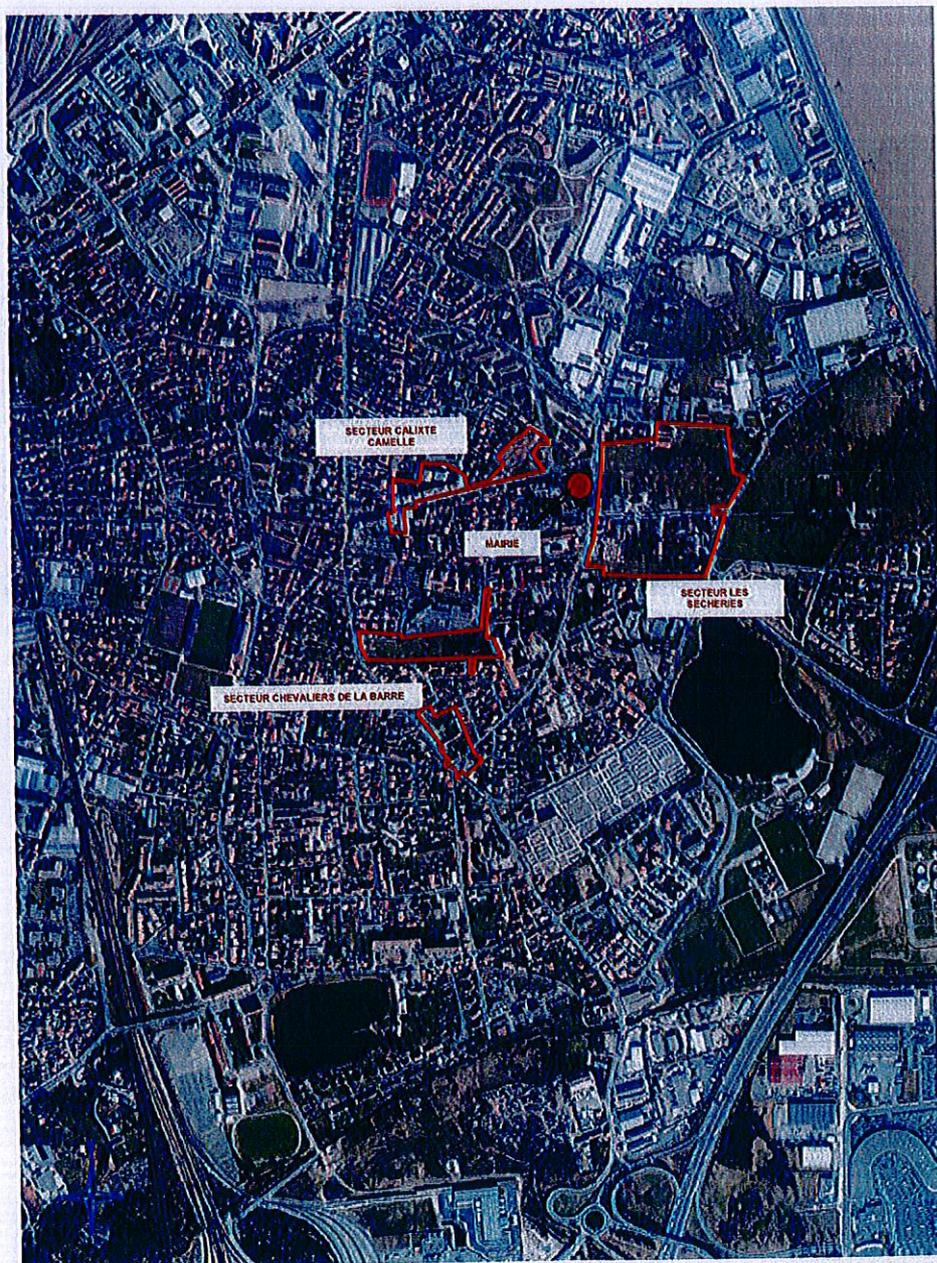
24 rue Edouard Belin 33 -

HB: Votre concentration - c'est un peu de la mesquinerie  
si vous consultez le dictionnaire. Vous y trouverez  
ce qu'est une vraie concentration.

HB: Vous avez de très bons communicateurs mais  
pas d'animateur de groupe sociaux.

**COMMUNE DE BEGLES  
ZAC QUARTIER DE LA MAIRIE**

**CONCERTATION**  
Registre ouvert à la Communauté Urbaine de Bordeaux



Février 2011

10/06/2011

Qu'en est-il des études préalables relatives aux nuisances générées par l'aménagement de la ZAC, et notamment à l'égard des riverains de l'extension de la rue Calixte Camille? Ces études existent-elles et sont-elles consultables?

BORDEAUX, le 15 décembre 2011  
REF. :451

**POLE DYNAMIQUES URBAINES**  
**Direction de l'Urbanisme**

Affaire suivie par Fabienne Anceau Tél. : 05.56.99.89.83

**RELEVÉ DE DECISIONS**

**■ OBJET : Bègles – ZAC Quartier de la Mairie – Secteur des Sécheries**  
**Compte rendu de la 2<sup>ème</sup> réunion publique en date du 21 novembre 2011**

Début réunion : 18 heures  
Fin réunion : 20 heures

Animateur :  
Rapporteur :

**■ PARTICIPANTS**

**Présents :**

Mme Boudineau – 1<sup>er</sup> adjoint Mairie de Bègles  
M. Surlève-Bazeille – Adjoint Mairie de Bègles  
M. Minicki – Mairie de Bègles  
Mme Cabrera – Conseillère Municipale  
Mme Rousseli – Conseillère Municipale  
M. Rodrigo – Mairie de Bègles  
Mme Ibos – Mairie de Bègles  
M. Gros – Aquitanis  
M. Freida – Aquitanis  
M. Trouillot – Paysagiste  
M. Charrier – Architecte  
M. Weyland - Architecte  
M. Doucet – Restaurant le Tassigny  
Mme Anceau – CUB/Direction Urbanisme

M. Boussenu  
M. Kosica  
M. Strizik  
M. Dupuy  
Mme Magné  
M. Minnez  
M. Virrion  
M. et Mme Capelas  
M. Bardon  
M. Lageyme

**■ Documents annexés :**

- **Présentation PowerPoint du 21/11/11**
- **Rapport de présentation du nouveau projet urbain des Sécheries**

Lors de la 1ère réunion publique du 6 juillet 2011, les enjeux, les nouveaux objectifs ainsi que le calendrier d'aménagement du secteur des Sécheries de la ZAC ont été présentés.

Depuis, le projet urbain des Sécheries, ainsi que son contenu programmatique ont été travaillés. Aussi, la Ville, la CUB, l'aménageur Aquitanis et l'équipe d'architecte urbaniste paysagiste en chef de la ZAC présentent aujourd'hui, pour cette 2<sup>ème</sup> réunion de concertation, les grandes évolutions du projet urbain du secteur des Sécheries, ainsi que les nouvelles orientations programmatiques du site. Le PowerPoint présenté à l'occasion de cette réunion est annexé en pièce jointe au présent compte-rendu. Un rapport de présentation du nouveau projet urbain est également joint au dossier, pour une meilleure compréhension des éléments présentés.

A l'issue de cette présentation, ont été évoqués et discutés les points suivants :

- les établissements existants sur le secteur des Sécheries sont conservés dans le projet urbain présenté : la Morue Noire, Arcins Environnement, ainsi que le restaurant et la maison à l'angle des 4 Castéra.  
Aux possibilités de restauration des futurs habitants des 430 nouveaux logements attendus sur le site, le restaurateur rappelle que son offre de restauration est actuellement essentiellement proposée aux ouvriers le midi, et n'est pas adaptée à ce jour à une clientèle du soir .
- le projet paysager est présenté dans ses grands principes. Il n'est cependant pas explicité dans ses détails, ceux-ci devant se définir ultérieurement. M. Trouillot, Paysagiste conseil sur cette ZAC, explique la volonté partagée de la CUB, la Ville et l'aménageur, de "laisser le temps du projet paysager" ; il est en effet proposé dans ce projet que les aménagements paysagés ne soient pas définitivement arrêtés avant l'arrivée des nouvelles populations dans le quartier ; il est en effet souhaité que les nouveaux habitants, ainsi que les habitants riverains, soient associés à la conception de ces aménagements. Cette possibilité de co-production et d'aménagement participatif sera évoquée en fin de séance.
- à la demande des participants, le projet architectural est reprecisé : les bâtiments attendus sur les Sécheries sont des "immeubles de maison", formes d'habitats semi collectif ou individuels imbriqués/groupés. Des logements de haute qualité sont attendus. Le stationnement des véhicules est proposé sous forme de parking résidentiel étagé situé en cœur des Sécheries. Ce parking pourra également accueillir des espaces collectifs en rez-de-chaussée. Ces éléments sont actuellement à l'étude et devront être ultérieurement confirmés.
- le représentant du comité de quartier du Lac alerte sur la nécessité d'associer les comités de quartiers à ces réunions de concertation et aux ateliers à venir. La Ville présente ses excuses pour l'envoi tardif des convocations aux comités de quartier, et remercie vivement M. Boussenot d'être présent ce soir. L'ensemble des comités de quartier sera invité lors des prochaines réunions publiques. Le PowerPoint présenté sera versé au dossier de concertation consultable à l'hôtel de Ville ainsi qu'à l'hôtel de la CUB, afin que les personnes invitées qui n'ont pu se déplacer puissent prendre connaissance de l'avancement du dossier et exprimer leurs avis dans le registre prévu à cet effet.
- A la demande de la date de l'ouverture de l'extension de la rue Calixte Camelle, la CUB précise que l'ouverture de cette rue a dû effectivement être reportée pour des raisons de sécurité. Cette rue a été conçue pour se raccorder sur la rue des 4 Castéra réaménagée ; or, ce réaménagement de la rue des 4 Castéra est aujourd'hui bloqué, du fait de délais importants d'autorisations de l'Etat. Il est donc nécessaire de réétudier les conditions provisoires de sécurité d'accès de la rue Calixte Camelle et de son débouché sur les 4 castéra, avant toute ouverture de cette voie au public. Une ouverture est souhaitée au plus tôt. Elle ne sera toutefois effective qu'après vérification et éventuels travaux permettant une sécurisation optimale des utilisateurs de cette voie. La Ville et la CUB travaillent ensemble activement pour permettre une ouverture rapide de cette voie.
- A l'évocation du projet d'aménagement de la rue des 4 Castéra, il est également demandé si ce projet s'étend jusqu'au droit du cimetière. Cette information, non disponible en séance, sera étudiée ultérieurement par les services communautaires.

- l'architecte est interrogé sur les hauteurs attendues des immeubles de maison. Les bâtiments seront de type R+2 (rez de chaussée + 2 étages), avec possibilités ponctuelles et contrôlées d'émergences plus élevées. Ces surhauteurs sont proposées dans le cadre du projet de 6ème modification du PLU, dont l'enquête publique a été initiée ce jour, pour une durée de 1 mois. Elles seront par ailleurs encadrées strictement par l'aménageur, la Ville et la CUB, dans le cadre des futures cessions de terrains aux promoteurs.
- Il est précisé qu'il est attendu sur les Sécheries 400 à 450 logements nouveaux.
- A la demande des projets retenus sur les îlots J1 et J2 (en frange Nord du secteur des Sécheries), il est apporté les réponses suivantes :
  - J1 : l'équipe de promoteur/architecte a été retenue cet été. Il s'agit de Vinci, associé au cabinet d'architectes Samazuzu. Le travail de conception architecturale n'a pas encore été initié.
  - J2 : l'îlot est dévolu au bailleur social Mésolia. L'architecte n'est à ce jour pas encore désigné.
  - pour ces 2 îlots, les porteurs de projet devront intégrer les capacités de stationnement sur leurs parcelles. Une entrée commune depuis les allées Boyer sera certainement retenue.
- Les besoins en équipements scolaires sont questionnés, au vu du nombre important de logements créés. La CUB rappelle les obligations légales en ZAC : les besoins supplémentaires en équipements scolaires qui seraient générés par l'arrivée de nouvelles populations dans la ZAC seront à réaliser par la Ville avec participation financière de la CUB. Aussi, l'étude des besoins scolaires, au vu des nouvelles populations attendues, mais également au vu des éventuelles capacités résiduelles dans les équipements scolaires existants à proximité du site, ainsi qu'au vu des connaissances et perspectives d'évolutions des populations accueillies sur le territoire Béglais, va être lancée dans les prochaines semaines. Il n'est donc à ce jour pas possible de répondre. Des 1<sup>ers</sup> éléments de réponse seront attendus au cours du 1er trimestre 2012. A noter que le dossier de ZAC actuellement en vigueur fait état de la création de 2 classes supplémentaires.
- Arcins Environnement interroge les possibilités d'ouverture d'un accès sur l'allée Doris, celle-ci étant présentée désormais comme une "allée de Parc". L'accès initial est préservé, et l'accessibilité motorisée sur Doris sera toujours ponctuellement possible pour des véhicules de services et la desserte interne, bien que cette allée Doris soit calibrée et paysagée au profit de modes de déplacements plus doux.
- l'ouverture de l'extension de la rue Calixte Camelle fait craindre à un participant un trafic routier très important, risquant de "couper en 2" le quartier des Sécheries. La Ville répond que les évolutions de trafic sont aujourd'hui difficiles à appréhender, notamment du fait de l'arrivée du tramway à proximité du site et le développement à terme du secteur du Grand Port inclus dans le périmètre de l'OIN Euratlantique.
- A la question du réaménagement des allées Boyer, il est précisé que cette rue n'est pas incluse dans le périmètre de la ZAC.
- Enfin, la démarche des ateliers participatifs pour l'aménagement des espaces verts est présentée : trois ateliers de co-production sont attendus dans le courant du 1<sup>er</sup> trimestre 2012. ils devront permettre de réunir autour du paysagiste en chef de la ZAC les habitants actuels et futurs, ainsi que les associations ou comités de quartier qui le souhaitent. Un travail partenarial est attendu, et devra permettre à terme d'arrêter, pour l'une des 1<sup>ères</sup> venelles ou station verte à réaliser, les principes paysagers retenus. Les personnes ayant participé à la co-production du projet paysager pourront être associées aux travaux de plantation et d'aménagement paysager au printemps 2012, si le parti pris paysager le permet. A ces ateliers participatifs sont invités tous les participants à cette réunion de concertation qui le souhaiteraient ; ces derniers peuvent s'inscrire aux futurs ateliers participatifs à la fin de la séance auprès de la Mairie. La Ville adressera également un courrier à l'ensemble des invités à cette réunion de concertation, leur proposant de participer également aux ateliers des espaces verts. Enfin, une lettre spécifique détaillera ces ateliers et les conditions de participation dans le Courrier de la Ville de Bègles.

**POLE DYNAMIQUES URBAINES**  
**Direction de l'Urbanisme**  
**Service programmation**  
**et aménagement urbain**

Affaire suivie par : Fabienne Anceau

Tél. : 05 56 99 89 83

**COMPTE RENDU DE REUNION PUBLIQUE**

**OBJET : Bègles, ZAC Quartier de la Mairie**  
**Compte-rendu de la 3<sup>ème</sup> réunion publique en date du 5 décembre 2012**

Début réunion : 18h

Fin réunion : 20h

**PARTICIPANTS**

Ville de Bègles :

- Jean-Etienne Surlève-Bazeille, adjoint à l'urbanisme
- Clément Rossignol, délégué au développement durable
- Ulrich Rodrigo, direction de l'urbanisme
- Jean-Marc Gipoulou, direction de l'urbanisme

Aquitanis :

- Adrien Gros

Maîtrise d'oeuvre:

- Paul Trouillot

Cub :

- Fabienne Anceau, direction de l'urbanisme
- Habitants, riverains

Pièces jointes :

- document de présentation
- liste des porteurs de projet et des architectes retenus sur le secteur des Sécheries

Catherine Derjoly  
chef du service programmation et aménagement urbain



Lors de la 1<sup>ère</sup> réunion publique du 6 juillet 2011, les enjeux, les nouveaux objectifs ainsi que le calendrier d'aménagement du secteur des Sécheries de la ZAC ont été présentés.

La seconde réunion publique du 21 novembre 2011 a permis la présentation par la Ville, la CUB, l'aménageur Aquitanis et l'équipe d'architecte urbaniste paysagiste en chef de la ZAC des grandes évolutions du projet urbain en cours de réflexion sur le secteur des Sécheries, ainsi que des projets de nouvelles orientations programmatiques du site.

Des ateliers ont été menés avec les habitants courant 2012 sur la thématique spécifique de l'aménagement des espaces publics de la ZAC, notamment sur le secteur des Sécheries, et mise en œuvre d'une venelle test sur le site.

Cette réunion de concertation du 5 décembre 2012 est l'occasion de présenter au public l'ensemble de la réflexion et du travail partenarial mené par l'aménageur Aquitanis, l'équipe d'architecte urbaniste paysagiste de la ZAC, la Ville et la CUB, et de recueillir l'avis du public sur ces évolutions importantes du projet urbain.

Cette réunion s'inscrit dans la procédure de concertation réglementaire mise en œuvre par la CUB en lien avec la Ville suite à délibération communautaire en date du 11 février 2011, permettant d'associer les habitants, riverains et usagers pendant toute la durée de l'élaboration du nouveau projet urbain.

Un document de synthèse de la réflexion et du nouveau projet urbain est présenté en séance. Il est annexé au présent compte-rendu.

Les évolutions significatives du programme de construction ont été présentées en suivant :

Le projet initial de la ZAC Quartier de la Mairie, composée des 3 secteurs Calixte Camelle, Chevalier de la Barre et Sécheries, prévoyait la réalisation de 7814 m<sup>2</sup> SHON de commerces et services, et de 391 logements dont 20% de logement sociaux. Dès 2007, afin de permettre la mise en place d'une meilleure mixité sociale sur la ZAC, la Ville de Bègles a souhaité que le programme global de construction soit densifié sur la frange nord des Sécheries, au profit d'une production diversifiée de logements sociaux. Le nombre de logements avaient alors été réajusté à 450 logements sur l'ensemble de la ZAC.

Aujourd'hui, la Communauté urbaine, en accord avec la Ville, propose un projet urbain modifié permettant d'affirmer les objectifs en terme de programmation d'habitats du PLH communautaire (Programme Local de l'Habitat) ainsi qu'en terme d'accueil de nouvelles populations au titre des enjeux de l'agglomération millionnaire, tout en préservant d'importantes surfaces d'espaces publics et collectifs, en privilégiant les circulations douces, et en confortant les trames vertes et les corridors de biodiversité de la Ville. Le nouveau projet urbain du secteur des Sécheries prévoit effectivement la réalisation sur ce secteur d'environ 450 logements environ, dont 20% en accession libre, 35% en accession libre à coût maîtrisé, 20% en accession aidée et 25% en locatif social. Ces logements proposeront un nouveau type d'habitat, privilégiant l'individualisation des logements dans les formes collectives d'organisation, au travers notamment d'une forme urbaine atypique d'« immeubles de maison ». Un important travail est mené actuellement par l'ensemble des partenaires de la ZAC pour promouvoir des logements « plus grands, moins chers », par une maîtrise des coûts du foncier, des coûts de construction, et par l'exigence de chacun quant à la qualité de vie des logements produits, leur modularité et appropriation possible par les habitants, ainsi que de la qualité d'usage des espaces extérieurs tant intimes que collectifs.

Cette évolution du programme des Sécheries permet, sur l'ensemble des 3 secteurs de la ZAC, de produire environ 660 logements, dont 36% en accession libre, 23% en accession libre à coût maîtrisé, 18% en accession aidée et 22% en locatif social. Elle permet également de mettre en place une démarche innovante de production de logements dans l'objectif de produire des logements attractifs, accessibles à tous et adaptés aux contextes sociaux, économiques, sociétaux et architecturaux actuels.

Enfin, cette programmation permettra une meilleure réponse aux besoins de chacun, et d'offrir au sein de ce territoire un parcours résidentiel adapté aux évolutions des modes et des parcours de vie de chacun.

A l'issue de ces présentations, ont été évoqués et discutés les points suivants :

- Identification des rues dévolues à tous les modes de déplacements et des espaces publics dévolus aux seuls modes de déplacements doux : sur le secteur des Sécheries, l'extension de la rue Calixte Camelle et l'allée de Franc, déjà réalisées, sont dévolues à tous les modes de déplacement. Les rues restant à aménager privilégieront les liaisons douces et apaisées : les venelles seront toutes créées au profit des seuls modes de déplacements doux, hors véhicules d'entretien, de secours et de gestion. Les rue Doris et Emile Combes, initialement prévues tous modes de déplacement, seront aménagées en allées de parc, au profit des modes de déplacements doux ; elles resteront toutefois accessibles aux véhicules d'entretien, de secours et de gestion, et seront également accessibles aux véhicules particuliers des habitants et usagers des logements de la ZAC, pour desserte ponctuelle et occasionnelle au droit des futures habitations (personnes à mobilité réduite, déménagements, etc.). Ces adaptations de programme des équipements publics sont possibles grâce au projet de regroupement du stationnement véhicules dans le parking silo à réaliser au cœur du secteur des Sécheries, qui permettra de limiter la place des véhicules sur les parcelles et par voie de conséquence sur les voiries adjacentes.
- La localisation et les enjeux du parking mutualisé sont sollicités : situé au cœur du secteur des Sécheries, le parking silo permettra de mutualiser l'ensemble des places de stationnement pour les habitations situées en cœur de ZAC. Il est idéalement situé, à 150m environ des futurs bâtiments concernés. Il pourra en outre permettre la mise en œuvre de services particuliers spécifiques. Des locaux vélos resteront à réaliser dans chaque immeuble de logements, au prorata du nombre de logements prévus. Un travail de partenariat avec PARCUB est actuellement engagé, pour réalisation et gestion future de ce parking voitures. La mise à disposition de places publiques de stationnement est également à l'étude. 415 places seront proposées pour la majorité des logements des Sécheries, hors îlots situés en frange nord de la ZAC.
- Un habitant de la résidence le Kallistos, réalisée par Mésolia, fait état de nombreuses malfaçons et dysfonctionnement au sein de son logement et de sa résidence. Il déplore une gestion inégale des locaux et espaces communs, qui semblerait s'accroître en période de visites de cette opération primée à Agora. La Mairie, la CUB et l'aménageur précisent pour leur part avoir rencontré à plusieurs reprises Mésolia, pour demandes de prise en compte d'amélioration globale de l'opération, notamment au niveau des espaces extérieurs ; la Mairie s'engage à faire remonter auprès de Mésolia ce mécontentement.  
Par ailleurs, l'habitant fait part du désappointement des résidents lorsque les travaux de la venelle test ont été menés au droit de leurs habitations, n'ayant reçu aucune information préalable explicitant les délais et objectifs de ces travaux. L'aménageur s'engage en séance à améliorer son dispositif d'informations aux riverains lors des prochains travaux.
- Des demandes de précisions sont souhaitées sur le projet de l'îlot P (angle Sud Ouest des Sécheries, à proximité de la Maison de la musique) ; ces précisions ne peuvent être apportées, aucun projet n'étant arrêté sur ce site. Ce projet sera vraisemblablement le dernier arrêté, les préalables fonciers n'étant à ce jour pas encore levés.
- Des riverains demandent comment seront gérées les limites de propriétés. L'aménageur précise qu'un maintien des clôtures existantes sera possible, sous réserve d'éventuelles propositions des opérateurs immobiliers, à négocier avec les riverains. Il est également rappelé qu'un plan de bornage contradictoire sera opéré, permettant à chacune des parties de faire valoir ses droits de propriété.
- Les riverains demandent également quelles seront les distances réglementaires entre les clôtures existantes et les futurs murs des bâtiments. Il est répondu que le règlement du Plan Local d'Urbanisme communautaire (PLU) s'applique sur cette ZAC ; il est proposé à chacun

de prendre rendez-vous si besoin avec le service instructeur de la Ville pour vérifier et préciser ces règles locales d'urbanisme.

- Une nouvelle demande de précisions concernant la procédure de maîtrise foncière pour l'îlot P est exprimée ; l'aménageur précise que la procédure d'expropriation est en cours. La conclusion d'un accord par voie amiable reste cependant recherchée. En cas d'impossibilité d'arriver à une négociation partagée, une intervention du juge des expropriations pourra être sollicitée.
- Les dates de travaux sont demandées ; le calendrier prévisionnel de réalisation des travaux tant d'espaces publics que des bâtis prévoit une réalisation sur 2014 et 2015. Ce calendrier devra être affiné dans les prochaines semaines.
- Les participants souhaitent connaître l'état d'avancement des projets immobiliers ; à ce jour, aucun projet de permis de construire n'a été déposé. Le travail de conception des projets a d'ores et déjà été initié. Il reste insuffisamment abouti pour permettre cependant en l'état une présentation publique. Un dépôt des permis de construire est recherché pour la fin d'année, afin de permettre une fiscalité avantageuse aux opérations, et permettre en conséquence des prix de sortie des logements plus abordables. La Mairie et la CUB s'engagent également à diffuser la liste des porteurs de projets et des architectes retenus sur le secteur des Sécheries ; cette liste est jointe en annexe au présent compte-rendu.
- Des riverains de l'allée Boyer demandent à la CUB une régularisation de fonciers dont les riverains s'estiment avoir été « spoliés ». Ces fonciers seraient situés hors ZAC ; les services communautaires présents ne sont pas gestionnaires de l'allée Boyer et des fonciers afférents, et ne peuvent en séance répondre aux riverains. Une alerte et information sera transmise en ce sens aux services de la direction territoriale sud de la CUB, pour traitement de la demande.
- Des habitants demandent des précisions sur le projet concernant l'école de Musique ; ce projet municipal est un projet d'extension de l'école de Musique, hors ZAC.

L'ensemble des éléments présentés en concertation est à la disposition du public en Mairie ainsi qu'à la CUB – Direction de l'Urbanisme (190 rue Lecoq à Bordeaux) ; sont joints à ces dossiers les registres permettant le recueil de l'avis des habitants, riverains et usagers. Le dossier de concertation est également disponible en ligne sur le site internet de la CUB sur <http://concertations.lacub.fr>