

Affaire suivie par : Thomas Woroch - Tél. 05 35 31 96 50 – t.woroch@bordeaux-metropole.fr

COMPTE RENDU DE REUNION

OBJET : Réunion d'information Projet Bacalan - Pessac Réunion du 28.11.2023	
Début réunion : 18h00 Fin réunion : 19h30	Animateur : Ville de Pessac, Agence d'urbanisme et Cabinet Inddigo
□ PARTICIPANTS Présents : <ul style="list-style-type: none">○ Franck Raynal, M. le Maire○ Benoit Rautureau, Adjoint à l'urbanisme○ Sophie Hadak-Bayce, AURBA○ Jean Christophe Chadaçon, AURBA○ Rémy Dugoujon, Cabinet Inddigo○ Fatima Chehrouri, Ville de Pessac○ Nathalie Plénard, BM/Ville de Pessac○ Thomas Woroch, BM/Ville de Pessac Excusés : /	DESTINATAIRES <ul style="list-style-type: none">▪ <i>les riverains</i>
Remarque : <ul style="list-style-type: none">• <u>Annexe 1</u> : Support de présentation de la réunion d'information Bacalan	

POINTS ABORDES	DECISIONS / OBSERVATIONS
<ul style="list-style-type: none"> • <u>Contexte</u> 	<p>La Ville de Pessac a confié à l'agence d'Urbanisme de Bordeaux Métropole et au cabinet Inddigo (spécialisé dans les solutions fondées sur la nature) la réalisation d'un diagnostic territorial du quartier Bacalan.</p> <p>La réunion d'information du 28 novembre avait pour but de partager ce travail avec les riverains du quartier et de récolter leur sentiment à ce sujet.</p>
<ul style="list-style-type: none"> • <u>Éléments échangés</u> 	<ul style="list-style-type: none"> • <u>Diagnostic du quartier Bacalan</u> <ol style="list-style-type: none"> 1. Cf. le support de présentation en accompagnement de ce compte-rendu. • <u>Questions des riverains</u> <ol style="list-style-type: none"> 1. Si le but du projet est d'accueillir de nouveaux habitants un problème de réseaux d'assainissement va se poser car le quartier n'est pas relié au réseau collectif. <p><i>Réponse : Le raccordement du quartier Bacalan au réseau collectif d'assainissement est un enjeu important car il est un préalable obligatoire à l'éventuel scénario d'une densification urbaine du quartier. C'est à l'issue de l'étude qui sera menée par la direction de l'urbanisme de Bordeaux Métropole et des ateliers avec les habitants que le scénario d'avenir du quartier déterminera les investissements publics qui seront à réaliser.</i></p> 2. Alerte concernant l'intention d'aménager des espaces naturels car un parc aménagé n'a plus les mêmes caractéristiques écologiques qu'un espace laissé naturel. De plus, je suis étonné que l'association Terre d'Adèle n'ait pas été invitée dans le cadre de sa présence dans le quartier avec les jardins partagés. <p><i>Réponse : M. le Maire est d'accord avec l'alerte émise concernant la tentation de vouloir parfois aménager des espaces naturels pour donner des aménités aux riverains et confirme que ces espaces n'ont alors plus les mêmes fonctions écologiques. M. le Maire indique que le diagnostic réalisé par l'agence d'urbanisme et le cabinet Inddigo évoque bien cette distinction et un choix devra être fait au cours de l'étude. De plus, il n'est pas incompatible que ces différents espaces avec leurs fonctions propres coexistent sur le quartier Bacalan.</i></p> <p><i>Concernant l'association Terre d'Adèle, il est confirmé que l'association a bien été invitée au même titre que les autres riverains.</i></p> 3. Le quartier Bacalan est un « château d'eau » comme le quartier Bordeaux lac avant l'aménagement Ginko, pouvez vous confirmer qu'une grande réserve d'eau sous forme d'un lac ne sera pas créée pour rendre habitable les zones marécageuses ? <p><i>Réponse : L'idée de prendre le temps nécessaire pour consulter les habitants et de réaliser des études par l'agence d'urbanisme et un cabinet spécialisé dans les solutions fondées sur la nature a justement pour but d'éviter d'engager les générations futures dans des choix hâtifs de courts termes. Par ailleurs, M. le Maire partage le constat que la protection de l'environnement du quartier et de ses fonctions écologiques devront être préservés. Ainsi, la réalisation d'un tel aménagement semble d'un autre temps.</i></p> 4. Quelle est la superficie du quartier ? Comment est composé son foncier ? <p><i>Réponse : La superficie du quartier Bacalan est de 14ha. Il est très morcelé foncièrement avec une majorité de propriétaires privés le long de l'avenue Jean Bart et la voie ferrée. La Ville possède des terrains dont le château Haut Bacalan et l'association Terres d'Adèle ont un bail. L'Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine a fait l'acquisition de 2 parcelles à l'angle J. Bart/Surcouf face à la rue Paul Emile Victor pour le compte de</i></p>

Ce compte-rendu sera considéré comme validé par toutes les parties sans retour sous 15 jours après la date de diffusion.

Bordeaux Métropole. Le CHU Haut Leveque Magellan possède une grande partie foncière le long de l'av. Magellan. RTE et des entreprises sont présentes entre la partie nord de l'av. Magellan et la voie ferrée.

5. Quel est le projet sur la voie Magellan ?

Réponse : Bordeaux Métropole a un projet de sécurisation des modes doux sur l'avenue Magellan par la création d'une voie verte (piéton et vélo) côté CHU et un trottoir réglementaire côté maisons individuelles.

6. Votre diagnostic met en avant le manque de services et activités économiques disponibles pour les habitants du quartier. Est-ce que le PLU qui est peu permissif actuellement en termes de droits à construire pourra être revu en ce sens ? Quel est le calendrier pour ce projet ?

Réponse : Le but de ce projet n'est pas de transformer le quartier en zone commerciale. En effet, la zone commerciale de Bersol intégrée dans le projet Bordeaux Inno Campus mené par Bordeaux Métropole et qui jouxte le quartier Bacalan a déjà cette destination.

Tout comme des zones d'espaces naturels pourront être identifiées à conserver dans les futurs scénarios, il est également possible que des parcelles soient identifiées pour une intensité urbaine plus importante. Toutefois, il faudra qu'elles soient compatibles et cohérentes avec l'espace environnant et dans le respect de la réglementation de la protection environnementale. De plus, les préalables en termes d'investissements publics nécessaires à ce choix (comme un réseau collectif d'assainissement) devront être identifiés et mis dans la balance coût/bénéfice pour le quartier et la Ville.

En termes de calendrier, la Ville de Pessac n'est pas pressée et n'a pas de projets pré-déterminés sur ce secteur. Il est toutefois nécessaire d'anticiper les futures mutations de la ville dans ce secteur qui peuvent être menées de façon individuelle par la cession/acquisition de terrains à des promoteurs immobiliers et qui pourraient aboutir à un développement de quartier non souhaitable pour les habitants. C'est pourquoi ces études sont menées et que l'année 2024 devra permettre à Bordeaux Métropole en partenariat avec la Ville de Pessac de réaliser des ateliers de concertation et donner des orientations de développement du quartier.

M. le Maire rappelle que le temps de l'urbanisme est un temps long et qu'il comprend que cela peut être frustrant pour des habitants. Enfin, à l'issue de ce processus il est bien identifié que le PLU devra être modifié pour refléter les nouvelles orientations du quartier.

7. Deux opérateurs importants sont présents dans le quartier et sont absents lors de cette présentation, principalement RTE avec les lignes à hautes tensions et la SNCF avec la voie ferrée. Ne serait-il pas pertinent qu'ils participent à ces réflexions ? De même pour le château Haut Bacalan.

Réponse : M. le Maire indique que ces deux opérateurs sont en effet fortement présents sur ce quartier Bacalan mais que malheureusement, ces réflexions sur les quartiers qu'ils traversent ne les intéressent que très peu. En effet, ces opérateurs réagissent à des réflexions d'ensemble menées au niveau national et sont plutôt autonomes dans leur fonctionnement. Ainsi, il est même préférable que dans un premier temps ces opérateurs ne soient pas présents et que nous les rencontrions éventuellement une fois un scénario de développement privilégié.

Le château haut Bacalan est en effet un acteur incontournable du quartier et du foncier Ville lui est d'ailleurs mis à disposition par un bail. Il est nécessaire qu'il soit inclus dans les réflexions futures et regrette qu'il soit absent ce soir.

8. Le Syndicat de Quartier de France a pesé pour ne pas voir de jonction viaire entre Cestas et Pessac car l'avenue J. Bart est devenu un itinéraire bis à cause de Bordeaux Métropole qui n'a pas créé des voies permettant d'éviter J. Bart entre l'autoroute et Bersol. Ainsi, J. Bart est

très circulée matin et soir pour éviter la rocade. Est-il prévu de rendre l'av. J. Bart aux habitants ?

Réponse : Il est vrai que l'av. J. Bart est circulée mais elle ne fait pas partie des voies les plus circulées de Pessac. Ce n'est pas la faute de Bordeaux Métropole car au niveau du carrefour du Pacha en venant depuis Cestas il y a plusieurs chemins possibles.

Dans le cadre du projet Bordeaux Inno Campus, une réflexion est en cours pour la création d'un échangeur complet ce qui permettrait de réduire la circulation sur l'av. J. Bart. Toutefois, cet investissement ne dépend pas que du territoire métropolitain et des discussions avec la Ville de Canéjan ont été entreprises.

9. Le projet du quartier Bacalan étant sur un temps long et les problèmes de sécurisation piétonnes et cyclables sur l'av. J. Bart étant importantes, il n'est pas raisonnable d'attendre 5 ans pour envisager des solutions. Que pouvez-vous faire à court termes ?

Réponse : Le projet de quartier Bacalan et la sécurisation de l'av. J. Bart ne sont pas indissociables et une amélioration de l'avenue peut être envisagée prochainement.

10. Un médiateur pourra t'il être mis à disposition pour être sûr que les habitants soient entendus dans le cadre de ce projet.

Réponse : Les habitants seront écoutés par la mise en place de réunions de concertation au cours de l'année 2024 ou début 2025. Le but n'est pas de faire un projet pour chaque habitant et il n'y aura pas de référendum local. En effet, un projet de quartier doit comprendre plusieurs intérêts à la fois individuels (ce pourquoi nous vous consultons) mais aussi général par la position du quartier dans la ville et dans la métropole. Le poids de la voix des habitants dans les orientations du futur projet pour le quartier devra être déterminé au cours de l'année 2024.