



bordeaux
EURATLANTIQUE
Établissement Public d'Aménagement

ZAC BÈGLES GARONNE

Dossier de concertation

Concertation préalable à la création de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) en application des articles L103-2 et suivants du Code de l'urbanisme

SOMMAIRE

Le projet d'aménagement en un clin d'œil	2
Contexte et objectifs de la ZAC Bègles Garonne	4
Où en sommes-nous ?	14
Les orientations urbaines	19
La concertation et le calendrier	25
Les acteurs de la ZAC Bègles Garonne	29
Les rendez-vous de la concertation	30
Mémo	31
Annexes	32



Vue aérienne du périmètre envisagé ©Philippe Caumes

LE PROJET D'AMENAGEMENT EN UN CLIN D'ŒIL

Depuis 2010, l'Opération d'intérêt national (OIN) Bordeaux Euratlantique accompagne le développement de la métropole bordelaise en proposant une offre immobilière alternative à l'étalement urbain. D'une rive à l'autre de la Garonne, elle s'étend sur plus de 730 hectares. Bègles Garonne est, avec Saint-Jean Belcier et Garonne-Eiffel, le 3^{ème} territoire de projets urbains de l'OIN.

Qu'est-ce que la ZAC Bègles Garonne ?

LE PERIMETRE ENVISAGE

La Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) Bègles Garonne concerne 80 hectares environ, soit 3 sous-secteurs positionnés entre le boulevard Jean-Jacques Bosc et le quai du Président Wilson à Bègles : Bordet / Marcel Sembat, « Imaginez Bègles Autrement » (IBA), berges-estacade.

3 GRANDS ENJEUX URBAINS

- Environnement : « retrouver » les berges de la Garonne, renforcer la végétalisation.
- Mixité : inclure les fonctions résidentielles et économiques dans une logique de quartiers.
- Mobilité : anticiper les futurs transports en commun, réorganiser le trafic et les voiries.

LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

- Des quartiers ouverts sur la Garonne et les secteurs voisins, structurés par des parcs et des coulées vertes.
- Des commerces et équipements publics (écoles, sites sportifs et associatifs...).
- Une nouvelle entrée sud du cœur d'agglomération.
- Une desserte logistique entièrement revue (papèterie, Coliposte).
- Une opération répondant au risque d'inondation.

LA CONCERTATION REGLEMENTAIRE ET SES AMBITIONS

Au-delà de son aspect réglementaire, la concertation est l'occasion de poursuivre les réflexions engagées avec les habitants et les élus entre 2017 et 2020. Elle s'accompagnera d'ateliers participatifs et de projets artistiques permettant l'expression la plus large possible.

À RETENIR



- 80 hectares environ
- 12 mois de concertation préalable à la création de la ZAC
- Réalisation : 2025-2035

CONTEXTE ET OBJECTIFS DE LA ZAC BÈGLES GARONNE

Dédié à la vigne puis à l'industrie, le territoire a connu peu d'évolutions depuis les années 1970.

Histoire et situation actuelle du territoire

À L'ORIGINE, UNE PLAINE VITICOLE...

La rive gauche de la Garonne est longtemps restée une plaine de vignobles et de maraîchage. Au 19^e siècle, le déclin des domaines viticoles et la construction de la gare Saint-Jean ont scellé son destin industriel. À Bègles, les sècheries de morue ont laissé place à des usines de chaudronnerie automobile, de verrerie et de papèterie. La métallurgie et la chimie ont trouvé leur place de part et d'autre de la ligne ferroviaire Bordeaux-Sète.

Desservie par le rail et 3 ports, Bègles est devenue la première banlieue industrielle de Bordeaux. Compte tenu de la grande diversité des implantations, la désindustrialisation s'est inscrite sur une longue période. En 1974, la construction de l'ancienne A631 (voie sur berge) a privé Bègles de sa relation séculaire avec le fleuve, compromettant toute évolution coordonnée du tissu urbain.

LE TERRITOIRE EN 2022

Faiblement peuplé, le territoire nord-est de Bègles est encore isolé du fleuve et, dans une moindre mesure, des secteurs en mutation du sud de Bordeaux (Belcier, Ars...). Vers le boulevard Jean-Jacques Bosc, il offre le visage d'un quartier résidentiel parsemé de petits commerces. Le sud du périmètre du projet est majoritairement composé de sites industriels, entrepôts, hangars et parkings.

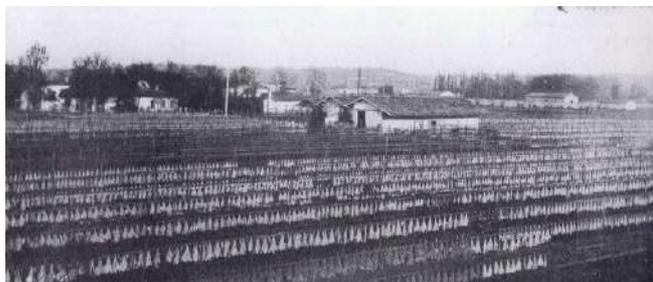
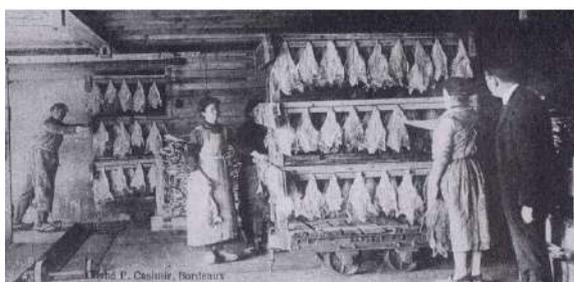
Environ 90 % des surfaces se situent en zone inondable. Alors que 70 000 véhicules passent chaque jour sur l'ancienne A631, les accès et les perspectives vers la Garonne sont quasi inexistantes.

Mais c'est aussi près du fleuve que subsistent des sites et bâtiments remarquables tels que la Chartreuse classée de l'ancienne papèterie de Bègles, la demeure Volpillac, le château de Francs et son périmètre de protection Monument Historique, qui sont autant d'atouts pour dessiner un nouvel avenir.

Bègles, capitale de la morue

Les sècheries de morue se sont installées à partir de 1843. Des centaines de « pendilles » exposaient les poissons à l'air libre. Le dernier morutier bordelais a appareillé en 1988.

Images d'archives des sècheries



OIN Bordeaux Euratlantique : les premiers aménagements

L'Opération d'Intérêt National (OIN) Bordeaux Euratlantique a été décidée en 2010 dans la perspective de la LGV Sud Europe Atlantique. Son ambition est de conduire le renouvellement urbain du sud de Bordeaux, d'une rive à l'autre de la Garonne, sur plus de 730 hectares.

L'OIN est pilotée par l'Établissement Public d'Aménagement (EPA) Bordeaux Euratlantique. Il s'agit d'aménager une vingtaine de quartiers mêlant

équipements publics, logements, bureaux, commerces et pôles de spécialité, tous desservis par un vaste réseau d'espaces verts et de voies piétonnes et cyclables. L'OIN est au service d'un urbanisme durable : en donnant de nouvelles fonctions à des surfaces jusqu'alors principalement dédiées à l'industrie et la logistique, elle limite l'étalement urbain.

EPA : concilier l'intérêt national et l'intérêt local

Aménageurs de l'État, les Établissements Publics d'Aménagement (EPA) conçoivent, financent et construisent les projets urbains en partenariat avec les collectivités. Les représentants du Conseil régional, du Conseil départemental et de Bordeaux Métropole, les maires de Bègles, Bordeaux et Floirac siègent au sein du Conseil d'administration de Bordeaux Euratlantique.

OIN

Les Opérations d'Intérêt National sont régies par l'article L102-12 et L102-13 du Code de l'urbanisme. Elles sont créées par décret en Conseil d'État et montrent l'engagement de l'État dans les territoires. Par l'intermédiaire du Préfet, l'État accompagne donc la création d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) au sein d'une OIN.

Bègles Garonne au sein de l'OIN Bordeaux Euratlantique

- ZAC Bègles Garonne soumise à concertation : 80 ha environ
- ZAC Bordeaux Saint-Jean Belcier : 144 ha
- ZAC Garonne Eiffel : 128 ha

CULTIVER LES PARTICULARITES DU TERRITOIRE

Les aménagements de Bordeaux Euratlantique se fondent sur l'histoire et les particularités de chaque site. Quelques exemples :

- Dès 2016, passant de l'énergie fossile à l'économie verte, l'ancien site Esso de Bègles a cédé la place au parc de l'intelligence environnementale Newton.
- Le nouveau quartier de l'Ars à Bordeaux, au nord du boulevard Jean-Jacques Bosc, se développe sur un ancien site ferroviaire autour d'un grand jardin qui, à terme, atteindra 8 hectares et rejoindra le bois de Gattebourse.
- Le quartier Amédée Saint-Germain (ZAC Bordeaux Saint-Jean Belcier) a pris pied sur un ancien site ferroviaire. Avec sa halle ferroviaire et ses trois citernes restaurées, la place des Citernes valorisera le patrimoine historique.
- Entre le pont Saint-Jean et le pont de Pierre, le quartier Deschamps -Belvédère et son jardin sportif Suzanne Lenglen proposent de nouveaux équipements métropolitains avec de nouveaux points de vue sur la rive gauche de Bordeaux.
- À Bègles, en lieu et place de l'ancien Tri postal, la Cité Numérique (25 000 m² répartis en 3 bâtiments), est dédiée à l'innovation digitale. Son architecture fait le lien entre le passé et le futur.



Cité Numérique à Bègles
©Olivier Ouadah



Jardin Sportif Suzanne Lenglen,
Bordeaux © Sebastien Sindeu



Jardin de l'Ars à Bordeaux
© Eppa Studio

RELEVER ENSEMBLE LE DEFI CLIMATIQUE

En tant qu'aménageur, Bordeaux Euratlantique peut agir sur le bilan carbone de la phase de construction, la consommation énergétique des bâtiments, les déplacements au sein des quartiers ou encore, avec l'aide des habitants, sur la production de déchets. La durabilité est l'un des piliers de sa raison d'être. Elle se cultive de manière concrète :

- Bordeaux Euratlantique poursuit les objectifs de décarbonation fixés par les accords de Paris (neutralité carbone en 2050). Les entreprises chargées de la maîtrise d'œuvre doivent atteindre des objectifs chiffrés en matière de consommation d'énergie et de bilan carbone. Dans le cas de la ZAC de Bègles-Garonne, il sera largement fait appel à la filière bois, y compris en matière de procédés constructifs (ossature bois, produits d'isolation biosourcés...).
- La nature prendra sa place sur 50 hectares. Une démarche volontariste de dépollution permet par ailleurs la désimperméabilisation d'un maximum de surfaces, une étape indispensable au rétablissement du cycle naturel de l'eau et à une gestion plus naturelle des ruissellements.
- Bordeaux Euratlantique développe un modèle de ville alternatif à l'échelle des quartiers, créant un patrimoine culturel, social et environnemental tourné vers les générations futures.

S'inscrire dans une dynamique partagée

UN NOUVEAU PONT SUR LA GARONNE

La ville de Bordeaux s'est principalement développée sur les plaines marécageuses de la rive gauche de la Garonne. En 1822, la construction du pont de Pierre a ouvert la voie à l'urbanisation plus ou moins ordonnée de la rive droite. Au début des années 2000, le tramway, les programmes de rénovation urbaine (pont Jacques Chaban-Delmas, caserne Niel, éco-quartier Darwin) puis l'OIN Bordeaux Euratlantique ont ouvert un nouveau chapitre.

Bordeaux et Bègles ne comptant que 5 ponts routiers, les possibilités de franchissement de la Garonne restaient insuffisantes. Depuis le printemps 2022, la charpente métallique du pont Simone Veil prolonge le boulevard Jean-Jacques Bosc. L'ouvrage sera mis en service en 2024. Son implantation et ses accès sont conçus en cohérence avec les programmes de l'OIN de Bordeaux Euratlantique et de la Métropole (ZAC des Quais de Floirac notamment). En lieu et place de bretelles routières et piétonnes enchevêtrées, les extrémités du pont donneront sur de grands espaces paysagers facilitant l'accès aux berges.

- Rive gauche, dans le prolongement du boulevard Jean-Jacques Bosc requalifié, le pont débouchera sur un grand espace ouvert aux piétons et aux transports en commun.
- Rive droite, dans la continuité du parc aux Angéliques, le pont Simone Veil donnera sur un espace paysagé traversé de voies cyclables et cheminements piétons.

Un ouvrage dédié à tous les usages

Long de 545 mètres, le pont Simone Veil aura une largeur suffisante (44 mètres) pour accueillir des voies réservées aux piétons, aux cyclistes, et à un Transport en Commun en Site Propre (TCSP). Les véhicules légers et poids lourds circuleront sur une seule voie par sens de circulation. À cela s'ajoutera un grand espace de déambulation de 15 mètres de large.

CAP SUR LES TRANSPORTS EN COMMUN

Le schéma des mobilités 2020-2030 de Bordeaux Métropole met l'accent sur le réseau de bus express, qui comptera 104 km de lignes en 2030. Les couloirs de bus passeront de 80 km à 160 km. Un réseau vélo express (le ReVE) de 250 km doté de stationnements sécurisés sera aussi créé.

- La ligne Presqu'île-Campus sera opérationnelle en 2025. Elle desservira le campus universitaire, le CHU et la gare Saint-Jean pour se prolonger en direction de Cenon.
- Une ligne circulaire « boulevard » est envisagée. Elle empruntera le pont Simone Veil depuis la rive droite pour rejoindre l'hôpital Pellegrin et la Cité du Vin.
- À partir de 2028, la ligne de RER Langon-Libourne passera par Bègles, la gare Saint-Jean et Cenon.

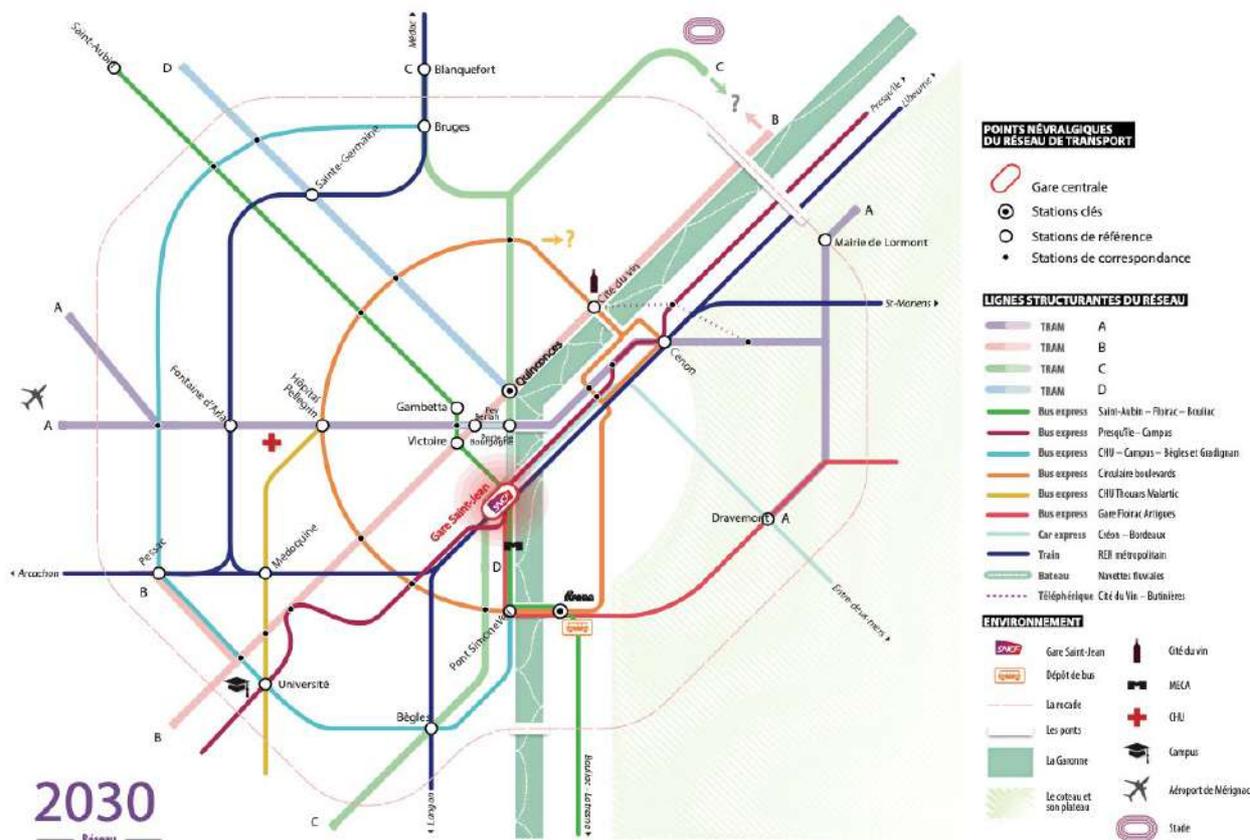


Schéma des mobilités 2030 – © Bordeaux Métropole

Pourquoi une ZAC ?

FACILITER LES GRANDES OPERATIONS URBAINES

Une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) permet la programmation et la conduite d'une opération urbaine à l'échelle d'un quartier ou d'un morceau de ville. La collectivité peut ainsi :

- Maîtriser les procédures foncières,
- Déterminer la densité et la forme des projets immobiliers,
- Définir les orientations liées aux risques d'inondation, à la préservation de la biodiversité et aux contraintes environnementales (liées à la pollution des sols par exemple),
- Financer des espaces publics et/ou des équipements publics.

LA ZAC BEGLES GARONNE, ABOUTISSEMENT D'UN TRAVAIL DE MATURATION

Troisième grand territoire de projets urbains de Bordeaux Euratlantique après Saint-Jean Belcier et Garonne Eiffel, Bègles Garonne a été intégrée dans l'OIN Bordeaux Euratlantique dès 2010. Le territoire a donné lieu à plusieurs périodes de diagnostics, pré-études et concertations.

- En 2015, l'agence Beltrando a élaboré un plan-guide du secteur Marcel Sembat.

- En 2017, le quartier tertiaire et industriel situé entre la papèterie et la mairie de Bègles a été inscrit au concours Imaginez Bègles Autrement organisé par l'association Europan sur le modèle des IBA allemandes pour sa 14^{ème} édition (Europan 14).
- Les réflexions se sont poursuivies en 2018-2019 dans le cadre d'une concertation volontaire sur le secteur Bordet / Marcel Sembat.
- Le 29 avril 2021, le Comité de Pilotage sur les aménagements de Bègles s'est prononcé en faveur d'une ZAC unique.

Le « grand périmètre » offre de nombreuses possibilités :

- la requalification des berges de la Garonne sur une plus longue distance et la définition des financements nécessaires à la transformation de l'estacade,
- le financement d'équipements publics en nombre suffisant,
- une maîtrise foncière globale sur le long terme, utile pour accompagner l'évolution de plusieurs grandes emprises (Coliposte, la papèterie de Bègles, Local Box...),
- un calendrier de réalisation et une concertation plus lisibles.

Les IBA allemandes et Europan

Les Internationale BauAusstellung –ou *exposition internationale du bâtiment*– sont représentatives de l'urbanisme de projet pratiqué outre-Rhin. Ces démarches éphémères, animées et coordonnées par une agence d'urbanisme publique, mobilisent des acteurs privés autour de projets innovants, généralement dans le cadre d'expositions internationales d'architecture. Elles jouent un rôle significatif en matière de préfiguration urbaine.

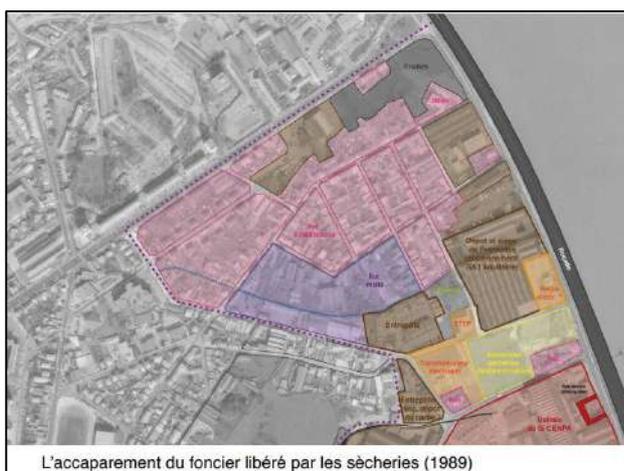
Europan est un concours thématique d'idées et de projets, suivi de processus de réalisation. C'est également un outil permettant aux villes européennes et aux acteurs urbains de définir et développer des stratégies innovantes pour leurs sites en transformation. La 14^{ème} session d'Europan a donné lieu à plus de 1000 projets sur 44 sites de 13 pays européens.

Le Périmètre proposé

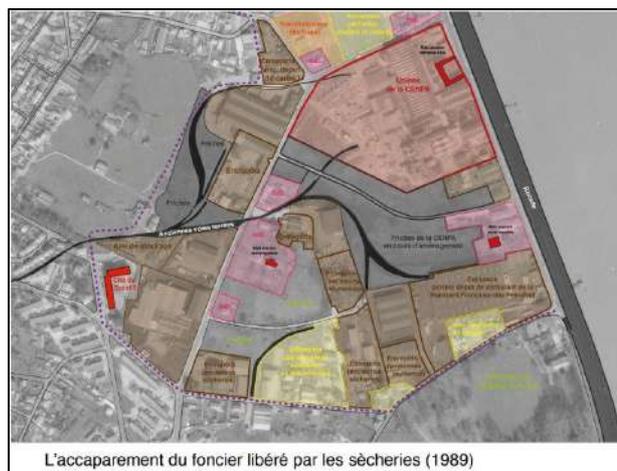
Le projet de ZAC, tel qu'il est présenté à la concertation, s'étend sur environ 80 hectares. Il comprend 3 secteurs positionnés entre le boulevard Jean-Jacques Bosc et le quai du Président Wilson :

- Le secteur Bordet / Marcel Sembat (32 hectares)
- Le secteur IBA (42 hectares)
- Le secteur des berges et de l'estacade (6 hectares)

Ces 3 secteurs sont représentatifs d'un territoire au passé industriel, soumis à un fort risque d'inondation et en partie séparé du fleuve. Leur intégration dans un même périmètre d'opération est nécessaire à la transformation d'ensemble attendue par les habitants et les collectivités.



L'accapement du foncier libéré par les sécheresses (1989)



L'accapement du foncier libéré par les sécheresses (1989)

LES ETAPES DE FORMATION D'UNE ZAC

La création d'une ZAC suit une procédure définie dans le Code de l'urbanisme et le Code de l'environnement :

- Une concertation préalable,
- Un dossier de création comprenant une étude d'impact, qui sera actualisée et intégrée dans tous les dossiers réglementaires suivants,
- Un dossier de réalisation comprenant un programme des équipements publics,
- Une Déclaration d'Utilité Publique (DUP) portant mise en compatibilité du document d'urbanisme,
- Une autorisation environnementale.

Chaque dossier réglementaire fait l'objet d'une instruction par les services de l'État et des collectivités, ainsi que de l'Autorité environnementale.

À quoi sert la DUP ?

La Déclaration d'Utilité Publique (DUP) vise à adapter le projet urbain à la réglementation d'occupation et d'utilisation des sols (régie par le Plan Local d'Urbanisme). Elle permet également à la collectivité ou à l'établissement public de procéder aux acquisitions foncières.



Carte du périmètre envisagé © Marc Duffoset

OÙ EN SOMMES-NOUS ?

La ZAC offre un cadre réglementaire adapté à l'évolution d'un territoire diversifié, dont les niveaux d'avancement des réflexions et études ne sont pas les mêmes d'un secteur à l'autre. Après plusieurs années de maturation, elle permet de passer des intentions à la concrétisation du projet urbain.

L'avancement des réflexions urbaines (2018-2022)

En avril 2018, une première rencontre a permis d'exposer les ambitions et intentions réciproques de Bordeaux Euratlantique et des élus béglais pour le secteur Bordet / Marcel Sembat.

Le projet urbain s'est amorcé en septembre 2018, à l'occasion des 110 ans du comité de quartier « Marcel Sembat », avec l'intervention conjointe du directeur général de l'EPA et du maire de Bègles.

Les premières réflexions ont pris la forme de rencontres et d'une balade urbaine. Trois ateliers participatifs ont été organisés au printemps 2019 afin de partager les objectifs généraux du projet urbain et les approches possibles. Les résultats ont donné lieu à une réunion de restitution le 15 juillet 2019 et à la publication d'un bilan validé par le Conseil d'administration de Bordeaux Euratlantique. **Il est annexé au présent dossier, ainsi que la présentation de restitution faite en séance au public le 15 juillet dernier. Ces éléments viennent nourrir le projet tel qu'il est soumis à la concertation réglementaire aujourd'hui.**



Un dernier atelier a pu être organisé au tout début de la crise sanitaire avec Ilex, l'agence d'urbanisme et de paysage, chargée de la préfiguration du projet urbain.

SECTEUR BORDET/MARCEL SEMBAT

Quartier « habité » constitué de maisons individuelles, échoppes et bâtiments artisanaux, le secteur Bordet / Marcel Sembat s'est trouvé au cœur des échanges tout au long de la première concertation. Cette longue séquence a débouché sur la publication d'un nouveau plan guide en 2021 par Ilex.

Les attentes exprimées par les habitants portent notamment sur la préservation des échoppes, l'organisation d'un nouveau quartier autour d'un grand parc, l'aménagement d'un groupe scolaire et de locaux associatifs... Par ailleurs, le tissu urbain au cœur du secteur est concerné par un projet d'intérêt général (PIG) métropolitain visant à accompagner sa réhabilitation.

SECTEUR IBA

Le secteur IBA étant principalement dédié aux activités industrielles et commerciales, les réflexions urbaines y sont moins avancées que dans le secteur Bordet / Marcel Sembat. Cependant, un premier zonage a été esquissé et les grands principes d'aménagement sont connus.

- Le concours IBA – Europan 14 a mis l'accent sur le principe de « la ville productive », composée de petites unités de production, ateliers et startups. Parce qu'elle permet de rapprocher habitat et lieu de travail, cette vision peut contribuer au projet urbain. Elle est à coordonner avec les projets de transports en commun annoncés dans le plan de mobilité de Bordeaux Métropole, mais aussi avec la conservation d'une partie du tissu urbain existant. Plutôt que de réaliser un quartier *ex-nihilo*, Bordeaux Euratlantique propose en effet de composer avec le « déjà là ».
- Une étude capacitaire incluant les grandes emprises foncières (papèterie, Coliposte, site d'activité Local Box), le bâti ancien et les voies ferrées désaffectées est en cours. Elle est destinée à éclairer la faisabilité des orientations urbaines.
- Enfin, dans la perspective du projet urbain, Bordeaux Euratlantique est attentif aux opportunités de mutation, dans une démarche de recomposition du territoire. C'est dans ce cadre que l'EPA s'est porté acquéreur du site de la papèterie de Bègles pour articuler une réindustrialisation du site au projet urbain futur.

ICPE

Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE), dont une partie de la papèterie par exemple, sont des exploitations industrielles ou agricoles susceptibles de présenter des risques de pollutions ou nuisances. Les ICPE sont soumises à différents niveaux d'autorisation relatifs au stockage de produits chimiques, à la consommation d'énergie ou encore aux émissions atmosphériques.

VOIES SUR BERGES ET ESTACADE

Entre le boulevard Jean-Jacques Bosc et le pont François Mitterrand, les voies sur berges présentent toutes les caractéristiques d'une infrastructure autoroutière. Déclassée depuis 2017, la voirie passe sur un ouvrage sur pilotis (estacade), qu'il reste à mieux connaître sur le plan technique.

- Des études lancées en 2021 avec les services Ouvrages d'art et Mobilités de Bordeaux Métropole serviront de socle à la conception d'un pré-programme.
- Des diagnostics et études techniques sont en cours pour évaluer l'état de l'ouvrage et les perspectives de restructuration des voies sur berges. Les données recueillies permettront la constitution d'un pré-programme de concours.
- Les aménagements envisagés dans les secteurs Bordet / Marcel Sembat et IBA devront contribuer au financement des études et travaux de requalification des voies sur berges et de l'estacade.



© Marc Duffoset

PPRI : quelles incidences ?

Le Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) identifie les zones qui risquent d'être inondées, interdit ou réglemente les éventuelles constructions, réduit les effets d'une inondation sur les secteurs déjà construits et préserve les zones d'expansion de crue. Le précédent plan guide du secteur Bordet / Marcel Sembat applique un principe de précaution en déterminant des zones inconstructibles, en donnant des règles constructives (hauteur des planches par exemple) et en limitant la construction de bâtiments équipés d'un niveau en sous-sol.

3 grands enjeux, des ambitions complémentaires

ENVIRONNEMENT

- Organiser les quartiers autour de grands parcs centraux, renforcer les coulées vertes et appliquer la politique Zéro Artificialisation Nette (ZAN) issue de la loi Climat et résilience du 22 août 2021.
- Limiter les nouvelles voiries au profit des cheminements doux (marche, vélo, trottinette...), requalifier l'estacade et créer un parc sur les berges afin de « retrouver le fleuve ».



MIXITE

- Aménager des espaces et équipements publics (parvis, jardins, places, équipements associatifs, écoles...) en nombre suffisant.
- Tirer parti de la vocation résidentielle du secteur Bordet / Marcel Sembat et de la dimension économique du secteur IBA à travers une programmation mixte (logements, commerces, activités...), créer des quartiers traversables en 10 minutes à pied avec un espace vert à moins de 300 mètres des logements.
- Faire de cette mixité économique et résidentielle le point de départ d'une véritable conversion environnementale des anciens espaces industriels. Le développement de la nature en ville, la réduction de la place de la voiture au profit de la marche, du vélo et des transports en commun, et la recomposition de pièces de pleine terre en lieu et place du bitume et des anciennes plateformes industrielles contribuent directement à la réduction des îlots de chaleur. De même, le recours à des matériaux bio-sourcés, l'orientation des futurs programmes immobiliers, la végétalisation des toitures et la canalisation des eaux de pluie vers les massifs plantés font partie des leviers dont dispose Bordeaux Euratlantique pour rendre les quartiers agréables à vivre tout en répondant concrètement à l'urgence climatique et environnementale.

MOBILITE

- Accompagner l'arrivée du bus express (Presqu'île-Campus et future ligne circulaire...), réorganiser le trafic automobile et poids lourds (boucle logistique) du secteur IBA.
- Créer la nouvelle entrée sud du cœur d'agglomération en requalifiant significativement les quais

ZAN

Issu du Plan Biodiversité et de la Convention citoyenne sur le climat, le Zéro Artificialisation Nette (ZAN) est un objectif fixé pour 2050 visant à ne plus mobiliser de terres agricoles ou naturelles pour l'urbanisation. Les territoires, communes, départements et régions doivent réduire de 50 % le rythme d'artificialisation et de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers d'ici 2030.

Vers la concrétisation du projet urbain

De février 2021 à mars 2022, des ateliers de travail ont réuni les équipes de Bordeaux Euratlantique et la Ville de Bègles afin de travailler un premier projet global, aujourd'hui partagé avec les habitants dans le cadre de la présente concertation préalable.

En parallèle, le dossier d'étude d'impact, en cours de réalisation, examine le risque inondation, la biodiversité, la pollution, les déplacements, les paysages ou encore la qualité de l'air du territoire... Le projet urbain entre également dans sa phase pré-opérationnelle avec le lancement de la procédure de consultation de maîtrise d'œuvre urbaine. L'année à venir permettra de finaliser les différentes études qui viendront compléter les contributions issues de la présente concertation mais également celles des concertations passées. **Tous ces apports du publics, analysés et croisés avec les études techniques, permettront de préciser les orientations urbaines.**

LES ORIENTATIONS URBAINES

Les premières phases de participation du public, le concours IBA et les projets de Bordeaux Métropole (pont Simone Veil, transports en commun) ont alimenté les scénarios d'aménagement d'un territoire complexe. Les orientations urbaines tiennent compte des niveaux d'avancement des 3 secteurs. Elles révèlent un projet urbain unifié à l'échelle de la ZAC et des secteurs voisins.

Les orientations générales

TIRER PARTI DE L'EXISTANT

La métropole de Bordeaux est particulièrement attractive. Ce sont environ 30 000 emplois qui devraient être créés au sein de toute l'OIN à l'horizon 2030. Cela s'accompagnera de la construction d'environ 20 000 logements dont :

- 25 à 35 % de logement social,
- 20 à 25 % de logements encadrés (inférieurs à 2 800 €/m²),
- 40 à 50 % de logements en accession libre.

L'EPA Bordeaux Euratlantique s'appuie sur le tissu économique et l'habitat existant. Cette approche permet une transformation adaptée, avec la création de quartiers vivants, agréables à habiter et accessibles.

3 SECTEURS, UN MEME PROJET D'ENSEMBLE

- Les quartiers devront être mixtes, c'est-à-dire adaptés à des fonctions variées (résidentielle, productive, éducative, tertiaire, culturelle, associative...). La vie de quartier doit pouvoir s'y épanouir 7 jours sur 7, avec des secteurs dynamiques et d'autres plus calmes.
- Des espaces publics généreux prendront la forme de places, parvis, coulées vertes, jardins et promenades connectés les uns aux autres mais aussi aux quartiers voisins. Ce sera notamment le cas des deux côtés du pont Simone Veil.
- Le tissu économique sera tourné vers le numérique en lien avec la Cité Numérique, le parc de l'intelligence environnementale Newton, mais aussi vers les activités productives, l'artisanat, l'économie créative, le bâtiment ou les activités logistiques existant déjà dans le secteur IBA. À l'issue d'un appel à Manifestation d'Intérêt (AMI), deux

investisseurs (InCité et Bleu Mercure) sont chargés de développer 20 000 m² de locaux d'activités sur 10 ans au sein de l'OIN dont environ 1/4 dans la ZAC Bègles Garonne. Les bureaux sont, quant à eux, dimensionnés pour répondre prioritairement aux besoins des PME. L'économie sociale et solidaire participera elle aussi à la diversité économique.

- Environ 50 000 m² de commerces sont envisagés à l'échelle de l'OIN, soit 2/3 du potentiel commercial du territoire. Cette limitation vise à inclure le tissu commercial existant (Armagnac, quai de Brienne, Terres Neuves...). L'offre de proximité est privilégiée.

CONSTRUCTION : LE CHOIX DE LA QUALITE

La nécessaire sobriété dans l'usage de l'argent public est compatible avec la qualité des constructions : la politique foncière de l'EPA Bordeaux Euratlantique permet de dégager les budgets nécessaires aux études de conception technique et architecturale, mais aussi à la construction de bâtiments innovants et de bonne facture. La maîtrise du projet urbain passe également par :

- la limitation des différents niveaux de sous-traitance,
- les engagements des opérateurs immobiliers en faveur de la construction bois,
- l'inscription de l'innovation et des retombées économiques et sociales parmi les critères d'attribution des projets...

Ces préconisations ont guidé les réflexions menées avec la Ville de Bègles et les services de Bordeaux Métropole. Elles font de Bègles Garonne un axe prioritaire pour l'EPA Bordeaux Euratlantique.

Espaces publics : les invariants de l'OIN

Les projets urbains de l'OIN prévoient 30 à 35 % d'espaces publics libres dont 20 à 25 % d'espaces verts.

Zoom sur Bordet / Marcel Sembat

L'effacement de la barrière existant entre Bègles et Bordeaux se fera en cohérence avec la requalification du boulevard Jean-Jacques Bosc et la construction du pont Simone Veil. L'aménagement de cheminements plus lisibles et plus sûrs, connectés aux quartiers voisins, y contribuera largement. Le renforcement des espaces verts et l'installation de commerces en pied d'immeuble sont des partis-pris fondamentaux.

ESPACES PUBLICS

Le scénario actuel repose sur l'aménagement d'environ 7 hectares d'espaces publics, dont 4 à 5 hectares d'espaces verts, avec :

- un grand parc central comparable au Jardin Botanique rive droite,
- le renforcement du Jardin de l'Ephémère et du bois Bordet, l'épaississement des massifs,
- l'aménagement de venelles, cheminements doux végétalisés et espaces verts interconnectés formant le « squelette » des quartiers et permettant, par exemple, le prolongement du Jardin de l'Ars en direction de Bègles ainsi que l'ouverture de la Cité Numérique sur le quartier Terres Neuves,
- la création d'une ou plusieurs « places de village ».

IMMOBILIER

La création de 1 800 logements permettrait de répondre aux besoins de 3 300 habitants. La partie nord des berges de la Garonne pourrait accueillir un ratio équilibré d'immeubles et d'espaces publics donnant sur le fleuve. Pour mieux s'inscrire dans le tissu urbain existant, les futurs bâtiments pourraient être complétés d'échoppes de taille intermédiaire. Leur implantation devra éviter les vis-à-vis et valoriser les vues.

Les surfaces de bureaux devront être suffisantes pour attirer 3 000 à 4 000 emplois.

Une répartition équilibrée des modes de déplacement (voiture, transports en commun, vélos, marche...) est recherchée.

Près de 1 350 places de stationnement (sur un total de 1 800) pourraient être aménagées dans une structure dédiée, le risque d'inondation et la prochaine entrée en vigueur d'un nouveau PPRI ne permettant pas d'envisager des places en sous-sol.

EQUIPEMENTS PUBLICS

Pour accompagner l'augmentation de la population dans les anciens secteurs industriels, plusieurs projets sont prévus à ce stade :

- une nouvelle école,
- l'agrandissement de l'école Marcel Sembat,
- une crèche,
- des placettes,
- des locaux associatifs au sein des programmes sociaux,
- des locaux municipaux dédiés aux démarches administratives et aux informations publiques (santé, citoyenneté...),
- des Maisons des associations dans des pavillons des rues Pauly et Maréchal Leclerc,
- une halle.

LES POINTS D'ATTENTION

Si les intentions d'aménagement de la ZAC ont pu être partagées lors d'une première période de concertation, il reste à préciser les règles et prescriptions architecturales, paysagères et environnementales en adéquation avec le cahier des charges EPA mais dont les règles devront contribuer à créer une identité propre à ce(s) quartier(s).

Enfin, la définition du projet urbain devra prendre en compte la gestion des crues de la Garonne par des aménagements paysagers adaptés au PPRI.

Zoom sur IBA

Il s'agira d'intégrer l'ancien quartier industriel au périmètre de la ZAC tout en maintenant les activités compatibles avec la vie résidentielle et commerçante. La nouvelle entrée sud du centre de la Métropole bénéficiera de l'embellissement des espaces publics et des programmes immobiliers diversifiés.

ESPACES PUBLICS

Conformément aux préconisations de l'OIN Bordeaux Euratlantique, au sein des 40 ha du secteur, est envisagée la réalisation d'un parc urbain central, connecté aux espaces verts voisins.

Ainsi, ceux-ci seront reliés au réseau de venelles et cheminements végétalisés de la ZAC. La boucle logistique sera à travailler en lien avec l'activité économique majoritaire du secteur.

IMMOBILIER

Un juste équilibre entre logements, activités économiques, bureaux et équipements est à trouver. Cela pourrait passer par des bâtiments « imbriqués », mêlant logements, commerces, ateliers... Le cœur urbain du secteur est lui aussi à définir. Il pourrait se

structurer autour des friches, le long de la Garonne et dans le sud de la ZAC.

EQUIPEMENTS PUBLICS

En plus de l'établissement scolaire commun avec Bordet / Marcel Sembat, le secteur IBA pourrait inclure une école et un collège, mais aussi des équipements sportifs, un équipement culturel ou d'autres équipements à définir dans le cadre des orientations programmatiques...

LES POINTS D'ATTENTION

L'étude de capacité en cours vise à évaluer la compatibilité d'un quartier mixte avec les prescriptions du PPRI et des activités majoritairement tournées vers la logistique.



Vue aérienne IBA 2021 ©Philippe Caumes

Zoom sur les voies sur berges et l'estacade

Du pont Chaban-Delmas au pont François Mitterrand, l'espace public gagné sur l'ancienne A631 achèvera la transformation de plus de 10 km de berges de l'agglomération bordelaise.

Au sud, les choix paysagers pourront évoquer la tradition de maraîchage de Bègles et l'ancien « delta vert » que formait le point de rencontre de la Garonne et des esteys.

DES ORIENTATIONS URBAINES A PRECISER

La réduction par deux des voies routières et l'intégration d'un site propre de bus dans la partie nord de la ZAC Bègles Garonne s'imposent d'elles-mêmes. Un plan guide spécifique reste à concevoir. Il pourra s'articuler en 3 séquences :

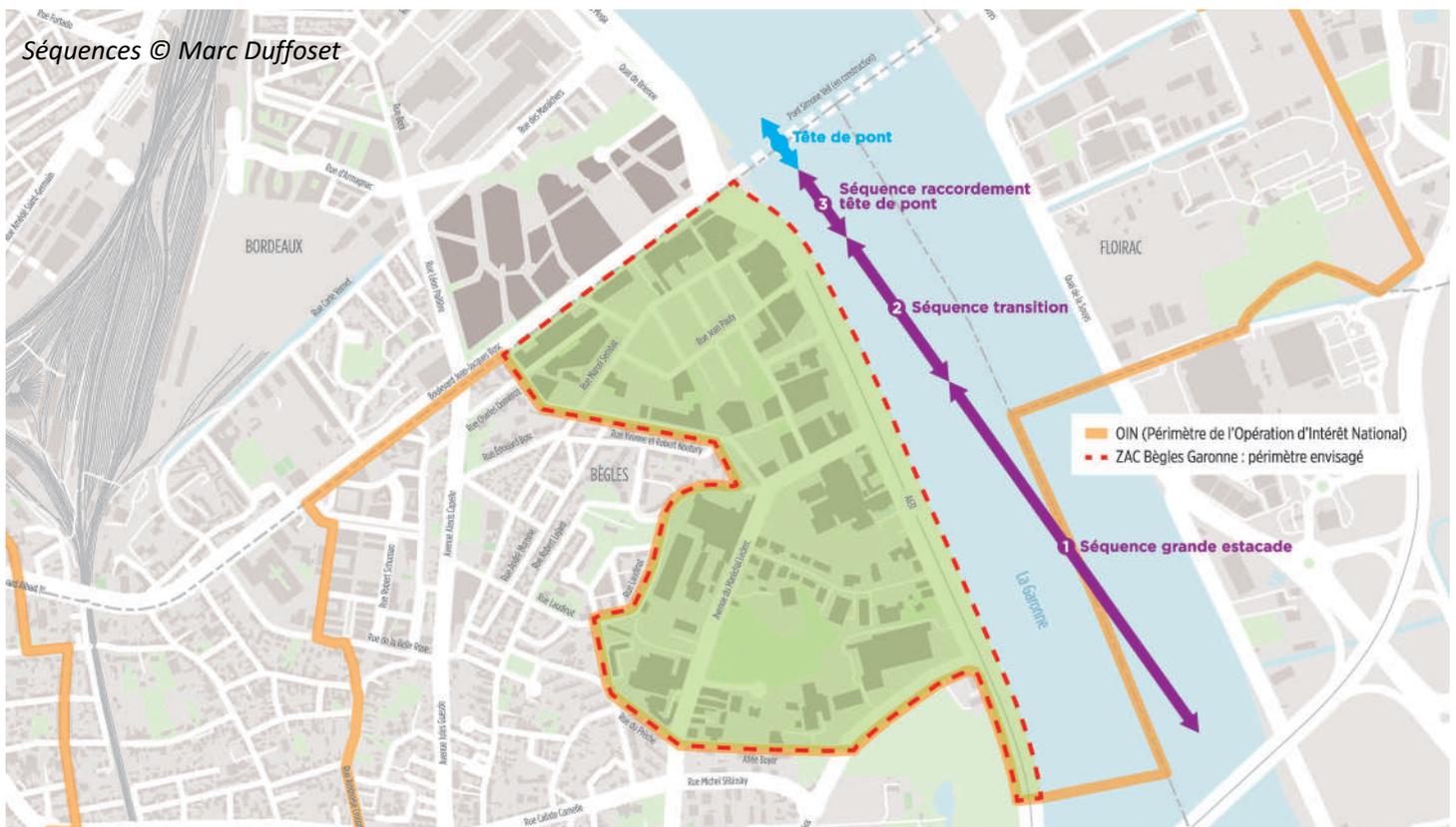
- Une section Sud, sur les deux tiers du linéaire, de l'échangeur A630 à l'avenue du Maréchal Leclerc. Sur ce tronçon, les voies routières pourront s'intégrer au tissu urbain, vers l'ouest, libérant un « ruban » d'une vingtaine de mètres.
- Une section nord, depuis la rue Pauly jusqu'à la rue Marcel Sembat. Les voies dédiées aux bus et les voies routières et piétonnes devront s'articuler avec la tête du pont Simone Veil.
- Une section intermédiaire, de la rue Pauly à l'avenue du Maréchal Leclerc, permettant l'intégration des différents modes de déplacement et de l'espace piétonnier de l'estacade. Les prescriptions du PPRI (recul d'alignement) pourraient entraîner la création d'un parc au lieu d'un front bâti.

LES POINTS D'ATTENTION

La création de promenades et de sites ouverts sur le grand paysage devra être compatible avec les activités économiques du secteur IBA.

La végétalisation de l'estacade fera écho au paysage des anciens domaines (château de Francs). La tenue dans le temps d'une végétation hors sol s'annonce toutefois délicate.

Après la désignation du lauréat chargé du plan guide, auront lieu les études d'avant-projet (AVP) puis la validation du projet et le démarrage des travaux. En plus de s'inscrire sur une longue période, une opération de cette ampleur entraînera des coûts importants et des arbitrages successifs.



LA CONCERTATION ET LE CALENDRIER

La concertation sur la ZAC Bègles Garonne intervient en parallèle des études d'avant-projet, de l'étude d'impact et de la désignation du futur maître d'œuvre. Tout en ouvrant la phase pré-opérationnelle, elle permet de recueillir les avis et propositions du public sur le projet urbain afin de le préciser.

3 séquences principales

Le dispositif de concertation sur la ZAC se compose de trois thèmes -soit 3 séquences- réparties sur 12 mois. Il prévoit une participation active du public pendant les réunions et ateliers, des contributions écrites (registre de la concertation) ainsi que des contributions spontanées par courrier ou par l'intermédiaire des médiateurs de la Maison du Projet de Bordeaux Euratlantique, ouverte au public en semaine et le lundi au 74/76 rue Carle Vernet à Bordeaux.

PERIMETRE DU PROJET URBAIN (4E TRIMESTRE 2022)

Cette première séquence sera l'occasion de rappeler l'historique des réflexions sur le projet urbain.

DIAGNOSTIC DU TERRITOIRE (1ER TRIMESTRE 2023)

Le diagnostic du territoire permettra à l'EPA Bordeaux Euratlantique de parfaire sa connaissance technique par une meilleure connaissance des usages quotidiens des habitants, riverains, salariés.

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT DU PROJET URBAIN (2E ET 3E TRIMESTRES 2023)

Le partage des grandes orientations permettra à la maîtrise d'œuvre de composer un plan guide global à l'échelle de la ZAC.

Les modalités d'organisation

LES REUNIONS PUBLIQUES

Chaque séquence de la concertation préalable sera ponctuée d'une réunion publique organisée en relation avec Bordeaux Métropole et la Ville de Bègles. Ces rendez-vous seront placés sous la présidence du maire de Bègles.

LES ATELIERS

Centrés sur les sujets soulevés lors de la deuxième séquence de concertation, au moins deux ateliers thématiques porteront sur le diagnostic, les enjeux urbains et les besoins du territoire (commerces et entreprises, équipements de loisirs, culturels et sportifs, logements, écoles, espaces publics, déplacements, stationnement, lien au fleuve...).

Des ateliers participatifs recueilleront les attentes et propositions des habitants sur le projet urbain pour les décliner ensuite dans chaque secteur de la ZAC Bègles Garonne.

Des visites « point de vue » permettront de découvrir sous des angles variés les volumes, perspectives et paysages du territoire. Les parcours se feront à vélo, en bus ou à pied selon les thèmes et les sites à visiter.

POUR BIEN S'INFORMER ET PARTICIPER

Pendant toute la durée de la concertation, le dossier de concertation et un registre pourront être consultés à la Maison du projet de Bordeaux Euratlantique et à la mairie de Bègles.

La concertation est annoncée dans la presse locale et sur le site de Bordeaux Euratlantique et de la ville de Bègles. Un plan d'information donne les indications utiles sur les dates et les modalités de participation.



Et après la concertation ?

Le bilan de la concertation retracera les thèmes et points particuliers abordés avec le public, ainsi que les pistes évoquées par le maître d'ouvrage pour affiner encore le projet.

Le dialogue se poursuivra au rythme des différentes étapes réglementaires et volontaires. L'objectif est d'associer les habitants, le tissu associatif et socio-économique béglais sous différentes formes afin de permettre l'expression la plus large possible : de l'architecture à la culture, de l'écologie aux procédés constructifs, de la production d'énergie renouvelable au choix des essences végétales...

Le phasage de la ZAC

LES ETAPES REGLEMENTAIRES

- Concertation préalable à la création de la ZAC : du 1er octobre 2022 au 30 septembre 2023 (a minima)
- Etude d'impact et Etat initial de l'environnement
- Dossier de création de la ZAC (tous secteurs)
- Dossier d'Autorisation environnementale
- Accord sur le programme des équipements publics (Bordeaux Métropole / Ville de Bègles)
- Dossier de réalisation
- Déclaration d'utilité publique
- Mise en compatibilité du PLU

La ZAC Bègles Garonne se construit à partir d'un périmètre unique et d'une même DUP.

LE CALENDRIER DE REALISATION

Un maître d'œuvre unique sera désigné en 2023. Les acquisitions foncières des secteurs Bordet / Marcel Sembat et IBA seront décalées dans le temps, ce qui induit des périodes successives de réalisation à compter de 2025.



LES ACTEURS DE LA ZAC BÈGLES GARONNE

bordeaux
euratlantique

Maître d'ouvrage de la ZAC Bègles Garonne, Bordeaux Euratlantique réunit l'ensemble des métiers de l'aménagement urbain. Le droit de préemption, la maîtrise foncière et la maîtrise d'ouvrage des espaces publics s'opèrent en coordination avec les différents projets publics et privés au sein de l'OIN Bordeaux Euratlantique.

BÈGLES

Le village urbain

En lien direct avec l'EPA Bordeaux Euratlantique, la Ville de Bègles a participé à l'ensemble des réflexions urbaines comme aux premières périodes de concertation. Cette collaboration active se poursuit dans le cadre de groupes de travail mensuels et des différents diagnostics techniques qui alimentent les étapes réglementaires.



Regroupant 28 communes, Bordeaux Métropole est en charge de l'urbanisme, l'habitat, l'environnement, l'eau et l'assainissement, les transports urbains et scolaires, les déplacements, la voirie, la signalisation, le stationnement. L'établissement public gère en outre tous les équipements du quotidien qui améliorent le cadre de vie des habitants de l'agglomération. Il concrétise également des projets urbains de grande envergure : le tramway, l'aménagement des quais, le pont Jacques-Chaban-Delmas... et pilote 3 Opérations d'Intérêt Métropolitain (OIM) autour de l'aéroport, du campus et du port de Bordeaux. Ses services contribuent aux Comités de pilotage de l'EPA Bordeaux Euratlantique consacrés à des problématiques métropolitaines, comme la transformation des berges et de l'estacade.



En fonction de la programmation et des équipements publics, les collectivités telles que la région Nouvelle-Aquitaine ou le département de la Gironde pourront intervenir.



COMMENT PARTICIPER

Cette consultation se déroulera du 1^{er} octobre 2022 au 30 septembre 2023.

Les personnes intéressées pourront, pendant la période indiquée ci-dessus, prendre connaissance du dossier de la concertation :

- à la **Maison du Projet Bordeaux Euratlantique**, les mardis, jeudis et vendredis de 14h à 18h30, les mercredis de 10h à 20h et les samedis de 10h à 12 et de 14h à 18h30.
- à la **mairie de Bègles, au bureau de la direction de l'aménagement durable et de l'animation du territoire**, le lundi de 13h à 18h30 et du mardi au vendredi de 8h30 à 17h sans interruption.

Ce document sera également consultable sur le site internet de l'EPA Bordeaux-Euratlantique : www.bordeaux-auratlantique.fr

Pendant toute la durée de la concertation, des observations et propositions pourront aussi être adressées, avant clôture de la consultation 30 septembre 2023, à l'EPABE :

- par écrit, sur le registre ouvert à la Maison du Projet précitée, à la mairie de Bègles et via le site www.bordeaux-auratlantique.fr
- par correspondance, à l'EPABE (« Immeuble Le Prélude » - 140 rue des Terres de Borde - CS41717 - 33081 BORDEAUX cedex)
- par voie électronique, à l'adresse : concertation@bordeaux-auratlantique.fr

Toute personne pourra, à sa demande et à ses frais, obtenir communication auprès de l'EPA Bordeaux-Euratlantique du dossier de la concertation, pendant toute la durée de celle-ci.

Dans un délai de trois mois après la fin de la concertation, le bilan et les mesures que l'EPA Bordeaux-Euratlantique jugera nécessaires pour tenir compte des enseignements de la concertation seront établis par son conseil d'administration et publiés, pendant un an, sur le site internet : www.bordeaux-auratlantique.fr

Ils seront communiqués à toute personne qui en fera la demande à l'EPA Bordeaux-Euratlantique.

Le présent avis sera mis en ligne sur le site internet : www.bordeaux-auratlantique.fr

Une première réunion publique se tiendra le mercredi 19 octobre à partir de 18h30 salle Saint Maurice (105 Av. Alexis Capelle, 33130 Bègles). Les dates des prochaines réunions et ateliers, tenus après le 1^{er} janvier 2023 seront communiquées dès que possible via le site internet www.bordeaux-auratlantique.fr, à la Maison du Projet Bordeaux Euratlantique (74-76 rue Carle Vernet 33800 Bordeaux) ainsi qu'à la mairie de Bègles.

MÉMO

AMI	APPEL A MANIFESTATION D'INTERET
AUTORISATION ENVIRONNEMENTALE	PROCEDURE INCLUANT L'ENSEMBLE DES PRESCRIPTIONS ET DECISIONS REQUISES POUR LES ICPE ET LES AMENAGEMENTS RELEVANT DE LA LOI SUR L'EAU. CONCERNE EGALEMENT LE CODE FORESTIER, LE CODE DE L'ENERGIE ET LE CODE DES TRANSPORTS.
AVP	ETUDES D'AVANT-PROJET
DUP	DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE
ECHOPPE	MAISON EN PIERRE, INITIALEMENT DE PLAIN-PIED, AVEC UN JARDIN
EPA	ETABLISSEMENT PUBLIC D'AMENAGEMENT
EMPRISE FONCIERE	TERRAIN SUR LEQUEL UNE CONSTRUCTION EST ENVISAGEE
ESTEY	PARTIE D'UN COURS D'EAU POUVANT SE TROUVER A SEC. APPELLATION PROPRE A LA GASCOGNE ET A L'ENTRE-DEUX-MERS.
IBA	INTERNATIONALE BAUAUSSTELLUNG – EXPOSITION INTERNATIONALE DU BATIMENT
ICPE	INSTALLATION CLASSEE POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT
MUTATION	VENTE D'UN TERRAIN OU D'UN BATIMENT
OIN	OPERATION D'INTERET NATIONAL
PIG	PROJET D'INTERET GENERAL
PLAN-GUIDE	DOCUMENT FIXANT LA PHILOSOPHIE ET LES PRINCIPES D'ORGANISATION SPATIALE D'UN PROJET URBAIN. UN PLAN-GUIDE PERMET AUX BUREAUX D'ETUDE DE REALISER DES PLANS D'EXECUTION ET D'ENTRER DANS LE DETAIL DU PROJET.
PLU	PLAN LOCAL D'URBANISME. REMPLACE LES ANCIENS PLANS D'OCCUPATION DES SOLS (POS).
PPRI	PLAN DE PREVENTION DU RISQUE INONDATION
TCSP	TRANSPORT EN COMMUN EN SITE PROPRE
ZAC	ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ
ZAN	ZERO ARTIFICIALISATION NETTE
ZONAGE	DIVISION D'UN TERRITOIRE EN DIFFERENTS SECTEURS AMENAGEABLES OU NON. LE ZONAGE FAIT PARTIE DU PLU.

ANNEXES



CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 18/10/2019

4.7. BILAN DE LA CONCERTATION SECTEUR BÈGLES – BORDET – BOULEVARD

POINT D'INFORMATION

1. CONTEXTE ET ENJEUX

1.1. Contexte et historique

Intégré dès l'origine au périmètre de l'OIN conformément aux recommandations du rapport du CGEDD élaboré par Francis Rol Tanguy en 2008, qui concevait Euratlantique comme une opération dépassant le strict périmètre de la gare Saint-Jean, le territoire de Bègles Garonne avait été identifié comme site d'un projet urbain, avec un lancement décalé dans le temps. Aujourd'hui, à l'aube de ses 10 ans, l'OIN entre dans une seconde phase de développement concernant, entre autres, le territoire béglais.

Constituant le quatrième grand territoire des projets urbains de Bordeaux Euratlantique, ce site de près de 80 hectares s'étend sur plus d'un kilomètre le long des berges de Garonne, dans la continuité de la ZAC Bordeaux Saint-Jean Belcier, en limite de la ville de Bordeaux, et sur 700 m le long du boulevard Jean-Jacques Bosc.



Au sein de ce territoire, le projet « Bègles Bordet Boulevard », d'une superficie d'environ 30 hectares est en contact direct avec la frange sud de la ZAC Bordeaux Saint-Jean Belcier. Ce secteur est à l'étude depuis la création de l'OIN dans le cadre d'un périmètre plus vaste désigné comme « Bègles Garonne ». Il a fait l'objet de plusieurs diagnostics et études urbaines, dont la plus récente a été conduite par l'agence d'urbanisme Anyoji Beltrando.

Situé au sud de la ZAC Bordeaux Saint-Jean Belcier, dont il est séparé par le boulevard Jean-Jacques Bosc, ce site bénéficie donc d'une situation très favorable en matière de desserte en transports en commun (existants ou en projet), de proximité avec des grands équipements publics (école existante et collège en projet) et d'une grande qualité paysagère avec la proximité de la Garonne.

Son périmètre est également bordé par le quai Wilson, les rues Yvonne et Robert Noutary et Hippolyte Tandonnet et l'avenue du Maréchal Leclerc.



1.2. Les enjeux

La transformation urbaine de ce secteur est programmée en lien avec l'avancée opérationnelle de la ZAC Bordeaux Saint-Jean Belcier et la confirmation par Bordeaux Métropole de la réalisation du pont Simone Veil à l'horizon 2023.

Ce processus de transformation vise en particulier à :

- accompagner la construction du futur pont Simone Veil et la requalification du boulevard Jean-Jacques Bosc et du quai Wilson ;
- densifier le cœur urbain en optimisant le gisement foncier des friches et du secteur d'activités le long de la Garonne et de la partie sud du périmètre ;
- contribuer à la production de logements en cœur d'agglomération dans une optique de mixité sociale ;
- constituer un secteur de développement économique créateur d'emplois en permettant l'installation d'entreprises et d'activités productives, par la création de bureaux et de locaux d'activités ;
- permettre un nouveau lien au fleuve via l'aménagement des berges de Garonne et de liaisons paysagères en lien avec le contexte et l'histoire de la ville de Bègles (maraîchage, delta vert) ;
- s'appuyer sur le tracé de l'Estey de la Moulinatte pour faire la colonne vertébrale des continuités paysagères du quartier ;

- réaliser des équipements publics profitant aux usagers du secteur ;
- Aménager des espaces publics intra-quartiers visant à améliorer la continuité et la qualité urbaine ;
- réduire les risques (inondation).

2. LES DIFFÉRENTES ÉTAPES DE LA CONCERTATION

Les premières interventions sur la commune de Bègles se sont jusqu'ici concentrées sur deux grands projets de développement économique que sont la Cité numérique (livrée en mai 2019) et Newton.

Dès fin 2018, le projet de conception d'un projet urbain à Bègles sur le secteur « Bègles Bordet Boulevard » a conduit l'EPA à mettre en place une démarche de concertation.

Le choix du dialogue en amont et d'une association étroite des riverains à cette phase de conception a été naturellement privilégié, l'établissement d'une relation de confiance sur la durée étant essentiel à la construction du projet urbain et à son appropriation par les usagers.

2.1. Rencontres avec les comités de quartier béglais – Automne 2018

Deux temps d'échange avec les comités de quartier « Marcel Sembat » et « Le Prêche » se sont déroulés en 2018. En avril, les comités de quartier ont été invités à la Maison du projet pour rencontrer les équipes de l'EPA. Après la présentation des grands axes de développement de l'OIN Bordeaux-Euratlantique, le dialogue s'est recentré sur la place de Bègles dans l'opération et sur les 4 « territoires béglais : les 2 sites en chantier Newton et la Cité Numérique ; le projet urbain à définir et engager « Boulevard et Bordet » et enfin les sites potentiels à long terme (IBBA – Imaginer Bègles Bordeaux Autrement).

Le 29 septembre, à l'occasion des 110 ans du comité de quartier Marcel Sembat, le directeur général de l'EPA est intervenu aux côtés du maire de Bègles pour parler de l'avenir du quartier « Bègles Bordet Boulevard » et dialoguer avec les 70 habitants rassemblés pour l'occasion.

2.2. Balade urbaine – 19 décembre 2018

Dans la poursuite de ces premiers échanges, l'EPA a organisé, avec le soutien de la ville de Bègles et en lien avec les deux comités de quartier du secteur, une balade urbaine à la jonction des quartiers du Prêche et Marcel Sembat le 19 décembre 2018.

Cette déambulation a été l'occasion de parcourir ensemble le site allant de l'école Marcel Sembat à la friche Bordet, en présence de M. Clément Rossignol Puech, maire de Bègles et vice-président de Bordeaux-Métropole, et M. Stéphan de Faÿ, directeur général de l'EPA Bordeaux Euratlantique.

Cette manifestation a réuni plus de **46 personnes et riverains** en dépit d'une météo menaçante et s'est terminée autour d'échanges conviviaux à la salle Saint-Maurice.



La balade ponctuée de nombreux échanges a permis à l'EPA de mesurer les craintes et attentes des riverains quant à l'avenir de leur quartier.

La synthèse des échanges collectifs et individuels ont permis de relever certaines inquiétude/interrogations : questions sur la programmation ; importance des espaces verts ; besoin de commerces, services et équipements ; avenir des activités existantes, inquiétudes relatives aux démarches agressives de certains promoteurs.

Il est ressorti une volonté commune et constructive des riverains souhaitant voir évoluer ce « secteur » en un véritable quartier.

2.3. Réunion publique d'information - 10 avril 2019

En avril, l'Epa a organisé une réunion publique, en présence du maire de Bègles et des élus de la commune, dans les locaux de l'école Marcel Sembat. Des flyers d'invitation ont été diffusés à environ 2000 personnes situées dans le secteur concerné ainsi qu'aux comités de quartier, véritables relais d'information de proximité. Une communication digitale (réseaux sociaux, site internet) a également été activée et relayée par la mairie de Bègles.

La réunion a rassemblé près de **60 participants** qui ont pu s'exprimer et poser leurs questions tout au long de la présentation.

L'**objectif** premier de cette réunion était de partager la façon dont se conçoit et se finance une opération d'aménagement, afin de sensibiliser aux conséquences des préférences exprimées et faciliter la compréhension de leur faisabilité et de leur coût.

L'explication détaillée des mécanismes de financement d'une opération d'aménagement a permis de poser les bases préalables à tout projet d'aménagement.

Bien entendu L'EPA a essayé de répondre aux interrogations et craintes relevées au cours de la balade urbaine de fin décembre, notamment concernant :

- **la clarification de son rôle et de ses missions** : l'opération d'intérêt national et ses raisons d'être eu égard au contexte démographique (forte augmentation autour de la métropole et nécessité d'un développement piloté et maîtrisé) et ses grands axes stratégiques.

- Les **enjeux** du développement du périmètre concerné (cf. *supra*)

Les habitants ont posé de nombreuses questions et exprimé leurs inquiétudes, notamment sur les questions d'ordre foncières : conservation du tissu d'échoppes existant, clarification du périmètre foncier concerné, zones mutables, etc.

- La **méthodologie en matière de programmation** (commerces, services, équipements, espaces associatifs, maintien des activités existantes, ...)

La balade urbaine avait fait ressortir des attentes en matière d'aménagement d'espaces verts, notamment la requalification de la fiche Bordet (mail piéton ou parc public ?) ainsi que d'équipements publics (locaux associatifs par exemple), dont la réalisation génère un coût (études, acquisitions, travaux, ...).

L'EPA a expliqué comment les dépenses sont financées dans une opération d'urbanisme : soit par la vente à un opérateur immobilier (promoteur, bailleur social, investisseur...) d'un terrain et de droits à construire ; soit par le mécanisme de la participation (dans le cas où l'opérateur immobilier est déjà propriétaire de son terrain, il doit s'acquitter d'une participation aux équipements publics).

Autrement dit, c'est en construisant un certain nombre de programmes (logements, bureaux, locaux, ...) et de surface de plancher (m2) que les espaces et équipements publics peuvent être financés, sans recours à l'impôt.

- En dernière partie de réunion, **la méthodologie et le calendrier de la concertation** ont été présentés, avec l'annonce des deux prochains ateliers proposés en mai et juin. Une liste d'inscription aux ateliers a circulé dans la salle, recensant.

2.4. Deux ateliers participatifs – 24 mai et 14 juin 2019

19 personnes ont répondu présentes et ont participé aux deux ateliers qui se sont tenus dans les locaux de l'association « Osons, ici et maintenant » situés sur le périmètre du quartier, quai Wilson à Bègles. Les ateliers se sont déroulés uniquement avec les habitants, sans élus locaux, ni maître d'œuvre.

2.4.1. L'objectif des ateliers

- Définir les grands principes d'aménagement du quartier (les volumétries du bâti, la surface du non bâti...) pour fixer la programmation d'objectif du projet de quartier.
- Expérimenter de manière pratique l'intégration des constructibilités sur le territoire selon le gabarit d'espace public possible (du simple mail au grand parc) et ajuster au besoin le programme des espaces et des équipements publics.

2.4.2. La méthodologie

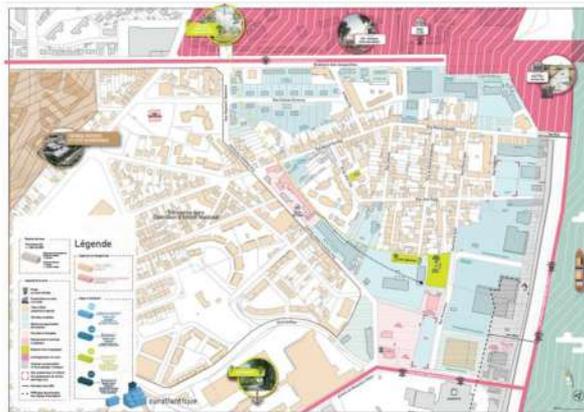
L'EPA a fait appel au cabinet Ellyx, spécialisé dans l'animation d'ateliers, avec pour objectif de les rendre accessibles (vulgarisation du « jargon » professionnel), interactifs et constructifs.

L'expérimentation « pratique » de la constructibilité sur le secteur a été réalisée avec des briques de Lego, à la manière d'un « jeu » de construction traduisant en pratique le territoire, ses contraintes, ses zones de mutabilité etc. en convertissant/ adaptant les données réelles au format du Lego (échelle 1/1 000^e).

Plusieurs outils ont été créés :

- Une cartographie explicite et facilement appropriable (grand plan A0) et une règle du jeu claire ;

LE TERRITOIRE MODELISE



LA REGLE DU JEU

Légos à manipuler



x 120

Scénario de base

140 000 m² SDP
Mail piéton
et équipements mini
(city stade + préau sportif)



x 20

Évolution 1

205 000 m² SDP
Grand parc
et équipements mini
(city stade + préau sportif)



x 20

Évolution 2

310 000 m² SDP
Grand parc
évolution vers un niveau
d'équipement supérieur
(locaux associatifs)



x 20

Évolution 3

335 000 m² SDP
Grand parc
évolution vers un niveau
d'équipement supérieur
(locaux associatifs)

A retrouver sur les tables au format A0 afin de produire une modélisation à l'échelle 1/1000^e (1 mm plan => 1 m réalité)

- Des visuels permettant les comparaisons et « équivalences » notamment sur le plan des hauteurs :



2.4.3. Le déroulement : atelier n°1 (24 mai)

- ➔ En préambule, l'équipe de l'EPA est revenue sur les grands principes présentés lors de la réunion publique : le rappel des enjeux, des mécanismes de financements des aménagements convertis en m² de constructibilité.

Les coûts des espaces publics, présentés en réunion publique, ont été rappelés :

- Mail piéton (largeur 6 mètres) : 700 000 €HT
- Square de 5 000 m² + Mail piéton (largeur 10 mètres) : 4 200 000 €HT
- Parc de 3 ha : 8 400 000 €HT

Ainsi que celui des différents niveaux d'équipements publics tels que :

- Niveau faible (city stade + préau sportif) : 700 000 €HT
- Niveau moyen (locaux associatifs de 400 m²) : 1 400 000 €HT
- Niveau élevé (gymnase 44x24m) : 5 600 000 €HT

Et une matrice des variantes en total des dépenses a été présentée, pour aborder la question essentielle de la faisabilité des différents équipements.

(TOTAL en M€)	Mail piéton	Square + Mail	Parc
City Stade + Préau	27	30,5	34,7
Locaux associatifs	27,7	31,2	35,4
Gymnase	31,9	35,4	39,6

- > Pour assurer le financement, il faut assurer une certaine surface de constructibilité* comme expliqué au cours de la réunion publique du 10 avril.

1 m² de surface de plancher construite = 169 € HT

(en m ² SDP)	Mail piéton	Square + Mail	Parc
City Stade + Préau	160 000	180 000	205 000
Locaux associatifs	165 000	185 000	210 000
Gymnase	190 000	210 000	235 000

*Seules les surfaces de logements, bureaux, commerces et locaux d'activité sont ici considérées

➤ **Les participants** ont ensuite été invités à exprimer leurs préférences » sur les variantes d'équipements attendues par les habitants :

- Un mail piéton ? Une place ? Un parc ?
- Un city stade ? Un gymnase ? Des locaux associatifs ?

-> Le **résultat** du vote a fait ressortir les choix d'aménagement suivants : **un parc public** et des **locaux associatifs**.

➤ **En seconde partie** : constitution de **2 groupes de travail et manipulation des maquettes/ Legos** avec les animateurs d'Ellyx et l'équipe d'Euratlantique.

-> Dans un souci de simplification, **4 scénarii** : une « **version de base** » correspondant au **niveau d'équipement le plus faible (160 000 m²)** + **trois variantes évolutives** ont été présentées (tableau ci-dessous).

(en m ² SDP)	Mail piéton	Square + Mail	Parc
City Stade + Préau	160 000	180 000	205 000
Locaux associatifs	165 000	185 000	210 000
Gymnase	190 000	210 000	235 000

Chaque table de travail était équipée :

- d'un plan du territoire au 1 / 1 000^e ;
- des briques de Lego correspondant au scénario de base (160 000 m² SDP) réparties uniformément sur les parcelles considérées comme « mutables » ;
- d'une réserve de briques à « ajouter » au scénario de base pour atteindre les scénarii intégrant plus d'équipements et notamment le scénario n°3 : le parc + locaux associatifs (= 210 000 m²).

Le but du « jeu » pour les habitants consistait à réorganiser les briques du scénario de base selon l'hypothèse de travail retenue : financer un grand parc + travailler les hauteurs en déplaçant les briques d'une construction à l'autre et éventuellement poursuivre les évolutions du scénario de base avec les briques d'autres couleurs (dans l'ordre) afin de rechercher des niveaux d'équipements majorés.

Les habitants se sont prêtés à l'exercice au sein de chaque groupe, constatant par eux-mêmes les compromis à accepter pour atteindre une sorte de consensus au sein du groupe.

➤ **En fin d'atelier un temps d'échange** entre les 2 groupes a été organisé autour des maquettes. Chaque groupe a présenté son travail et expliqué ses choix, dans une ambiance conviviale. *A noter* : les deux maquettes réalisées se rejoignent sur beaucoup de points.



2.4.4. L'atelier n°2 - 14 juin

➔ Dans un premier temps, l'EPA a proposé un retour sur l'atelier 1.

-> Analyse des 2 maquettes

Les deux maquettes des groupes de travail ont été présentées, décrites et analysées sous l'angle « professionnel » des équipes de l'EPA : convergences et divergences/ce qui fonctionne/ce qui ne fonctionne pas eu égard aux « règles » d'urbanisme et d'aménagement.

• Les grands principes exprimés par les habitants :

- Marquer la tête de pont, figure de proue du quartier.
- Orienter l'intensité bâtie sur le vide en périphérie (fleuve, parvis du pont, boulevard).
- Respecter d'importantes zones d'atténuation en transition avec le tissu d'échoppe (densité mineure).
- Volontés d'ouverture, de porosité sur les espaces paysagers.
- Affirmation d'alignements marqués sur le fleuve et sur le futur parc.
- Bonne acceptation de la hauteur par endroits (front boulevard et fleuve par exemple) avec positionnement de bâtiments hauts (jusqu'à R+12).

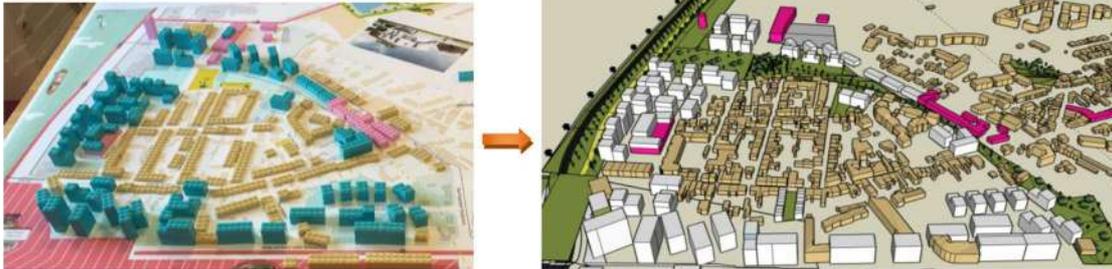
Quelques divergences : plus ou moins d'emprise parc sur entrée côté « boulevards », porosité contre front bâti côté Garonne...

• Les ajustements et corrections à prendre en considération :

- L'EPA a rappelé que la référence « Lego » utilisée pour l'exercice (équivalence = 15 m) pouvait être comparée au logement (= 13 mètres) et au bureau = 18 mètres), restant néanmoins approximative et non « contractuelle ».
- Également la correspondance de la hauteur de la brique « Lego » (= 9 m) est adaptée aux typologies et aux morphologies bâties.
- L'epa a indiqué la nécessaire suppression des fronts bâtis de trop grande longueur sans interruption et des vis-à-vis sur des hauteurs élevés (éviter l'effet « canyon »)
- Une nouvelle typologie de logement est proposée : de « Nouvelles échoppes » intermédiaires permettant la transition entre les niveaux et hauteurs (cf. illustration ci-dessous).



-> Les équipes de l'EPA ont proposé pour chaque maquette une **traduction en volumes 3D « vraisemblables »** sur support numérique, permettant ainsi de tendre à une analyse et vision plus réalistes des aménagements.



-> Suite à ces analyses, l'équipe de l'EPA a proposé un **scénario « médian » : une synthèse optimisée des deux maquettes** proposées par les habitants.

En prenant en compte l'ensemble des paramètres, cette maquette médiane :

- est une synthèse des convergences des maquettes proposées par les habitants ;
- prend en compte certains invariants et contraintes (PPRI, ligne RTE...) ;
- définit les grandes lignes du projet : densité sur les franges, préservation du cœur d'îlot PIG¹, création d'un parc.



La maquette « médiane » numérisée en 3D

➔ En **deuxième partie d'atelier, manipulation** et retour sur la maquette « Lego » de synthèse.

L'**objectif** : adaptation de la modélisation de synthèse proposée avec les habitants.

Les règles du jeu :

- Conserver la volumétrie programmée (nombre de briques),
- Maintenir les espacements entre bâtiments et leurs orientations,
- Travailler sur les hauteurs relatives en déplaçant les briques supérieures,
- Il est possible de pivoter un bâtiment sur lui-même à 180°.

Les habitants se sont prêtés à l'exercice et adapté la maquette de synthèse ensemble (ci-dessous).





➤ Fin d'atelier : Synthèse et perspectives

-> **Restitution des remarques et échanges sur le scénario de synthèse avec les habitants :**

- Introduction des « nouvelles échoppes » comme espace de transition entre les échoppes actuelles et les futures constructions atténuent les inquiétudes sur le projet d'aménagement.
- Mise en évidence du besoin d'un espace remplissant la fonction de « place de village » pour dépasser l'approche d'un quartier où on habite et où on travaille ; afin d'y renforcer « la vie de quartier ».
- L'idée d'un aménagement au croisement des boulevards et de la rue Hippolyte Tandonnet, sans grands immeubles autour et « pas trop minéral », a été évoquée et a rencontré l'adhésion d'un grand nombre de participants.
- La création de « nouvelles échoppes » sur la zone d'équipement et de services à préserver, proche de la papeterie, a été amenée par des habitants.
- Imaginer une connexion piétonne entre les espaces verts existants à proximité du quartier et le futur parc serait intéressant à proposer à la Mairie (l'EPA n'étant pas habilitée à intervenir sur ce périmètre).
- Les propositions formulées par l'EPA sur les constructions à proximité des quais ont plu aux habitants, avec une légère préférence pour une symétrie entre les deux successions de bâtiments.

-> En **fin d'atelier**, la date de la réunion publique de restitution a été annoncée et les équipes de l'EPA ont sollicité **deux volontaires pour être rapporteurs** au cours de celle-ci pour présenter les ateliers et ce qui en est ressorti.

Les discussions et échanges se sont poursuivis entre habitants et l'équipe de l'EPA dans une ambiance « libre » et détendue, témoignant d'un climat apaisé et confiant. Certains habitants qui étaient au départ plutôt suspicieux ou vindicatifs, se sont montrés plus ouverts et rassurés, laissant place ainsi à un dialogue constructif.

• Réunion publique de restitution – 15 juillet 2019

Des invitations ont été diffusées à hauteur de 2 000 exemplaires ainsi qu'aux comités de quartier et la mairie a également relayé l'information via ses canaux et supports de diffusion.

78 personnes ont assisté à la réunion, qui s'est tenue en présence des élus et des services de Bègles ainsi que des équipes de l'EPA, à l'école Marcel Sembat.

• Contexte et présentation

L'équipe de l'EPA est revenue sur la présentation des ateliers menés avec les habitants et la méthodologie, avant de diffuser le petit film qui a été réalisé pendant les deux ateliers, restituant ainsi l'ambiance de ceux-ci.

Les deux riverains « rapporteurs » volontaires sont ensuite intervenus pour parler de leur ressenti et présenter le déroulement de ces expérimentations communes. Ces deux habitants du quartier ont relaté chacun leur expérience et comment, de sceptiques ils sont devenus plus confiants, grâce aux ateliers. Ils ont parfaitement expliqué comment les manipulations autour des maquettes « Lego » et ces ateliers leur ont permis d'une part, de comprendre comment un projet d'aménagement se construit (contraintes, paramètres) et d'autre part de travailler à dessiner leur nouveau quartier ensemble.

• Synthèse des ateliers

L'EPA a ensuite présenté la synthèse du résultat des ateliers, le scénario « médian » proposé et retravaillé avec les habitants (atelier n°2) et énoncé les grands principes exprimés (cf. *supra*).

La réunion a fait place aux échanges avec le public, questions/ réponses et demandes de précisions.

L'EPA a informé de la poursuite de la concertation et de la tenue de nouveaux ateliers à venir, invitant les (nouveaux) volontaires à s'inscrire.

2.5. La poursuite des ateliers – automne 2019

Le processus de concertation avec les habitants se poursuivra dans les prochaines semaines, avec l'organisation d'autres ateliers et rencontres, notamment avec les équipes de maîtres d'œuvres, pour sensibiliser ces derniers à leurs attentes.

Des ateliers autour des thématiques suivantes seront proposés :

- **prescriptions architecturales, paysagères et environnementales** / quelle cohérence d'ensemble... ?
- **qualité énergétique** des bâtiments ?
- la **végétalisation** des bâtiments ?
- des **usages** pour le parc et les espaces publics ;
- et sur la **mise en cohérence avec la réglementation**.

3. LES SUITES DE LA CONCERTATION

Parallèlement à la poursuite du processus de concertation, l'EPA travaille à :

- la mise en **adéquation des aspects réglementaires** avec les grandes orientations du projet ;

- la veille foncière pour garantir la **préservation du tissu d'échoppes** ;
- la mise en place de l'**OPAH-RU** (Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat– et son volet Renouvellement Urbain) pour assurer la **rénovation des échoppes**.

- **Déclaration d'intention préalable à la déclaration d'utilité publique** emportant mise en compatibilité du PLU de Bordeaux Métropole

Une déclaration d'intention préalable à la déclaration d'utilité publique a été adoptée lors du CA de l'établissement en date du 21 juin 2019.

Bien que l'EPA –directement ou au travers de Bordeaux Métropole et de la Ville de Bègles– se soit rendu maître de plusieurs fonciers dans ce secteur, il ne dispose pas à ce stade de la maîtrise foncière de l'ensemble des terrains mutables du secteur. En conséquence, et sous réserve des conclusions de la phase de concertation, il apparaît nécessaire de mobiliser la possibilité de recourir à l'expropriation pour rendre possible l'opération.

Par ailleurs, le travail de co-construction du projet avec les habitants est susceptible d'aboutir à la nécessité d'évolutions du PLU en vigueur sur ce secteur tant pour entériner la sanctuarisation de bâtis ou espaces verts existants que pour permettre la réalisation de certains éléments du projet.

En particulier, le périmètre de projet est classé en grande partie en zone US8, dont l'occupation du sol est principalement dédiée à l'activité. Ce classement n'est donc pas compatible avec l'ambition de réaliser un morceau de ville mixte dans ses fonctions.



Opération d'Intérêt National
Etablissement Public d'Aménagement

bordeaux
euratlantique

ORDRE DU JOUR

1. Rappel du contexte: situation dans le territoire, objectifs et programme
2. Retour sur le déroulé des ateliers
3. Synthèse des ateliers : retour sur le scénario « médian » privilégié
4. Les prochaines étapes du projet

bordeaux
euratlantique

1. Rappel du Contexte

1. LES RENDEZ-VOUS DE LA CONCERTATION

La concertation publique est à l'initiative de l'Établissement Public d'Aménagement Bordeaux Euratlantique et anticipe une concertation réglementaire

Cette concertation est organisée en plusieurs temps forts :

- **Temps 0 (septembre 2018)** : Echange à l'occasion des 110 ans du comité de quartier Marcel Sembat, intervention de Stéphan De Faÿ aux côtés de Cément Rossignol-Puech sur l'avenir du quartier
- **Temps 1 (décembre 2018)** : Balade urbaine et diagnostic
- **Temps 2 (avril 2019)** : Atelier introductif : objectifs généraux, hypothèses et variantes d'approche
- **Temps 3 (mai et juin 2019)** : Deux ateliers pédagogiques : Contraintes et conditions de mutations d'un terrain en ville, modélisation de différents types de scénarii et échanges
- **Temps 4 (Juillet 2019)** : Restitution en réunion publique plénière: présentation de l'avancement du projet
- **Temps 5 (2019/2020)** : Ateliers thématiques (architecture, paysage, circulations...)

1. POURQUOI ET COMMENT CONCERTER ?

Objectifs de la concertation

- Associer les habitants en amont du projet
- Être à l'écoute de leurs préoccupations et attentes
- Partager les objectifs de l'évolution du quartier et pointer du doigt les contraintes
- Comprendre les enjeux et contraintes du projet et les mécanismes économiques à l'œuvre dans la transformation d'un secteur

Résumé de la concertation

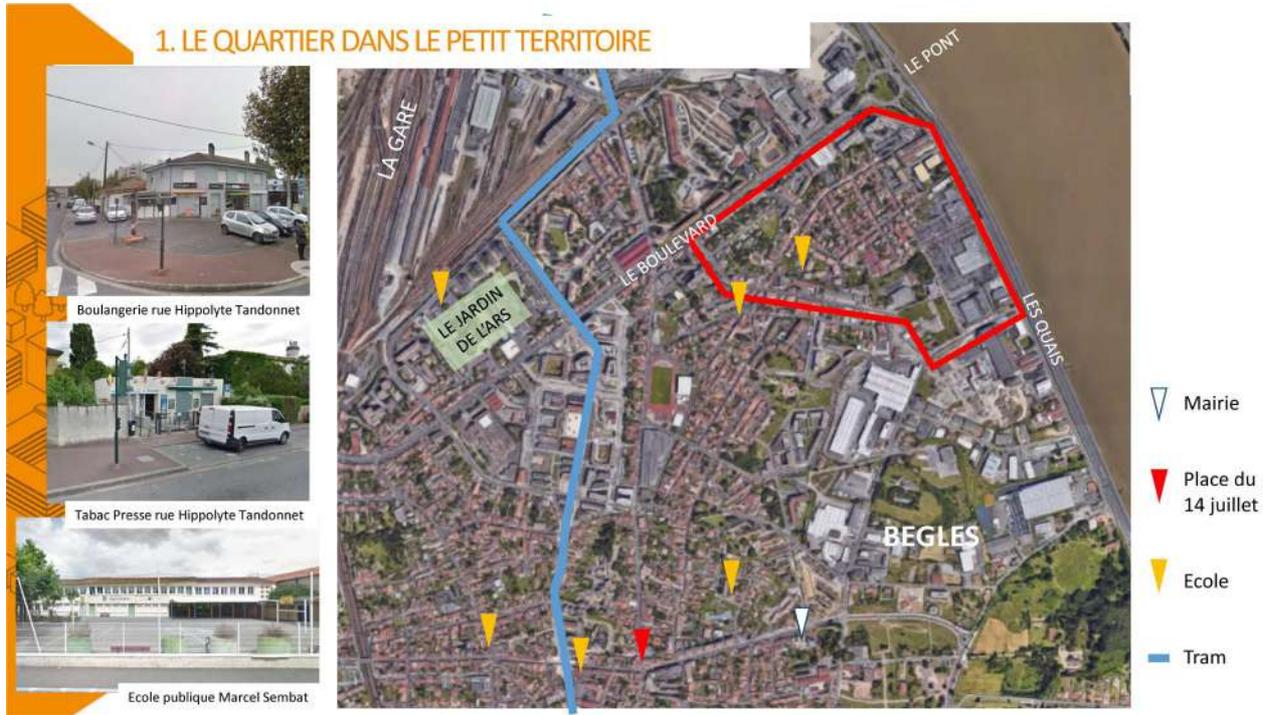
- Séance questions/réponses sur les mécanismes de la concertation
- Appel à volontaires pour participer aux deux ateliers proposés : 16 personnes présentes
- Réalisation d'un film sur le déroulement des ateliers
- Information dans la presse
- Prise de contact téléphonique par l'EPA suite à des messages envoyés par des riverains

1. LE QUARTIER MARCEL SEMBAT BORDET DANS LE GRAND TERRITOIRE

Images google
street du
quartier, tabac
presse
boulangerie

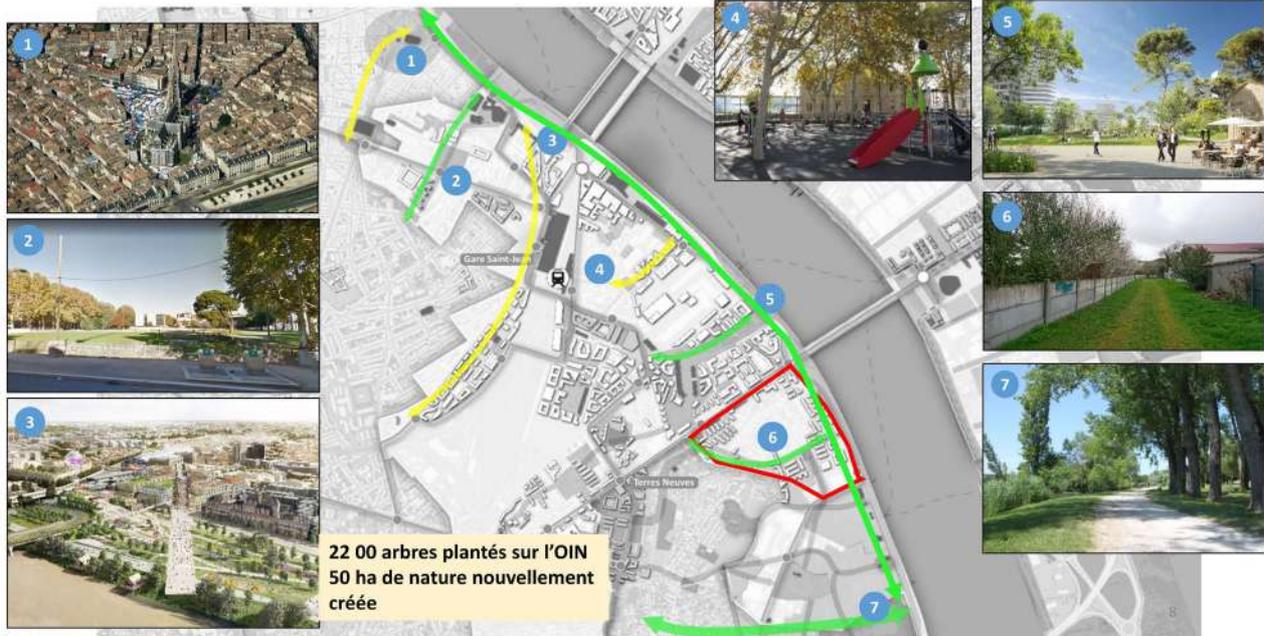


1. LE QUARTIER DANS LE PETIT TERRITOIRE



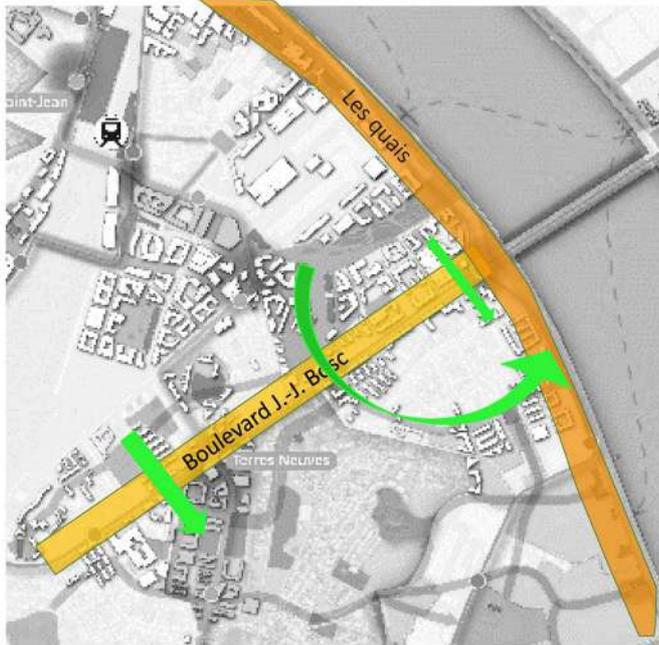
1. RELIER LES VILLES AUX QUAIS

Poursuite des pénétrantes du cœur des quartiers aux berges



1. RELIER BORDEAUX ET BEGLES

bordeaux
euratlantique



- Les quais
- ↕
- Le boulevard
- ↕
- Les pénétrantes

1. LES LIGNES DIRECTRICES DU PROJET



LEGENDE

- Valoriser les quartiers d'habitation et préserver le cœur d'îlot « historique »
- Reconquérir les friches et les secteurs de mutation
- ▲ Offrir des vues sur le grand paysage
- Imaginer de nouveaux usages pour les berges
- Inventer une façade « béglaise » des boulevards
- ↔ Connecter les grands espaces entre eux
- ➔ Effacer les barrières :
 - M. Sambat / Bordeaux
 - M. Sambat / Begles

10

1. LES ENJEUX A L'ECHELLE DE LA METROPOLE

UN CONTEXTE DE DÉVELOPPEMENT

Croissance démographique 2010-2015 :

Nouvelle-Aquitaine : + 166 000 habitants

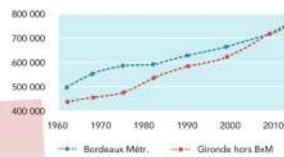
dont Gironde : + 100 000 habitants

dont Bordeaux Métropole : + 52 000 habitants

+210 000 habitants en 2030

à flux constant

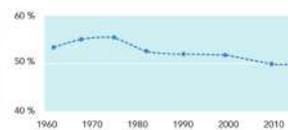
Évolution de population de Bordeaux Métropole et du reste de la Gironde



DES AXES STRATEGIQUES ET UN CAHIER DES CHARGES du projet Euratlantique

- 1 LOCALISATION DE 30 000 EMPLOIS dont 50 % exogènes
- 2 CRÉER DES QUARTIERS MIXTES permettant au plus grand nombre de se loger : des logements pour 50 000 HABITANTS
 - 20 000 LOGEMENTS dont :
 - 25 à 35% DE LOGEMENT SOCIAL
 - 20 à 25% DE LOGEMENTS ENCADRÉS (< 2800 €/m²)
 - 40 à 50 % DE LOGEMENT EN ACCESSION LIBRE (3700 €/m² moyen)
- 3 Exigences de QUALITÉ ET D'INNOVATION
- 4 SOBRIÉTÉ dans l'usage de l'argent public
- 5 Des quartiers à vivre : équipements et services au public (crèche, etc.) et commerces de proximité, TCSP

Évolution du poids de Bordeaux Métropole dans la population girondine



1. QUELS EQUIPEMENTS ET TRAVAUX PROPOSES ?

EQUIPEMENTS



City Stade / Préau Sportif



Gymnase 44x24 (avec gradins)



Locaux associatifs

TRAVAUX D'ESPACES PUBLICS



Mail piétons/cycles (6m)



Square de 5 000 m² (Terres Neuves)

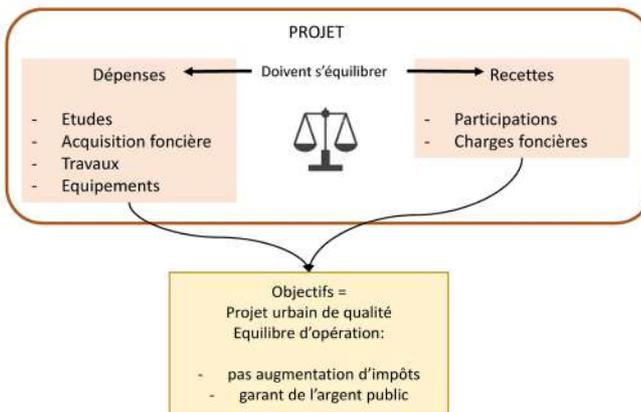


Parc de 4,5ha (Jardin Botanique)

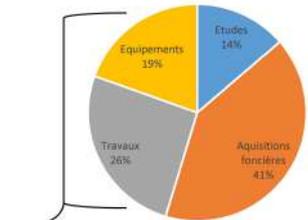
1. MECANISME DE FINANCEMENT D'UNE OPERATION D'AMENAGEMENT

Les équipements publics (parc, city stade,...) sont financés aux travers des participations ou cession de charges foncières payées par les opérateurs privés pour réaliser leurs constructions.

L'objectif est de construire un projet urbain répondant aux attentes des citoyens et des collectivités.

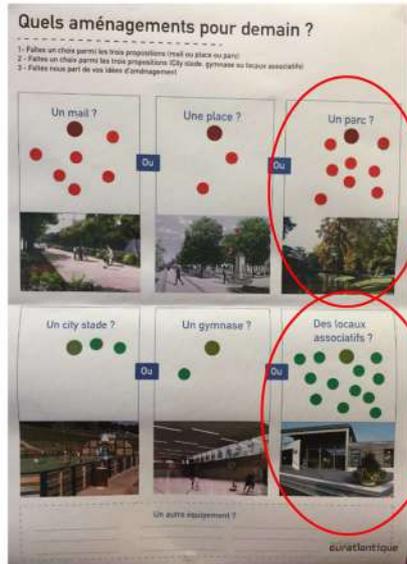


Proportion des postes de dépense



La part en équipements et travaux est proportionnée au niveau d'ambition de la programmation

1. LES ORIENTATIONS DES HABITANTS (VOTE – ATELIER 1)



Seize avis exprimés ...

... un projet de quartier

- Articulation et liens autour d'un grand parc métropolitain (environ 4,5 ha)
- Expression quant à un besoin de locaux associatifs (env. 400 m²)
- Une école capable d'accueillir les populations nouvelles (+ 10 classes)

Constructibilité rendant possible ce scénario : 210 000 m² (hors surface dévolue aux équipements)

Ces résultats sont à mettre au regard des besoins en équipement à l'échelle de la commune et doivent être choisis par les élus.

Ex: le gymnase peut-être intégré au futur collège Belcier

1. LES EQUIPEMENTS ATTENDUS



Parc de 4,5ha (Jardin Botanique)



Locaux associatifs



Gymnase 44x24 (avec gradins)

Pourra être intégré au futur collège Belcier



2. Le déroulé des ateliers

2. RETOUR SUR LES ATELIERS : 24 MAI ET 14 JUIN 2019

ATELIER 1 : Rappel des enjeux d'un projet urbain et du rôle d'aménageur public

- Présentation du territoire avec identification des fonciers en devenir et des parcelles non mutables (Lignes à haute tension etc.), et des contraintes naturelles (PPRI, ...)
- Présentation des types d'équipement public (mail, square, parc, maison des associations, city stade...) et vote des participants
- Travail autour de maquettes LEGO pour fabriquer le « nouveau quartier » en deux groupes d'habitants
- Temps d'échange entre les groupes, confrontation des deux maquettes et perspective vers l'atelier n°2



ATELIER 2 :

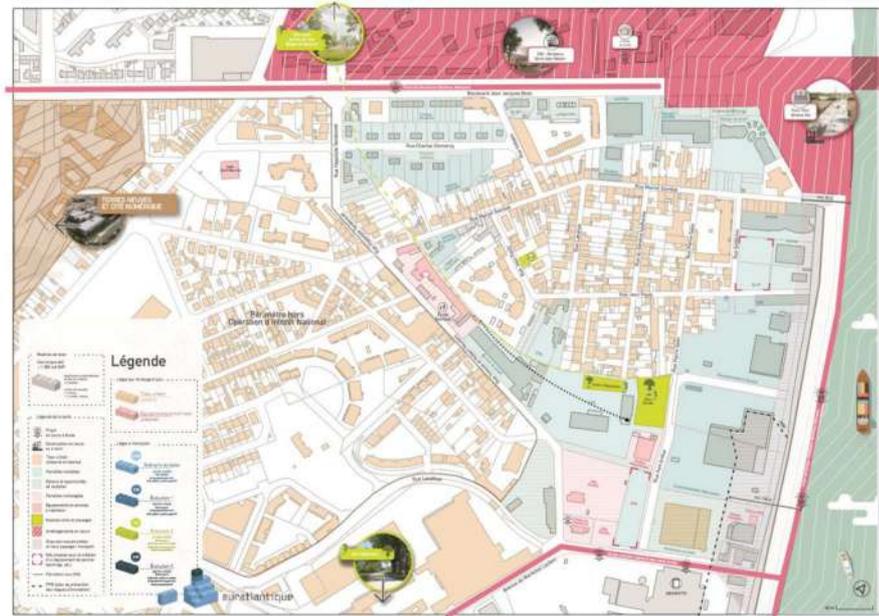
- Retour sur l'atelier 1 : Synthèse des orientations communes et des divergences
- Analyse des 2 maquettes produites par les habitants avec un regard réglementaire (vérification par l'EPA du PLU, PPRI...)
- Du LEGO au réel : traduction des deux maquettes en volume 3D « réaliste » sur une maquette numérique
- Synthèse des échanges,
- Désignation de deux « rapporteurs » au sein des groupes de travail pour la réunion publique du 16 juillet



2. Le déroulé des ateliers: présentation du second atelier par deux habitants

2. LA CARTE DE TRAVAIL

bordeaux
euratlantique



2. ATELIER 2 : ANALYSE DES MAQUETTES ET BILAN

bordeaux
euratlantique

TABLE 1

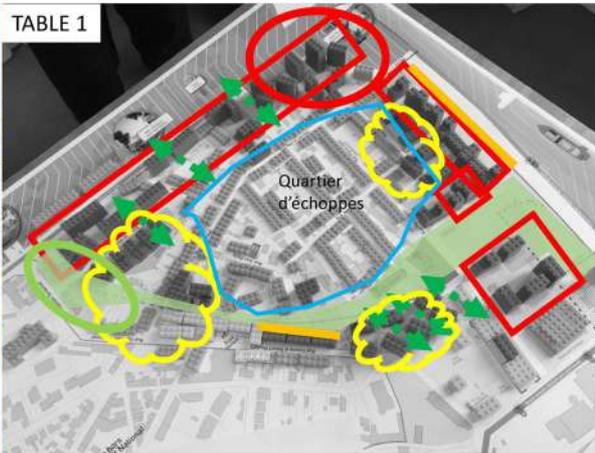
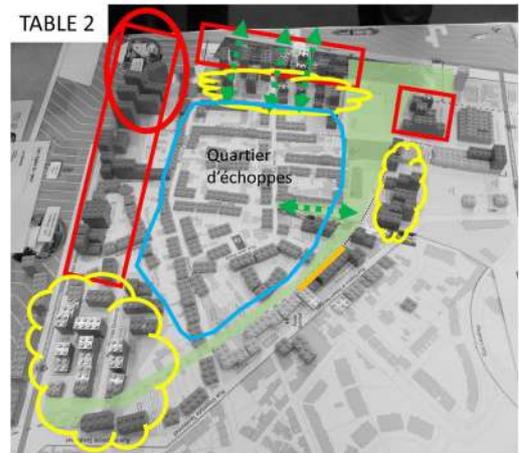


TABLE 2



- | | | | | | | | | | |
|---|-------------------------|---|-------------------------------------|---|--|--|-----------------------|---|--|
|  | Marquer la tête de pont |  | Densifier la périphérie du quartier |  | Créer des zones moins denses → faire la transition avec le quartier d'échoppes |  | Alignements/ barrière |  | Dégager des vues, passages et cheminements |
|---|-------------------------|---|-------------------------------------|---|--|--|-----------------------|---|--|

2. LES GRANDS PRINCIPES ATTENDUS PAR LES HABITANTS

- **Préserver** le quartier d'échoppes existant
- Organiser le quartier autour d'un **parc structurant**
- Générer un **réaménagement** des berges et du boulevard
- Marquer la **tête de pont**
- Créer un **front bâti cohérent** en relation avec le fleuve, le parvis du pont et le boulevard
- Amener des **transitions** entre échoppes et nouvelles construction : créer des **zones d'atténuation**
- Imaginer des **ouvertures** et des **porosités**: dessiner des **connexions piétonnes** entre les espaces verts
- Créer un espace fonctionnant comme une « **place de village** » pour renforcer la vie de quartier (croisement des boulevards et de la rue Hyppolyte Tandonnet)

2. GERER LES TRANSITIONS ENTRE LES ECHOPPES ET LES NOUVEAUX BATIMENTS



Projet Dunant – Quartier Garonne Eiffel – Exemple des « Nouvelles échoppes »

- Suppression des fronts bâtis de trop grande longueur sans interruption
- Suppression des vis-à-vis sur hauteur élevée afin de laisser passer les vues
- Une nouvelle typologie proposée : des « Nouvelles échoppes » intermédiaires, qui permettent d'atténuer les ruptures morphologiques et gérer les vis-à-vis

3. Synthèse des ateliers

3. UNE MAQUETTE MEDIANE TRAVAILLEE AVEC LES HABITANTS, INTEGRANT LES IMPONDERABLES DU SITE

En prenant en compte l'ensemble des paramètres, une maquette médiane se dessine

- Elle est une synthèse des convergences des maquettes proposées par les habitants
- Elle prend en compte certains invariants et contraintes (PPRI, ligne RTE...)
- Elle définit les grandes lignes du projet : densité sur les franges, préservation du cœur d'îlot PIG¹, création d'un parc

¹PIG : programme d'intérêt général métropolitain = préservation du cœur d'îlot par la mise en place de futures conventions OPAH (Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat) visant la rénovation des quartiers existants

3. LA MAQUETTE MEDIANE



bordeaux
euratlantique

3. SYNTHÈSE DES AMBITIONS ET DES MOYENS

- Créer un **parc structurant** et **rénovation** des berges et du boulevard
- Organiser un nouveau quartier, autour de ce parc, comprenant :
 - Moins de 2 000 logements (programmation diversifiée)
 - Des bureaux, commerces et équipements, ainsi que le relogement des **activités de proximité**

Le tout sur 210 000m² constructibles, auquel s'ajoute un périmètre complémentaire de 30 à 40 000m² vers la papeterie, garantissant une **cohérence d'ensemble**



Exemple d'un parc de 4,5ha (Jardin Botanique)

3. QUEL PROJET DANS LE GRAND TERRITOIRE ?



4. Et la suite ?

4. Poursuivre le processus de concertation

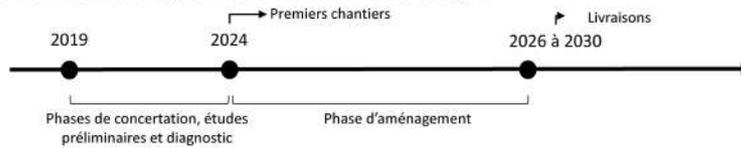
Travail avec les habitants dans les prochains mois :

- Quelles **prescriptions architecturales, paysagères et environnementales** et quelle cohérence d'ensemble ...?
- Quel choix pour la **qualité énergétique** des bâtiments ?
- Quelles options pour la **végétalisation** des bâtiments ?
- Quels **usages** pour le parc et les espaces publics ...?
- et mise en cohérence avec la réglementation



En parallèle, l'EPA travaille à :

- L'**adéquation** des aspects réglementaires avec les grandes orientations du projet
- La veille foncière pour garantir la **préservation du tissu d'échoppes**
- La mise en place de l'**OPAH-RU** (Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat – et son volet Renouvellement Urbain) pour assurer la **rénovation des échoppes**



bordeaux
euratlantique

bordeaux
euratlantique

Merci de votre attention



Opéra - OMA / Clément Koolhaas - Rem Koolhaas
Pont Simone Veil et quais réhabilités

CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 17/06/2022

4.7. APPROBATION DES MODALITÉS DE CONCERTATION
PRÉALABLE À LA CRÉATION DE LA ZAC
BÈGLES GARONNE

DÉLIBÉRATION N° 2022-14

Vu le décret n°2015-977 du 31 juillet 2015 modifiant le décret n° 2010-306 du 22 mars 2010 portant création de l'établissement public d'aménagement de Bordeaux-Euratlantique,

Vu le décret n°2009-1359 du 5 novembre 2009 inscrivant l'opération d'aménagement Bordeaux-Euratlantique dans les communes de Bordeaux, Bègles et Floirac parmi les opérations d'intérêt national mentionnées à l'article R.*121-4-1 du Code de l'urbanisme,

Vu les articles L.103-2 et suivants du Code de l'urbanisme,

Sur le rapport de la Directrice générale,

Le Conseil d'administration,

Article 1 :

Autorise la directrice générale à mener la procédure de création de la Zone d'Aménagement Concerté Bègles Garonne visée par la présente délibération, à mener toute procédure connexe qui serait nécessaire à sa bonne instruction, ainsi qu'à engager à ce titre les éventuelles dépenses afférentes.

Article 2 :

Approuve les modalités de concertation préalable à la création de la zone d'aménagement concerté Bègles Garonne.

Décide que la concertation préalable débutera le 1^{er} octobre 2022 pour une durée de 12 mois, soit jusqu'au 30 septembre 2023, selon les modalités suivantes :

- Trois réunions publiques, soit au moins une pour chaque séquence de la concertation préalable. Ces réunions seront organisées en relation avec Bordeaux-Métropole et la ville de Bègles ; elles seront placées sous la présidence du maire.

- Deux ateliers thématiques, organisés autour de sujets dépendant des problématiques soulevées lors des premiers échanges collectifs : diagnostic, enjeux urbains, orientations urbaines, commerces et entreprises, loisirs culturels et sportifs, espaces publics et verts, déplacements et stationnements, lien au fleuve, logements et écoles, etc.
- Deux ateliers participatifs sur le projet urbain, visant à recueillir les attentes et propositions des habitants sur le projet urbain, à proposer des orientations et à les décliner pour chaque secteur du projet urbain,
- Deux visites « point de vue » visant à faire découvrir, changer, évoluer la perception du territoire, ses volumes, ses paysages, ses vides et ses pleins, ses limites et ses possibles,
- La mise à disposition du dossier de concertation et d'un registre à la maison du projet Euratlantique et à la mairie de Bègles,
- Une insertion de l'avis de concertation dans la presse locale et déploiement d'un plan de communication spécifique permettant d'informer le public en amont des dispositifs de la concertation.

Les principales échéances indicatives sont les suivantes :

- au 4^e trimestre 2022 : une séquence relative au périmètre du projet,
- au 1^{er} trimestre 2023 : une séquence visant à co-construire le diagnostic du territoire sur la base de l'expertise d'usage des participants et des diagnostics techniques pilotés par l'EPA,
- aux 2^e et 3^e trimestres 2023 : une séquence visant à définir les grandes orientations d'aménagement du projet urbain.

Demande à la Directrice générale de prendre toutes les mesures nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

Le Président
du Conseil d'administration

Clément Rossignol Puech