

bordeaux
euratlantique
Un autre patrimoine commun



**Concertation préalable à la
création de la ZAC Bègles
Garonne**

Compte rendu de la réunion publique
du 19 septembre 2024

140, rue des Terres de Borde — CS 41717 — 33081 Bordeaux Cedex

tél. 05 57 14 44 82 / fax. 05 81 09 63 60 / epa@bordeaux-euratlantique.fr

Siret : 52174744400029 / APE : 4299Z / www.bordeaux-euratlantique.fr

SOMMAIRE

1. Rappel du cadre de la réunion

2. Mot d'accueil de Clément ROSSIGNOL PUECH

3. Rappel du contexte du projet

- Le rôle de l'EPA Bordeaux Euratlantique
- La gouvernance associée au projet
- Questions / réponses

4. Le projet

- Présentation conjointe EPA / Maîtrise d'œuvre urbaine
- Questions / réponses

5. Les prochaines étapes du projet

- Prise de parole de la présidente du comité de quartier Saint-Maurice-Marcel-Sembat
- Calendrier administratif du dossier de création de ZAC
- Les suites à donner à la concertation
- Présentation de la Garante de la CNDP
- Questions / réponses

RAPPEL DU CADRE DE LA RÉUNION

L'animatrice indique que cette réunion est organisée par l'Établissement Public d'aménagement (EPA) Bordeaux Euratlantique, en partenariat avec la mairie de Bègles. Il s'agit de la dernière réunion publique dans le cadre de la **concertation préalable à la création de la ZAC Bègles Garonne** (concertation réglementaire). Elle rappelle que la concertation préalable se termine le 30 septembre 2024 à 23h59, date jusqu'à laquelle les personnes qui le souhaitent peuvent s'exprimer, notamment sur le registre en ligne accessible *via* le site internet de l'EPA Bordeaux Euratlantique.

Elle indique que la réunion s'articulera autour de 4 séquences :

- Un mot d'accueil par Clément ROSSIGNOL PUECH
- Un rappel du contexte du projet par Valérie LASEK
- La présentation des grandes orientations du projet d'aménagement par l'EPA et la maîtrise d'œuvre urbaine (architecte-urbaniste et paysagiste)
- L'annonce des prochaines étapes du projet et des modalités de poursuite de la concertation

Elle souligne que tout au long de la rencontre, des temps de questions/réponses avec le public sont prévus pour laisser à chacun la possibilité de s'exprimer.

Elle synthétise les 3 objectifs de la réunion qui sont :

- 1- de présenter les grands axes du projet de ZAC Bègles Garonne,
- 2- de restituer et de partager les modalités de concertation en cours et à venir,
- 3- et enfin d'échanger et de répondre à toutes les questions du public.

Elle présente brièvement la liste des intervenants :

- **Clément ROSSIGNOL-PUECH**, maire de Bègles, Vice-président de Bordeaux Métropole, Président du Conseil d'administration de l'EPA Bordeaux Euratlantique
- **Valérie LASEK**, Directrice générale de l'EPA Bordeaux Euratlantique
- **Antoine PRENANT**, Directeur général adjoint de l'EPA Bordeaux Euratlantique, en charge du Pôle opérations et aménagement
- **Franck FAUCHEUX**, Directeur de projet au sein de l'EPA Bordeaux Euratlantique
- **Mathilde DIAZ**, Directrice des relations institutionnelles et de la communication de l'EPA Bordeaux Euratlantique (en cas de questions)
- **Joël ORNAGHI**, Responsable des procédures de l'EPA Bordeaux Euratlantique (en cas de questions)
- **Jean-Marc BICHAT**, Architecte associé chez germe & JAM
- **Christophe DELMAR**, Associé au sein de l'Atelier de Paysages Bruel Delmar
- **Cécile SCHALLER**, Présidente du comité de quartier Saint-Maurice-Marcel-Sembat
- **Georgette PÉJOUX**, Garante de la concertation continue désignée par la Commission Nationale du Débat Public (CNDP)

INTRODUCTION

Introduction de Clément ROSSIGNOL PUECH - Maire de Bègles, vice-président de Bordeaux Métropole chargé de la stratégie des mobilités et mobilités alternatives et président du Conseil d'administration de l'EPA Bordeaux Euratlantique

Le maire introduit la réunion en précisant qu'il s'agit d'une réunion importante, mais il souligne que « *ce n'est pas la conclusion* » de la concertation. Le but de la réunion est de présenter les axes stratégiques de la ZAC.

Il indique vouloir « ***faire en sorte que tout le monde soit gagnant*** » avec ce projet.

Pour les habitants de Bègles, le projet permettra de créer de nouveaux parcs, un accès à la Garonne, de nouveaux services publics, culturels, sportifs, associatifs, mais aussi de l'emploi.

Sur l'emploi, il précise que de nombreuses entreprises qui existent déjà dans ce quartier souhaitent se développer et s'étendre. D'autres entreprises de toutes tailles (TPE, PME, etc.) et de divers secteurs (activités productives, artisans, ESS, etc.) pourraient s'y installer à l'avenir.

Il confirme que les propositions émises par les associations « *vont être prises en compte et débattues* ». Il souhaite que les associations qui « *portent un projet ambitieux autour de l'économie sociale et solidaire* » puissent rester dans le quartier et se développer.

Pour les nouveaux habitants, il explique qu'à Bègles, « *il y a à peu près 1000 personnes qui ont déposé un dossier de demande de logement social au CCAS* ». D'après lui, ce ne

sont pas forcément des personnes qui ne sont pas logées, mais des personnes qui sont pour la plupart mal logées, dans un logement trop cher, trop petit, mal isolé... « *Il faut proposer du logement accessible à toutes et à tous, donc du logement social, de l'accession aidée, du logement libre pour celles et ceux qui ont les moyens* » tout en proposant « *des transports en commun de qualité, un bus express, un bus électrique, des réseaux cyclables ambitieux, des trottoirs, une végétalisation pour lutter contre les canicules qui vont être de plus en plus fréquentes...* ».

Ce projet sera également « *gagnant pour l'ensemble de la planète* » en construisant de nouveaux quartiers qui soient durables, « *neutres en carbone, positifs en végétalisation et qui soient agréables à vivre pour ceux qui habitent dedans et pour les voisins* ». En effet, les formes urbaines doivent « *respecter la typologie des quartiers environnants* ».

En conclusion, le maire réaffirme que cette réunion est importante, car elle permet d'échanger sur le schéma directeur, mais qu'« *il reste encore un an de concertation où on va rentrer dans le détail* ». « *Rien n'est validé au chiffre près encore, ce sont des intentions socle* ».

RAPPEL DU CONTEXTE DU PROJET

Intervention de Valérie LASEK - Directrice générale de l'EPA Bordeaux Euratlantique

Madame LASEK rappelle le contexte d'intervention de l'Établissement Public d'Aménagement (EPA) Bordeaux Euratlantique en tant qu'aménageur public. Elle explique que son rôle est de mettre en œuvre et de phaser les projets dans l'espace et dans le temps et de développer les espaces publics.

Dans ce cadre, l'EPA est associé à plusieurs partenaires locaux : Bordeaux Métropole, la Région Nouvelle-Aquitaine, le Département de la Gironde, ainsi que les 3 villes concernées (Bordeaux, Bègles et Floirac), qui mettent en commun leurs moyens pour restructurer les quartiers.

Les recettes des ventes de foncier, préalablement acquis par l'EPA, permettront l'implantation d'équipements et d'espaces publics dont les habitants, présents et futurs, auront besoin : création d'écoles et parcs, requalification de l'Estacade, arrivée du bus express...

Le projet de ZAC Bègles Garonne est sur « *un territoire multiple, avec une identité de quartier forte sur Bordet/Marcel-Sembat* ». Tandis que l'Estacade crée une coupure avec la Garonne, les Béglais ont exprimé pendant la concertation leur volonté de « *retrouver le rapport au fleuve* ». Parmi les autres besoins entendus, Valérie LASEK note l'impératif de « *tenir compte de la situation climatique* » pour « *vivre mieux demain qu'on ne vit aujourd'hui en ville* ». Les orientations stratégiques pour le projet, portées à la fois par l'EPA Bordeaux Euratlantique et par l'État, portent sur « *l'enjeu de décarboner, de lutter contre l'artificialisation et de retravailler tous ces espaces pour qu'ils deviennent des quartiers de vie, avec des espaces verts, des commerces, des services du quotidien, des équipements sportifs et culturels, des écoles...* ».

La question de la mobilité est également essentielle. Il apparaît nécessaire de développer des « *mobilités du quotidien performantes* », avec « *des infrastructures cyclables confortables et sûres* ».

C'est dans ce cadre que l'EPA a mis en place un dispositif ayant pour but « *d'encourager la participation du public à toutes les étapes* », afin que les habitants, les associations et les entreprises du secteur soient « *associés à la définition de ce projet* ». L'ensemble des propositions qui ont été énoncées pendant la concertation va être analysé et évalué, afin d'éclairer le projet. Ce sont les engagements réglementaires pris dans le cadre de la concertation. Cela conduira à la rédaction d'un bilan de concertation qui sera partagé avec le public. Pour conclure, Valérie LASEK annonce que : « *La fin de la concertation réglementaire, c'est le début de la concertation continue* ».

Elle décrit cette Opération d'Intérêt National (OIN) comme « *un projet ambitieux* ». Elle rappelle que, dans le cadre de la mise à jour récente de la feuille de route de l'EPA, 150 millions d'euros d'investissements publics supplémentaires ont été obtenus, dont une partie sera consacrée au projet de ZAC Bègles Garonne.

- **Questions / Réponses**

Un participant demande quelle sera la « stratégie » de l'EPA vis-à-vis des acquisitions de fonciers auprès des particuliers.

Réponse de Valérie LASEK, EPA Bordeaux Euratlantique : Les secteurs habités restent sans intervention ou acquisition foncière par principe. Pour les endroits où l'EPA a besoin d'acquérir du foncier, pour les aménagements liés au passage du bus express par exemple, ce seront des acquisitions à l'amiable. Ces acquisitions se feront « *au fil de l'eau, dans le cadre de discussions quand le besoin est justifié par le projet* ».

Une habitante du quartier de Marcel Sembat souhaite savoir si sa maison serait préemptée si elle décidait de la vendre.

Réponse de Valérie LASEK, EPA Bordeaux Euratlantique : Des biens peuvent être préemptés lorsque les fonciers sont utiles au projet.

LE PROJET – Objectifs et stratégies du projet

Franck FAUCHEUX et Antoine PRENANT, de l'EPA Bordeaux Euratlantique, détaillent les objectifs stratégiques du projet, c'est-à-dire les éléments qui ont déterminé les orientations proposées par l'équipe de maîtrise d'œuvre (composée d'architectes, urbanistes, bureaux d'études sur la mobilité, la biodiversité, les espaces publics...).

Intervention de Franck FAUCHEUX - Directeur de projet Bordeaux Euratlantique

- **La géographie, première valeur de la ville et de la métropole**

Franck FAUCHEUX revient sur « *la position particulière du projet* », localisé entre le centre de Bordeaux, elle-même ville-centre de l'agglomération de Bordeaux Métropole, et les zones « *plus naturelles* » au sud, qui étaient historiquement des zones de marais. L'objectif est de concilier sur ces zones ville, car nous sommes aux portes de la ville-centre, et nature et de « *redonner de la place à cette nature et notamment à l'eau, aux*

zones humides ». En effet, dans un contexte de changement climatique, *« ces zones humides sont un élément extrêmement important pour avoir des espaces publics frais »*.

Le projet concerne un territoire habité par 1000 personnes et un secteur travaillé avec 2000 salariés. Depuis 50 ans, de nombreuses zones y ont été bitumées et artificialisées pour y développer des zones d'activités, notamment industrielles (avec des hangars). Cela a conduit à créer un *« grand îlot de chaleur »*. Mais des *« zones très vertes »* ont aussi été préservées et seront *« la base d'un futur grand parc au cœur du territoire »*, en lien avec les autres parcs existants plus au sud.

On peut en effet garder les *« espaces utiles »* pour l'activité économique, mais *« débitumer, débétonner »* partout où c'est possible pour *« avoir du rafraîchissement et de la nature qui soit au plus près des logements ou des bâtiments d'activité »*. En dehors du grand parc dont la base existe déjà (espace végétalisé privé actuellement), l'objectif est que plus de 7 hectares redeviennent naturels, soient désimperméabilisés, avec des plantations et une réflexion sur la gestion de l'eau à ciel ouvert.

La Garonne est une donnée importante du territoire, notamment vis-à-vis du risque inondation. Le PPRI (Plan de Prévention des Risques Inondation) de Bordeaux Métropole indique qu'un tiers du territoire du projet peut potentiellement être inondé. Les inondations les plus fortes sont localisées au niveau du quai Wilson, notamment au moment des fortes marées associées à beaucoup de pluie, comme cela a été le cas en mars 2024. L'objectif est donc *« de faire avec »* cette donnée. *« Et de réfléchir à la possibilité de laisser l'eau rentrer et repartir tout en permettant qu'on puisse vivre dans le quartier avec des voiries hors d'eau et des bâtiments à la bonne hauteur et donc diminuer la vulnérabilité par rapport à cette montée de l'eau »*. Bordeaux Métropole est actuellement en train de renforcer la digue existante qui protège une partie du quartier Marcel-Sembat. Tous ces éléments sont pris en compte dans le projet et ont été *« imposés »* à la maîtrise d'œuvre, notamment les paysagistes, qui imaginent un nouveau paysage avec la digue.

- **Un écoquartier confortable en 2100**

L'anticipation de l'augmentation de la température est également un élément essentiel du projet. Il faut anticiper un quartier pour 2100, avec des projections du GIEC à +1,3 degré en 2050, +2,4 degrés en 2070 et +4,1 degrés en 2100. L'équipe de maîtrise d'œuvre et notamment le bureau d'étude ALTOSTEP avec l'architecte Jean-Marc BICHAT ont travaillé sur le concept de *« jumeaux climatiques »*. Il s'agit de rechercher des villes qui ont des conditions climatiques équivalentes (température et pluviométrie) avec le climat projeté en 2050, 2070 et 2100 et d'observer comment ces villes se rafraîchissent déjà aujourd'hui. Les jumeaux climatiques de Bègles sont Albi pour 2050, Florence pour 2070 et Bologne pour 2100. En termes de morphologies urbaines et d'architecture, elles présentent : des rues petites et étroites faciles à ombrager, des cours intérieures végétalisées, poumons de fraîcheur, des fenêtres équipées de persiennes/volets orientables et enfin des débords de toiture pour protéger les intérieurs de l'entrée du soleil. Ces éléments pourront être intégrés dans le futur cahier des prescriptions architecturales, urbaines, paysagères et environnementales imposé ensuite aux futurs architectes.

« C'est l'interface du travail sur le paysage, sur la place de l'eau et sur les bâtiments » qui va permettre *« d'anticiper le rafraîchissement du quartier d'ici 2100 »*.

Les espaces verts déjà existants seront étendus, notamment sur le quai Wilson et sur l'Estacade Simone Rossignol, en travaillant sur la gestion à ciel ouvert des eaux pluviales, car « *s'il y a de l'eau, il y aura de la végétation. S'il y a de la végétation, il y aura du frais* ». L'idée est donc de travailler sur un « *parcours de fraîcheur* », de doubler autant que possible les axes de circulation avec des noues et/ou de grands fossés plantés pour permettre un déplacement à pied ou à vélo confortable sur l'ensemble du quartier.

Intervention d'Antoine PRENANT - Directeur général adjoint de l'EPA Bordeaux Euratlantique

- **Répondre aux besoins du territoire**

Antoine PRENANT rappelle les orientations programmatiques du projet urbain : produire une offre de logements répondant aux besoins du territoire tout en préservant et développant de l'activité économique « productive » où artisanat et industrie cohabiteront. Il confirme que le secteur de la ZAC Bègles Garonne est un territoire « *très attractif au niveau de la métropole et de Bègles* » et qu'il est nécessaire d'augmenter les capacités d'accueil de population. Un ordre de grandeur de 5 000 logements maximum a été annoncé, mais n'est pas stabilisé. Il reste une hypothèse de travail maximale.

Le travail engagé avec le comité citoyen et le public dans le cadre de la concertation vise à « *arriver au meilleur équilibre* » entre besoin en logements, préservation du tissu d'activités et adaptation au changement climatique.

Pour le développement de ce quartier, l'EPA porte une volonté de proposer une offre de logement diversifiée : un tiers des logements sera en accession libre, un tiers en accession abordable et un tiers en logement locatif social.

Les besoins en équipements publics ont été « *prédimensionnés* » : ajout de classes à l'école Marcel Sembat, construction d'un ou deux autres groupes scolaires en fonction du nombre de logements, possibilité d'implantation d'un collège à proximité, équipements culturels et sportifs...

Concernant le volet économique, le maître mot est la « *conservation* » des activités existantes. Il faut maintenir les activités artisanales et industrielles déjà présentes sur le secteur. La papeterie restera dans le quartier, Coliposte restera aussi, mais sera reconfiguré. En parallèle, l'EPA cherche également à développer l'activité des entreprises de l'économie sociale et solidaire (ESS) qui sont très présentes dans le quartier. Un ensemble d'associations du quartier a émis une contribution très détaillée pour nourrir le projet, notamment sur ce thème. Il faudra construire les projets avec les acteurs économiques « *en fonction des besoins des entreprises et de leurs hypothèses de développement à court, moyen et long terme* ».

- **Faire avec les habitants et les acteurs économiques locaux**

Pour finir son intervention, Antoine PRENANT revient sur les deux années écoulées de concertation qui ont permis « *une acclimatation réciproque, une prise de connaissance du terrain, un partage de diagnostics* ». Depuis mars 2024, la concertation est entrée dans une phase « *d'élaboration collective* » qui va se poursuivre pour concevoir le projet de façon éclairée à la fois à grande échelle, mais aussi sur le terrain.

Il rappelle que les orientations du plan guide présentées ensuite par la maîtrise d'œuvre sont une « *photo à date [...] au dernier trimestre 2024* ». L'élaboration détaillée du plan guide est toujours en cours.

- **Questions / Réponses**

Un participant souhaite savoir ce qui sera fait après l'école, au niveau des hangars actuels et de La Boucle, avant le jardin l'Éphémère.

Réponse d'Antoine PRENANT, EPA Bordeaux Euratlantique : Les hangars en question, rue Noutary, sont propriétés d'un bailleur social, Clairisienne, et mis à disposition d'associations (Secours populaire, La Boucle). Dans le cadre de la concertation, ces acteurs ont fait part de leur volonté de rester dans ce secteur proche du quartier Marcel SEMBAT et certains acteurs portent un projet commun de « *Cité de l'ESS* ». Or actuellement cette mise à disposition pour des entreprises de l'ESS est temporaire, car le bailleur social a également « *des objectifs de construction de logements* ». Il s'agira donc d'associer ces deux composantes, qui feront l'identité du quartier : faire muter ces fonciers en un programme mixte de logements et d'espaces ouverts pour l'ESS.

Un participant s'étonne de la « légèreté » avec laquelle l'EPA parle des projections du GIEC à 2100. Il considère que les projets tels que celui porté par l'EPA « de développement de gros pôles urbains avec d'énormes blocs d'immeubles très urbanisés, avec très peu d'espaces verts, et tous les projets qui relient entre eux ces gros pôles, dont les LGV ou les autoroutes [...] » contribuent activement au fait que le GIEC publie chaque année des projections de plus en plus alarmantes. Il demande par ailleurs que la quarantaine de personnes habitant deux immeubles de l'EPA qui doivent être expulsées puissent bénéficier d'une trêve hivernale. Il souhaite que l'EPA leur permette de rester « tant qu'aucun projet concret de construction ou de démolition n'est prévu ».

Réponse de Valérie LASEK, EPA Bordeaux Euratlantique sur le changement climatique : La responsabilité de l'EPA est directe et indirecte sur l'adaptation et l'atténuation du changement climatique. En ce qui concerne l'atténuation directe, l'EPA a une feuille de route ambitieuse de décarbonation, avec des orientations claires pour faire baisser l'empreinte carbone des aménagements et du territoire. Par exemple, quand l'EPA requalifie une entrée autoroutière pour en faire une promenade piétonne et cycles, agréable et sécurisée pour les vélos, c'est un encouragement explicite à se passer de sa voiture. Cette réalité de l'engagement direct de l'EPA est mesurable et documentée. La responsabilité indirecte de l'EPA concerne l'adaptation et les prescriptions qu'il fera demain aux promoteurs, aux constructeurs, à ceux qui vont produire des logements dans la ZAC Bègles Garonne. Ces prescriptions intègrent bien sûr dans le cahier des charges des modes constructifs moins carbonés (en lien avec l'atténuation) et des attentes en termes de confort notamment pour les périodes chaudes. Une analyse du bilan carbone du projet sera réalisée pour pouvoir le comparer à un projet « *tendanciel* », tel qu'il pourrait se dérouler si l'EPA ne faisait pas de projet. Globalement, il s'avère que l'énergie et la mobilité permettent les meilleurs gains carbone. Construire à proximité d'un transport en site propre décarboné comme une gare, comme un tramway, un bus express, est le meilleur moyen de décarboner la façon dont on vit concrètement. Avoir des espaces de nature en ville, c'est aussi permettre aux gens une qualité d'habiter en ville. Il est sûr que ces espaces végétalisés ne sont pas aussi conséquents qu'en périphérie lointaine. Mais dans les zones périurbaines, certes plus dotées en espaces naturels, agricoles et forestiers, les habitants et salariés sont plus dépendants de la

voiture et réalisent plus de déplacements pendulaires en voiture individuelle. Enfin, les grands projets en hypercentre métropolitain, sur des fonciers déjà artificialisés et pollués, sont bénéfiques pour l'environnement, car ils proposent une alternative à l'étalement urbain et au grignotage des terres agricoles et forestières.

Réponse d'Antoine PRENANT, EPA Bordeaux Euratlantique, sur les expulsions :

Sur le patrimoine, dès qu'un bien de Bordeaux Euratlantique est propre à l'occupation, en attendant son réaménagement ou sa démolition, il est occupé soit par des familles soutenues par des associations d'aide soit mis à disposition d'associations ou d'entreprises de l'ESS *via*, dans les deux cas, des conventions d'occupation temporaire, qui donnent à chacun des droits et des devoirs. Ce n'est pas du squat illégal, mais de l'occupation permise. Un des bâtiments dont il est question a été squatté quelques semaines à peine après le départ de l'association qui l'occupait. Au début, il y avait deux familles que nous avons cherché à accompagner. Puis l'une est partie, d'autres occupants se sont installés. L'EPA travaille activement avec la Ville de Bègles et son CCAS, afin de trouver une solution de relogement pour les habitants et un diagnostic social a même été réalisé par anticipation.

Une personne demande quels sont les critères qui, aux yeux de l'EPA, permettent de distinguer un logement social, un logement abordable et un logement libre.

Réponse d'Antoine PRENANT, EPA Bordeaux Euratlantique : Les logements locatifs sociaux sont propriétés de bailleurs sociaux, financés par des financements publics. Il faut faire une demande auprès de la ville pour en bénéficier. Le logement abordable est moins cher que les prix du marché et peut regrouper plusieurs aspects : accession sociale, bail réel solidaire, logements en accession maîtrisée... Le logement en accession libre est normalement au prix du marché, mais sur ses ZAC, l'EPA a une politique de maîtrise des prix qui permet de vendre sur des prix calqués sur la moyenne métropolitaine. Ainsi le prix de vente au mètre carré des logements en accession libre à Bordeaux est plafonné sur la moyenne métropolitaine de l'année précédente, soit environ 1000 € du mètre carré moins cher que le prix du marché bordelais. Cela fait partie des conditions contractuelles signées avec les opérateurs immobiliers qui développent les projets.

Réponse de Valérie LASEK, EPA Bordeaux Euratlantique : Le logement social est accessible sous condition de ressources. L'enjeu pour l'EPA est d'avoir une vraie mixité et de permettre à des gens qui souhaiteraient habiter Bègles de pouvoir le faire, sans que le prix du logement ne soit un frein. Il y a des demandes en attentes pour le logement social et le fait de pouvoir maîtriser les prix, y compris du logement libre et donc d'être en dessous du prix moyen constaté sur le marché bordelais, c'est aussi une façon d'accompagner des ménages qui rencontrent des difficultés à se loger. Les typologies et la mixité sont des règles imposées aux promoteurs.

Une participante indique que les collèges relèvent de la compétence départementale. Or, le Département de la Gironde « a failli être placé sous tutelle ». Est-ce que l'EPA envisage la création d'un collège et sous quel délai ?

Un habitant d'un quartier voisin, ancien élu de Bègles, explique être rassuré sur les grands axes liés à la mixité en matière de logement, parce que, dit-il « il faut construire des logements, il y a trop de listes d'attente sur la commune ».

Il salue également la mixité fonctionnelle, avec l'engagement de maintenir les PME, les TPE et la papeterie. Cependant, il exprime une crainte en matière d'équipements publics sportifs et culturels : « Si le quartier doit accueillir 7000 nouveaux habitants ou plus, d'ici 2040, il faudra bien autre chose qu'un gymnase. Il faudra aussi un stade de football, il faudra peut-être une autre piscine ».

Réponse de Valérie LASEK, EPA Bordeaux Euratlantique : La question des équipements publics, sera traitée à l'étape suivante, celle du dossier de réalisation, car elle découle directement du nombre d'habitants qui doivent être accueillis. La procédure de ZAC permet d'avoir un programme d'équipements publics contractuel, avec l'ensemble des collectivités compétentes, chacune avec sa compétence. L'EPA a une vision extensive de l'équipement public, en raisonnant en termes de « service au public ». Ces engagements seront donc pris dans le dossier de réalisation de la ZAC. À ce stade, des espaces sont réservés pour pouvoir accueillir des équipements dans une logique d'intensification des usages : par exemple en utilisant une école en dehors du calendrier scolaire pour des activités le week-end ou pendant les vacances. Ce qui permet d'avoir plus de sobriété foncière.

Concernant le collège, des échanges sont en cours avec le Département.

LE PROJET – Premières résolutions du projet

Christophe DELMAR, paysagiste, et Jean-Marc BICHAT, architecte, présentent les résolutions proposées par la maîtrise d'œuvre.

Intervention de Christophe DELMAR - Associé, Atelier de Paysages Bruel Delmar

- **Retrouver la Garonne – développer un maillage vert**

Christophe DELMAR reprend une expression entendue lors du comité citoyen qui, selon lui, résume une partie de la situation de Bègles : « *cela fait 40 ans qu'on est privé de la Garonne* ». L'objectif est de créer « *un système de parc* » pour mettre en lien plusieurs espaces de nature, en s'appuyant sur plusieurs friches et ainsi relier Bègles à la Garonne. La programmation permet de « *fabriquer l'armature du projet urbain, à la fois pour les transports en commun, mais aussi pour les grandes circulations piétonnes et cyclables qui vont être mises en place* ». C'est une nouvelle manière de faire les projets : « *on part de l'existant pour voir comment faire que tout fonctionne ensemble* » et soit agréable à vivre. Les transports en commun seront l'armature générale du quartier avec un « *système vert* » adossé qui organise le projet urbain.

Au niveau de la Garonne, l'enjeu est la restructuration de l'entrée de Bordeaux, avec des questions de trafic, des questions d'écologie, des questions financières, etc. « *Il faut poursuivre à Bègles la reconquête des berges qui a été engagée* » depuis le centre-ville de Bordeaux jusqu'au pont Simone Veil.

Pour répondre au problème de l'Estacade, qui est d'une part surélevée par rapport au quai Wilson et crée une barrière visuelle à la Garonne et d'autre part très utilisée en tant qu'entrée autoroutière, le groupement de maîtrise d'œuvre propose donc en ce qui concerne le trafic de réduire la circulation et de transformer les 3 voies les plus éloignées

de la berge (tablier Est) en voie pour vélos et piétons pour « *assurer la continuité avec Bordeaux et avoir une grande promenade métropolitaine* ». Il s'agirait ensuite pour ramener le lien avec le fleuve, de rehausser le quai Wilson et de répartir la circulation avec 2 voies descendant de Bordeaux sur le Quai Wilson et 2 voies montant vers Bordeaux sur le tablier ouest avec des tournes à gauche pour accéder au quartier sans être obligé de tout remonter. En travaillant sur l'estacade et le quai, l'objectif est de repenser tout cet espace comme une sorte de grand espace public linéaire en entrée de Bègles et Bordeaux. La voie piétonne et cyclable qui est proposée sur le tablier et qui donne sur la Garonne, permettra de relier le réseau express vélo. Ce tablier n'est en fait pas partout au-dessus de la Garonne : sur la partie nord, le tablier est directement sur la berge, les deux tabliers sont en surplomb et ce, entre la rue du port Arthur et la rue de la Moulinatte et seul le tablier est en surplomb au sud. Sur les parties en terre-plein, où la berge est accessible sous l'Estacade, des arbres seront plantés. Sur les parties qui ne sont pas plantables, totalement en surplomb, il faut penser à créer de l'ombre pour les piétons et les cyclistes en pleine chaleur : des ombrières (photovoltaïques) pourraient être installées.

Des réflexions sont menées pour « *ramener de la nature voire de l'eau autour des nouveaux bâtiments et penser le quartier comme un système de parcs pour ramener de la fraîcheur* » sans aggraver le risque d'inondation. Les milieux naturels et végétaux actuels du quartier Marcel Sembat ont été cartographiés et s'avèrent peu diversifiés. Il y a donc une nécessité de les conserver, mais aussi de les diversifier. Grâce à ce système de parcs, à cette armature plantée en lien avec l'eau, il sera possible de développer des milieux plus diversifiés, sur des surfaces plus importantes qu'aujourd'hui.

Intervention de Jean-Marc BICHAT - Architecte associé, germe & JAM

- **Allier l'identité de Bègles et la connexion avec la Métropole**

La présentation de Jean-Marc BICHAT porte sur les formes urbaines et leurs transformations dans le cadre du projet. Il considère que la morphologie de la ville de Bègles se rapproche de celle d'un « *village urbain* ». Le projet de transport commun en site propre (TCSP), ainsi que les projets de voies cyclables, vont contribuer à améliorer l'armature de transport public sur la commune. L'enjeu est d'articuler l'identité de Bègles et la proximité avec Bordeaux.

Il faut « *faire avec l'existant* », notamment avec « *certaines maisons qui paraissent ordinaires, mais qui sont importantes parce qu'elles sont les traces d'une histoire* ». Il s'agit donc de conserver cette ambiance, cette identité qui constitue en soi un patrimoine. L'architecte évoque aussi un autre patrimoine : la « *structure végétale* » avec tous les arbres qui sont aussi une forme de patrimoine.

Ce sont ces patrimoines, urbain et végétal, qui permettent de travailler sur l'armature urbaine du quartier. L'armature paysagère s'appuie sur l'existant, sur les anciens esteyes et sur les espaces végétalisés.

La question des centralités, c'est-à-dire des lieux où sont concentrées les activités des habitants (équipements, commerces, emploi, logement...), est également un enjeu pour l'armature urbaine.

4 centralités ont été identifiées :

- **Croisée Moulinatte/Leclerc** : centre de quartier avec services et commerces, grande « *façade urbaine* » le long de l'avenue du Maréchal Leclerc, le parc central, le passage du bus et des voies piétonnes et cyclables,
- **Tête de pont Simone Veil** : programmation commerciale et équipements publics,
- **Le jardin de l'Estey** : dynamique associative et ESS, déjà présentes et à conserver,
- **Les quais de la Garonne avec l'estacade Simone Rossignol** : promenade avec guinguettes et activités sportives.

Les formes urbaines existantes dans le périmètre du projet ou dans le voisinage sont très hétérogènes, ce qui en fait une richesse d'après Jean-Marc BICHAT, mais « *isolées* » les unes des autres. Ce sont autant de situations différentes qui entraîneront des « *réponses sur le plan urbain différentes* » avec une idée de « *voisinage* » et de prolongement de ces formes urbaines.

Il prend l'exemple de formes urbaines différentes.

Il aborde d'abord les échoppes. Ces échoppes sont « *à la fois très homogènes et en même temps très diverses* » à cause des modifications apportées depuis 50 ans (plus grandes parcelles, petits immeubles...). Il s'agirait ici de prolonger les échoppes existantes par des échoppes contemporaines.

En façade sur la Garonne, il pourrait y avoir des programmes mixtes qui combindraient des parkings (qui ne peuvent pas être souterrains à cause du risque d'inondation) et des logements. Sur le sujet des parkings, Jean-Marc BICHAT précise qu'ils devront être « *réversibles* » pour pouvoir les transformer en fonction des mobilités de demain (diminution de nombre de voitures...). C'est aussi en face de la Garonne, dans une situation que l'on peut qualifier de « *monumentale* » que l'on pourrait envisager la création de bâtiments plus hauts (R+14 environ).

Concernant les entrepôts sur l'avenue du Maréchal Leclerc, l'objectif est d'articuler cette activité économique avec du logement. Pour cela, il serait possible de prolonger les îlots à cour boisée avec des immeubles en R+3 ou R+4 qui superposent de l'activité économique en rez-de-chaussée, un parking au-dessus et des logements donnant sur le parc.

Du côté du quartier des Sécheries, à proximité de Coliposte, il y a une « *ambiance de ville-parc* » à développer avec des « *maisons superposées* » (hauteur R+3) qui sont associées à des petits immeubles face au parc central.

Concernant les qualités du logement, la maîtrise d'œuvre et l'EPA veulent favoriser plusieurs dispositifs assurant le confort : le traversant, la double hauteur, plusieurs orientations, le rangement, la protection solaire.

- **Questions / Réponses**

Concernant les immeubles en R+12 ou R+14 localisés à proximité de la Garonne, une participante demande à quelle vitesse serait limitée la circulation sur la voie rapide et comment serait géré le bruit pour les habitants.

Réponse de Jean-Marc BICHAT, germe & JAM : Avec le PPRI, il y a un recul d'environ 50 mètres des bâtiments depuis le bord de l'Estacade. Les logements seront donc en retrait de la voirie.

Réponse de Christophe DELMAR - Atelier de Paysages Bruel Delmar : Concernant le bruit et la pollution sonore, le projet vise à « réduire le trafic », en passant de 8 voies aujourd'hui à 4 voies notamment. « *On réduit considérablement la pollution, la vitesse et le niveau sonore* ».

Toujours à propos des immeubles en R+14, une autre personne demande s'il s'agit des bâtiments les plus hauts de la ZAC et s'interroge sur une possible localisation plus au sud.

Réponse de Jean-Marc BICHAT, germe & JAM : Il ne faut pas se focaliser sur le « R+14 », ... ce sera peut-être du R+12, R+13... l'idée à retenir est celle d'un bâtiment plus haut en façade sur la Garonne. Concernant le fait de le mettre plus au sud, il n'est pas possible d'envisager de mettre de l'habitat à proximité des lignes à haute tension, tant qu'elles ne sont pas enfouies.

Une personne s'inquiète de la qualité de vie des habitants des maisons situées « juste derrière » les immeubles en R+14 envisagés, rue Pierre Salin.

Réponse de Jean-Marc BICHAT, germe & JAM : Il sera impossible de voir ces immeubles depuis les maisons de la rue Pierre Salin. En voisinage de cette rue, il y aurait des maisons ou maisons superposées en R+2. L'enjeu est de préserver la qualité résidentielle, l'identité du quartier Sembat, en faisant le lien avec une réalité : l'identité de Sembat rencontre, aux portes de la gare, une dimension de centre-ville, une dimension métropolitaine.

Sur les mutations des activités économiques annoncées, un participant souhaite avoir des précisions sur la préfiguration de ces mutations.

Réponse de Jean-Marc BICHAT, germe & JAM : Il faut « *transformer cette activité économique pour l'installer dans des conditions de la mixité* », par exemple en relocalisant Localbox en pied d'immeuble. Sur la question de la mutation vers des activités de demain, il y a un travail prospectif, qui est notamment réalisé par l'EPA et par la mairie pour conserver ces activités. À titre d'exemple : « *Toyota n'imagine pas dans 50 ans être encore Toyota, tel qu'il est aujourd'hui* », ce qui ouvre des discussions pour que son activité puisse s'installer dans un îlot complexe.

Un participant s'inquiète de la gestion des moustiques (tigres notamment) par rapport à l'ambition annoncée de retrouver les zones humides.

Réponse de Christophe DELMAR - Atelier de Paysages Bruel Delmar : C'est un peu le serpent qui se mord la queue. Plus le réchauffement climatique augmente, plus les moustiques tigres se développent. Moins il y a de biodiversité et moins les milieux sont équilibrés et plus il y a de moustiques. Remettre en place des milieux naturels et des équilibres avec leurs prédateurs permettra de limiter la prolifération des moustiques.

Une responsable de La Boucle s'interroge sur l'accessibilité des futurs loyers de la ZAC pour les commerces de proximité et les associations. Elle craint que beaucoup de locaux restent vides, comme c'est le cas aujourd'hui, à Terres Neuves en particulier.

Réponse d'Antoine PRENANT, EPA Bordeaux Euratlantique : Aujourd'hui, il existe des modèles précaires, avec des locaux peu chers, mais provisoires dans des bâtiments appartenant à diverses institutions. Pour pérenniser l'activité de l'économie sociale et solidaire, il faut « *trouver des modèles économiques qui vont devoir être aidés* » et mettre en place une « *politique davantage structurée* ». Parmi les solutions envisageables : le foncier détenu par les puissances publiques qui est assez peu cher ou l'acquisition de locaux en rez-de-chaussée dans le cadre d'une opération d'ensemble avec des logements au-dessus.

LES PROCHAINES ÉTAPES DU PROJET

Intervention de Cécile SCHALLER, Présidente du comité de quartier Saint-Maurice-Marcel-Sembat

Cécile SCHALLER s'exprime au nom du comité de quartier Marcel-Sembat-Saint-Maurice, dont le périmètre est à peu près celui du nord de la ZAC. Elle représente une majorité des membres actifs du comité citoyen. Elle rappelle que le comité citoyen a été mis en place par l'EPA en février 2024. Le comité de quartier, « *qui a l'expertise de cette vie de quartier et qui l'aime* », a rédigé un cahier d'acteur.

L'intervention de Mme SCHALLER vise à faire part du bilan et du ressenti des participants vis-à-vis de la concertation réglementaire. Un bilan écrit sera remis d'ici la fin du mois de septembre et permettra de développer les points qui sont évoqués ici.

Le comité de quartier a « *bien conscience que la concertation réglementaire a été particulièrement longue sur ce projet, avec des formats de concertation variés, différents, peut-être même innovants* ». Cependant, « *le résultat qui en découle est un peu décevant* » puisque le comité de quartier considère que le projet reste « *imprécis* », et que l'EPA ne parle que « *d'intentions ou d'objectifs* ».

Au début de la concertation, il était question de « *construire ensemble* » le projet. Le comité s'est rendu aux réunions publiques et a émis des avis, dont une contribution écrite sous la forme d'un cahier d'acteur, tout en menant sa propre concertation au travers des réunions de quartier « *en dehors des réunions organisées par l'EPA* ».

Si le comité de quartier « *partage les enjeux et les orientations d'aménagement présentés, à savoir retrouver les berges de la Garonne, renforcer la végétalisation, inclure les fonctions résidentielles et économiques dans une logique de quartier, des commerces et équipements publics* », il a « *le sentiment d'être resté assez longtemps en attente d'échanges concrets sur les aménagements qui pourraient être envisagés pour atteindre ces objectifs* ». Cécile SCHALLER insiste : « *nous avons du mal à nous projeter dans ce projet de ZAC en l'absence d'éléments précis* ». Elle précise que c'est seulement au moment des ateliers sur cartes, organisés les 10 avril et 11 juin 2024, avec la maîtrise d'œuvre, que des « *intentions un peu plus concrètes* » ont été présentées. Toutefois, le comité de quartier s'est rendu compte que « *les besoins qui avaient été exprimés jusqu'alors, et les préconisations qui avaient été mises dans le cahier d'acteurs n'avaient pas forcément été retenus, pris en compte* » sans que les raisons en soient connues.

« *Nous faisons aujourd'hui le constat que, dans le cadre de ces ateliers, la question n'a jamais été posée au comité citoyen de savoir si les propositions faites convenaient. Les*

discussions, les débats, ne se sont pas conclus par des décisions collectives ou un début de terrain d'entente, ce qui donne le sentiment que chacun reste sur ses positions, sur ses certitudes et que le projet n'est pas co-construit, comme on nous l'avait proposé en début. »

Elle revient ensuite sur plusieurs questions qui ont été inscrites au cahier d'acteur et qui n'ont pas obtenu de réponses d'après elle :

- Demande de densification modérée : revoir le nombre de logements et mieux les répartir sur la Métropole, production d'immeubles limités en hauteur pour avoir des « ensembles à taille humaine »

« Nous ne concevons pas que la densité soit compatible avec la qualité de vie. Nous ne souhaitons pas que se reproduise ce qui est en train de se construire de l'autre côté des boulevards ou de l'autre côté du pont Saint-Jean. On estime que ces immeubles de grande hauteur, face à la Garonne ou sur les boulevards, vont nous couper la circulation de l'air, ils vont créer des îlots de chaleur. Ils vont fermer visuellement l'espace ».

- Pourquoi ne sont pas prévus les services et équipements publics au regard de l'augmentation future du nombre d'habitants ?

« On se demande où sont les futurs équipements sportifs, les futurs équipements culturels, les futurs crèches, PMI, etc. ».

- Pourquoi ne pas conserver les surfaces non imperméabilisées existantes, pour les valoriser en espaces d'agrément pour le public ?

« On approuve bien évidemment l'idée de désimperméabiliser un certain nombre de surfaces. Mais on ne comprend pas l'idée de vouloir absolument construire sur des espaces qui sont déjà un peu végétalisés, sur lesquels aujourd'hui il y a une flore sauvage et spontanée qui s'est installée ».

- Pourquoi l'idée de réhabiliter les immeubles existants n'est pas retenue ?

« La maîtrise d'œuvre nous a indiqué qu'elle avait pointé du doigt certains bâtis remarquables, mais en même temps, à ce jour, on n'a toujours pas l'assurance que les immeubles de la rue Charles Domercq, les petites maisons d'ICF, seraient conservés. Visiblement, il est prévu de démolir l'immeuble Porte de Bègles. »

Cécile SCHALLER souligne que le comité de quartier approuve certaines des propositions qui sont « tangibles et souhaitables » comme le fait de rendre les quais accessibles, de réaménager la voie rapide, de réaliser des coulées vertes et notamment le long du chemin de l'Estey. Elle émet cependant une crainte sur l'ouverture piétonne du chemin de l'Estey qui « interroge et fait peur » face au risque d'inondation. Le bilan développera les raisons de cette crainte.

Elle conclut en disant que, pour le comité de quartier, « le plan guide présenté ne nous semble pas suffisamment précis encore aujourd'hui, après deux ans de concertation. On a l'impression d'être toujours sur les mêmes données, de ne pas avoir beaucoup avancé. Il ne donne pas la garantie d'une qualité de vie dans le quartier et il semble un peu léger, selon nous, de décider de mettre en route une ZAC sur ces bases ».

Intervention d'Antoine PRENANT - Directeur général adjoint de l'EPA Bordeaux Euratlantique

- **Calendrier administratif du dossier de création de ZAC**

Antoine PRENANT confirme que la difficulté essentielle dans l'élaboration de la ZAC, à ce stade, est de composer avec l'incertitude. Les bâtiments à conserver ou non sont des éléments de discussion entre l'EPA et les propriétaires qui n'ont pas toujours la même vision. Par exemple, l'EPA souhaiterait que soient conservées les maisons rue Charles Domercq, ce qui n'était pas la politique du propriétaire bailleur. L'EPA n'est « *pas tout puissant* ». L'EPA ne connaît pas l'avenir de l'immeuble « Portes de Bègles », qui est vétuste, mais dont le propriétaire a fait part de sa volonté de le valoriser.

Ces projets se déroulent sur une durée importante : « *Il y a des choses qui se font pas à pas [...] et les choses vont se préciser dans les mois et années qui viennent et vont se stabiliser* ». L'EPA a toujours été transparent sur le rôle de la concertation dans ce contexte : elle a vocation à éclairer la décision. Toutes les contributions sont analysées et étudiées, mais les arbitrages finaux restent du ressort des acteurs politiques. C'est dans ce même esprit que la concertation va se poursuivre au travers d'une concertation continue. « *Plus on avance et plus on va pouvoir entrer dans qu'est-ce qu'on construit exactement à tel endroit, où est-ce qu'on construit, où est-ce qu'on ne construit pas, etc., pour lever toutes ces incertitudes au fil de l'eau.* »

2024 est l'année de la rédaction du dossier de création de ZAC. Il arrête de périmètre de la ZAC, une première hypothèse programmatique maximale et est composé de l'étude d'impact - qui s'intéresse à tous les impacts du projet (îlots de chaleur, circulations, biodiversité...) - et du bilan de la concertation préalable et réglementaire menée depuis 2 ans.

Suivra en 2025 le dossier de réalisation de ZAC qui permet de rentrer dans le programme des constructions, dans la quantification et dans les modalités de financement. La même année, il y aura l'autorisation environnementale unique, qui est un dossier réglementaire essentiel dans le cadre du Code de l'environnement. En parallèle, des études urbaines seront menées pour décliner le plan guide.

- **Les suites à donner à la concertation**

Antoine PRENANT évoque plusieurs dossiers qui vont être au cœur de la concertation continue : l'estacade, les transports en commun, l'avenue du Maréchal Leclerc, la trame paysagère urbaine, mais aussi des sujets à plus petite échelle, au niveau des rues. De ces sujets vont « *découler des choses précises et quantifiées qu'on va pouvoir discuter, partager et élaborer ensemble* ». Sur la question de l'activité économique, les projets seront construits avec les acteurs économiques du territoire.

Intervention de Georgette PÉJOUX, Garante de la Commission Nationale du Débat Public

- **Présentation de la Garante de la CNDP**

Georgette PÉJOUX rappelle qu'elle a été nommée garante de la concertation par la Commission Nationale du Débat Public (CNDP). Après avoir décrit le fonctionnement de la CNDP, autorité administrative indépendante, elle rappelle qu'elle a un devoir de « *neutralité* » et qu'elle n'a « *pas d'avis à émettre sur le projet* ». Elle conseille le maître

d'ouvrage dans « *la définition des modalités de concertation* » et est la garante de leur mise en œuvre. Elle transmettra un bilan de la concertation de fin de mission.

La saisine de la CNDP est une démarche volontaire de l'EPA, qui n'en avait pas l'obligation. Elle précise que, normalement, la CNDP ne nomme des garants que sur des projets régis par le Code de l'Environnement, ce qui n'est pas le cas ici, la ZAC étant régie par le Code de l'Urbanisme.

La concertation continue « *permet au public d'avoir une vision en continuité avec l'évolution du projet* » avant qu'il ne soit soumis à enquête publique. Avant cette concertation continue, la garante a fait « *un énorme travail d'analyse des documents* » des précédentes rencontres. Elle doit également réaliser une étude de contexte local et aimerait échanger, dans ce cadre, avec des acteurs locaux et des habitants. Elle propose aux personnes présentes de lui laisser leurs coordonnées si elles le souhaitent.

Son rôle est d'apporter des conseils méthodologiques au maître d'ouvrage et de veiller à ce que « *le public dispose d'une information complète, facile d'accès et intelligible* ». Il s'agira « *d'éclaircir les zones d'obscurité qui sont opaques pour le public* ».

- **Questions / réponses**

Un participant s'interroge sur la situation financière de l'EPA, en précisant qu'un article avait fait état d'un déficit de 250 millions d'euros pour l'OIN (et 60 millions pour la ville de Bègles), que les 150 millions d'investissements annoncés plus tôt lors de la réunion ne combleront pas. Est-ce que ce déficit aura un impact en termes de choix de priorités sur le projet de la ZAC ? Est-ce que le projet d'estacade pourra être réalisé ou devra être repoussé ?

Une participante s'inquiète de l'impact du contexte national sur ce projet, notamment concernant les discussions du budget qui « s'annoncent compliquées ».

Réponse d'Antoine PRENANT, EPA Bordeaux Euratlantique : Le déficit final de l'OIN est estimé aujourd'hui à 250 millions pour 2040. Les 150 millions d'euros, dont il a été question plus tôt, viennent s'ajouter aux 100 millions d'euros investis par les collectivités en 2010, à l'origine de Bordeaux Euratlantique et qui viennent couvrir une part du déficit. D'où le total de 250 millions d'euros. Dans ces 250 millions, l'EPA a estimé un déficit pour l'opération de ZAC Bègles Garonne de l'ordre de 60 millions d'euros : ce n'est donc pas le déficit de la ville de Bègles puisqu'il est permis par un investissement public partagé entre l'État et les collectivités locales. La clé de répartition de l'investissement public de 250 millions d'euros est 35% pour l'État, 35% pour la Métropole, 20% pour la ville de Bordeaux, 7% pour Bègles et 3% pour Floirac. L'estacade est une infrastructure d'envergure métropolitaine qui devrait être largement financée par Bordeaux Métropole (*a minima* à moitié, en fonction des arbitrages qui seront pris).

Réponse de Valérie LASEK, EPA Bordeaux Euratlantique : La feuille de route de l'EPA a été mise à jour. Il s'agit bien d'une contractualisation : c'est un protocole financier qui lie les différents partenaires en eux, l'État, Bordeaux Métropole et les trois villes, qui sont les financeurs. Ce contrat a une valeur engageante pour l'ensemble des partenaires jusqu'à 2040, avec des montants précis pour chacun qui permettront de couvrir le déficit. Plutôt que de le résumer à un déficit, il serait plus juste de parler « *d'un investissement public* » dans un cadre partagé d'aménagement du territoire.

Un participant souhaiterait que soit qualifié l'impact des lignes à haute tension en termes de programmation et d'acteurs impliqués. Il aborde également le sujet du calcul du prix du m² de foncier. Il estime que le prix versé au propriétaire ne devrait pas être différent selon qu'un terrain est destiné à devenir un espace vert ou à accueillir un immeuble par exemple.

Réponse d'Antoine PRENANT, EPA Bordeaux Euratlantique : Les lignes à haute tension sont gérées par RTE. Il y a été prévu des « réservations » dans le pont Simon Veil, c'est-à-dire des espaces pour des lignes, au besoin. Les lignes aériennes sont aujourd'hui en bon état, donc il n'est pas prévu de les rénover pour le moment, mais cela pourrait arriver d'ici une dizaine d'années. Il sera alors possible de réfléchir à un enfouissement.

Réponse de Valérie LASEK, EPA Bordeaux Euratlantique : La ZAC ne suit pas le schéma classique qui raisonne en termes de constructibilité du terrain. Ici, ce sont des mécanismes d'aménagements différés qui interviennent, dont le but est de réguler les valeurs foncières. L'acquisition des fonciers se fait avec une estimation des Domaines. En tant qu'aménageur public, la mission de l'EPA est d'éviter que les valeurs foncières s'envolent et que tous les fonciers au sein du périmètre prennent de la valeur au fur et à mesure que l'opération avance. Parce qu'une opération comme celle-ci crée de la valeur sur le territoire.

Une personne répond que l'achat du foncier au prix des Domaines se fait au détriment du vendeur, car le prix est inférieur à celui auquel le bien pourrait être vendu par ailleurs.

Réponse de Valérie LASEK, EPA Bordeaux Euratlantique : C'est un dispositif d'intérêt général et d'utilité publique, qui est effectivement au détriment du vendeur « dans un univers spéculatif ». L'idée c'est de ne pas avoir de captation de la rente foncière.

Réponse d'Antoine PRENANT, EPA Bordeaux Euratlantique : L'estimation des Domaines est fondée sur les valeurs observées autour. Ce sont donc bien des valeurs de référence, des valeurs de marché. Pour estimer la valeur d'un terrain, l'estimation se fonde sur la vocation existante du terrain - au moment où l'EPA l'achète - et non pas sur sa vocation future indexée sur un projet qui introduirait des valeurs complètement différenciées. Cela permet de maîtriser l'augmentation des prix du foncier qui est un réel « fléau » par rapport à l'aménagement public.

CONCLUSION

Conclusion de Clément ROSSIGNOL PUECH - maire de Bègles, vice-président de Bordeaux Métropole chargé de la stratégie des mobilités et mobilités alternatives et président du Conseil d'administration de Bordeaux Euratlantique

Le maire remercie l'ensemble des intervenants et participants, notamment la présidente du comité de quartier qui a exposé ses doutes et dont l'intervention montre qu'il est nécessaire de poursuivre le travail entamé dans un état d'esprit constructif et dans le cadre de la concertation continue. Il invite le public à retrouver les intervenants pour continuer d'échanger autour d'un verre de l'amitié.