



Cahier thématique sur le dialogue citoyen

IMAGINER LA VILLE ENSEMBLE



Soirée Ciné plein air 2021 © Stanislas Ledoux

bordeaux
EURatlantique
Un nouveau patrimoine commun

INFORMER, DIALOGUER, accompagner...

► BORDEAUX EURATLANTIQUE, un destin collectif

Créé en 2010 par l'État pour répondre aux besoins des collectivités locales, l'Établissement Public d'Aménagement (EPA) Bordeaux Euratlantique pilote l'aménagement des espaces publics et la programmation immobilière de l'Opération d'Intérêt National éponyme qui révèle un vaste territoire marqué par plus d'un siècle d'histoire industrielle. À travers son rôle d'aménageur et ses missions, l'EPA s'adresse aux habitants de Bordeaux, Bègles et Floirac comme à ceux de l'agglomération bordelaise.

Cinq grands secteurs situés à proximité de la gare Saint-Jean, de part et d'autre de la Garonne, sont concernés :

- **Saint-Jean Belcier**, à Bordeaux,
- **Garonne Eiffel**, englobant la continuité bordelaise de la Benauge et le bas Floirac,
- **Bègles Garonne**, regroupant les quartier Marcel Sembat et IBA en bord de Garonne,
- **Bègles Faisceau**, le long des voies ferrées jusqu'à la gare de Bègles,
- **Floirac Sud**

D'ici à 2040, le territoire de l'OIN comptera **50 000** habitants et **30 000** emplois.

Depuis plus de 10 ans, ce projet urbain d'une envergure unique en France reflète l'esprit d'innovation des collectivités et d'une multitude de porteurs de projets publics et privés. **Plus qu'un relais de croissance, il puise dans l'héritage du chemin de fer, des morutiers, ou du vignoble pour composer des lieux familiers et agréables à vivre.**

Tandis que des programmes immobiliers inventifs font la part belle à la sobriété énergétique, les parcs et jardins prennent de l'épaisseur. Le nouveau pont Simone Veil réunit les deux rives de la Garonne en un nouveau point, le cycle naturel de l'eau se rétablit progressivement, les voies rapides s'effacent et le grand paysage bordelais se laisse redécouvrir à vélo... **Ce destin collectif s'appuie sur un dialogue permanent entre l'EPA Bordeaux Euratlantique, les collectivités locales, les habitants et les usagers.**

► LE DIALOGUE comme raison d'être

Alternative à l'étalement urbain, Bordeaux Euratlantique poursuit 4 grands objectifs d'intérêt général :

- **La construction de logements** à la fois agréables et abordables qui cohabitent avec l'existant et témoignent de choix architecturaux renouvelant les normes et les filières de la construction durable.
- **La conception d'une vingtaine de quartiers** de centre urbain dotés d'espaces publics, de commerces et services de qualité, où les activités économiques de tous types et de toute taille se côtoient, dont la petite industrie, des « fab labs » et des entreprises de l'Économie Sociale et Solidaire.
- **Une contribution forte à la transition écologique et énergétique**, à travers le réemploi d'anciens sites industriels, une place importante réservée à la nature en ville, le rétablissement du cycle naturel de l'eau, la généralisation des modes doux et des transports en commun...
- **Une approche partenariale volontariste** entre les collectivités, les propriétaires fonciers et les acteurs immobiliers pour assurer l'équilibre financier de l'OIN.

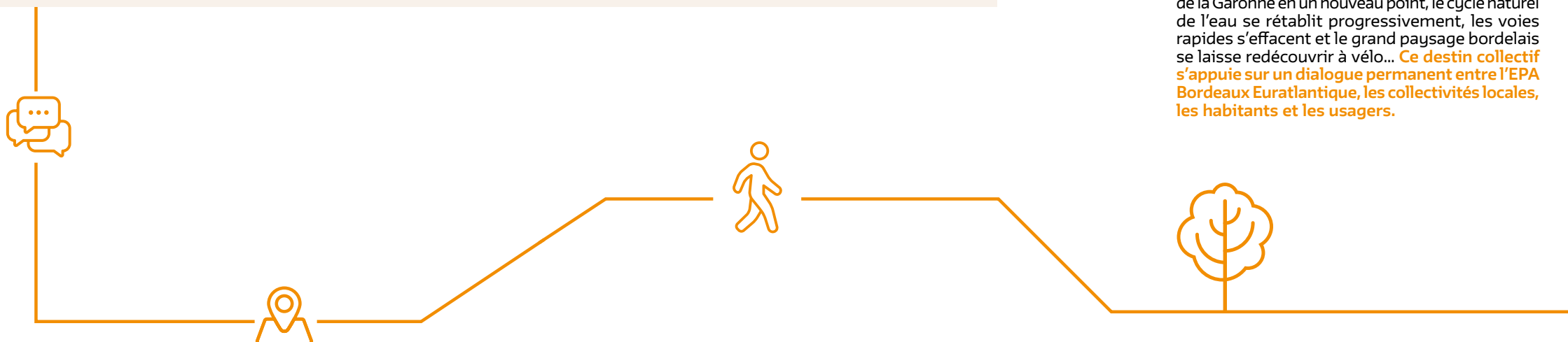
Alors que de nombreux chantiers émergent ou sont en pleine activité, l'EPA Bordeaux Euratlantique associe le public à toutes les étapes de la fabrique de la ville.



Quartier Souys-Eiffel © Atelier Caumes

SOMMAIRE

- 3 ----- Informer, dialoguer, accompagner...
- 4 ----- Le dialogue citoyen, mode d'emploi
- 7 ----- Aller plus loin
- 8 ----- Chiffres-clés



LE DIALOGUE CITOYEN, mode d'emploi



► LES CONSULTATIONS

Dès 2011, l'EPA Bordeaux Euratlantique s'est doté d'une **charte de concertation** pour garantir le bon déroulement des rendez-vous réglementaires et volontaires. Les consultations et concertations réunissent habitants du territoire, associations, élus et services des collectivités.

ZAC Saint-Jean Belcier : une ambition renouvelée

Les **144 hectares** de la **ZAC Saint-Jean Belcier** s'étendent tout autour de la gare et jusqu'au nouveau pont Simone Veil. Entre friches industrielles, quartiers d'échoppes, Marché d'Intérêt National et immeubles locatifs sociaux, le secteur trouve peu à peu une nouvelle vie où chaque quartier possède sa propre identité... À l'origine, un panel citoyen a été constitué pour travailler avec les urbanistes et imaginer la programmation de ce vaste secteur hétéroclite. **D'ateliers de formation aux balades découvertes, les premières années de la ZAC ont été émaillées de rencontres variées, de présentations et d'actions avec les associations du territoire.** Pour faire plus de place à la biodiversité, approfondir le risque inondation et tenir compte de l'augmentation de la constructibilité de plusieurs terrains, l'EPA Bordeaux Euratlantique a volontairement souhaité actualiser le projet arrêté en 2013. Dans le prolongement de la concertation réglementaire (2021), des réunions publiques d'information et des consultations volontaires ont permis de présenter les évolutions envisagées dans les secteurs Amédée Saint-Germain et Saget-Descas.

■ Un parc en sortie de gare

Le secteur **Amédée Saint-Germain** a été retravaillé dans sa partie sud pour permettre l'accueil d'une résidence étudiante et l'augmentation des espaces verts accessibles au public. **D'1,35 hectare**, soit un terrain de football et demi, les espaces végétalisés seront connectés au mail paysager de la partie centrale qui sera à terme prolongé jusqu'à la gare. Espaces Ferroviaires et Bordeaux Euratlantique poursuivent le dialogue et leurs engagements avec des temps d'information et de participation sur les programmes immobiliers et le parc central.

■ Des commerces pertinents et évolutifs

Dans le secteur **Saget – Descas**, plusieurs réorientations sont proposées, comme le remplacement de **1000 à 2000 m²** de locaux commerciaux par des surfaces dédiées à l'Économie Sociale et Solidaire (ESS), la création d'une maison des associations de **800 m²**, l'augmentation du nombre de logements (+50%) et l'aménagement de **1200 m²** d'espaces dédiés à l'agriculture urbaine dans le futur parc Descas. Un Comité d'enseignes piloté par la Chambre de Commerce et d'Industrie (CCI), avec la Chambre des Métiers et de l'Artisanat (CMA), des représentants de Bordeaux Métropole et de la Ville de Bordeaux, l'EPA et le promoteur Apsys accompagne le développement de l'offre commerciale du programme Canopia. Bordeaux Euratlantique et le promoteur se sont par ailleurs engagés à mettre en œuvre des réunions publiques annuelles pour suivre l'avancement du projet, ainsi que des actions de proximité et de médiation à destination des résidents voisins.

ZAC Garonne Eiffel : imaginer ensemble la rive droite

■ Deschamps – Belvédère, un accompagnement dans le temps

À l'origine, la concertation réglementaire préalable à la création de la ZAC a duré près de 3 ans. Elle a été ponctuée de grands temps de présentation et discussions autour du choix de la maîtrise d'œuvre avec une grande exposition au 308 Maison de l'Architecture notamment.

L'aménagement du secteur Deschamps – Belvédère a ensuite débuté avec, dès 2015, l'ouverture du parc aux Angéliques. Les travaux des programmes immobiliers et espaces publics ont culminé avec la livraison du jardin sportif en 2021 et celle du groupe scolaire Marie de Gournay en 2022. Cette longue séquence s'accompagne d'une relation suivie avec les riverains du territoire. **La médiation déployée pour le quartier Deschamps-Belvédère démontre un engagement dynamique et participatif.** Elle s'exprime à travers diverses initiatives, notamment la présence active lors des réunions orchestrées par les opérateurs des chantiers en cours. Les déambulations mensuelles au cœur du quartier reflètent également un souci d'établir un lien direct avec les riverains et usagers.

Cette approche complète et englobante souligne l'importance accordée à la participation citoyenne et à la communication transparente dans le processus de développement du quartier Deschamps-Belvédère.

■ La Souys, une dynamique ambitieuse

Le plan-guide la **ZAC Garonne Eiffel** pour la partie de la Souys et du parc Eiffel a été affiné entre 2018 et 2019 avec des balades et ateliers. Depuis 2022, l'EPA a mis en œuvre une consultation citoyenne ambitieuse mêlant temps d'information, médiation sur le terrain, actions pédagogiques avec les scolaires et création d'un comité citoyen qui évalue les programmes immobiliers avant qu'ils soient présentés en Commission Métropolitaine d'Avant-Projet.

Une enquête annuelle s'ajoute à ce dispositif. Réalisée par les médiateurs de la Maison du Projet auprès des riverains, elle comprend un relais numérique (site internet et réseaux sociaux de l'EPA et des collectivités) et physique sur site. Les objectifs de l'enquête sont de :

- **recueillir** la vision des habitants sur le quartier actuel et futur,
- **évaluer** leur connaissance du projet urbain,
- **prendre note des attentes** du public en matière de dialogue citoyen,
- **aller à la rencontre** de celles et ceux qui souhaitent s'impliquer dans la démarche de consultation.

En 2023, près de la moitié des participants étaient âgés de 24 à 40 ans et la majorité des répondants habitait dans ou à proximité de la Souys. À l'issue de cette enquête 36 personnes se sont portées volontaires pour participer au comité citoyen. **Les deux premiers ateliers ont rassemblé chacun une douzaine de participants.**



ZAC Bègles Garonne : demain se construit maintenant

Le **1^{er} octobre 2022** était lancée la concertation réglementaire préalable à la création de la **3^{ème} ZAC de Bordeaux Euratlantique**. L'occasion d'imaginer avec les bëglaises et les bëglais, des dispositifs innovants dans la juste continuité des premières expérimentations de l'EPA. En 2023, de nombreux temps citoyens sont venus enrichir les phases de diagnostics techniques et les premières orientations du projet urbain. Cette démarche participative a permis d'impliquer activement les habitants, garantissant ainsi une prise en compte éclairée des besoins et des attentes. Le 7 octobre 2023, un forum des contributions a été l'occasion de partager la vision et les propositions de collectifs d'habitants, associations, bailleurs et entreprises. À cette occasion, une vingtaine de participants s'est proposée pour constituer un comité citoyen participatif.

L'année 2024 est désormais dédiée plus spécifiquement à la création du comité citoyen, du comité scientifique et à la définition du plan-guide, un document majeur définissant les principaux axes structurants de la ZAC. La concertation réglementaire laissera place, au 30 juin 2024, à une concertation continue accompagnée par la Commission Nationale du Débat Public, pendant laquelle les membres du comité citoyen et les citoyens pourront expérimenter et préfigurer les orientations de la ZAC.



► LA MÉDIATION
auprès des publics

Maison du projet :
tout voir, tout comprendre

Dès 2013, l'EPA Bordeaux Euratlantique a proposé un lieu dédié à l'information de proximité. Positionnée au sud de la gare Saint-Jean, les après-midis du mardi au samedi, la Maison du projet accueille les riverains et les habitants de Bordeaux, mais aussi les acteurs sociaux, économiques et culturels concernés par la transformation du territoire. Maquette numérique, panneaux d'exposition, projections... de nombreux outils permettent aux visiteurs d'embrasser le projet dans son ensemble.

• Des maquettes pour voir la ville en vrai

Programmes immobiliers, voiries, parcs et espaces publics... deux grandes maquettes à l'échelle 1/1000^{ème} offrent une vision précise des aménagements prévus d'une rive à l'autre de la Garonne.

• Orienter les professionnels

Professeurs, agents immobiliers, architectes, urbanistes, entrepreneurs envisageant une implantation commerciale ou productive... les professionnels représentent 1 tiers des sollicitations. La Maison du projet organise pour eux des visites individuelles ou des présentations de groupe.

Un contact en continu

• Vivre les projets en direct

La médiation «Hors les murs» prend la forme de balades thématiques, visites guidées et permanences de quartier. Ces rencontres permettent d'engager un dialogue constructif sur la ville en formation.

L'équipe de médiation participe à l'inauguration de projets emblématiques tels que le jardin de l'Ars, le pont de la Palombe, la place d'Armagnac... L'occasion de présenter les orientations de l'OIN in situ.



Médiation lors de l'inauguration du jardin sportif Suzanne Lenglen en 2021
© Anne Joliet



Visite d'une délégation chinoise avec le ministère de la transition écologique @EPA

À la demande des acteurs locaux et des associations culturelles, les médiateurs de la Maison du projet prennent part à leurs événements : tournée de la démocratie permanente (Benauges et Bordeaux Sud), « La beauté est dans mon quartier » et le festival « Un quartier qui bouge » (secteur Brascassat), médiation avec l'école Simone Veil autour du jardin de l'Ars ...

Les médiateurs participent aux concertations réglementaires et consultations citoyennes organisées par l'EPA Bordeaux Euratlantique, sans oublier les conseils de quartier des villes de Bordeaux, Floirac et Bègles.

• Les permanences par téléphone
et par mail

Du mardi au samedi, les médiateurs de la Maison du projet présentent le détail des projets quartier par quartier, quels que soient les modes de communication. Ils répondent à toutes les questions relatives aux objectifs généraux de l'OIN et à l'aménagement de ses nouveaux quartiers.

Ils le disent...

« Va discuter avec les médiateurs ! Je n'y comprenais rien au projet et ils ont pris le temps de me l'expliquer concrètement sur la carte ».



« Nos acheteurs ont beaucoup aimé la visite du quartier d'Armagnac. Ils ont pu se projeter sur l'avenir du quartier. Ils sont maintenant convaincus et se sont positionnés ».

« Ancien responsable d'une agence de construction et ancien élu d'une commune de la métropole, j'ai participé à plusieurs balades urbaines : Armagnac et Ars, Belvédère et Amédée Saint-Germain. Ces visites ont toutes été passionnantes ! »

« La visite des maquettes fut incroyablement enrichissante pour nous, étudiants désireux de devenir des cadres du bâtiment et des travaux publics. La présentation détaillée et captivante a été l'une des moments les plus mémorables de notre voyage d'étude à Bordeaux. »

« La découverte du quartier a été très appréciée de nos collaborateurs. Ils ont réalisé que leurs futurs bureaux du quai de Paludate sont positionnés dans un quartier dynamique. »



Vue aérienne des quartiers Belcier, Armagnac e Amédée Saint-Germain @ Atelier Caumes

ALLER plus loin

► CAP sur 2040

Adoptée le 29 novembre 2023, la nouvelle feuille de route de l'EPA Bordeaux Euratlantique prolonge l'OIN jusqu'en 2040. Les moyens accordés au pilotage de l'opération permettent de poursuivre le dialogue avec le territoire et ses habitants dans plusieurs grands secteurs :

- La ZAC Bordeaux Saint-Jean Belcier, premier territoire de projet qui accompagne l'arrivée de la Ligne à Grande Vitesse entre Paris et Bordeaux se poursuit. D'ici 2032, les sites ferroviaires d'Amédée Saint-Germain et Gattebourse, le quartier bois Armagnac et le secteur Saget - Descas mais également les espaces verts d'Amédée Sud, Brascassat, Armagnac et de l'Ars seront finalisés. La transformation des berges atteindra le pont Simone Veil pour compléter l'armature végétale du sud de Bordeaux.
- La ZAC Garonne Eiffel dévoile des quartiers résidentiels où la nature est omniprésente. Dotés d'équipements sportifs et d'enseignement en nombre suffisant, ils compteront également 3 000 logements sociaux et de nombreux locaux dédiés à l'artisanat, la petite industrie et l'Économie Sociale et Solidaire.
- 5 000 logements sont envisagés dans la future ZAC Bègles Garonne. Tout en mettant en valeur le tissu des échoppes bordelaises, l'EPA étudie la réalisation de locaux compacts adaptés aux TPE, PME / TPI, aux projets associatifs et à l'économie sociale et solidaire, soit 140 000 m² de surface de plancher.
- Plus particulièrement dédié à l'activité économique, le secteur sud de Floirac fera l'objet d'études pré-opérationnelles en 2027 pour une mise en œuvre à l'horizon 2032. Un grand équipement public de dimension métropolitaine devrait y trouver sa place.
- Avec la Cité Numérique et le parc de l'intelligence environnementale Eunice Newton, le secteur Bègles Faisceau s'annonce comme une destination emblématique de l'OIN Bordeaux Euratlantique. L'arrivée du RER métropolitain sera l'occasion d'engager la mutation de la partie sud de ce secteur.

► DES OUTILS
pour (bien) avancer
ensemble

Pour répondre efficacement à toutes les préoccupations, l'EPA s'appuie sur :

- Les bilans trimestriels de la Maison du projet,
- Les comptes-rendus des consultations citoyennes et des concertations réglementaires,
- Les événements publics et moments de convivialité,
- Les questionnaires en ligne...

Une nouvelle enquête
« usagers »

L'évaluation régulière des projets urbains est un gage d'amélioration continue. C'est pourquoi l'EPA Bordeaux Euratlantique a commandé fin 2023 une enquête à Opinion Way (interviews en face à face) et AID Observatoire (questionnaire en ligne). Les questionnaires concernent en priorité les quartiers de gare : Saint-Jean Belcier, Saget, Amédée Saint-Germain. Le panel porte sur un minimum de 600 personnes, professionnels, résidents et visiteurs de l'OIN Bordeaux Euratlantique. Les résultats, analysés par l'A'urba, l'agence d'urbanisme Bordeaux Aquitaine, sont partagés sur le site www.bordeaux-euratlantique.fr

CHIFFRES-CLÉS

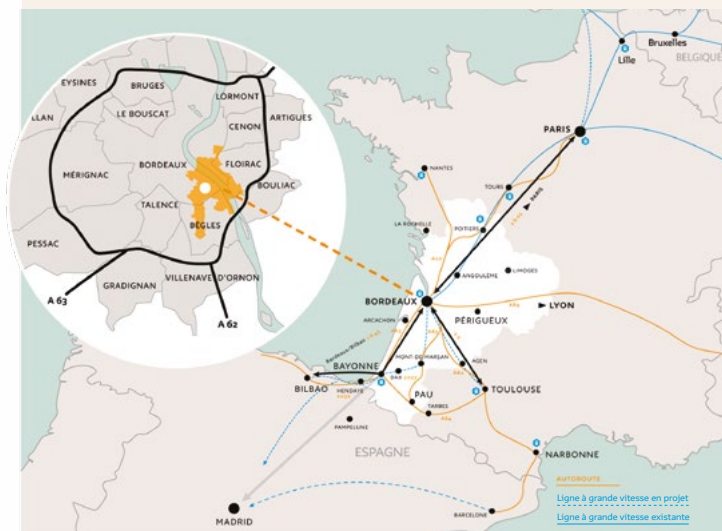
- ▶ Paris à **2 heures** de Bordeaux par le TGV, réseau TER + trains du quotidien
- ▶ **+ de 20 millions** de voyageurs annuels à la gare TGV Bordeaux Saint-Jean

en 2023

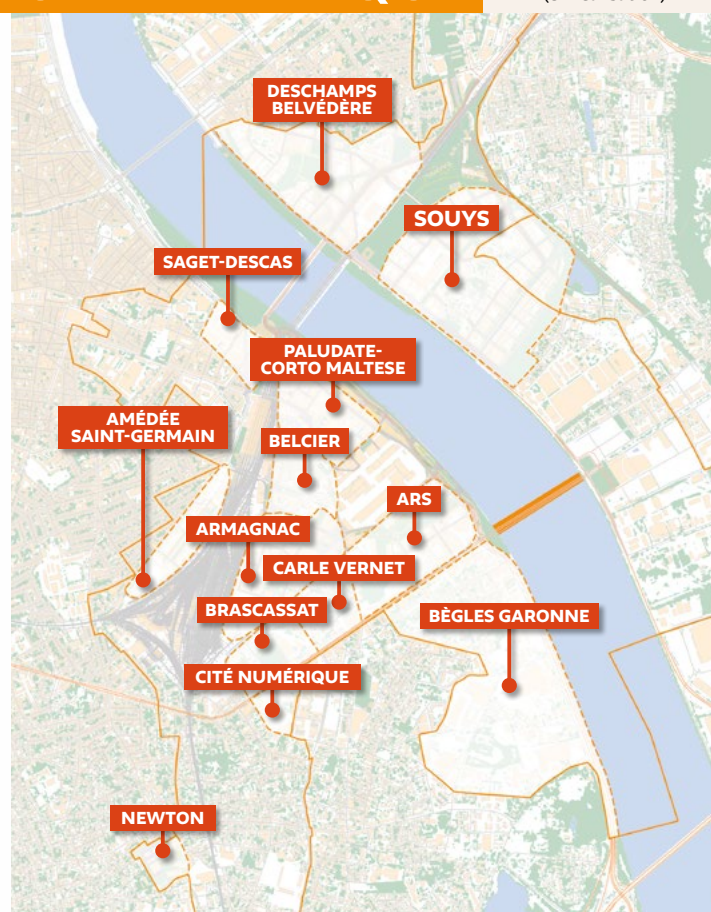
- ▶ **+ de 220 000 m²** de bureaux livrés et occupés par
- ▶ **+ de 200** entreprises
- ▶ **6** polarités de commerces de proximité engagées
- ▶ **1** polarité de commerces d'équilibre lancée (CANOPIA)
- ▶ **2** groupes scolaires livrés
- ▶ **1** collège livré

à terme

- ▶ **50 000** habitants
- ▶ **25 000** logements dont + d'1/3 abordables
- ▶ **+ de 60 ha** d'espaces publics de pleine terre
- ▶ **30 000** emplois sur le territoire de l'OIN
- ▶ **600 000 m²** de bureaux
- ▶ **50 000 m²** d'hébergements hôteliers
- ▶ **50 000 m²** de locaux d'activité
- ▶ **55 000 m²** de commerces



CARTES DE BORDEAUX EURATLANTIQUE



BORDEAUX-EURATLANTIQUE.FR

informations@bordeaux-euratlantique.fr

05 47 500 999

bordeaux
euratlantique
Un nouveau patrimoine commun