



bordeaux  
**EURATLANTIQUE**  
Établissement Public d'Aménagement

**ZAC BÈGLES GARONNE**

Balade urbaine à vélo

28 janvier 2023

Compte rendu

## Introduction

L'Établissement Public d'Aménagement Bordeaux Euratlantique a organisé en janvier 3 balades urbaines dans le cadre de la concertation préalable à la création de la ZAC Bègles Garonne. Ces balades ont eu pour objectifs de :

- Réaliser un état des lieux du périmètre pour alimenter le diagnostic du territoire,
- Echanger et répondre aux questions des riverains.

Une première balade s'est déroulée le 14 janvier 2023 sur le secteur Bordet-Sembat, une deuxième balade le 21 janvier 2023 avait pour objectif d'échanger sur le secteur IBA. La troisième et dernière balade était l'occasion de faire le tour du périmètre à vélo et d'échanger sur les problématiques propres aux cyclistes.

Pour faciliter les échanges, deux sessions d'1h30 chacune ont été organisées au départ de l'école élémentaire Marcel Sembat. Au total, ce sont près de 25 riverains qui sont venus pour échanger et réfléchir à propos de l'opération d'aménagement avec Bordeaux Euratlantique.

### *Itinéraire de la balade urbaine*



Lors de la balade, les participants se sont arrêtés aux points 2, 3, 6 et 7 pour échanger avec l'EPA.

Vous trouverez ci-dessous le compte-rendu des échanges.

## LES RÉPONSES APPORTÉES À VOS QUESTIONS

Vous trouverez ci-dessous les questions des participants des deux sessions de la balade urbaine. Pour plus de lisibilité, celles-ci ont été regroupées par thématiques et retranscrites dans un style journalistique. Lors des temps d'échanges, les participants ont exprimé leurs inquiétudes vis-à-vis du projet voire leurs interrogations envers l'Établissement Public d'Aménagement Bordeaux Euratlantique.

### **Sur les espaces verts :**

*Question : Est-ce que des espaces verts seront intégrés aux programmes immobiliers ?*

Réponse de l'EPA : Oui des espaces verts peuvent être intégrés aux programmes immobiliers. Une réflexion est en cours pour définir une proportion d'espaces verts à aménager en fonction du nombre d'habitants que la ZAC pourrait accueillir.

*Question : Est-il possible d'aménager un espace vert bordant la Garonne ?*

Réponse de l'EPA : Nous devons réaliser des études afin de déterminer s'il est possible de végétaliser les voies de circulation actuelles.

*Question : Le patrimoine arborescent du secteur sera-t-il conservé (notamment devant les concessionnaires) ?*

Réponse de l'EPA : Nous ne savons pas précisément les arbres remarquables qui seront conservés et ceux qui ne seront pas maintenus, et seraient « compensés » ailleurs dans le projet. Néanmoins, certains espaces sont inconstructibles (bande de 70 mètres le long de la digue à cause du risque inondation, par exemple) et pourraient être propices à des plantations. Les arbres à ces endroits n'ont donc a priori pas vocation à être arrachés mais plutôt à accueillir la faune locale. Des précisions sur le thème de la biodiversité seront apportées lors des ateliers qui se dérouleront en mars 2023.

*Question : Est-ce que les espaces verts passent au dernier plan dans les opérations d'aménagement ?*

Réponse de l'EPA : Pour ne pas être endommagés par les travaux, les espaces verts sont souvent réalisés en dernier lors des opérations d'aménagement. Il est possible d'aménager un parc en avance de phase seulement si ce dernier n'est pas en interface directe avec des zones de chantier.

*Question : Le jardin Ephémère a-t-il vocation à être aménagé ?*

Réponse de l'EPA : Le jardin Ephémère est à gestion associative et pourrait potentiellement être élargi si les habitants sont prêts à poursuivre leur investissement dans sa gestion et si le foncier disponible le permet. Cet espace a un intérêt particulier car un estey (chenal souterrain) le traverse. Son aménagement potentiel sera discuté lors des ateliers de travail.

### **Sur les aménagements existants :**

*Question : Est-ce que l'habitat existant sera conservé (rue Charles Domercq) ?*

Réponse de l'EPA : Nous ne savons pas aujourd'hui quels bâtiments seront démolis. L'enjeu est toutefois de préserver le plus possible l'habitat existant. ICF Habitat Atlantique, propriétaire de terrains fonciers sur ce secteur de la ZAC Bègles Garonne, a vocation à implanter un nouveau programme locatif.

*Question : Que deviendra la ligne à haute tension ?*

Réponse de l'EPA : Les lignes à haute tension sont gérées par Enedis et ERDF. Leur enfouissement dépend donc de ces acteurs. A ce jour, leur projet et sa temporalité ne sont pas précisément connus. Selon le PLU, il n'est pas possible de construire des bâtiments en bordures des lignes à haute tension. Il est en revanche possible d'y proposer de l'agriculture urbaine ou certaines activités (par exemple un garage automobile).

*Question : Est-ce que d'autres contraintes de ce type conditionnent le projet d'aménagement ?*

Réponse de l'EPA : On dénombre la présence de plusieurs services publics contraignants pour l'aménagement tels qu'une station de pompage d'eau potable ainsi qu'une station de répartition de gaz de ville sur le secteur Sembat (à proximité de l'avenue du Maréchal Leclerc) de la ZAC Bègles Garonne.

## **Sur la vie locale et les activités économiques :**

*Question : Que vont devenir les activités économiques situées sur le secteur Sud de la ZAC Bègles Garonne ?*

Réponse de l'EPA : L'un des objectifs du projet d'aménagement - partagé avec la mairie de Bègles - est de conserver les activités économiques locales (artisanat, professions libérales et métiers de l'industrie) dans le périmètre. Il faut également prévoir des espaces pour que les entreprises présentes puissent s'agrandir mais aussi repenser la desserte des poids lourds dans le quartier afin de limiter les nuisances ressenties par les habitants. En outre, des groupements d'entreprises pourraient voir le jour. Aboutir à un niveau de loyer acceptable pour des artisans sera une des données d'entrée pour une partie de la programmation, et en particulier pour les relocalisations d'artisans déjà présents dans le périmètre.

*Question : Est-ce que des entreprises vont déménager ?*

Réponse de l'EPA : Les déménagements d'entreprises dépendront des projets portés par celles-ci. Plusieurs configurations seront rencontrées : participation active ou passive au projet d'aménagement. L'objectif est de permettre à toutes les entreprises qui le voudraient de rester dans le périmètre.

*Question : Que va devenir la papeterie ?*

Réponse de l'EPA : La papeterie sera conservée, mais il y aura un nouveau propriétaire et producteur de papier : Global Hygiène. La production de papier sera en revanche différente (papier ouaté, hygiénique, etc.). De plus, l'EPA est propriétaire d'une partie de la surface actuelle de la papeterie. Des aménagements pourront être pensés pour limiter les impacts de la papeterie dans le quotidien des riverains.

*Question : Combien d'employés travaillent à la papeterie ?*

Réponse de l'EPA : Il y avait 90 employés à la papeterie. Le redémarrage de l'installation permettra d'y voir plus clair sur le nombre d'employés dans la nouvelle configuration.

*Question : Est-il possible d'aménager des jardins partagés dans les espaces verts prévus ?*

Réponse de l'EPA : La volonté de dédier des espaces à ce type de pratique doit émaner à la fois d'un choix technique et politique. Sa réussite est conditionnée à l'existence d'une structure associative capable de l'animation. Comme c'est le cas dans le périmètre de la ZAC, c'est une option tout à fait envisageable et dont il faudra discuter dans les prochains mois (où, quelle surface, quelles modalités techniques, financières et juridiques, etc.).

## **Sur la circulation et la place de la voiture :**

*Question : L'estacade a-t-elle vocation à être aménagée voire réduite ?*

Réponse de l'EPA : Aujourd'hui, 30 000 véhicules (par jour et par sens de circulation) empruntent les voies situées sur les quais et l'estacade. Il est envisagé de repenser et d'apaiser cet axe routier structurant. Des études et des modélisations seront réalisées pour déterminer comment apaiser cet axe tout en prenant en compte la circulation et la mobilité à l'échelle de la métropole. Une réduction ne sera envisageable que si elle n'impacte pas la rocade en amont.

*Question : Le réseau de transports en commun de la métropole sera-t-il développé ?*

Réponse de l'EPA : Une ligne de transports en commun en site propre (avec voie réservée) devrait passer sur le Quai Wilson puis sur l'avenue du Maréchal Leclerc.

*Question : Des objectifs en termes de mobilités ont-ils été fixés par l'EPA Bordeaux Euratlantique afin de réduire la place de la voiture ?*

Réponse de l'EPA : L'un des objectifs est d'avoir une *ville du quart d'heure*, c'est un modèle idéal d'une ville où tous les services essentiels sont à une distance d'un quart d'heure à pied ou à vélo. Cela passe par l'implantation des équipements et commerces dans chaque quartier et par des aménagements adaptés pour une circulation facile et sécurisée.

Les déplacements vers l'extérieur du périmètre (Bordeaux, Mairie de Bègles ou Duhourquet) sont également importants pour ne pas rester sur un territoire enclavé. A ce titre, Bordeaux Métropole a prévu d'aménager une voie cyclable sur le Quai Wilson fin 2023 / début 2024.

En parallèle, lors de l'élaboration des opérations d'aménagement, nous essayons de réduire la capacité de stationnement des véhicules motorisés. Les professionnels, les entreprises et leurs salariés sont accompagnés pour faire évoluer leurs modes de déplacement également.

### **Sur la pollution des sols :**

*Question : Quel rôle détient l'aménageur dans la dépollution des sols ?*

Réponse de l'EPA : Dans le cadre de l'opération d'aménagement, l'EPA se doit d'atteindre un niveau de dépollution des sols compatible avec les usages envisagés. Pour un parc ou un équipement scolaire par exemple, le niveau d'exigence est plus élevé. L'enjeu est majeur car le territoire de la ZAC Bègles Garonne a accueilli par le passé des activités économiques potentiellement polluantes (sécheries, industries, dépôt pétrolier, etc.).

### **Sur le risque d'inondation :**

*Question : Quels sont les risques d'inondations vis-à-vis de l'estacade et du possible aménagement des berges de la Garonne ?*

Réponse de l'EPA : Sur les berges, le muret du Quai Wilson est considéré par les services de l'Etat comme une digue (non-pérenne). Lorsque le phénomène inondation est modélisé, l'eau passe sous l'estacade et sur le muret du quai. Un atelier sur les thèmes de l'hydrologie et des inondations est prévu au mois de mars.

*Question : La digue existante va-t-elle être aménagée ?*

Réponse de l'EPA : La digue existante va être aménagée et consolidée car elle est en mauvaise état aujourd'hui. Pour le moment, sa réhausse ou la création d'une digue supplémentaire n'est pas prévue.

### **Sur les constructions prévues :**

*Question : Est-ce que les objectifs initiaux d'aménagement de l'EPA Bordeaux Euratlantique sont toujours d'actualité ?*

Réponse de l'EPA : Lorsque l'EPA a été créé, le projet d'aménagement dans sa globalité prévoyait l'accueil de 50 000 habitants supplémentaires et la création de 35 000 emplois. Ces chiffres sont des grands objectifs et seront questionnés dans le cadre de la nouvelle feuille de route stratégique de l'Établissement. Sur le secteur de la ZAC Bègles Garonne, le nombre d'habitants dépendra des surfaces construites. Environ 5 000 habitants pourraient être accueillis au travers du projet. Ce n'est toutefois qu'une estimation moyenne, les échanges à venir, dans le cadre de la concertation, sur l'ambition du projet et sa programmation permettront d'affiner ce chiffre.

*Question : Quand est-ce que la proportion de bureaux et de logements construits sera décidée ?*

Réponse de l'EPA : Les proportions de logements et de bureaux sur le secteur seront décidées à la fin de l'année, et concrétisées dans le dossier de création de la ZAC. Plus précisément, une estimation haute du volume de bâtiments sera décidée à la fin de l'année pour mesurer l'impact des typologies de constructions sur le secteur. En revanche, la construction de bureaux ne sera pas dominante car les besoins en artisanat et en logement sont plus importants.

*Question : Pourquoi ne pas construire de parcs supplémentaires dans le secteur ?*

Réponse de l'EPA : Les espaces et les équipements publics sont financés grâce à la participation de chaque constructeur. La construction d'espaces verts accessibles à tous dans le cadre strict du projet d'aménagement dépend donc fortement de ce paramètre. Au-delà de cette limite, la création d'espaces verts complémentaires serait conditionnée à un financement complémentaire des collectivités ; autrement dit de la mairie de Bègles et de Bordeaux Métropole.

*Question : Est-ce que la construction d'un collège est prévue dans le secteur ?*

Réponse de l'EPA : Oui c'est envisagé ainsi que la construction d'une école. La construction effective du collège dépendra notamment de l'évolution des effectifs du nouveau collège Ars Belcier récemment ouvert.

### **Sur la procédure :**

*Question : Quelle est l'origine de l'intervention de l'EPA ?*

Réponse de l'EPA : L'EPA a été créé en raison d'une demande à l'Etat des maires des communes de Bordeaux, Bègles et Floirac, ainsi que de Bordeaux Métropole (à l'époque, la CUB), afin de pouvoir redynamiser des secteurs sur lesquels les collectivités ne pensaient pas pouvoir intervenir. L'autre enjeu était d'anticiper et encadrer le développement urbain induit par l'arrivée de la ligne à grande vitesse entre Paris et Bordeaux.

*Question : Un pouvoir de contrôle s'exerce-t-il sur les constructeurs et les bailleurs sociaux (ICF Habitat Atlantique) intégrés au projet d'aménagement urbain ? Le PLU a-t-il de l'importance dans le développement du projet ?*

Réponse de l'EPA : L'EPA encadre tous les projets qui voient le jour au sein de son périmètre. Ceux-ci doivent être conformes au Plan Guide qui doit encore être défini pour la ZAC Bègles Garonne. Le PLU (Plan Local d'Urbanisme) ne permet pas toutes les constructions, notamment en termes de hauteur. La question aujourd'hui est de définir collectivement ce qui va être fait sur le plan de la densité des habitats et de la hauteur des bâtiments.

*Question : Comment est construit le budget de l'opération ?*

Réponse de l'EPA : Les constructeurs doivent à l'EPA une participation qui se calcule par mètres carrés de logements construits sur la surface de la ZAC Bègles Garonne. L'EPA peut aussi vendre des terrains aux constructeurs. En tant qu'aménageur public, Bordeaux Euratlantique n'a pas vocation à faire de bénéfices. Les surplus générés seraient réinjectés automatiquement dans le projet. De manière générale, les opérations d'aménagement sont souvent déficitaires. Le déficit est alors comblé par les collectivités locales, en l'occurrence : ici ce serait la mairie de Bègles et Bordeaux Métropole pour la ZAC Bègles Garonne.

### **Sur la concertation :**

*Question : Quelle est la démarche de concertation menée actuellement sur le territoire ?*

Réponse de l'EPA : La concertation en cours vise à définir le projet d'aménagement de la ZAC Bègles Garonne. Elle est découpée en plusieurs phases, dont la phase de diagnostic partagé à laquelle les balades urbaines contribuent.

*Question : Le projet est-il déjà défini ?*

Réponse de l'EPA : Non, c'est justement l'objet de la concertation.

## **Les contributions émises lors de la balade urbaine**

Lors de la balade, les animateurs ont retranscrit les contributions et propositions des participants en direct grâce à l'application Klaxoon. Ces contributions étaient ensuite reportées à l'école élémentaire Marcel Sembat pour poursuivre les discussions à l'issue de la balade et compléter les propositions faites sur le terrain. Le présent compte rendu restitue par thématiques les différentes contributions des participants.

### **Sur l'opération d'aménagement :**

- Favoriser la mixité sociale
- Conserver l'identité de village urbain : passé industriel et agricole de la zone
- Densifier les activités économiques au sud du périmètre et créer un parc plus proche du secteur Sembat

### **Sur les services et équipements :**

- Proposer des services publics pour tous
- Aménager une école à proximité du futur parc
- Privilégier la gestion associative ou par des entreprises de l'ESS

### **Sur l'économie locale :**

- Mettre en place des halles ou des marchés couverts pour les petits commerçants
- Proposer des loyers attractifs aux artisans locaux
- Être vigilant à certains choix d'opérateurs privés (ex à proscrire : crèche *People and baby* et *Ehpad Orpéa*)
- Préserver et dynamiser le tissu économique à proximité des habitations

### **Sur les constructions :**

- Construire des logements sociaux
- Être vigilant à la hauteur des bâtiments pour garantir une cohérence paysagère
- Préserver la vue et les perspectives

### **Sur la mobilité :**

- Requalifier l'estacade et développer un accès aux cyclistes
- Construire un tunnel automobile au niveau de l'estacade pour apaiser le trafic routier
- Améliorer l'accès aux poussettes dans le secteur
- Marquer et sécuriser les pistes cyclables
- Prolonger le Bat<sup>3</sup> jusqu'à Bègles
- Améliorer l'offre de transports en commun
- Réduire la place de la voiture
- Faire passer le Réseau Vélo Express (RÉVE) sur l'estacade
- Prévoir la circulation des poids-lourds dans le secteur
- Réduire la vitesse de circulation sur le secteur

- Réaménager l'ancienne voie ferrée de la zone pour rejoindre le secteur à la Place du Prêche
- Aménager une voie verte derrière l'école Marcel Sembat

#### **Sur le stationnement :**

- Proposer des parkings gratuits à proximité des transports en commun
- Construire un parking relais à la papeterie
- Créer un parking en silo où il sera possible de payer grâce à la carte TBM
- Aménager des stationnements pour les personnes à mobilité réduite dans la rue Marcel Sembat

#### **Sur les espaces verts :**

- Elargir et végétaliser les trottoirs
- Développer les espaces verts pour les enfants
- Planter une forêt comestible et une forêt de préservation pour les différentes espèces présentes (faune/flore)
- Construire des résidences végétalisées
- Conserver le patrimoine arborescent autour de la papeterie
- Identifier les arbres remarquables
- Sanctuariser les espaces verts existants
- Retrouver la vocation maraîchère du secteur
- Agrandir le jardin Ephémère

#### **Sur la vie de quartier et associative :**

- Développer l'agriculture urbaine et l'économie sociale et solidaire
- Développer les projets de fermes urbaines/jardins partagés dans les ilots
- Créer un espace vert connecté aux activités locales et aux services publics

## **CONCLUSIONS**

La démarche de concertation se poursuit avec la mise en place d'une réunion publique et d'ateliers de travail en mars 2023.

Pour plus d'informations ou pour contribuer au projet, vous pouvez :

- Consulter le [dossier de concertation](#),
- Compléter le registre de la concertation, disponible à la maison du projet,
- Se rapprocher de Bordeaux Euratlantique ou visiter la maison du projet.