

bordeaux Euratlantique

Un autre patrimoine commun



ZAC BEGLES GARONNE

Compte rendu de la balade urbaine
du 29 mars 2025

(A la découverte des échoppes modernes et
du quartier Deschamps-Belvédère)

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

INTRODUCTION 3

SYNTHÈSE DES ÉCHANGES DURANT LA BALADE..... 6

SYNTHÈSE DES ÉCHANGES EN SALLE 12

CONCLUSION DE GEORGETTE PEJOUX 18

ANNEXE : CARNET DE BALADE 18

INTRODUCTION

• Contexte et objectifs de la rencontre

Une balade urbaine a été organisée par l'EPA Bordeaux Euratlantique le **samedi 29 mars 2025** au matin.

Ouverte à tous les citoyens de Bègles, elle s'inscrivait dans la concertation continue sur le projet de ZAC Bègles Garonne. Elle avait pour objectif d'échanger et de débattre avec les participants sur les formes urbaines et la proposition du Plan guide esquissé et présenté en réunion publique en septembre 2024. En effet, l'urbaniste s'est inspiré de **formes urbaines existantes** pour penser son plan en prolongement assurant un respect du voisinage et de ne monter en étage que vers des paysages majeurs : le grand parc, le boulevard Jean-Jacques BOSC et la Garonne

Elle a permis aux participants de découvrir le **programme des échoppes modernes** (imaginé par eliet&lehmann architectes) – dont souhaite s'inspirer le groupement de maîtrise d'œuvre urbaine pour la ZAC Bègles Garonne - ainsi que le **quartier Deschamps-Belvédère** qui a vu le jour dans le cadre de l'OIN Bordeaux Euratlantique.

• Déroulement de la rencontre

Rendez-vous était donné aux **16 personnes inscrites** à 9h45 à la microbrasserie « *Hecto* », place Marie de Gournay, pour un café d'accueil.

En préambule de la balade, **Antoine PRENANT, directeur-adjoint de l'EPA Bordeaux Euratlantique**, a prononcé un mot de bienvenue et a rappelé le cadre et les objectifs de la rencontre.

Puis, l'animatrice a présenté les autres intervenants de l'EPA présents pour commenter la visite :

- Mathilde DIAZ, directrice des relations institutionnelles et de la communication
- Franck FAUCHEUX, directeur de projet
- Etienne LESAGE, chef de projets
- Julien ROUSSEAU, médiateur

Elle a également signalé aux participants la présence de **Georgette PEJOUX, garante de la concertation continue** (désignée par la Commission nationale du débat public pour suivre le projet).

Des « *carnets de balade* » (voir annexe) ont été remis à tous les participants finalement présents (14 personnes hors équipe d'animation et intervenants) pour leur permettre de noter leurs impressions au fil de la balade. Ils ont également été équipés d'oreillettes, afin de mieux entendre les commentaires des différents intervenants.

La balade s'est ensuite déroulée à pied, entre 10h10 et 11h selon l'itinéraire représenté sur le plan de la page suivante : départ place Marie de Gournay, traversée de la rue des Osiers, découverte du jardin sportif Suzanne Lenglen, observation de la jonction avec la voirie préexistante au niveau de la rue Henri DUNANT, arrêt devant les échoppes modernes Rue Promis, passage dans une sente permettant de rejoindre la rue Henri DUNANT, traversée de la zone humide préservée et passage devant l'école Marie de Gournay.

De retour chez Hecto, les participants ont pu échanger durant plus d'une heure avec l'équipe de l'EPA Bordeaux Euratlantique autour de leur perception du nouveau

quartier : équipements et espaces publics, déplacements, articulation des usages, aménités/points forts, points d'amélioration potentiels, etc.



Itinéraire de balade réalisé

Les « carnets » de contribution remplis par les participants ont été recueillis en fin de parcours et la possibilité a été laissée à ceux qui le souhaitent de transmettre leurs contributions de façon différée (par mail ou en déposant leur carnet à la maison du projet).

Les échanges ont également fait l'objet d'une captation audio dans la perspective d'une réutilisation lors de prochains événements de concertation (possiblement sous la forme d'un podcast).



*Les participants de la balade : place Marie de Gournay (photo du haut)
et au niveau du programme des échoppes modernes (photos du bas)*

SYNTHÈSE DES ÉCHANGES DURANT LA BALADE

I- Déambulation (1^{ère} partie)

Durant la première partie de la visite, Mathilde DIAZ a rappelé que le quartier Deschamps Belvédère est en cours de création depuis 2016 (lancement des appels d'offres) dans le cadre de l'Opération d'Intérêt National Bordeaux Euratlantique. En chemin, elle a décrit les différents équipements et espaces publics déjà construits (terrains de sport...) ou à venir (crèche...). Elle s'est particulièrement attardée sur le jardin sportif Suzanne Lenglen situé au cœur du quartier.

• L'implantation des équipements sportifs et leurs usages

Une participante note que le quartier est certes bien fourni en équipements sportifs, mais elle fait remarquer 2 choses :

- ***Avoir mis les terrains au milieu des bâtiments n'est pas idéal : cela fait beaucoup de bruit (cris, échos...) ce qui n'est pas très bien pour les habitants.***
- ***Les terrains sont réservés aux associations, ce qui veut dire que les habitants ne peuvent pas vraiment en profiter...***

Réponse de Mathilde DIAZ : la cohabitation des différents usages et usagers d'un quartier est en effet une question centrale. Il faut savoir que le stade Trégey, lui, n'est pas réservé aux associations. Le terrain multisport (situé un peu plus loin) est également en libre accès. Il est très utilisé. C'est un parti pris. Mais il faut aussi voir quelles sont les implications de ces différentes modalités de gestion (notamment financières).

- ***Personnellement, je n'aimerais pas habiter là ...***
- ***Le côté grillagé ne me plaît pas : cela réduit l'espace et on a l'impression d'une privatisation de ces terrains.***

Ces différents sujets ont été réabordés et ont fait l'objet de réponses en salle (voir partie suivante).

Au cours de cette première partie de balade, Mathilde DIAZ a également présenté le programme « *Amplitude* » qui comprend notamment des jardins partagés, des logements en accession libre et du locatif social, ainsi qu'un parking silo qui pourrait être reconverti pour accueillir de nouvelles pratiques sportives. Elle a indiqué que l'EPA préfère développer des parkings mutualisés (du type de ceux gérés par MetPark et Indigo sur Deschamps Belvédère) plutôt que des stationnements de surface. Elle a attiré l'attention des participants sur la « *couture urbaine* » réalisée avec le tissu préexistant, notamment à proximité du lycée François MAURIAC.

II- Les échoppes modernes

Arrivés au niveau des échoppes modernes, les participants ont été invités à noter sur leur carnet leur premier ressenti vis-à-vis de cette forme urbaine (voir plus loin).

Franck FAUCHEUX a ensuite pris la parole pour expliquer deux notions :

- l'épannelage qui consiste à partir de la hauteur des bâtiments existants, puis à monter progressivement les hauteurs des nouveaux bâtiments,*
- la notion d'ambiance. Le programme des échoppes modernes a été construit à partir de pierre de taille provenant de Provence qui donne aux bâtiments une certaine épaisseur rappelant la « ville de pierre » qui est une caractéristique de Bordeaux.*

Les participants ont ensuite pu poser leurs questions et livrer leurs réactions spontanées :

- **Le nom du programme « échoppes modernes »**

Plusieurs personnes ont estimé que le terme « d'échoppes » était galvaudé, dans la mesure où une échoppe bordelaise est un bâtiment bas : elle peut être simple ou double, mais ne dépasse pas le R+1. Ce que certains participants estiment être une hauteur suffisante pour le projet Bègles Garonne à proximité du quartier Marcel Sambat.

- **Pourquoi parler « d'échoppes » ? Pour moi ce sont des maisons de ville (R+3), les échoppes restent plus basses. Selon moi, cela relève de la pure communication.***

- **Les accès et l'ouverture au reste du quartier**

Les participants ont comparé le programme des échoppes modernes avec celui des Sécheries (cf. balade urbaine du 15 mars) et se sont interrogés sur les servitudes de passage de certaines voiries (venelles) et leur statut (public ou privé), ainsi que sur les modalités de gestion associées.

- **Les murets me donnent l'impression d'un quartier sécurisé, mais froid.***
- **Je ne suis pas pour la ville « privatisée ».***
- **Est-ce que ces espaces sont ouverts au public ?***

Réponse de Franck FAUCHEUX : non, le programme des échoppes n'est pas ouvert au public. Nous avons vu aux Sécheries que les cheminements sont ouverts, mais que la copropriété peut décider à tout moment de les fermer aux visiteurs. Le coût d'entretien est de plus de 10 000 euros par an. Il est assumé par la copropriété. Il faut aussi remarquer que le programme des échoppes est plus petit que le « parc des sécheries ».

- **Si les espaces sont privatisés et qu'il n'y a pas d'ouverture sur le quartier alors cela va rendre plus difficile l'intégration des nouveaux habitants ...***

- **L'architecture et le confort de vie intérieur**

Certains participants ont regretté de ne pas pouvoir visiter l'intérieur des bâtiments. À partir de la vision extérieure qu'ils en ont eue, ils se sont interrogés sur le confort et la qualité de vie des habitants.

- **Chaque maison a-t-elle 2 fenêtres ? Quelles tailles font-elles ?***

Réponse de Franck FAUCHEUX et Mathilde DIAZ : Cela fonctionne par porte : une porte = un logement. Il y a plusieurs tailles de logements avec parfois des niveaux inversés (jardin à l'étage). Tous ont un jardin extérieur. Il y a 45 maisons individuelles et un immeuble en location intermédiaire. Les 18 maisons étaient des logements en accession « abordable ». Pour les autres, l'EPA a demandé des prix de sortie conformes à la moyenne métropolitaine (ce qui fait 1000 € de moins que le prix du mètre carré du cœur de Bordeaux).

- ***A quoi servent les trous au niveau du rez-de-chaussée ?***

Réponse de Mathilde DIAZ : ils assurent la transparence hydraulique (passage de l'eau) dans le cadre de la gestion du risque inondation.

- ***Il y a une grande hauteur sous plafond visiblement ... et cela augmente la hauteur totale des bâtiments.***

Réponse de Franck FAUCHEUX : la hauteur (supérieure à 2,50 m) est un parti pris assumé. Cela offre aux habitants une sensation d'espace, même lorsque la surface au sol est classique. Dans les nouveaux bâtiments, les architectes proposent de plus en plus des « *plafonds cathédrale* » qui affichent des hauteurs supérieures ou égales à 2,70 m. Cela permet aussi d'avoir des mezzanines. C'est un choix architectural.

- ***Personnellement, je préfère les volets bois que l'on a vus à l'intérieur du programme des échoppes que les coffres de volets roulants extérieurs que l'on voit depuis la venelle. Ils auraient mieux fait de les installer à l'intérieur.***

Sur ce dernier point, une participante dit partager la remarque d'un point de vue esthétique, mais elle note que le fait d'installer les volets à l'intérieur est moins performant d'un point de vue thermique.

- ***La présence de brasseurs d'air ne me paraît pas très écologique ...***

Réponse de Franck FAUCHEUX : les brasseurs d'air sont une alternative plus intéressante qu'une climatisation. S'il y a certes une consommation d'énergie, il n'y a pas d'hydrofluorocarbures (HFC), qui sont des gaz principalement utilisés comme réfrigérants dans les climatiseurs et les pompes à chaleur (climatisation réversible). Ces HFC sont responsables de gaz à effet de serre et contribuent donc au réchauffement climatique. Les brasseurs d'air permettent une sensation de rafraîchissement et n'utilisent qu'un moteur à l'instar des ventilations des cuisines et des salles de bains.

Réponse de Mathilde DIAZ : il y a aussi des brise-soleil, c'est important de le noter. Ils jouent un rôle de régulation thermique.

- ***Quel peut être le niveau d'exigence de l'EPA vis-à-vis des promoteurs ?***

Réponse de Franck FAUCHEUX : Nous rédigeons des cahiers des charges qui reprennent le principe de socles « non négociables » sur le plan architectural et environnemental. L'EPA impose notamment des certifications environnementales comme la HQE (haute Qualité Environnementale) qui imposent aux concepteurs de proposer des réponses sur l'efficacité énergétique, la réduction de la consommation en eau potable, les déchets, le bas-carbone, l'adaptation au changement climatique, la santé, le confort, l'économie circulaire, la biodiversité, la conception inclusive, l'économie locale, l'analyse du cycle de vie... Ensuite l'architecte peut innover autour de ces socles. Cela a été le cas sur le programme des échoppes modernes avec le choix des bâtiments en pierre de taille. Les cahiers des charges s'imposent bien aux architectes et promoteurs.

- ***Pourquoi avoir fait venir la pierre de Provence ? Est-ce que la pierre bordelaise est réservée à un certain type de chantier ?***

Réponse de Franck FAUCHEUX : Non, la pierre bordelaise n'est pas réservée à certains chantiers. C'est une question de ressources, de disponibilité des marchés et de coûts.

Synthèse du ressenti des participants sur les Échoppes modernes

Cette synthèse a été établie à partir de la prise de notes des participants sur leur carnet de balade.

Positif (à garder)	Négatif (ou à améliorer)
- Matériaux utilisés : pierre, volet bois - La pierre des maisons / matériau traditionnel de Bordeaux - La hauteur (maxi 2 étages) - La hauteur (3/4 étages) - Façade de caractère / architecture des façades - Couleur des façades (très claire) - Volet bois - Logements traversants et lumineux - Faibles hauteurs : R+1 ou R+2 - La forme « échoppe moderne » est la plus aboutie et la plus agréable d'un point de vue visuel - Variété dans l'alignement des façades - Chemins en « courbe » - Variétés des rez-de-chaussée « larges » - Sente de la péniche = bien - Les venelles charentaises - J'apprécie le contraste immeubles hauts vs. « échoppes », c'est-à-dire des maisons basses, avec des rues piétonnes non rectilignes	- Il faudrait dupliquer le modèle des échoppes sur une plus grande surface (une seule rue concernée lors de la visite) - Vis-à-vis et promiscuité - Bâtiments très proches les uns des autres - Très minéral - Minéralité des clôtures à éviter absolument - La surcharge des pierres pour les jardins (prévoir un autre système de séparation) - Étroitesse des jardins - Le côté « mur » des 3 étages qui cachent le soleil - Respecter l'éloignement avec le fond des jardins - Haies végétales plutôt que murets en pierre pour faire les séparations - Les balcons alvéolaires à remplacer par des balcons externes à la mode espagnole - Pas de balcons sur l'immeuble du fond - Risque d'uniformité des façades - Traitement architectural très limité - Manque « d'animation » architecturale en façade sur rue - Privatisation des venelles = dommage - Privatisation du quartier discutable - Privation des espaces publics - Quartier fermé sur lui-même - La gestion des voies doit rester du domaine public - Absence de cabanon de jardin pour ranger outil et mobilier extérieur - Maisons trop hautes du fait des hauts plafonds - Retard de livraison de 18 mois, entreprises de mauvaise qualité, absence de finitions, malfaçons,

Positif (à garder)	Négatif (ou à améliorer)
	<i>chantier mal géré par la maîtrise d'œuvre</i> - <i>Imperméabilisation des espaces publics et leur faible %</i> - <i>Pas vu d'éclairage public ?</i>

III- Déambulation (suite et fin)

Sur le chemin du retour, Mathilde DIAZ a présenté les noues permettant la circulation de l'eau dans le quartier, la zone humide conservée et les mesures de compensation écologiques mises en place (crapauducs, etc.), ainsi que les modalités de suivi associées (applicables durant 30 ans). Elle a par ailleurs proposé un arrêt devant le groupe scolaire Marie de Gournay qui compte actuellement 18 classes (maternelle + primaire). Cette opération comprend également du logement, dans les étages, avec une entrée séparée de l'établissement scolaire pour les appartements.

- **Les noues (fossés)**

- ***Est-ce de l'eau stagnante ?***

Réponse de Mathilde DIAZ : non, pas du tout, l'eau circule et rejoint les systèmes de collecte des eaux pluviales. Les noues permettent aussi de végétaliser et rafraîchir le quartier.

- **Les voiries et les rues**

- ***Il est dommage que les nouvelles voies de communication soient toutes goudronnées alors que certaines sont sûrement peu circulées. On pourrait avoir des revêtements alvéolaires. Mais cela coûte sûrement plus cher de choisir d'autres matériaux que le goudron ...***

Réponse de Mathilde DIAZ : moins que le coût à l'achat, c'est le coût de l'entretien qui pose souvent problème. Mais il est vrai que nous réfléchissons à des matériaux alternatifs, comme le stabilisé ocre/beige que l'on voit dans le jardin sportif Suzanne Lenglen.

- ***Qui choisit le nom des rues ?***

Réponse de Mathilde DIAZ : il s'agit d'une compétence de la commune. L'EPA peut faire des propositions, comme celles qui ont été adoptées autour du vocabulaire de la navigation fluviale (ex. rue des bateliers, rue des abeilles - qui étaient les barques qui faisaient la traversée de la Garonne -, etc.). La Ville de Floirac a choisi de faire une consultation citoyenne sur ce thème.

Un participant fait observer que les pages jaunes ne répertorient pas encore toutes les rues du nouveau quartier. Mathilde DIAZ explique que les plaques des rues sont parfois longues à apposer (6 mois) et que la numérisation des plans est également un travail qui prend du temps.

- ***Qui était Marie de Gournay ?***

Réponse de Mathilde DIAZ : il s'agit d'une femme de lettres des 16^e et 17^e siècle, surtout connue pour avoir été la fille spirituelle de Michel de MONTAIGNE.

- **La place de la voiture**

De retour sur la place Marie de GOURNAY, Mathilde DIAZ explique qu'autrefois la voirie occupait 70% des espaces publics. Aujourd'hui, l'EPA – dans le cadre de ses opérations – limite la place de la voiture à 27% des surfaces.

Elle indique qu'en lien avec l'OIN, le quai Deschamps a été requalifié et qu'il accueille voies de bus et pistes cyclables du réseau vélo express (REVE).

SYNTHÈSE DES ÉCHANGES EN SALLE

De retour en salle, les participants ont d'abord été invités à noter leurs impressions concernant la visite du quartier Deschamps-Belvédère dans leur carnet (voir plus loin). Puis, Franck FAUCHEUX a présenté les grandes orientations du plan d'aménagement (en cours d'élaboration) de la ZAC Bègles Garonne en s'attardant plus particulièrement sur les « centralités » du futur quartier. À la suite de quoi les participants ont pu échanger librement avec les représentants de l'EPA.



Se reporter au carnet de balade p.10.

• L'architecture, les formes urbaines, la place de la nature

Un participant fait remarquer qu'il n'apprécie pas les façades « alvéolaires » et préférerait des balcons « dehors » comme on peut en voir en Espagne.

- **Le fait de centraliser les espaces végétalisés fait que l'on ne ressent pas la trame verte. Cela accentue la notion de densité, puisqu'il n'y a pas d'écran végétal.**
- **Cela manque d'âme. Pourquoi ne pas installer des fontaines pour apporter un peu d'animation et de fraîcheur ?**
- **La densité est affolante, les vis-à-vis entre les bâtiments aussi.**

Réponse de Julien ROUSSEAU, médiateur : Nous n'avons pas de retour sur la question des vis-à-vis de la part des habitants. Mais beaucoup étaient déjà des urbains avant d'emménager dans le quartier, ce qui fait sûrement une différence. Il y a aussi peut-être un lien avec la qualité des logements qui sont produits.

Réponse d'Antoine PRENANT : Cet exercice de composition urbaine est important. Il est au cœur du travail de la maîtrise d'œuvre urbaine et de l'EPA. Il faut avoir conscience que les végétaux ne prennent de l'ampleur qu'avec le temps. D'où l'intérêt de préserver l'existant. Les Sécheries en sont un bon exemple. Il s'agissait d'une réserve foncière de la Ville de Bègles qui y a préservé les zones humides durant plusieurs années, ce qui permet aujourd'hui d'avoir une végétation très présente. La différence entre Deschamps-Belvédère et Bègles Garonne c'est qu'à Bègles nous ne créerons pas un nouveau quartier ex nihilo (ou presque). L'enjeu est de travailler les coutures avec l'existant. L'EPA et le groupement de maîtrise d'œuvre sont attentifs à préserver le patrimoine végétal déjà là.

- ***J'ai eu un ressenti très minéral, même aux échoppes. Pourquoi avoir choisi de construire des murs de pierre ? J'ai le sentiment que des clôtures végétales réduiraient le sentiment d'oppression ... Globalement, l'architecture m'a semblé peu travaillée. Pour moi, il faut rythmer le paysage par des alternances bois/minéral, etc. Éviter d'avoir tout d'un « bloc ».***

Réponse de Franck FAUCHEUX : Cette alternance que vous décrivez, c'est un peu ce que l'on a vu aux Sécheries. Avec de la résidentialisation des pieds d'immeubles et des derniers niveaux avec des terrasses en loggias pour un horizon plus éclectique.

Réponse d'Antoine PRENANT : Grâce à la concertation, nous commençons à bien saisir l'identité béglaise. Il est évident que l'on ne fera pas comme ici un nouveau quartier complet à Bègles. Le côté neuf et ordonnancé ne reflète pas ce que vous nous avez dit aimer dans votre quartier (le côté « *destroy* » pour reprendre l'expression d'une participante des toutes premières balades). Les pratiques architecturales ont aussi évolué par rapport à il y a 10 ans (début du projet sur Deschamps). Concernant les murets en pierre cela se discute. La ville de Pierre est bien constituée de murs de 2 mètres de haut avec une végétalisation derrière. Il faudra voir le résultat dans quelques années, car les logements viennent juste d'être livrés...

- ***Je suis contre l'étalement urbain. Mais si vous construisez en hauteur, il faut conserver de la largeur entre les bâtiments, travailler les façades (ex. avec des balcons comme en Espagne).***
- ***Personnellement je trouve que ce qui a été fait derrière la gare est une « horreur » en termes de promiscuité. Ici c'est plus aéré, plus agréable. Les échoppes modernes sont une forme plus satisfaisante au niveau visuel ... je crois que l'on peut tous se mettre d'accord là-dessus. Ce qui m'amène à me demander d'où est venu ce projet : est-ce une prise de conscience par rapport à ce qui n'a pas fonctionné derrière la gare ?***

Réponse d'Antoine PRENANT : D'abord, il faut se rappeler que les premiers plans des bâtiments construits autour de la gare ont été imaginés il y a 15 ans. Nous-mêmes sommes la 3^e équipe de l'EPA. Le parti pris de Belcier était de privilégier le bardage métallique avec une forte diversité. Depuis, nous sommes dans la recherche d'une identité plus bordelaise avec la volonté notamment de retrouver l'idée de la pierre en écho avec la ville existante.

- ***Que vont devenir les bâtiments industriels « moches » de la papeterie côté Bègles ?***

Réponse d'Antoine PRENANT et de Franck FAUCHEUX : La papeterie a été reprise. Ces bâtiments seront peut-être ravalés, mais ils vont rester. Nous avons mis le propriétaire en relation avec un collectif de graphes nommé « Hot pression ». Ils ont obtenu l'autorisation de la Ville de réaliser une fresque côté quai (façade en triangle avant les grandes cuves). La DRAC doit aussi donner son autorisation. Nous espérons que le projet pourra voir le jour d'ici la fin de l'année. La chartreuse de la papeterie fera l'objet d'une réhabilitation par l'EPA.

• Équipements sportifs

Plusieurs personnes reviennent sur les équipements sportifs du jardin Suzanne Lenglen.

- ***Pour moi la place des stades n'est pas au centre d'un quartier, mais en dehors. Cela fait du bruit, ils ne sont pas ouverts au public et en plus il n'y aura pas la place de les étendre si nécessaire.***

Éclairage de Julien ROUSSEAU, médiateur : Au début, nous avons beaucoup de remontées d'habitants sur le bruit, mais aussi - et surtout - concernant des problèmes de squat des terrains, le soir et la nuit, par des gens qui y pénétraient sans autorisation. La Ville de Bordeaux s'est saisie

de cette problématique avec les riverains et aujourd'hui les médiateurs n'ont plus vraiment de retours négatifs sur ce sujet. Des habitudes de cohabitation se sont instaurées.

- ***On oublie trop souvent qu'autrefois, il y avait des concierges / gardiens dans chaque immeuble, assermentés, avec un rôle de « police ». C'est une réponse aux incivilités.***

- **Les centralités et les aménités**

Un participant fait part de son attachement aux petites voies de desserte locale du quartier, de types venelles, qui tournent. Il estime que les lignes droites doivent être réservées aux gestes architecturaux, comme les façades haussmanniennes.

- ***Ce qui manque selon moi ce sont des boutiques, mais aussi des squares, des bancs, des tables de l'eau ...***
- ***On ne pense pas suffisamment aux seniors : il faut des bancs pour les anciens, mais aussi des terrains de boule pour la convivialité et favoriser les relations intergénérationnelles...***
- ***On peut aussi penser à des jardins partagés ... mais attention à l'utilisation qui en est faite. La question de la gestion est primordiale comme on l'a vu aux Sécheries où certains s'étaient approprié les jardins. Ou sur l'écoquartier Ginko où la zone humide est dans un état catastrophique ...***

Réponse d'Antoine PRENANT : Par définition, les espaces publics sont gérés par la puissance publique. Sur Bègles-Garonne, il est envisagé de créer un grand parc public de 4 à 6 ha au sud de la ZAC. Le chemin de l'Estey sera aussi un espace public. Et puis, il est possible de mettre certains espaces à disposition d'associations (ex. jardin l'Éphémère) moyennant la signature de conventions d'occupation. Mais il faut garder à l'esprit que : *qui dit espace public dit coût de gestion pour la collectivité.*

- ***Quels seront les équipements publics : écoles, EHPAD ?***

Réponse d'Antoine PRENANT et Julien ROUSSEAU : Sur Deschamps-Belvédère il y a : un pôle santé, 1 résidence senior, 2 lycées, 1 école (et probablement une 2nde dans le futur). Une crèche va être construite sur l'un des terrains libres que l'on a longés. Nous avons vu des équipements sportifs extérieurs, mais il y a aussi le gymnase Promis.

Sur Bègles Garonne, il faudra construire une nouvelle école et probablement agrandir celle de Marcel Sembat. D'autres équipements publics sont en discussion avec la Ville, la Métropole, etc.

- **Les circulations, les déplacements, la mobilité**

- ***Il est compliqué de rentrer dans ce quartier à vélo. Les interfaces avec le réseau REVE sont à retravailler ici, mais aussi sur la tête de pont côté Bègles. Cela manque de fluidité.***
- ***Comment faire cohabiter voiture, vélo et piétons ?***
- ***Est-ce que les parkings fonctionnent ? Qui les gère ? D'après ce que l'on a entendu dire aux Sécheries c'est MetPark qui pose problème. J'observe également beaucoup de stationnements sur les trottoirs et les pistes cyclables autour du jardin Suzanne Lenglen.***

Réponse d'Antoine PRENANT : Sur la question des parkings il y a eu par le passé des problèmes d'amodiation où les gens étaient obligés d'acheter 2 places de parking avec leur logement. Il y a eu des mésusages. L'EPA n'impose jamais plus d'une place. Les parkings ici sont gérés par MetPark et Indigo. Concernant MetPark le parking est déficitaire et coûte chaque année de l'argent

à la Métropole. Notre volonté est de limiter le stationnement sur voirie et de privilégier des solutions de parkings mutualisées, avec un stationnement horaire payant.

Complément de Julien ROUSSEAU : sur le parking d'Amplitude, le problème vient du fait que les gens ne veulent pas payer pour stationner. Nous avons effectivement des remontées de cyclistes qui expliquent qu'ils ne peuvent pas utiliser la piste cyclable, car il y a des gens garés dessus.

- ***Les pistes cyclables ne devraient-elles pas être séparées de la route sur laquelle circulent les voitures et les camions ?***

Réponse d'Antoine PRENANT : le minimum obligatoire sur les nouvelles voiries est la présence d'une bande cyclable. Mais ce n'est pas toujours souhaitable. La proximité piéton/vélo peut aussi entraîner des conflits d'usage. C'est un débat qui sera important pour la reprise de l'avenue du Maréchal LECLERC avec l'arrivée du bus express. La question se pose aussi, on l'a bien entendu, rue Sambat, rue Pauly. Le fait de séparer les voitures des autres usagers a cependant un effet pervers : celui de créer des « autoroutes » en pleine ville, où les voitures roulent trop vite. Nous voulons éviter les survitesses. Nous aurons à réfléchir ensemble au futur plan de circulation.

- **La vie économique**

- ***J'ai peur que les artisans ne puissent plus rester si les loyers augmentent en lien avec la création de nouveaux bâtiments.***

Réponse de Franck FAUCHEUX : Nous avons mandaté un bureau d'études qui travaille spécifiquement sur les entreprises et recense leurs niveaux de loyers. L'idée est d'offrir des surfaces pour les entreprises permettant leur maintien dans le quartier si elles le souhaitent. Le projet urbain propose pour l'instant des surfaces plus compactes avec des espaces partagées (stationnements, stockage) pour permettre des loyers avec différents niveaux. Avec le Bureau d'étude, l'idée est de travailler les possibles péréquations : avec des loyers « de marchés » pour certaines activités (ex. pharmacie) et plus abordables pour d'autres (artisanat, économie sociale et solidaire...) ou encore des loyers plafonnés pour 10 ans. Il existe des organismes, comme les Foncières Solidaires, qui peuvent proposer ce type de baux. L'enjeu est de convaincre les artisans qu'ils peuvent cohabiter avec d'autres usagers, comme des logements. Sur l'avenue du Maréchal LECLERC, l'orientation du projet urbain consiste en des rez-de-chaussée actifs et des logements au-dessus (avec vue sur le parc), et ailleurs des hôtels d'activités ou hôtels artisanaux, où l'activité peut-être superposée... C'est du moins la proposition que nous leur faisons.

- ***Quelle pourrait être la hauteur de ces bâtiments si vous empilez les niveaux ?***

Réponse d'Antoine PRENANT : C'est à l'étude. Le principe reste celui de l'épannelage : les plus grandes hauteurs seront sur le quai, face à la Garonne.

- ***Quel est le taux d'occupation des locaux commerciaux et d'entreprise ici sur Deschamps ? Combien y a-t-il de mètres carrés au total ?***

Réponse de Franck FAUCHEUX : Il y a environ 9000 m² avec un taux d'occupation d'environ 70% pour l'instant.

Synthèse du ressenti des participants sur le fonctionnement du quartier Deschamps Belvédère et leurs attentes pour la ZAC Bègles Garonne

Cette synthèse a été établie à partir de la prise de notes des participants sur leur carnet de balade.

Positif / à garder (ce que j'aimerais retrouver sur Bègles Garonne)	Négatif / ce qui manque (et points de vigilance)
Équipements sportifs - Des équipements sportifs en nombre - Espaces sportifs associatifs - Créer des espaces sportifs et culturels (en évitant les nuisances sonores) - Des espaces sportifs ouverts à tous les publics (comme le stade Duhourquet) Espaces verts, aménagements paysagers, etc. - Espaces verts - Zones humides - Des bassins de récupération des eaux pluviales ? Architecture et formes urbaines - Maisons de ville / Maisons style échoppes - Des « échoppes modernes » (même si le mot de correspond pas) en suite des échoppes déjà existantes sur les terrasses des concessionnaires automobiles (éviter - même en bord de Garonne – des constructions hautes qui peuvent prendre place dans le carré Maréchal Leclerc, Quai Wilson, Quatre Castéra, Boyer) - En bordure des quais, entre Leclerc et les boulevards, les constructions devraient être séparées par de larges espaces, afin que le quartier existant ne se retrouve pas enfermé par des barres d'immeubles. - Y avait-il des panneaux solaires sur les immeubles pour avoir une autonomie ? Mobilité et déplacements - Des espaces de promenade, piétonniers - Partage des espaces publics (vélo, voiture, piéton) et peu de stationnements sur voirie - Parkings souterrains / sous immeuble - Petites ruelles privatives avec accès piétons	Équipements sportifs - Équipement sportifs à ouvrir à tous et pas seulement à la disposition des associations sportives - Bruit des équipements sportifs = nuisances - Pas trop d'équipements sportifs de plein air qui génèrent du bruit !!! - Les stades en plein centre ne me semblent pas les bienvenus - Équilibre entre les espaces sportifs, associatifs et les espaces sportifs « libres » Espaces verts, aménagements paysagers, espaces de convivialité, etc. - Des espaces les plus végétalisés possible - Une trame verte plus prégnante - Plus de végétation de haute-tige et d'espaces de convivialité - Assez agréable, mais les voiries sont trop minérales - Pourquoi ne pas faire de fontaines sur les places ? - Il manque des squares publics avec des bancs, des tables, de la verdure, de l'eau - Aménager des places arborées : espaces de vie, piétonnes - Des petites places pour rythmer le quartier, casser la sensation de densité et d'uniformité - Espaces de promenade ouverts à tous et gérés par la Ville - Où sont les espaces publics de convivialité ? - Un lieu à échelle humaine, convivial, avec des espaces suffisamment aérés - Zones de fraîcheur pour des îlots verts - Gestion des eaux pluviales très « réseau » : pas de sols perméables, c'est dommage

Positif / à garder (ce que j'aimerais retrouver sur Bègles Garonne)	Négatif / ce qui manque (et points de vigilance)
- Voie d'accès aux zones de circulation bus ou autres et vélos <i>Economie, commerces, services</i> - Des artisans, des commerces afin de ne pas devenir une cité dortoir	- Place permettant de recevoir des marchés, des activités musicales - Pas assez de vie / commerces (ex. boutiques, cafés...) <i>Mobilité et déplacements</i> - Difficulté pour se repérer et comprendre le fonctionnement des pistes cyclables - Éviter que les espaces piétons / vélos soient sur les mêmes artères que le véhicule ou camion - Bien prendre en compte les différents modes de circulation : à pied c'est parfait, à vélo c'est ok mais peu de stationnement pour les voitures en dehors de parkings payants ! - Équiper les voies de circulation piétonnes de surveillance par caméras !!! <i>Architecture et formes urbaines</i> - Grosses densités à éviter : hauteur de certains immeubles très élevée - Les couleurs trop foncées - Beaucoup de vis-à-vis entre les bâtiments au niveau des immeubles collectifs - Concentration de la végétation à des endroits spécifiques qui renforce l'impression de forte densité accentuée par le traitement des pieds d'immeuble. - Trop de contraste entre végétal et bâti : on ne sent pas l'effet promenade végétale et trame verte.

Les participants ont aussi exprimé des souhaits spécifiques pour Bègles Garonne :

- Reproduire au maximum des « échoppes » modernes sur Marcel Sembat
- Une balade piétonne et vélo le long de la Garonne
- Conserver des carrelets et ajouter des pontons sur la Garonne
- Avenue Maréchal Leclerc : faire une voie large avec le plus de passage possible afin d'éviter le report du trafic sur les petites rues du quartier Sembat
- Limiter l'accès des véhicules sur le quartier Marcel Sembat
- Immeuble de 14 étages prévu sur Bègles : prévoir des terrasses en paliers
- Plus d'espaces de lieux de centralité un peu dispatchés dans l'ensemble de l'opération
- Voies vertes : attention à la prostitution
- Et aussi : des « square et jeux », des « crèches, écoles, pôle de santé », etc.

CONCLUSION DE GEORGETTE PEJOUX

En conclusion, la garante de la concertation a remercié tous les participants pour leur implication. Elle a noté que les échanges étaient riches et les thématiques controversées. Elle souligne que les attentes ont pu s'exprimer et qu'un point de vigilance ressort fortement : celui de la présence de la « verdure » et de l'équilibre entre minéral et végétal. Elle constate qu'il reste également ardu de se projeter à l'échelle de tout un quartier et sur des horizons temporels lointains.

ANNEXE : CARNET DE BALADE

ZAC Bègles-Garonne : concertation continue

CARNET DE BALADE

Prolonger les formes urbaines existantes ?

À la découverte des échoppes modernes

Samedi 29 mars 2025

Nom :

Prénom :

E-mail :

Habitant de Bègles : ☐ oui / ☐ non

Association (le cas échéant) :

Les informations recueillies sont à l'usage exclusif de l'EPA Bordeaux Euratlantique et à des fins de traitement uniquement. Elles seront conservées dans nos fichiers, vous pouvez demander leur modification ou leur suppression par mail à l'adresse : informations@bordeaux-euratlantique.fr. Conformément à la loi n°78-17 « Informatique et libertés » du 6 janvier 1978, vous bénéficiez à tout moment pour les données à caractère personnel vous concernant et dans les conditions prévues par la loi, du droit d'accès, de rectification, à l'effacement, d'opposition, à la limitation, d'introduire une réclamation auprès de la CNIL ainsi que du droit à communiquer des instructions sur leur sort en cas de décès. Pour en savoir plus, consultez vos droits sur le site de la CNIL : www.cnil.fr/fr/les-droits-pour-maitriser-vos-donnees-personnelles.



bordeaux
euratlantique
Un nouveau patrimoine commun

Orientations du plan guide d'aménagement

LA DIVERSITÉ DES FORMES URBAINES



IMMEUBLE DU BOULEVARD



MAISONS SUPERPOSÉES



VILLE DE PIERRE ET DE MAISONS



IMMEUBLE MIXTE À COUR BOISÉE



GARONNE MÉTROPOLITAINE



RÉSIDENCE JARDIN

LES NOUVELLES CENTRALITÉS

SERVICES, COMMERCE DE PROXIMITÉ, ÉQUIPEMENTS PUBLICS
ACTIVITÉS SPORTIVES OU PLEIN AIR, LOCAUX ASSOCIATIFS...

LES COULÉES VERTES, ILOTS DE FRAICHEUR ET ESPACES VERTS PUBLICS



EN CHIFFRES

80 hectares
À terme : 8 000 à 9 500 habitant-es,
jusqu'à 3500 emplois
Achèvement : 2040
7 hectares renaturés
2 nouveaux espaces verts publics majeurs

Visuel issu du magazine municipal La Béglaise

Périmètre de la ZAC



bordeaux
euratlantique
Un nouveau patrimoine commun

NOTRE PROGRAMME



9h45 : Café d'accueil chez Hecto

10h : Introduction de la rencontre



10h05 : Départ de la balade [D]

Déambulation commentée :

1 – Jonction avec la voirie historique (rue Henri Dunant)

2 – Programme échoppe Bastide et interface avec la rue Promis (ARRÊT 20')

3 – Zone humide, continuité écologique et hydrologique + Jardin Sportif

4 – Groupe scolaire Marie de Gournay

10h50 : Retour chez Hecto & échanges en salle

Fin de la rencontre prévue vers 12h15



Partie 1

Balade urbaine

LES ÉCHOPPES MODERNES

Mes premières impressions



On pourrait s'inspirer de ...



Attention à ...



LES ÉCHOPPES MODERNES DANS LE PROJET



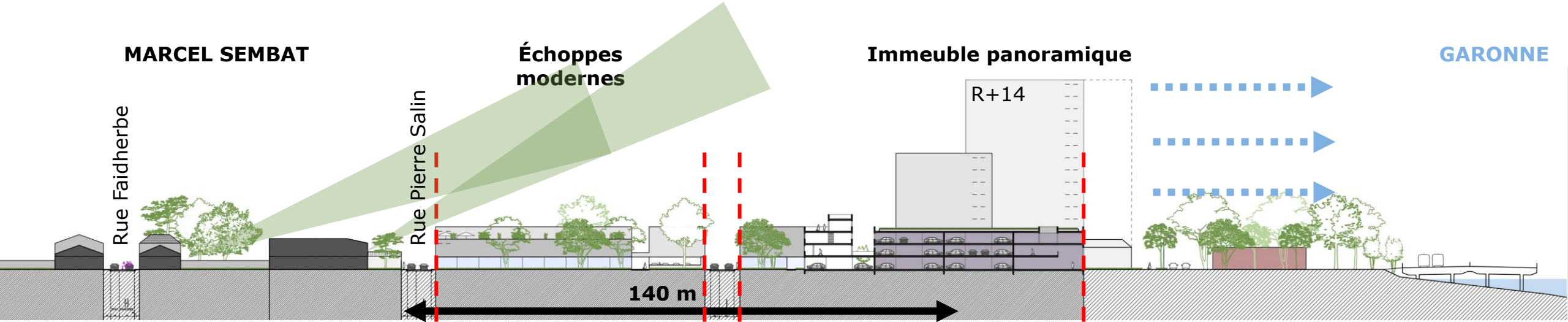
Épannelage
Bordeaux, Garonne Eiffel



Échoppes modernes
Bordeaux, Eliet & Lehmann



Immeuble panoramique
Bordeaux, Belvédère



This image shows a single sheet of white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.



Partie 2

Echanges en salle

ESPACES ET ÉQUIPEMENTS PUBLICS, DÉPLACEMENTS, SERVICES...

Mes 1^{ères} remarques sur le fonctionnement d'un nouveau quartier

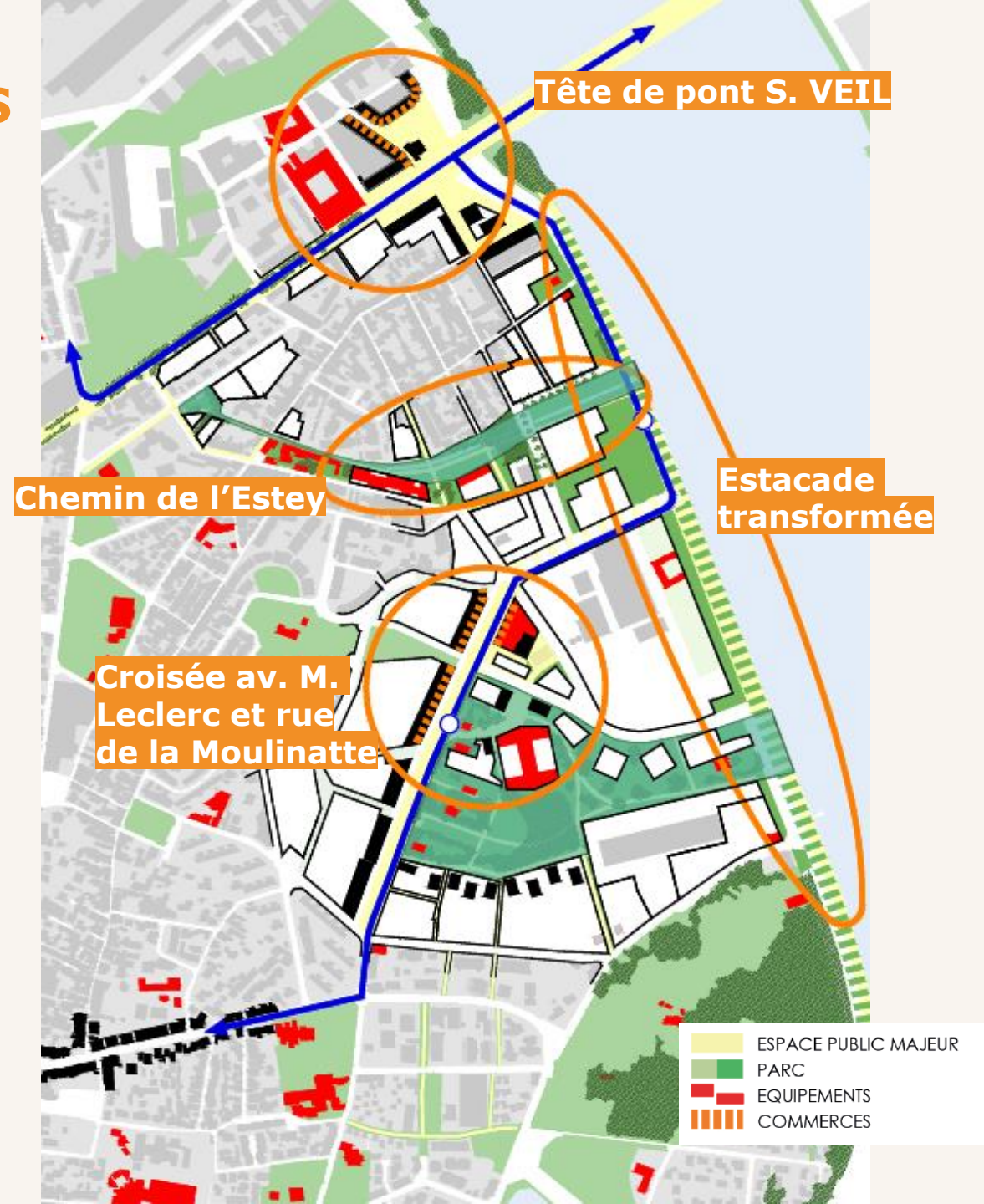
Ce que j'aimerais retrouver sur Bègles Garonne

Mes questions / points de vigilance

ARMATURE DES ESPACES PUBLICS

Extrait du bilan de la concertation réglementaire

- ▷ la croisée de l'avenue du Maréchal Leclerc et de la rue de la Moulinatte constituera un nouveau centre de proximité de services, équipements et commerces au cœur du projet urbain ;
- ▷ le chemin de l'Estey devrait devenir une coulée verte permettant de faire le lien entre l'ouest et l'est vers la Garonne et entre le nord, le boulevard Jean-Jacques Bosc et le sud du quartier. Ce croisement apparaît comme un espace parfait pour y développer un jardin public, y consolider l'histoire associative du jardin L'Éphémère et intégrer aux constructions futures des espaces pour accueillir la dimension associative et ESS ;
- ▷ les activités sportives, culturelles et ludiques trouveront leur place sur le quai partagé dans le cadre de la transformation de l'estacade. Il sera aménagé comme un grand espace public métropolitain dans la continuité des quais de Bordeaux. Mais pour penser au confort des piétons et des cyclistes, l'idée est de permettre la mise en place d'ombrières photovoltaïques qui alimenteront le quartier ;
- ▷ la tête de pont Simone Veil accueillera quant à elle une programmation mixte intégrant des commerces en cohérence avec les besoins existants et ceux à venir.



ESPACES ET ÉQUIPEMENTS PUBLICS, DÉPLACEMENTS, ETC.

Mes attentes pour la ZAC Bègles Garonne

This image shows a blank sheet of white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.

PARTICIPER

Par mail : concertation@bordeaux-auratlantique.fr

S'INFORMER

05 47 500 999

informations@bordeaux-auratlantique.fr

www.bordeaux-auratlantique.fr

