



bordeaux
EURATLANTIQUE
Établissement Public d'Aménagement

**CONCERTATION PRÉALABLE À LA CRÉATION DE LA ZAC
BÈGLES GARONNE**

COMPTE RENDU DE LA RÉUNION PUBLIQUE

Du 19 OCTOBRE 2022

SOMMAIRE

1. Introduction
2. Bordeaux Euratlantique
3. Le projet de la ZAC Bègles Garonne
4. La démarche de concertation
5. Les réponses apportées à vos questions
6. Retour sur les stands thématiques
7. Retour sur le mur à idées
8. Conclusions

INTRODUCTION

Cette réunion publique a été conçue en 2 temps :

- Un temps d'information et d'échanges sur le projet d'aménagement de la ZAC Bègles Garonne ainsi que de présentation de la démarche de concertation associée.
- Un temps de contributions et d'échanges avec les membres de l'équipe projet dans un format forum avec des stands thématiques.

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 Bordeaux Euratlantique.

Le maire remercie les participants d'être venus et souligne que cette réunion publique est un temps dédié à la discussion autour du projet de création de la ZAC avec comme question centrale « Comment construit-on la ville ? ». Il souhaite que la ville soit écologique avec une mixité sociale et d'usages (logements, services publics, associatifs, sportifs, culturels, emplois variés...).

Clément Rossignol Puech présente ensuite le contexte plus global du projet d'aménagement de la ZAC Bègles Garonne. Celui-ci s'explique en partie par :

- **L'attractivité croissante de Bordeaux Métropole** (jusqu'en 2020, la Gironde gagnait 20 000 habitants par an dont la moitié sur la métropole)
- Le **déficit de logements constatés** (1000 dossiers de logements sociaux sont en attente à Bègles, 40 000 sur la métropole et 60 000 en Gironde)
- Un besoin **d'aménagement cohérent et harmonieux à l'échelle du département** (facilité par le projet de RER métropolitain).

Le projet suscite néanmoins plusieurs questionnements :

- **La densification, la construction de nouveaux logements et la préservation de la qualité de vie.**
- **La construction durable** pour répondre aux enjeux du siècle : réduire les émissions de CO2, être neutre en carbone en 2050, implanter plus de nature en ville, des jardins, lutter contre les îlots de chaleur, créer des logements agréables en hiver et en été, réhabiliter l'estacade (du pont François Mitterrand au futur pont Simone Veil).

L'enjeu est donc de construire ensemble la ville de demain et d'accompagner l'évolution des différents quartiers pour les habitants actuels et futurs.

BORDEAUX EURATLANTIQUE

Valérie Lasek, directrice générale de Bordeaux Euratlantique.

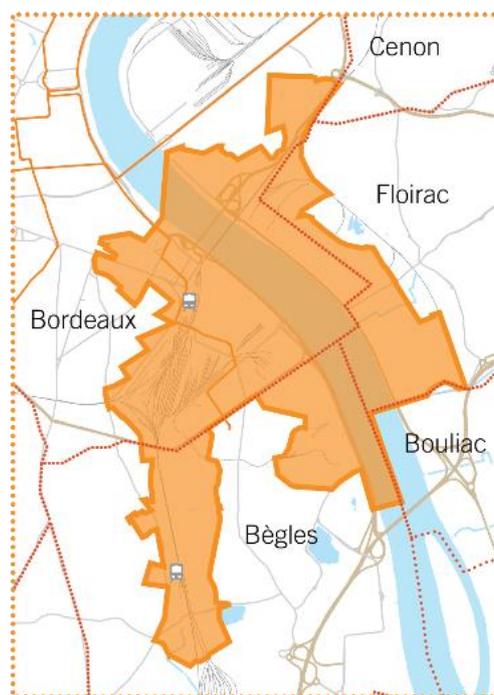
Qu'est-ce que Bordeaux Euratlantique ?

Valérie Lasek présente Bordeaux Euratlantique (créé en 2010), qui est à la fois l'opération d'intérêt national (OIN) et l'Établissement Public d'Aménagement (EPA) chargé de cette opération.

Bordeaux Euratlantique a pour objectif d'accompagner la transformation profonde du territoire, générée par l'arrivée de la ligne à grande vitesse (LGV) Paris-Bordeaux et vise à reconquérir les territoires de friches industrielles et ferroviaires situés à proximité immédiate de la gare et au cœur de la métropole.

Le travail de l'aménageur est d'organiser, de spatialiser et de réguler ces transformations pour lutter contre une urbanisation désordonnée et peu fonctionnelle. Cela concerne le grand périmètre de 738 hectares sur les communes de Bègles, Bordeaux et Floirac.

Pour chaque quartier, l'EPA souhaite développer une mixité des usages, en lien avec le schéma des mobilités de la métropole, afin de créer une alternative possible à la voiture.



La gouvernance du projet de la ZAC Bègles Garonne

Est mise en place une gouvernance de projet qui permettra d'échanger avec l'ensemble des parties prenantes pendant la conception et la réalisation de l'opération d'aménagement.

- Les habitants pour faire part de leurs usages et exprimer leur besoins et propositions
- Les élus de la ville de Bègles et de la métropole qui portent la vision du projet
- Un conseil scientifique (en cours de création) pour obtenir une expertise scientifique et objectiver certains sujets techniques (climat, biodiversité, pénurie et ressources en eau) relatifs à la ville.
- Des partenaires avec qui Bordeaux Euratlantique contractualise pour transformer le territoire.

L'EPA pilote le projet, coordonne les échanges autour de celui-ci, régule et met en œuvre les travaux.

LE PROJET DE LA ZAC BÈGLES GARONNE

Joël Ornaghi, chargé de mission procédures réglementaires, Bordeaux Euratlantique, présente ce qu'est une zone d'aménagement concerté (ZAC) et à quoi elle sert.

L'EPA Bordeaux Euratlantique et la mairie de Bègles ont fait le choix de créer une zone d'aménagement concerté (ZAC), un outil du code de l'urbanisme. La création de celle-ci permet notamment de prendre en compte :

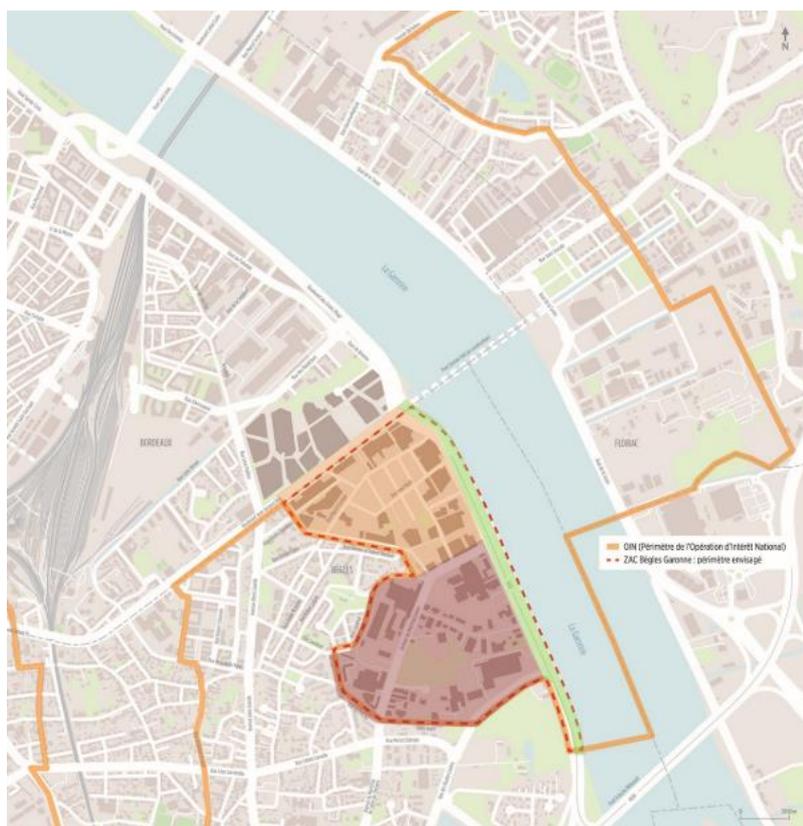
- La **volonté des élus d'avoir un projet d'ensemble** sur le territoire pour créer les conditions favorables à la vie du quartier.
- Un **foncier très morcelé** sur le secteur, avec une multitude de propriétaires sur la partie des échoppes mais aussi sur la partie sud du secteur entre la papeterie et le château de Francs.

- Les **problématiques environnementales** qui ne peuvent être traitées qu'à grande échelle : la biodiversité, la mobilité et le risque d'inondation.

La création d'une ZAC présente plusieurs avantages :

- Le **caractère obligatoire de la concertation** qui fait l'objet d'une délibération au Conseil d'administration de l'EPA, d'un bilan public et qui sera intégré dans les délibérations.
- Les **délibérations** de la mairie et de la métropole. L'EPA dépend de la volonté politique à chaque étape, de s'arrêter ou de continuer, c'est une garantie qui est laissée au projet et qui permet à la mairie de le maîtriser.
- La présence d'une **évaluation environnementale**, c'est-à-dire, la façon dont l'environnement est pris en compte dans le projet. Démarche obligatoire dans le cadre de la ZAC, elle commence avec la concertation et se terminera pendant la mise en œuvre du projet avec une évaluation des moyens mis en place par rapport aux objectifs définis. Une étude d'impact sera également réalisée pendant 1 an et demi. Le projet fera l'objet d'avis de l'autorité environnementale publique.
- La **maîtrise du foncier** : la création d'une ZAC permet à l'EPA d'acheter des terrains pour le compte de la puissance publique.
- Le **financement des espaces et équipements publics par la ZAC**.

Valérie Lasek présente le secteur concerné par la future ZAC et ses enjeux.



- Le secteur **Bordet / Marcel Sembat** : partie nord
- Le secteur **IBA** : partie sud
- Le secteur **des berges et de l'estacade**

Sur le territoire de de la Zac Bègles-Garonne, 3 espaces distincts apparaissent :

- Le **quartier Bordet / Marcel Sembat**, un territoire résidentiel avec des échoppes et des commerces disséminés dans le tissu urbain. Le quartier reste assez différent au nord (avenue du maréchal Leclerc) du tissu industriel, aéré et imperméabilisé de la zone sud.
- Le **secteur IBA** (Imaginer Bègles Autrement), fait écho au travail entrepris précédemment avec Europar. L'accent avait été mis sur l'économie productive.

- L'**estacade** qui est aujourd'hui dédiée aux voitures avec l'entrée sud de Bordeaux. L'aménagement actuel prive Bègles d'un accès de la Garonne. En prenant en compte le risque d'inondations grâce aux études réalisées dans le cadre de la ZAC, cet espace sera retravaillé pour offrir une respiration sur le fleuve.

Les ambitions du projet sont multiples :

- **Environnementales**, sur plusieurs axes :
 - o Organiser les différents quartiers autour **d'espaces de nature**. Il est également nécessaire d'aménager des coulées vertes pour répondre aux enjeux de biodiversité déjà évoqués. La création d'espaces de nature permettra aussi d'améliorer la qualité de vie des habitants.
 - o Répondre aux enjeux de **neutralité carbone** en 2050 ainsi que de **Zéro Artificialisation Nette (ZAN)**¹
 - o **Lutter contre les îlots de chaleur** avec une évolution des modes de construire (bois, matériaux biosourcés...) encouragée par Bordeaux Euratlantique.



- **Mixité sociale et fonctionnelle** : la ville devra être accessible à tous les ménages et permettre à tous d'accéder à la propriété. Le projet devra concentrer les habitats à proximité des transports en commun pour favoriser les alternatives à la voiture individuelle. Pour cela, les logements devront être construits à proximité des transports en commun et des emplois générés par la métropole.
- **Mobilités** : La transformation urbaine sera organisée en lien avec le développement de la mobilité définis par Bordeaux Métropole. Il y a un enjeu fort à aménager les voies nécessaires aux différentes mobilités en amont du projet pour que ces flux soient anticipés.

¹ Issu du Plan Biodiversité et de la Convention citoyenne sur le climat, le Zéro Artificialisation Nette (ZAN) est un objectif fixé pour 2050 visant à ne plus mobiliser de terres agricoles ou naturelles pour l'urbanisation. Les territoires, communes, départements et régions doivent réduire de 50 % le rythme d'artificialisation et de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers d'ici 2030.



Antoine Prenant, directeur de l'aménagement pré-opérationnel, Bordeaux Euratlantique, présente les grandes orientations de l'aménagement par secteur.

Sur le secteur Marcel Sembat, un travail avait déjà été réalisé en concertation lors d'ateliers à destination des habitants du quartier. Les points fondamentaux étaient :

- La **préservation du cœur de quartier Bordet/Marcel Sembat**, soit le tissu d'échoppes, avec un travail fin sur les conditions de constructions nouvelles et le rapport des constructions entre elles.
- La **constitution d'une trame verte**, avec la réalisation d'un parc sur le côté sud, qui pourrait avoir vocation à répondre aux enjeux forts d'inondabilité de la zone.
- La prise en compte des **besoins d'équipements publics** mais aussi de **locaux associatifs** en réponse au dynamisme du tissu associatif sur Bègles.

L'ambition du projet est de créer une couture urbaine, en changeant le rapport à la Garonne. Un travail est engagé en ce sens sur les parcelles des concessionnaires automobiles.



Au nord, proche de l'avenue Jean-Jacques Bosc, le secteur connaît des évolutions avec un début de démolition. Le secteur s'oriente sur un projet plus urbain et moins « périurbain » avec des commerces en rez-de-chaussée. Ce sujet est au programme de la concertation passée et prochaine.

Sur **le secteur Sud**, l'enjeu est de marier la « ville productive » avec la vie quotidienne, c'est-à-dire faire cohabiter les activités économiques et les logements. Cela s'appuiera sur le tissu économique présent. La question est de savoir comment créer ici un quartier mixte et agréable pour la population.

Les **berges et l'estacade** constituent le trait d'union entre ces différents secteurs. Le déclassement de l'A631 permet d'ouvrir une réflexion à grande échelle et de rouvrir la ville sur les berges. L'infrastructure de l'estacade constituera un objet particulier à traiter (il n'est pas possible d'y planter des arbres du fait puisque c'est une sorte de pont sur pilotis), avec une réflexion profonde sur son réaménagement, la question de la mobilité, du trafic routier et de l'accessibilité du secteur pour maintenir l'activité économique.

LA DÉMARCHE DE CONCERTATION

La démarche de concertation vise plusieurs objectifs :

- **Renforcer le diagnostic technique du territoire en y associant la connaissance des usagers**
- **Faire participer le public à la définition du projet urbain final**
- **Recueillir les attentes, les propositions formulées sur un grand nombre de thèmes via des formats variés.** Plusieurs phases de concertation sont prévues jusqu'à la fin d'année 2023 :
 - **Phase 1 : le rappel du contexte et du périmètre du projet urbain**, via la réunion publique de ce jour.
 - **Phase 2 : le diagnostic partagé du territoire**, pour recueillir vos attentes et votre perception du territoire à travers une réunion publique et plusieurs autres temps collectifs :
 - **Des ateliers participatifs** sur des sujets variés (enjeux et orientations urbains, commerces et entreprises, loisirs culturels et sportifs, espaces verts et publics, déplacements et stationnements, lien au fleuve, logements et écoles)
 - **Des visites « point de vue »** pour étayer les contributions avec une observation du terrain.
 - **Phase 3 : la définition des orientations d'aménagement du projet urbain** pour élaborer le plan guide à travers plusieurs ateliers participatifs.

LES RÉPONSES APPORTÉES À VOS QUESTIONS

Un habitant fait part de ses inquiétudes à l'issue de la présentation sur la différence perçue entre ce qui était annoncé par Bordeaux Euratlantique sur le quartier Amédée Saint-Germain et ce qui a été réalisé. Il a ensuite posé les questions suivantes : Que se passe-t-il si les logements et les bureaux ne se remplissent pas ? Cette vision de grand projet n'est-elle pas démesurée par rapport au besoin réel de la métropole ?

Réponse de M. le maire : L'aménagement urbain correspond à un projet politique. Ce qui a commencé à sortir de terre a été pensé par le maire de l'époque, qui souhaitait faire de ce secteur un quartier d'affaires comme la Défense mais aussi la continuité avec la ville de pierre. Les objectifs ont aujourd'hui évolué. Bordeaux Euratlantique ne fera pas de quartier d'affaires, mais plutôt une ville de mixité. Les premières actions de l'EPA à Bègles se sont concentrées sur la Cité Numérique (avec la reconversion du centre de tri postal tourné vers l'emploi) et le parc Newton développé autour des énergies renouvelables. Le projet politique actuel est celui présenté lors de cette réunion publique.

Sur l'accueil des nouveaux habitants, nous sommes effectivement un certain nombre à se poser la question de jusqu'où pousser l'urbanisation des métropoles. Nous nous éloignons aujourd'hui de cette dynamique de « course au million d'habitants » qui a été proposée il y a 15 ans pour tenter de construire un territoire résilient par le dialogue. Cela étant dit, la pression immobilière est réelle avec une vraie demande de la part des béglaises et des béglais.

Un habitant du quartier Marcel Sembat fait part de son inquiétude en tant que propriétaire d'une grande parcelle : Si vous souhaitez racheter en masse pour construire, quelles seraient les conditions de rachat ? Peuvent-elles aller jusqu'à l'expropriation si nous n'acceptons pas vos propositions ?

Réponse de Valérie Lasek, Bordeaux Euratlantique : Sur le principe, Bordeaux Euratlantique peut utiliser les outils du code de l'urbanisme et du code de l'expropriation. Cependant, les acquisitions sont très largement et majoritairement réalisées à l'amiable avec les propriétaires des terrains sur lesquels il existe un enjeu, par exemple sur les friches industrielles. Des démarches sont réalisées auprès des propriétaires pour expliquer le projet, ce qui suffit en général à déclencher une mutation. Dans certains cas, quand il

est impossible pour le propriétaire de se séparer du foncier et qu'il est d'intérêt public de l'exproprier (par exemple pour le passage d'un bus à haut niveau de service) une procédure d'expropriation est possible et vise à vérifier la nécessité de le faire au regard du projet (avec des études initiales, une justification des transformations et une étude d'impact à mener). Sur le secteur Marcel Sembat plus spécifiquement, ce n'est pas parce que le secteur est dans la ZAC que l'EPA va tout acheter et tout transformer, au contraire, ce quartier est déjà résidentiel et urbanisé, il s'agira de travailler sur la marge pour effectuer les continuités de ce projet urbain. Il n'y a pas de logique nécessaire et systématique d'acquisition foncière. À ce stade, il est difficile de dire si tel ou tel terrain est impacté, mais le dialogue sera établi avec les propriétaires.

Réponse de M. le maire : Pour être clair, le nouvel aménagement ne va pas rentrer dans le quartier d'échoppes de Marcel Sembat, c'est un quartier historique de Bègles qui restera tel quel, avec des aides à la rénovation d'échoppes.

Un habitant du quartier fait part de son expérience de l'installation d'un « prédateur immobilier ». Par ailleurs, il s'interroge sur la nécessité de construire de nouveaux logements sociaux à Bègles, qui en possède déjà un certain nombre, contrairement à certaines communes (exemple du Haillan). Enfin, il salue le travail réalisé au niveau du collège Belcier mais regrette une « zone grise » entre les compétences des différentes échelles administratives (dans ce cas le département de la Gironde) et demande s'il est prévu de mieux articuler les chantiers et accès à l'avenir.

Réponse de M. le maire : La ville du Haillan construit également des logements. Il existe bien un besoin à Bègles. Le tissu urbain est aussi composé d'échoppes, de résidences peu denses et hautes ou encore de grandes propriétés d'anciens maraîchers. Il est difficile pour certains ménages de s'installer sur la commune.

Réponse de Valérie Lasek, Bordeaux Euratlantique : Vous devez renvoyer les « prédateurs immobiliers » vers nous car l'EPA est l'unique aménageur de ce secteur. Cela fait partie des outils dont dispose l'EPA pour éviter la spéculation foncière, les interventions opportunistes, les augmentations de prix qui contrariaient le projet. Sur la question des secteurs en travaux, il est vrai qu'il y a souvent beaucoup d'intervenants différents. Nous veillerons à faire des efforts et à minimiser les nuisances de chantier.

Question de Ghislaine Richard, ancienne présidente du comité de quartier qui a participé à la précédente concertation il y a 4 ans : On retrouve dans ce qui est présenté aujourd'hui la plupart des aspects discutés à l'époque. Il était question de construire 210 000 m² de logements, cela signifie d'augmenter la hauteur des bâtiments (R+8, R+10). Il y a une réelle inquiétude auprès des habitants du quartier sur ce point. Son capital confiance envers Bordeaux Euratlantique est aussi réduit par ce qu'elle a pu voir ailleurs (Belcier et Amédée Saint-Germain). Elle s'interroge ainsi sur la confiance à accorder à Bordeaux Euratlantique et à ce nouveau projet.

Réponse de Valérie Lasek, Bordeaux Euratlantique : La confiance se gagne et ne se décrète pas. Une démarche de concertation est bel et bien menée autour de la ZAC de Bègles. Nous veillerons à répondre à vos questions et recueillir vos attentes et besoins afin de faire les meilleurs choix possibles au regard des contraintes existantes. Je regrette que le capital confiance ait déjà pris un coup, je m'engage à créer une relation de confiance avec les participants et expliciter les contraintes sous lesquelles nous travaillons pour la suite de la concertation.

Vincent Boivinet, Menuisier- Ebéniste à Bègles souligne le besoin de légitimité démocratique dans le processus et propose que le bilan de la concertation soit voté en conseil municipal pour que les élus n'aient pas qu'un rôle procédural et consultatif.

Par ailleurs, il souligne la nécessité de maintenir les emplois industriels, ouvriers et artisanaux, emplois historiques non délocalisables et d'encourager l'essor de ses activités en bord de métropole.

Réponse de Valérie Lasek, Bordeaux Euratlantique : Le bilan de la concertation fera en effet l'objet d'un vote en conseil municipal, dans le cadre de l'avis global de la municipalité sur le dossier de création de la ZAC, qui contient l'étude d'impact et le bilan de la concertation. Il s'agit de la procédure normale lorsque la création d'une ZAC n'est pas à l'initiative de la commune.

La question du maintien de l'emploi dans toute sa diversité sur le secteur est un enjeu fort du projet sur lequel nous travaillons avec les entreprises.

Un habitant s'est ensuite exprimé pour partager son inquiétude vis-à-vis du projet présenté et de la démarche de concertation. Il a ensuite souligné la richesse du tissu associatif de Bègles avec des initiatives qui permettent de co-construire les sujets en lien avec l'écologie, le social, l'inclusion et l'économie sociale et solidaire.

Réponse du M. le maire : À Bègles, il y a une première adjointe en charge de la démocratie participative et une charte de la participation. C'est un sujet fondamental pour la mairie au même titre que la justice sociale et la transition écologique et environnementale. Le projet présenté aujourd'hui n'est pas ficelé puisque nous vous avons présenté les objectifs pour construire la ville de demain. Nous construirons le projet en concertation avec vous en recueillant vos propositions et remarques.

Une habitante en périphérie de la ZAC exprime sa satisfaction de savoir que l'équipe municipale occupe un rôle central et prendra part aux décisions relatives au projet. Cette participante souhaiterait aussi que la définition des espaces verts soient explicités pour ne pas mener à des quiproquos (ex. piste cyclables des 4 Castera).

Réponse de M. Le maire : Les décisions seront prises collectivement avec également les élus de la métropole. Si des décisions difficiles devaient être prises, la ville les expliquerait aux habitants.

Un participant partage une impression d'incompatibilité entre la construction de logements et les impératifs écologiques avec une absence d'espaces verts dans les projets de Bordeaux Euratlantique à Bordeaux ou des espaces verts qui ne sont pas utilisables comme le jardin de l'Ars. Pour Bègles, la priorité est-elle donnée à la construction ou à l'écologie ?

Réponse de M. Le maire : Le jardin de l'Ars est en cours, les arbres pousseront avec le temps. Le projet a été pensé par l'ancien maire de Bordeaux et cela correspond à son projet politique. Ce sera différent à Bègles car nous avons une vision systémique de l'écologie. En Gironde, le phénomène de l'étalement urbain est un vrai problème, car les gens ne peuvent pas se passer de leur voiture. Il s'agit donc de construire en cœur de métropole. Les solutions sont à trouver ensemble pour avoir un équilibre.

Réponse de Valérie Lasek, Bordeaux Euratlantique : Pour réaliser des espaces publics importants dans un périmètre restreint, il est nécessaire de créer des formes compactes et plus élevées que ce qu'il existe aujourd'hui sur le territoire. Bordeaux Euratlantique travaillera ces sujets et des choix devront être faits en concertation avec le territoire. Les questions et l'expression des participants seront prises en considération. Il est aussi nécessaire de la part de Bordeaux Euratlantique d'expliquer les contraintes, notamment en termes d'inondations.

Clôture du temps de questions/réponses en format plénière pour orienter les participants vers les tables thématiques.

RETOURS SUR LES STANDS THÉMATIQUES

Sur ces **trois stands**, évoquant les thématiques « **mobilités** » « **mixité** » et « **environnement** », d'autres réponses ont été apportées aux riverains. L'ensemble des échanges recueillis a ainsi été classé par thématiques et non par stands :

L'AVENIR DE L'EXISTANT

Un riverain de Bordet/Sembat, côté estacade à l'angle de la rue Jean Pauly, s'interroge sur la présence de sa maison sur la carte. Il comprend être au cœur d'un espace public et s'inquiète pour le bâti sur Bordet. « Je suis en plein milieu d'un espace vert ? »

Réponse de Bordeaux Euratlantique : Malgré les fondamentaux présentés lors des précédentes étapes de la concertation, il s'agit encore de questionner ces tracés. Il y a des évidences sur l'existant qui pourraient être le support d'un parc par exemple. Où seront les équipements, on ne le sait pas, mais en effet il faut que l'on se rencontre, que l'on discute et que l'on voit les conditions de cohabitation entre votre maison et ce qu'il se passera autour. Des évolutions sur le secteur se déroulent déjà (démolitions, déménagements d'entreprises) le projet d'aménagement passera avant tout par l'organisation des travaux, la vente et l'installation d'entreprise notamment.

Une habitante de la rue Marcel Sembat se questionne sur l'avenir du boulevard Jean-Jacques Bosc ? Les résidences ICF vont-elles être détruites ? Quelles seront les hauteurs et l'impact sur les jardins ?

Réponse d'Antoine Prenant, Bordeaux Euratlantique : Effectivement il y a des choses qui bougeront sur le boulevard, certains propriétaires ont déjà été identifiés à l'époque. En ce qui concerne ICF il me semble que ces immeubles sont récents donc pas de raison que cela bouge. Sur le reste en effet il y a des chances que cela soit des immeubles (cf. report sur la carte du terrain ICF). Un travail fin de construction et de composition architectural doit être fait. Ce qui se construira sur IBA permet de reprendre ce qui a été présenté sur Marcel/Sembat. Cela n'empêche qu'il y aura des immeubles et des projets mais ceux-ci ne seront peut-être pas de la même envergure que ceux présentés en 2019.

Une habitante du quartier Marcel Sembat s'inquiète : « Ma maison perdra de la valeur avec un immeuble au fond du jardin »

Réponse de Bordeaux Euratlantique : Votre maison ne perdra pas de valeur. Elle en prendra peut-être moins mais elle n'en perdra pas.

Une propriétaire de la rue Noutary évoque sa crainte : Allez-vous tout raser pour tout reconstruire en neuf ? Allez-vous garder les échoppes ?

Réponse de Bordeaux Euratlantique : On doit évoquer des intentions et des principes mais en même temps nous comprenons que cela inquiète de se retrouver sous une flèche. En l'occurrence vous êtes pile à la frontière du périmètre de l'OIN décidé en conseil d'Etat, donc vous ne serez pas impactée par l'EPA. Ce qui peut arriver en revanche, c'est que vous soyez approchée par des promoteurs. Nous, quel que soit le calendrier, nous n'interviendrons pas et s'il y a bien quelque chose sur lequel on peut d'ores et déjà statuer c'est que votre côté ne sera pas concerné par nos aménagements.

Un participant évoque le fait de ne pas détruire d'immeubles, car la construction béton pèse pour 7% des gaz à effet de serre. Il souhaite que la réhabilitation et la rénovation des immeubles existants soient favorisées. Exemple : ICF sur les boulevards.

Deux usagers déplorent l'artificialisation des zones perméables qui entraîne une destruction des zones végétalisées pendant les travaux et donc la perte de la biodiversité. « Il faut se baser sur l'existant sans

privatiser pour pouvoir augmenter les zones végétalisées. Se baser sur les zones végétalisées existantes”.

Un usager se questionne sur la carte « mixité » présentée : Que représente cette flèche verte ? De Bordet/Sembat vers Estacade ?

Réponse de Bordeaux Euratlantique : Je vous lis la légende : “liaisons inter-quartier végétalisées”. Ce sont les premières intentions de continuités vertes piétonnes. Aujourd’hui il y a des choses qui existent mais tout cela est évanescant car le dialogue n’est pas mené avec toutes les entreprises. On parle de boîte de métal sur des parkings imperméabilisés, l’avenir de ce secteur-là n’est plus comme cela. Il faut repenser cette implantation en rez-de-chaussée, cela doit laisser de la place au sol pour faire des espaces verts. Cela avait d’ailleurs été évoqué du temps de la concertation sur Marcel Sembat. Nous allons le reporter à cette concertation. Il a eu des dessins précis de ce secteur, ils ne sont pas là ce soir car on veut les reposer sur la table et se dire comment veut-on y arriver et si l’on veut garder ces idées. Donc ce que l’on sait c’est qu’au minimum on pensera des continuités végétales et des liaisons douces et au maximum, des espaces publics, jardin, parc, etc. »

L’ECONOMIE : LE DEVENIR DES ENTREPRISES

Un ancien employé de la papeterie interroge le devenir la papeterie et des espaces verts déjà existants sur le territoire de Bègles ?

Réponse de Bordeaux Euratlantique : Cela reste la papeterie sur quasiment 5 ha et un autre projet sera déployé à côté. L’EPA est propriétaire de ce site depuis 3 semaines. Une promesse de vente avec Global Hygiène est sur la table, il y a un découpage qui va se faire. En ce qui concerne le projet côté EPA, la chartreuse, classée, sera conservée.

Un habitant relance : « ça change tout le temps »

Réponse de Bordeaux Euratlantique : On peut vous parler de ce que l’on sait aujourd’hui ; en dehors de la papeterie on ne sait pas ce qu’il y aura. Il y a la maîtrise du foncier par l’EPA pour organiser ces futures implantations et recomposer ce secteur-là.

Un habitant interroge l’avenir des entreprises de la zone artisanale et de la papeterie ?

Réponse de Bordeaux Euratlantique : Il y a une volonté de garder un tissu industriel et artisanal. Nous allons nous rapprocher des entreprises en question pour discuter avec elles de leurs besoins. Enfin, l’activité de la papeterie est assurée pour l’avenir.

Un autre habitant pose la question du devenir du dernier Morutier ?

Réponse de Bordeaux Euratlantique : Nous devons les rencontrer prochainement, on ne connaît pas encore leur projet mais effectivement on peut envisager que ces fonciers importants mutent vers des espaces mieux partagés.

Une habitante demande quel est le devenir des concessionnaires auto ?

Réponse de Bordeaux Euratlantique : Il y aura un réaménagement envisagé à terme, d’autant plus que le marché de l’automobile a évolué et que ce modèle de vente semble s’essouffler. De plus, une meilleure intégration dans l’environnement, plus urbain, est à prévoir.

Un participant questionne la provenance des entreprises qui s’installent sur Euratlantique ?

Réponse de Bordeaux Euratlantique : Nous valorisons les entreprises déjà en place. Ensuite, ce sont des entreprises métropolitaines qui souhaitent se relocaliser au plus proche de la gare. Il y a aussi une création ex-nihilo de nouvelles entreprises.

LA CIRCULATION

Une habitante questionne le trafic et la circulation des camions à destination du MIN ? Aujourd'hui 12 000 m² sont prévus pour les places de parking. Quelle sera la place de la voiture dans les nouveaux quartiers ? Le bout de rocade va-t-il sauter ?

Réponse de Bordeaux Euratlantique : Ce qui est certain c'est que cela n'appartient plus au domaine autoroutier donc il est aujourd'hui question de réfléchir aux nombres de voies, de repenser le quai sur la terre ferme, la digue puis l'estacade. Cela fera partie de l'étude d'impact, avec des études de trafics selon plusieurs scénarii, la largeur et les distances seront interrogées. L'ambition de repenser le secteur est là.

Un participant suggère de limiter le trafic des 3,5 tonnes sur le secteur de Bègles IBA et de supprimer les camions sur la rue Marcel Sembat/Noutary. Il insiste sur l'attention à porter en ce qui concerne les sens interdits/sens uniques pour ne pas faire une ville morcelée.

LES MOBILITES DOUCES ET TRANSPORTS EN COMMUN

Un habitant s'interroge sur l'intégration des mobilités fluviales au projet.

Réponse de Bordeaux Euratlantique : C'est une possibilité d'autant plus que dans son schéma des mobilités, la métropole prévoit l'extension du réseau Batcub au-delà du pont de pierre en direction du port de Bègles.

Une autre question évoque les nouvelles liaisons en matière de transport en commun ?

Réponse de Bordeaux Euratlantique : La ZAC Bègles Garonne est une opportunité de créer une nouvelle liaison. Le faisceau dans la ZAC reste à définir et les destinations aussi (gare, rive droite, Villenave, Gradignan).

Un habitant s'est ensuite exprimé pour partager son inquiétude vis-à-vis des transports en commun. Avec la croissance démographique sur la ZAC Bègles Garonne, cela va amener une saturation des transports en communs et les lignes de tram sont déjà saturées.

Réponse de Bordeaux Euratlantique : La métropole va déployer plusieurs lignes de bus express, créer des couloirs de bus dédiés pour fluidifier et assurer la qualité des dessertes. Bien évidemment, il faudra accroître l'offre (compétence métropolitaine) et définir les destinations.

D'autres propositions ont été émises sur les mobilités douces et les transports en commun :

- *Créer une voie verte vers la Garonne depuis Marcel Sembat.*
- *Réaliser des passerelles vélo pour sécuriser les flux cycles*
- *Dimensionner la voirie pour tout le monde : prendre l'exemple des pays nordiques avec une vraie séparation des flux matérialisée physiquement (trottoir - piste cyclable (unidirectionnelle) - route - piste cyclable (unidirectionnelle) - trottoir)*
- *Augmenter les infrastructures y compris pour les mobilités douces*
- *Veiller au bon état des routes et des portions cyclables qui sont très inégales et majoritairement déplorables*
- *Faire attention à la végétalisation des trottoirs qui parfois ne permet pas d'anticiper les obstacles exemple passage vélos/piétons*
- *Penser et quantifier par des études le nombre de vélo par jour à certaines heures à certains carrefours ou points-clés (devant les écoles) pour avoir une réalité du terrain chiffrée et anticiper l'usage du vélo dans les 10 ou 20 prochaines années*
- *Veiller au respect d'une continuité cyclable pour ne pas passer des pistes dédiées à une bande cyclable puis plus rien*

L'ESTACADE

Un habitant s'interroge sur l'avenir de l'autoroute sur l'estacade ? Cela va t'il créer un bouchon routier avec la sortie de la rocade ?

Réponse de Bordeaux Euratlantique : Une décision de l'État a été prise : ce tronçon est déclassé. C'est une opportunité de le réintégrer dans un espace urbain. Ensuite, rien n'est défini mais il existe une possibilité de créer des ouvertures vers la Garonne comme cela a été fait sur le secteur historique des quais et comme nous sommes en train de mener sur le boulevard des Frères Moga.

Un habitant insiste sur le fait qu'il faut garder les 2x2 voies sinon cela va être compliqué pour le flux sortant de la rocade.

Réponse de Bordeaux Euratlantique : Cela est à définir. Cela sera 2x2 voies ou 2x1 + 2x1 voies pour les bus.

Une autre question évoque l'emprise pour le réaménagement de l'estacade ?

Réponse de Bordeaux Euratlantique : Il faudra repenser la voirie circulée mais aussi la limite béglaise pour travailler la question du risque inondation.

Donc vous optez pour l'inondation des quais ?

Réponse de Bordeaux Euratlantique : Oui en partie mais il faudra aussi penser l'aménagement en arrière pour favoriser la gestion du risque comme avec le jardin de l'Ars.

LE BIEN-ÊTRE ET L'ENVIRONNEMENT

Un habitant évoque le fait qu'il n'y a pas que des propriétaires sur Bègles " Il y a des gens très modestes et les loyers sur Bègles sont chers. On a parlé des demandes de logements sociaux, il faut que cette mixité reste ".

Réponse de Bordeaux Euratlantique : Oui, nous y veillerons.

D'autres participants ont donné leur avis sur le bien-être et l'environnement :

- *Il faut plus de végétation / mettre plus d'arbres*
- *Prendre conscience du réchauffement pour diminuer l'impact chaleur*
- *Bétonner un minimum et surtout végétaliser : idée de végétalisation en hauteur pour faire le lien entre les bâtiments et avoir des promenades fraîches*
- *Créer des bâtiments bas qui permettent la circulation de l'air, prendre en compte aussi la notion de vis-à-vis*
- *Créer une charte de construction qui imposerait des normes aux promoteurs. Il faut rendre impératif que les promoteurs soient obligés de prévoir une neutralité carbone, pour que les bâtiments soient en énergie positive avec la récupération des eaux de pluie pour alimenter les chasses d'eau et l'arrosage des communs*
- *Végétaliser les toits serait un minimum mais un plus serait de prévoir des zones de maraîchage urbains sur les toits à l'image des fermes urbaines*
- *Dépolluer les friches sans mettre à mal la biodiversité et donc dépolluer avec la plantation d'espèces absorbant les résidus industriels*

LA CONSTRUCTION

Une habitante pose des questions concernant les nouvelles constructions. Tout ce que vous dites fait référence à un calendrier ? Dans 10 ans, dans 20 ans ? Combien d'années pour se faire exproprier ?

Réponse de Bordeaux Euratlantique : Ce qui est sûr c'est que nous avons environ deux ans de procédure réglementaire, d'instruction, d'étude environnementales qui sont des procédés lourds. À l'issue des 2 à 3 prochaines années, des grandes orientations seront définies et des parcelles seront plus ou moins concernées. Je pense notamment aux entreprises que nous avons commencé à rencontrer. L'outil d'expropriation existe, mais il n'y a aucune volonté d'expropriation. L'idée est plutôt de conserver la ville existante. Peut-être que l'on voudra vous acheter votre maison dans 10 ans mais aujourd'hui rien n'est décidé.

LE PROGRAMME ET LE BUDGET

Un habitant demande : *Quelle programmation est prévue sur la ZAC au regard de ce qui a été fait sur les autres ZAC ?*

Réponse de Bordeaux Euratlantique : À définir mais sur les autres ZAC on est sur 1/3 de bureaux et ou activités et 2/3 logements. Plus on s'éloigne de la gare, plus la part des logements augmente.

Une autre habitante demande : *quelles seront les hauteurs pour les futurs immeubles à la place des concessionnaires ? Comme à côté de la gare ?*

Réponse de Bordeaux Euratlantique : Cela se fera entre les arbitrages programmatiques, techniques et financiers. Transformer l'estacade a un coût et nécessite de trouver les financements au sein de la ZAC.

Un participant veut connaître : *le coût d'une telle opération ? Le financement ?*

Réponse de Bordeaux Euratlantique : Tout l'enjeu de la concertation est de définir la programmation et les recettes qui en ressortiront (l'estacade par exemple cela pourrait être un coût de 20 millions d'euros).

Un participant estime qu'il faut : *augmenter le nombre de logements par rapport au nombre de bureaux.*

LES ASSOCIATIONS

Un habitant s'exprime sur : *l'implication des associations locales dans le projet : Vous parlez de rencontrer les entreprises mais les usagers ? Les associations sont-elles rencontrées ?*

Réponse d'Antoine Prenant, Bordeaux Euratlantique : Les associations sont destinataires de toutes nos communications et nous prendront effectivement le temps de les rencontrer dans un temps dédié.

Un membre d'association demande : *Si l'on prend l'exemple de Belcier ou Carle Vernet où la vie n'existe pas, sauf pour se plaindre entre voisins, la place sera-t-elle laissée aux associations sur la vie locale, des commerces de bouches à prix attractifs seront-ils présents ?*

Réponse de Bordeaux Euratlantique : Continuez à nous interpeller là-dessus car c'est ainsi que les choses seront pensées mais votre appui sera important. Nous avons déjà des pistes de travail sur d'autres secteurs avec incitation, pour maîtriser les rez-de-chaussée commerciaux avec des baux accessibles à destination de commerces de qualité. On sait que ces m² sont essentiels. Valérie Lasek vient d'un établissement public qui produisait des m² de commerces de proximité dans les quartiers. Cette nouvelle couleur est essentielle. Pour vous répondre sur Belcier, en tant que professionnel de l'aménagement ayant vu des quartiers se constituer, je sais que se projeter peut-être dur. Les commerces arrivent en dernier, les arbres mettent du temps à pousser, il y a encore des chantiers. On peut critiquer l'actuel mais tous les quartiers qui sont repensés de manière aussi importante ont besoin de temps pour devenir agréables. Ce que vous dites ne m'étonne pas mais est peut-être à nuancer donc.

D'autres pistes sur le volet associatif ont été émises :

- Mettre l'écologie au centre de la réflexion et du changement en gardant les friches, afin d'en faire des zones maraîchères pour redonner du sens au territoire historiquement axé sur ce travail de la terre.
- Les habitants veulent reprendre la main sur le territoire et sur les friches. Une gestion associative de ces espaces est envisagée avec des ouvertures aux publics et des sensibilisations via les écoles, collèges, etc.
- Faire une promenade de vergers autogérée pour que l'ombre dans la ville serve aussi à l'autosuffisance alimentaire pour réduire l'importation et donc le bilan carbone de la ville.

AUTRES

Un habitant s'interroge sur l'absence d'ICF lors de la réunion.

Réponse de Bordeaux Euratlantique : Nous sommes en dialogue étroit avec eux, la SNCF est au Conseil d'administration de l'EPA, peut-être qu'il faudra le rendre explicitement présents.

RETOUR SUR LE MUR À IDÉES



En plus des 3 stands, un mur à idées a permis de recueillir les contributions des participants sur les atouts du territoire à préserver et les points de sensibilités à prendre en compte dans l'élaboration du projet.

Le mur à idées a recueilli 48 contributions sur :

1) Les espaces publics et espaces verts (8 post-it)

De nombreuses idées ont été proposées : des jeux pour enfants, des ombrières sur les trottoirs pour lutter contre la chaleur, des équipements sportifs, des places publiques.

2 contributions soulignent l'attachement à des espaces comme le jardin éphémère qu'ils souhaiteraient conserver voire répliquer.

Enfin, une suggestion est faite pour densifier les espaces verts existants et créer une continuité via des voies de circulations douces sans passage par une route.

2) Les constructions, l'aménagement (7 post-it)

Les participants souhaitent que les constructions prévues soient neutres en carbone. Pour cela, ils proposent :

- La limitation de la bétonisation
- La construction de logements bioclimatiques (logements qui s'adaptent selon les conditions climatiques)
- L'utilisation de matériaux biosourcés, géosourcés et locaux
- Aller au-delà de la réglementation environnementale RE2020 qui vise à améliorer la performance énergétique des nouvelles constructions
- L'installation de panneaux photovoltaïques et de récupérateurs d'eau

Ils ont aussi souligné l'importance de réaliser des opérations à taille humaine en limitant la hauteur des bâtiments à des R+3. Enfin, un participant indique vouloir une certaine transparence sur les promoteurs retenus.

3) La mobilité, les transports, les cheminements doux (6 post-it)

Sur ce sujet, les participants souhaitent promouvoir les mobilités douces à travers un plan de circulation coconstruit, des aménagements dédiés tels que des passerelles de liaisons sécurisées.

Ils se sont aussi interrogés sur les mobilités fluviales : utiliser l'estacade pour un appontement, créer un embarcadère pour accueillir des Bat3 et des navettes fluviales.

4) Les services de proximité et la vie locale (4 post-it)

Les participants souhaitent que l'accès aux services et équipements de proximité tels que les transports, les institutions publiques (mairie, centre des impôts, la CAF, etc.) et les commerces soit facilité.

Ils aimeraient renforcer la dynamique et la vie locale en aidant les associations béglaises. Une proposition a été faite de doter le secteur IBA d'un hangar multi-usage pour accueillir des activités artisanales, évènements associatifs, activités scolaires, rencontres sportives.

5) L'économie et l'économie sociale et solidaire (4 post-it)

Plusieurs contributions ont été formulées en faveur de l'économie et de l'économie sociale et solidaire (ESS) :

- La création d'un pôle ESS et d'économie circulaire,
- La mise à disposition de terrains pour la création de coopératives participatives d'habitants,
- La récréation d'une activité tournée vers le fleuve (quais logistiques, innovation énergétique, divertissements (kayak, voile, excursions biodiversités)).

Sur le secteur IBA, une contribution suggère de développer l'industrie de reconversion avec des activités logistiques moins carbonées, de l'agriculture urbaine et de l'artisanat alimentaire par exemple.

6) La rénovation des bâtiments (3 post-it)

3 participants ont souligné l'importance de rénover les bâtiments existants, publics comme privés, notamment au sein du quartier Marcel Sembat pour encourager la transition écologique et réaliser des économies d'énergie.

7) La transition énergétique (2 post-it)

Il a été suggéré de travailler autour de l'autonomie énergétique et sur le passage de la ligne à haute tension sur le pont Simone Veil.

Il a également été proposé de réduire l'impact paysager de la centrale électrique.

8) Les indicateurs de réussite (2 post-it)

Il a été suggéré de mettre en place des indicateurs de performance (durabilité des bâtiments, gestion du risque inondation, quotient familial des habitants, turnover des entreprises, turnover des habitants) et des indicateurs de réussite du projet (qualité de vie, mixité sociale, espaces verts, emplois).

9) Gouvernance (1 post-it)

Un participant suggère d'associer le conseil municipal des jeunes à la démarche de concertation menée.

10) Identité du quartier (1 post-it)

Une contribution souligne l'importance de préserver le caractère populaire du quartier, par exemple par le biais du logement social et mixte.

Enfin, plusieurs participants ont fait part de leur défiance vis-à-vis du projet présenté sur le mur à idées.

CONCLUSIONS

La démarche de concertation initiée lors de cette réunion se déroulera pendant une durée d'un an environ. Pour plus d'informations ou pour contribuer au projet, les habitants de Bègles sont invités à :

- Consulter le [dossier de concertation](#)
- Compléter le registre de la concertation [en ligne](#) ou papier à la maison du projet ou en mairie
- Se rapprocher des médiateurs ou visiter la maison du projet

Remerciements de Clément Rossignol Puech.