

bordeaux
Euratlantique
Un nouveau patrimoine commun

ZAC BEGLES GARONNE

Lancement du Comité Citoyen

5 février 2024

Compte rendu du 12 février 2024

INTRODUCTION

L'Établissement Public d'Aménagement Bordeaux Euratlantique a organisé le lundi 05 février 2024 la réunion de lancement du Comité Citoyen sur le périmètre de la future ZAC Bègles Garonne. En préambule de cette séance, avait été organisé en 2023, un cycle de rencontres avec les associations et comités du territoire.

Les documents suivants avaient été envoyés en amont de la séance :

- Présentation faite en séance.
- Charte de participation du comité citoyen de la Souys, en exemple

Les échanges

Au fur et à mesure de la séance et de la présentation, des questions ont été posées. Les échanges sont retranscrits ici.

• Saisine et fonctionnement de la CNDP :

Question : Quand la CNDP pourra-t-elle commencer son travail ? Pourquoi n'a-t-elle pas été saisie plus tôt ?

- L'EPA a fait un mail au service instructeur de la CNDP en janvier 2024. Lors des échanges téléphoniques oraux préalables, l'EPA a demandé que les garants de la CNDP soient présents avant la réunion publique de clôture de la concertation réglementaire (juin 2024) pour ensuite rester mobilisés pour accompagner la concertation continue.
- La CNDP peut bien sûr commencer dès maintenant, cela dépend principalement de la disponibilité des garants qui seront désignés (NB : l'EPA doit tout de même vérifier, dans le cas d'une saisine opérée par l'EPA dans le cadre de la concertation réglementaire, si cela doit faire l'objet d'une délibération en CA). L'EPA va relancer la CNDP mais l'EPA attend surtout de la CNDP qu'elle soit présente pour évaluer et accompagner les dispositifs de la concertation continue car celle-ci est non encadrée par le code de l'urbanisme et laisse aussi plus de liberté

Intervention d'un participant : Les citoyens peuvent saisir également la CNDP pour qu'elle commence plus tôt.

- Tout à fait. En tout état de cause, nous sommes actuellement dans le cadre de la concertation réglementaire avec une obligation de dresser un bilan de la concertation pour avoir le droit de passer à l'étape administrative de création de la ZAC (avec de nouvelles études d'impact) puis le dossier de réalisation. D'après nous, c'est finalement plus intéressant d'avoir la CNDP à des étapes où le projet se concrétise au fur et à mesure. L'EPA voit dans cette longue période un enjeu plus fort et une plus-value plus importante de la CNDP, en lien avec le comité citoyen et le comité scientifique qui peuvent également et d'ores et déjà, jouer un rôle de garants.
- Dans tous les cas, la CNDP aura en sa possession l'ensemble de ce qui a été produit avant sa saisine, comme tout un chacun étant entendu que l'EPA met en ligne l'ensemble des éléments et productions. L'objectif est qu'elle sera garante du processus de concertation, des modalités d'information et d'association du public même après la concertation réglementaire après l'été 2024. Elle portera un regard sur la concertation et non sur le projet en tant que tel.
- L'EPA tiendra au courant le comité citoyen de la réponse et des échanges de la CNDP.

- **Dispositif de concertation**

Question : Est-ce que le même processus de concertation a été fait sur les autres ZAC ?

- L'ensemble des ZAC a suivi, depuis la création de l'EPA, les process obligatoires et réglementaires mais il est certain que depuis 10 ans, l'ouverture des politiques, de la direction de l'EPA et la demande des citoyens à participer ont mis la concertation comme un élément incontournable des projets.
- Ainsi pour les deux premières ZAC, l'EPA avait déjà mis en œuvre des dispositifs assez innovants à leur démarrage. Sur la ZAC Saint-Jean Belcier, un panel citoyen a été créé dès le début du projet. Sur la ZAC Garonne Eiffel, le choix a été fait d'une concertation longue (3 ans) avec des expositions et tables-rondes au 308 Maison de l'Architecture par exemple. Mais au fur et à mesure de la mise en œuvre des ZAC, les dispositifs de concertation ont diminué notamment au moment des passages en chantier. À la suite du COVID, la stratégie de dialogue citoyen a été renforcée. En 2023 par exemple, un comité citoyen a été créé sur la Souys. Dans ce cadre, l'EPA expérimente actuellement le fait de présenter les futurs programmes immobiliers aux membres du comité citoyen qui écrivent un avis annexé au dossier de permis de construire de la Commission Métropolitaine d'Avant-Projet (cf. charte du comité citoyen de la Souys).

Intervention d'un participant : Pour ma part, je n'ai pas été informé de la concertation réglementaire, je n'ai jamais eu l'information des réunions publiques et ateliers.

- Pour les temps de concertation réglementaire, l'EPA met en œuvre non seulement le minimum légal imposé (c'est-à-dire l'affichage en mairie et dans la presse légale) mais aussi des dispositifs de communication élargis : informations via les réseaux sociaux, site web, affichettes dans les boîtes aux lettres dans un périmètre un peu plus large que la ZAC, présence des médiateurs sur les marchés, etc. Malgré l'ensemble de ces moyens, il arrive toujours que des personnes passent au travers et nous regrettons d'apprendre que vous n'avez pas eu l'information.

- **Groupement de la Maitrise d'œuvre**

Question : Pourquoi avoir fait le choix d'acteurs non bordelais ?

- L'EPA a respecté les règles des marchés publics qui ne peuvent favoriser des acteurs en raison de leur implantation mais qui doivent s'appuyer exclusivement sur des compétences et des moyens mobilisés. L'EPA fait ensuite un Rapport d'Analyse des Offres sur la base de critères méthodologiques, de références et des prix associés. Dans le présent cas, c'est un groupement Urbaniste, paysagiste, bureaux d'étude... avec un mandataire architecte – urbaniste Germ&JAM implanté à Paris. L'équipe comprend toutefois un bureau d'étude bordelais (ALTO STEP) et une architecte bordelaise (Atelier Nathalie Roussel).

Question : Quelles documentations ont-ils eues pour travailler et produire leurs offres ?

- Outre le cahier des charges du marché, ils ont eu accès à la même documentation que le public (dossiers de concertation, présentations et comptes-rendus des réunions publiques et ateliers). A également été organisée une visite du périmètre pour les quatre candidats retenus à l'issue de la première phase de la consultation.

Question : Pourrons-nous consulter les dossiers de candidature ?

- Oui, sur le principe, l'EPA pourra mettre à disposition le dossier du groupement lauréat, si le lauréat en est d'accord. En effet, le dossier d'offre est la propriété intellectuelle de l'équipe, qui est le reflet de leur compréhension des enjeux du projet. À noter que les orientations du dossier d'offre ne sont pas validées par le conseil d'administration de l'EPA mais ont permis de sélectionner le lauréat. C'est donc un support du travail qui reflète la compréhension du projet. Si le dossier d'appel d'offre a donné des gages de qualité, les propositions et orientations sont à travailler plus finement maintenant que le groupement est sélectionné. Par ailleurs, le lauréat présentera comment il a compris le projet le 5 mars prochain lors de la rencontre avec le comité scientifique et vous, puis une proposition revue lors de la prochaine réunion publique du 27 mars 2024.

- **Comité citoyen et comité scientifique**

Question : Un temps de rencontre est-il prévu entre le comité scientifique et le comité citoyen ?

- Oui, le 5 mars prochain. A noter que nous avons mis du temps à réunir 5 premiers chercheurs pour lancer le comité scientifique. Le 5 mars sera également le jour du lancement de ce comité. En effet, les membres doivent être bénévoles et sans conflit d'intérêt avec le projet pour être indépendants dans leur parole. Conformément à nos engagements, l'idée est que vous puissiez les rencontrer ainsi que la maîtrise d'œuvre lors d'un temps dédié. Pour ce qui est d'échanges directs avec les membres du comité, l'EPA n'y voit pas d'inconvénient. Il s'agira pour vous et eux de décider des conditions et modalités.

Question : Est-ce que le comité scientifique est au courant de toutes les contraintes du projet et des contributions qui demandent que soit revu le nombre de logements ?

- Les membres du comité scientifique, comme le public, auront à disposition toute la documentation, dont les cahiers d'acteur, les diagnostics, les études. Ils apporteront leur regard et expertise sur les étapes de conception du projet et pourront travailler sur des thématiques. Toutefois, il est important de noter que le comité scientifique n'est pas en charge de la conception du projet : c'est bien le groupement de la maîtrise d'œuvre et ses bureaux d'étude qui concevront le projet et notamment le plan guide et la programmation (le nombre de logements, de nombre de mètre carrés dédiés aux activités...). Le comité scientifique ne fait pas d'études mais apportera des expertises, formulera des alertes et des conseils au travail de l'équipe. Le projet doit en effet être précisé et argumenté. La maîtrise d'œuvre a par exemple évoqué que les chiffres de 5000 logements proposés dans le cahier des charges devraient être travaillés en tenant compte plus finement de la volumétrie selon les espaces et le voisinage du tissu urbain. Le dossier d'offre met en avant des formes urbaines de 4 étages en base. Au fur et à mesure des propositions de la maîtrise d'œuvre, le comité scientifique, comme le comité citoyen ou le public dans les réunions publiques, donneront leur avis sur le nombre de logements, les formes urbaines, les hauteurs pour qu'*in fine*, les élus et membres du conseil d'administration de l'EPA arbitrent.

- **Programmation et vision de la MOE**

Intervention d'un participant : Nous sommes privilégiés avec ce choix de 4 étages, par rapport aux autres secteurs ?

- Il est important de rappeler que les plans guide et programmations des deux premières ZAC ont été mis en place sur des anciennes friches de grandes tailles et sans habitants avec des tissus urbains en franges pour lesquels un travail d'épannelage a été fait néanmoins. Le processus de concertation réglementaire a abouti à des arbitrages des décisionnaires (collectivités et membres du conseil d'administration de l'EPA) à l'échelle des objectifs et de l'ampleur des projets. Il faut avoir en tête que la ZAC Bordeaux Saint-Jean Belcier doit accueillir 13 000 habitants et 20 000 salariés. La ZAC Garonne Eiffel doit, elle, accueillir 18 000 habitants et 10 000 salariés. La programmation répond donc à ces attentes via des grands programmes immobiliers totalement neufs sur les anciennes zones ferroviaires, et ce, en phase avec ces objectifs.
- Pour revenir au nombre de 5 000 logements avancés pour la ZAC Bègles Garonne, il provient d'études socio démographiques (demandes de logements, évaluation de la courbe démographique) et des objectifs fixés par la feuille de route de l'EPA (l'État, la Région, le Département, Bordeaux Métropole, les villes de Bordeaux, Floirac et Bègles ont confirmé les objectifs de 25000 logements et de 30000 nouveaux emplois pour l'Opération d'Intérêt National). Toutefois, cet objectif de 5 000 logements est toujours questionnable dans le cadre de la concertation et des faisabilités sur lesquelles l'équipe de maîtrise d'œuvre va travailler.

Question : Est-ce que l'estacade est toujours dans le périmètre de la ZAC et dans la réflexion de la maîtrise, et qu'en est-il pour son financement ?

- Oui, elle est toujours dans le périmètre. La maîtrise d'œuvre doit l'intégrer dans sa réflexion du fait de son importance dans les mobilités et le rapport à la Garonne. Concernant le financement, dû à son caractère métropolitain, il pourrait être porté par la Métropole. Cela fera l'objet de discussions et de choix politiques par les élus métropolitains.

Question : Nous parlons beaucoup d'habitations ou d'ESS mais est-ce que la ZAC intégrera d'autres choses ?

- Oui, le périmètre de la ZAC représente déjà 1000 habitants et 2000 emplois et l'idée est de conserver au nord le tissu urbain d'habitats, constitué majoritairement d'échoppes mais en travaillant la qualité des rues, et au sud, les activités économiques en proposant d'accueillir d'autres emplois. Ces composantes (logements et activités) sont inhérentes au projet qui devra proposer des équipements, espaces publics dont végétalisés, une nouvelle mixité... L'ensemble doit permettre le développement du périmètre avec une nouvelle offre de logement et d'activités.

- **Financement de la ZAC**

Question : Concernant les équipements scolaires, seront-ils financés par la ZAC ou par la municipalité ?

- La ZAC est justement un outil qui permet d'intégrer une participation des acheteurs du foncier aux équipements publics nécessaires à la vie du quartier (comme les écoles). Le bilan financier intègre donc des recettes qui sont issues de la vente des terrains (on

parle de charges foncières) aux opérateurs immobiliers et des dépenses (c'est-à-dire le prix du terrain, la démolition, la dépollution, le coût des travaux, la mise en place des réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité, d'internet ainsi que la participation aux équipements publics et la réalisation des espaces publics). En France, les ZAC peuvent donc permettre de financer les équipements publics comme les groupes scolaires, c'est un arbitrage fait dans le PEP (Programme des Équipements Publics) validé par les collectivités. Les collectivités peuvent aussi choisir de les financer en direct. Historiquement, sur le périmètre de l'OIN, le choix a été fait que les équipements scolaires soient plutôt financés par la collectivité et non par les ZAC tandis que les ZAC supportent tout ou partie des infrastructures majeures (les berges de Garonne requalifiées en rive gauche du pont Saint-Jean au futur pont Simone Veil par exemple).

Question : Concernant la maîtrise foncière sur le périmètre de la ZAC Bègles Garonne et les terrains possédés par l'EPA, la liste peut-elle être rendue publique ?

- L'EPA pourra partager une carte montrant les secteurs dans le cadre du comité mais ne rendra pas publique la liste sur son site internet. En effet, certains collectifs ont fait des appels à squatter les biens de l'EPA sur internet et les réseaux sociaux. Or l'EPA a une politique d'occupation temporaire dès que les bâtiments le permettent (hébergement de famille, d'activités ou d'association) mais certains bâtiments ne sont pas sécurisables (risque de stabilité ou d'inconfort notoire). L'EPA ne veut pas prendre ce risque pour des occupants qui ne verraient pas les dangers.

• **Fonctionnement institutionnel de l'EPA**

Pouvez-vous rappeler la composition du Conseil d'Administration de l'EPA ?

- Le Conseil d'Administration de l'EPA est paritaire avec :
 - o 6 représentants de l'État (représentants des ministères et services déconcentrés)
 - o 6 représentants des collectivités locales (maires des trois communes de l'Opération d'Intérêt National – Bordeaux, Bègles et Floirac, le président de Bordeaux Métropole, un représentant du conseil départemental de la Gironde et un représentant du conseil régional de la Nouvelle Aquitaine).

Remarque : Nous demandons toujours à pouvoir accéder aux PV et prises de décision du CA. La seule chose qui nous a été dite est que pour le moment, toutes les décisions ont été prises à l'unanimité.

- Le CA et les comptes-rendus de l'EPA ne sont effectivement pas publics. Jusqu'à la fin 2023, toutes les délibérations avaient été prises à l'unanimité. Depuis novembre 2023, il y a eu une abstention sur un programme de la rive droite.

Question : Les décisions du CA sont-elles prises à la majorité ou à l'unanimité ?

Le principe du vote est la majorité et s'il y avait une égalité, c'est au président de trancher.

- **Possibilité d'actions du Comité Scientifique**

Question : Pourquoi les questions portant sur la biodiversité, l'artificialisation des sols et le principe de réhabilitation pour qu'aucune démolition ne se fasse, ne ressortent pas dans les objets de préfiguration ?

- Dans le cahier de contribution du comité de quartier et des associations, il y avait d'une part des propositions d'actions rapides et d'autre part des principes d'action générique qui seront à prendre en compte quand le projet sera en phase opérationnelle (impact sur la biodiversité, conservation des arbres majeurs, impact sur l'artificialisation des sols, étude comparative entre réhabilitation et déconstruction-reconstruction...). Ces principes sont en cohérence avec la feuille de route de l'EPA (notamment sur l'artificialisation des sols et la biodiversité). Aujourd'hui, l'EPA propose de lancer les actions et notamment deux projets : la préfiguration de l'ouverture du chemin de l'Estey et d'un pôle ESS. Les sujets de non-démolition et d'espaces verts seront à regarder dès que la plan guide sera plus abouti et quand des principes de construction seront proposés. En ce qui concerne l'ouverture du chemin de l'Estey, c'est un sujet parfait pour expérimenter de l'urbanisme tactique : nous pouvons donc proposer de tester son ouverture et sa cogestion. Et le comité citoyen sera co-décisionnaire sur ce projet comme pour l'expérimentation du pôle ESS.
- En tout état de cause, les cahiers d'acteurs, dans leur diversité, ont été fournis à la maîtrise d'œuvre au même titre que les études et diagnostics. Ainsi, les sujets issus des contributions passées ou à venir, peuvent être traités lors des échanges entre vous, membres du comité citoyen, le comité scientifique et la maîtrise d'œuvre.

Question : Vous parlez d'être co-décisionnaire, mais vous entendez quoi par la ?

- Par exemple, sur la Chartreuse, nous avons la possibilité de préfigurer un pôle ESS. L'EPA, propriétaire du bâti fait actuellement les diagnostics réglementaires pour permettre l'occupation du lieu en toute sécurité. Pour ensuite préfigurer, tester l'implantation d'acteurs de l'ESS, l'idée serait d'associer le comité citoyen dans le process du cahier des charges auquel répondront les acteurs (modalités, durée...). Le comité citoyen pourra également être membre du jury pour choisir les occupants par exemple. Il faudra au préalable bien définir les conditions de non-conflit d'intérêt car des associations membres du comité citoyen pourraient être intéressées par occuper la chartreuse et être actrices de la préfiguration.

Question : Est-ce qu'on peut avoir un pouvoir décisionnaire comme sur le développement de toiture solaire par exemple ?

- Aujourd'hui, les propriétaires et les promoteurs sont libres de faire ce qu'ils veulent. Dans le cadre de la ZAC, nous pourrions en revanche imposer ce type de prescription dans le cadre des réhabilitations et nouvelles constructions. Cela peut être une proposition émanant des comités citoyen et scientifique.

Question : Sur le déroulé du 5 mars, quel sera le format de la rencontre ?

- Nous serons sur un format 18h00-20h00, avec 30 min de présentation pour le comité scientifique, le comité citoyen et la maîtrise d'œuvre, suivies d'un temps d'échange plutôt libre.

Remarque : Cela nous paraît trop court et trop descendant.

- Vous pouvez proposer un autre déroulé et ordre du jour. L'EPA est ouvert à vos propositions sur le sujet pour que cette rencontre réponde à vos attentes.

Liens :

- [Composition du Conseil d'Administration de l'EPA](#)
- [Documentations de la concertation réglementaire Bègles Garonne](#)
- [Charte de participation Souys](#)