

Registre des Délibérations du Conseil Municipal

DE LA VILLE DE BEGLES

SÉANCE DU 4 juillet 2023

DÉLIBÉRATION N°2023_037

OBJET : ZAC BÈGLES GARONNE - CONCERTATION PRÉALABLE À LA CRÉATION DE LA ZONE D'AMÉNAGEMENT CONCERTÉ (ZAC) EN APPLICATION DES ARTICLES L103-2 ET SUIVANTS DU CODE DE L'URBANISME

L'an deux mil vingt trois et le 04 juillet, le Conseil Municipal de la Ville de Bègles s'est réuni Salle du conseil sous la présidence de Monsieur Clément ROSSIGNOL PUECH, Maire de Bègles, en suite de la convocation adressée le **28 juin 2023**.

Étaient présents : M. Clément ROSSIGNOL PUECH, Mme Edwige LUCBERNET, M. Marc CHAUVET, Mme Nadia BENJELLOUN-MACALLI, M. Vincent BOIVINET, M. Olivier GOUDICHAUD, Mme Fabienne CABRERA, M. Pierre OUALLET, Mme Christelle BAUDRAIS, M. Xavier Marie FEDOU, Mme Bénédicte JAMET DIEZ, M. Jacques RAYNAUD, Mme Isabelle TARIS, M. Benoît D'ANCONA, M. Pascal LABADIE, Mme Sadia HADJ ALBELKADER, Mme Sylvaine PANABIÈRE, Mme Marie-Laure PIROTH, Mme Typhaine CORNACCHIARI, M. Florian DARCOS, M. Idriss BENKHELOUF, M. Aurélien DESBATS, M. Christian BAGATE, M. Mohammed MICHRAFY, M. Alexandre DIAS, M. Kewar CHEBANT.

S'étaient fait excuser et avaient donné délégation :

Mme Amélie COHEN-LANGLAIS donne procuration à Mme Nadia BENJELLOUN-MACALLI, Mme Catherine CAMI donne procuration à M. Idriss BENKHELOUF, M. Guénoé JAN donne procuration à M. Pierre OUALLET, Mme Laure DESVALOIS donne procuration à M. Xavier Marie FEDOU, M. Nabil ENNAJHI donne procuration à M. Vincent BOIVINET, Mme Isabelle TEURLAY NICOT donne procuration à M. Christian BAGATE, Mme Fabienne DA COSTA donne procuration à M. Mohammed MICHRAFY, M. Christophe THOMAS donne procuration à M. Alexandre DIAS.

Absente :

Mme Seynabou GUEYE

Secrétaire de la séance : Fabienne CABRERA

Monsieur Olivier GOUDICHAUD expose :

Initiée en 2010, l'OIN Bordeaux Euratlantique concerne près de 220ha du territoire béglais. Après des temps riches d'échanges en 2019 et en 2020, une nouvelle séquence de concertation a été initiée en 2022 pour pré figurer la future ZAC Bègles-Garonne.

A travers différents ateliers, déambulations et réunions de concertation, les enjeux de ce territoire ont été présentés, débattus et explicités. Ces moments permettent de faire émerger un projet partagé, ambitieux et en phase avec nos attentes contemporaines.

Sur cette base et en s'appuyant tant sur les premières études techniques que sur les différents temps de concertation, un document de synthèse a pu être élaboré. Porté au dossier de concertation, celui-ci présente les premiers principes qui devront présider à la conception urbaine des quartiers amenés à évoluer dans le cadre du projet urbain d'ensemble, afin d'alimenter les réflexions de celles et ceux qui souhaitent s'investir dans le processus de concertation.

Les principales ambitions pour ce projet peuvent être détaillées ainsi :

- Concevoir des quartiers décarbonés, résilients face au changement climatique ;
- Concilier la ville productive et la ville du quotidien dans des quartiers socialement et fonctionnellement mixtes ;
- Concevoir des quartiers valorisant les mobilités actives et le transport public ;
- Retrouver le lien de la ville au fleuve ;
- Impulser une méthode participative à toutes les étapes du projet.

Par ailleurs, la conception d'un projet urbain puis sa mise en œuvre reposent sur une pluralité d'acteurs. Durant toutes les séquences de la concertation préalable à l'opération d'aménagement, Bordeaux Euratlantique applique les principes fondamentaux de la concertation, à savoir :

- Un respect strict des contraintes réglementaires ;
- Une publicité large à la fois de la tenue de la concertation et des différents temps d'information et de participation mais également de ce sur quoi porte la concertation (entrants du projet, invariants, données connues ou en cours d'études ;
- De nombreux temps d'expression du public sous différents formats.

Pour ce faire, l'EPA s'engage à mettre à disposition du public l'ensemble des documentations, présentations au fur et à mesure en version numérique et en version papier.

Les médiateurs de la Maison du projet Bordeaux Euratlantique sont en outre disponibles du mardi au samedi pour répondre aux questions soit par téléphone, par mail ou encore aux heures d'ouverture de la Maison du projet.

Somme de contraintes et arbitrages, la mutation urbaine engage toute la société. Afin de permettre les expressions variées, pour les restituer aux instances décisionnaires (Conseil d'administration de Bordeaux Euratlantique, Conseil municipal de la Ville de Bègles, conseil métropolitain de Bordeaux Métropole notamment), aux entreprises réalisant le plan guide (Maitrise d'œuvre urbaine de Bordeaux Euratlantique) et aux parties-prenantes, Bordeaux Euratlantique souhaite engager une concertation large, avec des formats divers.

L'EPA souhaite ainsi aller plus loin et expérimenter de nouveaux formats, de nouvelles formes de dialogue citoyen dans une logique de co-construction avec les acteurs et parties-prenantes du territoire. Bordeaux Euratlantique s'engage ainsi à questionner les formats plus « classiques », innover en matière de participation,

fédérer le plus grand nombre autour de la démarche et donc in fine autour d'un projet partagé, défini avec l'appui des contributions du public. Dans ce contexte, un dialogue a été engagé avec les associations, structures et collectifs qui souhaitent porter des contributions qualifiées et argumentées, pour créer des formats collaboratifs, complémentaires des temps plus « classiques ».

En parallèle, l'EPA et la Ville de Bègles souhaitent mettre en place deux instances supplémentaires dans la gouvernance du projet :

- Un conseil scientifique qui apporte une vision sur diverses thématiques sociétales, urbaines, techniques et peut ainsi nourrir la réflexion des élus comme des citoyens ;
- Un comité de suivi citoyen qui suit les différentes étapes de la conception du projet et de la conception des temps participatifs, qui engage un contrat démocratique avec les différentes instances et porte une vision citoyenne.

L'EPA porte l'engagement de mettre à la concertation des sujets / thèmes de fond afin d'alimenter les débats. Il ne s'agit pas de concerter pour concerter mais de proposer à chaque temps du contenu nouveau pour des échanges qualitatifs. Le calendrier de la concertation est ainsi mis à jour au fur et à mesure et adapté en fonction des retours des différents acteurs. Dans une logique itérative, expérimentale, le calendrier est ainsi voué s'affiner pour toujours être au plus près des attentes des citoyens et suivre l'avancement des études.

Bordeaux Euratlantique et la Ville de Bègles, après la concertation réglementaire faite, poursuivront les temps d'échanges et d'information dans une logique de concertation continue.

Ceci étant exposé, il vous est demandé, Mesdames, Messieurs, de bien vouloir, si tel est votre avis, adopter les termes de la délibération suivante :

Le Conseil municipal,

ENTENDU le rapport de présentation

VU le Code général des collectivités territoriales

VU le Code de l'urbanisme et notamment les articles L311-1 et suivants

VU la délibération du Conseil d'administration de l'EPA Euratlantique en date du 17 juin 2022 relative à l'approbation des modalités de concertation préalable à la création de la ZAC Bègles Garonne

VU la délibération du Conseil municipal du 12 juillet 2022 relative à la définition des modalités de concertation réglementaire préalable à la création de la ZAC Bègles Garonne

CONSIDÉRANT que la concertation préalable à la création de la ZAC Bègles Garonne a permis de faire émerger les premiers principes qui devront présider à la conception urbaine des quartiers amenés à évoluer dans le cadre du projet urbain d'ensemble

CONSIDÉRANT que le projet urbain s'articulera autour des principes suivants :

- Concevoir des quartiers décarbonés, résilients face au changement climatique
- Concilier la ville productive et la ville du quotidien dans des quartiers socialement et fonctionnellement mixtes
- Concevoir des quartiers valorisant les mobilités actives et le transport public
- Retrouver le lien de la ville au fleuve

- Impulser une méthode participative à toutes les étapes du projet

CONSIDÉRANT que l'EPA et la Ville de Bègles souhaite expérimenter de nouveaux formats, de nouvelles formes de dialogue citoyen dans une logique de co-construction avec les acteurs et parties-prenantes du territoire

CONSIDÉRANT que l'EPA et la Ville de Bègles souhaitent également mettre en place deux instances supplémentaires dans la gouvernance du projet :

- Un conseil scientifique qui apporte une vision sur diverses thématiques sociétales, urbaines, techniques et peut ainsi nourrir la réflexion des élus comme des citoyens
- Un comité de suivi citoyen qui suit les différentes étapes de la conception du projet et de la conception des temps participatifs, qui engage un contrat démocratique avec les différentes instances et porte une vision citoyenne.

DÉCIDE

Article 1 : De prendre acte des modalités de concertation préalable à la création de la ZAC Bègles Garonne fixées par l'EPA Euratlantique.

Article 2 : De réaffirmer la volonté d'une concertation dynamique et associant le plus grand nombre en vue de dégager un projet urbain innovant, inclusif et respectueux des enjeux environnementaux.

VOTANTS : 34		VOIX
Pour	34	

LE CONSEIL MUNICIPAL PREND ACTE DU RAPPORT À L'UNANIMITÉ

Fait et délibéré le 4 juillet 2023

LE/LA SECRÉTAIRE DE SÉANCE,

Fabienne CABRERA

POUR EXTRAIT CONFORME,

LE MAIRE,

M. Clément ROSSIGNOL PUECH



bordeaux
EURATLANTIQUE
Un nouveau patrimoine commun

ZAC BÈGLES GARONNE

Dossier de concertation n°2

Juin 2023

*Concertation préalable à la création de la Zone
d'Aménagement Concerté (ZAC) en application des
articles L103-2 et suivants du Code de l'urbanisme*

SOMMAIRE

AVANT-PROPOS	2
AMBITIONS.....	5
Concevoir des quartiers décarbonés, résilients face au changement climatique.....	5
Concilier la ville productive et la ville du quotidien dans des quartiers socialement et fonctionnellement mixtes	8
Concevoir des quartiers favorisant les mobilités actives et le transport public	11
Retrouver le lien de la ville au fleuve	12
Impulser une méthode participative à toutes les étapes du projet.....	13
CARTE DE SYNTHÈSE DES PREMIÈRES AMBITIONS	15
ZOOMS	16
Artificialisation / Imperméabilisation.....	16
Îlot de chaleur.....	18
Biodiversité.....	20
Risque inondation	23
Estey de la Moulinatte.....	26
Logement.....	28
Équipements et commerces.....	29
Études de trafic et la mobilité	31
LA CONCERTATION ET LE CALENDRIER	313
3 séquences principales	33
Les modalités d'organisation.....	33
Et après la concertation ?.....	34
Le phasage de la ZAC.....	34
LES ACTEURS INSTITUTIONNELS DE LA ZAC BEGLES GARONNE	35
COMMENT PARTICIPER.....	36

AVANT-PROPOS

Le présent document vient compléter le dossier de concertation mis à disposition du public en septembre 2022, en vue des prochaines échéances de la concertation préalable à la création de la ZAC Bègles Garonne. L'EPA et les collectivités partenaires ont en effet engagé une méthode intégrant fortement la participation citoyenne, visant autant que possible la co-construction du projet avec les habitants, les entreprises et les associations du territoire.

Aussi, nous appuyant tant sur les premières études techniques que sur les temps de concertation organisés depuis la fin d'année 2022, nous énonçons ici de premiers principes qui devront, selon nous, présider à la conception urbaine des quartiers amenés à évoluer dans le cadre du projet urbain d'ensemble, afin d'alimenter les réflexions de celles et ceux qui souhaitent s'investir dans le processus de concertation. Ces premiers principes viennent affiner le dossier de concertation n°1. À ce stade, cela reste des intentions que la concertation et les contributions des différents publics, acteurs et parties-prenantes viennent compléter.

Le document est organisé en deux parties principales (suivies du calendrier général de la concertation et du rappel des informations utiles pour participer) :

1. Nous présentons d'abord de façon synthétique des **ambitions** pour ce projet, à savoir :
 - Concevoir des quartiers décarbonés, résilients face au changement climatique ;
 - Concilier la ville productive et la ville du quotidien dans des quartiers socialement et fonctionnellement mixtes ;
 - Concevoir des quartiers valorisant les mobilités actives et le transport public ;
 - Retrouver le lien de la ville au fleuve ;
 - Impulser une méthode participative à toutes les étapes du projet.
2. Des « **zooms** » viennent ensuite compléter le propos et préciser certaines données, brossant un état des lieux à date des études et réflexions en cours, sur les sujets suivants :
 - Artificialisation et imperméabilisation
 - Îlot de chaleur
 - Biodiversité
 - Risque Inondation
 - Estey de la Moulinatte
 - Logement
 - Équipements et commerces
 - Études de trafic et mobilité



Le périmètre prévisionnel de la ZAC (photo aérienne datant de plus de 5 ans)

AMBITIONS

Concevoir des quartiers décarbonés, résilients face au changement climatique

Placer l'environnement au cœur de la démarche de projet, c'est construire un projet qui tient compte de l'existant, qui vise à réduire la vulnérabilité du territoire face aux risques et qui intègre les impacts du dérèglement climatique dans la forme urbaine retenue. Le respect de ces ambitions dépend de deux leviers principaux : l'usage du sol (type de sols, végétation) et les bâtiments (implantation et qualité des constructions).

LE LIEN A LA TERRE

Si on considère que sont artificialisés tous les espaces anciennement agricoles ou naturels transformés par une action d'aménagement, l'ensemble du territoire de la future ZAC Bègles Garonne doit être considéré comme déjà artificialisé. L'objectif national de "Zéro Artificialisation Nette" (ZAN), à l'horizon 2050 est ainsi facilité dans le cadre du projet. **En effet, la localisation d'un projet d'aménagement proposant emplois et logements au cœur de la métropole bordelaise dans un espace déjà artificialisé participe à l'atteinte de l'objectif national de ZAN.** Entre 2012 et 2017, l'artificialisation représentait en moyenne 95 m² pour chaque ménage ou emploi supplémentaire sur la métropole bordelaise. Quel que soit l'objectif programmatique finalement retenu pour la ZAC Bègles Garonne, les surfaces construites éviteront donc de substantiels prélèvements sur les terres agricoles et naturelles pour de l'urbanisation (quasi irréversibles) ailleurs dans la métropole.

Cela étant, au regard des enjeux, pour aller plus loin dans l'ambition du projet d'aménagement Bègles Garonne, la notion d'imperméabilisation nous semble plus pertinente à considérer.

Est considéré comme imperméabilisé un sol pour lequel le lien entre le sol et l'air est rompu par un revêtement minéral (bitume, béton, etc.) ou une construction. L'EPA a missionné le Cerema pour l'application de sa méthode de mesure de l'imperméabilisation, à partir des données satellites 2012 et 2022. Pour l'année 2022, proposée comme année de référence, le territoire de projet comporte 30% de surface non imperméabilisées. **Il s'avère que le résultat final est homogène entre les deux quartiers de la ZAC (IBA et Bordet - Marcel Sembat), chacun à 30% de sols non imperméabilisés.** L'analyse de la carte produite par le Cerema montre cependant que la répartition spatiale est très différente entre les deux quartiers. Ainsi les surfaces non imperméabilisées sont très morcelées sur Bordet - Marcel Sembat (jardins des maisons) et très regroupées sur IBA (parcs des grandes demeures situées le long de l'avenue du Maréchal Leclerc).



Vue aérienne (2021) © Philippe Caumes – Bordeaux Euratlantique

La première exigence est d'atteindre un "Zéro Imperméabilisation Nette". L'objectif plus ambitieux proposé pour le projet d'aménagement est d'atteindre 35% de surfaces non imperméabilisées. C'est un objectif "net" c'est-à-dire que certaines surfaces seraient nécessairement désimperméabilisées pour compenser celles qui disparaîtraient.

PRESERVER LE PATRIMOINE VEGETAL

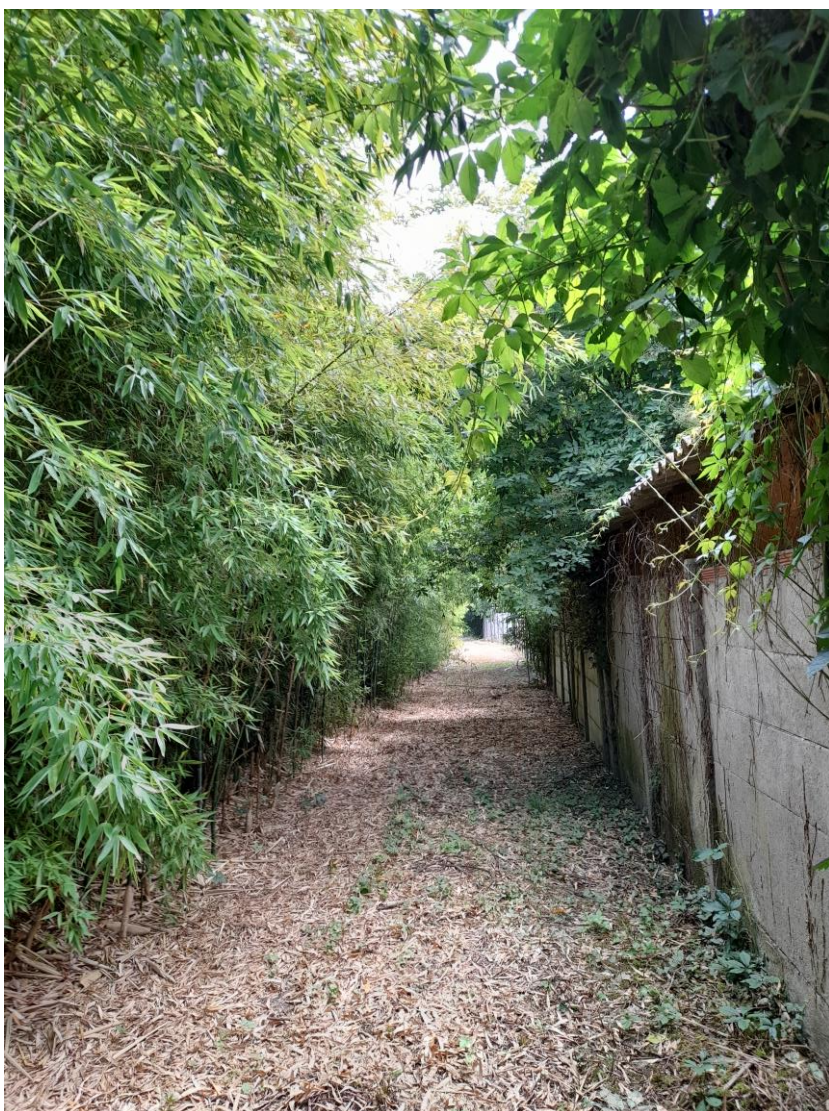
Trois enjeux concernent le patrimoine végétal dans le périmètre de la ZAC.

Un enjeu d'ordre réglementaire de préservation des espaces ou espèces remarquables, notamment lorsqu'ils sont protégés. A ce titre, l'ensemble du périmètre recouvre peu d'enjeux forts, qui sont peu ou prou limités aux quelques arbres creux hébergeant des chauves-souris (Noctule de Leisler) au cœur du quartier IBA. D'autres milieux, moins remarquables, sont des lieux de gîte, déplacement, nourrissage ou reproduction de plusieurs espèces, protégées ou patrimoniales. Quelques soient les obligations réglementaires (impératif de compensation ou absence d'obligation), **l'objectif est de permettre à ces espèces de maintenir leur cycle de vie soit en préservant les espaces actuellement utilisés soit en proposant des surfaces de même nature à proximité, au sein de la ZAC.**

Par ailleurs, le patrimoine végétal porte également un enjeu social, en tant que lieu et cadre de vie (paysage). Il est donc important de mailler le périmètre de la ZAC par des espaces verts de proximité, de taille et de modalité de gestion hétérogènes afin de répondre aux différents besoins de la population existante et des nouveaux habitants.

La préservation de l'existant sera donc une priorité, notamment lorsque des arbres de haute tige sont présents.

Ainsi, l'EPA souhaite préserver les espaces végétalisés de la friche Bordet (Jardin l'Ephémère), les anciens parcs de demeure sur IBA ou encore les anciennes voies ferrées, qui répondent aux deux enjeux précédemment décrits, avec un rôle particulier dans la trame verte et bleue existante ou envisagée.



Chemin de l'Estey de la Moulinatte (2023) © Bordeaux Euratlantique

L'espace, non bâti issu des démolitions récentes, situé rue Charles Domercq, ne présente aujourd'hui pas d'enjeu notable : peu ou pas d'entretien, nivellement ne facilitant pas d'usage récréatif, espèces exotiques envahissantes... Sa localisation en fait néanmoins un espace de projet intéressant pour un futur espace vert public, dont l'emprise et les modalités d'aménagement restent toutefois à définir.

Enfin les espaces verts ont un rôle régulateur par rapport aux problématiques d'îlot de chaleur (elles sont détaillées dans le paragraphe ci-dessous).

Pour répondre à ces trois enjeux, la préservation du patrimoine végétal existant sera une priorité. Cela étant, une sanctuarisation de l'ensemble des espaces de pleine terre existants obèrerait toute possibilité de remembrement sur le quartier Marcel Sembat et n'est donc pas possible. L'application de la démarche Eviter-Réduire-Compenser (ERC) sera donc une des idées directrices fortes du plan guide.

REDUIRE LES ILOTS DE CHALEUR

Le périmètre d'aménagement est aujourd'hui couvert à près de 70% par des surfaces imperméabilisées : bitume, béton, bâtiments dont du bâti industriel de type hangar.

Cet état des sols, conjugué à l'absence d'eau en surface (aucun cours d'eau) et, pour Bordet - Marcel Sembat, à des vents faibles, rend l'ensemble du périmètre et plus particulièrement sa partie nord, vulnérable au phénomène d'îlot de chaleur urbain. Cet enjeu, déjà fort aujourd'hui, va être encore plus important dans les années et décennies à venir en raison du réchauffement climatique.

Le projet d'aménagement est une opportunité pour apporter des réponses concrètes, notamment grâce à un maillage d'espaces verts mais aussi en agissant sur le bâti, sur les voiries et sur la présence de l'eau. L'élaboration du plan guide sera accompagnée de modélisations permettant d'évaluer l'impact "îlot de chaleur / îlot de fraîcheur" des aménagements envisagés. **Si l'objectif minimal est de ne pas créer d'îlot de chaleur, l'EPA souhaite également permettre la résorption des îlots de chaleur existants dans les deux quartiers**, notamment en diminuant l'impact "îlot de chaleur" de l'espace public dans le secteur d'échoppes du quartier Bordet - Marcel Sembat.

Les modélisations de l'état initial vont permettre de déterminer la température globale dans le périmètre de projet. L'EPA propose également de fixer un objectif à cette échelle : **diminuer la température globale dans le périmètre du projet d'aménagement.**

VISER LA NEUTRALITE CARBONE

Le Bilan Carbone est une méthode mise au point par l'ADEME, l'Agence de la transition écologique, pour comptabiliser les émissions de gaz à effet de serre (GES) d'une entreprise, d'un projet, d'un produit ou d'un individu.

Pour les projets d'aménagement, des logiciels dédiés (par exemple UrbanPrint développé par le CSTB) permettent de modéliser le projet et d'évaluer différents scénarios.

Cette évaluation distingue les phases de construction et d'exploitation.

Pendant la phase de construction sont notamment compatibles les émissions de GES liées au bâti (construction, démolition, rénovation), aux espaces publics (construction, déconstruction), à l'évacuation des terres (terrassements, dépollution, etc.) et au changement d'occupation des sols (disparition ou apparition de sols végétalisés).

Pour la phase exploitation, les modélisations permettent d'évaluer les émissions de GES liés à la consommation d'énergie des bâtiments (neufs, rénovés, anciens), aux déchets, aux déplacements, à l'entretien ou l'éclairage des espaces publics...

L'EPA imposera aux projets de construction des ambitions fortes en matière de qualité de construction, supérieures aux normes applicables (réglementation énergétique RE2020 actuellement). Cette exigence impliquera pour chaque bâtiment des ambitions en matière de consommation d'énergie, de matériaux biosourcés et plus globalement de qualité de construction.

Les scénarios permettront quant à eux d'évaluer la pertinence de construire ici, dans le périmètre d'aménagement proposé, et de comparer des variantes de type "démolition / reconstruction versus réhabilitation".

Concilier la ville productive et la ville du quotidien dans des quartiers socialement et fonctionnellement mixtes

La raison d'être de l'Opération d'Intérêt National (OIN) Bordeaux Euratlantique est d'aménager des quartiers de centre urbain, répondant ainsi aux besoins du territoire métropolitain, en matière d'habitat comme d'activité économique, et constituant par là une alternative crédible à l'étalement urbain. La ZAC Bègles Garonne porte ces ambitions. Cela ne va pas sans être attentif aux particularités du territoire d'intervention : sa situation géographique, en entrée de cœur métropolitain, et son occupation, un quartier d'habitat d'une part, riche en associations et en solidarités, un important tissu d'activités artisanales et industrielles d'autre part, exigent de mettre en œuvre un projet qui pérennise et amplifie les liens économiques et sociaux en place.



Vue aérienne du secteur IBA (2021) © Philippe Caumes – Bordeaux Euratlantique

Le premier cadrage programmatique que nous proposons ici vise à répondre à ce double enjeu : dimension métropolitaine et adaptation au contexte local. Naturellement, il n'est pas question d'arrêter à ce stade la programmation en surfaces constructibles de la future ZAC. Celle-ci sera établie au terme d'un processus itératif faisant intervenir études urbaines et techniques, études de programmation thématiques, échanges avec les propriétaires concernés et concertation publique, mais aussi au regard tant des objectifs environnementaux précités que des conditions financières d'exécution, pour finalement réaliser un quartier écologique, végétalisé, ouvert sur la Garonne, mêlant logements et activité, doté aussi de services publics de quartier et rayonnant à l'échelle de la commune (services publics éducatifs, sociaux, sportifs, culturels,...).

UNE OFFRE DIVERSIFIÉE EN LOGEMENT, UN POTENTIEL DE QUELQUES MILLIERS DE LOGEMENTS

Sur les dix dernières années, la commune de Bègles a accueilli environ 750 nouveaux habitants par an (soit environ 7% du gain annuel d'habitants de Bordeaux Métropole). Si la croissance de population n'est pas un objectif en soi, la forte attractivité de Bègles perdure incontestablement, et la volonté politique demeure de faire de la commune un territoire

accueillant pour toutes les populations, permettant de répondre à l'échelle communale au besoin en logement observé à l'échelle de la métropole et du département de la Gironde.

Pour faire face à cette forte demande sur les 15 prochaines années, temps estimé de réalisation de la ZAC, quelques 6000 à 7000 logements seraient nécessaires à l'échelle communale, proportionnellement aux besoins de la métropole. Il est entendu qu'il convient de réinvestir les logements vacants, mais cela concerne à Bègles probablement moins de 1000 logements (et environ 5200 sur la métropole selon une étude menée en 2019 par l'A'Urba), ce qui est loin de pouvoir répondre à la demande.

Aussi, par sa situation et sa morphologie urbaine actuelle, le périmètre de Bègles Garonne peut prendre sa juste part dans la réponse à ces besoins :

- **Sur le quartier Marcel Sembat** : les premières études et la concertation menée en 2019 avaient conduit à définir, sur les pourtours du quartier d'échoppes préservé, un potentiel de 1800 logements et des surfaces de bureaux pour environ 3 à 4000 emplois. Le contexte actuel nous conduirait à diminuer la part de bureaux et à travailler sur une hypothèse de l'ordre de 2000 logements, à confronter bien entendu à la réalité des études de conception sur l'ensemble des fonciers et bâtis identifiés comme mutables, dans le respect des habitations existantes.
- **Sur le quartier « IBA »** : une hypothèse de travail reposant sur un total d'environ 3000 logements peut s'envisager dès lors que nous réussissons à concilier cet objectif avec celui de consacrer le quartier, en concertation étroite avec les propriétaires fonciers et entreprises du territoire, comme pôle d'activité économique autour de l'artisanat et de l'industrie, dans un immobilier renouvelé, plus compact et optimisé (cf. ci-après).

Cette offre en logements se devra d'être diversifiée, permettant à toutes les compositions de ménages de trouver une offre adaptée et qualitative, afin de préserver un équilibre global (en lien avec le peuplement historique de la commune) et de freiner la gentrification. Aussi, il serait souhaitable que la programmation soit répartie à parts sensiblement égales entre les segments suivants :

- 1/3 environ de logements sociaux,
- 1/3 environ de logements à prix maîtrisés (soit les dispositifs de bail réel solidaire, de TVA réduite et de prix maîtrisés, prêt social location-accession),
- 1/3 environ de logements en accession libre.

Ajoutons que l'EPA impose pour chaque opération immobilière un plafonnement des prix de sortie au niveau de la moyenne des prix observés à l'échelle de chaque opération immobilière, dispositif qui a montré son efficacité à l'échelle de l'OIN pour contenir l'augmentation des prix de l'immobilier.

Enfin, le projet devra répondre aux besoins de publics spécifiques : étudiants, jeunes actifs, seniors, hébergement d'urgence,...

UNE PROGRAMMATION ECONOMIQUE LARGEMENT ORIENTEE VERS LES ACTIVITES ARTISANALES ET PRODUCTIVES, UN IMMOBILIER D'ENTREPRISE A REPENSER

Les quartiers Marcel Sembat et « IBA » ont en héritage une histoire industrielle qui a évolué tout au long du XXème siècle : maraichage, sècherie de morue, papeterie, aéronautique et ferroviaire, savonnerie, etc. Les activités se concentrent aujourd'hui essentiellement le long des boulevards Jean-Jacques Bosc et Maréchal Leclerc ainsi qu'en bord de Garonne. Elles totalisent quelques 200 entreprises, pour environ 2000 emplois (Source : INSEE, 2001).

Nous souhaitons conforter la vocation économique du territoire de Bègles Garonne, qui doit ainsi concourir aux objectifs de l'Opération d'intérêt national en matière de création d'emploi en cœur métropolitain. Nous établissons un potentiel de l'ordre de 150 000 à 200 000 m² de surface de plancher, répartis entre activités artisanales, industrielles et, en fonction d'un besoin à évaluer au regard de la production d'ensemble de l'OIN, de surfaces tertiaires. Les enjeux sont très différents sur les deux quartiers :

- **Sur le quartier Marcel Sembat**

Des programmes tertiaires pourraient être adressés sur le boulevard et les quais. Une offre de petits locaux d'artisanat, notamment dédiés à l'économie sociale et solidaire (cf paragraphe suivant) devra aussi trouver sa place dans le quartier, dès lors que les activités sont compatibles avec le quartier d'habitat.

- Sur le quartier « IBA »

Plus qu'ailleurs, il nous faut réussir ici le pari de la mixité entre logements et activités productives dont nous considérons qu'elle est l'une des clés de l'ambition environnementale du projet, en concourant à la proximité habitat / emploi.

Le tissu d'entreprises artisanales en présence constitue une richesse pour le territoire, elle constitue une offre de service en cœur urbain et génère un emploi le plus souvent très local. Il est donc au à préserver au maximum. Cela suppose de proposer une offre immobilière nouvelle plus compacte. On peut imaginer plusieurs formes : hôtels d'entreprises intégrant monte-charge ou rampes d'accès véhicules aux étages supérieurs, bâtiments mêlant ateliers, bureaux, stationnements...

Parallèlement, **le maintien de deux grandes implantations, l'une industrielle (papeterie de Bègles), l'autre logistique (Coliposte) constitue pour le projet un acte fondateur**, et implique de concevoir un schéma viaire qui concentre les flux de poids lourds sur un itinéraire dédié, à distance des logements actuels et futurs.

AFFIRMER L'ECONOMIE SOCIALE ET SOLIDAIRE COMME UNE COMPOSANTE A PART ENTIERE DE LA PROGRAMMATION

Le secteur de l'économie sociale et solidaire (ESS) est fortement représenté dans le périmètre de Bègles Garonne, en particulier dans le quartier Sembat, où de nombreuses structures et associations sont des acteurs essentiels de la vie sociale et économique de Bègles. On peut citer, sans objectif d'exhaustivité, le Secours populaire, la Boucle, Replay, le Jardin l'Ephémère, Hipopo, ou encore le Radis noir. Nombre d'entre elles sont aujourd'hui locataires de propriétaires institutionnels (dont l'EPA Bordeaux Euratlantique), le plus souvent sous forme de bail précaire dans un immobilier envisagé comme mutable.

C'est pourquoi, il nous paraît essentiel de définir dans les documents organiques de la ZAC un objectif de production de surfaces dédiées aux entreprises et acteurs de l'ESS, que nous situons à date à quelques milliers de m². Ces surfaces pourront trouver leur place dans des immeubles neufs ou dans un existant réhabilité, en fonction des choix qui seront opérés dans le cadre de l'élaboration du plan-guide et tout au long de la réalisation de l'opération urbaine d'ensemble.

DES EQUIPEMENTS ET SERVICES DE PROXIMITE, ASSUMER AUSSI LA DIMENSION METROPOLITAINE DU FUTUR QUARTIER « IBA », AVEC LA POSSIBILITE D'IMPLANTATION D'UN GRAND EQUIPEMENT

En fonction du nombre d'habitants nouveaux et de la situation existante, les besoins en tous types d'équipement (petite enfance, scolaire, sportifs, culturels et associatifs), mais aussi de commerces de proximité seront estimés et devront être pourvus, profitant ainsi à tous les habitants, actuels et futurs. À ce titre, la réalisation d'un nouveau groupe scolaire apparaît déjà comme une évidence.

Enfin, **la situation privilégiée du territoire de Bègles-Garonne, en proximité du centre-ville de Bordeaux, renforcée par la connexion future à la gare Saint-Jean par un bus à haut niveau de service, permet d'envisager l'implantation d'un grand équipement, sportif et/ou culturel**, qui inscrive le quartier « IBA » en mutation dans la carte métropolitaine, et puisse lui aussi profiter aux habitants du quartier et aux Béglais.es.

Concevoir des quartiers favorisant les mobilités actives et le transport public

Le transport est aujourd'hui l'activité qui contribue le plus aux émissions de gaz à effet de serre en France. Il est donc de première importance de transformer les usages, d'agir en profondeur pour adapter nos infrastructures et d'initier de nouvelles pratiques de mobilité.

C'est pourquoi le **développement des mobilités décarbonées au sein des deux grands quartiers qui composent le périmètre de la ZAC comme un des objectifs majeurs**. Les mobilités décarbonées désignent l'ensemble des modes de transport et des solutions permettant de se déplacer en produisant peu d'émissions de gaz à effet de serre (GES) : mobilités actives (marche et vélos), micro-mobilités (trottinettes et autres engins de déplacement personnel), transports publics (tramway, bus, etc.), véhicules sobres en énergie.

Le diagnostic réalisé par l'EPA montre que la part modale de la voiture dans le périmètre de la ZAC demeure particulièrement élevé, notamment en raison d'aménagements de voirie réalisés au détriment des mobilités actives (peu de liaisons cyclables, trottoirs étroits), et de l'offre limitée en transport en commun (une seule ligne de bus, la 26).

Un certain nombre d'actions peuvent être mises en œuvre afin de diminuer la place de la voiture tant dans sa part d'utilisation dans les déplacements que dans son occupation de l'espace public, et de favoriser l'utilisation des transports publics et des mobilités actives.

La stratégie repose sur :

- **Une nouvelle offre structurante de transports en commun**, avec le passage d'une ligne de bus à haut niveau de service en cœur de quartier, et une seconde ligne sur les quais (dans le cadre du schéma des mobilités de Bordeaux Métropole),
- **Un meilleur partage de la voirie entre les différents modes de déplacement**, avec une part plus grande aux piétons et aux cycles, et l'organisation de la multimodalité
- La définition d'un maillage interne piétons/vélos au projet,
- **Des espaces publics de qualité**, avec une proximité des principales aménités, favorisant la marche à pied,
- **Le stationnement mutualisé**, comme moyen d'incitation à moins utiliser sa voiture pour tout type de déplacement,
- Une ambition en matière d'autopartage,
- La réorganisation du trafic automobile et poids lourds, avec une intervention forte souhaitée sur l'estacade.

Les premiers temps de concertation ont permis de faire émerger un débat sur la place de la voiture dans les rues étroites du quartier Marcel Sembat, avec notamment des propositions de créations de zones de rencontre sur certaines voies. Cette piste nous semble intéressante à creuser pour améliorer la convivialité de l'espace public, favoriser les mobilités actives, mais aussi permettre de végétaliser ces rues et réduire ainsi les effets d'îlot de chaleur.

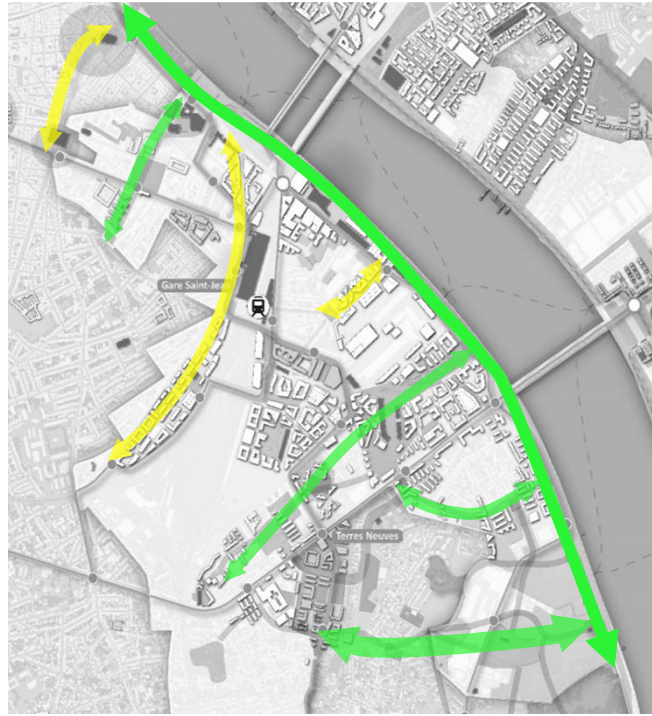


Photo de la rue Pauly du quartier Sembat (2023) ©
Bordeaux Euratlantique

Retrouver le lien de la ville au fleuve

Le projet **Bègles-Garonne** est l'opportunité historique de reconnecter la ville à la Garonne, à l'image de la reconquête des berges déjà opérée dans le centre-ville de Bordeaux et qui se poursuit avec les opérations de Bordeaux Euratlantique. Le réaménagement de cette section des berges de Garonne est essentiel pour le projet urbain d'ensemble de l'EPA dans la mesure où elle permet de continuer le double mouvement structurant le projet :

- Permettre la reconquête de la Garonne au travers de la continuité, en particulier piétonne, des berges ;
- Articuler les quartiers existants avec les berges au travers d'un réseau d'espaces publics les reliant.



Côté béglais, cette ambition est rendue possible par le déclassement du domaine autoroutier de l'A631. Cette infrastructure routière réalisée en deux viaducs sur la Garonne et appelée, Estacade, relie encore aujourd'hui la rocade au centre de Bordeaux en une 2 x 3 voies. **Notre ambition est de diminuer la place de l'automobile**, en consacrant au minimum l'ouvrage extérieur côté Garonne, voire davantage sur certains tronçons, à d'autres usages (promenades piétonne, cycles, équipements...).



Coupe transversale en section courante du Quai Wilson et de l'Estacade – état existant (Source, Ilex, 2020)

Parallèlement, les règles de retrait des constructions imposées par le Plan de prévention du risque inondation (PPRI) donnent l'opportunité de réaménager le quai Wilson en un parc linéaire, point de départ à la constitution d'un maillage d'espaces publics de qualité pénétrant les quartiers Bordet – Marcel Sembat et « IBA ».

Impulser une méthode participative à toutes les étapes du projet

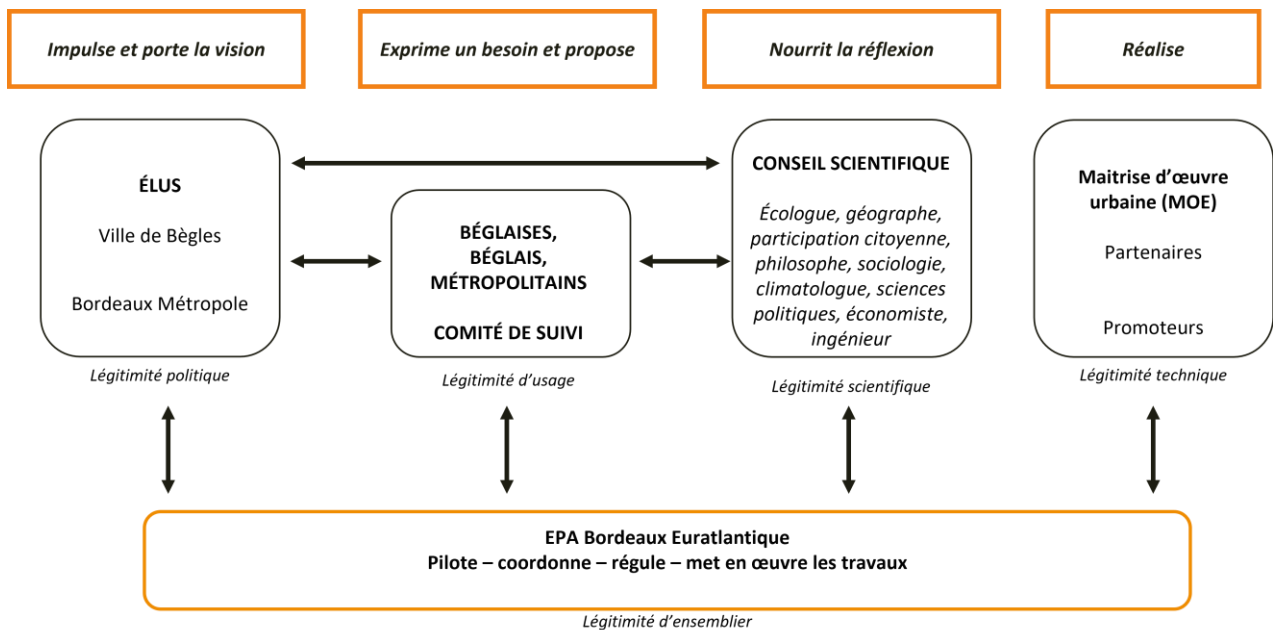
La conception d'un projet urbain puis sa mise en œuvre reposent sur une pluralité d'acteurs. Durant toutes les séquences de la présente concertation préalable à l'opération d'aménagement, Bordeaux Euratlantique applique les principes fondamentaux de la concertation :

- Un respect strict des contraintes réglementaires ;
- Une publicité large à la fois de la tenue de la concertation et des différents temps d'information et de participation mais également de ce sur quoi porte la concertation (entrants du projet, invariants, données connues ou en cours d'études ;
- De nombreux temps d'expression du public sous différents formats.

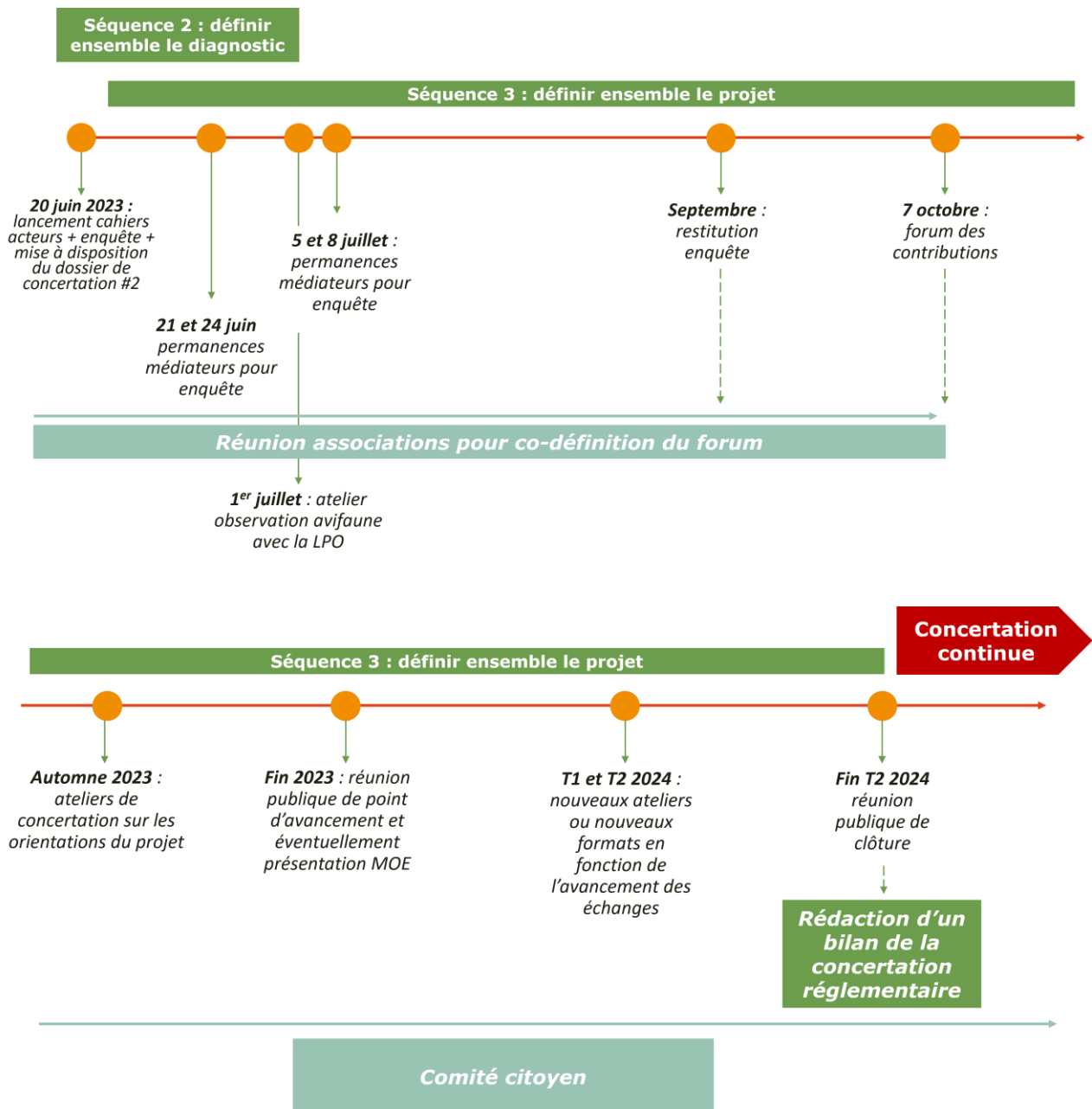
Pour ce faire, l'EPA s'engage à mettre à disposition du public l'ensemble des documentations, présentations au fur et à mesure en version numérique et en version papier. Les médiateurs de la Maison du projet Bordeaux Euratlantique sont en outre disponibles du mardi au samedi pour répondre aux questions soit par téléphone, par mail ou encore aux heures d'ouverture de la Maison du projet. Somme de contraintes et arbitrages, la mutation urbaine engage toute la société. Afin de permettre les expressions variées, pour les restituer aux instances décisionnaires (Conseil d'administration de Bordeaux Euratlantique, Conseil municipal de la Ville de Bègles, conseil métropolitain de Bordeaux Métropole notamment), aux entreprises réalisant le plan guide (Maitrise d'œuvre urbaine de Bordeaux Euratlantique) et aux parties-prenantes, Bordeaux Euratlantique souhaite engager une concertation large, avec des formats divers.

L'EPA souhaite aller plus loin et expérimenter de nouveaux formats, de nouvelles formes de dialogue citoyen dans une logique de co-construction avec les acteurs et parties-prenantes du territoire. Bordeaux Euratlantique s'engage ainsi à questionner les formats plus « classiques », innover en matière de participation, fédérer le plus grand nombre autour de la démarche et donc in fine autour d'un projet partagé, défini avec l'appui des contributions du public. Dans ce contexte, un dialogue a été engagé avec les associations, structures et collectifs qui souhaitent porter des contributions qualifiées et argumentées, pour créer des formats collaboratifs, complémentaires des temps plus « classiques ». En parallèle, l'EPA et la Ville de Bègles souhaitent mettre en place deux instances supplémentaires dans la gouvernance du projet :

- Un conseil scientifique qui apporte une vision sur diverses thématiques sociétales, urbaines, techniques et peut ainsi nourrir la réflexion des élus comme des citoyens ;
- Un comité de suivi citoyen qui suit les différentes étapes de la conception du projet et de la conception des temps participatifs, qui engage un contrat démocratique avec les différentes instances et porte une vision citoyenne.



L'EPA porte l'engagement de mettre à la concertation des sujets / thèmes de fond afin d'alimenter les débats. Il ne s'agit pas de concerter pour concerter mais de proposer à chaque temps du contenu nouveau pour des échanges qualitatifs. Le calendrier de la concertation est ainsi mis à jour au fur et à mesure et adapté en fonction des retours des différents acteurs. Dans une logique itérative, expérimentale, le calendrier est ainsi voué s'affiner pour toujours être au plus près des attentes des citoyens et suivre l'avancement des études.



Bordeaux Euratlantique, après la concertation réglementaire faite, poursuivra les temps d'échanges et d'information dans une logique de concertation continue.

CARTE DE SYNTHÈSE DES PREMIÈRES AMBITIONS



- Estacade :
 - Retrouver un lien au fleuve
 - Réduire les vitesses pour diminuer pollution et nuisances sonores
 - Consacrer une partie de l'ouvrage en viaduc à d'autres usages que la circulation automobile
- Quartier Sembat
 - Environ 2 000 logements envisagés
 - Une offre en locaux d'artisanat de centre-ville,
 - Des équipements publics, locaux associatifs et locaux commerciaux
 - Créer un maillage d'espaces verts publics
 - Permettre le maintien et le développement de l'Economie Sociale et Solidaire
- Quartier IBA
 - Permettre le maintien des activités existantes, avec plus de compacité et de mixité
 - > 3000 logements
 - Créer une boucle logistique pour limiter la circulation de poids lourds

- Secteur d'échoppes
 - Préserver l'habitat d'échoppes et gérer les transitions de hauteur
 - Modifier l'espace public pour donner moins de place aux voitures (et diminuer les vitesses) et diminuer l'effet îlot de chaleur en végétalisant
- Zone arborée d'IBA
 - S'appuyer sur l'existant pour créer un parc
 - Préserver l'habitat des chauve-souris (arbres creux)
- Ancien lit de l'Estey de la Moulinatte
 - Retrouver un lien à l'eau
 - Préserver et étendre le corridor écologique existant
- Continuités vertes à établir ou renforcer

ZOOMS

Artificialisation / Imperméabilisation

Définitions

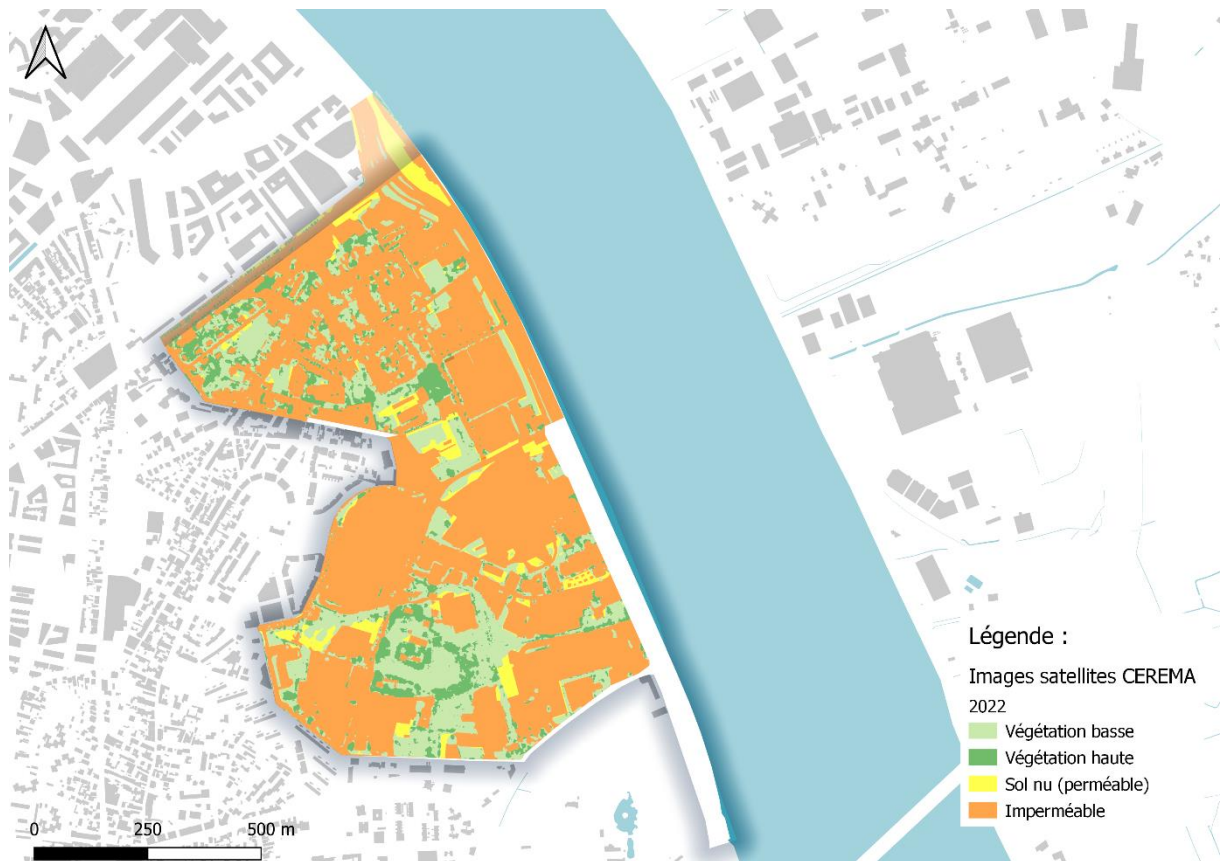
- **Artificialisation** : Transformation d'un sol à caractère agricole, naturel ou forestier par des actions d'aménagement, pouvant entraîner son imperméabilisation totale ou partielle. Ce changement d'usage des sols, le plus souvent irréversible, a des conséquences qui peuvent être préjudiciables à l'environnement et à la production agricole.
- **Imperméabilisation** : Un sol est dit imperméabilisé dès lors qu'il n'y a plus d'échanges biophysiques (air, eau, êtres vivants, etc.) entre ses couches souterraines et aériennes

État initial

- Méthode de mesure de l'imperméabilisation

Analyse de données satellite par le Cerema pour classer les types d'occupation des sols (sol nu, végétation basse, végétation haute, sol imperméable, eau, etc.)

- Résultat en matière d'imperméabilisation.



En 2022, 30% des sols des deux quartiers de la ZAC (IBA et Bordet - Marcel Sembat) sont **non** imperméabilisés. L'analyse de la carte produite par le Cerema montre cependant que la répartition spatiale est très différente entre les deux quartiers. Ainsi les surfaces non imperméabilisées sont très morcelées sur Marcel Sembat (jardins des maisons) et très regroupées sur IBA (parcs privés des grandes demeures situées le long de l'avenue du Maréchal Leclerc).

Piste à explorer

- Consolider les données : la connaissance et l'analyse du terrain peuvent permettre de corriger certains biais de la méthode du Cerema, notamment pour les sols classés en « végétation basse » qui peuvent être des sols bétonnés vieillissant où de la végétation interstitielle peut donner en vue aérienne le même aspect qu'une couverture végétale faible sur de la pleine terre.

Afin de permettre à chacun de contribuer, l'EPA a mis en ligne sur son site, la carte ci-dessus dans un format « zoomable ». Tout retour permettant de préciser la carte est le bienvenu et peut être transmis via l'adresse concertation@bordeaux-euratlantique.fr.

Proposition d'objectifs pour le projet d'aménagement

- Atteindre *a minima* un « Zéro Imperméabilisation Nette », soit 30% minimal de pleine terre en état final. Cet objectif est également valable à l'échelle de chaque quartier, afin d'éviter un déséquilibre.
- Fixer des objectifs à l'échelle du projet et/ou de chaque quartier pour la pleine terre. L'objectif proposé est d'atteindre, pour chaque quartier, 35% de pleine terre.
- Eviter au maximum de « faire disparaître » de la pleine terre pour en recréer ailleurs :
 - Identifier des secteurs de pleine terre à préserver, en lien avec les enjeux de préservation de la biodiversité et d'îlot de chaleur ;
 - En faire un indicateur d'évaluation du plan-guide.
- Fixer des objectifs de végétalisation, par exemple via un coefficient de végétalisation. L'objectif proposé est d'atteindre 45% de végétalisation (surfaces couvertes par des végétaux).
- Connecter les surfaces perméables et végétalisées (trames brune et verte) afin de conforter, restaurer ou créer des continuités écologiques (pour les espèces, le cycle de l'eau etc.).

Îlot de chaleur

Définitions

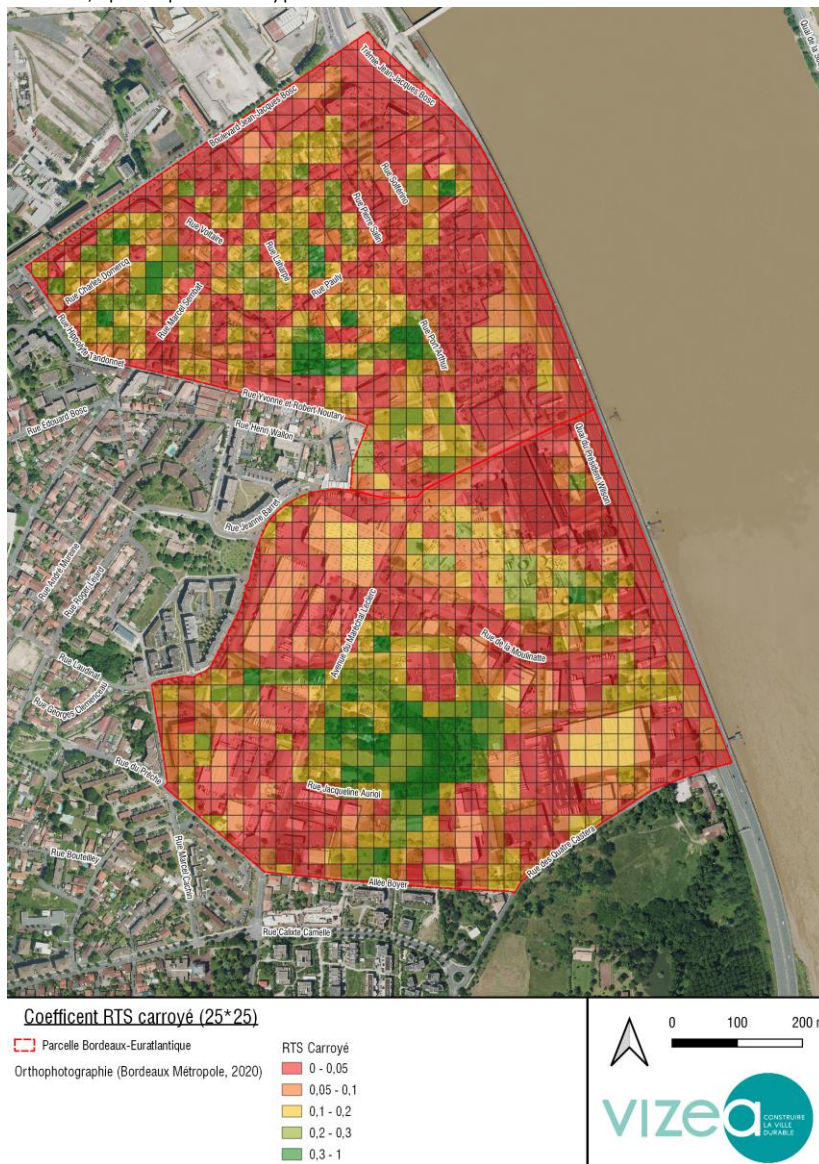
Un îlot de chaleur est un phénomène d'élévation de température localisée en milieu urbain par rapport aux zones rurales voisines. Ces îlots thermiques sont des microclimats artificiels provoqués par les activités humaines et l'urbanisme.

Quatre facteurs contribuent à la constitution d'un îlot de chaleur :

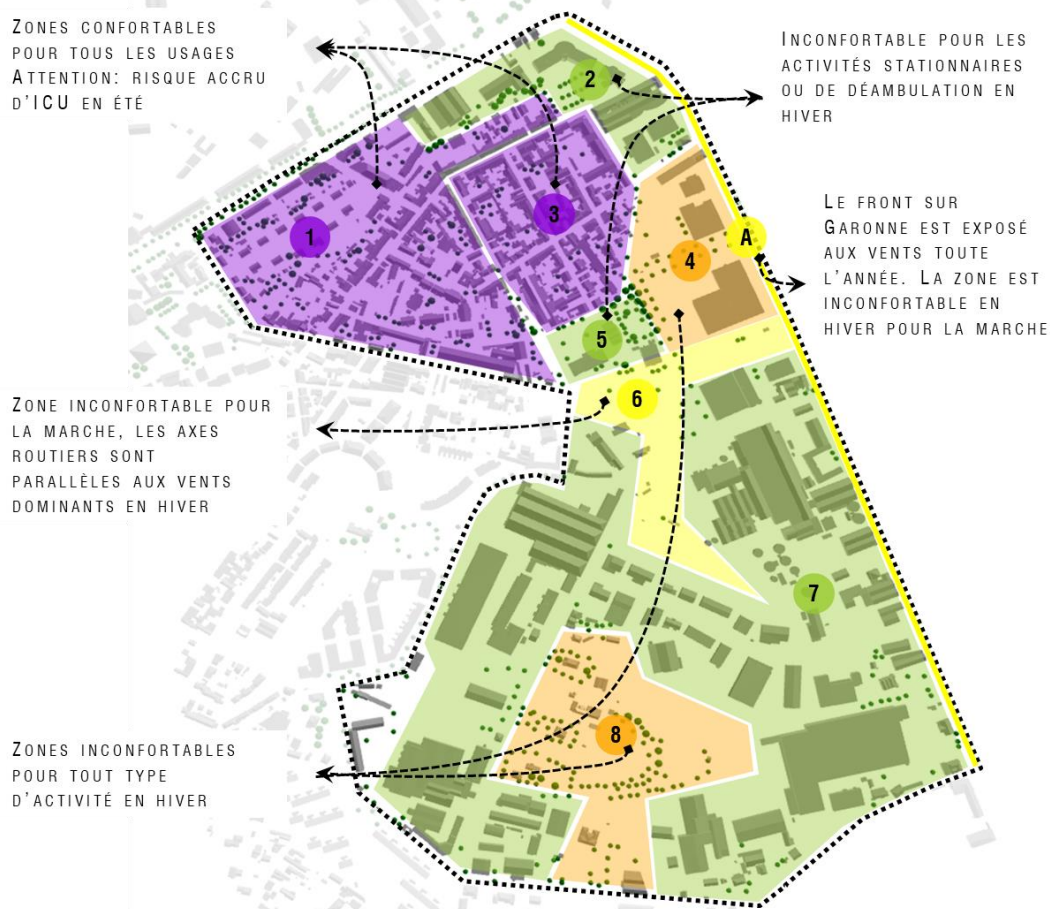
- Facteurs climatiques (rayonnement solaire, vent, humidité de l'air, etc.)
- Facteurs physiques (végétation, eau, topographie, etc.)
- Facteurs urbains (hauteur des bâtiments, densité, albédo des parois de bâtiments et des revêtements de l'espace public, trafic, etc.)
- Facteurs humains (fréquentation et usages)

État initial

- o Méthode
 - Cartographie d'un coefficient thermique de surface : contribution d'un espace donné au réchauffement, qui dépend du type de sol



- Cartographie de la sensibilité au vent (étude aérolique)



o Résultats et interprétation

- Les deux quartiers Bordet - Marcel Sembat et IBA sont, dans leur état actuel, globalement sensibles au phénomène d'îlot de chaleur en raison des importantes surfaces imperméabilisées ;
- Le quartier Marcel Sembat a une sensibilité accrue au phénomène d'îlot de chaleur, particulièrement sur l'espace public (peu de vent, peu d'ombres portées, espaces publics très minéraux, etc.).

Pistes à explorer

- o Consolider les préconisations issues de l'état initial pour les intégrer dans le premier plan guide du projet d'aménagement ;
- o Faire des modélisations similaires (RTS et aérolique) pour les différentes versions du projet urbain pour modifier le projet si des problématiques d'îlot de chaleur sont identifiées.

Proposition d'objectifs pour le projet d'aménagement

- o Prévenir l'apparition d'îlot de chaleur dans les secteurs réaménagés en limitant les coefficients thermiques de surface et en créant des îlots de fraîcheur au plus près des constructions, et notamment des habitations
- o Diminuer la température globale dans le périmètre du projet d'aménagement
- o Réfléchir aux pistes d'action pour le secteur d'échoppes, en diminuant l'impact de l'espace public sur le quartier Bordet - Marcel Sembat

Biodiversité

Définitions

- **Espèce patrimoniale** = espèce emblématique et/ou ayant une valeur historique ou culturelle
- **Espèce protégée** = espèce qui fait l'objet de mesures de conservation
- **Espèce exotique envahissante (EEE)** = espèce introduite par l'homme volontairement ou involontairement sur un territoire hors de son aire de répartition naturelle, et qui menace les écosystèmes, les habitats naturels ou les espèces locales

L'article L411-1 du code de l'environnement fixe les **principes de protection des espèces** et prévoit notamment l'établissement de **listes d'espèces protégées** fixées par arrêtés ministériels.

État initial

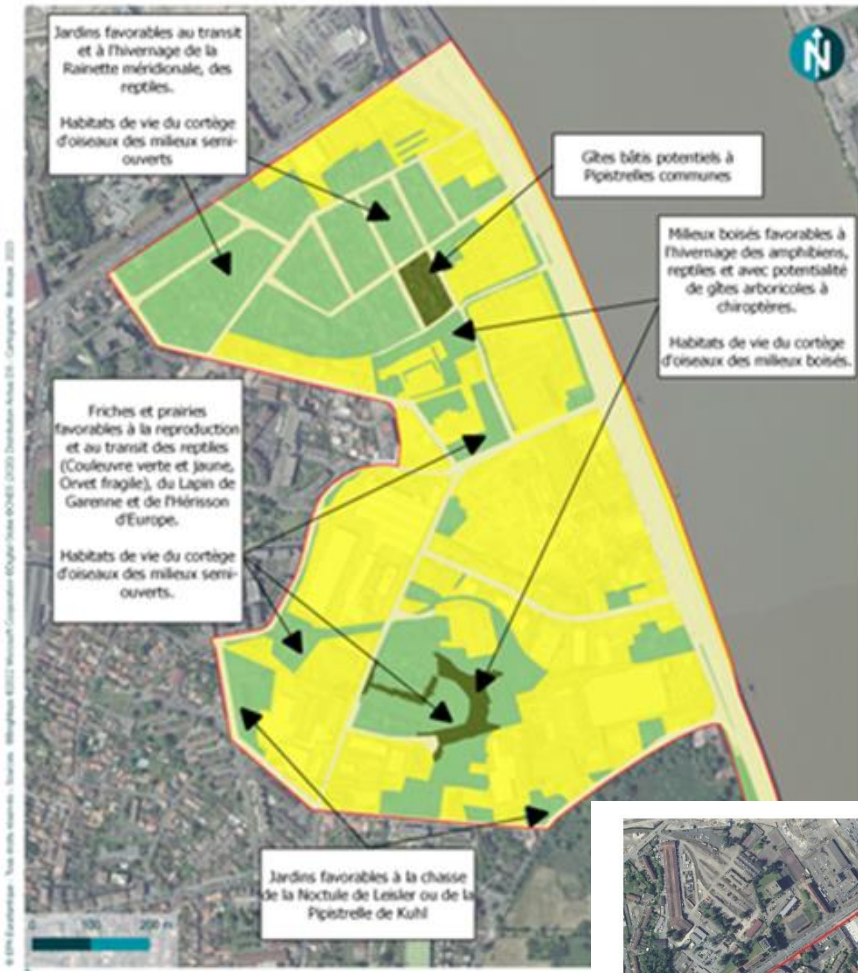
- Méthode

Le processus de préservation des espèces ou espaces remarquables comprend 5 étapes :

- Inventaires écologiques sur un cycle biologique complet des espèces, avec une pression d'inventaire couvrant l'ensemble des habitats naturels [faits en 2021 et 2022]
- Rédaction du diagnostic écologique [réalisé en 2022]
- Analyse des enjeux écologiques [étape en cours]
- Mise en œuvre de la séquence Eviter-Réduire-Compenser (ERC) [à venir]
- Si l'évitement complet s'avère impossible, rédaction d'un dossier de demande de dérogation espèces protégées, dit dossier CSRPN [à venir]

Sur le périmètre Bègles Garonne, des expertises complémentaires sur les zones humides (sondages pédologiques) et les chiroptères (nuits d'écoute) ont été réalisées en 2022 pour préciser les enjeux.

- Résultats
 - **Flore** : 176 espèces végétales recensées (dont 25 EEE, aucune protégée ou patrimoniale)
 - **Zones humides** : aucune zone humide critère végétation ou pédologique
 - **Insectes** : 17 espèces (dont 1 EEE -frelon asiatique-, aucune protégée)
 - **Amphibiens** : 2 espèces recensées (protégées au niveau national)
 - **Reptiles** : 3 espèces recensées (protégées au niveau national)
 - **Oiseaux** : 43 espèces recensées (34 protégées au niveau national, 2 d'intérêt communautaire)
 - **Mammifères** : 3 espèces (dont 1 protégée au niveau national)
 - **Chiroptères** : 11 espèces recensées (toutes protégées)



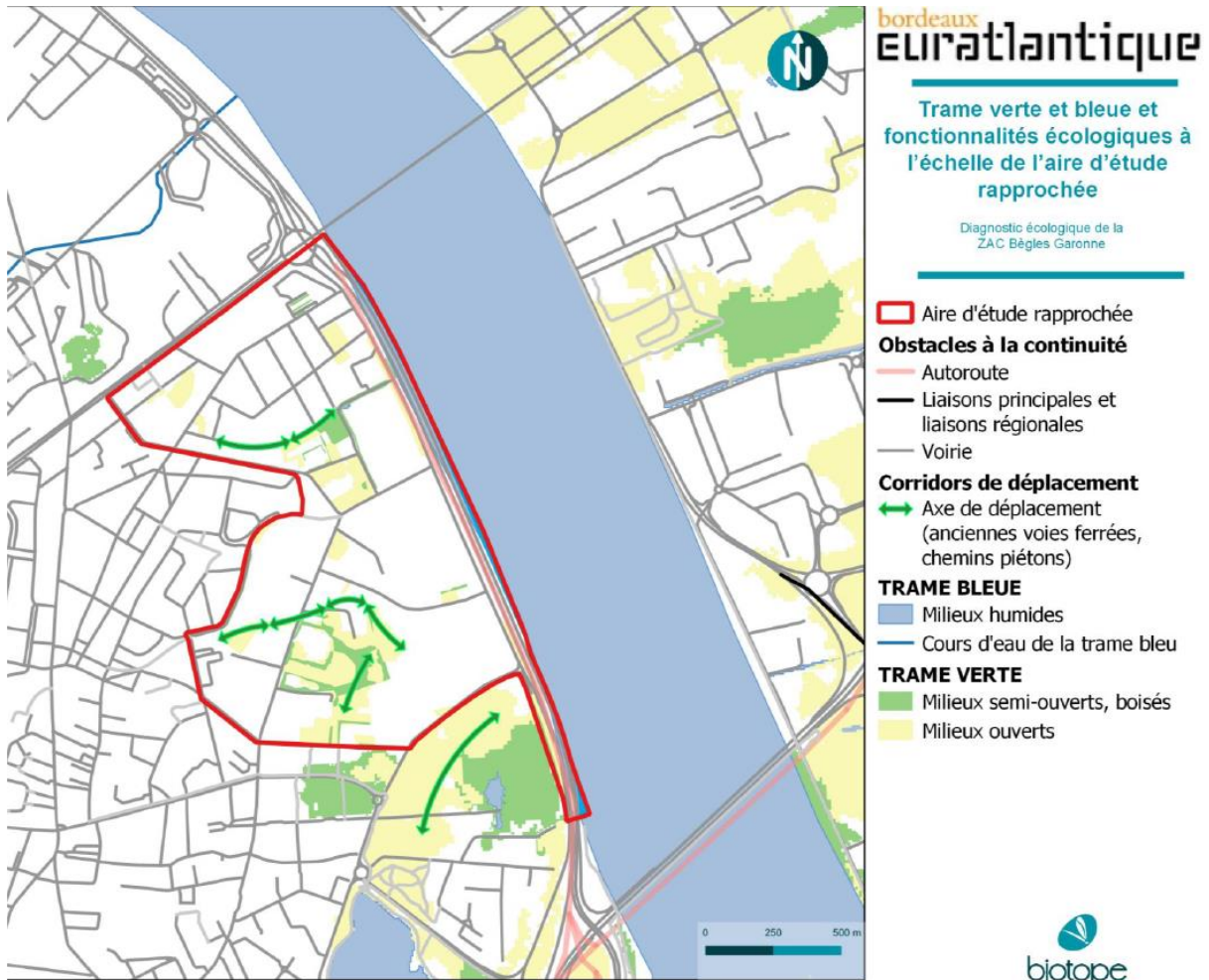
Synthèse des enjeux

Diagnostic écologique de la ZAC Béglès Garonne



Flore exotique envahissante

Diagnostic écologique de la ZAC Béglès Garonne



Les corridors de déplacements sont liés à trois espaces aux origines très différentes :

- Le tracé de l'ancien Estey de la Moulinatte, aujourd'hui partiellement occupé par l'association du Jardin Ephémère
- Le tracé de l'ancienne voie ferrée
- Le parc du Château de Francs

Piste à explorer

- o Compléter les données recueillies avec une démarche participative et un accompagnement associatif (avec la LPO par exemple)

Proposition d'objectifs pour le projet d'aménagement

- o Préserver les corridors écologiques, les renforcer et les connecter
- o Préserver et si possible renforcer les habitats remarquables ou à fort enjeu
- o Eviter la destruction des habitats de chiroptères

Risque inondation

Définitions

Un risque est le croisement entre un aléa (c'est-à-dire un évènement susceptible d'avoir des effets) et un ou des enjeux. Ce peut être un risque naturel (inondation, climatique, mouvement de terrain, sismique, feu de forêt, radon) ou technologique (installations industrielles, transport de matières dangereuses). Le risque le plus fort dans le périmètre de la ZAC Bègles Garonne est le risque d'inondation. Il est exclusivement lié à une submersion par la Garonne, dite fluvio-maritime car elle sera liée à une tempête océanique.

État initial

- Méthode
 - 1^{ère} étape : **Modéliser l'état initial**
 - 2^{ème} étape : **Modéliser un état projeté**
 - 3^{ème} étape : **Analyser les impacts (si les impacts sont négatifs, retour à l'étape 2 en modifiant le projet)**
 - 4^{ème} étape : **Définir les règles à respecter**
 - 5^{ème} étape : Rédaction du **dossier de demande d'autorisation environnementale**

Événement de référence : c'est la tempête Martin, des 27 et 28 décembre 1999, qui est l'évènement de référence en Gironde. Les hauteurs d'eau en Garonne connues lors de cet évènement de référence sont réhaussées :

Cotes 1999 + 20cm (au Verdon) : 1^{ère} prise en compte du changement climatique

Cotes 1999 + 60 cm (au Verdon) : changement climatique à 2100

A noter que l'évènement de référence est imposé par les services de l'Etat.

Digue : un muret de protection existe le long du quai Wilson. Son mauvais état actuel fait que la digue est considérée comme « non pérenne ». Bordeaux Métropole, dans le cadre de sa compétence Gestion des Milieux Aquatiques et Prévention des Inondations (GEMAPI), consolidera cette digue en 2024. Dans le cadre des modélisations, plusieurs scénarios ont été ou seront testés :

- digue effacée, brèche(s) dans la digue...
- topographie et bâtiments initiaux, topographie et bâtiments du projet d'aménagement...

Actuellement, seul l'état initial (étape 1 ci-dessus) a été modélisé.

○ Résultats (état initial)



Hauteurs de submersion maximales (Scenario Défaillance généralisée)

Légende

- Emprise de la ZAC Bègles
- Zone exclue de la ZAC
- Sens écoulement
- Modélisation**
- Bâti
- Zone de rugosité
- Emprise de la zone 2D modélisée
- Hauteur de submersion (m)**
- 0 - 0.01 m
- 0.01 - 0.25 m
- 0.25 - 0.5 m
- 0.5 - 1 m
- > 1 m
- Administratif**
- Limite communale
- Parcelle
- Hydrographie**
- Réseau hydrographique

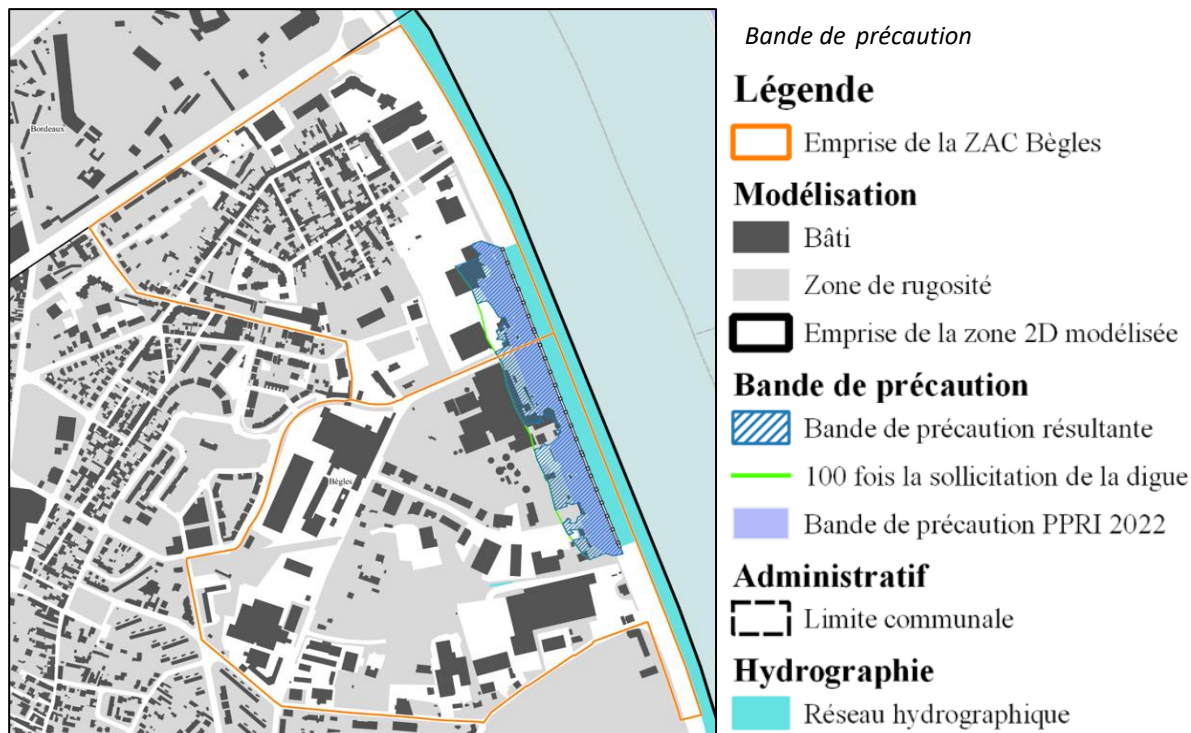
Aléa maximal

Légende

- Emprise de la ZAC de Bègles
- Zone exclue de la ZAC
- Modélisation**
- Bâti
- Zone de rugosité
- Emprise de la zone 2D modélisée
- Classe d'aléa**
- Faible
- Modéré
- Fort
- Très fort
- Administratif**
- Limite communale
- Hydrographie**
- Réseau hydrographique



Le quartier Bordet - Marcel Sembat, situé dans une cuvette topographique, est particulièrement sensible au risque d'inondation. *A contrario*, la majeure partie du quartier IBA est non inondable.



La bande de précaution est une bande inconstrucible derrière la digue.

Pistes à explorer

- o Modélisation de l'état projeté à partir du plan-guide (1^{er} trimestre 2024)

Proposition d'objectifs pour le projet d'aménagement

Les réglementations nationales et locales imposent *a minima* que les aménagements qui seront faits n'aient aucun impact sur les « tiers », notamment tous les bâtiments existants. Les nouvelles constructions devront en outre systématiquement respecter des cotes de seuils (hauteur minimal des planchers). Un objectif plus ambitieux peut être envisagé : diminuer les hauteurs d'eau sur Marcel Sembat grâce aux aménagements d'espace public.

Estey de la Moulinatte

À la recherche de l'Estey de la Moulinatte

Sur la carte topographique de l'IGN, un cours d'eau traverse le quartier Bordet - Marcel Sembat.



Il est également identifiable sur la carte d'Etat-major du XIXème siècle, avec un tracé légèrement différent.

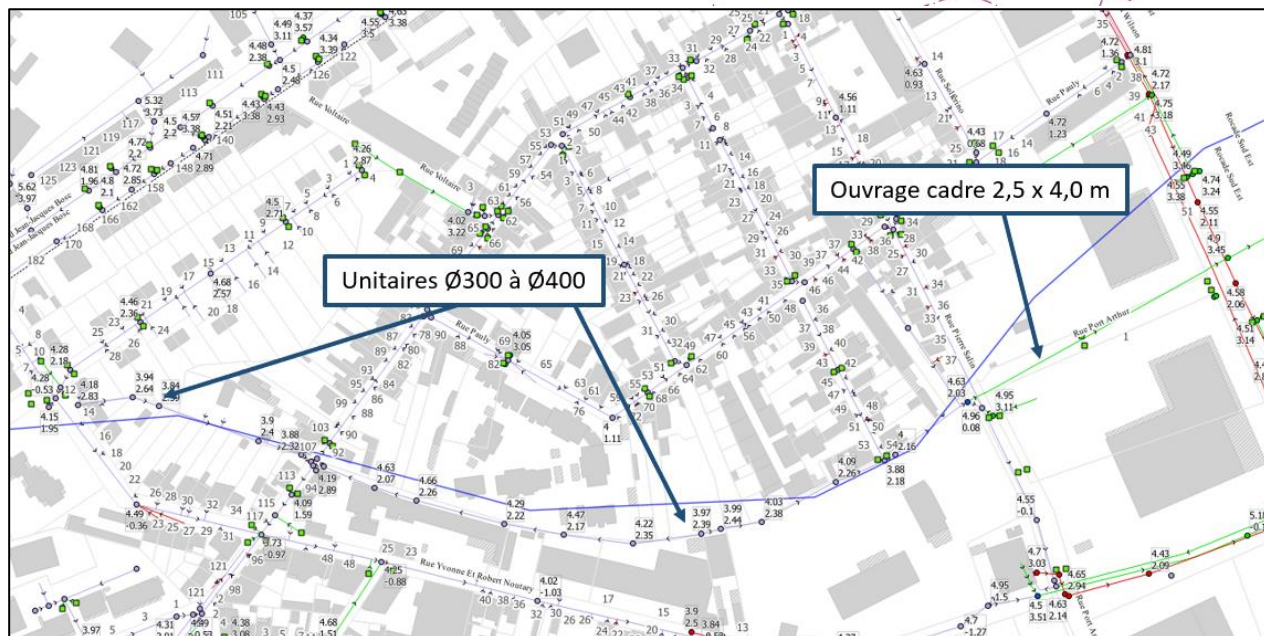
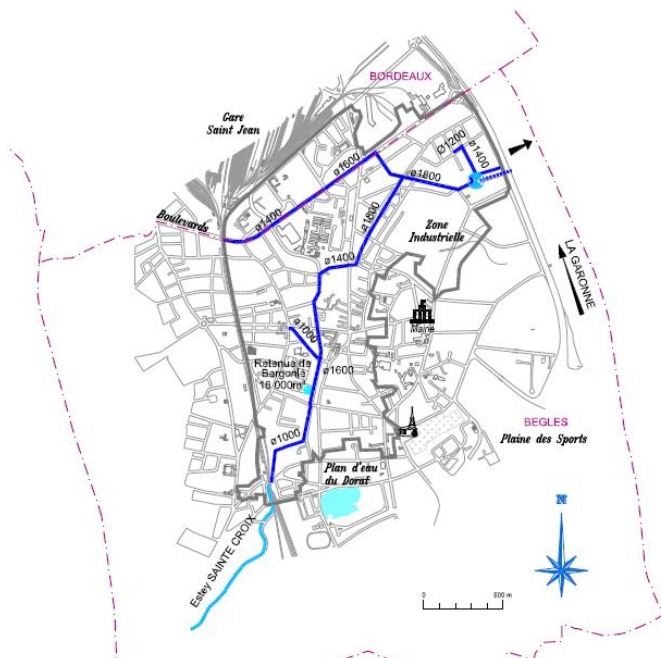


Un lien peut potentiellement être fait avec la présence à cet endroit, au Moyen-Age, du Moulin de Codonhers (lié à l'Abbaye de Sainte Croix).

Aujourd'hui, aucune trace du cours d'eau n'est visible : il est entièrement souterrain.

Un gros ouvrage d'eau pluviale (cadre de 2.5 m x 4 m) occupe possiblement une ancienne portion de l'Estey canalisé, entre la Station Noutary (rue Port Arthur) et la Garonne. En amont, l'Estey canalisé fait partie d'un réseau d'assainissement sillonnant la ville de Bègles (voir carte ci-contre des ouvrages de Bordeaux Métropole en 2007).

Etat des ouvrages existants en 2007



À la reconquête de l'Estey de la Moulinatte ?

A court ou moyen terme, la réouverture de l'Estey (totale ou partielle) sur la zone d'étude pourrait être envisagée avec :

- Une alimentation par les eaux pluviales séparatives
- Une alimentation complémentaire par la nappe qui pourra être étudiée dans le cadre des études hydrogéologiques (en cours, résultats fin 2023).

L'alimentation par l'Estey amont est actuellement et à moyen terme impossible car la totalité du bassin de collecte est unitaire et donc l'état sanitaire de l'eau ne pourrait pas être garanti. Il est néanmoins possible de ménager l'avenir en intégrant cette possibilité dans l'aménagement.

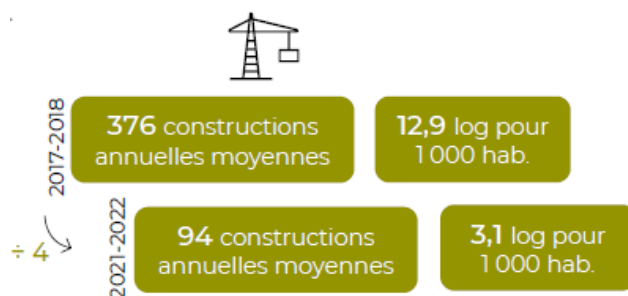
Logement

Dans le périmètre Bègles Garonne

- 1050 habitants (stable depuis 2010)
- 200 entreprises, pour 2100 emplois

Une dynamique béglaise réelle mais évoluant peu à peu (sources croisées : INSEE, Observatoire Ville de Bègles, A'Urba, etc.) :

- Une croissance soutenue et qui s'accélère (+ 756 habitants entre 2013 et 2019) : aujourd'hui la croissance de la ville de Bègles représente 7% du gain d'habitants métropolitains alors que la commune représente actuellement un peu moins de 4% de la population métropolitaine.
- Des nouveaux arrivants venant majoritairement de Bordeaux Métropole (57%).
- Plutôt des nouveaux ménages jeunes (49% de moins de 30 ans) et d'une ou deux personnes (taille moyenne 2,11 personnes par ménage) et arrivant d'abord en location (à 77%), aux revenus moyens relativement élevés (30% de professions intermédiaires et 17 % de classes moyennes supérieures).
- Une accélération de la production de logements (+450 logements par an sur les dernières années) jusqu'au coup d'arrêt de 2020 et la fin des grands projets urbains sur la commune (ZAC Quartier de la Mairie, Terres Neuves...).
- Une histoire de ville ouvrière logeant les catégories modestes, un ralentissement de la construction de logements sociaux (de 213 livraisons en 2016 à 96 livraisons en 2020) avec un rééquilibrage de l'offre pour stabiliser la part des logements sociaux dans le parc de logements autour de 28% actuellement, et une demande toujours forte (1 000 demandes en attente actuellement).
- Une augmentation des prix, en location ou en accession, qui réduit l'écart des loyers ou de l'achat par rapport à Bordeaux.



Des besoins et des inégalités sans réponse adaptée :

- Le logement représente 55% du budget pour les 10% des ménages les moins aisés
- 830 ménages béglais sont en surpeuplement dans leur logement
- Le nombre de familles monoparentales augmente
- Les nouveaux arrivants jeunes (étudiants et jeunes actifs) ne trouvent pas de réponse adaptée, notamment dans le marché locatif pour les moins de 30 ans
- L'accessibilité des espaces publics et commerces ne favorise pas le maintien à domicile des personnes âgées (41% des + de 75 ans vivent seuls à leur domicile) et peu de structures adaptées

Proposition d'objectifs pour le projet d'aménagement

- **Réaliser une programmation de logements diversifiée** permettant à toutes les compositions de ménages de trouver une offre adaptée et qualitative :
 - **Offre de logements accessibles** pour les employés, ouvriers, classes moyennes... afin de préserver un équilibre global (en lien avec le peuplement historique de la commune) et de freiner la gentrification ;
 - **Réponse aux besoins spécifiques** : étudiants, jeunes actifs, seniors, logements sociaux, accession aidée, qualité d'usage et d'habiter.

Équipements et commerces

État initial

- Peu de commerces, services et équipements sur le secteur :
 - Caractère économique marqué - plus que résidentiel - :
 - Pas de supermarché notamment (ex : Casino, Super U...)
 - Commerces de proximité situés hors secteur : Terres Neuves, place du 14 juillet, Rives d'Arcins, etc.
 - Des commerces liés à l'univers automobile et le BTP, la logistique et le commerce de gros
- Peu d'équipements publics (hormis l'école Marcel Sembat)
- Proximité immédiate des projets bordelais sur le quartier de l'Ars (de l'autre côté du boulevard Jean-Jacques Bosc) : des complémentarités à étudier tant en termes de commerces et services que d'équipements : types de commerces, d'équipements, ...

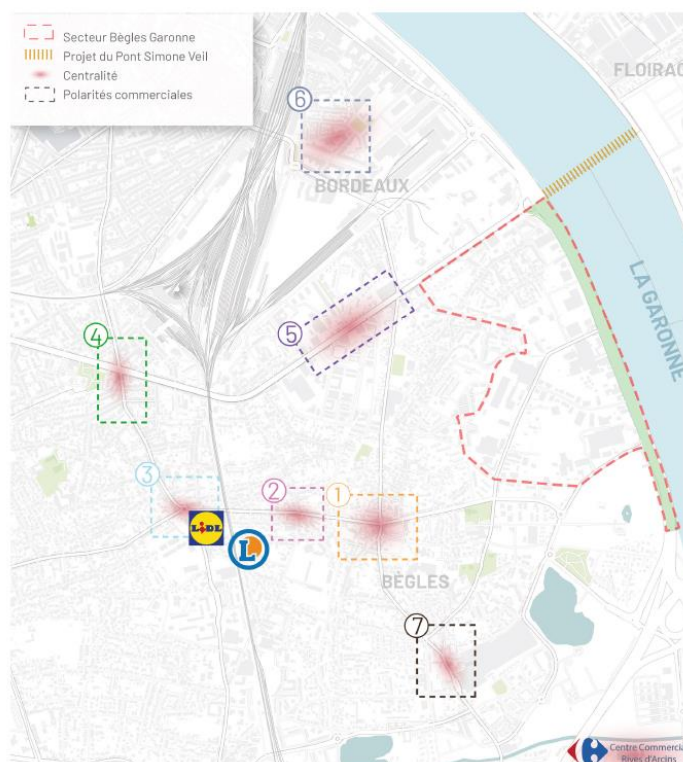


Locaux en projet	Établissement d'enseignement primaire
Commerce alimentaire	Établissement d'enseignement secondaire
Bar / Restaurant	Équipement sportif
Autre commerce	Équipement socio-culturel
Accueil du jeune enfant	Équipement de santé
Établissement d'enseignement supérieur et de recherche	Équipement de gestion des déchets
	Activités

6 polarités à proximité mais aucune sur le futur périmètre de Bègles Garonne :

Une armature commerciale du secteur Bègles Garonne se structurant principalement en 7 secteurs commerciaux :

- **Polarité 1**
Localisée sur la place du 14 juillet, le long de la Rue Léon Gambetta et la Rue Calixte Camelle comprenant entre 20 et 30 commerces. Elle se compose de commerces de proximité portée par un SPAR.
- **Polarité 2**
Localisée sur la place de la Liberté, au croisement de la Rue Léon Gambetta et la Rue Pierre et Marie Curie, comprenant une dizaine de commerces, majoritairement de proximité.
- **Polarité 3**
Localisée place des Martyrs de la Résistance comprenant une vingtaine de commerces, essentiellement de proximité, à proximité immédiate d'une offre Lidl et d'un supermarché Leclerc.
- **Polarité 4**
Au croisement entre le Boulevard Albert 1er et rue des Bègles et comprenant entre 40 et 50 commerces, la barrière de Bègles se compose de commerces de proximité et d'un alimentaire (Vival By Casino).
- **Polarité 5**
Localisée le long du Boulevard Jean Jacques Bosc, comprenant une quinzaine de commerces, essentiellement de flux.
- **Polarité 6**
A proximité de la Gare Saint-jean et de la place Ferdinand Buisson, offre de 10 à 20 commerces caractérisés par des agences de location.
- **Polarité 7**
Rue Chevalier de la Barre, caractérisée par une dizaine de commerces, adressés sur les flux.



Carte éditée en 2023

Pistes à explorer

- Estimation du potentiel de développement commercial en fonction du nombre d'habitants et d'emplois et du tissu commercial existant
- Définition et localisation des commerces, services et équipements en complément des autres pôles existants sur la commune de Bègles et le sud de Bordeaux pour trouver des complémentarités et non générer des concurrences préjudiciables à la bonne santé économique des entreprises déjà implantées.
- Définition et localisation des activités productives (services, artisanat, second œuvre, etc.) compatibles avec le projet urbain, en cherchant à intégrer au maximum les entreprises déjà présentes et en explorant là aussi les complémentarités et les services de proximité pouvant être rendus au quartier et à ses usagers.

Proposition d'objectifs pour le projet d'aménagement

- Poursuite du dialogue déjà engagé avec les acteurs économiques du territoire
- Offre de commerces, services et équipements répondant aux besoins de la population nouvelle et existante
- Répondre aux besoins des habitants actuels et futurs, en assurant une complémentarité avec les quartiers voisins, notamment le quartier de l'Ars à Bordeaux
- Permettre un fonctionnement pérenne des associations
- Couvrir les besoins scolaires des futurs habitants via un nouveau groupe scolaire et la nécessité d'un collège supplémentaire à évaluer

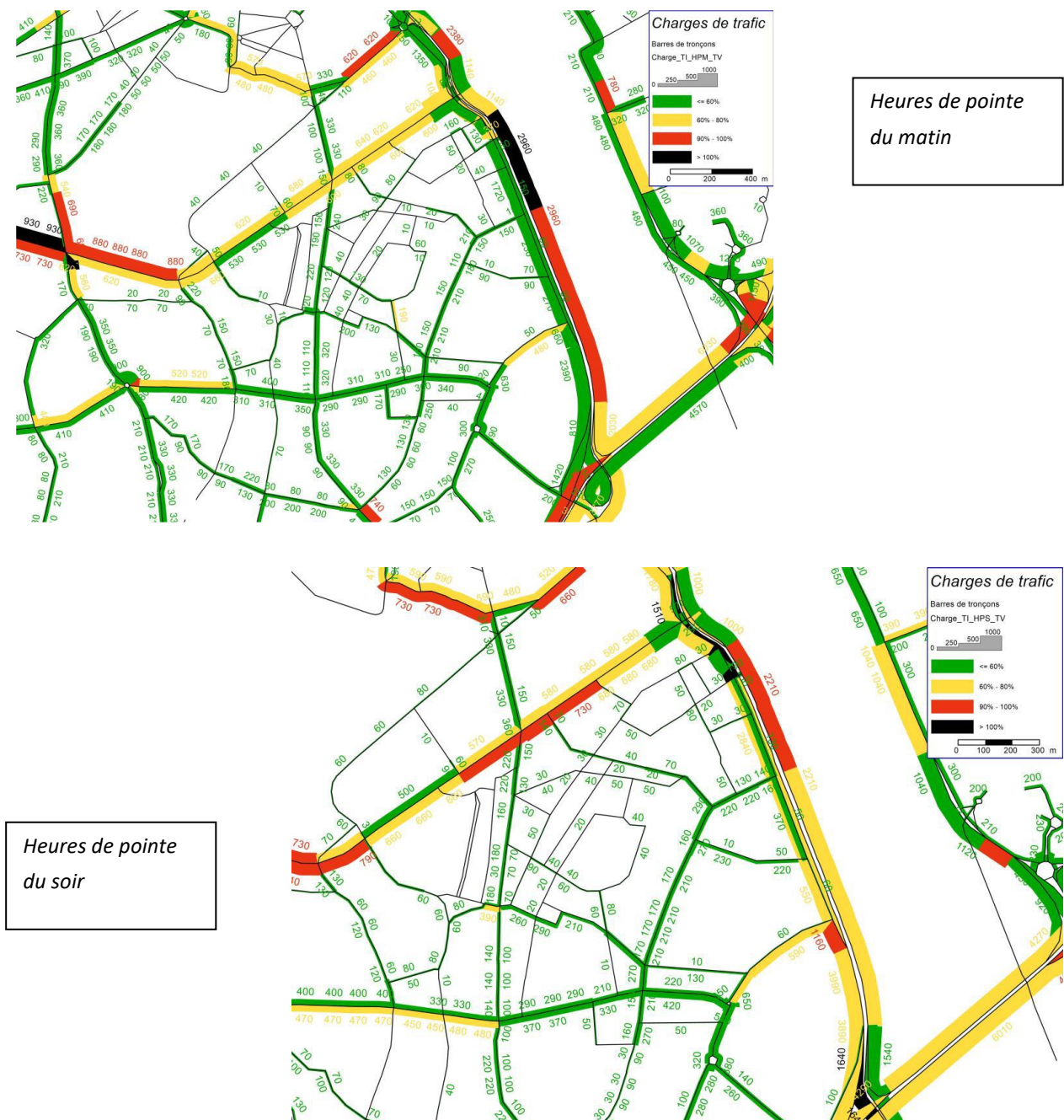
Études de trafic et la mobilité

État initial

- o Méthode

Des stations de comptage permanentes de Bordeaux Métropole existent sur les principaux axes routiers. Des comptages complémentaires ont été effectués en juin 2022 sur tout le périmètre d'étude. L'ensemble de ces données a permis d'alimenter et caler un modèle numérique, intégrant également en données d'entrée le Modèle Multimodal Métropolitain qui permet d'intégrer dans les simulations tous les projets d'aménagement et construction recensés par Bordeaux Métropole.

- o Résultats en état initial



L'ex A631 dite « l'Estacade », le boulevard Jean-Jacques Bosc et la rue des 4 Casters sont les axes les plus chargés, matin et soir. Chaque jour, 16 000 véhicules empruntent l'Estacade dans chaque sens. Un trafic anormalement élevé peut

être identifié sur les rues Pauly et Sembat, traduisant probablement un « shunt » du carrefour correspondant au futur débouché du Pont Simone Veil.

La desserte en transport en commun et l'accessibilité vélo des deux quartiers Sembat et IBA sont aujourd'hui faibles.



Pour les déplacements piétons, trois points ressortent des échanges avec les habitants :

- Un accès piéton à renforcer vers le groupe scolaire
- Un partage de l'espace compliqué dans les rues de Bordet - Marcel Sembat (trottoirs étroits, stationnement voiture, circulation relativement importante et avec des vitesses inadaptées)
- Aucune connexion existante avec la Garonne

Aucune problématique particulière de stationnement n'est apparue en état actuel. En raison de la sensibilité au risque inondation, les parkings souterrains seront interdits sur la majeure partie du quartier Bordet - Marcel Sembat (règle du Plan de Prévention du Risque Inondation - PPRI)

Photo de la rue Sembat (2023) © Bordeaux Euratlantique

Pistes à explorer

- Étudier l'effet de l'ouverture du Pont Simone Veil (nouvelles répartitions du trafic)
- Modéliser les effets d'une réduction du nombre de voies de l'Estacade

Proposition d'objectifs pour le projet d'aménagement

- Réfléchir au partage de l'espace entre les différents modes de déplacement
- Réfléchir aux pistes d'action pour apaiser les circulations dans le quartier d'échoppes
- Intégrer une boucle logistique cohérente avec les implantations industrielles, artisanales ou logistiques pour limiter la circulation de poids lourds à certaines rues
- Intégrer un maillage d'itinéraires vélo, connecté aux quartiers avoisinants (béglais et bordelais)
- Engager une stratégie de mutualisation du stationnement, en lien avec la future ligne de transport en commun en site propre (parking relais par exemple) et avec un point de vigilance sur les potentiels reports de stationnement sur le quartier Marcel Sembat
- Intégrer dans l'aménagement une ambition élevée en matière de services de mobilités (autopartage, location de vélo cargo, etc.)

LA CONCERTATION ET LE CALENDRIER

La concertation sur la ZAC Bègles Garonne intervient en parallèle des études d'avant-projet, de l'étude d'impact et de la désignation du futur maître d'œuvre. Tout en ouvrant la phase pré-opérationnelle, elle permet de recueillir les avis et propositions du public sur le projet urbain afin de le préciser.

3 séquences principales

Le dispositif de concertation sur la ZAC se compose de trois thèmes -soit 3 séquences- courant jusqu'au 30 juin 2024. Il prévoit une participation active du public pendant les réunions et ateliers, des contributions écrites (registre de la concertation) ainsi que des contributions spontanées par courrier ou par l'intermédiaire des médiateurs de la Maison du Projet de Bordeaux Euratlantique, ouverte au public en semaine et le lundi au 74/76 rue Carle Vernet à Bordeaux. Il prévoit également diverses modalités complémentaires pour favoriser les expressions : questionnaire, cahier d'acteurs, forum de contributions, réunions d'acteurs...

PERIMETRE DU PROJET URBAIN (4E TRIMESTRE 2022)

La 1ère phase, a permis de mettre à disposition un dossier de concertation et de mettre en place des dispositifs de contribution et d'échanges : registres papier et numériques, murs à idées, implications des médiateurs de la Maison du projet. Lors de la réunion publique du 17 octobre 2022 (salle Saint-Maurice à Bègles), qui a rassemblé environ 150 personnes, M. le Maire de Bègles et l'EPA ont présenté les acteurs, le dispositif de concertation proposé et le périmètre de projet.

DIAGNOSTIC DU TERRITOIRE (JANVIER - AVRIL 2023)

Pour la 2^{ème} séquence, entre janvier et avril 2023, plusieurs formats d'échanges ont été proposés afin de partager un diagnostic du territoire :

- Trois balades urbaines (à pied les 14 et 21 janvier, à vélo le 28 janvier). Chaque balade urbaine a réuni entre 25 et 40 participants.
- Une réunion publique le 1er mars (salle Saint-Maurice). Elle a rassemblé une centaine de personnes pendant plus de 2 heures. Une synthèse des diagnostics pilotés par l'EPA en 2022 y a été présentée.
- Deux ateliers thématiques le 15 mars (Artificialisation / Îlots de chaleur et Mobilités) et 4 avril (Biodiversité, Inondation, Démographie/économie) (salle ChapitÔ à Bègles), alimentés par les premiers éléments de diagnostic de l'étude d'impact en cours de réalisation. Ces ateliers techniques ont permis une présentation plus détaillée de ces diagnostics et des échanges nourris pour la petite quinzaine de participants présents pour chaque atelier.

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT DU PROJET URBAIN (JUSQU'AU 30 JUIN 2024)

Le partage des grandes orientations permettra à la maîtrise d'œuvre de composer un plan guide global à l'échelle de la ZAC. Les temps participatifs seront variés et des nouveaux formats seront mis en œuvre dans une logique collaborative.

Les modalités d'organisation

LES REUNIONS PUBLIQUES

Chaque séquence de la concertation préalable sera ponctuée d'une réunion publique (ou plusieurs pour la dernière séquence) organisée en relation avec Bordeaux Métropole et la Ville de Bègles. Ces rendez-vous seront placés sous la présidence du maire de Bègles.

LES ATELIERS

Des visites « point de vue » ont été organisées pour découvrir sous des angles variés les volumes, perspectives et paysages du territoire. Les parcours se sont faits à pied et à vélo, selon les thèmes et les sites à visiter.

Deux ateliers thématiques ont porté sur le diagnostic.

Pour la dernière séquence, des ateliers participatifs recueilleront les attentes et propositions des habitants sur le projet urbain pour les décliner ensuite dans chaque secteur de la ZAC Bègles Garonne, par exemple : les enjeux urbains et les

besoins du territoire (commerces et entreprises, équipements de loisirs, culturels et sportifs, logements, écoles, espaces publics, déplacements, stationnement, lien au fleuve...).

POUR BIEN S'INFORMER ET PARTICIPER

Pendant toute la durée de la concertation, le dossier de concertation et un registre pourront être consultés à la Maison du projet de Bordeaux Euratlantique et à la mairie de Bègles. Chaque présentation ou documentation est consultable en ligne sur le site de Bordeaux Euratlantique et en format papier à la Maison du projet et à la mairie de Bègles. Les compte-rendu sont également partagés.

La concertation est annoncée dans la presse locale et sur le site de Bordeaux Euratlantique et de la ville de Bègles. Un plan d'information donne les indications utiles sur les dates et les modalités de participation et ce tout au long de la concertation.

Et après la concertation ?

Le bilan de la concertation retracera les thèmes et points particuliers abordés avec le public, ainsi que les pistes évoquées par le maître d'ouvrage pour affiner encore le projet.

Le dialogue se poursuivra au rythme des différentes étapes réglementaires et volontaires. L'objectif est d'associer les habitants, le tissu associatif et socio-économique béglais sous différentes formes afin de permettre l'expression la plus large possible : de l'architecture à la culture, de l'écologie aux procédés constructifs, de la production d'énergie renouvelable au choix des essences végétales...

Le phasage de la ZAC

LES ETAPES REGLEMENTAIRES

- Concertation préalable à la création de la ZAC : du 1er octobre 2022 au 30 juin 2024
- Etude d'impact et Etat initial de l'environnement
- Dossier de création de la ZAC (tous secteurs)
- Dossier d'Autorisation environnementale
- Accord sur le programme des équipements publics (Bordeaux Métropole / Ville de Bègles)
- Dossier de réalisation
- Déclaration d'utilité publique
- Mise en compatibilité du PLU

La ZAC Bègles Garonne se construit à partir d'un périmètre unique et d'une même DUP.

LE CALENDRIER DE REALISATION

Un maître d'œuvre unique sera désigné fin 2023 ou début 2024. Les acquisitions foncières des secteurs Bordet / Marcel Sembat et IBA seront décalées dans le temps, ce qui induit des périodes successives de réalisation à compter de 2025.



LES ACTEURS INSTITUTIONNELS DE LA ZAC BEGLES GARONNE

bordeaux Euratlantique

Un nouveau patrimoine commun

Maître d'ouvrage de la ZAC Bègles Garonne, Bordeaux Euratlantique réunit l'ensemble des métiers de l'aménagement urbain. Le droit de préemption, la maîtrise foncière et la maîtrise d'ouvrage des espaces publics s'opèrent en coordination avec les différents projets publics et privés au sein de l'OIN Bordeaux Euratlantique.



En lien direct avec l'EPA Bordeaux Euratlantique, la Ville de Bègles a participé à l'ensemble des réflexions urbaines comme aux premières périodes de concertation. Cette collaboration active se poursuit dans le cadre de groupes de travail mensuels et des différents diagnostics techniques qui alimentent les étapes réglementaires.



Regroupant 28 communes, Bordeaux Métropole est en charge de l'urbanisme, l'habitat, l'environnement, l'eau et l'assainissement, les transports urbains et scolaires, les déplacements, la voirie, la signalisation, le stationnement. L'établissement public gère en outre tous les équipements du quotidien qui améliorent le cadre de vie des habitants de l'agglomération. Il concrétise également des projets urbains de grande envergure : le tramway, l'aménagement des quais, le pont Jacques-Chaban-Delmas... et pilote 3 Opérations d'Intérêt Métropolitain (OIM) autour de l'aéroport, du campus et du port de Bordeaux. Ses services contribuent aux Comités de pilotage de l'EPA Bordeaux Euratlantique consacrés à des problématiques métropolitaines, comme la transformation des berges et de l'estacade.



En fonction de la programmation et des équipements publics, les collectivités telles que la région Nouvelle-Aquitaine ou le département de la Gironde pourront intervenir.



COMMENT PARTICIPER

Cette consultation se déroulera du 1^{er} octobre 2022 au 30 juin 2024.

Les personnes intéressées pourront, pendant la période indiquée ci-dessus, prendre connaissance des dossiers de la concertation et de toute la documentation présentée au fur et à mesure :

- à la **Maison du Projet Bordeaux Euratlantique**, du mardi au samedi de 14h à 18h30.
- à la **mairie de Bègles, au bureau de la direction de l'aménagement durable et de l'animation du territoire**, le lundi de 13h à 18h30 et du mardi au vendredi de 8h30 à 17h sans interruption.

Ce document sera également consultable sur le site internet de l'EPA Bordeaux-Euratlantique : www.bordeaux-euratlantique.fr

Pendant toute la durée de la concertation, des observations et propositions pourront aussi être adressées, avant clôture de la consultation 30 juin 2024, à l'EPABE :

- par écrit, sur le registre ouvert à la Maison du Projet précitée, à la mairie de Bègles et via le site www.bordeaux-euratlantique.fr
- par correspondance, à l'EPABE (« Immeuble Le Prélude » - 140 rue des Terres de Borde - CS41717 - 33081 BORDEAUX cedex)
- par voie électronique, à l'adresse : concertation@bordeaux-euratlantique.fr

Toute personne pourra, à sa demande et à ses frais, obtenir communication auprès de l'EPA Bordeaux Euratlantique du dossier de la concertation, pendant toute la durée de celle-ci.

Dans un délai de trois mois après la fin de la concertation, le bilan et les mesures que l'EPA Bordeaux Euratlantique jugera nécessaires pour tenir compte des enseignements de la concertation seront établis par son conseil d'administration et publiés, pendant un an, sur le site internet : www.bordeaux-euratlantique.fr

Ils seront communiqués à toute personne qui en fera la demande à l'EPA Bordeaux-Euratlantique.

bordeaux
EURATLANTIQUE
Un nouveau patrimoine commun