

Registre des Délibérations du Conseil Municipal

DE LA VILLE DE BEGLES

SÉANCE DU 17 décembre 2024

DÉLIBÉRATION N°2024_117

OBJET : OIN BORDEAUX EURATLANTIQUE - SECTEUR BÈGLES GARONNE - APPROBATION DU DOSSIER DE CRÉATION DE LA ZAC BÈGLES GARONNE - AVIS DE LA COMMUNE

Le 17 décembre 2024, 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 **11 décembre 2024**.

Étaient présents : M. Clément ROSSIGNOL PUECH, Mme Edwige LUCBERNET, M. Marc CHAUVET, Mme Nadia BENJELLOUN-MACALLI, M. Vincent BOIVINET, Mme Amélie COHEN-LANGLAIS, M. Olivier GOUDICHAUD, Mme Fabienne CABRERA, M. Pierre OUALLET, Mme Christelle BAUDRAIS, Mme Catherine CAMI, 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, M. Guénohé JAN, Mme Marie-Laure PIROTH, Mme Laure DESVALOIS, M. Nabil ENNAJHI, M. Florian DARCOS, M. Idriss BENKHELOUF, M. Aurélien DESBATS, M. Christian BAGATE, M. Mohammed MICHRAFY, M. Alexandre DIAS, Mme Isabelle TEURLAY NICOT, M. Christophe THOMAS, Mme Seynabou GUEYE.

S'étaient fait excuser et avaient donné délégation :

Mme Sylvaine PANABIERE donne procuration à M. Vincent BOIVINET, Mme Typhaine CORNACCHIARI donne procuration à Mme Edwige LUCBERNET.

Absents :

Mme Fabienne DA COSTA, M. Kewar CHEBANT

Secrétaire de la séance : M. Idriss BENKHELOUF

Monsieur Olivier GOUDICHAUD expose :

Intégré dès l'origine au périmètre de l'OIN, le territoire dit de "Bègles Garonne" avait été identifié comme site d'un projet urbain, avec un lancement décalé dans le temps.

Troisième grand territoire des projets urbains de Bordeaux Euratlantique après Saint-Jean Belcier et Garonne Eiffel, ce site couvre près de 81 hectares.

Ce 3ème projet d'envergure qui sera mené sur l'OIN appelle désormais la formalisation d'une programmation dédiée, tenant compte de l'existant et définissant les conditions de sa mise en œuvre dans le cadre de la procédure de Zone d'Aménagement Concerté (ZAC).

Cette procédure du Code de l'urbanisme (articles L.311-1 et suivants) permet la mise en œuvre simultanée de l'ensemble des prérequis et outils nécessaires au projet d'aménagement envisagé sur le secteur Bègles Garonne :

- La définition d'un projet global, qui permet une lisibilité et une appropriation par les élus et les habitants ou usagers. La soutenabilité de ce projet global est évaluée via une étude d'impact dédiée qui analysera les enjeux environnementaux du territoire et leur prise en compte ;
- Un besoin d'action foncière publique. Cette action foncière permettra une régulation des projets privés et des acquisitions via des outils de type expropriation, remembrement, etc. ;
- Un besoin de financement de l'opération (notamment le financement des espaces et équipements publics) ;
- Une capacité de mise en compatibilité du PLU.

La concertation engagée dès 2018 dans le secteur Bordet / Marcel Sembat avait permis d'identifier un ensemble d'enjeux saillants qui seront intégrés à toutes les échelles du projet urbain. Il s'agit notamment de :

- La prise en compte des enjeux climatiques tels qu'identifiés par le GIEC ;
- La limitation des impacts en matière de carbone (mobilité, sourcing des matériaux, process de construction, usages...) ;
- La valorisation de la biodiversité (désartificialisation, renaturation,...)

Une nouvelle séquence de concertation a été initiée en 2022 et a pris forme à travers des balades urbaines, des réunions publiques, des ateliers thématiques et un forum des contributions réunissant, au total, plusieurs centaines de participants et produisant près de 800 contributions.

Par ailleurs, un comité citoyen et un comité scientifique ont été créés et ont largement contribué à enrichir les débats et les réflexions.

Cette démarche a ainsi permis d'affiner les éléments saillants de ce projet stratégique en vue de la définition d'un plan guide partagé avec l'ensemble des parties prenantes de ce projet.

Les principaux objectifs du projet urbain sont les suivants :

- **L'eau, les sols et la biodiversité comme matrice structurante du projet**

Retrouver le lien entre la ville et la Garonne permet de restituer la géographie du marais et des esteyes progressivement dégradée par l'urbanisme du XXème siècle pour composer la matrice paysagère du renouvellement urbain de la zone d'activité.

Dans cette perspective, un grand parc « habité » dilate l'épaisseur de la berge et se prolonge au sein des quartiers dans les derniers vestiges de sols plantés du secteur qui seront largement augmentés pour composer la matrice paysagère d'une vaste aire urbaine délimitée par l'avenue du Maréchal Leclerc et le quai du Président Wilson.

Ce principe engage la transformation des sols étanches et dégradés en sols fertiles et favorables à la biodiversité. La gestion des eaux pluviales en surface, grâce à un travail fin sur le nivellement, s'intègre dans l'armature verte ainsi complétée.

Le risque d'inondation est une composante historique du territoire de Bègles Garonne. En intégrant un impératif de non-aggravation du risque pour le déjà-là ainsi qu'une perspective de changement climatique, ce risque est intégré comme condition de la fabrique du projet dans le cadre des aménagements urbains (espaces publics) et du tissu urbain (formes urbaines et édifices).

• Un travail sur les densités en continuité avec l'existant

Le projet vise à adapter la dynamique métropolitaine au contexte singulier du « village urbain » de Bègles avec le principe d'une couture urbaine fine qui autorise l'augmentation des gabarits / morphologies du village en limite des quartiers habités parallèlement à une réponse plus dense dans le cadre du grand parc paysager de la Garonne métropolitaine.

• Régionalisme critique et art de bâtir du nouveau régime climatique

Bègles Garonne inscrit ses ambitions architecturales et urbaines dans une conception appelée « régionalisme critique », désormais bioclimatique, appuyée sur la rencontre des typologies résidentielles et constructives de Bègles et qui sont voisines du projet (échoppes du cœur du Marcel Sembat, les immeubles à cour du Pré-Lacoste, les bâtiments industriels permanents du sud, le quartier jardin du quartier des Sécheries... et les impératifs d'une meilleure prise en compte des exigences environnementales : réponse aux politiques d'atténuation (bas carbone, frugalité, choix des ressources mobilisées biosourcées, locales, etc.), et aux politiques d'adaptation (confort d'été, ventilation naturelle, résilience face aux risques d'inondation, etc.).

Le confort, en particulier le confort d'été, est au cœur de la conception urbaine et architecturale avec l'objectif de faire du futur quartier un refuge climatique face aux fortes chaleurs permettant des parcours et des lieux de fraîcheur confortables avec un abaissement conséquent des températures *via* la combinaison d'une gestion des eaux pluviales à ciel ouvert permettant le maintien d'écosystèmes végétaux humides.

Cette ambition se conjugue avec la Stratégie Nationale Bas Carbone qui vise la neutralité carbone en 2050 (atténuation carbone) mais aussi un impératif de qualité d'usage pour les logements, portée par Bordeaux Euratlantique comme une exigence fondamentale des projets immobiliers (adaptation aux changements climatiques).

• Urbanisme planifié, urbanisme partenarial, urbanisme expérimental

La mutation de Bègles Garonne conjugue trois stratégies opérationnelles : celle de la maîtrise foncière, celle de la négociation avec les acteurs privés qui deviennent des partenaires dynamiques du projet urbain, celle de l'occupation temporaire, de l'expérimentation urbaine comme levier de mutation et de gestion de certaines emprises au profit de nouveaux usages d'une préfiguration du changement et d'une évolution des pratiques et des méthodes de l'aménagement d'un secteur de projet urbain.

La programmation prévisionnelle est la suivante :

Le programme global prévisionnel des constructions, neuves ou réhabilitées, est au maximum de 500 000 m² de SDP (Surfaces de plancher constructible).

La programmation urbaine se décline de la manière suivante :

- 300 000 m² à 350 000 m² de SDP de logements ;
- 100 000 m² à 150 000 m² de SDP de bureaux, locaux d'activités, de commerces et d'équipements publics et collectifs et d'hôtels.

La création de la ZAC, en secteur OIN, revient au Préfet après avis de l'EPCI compétent en matière de PLU (Bordeaux Métropole) et de la commune.

L'avis de la Ville est donc sollicité dans ce cadre.

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 L311-1et 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 d'administration de l'EPA Euratlantique en date du 28 novembre 2024 relative à l'approbation du bilan de la concertation préalable à la création de la ZAC Bègles Garonne et du dossier de création de la ZAC

VU le projet de dossier de création annexé à la présente délibération

CONSIDÉRANT que le dispositif de concertation préalable mis en œuvre pour ce projet dès sa période de lancement, a permis d'associer efficacement l'ensemble des acteurs en vue de la rédaction d'un plan guide et d'orientations structurantes

CONSIDÉRANT que cette concertation a permis de définir un projet ambitieux pour notre territoire en adéquation avec la préservation de sa typicité, de ses qualités et de son histoire

CONSIDÉRANT que la création d'une ZAC sur le secteur Bègles Garonne est un outil adapté en vue du financement et de la réalisation de l'ensemble des équipements publics et des aménités indispensables à notre territoire dans une perspective de long terme

DÉCIDE

Article 1 : Donne un avis FAVORABLE au dossier de création de la ZAC Bègles Garonne annexé à la présente délibération.

Article 2 : Autorise Monsieur le Maire, ou son représentant, à signer tous les actes nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

VOTANTS : 33		VOIX
Pour	27	
Contre	6	M. Christian BAGATE, M. Mohammed MICHRAFY, M. Alexandre DIAS, Mme Isabelle TEURLAY NICOT, M. Christophe THOMAS, Mme Seynabou GUEYE

ADOPTÉE À LA MAJORITÉ

Fait et délibéré le 17 décembre 2024

LE/LA SECRÉTAIRE DE SÉANCE,

M. Idriss BENKHELOUF

POUR EXTRAIT CONFORME,

LE MAIRE,

M. Clément ROSSIGNOL PUECH

CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 28/11/2024
DOSSIER DE CREATION DE LA ZAC BEGLES GARONNE

PIECES CONSTITUTIVES

- I. Rapport de présentation
- II. Plan de situation
- III. Plan du périmètre
- IV. Régime de la ZAC au regard de la Taxe d'Aménagement
- V. Etude d'impact

I. Rapport de présentation

SOMMAIRE

Table des matières

PREAMBULE	3
1. PERIMETRE DU PROJET	5
1.1. <i>Le contexte</i>	<i>5</i>
1.2. <i>Le Périmètre de la ZAC</i>	<i>10</i>
1.3. <i>Le territoire de projet</i>	<i>11</i>
1.4. <i>La structure foncière.....</i>	<i>13</i>
2. OBJETS ET JUSTIFICATION DU PROJET	15
3. ENVIRONNEMENT / ETAT INITIAL DU SITE	19
3.1. <i>Le milieu physique</i>	<i>19</i>
3.2. <i>Le milieu naturel.....</i>	<i>20</i>
3.3. <i>Le patrimoine et les paysages</i>	<i>20</i>
3.4. <i>Le milieu humain</i>	<i>21</i>
4. LE PROGRAMME PREVISIONNEL DU PROJET	22
5. RAISONS DU CHOIX DU PROJET AU REGARD DES DISPOSITIONS D'URBANISME EN VIGUEUR ET DE L'INSERTION DANS L'ENVIRONNEMENT URBAIN ET NATUREL	23
5.1. <i>Présentation du projet retenu</i>	<i>23</i>
5.2. <i>Le projet au regard des dispositions d'urbanisme en vigueur</i>	<i>31</i>
5.3. <i>Raisons du choix du projet au regard de l'insertion du projet dans l'environnement urbain et naturel</i>	<i>33</i>

Préambule

Le territoire de Bègles Garonne est situé dans le périmètre de l'Opération d'Intérêt National Bordeaux Euratlantique depuis sa création en 2010. Le projet urbain envisagé sur ce territoire est ainsi sous maîtrise d'ouvrage de l'Établissement Public d'Aménagement (EPA) Bordeaux Euratlantique.

À la suite du lancement d'un appel d'offres de maîtrise d'œuvre urbaine pour le projet urbain Bègles Garonne, le groupement piloté par germe&JAM, mandataire, a été désigné lauréat le 14 décembre 2023.

En amont de cette consultation, l'EPA a aussi mobilisé pour réaliser l'étude d'impact un groupement sous la direction de SYSTRA, accompagné de PROLOG (Hydrologie), EXPLAIN (mobilité), BIOTOPE (biodiversité), VIZEA (bas-carbone), et BURGEAP (pollution).

L'équipe de maîtrise d'œuvre est un groupement pluridisciplinaire composé de divers co-traitants : l'agence germe & JAM (architectes et mandataires du groupement), l'atelier Paysage Bruel Delmar (paysagiste), d'Alto Step (VRD & études environnementales), de l'atelier d'écologie urbaine AEU (biodiversité), de Scène Publique (éclairage) et d'ETC (mobilités). On peut citer parmi les sous-traitants ISL (hydrologie).

Plusieurs missions ont été déjà confiées à l'équipe de maîtrise d'œuvre dans le cadre de l'accord-cadre de maîtrise d'œuvre urbaine pour le projet Bègles Garonne, dont l'élaboration du plan guide qui a permis de préciser et faire évoluer le projet depuis la proposition retenue lors de l'appel d'offres.

Ces évolutions sont notamment consécutives :

- A l'avancement d'études techniques portées ou non par l'EPA (études sur la mobilité, sur l'hydraulique et la prise en compte du risque inondation, sur la biodiversité, sur la qualité des sols, etc.) ;
- Aux propositions d'amélioration faites par les différents partenaires de l'EPA (Etat, collectivités territoriales, ...) ;
- Aux observations du public associé tout au long de la procédure de concertation lancée par l'EPA pour le projet Bègles Garonne conformément aux délibérations de conseil d'administration de l'établissement public du 17 juin 2022, du 27 juin 2023 et du 14 juin 2024 et dont le bilan doit être approuvé par délibération du 28/11/2024.

Ce plan guide reste évolutif, puisque le processus de construction du projet continue. Toutefois, le projet urbain a atteint une maturité suffisante pour permettre la création d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) dont le présent rapport de présentation constitue une des pièces du dossier.

La ZAC est une procédure d'urbanisme opérationnel dont les modalités de création sont édictées par les articles L 311-1 et suivants et R 311-1 et suivants du Code de l'urbanisme. Selon l'article R 311-2, le dossier de création comprend :

« a) Un rapport de présentation, qui expose notamment l'objet et la justification de l'opération, comporte une description de l'état du site et de son environnement, indique le programme global prévisionnel des constructions à édifier dans la zone, énonce les raisons pour lesquelles, au regard des dispositions d'urbanisme en vigueur sur le territoire de la commune et de l'insertion dans l'environnement naturel ou urbain, le projet faisant l'objet du dossier de création a été retenu ; »

b) Un plan de situation ;

c) Un plan de délimitation du ou des périmètres composant la zone ;

d) L'étude d'impact définie à l'article [R. 122-5](#) du code de l'environnement lorsque celle-ci est requise en application des articles [R. 122-2](#) et [R. 122-3-1](#) du même code.

Le dossier précise également si la part communale ou intercommunale de la taxe d'aménagement sera ou non exigible dans la zone. »

Au cas présent, l'étude d'impact intègre en outre l'étude de faisabilité sur le potentiel de développement en énergies renouvelables de la zone prévue à l'article 128-4 du code de l'urbanisme.

Une fois approuvé par délibération du Conseil d'Administration de l'EPA (du 28 novembre 2024), le dossier de création recevra l'avis de Bordeaux Métropole dans les 3 mois suivant cette approbation.

Après avis de l'autorité environnementale et mise à disposition du public, la décision de création de ZAC reviendra ensuite au Préfet, par le biais d'un arrêté, dans la mesure où cette opération est située dans l'Opération d'Intérêt National (OIN) Bordeaux Euratlantique, créée par décret en date du 5 novembre 2009.

1. Périmètre du projet

1.1. Le contexte

1.1.1. L'Opération d'Intérêt National Bordeaux Euratlantique

L'attractivité de la Gironde ne se dément pas. Son dynamisme démographique est ainsi continu, à l'instar d'autres régions littorales du sud et de l'ouest de la France métropolitaine. La croissance démographique du département est particulièrement forte depuis 2000. Début 2021, 1.65 millions d'habitants y résident.

Tous les territoires du département, qu'ils soient urbains ou ruraux, bénéficient de cet essor démographique, les espaces périurbains en profitant le plus. En complément de l'attractivité du littoral, deux dynamiques nouvelles sont particulièrement apparentes : le retour à la croissance des villes-centres et des espaces ruraux.

La croissance démographique de Bordeaux Métropole est, entre 2010 et 2021, de 15 % environ, soit plus du triple de la moyenne nationale (4.4 %). La population en 2021 de Bordeaux Métropole atteint ainsi les 813 514 habitants.

En 2009, dans la volonté d'équilibrer le développement de la métropole, d'engager un vaste mouvement d'investissements publics au bénéfice de quartiers longtemps restés en marge de l'hypercentre, de rompre avec un modèle de développement fondé sur l'artificialisation des sols en saisissant l'opportunité offerte par l'ouverture de la LGV Sud Europe Atlantique jusqu'à Bordeaux, l'Opération d'Intérêt National (OIN) Bordeaux Euratlantique a été créée à l'initiative des collectivités locales, avec l'appui de l'État, au service de leur territoire.

L'objectif assigné à l'OIN est d'apporter une réponse proportionnée aux défis rencontrés par le territoire métropolitain, en œuvrant activement à :

- **Lutter contre l'étalement urbain**, en limitant drastiquement la consommation foncière pour les besoins du développement, en privilégiant le recours au renouvellement urbain ;
- **Anticiper les effets du changement climatique**, par la création d'espaces de nature dans la ville dense, la limitation de l'imperméabilisation des sols et la réduction des émissions des gaz à effet de serre générées par les activités humaines (habitat, travail, production, mobilités, construction, etc.) ;
- **Développer l'emploi** et permettre un accès aisé pour les ménages à l'ensemble des aménités nécessaires à la vie quotidienne et à l'épanouissement social, physique et culturel, par la réduction des distances entre domicile, travail, équipements et services de proximité et par le développement des services de mobilité ;
- **Faciliter l'intégration et le bien-vivre** de toutes les catégories sociales dans le cœur de la ville, par une politique volontariste de maîtrise du coût du logement, de mixité résidentielle à toutes les échelles, et de développement des espaces publics appropriables par tous.

Bordeaux Euratlantique est ainsi l'une des plus vastes opérations d'aménagement de France avec une superficie de 738 ha sur les communes de Bordeaux, Bègles et Floirac. Elle vise à tirer parti d'importantes potentialités foncières issues de friches industrielles et de zones d'activités en décroissance pour des quartiers en extension du centre de la métropole bordelaise.

L'Opération d'Intérêt National Bordeaux Euratlantique promue par décret du 5 novembre 2009 s'est traduite par la création d'un Établissement Public d'Aménagement (EPA) par décret du 22 mars 2010.

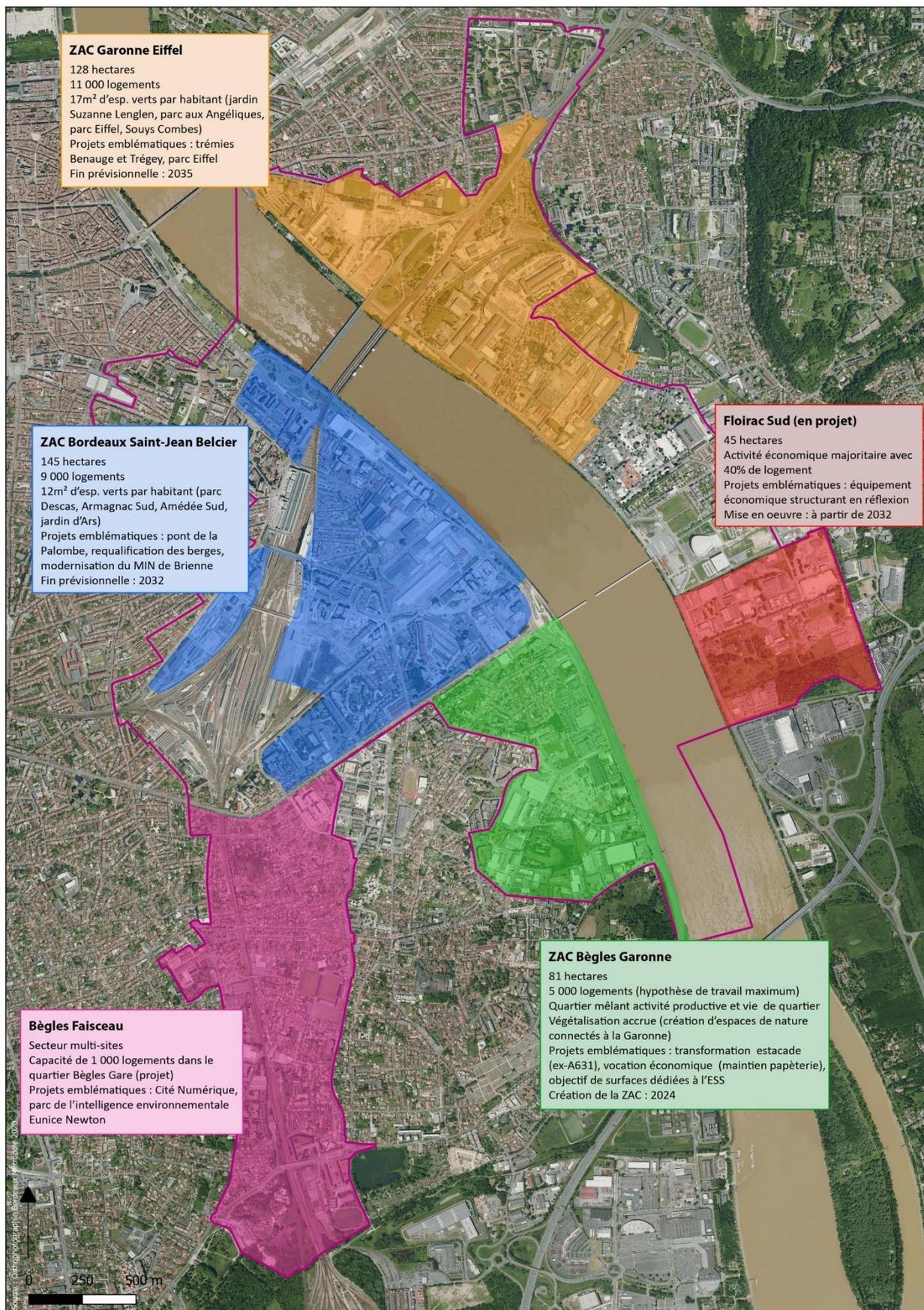
L'établissement public est maître d'ouvrage et ensembleur de la démarche de projet. Il incarne et met en œuvre les ambitions de l'État et des collectivités, dans le cadre d'un partenariat étroit avec ces différents acteurs.

L'objectif global porté par l'Opération d'Intérêt National est la construction, d'ici 2040, de 25 000 logements et l'accueil de 30 000 emplois.

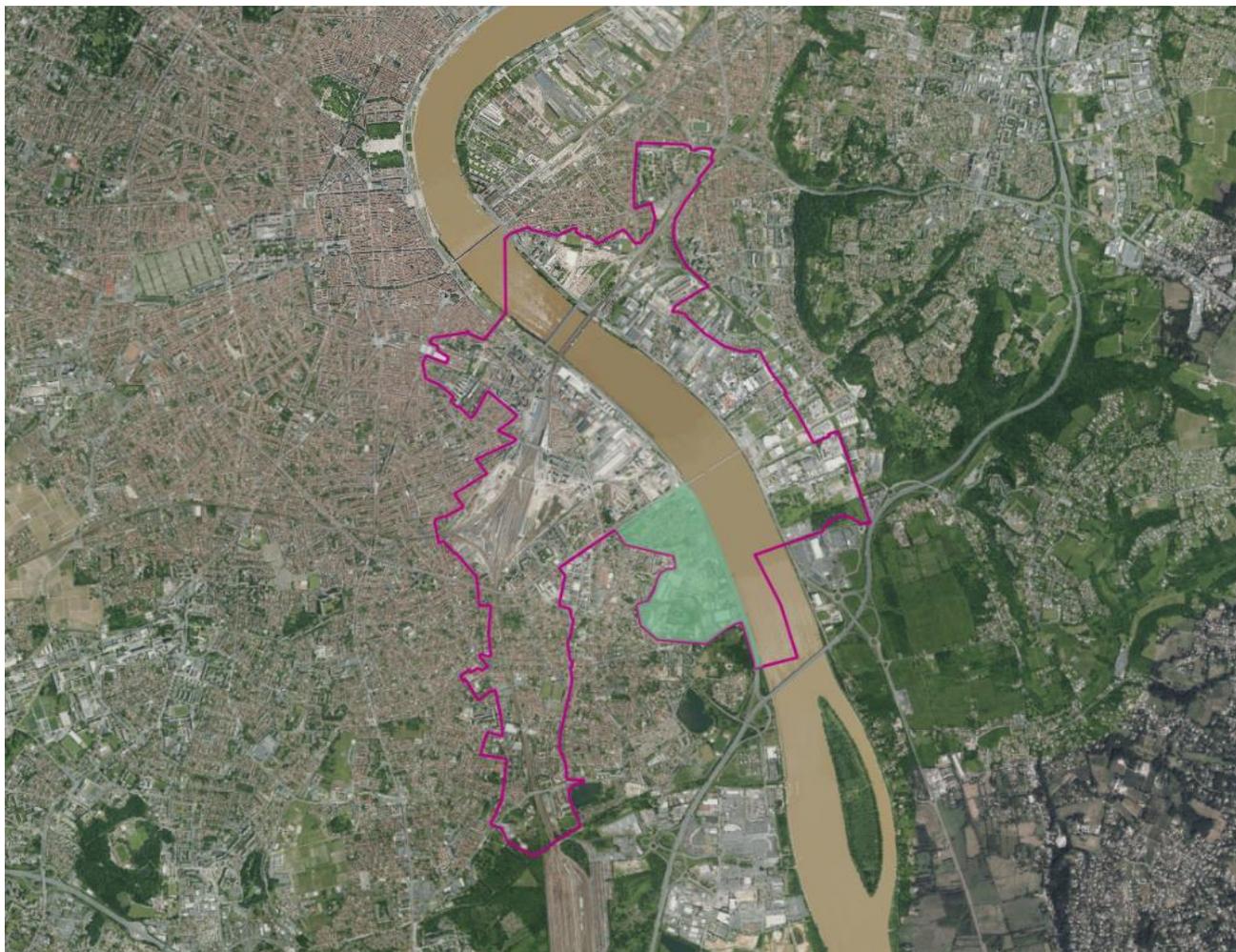
Le projet d'aménagement se concrétisera par la mise en œuvre, sur une trentaine d'années, de différents projets urbains, à savoir :

- Bordeaux Saint-Jean Belcier ;
- Garonne Eiffel (sur les communes de Bordeaux et Floirac) ;
- Bègles Garonne, objet du présent dossier de création de ZAC ;
- Bègles Faisceau ;
- Floirac Sud.

L'existence d'une OIN confère à l'État, au sein du périmètre arrêté, un nombre limité de compétences, telles l'instruction des autorisations d'occuper le sol (permis de construire par exemple) ou l'initiative des procédures d'aménagement (création des zones d'aménagement concerté par exemple). Elle n'a pas pour effet de dessaisir les collectivités de leurs compétences en matière de planification urbaine (PLU par exemple).



Les 5 territoires de l'OIN (carte issue de la feuille de route stratégique et mise à jour dans le cadre du présent dossier de création de la ZAC Bègles Garonne)



Plan de situation

1.1.2. Au sud de la gare Bordeaux Saint-Jean : un territoire de redynamisation urbaine

Le territoire Bègles Garonne s'inscrit dans la démarche de renouvellement urbain engagée depuis plusieurs années sur la plaine rive gauche de la Garonne par l'opération Bordeaux Saint-Jean Belcier.

Territoire servant, agricole puis industriel et enfin logistique, le sud de la gare Bordeaux Saint-Jean, sur les communes de Bordeaux et Bègles le long de la Garonne jusqu'à la rocade, a longtemps été un territoire peu perceptible, notamment depuis la création d'une voie autoroutière le long de la Garonne dans les années 1970.

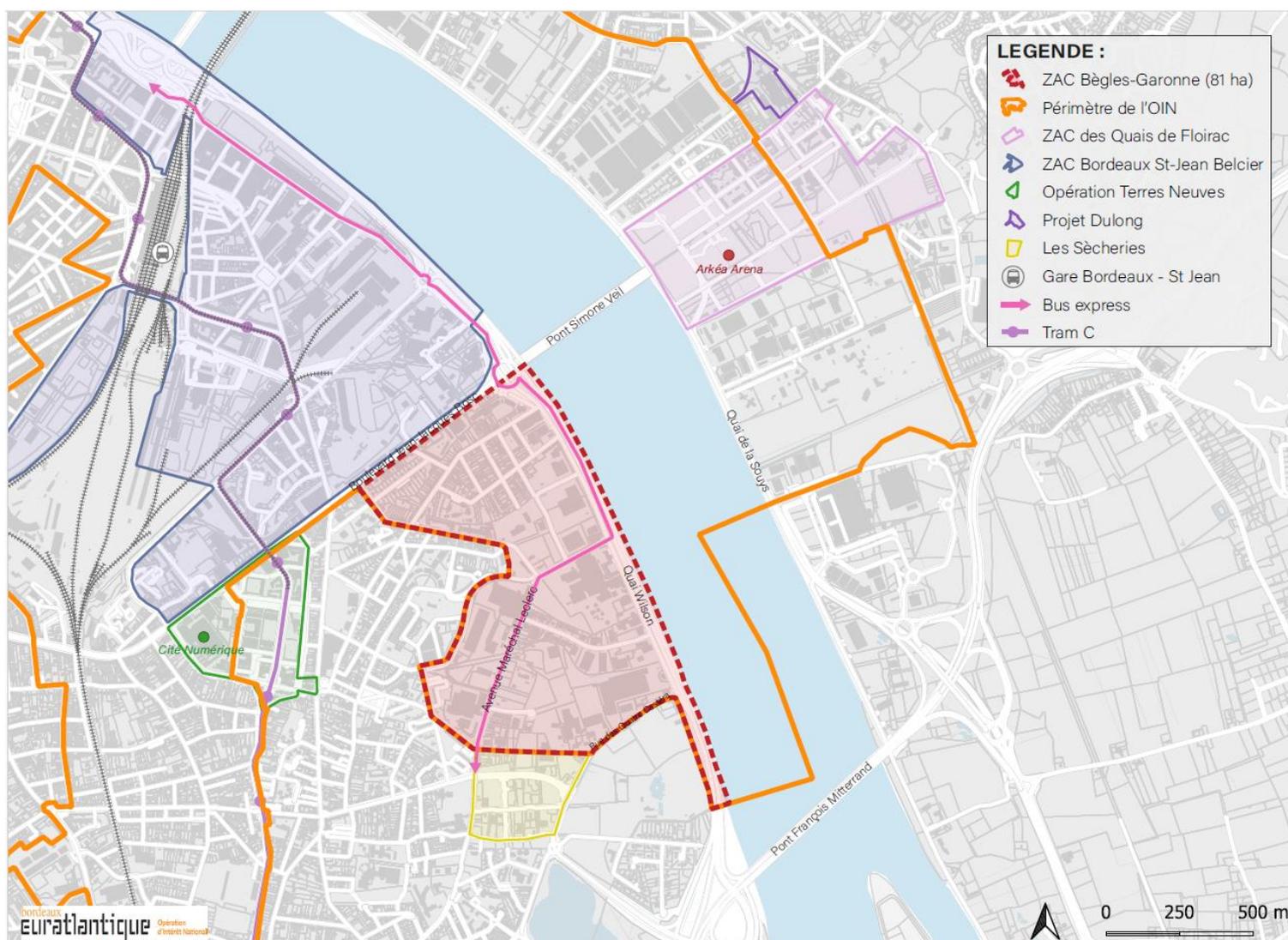
La création de cette voie a en effet eu deux incidences principales : couper les territoires adjacents d'un lien direct au fleuve et limiter l'intérêt de traverser ces territoires, ce qui a petit à petit conduit à une forme de marginalisation.

L'arrivée du tramway très récemment la création d'un nouveau pont (Simone Veil) ouvrent de nouvelles opportunités *via* des nouvelles connexions avec d'autres territoires.

L'OIN Bordeaux Euratlantique avec le projet Bègles Garonne s'inscrit dans cette redynamisation urbaine, en miroir avec la ZAC Bordeaux Saint-Jean Belcier (rive gauche) et la ZAC des Quais de Floirac (rive droite).

Le territoire de Bègles Garonne est aussi en continuité des autres développements urbains de la commune de Bègles, notamment la ZAC des Sècheries.

Contexte du territoire Bègles Garonne (EPABE, 2024)



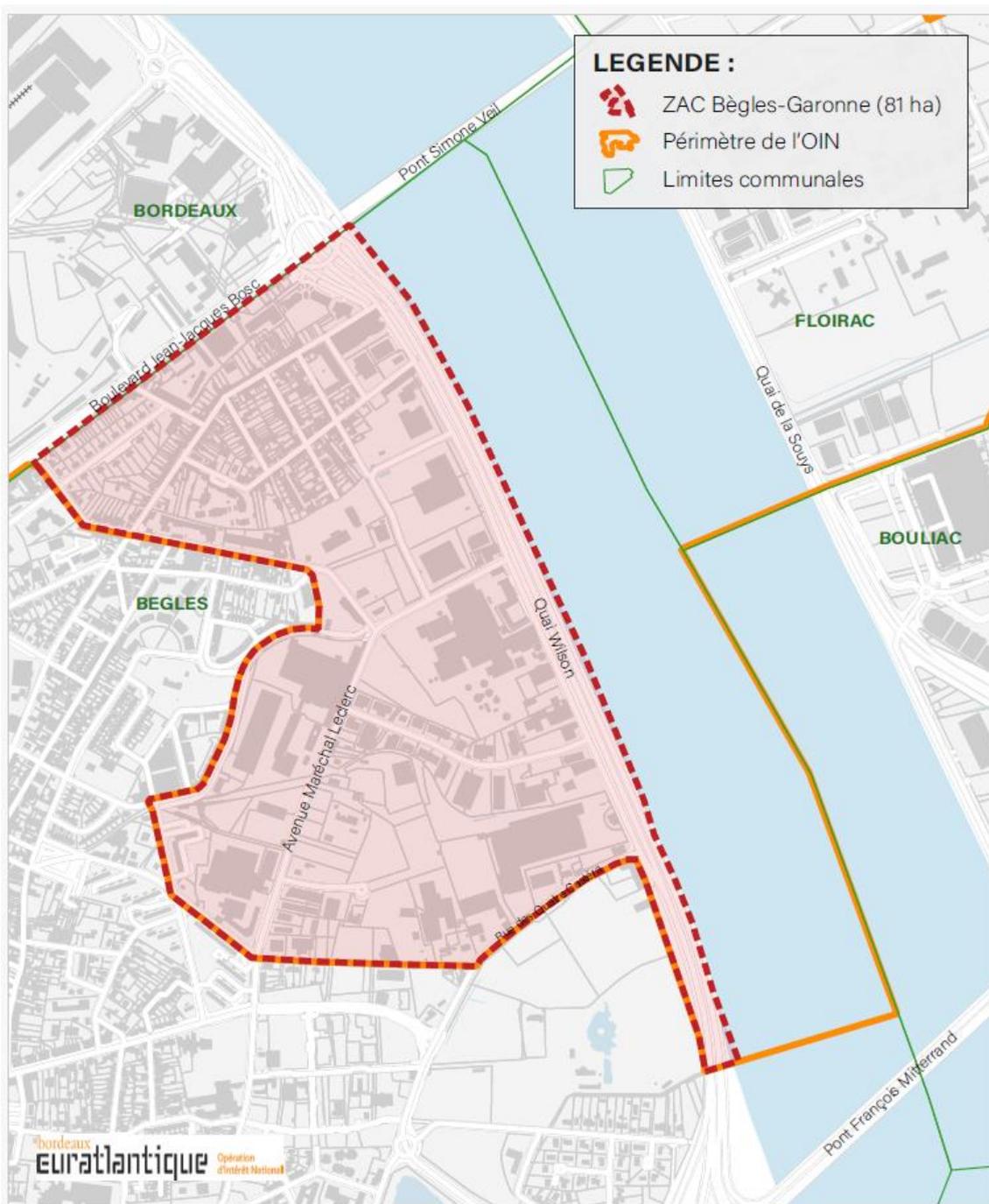
1.2. Le périmètre de la ZAC

Le périmètre de la future ZAC Bègles Garonne s'étend sur 81 ha sur la commune de Bègles.

La définition du périmètre est issue de l'analyse de l'occupation du foncier, de la structuration urbaine et de son potentiel de mutabilité.

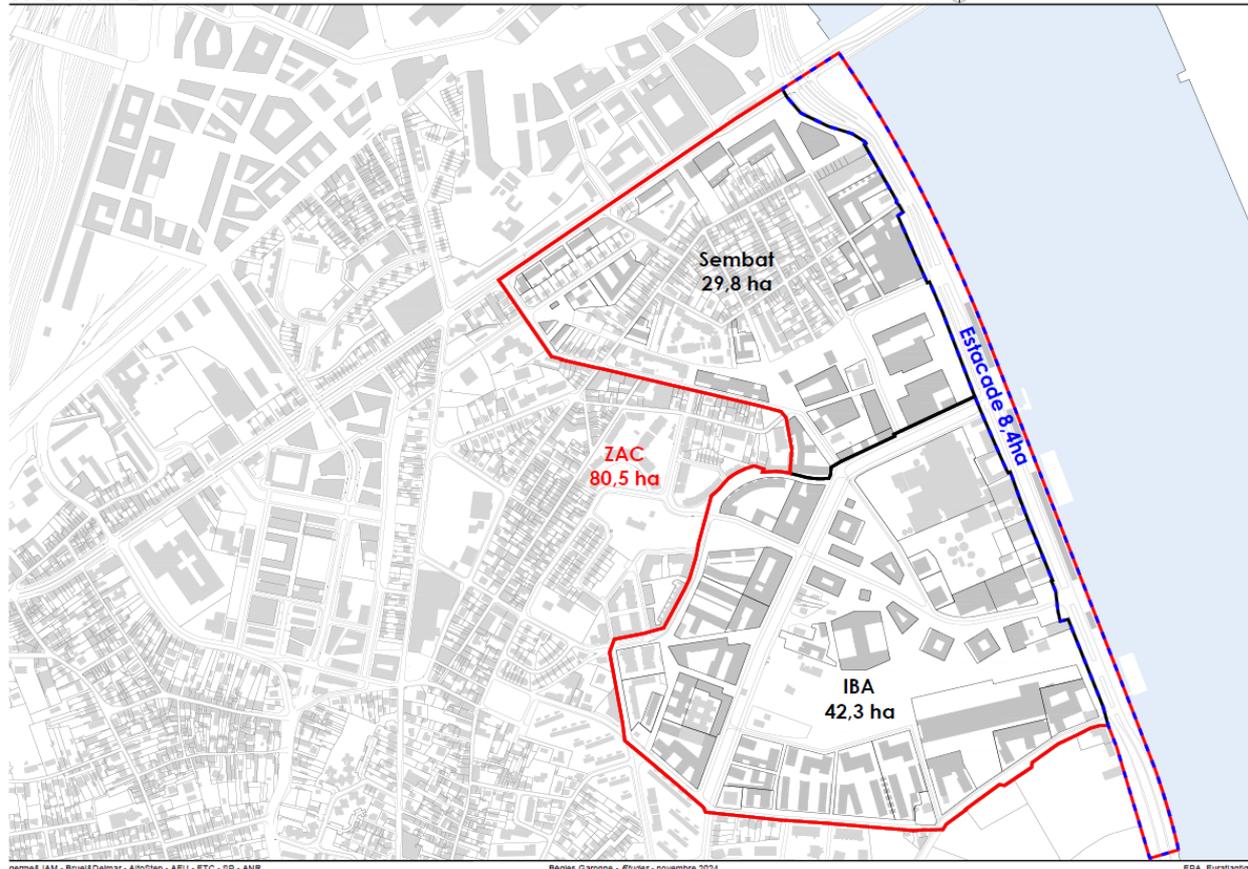
Le périmètre est bordé par la Garonne à l'Est et englobe un territoire délimité par le boulevard Jean-Jacques Bosc, la rue Tandonnet puis la rue Noutary, la rue Laudinat, la rue du Prêche, l'allée Boyer et la rue des 4 Casters pour rejoindre la Garonne. Le périmètre inclut le quai Wilson et le boulevard Simone Rossignol (ex A631) entre le pont Simone Veil et la Rocade.

Le périmètre de Bègles Garonne est entièrement inscrit dans l'OIN Bordeaux-Euratlantique.



Le périmètre de la ZAC Bègles Garonne

SUPERFICIES ZAC



1.3. Le territoire de projet

La rive gauche de la Garonne est longtemps restée une plaine de vignobles et de maraîchage. Au XIXe siècle, le déclin des domaines viticoles et la construction de la gare Saint-Jean ont scellé son destin industriel. À Bègles, les sécheries de morue installées au milieu du XIXème siècle ont laissé place à des usines de chaudronnerie automobile, de verrerie et de papèterie. La métallurgie et la chimie ont trouvé leur place de part et d'autre de la ligne ferroviaire Bordeaux-Sète.

Desservie par le rail et 3 ports, Bègles est devenue la première banlieue industrielle de Bordeaux. Compte tenu de la grande diversité des implantations, la désindustrialisation s'est inscrite sur une longue période. En 1974, la construction de l'ancienne A631 (voie sur berge) a privé Bègles de sa relation séculaire avec le fleuve, compromettant toute évolution coordonnée du tissu urbain.

Faiblement peuplé, le territoire nord-est de Bègles est, en 2024, encore isolé de la Garonne et, dans une moindre mesure, des secteurs en mutation du sud de Bordeaux (Belcier, Ars...). Vers le boulevard Jean-Jacques Bosc, il offre le visage d'un quartier résidentiel dont les petits commerces se raréfient. Le sud du périmètre du projet est majoritairement composé de sites industriels, entrepôts, hangars et parkings.

Environ 90 % des surfaces se situent en zone inondable. Cependant, les accès et les perspectives vers le fleuve sont quasi inexistantes, notamment en raison des 60 000 véhicules qui passent chaque jour sur le boulevard Simone Rossignol, voirie autoroutière en bord de Garonne (ancienne A631),

Mais c'est aussi près du fleuve que subsistent des sites et bâtiments remarquables tels que l'ancien Domaine de Lachaise, appelé la Chartreuse, bâtiment classé aux monuments historiques enclavé dans la papèterie de Bègles, la demeure Volpillac, le château de Francs et son périmètre de protection Monument Historique, qui sont autant d'atouts pour dessiner un nouvel avenir.



Plan d'occupation des sols (germe&JAM, 2024)

1.4. La structure foncière

Avant de lancer l'appel d'offres de maîtrise d'œuvre urbaine, un travail de recensement des terrains mutables a été réalisé. Il a permis d'identifier environ 62 hectares de foncier potentiellement évolutif qui se distinguent en trois catégories :

- les emprises foncières non occupées tels que les friches industrielles ;
- les terrains qui sont majoritairement constitués de grandes emprises foncières marquées par une faible densité d'occupation, notamment les fonciers d'activités économiques ;
- les terrains situés en périphérie de ces grandes emprises foncières et permettant de créer des liens potentiels entre les futurs quartiers.

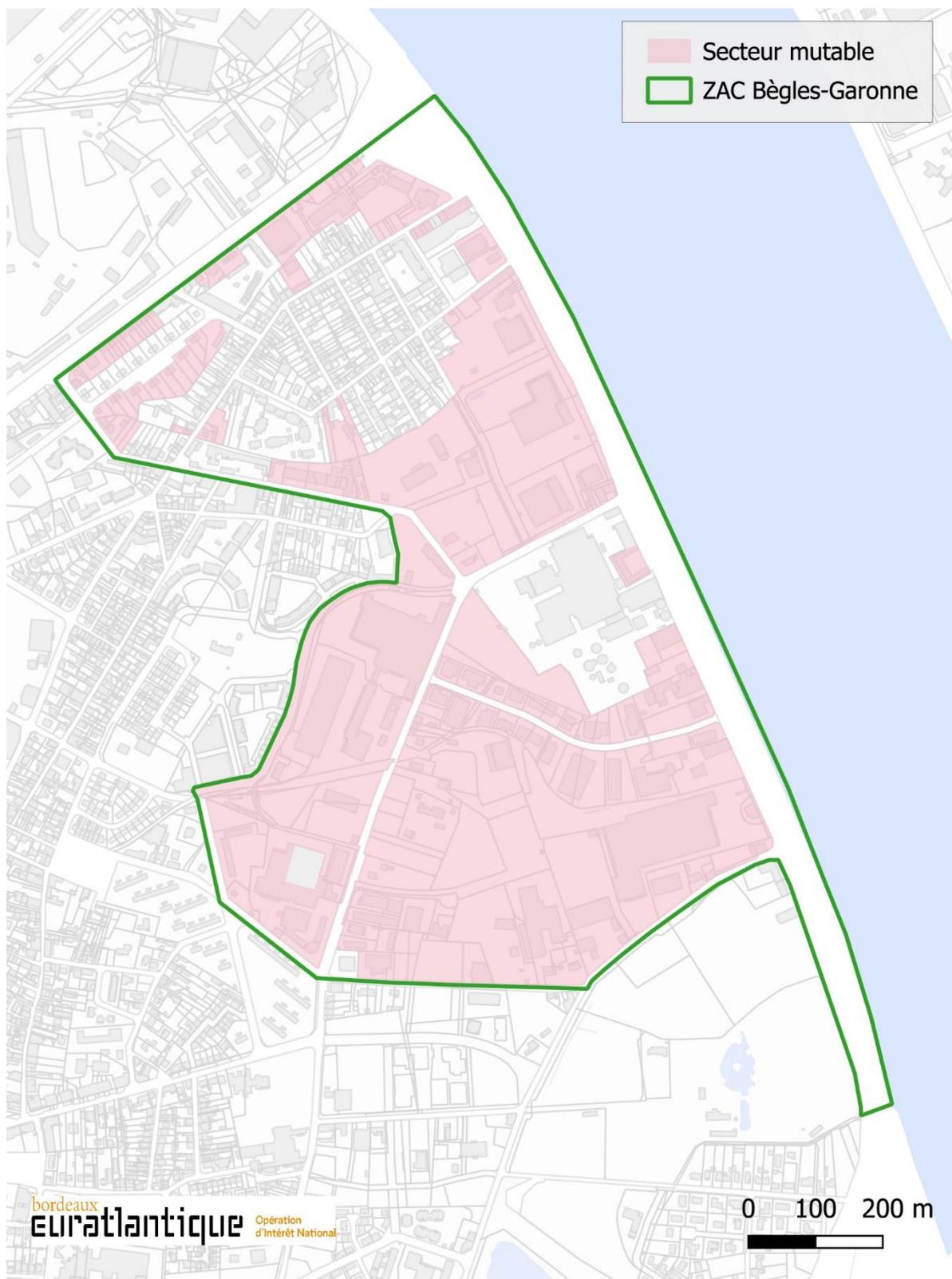
La veille foncière engagée par l'EPA a permis la maîtrise de plusieurs emprises foncières, notamment par l'acquisition d'une partie du foncier de la papeterie en 2021, lors de la mutation industrielle de ce site.

L'EPA Bordeaux Euratlantique poursuit cette veille foncière afin d'éviter toute mutation isolée et non maîtrisée de foncier qui pourrait obérer le projet d'ensemble. Le périmètre du projet "Bègles Garonne" est inscrit dans la Zone d'Aménagement différée (ZAD), mise en place pour l'opération d'Intérêt national.

Environ 62 ha sont donc considérés "mutables" sur l'ensemble du territoire "Bègles Garonne", dont 14 ha sont déjà maîtrisés par les institutions publiques, les bailleurs sociaux ou par l'EPA.

40 ha sont occupés par des grandes emprises foncières peu denses et qui ont donc vocation à muter. Il s'agit principalement d'activités économiques.

Sur les 81 ha de la ZAC, environ 19 ha concernent des emprises sur lesquelles le projet urbain ne va pas intervenir. Il s'agit notamment de secteurs résidentiels tels que le quartier de maisons individuelles sur le secteur Marcel Sembat.



Etat des lieux du foncier (EPABE, 2024)

2. Objets et justification du projet

L'Établissement Public d'Aménagement (EPA) Bordeaux Euratlantique et ses partenaires – au premier rang desquels la ville de Bègles et Bordeaux Métropole – engagent la transformation et le renouvellement du quartier Sembat et de la vaste zone d'activités industrielles et logistiques du quartier « IBA » (pour Imaginer Bègles Autrement, nom utilisé dans l'appel à projets européen EUROPAN en 2017). Le projet Bègles Garonne, de 81 hectares, suit plusieurs ambitions qui dessinent une trajectoire exploratoire pour la fabrique de la ville de demain dans un contexte incertain de nouveau régime climatique. En cohérence avec la feuille de route stratégique de l'Opération d'Intérêt National (OIN), validée en mars 2024, ce vaste projet de mutation urbaine vise plusieurs objectifs et principes :

- **Une contribution au projet métropolitain**

Le projet Bègles Garonne va concilier, d'une part, un développement résidentiel à l'échelle de sa situation exceptionnelle sur la Garonne, aux portes de la gare Bordeaux Saint-Jean et en cohérence avec les futures lignes de bus express et, d'autre part, l'adaptation, le renforcement et la diversification de l'activité économique et productive existante héritée du XX^{ème} siècle (industrie, artisanat, commerce de gros, etc.). Ces deux axes de projet permettront une alternative à l'étalement urbain en localisant des logements et des emplois au cœur de la métropole bordelaise.

- **Trois grandes échelles du projet : celle de la géographie, celle de la métropole et celle de la ville**

L'articulation des trois échelles spatiales – du site lui-même, de la commune et de la métropole – a notamment pour objectif d'adapter et acclimater la grande armature territoriale, en particulier la figure des quais de Garonne qui a été fonctionnalisée en 1974 par la réalisation d'une infrastructure autoroutière (A631) en partie réalisée au-dessus de la Garonne via des ouvrages d'art, coupant ce faisant la ville de son fleuve.

La mise en service du pont Simone Veil, le déclassement des voies autoroutières (ex A631, désormais boulevard Simone Rossignol) et le rééquilibrage des mobilités dans la métropole permettent de réévaluer l'usage actuellement exclusivement routier des voies sur berges pour en réduire l'impact environnemental (paysager, sonore, en matière de qualité de l'air, etc.). Le recyclage de l'infrastructure se place dans la perspective de berges aménagées comme un grand espace public métropolitain dans la continuité des quais de Bordeaux, tout en assurant le rôle de desserte et d'entrée structurante de la métropole.

L'avenue du Maréchal Leclerc dessine l'autre grande figure territoriale du projet : marqueur de la limite historique de l'ancien marais désormais limite de la zone inondable, ce grand tracé urbain sera le support d'une ligne de bus express (bus à haut niveau de service en site propre dans le périmètre du projet urbain et entre celui-ci et la Gare Saint Jean) mais aussi une grande promenade piétonne et cyclable. L'avenue du Maréchal Leclerc confortera donc son statut de colonne vertébrale du territoire, en ajoutant aux fonctions de desserte un rôle paysager important. L'édification puissante de sa façade urbaine compose ainsi la façade habitée en retrait de la Garonne mais en face d'un futur parc public majeur.

- **L'eau, les sols et la biodiversité comme matrice structurante du projet**

Retrouver le lien entre la ville et la Garonne permet de restituer la géographie du marais et des esteyes progressivement dégradée par l'urbanisme du XX^{ème} siècle pour composer la matrice paysagère du renouvellement urbain de la zone d'activité. Dans cette perspective, un grand parc « habité » dilate l'épaisseur de la berge et se prolonge au sein des quartiers dans les derniers vestiges de sols plantés du secteur qui seront largement augmentés pour composer la matrice paysagère d'une vaste aire urbaine délimitée par l'avenue du Maréchal Leclerc et le quai du Président Wilson.

Ce principe engage la transformation des sols étanches et dégradés en sols fertiles et favorables à la biodiversité. La gestion des eaux pluviales en surface, grâce à un travail fin sur le nivellement, s'intègre dans l'armature verte ainsi complétée.

Le risque d'inondation est une composante historique du territoire de Bègles Garonne. En intégrant un impératif de non-aggravation du risque pour le déjà-là ainsi qu'une perspective de changement climatique, ce risque est intégré comme condition de la fabrique du projet dans le cadre des aménagements urbains (espaces publics) et du tissu urbain (formes urbaines et édifices).

- **Un travail sur les densités en continuité avec l'existant**

Le projet vise à adapter la dynamique métropolitaine au contexte singulier du « village urbain » de Bègles avec le principe d'une couture urbaine fine qui autorise l'augmentation des gabarits / morphologies du village en limite des quartiers habités parallèlement à une réponse plus dense dans le cadre du grand parc paysager de la Garonne métropolitaine.

- **De la zone d'activités à la ville complète**

La vaste transformation du territoire de Bègles Garonne porte une grande attention à la ville économique actuelle dont la mutation cherche à renforcer la présence des activités en conjuguant adaptation aux transitions économiques en cours et cohabitation avec la fonction résidentielle d'une Métropole à vivre. La mixité urbaine, combinée à une certaine densité, induit l'intégration dans le projet d'une grande diversité de programmes et de fonctions.

La ville complète, c'est aussi la variété des publics, celle des actifs et des usagers comme celle des habitants, quel que soit leur âge et quels que soient leurs revenus. Une forte mixité sociale de logements est prévue afin que tous les profils de ménages puissent trouver à se loger au cœur de la métropole bordelaise. Une attention sera enfin portée à des profils spécifiques comme les étudiants, les jeunes actifs, les seniors... concourant ainsi aussi à une mixité générationnelle.

- **Quatre grandes centralités pour Bègles Garonne**

Quatre polarités au sein du territoire Bègles Garonne traduisent les singularités géographiques et urbaines du site, en devenant des lieux de vie et d'échanges :

- **Un cœur de quartier à la croisée de l'avenue du Maréchal Leclerc – rue de la Moulinatte** : cette centralité propose un nouveau centre de proximité de services, équipements et commerces au cœur du projet urbain et à la croisée des quartiers qui le bordent, desservi par le bus express et à l'orée d'un grand parc public ;
- **Une coulée verte via l'ouverture du chemin de l'Estey** : il s'agit de consolider l'histoire associative et alternative du quartier Marcel Sembat avec la concentration dans ce secteur de structures de lien social qui ont déjà fait de cet espace un lieu d'échange et de rencontre ; le chemin de l'Estey va devenir un espace public majeur à l'échelle du quartier Sembat, en lien avec une programmation des opérations intégrant des surfaces pour l'économie sociale et solidaire (ESS) ;
- **Un boulevard urbain et une promenade urbaine sur la Garonne via la transformation de l'estacade** : le projet propose de requalifier en boulevard urbain l'actuelle entrée sud en passant de 8 voies (les 2x3 voies de l'estacade et les 2 voies du quai du Président Wilson) à 4 voies (2 voies descendantes nord-sud sur le quai et 2 voies montantes sud-nord sur le tablier ouest de l'estacade) et de libérer de la circulation le tablier est de l'estacade sur la Garonne. Cette transformation permet la reconnexion de la ville et de son fleuve avec notamment sur le tablier de l'estacade sur la Garonne une programmation sportive, ludique et polyvalente en complément de son rôle central dans les mobilités métropolitaines (voitures, vélos, piétons, navette fluviale...). Sur ce tablier et pour permettre un confort d'été, le projet propose de déployer des ombrières photovoltaïques permettant une production d'énergie renouvelable : une vaste ombrière solaire au service du quartier et du confort des usagers du quai ;
- **La tête de pont Simone Veil** : le projet propose de transformer cet espace en un site de destination avec une programmation de service et de commerce qui tiendra compte de la partie bordelaise qui porte un pôle commercial de rayonnement métropolitain.

A l'échelle de la ZAC, au-delà d'une programmation commerciale, un équipement culturel de rayonnement communal est envisagé.

- **Régionalisme critique et art de bâtir du nouveau régime climatique**

Bègles Garonne inscrit ses ambitions architecturales et urbaines dans une conception appelée « régionalisme critique », désormais bioclimatique, appuyée sur la rencontre des typologies résidentielles et constructives de Bègles et qui sont voisines du projet (échoppes du cœur du Marcel Sembat, les immeubles à cour du Pré-Lacoste, les bâtiments industriels permanents du sud, le quartier jardin du quartier des Sécheries... et en termes de matérialité la référence à la pierre et à la tuile et les impératifs d'une meilleure prise en compte des exigences environnementales : réponse aux politiques d'atténuation (bas carbone, frugalité, choix des ressources mobilisées biosourcées, locales, etc.), et aux politiques d'adaptation (confort d'été, ventilation naturelle, résilience face aux risques d'inondation, etc.).

Le confort, en particulier le confort d'été, est au cœur de la conception urbaine et architecturale avec l'objectif de penser le futur quartier pour 2100, c'est-à-dire d'anticiper les fortes chaleurs dans l'espace urbain et permettre des parcours et des lieux de fraîcheur confortables avec un abaissement conséquent des températures *via* la combinaison d'une gestion des eaux pluviales à ciel ouvert permettant le maintien d'écosystèmes végétaux humides.

Cette ambition se conjugue avec la Stratégie Nationale Bas Carbone qui vise la neutralité carbone en 2050 (atténuation carbone) mais aussi un impératif de qualité d'usage pour les logements, portée par Bordeaux Euratlantique comme une exigence fondamentale des projets immobiliers (adaptation aux changements climatiques).

- **Urbanisme planifié, urbanisme partenarial, urbanisme expérimental**

La mutation de Bègles Garonne conjugue trois stratégies opérationnelles : celle de la maîtrise foncière, celle de la négociation avec les acteurs privés qui deviennent des partenaires dynamiques du projet urbain, celle de l'occupation temporaire, de l'expérimentation urbaine comme levier de mutation et de gestion de certaines emprises au profit de nouveaux usages, d'une préfiguration du changement et d'une évolution des pratiques et des méthodes de l'aménagement d'un secteur de projet urbain.

La concertation contribue par ailleurs à partager et à enrichir la conception urbaine de l'évolution de Bègles Garonne, dans les phases réglementaires et volontaires.

Les différents dispositifs mis en place à l'occasion de la concertation préalable (réunions publiques, comité citoyen, comité scientifique, afterworks avec les acteurs économiques, etc.) sont ainsi prolongés dans le cadre de la concertation continue. Ils permettent l'information puis l'expression des habitants, usagers et riverains du territoire. De manière inédite dans un contexte de concertation réglementaire encadrée par le code de l'urbanisme, la commission nationale du débat public (CNDP) a désigné une garante pour toute la durée de la concertation continue via une mission de conseil encadrée par le code de l'environnement.

Les acteurs économiques, dont ceux relevant de l'Economie Sociale et Solidaire (ESS), sont des acteurs importants du territoire d'aujourd'hui et du projet de demain. La détermination de formes urbaines correspondant à leurs besoins actuels et futurs est notamment une des conditions nécessaires à leur maintien sur le secteur notamment pour les activités productives d'artisanat ou en lien avec l'économie circulaire. Plus précisément, les acteurs de l'ESS du territoire se sont mobilisés et ont esquissé un projet de "cité de l'ESS", espace commun de gestion partagée, tiers-lieu lors du forum des contributions d'octobre 2023. La programmation, le portage et le lieu restent à définir.

Ces grandes orientations sont issues des travaux de la maîtrise d'œuvre d'urbaine dans le cadre de l'élaboration du plan guide, qui fait partie des premières missions confiées à l'équipe de maîtrise d'œuvre afin de préciser et faire évoluer le projet depuis la proposition retenue lors de l'appel d'offres. Ce travail a permis d'aboutir à la conception partagée, notamment avec le public dans le cadre de la concertation initiée en 2022, d'un projet urbain qui va se dérouler sur 15 ans environ, à la fois ambitieux et réaliste, qui conduit aujourd'hui à la création d'une Zone d'Aménagement Concertée.

2. Environnement / Etat initial du site

L'environnement et le cadre de vie du projet urbain se caractérisent par :

- Un milieu physique : le sol, l'eau, l'énergie... ;
- La nature : la faune, la flore, les milieux naturels ;
- Un patrimoine et des paysages ;
- Un contexte humain : la mobilité, l'emploi, les logements, la santé...

2.1. Le milieu physique

2.1.1. Le sol

Le territoire de projet est localisé sur une terrasse fluviale. La composition des sols des terrains de Bègles Garonne est globalement constituée par des remblais d'origine artificielle en surface et d'un sous-sol naturel, sous les remblais, principalement composés d'argiles à l'exception de la partie sud-ouest où le sol est plutôt limono-sableux, en lien avec la plaine alluviale de la Garonne.

La présence des argiles peut entraîner des risques de mouvements de sols qui seront pris en compte dans le cadre des études ultérieures des futures constructions.

Les contraintes liées aux risques sismiques sont faibles sur ce territoire. Toutefois, la réglementation sera prise en compte dans le cadre des études de conception pour tout projet de construction.

Les opérations immobilières et les aménagements des espaces publics sur le périmètre du projet seront confrontés, compte-tenu du passé industriel ancien du secteur, à une problématique de reconversion d'anciens sites d'activités, ayant potentiellement généré une pollution des sols, en un usage différent et souvent plus sensible (écoles, logements...). A ces pollutions spécifiques liées à des activités particulières s'ajoutent les pollutions plus génériques liées aux remblaiements anciens en bord de Garonne à partir de matériaux naturels mais aussi artificiels (remblais industriels pouvant contenir des métaux lourds). Le projet assurera ainsi la bonne gestion du traitement de ces remblais et des pollutions spécifiques en phase de travaux et une fois les projets mis en œuvre, afin de préserver la santé des usagers et habitants de la future ZAC.

2.1.2. L'eau

Inondable sur près de 90% de sa surface, le territoire de Bègles Garonne est pourtant coupé de sa relation séculaire avec la Garonne depuis la construction du boulevard Simone Rossignol (ex-A631) en 1974. La digue située le long du quai Wilson protège partiellement le territoire mais la gestion du risque inondation représente un enjeu majeur sur le secteur. Le Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) de la commune de Bègles approuvé en 2023 a défini de nouveaux états de référence (événements pluvieux, montées des eaux liées au réchauffement climatiques et la considération de l'état des digues) que le projet prendra en compte.

La gestion des eaux au sein du périmètre est un enjeu également fort pour le projet. En effet, les rejets ou prélèvements des eaux devront être gérés tant quantitativement que qualitativement de façon à ne pas engendrer d'impacts sur les eaux courantes (de surfaces et superficielles) ni dans les nappes profondes, afin de garantir une bonne qualité des eaux. Une attention particulière sera ainsi portée sur la définition des exutoires (milieu naturel ou réseau souterrain communautaire), des ouvrages de gestion hydrauliques et leur entretien.

Les eaux souterraines profondes sont à préserver car utilisées pour l'alimentation en eau potable. Les ressources en eau potable (superficielles et souterraines) nécessaires pour répondre aux besoins des futurs quartiers de Bègles Garonne devront être assurées par Bordeaux Métropole. Cependant, l'enjeu reste, pour les porteurs de projets, de limiter les consommations d'eau potable de leurs aménagements et constructions.

Aucun cours d'eau n'est présent sur la ZAC Bègles Garonne. Cependant le territoire était traversé par l'estey de la Moulinatte avant que le tracé de celui-ci ne soit utilisé pour la construction du réseau

d'assainissement collectif de la commune. Retrouver un lien à l'eau au cœur du territoire est donc un enjeu important, y compris avec la Garonne, axe important pour la migration des poissons amphihalins appartenant au réseau européen Natura 2000.

2.1.3. L'énergie

Dans la perspective d'une conception intégrant les principes du développement durable à l'échelle de l'aménagement et du bâtiment, la zone du projet présente des opportunités d'aménagement intéressantes dans la mesure où le contexte géographique et physique apparaît favorable au développement des énergies renouvelables.

L'ensemble des besoins en chaleur (voire en froid) pourra être couvert par le réseau de chaleur urbain Saint-Jean Belcier. Des solutions complémentaires sur la base de géothermie (profonde ou avec la Garonne) pourront être envisagées.

Une partie de la production d'électricité pourrait être produite localement par du photovoltaïque.

C'est l'occasion pour ce projet urbain d'envergure de proposer un aménagement durable et cohérent avec les évolutions climatiques et les modes de vie évolutifs, améliorant significativement le cadre de vie général dans l'environnement intérieur des bâtiments.

2.2. Le milieu naturel

La Garonne et ses berges (boisement et fourrés longeant le fleuve) sont inscrites au sein du réseau européen Natura 2000.

En effet, la Garonne représente un corridor important pour les poissons migrateurs. En tant que zone naturelle protégée, la gestion qualitative des éventuels rejets du projet dans le fleuve représente un enjeu fort.

Les milieux bordant la Garonne, au droit du projet, sont entièrement artificialisés, notamment avec l'estacade et le quai. Mais quelques espaces verts confidentiels, peu accessibles et donc relativement préservés, existent au cœur du périmètre.

Malgré la présence de ces quelques espaces verts, le site d'étude est majoritairement occupé par des habitats anthropiques, imperméables et n'offre quasiment aucune continuité écologique. Les espèces et habitats naturels observés sont caractéristiques des milieux urbains.

Le territoire de Bègles Garonne, essentiellement constituée de constructions urbaines et de surfaces minéralisées, concentre des enjeux faibles au sein de friches et de boisements anthropiques, dispersés, mais présents en plus grande surface dans la moitié sud. Ces habitats sont en général dans un état dégradé, dû aux nombreux remaniements effectués dans une zone subissant des pressions anthropiques continues depuis plusieurs décennies.

Le territoire constitue une zone de chasse favorable à plusieurs espèces de chiroptères chassant dans les parties éclairées et attirant les insectes, et/ou dans les zones de friches arborées. Il constitue également une zone de gîte potentiel pour les espèces utilisant les bâtiments ou les arbres.

2.3. Le patrimoine et les paysages

La présence du fleuve, élément paysager remarquable, n'est pas mise en valeur à ce jour sur le périmètre de projet. Les quais, marqués par la présence de véhicules, font office d'entrée de ville sans aménagement paysager spécifique. La réappropriation des quais de la Garonne représente un enjeu d'amélioration important de l'existant.

Le secteur nord présente un cœur historique composé d'échoppes bordelaises et de petits gabarits. Ces bâtisses en pierre de taille bordelaise, souvent de plain-pied et mitoyennes ont pour la plupart été construites dans le courant du XIX^{ème} siècle.

Le secteur sud a historiquement été marqué par les activités industrielles, principalement dans le séchage de la morue, dès le XIX^{ème} siècle.

Aujourd'hui, au sein de cette entité, le paysage est marqué par la forte présence d'activités industrielles et tertiaires. Ce sont surtout des entrepôts qui sont présents dans cette zone, que ce soit pour les concessionnaires automobiles, pour le centre de tri de la poste, les entreprises de logistique et la papèterie de Bègles.

La juxtaposition des gabarits du bâti, la vétusté de certains bâtiments industriels, les friches délaissées, la prégnance des infrastructures viaires produisent un paysage urbain peu valorisant. Seule la végétation spontanée qui s'est glissée dans les interfaces et les interstices, tout particulièrement sur les friches ferroviaires, apporte une certaine qualité au territoire, mais d'une manière très ponctuelle.

Le périmètre comprend un monument historique, l'ancien domaine de Lachaise dit « La Chartreuse ». Le périmètre de protection lié au château de Francs concerne également le secteur sud. Une zone de présomption de prescription archéologique, liée à un moulin moyenâgeux est localisée au sein du périmètre.

2.4. Le milieu humain

2.4.1. Les aspects socio-économiques

Le territoire de Bègles Garonne se caractérise par une occupation relativement faible et hétérogène : environ 1 000 habitants dans le quartier Sembat au nord du périmètre, environ 2 000 emplois principalement concentrés dans le quartier au Sud et le long de la Garonne.

Le projet devra permettre de répondre à la densification future du territoire, avec une augmentation de la population, de nouvelles fonctions urbaines et de nouveaux services, tout en conservant certaines caractéristiques de l'image de faubourg des quartiers d'habitat existants au cœur du périmètre ou à ses abords. L'offre en logements devra être diversifiée, adaptée aux nouvelles manières d'habiter, en particulier des familles, dans le respect de la mixité sociale de ce territoire. La programmation devra tenir compte des besoins de toutes les générations (étudiants, jeunes actifs, seniors, ...). L'amélioration du cadre de vie général sera un des enjeux prioritaires du projet de la ZAC Bègles Garonne.

Sur ce territoire, les activités économiques implantées à ce jour sont hébergées dans des bâtis aujourd'hui inadaptés à un cœur d'agglomération : quelques industries dont la « papèterie de la lune » et de nombreuses entreprises d'artisanat, du secteur du BTP et du commerce de gros dont la plupart occupent de grandes emprises foncières avec un bâti peu qualitatif.

Il s'agira de redynamiser économiquement et démographiquement ce territoire jusqu'à présent peu attractif, mais aussi de favoriser l'accès à l'emploi des populations du site, en offrant un projet urbain fonctionnel et de qualité. Il permettra également l'implantation de commerces de proximité dans des quartiers qui en sont aujourd'hui dépourvus, ainsi que la relocalisation des entreprises du territoire dans des formes urbaines mixtes ou en verticalisation de l'activité

2.4.2. Les équipements publics

Les équipements scolaires présents au sein de la ZAC ou à ses abords seront insuffisants pour répondre aux besoins des futurs habitants.

Le territoire ne comprend qu'une école primaire, l'école Marcel Sembat. Une école maternelle, l'école Saint-Maurice, est située à proximité du quartier Sembat. Le collège Belcier est situé en vis-à-vis du quartier Sembat, dans le quartier de l'Ars de l'autre côté du boulevard Jean-Jacques Bosc.

Aucune offre sportive n'existe à ce jour sur le territoire de Bègles Garonne. Le complexe sportif Duhourquet situé à proximité du périmètre de la ZAC comprend de nombreux équipements, qui feront prochainement l'objet d'une réhabilitation importante.

Le périmètre de la ZAC ne comprend aucune offre socio-culturelle (bâtiments municipaux, salles associatives, etc.). Une forte dynamique associative existe néanmoins dans le quartier Sembat, notamment autour de l'économie solidaire et du Jardin éphémère.

Le projet urbain devra répondre aux besoins des futurs habitants en matière d'équipements publics de proximité afin de leur assurer une bonne qualité de vie. Il permettra aussi de compléter l'offre en

équipements et services pour les habitants des quartiers existants sur lesquels des manques existent (santé, locaux associatifs, équipements sportifs, salle des fêtes, ginguette, moulin...).

2.4.3. La mobilité

Le boulevard Simone Rossignol (ex A631) est une voirie structurante d'entrée dans l'agglomération bordelaise. Cette 2x3 voies supporte aujourd'hui un trafic journalier d'environ 30 000 véhicules dans chaque sens.

Le boulevard Jean-Jacques Bosc est également une voie importante de transit et de contournement du centre de l'agglomération.

Les voies à l'intérieur de la ZAC comportent un trafic modéré. Des effets de shunt du boulevard Jean-Jacques Bosc sont néanmoins constatés dans le quartier Sembat, induisant des nuisances pour les riverains compte-tenu de la faible largeur des voies et de la vitesse importante de ces usagers en transit.

A ce jour, l'offre en transports en commun est faible et seul le quai Wilson comporte des aménagements cyclables. Les modes de déplacements alternatifs à la voiture (transports en commun, modes actifs) sont donc peu favorisés et relativement peu utilisés sur ce territoire. Néanmoins, les stratégies de mobilité de la métropole ont déjà intégré le passage d'un bus express au départ de la gare Saint-Jean, dont le trajet passe par le quai Wilson et traversera la ZAC via l'avenue du Maréchal Leclerc, ainsi que l'arrivée du Bato avec à terme un potentiel ponton sur le secteur.

L'enjeu de l'opération est de favoriser le développement de l'utilisation du vélo dans ce secteur encore peu pourvu en équipement de ce type (piste, stationnement vélo, etc.), en mettant en relation l'ensemble des pistes cyclables du secteur. Synonyme de qualité de vie en ville, le vélo contribue aussi à la préservation de l'environnement par la diminution significative de la pollution sonore et atmosphérique ainsi qu'à la préservation de la santé.

Le quai Wilson et l'avenue du Maréchal Leclerc sont identifiés comme support d'un bus express dans le schéma des mobilités métropolitain.

La gestion des transports représente également un véritable enjeu pour limiter les nuisances des polluants atmosphériques sur la santé humaine et les écosystèmes.

3. Le programme prévisionnel du projet

Le programme global prévisionnel des constructions, neuves ou réhabilitées, est au maximum de 500 000 m² de SDP (Surfaces de plancher constructible).

La programmation urbaine se décline de la manière suivante :

- 300 000 m² à 350 000 m² de SDP de logements ;
- 100 000 m² à 150 000 m² de SDP de bureaux, locaux d'activités, de commerces et d'équipements publics et collectifs et d'hôtels ;

Précisons qu'au sein du projet urbain, seront conduites notamment les opérations suivantes :

- La requalification du boulevard Simone Rossignol (ex A631) et du quai Wilson en boulevard urbain ;
- Le réaménagement de l'avenue du Maréchal Leclerc en un axe structurant tous modes et qualitatif.

4. Raisons du choix du projet au regard des dispositions d'urbanisme en vigueur et de l'insertion dans l'environnement urbain et naturel

4.1. Présentation du projet retenu

4.1.1. Le processus de conception

Le projet, qui s'inscrit dans une ambition environnementale forte, propose de nouvelles logiques spatiales avec une volonté forte de sobriété foncière d'où la recherche de densité, des changements d'usages en termes de mobilité (développement des modes alternatifs à l'automobile), une performance énergétique élevée tout en prenant en compte les forces qui animent ces lieux (préservation des tissus existants, maintien des habitants et de certaines activités structurantes en place).

Le projet nécessitant un temps important de mise en œuvre, le maître d'œuvre propose des concepts de composition urbaine, paysagère et environnementale plus qu'un projet abouti. Cette méthode permet de s'adapter au fur et à mesure de l'avancée du projet. Le principe est de mettre à jour régulièrement le plan guide.

Bien sûr, au fur et à mesure des avancées des études pré-opérationnelles, de l'ouverture de chantier et de la livraison de premières opérations, de plus en plus d'éléments constitutifs du projet ne pourront plus être remis en question et deviendront des éléments structurants de ce projet. L'évolution potentielle de certains points singuliers (lignes à haute tension, concessionnaires automobiles, papeterie, etc.) pourrait *a contrario* induire, d'ici 2040, des mises à jour relativement importantes du projet urbain.

Ainsi, les éléments présentés ci-dessous croisent des objectifs de projet (population attendue, programmation, ambitions en matière de développement durable...), des concepts de projet (forme urbaine, architecture...) et des visions de ce que pourra être ce grand quartier demain.

4.1.2. Les principes d'aménagement

Depuis janvier 2024 (après la notification en décembre 2023), l'équipe de maîtrise d'œuvre pilotée par germe & JAM travaille à l'élaboration d'un plan guide pour préfigurer la future ZAC de Bègles Garonne. Ce travail s'est concrétisé en octobre 2024 par un rapport complet sur l'ensemble du diagnostic, des propositions et des orientations qui vont guider le dossier de création de la ZAC puis son dossier de réalisation.

Vers un quartier mixte alliant réponse au besoin de logement et maintien de l'activité productive

Le territoire de projet est un des derniers secteurs de l'OIN avec des emprises foncières à la fois importantes avec un potentiel de mutabilité réel. Au regard des besoins métropolitains en termes de logements, ce territoire est stratégique pour Bègles. Mais, son dynamisme économique est aussi une de ces forces, dans le cadre de l'application du ZAN qui souligne la nécessité d'intégrer dans les enjeux urbains ceux de la "ville productive". Le projet propose donc d'apporter d'une part des solutions de formes urbaines de logements alliant d'un point de vue architectural, les **typologies béglaises** intégrant **une adaptation au réchauffement climatique dans de nouveaux modèles résidentiels, et d'autre part une ouverture sur la ville productive compacte en intégrant des activités dans des rez-de-chaussée actifs et dans des objets urbains permettant la verticalisation**. Le projet se base sur deux postulats : le recyclage et le régionalisme critique, c'est-à-dire la confrontation des constructions béglaises et des exigences environnementales actuelles.

Les orientations programmatiques du projet urbain sont bien de produire une offre de logements répondant aux besoins du territoire tout en préservant et développant de l'activité économique où artisanat et industrie cohabiteront. Le travail engagé avec le comité citoyen dans le cadre de la

concertation vise à arriver au meilleur équilibre entre besoin en logements, préservation du tissu d'activités et adaptation au changement climatique.

Pour le développement de ce quartier, l'EPA porte une volonté de proposer une offre de logement diversifiée : un tiers des logements sera en accession libre, un tiers en accessible, abordable et un tiers en logement social.

Concernant le volet économique, le maître mot est la conservation des activités existantes, y compris artisanales ou industrielles. La papeterie restera dans le quartier, Coliposte restera aussi, mais sera reconfiguré. En parallèle, l'EPA cherche également à développer l'activité des entreprises de l'économie sociale et solidaire (ESS) qui sont très présentes dans le quartier. Un ensemble d'associations du quartier a émis une contribution très détaillée pour nourrir le projet, notamment sur ce thème. Il faudra construire les projets avec les acteurs économiques en fonction des besoins des entreprises et de leurs hypothèses de développement à court, moyen et long terme

Pour répondre à cette programmation se dessinent alors **cinq identités fortes** dans le quartier : (1) la ville de pierre et de maisons (2) les immeubles à cour, boisée, et cours d'activités, (3) la résidence jardin, (4) les immeubles urbains avec socle d'activité IBA), et (5) les objets urbains, hôtels d'activités et îlots complexes activités logement.

Vers un quartier confortable en 2100

L'objectif transversal du projet urbain est de transformer le territoire existant, très fortement minéralisé du fait d'un territoire occupé par des activités industrielles et artisanales (BTP, commerce de gros, logistique), pour en faire un quartier vivable en 2100. Cela implique notamment de préfigurer des façons de vivre et de travailler avec davantage de débordements de la Garonne et de canicules, et donc de concevoir des espaces publics et des bâtiments résilients face à l'évolution du climat. Un premier travail sur la recherche de jumeaux climatiques de Bègles au regard des augmentations de température annoncées en 2050, 2070 et 2100 (et à pluviométrie équivalente) sont Albi à horizon 2050, Florence à horizon 2070 (+2,4°C) et Bologne à horizon 2100 (+4,1°C). Ce travail permet de s'inspirer de la façon dont ces villes mettent en place déjà des stratégies de rafraîchissement des espaces urbains. On peut déjà souligner le soin apporté au choix des matériaux au sol (pleine terre, ou des revêtements clairs et perméable à l'eau), des conceptions des derniers niveaux ventilés avec des débords de toitures permettant des ombres portées et des dispositifs de protection solaire des ouvertures permettant de se protéger des masques solaires mais permettant une entrée de lumière (persiennes, claustra, etc.).

L'ensemble de ces principes d'action déclinés ci-après concourent à cet objectif global de création d'un quartier refuge climatique.

Renaturer pour rafraîchir et retrouver la biodiversité

La nature devient le support du maillage du territoire et les espaces de circulation sont pensés comme un parcours de fraîcheur permettant d'assurer un vrai confort de température voire d'ombre pour tous ceux qui déplacent de manière active (piéton et cycliste), notamment grâce aux voiries doublées par des noues et des fossés végétalisés.

Au plus près des lieux de vie et de travail, par la volonté affichée de désimperméabiliser les sols (7ha sur l'ensemble de la ZAC) ces espaces végétalisés (existants et préservés ou nouveaux après désimperméabilisation) seront également des espaces de fraîcheur, dont l'efficacité sera renforcée par la très forte incitation à concevoir des logements traversants, des espaces communs en cœur d'îlot et une intégration de ventilation naturelle dans les bâtiments.

Ces espaces de nature sont enfin le support d'une biodiversité « augmentée », qui favorise le cycle de vie de nombreuses espèces endémiques.

Décarboner le quartier

Le gain de décarbonation du quartier attendu, en considérant le poids carbone rapporté à l'habitant, s'appuie sur plusieurs axes de travail : l'énergie, les matériaux et la mobilité.

L'intégralité de la ZAC sera desservie par le Réseau de Chauffage Urbain (RCU) Saint-Jean Belcier affichant un taux d'énergie renouvelable significatif. La conception des bâtiments intégrera en complément des solutions vertueuses de rafraîchissement (logements traversants, ventilation naturelle, protections solaires des ouvertures).

L'usage de matériaux biosourcés, géosourcés et/ou issus du réemploi ainsi que des réflexions amont sur les manières de construire et les usages et comportements induits permettent de réduire le poids carbone des constructions, en agissant sur l'ensemble de leur cycle de vie.

Enfin les aménagements permettant des mobilités alternatives à la voiture individuelle – marcher et faire du vélo en confort et en sécurité, avoir un accès facilité aux transports en commun – participent à la réduction des émissions carbone du territoire.

Vivre avec le fleuve

Il s'agit de considérer la géographie et le lit majeur de la Garonne comme le contexte structurant du projet et du cadre de vie.

La transformation des voiries sur Berges (Boulevard Simone Rossignol -ex A631- et quai Wilson) permet de retrouver le lien entre la ville et le fleuve, à la fois dans un rapport complice entre Bègles Garonne et le fleuve, mais aussi à l'échelle métropolitaine des quais de Garonne partagés entre voirie et mobilité douce et fluviale (navette). Une promenade métropolitaine y est aménagée, en donnant une place centrale aux piétons et aux cyclistes. Sur les Berges reconfigurées sont prévues 2x2 voies de circulation pour les voitures, en plus d'une section sur le quai Wilson pour le bus express qui continue sur l'avenue du Maréchal Leclerc.

La partie extérieure du boulevard Simone Rossignol, côté Garonne, est ainsi libérée des flux routiers et peut s'ouvrir à de nouveaux usages, sportifs, créatifs ou récréatifs, mais aussi accueillir des équipements spécifiques (panneaux photovoltaïques par exemple).

L'intégration du risque d'inondation dans la conception des espaces publics s'inscrit dans une perspective de résilience et notamment en période de crues, en pouvant se déplacer hors d'eau et en anticipant l'entrée et la sortie de l'eau dans les espaces non construits et dans les rez-de- « ville » des parcelles privées.

L'armature hydraulique dessine l'armature des espaces publics, en réactivant le plus possible l'héritage des estey. Dans ce cadre, le projet urbain souhaite mobiliser l'estey de la Moulinatte. A ce stade, il n'est pas envisagé dans le cadre du projet de restituer le flux naturel de l'ancien estey, utilisé depuis des décennies comme axe structurant du réseau d'assainissement collectif, mais plutôt d'évoquer ce cours d'eau naturel, en lieu et place de son ancien tracé, par un nouveau paysage en creux, possiblement en relation avec la nappe, et ouvrant sur la Garonne.

Une gestion des eaux pluviales en surface

La gestion des eaux pluviales sera majoritairement assurée par des ouvrages à ciel ouvert de plusieurs natures (grands fossés, noues, jardins de pluie, ...), pour permettre le transport, le stockage, voire l'infiltration (selon les capacités du sous-sol) afin de réalimenter les nappes et de retrouver, à débit régulé, le cours de la Garonne. Cela permet également de nourrir une certaine végétation.

Créer un véritable maillage écologique

Les espaces végétalisés sont conçus comme un support des usages citoyens et de l'écologie retrouvée, avec notamment une réflexion autour d'un système de parcs, ainsi que de trames vertes, bleues, brunes et sombres. Certains de ces espaces existent déjà et seront conservés ou amplifiés, d'autres sont à créer, tandis que certains sont à transformer.



L'armature verte de Bègles Garonne (germe & JAM, 2024)

Les aménagements projetés permettront d'augmenter la richesse biologique du secteur en accueillant notamment des cortèges de milieux humides peu présents actuellement. De plus, la décarbonation des sols, la transformation du boulevard Simone Rossignol, l'entrée de certaines crues dans la profondeur des nouvelles parcelles ainsi que le réseau de collecte et de gestion des eaux pluviales va élargir le spectre écologique et permettre un redéploiement de la biodiversité.

Mailler le quartier avec quatre centralités, nouveaux lieux de destinations

En termes de commerces, deux centralités s'imposent. Au débouché du pont Simone Veil, en cohérence avec et en complément de l'offre commerciale de Quai 9, située de l'autre côté du boulevard Jean-Jacques Bosc, une polarité commerciale marque l'entrée nord du quartier Sembat. Par ailleurs, au cœur du futur quartier et aux portes du parc central et des écoles, l'intersection entre l'avenue du Maréchal Leclerc et la rue de la Moulinatte constituera une centralité naturelle du quartier et bénéficiera de l'attractivité liée à l'arrêt du bus express.

Deux autres points forts d'intérêt du quartier se démarquent : les Quais de Garonne et le Chemin de l'estey.

En bord de Garonne, la partie extérieure du boulevard Simone Rossignol, libérée du trafic routier voitures/poids lourds, va permettre d'imaginer un lieu de destination, de loisir, de sport... La transformation de cet espace va en faire un projet de design urbain à promouvoir : le « quai des Energies » (énergie solaire, énergie sportive, énergie créative, etc.). Ce sera la continuité de la grande figure urbaine des quais de la Garonne.

Situé en bordure du quartier Sembat, sur le tracé de l'ancien estey de la Moulinatte, le chemin de l'estey est déjà habité par une forte dynamique associative et des activités de plein air. Ce lieu est propice à se pérenniser dans un projet mixte entre espaces publics, logements, accueil d'un tiers-lieu de l'économie sociale et solidaire (ESS) avec une forte dominante associative.

Adapter le maillage viaire aux circulations actives

Seules 4 nouvelles voies « véhicules » sont créées, pour raccorder les principaux axes internes de la ZAC et l'ouvrir aux territoires adjacents : prolongement de la rue de la Moulinatte jusqu'à la rue Laudinat, prolongement de la rue Noutary jusqu'à la rue de la Moulinatte, raccordement entre la rue Auriol et la rue des 4 Castéra, raccordement de la rue Port Arthur au boulevard Jean-Jacques Bosc *via* la rue Solférino.

Des aménagements significatifs permettent par ailleurs un maillage pour les circulations vélo et piéton, en renforçant autant que possible la végétation sur ces axes : avenue Leclerc, rue des 4 Castéra, rue de la Moulinatte, boulevard Simone Rossignol, etc.

Le quai Wilson et l'avenue Leclerc reprofilés seront les supports de la mise en place d'un bus express. Cette ligne, en complément de celles prévues au nord du périmètre (quai de Brienne et boulevard Jean-Jacques Bosc), permettra un accès rapide, et sécurisé grâce à un site propre. L'arrêt du bus express prévu au cœur du périmètre sera un élément fort de la centralité urbaine qui y sera développée.

L'allée Boyer et les rues du quartier Sembat sont requalifiées en zone 20 ou 30, avec un partage de la voirie entre piétons, cyclistes et voitures.

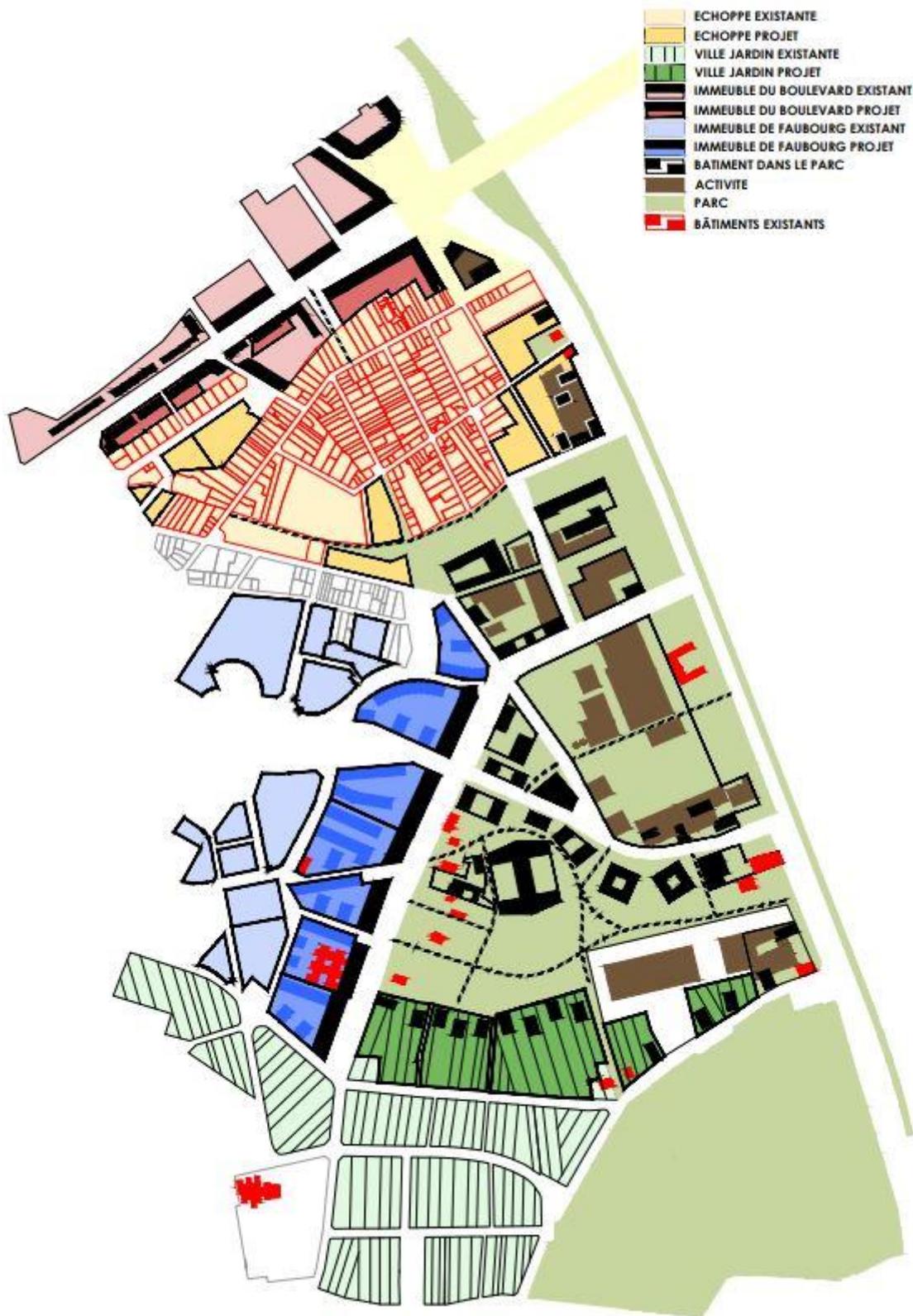
Limiter le stationnement sur voirie des voitures et offrir des solutions au stationnement vélo

Les contraintes du sol, plus spécifiquement la présence d'une nappe haute et productive, et le risque inondation rendent la réalisation de parkings souterrains difficile, voire impossible dans le quartier Sembat.

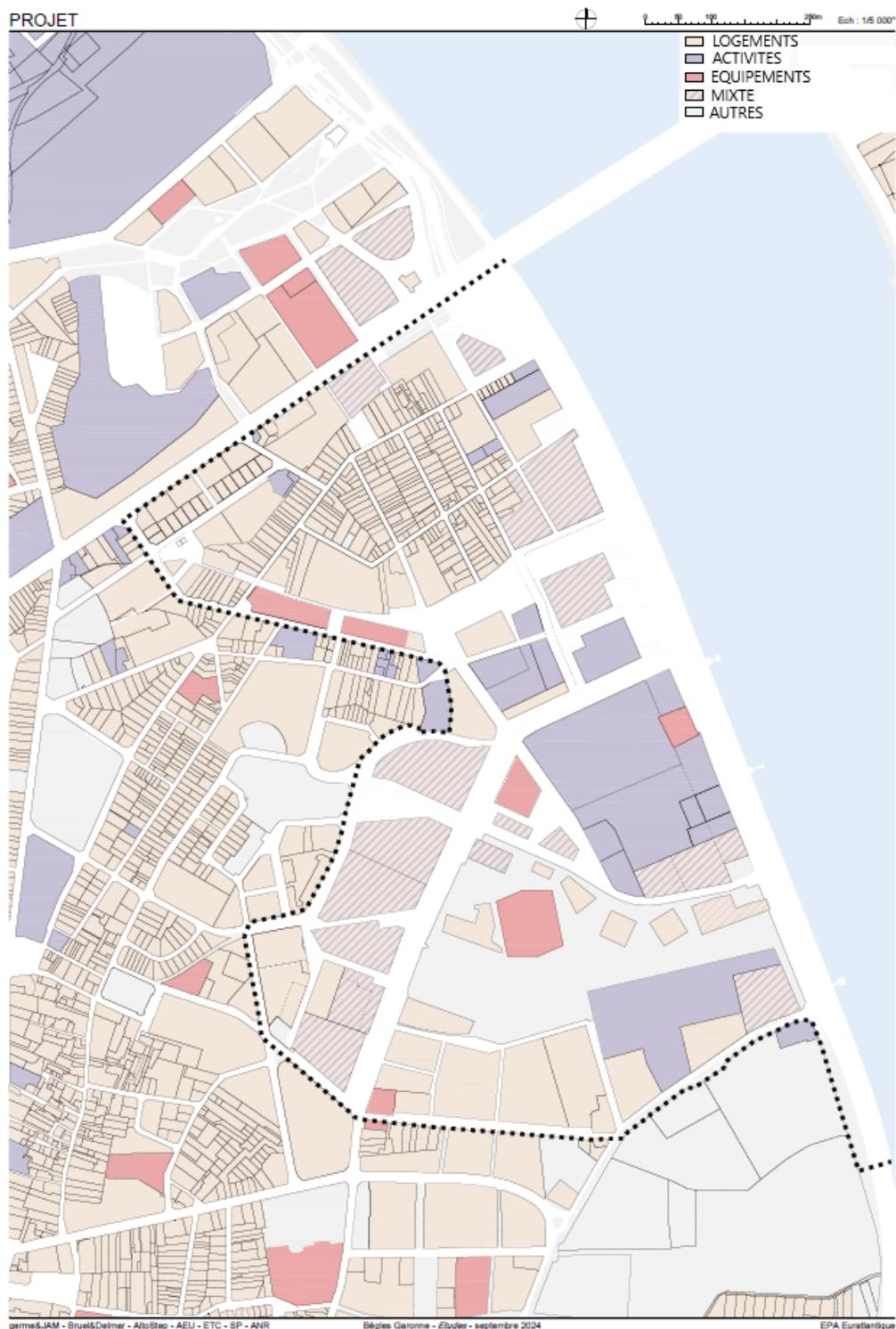
Ce contexte est favorable à la mise en place des silos de parking. En général aménagés dans le cadre de programmes privés qui trouveraient l'avantage de mutualiser les stationnements, ils dessinent un maillage équilibré à l'échelle de la ZAC. Une distance réduite – un périmètre de confort de 300 m maximum – entre le logement, le bureau etc. et la place de stationnement associée à un confort efficace et économique en matière d'accessibilité sont les conditions de ces équipements de quartier qui devront être réversibles ou démontables et être conçus pour accueillir aussi les stationnements des cycles.

Le projet intègre donc plusieurs parkings mutualisés potentiels, notamment un silo de parking public à la croisée de la rue de la Moulinatte et de l'avenue du Maréchal Leclerc.

Le projet vise également une limitation du stationnement sur voirie et prévoit notamment une réduction des places sur les voies du quartier Sembat, sans réduction de l'offre totale qui pourrait être partiellement reportée dans les parkings privés et/ou publics mutualisés qui seront réalisés en périphérie du site.



Plan de composition urbaine et architecturale (germe&JAM, 2024)



Plan de programmation urbaine (germe&JAM, 2024)

4.2. Le projet au regard des dispositions d'urbanisme en vigueur

4.2.1. Le projet dans le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de l'aire métropolitaine bordelaise

A l'issue d'une procédure de révision entamée en octobre 2007, le SCoT de l'agglomération bordelaise a été approuvé par le Sysdau (Syndicat mixte de SCoT) le 13 février 2014 et est entré en vigueur le 28 février 2014.

L'OIN est présentée dans le préambule comme une grande opération urbaine. Elle est mentionnée comme une des réponses aux objectifs, sur le territoire de Bordeaux Métropole, de « Ville active » / Offrir un cadre économique de qualité / renouveler et densifier les zones d'activités existantes », « Faire des lieux de projets métropolitains » / Hypercentre / projet phare et accompagner (lien franchissements) » et de « Cœur d'agglomération / notion de complémentarité avec les grands projets structurants ».

Le SCoT prévoit l'accueil de 264 000 habitants entre 2014 et 2030. 40% de ces habitants, soit environ 105 000 habitants, doivent être accueillis dans l'hypercentre métropolitain, pour lequel l'OIN apparaît comme un territoire de projet structurant.

L'OIN est concernée par les orientations suivantes du SCoT :

- Définir une Stratégie de développement en zone inondable ;
- Développer les portes d'entrées de l'agglomération métropolitaine de Bordeaux ;
- Structurer un réseau de pôles économiques d'excellence métropolitain ;
- Prévoir l'implantation des équipements assurant la desserte en énergie électrique de l'agglomération métropolitaine de Bordeaux ;
- Favoriser le rayonnement de l'hypercentre métropolitain.

Le projet Bègles Garonne entre complètement dans les orientations du SCOT.

4.2.2. Le projet dans le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Bordeaux Métropole

Le PLU de Bordeaux Métropole intègre le Programme Local de l'Habitat (PLH) et le Plan des Déplacements Urbains (PDU) dans un document unique appelé PLU 3.1, approuvée le 16 décembre 2016.

Les fondements du PLU de Bordeaux Métropole sont :

- Repenser le territoire par la nature et le paysage ;
- Renforcer le lien urbanisme/mobilité ;
- Travailler sur le triptyque du développement durable pour le développement d'une ville de proximité équitable, viable, vivable ;
- Développer une ville numérique.

Le PLU actuellement en vigueur a fait l'objet d'une 11^{ème} modification approuvée le 2 février 2024.

Les principales évolutions du PLU à l'occasion de la 11^e modification concernent les 28 communes que compte la collectivité et peuvent être regroupées dans six grandes orientations :

- **Renforcer des espaces agricoles et naturels et stabiliser le bâti** : Des zones à urbaniser concernées par un risque inondation ou un risque incendie de forêt ont été transformées en zones agricoles (+27 ha) ou naturelles (+167 ha). A contrario, des zones proches du centre urbain vont pouvoir transformer progressivement ses espaces non bâtis en terrains constructibles (+127ha).
- **Prise en compte de l'eau dans le territoire** : le PLU renforce des marges inconstructibles le long des cours d'eau
- **Développer la production de logements sociaux sur l'ensemble du territoire** : désormais, les programmes immobiliers doivent proposer 20 % de logements en accession sociale dès 1 000 m² de surface de plancher et du locatif social, dès 1 000 m² au lieu de 2000 m² précédemment.
- **Développer la nature en ville** : Plus de 5 ha ont été localisés pour la création d'espaces verts et de plantations à réaliser. Près de 700 arbres référencés ont été d'être protégés...
- **S'adapter au changement climatique grâce à la végétation** : des règles spécifiques ont été mises en place pour préserver davantage la végétation et assurer la pérennité des arbres. Elles incitent aussi à développer de nouvelles formes de végétalisation en toiture ou en façade à travers la généralisation d'un coefficient de végétalisation. Elles intègrent de nouvelles obligations de plantation sur les aires de stationnement qui sont source d'îlots de chaleur urbains.
- **Inciter le développement de projets plus résilients et améliorer la qualité des logements** : Cette évolution du PLU encourage les constructions bioclimatiques et le développement des dispositifs de production d'énergie renouvelable (panneaux photovoltaïques, obligation de production d'énergie renouvelable à partir d'une certaine surface de plancher...)

Le PLU de Bordeaux Métropole n'intègre pas, à ce jour, un projet d'aménagement au droit de Bègles Garonne.

Le projet de ZAC n'est donc pas compatible avec le PLU. L'évolution du règlement du PLU, ainsi que la création d'une orientation d'aménagement et de programmation spécifique à la ZAC Bègles Garonne seront ainsi nécessaires, par exemple via un volet « mise en compatibilité du PLU » intégré dans la déclaration d'utilité publique (DUP) de la ZAC Bègles Garonne.

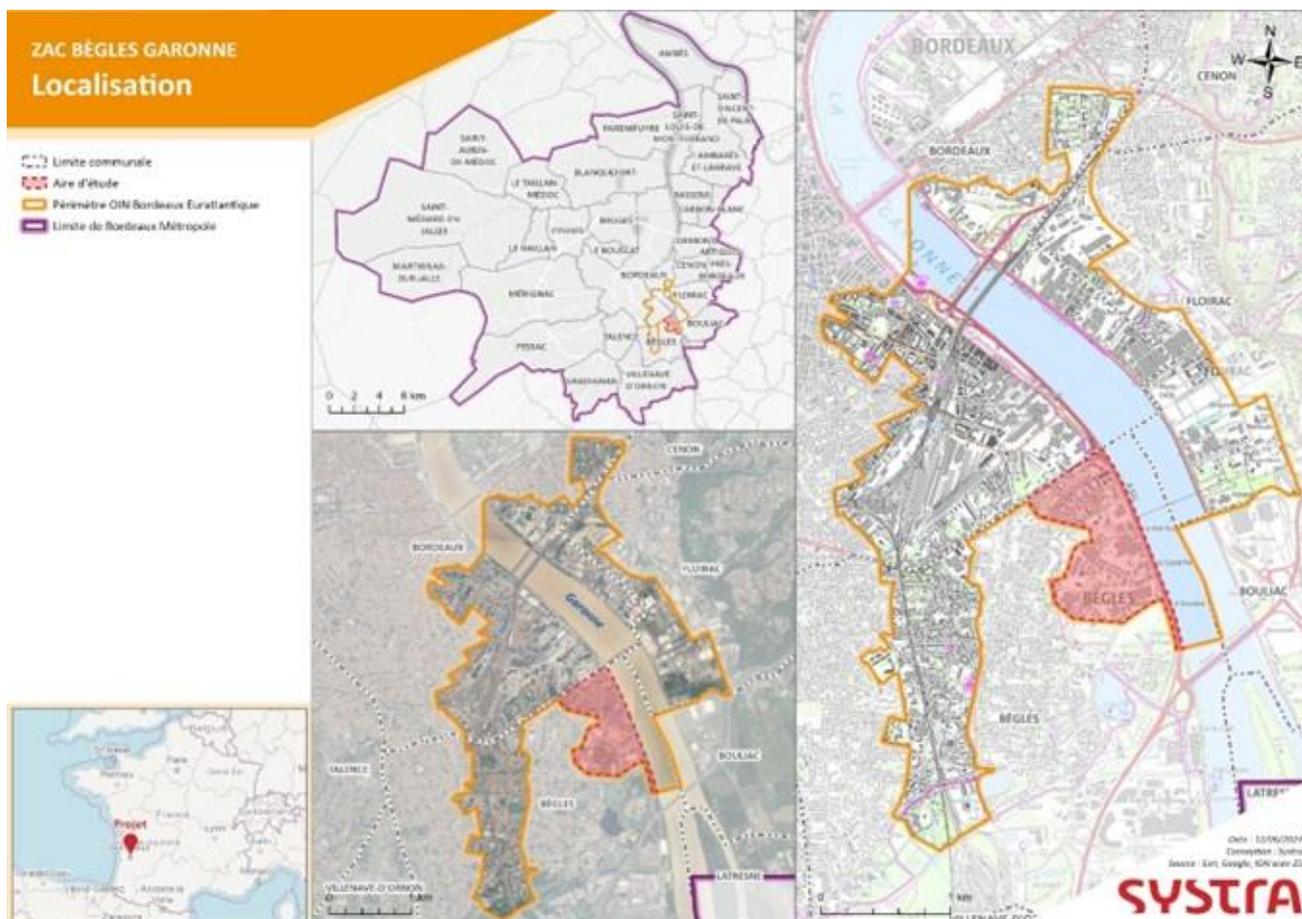
4.3. Raisons du choix du projet au regard de l'insertion du projet dans l'environnement urbain et naturel

Le lauréat de l'appel d'offres de maîtrise d'œuvre urbaine a été retenu sur la base de la pertinence de sa réponse concernant le parti d'aménagement et plus particulièrement la cohérence entre ce parti d'aménagement et les enjeux du territoire, fondée sur la géographie et l'histoire du « marais » comme matrice structurante.

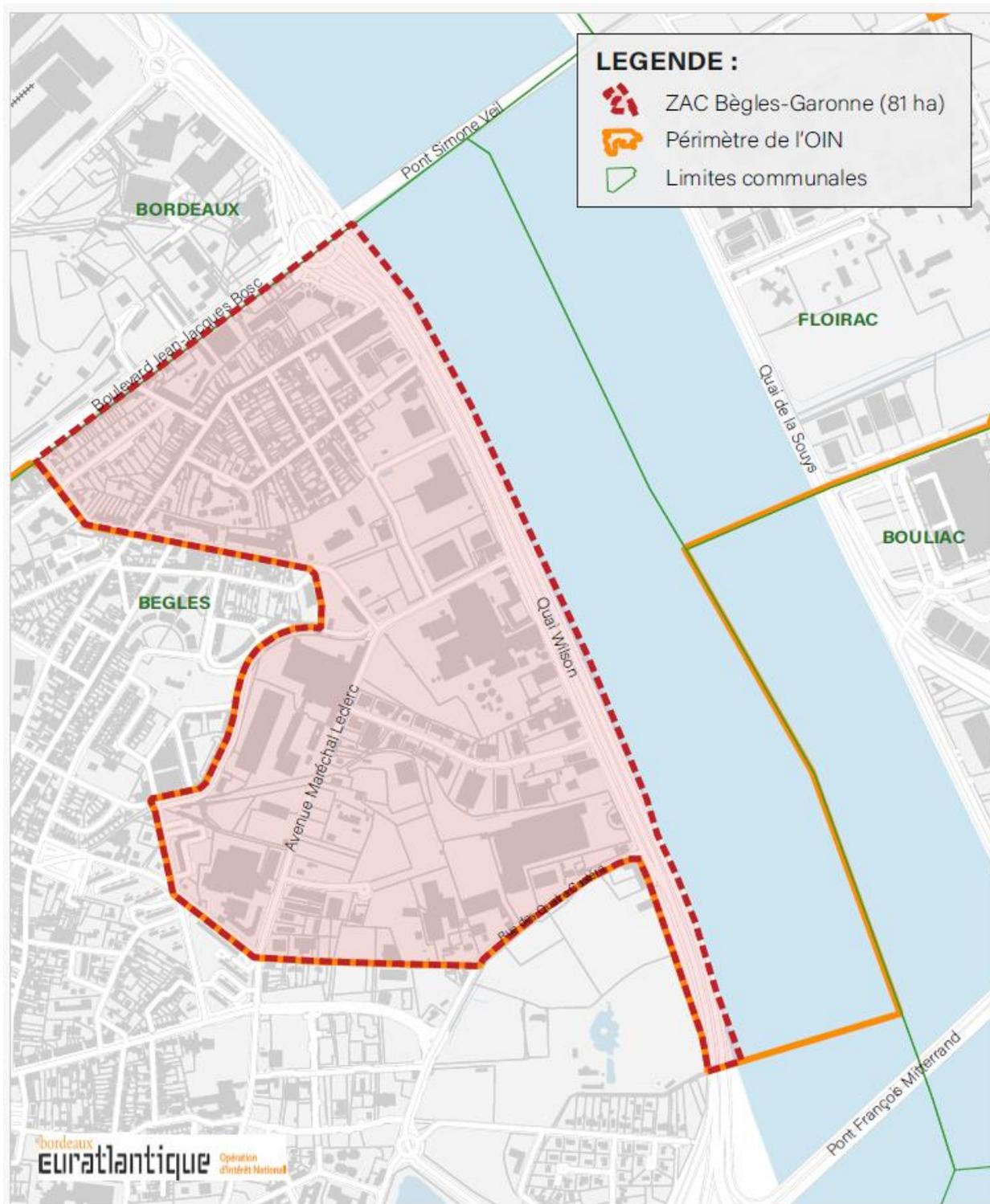
Les raisons qui ont motivé particulièrement le choix du projet lauréat sont les suivantes :

- Une stratégie paysagère fondée sur une **restauration du rapport à la Garonne**, l'extension du fleuve vers la ville avec la création de jardins publics disposés « en peigne » par rapport au fleuve et la réouverture de l'estey de la Moulinatte. Le paysage est central dans le projet. Le point de départ est l'appréhension du fonctionnement du territoire avec la Garonne « comme un marais ». Le fleuve est à la fois un fil rouge de la conception et dimensionnant en raison de la prise en compte de la contrainte inondation sur le temps long. La question de la gestion technique des inondations est abordée de front, avec des systèmes complémentaires : marais épurateur, jalle, surélévation de chaussée, réouverture de l'estey, etc. En parallèle de la présence de l'eau s'articule une matrice verte ouverte à des usages agricoles, récréatifs et collectifs.
- La conception de la ville se base sur une réactivation de l'armature ancienne du « marais ». Le maillage viaire est renforcé, et permet d'accueillir davantage de mobilités douces. En termes de morphologie urbaine, le groupement propose « **d'augmenter** » **les tissus urbains existants voisins**, et plusieurs « pièces » s'organisent donc autour du parc central du quartier IBA. Le projet fait sens au regard de l'environnement dans lequel il vient s'insérer.
- D'un point de vue architectural, les **typologies béglaises sont reproduites, avec néanmoins une adaptation au réchauffement climatique et de nouveaux modèles résidentiels**. Le projet se base sur deux postulats : le recyclage et le régionalisme critique, c'est-à-dire la confrontation des constructions béglaises et des exigences environnementales actuelles.
- Se dessinent alors **cinq identités fortes** dans le quartier : (1) la ville de pierre et de maisons (quartier Sembat), (2) les immeubles à cour, cour boisée pour les logements et cours d'activités pour les immeubles mixtes (quartier IBA, au nord de l'avenue Leclerc), (3) la résidence jardin (sud de l'opération le long de l'allée Boyer), (4) les immeubles urbains avec socle d'activité (sur le boulevard Jean-Jacques Bosc et le long de l'avenue du Maréchal Leclerc dans le quartier IBA), et (5) les objets urbains dans la parc de la Garonne Métropolitaine, entre hôtels d'activités et îlots complexes activités logement (entre façade nord de l'avenue Leclerc et la Garonne).
- Le volet **mobilités est abordé via le rapport à la métropole** : le déploiement de mobilités douces sur les Berges de Garonne, le projet de bus express, le renforcement de la mobilité douce avec la création d'un véritable réseau d'itinéraires cyclables, et la maîtrise du stationnement par propositions claires (mutualisation, autopartage, silos, etc.).

II. PLAN DE SITUATION



III. PLAN DU PERIMETRE



IV. REGIME DE LA ZAC AU REGARD DE LA TAXE D'AMENAGEMENT

La réalisation des équipements propres à la zone étant à la charge de l'aménageur, les constructions édifiées dans le périmètre de la ZAC seront exclues du champ d'application de la part communale et intercommunale de la taxe d'aménagement (TA) conformément à l'article L.331-7 du code de l'urbanisme.

La part départementale de la TA fixée par délibération du Conseil Départemental de la Gironde, s'applique dans la ZAC.

V. ETUDE D'IMPACT