

	EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE BORDEAUX METROPOLE	Délibération
	Séance publique du 9 juillet 2021	N° 2021-377

Convocation du 2 juillet 2021

Aujourd'hui vendredi 9 juillet 2021 à 09h30 le Conseil de Bordeaux Métropole s'est réuni, dans la Salle du Conseil sous la présidence de Monsieur Alain ANZIANI, Président de Bordeaux Métropole.

ETAIENT PRESENTS :

M. Alain ANZIANI, M. Pierre HURMIC, Mme Christine BOST, M. Clément ROSSIGNOL-PUECH, M. Stéphane DELPEYRAT, M. Patrick LABESSE, Mme Véronique FERREIRA, M. Alain GARNIER, M. Bernard-Louis BLANC, M. Jean-François EGRON, Mme Sylvie CASSOU-SCHOTTE, Mme Brigitte TERRAZA, Mme Claudine BICHET, M. Jean-Jacques PUYOBRAU, Mme Claude MELLIER, Mme Brigitte BLOCH, Mme Béatrice DE FRANÇOIS, Mme Céline PAPIN, Mme Andréa KISS, M. Patrick PAPADATO, Mme Delphine JAMET, M. Stéphane PFEIFFER, M. Alexandre RUBIO, M. Baptiste MAURIN, M. Nordine GUENDEZ, Mme Josiane ZAMBON, Mme Isabelle RAMI, Mme Géraldine AMOUROUX, Mme Stephanie ANFRAY, M. Christian BAGATE, Mme Amandine BETES, M. Patrick BOBET, Mme Simone BONORON, Mme Pascale BOUSQUET-PITT, Mme Fatiha BOZDAG, Mme Myriam BRET, Mme Pascale BRU, M. Alain CAZABONNE, M. Thomas CAZENAVE, M. Gérard CHAUSSET, Mme Camille CHOPLIN, Mme Typhaine CORNACCHIARI, M. Didier CUGY, Mme Laure CURVALE, Mme Eve DEMANGE, M. Christophe DUPRAT, M. Olivier ESCOTS, Mme Anne FAHMY, M. Bruno FARENIAUX, M. Jean-Claude FEUGAS, M. Nicolas FLORIAN, Mme Françoise FREMY, M. Guillaume GARRIGUES, Mme Anne-Eugénie GASPARD, M. Frédéric GIRO, M. Stéphane GOMOT, M. Laurent GUILLEMIN, Mme Fabienne HELBIG, M. Radouane-Cyrille JABER, Mme Sylvie JUQUIN, Mme Sylvie JUSTOME, M. Michel LABARDIN, Mme Nathalie LACUEY, M. Gwénaél LAMARQUE, Mme Harmonie LECERF, Mme Anne LEPINE, Mme Zeineb LOUNICI, M. Jacques MANGON, M. Guillaume MARI, M. Stéphane MARI, M. Fabrice MORETTI, M. Marc MORISSET, M. Pierre De Gaétan N'JIKAM MOULIOM, M. Michel POIGNONEC, M. Philippe POUTOU, M. Benoît RAUTUREAU, M. Franck RAYNAL, M. Bastien RIVIERES, Mme Karine ROUX-LABAT, Mme Nadia SAADI, Mme Béatrice SABOURET, M. Emmanuel SALLABERRY, M. Kévin SUBRENAT, M. Serge TOURNERIE, M. Thierry TRIJOULET, Mme Agnès VERSEPUY.

EXCUSE(S) AYANT DONNE PROCURATION:

M. Jean TOUZEAU à M. Jean-François EGRON
Mme Marie-Claude NOEL à Mme Isabelle RAMI
M. Dominique ALCALA à M. Fabrice MORETTI
Mme Christine BONNEFOY à M. Michel LABARDIN
M. Olivier CAZAUX à Mme Isabelle RAMI
M. Max COLES à M. Kévin SUBRENAT
Mme Nathalie DELATTRE à M. Patrick BOBET
Mme Fabienne DUMAS à M. Patrick BOBET
M. Maxime GHESQUIERE à M. Radouane-Cyrille JABER
Mme Fannie LE BOULANGER à M. Radouane-Cyrille JABER
M. Thierry MILLET à M. Jacques MANGON
Mme Eva MILLIER à Mme Fatiha BOZDAG
M. Jérôme PESCHINA à M. Christophe DUPRAT
M. Patrick PUJOL à M. Christophe DUPRAT
Mme Marie RECALDE à M. Thierry TRIJOULET
M. Fabien ROBERT à M. Emmanuel SALLABERRY
M. Sébastien SAINT-PASTEUR à Mme Typhaine CORNACCHIARI
M. Jean-Marie TROUCHE à Mme Karine ROUX-LABAT

PROCURATION(S) EN COURS DE SEANCE :

M. Pierre HURMIC à Mme Claudine BICHET de 12h50 à 14h30
M. Patrick LABESSE à M. Alain GARNIER à partir de 15h40
M. Bernard Louis BLANC à M. Laurent GUILLEMIN à partir de 13h15
Mme Brigitte BLOCH à Mme Céline PAPIN de 12h15 à 14h30
M. Alexandre RUBIO à Mme Josiane ZAMBON à partir de 15h55
M. Christian BAGATE à M. Fabrice MORETTI à partir de 16h
Mme Simone BONORON à M. Guillaume GARRIGUES de 13h25 à 14h30

Mme Pascale BOUSQUET-PITT à Mme Françoise FREMY de 11h15 à 14h30
Mme Myriam BRET à M. Nordine GUENDEZ à partir de 11h30
M. Alain CAZABONNE à M. Emmanuel SALLABERRY à partir de 13h15
M. Didier CUGY à M. Stéphane GOMOT à partir de 15h20
Mme Laure CURVALE à M. Clément ROSSIGNOL-PUECH à partir de 14h30
Mme Fabienne HELBIG à Mme Anne FAHMY à partir de 13h15
Mme Sylvie JUQUIN à Mme Anne LEPINE à partir de 14h30
M. Gwénaél LAMARQUE à M. Benoît RAUTUREAU de 12h05 à 14h30
Mme Zeineb LOUNICI à M. Benoît RAUTUREAU jusqu'à 10h20
M. Guillaume MARI à Mme Eve DEMANGE à partir de 13h20
M. Stéphane MARI à M. Thomas CAZENAVE jusqu'à 13h00
M. Michel POIGNONEC à M. Nicolas FLORIAN à partir de 14h30
M. Franck RAYNAL à M. Michel LABARDIN à partir de 14h30
Mme Agnès VERSEPUY à M. Jacques MANGON à partir de 14h30

EXCUSE(S) EN COURS DE SEANCE :

LA SEANCE EST OUVERTE

 BORDEAUX MÉTROPOLE	Conseil du 9 juillet 2021	Délibération
	Direction générale Valorisation du territoire Direction de la DG Valorisation du territoire	N° 2021-377

**Opération d'intérêt national Bordeaux Euratlantique - Zone d'aménagement concertée
Saint-Jean Belcier - Etude d'impact des permis de construire du secteur Saget - Avis**

Monsieur Bernard-Louis BLANC présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs,

L'Opération d'intérêt national (OIN) Bordeaux Euratlantique, créée afin d'accompagner les besoins liés à l'arrivée de la ligne ferroviaire à grande vitesse entre Paris et Bordeaux, prévoit l'aménagement de 738 hectares, de part et d'autre, de la Garonne. Située sur les communes de Bordeaux, Bègles et Floirac, elle poursuit, notamment, les objectifs suivants :

- développer des quartiers de centre-ville reliés à la gare de Bordeaux Saint-Jean, une des principales portes d'entrée métropolitaine,
- favoriser le déploiement de démarches de développement durable au bénéfice d'un cadre de vie apaisé, développer des lieux de nature et d'espaces verts accessibles au public,
- réaliser des quartiers pour lesquels l'offre de services et la présence d'un arrêt de transports en commun se situe à moins de 400 mètres du lieu d'habitation,
- promouvoir une diversification des activités et usages créés notamment afin de préserver les enjeux de mixité sociale,
- favoriser une offre diversifiée de logements dont 35% de la production en faveur de logements sociaux,
- participer à la mutation des nombreuses friches industrielles, en assurer leur dépollution et mutabilité.

A terme, ce vaste projet prévoit l'accueil de 50 000 habitants et de 30 000 emplois. Il sera irrigué par la création de plus de 50 hectares d'espaces verts au premier rang desquels les futurs parcs Eiffel et de l'Ars, la promenade des angéliques, les berges de Garonne... Deux Zones d'aménagement concerté (ZAC) sont en phase opérationnelle, celle de Garonne Eiffel sur les communes de Bordeaux et Floirac ; celle de Saint Jean Belcier située au sud de Bordeaux autour de la Gare. Cette dernière, située sur un périmètre initialement très morcelé et hétérogène de 145 hectares, vise à développer une extension de l'hypercentre métropolitain autour de 7 quartiers mixtes : habitat, commerces, équipements, bureaux, logistique, artisanat et services métropolitains.

Le secteur SAGET constitue le quartier situé à l'interface de la ville de pierre, des berges de Garonne et du château Descas.

1- Les principales caractéristiques du projet SAGET, ses récentes évolutions et son pilotage

La réflexion sur ce secteur est portée, depuis plusieurs années, par l'Etablissement public

d'aménagement Bordeaux Euratlantique (EPABE). Peu qualifié et peu lisible malgré sa situation géographique stratégique, ce secteur est également, en très grande partie, composé d'emprises non bâties et de constructions dégradées. Le projet, réalisé par le groupe APSYS, a fait l'objet de plusieurs évolutions significatives validées, lors d'un conseil d'administration de l'EPABE, en janvier 2021. Elles ont permis d'apporter une identité nouvelle en matière programmatique et de structurer un pilotage renforcé afin de s'assurer de la complémentarité avec l'offre commerciale de Bordeaux.

Le projet de la « Rue Saget » s'étend sur un périmètre de 3,8 hectares, son intérêt général repose sur les trois nécessités suivantes :

- **requalifier un quartier au bâti dégradé** et aux circulations difficiles,
- assurer la **mise en valeur du patrimoine historique**,
- **aménager des espaces végétalisés entre** la Gare de Bordeaux Saint-Jean et le fleuve.

En matière de programmation urbaine et paysagère, il importe de souligner :

- **la mise en place d'un nouveau fonctionnement avec la création d'un axe piéton majeur**, (dénommé le méridien) permettant de relier le secteur avant gare de Bordeaux Saint Jean au fleuve. Cette voie, fortement végétalisée accueillera un réseau de fontaineries, ouvrira des perspectives sur la Garonne et accueillera des animations multiples. Elle fera l'objet d'une servitude de passage garantissant un accès public permanent.
- **la réalisation d'un jardin de 2 hectares** qui prendra vie en amont des programmes immobiliers : le jardin « Descas ». Il viendra assurer une liaison végétalisée avec le projet d'aménagement des berges de Garonne et accueillera un périmètre de 1200m² dédiés à des projets d'agriculture urbaine.

En complément, la place réservée au stationnement a été revue significativement à la baisse. Il est acté une diminution ferme et définitive, d'ores et déjà, du nombre de places de stationnement de l'ordre de 25%. A terme, il sera diminué de 25 % supplémentaires le nombre de places de stationnement au bénéfice d'un projet de logistique urbaine. Le travail d'harmonisation du Plan de prévention du risque inondation (PPRI) doit permettre cette mutation en faveur d'une offre maximale de 500 places.

En matière de programmation commerciale, tertiaire et d'habitat, les réalisations suivantes vont prendre forme :

- 36 697m² de surfaces commerciales dont 22 855 m² réellement créés,
- 1000m² de surface dédiée à l'Economie sociale et solidaire (ESS) et 1000m² disponibles par droit de préférence en faveur de la Ville de Bordeaux pour implanter des projets d'ESS,
- 6400m² de bureaux,
- 6100 m² de logement, (contre 4000m² précédemment)
- 9000m² d'hébergements hôteliers, (contre 11 000m² précédemment)

Une maison des associations (700 à 800m²) viendra compléter cette offre et bénéficiera d'une garantie de prise à bail par la Ville de Bordeaux, en cas de vacance. Il est rappelé l'attachement de la Ville de Bordeaux à la réalisation de cet équipement ainsi qu'aux projets d'économie sociale et solidaire compatibles avec des loyers et prix de sortie adaptés à ces activités.

Le pilotage du projet a été renforcé par la mobilisation de plusieurs outils tels que :

- la création d'un « comité d'enseignes » réunissant les représentants des chambres de commerce et d'industrie, d'une part, des métiers et de l'artisanat, d'autre part, de Bordeaux Métropole, de la ville de Bordeaux aux côtés du groupe APSYS et de l'EPABE. L'objectif principal est de favoriser un suivi du volet commercial du projet, d'en assurer une véritable diversité commerciale et veiller à limiter la concurrence avec les commerces du tissu existant. Sa durée de vie sera illimitée ce qui offre une garantie permanente en termes d'équilibre commercial,

- la création d'un pouvoir décisionnaire (au bénéfice du comité des enseignes) quant à l'implantation des surfaces affectées au champ de l'économie sociale et solidaire,
- le partage, tout au long de ce projet au temps long, des études d'impact au sein du comité d'enseignes et du comité de suivi du projet. Ce dernier engagement vient compléter les objectifs en faveur de la qualité architecturale et paysagère du projet.

La réalisation de ce projet repose sur le dépôt de trois permis de construire assortis d'une étude d'impact prévue par le Code de l'environnement. Les permis en cours d'instruction, sur lesquels porte l'étude d'impact, ont été déposés antérieurement aux évolutions décrites ci-dessus. Ces dernières seront entérinées par le biais de permis de construire modificatifs comme il est couramment d'usage pour des projets d'envergure soumis à étude d'impact et enquête publique afin d'intégrer les adaptations. Ces évolutions ont fait l'objet d'un avenant entre APSYS et l'EPABE.

2 – L'étude d'impact des trois permis de construire

L'étude rappelle que les objectifs du projet « SAGET » participent aux justifications ayant présidé à déclarer, par arrêté préfectoral le 31 mars 2014, la ZAC Saint-Jean Belcier d'utilité publique. On peut citer notamment :

- accélérer l'attractivité économique par la création d'un pôle d'affaires,
- contribuer à la production de logements,
- permettre un nouveau lien au fleuve,
- aménager des espaces publics,
- mettre en valeur le patrimoine historique du quartier et requalifier le secteur...

La réalisation du projet s'articule autour de trois périmètres d'autorisation d'urbanisme :

- **le Méridien** qui constitue une grande percée végétalisée et piétonne entre l'avant-gare et les quais,
- **le quartier du méridien**, situé à l'intérieur des ilots entre les rues Tausia – Charles Domercq – Jean Descas et le quai de Paludate, accueillera la programmation mixte telle que définie au point de la présente délibération,
- **les Terrasses** constituent le programme qui assure la continuité paysagère des quais en accroche avec le quai de Paludate.

L'étude d'impact présente l'analyse des incidences du projet au regard du périmètre existant :

En matière de biodiversité, le déploiement du projet améliore l'existant en diminuant le caractère artificialisé du secteur. Un travail de gestion fine des chantiers permettra de limiter les incidences en privilégiant les périodes de moindre activité des espèces. Une mission d'écologue sera réalisée préalablement à chaque démolition de bâtiments notamment pour limiter les perturbations des espèces. Les chantiers seront positionnés sur des zones non sensibles.

En matière de gestion de l'eau, il est indiqué l'absence de rejet direct dans la Garonne et la limitation stricte des volumes d'eau utilisés pendant les phases de chantier. En phase d'exploitation, le projet est compatible avec le schéma directeur d'aménagement et de gestion de l'eau Adour-Garonne et le schéma d'aménagement et de gestion des eaux de l'estuaire de la Garonne.

En matière de gestion climatique, l'introduction de la présence d'eau au sein des espaces publics et la forte végétalisation participent à la lutte contre les changements climatiques. La création des voies piétonnes et la limitation des dessertes routières contribuent à cette évolution. L'étude d'impact précise que le projet est développé en intégrant la lutte contre

les ilots de chaleur.

En matière de consommation énergétique des bâtiments, le secteur fera l'objet d'un raccordement au réseau de chaleur existant afin de diminuer les consommations de 20 à 30% au regard de la réglementation thermique 2012. Il bénéficiera de l'utilisation de matériaux à isolation optimisée.

En matière de patrimoine culturel, la Direction régionale des affaires culturelles (DRAC) a indiqué l'absence de fouille archéologique. Le projet prévoit la sauvegarde de façades remarquables existantes et le réemploi de la pierre pouvant être conservée.

En matière de gestion des chantiers, il est noté la mobilisation d'un schéma de gestion des déchets et d'un principe optimisé des terres excavés.

En matière de limitation des nuisances (sonores, d'activités de chantiers, de gestion des déchets...), le projet prévoit la mobilisation de plusieurs outils au premier rang desquels la valorisation et le recyclage des déchets, la mise en place d'un schéma spécifique de gestion des déchets, la mobilisation des outils permettant de limiter les incidences... Il est attiré l'attention du maître d'ouvrage sur la prise en compte des nuisances sonores et d'activités de chantiers afin de préserver l'environnement immédiat.

En matière d'incidence sur le réseau Natura 2000, il est noté l'absence de pollution des eaux ainsi que le caractère non significatif des effets résiduels sur la qualité de l'air.

Bordeaux Métropole rappelle que la présente étude d'impact analyse les incidences du projet « SAGET » alors même que celui-ci a connu des évolutions postérieures et décrites au point 1 de la délibération. En conséquence, il est rappelé que :

- le nombre de places de stationnement a fortement diminué pour atteindre à terme le nombre maximal de 500 places soit une diminution de 50%,
- la conception urbaine et paysagère a évolué en faveur d'un méridien fortement végétalisé et permettant la présence significative de l'eau,
- la place aux voies piétonnes, aux dessertes de transports en commun et la connexion de ce vaste secteur à l'aménagement des berges de Garonne visent à limiter de manière considérable la place des transports carbonés en ville.

Madame la Préfète de Gironde et de Nouvelle Aquitaine, après saisine de Monsieur le Président de l'EPABE, par un courrier émis le 11 mai 2021, a transmis le dossier relatif à l'étude d'impact dédiée aux trois permis de construire du projet « SAGET » à Bordeaux Métropole qui dispose d'un délai de deux mois pour rendre son avis.

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 de Bordeaux Métropole,

VU les articles L 122-1 et suivants du Code de l'environnement,

VU l'article R 122-5 du Code de l'environnement,

VU le dossier d'étude d'impact,

VU le courrier de la Préfecture de Gironde – Direction départementale des Territoires et de la mer du 11 mai 2021,

ENTENDU le rapport de présentation

- **CONSIDERANT QUE** les évolutions programmatiques du projet, votées à l'unanimité en conseil d'administration de l'EPABE le 20 janvier 2021, ont fait l'objet d'un avenant contractuel entre l'établissement et le groupe APSYS,
- **CONSIDERANT QUE** les trois permis de construire soumis à instruction devront s'inscrire dans le strict respect des évolutions programmatiques mentionnées ci-dessus et feront l'objet de versions modificatives afin d'en traduire le contenu,
- **CONSIDERANT QUE** les évolutions programmatiques réduisent le nombre de places de stationnement et offrent une place significative à des aménagements paysagers (Parc Descas, méridien...),
- **CONSIDERANT QUE** le méridien fera l'objet d'une servitude publique de passage permanent,

DECIDE

Article 1 : sur le fondement du respect des « considérant » qui conditionne la présente décision, d'émettre un avis favorable avec l'étude d'impact des trois permis de construire du secteur « SAGET » assorti des recommandations suivantes :

- les trois permis de construire, par le biais des modificatifs nécessaires, devront s'inscrire dans le strict respect des évolutions programmatiques votées en janvier 2021 au sein du conseil d'administration de l'EPABE,
- les techniques de remploi de la pierre et la sauvegarde des façades devront faire l'objet d'un travail particulier permettant une inscription du projet cohérente et harmonieuse avec le patrimoine bordelais existant,
- les matériaux et techniques utilisés devront participer à la lutte contre les changements climatiques,
- une grande vigilance est attendue sur les impacts en termes de gestion des chantiers, sur les techniques mobilisées visant à limiter les nuisances, sur la gestion dédiée en matière de déchets et terres excavées...
- la traduction des orientations en matière de places de stationnement devra être réalisée afin de diminuer leur part de 50%.

Article 2 : d'autoriser Monsieur le Président à transmettre cet avis à Madame la Préfète de Gironde.

Fait et délibéré au siège de Bordeaux Métropole le 9 juillet 2021,

Les conclusions, mises aux voix, sont adoptées à la majorité.

Contre : Monsieur POUTOU

Fait et délibéré au siège de Bordeaux Métropole le 9 juillet 2021

REÇU EN PRÉFECTURE LE : 15 JUILLET 2021 PUBLIÉ LE : 15 JUILLET 2021	Pour expédition conforme, le Vice-président, Monsieur Bernard-Louis BLANC
--	---