

	EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE BORDEAUX METROPOLE	<i>Délibération</i>
	Séance publique du 25 mars 2022	N° 2022-137

Convocation du 18 mars 2022

Aujourd'hui vendredi 25 mars 2022 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, Mme Marie-Claude NOEL, M. Jean TOUZEAU, 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, M. Dominique ALCALA, Mme Géraldine AMOUROUX, Mme Stephanie ANFRAY, M. Christian BAGATE, Mme Amandine BETES, M. Patrick BOBET, Mme Christine BONNEFOY, Mme Simone BONORON, Mme Fatiha BOZDAG, Mme Myriam BRET, M. Alain CAZABONNE, M. Thomas CAZENAVE, M. Gérard CHAUSSET, Mme Camille CHOPLIN, M. Max COLES, 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, Mme Françoise FREMY, M. Guillaume GARRIGUES, Mme Anne-Eugénie GASPARD, Mme Daphné GAUSSENS, M. Frédéric GIRO, M. Stéphane GOMOT, M. Laurent GUILLEMIN, Mme Fabienne HELBIG, Mme Sylvie JUQUIN, Mme Sylvie JUSTOME, M. Michel LABARDIN, Mme Nathalie LACUEY, M. Gwénaél LAMARQUE, Mme Fannie LE BOULANGER, Mme Harmonie LECERF, Mme Anne LEPINE, Mme Zeineb LOUNICI, M. Jacques MANGON, M. Guillaume MARI, M. Thierry MILLET, Mme Eva MILLIER, M. Fabrice MORETTI, M. Marc MORISSET, M. Jérôme PESCHINA, M. Michel POIGNONEC, M. Patrick PUJOL, M. Benoît RAUTUREAU, M. Franck RAYNAL, Mme Marie RECALDE, M. Bastien RIVIERES, Mme Karine ROUX-LABAT, Mme Nadia SAADI, Mme Béatrice SABOURET, M. Sébastien SAINT-PASTEUR, M. Emmanuel SALLABERRY, M. Kévin SUBRENAT, M. Serge TOURNERIE, M. Thierry TRIJOLET, M. Jean-Marie TROUCHE.

EXCUSE(S) AYANT DONNE PROCURATION:

M. Bernard-Louis BLANC à M. Didier CUGY
Mme Pascale BOUSQUET-PITT à Mme Françoise FREMY
Mme Pascale BRU à Mme Amandine BETES
M. Olivier CAZAUX à Mme Camille CHOPLIN
Mme Nathalie DELATTRE à M. Christophe DUPRAT
M. Nicolas FLORIAN à Mme Béatrice SABOURET
M. Maxime GHESQUIERE à Mme Marie-Claude NOEL
M. Radouane-Cyrille JABER à Mme Harmonie LECERF
M. Stéphane MARI à Mme Anne FAHMY
M. Pierre De Gaétan N'JIKAM MOULIOM à Mme Géraldine AMOUROUX
M. Fabien ROBERT à Mme Christine BONNEFOY
Mme Agnès VERSEPUY à M. Fabrice MORETTI

EXCUSE(S) :

Monsieur Philippe POUTOU.

PROCURATION(S) EN COURS DE SEANCE :

M. Pierre HURMIC à M. Stéphane PFEIFFER de 13h15 à 15h40 et à partir de 18h16
M. DELPEYRAT à Mme Typhaine CORNACCHIARI à partir de 16h37
Mme Véronique FERREIRA à M. Bruno FARENIAUX à partir de 17h
Mme Céline PAPIN à Brigitte BLOCH de 13h15 à 15h40
M. Patrick PAPADATO à Mme Fannie LE BOULANGER jusqu'à 11h et de 14h30 à 16h50
M. Alexandre RUBIO à Mme Josiane ZAMBON à partir de 18h
M. Baptiste MAURIN à M. Serge TOURNERIE à partir de 18h05
M. Dominique ALCALA à M. Max COLES à M. Jacques MANGON à partir de 15h30
M. Patrick BOBET à M. Gwénaél LAMARQUE à partir de 14h30
Mme Fatiha BOZDAG à Mme Daphné GAUSSENS à partir de 15h55
M. Alain CAZABONNE à M. Emmanuel SALLABERRY à partir de 12h10
M. Max COLES à M. Jean-Marie TROUCHE à partir de 17h
M. Jean-Claude FEUGAS à M. Olivier ESCOTS à partir de 18h
M. Guillaume GARRIGUES à M. Gwénaél LAMARQUE jusqu'à 10h45
Mme Anne-Eugénie GASPARD à M. Thierry TRIJOLET à partir de 13h19
M. Laurent GUILLEMIN à Mme Claudine BICHET à partir de 18h20
M. Cyrille JABER à Mme Harmonie LECERF jusqu'à 13h15 et à Mme Eve DEMANGE à partir de 13h15
Mme Sylvie JUSTOME à Mme Sylvie JUQUIN à partir de 18h09
Mme Harmonie LECERF à Mme Delphine JAMET de 13h15 à 15h30
Mme Zeineb LOUNICI à Mme Karine ROUX-LABAT à partir de 16h10
M. Guillaume MARI à Mme Anne LEPINE à partir de 18h15
Mme Eva MILLIER à M. Thierry MILLET à partir de 15h30
M. Benoît RAUTUREAU à Mme Simone BONORON à partir de 14h30
M. Frank RAYNAL à M. Michel LABARDIN à partir de 13h30
Mme Marie RECALDE à M. Alain ANZIANI à partir de 13h16
Mme Nadia SAADI à M. Guillaume MARI à partir de 13h15 à 13h38
M. Kévin SUBRENAT à M. Christian BAGATE à partir de 17h

EXCUSE(S) EN COURS DE SEANCE :

Mme Géraldine AMOUROUX à partir de 17h45
Mme Simone BONORON à partir de 18h11
M. Thomas CAZENAVE de 13h22 à 13h38
M. Christophe DUPRAT à partir de 17h45
Mme Anne FAHMY de 13h22 à 13h38
Mme Fabienne HELBIG de 13h22 à 13h38

LA SEANCE EST OUVERTE

	Conseil du 25 mars 2022	Délibération
	Mission Opération d'Intérêt Métropolitain (OIM) et Opération d'Intérêt National (OIN)	N° 2022-137

Opération d'intérêt national (OIN) Bordeaux Euratlantique - Zone d'aménagement concerté (ZAC) Saint Jean Belcier - Actualisation de l'étude d'impact - Avis.

Monsieur Stéphane DELPEYRAT présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs,

Le projet « Bordeaux Euratlantique » déclaré, par décret du Conseil d'Etat n°2009-1359 du 5 novembre 2009, Opération d'intérêt national (OIN) au sens du Code de l'urbanisme article R.121-4-1, poursuit l'aménagement de 738 hectares sur les communes de Bègles, Bordeaux et Floirac. La Zone d'aménagement concerté (ZAC) Saint Jean Belcier, vise l'aménagement de 145 hectares sur la commune de Bordeaux en lien avec le développement de la Gare Saint Jean. Ce périmètre de cohérence de projet a fait l'objet d'une procédure de création, par arrêté préfectoral, en date du 29 janvier 2013. Une modification du dossier de création initial a été engagée, elle est assortie de la présente étude d'impact.

Conformément à l'article L 122-1 du Code de l'environnement institue l'obligation d'une étude d'impact pour les projets d'aménagement qui par leur nature, leur dimensionnement ou leur localisation sont susceptibles d'avoir des incidences sur l'environnement ou la santé humaine. Suite à la saisine de l'Etablissement d'aménagement public Bordeaux Euratlantique (EPABE) en date 8 février 2022, Bordeaux Métropole, au titre de sa compétence Urbanisme, émet un avis sur la présente étude d'impact.

1 – Les grands principes du projet urbain :

L'Opération d'intérêt national 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 locatifs 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 Saint Jean. 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.

Plus précisément et dans ce cadre, le projet de la ZAC Saint Jean Belcier développe les objectifs suivants :

- créer à la fois des quartiers agréables à vivre et une centralité autour de la Gare Saint Jean,
- favoriser les mixités sociales et fonctionnelles au sein des quartiers,
- valoriser un cadre de vie paysagé autour d'espaces publics qualitatifs partagés, valoriser ces derniers dans leur caractère alternatif à la voiture,
- constituer une offre importante de bureaux, locaux d'activités en lien avec les développements de la Gare Saint Jean,
- réaliser une offre diversifiée de logements pouvant accueillir de nouveaux habitants et garantissant un parcours résidentiel.

Le dossier actualisé de création de la ZAC doit comprendre une étude d'impact dédiée et actualisée au regard de sa version initiale (2013).

2 – L'étude d'impact actualisée de la ZAC Saint Jean Belcier :

L'étude indique, depuis la mise en opérationnalité de la ZAC Saint Jean Belcier en 2013 et afin de permettre son développement, la nécessité d'analyser les impacts en termes **d'intégration des projets non prévus** initialement. Ce document permet une meilleure connaissance du site, des logiques environnementales, des éléments à prendre en considération. Il constitue une base pluridisciplinaire au regard des stratégies environnementales et analyse la soutenabilité des développements envisagés.

En matière de programmation :

Le dossier de création actualisé de la ZAC porte une évolution relative au programme global prévisionnel des constructions, neuves ou réhabilitées. Ce dernier s'élève à 1 208 000 m² de surface de plancher en construction brute, (1 048 000 m² de surface de plancher en construction nette après déduction de démolitions évaluées à 160 000 m²). Cette programmation se traduit précisément par la réalisation prévisionnelle de :

- 548 000 m² de surface de plancher de logements,
- 440 000 m² de surface de plancher de bureaux,
- 41 000 m² d'hôtels,
- 179 000 m² de surface de plancher d'équipements, de commerces et de locaux d'activités.

Parallèlement, plus de 25 hectares d'espaces publics sont réalisés hors voirie, dont plus de 15 hectares d'espaces verts accessibles. Le document rappelle quelques principes fondateurs des interventions sur l'OIN :

- **chaque pied d'immeuble doit se situer à environ 300 à 500m à pied, de tous les équipements et services essentiels au quotidien,**
- les cessions de terrains sont réalisées à prix fixe permettant à l'établissement d'inscrire des **clauses de plafonnement des prix de sortie. A date de l'étude, il a été constaté** des prix de vente immobilière de 2 000 €/m² inférieurs à la moyenne des prix observés intra-boulevards,
- une programmation en matière de logements qui obéit aux typologies suivantes :

Logements Locatifs Sociaux	dont PLUS	dont PLAI	dont PLS	Accession encadrée	Accession libre
35%	65 à 70 %	25 à 30%	< 5 %	15 à 20%	45 à 50%

La synthèse des enjeux a permis l'étude de nombreux facteurs : climat et vulnérabilité au changement climatique, sol/sous-sol et terre, eau, biodiversité, paysages/patrimoine historique, risque inondation.

En matière de changement climatique et ressource en eau :

L'étude indique que « le développement de la ZAC Saint Jean Belcier sera sans effet notable négatif sur le climat, que l'analyse soit conduite à court, moyen ou long terme. L'augmentation des émissions de gaz à effet de serre, générée par la programmation dense de la ZAC, s'accompagnera de mesures visant à limiter ces émissions et notamment à construire des bâtiments neufs moins émetteurs que les bâtiments actuellement présents sur le territoire de la ZAC, ou encore à l'aménagement d'infrastructures favorisant l'utilisation des modes doux. La végétalisation de la ZAC, via la mise en œuvre d'espaces, de toitures et de façades végétalisées, participera à la création de nombreux îlots de fraîcheur à l'échelle locale.

L'aménagement de la ZAC aura donc un effet positif en matière de résilience par rapport au changement climatique via la résorption d'îlots de chaleur. La ZAC, de par sa nature, ne nécessitera pas de prélèvement permanent dans les eaux souterraines ou superficielles. Les grandes tendances restent les mêmes grâce à la gestion et au traitement des eaux existants sur le périmètre de la ZAC. »

En matière de pollution des sols :

L'étude indique que « les aménagements de la ZAC Saint-Jean Belcier s'attachent à gérer les terres polluées extraites afin de ne pas porter atteinte à l'environnement en mettant indirectement en circulation les polluants en présence, ainsi qu'aux usages envisagés pour la ZAC.

Les secteurs de la ZAC identifiés comme pollués verront donc leurs terres gérées afin de contenir et/ou d'éliminer les pollutions en présence.

La dépollution des milieux ouverts et les mesures prises dans la gestion des eaux pluviales (étanchéité des noues) permettront de limiter les transferts de pollution dans les nappes profondes. »

En matière de biodiversité :

L'étude rappelle que « La mise en œuvre de la ZAC permettra le développement de nombreux espaces végétalisés qui favoriseront le maintien et la création de continuités écologiques et le renforcement de la biodiversité en ville, sur un territoire actuellement très minéralisé.

Des habitats d'espèces actuellement dégradés (ripisylves, boisements existants) seront également restaurés.

L'absence de projet de renouvellement urbain sur les secteurs d'habitat ancien permet par ailleurs de préserver les milieux propices au gîte d'espèces patrimoniales (oiseaux, hérissons, chauves-souris, etc.) »

En matière de patrimoine historique et paysage :

L'étude indique que : « La conception de la ZAC a privilégié l'insertion urbaine et architecturale en continuité avec l'environnement alentour, à savoir notamment la « Ville de Pierre », classée au patrimoine mondial de l'UNESCO. La ZAC a été conçue afin de respecter et de s'intégrer au paysage et à l'architecture de la ville. La mise en œuvre d'un aménagement d'ensemble, avec une charte architecturale commune pour les projets initiés après 2015, permettra ainsi une cohérence de la ZAC avec le centre-ville. La diversité des formes d'habitat proposés permettra d'assurer la mixité du secteur et de proposer une offre de logements renouvelée. À terme, les aménagements de la ZAC amélioreront la perception paysagère au sein-même du secteur et aux alentours immédiats et lointains (rive droite de la Garonne). »

En matière de population, de déplacements et de santé humaine,

L'étude précise que : « La ZAC s'inscrit dans les objectifs fixés par le Schéma de cohérence territoriale (SCOT), le Programme local de l'habitat (PLH) et le Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) en termes d'habitat. L'offre constructive proposée sur la ZAC permet une alternative à des projets situés en périphérie de l'agglomération. La ZAC permet donc globalement de limiter la consommation d'espaces naturels et agricoles et les émissions de gaz à effet de serre générés par les déplacements pendulaires associés à des projets situés en périphérie de la Métropole.

À l'horizon 2030, le projet bénéficiera des grands projets d'infrastructures structurants prévus sur le territoire métropolitain, tels que le projet de liaison entre la gare Saint-Jean et Saint-Aubin-du-Médoc (Bus à Haut Niveau de Service). Les infrastructures construites au sein de la ZAC permettent de contribuer au maillage des infrastructures en site propre. Le maillage en itinéraire cyclable permettra des circulations apaisées pour les vélos, notamment pour la traversée des voies ferrées et la liaison entre la Gare et les berges. »

En matière d'inondation :

L'étude rappelle qu'« une attention particulière sera portée sur l'inondabilité potentielle des sous-sols de la ZAC, ainsi que sur l'exceptionnalité d'une crue de la Garonne.

Les aménagements mis en œuvre, en particulier le Jardin de l'Ars, permettent de réduire significativement les aléas dans les quartiers les plus éloignés de la Garonne (Armagnac et Carle Vernet).

Pour les autres quartiers concernés, les dispositions constructives permettront de diminuer le risque : l'ensemble des planchers des constructions neuves sont fixés à des cotes les rendant non inondables. »

Bordeaux Métropole émet son avis en parallèle de l'instruction portée par la Mission régionale d'autorité environnementale (CGEDD - MRAe) de Nouvelle Aquitaine. Bordeaux Métropole souhaite rappeler son attachement aux enjeux d'intégration des politiques métropolitaines en matière d'habitat, de développement économique, de mobilités, de politiques urbaines... A cet effet, il est particulièrement souligné l'impérieuse nécessité de respecter les engagements initiaux en matière de production de logements locatifs sociaux, d'équilibre des échelles de proximité au sein des quartiers...

3 – La procédure de modification de la ZAC et le calendrier prévisionnel de cette procédure :

L'actualisation de la ZAC de Saint Jean Belcier a fait l'objet d'une concertation préalable du 1er février au 8 avril 2021 et d'une approbation en conseil d'administration de l'EPABE le 29 novembre 2021. Dans cette continuité, les étapes en cours sont :

- ✓ Saisine de Bordeaux Métropole sur la modification de ZAC et l'actualisation de l'étude d'impact pour délibération au 1er trimestre 2022,
- ✓ Saisine de la ville de Bordeaux et de l'autorité environnementale (CGEDD) sur l'actualisation de pour avis au 1er trimestre 2022.

Elles seront suivies par la mise à jour du dossier de réalisation de ZAC et du Programme des équipements publics (PEP). Une concertation sur cette modification ainsi qu'une enquête publique dédiée à la modification de l'autorisation environnementale seront conduites aux 3^{ème} ou 4^{ème} trimestres 2022.

Bordeaux Métropole sera sollicitée afin d'émettre son avis sur le dossier de réalisation actualisé et sur le programme des équipements publics modifié. Madame la Préfète de Nouvelle Aquitaine établira sur cette base un nouvel arrêté, probablement, au premier trimestre 2023.

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 le Code Général des Collectivités Locales,

VU le Code de l'urbanisme et en particulier ses articles L 311-1 et suivants, R 311-2, R 311-4,

VU le décret ministériel n°2010-306 portant création de l'EPA Bordeaux Euratlantique,

VU l'arrêté préfectoral du 29 janvier 2013 portant création de la ZAC Jean Belcier,

VU le dossier modifié de création de la ZAC Saint Jean Belcier approuvé par le Conseil d'administration de l'EPABE le 29 novembre 2021 et transmis pour avis à Bordeaux Métropole,

ENTENDU le rapport de présentation

CONSIDERANT QUE le dossier de création modifié de la ZAC Saint Jean Belcier constitué notamment par la présente étude d'impact répond aux ambitions métropolitaines de ce secteur stratégique et que l'étude d'impact,

CONSIDERANT QUE l'étude d'impact est conforme aux engagements entre Bordeaux Métropole et l'EPA Bordeaux Euratlantique formalisés dans les différents protocoles et conventions délibérés et signés,

DECIDE

Article unique : d'émettre un avis favorable à l'étude d'impact actualisée de la ZAC Saint Jean Belcier assorti des observations suivantes :

- le respect de la prise en compte des politiques métropolitaines en matière de développement, mobilités, aménagement, habitat, services urbains... Les études opérationnelles conduites sous maîtrise d'ouvrage auront vocation à confirmer la limitation des impacts et veiller à l'application des mesures annoncées,
- la bonne intégration des orientations inscrites au sein de l'étude d'impact dans le futur dossier de réalisation actualisé de la ZAC saint Jean Belcier.

Les conclusions, mises aux voix, sont adoptées – Communication effectuée.

Fait et délibéré au siège de Bordeaux Métropole le 25 mars 2022

REÇU EN PRÉFECTURE LE : 31 MARS 2022	Pour expédition conforme,
PUBLIÉ LE : 31 MARS 2022	le Vice-président,
	Monsieur Stéphane DELPEYRAT