

	EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE BORDEAUX METROPOLE	<i>Délibération</i>
	Séance publique du 25 mars 2022	N° 2022-138

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	<i>Délibération</i>
	Mission Opération d'Intérêt Métropolitain (OIM) et Opération d'Intérêt National (OIN)	<i>N° 2022-138</i>

Opération d'intérêt national (OIN) Bordeaux Euratlantique - Zone d'aménagement concerté (ZAC) Saint Jean Belcier - Modification du dossier de création - 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. Par ailleurs, la ZAC constitue une procédure d'urbanisme opérationnel dont les modalités de création obéissent aux articles L 311-1 et suivants, d'une part, et l'article R 311-2, d'autre part, du Code de l'urbanisme. La modification du dossier de création initial, qui obéit aux règles de création initiale, porte sur l'actualisation du rapport de présentation (modification du programme global de constructions en respectant les équilibres principaux entre logements et bureaux) et de l'étude d'impact.

Dans cette continuité, après saisine de l'Etablissement public d'aménagement Bordeaux Euratlantique (EPABE) et conformément à l'article R 311-4 du Code de l'urbanisme, Bordeaux Métropole, au titre de sa compétence Urbanisme, émet un avis sur le dossier de création modifié de la ZAC Saint Jean Belcier.

1 - Le projet urbain et ses objectifs :

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 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, une centralité autour de la Gare Saint Jean, favoriser les mixités sociales et fonctionnelles,
- 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.

A date, plusieurs équipements, immeubles de logements, de bureaux, commerces, rues ont été livrés notamment le long du quai de Paludate, des rues d'armagnac, de part et d'autre de la gare... Les développements d'espaces publics, d'équipements publics, de logements et bureaux se poursuivent notamment sur les secteurs d'Amédée Saint Germain centre, d'Armagnac, autour du jardin de l'Ars, des berges de Garonne...

Le dossier souligne que l'organisation du projet repose sur une très grande proximité : « chaque immeuble est situé à 5 minutes maximum, environ 300 à 500 mètres à pied, de tous les équipements et services essentiels au quotidien ».

Une armature paysagère relie chaque quartier nouveau (Armagnac, Amédée...) ou existant (Belcier, Paludate, le Marché d'Intérêt National...). Ainsi, cette dernière prend appui sur :

- le jardin de l'Ars (7 hectares à terme),
- la promenade des berges (longue de 800 mètres et qui offre deux hectares de respiration en lien avec la Garonne),
- le parc Descas, 2 hectares, qui sera créé au débouché du pont Saint-Jean.

Le dossier actualisé de création de la ZAC acte une évolution du programme global de constructions assortie d'une étude d'impact qui en confirme la soutenabilité. Ne sont pas concernés par l'actualisation le plan de situation, le plan du périmètre de la ZAC, le régime de la taxe d'aménagement au sein de la ZAC.

2 – Les évolutions du dossier actualisé de création de la ZAC Saint Jean Belcier :

Le programme global de constructions

Depuis le dossier de création initial, la mise en œuvre du projet urbain de la ZAC a respecté la programmation initiale pour les fonciers maîtrisés et cédés, par l'EPABE, aux opérateurs privés ou publics pour la réalisation des opérations de construction. De manière précise, le programme de construction brute s'appuie sur une prévision de 840 000 m² de surface de plancher soit une prévision de construction nette de 728 000 m² sur les terrains maîtrisés puis cédés par l'établissement.

A l'origine, les mutations foncières des tènements sous propriété de la SNCF n'avaient pas été inscrites au sein du dossier initial de création de la ZAC. Aujourd'hui, les grands propriétaires (SNCF, sa filiale ICF notamment) engagent la mutation de leurs fonciers sur les secteurs d'Amédée Saint-Germain sud et nord, Léon Paillère, Gattebourse/Boulevards. Ces mutations sont complétées par l'évolution du marché d'intérêt national (MIN) sous propriété de Bordeaux Métropole.

Dans cette continuité, le programme global prévisionnel des constructions, neuves ou réhabilitées, s'élève à 1 208 000 m² de surface de plancher en construction brute, soit 1 048 000 m² de surface de plancher en construction nette (une fois déduites les 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.

Bordeaux Métropole rappelle son attachement aux équilibres programmatiques notamment en matière de production de logements :

- Part de logements locatifs sociaux : 35%,
- Part d'accession encadrée : 15 à 20%,
- Part d'accession libre : 45 à 50%.

L'étude d'impact

Une actualisation de l'étude d'impact initiale a été menée par la société EGIS. Après une analyse de l'état initial du site, de son environnement, elle développe les effets du projet renouvelé de la ZAC Bordeaux Saint-Jean Belcier sur l'environnement (milieu physique du site, sur la nature, sur le patrimoine bâti et les paysages, et sur le milieu humain). Cette étude fait l'objet d'une délibération permettant à Bordeaux Métropole de rendre son avis.

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 (Conseil général de l'environnement et du développement durable)) 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 1^{er} trimestre 2023.

Ainsi, il est proposé au Conseil de Bordeaux Métropole d'approuver le dossier de création modifié de la ZAC Saint-Jean Belcier, comprenant :

- le rapport de présentation,
- le plan de situation ;(non modifié),
- le plan de délimitation du périmètre de la ZAC ; (non modifié),
- l'étude d'impact,
- le régime de la ZAC au regard de la Taxe d'aménagement (non modifié).

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 code de l'environnement, notamment ses articles L 122 6 1 à 11 et R 122- 1 à 16,
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 par Madame la Préfète de Nouvelle Aquitaine,
Vu le dossier de création modifié de la ZAC Saint Jean Belcier,

ENTENDU le rapport de présentation

CONSIDERANT QUE le dossier de création modifié de la ZAC Saint Jean Belcier répond aux ambitions métropolitaines de ce secteur stratégique,

CONSIDERANT QUE le dossier de création modifié sera suivi d'un dossier de réalisation actualisé assorti du programme des équipements publics renouvelé,

DECIDE

Article unique : Bordeaux Métropole émet un avis favorable au dossier de création modifié de la ZAC Saint Jean Belcier élaboré par l'Etablissement public d'aménagement Bordeaux Euratlantique.

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