	EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE BORDEAUX METROPOLE	<i>Délibération</i>
	Séance publique du 26 mai 2023	N° 2023-215

Convocation du 17 mai 2023

Aujourd'hui vendredi 26 mai 2023 à 09h30 le Conseil de Bordeaux Métropole s'est réuni, dans la Salle du Conseil sous la présidence de Monsieur Pierre HURMIC, Vice-président de Bordeaux Métropole.

ETAIENT PRESENTS :

M. Pierre HURMIC, Mme Christine BOST, M. Clément ROSSIGNOL-PUECH, Mme Véronique FERREIRA, M. Alain GARNIER, M. Jean TOUZEAU, Mme Marie-Claude NOEL, 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. Jean-Baptiste THONY, 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 Pascale BOUSQUET-PITT, Mme Fatiha BOZDAG, Mme Myriam BRET, Mme Pascale BRU, M. Alain CAZABONNE, M. Olivier CAZAUX, M. Gérard CHAUSSET, Mme Camille CHOPLIN, M. Max COLES, Mme Typhaine CORNACCHIARI, M. Didier CUGY, Mme Laure CURVALE, Mme Nathalie DELATTRE, Mme Eve DEMANGE, M. Gilbert DODOGARAY, M. Christophe DUPRAT, M. Olivier ESCOTS, M. Bruno FARENIAUX, M. Jean-Claude FEUGAS, M. Nicolas FLORIAN, Mme Françoise FREMY, M. Guillaume GARRIGUES, Mme Anne-Eugénie GASPARD, Mme Daphné GAUSSENS, M. Frédéric GIRO, Mme Sylvie JUSTOME, Mme Nathalie LACUEY, M. Gwénaél LAMARQUE, Mme Fannie LE BOULANGER, Mme Harmonie LECERF MEUNIER, Mme Anne LEPINE, Mme Zeineb LOUNICI, M. Jacques MANGON, M. Guillaume MARI, M. Stéphane MARI, M. Thierry MILLET, M. Fabrice MORETTI, M. Marc MORISSET, M. Pierre De Gaétan N'JIKAM MOULIOM, Mme Pascale PAVONE, M. Jérôme PESKINA, M. Michel POIGNONEC, M. Philippe POUTOU, M. Patrick PUJOL, M. Benoît RAUTUREAU, M. Franck RAYNAL, Mme Marie RECALDE, M. Bastien RIVIERES, M. Fabien ROBERT, Mme Karine ROUX-LABAT, Mme Nadia SAADI, Mme Béatrice SABOURET, M. Sébastien SAINT-PASTEUR, M. Emmanuel SALLABERRY, M. Serge TOURNERIE, M. Thierry TRIJOULET, M. Jean-Marie TROUCHE, Mme Agnès VERSEPUY.

EXCUSE(S) AYANT DONNE PROCURATION :

M. Alain ANZIANI à Mme Christine BOST
M. Stéphane DELPEYRAT à Mme Pascale BRU
M. Patrick LABESSE à M. Alain GARNIER
M. Thomas CAZENAVE à M. Stéphane MARI
M. Maxime GHESQUIERE à M. Olivier CAZAUX
M. Stéphane GOMOT à Mme Camille CHOPLIN
M. Laurent GUILLEMIN à M. Jean-Baptiste THONY
M. Radouane-Cyrille JABER à Mme Nadia SAADI
Mme Sylvie JUQUIN à Mme Anne LEPINE
M. Michel LABARDIN à M. Emmanuel SALLABERRY

EXCUSE(S) EN COURS DE SEANCE :


PROCURATION(S) EN COURS DE SEANCE :

M. Clément ROSSIGNOL-PUECH à Mme Claudine BICHET à partir de 16h40
M. Jean-François EGRON à Mme Nathalie LACUEY à partir de 16h00
Mme Claude MELLIER à M. Olivier ESCOTS à partir de 12h00 et jusqu'à 12h23
Mme Céline PAPIN à Mme Brigitte BLOCH à partir de 16h30
M. Patrick PAPADATO à Mme Marie-Claude NOEL jusqu'à 11h28 et à partir de 13h25
Mme Delphine JAMET à Mme Céline PAPIN jusqu'à 9h56
M. Stéphane PFEIFFER à Mme Delphine JAMET à partir de 14h50
M. Dominique ALCALA à M. Patrick BOBET jusqu'à 13h40
Mme Stéphanie ANFRAY à Mme Amandine BETES jusqu'à 10h00
M. Patrick BOBET à M. Dominique ALCALA à partir de 14h50
Mme Christine BONNEFOY à Mme Simone BONORON à partir de 12h40
Mme Fatiha BOZDAG à M. Christian BAGATE à partir de 16h02
Mme Myriam BRET à M. Nordine GUENDEZ à partir de 13h00
M. Alain CAZABONNE à Mme Nathalie DELATTRE à partir de 13h12
Mme Daphné GAUSSENS à Fatiha BOZDAG à partir de 14h50 et jusqu'à 16h02 et à Mme Pascale PAVONE à partir de 16h02
M. Michel LABARDIN à M. Nicolas FLORIAN à partir de 16h29
M. Gwénaél LAMARQUE à M. Guillaume GARRIGUES à partir de 14h50
Mme Fannie LE BOULANGER à Mme Harmonie LECERF jusqu'à 10h00
M. Thierry MILLET à Mme Zeineb LOUNICI à partir de 12h20
M. Pierre De Gaétan NJIKAM MOULION à M. Fabrice MORETTI jusqu'à 11h30
M. Jérôme PESKINA à M. Christophe DUPRAT à partir de 13h13
M. Michel POIGNONEC à M. Max COLES à partir de 12h43
M. Patrick PUJOL à M. Pierre De Gaétan NJIKAM MOULION à partir de 12h40
M. Franck RAYNAL à M. Jérôme PESKINA jusqu'à 10h25 et à partir de 11h20 et jusqu'à 12h57
Mme Marie RECALDE à Mme Anne-Eugénie GASPARD à partir de 12h08
Mme Karine ROUX-LABAT à Mme Béatrice SABOURET à partir de 12h30
M. Emmanuel SALLABERRY à M. Benoit RAUTUREAU à partir de 16h30
M. Jean-Marie TROUCHE à Mme Géraldine AMOUROUX à partir de 13h13
Mme Agnès VERSEPUY à M. Guillaume GARRIGUES jusqu'à 10h42 et à M. Jacques MANGON à partir de 14h50

EXCUSE(S) :

Madame Anne FAHMY, Madame Fabienne HELBIG.

LA SEANCE EST OUVERTE

 BORDEAUX MÉTROPOLE	Conseil du 26 mai 2023	Délibération
	Mission Opération d'Intérêt Métropolitain (OIM) et Opération d'Intérêt National (OIN)	N° 2023-215

Opération d'intérêt national - Bordeaux Euratlantique - Dossier de réalisation de la Zone d'aménagement concerté Saint Jean Belcier - Actualisation - Programme des équipements publics - Avis

Madame Christine BOST 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 ainsi qu'une procédure d'actualisation pour laquelle une délibération a été rendue par Bordeaux Métropole le 25 mars 2022. Cette première partie du processus a fait l'objet d'un arrêté préfectoral en date du 24 octobre 2022.

D'un point de vue réglementaire, la ZAC constitue une procédure d'urbanisme opérationnel dont les modalités obéissent aux articles L 311-1 et suivants, d'une part, et l'article R 311-7, d'autre part, du Code de l'urbanisme. Le dossier de réalisation actualisé a fait l'objet d'une délibération en bureau du conseil d'administration de l'EPABE (Etablissement public d'aménagement Bordeaux Euratlantique) le 14 décembre 2022. Le dossier comprend le périmètre de la ZAC (inchangé), le projet du programme actualisé des équipements publics, le programme global de constructions ainsi que les modalités prévisionnelles de financement. S'agissant des équipements dont le financement incombe à Bordeaux Métropole, le dossier de réalisation actualisé doit comprendre les pièces faisant état de l'accord de la collectivité sur le principe de réalisation des équipements publics. Cette étape constitutive du dossier de réalisation actualisé a fait l'objet d'une délibération de Bordeaux Métropole le 25 novembre 2022. La modification du dossier de réalisation initial porte sur l'actualisation du rapport de présentation (modification du programme global de constructions en respectant les équilibres principaux entre logements et bureaux).

Dans cette continuité, après saisine de Monsieur le préfet de Nouvelle Aquitaine 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 réalisation modifié de la ZAC Saint Jean Belcier ainsi que le programme des équipements publics.

1 - Le projet urbain et ses modalités de réalisation :

L'Opération d'intérêt national (OIN) Bordeaux Euratlantique, 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 en faveur de logements locatifs sociaux,
- participer à la mutation des nombreuses friches industrielles, en assurer leur dépollution et les possibles mutabilités.

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 60 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, autour d'Amédée Saint Germain centre. Les développements d'espaces publics, d'équipements publics, de logements et bureaux se poursuivent autour des secteurs d'Amédée Saint Germain Nord et Sud, 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, sont créés 17,3 hectares de parcs et espaces publics végétalisés dont le jardin de l'Ars et le bois de la paillère (7 hectares à terme), la promenade des berges (longue de 800 mètres et qui offre 2 hectares de respiration en lien avec la Garonne), le parc Descas - 2 hectares, le parc d'Armagnac -1,8 hectares ; le jardin de brascassat qui gagnera 1 hectare...

Bordeaux Métropole souligne les sujets suivants :

- les principes typologiques des formes urbaines projetées figurent à titre illustratif et devront être conjugués avec les orientations en matière d'urbanisme, notamment, celles traduites par le processus métropolitain d'instruction des permis de construire,
- le marché d'intérêt national (MIN) constitue un projet à part entière, sanctuarisé dans son fonctionnement comme dans ses développements sous la maîtrise d'ouvrage de Bordeaux Métropole,
- l'engagement en faveur de calendriers cohérents de mise en œuvre de l'aménagement urbain et de mise en service de nouvelles lignes de transport (maillage). Il en résulte la nécessité d'un pilotage spécifique associant les services de Bordeaux Métropole en anticipation des choix techniques et en préservant les logiques de cohérence.

Il est, aussi, précisé que l'ensemble de ce territoire dialogue de manière rapprochée avec les orientations en cours autour du fleuve ainsi que celles dédiées aux futurs pontons. Cette cohérence de projet poursuit l'objectif de rapprochement entre les deux rives et, particulièrement, entre les ZAC Saint Jean Belcier /Garonne Eiffel et le futur projet de Bègles. L'établissement pilote les aménagements au droit des futurs pontons afin de parachever les bonnes conditions de la future navette fluviale.

Le dossier actualisé de réalisation 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 réalisation de la ZAC Saint Jean Belcier : *Le programme global de constructions*

Ce dernier, 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.

Cette actualisation témoigne des évolutions suivantes en matière de granulométrie de l'opération :

Type de construction	Part du dossier initial – 780 000m²	Part du dossier actualisé – 1208000m² dont 160000m² de démolitions
Logements neufs	39%	47%
Bureaux neufs	39%	36%
Commerces, activités et équipements	16%	14%
Hôtellerie neuve	6%	3%

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

- de logements locatifs sociaux : 35% en moyenne dont 40% sur la commune de Bordeaux ;
- d'accession encadrée : 15 à 20%,
- d'accession libre : 50% maximum.

Une actualisation de l'étude d'impact initiale a été menée par la société EGIS. Cette dernière a été complétée une première fois pour tenir compte de l'avis n°Ae-2022-04 du 7 avril 2022 de l'Autorité environnementale sur l'étude d'impact de ZAC produit dans le cadre du dossier

de création modifié. Elle a été soumise à participation du public par voie électronique du 5 septembre au 5 octobre 2022. Un mémoire en réponse à un nouvel avis délibéré n°Ae-2022-61 de l'Autorité environnementale a été produit.

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).

3 – Le programme des équipements publics (PEP)

Le programme des équipements publics a été approuvé, respectivement, par :

- la ville de Bordeaux lors du Conseil municipal du 8 novembre 2022,
- Bordeaux Métropole lors du Conseil métropolitain du 25 novembre 2022.

Ce programme détermine l'ensemble des équipements d'infrastructure et de superstructure rendus nécessaires par l'aménagement de ce quartier, identifie leur maître d'ouvrage ainsi que leurs futurs propriétaires et gestionnaires.

Bordeaux Métropole rappelle que ses engagements en faveur du PEP ou connexes à ce dernier sont liés à la réalisation du programme de constructions voté tel que mentionné lors de sa délibération du 25 novembre 2022 : « Sont modifiées les extensions des groupes scolaires de Beck, Ferdinand Buisson et Carle Vernet. Il est précisé que ces extensions s'inscrivent, en partie, en lien avec la réalisation des développements immobiliers (nouvellement actés au sein de la ZAC) et demeurent sans lien avec la trajectoire de dédoublement des classes. Il est mentionné que les besoins d'extensions pourront être réalisés en cohérence avec la réalité des développements immobiliers et sont programmées de la manière suivante :

- Groupe scolaire Carle vernet : jusqu'à 7 classes,
- Groupe scolaire Buisson : jusqu'à 2 classes maternelles,
- Groupe scolaire Beck : jusqu'à 2 classes élémentaires.
-

La réalisation de ces extensions devra s'inscrire en respectant un besoin pérenne en matière d'accueil scolaire.

Il convient de distinguer les situations suivantes :

- le groupe scolaire BECK pour lequel la création possible jusqu'à deux classes sera réalisée sous maîtrise d'ouvrage ville de Bordeaux ou EPABE à l'appui d'un montage par VEFA.
- Les possibles extensions des groupes scolaires Carle Vernet et Ferdinand Buisson figurent au sein du PEP mais ne relèvent pas de l'accord de principe du fait de l'absence de financements issus du budget de la ZAC. »

En conséquence, toute modification à la baisse du programme de construction de la ZAC s'accompagnera d'une révision à la baisse des équipements mentionnés ci-dessus.

4 – le bilan actualisé de l'opération

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, la saisine de Bordeaux Métropole sur la modification du dossier de création de la ZAC et l'actualisation de l'étude d'impact a fait l'objet d'une délibération en date du 25 mars 2022 n°2022-138.

- L'actualisation du programme des équipements publics de la ZAC a respectivement fait l'objet d'une délibération de la ville de Bordeaux le 8 novembre 2022 et de Bordeaux métropole le 25 novembre 2022.

La mise à jour du dossier de réalisation de ZAC et du programme des équipements publics (PEP) constitue le parachèvement de ce processus pour lequel une enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique a été conduite du 12 décembre 2022 au 12 janvier 2023. Monsieur le Préfet de Nouvelle Aquitaine établira, sur cette base, un nouvel arrêté, probablement, à l'été 2023.

Ainsi, il est proposé au Conseil de Bordeaux Métropole d'approuver le dossier de réalisation 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 territoriales et notamment son article 5217-2,
VU le Code de l'urbanisme et en particulier ses articles L 311-8 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 Sain Jean Belcier et de l'arrêté préfectoral modificatif du 24 octobre 2022,
VU la délibération en date du 8 novembre 2022 n°D-2022/332 de la ville de Bordeaux portant avis sur le principe de réalisation du programme des équipements publics,
VU la délibération en date du 25 novembre 2022 n°2022-622 de Bordeaux Métropole portant avis sur le principe de réalisation du programme des équipements publics,
VU le dossier modifié de réalisation de la ZAC Saint Jean Belcier approuvé par le bureau du Conseil d'administration de l'EPABE le 14 décembre 2022,
VU le dossier de réalisation actualisé de la ZAC Saint Jean Belcier,

ENTENDU le rapport de présentation

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

CONSIDERANT QUE les procédures soumises à enquête publique ont fait l'objet d'avis favorables des commissaires enquêteurs successifs,

CONSIDERANT QUE le programme des équipements publics actualisé versé au dossier de réalisation de la ZAC Saint-Jean Belcier en date du mois de mars 2023,

DECIDE

Article unique : d'émettre un avis favorable au dossier de réalisation modifié ainsi qu'au programme des équipements publics de la ZAC Saint Jean Belcier élaborés par l'Etablissement public d'aménagement Bordeaux Euratlantique sous réserves de la bonne prise en compte des remarques suivantes :

La bonne prise en compte de la répartition typologique entre logements / activités / bureaux,
La bonne prise en compte de la répartition typologique en matière de logements,
La nécessité d'un pilotage en toute proximité sur les projets non encore engagés en matière de composition urbaine, de mobilités, de services urbains...

Les extensions potentielles des groupes scolaires s'inscrivent, en partie, en lien avec la réalisation des développements immobiliers (nouvellement actés au sein de la ZAC) et demeurent sans lien avec la trajectoire de dédoublement des classes. Elles sont prévues de la manière suivante pour le groupe scolaire Carle vernet : jusqu'à 7 classes, pour celui de Buisson : jusqu'à 2 classes maternelles et celui de Beck : jusqu'à 2 classes élémentaires. Les possibles extensions des groupes scolaires Carle Vernet et Ferdinand Buisson figurent au sein du PEP mais ne relèvent pas de l'accord de principe du fait de l'absence de financements issus du budget de la ZAC.

En conséquence, toute modification à la baisse du programme de construction de la ZAC s'accompagnera d'une révision à la baisse des équipements mentionnés ci-dessus. L'actualisation des montants des participations d'urbanisme fait l'objet d'une délibération propre.

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

Abstention : Monsieur MORISSET;

Contre : Monsieur POUTOU

Ne prend pas part au vote : Monsieur HURMIC, Monsieur ROSSIGNOL-PUECH, Monsieur PUYOBRAU, Madame MELLIER

Fait et délibéré au siège de Bordeaux Métropole le 26 mai 2023

REÇU EN PRÉFECTURE LE : 1 JUIN 2023	Pour expédition conforme, par délégation, la Vice-présidente,
DATE DE MISE EN LIGNE : 2 JUIN 2023	
	Madame Christine BOST