



# EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

---

Conseillers en exercice : 65

Date de Publicité : 15/07/21

Reçu en Préfecture le : 15/07/21

ID Télétransmission :

033-213300635-20210713-118210-

DE-1-1

CERTIFIÉ EXACT.

**Séance du mardi 13 juillet 2021  
D - 2021 / 252**

***Aujourd'hui 13 juillet 2021, à 14h11,***

le Conseil Municipal de la Ville de Bordeaux s'est réuni à Bordeaux, sous la présidence de

***Monsieur Pierre HURMIC - Maire***

**Etaient Présents :**

Monsieur Pierre HURMIC, Madame Claudine BICHET, Monsieur Stéphane PFEIFFER, Monsieur Bernard-Louis BLANC, Madame Camille CHOPLIN, Monsieur Didier JEANJEAN, Madame Delphine JAMET, Monsieur Mathieu HAZOUARD, Madame Harmonie LECERF, Monsieur Amine SMIHI, Madame Sylvie SCHMITT, Monsieur Dimitri BOUTLEUX, Madame Nadia SAADI, Monsieur Bernard G BLANC, Madame Céline PAPIN, Monsieur Olivier CAZAUX, Madame Pascale BOUSQUET-PITT, Monsieur Olivier ESCOTS, Madame Fannie LE BOULANGER, Monsieur Vincent MAURIN, Madame Sylvie JUSTOME, Madame Sandrine JACOTOT, Monsieur Laurent GUILLEMIN, Madame Françoise FREMY, Madame Marie-Claude NOEL, Monsieur Didier CUGY, Madame Véronique GARCIA, Monsieur Patrick PAPADATO, Madame Pascale ROUX, Madame Brigitte BLOCH, Madame Isabelle ACCOCEBERRY, Madame Isabelle FAURE, Monsieur Paul-Bernard DELAROCHE, Monsieur Francis FEYTOUT, Monsieur Maxime GHESQUIERE, Monsieur Guillaume MARI, Madame Marie-Julie POULAT, Monsieur Jean-Baptiste THONY, Monsieur Radouane-Cyrille JABER, Monsieur Baptiste MAURIN, Monsieur Stéphane GOMOT, Madame Charlee DA TOS, Madame Béatrice SABOURET, Monsieur Pierre De Gaétan NJIKAM MOULIOM, Madame Géraldine AMOUROUX, Monsieur Marik FETOUH, Monsieur Fabien ROBERT, Monsieur Nicolas PEREIRA, Madame Anne FAHMY, Monsieur Aziz SKALLI, Monsieur Thomas CAZENAVE, Madame Catherine FABRE, Monsieur Philippe POUTOU, Monsieur Antoine BOUDINET,

*Madame Catherine FABRE présente à compter de 14h30, Madame Sandrine JACOTOT présente à compter de 16h20, Madame Marie-Claude NOEL présente jusqu'à 17h20 et Madame Fanny LE BOULANGER présente jusqu'à 18h35.*

**Excusés :**

Monsieur Dominique BOUISSON, Madame Véronique SEYRAL, Madame Tiphaine ARDOUIN, Madame Servane CRUSSIÈRE, Monsieur Eve DEMANGE, Monsieur Matthieu MANGIN, Madame Nathalie DELATTRE, Monsieur Nicolas FLORIAN, Madame Alexandra SIARRI, Monsieur Guillaume CHABAN-DELMAS, Madame Evelyne CERVANTES-DESCUBES

# Opération d'intérêt national (OIN) Bordeaux Euratlantique - Zone d'aménagement concerté (ZAC) Saint Jean Belcier - étude d'impact des permis de construire pour le secteur SAGET - Avis

Monsieur Bernard-Louis BLANC, Adjoint au Maire, 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 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'établissement 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 du conseil d'administration de l'EPABE en janvier 2021, et traduites dans un avenant contractuel entre l'établissement public et l'opérateur. Elles ont permis d'apporter une identité nouvelle en matière programmatique et de structurer un pilotage renforcé pour s'assurer de la complémentarité commerciale avec l'offre du centre-ville 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**, (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 1200m<sup>2</sup> dédiés à des projets d'agriculture urbaine ainsi qu'une maison des associations.

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, le nombre de places de stationnement prévues sera diminué 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 sont désormais prévues :

- 36 697m<sup>2</sup> de surfaces commerciales dont 22 855 m<sup>2</sup> réellement nouvellement créées,
- 1000m<sup>2</sup> de surface dédiée à l'économie sociale et solidaire (ESS) et 1000m<sup>2</sup> disponibles par droit de préférence en faveur de la Ville de Bordeaux pour implanter des projets d'ESS,
- 6400m<sup>2</sup> de bureaux
- 6100 m<sup>2</sup> de logement contre 4000 m<sup>2</sup> précédemment,
- 9000m<sup>2</sup> d'hébergements hôteliers contre 11 000 m<sup>2</sup> auparavant,

Une maison des associations (700 à 800m<sup>2</sup>) viendra compléter cette offre et bénéficiera d'une garantie de prise à bail par la Ville de Bordeaux, en cas de vacance.

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. C'est pourquoi il est prévu que ces évolutions seront entérinées par le biais de permis de construire modificatifs, comme il est couramment le cas lors de projets d'envergure soumis à étude d'impact et donc à enquête publique afin d'intégrer les adaptations issues de cette procédure. Le conseil d'administration de l'EPA Euratlantique a validé le principe d'un avenant au projet lors de sa séance du 20 janvier 2021 (le procès verbal du CA du 20 janvier 2021 est annexé au présent rapport). Ce projet d'avenant a été soumis au contrôleur externe de l'EPA (le contrôleur général économique et financier du ministère de l'économie et des finances), qui en a validé le principe le 8 avril dernier ce qui a permis à l'EPA de les signer.

## 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 Tauzia – 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.

Il importe de rappeler à l'Etat 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.

Par ailleurs, bien que cela ne soit pas l'objet de l'étude d'impact environnemental, la Ville de Bordeaux souligne toute l'importance qu'elle attache, dans une perspective de développement durable du territoire et de compensation sociale du projet, à la réalisation effective de la maison des associations et des surfaces dédiées à l'ESS telles que décrites en première partie du présent rapport, grâce à des prix de sortie et des loyers réellement adaptés à ces activités.

Madame la Préfète de Gironde et de Nouvelle Aquitaine, après saisine de Monsieur le Président de l'EPABE, a transmis par un courrier en date du 11 mai 2021 le dossier relatif à l'étude d'impact dédiée aux trois permis de construire du projet « SAGET » à la Ville de Bordeaux, 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 :

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 la délibération n°2021-01 du conseil d'administration de l'EPABE du 20 janvier 2021 autorisant la signature d'un avenant au protocole EPA/APSYS, ci-annexée,

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,

En conséquence nous vous demandons, Mesdames, Messieurs, de bien vouloir :

- Emettre un avis favorable a 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 puis consigné dans l'avenant au protocole EPA/Apsys signé le 15 avril 2021, lequel a préalablement fait l'objet d'un avis favorable du contrôleur du ministère de l'économie et des finances,
  - les techniques de emploi 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 des déchets et terres excavées...

- la traduction des orientations en matière de places de stationnement devra être assurée afin de diminuer leur part de 50%,
- la maison des associations et les surfaces dédiées à l'économie sociale et solidaire devront bénéficier de prix de sortie et de loyers garantissant l'adéquation effective aux destinations recherchées.
- Autoriser Monsieur le Maire ou son représentant à transmettre cet avis à Madame la Préfète de Gironde.

## **ADOPTE A LA MAJORITE**

VOTE CONTRE DU GROUPE BORDEAUX EN LUTTES

ABSTENTION DU GROUPE RENOUVEAU BORDEAUX

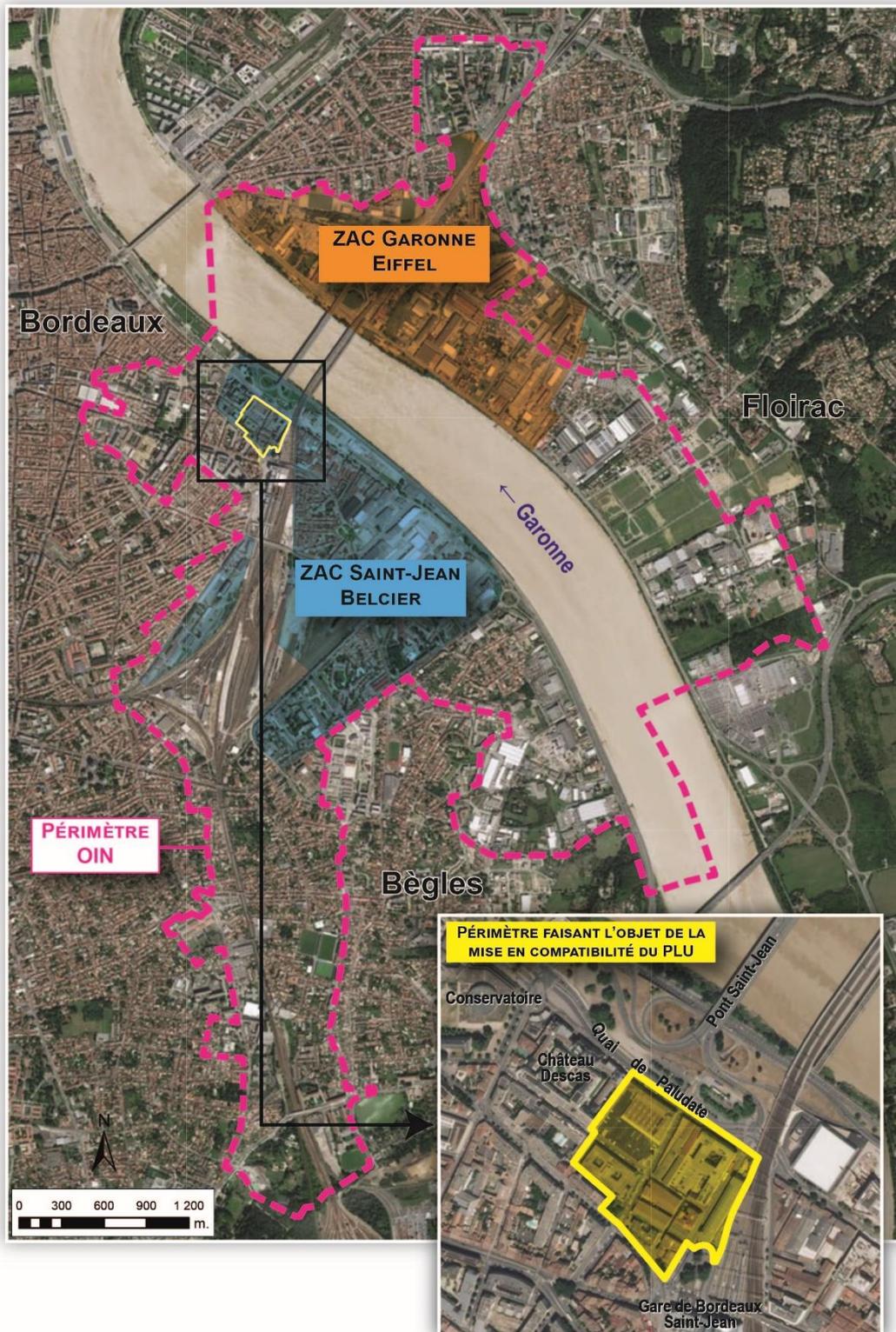
ABSTENTION DU GROUPE COMMUNISTE

Fait et Délibéré à Bordeaux, le 13 juillet 2021

P/EXPEDITION CONFORME,

**Monsieur Bernard-Louis BLANC**

Annexe 1 – Périmètre de projet



## Annexe 2 : composition générale du projet



**CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 20/01/2021**

**1. OPÉRATION SECTEUR SAGET  
ZAC BORDEAUX SAINT-JEAN BELCIER  
AUTORISATION DE SIGNATURE D'UN AVENANT  
AU PROTOCOLE EPA/APSYS  
DÉLIBÉRATION N° 2021-01**

Vu le décret n° 2010-306 du 22 mars 2010 portant création de l'Établissement public d'aménagement de Bordeaux Euratlantique, modifié par le décret n°2015-977 du 31 juillet 2015,

Vu le protocole de partenariat 2010-2024 signé entre l'Etat, la Région Aquitaine, les communes de Bordeaux, Bègles et Floirac, la Communauté Urbaine de Bordeaux et l'EPA de Bordeaux Euratlantique,

Vu la délibération n°2017-13 du 17 février 2017 par laquelle le Conseil d'administration a autorisé le Directeur général à signer un protocole avec la société APSYS portant sur le secteur Saget/Descas,

Vu le protocole signé avec la société APSYS en date du 10 mai 2017 portant sur le secteur Saget/Descas,

Vu le procès-verbal de la réunion du Conseil d'administration du 17 février 2017 approuvé par délibération n°2017-06 du 9 juin 2017 demandant au Directeur général d'obtenir la délibération du Conseil d'administration préalablement à la validation de la fin de la phase 1 du protocole signé avec la société APSYS portant sur le secteur Saget/Descas,

Vu la délibération n°2018-05 du 2 mars 2018 portant autorisation de signature du procès-verbal constatant la fin de la phase 1 du protocole EPA/APSYS portant sur le secteur Saget/Descas ZAC Bordeaux Saint-Jean Belcier,

Vu la délibération n°2018-21 du 19 octobre 2018 portant autorisation de signature du procès-verbal constatant la fin de la phase 1 du protocole EPA/APSYS portant sur le secteur Saget/Descas modifiant la délibération 2018-05 du 2 mars 2018,

Vu la délibération n°2018-22 du 19 octobre 2018 portant autorisation d'engager une procédure de déclaration de projet sur le secteur Saget avec mise en compatibilité du PLU de Bordeaux Métropole et approbation des modalités de la concertation préalable ZAC Bordeaux Saint-Jean Belcier,

Vu le procès-verbal en date du 18 décembre 2018 valant passage en phase 2,

Vu la délibération n°2019-37 du 16 décembre 2019 portant autorisation de signature des actes authentiques de vente, des conventions de participation, des clauses de substitution dans les actes de vente à conclure entre APSYS et un propriétaire, de l'acceptation de l'offre de concours d'APSYS pour la réalisation de certains espaces publics et du procès-verbal de fin de phase 2,

Vu le procès-verbal en date du 9 mars 2020 valant passage en phase 3,

Considérant que, suite à la demande formulée par la Ville de Bordeaux, l'EPA s'est rapproché de la société APSYS qui a accepté d'étudier des demandes de modifications et leur faisabilité entre les mois de novembre 2020 et janvier 2021,

Considérant que ces demandes ont été étudiées alors que les engagements juridiques liant l'EPA et APSYS ainsi que leur mise en œuvre ont fait l'objet de diverses validations par le Conseil d'administration de l'établissement, que les opérations foncières ainsi que les procédures administratives impliquant tant les collectivités que l'Etat ont été enclenchées conformément au protocole de mai 2017,

Considérant que les échanges menés entre les différents intervenants ne peuvent avoir pour effet de mettre l'un ou l'autre en défaut de ses engagements contractuels ou de ses obligations légales,

Considérant que ces mêmes échanges ne peuvent avoir pour effet de remettre en cause les équilibres financiers de l'OIN dans des proportions qui compromettraient la suite de sa mise en œuvre, en particulier sur les communes de Bègles et Floirac,

Considérant que ces échanges ne peuvent non plus avoir pour effet d'exposer les équilibres du protocole 2010-2024 sur lesquels les collectivités publiques ont fondé leurs engagements et plus particulièrement celui de financer par l'apport de participations financières le déficit global de l'opération,

Considérant que les conclusions du travail mené par l'EPA sont présentées dans le rapport de présentation,

Sur le rapport du Directeur général par intérim,

#### **Article 1 :**

Le Conseil d'Administration décide d'approuver les modifications listées dans le rapport de présentation.

#### **Article 2 :**

Le Conseil d'Administration autorise le Directeur général par intérim à mettre en œuvre ces modifications et à négocier et signer, dans un délai maximal de 3 mois à compter de la signature de la présente délibération, tout avenant au protocole de mai 2017 liant l'EPA à APSYS afin de les y intégrer telles que mentionnées au rapport de présentation.

### **Article 3 :**

Le Conseil d'administration décide dans tous les cas, pour la bonne compréhension du projet, de fixer comme objectif de saisir un même conseil métropolitain de la déclaration de projet et de l'étude d'impact des permis de construire.

A ce titre, le Conseil d'administration demande au président du Conseil d'administration par la signature de la présente délibération, et sous réserve de la signature de l'avenant dans les conditions mentionnées aux articles 1 et 2 de la présente délibération, de finaliser la procédure de déclaration de projet engagée en octobre 2018.

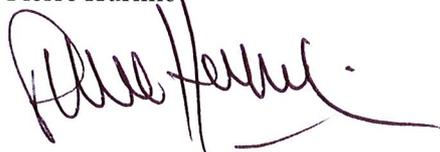
Le Conseil d'administration formule le vœu auprès de la représentante de l'Etat en Gironde que l'étude d'impact des permis de construire puisse être soumise au même conseil métropolitain que les documents constitutifs de la déclaration de projet.

Le Directeur général par intérim se chargera, dans le respect des conditions fixées au second paragraphe du présent article, de l'envoi de la présente délibération et de ses annexes au conseil métropolitain conjointement à l'envoi par la représentante de l'Etat en Gironde de l'étude d'impact des permis de construire.

Le Président  
du Conseil d'administration,

Le Directeur Général  
par intérim,

Pierre Hurmic



Alexandre Villatte



### Annexes :

1. Dossier de mise en compatibilité du plan local d'urbanisme ;
2. Rapport et les conclusions du commissaire enquêteur ;
3. Procès-verbal de la réunion d'examen conjoint.