

**RÉALISATION DE LA ZONE D'AMÉNAGEMENT  
CONCERTÉ « BORDEAUX SAINT- JEAN BELCIER » SUR  
LE TERRITOIRE DE LA COMMUNE DE BORDEAUX**

**ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE PRÉALABLE :**

- À LA DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE MODIFIÉE DU PROJET
- À L'AUTORISATION ENVIRONNEMENTALE EN VERTU DES ARTICLES L 181-1 ET SUIVANTS DU CODE DE L'ENVIRONNEMENT

*Mémo*

## Préambule

Le présent document a pour vocation de faciliter la lecture et la compréhension du dossier d'enquête publique unique tel que porté à la connaissance du public.

Le dossier soumis à enquête comprend les pièces exigées par le code de l'environnement (article R123-8) et le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique (article R 112-4). Il contient notamment :

- un résumé non technique, nommée « **Note chapeau** »
- une évaluation environnementale du projet,
- le bilan de la concertation publique,
- un avis unique émis par l'autorité environnementale,
- la réponse du maître d'ouvrage à cet avis,
- les avis recueillis lors de la phase d'examen de l'autorisation environnementale,
- une notice explicative relative à la procédure de DUP modificative,
- un plan général des travaux.

Pendant l'enquête, le commissaire enquêteur pourra faire compléter le dossier de documents utiles à la bonne information du public.

## Contexte

### La ZAC Bordeaux Saint-Belcier

Les objectifs du projet urbain Saint-Jean Belcier sont de :

- Tirer parti de l'arrivée à moyen et à long termes de la LGV pour doter l'agglomération bordelaise d'un centre d'affaire de rayonnement national et européen.
- Développer une nouvelle centralité d'agglomération articulant dimension métropolitaine et vie de proximité.
- Opérer la mutation des friches urbaines et ferroviaires et des terrains aujourd'hui peu valorisés pour développer un nouveau quartier offrant mixité sociale et fonctionnelle.
- Connecter ce nouveau quartier et l'intégrer au reste de l'agglomération par les transports, (renforcement du réseau de transport en commun, création de nouvelles voies de desserte, d'un nouveau franchissement des voies ferrées...), le paysage, (prolongement des quais aménagés par M. Corajoud), l'architecture et l'espace public (aménagement d'un vaste espace public structurant).
- Inciter de nouveaux modes de vie et de nouveaux usages de la ville par une conception durable et sociale des quartiers.
- Développer une offre de logements diversifiée tant dans la taille que dans le type de logements proposés et conforter les quartiers résidentiels existants.
- Favoriser l'accueil de sièges sociaux d'entreprises et la création des équipements et services associés.
- Maintenir les activités compatibles avec le projet urbain et veiller à leur insertion au sein du quartier
- Valoriser les modes de déplacements doux par une hiérarchisation des différents flux, une offre de transport en commun adaptée et une offre de parking maîtrisée au sein du quartier.
- Renforcer l'accessibilité et l'insertion de la nouvelle gare TGV par une amélioration de l'offre de transport en commun et la mise en valeur des déplacements doux, et par un accès routier et une offre de parking adaptée.
- Créer des espaces publics, supports d'une vie sociale, adaptés aux nouveaux usages urbains.
- Développer les éléments de nature au sein d'une armature verte dans le projet, notamment par la requalification des bords de Garonne et créer des percées et des cônes de vues vers la Garonne afin de renforcer le lien entre la ville et le fleuve.
- Offrir des équipements de proximité et métropolitains répondant aux besoins des habitants actuels et futurs.
- Protéger et requalifier les éléments de patrimoine remarquable tout en autorisant leur transformation.

Ces différents objectifs ont permis d'élaborer le projet urbain sur lequel repose la ZAC.

## Pourquoi actualiser la ZAC créée en 2013 ?

Créée par arrêté préfectoral du 29 janvier 2013 et située entièrement sur la commune de Bordeaux, la ZAC Bordeaux Saint-Jean Belcier est aujourd'hui en phase opérationnelle. Afin de prendre en compte les adaptations de projet et l'intégration de projets non prévus dans les documents réglementaires élaborés en 2013, l'**EPA Bordeaux Euratlantique a décidé, volontairement, en 2022, de modifier la ZAC Bordeaux Saint-Jean Belcier et d'en informer le public.** La modification porte sur la mise à jour du plan guide et donc de la programmation. Elle ne porte pas sur le périmètre du projet d'aménagement.

Elle emporte une évolution de l'ensemble des procédures cadres de la ZAC :

- Dossier de création (modification)
- Dossier de réalisation (modification)
- Déclaration d'utilité publique (modification)
- Autorisation environnementale (nouvelle autorisation)



## Rappel des étapes passées de concertation et information

La création et la mise en œuvre d'une ZAC s'adjoint d'étapes réglementaires pour informer et faire participer le public :

- 2010-2012 : concertation préalable à la création de la ZAC
- 2012 : mise à disposition du dossier de création
- 2013 (novembre / décembre) : Enquête publique unique déclaration d'utilité publique, dossier de réalisation et autorisation environnementale
- 2014 : 1<sup>ère</sup> enquête parcellaire
- 2017 : 2<sup>ème</sup> enquête parcellaire
- 2018 (décembre) : enquête publique déclaration de projet Amédée Saint-Germain
- 2019 (janvier) : concertation avec garants Saget
- 2019 : 3<sup>ème</sup> enquête parcellaire
- 2019 (décembre) : enquête publique déclaration de projet Saget
- 2020 : enquête publique servitudes d'alignement

En parallèle, l'EPA a procédé à des temps participatifs et des temps d'information à l'échelle de la ZAC ou à l'échelle des quartiers.

## Et dans le cadre de la modification de la ZAC ?

- Une modification précédée d'une concertation préalable

La concertation volontaire préalable à la mise à jour des dossiers réglementaires de la ZAC, qui s'est tenue du **1<sup>er</sup> février au 8 avril 2021**, visait à la réappropriation du projet global par le public et lançait une démarche de concertation itérative pour travailler à la mise au point de secteurs de projets spécifiques : Amédée Saint-Germain Nord et Sud, Léon Paillère Gattebourse boulevards et le Marché d'Intérêt National (MIN).

La concertation préalable constituait en conséquence le prélude à un travail durable avec les riverains, les propriétaires fonciers de ces secteurs et la ville de Bordeaux ainsi que Bordeaux Métropole au titre de leurs compétences respectives permettant d'enrichir les projets sur ces trois secteurs. Le bilan tiré de cette concertation, approuvé par délibération du Conseil d'Administration, est donc intégré dans le dossier de ZAC modifié pour les éléments qui s'y rapportent : composition urbaine et paysagère et enveloppe de programmation prévisionnelle.

Les conclusions de cette concertation préalable sont l'évolution du plan guide et de la programmation sur Amédée Sud, avec engagement à poursuivre le dialogue et une clause de revoyure pour le MIN et Gattebourse.

- En synthèse, les étapes réglementaires

	Modification du dossier de création	Modification du dossier de réalisation	Modification de la déclaration d'utilité publique	Nouvelle autorisation environnementale
1 <sup>er</sup> février – 8 avril 2021	Concertation préalable			
Avril 2021	Finalisation de l'actualisation de l'étude d'impact			
30 avril 2021				Dépôt du dossier
29 novembre 2021	Approbation du dossier de création de ZAC modifié par le Conseil d'administration de l'EPA. Le Conseil de Bordeaux Métropole a émis un avis favorable sur ce dossier par délibération en date du 25 mars 2022 au titre de l'article R311-4 du Code de l'urbanisme.			
Février 2022	Saisine de l'Autorité environnementale, de Bordeaux Métropole et de la Ville de Bordeaux pour avis			
25 mars 2022	Avis de Bordeaux Métropole sur l'étude d'impact actualisée			
7 avril 2022	Avis de l'Autorité environnementale sur l'étude d'impact actualisée			
Juin 2022	Mémoire de réponse de l'EPA à l'ensemble des avis émis			
5 septembre – 5 octobre 2022	Participation du public par voie électronique. <i>Le dossier n'a pas fait l'objet de remarques à cette occasion.</i>			
6 octobre 2022			Nouvel avis de l'Autorité environnementale	
21 octobre 2022			Mémoire en réponse de l'EPA (incluant les 3 précédents avis)	
24 octobre 2022	<b>Arrêté préfectoral de création de ZAC modificatif</b>			
Novembre 2022 - Ville de Bordeaux : 8 novembre - Bordeaux Métropole : 24 novembre		Délibérations de principe sur le Programme d'Equipements Publics (PEP)		
12 décembre 2022 – 12 janvier 2023		<b>Enquête publique unique</b>		

## Et ensuite ?

- Modification du dossier de réalisation (conformément à l'approbation du dossier de réalisation par le conseil d'administration de l'EPA)
  - Mars 2023 - Délibération de Bordeaux Métropole sur le PEP
  - T2 2023 - Arrêté préfectoral approuvant le PEP modifié
- Modification du dossier de déclaration d'utilité publique : mars 2023 - arrêté préfectoral modifiant la DUP
- Nouvelle autorisation environnementale : avril ou mai 2023 - arrêté préfectoral (2 mois après rapport commissaire enquêteur si transmission pour information au conseil départemental de l'environnement et des risques sanitaires et technologiques (CODERST), 3 mois si transmission au CODERST pour avis)

## Qu'est-ce qui change ?

### La programmation

Depuis le dossier de réalisation initial, la mise en œuvre du projet urbain de la ZAC a respecté les fondamentaux du projet : la composition urbaine, les équipements publics et la programmation initiale pour tout ce qui concerne les fonciers maîtrisés par l'EPA et cédés à des opérateurs privés ou publics pour la réalisation des opérations de construction prévues sur le secteur. Ainsi, 840 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher sont programmés à ce titre, auquel il faut retrancher un volume de démolitions plus important qu'estimé initialement (160 000 m<sup>2</sup> dont environ 112 000 m<sup>2</sup> sur foncier EPA). La construction nette s'établit désormais ainsi à 728 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher sur les terrains maîtrisés puis cédés par l'EPA (pour 740 000 m<sup>2</sup> prévus dans le dossier de création initial).

Deux évolutions sont cependant survenues, évolutions qui ont élargi l'assiette foncière mobilisable au bénéfice du projet.

- D'une part, la dynamique de rééquilibrage territorial au cœur de la métropole bordelaise, plus importante que ce qui avait été anticipé, et la restructuration qualitative des espaces publics dans les secteurs voisins de la gare Saint-Jean conduite par l'EPA ont amené **des propriétaires privés à déclencher la transformation de leurs terrains**. La transformation de ces fonciers, inclus dans la ZAC mais perçus à l'origine comme difficilement mutables, concerne particulièrement le quai de Paludate, dans toute sa profondeur (jusqu'au débouché du pont Simone Veil) et constitue une opportunité pour requalifier des quartiers entiers, souvent dégradés, qui avaient été considérés comme non mutables dans le projet initial, et renforcer l'articulation au reste de la ville sur des secteurs charnières le long des quais.

**Cette dynamique conduit désormais à programmer 174 000 m<sup>2</sup> de constructions neuves sur ces terrains.**

- D'autre part, **de grands propriétaires (SNCF et sa filiale ICF et le Marché d'Intérêt National via son propriétaire Bordeaux Métropole) ont enclenché des réflexions sur la mutation de leur foncier**. Trois secteurs à l'étude sont concernés et ont fait l'objet de la concertation préalable à la modification de la ZAC et nécessitent encore un temps de mise au point : Amédée Saint-Germain sud et nord, Léon Paillère et Gattebourse/Boulevards et MIN. **Une fourchette haute de programmation, représentant potentiellement 194 000 m<sup>2</sup> de constructions neuves, est intégrée sur ces fonciers dans la programmation prévisionnelle** et traduite dans l'étude d'impact afin d'en mesurer les effets et en assurer la soutenabilité en tenant compte de l'incidence potentielle maximale de leur développement.

Comme au dossier de création modifié, le programme global des constructions modifié de la ZAC s'élève à 1 048 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher en construction nette une fois déduites les démolitions évaluées à 160 000 m<sup>2</sup>, soit 1 208 000 m<sup>2</sup> de constructions neuves.

La répartition prévisionnelle a légèrement évolué sans modifier l'équilibre initial entre programmations dominantes Logement et Bureau :

Total (m <sup>2</sup> surface plancher)	Logements	Bureaux	Hôtellerie	Commerces, Activités, Equipements
<b>1 208 000</b>	563 000	433 000	38 000	174 000

Il est précisé que les parcs de stationnement ne s'imputent pas sur ces constructibilités.

## Les équipements publics

Il a été choisi de faire figurer au programme des équipements publics modifié (PEP), l'ensemble des équipements publics nouveaux prévus dans le périmètre et la temporalité de la ZAC qu'ils soient réalisés par l'EPA ou non, afin de donner une vision globale de l'équipement des quartiers à terme.

Certains équipements initialement prévus au PEP en sont retirés et une réponse alternative est trouvée pour répondre aux besoins générés par le projet de ZAC :

- Le projet de création de deux crèches municipales associées à chaque groupe scolaire a été abandonné par la ville de Bordeaux et est ainsi supprimé du PEP. Ces équipements seront exclusivement privés ou associatifs et la commune de Bordeaux, compétente sur ce sujet, pourra réserver des berceaux dans ceux-ci.
- La piscine municipale est également retirée du PEP mais le projet et l'offre demeurent, sous gestion privée associative.
- Un des trois parkings publics - celui de l'Ars - n'est pas sous gestion publique mais l'offre d'un parking ouvert au public a été développée pour répondre aux besoins.

A l'inverse, d'autres évolutions conduisent à alimenter le PEP initial par de nouveaux équipements ou par des modifications de capacité des équipements prévus dès 2013. Peuvent notamment être cités à ce titre :

- Le collège de l'Ars et ses équipements sportifs,
- Le redimensionnement de l'offre scolaire,
- L'augmentation des espaces verts publics,
- L'offre immobilière associative.

## L'étude d'impact modifiée

Pour rappel, après un premier avis rendu dans le cadre d'une procédure de cadrage préalable par l'Autorité Environnementale (AE) – Inspection Générale de l'Environnement et du Développement Durable (IGEDD) – en date du 9 novembre 2011, **l'étude d'impact initiale de la ZAC a été réalisée pour le dossier de création de la ZAC**. Une version actualisée de l'étude d'impact en date de juin 2013 a été réalisée pour les dossiers DUP et « loi sur l'eau ». Elle a fait l'objet d'un avis de l'AE le 9 octobre 2013 et soumise à enquête publique du 15 novembre au 16 décembre 2013.

Etant donné la complexité d'une actualisation pour un aménagement de cette ampleur, l'étude d'impact de 2013 n'a pas été modifiée pendant les premières années de mise en œuvre du projet. Ainsi, une distance croissante s'est installée entre la ZAC de 2013, évaluée au titre de l'étude d'impact initiale, et la ZAC mise en œuvre.

La dynamique urbaine de la ZAC Bordeaux Saint-Jean Belcier a en effet conduit depuis 2013 :

- à des adaptations de projets et à l'intégration de projets non prévus dans le dossier de 2013 tels que présentés dans le rapport de présentation du dossier de création modifié ;
- à un approfondissement et un développement des stratégies environnementales déployées sur le territoire de la ZAC allant au-delà des ambitions initiales ;
- également à un perfectionnement de la connaissance du site et de l'environnement.

Evolutions de l'étude d'impact :

- intégration des études 2013-2020 (sites et sols pollués, énergie, etc.)
- intégration des études complémentaires 2020 (inventaire 4 saisons faune-flore, trafic, bruit, etc.)
- description de l'état d'avancement du projet
- ajout d'un état intermédiaire 2020, en plus de l'état initial 2013
- analyse de l'impact potentiel de l'environnement du projet modifié

**En conclusion, il n'y a pas d'impact négatif sur l'environnement (c'est donc une démonstration de la soutenabilité du projet).**

Le nouveau dossier permet de formaliser et réinitialiser la démarche continue de perfectionnement de la connaissance du territoire et de l'environnement et d'approfondissement des stratégies environnementales déployées.

## Le nouveau dossier d'autorisation environnementale

Trois volets sont à considérer :

- Volet hydraulique / Eaux usées et eaux pluviales : actualisation du dossier initial et analyse des incidences sur les réseaux
  - ⇒ Conclusions : l'extension du périmètre opération permet d'augmenter le linéaire de séparation des réseaux (réseau unitaire remplacé par deux réseaux eaux usées/eaux pluviales) et contribue à diminuer la charge sur les nœuds de réseau métropolitain, soumis à très forte charge lors d'épisodes pluvieux
- Volet hydraulique / inondation : actualisation du dossier initial avec intégration de nouvelles modélisations, avec un maillage plus fin et l'intégration de nouveaux paramètres (notamment la non pérennité de la digue)
  - ⇒ Conclusions : pas d'impact des aménagements de la ZAC sur des tiers. Amélioration globale de la situation (les nouveaux bâtiments respectent tous les cotes de mise en sécurité et sont donc par définition non vulnérables au risque inondation)
- Volet biodiversité / espèces protégées : intégration d'une partie spécifique, liée en particulier à la présence de chauve-souris et d'oiseaux patrimoniaux. Les sites de présence de ces espèces protégées sont en grande majorité dans les quartiers anciens non impactés par le projet urbain (Vieux Belcier, Carle Vernet)
  - ⇒ Conclusions : avis favorable du CSRPN, avec une recommandation de contractualiser les prescriptions via une « obligation réelle environnementale » (ORE)

## Glossaire

**AE** – Autorisation environnementale

**CODERST** – Conseil départemental de l'environnement et des risques sanitaires et technologiques : Le conseil départemental de l'environnement et des risques et des risques sanitaires et technologiques (CoDERST) concourt à l'élaboration, à la mise en œuvre et au suivi, dans le département, des politiques publiques dans les domaines de la protection de l'environnement, de la gestion durable des ressources naturelles et de la prévention des risques sanitaires et technologues.

**CSRPN** – Conseil scientifique régional du patrimoine naturel : En 2002, dans chaque région de France, un conseil scientifique régional du patrimoine naturel (CSRPN) a légalement été créé comme instance consultative à compétence scientifique en matière de patrimoine naturel (loi n° 2002-276 du 27 février 2002 art. 109). S'il travaille en concertation avec le conseil scientifique national, sa vocation est d'être un conseil de proximité pour les collectivités territoriales. Son secrétariat est assuré par la DREAL de la région concernée, ainsi que la publication du rapport annuel. Il peut travailler en lien avec le Conseil national de la protection de la nature.

**DUP** – Déclaration d'utilité publique

**DREAL** – Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement

**EPA** – Établissement public d'aménagement

**OIN** – Opération d'intérêt national

**PEP** – Programme des équipements publics

**ZAC** – Zone d'Aménagement Concerté : procédure d'urbanisme opérationnel (articles L 311-1 et suivant et R 311-1 et suivant du Code de l'Urbanisme)

# Les modalités d'information et contribution

## Le dossier d'enquête publique est disponible :

- à la **Mairie de Bordeaux (siège de l'enquête)** : à la Cité Municipale, 4 rue Claude Bonnier, boîte n°27 (du lundi au vendredi de 9h à 17h) ;
- à la **Mairie de quartier Bordeaux-Sud** : à l'accueil de la mairie 6 cours de la Marne 33800 Bordeaux, (les lundi, mardi, mercredi et vendredi de 9h00 à 12h30 et de 13h15 à 17h00 et le jeudi de 13h15 à 19h00) ;
- à la **Maison de Projet** : à la salle d'exposition, 74 rue Carle Vernet 33800 Bordeaux, arrêt de tramway Carle Vernet, (les mardi jeudi et vendredi, de 14h à 18h30, en continu le mercredi de 10h à 20h et le samedi de 10h à 12h et de 14h à 18h30. *La maison du projet sera fermée du lundi 19 décembre 2022 au lundi 2 janvier 2023 inclus.*

## Il est également accessible en version numérique :

- depuis le poste informatique en accès libre mis à disposition par la Direction Départementale des Territoires et de la Mer de la Gironde les lundi, mercredi et vendredi de 8h30 à 12h30 et de 13h30 à 16h00 et les mardi et jeudi de 8h30 à 12h00. *Actuellement en travaux, le poste informatique se trouve dans le bâtiment préfabriqué faisant office d'accueil temporaire 2 rue Jules Ferry à Bordeaux.*
- sur l'application nationale [www.projets-environnement.gouv.fr](http://www.projets-environnement.gouv.fr) et sur le site <https://www.registre-numerique.fr/dup-modificative-et-loi-sur-l-eau-euratlantique>

Pendant toute la durée de l'enquête, **des observations et propositions pourront aussi être adressées**, avant clôture de la consultation le 13 janvier 2023, au commissaire enquêteur :

- **par écrit**, sur les registres d'enquêtes ouverts à cet effet dans les lieux d'enquête précités,
- **par correspondance** : à la mairie de Bordeaux (siège de l'enquête), Cité Municipale, 4 rue Claude Bonnier, 33000 Bordeaux ;
- **par voie électronique**, sur le registre d'enquête dématérialisé accessible à l'adresse suivante : [dup-modificative-et-loi-sur-l-eau-euratlantique@mail.registre-numerique.fr](mailto:dup-modificative-et-loi-sur-l-eau-euratlantique@mail.registre-numerique.fr) et ce du 1<sup>er</sup> jour de l'enquête à 9h00 au dernier jour à 17h00.

Les observations et propositions du public seront consultables au siège de l'enquête (commune de Bordeaux) et sur le site <https://www.registre-numerique.fr/dup-modificative-et-loi-sur-l-eau-euratlantique> pour celles transmises par voie électronique. Toute personne pourra, sur sa demande et à ses frais, obtenir communication, auprès de la **Préfète de la Gironde, autorité organisatrice** (Direction Départementale des Territoires et de la Mer - Service des Procédures Environnementales – Cité administrative – 2 rue Jules Ferry, BP 90 – 33090 BORDEAUX Cedex) du dossier d'enquête publique, dès la publication de l'arrêté d'ouverture de l'enquête, et des observations formulées par le public pendant toute la durée de celle-ci.

Par décision du 10 novembre 2022 de la Présidente du tribunal administratif de Bordeaux, Monsieur **Henri BETBEDER**, Ingénieur Territorial retraité, a été désigné pour conduire cette enquête.

Le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public pour recevoir ses observations lors de permanences :

**Mairie de Bordeaux** - Box 27, 4 rue Claude Bonnier, 33000 Bordeaux

- **Lundi 12 décembre 2022** de 9h30 à 12h00
- **Mardi 27 décembre 2022** de 14h00 à 17h00
- **Jeudi 12 janvier 2023** de 14h00 à 17h00

**Mairie annexe Bordeaux Sud-Ouest** - 6 cours de la Marne, 33800 Bordeaux

- **Jeudi 22 décembre 2022** de 15h00 à 18h30
- **Mardi 3 janvier 2023** de 14h00 à 17h00
- **Lundi 9 janvier 2023** de 9h00 à 12h30

**Maison de Projet Bordeaux Euratlantique** - 74 Rue Carle Vernet, 33800 BORDEAUX

- **Vendredi 16 décembre 2022** de 14h00 à 17h30
- **Vendredi 6 janvier 2023** de 15h00 à 18h30