

**DEPARTEMENT DE LA GIRONDE**

---

**COMMUNE DE BORDEAUX**

---

**ENQUETE PUBLIQUE concernant trois permis de construire pour la réalisation des îlots « Descas », « Saget », et « Terrasse du Méridien » entre la gare Saint Jean et le pont Saint Jean sur la commune de Bordeaux**

**Arrêté préfectoral du 13 septembre 2021**

---

<p><b>RAPPORT D'ENQUETE</b></p>
---------------------------------

4 octobre 2021 – 2 novembre 2021

**COMMISSAIRE ENQUETEUR : Mr Gilles ROBERT**

**Désignation du Président du Tribunal Administratif de BORDEAUX**

**N° E21000052/33 du 15/06/2021**

## SOMMAIRE

<u>I – GENERALITES</u>	pages
1.1 Préambule.....	6
1.2 Objet et enjeux de l'enquête.....	9
1.2.1 Présentation de la demande .....	9
1.2.2 Identification du demandeur.....	9
1.2.3 Références réglementaires.....	10
1.2.4 Composition du dossier .....	10
 <u>II – ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE</u>	
2.1 Désignation du commissaire enquêteur.....	14
2.2 Modalités de l'enquête publique .....	14
2.2.1 Préparation et organisation de l'enquête .....	14
2.2.2 Rencontre avec l'autorité chargée du projet.....	14
2.2.3 Rencontre avec le maire de quartier de Bordeaux sud	15
2.2.4 Reconnaissance à la cité municipale de Bordeaux le mardi 21 septembre 2021	15
2.3 Information du public.....	15
2.3.1 Mesures de publicité.....	15
2.3.2 Modalités de consultation du public.....	16
2.3.3 Registres d'enquête .....	16
2.3.4 Déroulement de l'enquête .....	17
2.3.5 Envoi du procès-verbal de synthèse à l'issue de l'enquête .....	17
 <u>III – DESCRIPTION DU PROJET ET ANALYSE DU DOSSIER</u>	
3.1 Objectifs du projet	18
3.2 Analyse du dossier soumis à l'enquête publique	20
3.2.1 Avis du commissaire enquêteur sur le dossier	20
3.2.2 Avis des Personnes Publiques Associées et des services de l'Etat	22
3.2.3 Avis de la ville de Bordeaux et du conseil de Bordeaux Métropole	24
3.2.4 Analyse de l'avis de la Mission régionale d'Autorité Environnementale de Nouvelle Aquitaine	27
3.2.5 Réponse du pétitionnaire à l'avis de la MRAe et analyse	31

3.3 Analyse et conclusions du commissaire enquêteur sur les avis des PPA, des services de l'Etat, de la commune et du conseil de Bordeaux Métropole	33
3.4 Analyse de l'étude d'impact	33
3.5 La compatibilité du projet avec les documents de rang supérieur	39
3.6 La prise en compte de la démarche « Eviter Réduire Compenser	48
3.7 Concertation	48
3.8 Coût des mesures pour réduire, supprimer ou compenser les impacts du projet	50

#### IV ANALYSE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC ET PROCES VERBAL DE SYNTHESE

4.1 Présentation des observations et avis du commissaire enquêteur	50
4.2 Procès-verbal de synthèse et mémoire de questions	54
4.3 Analyse des observations, commentaires et avis du commissaire enquêteur	55

#### **B. CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

Sur la régularité du déroulement et de la procédure d'enquête	99
Rappel de l'objectif de l'enquête	101
Sur le dossier et son contenu	103
Sur le projet lui-même et sa légitimité	104
Sur les avis émis par les PPA et les communes situées dans le rayon d'affichage	105
Sur l'avis émis par l'autorité environnementale	109
Sur la réponse du maître d'ouvrage à l'avis de la MRAE	114
Sur les effets du projet et la démarche « Eviter Réduire Compenser »	116
Sur la compatibilité du projet avec les documents de rang supérieur	131
Sur la participation et les observations du public	134

#### **AVIS MOTIVE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR** 144

#### C. Annexes au rapport d'enquête

C1. Procès-verbal de synthèse et mémoire de questions posées au pétitionnaire par le commissaire enquêteur	
--	--

- C2. Avis délibéré de la Mission Régionale d'autorité environnementale de la région Nouvelle Aquitaine en date du 26 août 2020
- C3. Mémoire en réponse à l'avis de la MRAe de la société APSYS en date du 29 juillet 2021
- C4. Avis de l'ABF en date du 3 novembre 2020 (à titre d'information)
- C5. Dossier d'autorisation d'exploitation commerciale
- C6. Communiqué de presse de la mairie de Bordeaux du 20 janvier 2021 intitulé « une nouvelle trajectoire pour le projet Saget »
- C7. Délibération du conseil municipal de la ville de Bordeaux en date du 13 juillet 2021
- C8. Délibération du conseil de Bordeaux Métropole en date du 9 juillet 2021
- C9. Mémoire de la société APSYS en réponse au mémoire de questions posées par le commissaire enquêteur reçu le 22 novembre 2021,

#### D Pièces jointes au rapport d'enquête

- D.1 Dossier d'enquête publique'
- D.2. Deux Registres des observations
- D.3 Décision de désignation du commissaire enquêteur en date du 15 juin 2021
- D. 4 Arrêté du 13 septembre 2021 prescrivant l'organisation d'une enquête publique
- D.5 Avis d'enquête publique
- D.6 Certificat d'affichage produit par le maire de Bordeaux en date du 3 novembre 2021
- D.7 Certificat d'affichage produit par le maire de quartier de Bordeaux Sud en date du 3 novembre 2021
- D.7 Certificat d'affichage produit par la société APSYS en date du 19 novembre 2021
- D.8 Avis d'enquête insérés dans les journaux Sud Ouest et les Echos Judiciaires Girondins

Je soussigné Monsieur Gilles ROBERT,

désigné en qualité de commissaire enquêteur par Monsieur le Président du Tribunal administratif de Bordeaux, par décision N° E21000052/33 en date du 15/06 2021 (cf. PJ D3),

déclare avoir procédé du 4 octobre 2021 au 2 novembre 2021 inclus à l'enquête publique relative à **trois permis de construire pour la réalisation des îlots « Descas », « Saget », et « Terrasse du Méridien » entre la gare Saint Jean et le pont Saint Jean sur la commune de Bordeaux**, prescrite par madame la Préfète de la Gironde par arrêté du 13 septembre 2021.

Selon les prescriptions de l'arrêté de mise en enquête, j'ai l'honneur de transmettre à Monsieur le Directeur départemental des Territoires et de la Mer de la Gironde, le dossier complet accompagné :

des deux registres d'enquête côtés et paraphés, clos par le commissaire enquêteur à la fin de l'enquête,

des documents envoyés au commissaire enquêteur pendant la durée de l'enquête,

des pièces et documents attestant de la bonne exécution des mesures d'information et de publicité avant et pendant la durée de l'enquête,

de mon rapport, de mes conclusions et de mon avis motivé sur la demande de **trois permis de construire pour la réalisation des îlots « Descas », « Saget », et « Terrasse du Méridien » entre la gare Saint Jean et le pont Saint Jean sur la commune de Bordeaux.**

Fait à Bordeaux le 29 novembre 2021

Le commissaire enquêteur

copie du rapport, des conclusions motivées et de l'avis du commissaire enquêteur est adressée à madame la Présidente du Tribunal administratif de Bordeaux.

## I – GENERALITES

### 1.1 Préambule

La réalisation du projet d'aménagement Bordeaux Saint-Jean ou encore dit du « secteur Saget » repose sur **trois permis de construire déposés par la société APSYS Garonne, maître d'ouvrage, pour la réalisation des îlots « Descas », « Saget », et « Terrasse du Méridien » entre la gare Saint Jean et le pont Saint Jean sur la commune de Bordeaux**, siège de l'enquête. Ces trois permis sont conçus comme un permis global, s'appuyant par exemple sur une seule évaluation environnementale, permettant de présenter précisément et en totalité le projet immobilier conforme au PLU modifié. Ils ont reçu un avis favorable à l'unanimité de la commission départementale d'aménagement commercial (CDAC) réunie le 23 septembre 2019.

Ce projet a pour objet la réhabilitation d'un quartier jugé « *peu qualifié et peu lisible* » du centre-ville bordelais à proximité de la gare Saint Jean, en réalisant un quartier de ville mixte, respectueux du patrimoine architectural bordelais et permettant de lutter concrètement et efficacement contre les îlots de chaleur urbains.

Il s'inscrit dans le cadre d'une Opération d'Intérêt National, Bordeaux Euratlantique, instituée par le décret n°2009-1359 du 5 novembre 2009 associant les villes de Bordeaux, Bègles, Floirac, la Métropole de Bordeaux, le conseil régional d'Aquitaine et l'Etat, qui prévoit, en accompagnement des besoins liés à l'arrivée de la ligne ferroviaire à grande vitesse entre Paris et Bordeaux, l'aménagement de 738 hectares de part et d'autre de la Garonne, sur le territoire des communes de Bordeaux, Bègles et Floirac. A terme il prévoit l'accueil de 50.000 habitants et de 30.000 emplois.

Deux ZAC sont en phase opérationnelle, celle de Garonne Eiffel sur les communes de Bordeaux et Floirac et celle de Saint Jean Belcier, déclarée d'utilité publique par arrêté préfectoral du 31 mars 2014, située au sud de Bordeaux autour de la gare Saint Jean. Cette dernière, située sur un périmètre initialement très morcelé et hétérogène de 145ha vise à développer une extension de l'hyper centre métropolitain autour de 7 quartiers mixtes : habitat, commerces, équipements, bureaux, logistique, artisanat et services métropolitains. Le projet Bordeaux Saint-Jean, qui n'était pas prévu lors de la création de la ZAC Saint Jean Belcier, se situe dans le périmètre de celle-ci.

Le secteur Saget, cadre de la présente enquête, constitue un secteur stratégique important au débouché du Pont Saint Jean, du fait de son positionnement à l'entrée de Bordeaux, de la proximité de la gare Saint Jean avec l'arrivée de la ligne Bordeaux Paris à très grande vitesse et de sa situation à l'interface de la « ville de pierre », des berges de la Garonne et du château Descas. La réflexion sur ce secteur, artificialisé, en très grande partie composé d'emprises non bâties, de constructions très dégradées voire délabrées et vétustes ainsi que de friches, est porté depuis plusieurs années par l'établissement public d'aménagement de Bordeaux Euratlantique (EPABE).

Le projet d'aménagement de ce secteur est porté depuis 2015 par la société APSYS GARONNE dont le siège est à Paris, 28/32 avenue Victor Hugo, 75116. Il s'étend sur une superficie de 3,6 ha sur la commune de bordeaux « ville de pierre ». Ce secteur fait partie de la ZAC de Bordeaux Saint Jean Belcier et se situe à l'extrême nord de celle-ci entre les rues de Tauzia, Charles Domercq et quai de Paludate.

Son intérêt général repose sur trois nécessités :

- 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 et le fleuve.

Le projet Saint Jean » (ou Saget) a pour objectifs de :

- Recentrer en renforçant et dynamisant l'hypercentre métropolitain
- Relier Bordeaux Sud et le centre-ville,
- Créer une nouvelle centralité mixte et connectée.

Ce nouveau quartier développera environ 67.000m<sup>2</sup> de surface de plancher de logements, commerces/activités, bureaux et hôtels, auxquels seront associés du stationnement en sous-sol et l'aménagement d'environ 10.000m<sup>2</sup> d'espaces extérieurs.

Le programme se compose de :

- 15.000 m<sup>2</sup> à vocation d'habitation et d'hébergement hôtelier,
- 6.500 m<sup>2</sup> à vocation tertiaire,

45.500 m<sup>2</sup> à vocation commerciale composée d'une offre de restauration, loisirs, concepts city, alimentaire, commerces de proximité et d'économie sociale et solidaire justifiant une surface totale de vente de 30.956 m<sup>2</sup>. Cette offre commerciale vise à compléter l'offre actuelle du centre-ville historique bordelais et à répondre à la demande du quartier dont principalement les habitants des quartiers alentour, du périmètre Euratlantique et des usagers de la gare.

Ce projet s'articule autour de trois éléments :

le Méridien, voirie représentant une percée rectiligne orientée nord-sud qui donne à voir la Garonne depuis la gare,

le quartier du Méridien, comprenant les îlots Saget, Tauzia, Descas et Paludate qui représentent une programmation mixte urbaine avec des surfaces de logements, des surfaces de bureaux, des surfaces de commerces, des surfaces d'hébergement hôtelier, des surfaces de restaurations, des services à la personne et des terrasses extérieures,

les terrasses du Méridien, en bordure de Garonne, dont les objectifs principaux sont d'intégrer le projet à la continuité des quais avec un traitement paysager du parvis et des terrasses associées et de générer des flux importants pour tout le quartier.

Le projet entraînera la démolition totale ou partielle des bâtiments existants à l'exception de quelques façades remarquables en pierre qui seront conservées en place ou déplacées à l'identique.

### **Historique du projet :**

Le projet, objet de l'enquête publique, s'inscrit dans le cadre du projet de la ZAC Saint Jean Belcier, dont il constitue un des éléments, déclaré d'utilité publique par arrêté préfectoral du 31 mars 2014. En mars 2015 l'EPA Bordeaux Euratlantique a été approché par l'opérateur immobilier APSYS désireux de conduire un projet ambitieux pour le secteur. Les premières études techniques ont débuté à partir de Mai 2015 pour préciser la faisabilité et la pertinence

d'un tel projet ainsi que les conditions de sa réalisation. Une consultation privée de maîtres d'oeuvre a abouti au choix de l'agence « Maison Edouard François » avec une proposition confirmant la pertinence -au plan urbain- d'un projet urbain d'ensemble respectueux du patrimoine architectural bordelais avec, notamment, la création d'une liaison piétonne structurante et directe entre la sortie de la gare et les berges de la Garonne (le Méridien).

On retiendra comme étapes principales du projet :

-création de la ZAC Bordeaux Saint Jean Belcier par arrêté préfectoral du 29 janvier 2013,

-approbation par la Communauté Urbaine de Bordeaux du dossier de réalisation de la ZAC Bordeaux Saint Jean Belcier le 20 décembre 2013,

-déclaration d'utilité publique par arrêté préfectoral du 31 mars 2014, prorogée pour une durée de 5 ans (jusqu'au 31 mars 2024) par arrêté préfectoral du 13 février 2019,

-concertation préalable volontaire placée par la Commission Nationale du débat public sous l'égide de deux garants sur la déclaration de projet/mise en compatibilité du PLU, engagée par l'EPA, conduite du 8 au 23 janvier 2019, sur 4 sujets : végétalisation, stationnement vélos, largeur du méridien et patrimoine. La plupart des demandes et propositions du public ont été intégrées dans la mise en compatibilité du PLU par déclaration de projet, approuvée en juillet 2019 par Bordeaux Métropole,

-troisième enquête parcellaire du 24 juin au 12 juillet 2019, réalisée dans le cadre de la procédure d'expropriation,

-enquête publique relative à la déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU de Bordeaux Métropole du 7 octobre au 5 novembre 2019 avec avis favorable sans réserves du commissaire enquêteur,

-enquête publique préalable du 30 juin au 16 juillet 2020 sur un périmètre plus large que « Saget » relative à la modification partielle de Plans d'Alignement ou à la suppression de Plans d'Alignement des rues notamment Descas, Saget, Cazaubon et des Résiniers dans le cadre des projets pressentis sur les secteurs « Saget », « Amétis » et « Guyart ». Cette procédure comporte une notification préalable individuelle aux propriétaires concernés,

-concertation préalable à la modification du dossier de création de la ZAC Bordeaux Saint Jean Belcier du 1<sup>er</sup> février au 8 avril 2021 avec trois réunions publiques et une réunion de synthèse le 7 avril diffusée en direct sur You Tube (156 inscrits),

-la présente enquête publique au titre de l'étude d'impact, retardée de plusieurs mois (prévue initialement à la fin du 1<sup>er</sup> semestre 2020) du fait de la pandémie de la COVID 19, dernière phase avant la mise en œuvre opérationnelle du projet.

**Le projet a donc fait l'objet, entre 2013 et 2020 d'une concertation institutionnelle réalisée dans le cadre des différentes procédures règlementaires, qui ont largement contribué à sa publicité et qui se sont toujours conclues par un avis favorable.**

### Cadre de l'enquête publique

L'étude d'impact tient lieu d'évaluation des incidences Natura 2000 au titre de l'article R414-22 du code de l'environnement. Le projet n'est concerné par aucun zonage règlementaire de type Natura 2000. Au regard de la nature des travaux et des caractéristiques du site Natura 2000 le

plus proche, (zone spéciale de conservation (ZSC) « la Garonne en Nouvelle Aquitaine » à environ 160 m du site d'étude), il n'existe pas de relation directe ou indirecte entre celui-ci et le projet susceptible d'influer négativement sur l'état de conservation des espèces et des habitats naturels de la ZSC. En effet le risque de dérangement est inexistant, le projet s'implantant dans une zone déjà urbanisée ; aucune pollution des eaux n'est susceptible d'atteindre les habitats et les espèces végétales du site Natura 2000 ; les effets résiduels du projet ne sont pas significatifs sur la qualité de l'air ; aucune espèce animale d'intérêt communautaire n'a été relevée sur le site d'étude.

Conformément aux articles L123-1 et suivants et R122-2 et suivants du Code de l'Environnement le projet d'ensemble constitué par la ZAC est soumis à étude d'impact systématique soumise pour avis à l'Autorité Environnementale, entraînant la soumission de chacune de ses composantes, motivée par la création d'une surface de plancher supérieure à 40.000m<sup>2</sup>.

La demande concerne trois permis de construire Descas, Saget et Terrasse du Méridien déposés simultanément. Elle est soumise à enquête publique unique au titre du code de l'environnement et du code de l'urbanisme. **Les projets se situant dans une OIN, l'Etat a autorité pour délivrer ces permis**

## 1.2 Objet et enjeux de l'enquête

La présente enquête publique est préalable à la délivrance de trois permis de construire destinés à permettre la réalisation du projet Bordeaux saint Jean. Elle constitue la dernière phase avant mise en œuvre opérationnelle d'un projet initié depuis 2015. Elle vise à :

**« présenter au public les travaux devant être réalisés au titre des permis de construire concernés et recueillir les observations du public concernant trois permis de construire pour la réalisation des îlots « Descas » (PC n° 3306319Z0522), « Saget » (PC n° 3306319Z0520), et « Terrasse du Méridien » (PC n° 3306319Z0521) entre la gare Saint Jean et le pont Saint Jean sur la commune de Bordeaux».**

### 1.2.1 Présentation de la demande

Par lettre du 7 juin 2021, Madame la Préfète de la Gironde a sollicité monsieur le Président du Tribunal administratif de Bordeaux pour désigner un commissaire enquêteur chargé de procéder, à la demande de la société APSYS Garonne, maître d'ouvrage, à une enquête publique sur l'aménagement des secteurs des îlots « Descas », « Saget » et « Terrasse du Méridien » entre la gare Saint Jean et le pont Saint Jean sur la commune de Bordeaux.

### 1.2.2 Identification du demandeur

Le maître d'ouvrage du projet, objet de la présente enquête, est la société APSYS GARONNE, dont le siège social est situé 28/32 avenue Victor Hugo 75116 Paris représentée par Mr Fabrice Bansay.

### 1.2.3 Références réglementaires

Les principaux textes réglementant la présente enquête publique sont :

- le code de l'Environnement :

- Articles L122-1 à L122-3-4, articles L.122-4 et R122-1 à R122-16 relatifs à l'évaluation de certains projets ayant une incidence notable sur l'environnement ou la santé humaine ; articles L123-1 à L123-2 et R123-1 définissant le champ d'application et objet de l'enquête publique des opérations susceptibles d'affecter l'environnement ; articles L123-3 à L123-18 et R123-2 à R123-27, relatifs à la procédure et au déroulement de l'enquête publique ;

Le projet prévoyant de créer une surface de plancher supérieure à 40.000m<sup>2</sup> à la date à laquelle les dossiers de demande ont été déposés, soit le 1<sup>o</sup> août 2019, le projet a fait l'objet d'une étude d'impact qui a été jointe aux dossiers de permis de construire, la dite étude d'impact étant soumise pour avis à l'autorité environnementale.

- le code de l'urbanisme :

- Articles L423-1 et R423-1 à R423-79 (relatifs au dépôt et instruction des demandes de permis de construire), L424-1 à L424-9 et R424-1 à R 424-24 (relatifs à la décision), L425-1 à L425-4 et R425-1 à R 425-32 (relatifs aux opérations pour lesquelles le permis tient lieu de l'autorisation prévue par une autre législation), L431-1 à L431-4 et R431-1 à R431-37(dispositions générales propres aux constructions).

### 1.2.4 Composition du dossier soumis à enquête publique :

La composition du dossier d'enquête est fixée par l'article R 123-8 du code de l'environnement. Il se compose d'une note de présentation, de l'ensemble des pièces des trois dossiers de demande de permis de construire parmi lesquelles figurent l'étude d'impact du projet et son résumé technique, de l'avis de l'autorité environnementale et du mémoire en réponse du maître d'ouvrage à cet avis, des avis obligatoires émis par les personnes consultées dans le cadre de l'instruction.

La composition finale du dossier soumis à enquête publique a été fixée en comité de direction de la DDTM de Gironde tenu le 14 septembre 2021 « confirmant que seuls les avis obligatoires (avis de l'AE, réponse à l'avis de l'AE, délibérations des collectivités) ainsi que les délibérations de Bordeaux Métropole et de la ville de Bordeaux seront joints au dossier d'enquête publique » (cf. message de la DDTM du 14/09 2021). Cette composition a été confirmée au commissaire enquêteur le mercredi 29 septembre par message de l'adjoint au chef de service -chef d'unité de la DDTM33/SPE/Protection environnement et sites.

Le commissaire enquêteur regrette toutefois que, malgré sa demande de joindre au dossier au moins l'avis de l'Architecte des bâtiments de France en date du 3 novembre 2020, ce point n'ait pas été accepté. Cet avis n'a donc pas été intégré dans le dossier soumis à la consultation du public. Il est toutefois évoqué à titre d'information par le commissaire enquêteur dans son rapport (cf. paragraphe 3.2.2).

Les trois permis de construire sont conçus comme un permis global, s'appuyant par exemple sur une seule évaluation environnementale, permettant de présenter précisément et en totalité le projet immobilier conforme au PLU modifié.

#### 1.2.4.1 Arrêté et avis divers

- Copie de l'arrêté de Madame la Préfète de la GIRONDE en date du 13 septembre 2021 prescrivant l'ouverture d'une enquête publique.
- Notice de présentation
- Copie de l'avis délibéré de la Mission régionale d'autorité environnementale de la région Nouvelle Aquitaine en date du 26 août 2020 (33 pages) et de la réponse de la société APSYS en date du 29 juillet 2021 (45 pages).
- Copie de la délibération n°2021-377 du conseil de Bordeaux Métropole prises lors de la séance publique du 9 juillet 2021 émettant un avis favorable à l'opération d'intérêt national Bordeaux Euratlantique-Zone d'aménagement concertée Saint Jean Belcier-étude d'impact des permis de construire du secteur Saget.
- Copie de la délibération n° D-2021/252 du Conseil Municipal de Bordeaux prise lors de la séance publique du 13 juillet 2021 émettant un avis favorable à la majorité à l'étude d'impact des trois permis de construire du secteur « Saget » assorti de recommandations.

#### 1.2.4.2 Le dossier d'enquête constitué conformément aux articles L122-3 et suivants du code de l'environnement.

Il est composé de trois sous dossiers correspondant aux permis de construire Descas, Saget et Terrasses du Méridien.

**Chaque sous dossier comprend une partie commune, identique pour les trois sous dossiers comprenant :**

- 1 L'étude d'impact numérotée 1/2 datée du 29 juillet 2021 comprenant 513 pages
  - 1.préambule (pages 17 à 26)
  2. résumé non technique (pages 27 à 56)
  - 3.solutions de substitution raisonnables examinées et raisons du choix retenu (pages 57 à 78)
  4. description du projet (pages 79 à 130)
  5. état actuel de l'environnement et description des facteurs susceptibles d'être affectés de manière notable par le projet (pages 131 à 258)
  - 6.aspects pertinents de l'environnement et évolution de l'état actuel de l'environnement en cas de mise en œuvre du projet et en l'absence de mise en œuvre du projet (pages 259 à 264)
  7. analyse des incidences notables du projet sur l'environnement et les mesures d'évitement, de réduction et de compensation associées (pages 265 à 418)
  8. incidences négatives notables du projet résultant de sa vulnérabilité face à des risques d'accidents ou de catastrophes majeurs (pages 419 à 426)
  9. incidences du projet sur le réseau Natura 2000 (pages 427 à 436)
  10. cumul des incidences avec d'autres projets existants ou approuvés (pages 437 à 468)
  11. synthèse des impacts et des mesures (pages 469 à 478)
  12. modalités de suivi des mesures ERC et dépenses correspondantes (pages 479 à 486)
  13. méthodes de prévision utilisées pour évaluer les incidences notables du projet sur l'environnement (pages 487 à 508)

14. Noms, qualités et qualifications des experts et études menées (pages 509 à 512)
15. annexes

**On notera que le texte de l'Etude d'Impact figurant dans le dossier intègre les modifications (parties rayées et parties complétées en couleur violette) faites par la société APSYS faisant réponse aux points soulevés par l'Autorité Environnementale dans son avis délibéré du 26 août 2020.**

- 2 L'étude d'impact numérotée 2/2 datée du 24/05/2019 comprenant l'étude de faisabilité sur le potentiel de développement en énergies renouvelables :
  - 1 introduction
  - 2 rappel des besoins
  - 3 identification de la ressource et des besoins techniques
  - 4 synthèse des pistes énergétiques
  - 5 étude des solutions techniques
  - 6 synthèse des scénarios
  - 7 conclusion

3 L'avis délibéré de la Mission régionale d'autorité environnementale de la région Nouvelle Aquitaine en date du 26 août 2020 (33 pages) et le mémoire en réponse à l'avis de l'AE de la société APSYS en date du 29 juillet 2021 (45 pages).

- 4 Le dossier d'autorisation d'exploitation commerciale daté du 12/07/2019

**Chaque sous dossier possède une partie qui lui est spécifique** comprenant :

#### **Sous dossier Descas**

-bordereau de dépôt des pièces jointes à une demande de permis de construire  
-déclaration des éléments nécessaires au calcul des impositions pour les demandes de permis de construire et permis d'aménager

Récépissé de dépôt d'une demande de permis de construire ou de permis d'aménager

Notice de sécurité, accompagnée de 14 notices ou plans de sécurité

Attestations (contrôleur technique, PPRI, réglementation thermique, gestion de la pollution des sols), tableau de surfaces de plancher des logements, permis de démolir, cahier des charges de cession de terrain, notice d'accessibilité PMR, plan masse d'accessibilité, 10 plans d'accessibilité aux différents niveaux,

Dossier spécifique permettant de vérifier la conformité des ERP aux règles d'accessibilité et de sécurité contre l'incendie et la panique,

Plan de situation, plan de masse avant travaux, plan de plantations à supprimer, plan de masse projet, plan des réseaux, avec raccord des concessionnaires, coupes longitudinales et transversales du terrain et des bâtiments, notice architecturale, annexes note de gestion des assainissements, 9 plans de niveaux, tableau de surface général, plan de toiture, état initial des façades existantes, élévations principales périphériques, élévations secondaires sur rues intérieures (2), perspectives, photographies existantes proches et lointaines.

#### **Sous dossier Terrasse du Méridien**

- Dossier spécifique permettant de vérifier la conformité des ERP aux règles d'accessibilité et de sécurité contre l'incendie et la panique,

-déclaration des éléments nécessaires au calcul des impositions pour les demandes de permis de construire et permis d'aménager

Récépissé de dépôt d'une demande de permis de construire ou de permis d'aménager

Attestations (contrôleur technique, PPRI, réglementation thermique, gestion de la pollution des sols), analyse compatibilité du projet avec la canalisation, cahier des charges de cession de terrain, notice d'accessibilité PMR, plan masse d'accessibilité, 6 plans d'accessibilité aux différents niveaux,

Notice de sécurité, accompagnée de 10 notices ou plans de sécurité, façades et coupes du projet sécurité

Plan de situation, plan de masse avant travaux, plan de plantations à supprimer, plan de masse projet, plan des réseaux, avec raccord des concessionnaires, coupes longitudinales et transversales du terrain et des bâtiments, notice architecturale, annexes note de gestion des assainissements, 6 plans de niveaux, tableau de surfaces général, plan de toiture, élévations principales périphériques, perspectives, photographies existantes proches et lointaines.

### **Sous dossier Saget**

--bordereau de dépôt des pièces jointes à une demande de permis de construire

-déclaration des éléments nécessaires au calcul des impositions pour les demandes de permis de construire et permis d'aménager

Récépissé de dépôt d'une demande de permis de construire ou de permis d'aménager

Dossier spécifique permettant de vérifier la conformité des ERP aux règles d'accessibilité et de sécurité contre l'incendie et la panique,

Notice de sécurité, accompagnée de 11 notices ou plans de sécurité, façades ou coupes,

Attestations (contrôleur technique, gestion de la pollution des sols), tableau de surfaces de plancher des logements, permis de démolir, cahier des charges de cession de terrain, notice d'accessibilité PMR, plan masse d'accessibilité, 8 plans d'accessibilité aux différents niveaux,

Plan de situation, plan de masse avant travaux, plan de masse projet, plan des réseaux, avec raccord des concessionnaires, coupes longitudinales et transversales du terrain et des bâtiments, notice architecturale, annexes note de gestion des assainissements, 8 plans de niveaux, tableau de surfaces général, état initial des façades existantes, élévations principales périphériques, élévations secondaires sur rues intérieures (3), perspectives, photographies existantes proches et lointaines.

#### 1.2.4.3 Registre d'enquête

Deux registres d'enquête, comprenant 50 feuillets chacun déposés à la cité municipale, siège de l'enquête, et à la mairie de quartier de Bordeaux sud, paraphés par le commissaire enquêteur, ouverts pour le premier le vendredi 1<sup>er</sup> octobre 2021 par Mr Gilles ROBERT, commissaire enquêteur sur autorisation de la DDTM et pour le second ouvert le 15 septembre par Mr Olivier CAZAUX agissant en qualité de maire de quartier Bordeaux sud. Les deux registres ont été clos le 2 novembre 2021 par Monsieur Gilles ROBERT, commissaire enquêteur.

Les registres ont été déposés pendant toute la durée de l'enquête publique avec le dossier d'enquête complet à la cité municipale de Bordeaux et à la mairie de quartier de Bordeaux sud.

## II ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE

### 2.1 Désignation du commissaire enquêteur

Par décision n°E21000052/33 en date du 15/06/2021, la Présidente du Tribunal Administratif de BORDEAUX a désigné Monsieur Gilles ROBERT comme commissaire enquêteur pour réaliser l'enquête publique avec l'objet suivant : « demande de trois permis de construire pour la réalisation des îlots « Descas », « Saget » et « Terrasse du Méridien » entre la gare Saint Jean et le Pont Saint Jean sur la commune de Bordeaux ».

Une copie de la décision figure en pièce jointe D 3.

### 2.2 Modalités de l'enquête publique

#### 2.2.1 Préparation et organisation de l'enquête

Dès sa nomination, le commissaire enquêteur a rencontré Mr Frédéric KOZIMOR, chef de service au Service Aménagement Urbain de la DDTM de la GIRONDE le jeudi 8 juillet 2021 à 14H30. Au cours de cet entretien, Mr Kozimor a rappelé l'historique du projet objet de l'enquête publique et en a présenté au commissaire enquêteur les grandes lignes ainsi que les principaux acteurs et leur rôle.

#### 2.2.2 Rencontre avec l'autorité chargée du projet et reconnaissance terrain

Le mercredi 28 juillet 2021, à 11h00, le commissaire enquêteur a reconnu le site objet de l'enquête en présence de Mr Frédéric Bidault directeur MOD responsable du projet à la société APSYS, Mme Tiffanie Viaene directrice d'opérations à la société APSYS, Mr Joel Ornaghi, chargé de mission Conseil et mise en œuvre Procédures règlementaires auprès de l'Etablissement Public d'Aménagement. A cette occasion, le commissaire enquêteur a pu constater l'état de délabrement général du site, à l'exception du bâtiment de l'INSEE.

Il a ensuite participé avec les mêmes interlocuteurs à une réunion de présentation du projet à la Maison du projet Euratlantique. Lors de cette réunion, les précisions suivantes ont été apportées aux questions du commissaire enquêteur :

***« On arrive en fin de procédure d'un projet qui a été initié à partir de 2015. Les permis délivrés sont ceux qui seront exécutés mais, suite à l'avenant du 15 avril 2021, il y aura une procédure spécifique de modification des permis qui prendra en compte les modifications apportées, par exemple la modification du nombre de places de stationnement, ou encore le changement de destination de 2000m<sup>2</sup> qui basculeront de l'hébergement hôtelier en catégorie habitation.***

***Il n'y a pas d'associations identifiées contre le projet et très peu de riverains sont concernés...le site est en très mauvais état.***

***Il n'y a qu'un seul projet qui comprend trois demandes de permis de construire qui sont conçus comme un permis global ; dans chaque dossier il y a une notice chapeau qui est valable pour les trois, et une seule évaluation environnementale ; ils ont reçu un avis favorable à l'unanimité de la commission départementale d'aménagement commercial réunie le 23 septembre 2019. L'Enquête publique devait être organisée à la fin du 1<sup>o</sup> semestre 2020 ».***

### 2.2.3 Rencontre avec le maire de quartier de Bordeaux sud

Le commissaire enquêteur s'est rendu à la mairie de quartier de Bordeaux sud le mardi 14 septembre à 11h00 où il s'est entretenu avec Monsieur Philippe Labeyrie sur sa perception du projet et du dossier ainsi que sur les conditions concrètes du déroulement de l'enquête et des permanences, notamment en matière de réception du public, d'affichage et de publicité.

### 2.2.4 Reconnaissance à la cité municipale de Bordeaux le mardi 21 septembre 2021

Le commissaire enquêteur s'est rendu à la cité municipale de Bordeaux sud le mardi 21 septembre à 10h00, pour préciser avec Mme Virginie Bertrand responsable de l'accueil général le déroulement de l'enquête publique et vérifier l'affichage de l'avis d'enquête publique. Il s'est trouvé confronté à l'absence de correspondant chargé des enquêtes publiques à la Cité municipale, ce qui n'a pas été sans créer de difficultés d'organisation par la suite, notamment pour la mise en place de l'avis d'affichage, la réception du dossier et l'ouverture du registre.

## 2.3 Information du public

### 2.3.1 Mesures de publicité

La publicité a été effectuée selon la procédure prévue pour ce type d'enquête. Toutes les dispositions réglementaires ont été respectées.

#### Publicité légale (cf. pièces jointes D5 à D9)

Un premier avis d'enquête a été publié dans le journal SUD-OUEST le jeudi 16 septembre 2021 et dans le journal Les Echos Judiciaires Girondins le vendredi 17 septembre 2021.

Le même avis d'enquête a de nouveau été publié le jeudi 7 octobre 2021 dans le journal SUD-OUEST, ainsi que le vendredi 8 octobre dans Les Echos Judiciaires Girondins.

Ainsi, l'avis portant à la connaissance du public les indications figurant dans l'article 5 de l'arrêté du 13 septembre 2021, a bien paru 15 jours au moins avant le début de l'enquête et a bien été rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci, conformément à l'article R112.14 du Code de l'Environnement.

### Affichage

Ce même avis d'enquête, comme l'attestent le Maire de Bordeaux, le maire de quartier de Bordeaux sud, ainsi que l'huissier ayant procédé au contrôle de l'affichage sur le site du projet, a été affiché à la cité municipale de Bordeaux, à la mairie de quartier de Bordeaux sud, ainsi que sur le site objet de l'enquête publique du 18 ou 21 septembre 2021 au 2 novembre 2021 (cf. pièces jointes D 6, D7, D8). **Par contre l'avis d'enquête publique n'a pas été affiché à Bordeaux Métropole contrairement aux dispositions de l'alinéa 2 de l'article 5 de l'arrêté de la Préfète de la Gironde du 13 septembre 2021.**

L'affichage de l'avis d'enquête publique sur le site du projet a par ailleurs été réalisé par la société APSYS sur 5 points d'accès du public situés dans le périmètre du projet, tous visibles de la voie publique. Ces affiches sont restées en place du 18 septembre au 2 novembre inclus. Cet affichage a été vérifié sur place à 6 reprises les 16 septembre, 23 et 24 septembre, 30 septembre, 18 octobre, 21 octobre et 3 novembre par Maître Bérange Bernis, huissier de

justice 74 rue Georges Bonnac 33000 Bordeaux et transmis par courriel du 22 novembre 2021 adressé au commissaire enquêteur par le pétitionnaire.

#### Autres moyens d'information du public

La mairie de Bordeaux a affiché l'avis réglementaire d'information du public en affichage public sur le panneau d'information visible de l'extérieur de la Cité municipale.

La mairie de quartier de Bordeaux Sud a affiché l'avis d'information du public (sur papier blanc) sur la façade vitrée de la mairie d'où elle était visible de l'extérieur après avoir été déplacée à la demande du commissaire enquêteur.

L'avis d'enquête publique était également consultable sur le site internet des services de l'Etat en Gironde ([WWW.gironde.gouv.fr](http://WWW.gironde.gouv.fr)).

On peut donc affirmer que les habitants de la commune de Bordeaux ont eu la possibilité de recevoir l'information nécessaire et suffisante quant au déroulement de cette enquête publique.

#### 2.3.2 Modalités de consultation du public

Un dossier complet (tel que décrit à l'article 1.2.4), concernant l'enquête publique, a été mis à la disposition du public, du lundi 4 octobre 2021 au mardi 02 novembre 2021 inclus soit 30 jours consécutifs à la cité municipale de Bordeaux 4 rue Claude Bonnier, siège de l'enquête, et à la mairie de quartier de Bordeaux sud (6, cours de la Marne) aux heures habituelles d'ouverture des mairies.

De plus, le commissaire enquêteur était présent en vue de recevoir directement les avis, observations et propositions du public :

A la mairie de quartier de Bordeaux Sud,

- Le lundi 04 octobre 2021 de 13h à 17h30,
- Le mardi 12 octobre de 8h30 à 12h30,
- Le jeudi 28 octobre de 13h à 17h30.

A la cité municipale de Bordeaux, siège de l'enquête

- Le vendredi 08 octobre 2021 de 13h à 18h,
- Le mercredi 20 octobre de 13h à 18h,
- Le mardi 02 novembre de 13h à 18h.

#### 2.3.3 Registre d'enquête

A la cité municipale de Bordeaux et à la mairie de quartier de Bordeaux Sud où le dossier complet était consultable. Le registre d'enquête de la Cité municipale a été ouvert après accord de la DDTM par monsieur Gilles ROBERT commissaire enquêteur pour des raisons d'organisation, et à la mairie de quartier de Bordeaux Sud par le Maire de quartier.

Les deux registres d'enquête comportaient chacun 50 feuillets, non mobiles, numérotés et paraphés par le commissaire enquêteur.

A la fin de l'enquête, soit le 02 novembre 2021 et conformément à l'article 6 de l'arrêté du 1 septembre 2021 pris par la Préfète de la Gironde, les deux registres d'enquête ont été clos et signés par le commissaire enquêteur et, accompagné du dossier, remis en mains propres à celui-ci.

Le dossier d'enquête était également consultable sur le site internet des services de l'Etat en Gironde à l'adresse suivante [www.gironde.gouv.fr](http://www.gironde.gouv.fr), rubrique « publications », « publications légales », « enquêtes publiques et consultations du public ».

Le public pouvait transmettre ses observations

-par correspondance à l'attention du commissaire enquêteur à la Cité municipale Mairie de Bordeaux et à la Mairie de quartier Bordeaux Sud,

-par voie dématérialisée, sur le registre électronique à l'attention du commissaire enquêteur à l'adresse mail : <https://www.registre-numerique.fr/descas-saget-terrasse-du-meridien>.

-également par voie électronique à l'adresse : [descas-saget-terrasse-du-meridien@mail.registre-numerique.fr](mailto:descas-saget-terrasse-du-meridien@mail.registre-numerique.fr). Elles étaient consultables sur le site internet de la Préfecture pendant la durée de l'enquête.

Les observations pouvaient également être envoyées par correspondance à l'attention du commissaire enquêteur à la Cité municipale de Bordeaux, 4 rue Claude Bonnier 33077 Bordeaux, siège de l'enquête.

Enfin un accès gratuit au dossier était ouvert au public sur le poste informatique situé à la cité administrative -à l'accueil DDTM – 2, rue Jules Ferry- à Bordeaux aux jours et heures ouverts d'accueil du public.

#### 2.3.4 Déroulement de l'enquête

Dans les deux mairies (Cité municipale et mairie de quartier Bordeaux sud), le dossier était à disposition du public sur simple demande au service d'accueil.

L'enquête publique s'est déroulée sans incident, dans de bonnes conditions d'organisation malgré les mesures sanitaires liées au confinement et la relative inadaptation du site de la Cité Municipale à ce genre d'enquête selon le commissaire enquêteur, permettant aux personnes qui l'auraient souhaité d'être reçues dans des conditions identiques et de faire part de leurs observations et propositions dans les meilleures conditions.

#### 2.3.5 Envoi du procès-verbal de synthèse à l'issue de l'enquête

Conformément aux prescriptions de l'article 6 alinéa 1 de l'arrêté du 13 septembre 2021 de Madame la Préfète de la région Nouvelle Aquitaine, Préfète de la Gironde, le commissaire enquêteur a fait parvenir le vendredi 5 novembre 2021 par courriel (cf. annexe C1) au maître d'ouvrage la société APSYS un procès-verbal de synthèse valant prise de contact constatant la présence d'une contribution écrite de deux pages sur le registre papier de la mairie de quartier de Bordeaux Sud ainsi que l'inscription de 25 observations ou contributions sur le registre numérique ouvert pendant la durée de l'enquête. Dans ce même procès-verbal le commissaire enquêteur souhaitait obtenir une réponse à cinq questions demandant des précisions en réponse aux observations ou contributions. La société APSYS, porteur de projet, a répondu à cet envoi

le 22 novembre 2021 soit dans un délai de 17 jours (cf. annexe C9). Compte tenu de l'intérêt des réponses apportées aux questions posées, celles-ci ont été prises en compte par le commissaire enquêteur dans la partie IV Analyse des observations ci-après ainsi que dans ses conclusions. Ces réponses sont en encre bleue.

### III . Description du projet et analyse du dossier

#### 3.1 Objectifs du projet

L'Opération d'Intérêt National (OIN), Bordeaux Euratlantique prévoit, en accompagnement des besoins liés à l'arrivée de la ligne ferroviaire à grande vitesse entre Paris et Bordeaux, l'aménagement de 738 hectares de part et d'autre de la Garonne, sur le territoire des communes de Bordeaux, Bègles et Floirac. A terme ce projet prévoit l'accueil de 50000 habitants et de 30000 emplois. Il sera irrigué par la création de plus de 50 ha d'espaces verts au premier rang desquels les futurs parcs Eiffel et de l'Ars, la promenade des angéliques, les berges de la Garonne.

Deux ZAC sont en phase opérationnelle, celle de Garonne Eiffel sur les communes de Bordeaux et Floirac et **celle de Saint Jean Belcier**, déclarée d'utilité publique par arrêté préfectoral du 31 mars 2014, située au sud de Bordeaux autour de la gare Saint Jean. Cette dernière, située sur un périmètre initialement très morcelé et hétérogène de 145ha vise à développer une extension de l'hyper centre métropolitain autour de 7 quartiers mixtes : habitat, commerces, équipements, bureaux, logistique, artisanat et services métropolitains. **Le projet Bordeaux Saint-Jean, encore appelé secteur Saget, qui n'était pas prévu lors de la création de la ZAC, se situe dans le périmètre de la ZAC Saint Belcier.**

Le secteur Saget, cadre de la présente enquête, constitue un secteur stratégique important, du fait de son positionnement à l'entrée de Bordeaux, de la proximité de la gare Saint Jean avec l'arrivée de la ligne Bordeaux Paris à très grande vitesse et de sa situation à l'interface de la ville de pierre, des berges de la Garonne et du château Descas. La réflexion sur ce secteur, artificialisé, en très grande partie composé d'emprises non bâties, de constructions très dégradées voire délabrées et vétustes ainsi que de friches, est porté depuis plusieurs années par l'établissement public d'aménagement de Bordeaux Euratlantique (EPABE).

Le projet, réalisé par le groupe APSYS, a fait l'objet de plusieurs évolutions significatives, validées par le conseil d'administration de l'EPABE le 20 janvier 2021 et traduites dans un avenant contractuel signé le 15 avril 2021 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 d'aménagement de ce secteur s'étend sur une superficie de 3,8 ha sur la commune de bordeaux « ville de pierre ».

**Son intérêt général repose sur trois nécessités :**

- 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 et le fleuve.**

**Le projet Saint Jean » (ou Saget) a pour objectifs de :**

**Recentrer en renforçant et dynamisant l'hypercentre métropolitain  
Relier Bordeaux Sud et le centre-ville,  
Créer une nouvelle centralité mixte et connectée.**

Ce nouveau quartier développera environ 67332m<sup>2</sup>de surface de plancher de logements, commerces/activités, bureaux et hôtels, auxquels seront associés du stationnement en sous-sol. La programmation prévisionnelle se répartit comme suit selon les données du dossier

6469 m<sup>2</sup> de surface de plancher de bureaux,

11269 m<sup>2</sup> de surface de plancher d'hébergement hôtelier

45697 m<sup>2</sup> de surface de plancher de commerces

3897 m<sup>2</sup> de surface de plancher de logements dont 35% de logements sociaux

1000 places de stationnement pour les véhicules à moteur et environ 1300m<sup>2</sup> pour les vélos.

Ce projet prévoit par ailleurs de connecter la gare Saint Jean à la Garonne et le centre historique de Bordeaux aux quartiers de Belcier et Paludate. Il a aussi pour objectif de renforcer la trame viaire en créant une voie supplémentaire réservée aux mobilités douces (piétons et cyclistes) (le Méridien).

Le commissaire enquêteur observe que ce projet se caractérise par une large place faite au secteur tertiaire (bureaux, hôtels et commerces).

Ce projet s'articule autour de trois éléments :

Le Méridien, voirie piétonne représentant une liaison orientée nord-sud qui donne à voir la Garonne depuis la gare.

Le quartier du Méridien, comprenant les îlots Saget, Tauzia, Descas et Paludate qui représentent une programmation mixte urbaine avec des surfaces de logements, des surfaces de bureaux, des surfaces de commerces, des surfaces d'hébergement hôtelier, des surfaces de restaurations, des services à la personne et des terrasses extérieures.

Les terrasses du Méridien, dont les objectifs principaux sont d'intégrer le projet à la continuité des quais avec un traitement paysager du parvis et des terrasses associées et de générer des flux importants pour tout le quartier.

Le projet entraînera la démolition totale ou partielle des bâtiments existants. Tous les éléments du site d'étude seront démolis à part quelques façades remarquables en pierre qui seront conservées en place ou déplacées à l'identique.

Le projet repose sur le dépôt de trois permis de construire assortis d'une étude d'impact, conformément aux articles L122-1 et suivants et R122-5 du code de l'environnement.

## 3.2 Analyse du dossier soumis à l'enquête publique

### 3.2.1 Avis du commissaire enquêteur sur le dossier

Pour le commissaire enquêteur le dossier d'enquête soumis à l'enquête publique, produit sous la direction de la société APSYS, 28-32 avenue Victor Hugo 75116 Paris est **complet sur le plan de la forme** et comprend conformément aux articles R-122-2 et R122-5 du code de l'environnement, une étude d'impact assortie d'un résumé non technique et d'une description du projet.

Le commissaire enquêteur constate les bonnes lisibilité et accessibilité du dossier pour le public malgré son volume important à assimiler (513 pages pour le volume 1 et l'étude d'impact et près du double pour le volume 2 qui comprend l'étude de faisabilité sur le potentiel de développement en énergies renouvelables). Il regrette toutefois l'absence de synthèses partielles permettant tout au long de l'étude de mettre en évidence les points importants à retenir et faciliter ainsi la lecture du dossier.

En plein accord avec l'analyse faite sur cette étude par l'autorité environnementale, le commissaire enquêteur constate que **l'étude d'impact est en tous points conforme aux dispositions de l'article R122-5 du code de l'environnement**. S'appuyant sur de nombreuses notes techniques et documents illustrés (186 figures, 42 tableaux, 13 annexes), elle est très complète, relativement claire dans son ensemble, et comprend notamment un résumé non technique, une description du projet, une description des incidences notables que le projet est susceptible d'avoir sur l'environnement, une description des solutions de substitution raisonnables, ainsi que les mesures d'évitement, réduction et compensation prévues par le maître d'ouvrage.

**Sur le fond**, le dossier mis à l'enquête publique est complet, bien documenté, bien argumenté et abondamment illustré avec de nombreuses photos, cartes, plans, figures, correspondant bien à la réalité du terrain qu'a pu observer le commissaire enquêteur lors de sa reconnaissance sur le terrain le 28 juillet 2021.

Toutefois le commissaire enquêteur **s'interroge sur le fait que les permis en cours d'instruction, sur lesquels porte l'étude d'impact, et donc l'enquête publique, ont été déposés antérieurement aux évolutions programmatiques du projet objet de l'avenant du 20 janvier 2021 entre l'EPABE et la société APSYS.**

Cet avenant au projet a été validé par le conseil d'administration de l'EPA Euratlantique lors de sa séance du 20 janvier 2021. Le commissaire enquêteur a demandé à ce qu'il soit joint au dossier d'enquête publique ce qui a été refusé par l'EPA Bordeaux Euratlantique au motif que cet avenant « est une pièce contractuelle privée, qu'il n'est donc pas possible de mettre à disposition du public pendant une enquête ». Néanmoins a été transmis par message du 31 août 2021 du chargé de mission Procédures règlementaires de l'EPA Bordeaux Euratlantique au commissaire enquêteur, à titre d'information, « le communiqué de presse de la mairie de Bordeaux, faisant suite à un conseil d'administration de l'EPA (20 janvier 2021) dédié au projet Saget, expliquant le contexte et explicitant les évolutions qui seront apportées dans le projet et qui ont été contractualisées dans l'avenant sus-mentionné » (cf. annexe C5). Le contrôleur externe de l'EPA (le contrôleur général économique et financier du ministère de l'économie et des finances) a validé le principe de cet avenant le 8 avril 2021 ce qui a permis à l'EPA de le signer. Par ailleurs, « le strict respect de ces évolutions programmatiques » conditionne, comme on va le voir ci-après, l'avis favorable émis par le conseil de Bordeaux Métropole et le conseil municipal de la ville de Bordeaux. L'EPABE et la ville de Bordeaux ont prévu que ces

évolutions programmatiques fassent « l'objet de versions modificatives afin d'en traduire le contenu », donc 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.

Les évolutions programmatiques prévues dans l'avenant sont les suivantes :

En matière de programmation urbaine et paysagère

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 ha qui prendra vie en amont des programmes immobiliers : le jardin Descas, qui accueillera un périmètre de 1200m<sup>2</sup> dédiés à des projets d'agriculture urbaine.

La place réservée au stationnement sera à terme limitée à 500 places (au lieu de 1000).

En matière de programmation commerciale, tertiaire et d'habitat

36 697 m<sup>2</sup> de surfaces commerciales (au lieu de 45 697) dont 22855 réellement nouvellement créées,

6400 m<sup>2</sup> de bureaux (identique)

6100 m<sup>2</sup> de logement contre 3897m<sup>2</sup> prévus précédemment

9000m<sup>2</sup> d'hébergements hôteliers contre 11269 auparavant

1000m<sup>2</sup> de surface dédiée à l'économie sociale et solidaire et 1000m<sup>2</sup> disponibles par droit de préférence en faveur de la ville de Bordeaux

une maison des associations (700 à 800 m<sup>2</sup>) viendra compléter l'offre et bénéficiera d'une garantie de prise à bail par la ville de Bordeaux.

**Le commissaire enquêteur n'a pas les compétences juridiques pour juger de la validité juridique de cette procédure qui dans une première approche ne s'applique qu'à « des changements mineurs sur la construction, sans remettre en cause la conception générale du projet ». Il semble au commissaire enquêteur que les modifications envisagées ne remettent pas en cause la conception générale du projet : diminution du nombre de places de stationnement, diminution des surfaces, pas d'extension du périmètre du projet, vigilance sur les impacts en termes de gestion des chantiers, matériaux et techniques utilisés participant à la lutte contre les changements climatiques, technique de remploi de la pierre et sauvegarde des façades.**

**Par ailleurs le commissaire enquêteur constate d'une part que ces évolutions, qu'il partage pour sa part, vont dans le sens des recommandations par l'autorité environnementale ou encore par l'architecte des bâtiments de France, d'autre part qu'elles sont intégrées positivement par le maître d'ouvrage dans son mémoire en réponse à l'avis de l'Ae et pour partie prises en compte dans l'étude d'impact.**

Enfin, le commissaire enquêteur a pu constater tout au long de cette enquête la bonne volonté, le sérieux et la disponibilité du pétitionnaire à répondre à toutes les questions qui lui étaient posées, son engagement motivé dans la réussite de son projet et à respecter au mieux les enjeux environnementaux dans l'élaboration de son projet.

### 3.2.2 Avis des Personnes publiques associées (PPA) et des services de l'Etat

La composition finale du dossier soumis à enquête publique a été fixée en comité de direction de la DDTM de Gironde tenu le 14 septembre 2021 « confirmant que seuls les avis obligatoires (**avis de l'AE, réponse à l'avis de l'AE**) **ainsi que les délibérations de Bordeaux Métropole et de la ville de Bordeaux** seront joints au dossier d'enquête publique » (cf. message du 14/09 2021). Cette composition a été confirmée au commissaire enquêteur le mercredi 29 septembre par message de l'adjoint au chef de service -chef d'unité de la DDTM33/SPE/Protection environnement et sites.

Le commissaire enquêteur avait demandé à ce qu'au moins l'avis de l'Architecte des bâtiments de France soit joint au dossier. Ce point n'a pas été accepté (cf. paragraphe ci avant) et cet avis n'a donc pas été intégré dans le dossier soumis à la consultation du public.

Néanmoins le commissaire enquêteur a pu se le procurer (cf. annexe C4) et considère que même si celui-ci ne peut être retenu dans la procédure, il est intéressant d'en connaître les conclusions d'autant qu'il porte sur un projet situé dans la « ville de pierre » inscrite sur la liste du patrimoine mondial de l'UNESCO, notamment par l'unité de son expression urbanistique et architecturale.

Dans le cadre de l'instruction de la demande d'autorisation environnementale et conformément à la réglementation, le projet a été soumis pour avis à l'Architecte des bâtiments de France qui, dans sa réponse du 3 novembre 2020, a « **donné son accord assorti de prescriptions** », concernant la prise des mesures techniques nécessaires à la bonne préservation des façades ou à leur bon remontage dans le cadre du maintien ou du démontage pour emploi des façades en pierre de taille les plus remarquables, le traitement plus sobre des attiques la palette d'intervention sur ces niveaux supérieurs devant être réduite à quatre types au lieu des huit envisagés, la limitation des insertions à la côte altimétrique de 22m la seule autorisée pour des raisons d'insertion urbaine, la préservation des ambitions affichées sur le PC en termes de qualité et de matérialité des façades et de traitement paysager, la pose d'enseignes commerciales soumise à autorisation préalable et qui devra se limiter aux seules parties basses de la construction.

**Ces points ont été pris en compte par le maître d'ouvrage et intégrés dans l'étude d'impact comme le montre le tableau ci-après réalisé par celui-ci à la demande du commissaire enquêteur.** Le commissaire enquêteur s'étonne toutefois comme l'ABF de l'absence de panneaux solaires dans le projet et plus généralement de recours à la production d'électricité photovoltaïque. Le maître d'ouvrage en indique la raison : « *compte tenu des ambitions de performances environnementales (bilan carbone, réduction des consommations énergétiques) et de l'enjeu de préserver des toitures dans le respect des typologies de toitures existantes, il a été fait le choix, comme souhaité par la ZAC afin de diminuer les consommations de 20 à 30% au regard de la réglementation thermique 2012, de recourir au réseau de chaleur urbaine (à 90% alimenté en Energies Renouvelables ou ENR) plutôt qu'à des panneaux solaires* » et réprécise dans sa réponse à l'avis de l'Ae que « *le recours à l'énergie photovoltaïque n'est finalement pas apparu compatible avec l'écriture et la morphologie urbaine développée pour le projet.* ».

S'il en comprend les raisons, ce point, souligné par l'Ae dans son avis, pourrait être réétudié chaque fois que possible dans la mesure où ce procédé, jugé pertinent du point de vue technique et économiquement avantageux, surtout dans « un département parmi les plus ensoleillés de France » (étude d'impact page 133), peut avantageusement, en termes d'efficacité, de coût et de développement durable, fournir un appoint en énergie propre non négligeable.

PC Z0520 et PC Z0522

<b>Prescriptions</b>	<b>Suivi APSYS</b>
Maintien in-situ ou démontage pour réemploi des façades en pierre de tailles. Il est rappelé que toutes les mesures techniques nécessaires à leur bonne préservation ou à leur bon remontage devront être prises : étrésolement des baies, étalement des murs, démontages précautionneux, numérotage de chaque bloc, stockage sécurisé...	La PC4 indique un principe de maintien provisoire. Conformément à l'avis de l'ABF et aux engagements pris avec l'EPA Euratlantique (cf protocole), ces prescriptions seront prises en compte dans les études plus détaillées du projet puis la constitution des dossiers Marché.
Attiques : Les attiques seront traitées plus sobrement : la palette d'intervention sur ces niveaux supérieurs devant ainsi être réduite à quatre types au lieu des huit envisagés.	Les pièces du dossier déposé en substitution (donc présentes dans le dossier soumis à enquête) ont été revues pour prendre en compte la prescription. Le dossier présente 4 typologies d'attique que sont : les attiques vitrés, les attiques végétalisés, les attiques zinc et les attiques minéraux
Panneaux Solaires : Il est troublant de constater qu'un programme neuf d'une telle importance ne propose pas un seul m <sup>2</sup> de panneaux solaires	Compte tenu des ambitions de performances environnementales (bilan carbone, réduction des consommations énergétiques) et de l'enjeu de préserver des toitures dans le respect des typologies de toitures existantes, il a été fait le choix de recourir au réseau de chaleur urbaine (à 90% alimenté en ENR) plutôt qu'à des panneaux solaires.
En phase chantier : il faudra veiller à ce que les ambitions affichées sur le PC, en termes de qualité et de matérialité des façades et de traitement paysager soient maintenues et ne fassent pas les frais de réductions budgétaires.	Les prototypages de façades seront l'objet d'une information et validation de leur part de la part de l'EPABE en concertation avec l'ABF.
Enseignes : La pose d'enseignes commerciales est soumise à autorisation préalable et devra se limiter aux parties basses des constructions. Aucune enseigne ne saurait être autorisée en partie haute.	La pose d'enseigne fera l'objet d'un dossier de demande spécifique.

PC Z0521

<b>Prescriptions</b>	<b>Suivi APSYS</b>
Hauteur : Les nouvelles insertions transmises font état d'une cote altimétrique de 24m alors que sur les	Considérant le niveau futur de cote de seuil de l'espace public à 5.50m NGF, le point le plus

élévations cette cote est de 22m. Seule cette dernière mesure saurait être autorisée pour d'évidente raisons d'insertion urbaine.	haut du projet est bien sous la cote de 22m (+27.26 NGF)
Plantation : Vu le volume des fosses de plantation, il y a fort à parier que la généreuse canopée visible sur les perspectives ne se réduise in fine qu'à des sujets au développement bien moins important.	Les épaisseurs de terre prévues permettent bien la reprise d'arbre de grand développement (zones d'épaisseur > 1m).
En phase chantier : il faudra veiller à ce que les ambitions affichées sur le PC, en termes de qualité et de matérialité des façades et de traitement paysager soient maintenues et ne fassent pas les frais de réductions budgétaires.	Les prototypages de façades seront l'objet d'une information et validation de leur part de la part de l'EPABE en concertation avec l'ABF.
Enseignes : La pose d'enseignes commerciales est soumise à autorisation préalable et devra se limiter aux parties basses des constructions. Aucune enseigne ne saurait être autorisée en partie haute.	La pose d'enseigne fera l'objet d'un dossier de demande spécifique

Projet Bordeaux Saint Jean – Synthèse par le maître d'ouvrage des Avis ABF à la date du 03/11/2020

### 3.2.3 Avis de Bordeaux Métropole et de la ville de Bordeaux

L'article R181-38 du code de l'environnement prévoit que « *dès le début de la phase d'enquête publique, le préfet demande l'avis du conseil municipal des communes mentionnées au III de l'article R. 123-11-ici la ville de Bordeaux - et des autres collectivités territoriales - l'EPABE de Bordeaux Métropole-, ainsi que de leurs groupements, qu'il estime intéressés par le projet, notamment au regard des incidences environnementales notables de celui-ci sur leur territoire. Ne peuvent être pris en considération que les avis exprimés au plus tard dans les quinze jours suivant la clôture de l'enquête publique* ». Le commissaire enquêteur constate que l'EPABE de Bordeaux Métropole et la commune de Bordeaux **ont émis, dans les délais prescrits, un avis favorable en termes identiques à l'étude d'impact des trois permis de construire du secteur « Saget »** déposée par la société APSYS assorti de recommandations identiques avec toutefois deux recommandations complémentaires ajoutées par la ville de Bordeaux, qui complètent les recommandations émises dans l'avis de L'EPA Bordeaux Métropole, relatives au respect de **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, **et à la réalisation effective de la maison des associations et des surfaces dédiées à l'économie sociale et solidaire qui devront bénéficier de prix de sortie et de loyers garantissant l'adéquation effective aux destinations recherchées.**

#### 3.2.3.1 Avis de Bordeaux Métropole

**Le conseil de Bordeaux Métropole**, par délibération du mardi 9 juillet 2021 (cf. annexe C 8 extrait du registre des délibérations du conseil de Bordeaux Métropole en date du 9 juillet 2021), a émis à la majorité moins une voix un **avis favorable à 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,

-les techniques de remploi 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 en matière de déchets de terre excavées,

-la traduction des orientations en matière de places de stationnement devra être réalisée afin de diminuer leur part de 50%.

### 3.2.3.2 Avis de la ville de Bordeaux

**Le conseil municipal de Bordeaux**, par délibération du mardi 13 juillet 2021 (cf. annexe C 7 extrait du registre des délibérations du conseil municipal de Bordeaux en date du 13 juillet 2021), a émis à la majorité moins un vote contre (groupe Bordeaux en luttés) et deux abstentions (groupe Renouveau Bordeaux et groupe Communiste) un **avis favorable à 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 remploi 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 en matière de déchets de terre excavées,

-la traduction des orientations en matière de places de stationnement devra être réalisée 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.**

**Le commissaire enquêteur constate que les deux avis émis par Bordeaux métropole et la ville de Bordeaux sur le projet sont favorables sous réserve toutefois du strict respect des évolutions programmatiques votées en janvier 2021 au sein du conseil d'administration de l'EPABE, puis consignées dans l'avenant au protocole EPA/Apsys signé le 15 avril 2021, dont le commissaire enquêteur n'a pas pu obtenir une copie.**

**Le commissaire enquêteur rappelle** les évolutions programmatiques, déjà évoquées dans la partie précédente, prévues dans l'avenant :

En matière de programmation urbaine et paysagère

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 ha qui prendra vie en amont des programmes immobiliers : le jardin Descas, qui accueillera un périmètre de 1200m<sup>2</sup> dédiés à des projets d'agriculture urbaine.

La place réservée au stationnement sera à terme limitée à 500 places (au lieu de 1000).

En matière de programmation commerciale, tertiaire et d'habitat

36 697 m<sup>2</sup> de surfaces commerciales (au lieu de 45 697) dont 22855 réellement nouvellement créées,

6400 m<sup>2</sup> de bureaux (identique)

6100 m<sup>2</sup> de logement contre 3897m<sup>2</sup> prévus précédemment

9000m<sup>2</sup> d'hébergements hôteliers contre 11269 auparavant

1000m<sup>2</sup> de surface dédiée à l'économie sociale et solidaire et 1000m<sup>2</sup> disponibles par droit de préférence en faveur de la ville de Bordeaux

une maison des associations (700 à 800 m<sup>2</sup>) viendra compléter l'offre et bénéficiera d'une garantie de prise à bail par la ville de Bordeaux.

Par ailleurs le pilotage du projet est renforcé par

la création d'un comité d'enseignes réunissant d'une part les représentants des chambres de commerce et d'industrie, des métiers 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 commissaire enquêteur rappelle que ces évolutions, qui font l'objet protocole signé par toutes les parties valant contrat d'engagement, n'ont pas été intégrées au dossier d'enquête publique. Le public n'a donc pas pu se prononcer sur ces modifications qui feront l'objet de permis de construire modificatifs « *comme il est couramment d'usage pour des projets d'envergure soumis à étude d'impact et enquête publique afin d'intégrer les adaptations* » (délibération du conseil de Bordeaux métropole du 9 juillet 2021 page 4).

**Ces évolutions ayant été acceptées par toutes les parties, le commissaire enquêteur considère qu'elles ne remettent pas en cause la conception générale du projet qui a pour objectif majeur la requalification d'un « quartier peu qualifié et peu lisible composé en très**

*grande partie d'emprises non bâties et de constructions dégradées* », , mais qu'au contraire elles le valorisent et peuvent être considérées comme des évolutions positives avec la diminution de moitié de l'offre de places de stationnement, la diminution des surfaces bâties, l'absence d'extension du périmètre du projet, la vigilance sur les impacts en termes de gestion des chantiers, matériaux et techniques utilisés participant à la lutte contre les changements climatiques, la technique de remploi de la pierre et sauvegarde des façades.

Par ailleurs, le commissaire enquêteur constate d'une part que ces évolutions, qu'il partage pour sa part, font l'objet de recommandations de l'autorité environnementale ou encore de l'architecte des bâtiments de France, d'autre part qu'elles sont intégrées positivement par le maître d'ouvrage dans son mémoire en réponse à l'avis de l'Ae, mais aussi qu'elles correspondent à de nombreuses demandes similaires du public dans ses observations ou contributions faites notamment sur le registre numérique.

Pour sa part, le commissaire enquêteur regrette l'absence de représentants d'habitants du quartier au sein du comité d'enseignes et du comité de suivi du projet permettant à la fois une meilleure information des habitants du quartier comme du maître d'ouvrage, mais surtout la prise en compte des avis ou des suggestions ou demandes des mêmes habitants directement concernés par les aménagements réalisés. Il y voit là un facteur d'adhésion au projet et d'implication des habitants du quartier dans sa mise en oeuvre.

A ces conditions qui pour le commissaire enquêteur valent réserve, le commissaire enquêteur retient l'avis favorable émis par le conseil de Bordeaux métropole et le conseil municipal de la ville de Bordeaux.

#### 3.2.4. Analyse de l'avis délibéré de la Mission régionale d'autorité environnementale de la région Nouvelle Aquitaine en date du 26 août 2020 (33 pages) (article L 122-1 et suivants du Code de l'environnement)

Saisie par la Préfète de la Gironde le 3 juin 2020, la Mission régionale d'autorité environnementale a transmis son avis en date du 26 août 2020 (cf. Annexe C2) et l'a publié sur son site. Cet avis a été intégré dans le dossier soumis à la consultation du public. Il a par ailleurs fait l'objet d'une réponse écrite de la part du maître d'ouvrage, la société APSYS en date du 29 juillet 2021, mis à la disposition du public sur son site avant l'ouverture de l'enquête publique, conformément aux articles L122-1 V et aux articles L123-2 et L123-19 du code l'environnement.

#### Analyse des enjeux

**Les principaux enjeux environnementaux relevés par la MRAe sont l'intégration paysagère d'ensemble bâtis en proximité immédiate de la ville historique ; les conditions de circulation et les nuisances associées (bruit et qualité de l'air, ainsi que les nuisances vibratoires liées à la proximité de la gare et au tramway) ; la place faite à la nature en ville ; les phénomènes d'îlots de chaleur urbains ; la non-aggravation du risque inondation ; en phase travaux, les nuisances (bruit, poussières), les trafics et la gestion des terres polluées.**

La MRAe considère que l'étude d'impact souligne à juste titre la nécessité de réhabiliter un quartier présenté comme « peu qualifié et peu lisible », ainsi qu'a pu le constater le commissaire enquêteur, en dépit de son positionnement stratégique entre la ville historique et la gare ainsi

que la volonté du maître d'ouvrage de s'intégrer avec modernité dans la continuité de la « ville de pierre ». Néanmoins elle juge que celle-ci n'intègre que partiellement l'analyse des incidences des aménagements dits « d'interface » (voirie, aménagement des berges) pourtant structurants pour le quartier. Par ailleurs bien que le projet immobilier constitue une composante à part entière de la ZAC, l'étude d'impact se contente de vérifier qu'il répond à ses grandes orientations, mais ne permet pas d'apprécier à l'échelle de la ZAC les conséquences des modifications qu'il engendre. De même l'AE regrette des rédactions trop souvent approximatives qui identifient insuffisamment les engagements du maître d'ouvrage.

Les recommandations de l'Ae, au nombre de 29 dont certaines regroupant plusieurs thématiques, concernent de manière synthétique :

-la mise à jour de l'état des lieux de réalisation de la ZAC, en particulier dans le secteur gare en proximité de Bordeaux Saint Jean et de ses intentions d'aménagement, ainsi que la présentation de la stratégie retenue par l'EPA concernant l'implantation des surfaces commerciales et les équilibres entre centre et périphérie. Sur ces points, l'Ae recommande de justifier les écarts par rapport à la programmation de la ZAC en particulier pour les surfaces commerciales (au minimum quadruplement de la surface commerciale par rapport à ce qui était prévu), et de présenter de manière précise la stratégie retenue par l'EPA concernant leur implantation et les équilibres entre centre et périphérie à partir du constat d'un déséquilibre persistant entre l'hypercentre métropolitain, dont fait partie Bordeaux Saint Jean, et la périphérie au profit de cette dernière et qui n'est pas explicitée par l'étude d'impact. Elle recommande encore de présenter les options étudiées concernant les aménagements d'interface structurants pour le projet immobilier BSJ, notamment la restructuration du quai de Paludate, ainsi que de joindre au dossier une synthèse des résultats des diverses consultations du public sur le projet BSJ ou son insertion dans la ville telles que concertation préalable, enquête de mise en compatibilité du PLUI.

-les compléments d'investigation nécessaires sur la population, notamment compte tenu des nuisances qui pourront être générées par les travaux, les bâtiments et les activités pour le site d'étude, jugées insuffisantes, sur les sols pollués en précisant les modalités retenues pour la réalisation d'investigations complémentaires de la qualité des sols en incluant une analyse des risques de présence de gaz et sur les risques sanitaires associés, l'efficacité des mesures de protection prévues ;

-en phase chantier, les modalités de transport des matériaux, notamment l'évacuation des déchets et la réduction des nuisances associées ;

-les aménagements prévus à visée écologique, d'intégration paysagère et pour faire face aux phénomènes d'îlots de chaleur urbains dans le périmètre rapproché du projet BSJ; la réduction du nombre de places de stationnement prévues, en complétant les informations chiffrées sur l'offre de stationnement actuelle, afin que le projet immobilier Bordeaux Saint Jean réponde aux objectifs métropolitains de maîtrise de l'usage de la voiture avec l'augmentation des parts modales pour le vélo et pour les transports en commun ;

-les niveaux sonores au droit des bâtiments sur les voies existantes et des terrasses du Méridien ; à cet égard l'Ae recommande de justifier la qualification de l'ambiance acoustique du site d'étude au regard des considérations les plus favorables aux futurs habitants du site et aux habitants limitrophes actuels, ainsi que sur la qualité de l'air au sein et à proximité du projet dont il convient de présenter précisément la situation ;

-la précision des informations fournies pour les émissions de gaz à effet de serre de la phase exploitation dans l'aire d'étude rapprochée et à l'échelle de la ZAC et de celles relatives

aux mesures de réduction correspondantes, en précisant les objectifs en matière d'atténuation et d'adaptation au changement climatique au niveau régional et métropolitain ;

-le choix des mesures de suivi et leur adaptation aux enjeux ;

-la pérennité de la gestion des différents espaces et ouvrages.

Pour l'Ae, l'étude d'impact est d'accès facile. Toutefois certains aspects ne sont pas ou trop peu développés. Tout d'abord elle constate que cette étude d'impact devrait être celle de la ZAC à laquelle le projet immobilier Bordeaux Saint Jean (BSJ) appartient ainsi que le précise l'article L122-1-1 du code de l'environnement. Or l'étude d'impact fournie ne concerne que le seul projet immobilier BSJ. Ainsi le dossier ne permet pas aisément de distinguer ce qui incombe à l'EPA de ce qui incombe au maître d'ouvrage du projet. De plus l'analyse est trop ciblée sur les seuls îlots bâtis et les voies internes et n'inclut que partiellement les aménagements dits d'interface sous maîtrise d'ouvrage de l'EPA (aménagements de la tête du pont Saint Jean, des berges de la Garonne et des voiries du quartier Saint Jean). Par ailleurs l'Ae relève une incertitude sur la mise en œuvre des mesures d'évitement et de réduction, des solutions étant évoquées sans toujours mentionner explicitement si elles sont retenues ou renvoyant à des études complémentaires. Elle considère qu'il ne s'agit donc pas de réels engagements à ce stade.

L'Ae recommande de consolider l'étude d'impact en mettant à la disposition du lecteur les documents de référence nécessaires, notamment le cahier des charges de la ZAC et les études concernant le dimensionnement du stationnement, la pollution des sols, l'hydraulique, les trafics, l'acoustique, l'aérodynamique et les émissions de gaz à effet de serre. Elle recommande également de compléter l'analyse fournie en prenant en compte le contenu du cahier des charges de la ZAC et si nécessaire en mettant à jour les études mentionnées.

Elle recommande encore de présenter les termes de la charte de transformation durable de l'OIN, citée à plusieurs reprises, effectivement applicables au projet immobilier BSJ.

Pour ce qui concerne le risque inondation, l'Ae relève que les informations utilisées dans l'étude intègrent bien les éléments de connaissance de l'aléa tels qu'ils sont aujourd'hui mobilisés par les services de l'Etat pour la révision en cours du PPRI. Le projet immobilier BSJ n'est pas inondable pour la crue centennale et est en dehors de la bande de sur-aléa identifiée en arrière des protections, mais se trouve dans le champ de la crue exceptionnelle, essentiellement en aléa faible et en aléa modéré sur une partie de l'îlot Terrasse du Méridien.

Pour ce qui concerne la biodiversité, le patrimoine naturel et architectural, le projet BSJ est limitrophe de la Garonne classée en zone spéciale de conservation au titre de Natura 2000, axe de migration de poissons amphihalins. Il est considéré sans impact significatif sur la biodiversité. Par contre il est inclus dans le périmètre de protection de plusieurs monuments historiques avoisinants et requiert à ce titre l'avis de l'Architecte des bâtiments de France. Les enjeux relatifs au classement de la ville de Bordeaux sur la liste du patrimoine mondial de l'UNESCO sont considérés comme « importants à prendre en compte » notamment et par des bâtiments de style, de hauteur et d'échelle cohérents avec le respect de la ville de pierre.

## Analyse des incidences du projet BSJ et des mesures d'évitement, de réduction et de compensation de celle-ci

### Phase travaux

L'étude d'impact BSJ conclut à des incidences résiduelles positives (après mesures) pour toutes les thématiques et ne propose pas de mesures de compensation. Cette appréciation, selon l'Ae, apparaît sous-estimer les incidences notamment pour le climat, les déplacements et les nuisances qui en découlent (bruit, vibrations, pollution). Le tableau de synthèse qui récapitule les incidences brutes et résiduelles est incomplet : seuls les effets positifs y sont relevés.

Dès lors l'Ae recommande de spécifier les mesures envisagées pour limiter les nuisances du chantier notamment vis-à-vis des riverains immédiats du projet BSJ et les modalités d'information et de concertation envisagées.

Elle recommande en outre, pour lever les incertitudes, de produire les résultats de l'étude géotechnique annoncée dans l'étude, de présenter les principes constructifs arrêtés, de justifier les débits et volumes de pompage attendus pour la création des niveaux souterrains et de confirmer la capacité du réseau collectif pour les recevoir

Pour ce qui concerne la gestion des terres polluées et les effets du chantier sur les trafics routiers, l'Ae recommande de présenter les modalités spécifiques de suivi du chantier à mettre en place pour assurer la gestion des sols pollués, de préciser les mesures de substitution prévues compte tenu de l'absence de recours à la plateforme Noé et d'indiquer si des alternatives à la voie routière ont été envisagées pour le transit des matériaux, de quantifier les flux routiers générés par la réalisation des différentes phases du chantier. Elle recommande encore conjointement à l'EPA Bordeaux Euratlantique et au maître d'ouvrage de prévoir durant la phase chantier une mutualisation de la gestion des circulations des engins (circuits, zone d'attente, etc..) et plus largement des plans de déplacement routiers, vélos et piétons.

L'Ae constate que la seule mesure de réduction proposée est le réemploi des façades prévu dans le projet avec une réduction des émissions de la phase chantier estimée à 5,6%.

Les mesures d'atténuation des impacts sur la biodiversité sont adaptées aux enjeux. Les replantations prévues ainsi que l'importance globale des surfaces végétalisées permettent de conclure à un impact positif. Mais pour l'Ae l'efficacité en termes de lutte contre les îlots de chaleur urbain n'est pas démontrée.

### Phase exploitation

L'Ae recommande aux gestionnaires des espaces publics et privés de démontrer leur maîtrise dans la durée du devenir des terres polluées maintenues en place et de préciser, compte tenu des dispositions minimalistes envisagées, les mesures de protection de la santé humaine effectivement prévues et leur efficacité sur la durée d'usage des bâtiments ou à défaut d'éviter de recourir aux solutions de confinement de matériaux non inertes sous les espaces verts.

L'Ae constate que pour ce qui concerne la gestion des eaux pluviales, la mise en œuvre de trois bassins de rétention et de régulation sous bache devrait conduire à une amélioration de la situation actuelle.

Pour ce qui concerne les incidences du projet sur le risque inondation, l'Ae recommande d'explicitier les conséquences du maintien de la trémie dans le prolongement du boulevard urbain notamment sur la circulation des véhicules motorisés et la réhabilitation écologique et paysagère des berges de la Garonne, et de fournir une vue projetée du résultat.

En matière de biodiversité et paysages, l'Ae recommande d'établir un état précis des aménagements prévus à visée écologique, d'intégration paysagère et de réduction des phénomènes d'îlot de chaleur, une présentation des résultats attendus, ainsi que des engagements pris pour en garantir la pérennité. Leur compatibilité au regard des nécessaires économies de la ressource en eau devra aussi être regardée.

Pour l'Ae les conclusions sur l'absence d'incidences du projet immobilier BSJ sur le site Natura 2000 n'appellent pas d'observations.

Pour ce qui concerne les consommations énergétiques, l'Ae recommande de préciser les intentions concernant le recours à l'énergie photovoltaïque, identifiée comme pertinente du point de vue technique et économique, mais uniquement présentée comme une possibilité.

Pour ce qui concerne les émissions de gaz à effet de serre, l'Ae recommande de compléter les informations fournies pour les émissions de gaz à effet de serre de la phase exploitation et de corriger celles relatives aux mesures de réduction correspondantes, et de préciser dans quelle mesure le projet immobilier BSJ contribue à l'atteinte des objectifs nationaux, régionaux, métropolitains d'atténuation du changement climatique.

En matière de déplacements, l'Ae recommande de fournir une simulation des trafics à l'horizon 2034 sans le projet immobilier BSJ afin de pouvoir mettre en évidence les effets du projet BSJ à cet horizon, de préciser le nombre de stationnement vélos, deux-roues motorisés auto-partage et co-voiturage, de présenter comment s'intègrent les cheminements piétons et cyclables au sein de ceux de la métropole, de réduire le nombre de places de stationnement afin que le projet immobilier BSJ réponde aux objectifs métropolitains de maîtrise de l'usage de la voiture.

En matière de qualité de l'air, l'Ae recommande de présenter une analyse de la pollution de l'air au niveau de l'aire d'étude rapprochée et d'envisager le cas échéant l'adoption de mesures d'évitement et de réduction complémentaires.

Pour ce qui concerne les nuisances sonores l'Ae recommande de compléter l'analyse des incidences de la création de la voie nouvelle sur les niveaux sonores au niveau des bâtiments sur les voies existantes, de préciser et de justifier l'horizon pris en compte pour les trafics dans le cadre de l'évaluation des niveaux sonores considérant une augmentation significative des trafics attendue à l'horizon 2034, ainsi que de compléter le volet acoustique de l'étude d'impact BSJ pour les nouvelles constructions prévues dans le cadre du permis de construire « Terrasses du méridien » et de prévoir le cas échéant des mesures d'évitement et de réduction.

En matière de vibrations, l'Ae recommande de compléter le volet du dossier relatif aux vibrations afin de préciser les valeurs cibles acoustiques visées pour chacun des bâtiments et les mesures constructives envisagées.

En matière de déchets, l'Ae constate un manque de précision des informations relatives aux déchets liés à la phase d'exploitation qui ne permet pas d'en avoir une vision globale, et souhaite que les éléments facultatifs figurant dans la charte de développement durable de l'OIN (bornes enterrées, compactage des déchets recyclables, mise en place de composteurs collectifs), soient intégrés dans le cadre du projet BSJ.

En matière de gestion des espaces, l'Ae recommande de préciser qui assurera la gestion des différents espaces et ouvrages créés par le projet immobilier BSJ, noues, grilles, réseaux, îlots de verdure, toitures, éclairages, voiries etc.. et quelles modalités seront mises en œuvre afin de s'assurer de la pérennité de leur gestion et de leur efficacité environnementale.

Suivi du projet immobilier BSJ, de ses incidences, des mesures et de leurs effets

L'Ae recommande de compléter les mesures de suivi proposées pour la phase exploitation qui ne permettent pas à ce stade de couvrir les principaux enjeux et objectifs du projet immobilier BSJ. Ainsi le suivi devrait être élargi à des thématiques pour lesquelles l'étude d'impact fait ressortir des enjeux importants ou des incidences significatives telles que les trafics et les nuisances qu'ils produisent (bruit et pollution atmosphérique) ou la limitation des émissions de gaz à effet de serre et des phénomènes d'îlots de chaleur.

### Résumé non technique

Le résumé non technique présente de façon équilibrée les différents volets de l'étude d'impact. Néanmoins l'Ae recommande de prendre en compte dans le résumé non technique les conséquences des recommandations émises par l'Ae dans son avis.

### **Le commissaire enquêteur partage sans réserve les conclusions très complètes de la MRAe dans son avis du 26 août 2020.**

\*

3.2.5 Mémoire en réponse à l'avis de l'AE de la société APSYS en date du 29 juillet 2021 (45 pages) et analyse.

Conformément à l'article L.122-1 du code de l'Environnement, la société APSYS, maître d'ouvrage, a produit une réponse écrite datée du 29 juillet 2021 (cf. Annexe C3) à l'avis émis par la MRAe le 26 août 2020.

Dans son mémoire de 45 pages, la société APSYS a répondu point par point, de manière complète et argumentée, à l'ensemble des recommandations de l'Ae dans son avis délibéré, et mis à jour le résumé non technique ainsi que produit un tableau de synthèse de la prise en compte de l'ensemble des remarques de l'Ae. Par ailleurs **les modifications liées à ces remarques et les compléments ont été intégrés à l'étude d'impact, figurant dans le dossier d'enquête, matérialisés par une police d'écriture de couleur violette ainsi qu'avec la localisation de la réponse apportée à l'intérieur de l'étude d'impact. Ainsi lors de l'enquête publique et à la lecture de l'étude d'impact, le public a pu avoir directement accès aux réponses apportées par le maître d'ouvrage aux observations de l'Ae.**

**Le commissaire enquêteur estime que le maître d'ouvrage a apporté les réponses nécessaires et satisfaisantes aux observations faites par la MRAe.**

Il constate par ailleurs que le pétitionnaire répond point par point et de manière argumentée à chacune de ces observations et recommandations, par ailleurs intégrées de manière très visible et accessible dans l'étude d'impact. Ces réponses sont en outre complétées par un tableau de synthèse référencé faisant apparaître la remarque extraite de l'avis détaillé de l'Ae ainsi que le n° du chapitre de prise en compte dans l'étude d'impact.

Etant donné la longueur des réponses apportées et celles-ci étant prises en compte de fait dans l'analyse de l'étude d'impact du présent rapport, le commissaire enquêteur n'a pas jugé utile de reproduire la teneur de ces réponses et renvoie le lecteur au mémoire en réponse figurant en annexe C3.

### 3.3 : Analyse et conclusions du commissaire enquêteur sur les avis des PPA, des services de l'Etat, de l'EPA Bordeaux Métropole et de la ville de Bordeaux

Le commissaire enquêteur constate dans un premier temps que **les avis exprimés par les PPA (en l'occurrence l'avis de l'ABF mais non retenu dans la composition du dossier et signalé à titre d'information par le commissaire enquêteur), l'EPA Bordeaux Métropole et la ville de Bordeaux sont favorables au projet, l'avis prononcé par l'autorité environnementale pouvant être considéré d'une manière positive bien que faisant apparaître 29 recommandations ne remettant pas, selon le commissaire enquêteur, le projet en cause au fond mais de nature à le faire progresser et l'améliorer, recommandations auxquelles le pétitionnaire a répondu de manière argumentée et complète dans son mémoire de réponse du 29 juillet 2021. Par ailleurs il constate que l'EPA Bordeaux Métropole et la commune de Bordeaux ont conditionné leur avis favorable aux trois permis de construire, par le biais des modificatifs nécessaires, au 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 et évoquées dans le paragraphe 3.2.3.**

Selon le commissaire enquêteur, ces évolutions répondent aux prescriptions faites par l'ABF, concernant notamment la prise des mesures techniques nécessaires à la bonne préservation des façades ou à leur bon remontage dans le cadre du maintien ou du démontage pour remploi des façades en pierre de taille les plus remarquables, par l'Autorité environnementale (matériaux et techniques utilisés, gestions des chantiers et des déchets, diminution des places de stationnement), ou encore au souci des élus d'inscrire le projet dans le cadre de la lutte contre les changements climatiques, de limiter au maximum les impacts et les nuisances des chantiers sur les riverains et l'environnement, de maîtriser l'usage de la voiture notamment par la réduction des places de stationnement, et plus particulièrement de développer l'économie sociale et solidaire par des surfaces dédiées au logement social et la création d'une maison des associations. Elles répondent également, comme on le verra par la suite, aux interrogations ou demandes exprimées par le public dans les 26 contributions apportées lors de l'enquête publique.

**Elles traduisent les interrogations et l'inquiétude des différentes autorités (Autorité environnementale, EPABE, ville de Bordeaux) sur les conséquences environnementales du projet auxquelles le dossier en l'état ne répondait pas de manière suffisamment précise et rigoureuse.** Ces évolutions ont été actées par le maître d'ouvrage dans son mémoire en réponse à l'avis de l'autorité environnementale page 14, celui-ci s'engageant, une fois réalisées les études correspondantes, à réduire le nombre de places de stationnement de 25% avant ouverture et à terme de 250 places supplémentaires (page 335 de l'Etude d'impact), à la transformation d'environ 2000m<sup>2</sup> de surfaces de plancher d'hébergement hôtelier en habitation **étant entendu que cette modification programmatique ne modifiera ni l'aspect extérieur ni l'implantation ni la hauteur du projet, à dédier à terme 1000 à 2000 m<sup>2</sup> de surface à l'Economie Sociale et Solidaire.**

### 3.4 Analyse de l'étude d'impact

Conformément à l'article R 122-2 du code de l'environnement et au tableau qui lui est annexé, le projet Bordeaux Saint Jean et la réalisation des îlots « Descas », « Saget », et « Terrasse du

Méridien » entre la gare Saint Jean et le pont Saint Jean sur la commune de Bordeaux est soumis à étude d'impact systématique, entraînant la soumission de chacune de ses composantes. L'article L 122-1 du code de l'environnement précise que, dans le cas d'un projet, « l'évaluation environnementale est un processus constitué de l'élaboration, par le maître d'ouvrage, d'un rapport d'évaluation des incidences sur l'environnement, dénommé ci-après " étude d'impact ", de la réalisation des consultations prévues à la présente section, ainsi que de l'examen, par l'autorité compétente pour autoriser le projet, de l'ensemble des informations présentées dans l'étude d'impact et reçues dans le cadre des consultations effectuées et du maître d'ouvrage ». Le contenu de l'étude d'impact est défini dans l'article R 122-5 du code de l'environnement. Il comprend notamment « un résumé non technique, une description du projet, une description des aspects pertinents de l'état actuel de l'environnement, dénommée « scénario de référence » et de leur évolution en cas de mise en œuvre du projet, une description des incidences notables que le projet est susceptible d'avoir sur l'environnement, une description des solutions de substitution raisonnable, les mesures prévues par le maître d'ouvrage pour éviter les effets négatifs notables du projet sur l'environnement ou la santé humaine n'ayant pu être évités, compenser lorsque cela est possible les effets négatifs notables du projet, sur l'environnement ou la santé humaine qui n'ont pu être ni évités ni réduits, le cas échéant les modalités de suivi des mesures d'évitement, de réduction et de compensation proposées, une description des méthodes de prévision ou des éléments probants utilisés pour identifier et évaluer les incidences notables sur l'environnement, les noms, qualités et qualifications du ou des experts qui ont préparé l'étude d'impact et les études ayant contribué à sa réalisation ».

**Le commissaire enquêteur constate que l'étude d'impact est en tous points conforme aux dispositions de l'article R122-5 du code de l'environnement.**

**Par ailleurs l'étude d'impact, en application de l'article R414-22 du code de l'environnement, tient lieu d'évaluation des incidences Natura 2000.**

L'étude d'impact, jugée facile d'accès par l'Ae, présentée à la présente enquête publique est complète et aisément compréhensible par le public ; elle est **en tous points conforme aux dispositions de l'article R122-5 du code de l'environnement**. S'appuyant sur de nombreuses notes techniques et documents illustrés (186 figures, 42 tableaux, 13 annexes), elle est très complète, relativement claire dans son ensemble, et comprend notamment un résumé non technique, une description du projet, une description des incidences notables que le projet est susceptible d'avoir sur l'environnement, une description des solutions de substitution raisonnables, ainsi que les mesures d'évitement, réduction et compensation prévues par le maître d'ouvrage. Le commissaire enquêteur regrette toutefois l'absence de synthèses partielles permettant tout au long de l'étude de mettre en évidence les points importants à retenir et faciliter ainsi la lecture du dossier.

Elle a fait l'objet d'un avis délibéré de l'Autorité Environnementale en date du 26 août 2020. **Les remarques de l'Ae ont été prises en compte par le maître d'ouvrage dans le document ainsi actualisé et les modifications apportées liées à ces remarques sont matérialisées par un code couleur violet.**

Elle débute par un résumé technique (pages 27 à 55), se poursuit par les solutions de substitution raisonnables examinées et les raisons du choix retenu (pages 57 à 78), puis une description du projet (pages 79 à 129), puis un état actuel de l'environnement et la description des facteurs susceptibles d'être affectés de manière notable par le projet (pages 131 à 252), puis une présentation des aspects pertinents de l'environnement et de l'évolution de l'état actuel de

l'environnement en cas de mise en œuvre du projet et en l'absence de mise en oeuvre du projet (pages 259 et 260), puis une analyse des incidences notables du projet sur l'environnement et les mesures d'évitement, de réduction, de compensation associées (pages 265 à 406), les incidences négatives notables du projet résultant de sa vulnérabilité face à des risques d'accidents ou de catastrophes majeurs (pages 419 à 426), les incidences du projet sur le réseau Natura 2000 (page 427 à 435), le cumul des incidences avec d'autres projets existants ou approuvés (pages 437 à 465), la synthèse des impacts et des mesures (pages 469 à 476), les modalités de suivi des mesures ERC et les dépenses correspondantes (pages 479 à 485), les méthodes de prévision utilisées pour évaluer les incidences notables du projet sur l'environnement (pages 487 à 506). Elle se termine par les noms, qualités et qualifications des experts rédacteurs et experts ayant participé à la réalisation de l'étude d'impact (pages 509 à 511).

L'Opération d'Intérêt National (OIN), Bordeaux Euratlantique prévoit, en accompagnement des besoins liés à l'arrivée de la ligne ferroviaire à grande vitesse entre Paris et Bordeaux, l'aménagement de 738 hectares de part et d'autre de la Garonne, sur le territoire des communes de Bordeaux, Bègles et Floirac. A terme ce projet prévoit l'accueil de 50000 habitants et de 30000 emplois. Il sera irrigué par la création de plus de 50 ha d'espaces verts au premier rang desquels les futurs parcs Eiffel et de l'Ars, la promenade des angéliques, les berges de la Garonne.

Deux ZAC sont en phase opérationnelle, celle de Garonne Eiffel sur les communes de Bordeaux et Floirac et **celle de Saint Jean Belcier**, déclarée d'utilité publique par arrêté préfectoral du 31 mars 2014, située au sud de Bordeaux autour de la gare Saint Jean. Cette dernière, située sur un périmètre initialement très morcelé et hétérogène de 145ha vise à développer une extension de l'hyper centre métropolitain autour de 7 quartiers mixtes : habitat, commerces, équipements, bureaux, logistique, artisanat et services métropolitains. **Le projet Bordeaux Saint-Jean, encore appelé secteur Saget, qui n'était pas prévu lors de la création de la ZAC se situe dans le périmètre de la ZAC Saint Jean Belcier.**

Le secteur Saget, cadre de la présente enquête, constitue un secteur stratégique important, du fait de son positionnement à l'entrée de Bordeaux, de la proximité de la gare Saint Jean avec l'arrivée de la ligne Bordeaux Paris à très grande vitesse et de sa situation à l'interface de la ville de pierre, des berges de la Garonne et du château Descas. La réflexion sur ce secteur, artificialisé, en très grande partie composé d'emprises non bâties, de constructions très dégradées voire délabrées et vétustes ainsi que de friches, est portée depuis plusieurs années par l'établissement public d'aménagement de Bordeaux Euratlantique (EPABE).

Le projet, réalisé par le groupe APSYS, a fait l'objet de plusieurs évolutions significatives, validées par le 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 d'aménagement de ce secteur s'étend sur une superficie de 3,8ha sur la commune de bordeaux « ville de pierre ».

**Son intérêt général repose sur trois nécessités :**

- 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 et le fleuve.**

**Le projet Saint Jean » (ou Saget) a pour objectifs de :**

**Recentrer en renforçant et dynamisant l'hypercentre métropolitain  
Relier Bordeaux Sud et le centre-ville,  
Créer une nouvelle centralité mixte et connectée.**

Ce nouveau quartier développera environ 67332m<sup>2</sup> de surface de plancher de logements, commerces/activités, bureaux et hôtels, auxquels seront associés du stationnement en sous-sol. La programmation prévisionnelle se répartit comme suit selon les données du dossier

6469 m<sup>2</sup> de surface de plancher de bureaux,

11269 m<sup>2</sup> de surface de plancher d'hébergement hôtelier

45697 m<sup>2</sup> de surface de plancher de commerces

3897 m<sup>2</sup> de surface de plancher de logements dont 35% de logements sociaux

1000 places de stationnement pour les véhicules à moteur et environ 1300m<sup>2</sup> pour les vélos.

Ce projet prévoit par ailleurs de connecter la gare Saint Jean à la Garonne et le centre historique de Bordeaux aux quartiers de Belcier et Paludate. Il a aussi pour objectif de renforcer la trame viaire en créant une voie supplémentaire réservée aux mobilités douces (piétons et cyclistes) (le Méridien).

**Le commissaire enquêteur observe avec l'Ae que ce projet se caractérise par une large place faite au secteur tertiaire (bureaux, hôtels et commerces : soit 68% de la surface tournés vers le commerce et 17% vers l'habitat résidentiel de passage).**

Ce projet s'articule autour de trois éléments :

Le Méridien, voirie piétonne supplémentaire réservée aux piétons et aux cyclistes représentant une liaison orientée nord-sud qui donne à voir la Garonne depuis la gare.

Le quartier du Méridien, comprenant les îlots Saget, Tauzia, Descas et Paludate qui représentent une programmation mixte urbaine avec des surfaces de logements, des surfaces de bureaux, des surfaces de commerces, des surfaces d'hébergement hôtelier, des surfaces de restaurations, des services à la personne et des terrasses extérieures.

Les terrasses du Méridien, dont les objectifs principaux sont d'intégrer le projet à la continuité des quais avec un traitement paysager du parvis et des terrasses associées et de générer des flux importants pour tout le quartier.

Le projet entraînera la démolition totale ou partielle des bâtiments existants. Tous les éléments du site d'étude seront démolis à part quelques façades remarquables en pierre qui seront conservées en place ou déplacées à l'identique.

Le projet repose sur le dépôt de trois permis de construire assortis d'une étude d'impact, conformément aux articles L122-1 et suivants et R122-5 du code de l'environnement.

**Le commissaire enquêteur ne reprendra pas l'ensemble des données du dossier vu sa densité et se cantonnera à mettre en évidence les éléments jugés les plus significatifs. Il note toutefois que, dans son avis, l'Ae relève notamment « un effort du dossier dans la**

description des principales caractéristiques du cycle de vie du projet selon les quatre grandes étapes de sa vie (construction, utilisation sur 80 ans, rénovation et déconstruction), en termes de consommation énergétique, de besoin de matériaux, de déblais, de déchets et d'émissions. »

Les incidences du projet sur l'environnement (pages 265 à 406)

### *Sur le climat et la vulnérabilité au changement climatique,*

En matière d'impact, selon le dossier, les études conduites montrent **que l'impact sur le climat et la vulnérabilité au changement climatique n'est pas de nature à modifier directement le climat à l'échelle locale ou régionale**. En effet le projet suit les mêmes lignes directrices que celles envisagées pour la Zac dans la charte de développement durable de l'EPA Bordeaux Métropole et du PLU de Bordeaux et permet de répondre positivement aux objectifs fixés par celle-ci. Il contribuera à limiter les émissions de carbone (réalisation d'un bilan carbone à l'échelle du quartier, promotion des circulations sobres en carbone, rénovation de l'ensemble du quartier aux standards basse consommation) et à maîtriser ses consommations énergétiques, à favoriser la mise en place d'aménagements pour les modes de déplacement doux (piétons et vélos, voies piétonnes telle le Méridien, limitation des dessertes routières) et offrir une forte densité végétale (toitures stockantes plantées surfaces végétalisées, arbres de feuillage léger et de grand développement, mise en place de plantes grimpantes ou arbustes). De nombreuses certifications environnementales seront recherchées afin de limiter l'empreinte carbone des bâtiments et le projet sera raccordé au réseau de chaleur urbain comme souhaité par la ZAC afin de diminuer les consommations de 20 à 30% au regard de la réglementation thermique 2012.

Le projet a également été conçu afin d'éviter les émissions de chaleur et notamment la création d'un îlot de chaleur urbain par l'utilisation de matériaux favorisant une isolation optimale des bâtiments, des aménagements extérieurs adaptés tels que circulation d'air, l'eau sous différentes formes dont fontaineries, « parcours de l'eau » par le biais de rigoles, de jeux d'eau, le couvert végétal implanté le plus densément possible), le choix d'une teinte claire des façades privilégiant la pierre naturelle locale, afin de limiter l'emménagement de chaleur.

Ainsi la ZAC de Bordeaux Saint Jean Belcier vise à améliorer les conditions climatiques locales en améliorant globalement le confort hygrothermique des riverains et leur cadre de vie en créant notamment 15ha d'espaces publics avec un objectif de végétalisation de ces espaces.

A terme, le projet, indique le dossier, permettra d'améliorer les conditions climatiques locales mais également de maîtriser les émissions de gaz à effet de serre.

### *Impact sur les sols*

**Le projet n'aura pas d'effet significatif sur le sol et le sous-sol.** Les incidences du projet seront limitées aux premiers mètres du sol et du sous-sol. Ces impacts seront essentiellement liés à l'excavation en phase travaux, au décapage des terrains ainsi qu'à la réalisation de constructions enterrées, telles que fondations des bâtiments ou encore mise en place de parkings souterrains en sous-sol.

En matière de pollution des sols, le projet s'implantant sur une zone déjà urbanisée, il ne devrait pas modifier l'existant et donc limiter l'alimentation de la nappe et avoir des effets négatifs sur celle-ci. Il est envisagé un maintien par réemploi des terres en place compte tenu de la nature peu volatile des hydrocarbures et les modalités de réemploi sur le site seront strictes et encadrées. Les mesures prises sont indiquées page 278.

Elles devaient permettre de limiter l'impact sur la nature des sols et du sous-sol et d'adapter les constructions.

### ***Impact sur l'eau***

Le projet est situé en zone inondable. Le PPRI en vigueur est donc applicable. Ainsi une zone inconstructible, bande de retrait de 50m à compter de la digue de la Garonne s'impose au projet. Dans le cadre du projet aucune construction n'est réalisée dans cette bande de précaution. Aucune construction ni débord n'est prévu sur la zone non constructible. Le projet permettra de diminuer les enjeux liés au risque inondation. Un cuvelage des infrastructures enterrées sera réalisé.

Le périmètre du projet ne recoupe aucun captage d'eau destiné à l'alimentation en eau potable.

Par ailleurs le projet est compatible avec le SDAGE Adour Garonne et le SDAGE Estuaire de la Garonne.

### ***Impact sur la biodiversité***

**Le site d'étude n'est concerné par aucune zone inventoriée au patrimoine écologique.**

**Le commissaire enquêteur constate que le projet ne couvre aucun site d'intérêt communautaire et n'est couvert par aucune zone inscrite dans le réseau Natura 2000**

Compte tenu du caractère artificialisé actuel du secteur, déjà urbanisé et très fréquenté, **les impacts du projet sont réduits, voire négligeables et localisés**. Les mesures mises en œuvre par le projet telles que mises en place d'habitats de substitution tels gîtes, nichoirs intégrés au bâti, réalisation d'un plan paysager adapté, permettent d'aller dans le sens de la préservation et du développement de la biodiversité urbaine.

Par ailleurs, le projet n'aura pas d'incidence sur les continuités écologiques locales, voire permettra d'améliorer la trame bleue locale.

### ***L'impact du projet sur le paysage***

Le projet s'implante dans un périmètre déjà urbanisé, vétuste et délabré. Il entraînera une destruction du bâti actuel et de la végétation présente sur le site. Il prévoit une refonte totale des îlots avec des espaces extérieurs qui seront élargis, multipliés et largement plantés, favorisant la présence de l'eau et du végétal.

Il se traduira par une amélioration du cadre paysager ainsi que du cadre de vie du site actuel, par exemple avec la création de placettes végétalisées et de toitures végétales.

### ***L'impact du projet sur le patrimoine culturel***

La direction des affaires culturelles (DRAC) a indiqué l'absence de fouilles archéologiques. Le projet n'aura aucune incidence sur l'archéologie locale.

Les périmètres de protection des monuments historiques inclus dans le site d'étude ont été pris en compte dans le projet. L'ABF a émis son avis officiel le 3 novembre 2020 assorti de prescriptions. Ces mesures permettront de réduire tout impact sur le patrimoine architectural protégé.

Tous les éléments du site d'étude seront démolis à part 6800m<sup>2</sup> de façades qui seront conservées en place ou déplacées à l'identique. Il prévu aussi le réemploi des pierres pouvant être conservées.

Les mesures prises permettront d'intégrer le projet au sein de la zone de classement au patrimoine mondial de l'UNESCO, telles le respect des règles d'urbanisme historiques à Bordeaux, la reprise des tracés existants comme éléments structurants, la conservation au maximum des façades existantes, dont celles qualifiées de remarquables dans le PLUi de Bordeaux Métropole.

### ***L'impact du projet sur la population***

Le projet aura un impact positif sur la dynamique et la morphologie urbaine.

Il prévoit la construction de 48 logements représentant environ 3900m<sup>2</sup>, et l'arrivée d'environ 400 habitants (actuellement moins d'une centaine).

Le projet a également vocation à accueillir des activités économiques qui devraient générer environ 1180 emplois (contre 200 actuellement)

**L'impact sur la population sera donc positif.**

### ***L'impact du projet sur les outils de planification territoriale et urbaine (pages 309-314)***

Le commissaire enquêteur ne reprendra pas dans le détail les éléments du dossier (pages 309 à 314) qui démontrent que le projet est compatible avec les dispositions concernées des documents de rang supérieur

Le projet Saint Jean Belcier intègre les règles du Schéma Régional de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) Nouvelle Aquitaine. Il est par ailleurs compatible avec le Plan d'action pour un territoire durable à haute qualité de vie de Bordeaux métropole, notamment en favorisant l'usage du vélo et de la marche, ainsi que la maîtrise de l'usage de la voiture dans une optique d'optimisation pour apaiser la circulation et réduire les nuisances.

Il est aussi compatible avec le Schéma de Cohérence Territoriale de l'aire métropolitaine bordelaise (SCOT), ainsi qu'avec le PLU de Bordeaux Métropole, ce dernier ayant fait l'objet d'une procédure de mise en compatibilité approuvée par le Conseil Métropolitain le 9 juillet 2021, de même qu'avec l'actuel PADD du PLU 3.1 de Bordeaux Métropole, dont il fait partie

de l'orientation d'aménagement et de programmation Saint Jean Belcier. Il est encore compatible avec l'OAP Saget du PLU3.1 de Bordeaux Métropole.

Le projet est conforme avec les zonages et le règlement du PLU 3.1 de Bordeaux métropole ainsi qu'avec les servitudes localisation. Il est aussi compatible avec le Plan de déplacements urbains (PDU), ainsi que le programme local de l'habitat (PLH) dont il constitue un élément de mise en œuvre de sa stratégie.

Il est en attente d'une nouvelle mise en compatibilité du PLU avec le projet de ZAC Bordeaux Saint Jean Belcier demandée par l'EPA Bordeaux euratlantique et approuvée en Conseil Métropolitain le 9 juillet 2021 (demande en cours). Le commissaire enquêteur considère que ce point n'est qu'une formalité sans influence sur la validité du dossier.

**S'appuyant sur les études figurant dans le dossier, le commissaire enquêteur constate que le projet est compatible avec tous les documents de rang supérieur et notamment le PLU de Bordeaux Métropole.**

#### ***L'impact sur le foncier***

Le projet entraînera l'acquisition par l'EPA ainsi que la destruction de surfaces bâties. Une procédure de déclaration d'utilité publique est en cours qui peut amener à des expropriations. La totalité des propriétaires a été contactée.

L'EPA n'a, malgré l'importance du territoire de projet qu'une faible partie de terrains à acquérir auprès des propriétaires privés.

#### ***L'impact sur les déplacements (pages 319 à 333)***

Les études conduites montrent que le projet n'engendrera qu'une faible augmentation de trafic n'excédant pas 5% absorbable par le réseau tel que reconfiguré à l'horizon de livraison de l'opération. Le projet toujours selon les études réalisées présente un impact neutre entre 2024 et 2034 en termes de générateur de trafic.

Le projet a pour objectif d'encourager l'usage des transports en commun et des modes doux mais aussi de limiter l'utilisation de la voiture. Les voiries feront l'objet de travaux d'aménagement en ce sens et les circulations piétonnes seront développées dans le respect de la trame urbaine existant. Le projet intégrera des bornes de recharge électrique et des zones de stationnement dédiées aux vélos.

#### ***L'impact sur le stationnement (pages 333 à 341)***

Le dossier prévoit la création de trois poches de stationnement pour un total d'environ 1000 places maximum. Le dossier indique par ailleurs qu'afin « de prendre en compte de possibles évolutions de la programmation, du projet et de l'amélioration de la desserte du site par des modes alternatifs, le maître d'ouvrage s'engage à diminuer le nombre de places de stationnement du projet pouvant aller à terme jusqu'à 50% ».

Dans sa réponse à l'avis de l'Ae, le pétitionnaire précise « qu'afin de prendre en compte de possibles évolutions de la programmation du projet et l'amélioration de la desserte du site par des modes alternatifs, et pour répondre à la demande de l'Ae, le maître d'ouvrage s'engage à

réduire le nombre de places de stationnement de 25% avant ouverture (soit 750 places au lieu des 1000 projetées) et à terme, de 250 places supplémentaires. 52 places environ seront réservées aux véhicules en autopartage et covoiturage.

Le commissaire enquêteur rappelle que le Conseil de Bordeaux Métropole et la mairie de Bordeaux ont subordonné leur avis favorable au projet à la mutation en faveur d'une offre maximale de 500 places : « *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 il sera diminué de 25% supplémentaire le nombre de places de stationnement 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* (PV de la séance du 9 juillet 2021 du conseil de Bordeaux Métropole). Les termes sont identiques dans le PV de la séance du conseil municipal de Bordeaux du 13 juillet 2021.

**Ainsi donc le commissaire enquêteur retient que le nombre maximum de places de stationnement actées est d'ores et déjà de 750 places pour atteindre « à terme » 500 places.**

Pour ce qui concerne les parcs de stationnement pour vélos, des aires de stationnements cycles seront prévus à hauteur de 1390m<sup>2</sup>, représentant 1445 places. Pour les entités programmatiques ces emplacements seront clos et couverts, accessibles depuis chacun des halls dédiés à chaque programme et de plain-pied. Pour les commerces les espaces dédiés seront facilement accessibles depuis le domaine public et aménagés de manière à ce que chaque vélo dispose d'un système d'attache adapté et de sécurisation individuel (dispositif fixe permettant de stabiliser et d'attacher un vélo par le cadre).

Par ailleurs, dans son mémoire en réponse à l'avis de l'Ae le pétitionnaire précise que dans l'objectif d'assurer la continuité des voies cyclables, seront intégrées une voie cyclable bidirectionnelle sur la rue Seiglière, une voie cyclable partagée bidirectionnelle sur les voies en site propre du BHNS, deux bandes cyclables unidirectionnelles dans les deux sens de chaque côté de la voie sur le pont en U et la rue Saget, une liaison cyclable entre la passerelle Eiffel et le quai de Paludate.

Pour les livraisons chaque grand îlot possèdera sa propre aire de livraison soit quatre aires fermées.

### ***L'impact sur les biens matériels (pages 342 à 349)***

Outre les 48 logements créés pour environ 3.900 m<sup>2</sup> de surface de plancher dont 18 en locatif social soit 35% de logements sociaux, 350 chambres d'hôtel seront également créées. La diversité des formes d'habitats proposés permettra d'assurer la mixité sociale du quartier.

Le projet entraînera l'acquisition et la destruction de 28.000m<sup>2</sup> de surfaces bâties et apportera une offre en équipements, commerces et services plus importante qu'actuellement. La surface de vente totale est estimée à 30.956 m<sup>2</sup> comprenant l'accueil de 9 moyennes surfaces, 108 boutiques, et 10.000m<sup>2</sup> de surface de plancher de restauration /loisirs.

Dans son mémoire en réponse à l'avis de l'Ae, le maître d'ouvrage précise que des études en accord avec la municipalité, acté par l'EPABE, ont été lancées pour envisager la transformation d'environ 2000m<sup>2</sup> de surfaces de plancher d'hébergement hôtelier en habitation, **étant précisé que cette modification programmatique ne modifiera ni l'aspect extérieur ni**

**l'implantation, ni la hauteur du projet.** Enfin ces études auront pour objet de vérifier la possibilité de dédier, à terme, 1000 à 2000m<sup>2</sup> de surface à l'Economie Sociale et Solidaire.

Le commissaire enquêteur rappellera, et retient, les chiffres retenus par le conseil de Bordeaux métropole du 19 juillet, contractualisés avec APSYS, prévoyant 36.697 m<sup>2</sup> de surfaces commerciales dont 22.855m<sup>2</sup> réellement créés, 1000 m<sup>2</sup> de surface dédiée à l'Economie Sociale et Solidaire (ESS) et 1000 m<sup>2</sup> disponibles par droit de préférence en faveur de la ville de Bordeaux pour implanter des projets d'ESS.

Par ailleurs APSYS s'engage notamment à la mise en place d'un comité de suivi des enseignes commerciales en partenariat avec les différentes parties prenantes du projet. Ce qui correspond au renforcement du pilotage évoqué, toujours dans le PV de la séance du Conseil de Bordeaux Métropole du 9 juillet 2021, par la création d'un « comité d'enseignes » réunissant d'une part les représentants des chambres de commerce et d'industrie, des métiers 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...mais aussi la création d'un pouvoir décisionnaire au bénéfice du comité d'enseignes quant à l'implantation des surfaces affectées au champ de l'ESS.

Enfin le projet Bordeaux Saint Jean selon le dossier, n'aura pas d'impact négatif sur le centre-ville de Bordeaux et agira en complémentarité de l'offre de la ville pour répondre à des besoins différents. Le projet permettra également à des enseignes généralement installées en périphérie d'intégrer le centre métropolitain.

Pour ce qui concerne les réseaux, le projet n'aura pas d'impact négatif sur le réseau d'eaux usées, le réseau actuel ayant une capacité suffisante, de même pour les eaux pluviales qui seront connectées sur les réseaux eaux pluviales existants. Les réseaux d'eau potable seront réorganisés sur le site du projet et connecté à l'actuel réseau de canalisations d'eau potable, avec notamment la mise en place d'équipements hydro-économiques. La défense incendie sera assurée par la mise en place de six nouveaux poteaux incendie. Le réseau de gaz n'est pas nécessaire dans le cadre du projet. Le raccordement au réseau électrique ne présente pas de difficultés particulières.

### ***L'impact sur la santé humaine***

Les principaux impacts et enjeux du projet sur la santé humaine recensés dans le dossier sont liés à la qualité de l'air, le bruit, les vibrations, la chaleur.

Pour ce qui concerne la qualité de l'air les principaux impacts identifiés sont liés à la circulation générée sur les voies d'accès et la desserte du site. L'étude de trafic réalisée montre que l'augmentation du trafic liée au projet est faible et ne générera pas de pollution de l'air significative.

Pour ce qui concerne les émissions liées aux secteurs résidentiel, hôtelier et commercial, les nouveaux bâtiments bénéficiant d'une conception optimale au niveau de la gestion énergétique (certifications environnementales ne constitueront pas une source de dégradation de la qualité de l'air local.

Pour ce qui concerne les émissions sonores l'impact du projet concernera les logements, bureaux, hôtels, ainsi que les infrastructures routières et ferroviaires. Au-delà du respect des normes en vigueur des moyens techniques seront mis en œuvre avec une isolation phonique des parois entre locaux et usages, l'intégration de matériaux absorbants associés, l'intégration de protections acoustiques sur les équipements techniques en toiture. Tout nouveau bâtiment construit aux abords d'une voie classée comme bruyante (quai de Paludate, rue de Tausia, rue Saget, rue Charles Domercq) présentera une isolation suffisante vis-à-vis du bruit extérieur conformément à la législation en vigueur concernant l'acoustique et un renforcement des façades sera effectué.

Par ailleurs le projet n'est pas de nature à émettre des vibrations au vu des activités programmées.

Pour ce qui concerne la pollution lumineuse le projet, déjà situé en zone de pollution lumineuse très importante, sera à l'origine d'émissions lumineuses supplémentaires mais avec des effets très réduits (liste des principes retenus et mesures de réduction page 369).

Pour ce qui concerne la chaleur le projet s'attachera à réduire sa consommation énergétique de manière générale et à favoriser une isolation optimale des bâtiments limitant ainsi les déperditions de chaleur.

Pour ce qui concerne les déchets, l'arrivée d'une population et d'activités (commerces, restaurants, bureaux) plus importantes entraînera une augmentation significative de la quantité de déchets sur site, passant d'environ 1985 m<sup>3</sup>/an à 8818m<sup>3</sup>. Un compactage des déchets (cartons, plastiques) est prévu et permettra de descendre à 4174m<sup>3</sup> de déchets/an.

#### Analyse des incidences et définition de mesures **pour la phase travaux** (pages 375 à 417)

Cette partie reprend les impacts sur les différentes thématiques pendant la phase travaux. Le commissaire enquêteur ne reprendra dans cette partie que les éléments jugés les plus significatifs.

#### **La période de construction représente un enjeu particulièrement important pour le projet en raison de sa durée d'environ trois ans.**

Une charte chantier à faibles nuisances sera établie, en accord avec les collectivités, à destination des entreprises, des personnels employés sur le chantier, pour préciser les bonnes pratiques à mettre en œuvre. Cette charte, dont le respect sera sous la responsabilité d'un « responsable environnement » intégrera les objectifs et méthodologies permettant la limitation des nuisances sur le chantier (limitation des nuisances acoustiques, visuelles, dues au trafic, à la poussière, des pollutions sur le chantier, la limitation de la consommation de ressources (eau, électricité), l'optimisation des déchets de chantiers et de déconstruction, notamment avec le réemploi des matériaux (in situ, ex situ, ou approvisionnement extérieur).

En matière de climat et vulnérabilité au changement climatique, pas d'effets significatifs recensés. Une humidification des aires de chantier sera réalisée afin de limiter le dégagement de poussières.

En matière de sol, sous-sol et de terres, la phase travaux est la plus sensible en matière de risques de pollution. L'aménagement du site ne devrait pas être source de pollution dans le sens où les matériaux utilisés devront être des matériaux sains ou inertes. Un volume de déblais important sera observé., avec potentiellement des terres polluées. Le périmètre du chantier sera clairement identifié et délimité afin d'éviter le passage d'engins hors de celui-ci. Les terres issues des terrassements des niveaux sous-sol seront évacuées hors du site mais au sein de l'OIN et remplacée par des terres saines. Seules les terres considérées comme peu polluées après analyse des risques seront maintenues sur site. **La qualité environnementale des sols sera donc identique ou améliorée.**

En matière d'impact sur l'eau, **aucun rejet direct ne sera effectué dans la Garonne.** Les entreprises devront veiller à utiliser les volumes d'eau strictement nécessaires et à éviter les gaspillages ; un compteur sera mis en place à cet effet et relevé tous les trimestres. Les eaux pluviales seront gérées dans le cadre du chantier et rejetés sur les collecteurs existants après traitement. Les mesures associées à la thématique des eaux superficielles permettront de préserver les eaux souterraines. Les eaux d'exhaure seront rejetées après décantation et analyse soit dans le réseau unitaire de la CUB soit dans celui de l'Agence Régionale de Santé. Ces mesures permettront d'éviter les impacts sur les eaux souterraines et de prévenir les pollutions éventuelles en phase chantier.

Le périmètre du projet ne recoupe aucun captage d'eau destiné à l'alimentation en eau potable.

En matière de biodiversité, les habitats naturels présents n'ont que peu de valeur patrimoniale. Cependant ces habitats restent le support de reproduction de certaines espèces protégées. Ainsi l'impact sur les habitats est potentiellement modéré. A cet effet, notamment, le planning des premiers travaux sera adapté aux périodes de moindre activité des espèces, le passage d'un écologue qualifié sera prévu avant la phase de repos hivernal des chauves-souris, les travaux de nuit seront interdits sauf cas exceptionnels.

La majorité des arbres présents sur le site d'étude ne sera pas conservés ; 40 arbres seront abattus. Les arbres replantés seront au nombre de 233 environ, ce qui est inférieur à la moyenne visée par à l'échelle de la ZAC mais compensé par l'importance globale des surfaces végétalisées. Il est ainsi prévu 1130m<sup>2</sup> d'arbustes, plus de 1000m<sup>2</sup> de plantations de vivaces et couvre sol et plus de 4800 m<sup>2</sup> de prairies. L'impact global du projet sur la végétation est donc considéré comme positif.

L'ensemble des habitats au niveau des zones de travaux présente un faible enjeu de conservation. L'impact lié à une pollution éventuelle est jugé potentiellement faible à négligeable par la mise en place de dispositifs de prévention et de traitement des pollutions accidentelles durant le chantier.

Les installations de chantier seront entretenues régulièrement. Un programme de communication permettra d'en renforcer la crédibilité avec par exemple, la présentation du projet urbain et des opérations immobilières au sein de la Maison de projet de l'EPA, la mise en place d'une signalétique informative de chantier, la mise en place d'un journal d'information des chantiers, l'organisation de visites de chantier régulières....

En matière de population et de biens matériels, moins de 100 riverains seront directement impactés par le projet via la démolition de leur logement. Une proposition de relogement systématique sera faite auprès des habitants concernés par un déplacement. Les propriétaires

concernés par la démolition de leur bâtiment seront indemnisés. Les emplois sur site seront maintenus par l'ouverture d'un magasin Carrefour en dehors du site avec transfert des 60 emplois, transfert provisoire de la pharmacie avant réimplantation sur le site ; les hôtels resteront en exploitation jusqu'à la phase travaux les concernant.

En matière de déplacements le flux routier généré par le chantier est estimé à 6 véhicules par heure pendant toute la durée des travaux, ce qui est faible par rapport au trafic global sur le secteur du projet. Les chantiers seront organisés de façon à maintenir en permanence les accès riverains (piétons et véhicules). De nombreuses mesures sont prévues pour gérer au mieux les modalités de flux pendant le chantier et limiter les risques en termes de sécurité des biens et des personnes (pages 401 et 402 de l'étude d'impact). Par exemple les livraisons liées au chantier se feront en dehors des heures de pointe du trafic de transit. Néanmoins des déviations routières pourront être mises en œuvre : des réunions d'information des populations et usagers, des panneaux à messages variables ainsi que la signalisation temporaire signaleront aux usagers suffisamment à l'avance les travaux et éventuelles coupures et déviations de circulation. Les accès (routiers et/ou piétons) à l'ensemble des habitations et des activités concernées seront conservés durant l'ensemble de la phase travaux.

En matière de santé humaine, toutes les dispositions nécessaires conformes aux normes et règlements en vigueur seront prises pour limiter les sources de poussière avec notamment un principe de brumisation afin de limiter la propagation des poussières par voie aérienne.

Pour ce qui concerne les niveaux de bruit, dont les phases de démolition et de terrassement sont les plus productrices, les risques de nuisances sonores seront prises en compte avec par exemple outre la vérification de la conformité du matériel, l'adaptation des horaires de chantier avec interdiction du travail de nuit, les dimanches et jours fériés, la définition d'un itinéraire d'accès obligatoire pour les camions, l'information des usagers, la limitation des niveaux acoustiques, le respect des plages horaires de travaux (7h-20h), des mesures acoustiques de suivi. Ces mesures seront intégrées dans la charte de chantiers à faible nuisances.

Par ailleurs, l'ensemble des mesures prises vis-à-vis des nuisances sonores concourront à protéger les riverains des nuisances liées aux vibrations.

En matière de déchets, **les déchets de chantier seront collectés et triés, puis recyclés et valorisés au sein même de l'OIN**. Le désamiantage sera réalisé en phase travaux. Chaque entreprise devra remettre au maître d'ouvrage un Schéma d'Organisation et de Gestion des déchets (évaluation de la quantité de déchets par nature, moyens pour en assurer le tri, tri permettant la valorisation...)

***Les incidences négatives notables du projet résultant de sa vulnérabilité face à des risques d'accidents ou de catastrophes majeurs (pages 419 à 426)***

Les nouveaux bâtiments du projet respecteront les règles de construction parasismique.

Les études géotechniques réalisées au droit des bâtiments précisent les mesures de construction, notamment des fondations des bâtiments, afin de réduire la vulnérabilité aux risques géotechniques (aléa retrait/gonflement des argiles, inondations (aléa de faible probabilité).

Les nouveaux bâtiments respecteront les principes constructifs liés à l'aération et à l'étanchéité des bâtiments, réduisant ainsi la vulnérabilité du projet face au risque radon (qualifié de moyen).

Le projet n'est pas vulnérable aux risques liés aux ICPE, au transport de matières dangereuses, aux risques sanitaires liés aux sites et sols pollués, à la présence d'amiante et de HAP dans les enrobés de voirie.

Enfin, le site se situant actuellement à proximité directe de la gare avec un bâti très dégradé et propice au développement d'activités illicites l'implantation du nouveau projet avec la restructuration du foncier existant et la nouvelle animation qui en résultera **permettra de répondre aux quelques enjeux de sécurité existant sur le site actuel**. Des dispositions seront pour lutter contre le risque terroriste (dispositif anti voiture bélier, pas de branches basses pour dégager la vue etc... L'organisation architecturale des lieux **permet également une sécurisation du site et des usagers**. **Ainsi un certain nombre de mesures sont prévues avec par exemple, la mise en lumière des espaces extérieurs, l'organisation des livraisons, la mise en place d'installations permettant de limiter le stationnement sauvage, la sécurisation des liaisons cyclables et piétonnes, la mise en place de halls d'accès sécurisés etc..**

**En conclusion le projet n'aura pas d'incidences négatives notables résultant de sa vulnérabilité à des risques d'accidents ou de catastrophes majeurs.**

#### *Les incidences du projet sur le réseau Natura 2000 (pages 427 à 435)*

Les travaux envisagés ne sont pas localisés au sein d'un site Natura 2000. La ZSC « La Garonne en Nouvelle Aquitaine » est localisée à environ 30 m du projet. Aucun habitat ou espèce végétale d'intérêt communautaire n'a été relevé sur le site du projet. Un travail de gestion fine des chantiers permettra de limiter les incidences en privilégiant les périodes de moindre activité des espèces.

Le risque de dérangement peut être important au niveau du site (poussières, vibrations...) mais n'aura pas d'incidences sur la zone Natura 2000 à proximité, le projet s'implantant en zone déjà urbanisée et compte tenu des mesures mises en œuvre pour réduire les poussières. Les effets sur la qualité de l'air ne seront pas significatifs et de nature à perturber les espèces qui pourraient être concernées. De plus aucun rejet n'est effectué directement dans la Garonne et donc aucune pollution n'est susceptible d'atteindre les habitats et les espèces du site Natura 2000.

Au regard de la nature des travaux et des caractéristiques du site Natura 2000 le plus proche, il n'existe pas de relation directe ou indirecte entre eux susceptible d'influer négativement sur l'état de conservation des espèces et des habitats naturels de la ZSC « La Garonne en Nouvelle Aquitaine ».

Les travaux n'ayant pas d'incidences négatives sur le site Natura 2000, l'évaluation s'arrête au stade de l'évaluation simplifiée. Aucune mesure de réduction d'impact ou de compensation n'est nécessaire au regard de Natura 2000.

**L'impact du projet sur le site Natura 2000 est donc inexistant voire contribue à améliorer l'existant en diminuant le caractère artificialisé du secteur.**

***Les incidences cumulées du projet avec d'autres projets connus en phase exploitation (pages 437 à 467)***

Le dossier recense, de manière précise et détaillée, carte à l'appui, 34 projets existants ou approuvés depuis quatre ans, de 2015 à août 2019, pris en considération pour la commune de Bordeaux et les communes limitrophes. Sur ces 34 projets, 10, situés dans un rayon de 6 kilomètres autour du projet sur les communes directement ou indirectement concernées par le projet, sont retenus pour l'analyse des effets cumulés : la ZAC Bordeaux Saint Jean Belcier, le projet immobilier quai de Brienne, le plan d'aménagement urbain « 5 rue des 40 journaux », le projet d'opération d'aménagement urbain « Mérygnac Marne », le projet d'aménagement urbain de Braza à Bordeaux, la ZAC Bastide Niel, la ZAC Route de Toulouse, l'aménagement de l'îlot Lesieur au sein du projet d'ensemble d'aménagement des Bassins à Flots, l'aménagement de l'îlot C2.2 de l'écoquartier Ginko, l'opération d'aménagement « Les berges de Lissandre ».

Les effets cumulés sur le milieu physique identifiés concernent la production d'eaux usées, la consommation d'eau potable et la gestion des eaux pluviales en lien avec l'imperméabilisation des sols. Concernant les eaux usées la station d'épuration du clos du Hilde peut être concernée avec le projet de ZAC Route de Toulouse. Elle a fait l'objet de travaux d'adaptation afin de pouvoir prendre en compte l'ensemble des deux projets. **Par contre concernant la consommation d'eau potable, le cumul des besoins relatifs aux nouvelles populations attendues sur les différents projets induit une forte pression sur la capacité des réseaux existants mais aussi sur la ressource dont il appartiendra au gestionnaire du réseau de préciser si la ressource et les ouvrages d'exploitation sont en mesure de satisfaire les besoins.**

Sur le milieu naturel, malgré la limitation des effets propres à chaque projet on peut penser sans pouvoir en préciser le niveau que les destructions et dégradations produisent par accumulation une perte globale du potentiel écologique de leur territoire élargi d'implantation. **Néanmoins les espaces verts créés permettront de générer de nouveaux habitats potentiels pour les espèces présentes sur et aux alentours du site d'étude et d'améliorer ainsi la biodiversité en ville, ce qui est favorable au milieu naturel.**

Sur le paysage et le patrimoine, aucun effet cumulé permanent significatif n'est identifié. Tous ces projets ont vocation à avoir une architecture moderne **tout en respectant le classement au patrimoine mondial de l'UNESCO de la ville de Bordeaux et de la ville dite de pierre.**

Sur le cadre de vie et la santé, les projets étant tous situés à plus d'1,3km à vol d'oiseau du projet Bordeaux Saint Jean, **le seul impact cumulé portera sur les pollutions atmosphériques globales émises à l'échelle de l'agglomération de Bordeaux mais celui-ci sera faible.**

Sur le milieu humain, **le principal effet négatif cumulé potentiel identifié porte sur les déplacements et l'accessibilité avec la production de nouveaux flux routiers, conséquence de la mise en place de nouveaux équipements des projets ZAC Saint Jean Belcier et le projet immobilier Quai de Brienne.** Ce sont les voies avoisinantes des projets qui en seront les plus impactées. A cet égard il est rappelé que ces projets ont tous été intégrés au modèle de trafic de la Métropole. Leurs incidences cumulées y sont donc déjà appréhendées.

**Le commissaire enquêteur constate que l'étude d'impact est en tous points conforme aux dispositions de l'article R122-5 du code de l'environnement et que les impacts majeurs du projet sont bien identifiés, pris en compte et maîtrisés, positifs compte tenu de la situation actuelle très dégradée du site ou pour la plupart neutres à faibles notamment pour ce qui concerne la biodiversité, l'eau, les îlots de chaleur, le sous-sol, le paysage, la population,**

**les biens matériels, les conditions climatiques locales. Les impacts sont plus sensibles, tout en restant maîtrisés, pour ce qui concerne un certain nombre de nuisances liées à la mise en œuvre du projet telles que les nuisances sonores ou encore la pollution atmosphérique. Mais c'est au niveau des effets des différents projets cumulés que les impacts se feront les plus sensibles, avec l'augmentation de la consommation d'eau potable, des déplacements et l'augmentation du trafic et des flux routiers, à un degré moindre de la pollution lumineuse. Ils nécessiteront d'être suivis avec attention et gérés au niveau de la ZAC Saint Jean Belcier.**

### 3.5 La prise en compte de la démarche « Eviter Réduire Compenser »

La démarche « Eviter Réduire Compenser » a bien été prise en compte par le pétitionnaire dans l'étude d'impact. Elle n'a pas fait l'objet de remarques de la part de l'Ae dans son avis

**Les mesures d'évitement, de réduction d'impact et de compensation ont été intégrées de manière systématique dans les différentes thématiques étudiées dans l'étude d'impact et étudiées lors de l'analyse des incidences du projet BSJ présentées ci-dessus.**

Elles sont récapitulées en fonction des différentes thématiques et qualifiées dans 3 tableaux de « *synthèse des impacts et mesures du projet Saint Jean Belcier* selon que l'on se place en phase exploitation » (pages 471 à 477) ou en phase chantier (pages 476 et 477). Pages 473 à 475 le tableau 41 présente l'évolution des impacts (positif, neutre, négatif ; impact brut avant mise en œuvre des mesures et impact résiduel à la suite des mesures) du projet Bordeaux Saint Jean suite aux mesures mises en œuvre selon les différentes thématiques pour limiter les impacts. On remarque que les impacts résiduels après mise en œuvre des mesures sont considérés comme positifs ou limités voire faibles en particulier dans les domaines du climat, du sous-sol et de la terre, de l'eau, de la biodiversité, du paysage et du patrimoine culturel, de la population, des déplacements pour ce qui concerne l'utilisation des modes doux, le stationnement, les biens matériels, la santé humaine pour ce qui concerne l'augmentation de la quantité de déchets produits. Dans ce cadre elles répondent de manière satisfaisante et pertinente aux principaux enjeux.

**Par contre l'impact résiduel reste fort dans le domaine des déplacements pour ce qui concerne l'augmentation du trafic dans le secteur du fait du cumul avec les projets environnants en lien avec la ZAC Saint Jean Belcier, de la santé humaine se traduisant par l'augmentation de la pollution atmosphérique et des nuisances sonores, le report modal voitures/modes doux souhaité permettant toutefois d'atténuer cette augmentation dans les deux cas. Ces derniers points devront, selon le commissaire enquêteur, être suivis et contrôlés dans le cadre de la zone d'aménagement concerté (ZAC) Saint Jean Belcier sous la responsabilité de l'EPA**

### ***Concertation***

Dans son mémoire en réponse à l'avis de l'Ae, le pétitionnaire précise que l'EPA a mis en place un dispositif continu de concertation, consultation et médiation de manière volontaire (non réglementaire), à l'échelle du périmètre de la ZAC mais également à l'échelle de chaque quartier la composant. Ce dispositif est notamment constitué de la Maison du projet de Bordeaux Euratlantique, de la participation de l'EPA aux conseils de quartier de Bordeaux sud, de visites régulières sur le territoire de la ZAC, de la diffusion de lettres d'informations et d'une participation active à des événements spéciaux telles que les journées européennes du

patrimoine. Par ailleurs la ZAC Saint Jean Belcier a fait l'objet de procédures règlementaires, visant à la mise à jour et à l'instruction d'autorisations de projets spécifiques. Les concertations concernant le projet sont les suivantes :

Concertation préalable à la déclaration de projet pour l'aménagement du quartier Bordeaux Saint Jean (2019),

Enquête publique relative à la déclaration de projet pour l'aménagement du quartier Bordeaux saint jean (2019)

Enquête publique relative à la suppression de servitudes d'alignement sur les quartiers Saint Jean et Belcier (2020).

### ***Le suivi des mesures et le suivi de leurs effets***

Dans le dossier, les modalités de suivi des mesures de réduction et de compensation font l'objet de cinq pages (pages 480 à 484) **et sont évoquées de manière assez générale et trop succincte selon le commissaire enquêteur**. Par ailleurs **ce suivi sera réalisé par le seul le maître d'ouvrage**, certes sous sa responsabilité mais sans que soit clairement précisée la chaîne de responsabilité et les éventuelles mesures prises en cas de manquements, en phase exploitation sur une durée de 10 ans voire permanente comme en phase chantier.

Pour ce qui concerne la phase chantier, le maître d'œuvre et le maître d'ouvrage se chargeront de vérifier si les mesures adoptées et retranscrites contractuellement dans la charte Chantier à Faibles Nuisances dans le but de limiter les incidences sur le milieu environnant, sont bien mises en œuvre et respectées par les entreprises de travaux. Les entreprises devront mettre en place un plan de préservation de l'environnement et devront respecter les engagements pris par le maître d'ouvrage sur les mesures d'évitement et de réduction. L'EPA pourra par ailleurs exercer tout contrôle relatif au respect des obligations et prescriptions imposées par le règlement de Chantier à Faibles Nuisances. Ces contrôles pourront s'effectuer à tout moment.

Pour ce qui concerne le suivi des mesures et de leurs effets sur la biodiversité, des suivis de chantier seront réalisés, sous le contrôle du maître d'œuvre par un expert écologue qui devra s'assurer de la bonne conformité des mesures d'évitement/réduction et qui devra veiller au respect des périodes de travaux en phase avec les cycles biologiques des différentes espèces. Les travaux pourront être stoppés par le maître d'ouvrage en cas de non-respect de ces prescriptions.

Pour ce qui concerne le suivi des mesures et de leurs effets sur la population et la santé des mesures de pollution de l'air et de nuisances sonores seront réalisées sous forme de contrôles aléatoires par le maître d'ouvrage et le maître d'œuvre. Les travaux pourront être stoppés par le maître d'ouvrage en cas de dépassement avec demande de mise en conformité immédiate.

Il en va de même pour le suivi des mesures et de leurs effets sur les biens matériels, le paysage et le patrimoine, réalisé par le maître d'œuvre sous le contrôle du maître d'ouvrage qui pourra stopper les travaux en cas de non-respect de la propreté du chantier ou de la dégradation du patrimoine.

Enfin, pour ce qui concerne le suivi des mesures et de leurs effets sur les déplacements, il se caractérisera par le contrôle du plan de circulation et de la signalisation mise en place autour du chantier et sera réalisé par le maître d'œuvre. Le maître d'ouvrage pourra en cas de défaut non anticipé et n'ayant pas fait l'objet d'une communication, imposer aux entreprises de travaux le rétablissement immédiat d'itinéraire de déplacement.

Le commissaire enquêteur constate et regrette l'absence de concertation organisée autour du suivi des chantiers et plus globalement du projet intégrant la ville de Bordeaux mais aussi des représentants des habitants et commerçants du site, qui pourrait permettre une meilleure information des différentes parties, une adhésion/implication de la population dans la mise en œuvre du projet et une efficacité renforcée des mesures mises en œuvre dans le cadre du projet.

**Dès lors, si la mise en œuvre et la gestion des mesures restent de la responsabilité du maître d'ouvrage, cette concertation pourrait être organisée autour d'un comité de suivi permanent formalisé associant l'EPA, la ville de Bordeaux, de représentants des habitants qui serait chargé, à un rythme à déterminer, du suivi et du contrôle de la mise en oeuvre effective du projet au cours de ses différentes phases.**

**Le commissaire enquêteur constate globalement la bonne prise en compte de la démarche « Eviter, Réduire, Compenser » par le pétitionnaire et que les nombreuses mesures proposées, conformes à la réglementation, sont pertinentes et adaptées au milieu et aux principaux enjeux liés à la mise en œuvre du projet. Il recommande pour une efficacité renforcée du contrôle et du suivi de l'exécution du projet la création d'un comité de suivi associant les différentes parties prenantes ainsi qu'un ou des représentants des habitants du quartier.**

### 3.8 Coût des mesures pour réduire, supprimer ou compenser les impacts du projet

Le coût de la réalisation du projet est estimé à 150 millions d'euros HT hors coût des mesures d'évitement, de réduction et de compensation.

Le coût des mesures d'évitement est estimé à 5.302.000 HT, soit 2.945.000 € HT pour les espaces verts, pour la gestion des eaux pluviales 900.000 € HT, pour la réintroduction de l'eau 1.450.000 € HT, les mesures pour la biodiversité (nichoirs, gîtes à chiroptères, murets pour lézards des murailles 7000 € HT.

Il n'est pas précisé dans le dossier comment et par qui seront financées ces dépenses.

## IV ANALYSE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC ET PROCES-VERBAL DE SYNTHESE

### 4.1 Présentation des observations et avis du commissaire enquêteur :

L'enquête publique relative à la **demande concernant trois permis de construire pour la réalisation des îlots « Descas », « Saget », et « Terrasse du Méridien » entre la gare Saint Jean et le pont Saint Jean sur la commune de Bordeaux** s'est déroulée du 4 octobre 2021 au 2 novembre 2021 selon les prescriptions de l'arrêté de la Préfète de la Gironde daté du 13 septembre 2021. Elle s'est déroulée sur le territoire de la commune de Bordeaux à la cité municipale, siège de l'enquête, et à la mairie de quartier de Bordeaux Sud.

Six permanences ont eu lieu durant l'enquête à la Cité municipale de Bordeaux, siège de l'enquête, et à la mairie de quartier de Bordeaux sud :

A la mairie de quartier de Bordeaux sud,

- Le lundi 4 octobre 2021 de 13h à 17h30,
- Le mardi 12 octobre de 8h30 à 12h30,
- Le jeudi 28 octobre de 13h à 17h30.

A la Cité municipale de Bordeaux, siège de l'enquête

- Le vendredi 8 octobre 2021 de 13h à 18h,
- Le mercredi 20 octobre de 13h à 18h,
- Le mardi 2 novembre de 13h à 18h00.

Les six permanences tenues par le commissaire enquêteur n'ont fait l'objet d'**aucune visite ou intervention orale**. A la clôture de l'enquête seul le registre papier de la mairie de quartier de Bordeaux sud présente **une contribution écrite**, déposée par le collectif Amédée Sacré-Coeur. Par contre le registre numérique fait apparaître **25 contributions présentées par courrier électronique** principalement entre la date du 28 octobre et du 2 novembre, clôture de l'enquête. **On notera aussi que 6 contributions sur 25 sont totalement identiques mais sous des patronymes différents.**

Par ailleurs le registre numérique fait apparaître que le projet soumis à l'enquête publique a été l'objet de 244 visites par 187 visiteurs, 909 téléchargements de documents et 1303 visualisations de documents (chiffres 2/11/2021 à la clôture de l'enquête). On remarquera que la quasi-totalité des visites a eu lieu dans les cinq derniers jours de l'enquête.

Ainsi à la clôture de l'enquête :

- Une seule contribution écrite le registre papier de la mairie de quartier de Bordeaux sud ; aucune contribution sur le registre papier de la Cité municipale de Bordeaux. Aucune visite lors des permanences tenues par le commissaire enquêteur.
- 25 contributions apparaissent sur le registre numérique relatives au projet concernant la demande de trois permis de construire pour la réalisation des îlots « Descas », « Saget », et « Terrasse du Méridien » entre la gare Saint Jean et le pont Saint Jean sur la commune de Bordeaux.

Le commissaire enquêteur constate que l'enquête publique n'a guère suscité l'intérêt du public du moins en présentiel (une seule contribution sur un des deux registres papier). On relativisera cette affirmation en constatant le nombre élevé de visites sur le registre numérique (244), de téléchargements de documents (909) et de visualisations de documents (1303) qui traduisent un intérêt certain du public pour le projet.

De l'avis du commissaire enquêteur, ce résultat peut être imputé pour partie aux raisons suivantes qui ne sont pas exclusives les unes des autres :

-la période de l'enquête encore marquée par la COVID 19 qui a pu freiner les déplacements du public ainsi que le lieu des permanences, notamment la cité municipale, assez éloigné du projet et qui, de l'avis du commissaire enquêteur, est peu propice à une visite,

-la connaissance du projet par le public, liée à la publicité qui lui a été faite dans le secteur par l'EPA qui a mis en place depuis 2010 un dispositif continu de concertation, consultation et médiation de manière volontaire (non réglementaire), à l'échelle du périmètre de la ZAC mais également à l'échelle de chaque quartier la composant. Par ailleurs la ZAC Saint Jean Belcier a fait l'objet de procédures règlementaires visant à la mise à jour et à l'instruction d'autorisations de projets spécifiques telles que concertation préalable, trois enquêtes publiques et parcellaires, les consultations publiques. On ajoutera les nombreuses informations apportées par les médias sur un projet qui a fait l'objet d'une forte couverture médiatique à l'occasion des élections municipales bordelaises en mars 2020, des diverses controverses qui en ont suivi et de l'approbation finale du projet par le maire de Bordeaux aux réserves apportées à l'exécution du projet lors de la séance du conseil municipal du 13 juillet 2021,

-une approche plutôt favorable de la population bordelaise concernée par le projet, comme le révèle près de la moitié des contributions (10 sur 26) apportées lors de l'enquête publique sur la nécessité de la réhabilitation d'un quartier jugé vétuste et peu accueillant, et l'absence de contributions opposées au projet,

-le contenu du dossier de projet, impressionnant par son volume et assez complexe peu susceptible sur la forme et le fond, de l'avis du commissaire enquêteur, de mobiliser le public.

Le commissaire enquêteur constate :

- qu'aucune contribution ne remet en cause le projet au fond ni ne conteste son opportunité,
- que dix contributions sur un total de 26 sont tout à fait favorables au projet ou en soulignent l'intérêt (contributions 1, 2, 13, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25), mettant l'accent sur l'intérêt des commerces, des espaces végétalisés, de la qualité de vie offerte, du renouvellement de l'image du quartier,
- que la contribution 11 peut être rattachée à la contribution du collectif Amédée Sacré-cœur figurant sur le registre papier et dont elle se revendique,
- que près de la moitié des contributions (12) prennent acte de la réalisation du projet qu'elles ne remettent pas en question, et portent sur les attentes des contributeurs et les aménagements jugés souhaitables dans le cadre du projet notamment en matière d'amélioration de la qualité de vie au quotidien, en matière d'espaces verts, de besoins de commerces de proximité indépendants et vertueux, de locaux associatifs, de déplacements doux, en particulier en vélo, et la problématique du stationnement.
- que trois contributions portent sur des questions spécifiques et peuvent être considérées comme critiques sur des points particuliers du projet (absence de jonction souterraine entre la gare et le projet, affectation des surfaces de plancher non cohérente avec les engagements de la municipalité, invalidité des expropriations due à des K bis périmés).

**Les principaux thèmes abordés dans les contributions peuvent être caractérisés de la façon suivante par ordre d'importance décroissant :**

- 1. **Offre commerciale** (besoins de petits commerces de proximité, indépendants aux dépens des grandes enseignes, proposant des produits vertueux français, de production locale, durable) 15 contributions
- 2. **Espaces végétalisés et arbres**, 13 contributions
- 3. **Mobilités douces et notamment place faite aux vélos et à leur stationnement** (arceaux, infrastructures, liaison pont saint Jean Gare) 9 contributions
- 4. **Locaux associatifs** (besoin au moins d'une maison de quartier) 8 contributions
- 5. **Stationnement** (réduire le nombre de places de stationnement pour diminuer la place de la voiture) 4 contributions,
- 6. **Equipements sportifs** (nécessité de tels équipements), 2 contributions,
- 7. **Surface de logements créée** 1 contribution (non -conformité aux ratios prévus par la Loi)

Ces contributions sont autant de propositions qui soulignent l'attention qui doit être portée dans l'exécution du projet aux petits commerces de proximité, indépendants et de qualité, valorisant la production française et locale et qui redonneront vie au quartier, à la nécessaire limitation du nombre de grandes enseignes par ailleurs centrées sur le jardinage, le bricolage, le sport, à l'importance de la création d'espaces massivement végétalisés, à hauteur d'au moins 10m<sup>2</sup> par habitant, sources de bienfaits pour la santé publique, la lutte contre la pollution de l'air et les îlots de chaleur, à la création d'équipements sportifs, à la facilitation des déplacements doux à pied et en vélo avec l'équipement en nombre suffisant d'arceaux pour vélos, à la création de locaux associatifs, à la limitation du stationnement, considérant que prévoir 1000 places de stationnement est jugé trop élevé car synonyme d'une augmentation de l'utilisation de la voiture.

On évoquera cinq autres interrogations plus spécifiques sur la création éventuelle d'un nouveau collège, sur les conditions de la liaison vélo entre le pont saint Jean et la gare, sur l'utilisation éventuelle des toits terrasses (contribution 15), sur la possibilité d'une jonction souterraine entre la gare et le projet non prévue dans le projet (contribution 14), sur la validité des surfaces de plancher et leur affectation qui ne semble pas en cohérence avec les engagements pris par la municipalité (contribution 15) et enfin une contestation juridique sur la validité d'extraits K bis, de dépôt de PC sur des parcelles dont le maître d'ouvrage savait pertinemment qu'il n'en était pas propriétaire et avant le lancement de la procédure d'expropriation, et de la justification de l'EPA d'user du droit d'expropriation quand dans ses documents préalables il est précisé que les acquisitions foncières seront à la charge du promoteur (contribution 17).

Enfin le collectif Amédée Sacré Cœur a déposé une contribution de deux pages présentant un certain nombre de demandes ou contestations spécifiques relatives à l'Ilot Terrasses du Méridien (suppression de deux bâtis), au parking sous terrain (nombre de places, modification entrée et sortie), à la passerelle entre l'îlot Terrasse du Méridien et l'îlot Descas (utilité et aménagement accès piétons et vélos), aux Ilot Descas et Saget (nombre et type de logements, et nombre de commerces prévus). S'y ajoutent quelques demandes globales, que l'on retrouve pour la plupart dans les contributions figurant sur le registre numérique, relatives à des équipements spécifiques tels que poste, commissariat, maison de quartier pour des associations, plantations d'arbres en pleine terre, équipements sportifs (salles de sport, gymnase pour collège Aliénor d'Aquitaine, un mur d'escalade etc...), commerces de proximité indépendants et deux plus spécifiques relatives au devenir du château Descas et à la création de lieu de partage et de logements intergénérationnel, crèches, garderie, que l'on peut rapprocher de la demande de locaux associatifs.

**Il est répondu ci-après point par point à l'ensemble de ces contributions par le commissaire enquêteur et le maître d'ouvrage (en encre bleue).**

## 4.2 Procès-verbal de synthèse et mémoire de questions

Conformément aux prescriptions de l'article 6 alinéa 1 de l'arrêté préfectoral du 13 septembre 2021, le commissaire enquêteur a pris contact avec le maître d'ouvrage par le biais d'un courriel (cf. Annexe C1) adressé le 5 novembre 2021, soit trois jours après la clôture de l'enquête, constatant la présence de 26 observations ou contributions. Par ailleurs dans ce même courriel, le commissaire enquêteur posait au pétitionnaire cinq questions ayant pour objectif de préciser la réponse de celui-ci sur certains aménagements prévus dans le cadre du projet au cœur des contributions figurant sur le registre numérique, ainsi que sur les interrogations propres du commissaire enquêteur.

Question 1 : Quelles réponses pouvez-vous apporter aux propositions d'aménagements jugés souhaitables faites par les différents contributeurs en matière :

- de commerces de proximité (nombre, surfaces, nature) et rapport entre ces commerces de proximité et les grandes enseignes),
- d'espaces végétalisés (surfaces, nature, nombre, ratio par habitant), Qu'en est il pour le parc actuel Descas (cf. contribution n°11) Y aura-t-il des arbres abattus ?
- de création de locaux associatifs, voire d'équipements administratifs (cf. nouveau collège, poste, commissariat, etc...
- de facilitation de la circulation et du stationnement des vélos. A cet égard comment les vélos rejoindront le pont saint jean et la gare ?

Question 2 :

Quelle est la surface de logements réellement créée dans le cadre du projet ?

Quelle réponse apportez-vous à la contestation de la validité des surfaces de plancher et de leur affectation qui ne semble pas en cohérence avec les engagements pris par la municipalité telle qu'évoquée dans la contribution 15 ?

Question 3 :

Quelle réponse apportez-vous à la contestation de la validité d'extraits K bis, du dépôt de PC par le maître d'ouvrage sur des parcelles dont il savait pertinemment qu'il n'en était pas propriétaire et avant le lancement de la procédure d'expropriation, et de la justification de l'EPA d'user du droit d'expropriation quand dans ses documents préalables il est précisé que les acquisitions foncières seront à la charge du promoteur évoqués dans la contribution 17 ?

Question 4 :

Quelles réponses apportez-vous aux propositions concernant l'utilisation éventuelle des toits terrasses (contribution 15), et sur la possibilité d'une jonction souterraine entre la gare et le projet non prévue dans le projet (contribution 14) ?

Question 5 :

Quelles réponses apportez-vous aux questions posées par le collectif Amédée Sacré Cœur dans sa contribution sur le registre papier de la mairie de quartier Bordeaux Sud ?

Le pétitionnaire a longuement répondu au courriel du Commissaire enquêteur (cf. annexe C9) le 22 novembre 2021 et apporté les précisions et réponses aux observations figurant sur les registres papier et numérique et du commissaire enquêteur. Compte tenu de leur intérêt, ces réponses, en bleu, ont été intégrées dans le rapport et notamment les réponses aux observations ainsi que dans les conclusions.

#### 4.3 Analyse des observations, commentaires et avis du commissaire enquêteur

##### Registre papier

##### **Contribution registre papier mairie de quartier Bordeaux sud n°1 présentée par le Collectif Amédée Sacré Cœur.**

Cette contribution présente des demandes d'information sur l'usage des deux bâtis prévus sur l'îlot Terrasses du méridien, le positionnement du parking sous terrain, l'utilité de la passerelle entre l'îlot Terrasse du Méridien et l'îlot Descas, le nombre de commerces et de logements prévus sur l'îlot Descas et l'îlot Saget, ainsi qu'un certain nombre de demandes globales sur l'ensemble du projet. Par ailleurs elle fait part des interrogations des membres du collectif sur le devenir du château Descas.

*« Bordeaux le 1 novembre 2021*

*Le collectif Amédée Sacré-Cœur regroupe actuellement 200 habitants actifs du quartier sacré cœur Bordeaux sud et plus de 1 millier de sympathisants. Une fois de plus nous constatons et nous déplorons le manque de transparence sur la communication de l'enquête publique concernant les projets Saget, Descas, Terrasses du méridien que nous avons découvert par hasard et ce à quelques jours de sa clôture.*

##### Réponse du maître d'ouvrage

Aucun manque de transparence ne saurait être reproché au maître d'ouvrage en ce qui concerne la communication autour de l'enquête publique.

A cet égard, il convient de rappeler que l'ensemble des formalités de publicité légale ont été régulièrement accomplies et notamment que l'avis d'enquête a été publié dans deux journaux diffusés dans le département quinze jours avant le début de l'enquête et huit jours après le début de celle-ci.

Par ailleurs, cet avis a été affiché sur le site en cinq endroits différents, visibles depuis les principaux axes de circulation concernés par le périmètre du projet, et ce, quinze jours avant le début de l'enquête et pendant toute la durée de l'enquête.

Enfin, le registre numérique fait apparaître que le projet soumis à l'enquête publique a été l'objet de nombreuses consultations : 244 visites par 187 visiteurs, 909 téléchargements de documents et 1303 visualisations de documents (chiffres 2/11/2021 à la clôture de l'enquête), ce qui témoigne de la bonne communication et diffusion de l'information suffisante quant à l'enquête publique.

*Vendredi 29 octobre 2021, le collectif a consulté à la mairie de quartier l'ensemble des dossiers et nous avons plusieurs demandes :*

##### ***Ilot Terrasses du Méridien***

*-1<sup>er</sup> bâti « terrasse du méridien, bâti en terrasse » : Pourquoi ce bâti, à quel usage sera-t-il destiné ?*

### Réponse du maître d'ouvrage

Il convient de souligner que l'emprise bâtie des Terrasses du Méridien est actuellement occupée par un nœud routier.

Le bâtiment-paysage prévu permettra de prolonger harmonieusement l'aménagement paysagé des berges et du futur parc Descas jusqu'au pont SNCF, tout en masquant ce dernier.

Le bâti « Terrasses du Méridien » accueillera principalement des activités de loisirs et de restauration, en cohérence avec sa situation géographique. En effet, ce bâtiment sera situé à proximité de la Garonne, dans le prolongement des activités sportives déjà présentes plus au Nord et du futur Parc Descas projeté par l'Aménageur de la ZAC.

Au-delà de sa qualité d'insertion paysagère et de sa programmation, la présence de ce bâti permettra de gérer la différence de niveau et donc la jonction entre les berges, le pont Saint-Jean et les quais / rue Saget.

*-Présence d'un deuxième bâti sur le parc Descas : à quoi correspond-il ? A quel usage sera-t-il destiné ?*

*La superficie conséquente de ces deux bâtis réduit fortement l'espace consacré au parc.*

### Réponse du maître d'ouvrage

Ce bâti accueillera également des activités de restauration et loisirs. Comme le 1<sup>er</sup> bâti, celui-ci arbore une architecture intégrée au paysage du Parc et permet justement d'apporter une attractivité à cette zone en proposant des activités qui favoriseront la découverte de celui-ci. Enfin, en considérant l'ensemble de l'espace (emprise du projet soumis à enquête et, en plus, le Parc Descas porté par l'aménageur), l'emprise bâtie reste tout à fait minoritaire par rapport à l'emprise des espaces libres (voir perspective avant/après ci-dessous).

*Que deviennent les arbres existants ?*

### Réponse du maître d'ouvrage

La majorité des arbres existants – soit environ 40 arbres - devront être supprimés (voir Pièce PC2.2), leur localisation étant incompatible avec le projet. Toutefois, le projet prévoit d'en replanter 233. Le planning des travaux sera adapté aux périodes de moindre activité des espèces et sous la supervision d'un écologue afin de limiter les nuisances sur la biodiversité.

De surcroît, le projet prévoit, sur et autour de l'emprise du bâtiment « Terrasses », la plantation de 1 130 m<sup>2</sup> d'espaces plantés d'arbustes, de plus de 1 000 m<sup>2</sup> d'espaces de plantations de vivaces et couvre-sol et de plus de 4 800 m<sup>2</sup> de prairies.

Pour plus de détails sur la végétalisation prévue, il est renvoyé à la réponse à la contribution n°3.

*Le collectif demande la suppression de ces deux bâtis (projet Descas/Saget déjà très bétonné, amplement suffisant)*

### Réponse du maître d'ouvrage

Les « Terrasses du Méridien » ont été conçues de manière à s'insérer harmonieusement dans leur environnement paysager dans la continuité du projet d'aménagement du Parc (végétalisation qui colonisera les abords de ces bâtiments, terrasses en lien direct avec des surfaces végétalisées...).

En outre, les activités qui seront accueillies dans ces bâtiments et qui s'articuleront avec le reste du projet, contribueront à l'animation du quartier et du secteur des bords de la Garonne dans la continuité des quais du centre-ville en y apportant des offres de loisirs et de restauration largement sous représentées aujourd'hui dans le secteur.

Ainsi, les Terrasses du Méridien constituent un élément essentiel pour la qualité et le fonctionnement du projet d'ensemble (à une échelle plus large que celle du projet, avec un fonctionnement et des usages intégrés au reste de la ville).





[Vue aérienne du Projet depuis la Garonne \(Avant / Après\)](#)

### ***Parking sous terrain***

*-Combien de places sur combien de niveaux ?*

*Le positionnement central des entrées et la sortie du parking sur la chaussée ne peut que perturber la fluidité de la circulation déjà très dense sur les quais.*

*Le collectif demande à ce que cette entrée et cette sortie de parking soient intégrées sur un des îlots Descas/Saget.*

### [Réponse du maître d'ouvrage](#)

A ce jour, le projet soumis à enquête prévoit :

- PC Descas : 750 places de stationnement sur 3 niveaux ;
- PC Saget : 150 places de stationnement sur 2 niveaux ;
- PC Terrasses : 100 places de stationnement sur 1 niveau.

Toutefois, afin de prendre en compte l'amélioration de la desserte du site par des modes alternatifs, et pour répondre à la demande de l'autorité environnementale, le maître d'ouvrage s'est engagé à réduire le nombre de places de stationnement de 25 % avant ouverture (750 en lieu et place des 1 000 projetées) et à terme, à étudier la réduction de 250 places supplémentaires.

S'agissant des entrées et des sorties des parkings, il est, tout d'abord, nécessaire de souligner que le quai constitue un axe structurant à l'échelle de Bordeaux, qui a pour fonction, notamment, la desserte du site depuis les pôles majeurs notamment la rocade de Bordeaux. Par ailleurs, les autres axes plus au Sud ne sont aujourd'hui pas dimensionnés pour accueillir le trafic principal VL du projet. Le projet n'engendrera qu'une faible augmentation de trafic

n'excédant pas 5% absorbable par le réseau tel que reconfiguré à horizon de livraison de l'opération. Cela s'explique par la diffusion du trafic du projet sur le réseau de desserte. Enfin, l'implantation de la trémie d'accès en partie centrale du quai de Paludate permettra une insertion efficace de la majorité du trafic lié au projet.

Les autres rues périphériques au projet, de moindre importance, ne sont pas adaptées pour constituer les axes principaux au parking. Néanmoins un accès secondaire au parking Descas est créé rue de Tauzia, et les parkings Terrasses et Saget ont chacun un accès direct et interne via respectivement le quai de Paludate et la rue Domercq.

### ***Passerelle entre îlot Terrasse du méridien et îlot Descas***

*Cette passerelle ne va-t-elle pas enlever la perspective et nuire à l'homogénéité des quais ?*

*On s'interroge sur son utilité (pour accéder à un parc seulement ou bien accès commercial ??)  
Le collectif demande qu'un aménagement pour accès piétons et vélos soit envisagé de plein pied à cet endroit à la place de la passerelle ;*

#### Réponse du maître d'ouvrage

La perspective est aujourd'hui contrainte par le pont SNCF qui constitue une barrière visuelle massive. La passerelle est, à l'inverse, prévue pour être la plus fine et légère possible, notamment grâce à l'utilisation de béton à très haute performance. Ainsi, elle apportera, au contraire, une plus grande légèreté visuelle dans la vision de la séquence. Par ailleurs elle s'intègre en parallèle et à proximité du pont ferroviaire et ne vient donc nullement nuire aux perspectives (travail qui a été mené en étroite concertation avec l'ABF).

Cette passerelle est nécessaire :

- aux usagers piétons et vélos venant par exemple du pont St Jean pour accéder directement et de plain-pied à la rue haute du projet Saget/Descas et, par extension, vers la gare au travers du Méridien, sans avoir à franchir le trafic routier ;
- aux visiteurs du projet pour accéder aux activités de restauration et de loisirs situés dans l'emprise du PC Terrasses.

### ***Ilot Descas et îlot Saget***

*Demande du nombre exact de commerces*

#### Réponse du maître d'ouvrage

Le dossier soumis à la commission départementale d'aménagement commercial (CDAC), précise que le projet prévoit l'ouverture de 9 moyennes surfaces et de 108 boutiques (p. 41).

Néanmoins, le nombre d'unités commerciales et de loisirs sera précisé avec l'avancée de la commercialisation, notre ambition étant de s'adapter jusqu'à l'ouverture au public au mieux aux attentes des usagers.

*Demande du nombre de logements et quels types et catégorie d'habitat, nous ne voulons pas de logements pour de la défiscalisation (favorisant la spéculation immobilière)*

#### Réponse du maître d'ouvrage

Le projet prévoit la réalisation de 48 logements pour une surface totale de 3 890 m<sup>2</sup> environ dont 35% de logements à caractère social conformément aux dispositions du PLU. Toutefois, comme pour la réduction à terme du parking, une modification programmatique a été actée avec la municipalité et conduira, à terme, à transformer environ 2.000 m<sup>2</sup> de surfaces de plancher d'hébergement hôtelier en habitation (soit un total d'environ 6 000 m<sup>2</sup> de logements en gardant une proportion au total de 35% de logements à caractère social).

Des mécanismes visant à lutter contre la spéculation et favoriser les propriétaires occupants sont prévus : plafonnement des prix de vente, primo-accession pour les logements encadrée, typologies adaptées aux besoins des ménages du territoire.

#### ***Demandes globales sur l'ensemble du projet***

*Poste, commissariat, maison de quartier pour des associations*

*Lieu de partage et de logements intergénérationnel, crèches, garderie...*

#### Réponse du maître d'ouvrage

Aux termes d'un accord avec la municipalité intervenu en janvier 2021, une maison des associations est prévue à proximité immédiate du projet. Ce projet fera l'objet ultérieurement d'un dépôt de permis de construire dédié. L'engagement qui a été pris est de pouvoir livrer cette maison des associations en même temps que le projet soumis à enquête.

En outre, le maître d'ouvrage a également accepté d'intégrer des surfaces dévolues à l'économie sociale et solidaire (1.000 m<sup>2</sup> minimum) qui pourront être consacrées à des structures associatives.

Par ailleurs, il existe déjà un poste de police et une agence postale situés à proximité du projet, respectivement à 900 m et 200 m du site du projet.

*Plantations d'arbres en pleine terre*

#### Réponse du maître d'ouvrage

Le projet prévoit d'aménager le « Méridien » sur de la pleine terre à 95% (très peu d'emprise de réseaux ou de parking en souterrain, en dessous des revêtements du Méridien), ce qui permettra aisément la plantation de 18 arbres de grand développement, sur un total de 233 arbres plantés sur le site du projet, et de la végétalisation sur ce seul axe.

Pour les éléments plus détaillés concernant la stratégie du projet en termes de végétalisation, voir la réponse à la contribution n°3.

### Avis du commissaire enquêteur

Dans le domaine des espaces verts, le commissaire enquêteur rappelle que dans son état actuel, le quartier se caractérise par l'absence quasi totale d'espaces verts avec 40 arbres recensés et aucun espace vert. Le projet de réhabilitation du quartier soumis à enquête publique offre une remarquable opportunité pour remédier à cette absence. Ainsi, si les 40 arbres recensés sont destinés à être abattus au cours des travaux, le projet développe un plan d'hyper végétalisation qui permettra de lutter efficacement contre les îlots de chaleur. L'axe structurant sera une rue parc (le Méridien), voie réservée aux circulations douces (piétons et vélos), fortement végétalisée et accueillant un réseau de fontaineries, permettant à des arbres de se développer en pleine terre. Les aménagements au sol seront les plus perméables et végétalisés possible. Les façades et interstices de façades seront également végétalisés tout comme une partie des toitures. L'eau sera réintroduite en ville dans l'objectif de favoriser l'évapotranspiration. Un plan de gestion économe de la ressource en eau sera déployé. A cet effet, 235 arbres seront replantés, la surface enherbée et/ou arborée recouvrira 6000m<sup>2</sup>, la surface en pleine terre sera de 3600m<sup>2</sup>, la surface de toiture végétalisée représentera 3450 m<sup>2</sup> et la surface de façade végétalisée 9100m<sup>2</sup>. Tous ces éléments nouveaux sur le site contribueront à lutter efficacement contre les îlots de chaleur.

*Equipements sportifs : salles de sport, gymnase pour collège Aliénor d'Aquitaine, un mur d'escalade etc...*

### Réponse du maître d'ouvrage

Les activités de loisirs constitueront une part importante de l'offre développée dans le projet, notamment autour de la thématique du sport, tel que des activités d'escalade, de salle de sport, de gaming, etc.

*Commerces de proximité indépendants*

### Réponse du maître d'ouvrage

Le projet a pour objectif de répondre aux besoins générés par la transformation urbaine du secteur au travers d'une part importante de l'offre de commerces dédiée aux commerces indépendants de proximité.

A ce titre, environ 40% des surfaces commerciales du projet serviront précisément à développer cette offre pour répondre aux besoins des habitants en achats du quotidien ou hebdomadaires et de renforcer la vie de quartier par la présence d'une moyenne surface alimentaire, et de services du type : pressing, boulangerie, pharmacie, etc.

On peut enfin noter qu'un comité enseigne réunira les parties prenantes (Apsys, la Ville de Bordeaux, la CCI Bordeaux, la Chambre des Métiers et l'EPABE) et se tiendra régulièrement pour suivre les avancées de la commercialisation.

*Interrogation quant au devenir du château Descas.*

## Réponse du maître d'ouvrage

Le château Descas ne fait pas partie du périmètre du projet soumis à enquête. Néanmoins, on peut noter que la reconfiguration du nœud routier et la morphologie paysagère des Terrasses du Méridien permettront aux piétons et aux cyclistes d'avoir une perspective plus qualitative sur ce bâtiment remarquable et que, plus largement, ce bâtiment bénéficiera de la requalification de l'ensemble du quartier.

**Cette contribution présentée par le Collectif Amédée Sacré Cœur ne remet pas en cause le projet soumis à l'enquête publique et n'émet pas d'avis sur le projet.**

**Le commissaire enquêteur constate que le maître d'ouvrage a répondu de manière satisfaisante et argumentée aux observations du Collectif Amédée Sacré Cœur, et qu'il a apporté les informations nécessaires et suffisantes pour lever les doutes ou les interrogations exprimés par l'association.**

## Registre numérique

### **Contribution registre numérique n°1 présentée par Mr Olivier Arquie**

Cette contribution (cf. annexe C 11), se conclut par un avis favorable sur le projet « *qui me permettra d'aller à la gare à vélo en sécurité y compris avec mes enfants* ». « *utilisant régulièrement un vélo pour aller prendre le train, j'emprunte les quais Rive Gauche et Rive Droite ; avant le pont Saint Jean la ville s'arrête et on passe sur un système routier où il n'y a plus de place pour les vélos* ».

### Avis du commissaire enquêteur

Cette contribution, favorable au projet, met en évidence pour le commissaire enquêteur un des intérêts du projet qui est de favoriser les déplacements doux, la sécurité renforcée de ces déplacements et la fin de la rupture entre la ville de pierre et le quartier vétuste et mal équipé de la gare Saint Jean. Ainsi le Méridien constituera l'axe principal du projet accessible aux piétons et aux vélos, et reliera la Gare et la Garonne, tandis que la reconfiguration de la tête de pont Saint Jean et la fin de l'aménagement des berges de la Garonne à travers un parc de 2ha permettront d'améliorer les cheminements piétons et cyclistes entre les berges de la Garonne au niveau de la ZAC Saint Jean Belcier, les quais du centre historique et la rive droite via le pont Saint Jean.

Par ailleurs, dans son mémoire en réponse à l'avis de l'Ae, le pétitionnaire précise que dans l'objectif d'assurer la continuité des voies cyclables, seront intégrées une voie cyclable bidirectionnelle sur la rue Seiglière, une voie cyclable partagée bidirectionnelle sur les voies en site propre du BHNS, deux bandes cyclables unidirectionnelles dans les deux sens de chaque côté de la voie sur le pont en U et la rue Saget, une liaison cyclable entre la passerelle Eiffel et le quai de Paludate.

On peut donc conclure que le projet fait une large place à la circulation des vélos et plus généralement aux déplacements doux et constitue une amélioration extrêmement positive dans ce domaine, qui devrait satisfaire les attentes de Mr Arquie.

### **Contribution registre numérique n°2 présentée par Mr Vincent Bes**

*Cette contribution (cf. annexe C 12) relève que « rattacher la gare à la ville est une priorité ». « Beaucoup de touristes arrivent à Bordeaux par le train. La première chose qu'ils voient en arrivant est un quartier vétuste et peu accueillant. Sa première envie est de sauter dans le tram pour rejoindre le centre. Il est nécessaire d'aménager ce quartier à l'image du centre de la ville afin que celui-ci participe à l'image positive que dégage Bordeaux. Pour ce qui est des habitants de Bordeaux et de la CUB cette zone en plus d'être un point noir pour circuler en vélo ou en voiture n'a aucun attrait commercial. Il est nécessaire de créer des espaces de commerce afin d'attirer la population et dynamiser le quartier ».*

#### Avis du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur constate que le projet soumis à l'enquête publique répond pleinement aux attentes évoquées dans la contribution évoquée ci-dessus.

En effet au-delà de la restructuration et réhabilitation complète du quartier, qui devrait le rendre particulièrement attractif et en modifier complètement l'image, de la prolongation de l'aménagement des berges de la Garonne dans la continuité des berges du centre-ville qui permettra de dégager un parc promenade sur les bords de la Garonne permettant d'accueillir les modes de déplacement doux, il rappelle que l'offre commerciale proposée à travers 45500m<sup>2</sup> à vocation commerciale composée d'une offre de restauration, loisirs, concepts city, alimentaire, commerces de proximité et d'économie sociale et solidaire sur une surface de vente totale de 30596 m<sup>2</sup> permettra de compléter l'offre actuelle du centre-ville historique bordelais et de répondre à la demande du quartier dont principalement les habitants des quartiers alentour, du périmètre Euratlantique et les usagers de la gare.

Le projet devrait ainsi garantir un haut niveau d'attractivité, de qualité, de sécurité et de marketing territorial en lien avec la métropolisation.

Pour ces raisons, le commissaire enquêteur considère que cette contribution peut être considérée comme favorable au projet qui offre cette opportunité.

### **Contribution registre numérique n°3 présentée par Mme Gaelle.Savigny**

**Objet :** Privilégier les espaces verts

*Ce quartier est un îlot de chaleur qui manque cruellement d'espaces verts. Il faut prioritairement créer des espaces végétalisés pour faire baisser la température dans cette partie de la ville. Bordeaux est une ville extrêmement minérale, il faut contrebalancer l'excès de construction de ces dernières années par la mise en place d'espaces verts de pleine terre et la plantation d'arbres. Les parcs sont des lieux de rencontre et de sociabilisation. Ils permettent des échanges entre générations. Ces espaces pourraient également accueillir des équipements*

*sportifs qui font défaut dans le quartier. Nous n'avons pas besoin de consommer plus mais de partager plus. Moins de commerces pour plus de services et de lieux de partage.*

### Réponse du maître d'ouvrage

S'agissant de la lutte contre les îlots de chaleur urbain, c'est l'un des objectifs essentiels du projet qui a été intégré très en amont dans sa conception technique et architecturale, notamment grâce à des expertises techniques qui ont permis d'aboutir aux propositions d'aménagement retenues dans le projet soumis à enquête.

S'agissant de la végétalisation, c'est l'un des moyens développés permettant de lutter efficacement contre les effets d'îlot de chaleur urbain en apportant en nombre important des espaces verts ou végétalisés et en réintroduisant un parcours d'eau (fontaines, brumisateurs, etc...). L'organisation de l'espace, les structures végétales et minérales, ainsi que la palette d'espèces retenue visent également à favoriser une bonne intégration paysagère et le développement de la biodiversité urbaine.

Ainsi, le projet est largement végétalisé et permettra de développer la biodiversité du site, actuellement largement minéral.

Le projet prévoit en effet :

- La création de différentes strates végétales : de la toiture végétalisée avec une strate herbacée à la pleine terre permettant le développement d'arbres de haute tige ;
- La végétalisation de 40% des toitures terrasses dont au moins la moitié avec minimum 40 cm de terre afin que s'y développent des végétaux de taille importante ;
- La limitation de l'emprise des bâtiments et des parkings afin de permettre l'aménagement du Méridien sur de la pleine terre à 95% (très peu d'emprise de réseau ou de parking en souterrain, en dessous des revêtements du Méridien) ;
- La plantation d'espèces locales, bien adaptées au climat, non invasives, peu allergènes et complémentaires entre elles ;
- L'intégration d'aménités pour la faune : nichoirs, hôtels à insectes et ouverture des clôtures au niveau du sol pour la circulation de la petite faune.

Par ailleurs, l'association de plantations verticales complémentaires sur les façades et les circulations haute contribuera au rafraîchissement des bâtiments, à la lutte contre les îlots de chaleur et au développement de la biodiversité.

De même, la mise en place d'une gestion différenciée du parc piétonnier sur les Terrasses du Méridien favorisera la biodiversité sur le site, qui est actuellement très pauvre (très peu d'espaces végétalisés, socle minéral dominant).

Ainsi, au total, le projet permettra :

- La plantation de 233 arbres (dont 18 sur le Méridien) ;
- La création de 6 000 m<sup>2</sup> de surface arborée et ou enherbée ;
- La création (en sus des 6.000 m<sup>2</sup> mentionnés ci-dessus) de 3 600 m<sup>2</sup> de surface de pleine terre ;
- La création de 3 450 m<sup>2</sup> de toitures végétalisées ;
- La mise en œuvre de 9 100 m<sup>2</sup> de façades végétalisées.

Enfin, l'aménagement sous maîtrise d'ouvrage de l'EPABE du Parc Descas, qui sera contigu au projet et dont l'objectif est d'ouvrir un parc public végétalisé de plus de 2 hectares

débouchant sur les berges, en lieu et place de voies routières, permettra la plantation d'arbres complémentaires (178).

Dans ces conditions, en prévoyant la création de nombreux espaces verts de pleine terre ou d'espaces végétalisés dans un quartier aujourd'hui essentiellement minéral, le projet contribuera significativement à la réduction de l'îlot de chaleur existant.

S'agissant des équipements sportifs, il est renvoyé à la réponse du maître d'ouvrage à la contribution déposée sur le registre papier.

### Avis du commissaire enquêteur

Le projet Bordeaux Saint Jean répond aux attentes exprimées par Mme Gaëlle Savigny, qui apparaît plutôt favorable au projet. Le commissaire enquêteur prend acte sans réserve de la réponse apportée par le maître d'ouvrage.

La lutte contre les îlots de chaleur est une des priorités du projet qui se caractérise par le travail sur la morphologie urbaine, le choix des matériaux avec l'utilisation de la pierre naturelle locale, l'intégration de la végétation dans l'espace public et sur les bâtiments mais aussi par l'apport de l'eau (fontaineries, bassins, jets d'eau). Ces différentes composantes permettent aussi d'intégrer le projet d'un point de vue du paysage et de la biodiversité.

Dans son état actuel, le quartier se caractérise par l'absence quasi totale d'espaces verts avec 40 arbres recensés et aucun espace vert. Le commissaire enquêteur souscrit au constat de leur importance pour de nombreuses raisons, sanitaires, sociales, psychologiques, lutte contre les îlots de chaleur. Le projet de réhabilitation du quartier soumis à enquête publique offre une remarquable opportunité pour remédier à cette absence.

Ainsi, si les 40 arbres recensés sont destinés à être abattus au cours des travaux, le projet développe un plan d'hyper végétalisation qui permettra de lutter efficacement contre les îlots de chaleur. L'axe structurant sera une rue parc (le Méridien), voie réservée aux circulations douces (piétons et vélos), fortement végétalisée et accueillant un réseau de fontaineries, permettant à des arbres de se développer en pleine terre. Les aménagements au sol seront les plus perméables et végétalisés possible. Les façades et interstices de façades seront également végétalisés tout comme une partie des toitures. L'eau sera réintroduite en ville dans l'objectif de favoriser l'évapotranspiration. Un plan de gestion économe de la ressource en eau sera déployé. A cet effet, 235 arbres seront replantés, la surface enherbée et/ou arborée recouvrira 6000m<sup>2</sup>, la surface en pleine terre sera de 3600m<sup>2</sup>, la surface de toiture végétalisée représentera 3450 m<sup>2</sup> et la surface de façade végétalisée 9100m<sup>2</sup>. Par ailleurs un parc de 2 hectares, le jardin Descas prendra vie en amont des programmes immobiliers et viendra assurer une liaison végétalisée avec le projet d'aménagement des berges de la Garonne ; il accueillera en outre un périmètre de 1200m<sup>2</sup> dédiés à des projets d'agriculture urbaine.

Des placettes arborées seront créées au sein des deux îlots Descas et Saget intégrant chacune fontaine et plantation arborée et/ou verticale afin de laisser libre l'espace pour l'implantation de terrasses ;

L'ensemble des aménagements prévus devraient constituer autant de lieux vivants, dans un cadre agréable favorisant les échanges et le partage entre les habitants et les générations.

Par contre l'équipement sportif initialement envisagé dans le projet a été déplacé au cours des études dans un autre secteur de la ZAC Saint Jean Belcier (secteur Armagnac sud).

#### **Contribution registre numérique n°4 présentée par Mme Alice Corbin**

**Objet** : Aménagements

*Je souhaiterais inciter les responsables de ce projet à prendre en compte les usages vertueux de l'espace public en termes de développement durable et écologique. Je propose donc que ces nouveaux espaces soient massivement végétalisés, notamment avec des arbres, que la place des déplacements doux soit pensée en priorité et donc également les moyens de stationnement. De même il me semble primordial de faciliter l'implantation de commerçant indépendant en capacité de répondre aux besoins et demandes d'apports de produits locaux et de qualité, ayant des impacts réduits sur l'environnement. Enfin, de nombreuses associations bordelaises rencontrent des difficultés à s'implanter et à se développer du fait notamment de la pénurie de locaux. Réalité particulièrement forte sur les nouveaux quartiers. Il semble pourtant évident que favoriser la présence de ces structures bénéficiera au quartier en devenir et permettra de faciliter le quotidien de ses habitants et usagers.*

#### Réponse du maître d'ouvrage

S'agissant des espaces verts et/ou végétalisés, nous vous renvoyons à notre réponse à la contribution n°3.

S'agissant des modes doux de déplacement, nous vous renvoyons à notre réponse à la contribution n°5.

S'agissant des locaux associatifs, il est renvoyé à la réponse du maître d'ouvrage à la contribution déposée sur le registre papier.

S'agissant de l'offre commerciale, le projet a pour objectif de répondre aux besoins générés par la transformation urbaine du secteur au travers d'une part important de l'offre de commerces dédiée aux commerces indépendants de proximité.

A ce titre, environ 40% des surfaces commerciales du projet serviront précisément à développer offre pour répondre aux besoins des habitants en achats du quotidien ou hebdomadaires et de renforcer la vie de quartier par la présence d'une moyenne surface alimentaire, d'un pressing, d'une boulangerie, d'une pharmacie, etc.

Cette offre permettra de répondre :

- Au caractère limité des offres présentes actuellement dans le quartier ;
- À l'apport de populations nouvelles (emplois localisés et nouveaux habitants) dans la ZAC Saint-Jean Belcier ;
- À l'augmentation du trafic pendulaire transitant par Bordeaux Saint Jean.

Un autre axe du projet consiste à renforcer l'offre du centre métropolitain en accueillant de nouveaux concepts dits « city » (surfaces neuves, efficaces et évolutives accueillant des enseignes habituellement implantées en périphérie et qui se recentrent sur les cœurs d'agglomération sur des formats réduits de 1 000 à 4 000 m<sup>2</sup>), sur environ 20% des surfaces commerciales (extrait du dossier produit devant la commission départementale d'aménagement commercial, p. 38).

Cette orientation du projet est conforme aux recommandations faites par la charte de l'urbanisme commercial, adoptée en 2011 par la communauté urbaine de Bordeaux, de limiter la création de nouveaux pôles commerciaux périphériques d'envergure et d'encourager le renforcement commercial du centre métropolitain limiter les déplacements en véhicules vers la périphérie.

Le projet Bordeaux Saint-Jean n'aura donc pas d'effet négatif sur la préservation ou la revitalisation du tissu commercial du centre-ville de Bordeaux, mais agira en complémentarité de l'offre de proximité pour répondre à des besoins différents, en permettant à des enseignes généralement installées en périphérie d'intégrer le centre métropolitain

#### Avis du commissaire enquêteur

Cette contribution ne remet pas en cause le projet soumis à l'enquête publique ni son principe mais fait part des attentes de Mme Corbin dans un certain nombre de domaines permettant de faciliter le quotidien des habitants et des usagers tels que le besoin en espaces végétalisés, l'implantation de commerces indépendants le développement des déplacements doux, la réflexion sur le stationnement et la pénurie de locaux associatifs. Le commissaire enquêteur prend acte sans réserve de la réponse apportée par le maître d'ouvrage.

Le commissaire enquêteur considère que le projet Bordeaux Saint Jean répond aux attentes de Mme Corbin. Dans le domaine des espaces verts, il rappelle que dans son état actuel, le quartier se caractérise par l'absence quasi totale d'espaces verts avec 40 arbres recensés et aucun espace vert. Le projet de réhabilitation du quartier soumis à enquête publique offre une remarquable opportunité pour remédier à cette absence. Ainsi, si les 40 arbres recensés sont destinés à être abattus au cours des travaux, le projet développe un plan d'hyper végétalisation qui permettra de lutter efficacement contre les îlots de chaleur. L'axe structurant sera une rue parc (le Méridien), voie réservée aux circulations douces (piétons et vélos), fortement végétalisée et accueillant un réseau de fontaineries, permettant à des arbres de se développer en pleine terre. Les aménagements au sol seront les plus perméables et végétalisés possible. Les façades et interstices de façades seront également végétalisés tout comme une partie des toitures. L'eau sera réintroduite en ville dans l'objectif de favoriser l'évapotranspiration. Un plan de gestion économe de la ressource en eau sera déployé. A cet effet, 235 arbres seront replantés, la surface enherbée et/ou arborée recouvrira 6000m<sup>2</sup>, la surface en pleine terre sera de 3600m<sup>2</sup>, la surface de toiture végétalisée représentera 3450 m<sup>2</sup> et la surface de façade végétalisée 9100m<sup>2</sup>. Par ailleurs un jardin de 2 hectares, le jardin Descas prendra vie en amont des programmes immobiliers et viendra assurer une liaison végétalisée avec le projet d'aménagement des berges de la Garonne ; il accueillera en outre un périmètre de 1200m<sup>2</sup> dédiés à des projets d'agriculture urbaine.

En matière de programmation commerciale, le projet prévoit que 36 697 m<sup>2</sup> de surfaces commerciales (au lieu de 45 697) dont 22855 seront réellement nouvellement créées. La surface de vente totale est estimée à 30956 m<sup>2</sup> comprenant l'accueil de 9 moyennes surfaces, 108 boutiques, et 10000m<sup>2</sup> de surface de plancher de restauration /loisirs. Le projet se caractérise donc par une large place faite au secteur tertiaire, avec 68% de la surface tournée vers le commerce.

Le suivi du volet commercial du projet sera réalisé par un comité d'enseignes réunissant d'une part les représentants des chambres de commerce et d'industrie, des métiers 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 de ce comité est d'assurer une véritable diversité commerciale

et de 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.

Par ailleurs ce comité d'enseignes a pour ambition d'assurer le partage de l'information sur les orientations en matière de programmation commerciale et, au fil de l'avancement de l'opération, de l'avancement de la commercialisation et des projets d'implantation. Il constitue le pouvoir décisionnaire visé dans la délibération n°2021-377. Il doit se réunir a minima une fois par an puis deux fois par an dans les 24 mois qui précéderont l'exploitation commerciale. La fréquence annuelle reprendra à l'issue de l'ouverture du site. Ce comité d'enseignes dispose d'un pouvoir décisionnel sur les surfaces dédiées à l'Economie sociale et solidaire : l'ensemble des membres du comité d'enseignes ont la possibilité de soumettre des candidatures et la sélection est soumise au comité.

On peut donc considérer que ce comité d'enseignes jouera un rôle prépondérant dans l'implantation des commerces sur le site du projet, en capacité de répondre aux besoins exprimés par la population.

Pour ce qui concerne les déplacements doux, ils constituent une des priorités du projet qui a pour objectif d'encourager l'usage des transports en commun et des modes doux mais aussi de limiter l'utilisation de la voiture individuelle. Les voiries feront l'objet de travaux d'aménagement en ce sens et les circulations piétonnes seront développées dans le respect de la trame urbaine existant. A cet égard on peut citer en exemple le Méridien, voie supplémentaire réservée aux piétons et aux cyclistes qui permettra de joindre la gare à la Garonne. Le projet intégrera des bornes de recharge électrique et des zones de stationnement dédiées aux vélos.

Les études conduites montrent que le projet n'engendrera qu'une faible augmentation de trafic n'excédant pas 5% absorbable par le réseau tel que reconfiguré à l'horizon de livraison de l'opération. Le projet toujours selon les études réalisées présentera un impact neutre entre 2024 et 2034 en terme de générateur de trafic.

Pour ce qui concerne le stationnement

Le dossier prévoit la création de trois poches de stationnement pour un total d'environ 1000 places maximum. Le dossier indique par ailleurs qu'afin « *de prendre en compte de possibles évolutions de la programmation, du projet et de l'amélioration de la desserte du site par des modes alternatifs, le maître d'ouvrage s'engage à diminuer le nombre de places de stationnement du projet pouvant aller à terme jusqu'à 50%* ».

Dans sa réponse à l'avis de l'Ae, le pétitionnaire précise « qu'afin de prendre en compte de possibles évolutions de la programmation du projet et l'amélioration de la desserte du site par des modes alternatifs, et pour répondre à la demande de l'Ae, le maître d'ouvrage s'engage à réduire le nombre de places de stationnement de 25% avant ouverture (soit 750 places au lieu des 1000 projetées) et à terme, de 250 places supplémentaires. 52 places environ seront réservées aux véhicules en autopartage et covoiturage.

Le commissaire enquêteur rappelle que le Conseil de Bordeaux Métropole et la mairie de Bordeaux ont subordonné leur avis favorable au projet à la mutation en faveur d'une offre maximale de 500 places : « *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 il sera diminué de 25% supplémentaire le nombre de places de stationnement 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 (PV de la séance du 9 juillet 2021 du conseil de Bordeaux Métropole). Les termes sont identiques dans le PV de la séance du conseil municipal de Bordeaux du 13 juillet 2021.

Ainsi donc le commissaire enquêteur retient que le nombre maximum de places de stationnement actées est d'ores et déjà de 750 places pour atteindre « à terme » 500 places.

Pour ce qui concerne les parcs de stationnement pour vélos, des aires de stationnements cycles seront prévus à hauteur de 1281m<sup>2</sup>, représentant 1445 places. Pour les entités programmatiques ces emplacements seront clos et couverts, accessibles depuis chacun des halls dédiés à chaque programme et de plain-pied. Pour les commerces les espaces dédiés seront facilement accessibles depuis le domaine public et aménagés de manière à ce que chaque vélo dispose d'un système d'attache adapté et de sécurisation individuel (dispositif fixe permettant de stabiliser et d'attacher un vélo par le cadre).

Pour ce qui concerne les locaux associatifs, une maison des associations (700 à 800 m<sup>2</sup>) viendra compléter l'offre et bénéficiera d'une garantie de prise à bail par la ville de Bordeaux, tandis que 1000m<sup>2</sup> de surface seront dédiés à l'économie sociale et solidaire et 1000m<sup>2</sup> disponibles par droit de préférence en faveur de la ville de Bordeaux.

On peut donc constater que le projet Bordeaux saint Jean répond pour une large part aux attentes de Mme Corbin

### **Contribution registre numérique n°5 présentée par Mme Emmanuelle Bayer**

**Objet :** Questions et remarques sur l'aménagement de la future rue Bordelaise

*Habitante du quartier, nous demandons à ce que la future rue Bordelaise comprennent :*

➔ *Des magasins de proximité qui manquent dans le quartier. Boulangerie, boucherie, charcuterie, fruit légumes, bio coop, etc...*

➔ *De privilégier les petits commerces indépendants et non les grandes enseignes*

➔ *Concernant les grandes enseignes qui seront installées, privilégier les magasins qui sont maintenant excentrés et obligent les habitants à prendre leurs voitures : magasin pour le jardinage, bricolage, sport, fourniture pour l'habitation. Des chaînes de magasins plus vertueuses (françaises, production locale, durable).*

➔ *Des locaux associatifs*

➔ *Des arbres beaucoup d'arbres*

➔ *Arceaux vélos en quantité et infrastructures ambitieuse pour mobilités douces*

➔ *Question : comment les vélos rejoindront le pont saint Jean et la gare ?*

### Réponse du maître d'ouvrage

S'agissant des espaces verts et de la végétalisation du projet, nous vous renvoyons à notre réponse à la contribution n°3.

S'agissant des locaux associatifs, maître d'ouvrage à la contribution déposée sur le registre papier.

S'agissant de l'offre commerciale, nous vous renvoyons à notre réponse à la contribution n°4.

S'agissant du stationnement vélo, le projet prévoit la création de 1 281 m<sup>2</sup> d'aires de stationnements vélos adaptées, soit environ 1 445 places vélos.

De même, il prévoit que les espaces dédiés au stationnement vélos pour les commerces seront facilement accessibles depuis le domaine public et aménagés de manière à ce que chaque vélo dispose d'un système d'attache adapté et de sécurisation individuel (dispositif fixe permettant de stabiliser et d'attacher le vélo par le cadre).

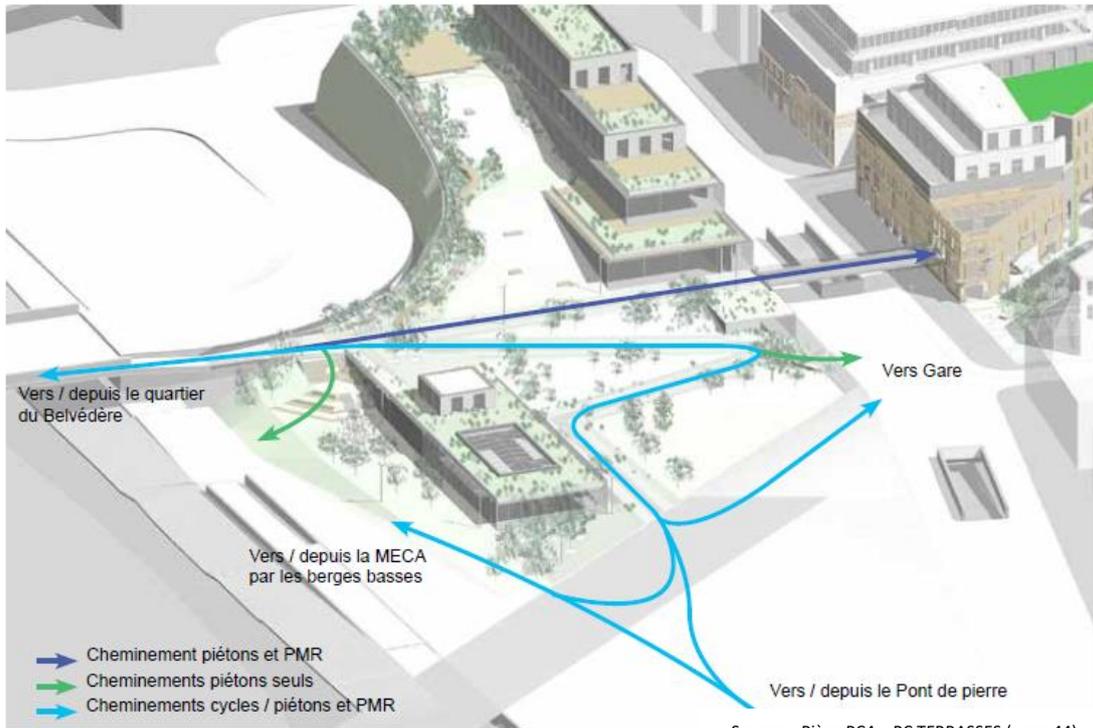
C'est ainsi que :

- 30% des places seront réalisées dans des espaces sécurisés dédiés au stationnement des vélos et 35% dans des espaces en extérieur, l'ensemble de ces places étant protégé des intempéries (à minima couvertes) ;
- 35% des places maximum seront réalisées en extérieur et non couvertes ;
- 10% de ces places seront compatibles avec les vélos type « cargo ».

Pour les autres destinations, les espaces dédiés au stationnement des vélos seront sécurisés (locaux spécifiques accessibles depuis chacun des halls de programmes) et facilement accessibles depuis le domaine public. Ils seront aménagés de manière à ce que chaque vélo dispose d'un système d'attache adapté et de sécurisation individuel identique à celui prévu pour les commerces.

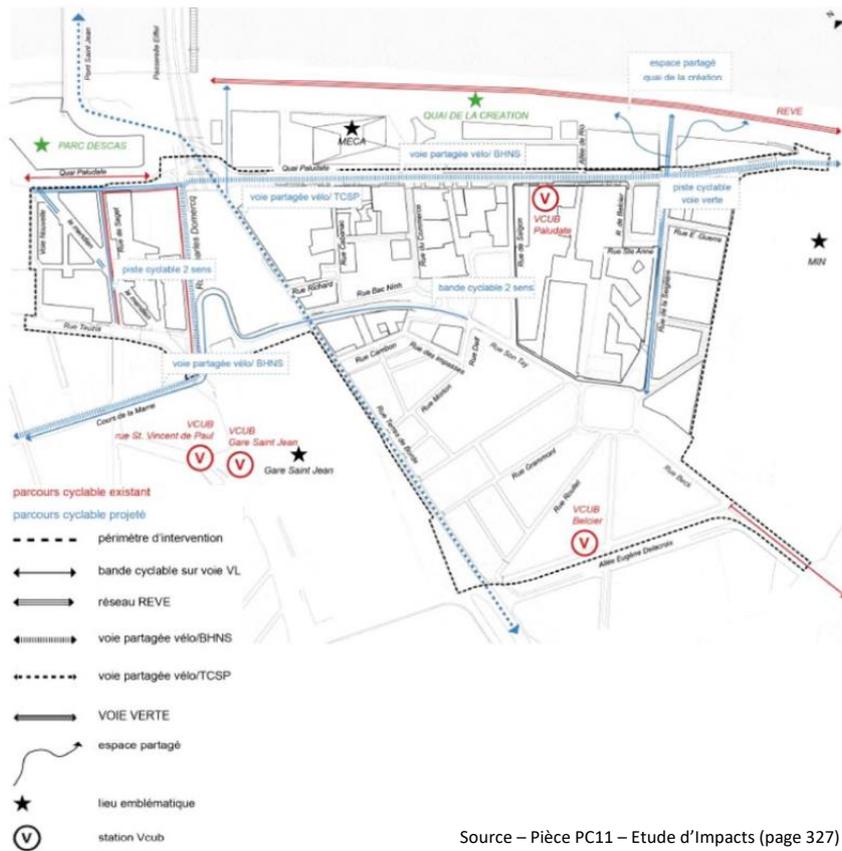
S'agissant du cheminement des vélos vers le pont Saint-Jean et la gare, le projet permettra une liaison fluide et sécurisée entre le pont Saint-Jean et la gare, notamment au travers du Méridien sur lequel la voiture sera interdite (sauf cas exceptionnels du type nécessité d'accessibilité des secours). La passerelle franchissant le Quai de Paludate, en continuité immédiate avec le pont Saint-Jean, permettra au cycliste mettant pied à terre de franchir le quai sans contrainte du trafic.

En outre, l'aménagement d'une circulation en pente douce (inférieur à 4%) au niveau des Terrasses du Méridien permettra aux cyclistes de rejoindre la gare et les berges via le pont Saint-Jean dans un environnement pacifié.



Source – Pièce PC4 – PC TERRASSES (page 44)

Enfin, le projet s'inscrit et complète le plan de déplacement de Bordeaux et de la Métropole.



Source – Pièce PC11 – Etude d'Impacts (page 327)

Schéma des cheminements à l'échelle du quartier

## Avis du commissaire enquêteur

Cette contribution ne remet pas en cause le projet soumis à l'enquête publique ni son principe mais fait part des attentes de Mme Bayer dans un certain nombre de domaines permettant de faciliter le quotidien des habitants et des usagers tels que le besoin en magasins de proximité et petits commerces indépendants aux dépens des grandes enseignes, de préférence centrées sur le sport, le bricolage ou le jardinage, le besoin en locaux associatifs, en espaces végétalisés, le développement des déplacements doux. Le commissaire enquêteur prend acte sans réserve de la réponse apportée par le maître d'ouvrage.

En matière de programmation commerciale, le projet prévoit que 36 697 m<sup>2</sup> de surfaces commerciales (au lieu de 45 697) dont 22855 seront réellement nouvellement créées. La surface de vente totale est estimée à 30956 m<sup>2</sup> comprenant l'accueil de 9 moyennes surfaces, 108 boutiques, et 10000m<sup>2</sup> de surface de plancher de restauration /loisirs. Le projet se caractérise donc par une large place faite au secteur tertiaire, avec 68% de la surface tournée vers le commerce.

Le suivi du volet commercial du projet sera réalisé par un comité d'enseignes réunissant d'une part les représentants des chambres de commerce et d'industrie, des métiers 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 de ce comité est d'assurer une véritable diversité commerciale et de 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. C'est donc à ce comité qu'il reviendra de choisir les commerces de proximité ou la nature des grandes enseignes, s'il y en a, qui s'implanteront. A cet égard il apparaît regrettable au commissaire enquêteur que des habitants du quartier ne soient pas partie prenante de ce comité, composé de membres de la CCI (chambre du commerce et de l'industrie) de la CMA, de la ville de Bordeaux, de Bordeaux Métropole, d'APSYS, et de l'EPA, pour y faire part de leurs attentes et propositions.

Pour ce qui concerne les locaux associatifs, une maison des associations (700 à 800 m<sup>2</sup>) viendra compléter l'offre et bénéficiera d'une garantie de prise à bail par la ville de Bordeaux, tandis que 1000m<sup>2</sup> de surface seront dédiés à l'économie sociale et solidaire et 1000m<sup>2</sup> disponibles par droit de préférence en faveur de la ville de Bordeaux.

Pour ce qui concerne le domaine des espaces verts et les arbres, le commissaire enquêteur rappelle que dans son état actuel, le quartier se caractérise par l'absence quasi totale d'espaces verts avec 40 arbres recensés et aucun espace vert. Le projet de réhabilitation du quartier soumis à enquête publique offre une remarquable opportunité pour remédier à cette absence. Ainsi, si les 40 arbres recensés sont destinés à être abattus au cours des travaux, le projet développe un plan d'hyper végétalisation qui permettra de lutter efficacement contre les îlots de chaleur. L'axe structurant sera une rue parc (le Méridien), voie réservée aux circulations douces (piétons et vélos), fortement végétalisée et accueillant un réseau de fontaineries, permettant à des arbres de se développer en pleine terre. Les aménagements au sol seront les plus perméables et végétalisés possible. Les façades et interstices de façades seront également végétalisés tout comme une partie des toitures. L'eau sera réintroduite en ville dans l'objectif de favoriser l'évapotranspiration. Un plan de gestion économe de la ressource en eau sera déployé. **A cet effet, 235 arbres seront replantés**, la surface enherbée et/ou arborée recouvrira 6000m<sup>2</sup>, la surface en pleine terre sera de 3600m<sup>2</sup>, la surface de toiture végétalisée représentera 3450 m<sup>2</sup> et la surface de façade végétalisée 9100m<sup>2</sup>. Par ailleurs un jardin de 2 hectares, le jardin Descas

prendra vie en amont des programmes immobiliers et viendra assurer une liaison végétalisée avec le projet d'aménagement des berges de la Garonne ; il accueillera en outre un périmètre de 1200m<sup>2</sup> dédiés à des projets d'agriculture urbaine.

Pour ce qui concerne les parcs de stationnement pour vélos, des aires de stationnements cycles seront prévus à hauteur de 1281m<sup>2</sup>, représentant 1445 places. Pour les entités programmatiques ces emplacements seront clos et couverts, accessibles depuis chacun des halls dédiés à chaque programme et de plain-pied. Pour les commerces les espaces dédiés seront facilement accessibles depuis le domaine public et aménagés de manière à ce que chaque vélo dispose d'un système d'attache adapté et de sécurisation individuel (dispositif fixe permettant de stabiliser et d'attacher un vélo par le cadre).

Enfin la liaison pour les cycles entre le Pont Saint Jean et la gare sera assurée une voie en site propre, également piétonne, végétalisée et animée qui leur sera réservée, à savoir le Méridien. Le pont Saint Jean, à proximité immédiate du site d'étude sera mis directement en lien avec les quais par un cheminement via les Terrasses du Méridien. Le dossier précise (page 332) que « *le choix des voiries d'accès à la ZAC Saint Jean Belcier sont très dépendants des infrastructures cyclables hors ZAC. C'est en particulier le cas du nouvel axe créé entre la gare et les quais de Garonne (Méridien du projet Bordeaux saint Jean) et du réaménagement de la rue Saget, qui rendent le passage par le pont du Guît très attractif. En effet c'est tout un itinéraire cyclable lourd ZAC Saint Jean Belcier-Gare6Quai de Garonne qui est créé* ».

Par ailleurs, dans son mémoire en réponse à l'avis de l'Ae le pétitionnaire précise que dans l'objectif d'assurer la continuité des voies cyclables, seront intégrées une voie cyclable bidirectionnelle sur la rue Seiglière, une voie cyclable partagée bidirectionnelle sur les voies en site propre du BHNS, deux bandes cyclables unidirectionnelles dans les deux sens de chaque côté de la voie sur le pont en U et la rue Saget, une liaison cyclable entre la passerelle Eiffel et le quai de Paludate.

**Contribution registre numérique n°6 présentée par** [sophieetcamille@free.fr](mailto:sophieetcamille@free.fr)

**Objet :** Aménagements souhaitables

*Habitante du quartier je demande que des commerces de proximité soient prévus dans le projet, De privilégier les petits commerces indépendants et non les grandes enseignes Concernant les grandes enseignes qui seront installées, privilégier les magasins qui sont maintenant ex centrés et obligent les habitants à prendre leurs voitures : magasin pour le jardinage, bricolage, sport, fourniture pour l'habitation. Des chaînes de magasins plus vertueuses (françaises, production locale, durable). Des locaux associatifs Des arbres beaucoup d'arbres Arceaux vélos en quantité et infrastructures ambitieuse pour mobilités douces Question : comment les vélos rejoindront le pont saint Jean et la gare ? Des nouveaux logements sont prévus (encore) j'espère que pour une fois un nouveau collège sera envisagé (celui du quartier est déjà saturé).*

[Réponse du maître d'ouvrage](#)

Nous renvoyons à notre réponse aux contributions n°3, 4 et 5.

Par ailleurs, le secteur dispose déjà d'un collège qui se situe à 400m du cœur du projet (Collège Aliénor d'Aquitaine à 5min à pied), et un nouvel établissement, en cours de construction dans le quartier de l'ARS, est prévu d'être livré pour la rentrée 2022.

## Avis du commissaire enquêteur

### **Voir la réponse apportée à la contribution n°5.**

Par ailleurs si la création d'un collège n'est pas prévue dans le projet, le commissaire enquêteur signale la création du collège de l'Ars, situé à proximité sur la ZAC Saint-Jean Belcier dont fait partie le projet Bordeaux Saint Jean, entre la rue de la Louisiane et le boulevard Jean-Jacques Bosc, qui va disposer d'une capacité d'accueil de 700 élèves. Ce nouveau collège, dont l'ouverture est prévue pour la rentrée 2022, se situe au coeur du quartier de l'Ars qui marque la nouvelle entrée au sud du centre-ville de Bordeaux, à la jonction des berges, du boulevard Jean Jacques Bosc et du nouveau franchissement de la Garonne, le pont Simone Veil. Le quartier s'articule autour du jardin de l'Ars, nouveau poumon vert de la rive gauche dont les travaux ont démarré fin 2020.

### **Contribution registre numérique n°7 présentée par Mr Michel Weinachter**

**Objet :** vélo, végétation, vie de quartier

*La loi prévoit: - 1,5% des surfaces de bureau et 15% de l'effectif en places de stationnement vélo ; - 10 % du nombre total clients+ salariés pour les commerces ; - 0,75m<sup>2</sup> pour les deux pièces ou moins, 1,5m<sup>2</sup> pour les logements plus grands. La surface annoncée ne semble pas correspondre à l'obligation légale de stationnement vélo surveillé ou sécurisé. Par ailleurs, ce stationnement surveillé ou sécurisé devrait être complété de stationnements devant de vélo devraient être planifiées. Bien évidemment l'ensemble de ce stationnement vélo doit être fait avec des arceaux et surtout pas des pinces roues qui sont inutilisables. L'ensemble de la rue devrait bénéficier d'un couvert végétal et non pas de quelques arbres isolés. Un pourcentage minimum de commerces indépendants devrait être favorisé sinon cela ne sera qu'un centre commercial sans âme de plus. Par ailleurs, l'intérêt d'avoir 9 moyennes surfaces ne saute pas aux yeux ne vaudrait-il pas mieux avoir des grandes surfaces mais moins nombreuses ? Pour finir, des locaux associatifs devrait être prévus : au moins une maison de quartier.*

### Réponse du maître d'ouvrage

S'agissant du stationnement vélo, les pourcentages évoqués dans cette contribution sont issus de l'arrêté du 13 juillet 2016 pris pour l'application des dispositions du code de la construction et de l'habitation (articles R. 113-11 à R. 113-17 du CCH).

Or, si ces pourcentages sont opposables au plan local d'urbanisme (PLU), ils ne sont pas directement opposables aux autorisations d'urbanisme (article L. 151-30 du code de l'urbanisme).

Les dispositions du PLU de Bordeaux-Métropole applicables au projet imposent la réalisation de surfaces de stationnement vélos supérieures à celles prévues par le code de la construction et de l'habitation (entre 2 et 3% de la surface de plancher selon les destinations).

En outre, dans le cadre du projet, il est prévu, conformément aux dispositions du PLU, que le stationnement des vélos se fera dans des espaces facilement accessibles depuis le domaine public et aménagés de manière à ce que chaque vélo dispose d'un système d'attache adapté

et de sécurisation individuel (dispositif fixe permettant de stabiliser et d'attacher le vélo par le cadre).

Dans ces conditions, le projet, qui prévoit au total 1 281 m<sup>2</sup> de stationnement vélo et 1 445 places, est parfaitement conforme aux dispositions applicables en matière de stationnement vélo.

S'agissant du « couvert végétal », nous vous renvoyons sur ce point à la réponse à la contribution n°3.

S'agissant des locaux associatifs, nous vous renvoyons sur ce point à la réponse à la contribution sur le registre papier.

S'agissant de l'offre commerciale, nous vous renvoyons sur ce point à la réponse à la contribution n°4.

Avis du commissaire enquêteur

**Voir la réponse apportée à la contribution n°5.**

**Contribution registre numérique n°8 présentée par Mr Christophe Picamilh**

**Objet** : Espaces verts et équipements

*Ce projet de réhabilitation répond à un enjeu majeur de densification urbaine des surfaces habitées. Face à la demande de logement croissante, il permet de limiter l'artificialisation des sols et l'étalement urbain. Néanmoins, les informations renseignées ne permettent pas de savoir quelle va être la surface de logement créée (fonction du nombre d'étages à construire) et de connaître la surface d'espaces verts par habitant prévue. Il est important de préciser que le quartier manque cruellement d'espaces verts et d'équipements sportifs extérieurs, il serait regrettable de ne pas profiter de ce type de projet pour en mettre en place. Comme le souligne l'Organisation mondiale de la santé (OMS), les espaces verts apportent de nombreux bienfaits à la santé publique, notamment en termes de relaxation psychologique et de réduction du stress, d'augmentation de l'activité physique et de réduction potentielle de l'exposition à la pollution de l'air, au bruit et à la chaleur excessive (cf. document ci-joint). De plus, la circulaire ministérielle du 8 février 1973 (qui définit les principes, les objectifs et les moyens réglementaires et fonciers d'une politique d'espaces verts et les consacre en tant qu'équipements structurants d'intérêt public) fixe comme objectif la quantité d'espaces verts à 10 m<sup>2</sup>/habitant en zone centrale (cf. document ci-joint). Il est donc important que cet aspect soit suivi avec attention avant d'accepter ce projet. La place de la voiture est également un autre point essentiel à prendre en considération. 1000 places de stationnement sont prévues à ce jour, ce qui risque de créer un appel d'air important et d'augmenter l'utilisation de la voiture dans ce quartier. Les études liées à la mobilité ont démontré que le moyen le plus efficace pour limiter les déplacements en voiture en zone urbaine est de limiter la place dédiée à la voiture au profit des transports en commun et des modes actifs de déplacement (marche à pied, vélo). En effet, une place pour la voiture trop importante peut générer des conflits d'usages et générer des nuisances importantes (sonores, pollution de l'air, risque d'accident grave) dont l'activité économique du quartier pourrait souffrir. Il serait donc judicieux de revoir ce chiffre à la baisse*

*si nous voulons conserver une ambiance de quartier conviviale et apaisée, et maintenir une économie de proximité dynamique.*

**Pièce(s) jointe(s) :** deux documents

-Urban green spaces, a review of evidence, World Health Organization for Europe, 2016, 50 pages. Document en anglais

-la desserte en espaces verts (Institut d'Aménagement Urbain Ile de France juin 2009, 15 pages)

### Réponse du maître d'ouvrage

S'agissant de la surface de logement créée, l'étude d'impact précise que le projet prévoit, à ce jour, la création de 3 890 m<sup>2</sup> environ de surface de plancher à destination d'habitation dans les îlots Saget et Descas, soit 48 logements. Comme mentionné ci-avant, une modification programmatique a été actée avec la municipalité et conduira, à terme, à transformer environ 2.000 m<sup>2</sup> de surfaces de plancher d'hébergement hôtelier en habitation (soit un total d'environ 6 000 m<sup>2</sup> de logements).

S'agissant des espaces verts, il est rappelé que le projet prévoit la végétalisation massive du site existant.

A ce titre, le projet développe environ 9 600 m<sup>2</sup> d'espaces verts (hors espaces verts qui seront développés dans le cadre de l'aménagement du Parc Descas porté en parallèle par l'EPABE) ce qui correspond à un équivalent de 100 m<sup>2</sup> par habitant, en considérant un taux d'occupation moyen des logements de 2 personnes. En considérant les 2000 m<sup>2</sup> de logements supplémentaires actés avec la municipalité, le nombre de m<sup>2</sup> d'espaces verts par habitant passera à environ 66m<sup>2</sup>, ce qui reste bien meilleur que la recommandation de l'OMS (sans prendre en considération le futur parc Descas de plus de 2 hectares).

Enfin, en prenant en compte les 2 hectares complémentaires qui seront développés, à proximité, dans le cadre du futur par Descas, ce ratio est considérablement meilleur encore.

Pour plus de détails sur la végétalisation du projet, nous vous renvoyons à notre réponse à la contribution n°3.

S'agissant du stationnement pour les véhicules motorisés, il convient de rappeler que la création de 1 000 places de stationnement répond d'ores et déjà aux objectifs métropolitains.

En effet, le projet qui s'insère dans un quartier multimodal et hyper connecté (gare, tramway, futures lignes BHNS, station de bus, etc.), prévoit de foisonner les places entre les différents programmes du quartier (hôtels, tertiaires, commerces, restaurants, etc.), permettant ainsi d'améliorer la rotation des usages et de limiter les besoins en places de stationnement motorisé.

En outre, celui-ci favorise l'usage des modes doux (1 281 m<sup>2</sup> dédiés au stationnement vélo, pôle de mobilité douce, création de pistes cyclables...).

Toutefois, afin de prendre en compte l'amélioration de la desserte du site par des modes alternatifs, et pour répondre à la demande de l'autorité environnementale, le maître d'ouvrage s'est engagé à réduire le nombre de places de stationnement de 25 % avant ouverture (750 en lieu et place des 1 000 projetées) et à terme, de 250 places supplémentaires.

### Avis du commissaire enquêteur

Cette contribution ne remet pas en cause le projet soumis à l'enquête publique ni son principe mais fait part des attentes de Mr Picamilh dans un certain nombre de domaines permettant de faciliter le quotidien des habitants et des usagers tels que le besoin en espaces végétalisés, équipements sportifs extérieurs, la réflexion sur le stationnement, le développement des déplacements doux.

Le commissaire enquêteur considère que le projet Bordeaux Saint Jean répond en grande partie aux attentes de Mr Picamilh dont il partage les constats au regard de l'importance des espaces verts et de leurs bienfaits sur la santé humaine la réduction des îlots de chaleur, par ailleurs rappelés dans les documents joints, ou encore les autres domaines évoqués dans sa contribution.

Ainsi dans ans le domaine des espaces verts, il rappelle que dans son état actuel, le quartier se caractérise par l'absence quasi totale d'espaces verts avec 40 arbres recensés et aucun espace vert. Le projet de réhabilitation du quartier soumis à enquête publique offre une remarquable opportunité pour remédier à cette absence. Ainsi, si les 40 arbres recensés sont destinés à être abattus au cours des travaux, le projet développe un plan d'hyper végétalisation qui permettra de lutter efficacement contre les îlots de chaleur. L'axe structurant sera une rue parc (le Méridien), voie réservée aux circulations douces (piétons et vélos), fortement végétalisée et accueillant un réseau de fontaineries, permettant à des arbres de se développer en pleine terre. Les aménagements au sol seront les plus perméables et végétalisés possible. Les façades et interstices de façades seront également végétalisés tout comme une partie des toitures. L'eau sera réintroduite en ville dans l'objectif de favoriser l'évapotranspiration. Un plan de gestion économe de la ressource en eau sera déployé. A cet effet, 235 arbres seront replantés, la surface enherbée et/ou arborée recouvrira 6000m<sup>2</sup>, la surface en pleine terre sera de 3600m<sup>2</sup>, la surface de toiture végétalisée représentera 3450 m<sup>2</sup> et la surface de façade végétalisée 9100m<sup>2</sup>. Tous ces éléments nouveaux sur le site contribueront à lutter efficacement contre les îlots de chaleur.

Par ailleurs un jardin de 2 hectares, le jardin Descas prendra vie en amont des programmes immobiliers et viendra assurer une liaison végétalisée avec le projet d'aménagement des berges de la Garonne ; il accueillera en outre un périmètre de 1200m<sup>2</sup> dédiés à des projets d'agriculture urbaine.

Par contre il n'est plus prévu d'équipement sportif. Celui qui était initialement envisagé dans le projet a été déplacé au cours des études dans un autre secteur de la ZAC Saint Jean Belcier (secteur Armagnac sud) heureusement pas trop éloigné.

Pour ce qui concerne les déplacements doux, ils constituent une des priorités du projet qui a pour objectif d'encourager l'usage des transports en commun et des modes doux mais aussi de limiter l'utilisation de la voiture individuelle. Les voiries feront l'objet de travaux d'aménagement en ce sens et les circulations piétonnes seront développées dans le respect de la trame urbaine existant. A cet égard on peut citer en exemple le Méridien, voie supplémentaire réservée aux piétons et aux cyclistes qui permettra de joindre la gare à la Garonne. Le projet intégrera des bornes de recharge électrique et des zones de stationnement dédiées aux vélos.

Les études conduites montrent que le projet n'engendrera qu'une faible augmentation de trafic n'excédant pas 5% absorbable par le réseau tel que reconfiguré à l'horizon de livraison de l'opération. Le projet toujours selon les études réalisées présentera un impact neutre entre 2024 et 2034 en terme de générateur de trafic.

Pour ce qui concerne le stationnement

Le dossier prévoit la création de trois poches de stationnement pour un total d'environ 1000 places maximum. Le dossier indique par ailleurs qu'afin « *de prendre en compte de possibles évolutions de la programmation, du projet et de l'amélioration de la desserte du site par des modes alternatifs, le maître d'ouvrage s'engage à diminuer le nombre de places de stationnement du projet pouvant aller à terme jusqu'à 50%* ».

Dans sa réponse à l'avis de l'Ae, le pétitionnaire précise « qu'afin de prendre en compte de possibles évolutions de la programmation du projet et l'amélioration de la desserte du site par des modes alternatifs, et pour répondre à la demande de l'Ae, le maître d'ouvrage s'engage à réduire le nombre de places de stationnement de 25% avant ouverture (soit 750 places au lieu des 1000 projetées) et à terme, de 250 places supplémentaires. 52 places environ seront réservées aux véhicules en autopartage et covoiturage.

Le commissaire enquêteur rappelle que le Conseil de Bordeaux Métropole et la mairie de Bordeaux ont subordonné leur avis favorable au projet à la mutation en faveur d'une offre maximale de 500 places : « *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 il sera diminué de 25% supplémentaire le nombre de places de stationnement 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* (PV de la séance du 9 juillet 2021 du conseil de Bordeaux Métropole). Les termes sont identiques dans le PV de la séance du conseil municipal de Bordeaux du 13 juillet 2021.

Ainsi donc le commissaire enquêteur retient que le nombre maximum de places de stationnement actées est d'ores et déjà de 750 places pour atteindre « à terme » 500 places.

Pour ce qui concerne les parcs de stationnement pour vélos, des aires de stationnements cycles seront prévus à hauteur de 1390m<sup>2</sup>, représentant 1445 places. Pour les entités programmatiques ces emplacements seront clos et couverts, accessibles depuis chacun des halls dédiés à chaque programme et de plain-pied. Pour les commerces les espaces dédiés seront facilement accessibles depuis le domaine public et aménagés de manière à ce que chaque vélo dispose d'un système d'attache adapté et de sécurisation individuel (dispositif fixe permettant de stabiliser et d'attacher un vélo par le cadre).

On peut donc constater que le projet Bordeaux saint Jean répond pour une large part aux attentes de Mr Picamilh

### **Contribution registre numérique n°9 présentée par Mr Laurent Terrade**

*Habitant du quartier, nous demandons à ce que la future rue Bordelaise comprenne :*

➡ *Des magasins de proximité qui manquent dans le quartier. Boulangerie, boucherie, charcuterie, fruit légumes, bio coop, etc...*

➡ *De privilégier les petits commerces indépendants et non les grandes enseignes*

➡ *Concernant les grandes enseignes qui seront installées, privilégier les magasins qui sont maintenant excentrés et obligent les habitants à prendre leur voiture : magasin pour le jardinage, bricolage, sport, fourniture pour l'habitation. Des chaînes de magasins plus vertueuses (françaises, production locale, durable).*

➡ *Des locaux associatifs*

→ *Des arbres beaucoup d'arbres Une offre de restauration variée dans sa nature et sa gamme de prix.*

#### Réponse du maître d'ouvrage

Nous vous renvoyons à nos réponses aux contributions n° 3, 4 et 5.

#### Avis du commissaire enquêteur

*Voir la réponse apportée à la contribution n°5 ; contribution identique.*

#### **Contribution registre numérique n°10 présentée par madame Anne Bourel**

*Habitante du quartier, nous demandons à ce que la future rue Bordelaise comprennent :*

→ *Des magasins de proximité manquant dans le quartier boulangerie, boucherie, charcuterie, fruit légumes, bio coop, etc...*

→ *De privilégier les petits commerces indépendants et non les grandes enseignes*

→ *Concernant les grandes enseignes qui seront installées, privilégier les magasins qui sont maintenant excentrés et obligent les habitants à prendre leurs voitures :magasin pour le jardinage, bricolage, sport, fourniture pour l'habitation. Des chaînes de magasins plus vertueuses (françaises, production locale, durable).*

→ *Des locaux associatifs*

→ *Des plantations d'espaces verts ouverts au public (pelouse)*

→ *Des équipements sportifs de plein air*

→ *Arceaux vélos en quantité suffisante*

→ *Question : comment les vélos rejoindront le pont saint Jean et la gare ?*

#### Réponse du maître d'ouvrage

Nous vous renvoyons à nos réponses aux contributions n° 3, 4 et 5.

#### Avis du commissaire enquêteur

*Voir la réponse apportée à la contribution n°5 ; contribution identique.*

#### **Contribution registre numérique n°11 présentée par Mr Michel Bachoc**

*Je suis adhérent du collectif sacré cœur et je suis totalement d'accord avec la contribution de celui-ci. Cette enquête n'a eu aucune publicité digne de ce nom et se déroule en grosse partie pendant les vacances scolaires.....*

*Pourquoi encore autant de béton et des immeubles au milieu du parc actuel Descas*

*Les arbres actuels vont-ils être préservés ?*

## Réponse du maître d'ouvrage

Nous vous renvoyons à nos réponses à la contribution n°1.

### Avis du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur conteste l'affirmation selon laquelle cette enquête n'aurait eu aucune publicité digne de ce nom. Toutes les prescriptions réglementaires ont été respectées en matière d'affichage, et de publications. Le nombre élevé de visiteurs, de visites, de documents téléchargés ou visualisés sur le registre numérique montre l'intérêt qu'elle a suscité. Pour ce qui concerne son déroulement pendant les vacances scolaires (8 jours) il paraît tout à fait excessif de dire qu'elle s'est déroulée en grosse partie pendant cette période (8 jours sur 30).

Dans le domaine des espaces verts, le commissaire enquêteur rappelle que dans son état actuel, le quartier se caractérise par l'absence quasi totale d'espaces verts avec 40 arbres recensés et aucun espace vert. Le projet de réhabilitation du quartier soumis à enquête publique offre une remarquable opportunité pour remédier à cette absence. Ainsi, si les 40 arbres recensés sont destinés à être abattus au cours des travaux, le projet développe un plan d'hyper végétalisation qui permettra de lutter efficacement contre les îlots de chaleur. L'axe structurant sera une rue parc (le Méridien), voie réservée aux circulations douces (piétons et vélos), fortement végétalisée et accueillant un réseau de fontaineries, permettant à des arbres de se développer en pleine terre. Les aménagements au sol seront les plus perméables et végétalisés possible. Il est ainsi prévu 1130m<sup>2</sup> d'arbustes, plus de 1000m<sup>2</sup> de plantations de vivaces et couvre sol et plus de 4800 m<sup>2</sup> de prairies. Les façades et interstices de façades seront également végétalisées tout comme une partie des toitures. L'eau sera réintroduite en ville dans l'objectif de favoriser l'évapotranspiration. Un plan de gestion économe de la ressource en eau sera déployé. A cet effet, 235 arbres seront replantés, la surface enherbée et/ou arborée recouvrira 6000m<sup>2</sup>, la surface en pleine terre sera de 3600m<sup>2</sup>, la surface de toiture végétalisée représentera 3450 m<sup>2</sup> et la surface de façade végétalisée 9100m<sup>2</sup>. Par ailleurs un jardin de 2 hectares, le jardin Descas prendra vie en amont des programmes immobiliers et viendra assurer une liaison végétalisée avec le projet d'aménagement des berges de la Garonne ; il accueillera en outre un périmètre de 1200m<sup>2</sup> dédiés à des projets d'agriculture urbaine.

L'impact global du projet sur la végétation est donc positif.

### **Contribution registre numérique n°12 présentée par Mme Isabelle Ellul**

#### **Objet : Aménagements**

*Habitante du quartier, nous demandons à ce que la future rue Bordelaise comprennent*

→ *Des magasins de proximité qui manquent dans le quartier. Boulangerie, boucherie, charcuterie, fruit légumes, bio coop, etc...*

→ *De privilégier les petits commerces indépendants et non les grandes enseignes*

→ *Concernant les grandes enseignes qui seront installées, privilégier des chaînes de magasins plus vertueuses (françaises, production locale, durable).*

→ *Des locaux associatifs*

→ *Des arbres beaucoup d'arbres*

→ *Arceaux vélos en quantité et infrastructures ambitieuse pour mobilités douces*

 *Question : comment les vélos rejoindront le pont saint Jean et la gare ?*

#### Réponse du maître d'ouvrage

Nous vous renvoyons à nos réponses aux contributions n° 3, 4 et 5.

#### Avis du commissaire enquêteur

*Voir la réponse apportée à la contribution n°5 ; contribution identique.*

#### **Contribution registre numérique n°13 présentée par Mme Justine Culioli**

Traversant souvent ce quartier en transit depuis la gare, j'ai pu suivre avec attention depuis plusieurs années la transformation du secteur et plus généralement la revalorisation de la ville de Bordeaux.

Ce quartier Saint-Jean qui fait l'objet du projet soumis à enquête est aujourd'hui une enclave urbaine qui n'est pas à la hauteur du reste de la ville (saleté, squats, aucune animation...) alors qu'elle est le lien entre la gare, le centre-ville et la Garonne.

Je me réjouis donc de savoir que ce projet va poursuivre la transformation de la ville et particulièrement de ce quartier en lui apportant toute l'animation qu'il mérite, notamment avec ses commerces de tous types, ses restaurants, ses hôtels et une nouvelle qualité architecturale et paysagère. A ce sujet, les visuels du projet montrent bien l'évolution de grande qualité entre le côté très minéral d'aujourd'hui et la végétalisation de demain.

Je suis donc impatiente de voir la réalisation de ce projet et pouvoir traverser ce quartier une fois qu'il sera rénové.

#### Réponse du maître d'ouvrage

Avis favorable qui n'appelle pas de réponse spécifique.

#### Avis du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend acte de l'avis tout à fait favorable au projet de Mme Culioli, soulignant notamment l'évolution de grande qualité entre le côté très minéral d'aujourd'hui et la végétalisation de demain ».

#### **Contribution registre numérique n°14 présentée par Mr Florent Lateste**

Objet : jonction gare :

Pourquoi n'est-il pas prévu de jonction souterraine entre la gare et le projet ?

#### Réponse du maître d'ouvrage

Compte tenu des éléments soulignés dans notre réponse à la contribution n°5, il n'a pas semblé nécessaire de recourir à des circulations en sous-sol entre le projet et la gare.

En tout état de cause, il convient de rappeler que le tram circule entre le site du projet et la gare. Dès lors, toute intervention en sous-sol entre les deux aurait généré des contraintes d'enfouissement incompatibles avec la qualité des circulations recherchée dans le Projet. Un tel aménagement aurait été compliqué par la présence du parking de la gare dont l'entrée se situe au croisement de la rue Domercq et de la rue de Tausia.

Le commissaire enquêteur prend acte sans réserve de la réponse du maître d’ouvrage.

### Contribution registre numérique n°15 présentée par Mr Florent Lateste

Objet : affectation des surfaces de plancher :

Les surfaces de plancher et leur affectation ne semble pas en cohérence avec les engagements pris par la municipalité.

Je lis moins de 4000 m<sup>2</sup> pour l’hébergement contre plus de 6000 annoncés par la municipalité. Par ailleurs quid des engagements relatifs aux logements sociaux, accession, ...

Dans le dossier rien m’apparaît sur l’utilisation des toits terrasse non plus, pour les exploitations commerciales.

#### Réponse du maître d’ouvrage

S’agissant des surfaces de logements créés, le projet soumis à enquête publique prévoit, effectivement, la réalisation de 48 logements pour une surface totale de 3 890 m<sup>2</sup> environ.

Toutefois, une modification programmatique a été actée avec la municipalité devant conduire à transformer environ 2.000 m<sup>2</sup> de surfaces de plancher d’hébergement hôtelier en habitation (soit un total d’environ 6 000 m<sup>2</sup> de logements), sans densification.

Cette modification fait actuellement l’objet d’études préalables destinées à en apprécier l’impact.

Quant à la répartition de ces surfaces entre logement en « accession » et logements « sociaux », elle respecte les dispositions du PLU de Bordeaux-Métropole applicables en la matière, tel qu’indiqué dans le tableau ci-dessous, à savoir un minimum de 35% en surface de logements « sociaux ». Cette disposition du PLU s’appliquera bien évidemment aux 2.000m<sup>2</sup> de logements supplémentaires prévus à terme.

**TABLEAU 33 : CONFORMITÉ DU PROJET AU PLUM**

	Unité	PC DESCAS		PC SAGET			
		Projet	Objectifs du PLU UP84		Projet	Objectifs du PLU UP84	
			Min	Max		Min	Max
Superficie du Terrain	m <sup>2</sup>	13 420			11 317		
SPD Développée Totale	m <sup>2</sup>	29 597			25 435		
<u>SPD Développée Par Destination</u>							
Habitation (Source PC17)	m <sup>2</sup>	2 225			1 672		
PLUS (Social)	m <sup>2</sup>	526			403		
PLAI (aidé)	m <sup>2</sup>	283			217		
Accession	m <sup>2</sup>	1 415			1 052		
Rapport Social/SDP Habitation	%	36%	35%		37%	35%	
Hebergement Hotelier	m <sup>2</sup>	6 764			4 505		
Bureaux	m <sup>2</sup>	1 913			4 556		
Commerce	m <sup>2</sup>	18 695			14 702		

Extrait Etude d’impact, p. 315

S’agissant des toitures terrasses, il convient de rappeler que le dossier de CDAC joint au dossier de permis de construire lui-même partie du dossier d’enquête publique, indique que le

projet prévoit la création de roof tops destinés aux habitants et/ou visiteurs du quartier (extrait du dossier produit devant la commission départementale d'aménagement commercial, p. 38).

Le dossier précise, en outre, que 40% des toitures seront végétalisées (soit 3 450 m<sup>2</sup> de surface totale) et que la moitié de ces espaces recevront une épaisseur d'au moins 40 centimètres de terre (extrait du dossier produit devant la commission départementale d'aménagement commercial, p. 289).

#### Avis du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend acte sans réserve de la réponse du maître d'ouvrage concernant les surfaces de logement.

Le dossier évoque bien l'utilisation des toitures terrasse qui seront utilisées à la fois dans le cadre de la végétalisation d'un maximum de surfaces permettant outre l'agrément de participer à la lutte contre les îlots de chaleur. Ainsi il est indiqué que les nombreuses toitures terrasses du projet seront plantées et constitueront un lieu d'expression privilégié pour différents traitements : jardins terrasses, fermes agricoles... (EI page 272)

#### **Contribution registre numérique n°16 présentée par Mr Marc Grémillon**

Commentaire rue bordelaise:

Habitante du quartier, nous demandons à ce que la future rue Bordelaise comprennent

- Des magasins de proximité qui manquent dans le quartier. Boulangerie, boucherie, charcuterie, fruit légumes, bio coop, etc...
- De privilégier les petits commerces indépendants et non les grandes enseignes
- Concernant les grandes enseignes qui seront installées, privilégier les magasins qui sont maintenant ex centrés et obligent les habitants à prendre leur voitures: magasin pour le jardinage, bricolage, sport, fourniture pour l'habitation. Des chaînes de magasins plus vertueuses (françaises, production locale, durable).
- Des locaux associatifs
- Des arbres beaucoup d'arbres
- Arceaux vélos en quantité et infrastructures ambitieuse pour mobilités douces
- Question : comment les vélos rejoindront le pont saint Jean et la gare ?

#### Réponse du maître d'ouvrage

Nous vous renvoyons à nos réponses aux contributions n° 3, 4 et 5.

#### Avis du commissaire enquêteur

*Voir la réponse apportée à la contribution n°5 ; contribution identique.*

#### **Contribution registre numérique n°17 présentée par Mr Florent Lateste**

Objet : PC SAGET :

Les extraits K bis sont valables 3 mois ; ceux fournis datent pour certains de 2017 pour un PC daté du 19 juillet 2019 déposé le 1er août 2019.

Par ailleurs en date du 1er aout 2019 le Maitre d'ouvrage a déposé un PC sur des parcelles dont il savait pertinemment qu'il n'en était pas propriétaire et avant le lancement de la procédure d'expropriation.

Il a donc déposé un permis de construire sachant qu'il n'en avait pas le droit.

Non nonobstant, je me demande quelle est la justification de l'EPA d'user du droit d'expropriation quand dans ses documents préalables il est précisé que les acquisitions foncières seront à la charge du promoteur.

#### Réponse du maître d'ouvrage

S'agissant des extraits kbis, il convient de rappeler que ces pièces ne sont pas exigibles dans le cadre d'une demande de permis de construire. Dès lors, à supposer que les extraits fournis n'aient été valables que 3 mois, cette circonstance n'aurait aucune incidence sur la légalité du projet.

S'agissant de la qualité du maître d'ouvrage à déposer les permis de construire et du droit de l'EPABE à exproprier les terrains, il convient de rappeler que les travaux de réalisation de la ZAC Saint-Jean Belcier au profit de l'EPABE ont été déclarés d'utilité publique par arrêté préfectoral en date du 31 mars 2014 (prorogé par arrêté en date du 13 février 2019 pour une durée de cinq ans).

Dès lors, à la date du dépôt de la demande de permis de construire, l'EPABE était autorisé à acquérir par la voie d'expropriation l'ensemble des terrains situés dans le périmètre du projet porté par la SNC Apsys Gar'onne, étant précisé que *in fine* ces derniers ont effectivement vocation à être acquis par cette société pour permettre la mise en œuvre de l'opération de construction.

En outre, depuis cette date, l'ordonnance d'expropriation en date du 19 juin 2020, ayant pour effet de transférer juridiquement la propriété des biens et droits réels immobiliers, a envoyé l'EPABE en possession des biens immobiliers en cause.

Dans ces conditions et suivant l'autorisation de dépôt donnée par l'EPABE, en attestant être habilitée pour déposer les demandes de permis, la société SNC Apsys Gar'onne s'est conformée aux dispositions en vigueur (article R. 423-1 du code de l'urbanisme).

#### Avis du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend acte sans réserve de la réponse du maître d'ouvrage.

#### **Contribution registre numérique n°18 présentée par Mme Agnès Doherty**

Le quartier étant déjà absolument saturé il ne faut surtout pas que les commerces prévus attirent des voitures.

Le parking ne doit pas être important sinon cela provoquera un appel d'air.

Il faut favoriser les vélos, les espaces verts et les enseignes éthiques pour changer de modèle. C'est urgent et vital

#### Réponse du maître d'ouvrage

Nous vous renvoyons à nos réponses aux contributions n° 3, 4, 5 et 8

## Avis du commissaire enquêteur

Pour ce qui concerne le stationnement

Le dossier prévoit la création de trois poches de stationnement pour un total d'environ 1000 places maximum. Le dossier indique par ailleurs qu'afin « *de prendre en compte de possibles évolutions de la programmation, du projet et de l'amélioration de la desserte du site par des modes alternatifs, le maître d'ouvrage s'engage à diminuer le nombre de places de stationnement du projet pouvant aller à terme jusqu'à 50%* ».

Dans sa réponse à l'avis de l'Ae, le pétitionnaire précise « qu'afin de prendre en compte de possibles évolutions de la programmation du projet et l'amélioration de la desserte du site par des modes alternatifs, et pour répondre à la demande de l'Ae, le maître d'ouvrage s'engage à réduire le nombre de places de stationnement de 25% avant ouverture (soit 750 places au lieu des 1000 projetées) et à terme, de 250 places supplémentaires. 52 places environ seront réservées aux véhicules en autopartage et covoiturage.

Le commissaire enquêteur rappelle que le Conseil de Bordeaux Métropole et la mairie de Bordeaux ont subordonné leur avis favorable au projet à la mutation en faveur d'une offre maximale de 500 places : « *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 il sera diminué de 25% supplémentaire le nombre de places de stationnement 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* (PV de la séance du 9 juillet 2021 du conseil de Bordeaux Métropole). Les termes sont identiques dans le PV de la séance du conseil municipal de Bordeaux du 13 juillet 2021.

Ainsi donc le commissaire enquêteur retient que le nombre maximum de places de stationnement actées est d'ores et déjà de 750 places pour atteindre « à terme » 500 places.

Dans sa réponse à l'avis de l'Ae, le pétitionnaire précise « qu'afin de prendre en compte de possibles évolutions de la programmation du projet et l'amélioration de la desserte du site par des modes alternatifs, et pour répondre à la demande de l'Ae, le maître d'ouvrage s'engage à réduire le nombre de places de stationnement de 25% avant ouverture (soit 750 places au lieu des 1000 projetées) et à terme, de 250 places supplémentaires. 52 places environ seront réservées aux véhicules en autopartage et covoiturage.

Pour ce qui concerne les déplacements doux, ils constituent une des priorités du projet qui a pour objectif d'encourager l'usage des transports en commun et des modes doux mais aussi de limiter l'utilisation de la voiture individuelle. Les voiries feront l'objet de travaux d'aménagement en ce sens et les circulations piétonnes seront développées dans le respect de la trame urbaine existant. A cet égard on peut citer en exemple le Méridien, voie supplémentaire réservée aux piétons et aux cyclistes qui permettra de joindre la gare à la Garonne. Le projet intégrera des bornes de recharge électrique et des zones de stationnement dédiées aux vélos.

Dans le domaine des espaces verts, le commissaire enquêteur rappelle que dans son état actuel, le quartier se caractérise par l'absence quasi totale d'espaces verts avec 40 arbres recensés et aucun espace vert. Le projet de réhabilitation du quartier soumis à enquête publique offre une remarquable opportunité pour remédier à cette absence. Ainsi, si les 40 arbres recensés sont destinés à être abattus au cours des travaux, le projet développe un plan d'hyper végétalisation

qui permettra de lutter efficacement contre les îlots de chaleur. L'axe structurant sera une rue parc (le Méridien), voie réservée aux circulations douces (piétons et vélos), fortement végétalisée et accueillant un réseau de fontaineries, permettant à des arbres de se développer en pleine terre. Les aménagements au sol seront les plus perméables et végétalisés possible. Les façades et interstices de façades seront également végétalisés tout comme une partie des toitures. L'eau sera réintroduite en ville dans l'objectif de favoriser l'évapotranspiration. Un plan de gestion économe de la ressource en eau sera déployé. A cet effet, 235 arbres seront replantés, la surface enherbée et/ou arborée recouvrira 6000m<sup>2</sup>, la surface en pleine terre sera de 3600m<sup>2</sup>, la surface de toiture végétalisée représentera 3450 m<sup>2</sup> et la surface de façade végétalisée 9100m<sup>2</sup>. Par ailleurs un jardin de 2 hectares, le jardin Descas prendra vie en amont des programmes immobiliers et viendra assurer une liaison végétalisée avec le projet d'aménagement des berges de la Garonne ; il accueillera en outre un périmètre de 1200m<sup>2</sup> dédiés à des projets d'agriculture urbaine.

Enfin pour ce qui concerne les enseignes éthiques le suivi du volet commercial du projet sera réalisé par un comité d'enseignes réunissant d'une part les représentants des chambres de commerce et d'industrie, des métiers 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 de ce comité est d'assurer une véritable diversité commerciale et de 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.

Par ailleurs ce comité d'enseignes a pour ambition d'assurer le partage de l'information sur les orientations en matière de programmation commerciale et, au fil de l'avancement de l'opération, de l'avancement de la commercialisation et des projets d'implantation. Il constitue le pouvoir décisionnaire visé dans la délibération n°2021-377. Il doit se réunir a minima une fois par an puis deux fois par an dans les 24 mois qui précéderont l'exploitation commerciale. La fréquence annuelle reprendra à l'issue de l'ouverture du site. Ce comité d'enseignes dispose d'un pouvoir décisionnel sur les surfaces dédiées à l'Economie sociale et solidaire : l'ensemble des membres du comité d'enseignes ont la possibilité de soumettre des candidatures et la sélection est soumise au comité.

On peut donc considérer que ce comité d'enseignes jouera un rôle prépondérant dans l'implantation des commerces sur le site du projet, en capacité de répondre aux besoins exprimés par la population.

En conséquence le commissaire enquêteur considère que le projet Bordeaux Saint Jean répond en grande partie aux attentes de Mme Doherty ;

### **Contribution registre numérique n°19 présentée par melle Aurélie Tomaszewski**

Bonjour, Je suis coutumière de ce quartier de par mon travail qui me demande énormément de déplacements. Je pense personnellement qu'il s'agit d'un excellent projet qui permettrait d'améliorer très nettement les commodités dans le quartier de la gare tout en respectant le patrimoine bordelais et en restant écologique. C'est vraiment ce qu'il manque actuellement dans ce quartier et ce projet permettrait d'y palier.

[Réponse du maître d'ouvrage](#)

### [Observation favorable qui n'appelle pas de réponse spécifique](#)

#### Avis du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend acte de l'avis tout à fait favorable au projet de Mme Tomaszewski soulignant notamment les commodités apportées par le projet « tout en respectant le patrimoine bordelais et en restant écologique ».

### **Contribution registre numérique n°20 présentée par Emy Boissier**

Bonjour,

J'utilise très régulièrement la gare et je trouve que le quartier a bien besoin d'être réaménagé. Le quartier est très pauvre en commerce et différents services dans le secteur. C'est bien dommage dans une telle ville !

Le projet s'inscrit dans la continuité du patrimoine de Bordeaux. Enfin, de nombreux espaces verts, indispensables dans les villes, sont prévus et c'est primordial !

#### [Réponse du maître d'ouvrage](#)

### [Observation favorable qui n'appelle pas de réponse spécifique](#)

#### Avis du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend acte de l'avis tout à fait favorable au projet de Mme Boissier soulignant notamment les améliorations apportées par le projet dans le domaine des commerces et différents services, les espaces verts nouvellement créés « dans la continuité du patrimoine bordelais ».

### **Contribution registre numérique n°21 présentée par Camille Labbe**

Objet : Un beau projet : Un projet très intéressant car le quartier a bien besoin de renouveau... Pour ma part, je trouve que le quartier manque vraiment de commerces car j'apprécierai trouver les commerces de 1ere nécessité en sortant de la gare. J'apprécie également la place laissée aux espaces verts. Espérons que ce projet aboutisse.

#### [Réponse du maître d'ouvrage](#)

### [Observation favorable qui n'appelle pas de réponse spécifique](#)

#### Avis du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend acte de l'avis tout à fait favorable au projet de Mme Camille Labbe soulignant notamment les améliorations apportées par le projet dans le domaine des commerces et la place laissée aux espaces verts nouvellement créés.

### **Contribution registre numérique n°22 présentée par Mr Camille Bruneau**

Un usager de la gare et du quartier en faveur d'un renouveau :

Bonjour, je fréquente régulièrement la gare St-Jean ainsi que ses alentours. Je ne me sens pas sécurisé du tout dans certains coins du quartier et j'avoue qu'un projet comme la rue bordelaise redonnera de l'image et du cachet à l'environnement de notre belle gare !

#### [Réponse du maître d'ouvrage](#)

Observation favorable qui n'appelle pas de réponse spécifique

#### Avis du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend acte de l'avis tout à fait favorable au projet de Mr Camille Bruneau soulignant notamment les améliorations apportées par le projet qui redonneront un cachet et une image tout à fait renouvelée à la gare.

#### **Contribution registre numérique n°23 présentée par Mr Pierrick Bultot**

Objet : En faveur d'un réaménagement. J'utilise la gare Bordeaux Saint-Jean deux fois par semaine, et je trouve qu'il est vraiment nécessaire d'y amener à la fois des espaces verts, et une vie commerciale « légale » plutôt que de la drogue et des déchets.

Attention à ce que le chantier permette de continuer à utiliser les différents accès de la gare à tout moment.

#### [Réponse du maître d'ouvrage](#)

Observation favorable qui n'appelle pas de réponse spécifique

#### Avis du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend acte de l'avis tout à fait favorable au projet de Mr Pierrick Bultot soulignant notamment les améliorations apportées par le projet avec la création d'espaces verts et une vie commerciale animée. Il insiste sur la nécessité de pouvoir continuer à utiliser les différents accès de la gare en permanence pendant la durée du chantier. Le commissaire enquêteur rappelle que le maître d'ouvrage s'est engagé à organiser les chantiers « de façon à maintenir en permanence les accès riverains (piétons et véhicules) », ce qui répond aux attentes de Mr Bultot.

#### **Contribution registre numérique n°24 présentée par Mme Lea F.**

Objet : Très bon projet Contribution : Je fréquente ce quartier quotidiennement et suis en mesure de constater l'ambiance d'insécurité et le délabrement des bâtiments qui s'y trouvent (alors que le quartier se situe juste à la sortie de la gare !). Je trouve qu'en faire un quartier vivant avec plus de services et des commerces améliorerait considérablement notre qualité de vie et je ne peux qu'encourager un tel projet !

#### [Réponse du maître d'ouvrage](#)

Observation favorable qui n'appelle pas de réponse spécifique

#### Avis du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend acte de l'avis tout à fait favorable au projet de Mme Lea F. soulignant notamment l'intérêt du projet qui améliorera considérablement la qualité de vie dans un quartier jugé actuellement délabré et peu sécurisé.

### **Contribution registre numérique n°25 présentée par Mr Antoine Guérin**

Merci pour cette enquête !

J'ai eu l'occasion de traverser très souvent ce quartier qui se trouve juste à la sortie de la gare et sur le chemin pour aller vers les quais.

Or j'ai toujours été étonné de l'état de délabrement de ce secteur, peu sécurisé, avec des bâtiments à moitié effondrés, avec quasiment aucun service restaurant ou commerce et pas grand-chose qui s'y passe, alors que situé à l'entrée de Bordeaux !

Je suis ravi et trouve très bien qu'un nouveau projet se développe enfin sur place, surtout en apportant des commerces pour les habitants, et pour toutes les personnes venant de la gare ou qui attendent le train !

Ce projet permettra aussi d'amener des nouveaux habitants dans le quartier et à le faire vivre.  
Cordialement

#### [Réponse du maître d'ouvrage](#)

#### [Observation favorable qui n'appelle pas de réponse spécifique](#)

#### Avis du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend acte de l'avis tout à fait favorable au projet de Mr Antoine Guérin qui souligne notamment l'intérêt du projet apportant des commerces pour les habitants et les usagers de la gare dans un quartier qu'il juge aujourd'hui délabré peu sécurisé, sans restaurants ou commerces.

### 3. Mémoire de questions du commissaire enquêteur

Pour sa part le commissaire enquêteur souhaiterait obtenir du porteur de projet une réponse aux quatre questions suivantes :

#### Question 1 :

Quelles réponses pouvez-vous apporter aux propositions d'aménagements jugés souhaitables faites par les différents contributeurs en matière :

-de commerces de proximité (nombre, surfaces, nature) et rapport entre ces commerces de proximité et les grandes enseignes),

-d'espaces végétalisés (surfaces, nature, nombre, ratio par habitant), Qu'en est-il pour le parc actuel Descas (cf. Contribution n°11) Y aurait-il des arbres abattus ?

-de création de locaux associatifs, voire d'équipements administratifs (cf. nouveau collège, poste, commissariat, etc.

-de facilitation de la circulation et du stationnement des vélos. A cet égard comment les vélos rejoindront le pont saint jean et la gare ?

#### [Réponse du maître d'ouvrage](#)

Tout d'abord, ainsi qu'il a été indiqué en réponse à la contribution n°4, le projet a pour objectif de répondre aux besoins générés par la transformation urbaine du secteur au travers d'une part importante de l'offre de commerces dédiée aux commerces de proximité.

A ce titre, environ 40% des surfaces commerciales du projet serviront précisément à développer cette offre pour répondre aux besoins des habitants en achats du quotidien ou hebdomadaires et de renforcer la vie de quartier par la présence d'une moyenne surface alimentaire, d'un pressing, d'une boulangerie, d'une pharmacie, etc.

Cette offre permettra de répondre :

- Au caractère limité des offres présentes actuellement dans le quartier ;
- À l'apport de populations nouvelles (emplois localisés et nouveaux habitants) dans la ZAC Saint Jean Belcier ;
- À l'augmentation du trafic pendulaire transitant par Bordeaux Saint Jean.

Un autre axe du projet consiste à renforcer l'offre du centre métropolitain en accueillant de nouveaux concepts « city » (surfaces neuves, efficaces et évolutives accueillant des enseignes habituellement implantées en périphérie et qui se recentrent sur les cœurs d'agglomération sur des formats réduits de 1 000 à 4 000 m<sup>2</sup>), sur environ 20% des surfaces commerciales (extrait du dossier produit devant la commission départementale d'aménagement commercial, p. 38).

Cette orientation du projet est conforme aux recommandations faites par la charte de l'urbanisme commercial, adoptée en 2011 par la communauté urbaine de Bordeaux, de limiter la création de nouveaux pôles commerciaux périphériques d'envergure et d'encourager le renforcement commercial du centre métropolitain limiter les déplacements en véhicules vers la périphérie.

Le projet Bordeaux Saint-Jean n'aura donc pas d'effet négatif sur la préservation ou la revitalisation du tissu commercial du centre-ville de Bordeaux, mais agira en complémentarité de l'offre de proximité pour répondre à des besoins différents, en permettant à des enseignes généralement installées en périphérie d'intégrer le centre métropolitain.

Ensuite, s'agissant des espaces végétalisés, l'un des objectifs essentiels du projet est précisément de créer un ensemble immobilier luttant contre les effets d'îlot de chaleur urbain en réalisant sur le site, actuellement largement minéral, un nombre important d'espaces verts ou végétalisés et en réintroduisant un parcours de l'eau (fontaines, brumisateurs, etc...). L'organisation de l'espace, les structures végétales et minérales, ainsi que la palette d'espèces retenues visent également à favoriser une bonne intégration paysagère et le développement de la biodiversité urbaine.

Le projet prévoit en effet :

- La création de différentes strates végétales : de la toiture végétalisée avec une strate herbacée à la pleine terre permettant le développement d'arbres de haute tige ;
- La végétalisation de 40% des toitures terrasses dont au moins la moitié avec minimum 40 cm de terre afin que s'y développent des végétaux de taille importante ;
- La limitation de l'emprise des bâtiments et des parkings afin de permettre l'aménagement du Méridien sur de la pleine terre à 95% (très peu d'emprise de réseau ou de parking en souterrain, en dessous des revêtements du Méridien) ;
- La plantation d'espèces locales, bien adaptées au climat, non invasives, peu allergènes et complémentaires en elles ;
- L'intégration d'aménités pour la faune : nichoirs, hôtels à insectes et ouverture des clôtures au niveau du sol pour la circulation de la petite faune.

Par ailleurs, l'association de plantations verticales complémentaires sur les façades et les circulations haute contribuera au rafraîchissement des bâtiments, et par conséquent à la lutte contre les îlots de chaleur, mais également au développement de la biodiversité.

De même, le parc piétonnier sur les Terrasses du Méridien favorisera la biodiversité sur le site, qui est actuellement très pauvre (très peu d'espaces végétalisées, socle minéral dominant).

Par ailleurs, si 40 arbres devront effectivement être abattus, principalement sur l'îlot Terrasses, le projet permettra, au total :

- la plantation de 233 arbres (dont 18 sur le Méridien) ;
- la création de 6 000 m<sup>2</sup> de surface arborée et ou enherbée ;
- la création de 3 600 m<sup>2</sup> (en sus des 6.000 m<sup>2</sup> mentionnés ci-dessus) de surface de pleine terre ;
- la création de 3 450 m<sup>2</sup> de toitures végétalisées ;
- la mise en œuvre de 9 100 m<sup>2</sup> de façades végétalisées.

Ainsi, le projet développera environ 9 600 m<sup>2</sup> d'espaces verts ce qui correspond à un équivalent de 100 m<sup>2</sup> par habitant, en considérant un taux d'occupation moyen des logements de 2 personnes.

En considérant les 2000 m<sup>2</sup> de logements supplémentaires prévus à terme, le nombre de m<sup>2</sup> d'espaces verts par habitant passera à environ 66m<sup>2</sup>, ce qui reste bien meilleur que la recommandation de l'OMS.

Enfin, l'aménagement par l'EPABE de ce Parc, qui sera contigu au projet, permettra la plantation d'arbres complémentaires (178 arbres). D'ailleurs, en prenant en compte ces 2 hectares complémentaires, ce ratio est considérablement meilleur encore.

S'agissant des locaux associatifs et administratifs, il convient de rappeler qu'aux termes d'un accord avec la municipalité intervenu en janvier 2021, une maison des associations sera réalisée à proximité immédiate du projet. Ce projet fera l'objet ultérieurement d'un dépôt de permis de construire dédié, étant précisé que le maître d'ouvrage s'est engagé à livrer cette maison des associations en même temps que le projet soumis à enquête.

En outre, le maître d'ouvrage a également accepté d'intégrer des surfaces dévolues à l'économie sociale et solidaire (1.000 m<sup>2</sup>) qui pourront être consacrées à des structures associatives.

Par ailleurs, il existe déjà un collège, un poste de police et une agence postale situés à proximité du projet, respectivement à 400m, 900 m et 200 m du cœur du site du projet.

Enfin, s'agissant de la circulation et du stationnement vélos, le projet prévoit la création de 1 281 m<sup>2</sup> d'aires de stationnements vélo adaptées, soit environ 1 445 places.

De même, il prévoit que les espaces dédiés au stationnement vélos pour les commerces seront facilement accessibles depuis le domaine public et aménagés de manière à ce que chaque vélo dispose d'un système d'attache adapté et de sécurisation individuel (dispositif fixe permettant de stabiliser et d'attacher le vélo par le cadre).

C'est ainsi que :

- 30% des places seront réalisées dans des espaces sécurisés dédiés au stationnement des vélos et 35% dans des espaces en extérieur, l'ensemble de ces places étant protégé des intempéries (à minima couvertes) ;
- 35% des places maximum seront réalisées en extérieur et non couvertes ;
- 10% de ces places seront compatibles avec les vélos type « cargo ».

Pour les autres destinations, les espaces dédiés au stationnement des vélos seront sécurisés (locaux spécifiques accessibles depuis chacun des halls de programmes) et facilement accessibles depuis le domaine public. Ils seront aménagés de manière à ce que chaque vélo dispose d'un système d'attache adapté et de sécurisation individuel identique à celui prévu pour les commerces.

Également, le projet permettra une liaison fluide et sécurisée entre le pont Saint Jean et la gare, notamment au travers du Méridien sur lequel la voiture sera interdite (sauf cas exceptionnels du type nécessité d'accessibilité des secours). La passerelle franchissant le Quai de Paludate, en continuité immédiate avec le pont Saint-Jean, permettra au cycliste mettant pied à terre de franchir le quai sans contrainte du trafic.

En outre, l'aménagement d'une circulation en pente douce (inférieur à 4%) au niveau du bâtiment Terrasse permettra aux cyclistes de rejoindre la gare et les berges via le pont Saint-Jean dans un environnement pacifié.

Enfin, le projet s'inscrit et complète le plan de déplacement de Bordeaux et de la Métropole.

#### Question 2 :

Quelle est la surface de logements réellement créée dans le cadre du projet ?

Quelle réponse apportez-vous à la contestation de la validité des surfaces de plancher et de leur affectation qui ne semble pas en cohérence avec les engagements pris par la municipalité telle qu'évoquée dans la contribution 15 ?

#### Réponse du maître d'ouvrage

Le projet soumis à enquête publique prévoit la réalisation de 48 logements pour une surface totale de 3 890 m<sup>2</sup> environ.

Toutefois, une modification programmatique a été actée avec la municipalité devant conduire à transformer à terme environ 2 000 m<sup>2</sup> de surfaces de plancher d'hébergement hôtelier en habitation (soit un total d'environ 6 000 m<sup>2</sup> de logements).

Cette modification fait actuellement l'objet d'études préalables destinées à en apprécier l'impact.

Quant à la répartition de ces surfaces entre logement en « accession » et logements « sociaux », elle respecte les dispositions du PLU de Bordeaux-Métropole applicables en la matière, tel qu'indiqué dans le tableau ci-dessous :

**TABLEAU 33 : CONFORMITÉ DU PROJET AU PLUM**

	Unité	PC DESCAS				PC SAGET	
		Projet	Objectifs du PLU UP84		Projet	Objectifs du PLU UP84	
			Min	Max		Min	Max
Superficie du Terrain	m <sup>2</sup>	13 420			11 317		
SPD Développée Totale	m <sup>2</sup>	29 597			25 435		
<u>SPD Développée Par Destination</u>							
Habitation (Source PC17)	m <sup>2</sup>	2 225			1 672		
PLUS (Social)	m <sup>2</sup>	526			403		
PLAI (aidé)	m <sup>2</sup>	283			217		
Accession	m <sup>2</sup>	1 415			1 052		
Rapport Social/SDP Habitation	%	36%	35%		37%	35%	
Hebergement Hotelier	m <sup>2</sup>	6 764			4 505		
Bureaux	m <sup>2</sup>	1 913			4 556		
Commerce	m <sup>2</sup>	18 695			14 702		

*Extrait Etude d'impact, p. 315*

Le projet est donc conforme au PLU et sa modification permettra de respecter les engagements pris avec Bordeaux-Métropole.

### Question 3 :

Quelle réponse apportez-vous à la contestation de la validité d'extraits K bis, du dépôt de PC par le maître d'ouvrage sur des parcelles dont il savait pertinemment qu'il n'en était pas propriétaire et avant le lancement de la procédure d'expropriation, et de la justification de l'EPA d'user du droit d'expropriation quand dans ses documents préalables il est précisé que les acquisitions foncières seront à la charge du promoteur évoqués dans la contribution<sup>17</sup> ?

### Réponse du maître d'ouvrage

Tout d'abord, s'agissant des extraits kbis, il convient de rappeler que ces pièces ne sont pas exigibles dans le cadre d'une demande de permis de construire. Dès lors, à supposer que les extraits fournis n'aient été valables que 3 mois, cette circonstance n'aurait aucune incidence sur la légalité du projet.

S'agissant de la qualité du maître d'ouvrage à déposer les permis de construire et du droit de l'EPABE à exproprier les terrains, il convient de rappeler que les travaux de réalisation de la ZAC Saint-Jean Belcier au profit de l'EPABE ont été déclarés d'utilité publique par arrêté préfectoral en date du 31 mars 2014 (prorogé par arrêté en date du 13 février 2019 pour une durée de cinq ans).

Dès lors, à la date du dépôt de la demande de permis de construire, l'EPABE était autorisé à acquérir par la voie d'expropriation l'ensemble des terrains situés dans le périmètre du projet porté par la SNC Apsys Gar'onne, étant précisé que *in fine* ces derniers ont effectivement vocation à être acquis par cette société pour permettre la mise en œuvre de l'opération de construction.

En outre, depuis cette date, l'ordonnance d'expropriation en date du 19 juin 2020, ayant pour effet de transférer juridiquement la propriété des biens et droits réels immobiliers, a envoyé l'EPABE en possession des biens immobiliers en cause.

Dans ces conditions et suivant l'autorisation de dépôt donnée par l'EPABE, en attestant être habilitée pour déposer les demandes de permis, la société SNC Apsys Gar'onne s'est conformée aux dispositions en vigueur (article R. 423-1 du code de l'urbanisme).

#### Question 4 :

Quelles réponses apportez-vous aux propositions concernant l'utilisation éventuelle des toits terrasses (contribution 15), et sur la possibilité d'une jonction souterraine entre la gare et le projet non prévue dans le projet (contribution 14) ?

#### Réponse du maître d'ouvrage

En premier lieu, s'agissant de l'utilisation des toits-terrasses, il convient de rappeler que le dossier de CDAC joint au dossier de permis de construire lui-même partie du dossier d'enquête publique, indique que le projet prévoit la création de roof tops destinés aux habitants et/ou visiteurs du quartier (extrait du dossier produit devant la commission départementale d'aménagement commercial, p. 38).

Le dossier précise, en outre, que 40% des toitures seront végétalisées (soit 3 450 m<sup>2</sup> de surface totale) et que la moitié de ces espaces recevront une épaisseur d'au moins 40 centimètres de terre (extrait du dossier produit devant la commission départementale d'aménagement commercial, p. 289).

En second lieu, s'agissant de la possibilité d'une jonction souterraine entre la gare et le projet, le projet permettra une liaison fluide et sécurisée entre le pont Saint-Jean et la gare, notamment au travers du Méridien sur lequel la voiture sera interdite (sauf cas exceptionnels du type nécessité d'accessibilité des secours). La passerelle franchissant le Quai de Paludate, en continuité immédiate avec le pont saint Jean, permettra au cycliste mettant pied à terre de franchir le quai sans contrainte du trafic.

En outre, l'aménagement d'une circulation en pente douce (inférieur à 4%) au niveau du bâtiment Terrasse permettra aux cyclistes de rejoindre la gare et les berges via le pont Saint-Jean dans un environnement pacifié.

Dans ces conditions, il n'a pas semblé nécessaire de recourir à des circulations en sous-sol entre le projet et la gare.

En tout état de cause, il convient de rappeler que le tram circule entre le site du projet et la gare. Dès lors, toute intervention en sous-sol entre les deux aurait généré des contraintes d'enfouissement incompatibles avec la qualité des circulations recherchée dans le Projet. Un tel aménagement aurait été compliqué par la présence du parking de la gare dont l'entrée se situe au croisement de la rue Domercq et de la rue de Tautzia.

#### Question 5 :

Quelles réponses apportez-vous aux questions posées par le collectif Amédée Sacré Cœur dans sa contribution sur le registre papier de la mairie de quartier Bordeaux Sud ?

#### Réponse du maître d'ouvrage

Tout d'abord, aucun manque de transparence ne saurait être reproché au maître d'ouvrage en ce qui concerne la communication autour de l'enquête publique.

A cet égard, il convient de rappeler que l'ensemble des formalités de publicité légale ont été régulièrement accomplies et notamment que l'avis d'enquête a été publié dans deux journaux

diffusés dans le département quinze jours avant le début de l'enquête et huit jours après le début de celle-ci.

Par ailleurs, cet avis a été affiché sur le site en cinq endroits différents, visibles depuis les principaux axes de circulation concernés par le périmètre du projet et ce, quinze jours avant le début de l'enquête et pendant toute la durée de l'enquête.

Enfin, le registre numérique fait apparaître que le projet soumis à l'enquête publique a été l'objet de nombreuses consultations : 244 visites par 187 visiteurs, 909 téléchargements de documents et 1303 visualisations de documents (chiffres 2/11/2021 à la clôture de l'enquête), ce qui témoigne d'une bonne connaissance de l'existence de l'enquête publique.

S'agissant, ensuite, de l'îlot « Terrasses du Méridien », il convient de souligner que cette emprise est actuellement occupée par un nœud routier.

Le premier bâti accueillera principalement des activités de loisirs et de restauration, en cohérence avec sa situation géographique.

En effet, ce bâtiment sera situé à proximité de la Garonne, dans le prolongement des activités sportives déjà présentes plus au Nord et du futur Parc Descas projeté par l'Aménageur de la ZAC.

Un deuxième bâti accueillera, également, des activités de loisir et de restauration.

Le bâtiment-paysage prévu permettra de prolonger l'aménagement des berges jusqu'au pont SNCF, tout en masquant ce dernier, mais également de prolonger harmonieusement l'aménagement du parc Descas et de l'aménagement des berges du centre-ville.

Certes, la majorité des arbres existants – soit environ 40 arbres - seront supprimés (voir Pièces PC2.2), leur localisation étant incompatible avec le projet. Toutefois, le projet prévoit d'en replanter 233. Le planning des travaux sera adapté aux périodes de moindre activité des espèces et sous la supervision d'un écologue afin de limiter les nuisances sur la biodiversité.

De surcroît, le projet prévoit, sur et autour de l'emprise bâtie des « Terrasses du Méridien », la plantation de 1 130 m<sup>2</sup> espaces plantés d'arbustes, de plus de 1 000 m<sup>2</sup> d'espaces de plantations de vivaces et couvre-sol et de plus de 4 800 m<sup>2</sup> de prairies.

Les « Terrasses du Méridien » ont été conçues de manière à s'insérer harmonieusement dans leur environnement paysager dans la continuité du projet d'aménagement du Parc (végétalisation qui colonisera les abords de ces bâtiments, terrasses en lien direct avec des surfaces végétalisées...).

En outre, les activités qui seront accueillies dans ces bâtiments et qui s'articuleront avec le reste du projet, contribueront à l'animation du quartier et du secteur des bords de la Garonne dans la continuité des quais du centre-ville en y apportant des offres de loisirs et de restauration largement sous représentées aujourd'hui dans le secteur.

Ainsi, les Terrasses du Méridien constituent un élément essentiel pour la qualité et le fonctionnement du projet d'ensemble (à une échelle plus large que celle du projet, avec un fonctionnement et des usages intégrés au reste de la ville). S'agissant, encore, du parking souterrain, le projet soumis à enquête prévoit :

- PC Descas : 750 places de stationnement sur 3 niveaux ;
- PC Saget : 150 places de stationnement sur 2 niveaux ;
- PC Terrasses : 100 places de stationnement sur 1 niveau.

Toutefois, afin de prendre en compte l'amélioration de la desserte du site par des modes alternatifs, et pour répondre à la demande de l'autorité environnementale, le maître d'ouvrage s'est engagé à réduire le nombre de places de stationnement de 25 % avant ouverture (750 en lieu et place des 1 000 projetées) et à terme, à étudier la réduction de 250 places supplémentaires.

S'agissant des entrées et des sorties des parkings, il est, tout d'abord, nécessaire de souligner que le quai constitue un axe structurant à l'échelle de Bordeaux, qui a pour fonction, notamment, la desserte du site depuis les pôles majeurs notamment la rocade de Bordeaux. Par ailleurs, les autres axes plus au Sud ne sont aujourd'hui pas dimensionnés pour accueillir le trafic principal VL du projet. Le projet n'engendrera qu'une faible augmentation de trafic n'excédant pas 5% absorbable par le réseau tel que reconfiguré à horizon de livraison de l'opération. Cela s'explique par la diffusion du trafic du projet sur le réseau de desserte. Enfin, l'implantation de la trémie d'accès en partie centrale du quai de Paludate permettra une insertion efficace de la majorité du trafic lié au projet.

Les autres rues périphériques au projet, de moindre importance, ne sont pas adaptées pour constituer les axes principaux au parking. Néanmoins un accès secondaire au parking Descas est créé rue de Tausia, et les parkings Terrasses et Saget ont chacun un accès direct et internes via le quai de Paludate et la rue Domercq.

S'agissant, également, du risque que la passerelle prévue entre l'îlot Terrasses du Méridien et l'îlot Descas abime la perspective, il convient de souligner que celle-ci est aujourd'hui contrainte par le pont SNCF qui constitue une barrière visuelle massive. La passerelle est, à l'inverse, prévue pour être la plus fine et légère possible, notamment grâce à l'utilisation de béton à très haute performance. Ainsi, elle apportera, au contraire une plus grande légèreté visuelle dans la vision de la séquence. Ce travail de définition a été mené en étroite concertation avec l'Architecte des Bâtiments de France.

Cette passerelle est nécessaire :

- aux usagers piétons et vélos venant par exemple du pont St Jean pour accéder directement et de plain-pied à la rue haute du projet Saget/Descas et, par extension, vers la gare au travers du Méridien, sans avoir à franchir le trafic routier ;
- aux visiteurs du projet pour accéder aux activités de restauration et de loisirs situés dans l'emprise du PC Terrasses.

S'agissant du nombre de commerces sur les îlot Descas et Saget, le dossier soumis à la commission départementale d'aménagement commercial (CDAC), précise que le projet prévoit l'ouverture de 9 moyennes surfaces et de 108 boutiques (p. 41).

Néanmoins, le nombre d'unités commerciales et de loisirs sera précisé avec l'avancée de la commercialisation, notre ambition étant de s'adapter jusqu'à l'ouverture au public au mieux aux attentes des usagers.

S'agissant du nombre de logements, le projet prévoit la réalisation de 48 logements pour une surface totale de 3 890 m<sup>2</sup> environ dont 35% de logements à caractère social conformément aux dispositions du PLU. Toutefois, la modification programmatique actée avec la municipalité conduira, à terme, à transformer environ 2.000 m<sup>2</sup> de surfaces de plancher d'hébergement hôtelier en habitation (soit un total d'environ 6 000 m<sup>2</sup> de logements en gardant une proportion au total de 35% de logements à caractère social).

Des mécanismes visant à lutter contre la spéculation et favoriser les propriétaires occupants sont prévus : plafonnement des prix de vente, primo-accession pour les logements encadrée, typologies adaptées aux besoins des ménages du territoire.

S'agissant des « demandes globales » formulées par le collectif, il importe de rappeler qu'aux termes d'un accord avec la municipalité, intervenu en janvier 2021, une maison des associations est prévue à proximité immédiate du projet. Ce projet fera l'objet ultérieurement d'un dépôt de permis de construire dédié. Engagement a été pris de pouvoir livrer cette maison des associations en même temps que le projet soumis à enquête.

En outre, le maître d'ouvrage a également accepté d'intégrer des surfaces dévolues à l'économie sociale et solidaire (1.000 m<sup>2</sup> minimum) qui pourront être consacrées à des structures associatives.

Par ailleurs, il existe déjà un poste de police et une agence postale situés à proximité du projet, respectivement à 900 m et 200 m du site du projet.

S'agissant de la plantation d'arbres en pleine terre, le projet prévoit d'aménager le « Méridien » sur de la pleine terre à 95% (très peu d'emprise de réseaux ou de parking en souterrain, en dessous des revêtements du Méridien), ce qui permettra aisément la plantation de 18 arbres de grand développement, sur un total de 233 arbres plantés sur le site du projet, et de la végétalisation sur ce seul axe.

S'agissant des équipements sportifs, les activités de loisirs constitueront une part importante de l'offre, notamment autour de la thématique du sport, tel que des activités d'escalade, de salle de sport, de gaming, etc.

S'agissant des commerces de proximité, il est rappelé que le projet a pour objectif de répondre aux besoins générés par la transformation urbaine du secteur au travers d'une part importante de l'offre de commerces dédiée aux commerces indépendants de proximité.

A ce titre, environ 40% des surfaces commerciales du projet serviront précisément à développer cette offre pour répondre aux besoins des habitants en achats du quotidien ou hebdomadaires et de renforcer la vie de quartier par la présence d'une moyenne surface alimentaire, et de services du type : pressing, boulangerie, pharmacie, etc.

Enfin, s'agissant du château Descas, celui-ci ne fait pas partie du périmètre du projet soumis à enquête. Néanmoins, on peut noter que la reconfiguration du nœud routier et la morphologie paysagère des Terrasses du Méridien permettront aux piétons et aux cyclistes d'avoir une perspective plus qualitative sur ce bâtiment remarquable et que, plus largement, ce bâtiment bénéficiera de la requalification de l'ensemble du quartier.

**Le commissaire enquêteur constate que le maître d'ouvrage a répondu de manière argumentée et satisfaisante aux observations, interrogations et propositions faites par l'ensemble des participants à l'enquête publique que ce soit sur le registre papier de la mairie de quartier de Bordeaux sud par le collectif Amédée Sacré Cœur, ou sur le registre numérique de même qu'aux questions du commissaire enquêteur, et que ses réponses et les informations complémentaires apportées sont suffisantes pour lever la plus grande partie des interrogations exprimées par les différents contributeurs.**

Fait à BORDEAUX, le 29 novembre 2021

Le Commissaire Enquêteur

Monsieur Gilles ROBERT

**DEPARTEMENT DE LA GIRONDE**

**COMMUNE DE BORDEAUX**

---

**ENQUETE PUBLIQUE concernant trois permis de construire pour la réalisation des îlots « Descas », « Saget », et « Terrasse du Méridien » entre la gare Saint Jean et le pont Saint Jean sur la commune de Bordeaux**

---

**Arrêté préfectoral du 13 septembre 2021**

---

**CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

**Enquête réalisée du 4 octobre 2021 au 2 novembre 2021**

**Commissaire enquêteur : Monsieur Gilles ROBERT**

**Dossier N° E21000052/33 du 15/06/2021**

## Conclusions

### *Sur la régularité du déroulement et de la procédure d'enquête*

Suite à la demande du directeur départemental des territoires et de la mer/service des procédures environnementales en date du 07 septembre 2020 et après désignation par décision N° E20000052/33 en date du 15/06/2021 du commissaire enquêteur par madame la Présidente du Tribunal Administratif du BORDEAUX, madame la Préfète de la GIRONDE, par arrêté préfectoral en date du 13 septembre 2021, a fixé les modalités de l'enquête publique relative à la demande **«concernant trois permis de construire pour la réalisation des îlots « Descas », « Saget », et « Terrasse du Méridien » entre la gare Saint Jean et le pont Saint Jean sur la commune de Bordeaux ».**

».

Cette enquête qui a été ouverte sur le territoire de la commune de Bordeaux, à la cité municipale de Bordeaux 4 rue Claude Bonnier, siège de l'enquête, et à la mairie de quartier de Bordeaux sud 6, cours de la Marne s'est déroulée pendant 30 jours consécutifs du 4 octobre 2021 au 2 novembre 2021 inclus aux heures habituelles d'ouverture des mairies.

Les deux registres d'observation ainsi que le dossier complet et conforme à la réglementation ont été tenus à la disposition du public dans les locaux de la Cité municipale de Bordeaux et la mairie de quartier de Bordeaux sud pendant toute la durée de l'enquête aux jours et heures d'ouverture des bureaux.

Le commissaire enquêteur s'est tenu à la disposition du public lors des 6 permanences qui ont été assurées dans les locaux de la cité municipale (3 permanences) et la mairie de quartier de Bordeaux sud (3 permanences) et qui se sont déroulées dans de bonnes conditions d'organisation.

Le dossier d'enquête était également consultable sur le site internet des services de l'Etat en Gironde à l'adresse suivante [www.gironde.gouv.fr](http://www.gironde.gouv.fr), rubrique « publications », « publications légales », « enquêtes publiques et consultations du public ».

Le public pouvait transmettre ses observations

-par correspondance à l'attention du commissaire enquêteur à la Cité municipale Mairie de Bordeaux et à la Mairie de quartier Bordeaux Sud,

-par voie dématérialisée, sur le registre électronique à l'attention du commissaire enquêteur à l'adresse mail : <https://www.registre-numerique.fr/descas-saget-terrasse-du-meridien>.

-également par voie électronique à l'adresse : [descas-saget-terrasse-du-meridien@mail.registre-numerique.fr](mailto:descas-saget-terrasse-du-meridien@mail.registre-numerique.fr). Elles étaient consultables sur le site internet de la Préfecture pendant la durée de l'enquête.

Les observations pouvaient également être envoyées par correspondance à l'attention du commissaire enquêteur à la Cité municipale de Bordeaux, 4 rue Claude Bonnier 33077 Bordeaux, siège de l'enquête.

Enfin un accès gratuit au dossier était ouvert au public sur le poste informatique situé à la cité administrative -à l'accueil DDTM – 2, rue Jules Ferry- à Bordeaux aux jours et heures ouverts d'accueil du public.

Les parutions légales informant le public de la tenue de l'enquête dans 2 journaux et à 2 reprises ont bien été réalisées. De plus, l'avis d'enquête a bien été apposé du 18 septembre au 2 novembre 2021 aux emplacements réservés à cet effet comme en attestent les certificats d'affichage délivrés par le Maire de Bordeaux et le Maire de quartier de Bordeaux Sud. (cf. pièces jointes D 6 et D7). **Par contre il n'a pas été affiché à Bordeaux Métropole contrairement aux dispositions de l'alinéa 2 de l'article 5 de l'arrêté de la Préfète de la Gironde du 13 septembre 2021.** Par ailleurs le pétitionnaire a fait procéder à l'affichage de l'avis d'enquête publique sur cinq sites situés dans le périmètre du projet, affichage dont la présence a été attestée par le pétitionnaire par certificats d'huissier. Le certificat d'affichage est daté du 19 novembre 2021 (cf. pièce jointe D 8).

L'enquête s'est terminée le 2 novembre 2021. A l'issue les registres ont été clos par le commissaire enquêteur et remis avec les dossiers en mains propres au commissaire enquêteur pour la cité municipale de Bordeaux ainsi que pour la mairie de quartier de Bordeaux sud.

L'enquête a fait l'objet d'une contribution adressée par le collectif Amédée Sacré Cœur sur le registre papier de la mairie de quartier de Bordeaux sud et de 25 contributions sur le registre numérique, dont 6 parfaitement identiques sous des patronymes différents, soit un total global final de 26 contributions ou observations. Le commissaire enquêteur a adressé par courriel à la société APSYS Garonne le 5 novembre 2021 un procès-verbal de synthèse et un mémoire de cinq questions auxquelles le pétitionnaire a répondu par envoi électronique le 22 novembre 2021. Les réponses, en couleur bleue attendues aux contributions et questions posées, du fait de leur intérêt, ont été intégrées dans l'avis du commissaire enquêteur.

L'enquête s'est déroulée sans incident, selon le calendrier prévu et les modalités prescrites par l'arrêté du 13 septembre 2021 de Madame la préfète de la Gironde qui l'a ordonnée, à l'exception de l'affichage de l'avis d'enquête publique par le Président de Bordeaux Métropole qui n'a pas été réalisé. Toutefois le commissaire enquêteur considère que ce manque n'a pas été de nature à modifier le cours de l'enquête publique considérant qu'il n'a pu avoir qu'un impact très limité car éloigné du site et très peu fréquenté par le public.

**En conclusion le commissaire enquêteur considère que l'enquête s'est déroulée en conformité avec la réglementation et que les habitants de la ville de Bordeaux ont eu la possibilité de recevoir l'information nécessaire et suffisante quant au déroulement de la présente enquête publique.**

### *Rappel de l'objectif de l'enquête*

**L'enquête publique a pour objectif de recueillir l'avis, les observations, propositions et éventuellement contre-propositions du public sur la « demande de trois permis de construire pour la réalisation des îlots « Descas », « Saget », et « Terrasse du Méridien » entre la gare Saint Jean et le pont Saint Jean sur la commune de Bordeaux ».**

L'Opération d'Intérêt National (OIN), Bordeaux Euratlantique prévoit, en accompagnement des besoins liés à l'arrivée de la ligne ferroviaire à grande vitesse entre Paris et Bordeaux, l'aménagement de 738 hectares de part et d'autre de la Garonne, sur le territoire des communes de Bordeaux, Bègles et Floirac. A terme ce projet prévoit l'accueil de 50000 habitants et de 30000 emplois. Il sera irrigué par la création de plus de 50 ha d'espaces verts au premier rang desquels les futurs parcs Eiffel et de l'Ars, la promenade des angéliques, les berges de la Garonne.

Deux ZAC sont en phase opérationnelle, celle de Garonne Eiffel sur les communes de Bordeaux et Floirac et **celle de Saint Jean Belcier**, déclarée d'utilité publique par arrêté préfectoral du 31 mars 2014, située au sud de Bordeaux autour de la gare Saint Jean. Cette dernière, située sur un périmètre initialement très morcelé et hétérogène de 145ha vise à développer une extension de l'hyper centre métropolitain autour de 7 quartiers mixtes : habitat, commerces, équipements, bureaux, logistique, artisanat et services métropolitains. **Le projet Bordeaux Saint-Jean, encore appelé secteur Saget, qui n'était pas prévu lors de la création de la ZAC se situe dans le périmètre de la ZAC Saint Belcier.**

Le secteur Saget, cadre de la présente enquête, constitue un secteur stratégique important, du fait de son positionnement à l'entrée de Bordeaux, de la proximité de la gare Saint Jean avec l'arrivée de la ligne Bordeaux Paris à très grande vitesse et de sa situation à l'interface de la ville de pierre, des berges de la Garonne et du château Descas. La réflexion sur ce secteur au cœur de l'agglomération, à proximité de la Garonne, dans un secteur déjà totalement urbanisé et artificialisé mais laissé à l'abandon, en très grande partie composé d'emprises non bâties, de constructions très dégradées ou de friches, est porté depuis plusieurs années par l'établissement public d'aménagement de Bordeaux Euratlantique (EPABE).

Le projet, réalisé par le groupe APSYS, a fait l'objet de plusieurs évolutions significatives, validées par le 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 d'aménagement de ce secteur s'étend sur une superficie de 3,8ha sur la commune de bordeaux « ville de pierre ».

**Son intérêt général repose sur trois nécessités :**

- 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 et le fleuve.**

**Le projet Saint Jean » (ou Saget) a pour objectifs de :**

**Recentrer en renforçant et dynamisant l'hypercentre métropolitain**

## **Relier Bordeaux Sud et le centre-ville, Créer une nouvelle centralité mixte et connectée.**

Ce nouveau quartier développera environ 67.332m<sup>2</sup> de surface de plancher de logements, commerces/activités, bureaux et hôtels, auxquels seront associés du stationnement en sous-sol. La programmation prévisionnelle se répartit comme suit selon les données du dossier

6469 m<sup>2</sup> de surface de plancher de bureaux,

11269 m<sup>2</sup> de surface de plancher d'hébergement hôtelier

45697 m<sup>2</sup> de surface de plancher de commerces

3897 m<sup>2</sup> de surface de plancher de logements dont 35% de logements sociaux

1000 places de stationnement pour les véhicules à moteur et environ 1300m<sup>2</sup> pour les vélos.

Ce projet prévoit par ailleurs de connecter la gare Saint Jean à la Garonne et le centre historique de Bordeaux aux quartiers de Belcier et Paludate. Il a aussi pour objectif de renforcer la trame viaire en créant une voie supplémentaire réservée aux mobilités douces (piétons et cyclistes) (le Méridien).

Le commissaire enquêteur observe que ce projet se caractérise par une large place faite au secteur tertiaire (bureaux, hôtels et commerces).

Ce projet s'articule autour de trois éléments :

Le Méridien, voirie piétonne représentant une liaison orientée nord-sud qui donne à voir la Garonne depuis la gare.

Le quartier du Méridien, comprenant les îlots Saget, Tauzia, Descas et Paludate qui représentent une programmation mixte urbaine avec des surfaces de logements, des surfaces de bureaux, des surfaces de commerces, des surfaces d'hébergement hôtelier, des surfaces de restaurations, des services à la personne et des terrasses extérieures.

Les terrasses du Méridien, dont les objectifs principaux sont d'intégrer le projet à la continuité des quais avec un traitement paysager du parvis et des terrasses associées et de générer des flux importants pour tout le quartier.

Le projet entraînera la démolition totale ou partielle des bâtiments existants. Tous les éléments du site d'étude seront démolis à part quelques façades remarquables en pierre qui seront conservées en place ou déplacées à l'identique.

Le projet n'est concerné par aucun zonage réglementaire de type Natura 2000. L'étude d'impact tient lieu d'évaluation des incidences Natura 2000 au titre de l'article R414-22 du code l'environnement.

Conformément aux articles L123-1 et suivants et R122-2 et suivants du Code de l'Environnement le projet d'ensemble constitué par la ZAC est soumis à étude d'impact systématique soumise pour avis à l'Autorité Environnementale, entraînant la soumission de chacune de ses composantes, motivée par la création d'une surface de plancher supérieure à 40 000m<sup>2</sup>.

Le projet repose sur le dépôt de trois permis de construire Descas, Saget et Terrasse du Méridien, déposés simultanément, assortis d'une étude d'impact, conformément aux articles L122-1 et suivants et R122-5 du code de l'environnement. Elle est soumise à enquête publique

unique au titre du code de l'environnement et du code de l'urbanisme. Les projets se situant dans une OIN, l'Etat a autorité pour délivrer ces permis.

### *Sur le dossier et son contenu*

Le dossier soumis à l'enquête publique concernant la « demande de trois permis de construire pour la réalisation des îlots « Descas », « Saget », et « Terrasse du Méridien » entre la gare Saint Jean et le pont Saint Jean sur la commune de Bordeaux a été élaboré sous la direction de la société APSYS, 28/32 Avenue Victor Hugo 75116 Paris, et rédigé par Egis Environnement une marque du groupe Egis, 15 avenue du Centre -CS 2053- Guyancourt, 78286 Saint Quentin en Yvelines Cedex.

Pour le commissaire enquêteur le dossier d'enquête soumis à l'enquête publique, est **complet sur le plan de la forme** et comprend conformément aux articles R-122-2 et R122-5 du code de l'environnement, une étude d'impact assortie d'un résumé non technique et d'une description du projet.

Le commissaire enquêteur constate les bonnes lisibilité et accessibilité du dossier pour le public malgré son volume important à assimiler (513 pages pour le volume 1 et l'étude d'impact et près du double pour le volume 2 qui comprend l'étude de faisabilité sur le potentiel de développement en énergies renouvelables). Il regrette toutefois l'absence de synthèses partielles permettant tout au long de l'étude de mettre en évidence les points importants à retenir et faciliter ainsi la lecture du dossier.

En plein accord avec l'analyse faite sur cette étude par l'autorité environnementale, le commissaire enquêteur constate que **l'étude d'impact est en tous points conforme aux dispositions de l'article R122-5 du code de l'environnement**. S'appuyant sur de nombreuses notes techniques et documents illustrés (186 figures, 42 tableaux, 13 annexes), elle est très complète, relativement claire dans son ensemble, et comprend notamment un résumé non technique, une description du projet, une description des incidences notables que le projet est susceptible d'avoir sur l'environnement, une description des solutions de substitution raisonnables, ainsi que les mesures d'évitement, réduction et compensation prévues par le maître d'ouvrage.

**Sur le fond**, le dossier mis à l'enquête publique est complet, bien documenté, bien argumenté et abondamment illustré avec de nombreuses photos, cartes, plans, figures, permettant de bien apprécier le contenu du projet et les mesures prises ainsi que les effets attendus notamment pour protéger les enjeux environnementaux. Il correspond bien à la réalité du terrain qu'a pu observer le commissaire enquêteur lors de sa reconnaissance sur le terrain le 28 juillet 2021.

Le commissaire enquêteur a pu constater tout au long de cette enquête la bonne volonté, le sérieux et la disponibilité du pétitionnaire à répondre à toutes les questions qui lui étaient posées, ainsi que son engagement motivé dans la réussite de son projet et le respect des enjeux environnementaux dans la mise en œuvre de son projet ainsi que de la réglementation.

### *Sur le projet lui-même et sa légitimité*

Le projet Bordeaux Saint-Jean, encore appelé secteur Saget n'était pas prévu initialement lors de la création de la ZAC Saint Jean Belcier, dont il s'inscrit dans le périmètre, en janvier 2013, en raison de la complexité foncière du secteur avec une multiplicité de propriétaires ainsi qu'au caractère difficilement relocalisable des activités existantes. La société APSYS a proposé en 2015 la création d'un îlot de ville à tonalité commerciale autour d'une rue d'environ 600m de long et de 20m de large, reliant la gare Saint Jean à la Garonne et visant à refondre ce quartier en créant un ensemble mixte dont 25.000m<sup>2</sup> de surfaces commerciales, le projet étant essentiellement financé par des fonds privés. Le projet a reçu l'accord de la commission départementale d'aménagement commercial le 3 octobre 2019 et n'a fait l'objet d'aucun recours.

Le secteur Saget, cadre de la présente enquête, constitue un secteur stratégique important, du fait de son positionnement à l'entrée de Bordeaux, de la proximité de la gare Saint Jean avec l'arrivée de la ligne Bordeaux Paris à très grande vitesse et de sa situation à l'interface de la ville de pierre, des berges de la Garonne et du château Descas. La réflexion sur ce secteur au cœur de l'agglomération, à proximité de la Garonne, dans un secteur déjà totalement urbanisé et artificialisé mais laissé à l'abandon, en très grande partie composé d'emprises non bâties, de constructions très dégradées ou de friches, est porté depuis plusieurs années par l'établissement public d'aménagement de Bordeaux Euratlantique (EPABE).

Le projet, réalisé par le groupe APSYS et qui devrait être livré en 2028, a fait l'objet de plusieurs évolutions significatives, la dernière en date après les élections municipales bordelaises en juin 2020 et le changement de gouvernance de l'Etablissement Public d'Aménagement Bordeaux Euratlantique en octobre 2020, validées par le conseil d'administration de l'EPABE lors d'un conseil d'administration exceptionnel consacré au projet, le 20 janvier 2021. Ces évolutions, sans impact financier sur l'EPA, ont été traduites dans un avenant contractuel du 15 avril 2021 entre l'établissement public et l'opérateur et sont résumées dans le communiqué de presse du 20 janvier 2021 intitulé « *une nouvelle trajectoire pour le projet Saget* » (cf. pièce C5). Ces évolutions sont les suivantes :

- réalisation du parc Descas de 2 hectares 3 ans plus tôt que prévu (2024-2025),
- 1000 à 2000 m<sup>2</sup> de commerces remplacés par des locaux dédiés à l'économie sociale et solidaire avec un choix d'attribution des locaux par les collectivités,
- 800m<sup>2</sup> de maison des associations et 1200m<sup>2</sup> de fermes et jardins associatifs,
- 50% de logements en plus dont 35% de logements sociaux,
- diminution par 2 du nombre de places de stationnement (500 places contre 1000 initiales).

Elles sont complétées par des garanties d'adaptabilité de la programmation commerciale dans le temps avec la création d'un comité des enseignes, associant les collectivités, la Chambre du Commerce et de l'Industrie, la chambre des métiers et de l'artisanat en amont et pendant toute la durée de vie du projet. Ce comité s'appuiera sur un comité d'expertise afin de disposer d'éclairage prospectifs, et sur une programmation commerciale centrée sur la réponse aux besoins quotidiens du quartier et privilégiant des commerces qui ont quasiment disparu du centre-ville de Bordeaux obligeant ses habitants à prendre leur voiture pour fréquenter des zones commerciales périphériques.

**Le commissaire enquêteur constate que la légitimité du projet qui a connu plusieurs évolutions depuis sa création en 2015 dont la dernière en janvier 2021 n'est pas remise en cause et que les évolutions contractualisées par les différentes parties concernées ont permis d'apporter une identité et une légitimité nouvelles en matière programmatique et de structurer un pilotage renforcé pour s'assurer de la complémentarité commerciale avec l'offre du centre-ville de Bordeaux.**

*Sur les avis émis par les Personnes Publiques Associées et les communes situées dans le rayon d'affichage*

La composition finale du dossier soumis à enquête publique a été fixée en comité de direction de la DDTM de la Gironde tenu le 14 septembre 2021 confirmant que « seuls les avis obligatoires (**avis de l'AE, réponse à l'avis de l'AE**) ainsi que les **délibérations de Bordeaux Métropole et de la ville de Bordeaux** seront joints au dossier d'enquête publique » (cf. message du 14/09 2021). Cette composition a été spécifiée au commissaire enquêteur le mercredi 29 septembre par message de l'adjoint au chef de service -chef d'unité de la DDTM33/SPE/Protection environnement et sites.

Le commissaire enquêteur avait demandé à ce qu'au moins l'avis de l'Architecte des bâtiments de France soit joint au dossier. Ce point n'a pas été accepté et cet avis n'a donc pas été intégré dans le dossier soumis à la consultation du public.

Néanmoins le commissaire enquêteur a pu se le procurer (cf. annexe C4) et considère que même si celui-ci ne peut être retenu dans la procédure, il est intéressant d'en connaître les conclusions d'autant qu'il porte sur un projet situé dans la « ville de pierre » inscrite sur la liste du patrimoine mondial de l'UNESCO, notamment par l'unité de son expression urbanistique et architecturale.

Dans le cadre de l'instruction de la demande d'autorisation environnementale et conformément à la réglementation, le projet a été soumis pour avis à l'Architecte des bâtiments de France qui, dans son avis du 3 novembre 2020, a « **donné son accord assorti de prescriptions** », concernant la prise des mesures techniques nécessaires à la bonne préservation des façades ou à leur bon remontage dans le cadre du maintien ou du démontage pour emploi des façades en pierre de taille les plus remarquables, le traitement plus sobre des attiques la palette d'intervention sur ces niveaux supérieurs devant être réduite à quatre types au lieu des huit envisagés, la limitation des insertions à la côte altimétrique de 22m la seule autorisée pour des raisons d'insertion urbaine, la préservation des ambitions affichées sur le PC en termes de qualité et de matérialité des façades et de traitement paysager, la pose d'enseignes commerciales soumise à autorisation préalable et qui devra se limiter aux seules parties basses de la construction.

**Ces points ont été pris en compte par le pétitionnaire et intégrés dans l'étude d'impact.**

Le commissaire enquêteur s'étonne toutefois comme l'ABF de l'absence de panneaux solaires dans le projet et plus généralement de recours à la production d'électricité photovoltaïque. Le maître d'ouvrage en a indiqué la raison : « *compte tenu des ambitions de performances environnementales (bilan carbone, réduction des consommations énergétiques) et de l'enjeu de préserver des toitures dans le respect des typologies de toitures existantes, il a été fait le choix, comme souhaité par la ZAC afin de diminuer les consommations de 20 à 30% au regard de la*

*règlementation thermique 2012, de recourir au réseau de chaleur urbaine (à 90% alimenté en Energies Renouvelables ou ENR) plutôt qu'à des panneaux solaires » et l'a reprecisé dans sa réponse à l'avis de l'Ae : « le recours à l'énergie photovoltaïque n'est finalement pas apparu compatible avec l'écriture et la morphologie urbaine développée pour le projet. ».*

Si le commissaire enquêteur comprend les raisons invoquées, il suggère que ce point, souligné par l'Ae dans son avis, soit étudié chaque fois que possible dans la réalisation du projet dans la mesure où ce procédé, jugé pertinent du point de vue technique et économiquement avantageux, surtout dans « un département parmi les plus ensoleillés de France » (cf. étude d'impact page 133), peut avantageusement, en termes d'efficacité, de coût et de développement durable, fournir un appoint en énergie propre non négligeable.

#### Avis de Bordeaux Métropole et de la ville de Bordeaux

Conformément à l'article R 181-38 du code de l'environnement, le projet a été soumis à l'avis du conseil de Bordeaux Métropole et du conseil municipal de la ville de Bordeaux qui **ont émis, dans les délais prescrits, un avis favorable à l'étude d'impact des trois permis de construire du secteur « Saget »** déposée par la société APSYS assorti de recommandations en termes identiques avec toutefois deux recommandations complémentaires ajoutées par la commune de Bordeaux, qui complètent les recommandations émises dans l'avis de L'EPA Bordeaux Métropole, relatives au respect de **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, **et à la réalisation effective de la maison des associations et des surfaces dédiées à l'économie sociale et solidaire qui devront bénéficier de prix de sortie et de loyers garantissant l'adéquation effective aux destinations recherchées.**

#### Avis du conseil de Bordeaux Métropole

**Le conseil de Bordeaux Métropole**, par délibération du mardi 9 juillet 2021 (cf. annexe C 8 extrait du registre des délibérations du conseil de Bordeaux Métropole en date du 9 juillet 2021), a émis à la majorité moins une voix un **avis favorable à 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,

-les techniques de remploi 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 en matière de déchets de terre excavées,

-la traduction des orientations en matière de places de stationnement devra être réalisée afin de diminuer leur part de 50%.

## Avis du conseil municipal de la ville de Bordeaux

**Le conseil municipal de Bordeaux**, par délibération du mardi 13 juillet 2021 (cf. annexe C extrait du registre des délibérations du conseil municipal de Bordeaux en date du 13 juillet 2021), a émis à la majorité moins un vote contre (groupe Bordeaux en luttés) et deux abstentions (groupe Renouveau Bordeaux et groupe Communiste) un **avis favorable à 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 remploi 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 en matière de déchets de terre excavées,

-la traduction des orientations en matière de places de stationnement devra être réalisée 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.**

**Le commissaire enquêteur constate que les deux avis émis par Bordeaux métropole et la ville de Bordeaux sur le projet sont favorables sous réserve toutefois du 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.**

**Le commissaire enquêteur rappelle** les évolutions programmatiques, déjà évoquées dans la partie précédente, prévues dans l'avenant :

En matière de programmation urbaine et paysagère

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 ha qui prendra vie en amont des programmes immobiliers : le jardin Descas, qui accueillera un périmètre de 1200m<sup>2</sup> dédiés à des projets d'agriculture urbaine.

La place réservée au stationnement sera à terme limitée à 500 places (au lieu de 1000).

En matière de programmation commerciale, tertiaire et d'habitat

36 697 m<sup>2</sup> de surfaces commerciales (au lieu de 45 697) dont 22855 réellement nouvellement créées,

6400 m<sup>2</sup> de bureaux (identique)

6100 m<sup>2</sup> de logement contre 3897m<sup>2</sup> prévus précédemment

9000m<sup>2</sup> d'hébergements hôteliers contre 11269 auparavant

1000m<sup>2</sup> de surface dédiée à l'économie sociale et solidaire et 1000m<sup>2</sup> disponibles par droit de préférence en faveur de la ville de Bordeaux

une maison des associations (700 à 800 m<sup>2</sup>) viendra compléter l'offre et bénéficiera d'une garantie de prise à bail par la ville de Bordeaux.

Par ailleurs le pilotage du projet est renforcé par

-la création d'un comité d'enseignes réunissant d'une part les représentants des chambres de commerce et d'industrie, des métiers de l'artisanat, d'autre par 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 commissaire enquêteur rappelle que ces évolutions, qui font l'objet protocole signé par toutes les parties valant contrat d'engagement, n'ont pas été intégrées au dossier d'enquête publique. Le public n'a donc pas pu se prononcer sur ces modifications qui feront l'objet de permis de construire modificatifs « *comme il est couramment d'usage pour des projets d'envergure soumis à étude d'impact et enquête publique afin d'intégrer les adaptations* » (délibération du conseil de Bordeaux métropole du 9 juillet 2021 page 4).

**Ces évolutions ayant été acceptées par toutes les parties, le commissaire enquêteur considère qu'elles ne remettent pas en cause la conception générale du projet qui a pour objectif majeur la requalification d'un « quartier peu qualifié et peu lisible composé en très grande partie d'emprises non bâties et de constructions dégradées », , mais qu'au contraire elles le valorisent et peuvent être considérées comme des évolutions positives avec la diminution de moitié de l'offre de places de stationnement, la diminution des surfaces bâties, l'absence d'extension du périmètre du projet, la vigilance sur les impacts en termes de gestion et de nuisances des chantiers, sur les matériaux et techniques utilisés participant à la lutte contre les changements climatiques et les îlots de chaleur, la technique de remploi de la pierre et sauvegarde des façade préservant ainsi le patrimoine bordelais.**

**Par ailleurs le commissaire enquêteur constate d'une part que ces évolutions, qu'il juge positives pour sa part, sont conformes aux recommandations de l'architecte des bâtiments de France ou encore comme on va le voir de l'autorité environnementale, d'autre part qu'elles sont intégrées positivement par le maître d'ouvrage dans son mémoire en réponse à l'avis de l'Ae, mais aussi qu'elles correspondent à de nombreuses demandes similaires**

**du public dans ses observations ou contributions faites notamment sur le registre numérique.**

**Par ailleurs, le commissaire enquêteur regrette l'absence de représentants d'habitants du quartier au sein du comité d'enseignes et du comité de suivi du projet qui permettrait une meilleure information tant du pétitionnaire que des habitants du quartier, mais surtout la prise en compte des avis ou des suggestions des mêmes habitants directement concernés par les aménagements réalisés. Il voit là un facteur d'adhésion renforcé des habitants du quartier vis-à-vis du projet.**

**A ces conditions, le commissaire enquêteur constate donc l'avis favorable émis sous réserve par le conseil de Bordeaux métropole et le conseil municipal de la ville de Bordeaux.**

### *Sur l'avis émis par l'autorité environnementale*

Saisie par la Préfète de la Gironde le 3 juin 2020, la Mission régionale d'autorité environnementale a transmis son avis en date du 26 août 2020 (cf. Annexe C2) et l'a publié sur son site. Cet avis a été intégré dans le dossier soumis à la consultation du public. Il a par ailleurs fait l'objet d'une réponse écrite de la part du maître d'ouvrage, la société APSYS, en date du 29 juillet 2021, mis à la disposition du public sur son site avant l'ouverture de l'enquête publique, conformément aux articles L122-1 V et aux articles L123-2 et L123-19 du code l'environnement.

**Les principaux enjeux environnementaux relevés par la MRAe sont l'intégration paysagère d'ensemble bâtis en proximité immédiate de la ville historique ; les conditions de circulation et les nuisances associées (bruit et qualité de l'air, ainsi que les nuisances vibratoires liées à la proximité de la gare et au tramway) ; la place faite à la nature en ville ; les phénomènes d'îlots de chaleur urbains ; la non-aggravation du risque inondation ; en phase travaux, les nuisances (bruit, poussières), les trafics et la gestion des terres polluées.**

La MRAe considère que l'étude d'impact souligne à juste titre la nécessité de réhabiliter un quartier présenté comme « peu qualifié et peu lisible », comme a pu le constater le commissaire enquêteur, en dépit de son positionnement stratégique entre la ville historique et la gare ainsi que la volonté du maître d'ouvrage de s'intégrer avec modernité dans la continuité de la « ville de pierre ». Néanmoins elle juge que celle-ci n'intègre que partiellement l'analyse des incidences des aménagements dits « d'interface » (voirie, aménagement des berges) pourtant structurants pour le quartier. Par ailleurs bien que le projet immobilier constitue une composante à part entière de la ZAC, l'étude d'impact se contente de vérifier qu'il répond à ses grandes orientations, mais ne permet pas d'apprécier à l'échelle de la ZAC les conséquences des modifications qu'il engendre. De même l'AE regrette des rédactions trop souvent approximatives qui identifient insuffisamment les engagements du maître d'ouvrage.

Les recommandations de l'Ae, au nombre de 29 dont certaines regroupant plusieurs thématiques, concernent de manière synthétique :

-la mise à jour de l'état des lieux de réalisation de la ZAC, en particulier dans le secteur gare en proximité de Bordeaux Saint Jean et de ses intentions d'aménagement, ainsi que la présentation de la stratégie retenue par l'EPA concernant l'implantation des surfaces

commerciales et les équilibres entre centre et périphérie. Sur ces points et plus précisément, l'Ae recommande de justifier les écarts par rapport à la programmation de la ZAC en particulier pour les surfaces commerciales (au minimum quadruplement de la surface commerciale par rapport à ce qui était prévu), et de présenter de manière précise la stratégie retenue par l'EPA concernant leur implantation et les équilibres entre centre et périphérie à partir du constat d'un déséquilibre persistant entre l'hypercentre métropolitain (dont fait partie Bordeaux Saint Jean) et la périphérie au profit de cette dernière et qui n'est pas explicitée par l'étude d'impact. Elle recommande encore de présenter les options étudiées concernant les aménagements d'interface structurants pour le projet immobilier BSJ, notamment la restructuration du quai de Paludate, ainsi que de joindre au dossier une synthèse des résultats des diverses consultations du public sur le projet BSJ ou son insertion dans la ville (concertation préalable, enquête de mise en compatibilité du PLUI).

- les compléments d'investigation nécessaires sur la population (notamment compte tenu des nuisances qui pourront être générées par les travaux), les bâtiments et les activités pour le site d'étude, jugées insuffisantes, sur les sols pollués en précisant les modalités retenues pour la réalisation d'investigations complémentaires de la qualité des sols en incluant une analyse des risques de présence de gaz, et sur les risques sanitaires associés, l'efficacité des mesures de protection prévues ;

- en phase chantier, les modalités de transport des matériaux, notamment l'évacuation des déchets et la réduction des nuisances associées ;

- les aménagements prévus à visée écologique, d'intégration paysagère et pour faire face aux phénomènes d'îlots de chaleur urbains dans le périmètre rapproché du projet BSJ; la réduction du nombre de places de stationnement prévues, en complétant les informations chiffrées sur l'offre de stationnement actuelle, afin que le projet immobilier Bordeaux Saint Jean réponde aux objectifs métropolitains de maîtrise de l'usage de la voiture avec l'augmentation des parts modales pour le vélo et pour les transports en commun ;

- les niveaux sonores au droit des bâtiments sur les voies existantes et des terrasses du Méridien ; à cet égard l'Ae recommande de justifier la qualification de l'ambiance acoustique du site d'étude au regard des considérations les plus favorables aux futurs habitants du site et aux habitants limitrophes actuels, ainsi que sur la qualité de l'air au sein et à proximité du projet dont il convient de présenter précisément la situation.

- la précision des informations fournies pour les émissions de gaz à effet de serre de la phase exploitation dans l'aire d'étude rapprochée et à l'échelle de la ZAC et de celles relatives aux mesures de réduction correspondantes, en précisant les objectifs en matière d'atténuation et d'adaptation au changement climatique au niveau régional et métropolitain ;

- le choix des mesures de suivi et leur adaptation aux enjeux ;

- la pérennité de la gestion des différents espaces et ouvrages.

Pour l'Ae, l'étude d'impact est d'accès facile. Toutefois certains aspects ne sont pas ou trop peu développés. Tout d'abord elle constate que cette étude d'impact devrait être celle de la ZAC à laquelle le projet immobilier Bordeaux Saint Jean (BSJ) appartient ainsi que le précise l'article L122-1-1 du code de l'environnement. Or l'étude d'impact fournie ne concerne que le seul projet immobilier BSJ. Ainsi le dossier ne permet pas aisément de distinguer ce qui incombe à l'EPA de ce qui incombe au maître d'ouvrage du projet. De plus l'analyse est trop ciblée sur les seuls îlots bâtis et les voies internes et n'inclut que partiellement les aménagements dits

d'interface sous maîtrise d'ouvrage de l'EPA (aménagement de la tête du pont Saint Jean, des berges de la Garonne et des voiries du quartier Saint Jean). Par ailleurs l'Ae relève une incertitude sur la mise en œuvre des mesures d'évitement et de réduction, des solutions étant évoquées sans toujours mentionner explicitement si elles sont retenues ou renvoyant à des études complémentaires. Elle considère qu'il ne s'agit donc pas de réels engagements à ce stade.

L'Ae recommande de consolider l'étude d'impact en mettant à la disposition du lecteur les documents de référence nécessaires, notamment le cahier des charges de la ZAC et les études concernant le dimensionnement du stationnement, la pollution des sols, l'hydraulique, les trafics, l'acoustique, l'aérodynamique et les émissions de gaz à effet de serre. Elle recommande également de compléter l'analyse fournie en prenant en compte le contenu du cahier des charges de la ZAC et si nécessaire en mettant à jour les études mentionnées.

Elle recommande encore de présenter les termes de la charte de transformation durable de l'OIN, citée à plusieurs reprises, effectivement applicables au projet immobilier BSJ.

Pour ce qui concerne le risque inondation, l'Ae relève que les informations utilisées dans l'étude intègrent bien les éléments de connaissance de l'aléa tels qu'ils sont aujourd'hui mobilisés par les services de l'Etat pour la révision en cours du PPRI. Le projet immobilier BSJ n'est pas inondable pour la crue centennale et est en dehors de la bande de sur-aléa identifiée en arrière des protections, **mais se trouve dans le champ de la crue exceptionnelle, essentiellement en aléa faible et en aléa modéré sur une partie de l'îlot Terrasse du Méridien.**

Pour ce qui concerne la biodiversité, le patrimoine naturel et architectural, le projet BSJ est limitrophe de la Garonne classée en zone spéciale de conservation au titre de Natura 2000. Il est considéré sans impact significatif sur la biodiversité. Par contre il est inclus dans le périmètre de protection de plusieurs monuments historiques avoisinants et requiert à ce titre l'avis de l'Architecte des bâtiments de France. Les enjeux relatifs au classement de la ville de Bordeaux sur la liste du patrimoine mondial de l'UNESCO sont considérés comme « importants à prendre en compte » notamment par des bâtiments de style, de hauteur et d'échelle cohérents avec le respect de la ville de pierre.

#### Analyse des incidences du projet BSJ et des mesures d'évitement, de réduction et de compensation de celle-ci

##### Phase travaux

L'étude d'impact BSJ conclut à des incidences résiduelles positives (après mesures) pour toutes les thématiques et ne propose pas de mesures de compensation. Cette appréciation, selon l'Ae, apparaît sous-estimer les incidences notamment pour le climat, les déplacements et les nuisances qui en découlent (bruit, vibrations, pollution). Le tableau de synthèse qui récapitule les incidences brutes et résiduelles est incomplet : seuls les effets positifs y sont relevés.

Dès lors l'Ae recommande de spécifier les mesures envisagées pour limiter les nuisances du chantier notamment vis-à-vis des riverains immédiats du projet BSJ et les modalités d'information et de concertation envisagées.

Elle recommande en outre, pour lever les incertitudes, de produire les résultats de l'étude géotechnique annoncée dans l'étude, de présenter les principes constructifs arrêtés, de justifier les débits et volumes de pompage attendus pour la création des niveaux souterrains et de confirmer la capacité du réseau collectif pour les recevoir

Pour ce qui concerne la gestion des terres polluées et les effets du chantier sur les trafics routiers, l'Ae recommande de présenter les modalités spécifiques de suivi du chantier à mettre en place pour assurer la gestion des sols pollués, de préciser les mesures de substitution prévues compte tenu de l'absence de recours à la plateforme Noé et d'indiquer si des alternatives à la voie routière ont été envisagées pour le transit des matériaux, de quantifier les flux routiers générés par la réalisation des différentes phases du chantier. Elle recommande encore conjointement à l'EPA Bordeaux Euratlantique et au maître d'ouvrage de prévoir durant la phase chantier une mutualisation de la gestion des circulations des engins (circuits, zone d'attente, etc..) et plus largement des plans de déplacement routiers, vélos et piétons.

L'Ae constate que la seule mesure de réduction proposée est le réemploi des façades prévu dans le projet avec une réduction des émissions de la phase chantier estimée à 5,6%.

Les mesures d'atténuation des impacts sur la biodiversité sont adaptées aux enjeux. Les replantations prévues ainsi que l'importance globale des surfaces végétalisées permettent de conclure à un impact positif. Mais pour l'Ae l'efficacité en termes de lutte contre les îlots de chaleur urbain n'est pas démontrée.

### Phase exploitation

L'Ae recommande aux gestionnaires des espaces publics et privés de démontrer leur maîtrise dans la durée du devenir des terres polluées maintenues en place et de préciser, compte tenu des dispositions minimalistes envisagées, les mesures de protection de la santé humaine effectivement prévues et leur efficacité sur la durée d'usage des bâtiments ou à défaut d'éviter de recourir aux solutions de confinement de matériaux non inertes sous les espaces verts.

L'Ae constate que pour ce qui concerne la gestion des eaux pluviales, la mise en œuvre de trois bassins de rétention et de régulation sous bache devrait conduire à une amélioration de la situation actuelle.

Pour ce qui concerne les incidences du projet sur le risque inondation, l'Ae recommande d'explicitier les conséquences du maintien de la trémie dans le prolongement du boulevard urbain notamment sur la circulation des véhicules motorisés et la réhabilitation écologique et paysagère des berges de la Garonne, et de fournir une vue projetée du résultat.

En matière de biodiversité et paysages, l'Ae recommande d'établir un état précis des aménagements prévus à visée écologique, d'intégration paysagère et de réduction des phénomènes d'îlot de chaleur, une présentation des résultats attendus, ainsi que des engagements pris pour en garantir la pérennité. Leur compatibilité au regard des nécessaires économies de la ressource en eau devra aussi être regardée.

Pour l'Ae les conclusions sur l'absence d'incidences du projet immobilier BSJ sur le site Natura 2000 n'appellent pas d'observations.

Pour ce qui concerne les consommations énergétiques, l'Ae recommande de préciser les intentions concernant le recours à l'énergie photovoltaïque, identifiée comme pertinente du point de vue technique et économique, mais uniquement présentée comme une possibilité.

Pour ce qui concerne les émissions de gaz à effet de serre, l'Ae recommande de compléter les informations fournies pour les émissions de gaz à effet de serre de la phase exploitation et de corriger celles relatives aux mesures de réduction correspondantes, et de préciser dans quelle mesure le projet immobilier BSJ contribue à l'atteinte des objectifs nationaux, régionaux, métropolitains d'atténuation du changement climatique.

En matière de déplacements, l'Ae recommande de fournir une simulation des trafics à l'horizon 2034 sans le projet immobilier BSJ afin de pouvoir mettre en évidence les effets du projets BSJ à cet horizon, de préciser le nombre de stationnement vélos, deux-roues motorisés auto-partage et co-voiturage, de présenter comment s'intègrent les cheminements piétons et cyclables au sein de ceux de la métropole, de réduire le nombre de places de stationnement afin que le projet immobilier BSJ réponde aux objectifs métropolitains de maîtrise de l'usage de la voiture.

En matière de qualité de l'air, l'Ae recommande de présenter une analyse de la pollution de l'air au niveau de l'aire d'étude rapprochée et d'envisager le cas échéant l'adoption de mesures d'évitement et de réduction complémentaires.

Pour ce qui concerne les nuisances sonores l'Ae recommande de compléter l'analyse des incidences de la création de la voie nouvelle sur les niveaux sonores au niveau des bâtiments sur les voies existantes, de préciser et de justifier l'horizon pris en compte pour les trafics dans le cadre de l'évaluation des niveaux sonores considérant une augmentation significative des trafics attendue à l'horizon 2034, ainsi que de compléter le volet acoustique de l'étude d'impact BSJ pour les nouvelles constructions prévues dans le cadre du permis de construire « Terrasses du méridien » et de prévoir le cas échéant des mesures d'évitement et de réduction.

En matière de vibrations, l'Ae recommande de compléter le volet du dossier relatif aux vibrations afin de préciser les valeurs cibles acoustiques visées pour chacun des bâtiments et les mesures constructives envisagées.

En matière de déchets, l'Ae constate un manque de précision des informations relatives aux déchets liés à la phase d'exploitation qui ne permet pas d'en avoir une vision globale, et souhaite que les éléments facultatifs figurant dans la charte de développement durable de l'OIN (bornes enterrées, compactage des déchets recyclables, mise en place de composteurs collectifs), soient intégrés dans le cadre du projet BSJ

En matière de gestion des espaces, l'Ae recommande de préciser qui assurera la gestion des différents espaces et ouvrages créés par le projet immobilier BSJ, noues, grilles, réseaux, îlots de verdure, toitures, éclairages, voiries etc.. et quelles modalités seront mises en œuvre afin de s'assurer de la pérennité de leur gestion et de leur efficacité environnementale.

#### Suivi du projet immobilier BSJ, de ses incidences, des mesures et de leurs effets

L'Ae recommande de compléter les mesures de suivi proposées pour la phase exploitation qui ne permettent pas à ce stade de couvrir les principaux enjeux et objectifs du projet immobilier BSJ. Ainsi le suivi devrait être élargi à des thématiques pour lesquelles l'étude d'impact fait ressortir des enjeux importants ou des incidences significatives telles que les trafics et les nuisances qu'ils produisent (bruit et pollution atmosphérique) ou la limitation des émissions de gaz à effet de serre et des phénomènes d'îlots de chaleur.

#### Résumé non technique

Le résumé non technique présente de façon équilibrée les différents volets de l'étude d'impact. Néanmoins l'Ae recommande de prendre en compte dans le résumé non technique les conséquences des recommandations émises par l'Ae dans son avis.

**Le commissaire enquêteur partage sans réserve les conclusions de la MRAE dans son avis du 26 août 2020, celui-ci pouvant être considéré d'une manière positive bien que faisant apparaître 29 recommandations qui ne remettent pas, selon le commissaire enquêteur, le projet en cause au fond, la MRAE soulignant d'ailleurs « la nécessité de réhabiliter ce quartier stratégique, présenté comme peu qualifié et peu lisible », et la pertinence du**

**projet développé mais sont de nature à le faire progresser et l'améliorer, notamment dans une meilleure prise en compte des enjeux environnementaux, relatifs notamment, et entre autres, à l'intégration paysagère, aux nuisances diverses (sonores, évacuation des déchets, pollutions, trafic et flux routiers, la gestion des terres polluées) ainsi que des interactions et interfaces et de leurs conséquences avec le projet de ZAC Saint Jean Belcier, dans lequel il s'intègre.**

### **Réponse du maître d'ouvrage à l'avis de la MRAe**

Conformément à l'article L.122-1 du code de l'Environnement, la société APSYS, maître d'ouvrage, a produit une réponse écrite en date du 29 juillet 2021 (cf. Annexe C3) à l'avis émis par la MRAe le 26 août 2020.

Dans un mémoire de 45 pages, la société APSYS a répondu point par point, de manière complète et argumentée, à l'ensemble des recommandations de l'Ae dans son avis délibéré, et mis à jour le résumé non technique ainsi que produit un tableau de synthèse de la prise en compte de l'ensemble des remarques de l'Ae. Par ailleurs **les modifications liées à ces remarques et les compléments ont été intégrés de manière très visible et accessible au corps du rapport d'étude d'impact, matérialisés par une police d'écriture de couleur violette.** Ces réponses sont en outre complétées par un tableau de synthèse référencé faisant apparaître la remarque extraite de l'avis détaillé de l'Ae ainsi que le numéro du chapitre de prise en compte dans l'étude d'impact.

**Ainsi lors de l'enquête publique et à la lecture de l'étude d'impact, le public a pu avoir directement accès aux réponses apportées par le maître d'ouvrage aux observations de l'Ae.**

### **Par rapport aux principaux enjeux environnementaux relevés par la MRAe,**

**Concernant l'intégration paysagère d'ensembles bâtis en proximité immédiate de la ville historique,** le projet s'intègre dans les gabarits et la morphologie de la « ville de pierre », dont il assure la continuité. Il prolonge les trames viaires existantes et développe des ruelles et placettes aux dimensions de la ville historique. Ainsi les façades remarquables du site seront conservées, déplacées ou réutilisées selon leur état. Environ 27% des façades du projet seront conservées soit environ 6.800m<sup>2</sup> de façades, 95% des matériaux étant recyclés ou réemployés. L'utilisation de la pierre naturelle locale et du bois (environ 4000m<sup>2</sup> de toitures bois et 3500m<sup>2</sup> de structure bois), ainsi que des matériaux biosourcés sera privilégiée.

**Concernant les conditions de circulation et les nuisances associées (bruit et qualité de l'air, ainsi que les nuisances vibratoires liées à la proximité de la gare et au tramway),** le maître d'ouvrage s'engage à réduire le nombre de places de stationnement de 25% avant ouverture (soit 750 places) et à terme de 250 places supplémentaires. L'usage des modes doux sera favorisé avec 1281m<sup>2</sup> dédiés au stationnement vélo, la création de pôles de mobilité douce, la création de pistes cyclables. Ont été identifiés comme enjeux forts, la qualité de l'air, le bruit, les vibrations, la chaleur. Le chapitre 7.2 de l'étude d'impact a été largement amendé sur les différentes thématiques concernant notamment les déplacements, les nuisances sonores et la qualité de l'air.

**Concernant la place faite à la nature en ville et les phénomènes d'îlots de chaleur urbains**, le projet développe un plan d'hypervégétalisation. L'axe structurant sera une rue parc, le Méridien, permettant à des arbres de se développer en pleine terre. Les aménagements au sol seront les plus perméables et les plus végétalisés possibles. Les façades et interstices de façades seront également végétalisés tout comme une partie des toitures. L'eau sera réintroduite en ville dans l'objectif de favoriser l'évapotranspiration. Un plan de gestion économe de la ressource en eau sera déployé. Ainsi 233 arbres seront plantés dont 18 sur le Méridien, la surface enherbée représentera 6000m<sup>2</sup>, la surface de pleine terre sera de 3600m<sup>2</sup>, la surface de toitures végétalisées sera de 3450m<sup>2</sup>, la surface de façades végétalisées sera de 9100m<sup>2</sup>.

**Concernant la non-aggravation du risque inondation**, le porté à connaissance à l'autorisation environnementale de la ZAC déposé en octobre 2020 conclut au fait que l'emprise du projet Bordeaux Saint Jean en zone inondable diminuera de 9732 m<sup>2</sup> par rapport à l'état final du dossier Loi sur l'Eau de 2013 et que le volume disponible à la crue, notamment sur les berges de la Garonne, augmentera de 7710m<sup>2</sup>. Le projet permettra ainsi de diminuer globalement les enjeux liés au risque inondation.

**Concernant en phase travaux, les nuisances (bruit, poussières), les trafics et la gestion des terres polluées**, le flux routier généré par le chantier est estimé à 6 véhicules par heure pendant toute la durée des travaux, ce qui est faible par rapport au trafic global sur le secteur du projet. Les accès riverains (piétons et véhicules) seront garantis en permanence avec une information régulière et une signalétique adaptée. Les déviations provisoires feront l'objet d'une validation entre l'EPA et le maître d'ouvrage.

Des mesures spécifiques de réduction des impacts du chantier sur la santé humaine seront déployées (qualité de l'air, bruit, vibrations, pollution lumineuse, chaleur et déchets). L'opération s'inscrira dans une démarche d'économie circulaire et favorisera le réemploi des matériaux. En déconstruction il est envisagé une valorisation globale des matériaux non pollués de 90% pour le gros œuvre. 40% des matériaux sont prévus d'être réemployés sur le site ou à l'extérieur. En construction le taux de réemploi est de l'ordre de 10%. Enfin, APSYS et l'EPA Euratlantique ont signé une charte Chantier à faibles nuisances qui intègre objectifs et méthodologie permettant la limitation des nuisances sur le chantier.

Toutes les réponses apportées par le maître d'ouvrage aux principaux enjeux évoqués par la MRAE sont explicitées dans le corps de l'étude d'impact.

**Le commissaire enquêteur estime que le maître d'ouvrage a apporté les réponses nécessaires et satisfaisantes aux observations faites par la MRAE.**

Analyse et conclusions du commissaire enquêteur sur les avis des PPA, des services de l'Etat, de l'EPA Bordeaux Métropole et de la ville de Bordeaux

Le commissaire enquêteur constate dans un premier temps que **les avis exprimés par les PPA (en l'occurrence l'avis de l'ABF mais non retenu dans la composition du dossier et signalé à titre d'information par le commissaire enquêteur), l'EPA Bordeaux Métropole et la ville de Bordeaux sont favorables au projet, l'avis prononcé par l'autorité environnementale pouvant être considéré d'une manière positive bien que faisant apparaître 29**

**recommandations ne remettant pas**, selon le commissaire enquêteur, **le projet en cause au fond mais de nature à le faire progresser et l'améliorer**, recommandations auxquelles le pétitionnaire a répondu de manière argumentée et complète dans son mémoire de réponse du 29 juillet 2021. Par ailleurs il constate que l'EPA Bordeaux Métropole et la commune de **Bordeaux ont conditionné leur avis favorable aux trois permis de construire, par le biais de permis modificatifs, au strict respect des évolutions programmatiques votées en janvier 2021 au sein du conseil d'administration de l'EPABE**, puis consignées 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.

Selon le commissaire enquêteur, ces évolutions répondent aussi aux prescriptions faites par l'ABF, concernant notamment la prise des mesures techniques nécessaires à la bonne préservation des façades ou à leur bon remontage dans le cadre du maintien ou du démontage pour emploi des façades en pierre de taille les plus remarquables, par l'Autorité environnementale (matériaux et techniques utilisés, gestions des chantiers et des déchets, diminution des places de stationnement), ou encore au souci des élus d'inscrire le projet dans le cadre de la lutte contre les changements climatiques, de limiter au maximum les impacts et les nuisances des chantiers sur les riverains et l'environnement, de maîtriser l'usage de la voiture notamment par la réduction des places de stationnement, et plus particulièrement de développer l'économie sociale et solidaire par des surfaces dédiées et la création d'une maison des associations. Elles répondent également aux interrogations ou demandes exprimées par le public dans les 26 contributions apportées lors de l'enquête publique.

**Elles traduisent les interrogations et l'inquiétude des différentes autorités (Autorité environnementale, EPABE, ville de Bordeaux) sur les conséquences environnementales du projet auxquelles le dossier en l'état ne répondait pas de manière suffisamment précise et rigoureuse.** Ces évolutions ont été actées par le maître d'ouvrage dans son mémoire en réponse à l'avis de l'autorité environnementale page 14, celui-ci s'engageant, une fois réalisées les études correspondantes, à réduire le nombre de places de stationnement de 25% avant ouverture et à terme de 250 places supplémentaires (page 335 de l'Etude d'impact), à la transformation d'environ 2000m<sup>2</sup> de surfaces de plancher d'hébergement hôtelier en habitation étant entendu que cette modification programmatique ne modifiera ni l'aspect extérieur ni l'implantation ni la hauteur du projet, à dédier à terme 1000 à 2000 m<sup>2</sup> de surface à l'Economie Sociale et Solidaire.

### *Sur les effets du projet et la démarche « Eviter, Réduire, Compenser »*

Situé sur le territoire de la ville de Bordeaux, le projet déposé par le groupe APSYS a pour objet la création entre la Garonne et le centre historique et la « ville de pierre », sur un terrain d'une surface de 3,8 ha entièrement artificialisé dans un état vétuste et délabré, d'environ 67332m<sup>2</sup> de surface de plancher de logements, commerces/activités, bureaux et hôtels, auxquels seront associés du stationnement en sous-sol se répartissant entre

6469 m<sup>2</sup> de surface de plancher de bureaux,

11269 m<sup>2</sup> de surface de plancher d'hébergement hôtelier

45697 m<sup>2</sup> de surface de plancher de commerces

3897 m<sup>2</sup> de surface de plancher de logements soit 50 logements dont 35% de logements sociaux

1000 places de stationnement pour les véhicules à moteur et environ 1300m<sup>2</sup> pour les vélos.

Ce projet prévoit par ailleurs de connecter la gare Saint Jean à la Garonne et le centre historique de Bordeaux aux quartiers de Belcier et Paludate. Il s'articule autour de trois éléments :

Le Méridien, voirie piétonne représentant une liaison orientée nord-sud qui donne à voir la Garonne depuis la gare.

Le quartier du Méridien, comprenant les îlots Saget, Tauzia, Descas et Paludate qui représentent une programmation mixte urbaine avec des surfaces de logements, des surfaces de bureaux, des surfaces de commerces, des surfaces d'hébergement hôtelier, des surfaces de restaurations, des services à la personne et des terrasses extérieures.

Les terrasses du Méridien, dont les objectifs principaux sont d'intégrer le projet à la continuité des quais avec un traitement paysager du parvis et des terrasses associées et de générer des flux importants pour tout le quartier.

Le projet entraînera la démolition totale ou partielle des bâtiments existants. Tous les éléments du site d'étude seront démolis à part quelques façades remarquables en pierre qui seront conservées en place ou déplacées à l'identique.

**Les principaux enjeux environnementaux relevés par la MRAe sont l'intégration paysagère d'ensemble bâtis en proximité immédiate de la ville historique ; les conditions de circulation et les nuisances associées (bruit et qualité de l'air, ainsi que les nuisances vibratoires liées à la proximité de la gare et au tramway) ; la place faite à la nature en ville ; les phénomènes d'îlots de chaleur urbains ; la non-aggravation du risque inondation ; en phase travaux, les nuisances (bruit, poussières), les trafics et la gestion des terres polluées.**

Le projet ne couvre aucun site d'intérêt communautaire et n'est couvert par aucune zone inscrite dans le réseau Natura 2000.

### ***En matière d'impact du projet sur le climat et la vulnérabilité au changement climatique,***

Les études conduites montrent **que l'impact sur le climat et la vulnérabilité au changement climatique n'est pas de nature à modifier directement le climat à l'échelle locale ou régionale.** En effet le projet suit les mêmes lignes directrices que celles envisagées pour la Zac dans la charte de développement durable de l'EPA Bordeaux Métropole et du PLU de Bordeaux et permet de répondre positivement aux objectifs fixés par celle-ci. Il contribuera à limiter les émissions de carbone (réalisation d'un bilan carbone à l'échelle du quartier, promotion des circulations sobres en carbone, rénovation de l'ensemble du quartier aux standards basse consommation) et à maîtriser ses consommations énergétiques, à favoriser la mise en place d'aménagements pour les modes doux (piétons et vélos, voies piétonnes telle le Méridien, limitation des dessertes routières) et offrir une forte densité végétale (3450 m<sup>2</sup> de toitures stockantes végétalisées, surfaces arborées ou enherbées, arbres de feuillage léger et de grand développement, mise en place de plantes grimpantes ou arbustes). De nombreuses

certifications environnementales seront recherchées afin de limiter l’empreinte carbone des bâtiments et le projet sera raccordé au réseau de chaleur urbain comme souhaité par la ZAC afin de diminuer les consommations de 20 à 30% au regard de la réglementation thermique 2012.

Le projet a également été conçu afin d’éviter les émissions de chaleur et notamment la création d’un îlot de chaleur urbain par l’utilisation de matériaux favorisant une isolation optimale des bâtiments, des aménagements extérieurs adaptés tels que circulation d’air, l’eau sous différentes formes dont fontaineries, « parcours de l’eau » par le biais de rigoles, de jeux d’eau, le couvert végétal implanté le plus densément possible), le choix d’une teinte claire des façades privilégiant la pierre naturelle locale, afin de limiter l’emmagasinement des de chaleur,

Ainsi la ZAC de Bordeaux Saint Jean Belcier vise à améliorer les conditions climatiques locales en améliorant globalement le confort hygrothermique des riverains et dont leur cadre de vie en créant notamment 15ha d’espaces publics avec un objectif de végétalisation de ces espaces.

A terme, le projet, devrait permettre d’améliorer les conditions climatiques locales par la création d’îlots de fraîcheur mais également de maîtriser les émissions de gaz à effet de serre.

**Le commissaire enquêteur constate que l’impact du projet sur le climat et la vulnérabilité au changement climatique peut être considéré comme faible, à très faible voire réduit tant par la maîtrise des gaz à effet de serre par le biais de la recherche de certifications environnementales, que par le développement de modes doux de déplacement (vélos, piétons), ainsi que d’espaces végétalisés importants sur une surface où ils sont totalement absents, ou encore le travail sur les morphologies urbaines, et la réintroduction de l’eau (fontaineries). Les mesures prises paraissent au commissaire enquêteur de nature à lutter efficacement contre le phénomène d’îlot de chaleur urbain.**

#### *En matière d’impact du projet sur les sols, sous-sols et terres*

**Le projet n’aura pas d’effet significatif sur le sol et le sous-sol.** Les incidences du projet seront limitées aux premiers mètres du sol et du sous-sol. Ces impacts seront essentiellement liés à l’excavation en phase travaux, au décapage des terrains ainsi qu’à la réalisation de constructions enterrées, telles que fondations des bâtiments ou encore mise en place de parkings souterrains en sous-sol.

En matière de pollution des sols, le projet s’implantant sur une zone déjà urbanisée, il ne devrait pas modifier l’existant et donc limiter l’alimentation de la nappe et avoir des effets négatifs sur celle-ci. Il est envisagé un maintien par réemploi des terres en place compte tenu de la nature peu volatile des hydrocarbures et les modalités de réemploi sur le site seront strictes et encadrées.

Elles devaient permettre de limiter l’impact sur la nature des sols et du sous-sol et d’adapter les constructions.

**Le commissaire enquêteur constate que l’impact du projet sur les sols peut être considéré comme faible à très faible, dans la mesure où les terres polluées, notamment lors de l’aménagement des stationnements souterrains, seront évacuées ou réemployées en fonction des résultats des analyses des risques, et les matériaux exogènes utilisés seront des matériaux sains et inertes sans capacité de pollution.**

### ***En matière d'impact du projet sur l'eau et le risque d'inondation***

Le projet est compatible avec le SDAGE Adour Garonne et le SDAGE Estuaire de la Garonne. Le périmètre du projet ne recoupe aucun captage d'eau destiné à l'alimentation en eau potable.

Le projet intègre la gestion de ses eaux pluviales, avec notamment l'infiltration des eaux via les toitures végétalisées. La surface imperméabilisée étant moins importante avec le développement des espaces végétalisés, le projet aura un coefficient de ruissellement inférieur à celui de l'état initial.

Pour ce qui concerne la protection des eaux souterraines, la prévention d'éventuelles pollutions se fera par des prélèvements temporaires limités et le rejet des eaux d'exhaure soit dans le réseau unitaire de la communauté urbaine de Bordeaux soit dans celui de l'agence régionale de santé après décantation et analyse.

En phase chantier, il n'y aura aucun rejet direct dans la Garonne. Les entreprises veilleront à utiliser les volumes d'eau nécessaires et à éviter les gaspillages. Les eaux pluviales seront rejetées sur les collecteurs existants après traitement. Trois bassins de rétention et de régulation sous bâche permettront de limiter le débit de rejet au réseau d'assainissement pluvial de la métropole bordelaise, entraînant une amélioration de la situation actuelle.

Le projet est situé en zone inondable. Le PPRI en vigueur est donc applicable. Ainsi une zone inconstructible, bande de retrait de 50m à compter de la digue de la Garonne s'impose au projet. Dans le cadre du projet aucune construction n'est réalisée dans cette bande de précaution. Aucune construction ni débord n'est prévu sur la zone non constructible. Un cuvelage des infrastructures enterrées sera réalisé.

**Le commissaire enquêteur considère l'impact du projet sur le niveau et la qualité des eaux comme très faible voire positif**

**Il en est de même pour l'impact jugé faible sur le risque inondation. Le projet n'est pas inondable pour la crue centennale, et se trouve dans le champ d'expansion de la crue exceptionnelle en aléa faible, voire modéré sur une partie de l'îlot Terrasse du Méridien.**

### ***Sur la prise en compte de la démarche Eviter, Réduire, Compenser***

La démarche « Eviter Réduire Compenser » a bien été prise en compte par le maître d'ouvrage dans l'étude d'impact. Elle n'a pas fait l'objet de remarques de la part de l'Ae dans son avis

**Les mesures d'évitement, de réduction d'impact et de compensation ont été intégrées de manière systématique dans les différentes thématiques étudiées dans l'étude d'impact et étudiées lors de l'analyse des incidences du projet BSJ. Elles portent sur la totalité du projet au cours de ses différentes phases, exploitation et chantier, mais intègrent aussi les impacts résiduels à l'issue de la mise en oeuvre des mesures.**

Elles sont récapitulées en fonction des différentes thématiques et qualifiées dans 3 tableaux de « *synthèse des impacts et mesures du projet Saint Jean Belcier* » selon que l'on se place en phase exploitation » ou en phase chantier. Pages 473 à 475 le tableau 41 présente l'évolution des impacts (positif, neutre, négatif ; impact brut avant mise en œuvre des mesures et impact résiduel à la suite des mesures) du projet Bordeaux Saint Jean suite aux mesures mises en œuvre selon les différentes thématiques pour limiter les impacts. On remarque que les impacts résiduels après mise en œuvre des mesures sont considérés comme positifs ou limités voire faibles en particulier dans les domaines du climat, du sous-sol et de la terre, de l'eau, de la biodiversité, du paysage et du patrimoine culturel, de la population, des déplacements pour ce qui concerne l'utilisation des modes doux, le stationnement, les biens matériels, la santé humaine pour ce qui concerne l'augmentation de la quantité de déchets produits. Dans ce cadre elles répondent de manière satisfaisante et pertinente aux principaux enjeux.

**Par contre l'impact résiduel reste fort dans le domaine des déplacements pour ce qui concerne l'augmentation du trafic dans le secteur du fait du cumul avec les projets environnants en lien avec la ZAC Saint Jean Belcier, de la santé humaine se traduisant par l'augmentation de la pollution atmosphérique et des nuisances sonores, le report modal voitures/modes doux souhaité permettant toutefois d'atténuer cette augmentation dans les deux cas. Ces derniers points devront, selon le commissaire enquêteur, être suivis et contrôlés dans le cadre de la zone d'aménagement concerté (ZAC) Saint Jean Belcier sous la responsabilité de l'EPA**

#### *Sur les modalités de suivi des mesures et le suivi de leurs effets*

Dans le dossier, les modalités de suivi des mesures de réduction et de compensation sont évoquées de manière assez générale et succincte. Ce suivi sera réalisé par le maître d'ouvrage en phase exploitation sur une durée de 10 ans voire permanente.

Pour ce qui concerne la phase chantier, le maître d'œuvre et le maître d'ouvrage se chargeront de vérifier si les mesures adoptées et retranscrites contractuellement dans la charte Chantier à Faibles Nuisances dans le but de limiter les incidences sur le milieu environnant, sont bien mises en œuvre et respectées par les entreprises de travaux. Les entreprises devront mettre en place un plan de préservation de l'environnement et devront respecter les engagements pris par le maître d'ouvrage sur les mesures d'évitement et de réduction. L'EPA pourra par ailleurs exercer tout contrôle relatif au respect des obligations et prescriptions imposées par le règlement de Chantier à Faibles Nuisances ou en matière d'hygiène, sécurité et droit du travail. Ces contrôles pourront s'effectuer à tout moment. Dans le dernier cas en cas de manquements constatés, l'EPA pourra faire prononcer par les autorités compétentes un arrêté de suspension du chantier jusqu'à résolution du problème.

Pour ce qui concerne le suivi des mesures et de leurs effets sur la biodiversité, des suivis de chantier seront réalisés, sous le contrôle du maître d'œuvre par un expert écologue qui devra s'assurer de la bonne conformité des mesures d'évitement/réduction et qui devra veiller au respect des périodes de travaux en phase avec les cycles biologiques des différentes espèces. La fréquence de ces contrôles sera assurée mensuellement hors période de reproduction. Les travaux pourront être stoppés par le maître d'ouvrage en cas de non-respect de ces prescriptions. Le commissaire enquêteur reste quelque peu circonspect devant le manque de précision des mesures prévues et de leur suivi, qui sont telles qu'exprimées, plutôt du domaine de l'intention que de l'engagement ferme et résolu (« *devra* », « *pourra* »).

Pour ce qui concerne le suivi des mesures et de leurs effets sur la population et la santé des mesures de pollution de l'air et de nuisances sonores seront réalisées sous forme de contrôles aléatoires par le maître d'ouvrage et le maître d'œuvre. Les travaux pourront être stoppés par le maître d'ouvrage en cas de dépassement avec demande de mise en conformité immédiate.

Il en va de même pour le suivi des mesures et de leurs effets sur les biens matériels, le paysage et le patrimoine, réalisé par le maître d'œuvre sous le contrôle du maître d'ouvrage qui pourra stopper les travaux en cas de non-respect de la propreté du chantier ou de la dégradation du patrimoine.

Enfin, pour ce qui concerne le suivi des mesures et de leurs effets sur les déplacements, il se caractérisera par le contrôle du plan de circulation et de la signalisation mise en place autour du chantier et sera réalisé par le maître d'œuvre. Le maître d'ouvrage pourra en cas de défaut non anticipé et n'ayant pas fait l'objet d'une communication, imposer aux entreprises de travaux le rétablissement immédiat d'itinéraire de déplacement.

**Le commissaire enquêteur constate que le contrôle et le suivi des mesures est assuré dans sa totalité, et selon sa propre appréciation, sous la responsabilité du maître d'ouvrage** voire dans quelques cas par le maître d'œuvre, mais sans que soit clairement précisée la chaîne de responsabilité supérieure et les éventuelles mesures prises en cas de manquements, l'EPA n'intervenant que pendant la phase chantier pour exercer son contrôle sur le respect des obligations et prescriptions imposées par la charte de chantier à faibles nuisances de la ZAC ou encore en matière d'hygiène, sécurité et droit du travail.

Dès lors le commissaire enquêteur regrette l'absence de concertation organisée autour du suivi des chantiers et du mesures ERC, et plus globalement du projet, intégrant la ville de Bordeaux mais aussi des représentants des habitants et commerçants du site, qui pourrait permettre une meilleure information des différentes parties, une adhésion/implication de la population dans la mise en œuvre du projet et une efficacité renforcée des mesures mises en œuvre dans le cadre du projet.

**Aussi, si la mise en œuvre et la gestion des mesures restent de la responsabilité du maître d'ouvrage, les mesures prévues dans le dossier, en quasi-totalité sous sa responsabilité ne présentent pas, selon le commissaire enquêteur, les garanties suffisantes pour leur mise en œuvre, leur suivi et leur contrôle ou à tout le moins peuvent être sujettes à controverse ou remise en cause par certaines parties prenantes concernées par le dossier.**

**En conséquence le commissaire enquêteur recommande que celui-ci soit accompagné dans sa tâche par un comité de pilotage et de suivi permanent créé à cette occasion qui associerait des représentants de l'EPABE, de la ville de Bordeaux (mairie de quartier par exemple), ainsi que de représentants des habitants du quartier qui serait chargé, à un rythme à déterminer, du suivi et du contrôle des mesures qui sont annoncées par le pétitionnaire ainsi que leur pérennité, lors de la mise en oeuvre effective du projet au cours de ses différentes phases.**

**Par ailleurs, il suggère qu'un rapport de fin de travaux soit rédigé à la fin des différentes phases du projet et communiqué aux services de l'Etat.**

### ***En matière d'impact du projet sur le réseau Natura 2000 et la biodiversité***

Les travaux envisagés ne sont pas localisés au sein d'un site Natura 2000. La ZSC « La Garonne en Nouvelle Aquitaine » est localisée à environ 30 m du projet. Aucun habitat ou espèce végétale d'intérêt communautaire n'ont été relevés sur le site du projet. Un travail de gestion fine des chantiers sous la supervision d'un écologue permettra de limiter les incidences en privilégiant les périodes de moindre activité des espèces.

Le projet intègre la biodiversité dans sa conception avec la réalisation de surfaces végétalisées importantes, la création de placettes, de toitures et de façades végétalisées, la réintroduction de l'eau avec fontaines, bassins et jeux d'eau, la destruction certes de 40 arbres mais la replantation de 233 sur site, de 1130 arbustes, 1000m<sup>2</sup> de vivaces et 4800m<sup>2</sup> de prairies qui créeront autant d'habitats nouveaux pour la faune et favoriseront l'implantation d'une flore importante avec l'utilisation d'au moins 70 espèces locales, la sélection d'espèces utiles pour la faune. Par ailleurs seront aménagés pour la faune des nichoirs, hôtels à insectes et l'ouverture des clôtures au niveau du sol pour la circulation de la petite faune. L'ensemble de ces aménagements contribue au développement de la biodiversité du site, actuellement largement minéral, et à l'intégration paysagère du projet Bordeaux Saint Jean.

Le risque de dérangement peut être important au niveau du site (poussières, vibrations...) mais n'aura pas d'incidences sur la zone Natura 2000 à proximité, le projet s'implantant en zone déjà urbanisée complètement artificialisée, et compte tenu des mesures mises en œuvre pour réduire les poussières. Les effets sur la qualité de l'air ne seront pas significatifs et de nature à perturber les espèces qui pourraient être concernées. De plus aucun rejet n'est effectué directement dans la Garonne et donc aucune pollution n'est susceptible d'atteindre les habitats et les espèces du site Natura 2000.

Au regard de la nature des travaux et des caractéristiques du site Natura 2000 le plus proche, il n'existe pas de relation directe ou indirecte entre eux susceptible d'influer négativement sur l'état de conservation des espèces et des habitats naturels de la ZSC « La Garonne en Nouvelle Aquitaine ».

Les travaux n'ayant pas d'incidences négatives sur le site Natura 2000, l'évaluation s'arrête au stade de l'évaluation simplifiée. Aucune mesure de réduction d'impact ou de compensation n'est nécessaire au regard de Natura 2000.

**L'impact du projet sur le site Natura 2000 est donc inexistant et le site d'étude n'est concerné par aucune zone inventoriée au patrimoine écologique.**

**Le commissaire enquêteur constate que le projet ne couvre aucun site d'intérêt communautaire et n'est couvert par aucune zone inscrite dans le réseau Natura 2000**

**Compte tenu du caractère artificialisé actuel du secteur, déjà urbanisé et très fréquenté, le commissaire enquêteur considère l'impact du projet sur le réseau Natura 2000 et la biodiversité faible à négligeable voire positif, dans la mesure où il contribue à améliorer l'existant et l'intégration paysagère du projet en diminuant le caractère artificialisé du secteur et compte tenu des mesures mises en œuvre par le projet avec la mise en place d'habitats de substitution tels gîtes, nichoirs intégrés au bâti, la réalisation d'un plan paysager adapté qui permettent d'aller dans le sens de la préservation et du**

**développement de la biodiversité urbaine. Par ailleurs, le projet n'aura pas d'incidence sur les continuités écologiques locales, voire permettra d'améliorer la trame bleue locale.**

### ***En matière d'impact du projet sur la population et le paysage***

Le projet aura un impact positif sur la dynamique et la morphologie urbaine.

Il prévoit la construction de 48 logements représentant environ 3900m<sup>2</sup>, et l'arrivée d'environ 400 habitants (actuellement moins d'une centaine). Dans son mémoire de réponse aux contributions, le maître d'ouvrage a par ailleurs précisé que « *toutefois, une modification programmatique a été actée avec la municipalité devant conduire à transformer environ 2.000 m<sup>2</sup> de surfaces de plancher d'hébergement hôtelier en habitation (soit un total d'environ 6 000 m<sup>2</sup> de logements), sans densification. Cette modification fait actuellement l'objet d'études préalables destinées à en apprécier l'impact.*

*Quant à la répartition de ces surfaces entre logement en « accession » et logements « sociaux », elle respecte les dispositions du PLU de Bordeaux-Métropole applicables en la matière.... à savoir un minimum de 35% en surface de logements « sociaux ». Cette disposition du PLU s'appliquera bien évidemment aux 2.000m<sup>2</sup> de logements supplémentaires prévus à terme ».*

Le projet a également vocation à accueillir des activités économiques qui devraient générer environ 1180 emplois (contre 200 actuellement).

Par ailleurs le cadre de vie des habitants et l'image du quartier seront améliorés de manière significative par la réhabilitation d'un périmètre déjà urbanisé, vétuste et délabré, délaissé, sans activités commerciales et plus largement économiques, sans espaces verts. Il entraînera une destruction du bâti actuel et des 40 arbres initialement sur le site qui sera compensée par une refonte totale des îlots avec des espaces extérieurs qui seront élargis, multipliés et largement plantés, favorisant la présence de l'eau et du végétal comme on vient de le voir ci-avant dans le paragraphe relatif à la biodiversité.

Il se traduira ainsi par une amélioration du cadre paysager et une meilleure intégration paysagère ainsi que du cadre de vie du site actuel, par exemple avec la création de placettes végétalisées et de toitures végétales, l'utilisation de la pierre naturelle locale.

L'impact sera donc nul, voire positif.

**Le commissaire enquêteur considère pour ces raisons que l'impact du projet sur la population et le paysage sera positif.**

### ***En matière d'impact du projet sur les biens matériels et le patrimoine culturel***

Le projet vise à accueillir une nouvelle population en créant une offre de logements significative. Outre les 48 logements créés pour environ 3900 m<sup>2</sup> de surface de plancher dont 18 en locatif social soit 35% de logements sociaux, 350 chambres d'hôtel seront également créées. La diversité des formes d'habitats proposés permettra d'assurer la mixité sociale du

quartier. Dans son mémoire de réponse aux contributions, le maître d'ouvrage a par ailleurs précisé que *« des mécanismes visant à lutter contre la spéculation et favoriser les propriétaires occupants sont prévus : plafonnement des prix de vente, primo-accession pour les logements encadrée, typologies adaptées aux besoins des ménages du territoire »*.

Les propriétaires concernés par les démolitions seront indemnisés et une proposition de relogement systématique leur sera faite.

Le projet entraînera l'acquisition et la destruction de 28000m<sup>2</sup> de surfaces bâties et apportera une offre en équipements, commerces et services plus importante qu'actuellement. La surface de vente totale est estimée à 30956 m<sup>2</sup> comprenant l'accueil de 9 moyennes surfaces, 108 boutiques, et 10.000m<sup>2</sup> de surface de plancher de restauration /loisirs.

Dans son mémoire de réponse aux contributions, le maître d'ouvrage a par ailleurs précisé que *« s'agissant de l'offre commerciale, le projet a pour objectif de répondre aux besoins générés par la transformation urbaine du secteur au travers d'une part importante de l'offre de commerces dédiée aux commerces indépendants de proximité.*

*A ce titre, environ 40% des surfaces commerciales du projet serviront précisément à développer une offre visant à répondre aux besoins des habitants en achats du quotidien ou hebdomadaires et de renforcer la vie de quartier par la présence d'une moyenne surface alimentaire, d'un pressing, d'une boulangerie, d'une pharmacie, etc.*

*Cette offre permettra de répondre :*

- *au caractère limité des offres présentes actuellement dans le quartier ;*
- *à l'apport de populations nouvelles (emplois localisés et nouveaux habitants) dans la ZAC Saint-Jean Belcier ;*
- *à l'augmentation du trafic pendulaire transitant par Bordeaux Saint Jean.*

*Un autre axe du projet consiste à renforcer l'offre du centre métropolitain en accueillant de nouveaux concepts dits « city » (surfaces neuves, efficaces et évolutives accueillant des enseignes habituellement implantées en périphérie et qui se recentrent sur les cœurs d'agglomération sur des formats réduits de 1 000 à 4 000 m<sup>2</sup>), sur environ 20% des surfaces commerciales (extrait du dossier produit devant la commission départementale d'aménagement commercial, p. 38).*

*Cette orientation du projet est conforme aux recommandations faites par la charte de l'urbanisme commercial, adoptée en 2011 par la communauté urbaine de Bordeaux, de limiter la création de nouveaux pôles commerciaux périphériques d'envergure et d'encourager le renforcement commercial du centre métropolitain limiter les déplacements en véhicules vers la périphérie.*

*Le projet Bordeaux Saint-Jean n'aura donc pas d'effet négatif sur la préservation ou la revitalisation du tissu commercial du centre-ville de Bordeaux, mais agira en complémentarité de l'offre de proximité pour répondre à des besoins différents, en permettant à des enseignes généralement installées en périphérie d'intégrer le centre métropolitain »*

Dans l'attente, et pendant la phase chantier, la moyenne surface sera relocalisée au sein de la ZAC, tandis qu'un local provisoire sera aménagé sur le site pour la pharmacie. Les hôtels présents sur le site seront maintenus en exploitation jusqu'à la phase travaux les concernant.

Dans son mémoire en réponse à l'avis de l'Ae, le maître d'ouvrage précise que des études en accord avec la municipalité, acté par l'EPABE, ont été lancées pour envisager la transformation d'environ 2000m<sup>2</sup> de surfaces de plancher d'hébergement hôtelier en habitation, soit un total d'environ 6 000 m<sup>2</sup> de logements, sans densification, étant précisé que cette modification programmatique ne modifiera ni l'aspect extérieur ni l'implantation ni la hauteur du projet.

Enfin ces études auront pour objet de vérifier la possibilité de dédier, à terme, 1000 à 2000m<sup>2</sup> de surface à l'Economie Sociale et Solidaire.

Par ailleurs s'agissant des locaux associatifs et administratifs, le maître d'ouvrage a apporté les précisions suivantes dans sa réponse aux contributions : *« il convient de rappeler qu'aux termes d'un accord avec la municipalité intervenu en janvier 2021, une maison des associations sera réalisée à proximité immédiate du projet. Ce projet fera l'objet ultérieurement d'un dépôt de permis de construire dédié, étant précisé que le maître d'ouvrage s'est engagé à livrer cette maison des associations en même temps que le projet soumis à enquête ».*

**Le commissaire enquêteur rappelle -et retient- les évolutions programmatiques validées par le conseil de Bordeaux métropole lors de sa séance publique du 9 juillet 2021, contractualisées avec APSYS dans un avenant au projet validé lors d'un conseil d'administration de l'EPABE le 20 janvier 2021, prévoyant une programmation modifiée avec 36697 m<sup>2</sup> de surfaces commerciales dont 22855m<sup>2</sup> réellement créés, 1000 m<sup>2</sup> de surface dédiée à l'Economie 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, 6100m<sup>2</sup> de logement contre 4000m<sup>2</sup> prévus initialement et 9000m<sup>2</sup> d'hébergements hôtelier contre 11000m<sup>2</sup> auparavant. Le projet fera donc une place significative à l'économie sociale et solidaire ce qui est un point tout à fait positif.**

**Par ailleurs, les modalités de mise en œuvre de cette nouvelle offre commerciale à hauteur, selon le maître d'ouvrage, de 40% destinés à développer une offre visant à répondre aux besoins des habitants en achats du quotidien ou hebdomadaires et 20% destinés au développement de nouveaux concepts dits « city » (surfaces neuves, efficaces et évolutives accueillant des enseignes habituellement implantées en périphérie), devraient être améliorées par la création d'un comité d'enseignes prévu dans l'avenant validé le 20 janvier 2021, réunissant d'une part les représentants des chambres de commerce et d'industrie, des métiers de l'artisanat, d'autre part de Bordeaux Métropole, de la ville de Bordeaux aux côtés du groupe APSYS et de l'EPABE, dont l'objectif principal est de favoriser un suivi du volet commercial du projet, d'assurer une véritable diversité commerciale et de veiller à limiter la concurrence avec les commerces du tissu existant. Sa durée de vie sera illimitée offrant une garantie permanente en termes d'équilibre commercial. En outre il a été décidé 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. Ainsi le projet Bordeaux Saint Jean ne devrait pas avoir d'impact négatif sur le centre-ville de Bordeaux et agira en complémentarité de l'offre de la ville pour répondre à des besoins différents.**

**Le commissaire enquêteur considère pour ces raisons que l'impact du projet sur les biens matériels sera positif en contribuant à la croissance de la ville avec une offre en logements neufs dont une partie en logements sociaux, une offre plus importante et diversifiée qu'actuellement en matière de commerces, équipements et services. Les équipements et commerces détruits seront relocalisés au sein de la ZAC. La création d'un comité des enseignes et sa composition équilibrée devraient apporter les garanties suffisantes pour assurer une véritable diversité commerciale et veiller à limiter la concurrence avec les commerces du tissu existant, notamment en centre-ville.**

### ***En matière d'impact sur le patrimoine culturel***

La direction des affaires culturelles (DRAC) a indiqué l'absence de fouilles archéologiques. Le projet n'aura aucune incidence sur l'archéologie locale.

Les périmètres de protection des monuments historiques inclus dans le site d'étude ont été pris en compte dans le projet. L'ABF a émis son avis officiel le 3 novembre 2020 assorti de quelques prescriptions. Ces mesures permettront de réduire tout impact sur le patrimoine architectural protégé.

Tous les éléments du site d'étude seront démolis à part 6800m<sup>2</sup> de façades remarquables existantes qui seront conservées en place ou déplacées à l'identique. Il est prévu aussi le réemploi des pierres pouvant être conservées. L'utilisation de la pierre naturelle locale permettra de mettre le projet en cohérence urbaine avec la « ville de pierre ». Les propriétaires des habitations démolies seront indemnisés et se verront offrir des propositions de relogement. En ce qui concerne les activités démolies sur le site, la moyenne surface sera relocalisée et la pharmacie transférée provisoirement. Les hôtels sur site resteront en exploitation jusqu'à la phase travaux les concernant.

Les mesures prises permettront d'intégrer le projet au sein de la zone de classement au patrimoine mondial de l'UNESCO, telles le respect des règles d'urbanisme historiques à Bordeaux, la reprise des tracés existants comme éléments structurants, la conservation au maximum des façades existantes, dont celles qualifiées de remarquables dans le PLUi de Bordeaux Métropole.

Le commissaire enquêteur rappelle que dans son avis du 13 juillet 2021, le conseil municipal de la ville de Bordeaux a assorti son avis favorable de 4 recommandations dont la suivante « *les techniques de remploi 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* ». Le commissaire enquêteur constate que le projet a intégré cette disposition et que les mesures prises sont en cohérence avec la recommandation de la ville de Bordeaux.

**Le commissaire enquêteur considère pour ces raisons que l'impact du projet sur le patrimoine culturel sera au minimum neutre voire positif, les prescriptions de l'ABF ayant été prises en compte par le maître d'ouvrage et le projet se traduisant par une réhabilitation complète du site en cohérence avec la « ville de pierre » et par une image attractive du quartier en raison des aménagements apportés.**

**Le commissaire enquêteur considère que l'impact du projet sur les biens matériels et le patrimoine culturel, qui intègre la recommandation relative à son inscription cohérente avec le patrimoine bordelais, sera positif.**

### ***En matière d'impact du projet sur la santé humaine***

Les principaux impacts et enjeux du projet sur la santé humaine recensés dans le dossier sont liés à la qualité de l'air, le bruit, les poussières, les vibrations, les îlots de chaleur, la gestion des terres polluées et des déchets, les activités de chantier.

Pour ce qui concerne la qualité de l'air les principaux impacts identifiés sont liés à la circulation générée sur les voies d'accès et la desserte du site. L'étude de trafic réalisée montre que l'augmentation du trafic liée au projet est faible et ne générera pas de pollution de l'air significative. Par ailleurs les aménagements apportés, par exemple les voies piétonnes et cycles, favoriseront sur le site l'usage des transports en commun et des modes doux de déplacements tel le vélo, et devraient permettre d'en limiter les effets sur la qualité de l'air.

Pour ce qui concerne les émissions de poussière, essentiellement en phase chantier, celles-ci seront limitées et contenues dans l'environnement immédiat du chantier notamment par la brumisation lors des démolitions, l'aspersion des sols poussiéreux, le nettoyage régulier des voiries et du chantier.

Pour ce qui concerne les émissions de chaleur liées aux secteurs résidentiel, hôtelier et commercial, le projet s'attachera à réduire sa consommation énergétique de manière générale avec le raccordement au réseau de chaleur urbain qui permettra d'éviter les émissions au niveau local et à favoriser une isolation optimale des bâtiments qui bénéficieront de certifications environnementales limitant ainsi les déperditions de chaleur. Les nouveaux bâtiments seront l'objet d'une conception optimale au niveau de la gestion énergétique et ne constitueront pas une source de dégradation de la qualité de l'air local. D'autre part les aménagements apportés et déjà évoqués plus précisément (cf. supra impact sur la biodiversité) tels que création d'espaces verts de pleine terre, végétalisation des façades et des toitures, réintroduction de l'eau avec fontaines, bassins, jeux d'eau, contribueront efficacement à la réduction de l'îlot de chaleur existant.

Pour ce qui concerne les émissions sonores, celles-ci seront principalement liées à l'augmentation du trafic et la réalisation du chantier. Au-delà du respect des normes en vigueur, des moyens techniques seront mis en œuvre pour garantir une bonne isolation phonique des parois entre locaux et usages par l'intégration de matériaux absorbants associés, l'intégration de protections acoustiques sur les équipements techniques en toiture. Tout nouveau bâtiment construit aux abords d'une voie classée comme bruyante (quai de Paludate, rue de Tauzia, rue Saget, rue Charles Domercq) bénéficiera d'une isolation suffisante vis-à-vis du bruit extérieur conformément à la législation en vigueur concernant l'acoustique et d'un renforcement des façades sera effectué. Par ailleurs il n'y aura pas d'implantation de logements, bureaux et hôtels le long du quai de Paludate. Ces mesures, auxquelles s'ajoutent les aménagements liés au développement des modes de déplacements doux (piétons, voiries pour cycles) permettront notamment de réduire l'impact des nuisances sonores lié à l'augmentation du trafic.

En phase chantier les nuisances sonores liées aux engins de chantier seront faibles à modérées du fait de l'absence de travaux de nuit, d'un faible trafic lié au chantier avec une moyenne de 6 véhicules par heure pendant toute la durée des travaux, et contrôlées par un suivi acoustique adapté. Le projet Bordeaux Saint Jean mettra en œuvre un chantier s'appuyant sur la charte de chantier à faibles nuisances qui permettra d'en limiter les effets cumulés avec ceux de la ZAC

Par ailleurs le projet n'est pas de nature à émettre des vibrations au vu des activités programmées.

Pour ce qui concerne la pollution lumineuse le projet, déjà situé en zone de pollution lumineuse très importante, sera à l'origine d'émissions lumineuses supplémentaires mais avec des effets très réduits les travaux étant notamment réalisés en période de jour.

Pour ce qui concerne les déchets, l'arrivée d'une population et d'activités (commerces, restaurants, bureaux) plus importantes entraînera une augmentation significative de la quantité de déchets sur site, passant d'environ 1.985 m<sup>3</sup>/an à 8.818m<sup>3</sup>. Un schéma spécifique de gestion des déchets sera mis en place permettant d'en réduire les effets avec le tri des déchets à la source, le compactage des déchets (cartons, plastiques) qui permettra de descendre à 4.174m<sup>3</sup> de déchets/an. Les déchets seront valorisés et recyclés.

Pour la phase chantier, les déchets de chantier seront collectés et triés (inertes, banals, d'emballages, dangereux), recyclés et valorisés à hauteur de 70% au sein même du territoire de l'OIN via la plateforme multiservices de gestion des chantiers NOE (Bordeaux Euratlantique).

Un volume de déblais important sera observé, avec potentiellement des terres polluées. Les terres issues des terrassements des niveaux sous-sol seront évacuées hors du site mais au sein de l'OIN et remplacée par des terres saines. Seules les terres considérées comme peu polluées après analyse des risques seront maintenues sur site.

Le commissaire enquêteur rappelle que dans leur avis sur le projet, le conseil de Bordeaux Métropole et le conseil municipal de Bordeaux insistent sur l'importance de cette thématique et de sa prise en compte en assortissant leur avis favorable d'une recommandation particulière : « *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 en matière de déchets et terres excavées...* ». A ce stade et à l'examen des mesures d'évitement et de réduction proposées par le maître d'ouvrage relatives à cette problématique, il apparaît au commissaire enquêteur que les mesures proposées sont adaptées, correspondent aux normes et règlements en vigueur et permettent de limiter les nuisances liées à la production de déchets.

**le commissaire enquêteur considère que l'impact du projet Bordeaux Saint Jean sur la santé humaine sera faible ou limité eu égard aux mesures prises par le maître d'ouvrage tant en phase exploitation que chantier qui sont adaptées aux enjeux et conformes aux normes et règlements en vigueur.**

### *En matière d'impact sur les déplacements et le stationnement*

#### *En matière d'impact sur les déplacements*

**Les déplacements et le stationnement constituent un des enjeux majeurs du projet compte tenu des nuisances potentielles liées au développement du trafic, y compris en phase chantier, et à l'objectif métropolitain de maîtrise de l'usage de la voiture.**

Les études conduites montrent que le projet n'engendrera qu'une faible augmentation de trafic n'excédant pas 5% absorbable par le réseau tel que reconfiguré à l'horizon de livraison de l'opération. Le projet toujours selon les études réalisées présente un impact neutre entre 2024 et 2034 en termes de générateur de trafic. La part de trafic induite par le projet, confrontée à celle de la ZAC est faible.

Le projet a pour objectif d'encourager l'usage des transports en commun et des modes doux mais aussi de limiter l'utilisation de la voiture. Les voiries feront l'objet de travaux d'aménagement en ce sens et les circulations piétonnes seront développées dans le respect de la trame urbaine existante. A titre d'exemple, « *s'agissant du cheminement des vélos vers le pont Saint-Jean et la gare, le projet permettra une liaison fluide et sécurisée entre le pont Saint-Jean et la gare, notamment au travers du Méridien sur lequel la voiture sera interdite (sauf cas exceptionnels du type nécessité d'accessibilité des secours). La passerelle franchissant le Quai de Paludate, en continuité immédiate avec le pont Saint-Jean, permettra au cycliste mettant pied à terre de franchir le quai sans contrainte du trafic.*

*En outre, l'aménagement d'une circulation en pente douce (inférieure à 4%) au niveau des Terrasses du Méridien permettra aux cyclistes de rejoindre la gare et les berges via le pont Saint-Jean dans un environnement pacifié ».* (cf. réponse du maître d'ouvrage aux contributions).

Par ailleurs, dans son mémoire en réponse à l'avis de l'Ae le pétitionnaire précise que dans l'objectif d'assurer la continuité des voies cyclables, seront intégrées une voie cyclable bidirectionnelle sur la rue Seiglière, une voie cyclable partagée bidirectionnelle sur les voies en site propre du BHNS, deux bandes cyclables unidirectionnelles dans les deux sens de chaque côté de la voie sur le pont en U et la rue Saget, une liaison cyclable entre la passerelle Eiffel et le quai de Paludate.

Le projet intégrera des bornes de recharge électrique et des zones de stationnement dédiées aux vélos.

Le flux routier généré par le chantier sera faible car estimé à 6 véhicules par heure pendant toute la durée des travaux. Des difficultés de circulation temporaires liées aux travaux pourront avoir lieu à certaine période notamment au sein même du site. Les accès riverains seront maintenus en permanence. Une information régulière et une signalisation adaptée renseigneront sur les déviations ou les restrictions de circulation. Un certain nombre de mesures seront mises en place en matière de limitation des flux et de maintien en service continu des fonctionnalités urbaines. L'ensemble des dispositions prises permettra de réduire les nuisances du chantier sur les déplacements.

Surtout les travaux de la ZAC et du projet Bordeaux Saint Jean se déroulant partiellement en même temps, une interface de gestion des déplacements en phase travaux est prévue sous le pilotage de l'EPA.

**Le commissaire enquêteur considère que l'impact du projet Bordeaux Saint Jean sur les déplacements sera faible ou limité eu égard aux mesures prises par le maître d'ouvrage tant en phase exploitation que chantier, et notamment l'aménagement de voies spécifiques pour les piétons et les vélos.**

### ***En matière d'impact sur le stationnement***

Le nombre de places de stationnement représente lui aussi un enjeu important car il joue un rôle non négligeable dans l'objectif de la maîtrise de l'usage de la voiture.

Il est prévu la création de trois poches de stationnement pour un total d'environ 1000 places maximum. Dans sa réponse à l'avis de l'Ae, le maître d'ouvrage précise « *qu'afin de prendre en compte de possibles évolutions de la programmation du projet et l'amélioration de la*

*desserte du site par des modes alternatifs, et pour répondre à la demande de l'Ae, le maître d'ouvrage s'engage à réduire le nombre de places de stationnement de 25% avant ouverture (soit 750 places au lieu des 1000 projetées) et à terme, de 250 places supplémentaires ». 52 places environ seront réservées aux véhicules en autopartage et covoiturage.*

Le commissaire enquêteur rappelle que le Conseil de Bordeaux Métropole et la mairie de Bordeaux ont subordonné leur avis favorable au projet à la mutation en faveur d'une offre maximale de 500 places : « *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 il sera diminué de 25% supplémentaire le nombre de places de stationnement 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* (PV de la séance du 9 juillet 2021 du conseil de Bordeaux Métropole). Les termes sont identiques dans le PV de la séance du conseil municipal de Bordeaux du 13 juillet 2021.

**Ainsi le commissaire enquêteur retient que le nombre maximum de places de stationnement acté par le maître d'ouvrage est d'ores et déjà de 750 places pour atteindre « à terme » 500 places, ce qui répond à la fois aux recommandations de l'autorité environnementale, du conseil de Bordeaux métropole et de la ville de Bordeaux et constitue un point positif.**

Pour ce qui concerne les parcs de stationnement pour vélos, des aires de stationnements cycles seront prévus à hauteur de 1281m<sup>2</sup>, représentant environ 1445 places. Pour les entités programmatiques ces emplacements seront clos et couverts, accessibles depuis chacun des halls dédiés à chaque programme et de plain-pied. Pour les commerces les espaces dédiés seront facilement accessibles depuis le domaine public et aménagés de manière à ce que chaque vélo dispose d'un système d'attache adapté et de sécurisation individuel (dispositif fixe permettant de stabiliser et d'attacher un vélo par le cadre).

Le maître d'ouvrage a complété les mesures prises dans ce domaine dans sa réponse aux observations : « *s'agissant du stationnement vélo, le projet prévoit la création de 1 281 m<sup>2</sup> d'aires de stationnements vélos adaptées, soit environ 1 445 places vélos.*

*De même, il prévoit que les espaces dédiés au stationnement vélos pour les commerces seront facilement accessibles depuis le domaine public et aménagés de manière à ce que chaque vélo dispose d'un système d'attache adapté et de sécurisation individuel (dispositif fixe permettant de stabiliser et d'attacher le vélo par le cadre).*

*C'est ainsi que :*

- *30% des places seront réalisées dans des espaces sécurisés dédiés au stationnement des vélos et 35% dans des espaces en extérieur, l'ensemble de ces places étant protégé des intempéries (à minima couvertes) ;*
- *35% des places maximum seront réalisées en extérieur et non couvertes ;*
- *10% de ces places seront compatibles avec les vélos type « cargo ».*

*Pour les autres destinations, les espaces dédiés au stationnement des vélos seront sécurisés (locaux spécifiques accessibles depuis chacun des halls de programmes) et facilement accessibles depuis le domaine public. Ils seront aménagés de manière à ce que chaque vélo dispose d'un système d'attache adapté et de sécurisation individuel identique à celui prévu pour les commerces. »*

Pour les livraisons chaque grand îlot possèdera sa propre aire de livraison soit quatre aires fermées.

**Le commissaire enquêteur considère les mesures prises par le maître d’ouvrage en faveur du stationnement (voitures et vélos) comme tout à fait positives et en cohérence avec les recommandations de la ville de Bordeaux et le conseil de Bordeaux Métropole ainsi qu’avec les attentes fortes dans ce domaine exprimées par les différents contributeurs lors de l’enquête publique.**

**Le commissaire enquêteur considère que l’impact du projet Bordeaux Saint Jean sur les déplacements sera faible ou limité eu égard aux mesures prises par le maître d’ouvrage tant en phase exploitation que chantier, et positives sur le stationnement tant pour les voitures que pour les vélos. Elles sont adaptées aux enjeux et conformes aux normes et règlements en vigueur. Elles répondent positivement aux recommandations tant du conseil de Bordeaux Métropole que de la ville de Bordeaux mais aussi aux attentes exprimées par une majorité de contributions émises lors de l’enquête publique.**

### *En matière de compatibilité du projet avec les documents de rang supérieur*

Le projet Saint Jean Belcier intègre les règles du Schéma Régional de Développement Durable et d’Egalité des Territoires (SRADDET) Nouvelle Aquitaine. Il est par ailleurs compatible avec le Plan d’action pour un territoire durable à haute qualité de vie de Bordeaux métropole, notamment en favorisant l’usage du vélo et de la marche, ainsi que la maîtrise de l’usage de la voiture dans une optique d’optimisation pour apaiser la circulation et réduire les nuisances.

Il est aussi compatible avec le Schéma de Cohérence Territoriale de l’aire métropolitaine bordelaise (SCOT), ainsi qu’avec le PLU de Bordeaux Métropole, ce dernier ayant fait l’objet d’une procédure de mise en compatibilité approuvée par le Conseil Métropolitain le 9 juillet 2021, de même qu’avec l’actuel PADD du PLU 3.1 de Bordeaux Métropole, dont il fait partie de l’orientation d’aménagement et de programmation Saint Jean Belcier. Il est encore compatible avec l’OAP Saget du PLU3.1 de Bordeaux Métropole.

Le projet est conforme avec les zonages et le règlement du PLU 3.1 de Bordeaux métropole ainsi qu’avec les servitudes localisation. Il est aussi compatible avec le Plan de déplacements urbains (PDU), ainsi que le programme local de l’habitat (PLH) dont il constitue un élément de mise en œuvre de sa stratégie.

Il est en attente d’une nouvelle mise en compatibilité du PLU avec le projet de ZAC Bordeaux Saint Jean Belcier demandée par l’EPA Bordeaux euratlantique et approuvée en Conseil Métropolitain le 9 juillet 2021 (demande en cours). Le commissaire enquêteur considère que ce point n’est qu’une formalité sans influence sur la validité du dossier.

**S’appuyant sur les études figurant dans le dossier, le commissaire enquêteur constate que le projet est compatible avec tous les documents de rang supérieur et notamment le PLU de Bordeaux Métropole.**

### *En matière d'impact des incidences cumulées du projet avec d'autres projets connus*

Le dossier recense 34 projets existants ou approuvés depuis 2015, pris en considération pour la commune de Bordeaux et les communes limitrophes. Sur ces 34 projets, 31 ont fait l'objet d'une évaluation environnementale et d'un avis de l'autorité environnementale, les trois autres étant éloignés géographiquement du projet et de nature différente. Dix projets sur les 34, situés dans un rayon de 6 kilomètres autour du projet sur les communes directement ou indirectement concernées par celui-ci, sont retenus pour l'analyse des effets cumulés, à savoir la ZAC Bordeaux Saint Jean Belcier, le projet immobilier quai de Brienne, le plan d'aménagement urbain « 5 rue des 40 journaux », le projet d'opération d'aménagement urbain « Mérignac Marne », le projet d'aménagement urbain de Brazza à Bordeaux, la ZAC Bastide Niel, la ZAC Route de Toulouse, l'aménagement de l'îlot Lesieur au sein du projet d'ensemble d'aménagement des Bassins à Flots, l'aménagement de l'îlot C2.2 de l'écoquartier Ginko, l'opération d'aménagement « Les berges de Lissandre ».

Les effets cumulés sur le milieu physique identifiés concernent la production d'eaux usées, la consommation d'eau potable et la gestion des eaux pluviales en lien avec l'imperméabilisation des sols. Concernant les eaux usées la station d'épuration du clos du Hilde peut être concernée avec le projet de ZAC Route de Toulouse. Elle a fait l'objet de travaux d'adaptation afin de pouvoir prendre en compte l'ensemble des deux projets. **Par contre concernant la consommation d'eau potable, le cumul des besoins relatifs aux nouvelles populations attendues sur les différents projets induit une forte pression sur la capacité des réseaux existants mais aussi sur la ressource dont il appartiendra au gestionnaire du réseau de préciser si la ressource et les ouvrages d'exploitation sont en mesure de satisfaire les besoins.**

Sur le milieu naturel, malgré la limitation des effets propres à chaque projet on peut penser, sans pouvoir en préciser le niveau, que les destructions et dégradations produisent par accumulation une perte globale du potentiel écologique de leur territoire élargi d'implantation. **Néanmoins les espaces verts créés par le projet Bordeaux Saint Jean permettront de générer de nouveaux habitats potentiels pour les espèces présentes sur et aux alentours du site d'étude et d'améliorer ainsi la biodiversité en ville, ce qui est favorable au milieu naturel.**

Sur le paysage et le patrimoine, aucun effet cumulé permanent significatif n'est identifié. Tous ces projets ont vocation à avoir une architecture moderne **tout en respectant le classement au patrimoine mondial de l'UNESCO de la ville de Bordeaux dite « de pierre ».**

Sur le cadre de vie et la santé, les projets étant tous situés à plus d'1,3km à vol d'oiseau du projet Bordeaux Saint Jean, **le seul impact cumulé portera sur les pollutions atmosphériques globales émises à l'échelle de l'agglomération de Bordeaux mais celui-ci est estimé faible.**

Sur le milieu humain, **le principal effet négatif cumulé potentiel identifié porte sur les déplacements et l'accessibilité avec la production de nouveaux flux routiers, conséquence de la mise en place de nouveaux équipements dans le cadre du projet ZAC Saint Jean Belcier et du projet immobilier Quai de Brienne.** Ce sont les voies avoisinantes des projets qui en seront les plus impactées. A cet égard il est rappelé que ces projets ont tous été intégrés au modèle de trafic de la Métropole. Leurs incidences cumulées y sont donc déjà appréhendées.

**Le commissaire enquêteur considère que l'impact des incidences cumulées du projet avec d'autres projets connus est fort sur la capacité des réseaux d'eau potable mais aussi sur la ressource dont il appartiendra au gestionnaire du réseau de préciser si la ressource et les ouvrages d'exploitation sont en mesure de satisfaire les besoins, plutôt positif sur le milieu naturel, au moins pour le projet Bordeaux Saint Jean, sans effet significatif sur le paysage et le patrimoine, faible sur le cadre de vie et la santé, fort sur les déplacements et l'accessibilité avec la production de nouveaux flux routiers dont les incidences devront être intégrées au modèle de trafic de la Métropole.**

**Par contre l'impact résiduel reste fort dans le domaine des déplacements pour ce qui concerne l'augmentation du trafic dans le secteur du fait du cumul avec les projets environnants en lien avec la ZAC Saint Jean Belcier, de la santé humaine se traduisant par l'augmentation de la pollution atmosphérique et des nuisances sonores. Toutefois le report modal voitures/modes doux souhaité devrait permettre d'atténuer cette augmentation dans les deux cas. Ces derniers points devront, selon le commissaire enquêteur, être contrôlés et suivis dans le cadre de la zone d'aménagement concerté (ZAC) Saint Jean Belcier sous la responsabilité de l'EPA.**

**En conclusion, le commissaire enquêteur conclut à l'absence d'effets notables, voire très faibles à faibles du projet sur le climat, sur les sols, sous-sols et terres, sur l'eau et les risques d'inondation, sur le réseau Natura 2000, sur la santé humaine, positifs sur la biodiversité, sur la population et le paysage, sur les biens matériels et le patrimoine, sur le stationnement.**

**Le commissaire enquêteur constate que les impacts majeurs du projet portent sur les incidences cumulées du projet avec d'autres projets connus notamment sur la capacité des réseaux d'eau potable mais aussi sur la ressource dont il appartiendra au gestionnaire du réseau de préciser si la ressource et les ouvrages d'exploitation sont en mesure de satisfaire les besoins, sur les déplacements et l'accessibilité pour ce qui concerne l'augmentation du trafic dans le secteur du fait du cumul avec les projets environnants en lien avec la ZAC Saint Jean Belcier, mais aussi sur la santé humaine se traduisant par l'augmentation de la pollution atmosphérique et des nuisances sonores, le report modal voitures/modes doux souhaité permettant toutefois d'atténuer cette augmentation dans les deux cas. Ces derniers points devront, selon le commissaire enquêteur, être suivis et contrôlés dans le cadre de la zone d'aménagement concerté (ZAC) Saint Jean Belcier sous la responsabilité de l'EPA.**

**Par ailleurs le commissaire enquêteur constate globalement la bonne prise en compte de la démarche « Eviter, Réduire, Compenser » par le maître d'ouvrage dans l'étude d'impact même si parfois les mesures annoncées peuvent paraître assez générales ou succinctes. Elles n'ont pas fait l'objet de remarques de la part de l'Autorité environnementale dans son avis à l'exception des mesures de suivi jugé insuffisant, notamment pour ce qui concerne le suivi spécifique du chantier en temps réel, des trafics et des nuisances qu'ils produisent (sonores, pollution de l'air), ou encore de la limitation des émissions de gaz à effet de serre et des phénomènes d'îlots de chaleur, et de leur adaptation aux enjeux. Le maître d'ouvrage y a répondu de manière jugée satisfaisante selon le commissaire enquêteur en intégrant les mesures d'évitement, de réduction d'impact et de compensation de manière systématique dans les différentes thématiques étudiées dans l'étude d'impact ce qui les rend difficiles à suivre dans leur globalité mais a**

permis au public d'en avoir connaissance au cours de l'enquête publique. Elles n'ont pas fait l'objet d'observations particulières.

Elles portent sur la totalité du projet au cours de ses différentes phases, exploitation et chantier, mais intègrent aussi les impacts résiduels à l'issue de la mise en oeuvre des mesures. Elles sont conformes à la réglementation, cohérentes et adaptées au milieu et aux principaux enjeux environnementaux, et de nature à compenser de manière efficace les impacts liés à la mise en oeuvre du projet.

Toutefois, si la mise en oeuvre et la gestion des mesures restent de la responsabilité du maître d'ouvrage, les mesures prévues dans le dossier et leur suivi, en quasi-totalité sous sa responsabilité, restent assez générales et ne présentent pas, selon le commissaire enquêteur, les garanties suffisantes pour leur mise en oeuvre effective ou à tout le moins peuvent être sujettes à controverse ou remises en cause. En conséquence le commissaire enquêteur recommande que le maître d'ouvrage soit accompagné dans sa tâche par un comité de pilotage et de suivi permanent créé à cette occasion qui associerait des représentants de l'EPABE, de la ville de Bordeaux, ainsi que des représentants des habitants du quartier. Ce comité de pilotage et de suivi pourrait être chargé, à un rythme à déterminer, du contrôle et du suivi des mesures annoncées par le pétitionnaire ainsi que de leur pérennité, dans la mise en oeuvre effective du projet au cours de ses différentes phases.

Par ailleurs, il suggère qu'un rapport de fin de travaux soit rédigé à la fin des différentes phases du projet et communiqué aux services de l'Etat.

### *Sur la participation et les observations du public*

#### 4.1 Présentation des observations et avis du commissaire enquêteur :

L'enquête publique relative à la **demande concernant trois permis de construire pour la réalisation des îlots « Descas », « Saget », et « Terrasse du Méridien » entre la gare Saint Jean et le pont Saint Jean sur la commune de Bordeaux** s'est déroulée du 4 octobre 2021 au 2 novembre 2021 selon les prescriptions de l'arrêté de la Préfète de la Gironde daté du 13 septembre 2021. Elle s'est déroulée sur le territoire de la commune de Bordeaux à la cité municipale, siège de l'enquête, et à la mairie de quartier de Bordeaux Sud.

Six permanences ont eu lieu durant l'enquête à la Cité municipale de Bordeaux, siège de l'enquête, et à la mairie de quartier de Bordeaux sud :

A la mairie de quartier de Bordeaux sud,

- Le lundi 4 octobre 2021 de 13h à 17h30,
- Le mardi 12 octobre de 8h30 à 12h30,
- Le jeudi 28 octobre de 13h à 17h30.

A la Cité municipale de Bordeaux, siège de l'enquête

- Le vendredi 8 octobre 2021 de 13h à 18h,

- Le mercredi 20 octobre de 13h à 18h,
- Le mardi 2 novembre de 13h à 18h00.

Les six permanences tenues par le commissaire enquêteur n'ont fait l'objet d'**aucune visite ou intervention orale**. A la clôture de l'enquête seul le registre papier de la mairie de quartier de Bordeaux sud présente **une contribution écrite**, déposée par le collectif Amédée Sacré-Coeur. Par contre le registre numérique fait apparaître **25 contributions présentées par courrier électronique** principalement entre la date du 28 octobre et du 2 novembre, clôture de l'enquête. **On notera aussi que 6 contributions sur 25 sont totalement identiques mais sous des patronymes différents.**

Par ailleurs le registre numérique fait apparaître que le projet soumis à l'enquête publique a été l'objet de 244 visites par 187 visiteurs, 909 téléchargements de documents et 1303 visualisations de documents (chiffres 2/11/2021 à la clôture de l'enquête). On remarquera que la quasi-totalité des visites a eu lieu dans les cinq derniers jours de l'enquête.

Ainsi à la clôture de l'enquête :

- Une seule contribution écrite le registre papier de la mairie de quartier de Bordeaux sud ; aucune contribution sur le registre papier de la Cité municipale de Bordeaux. Aucune visite lors des permanences tenues par le commissaire enquêteur.
- 25 contributions apparaissent sur le registre numérique relatives au projet concernant la demande de trois permis de construire pour la réalisation des îlots « Descas », « Saget », et « Terrasse du Méridien » entre la gare Saint Jean et le pont Saint Jean sur la commune de Bordeaux.

Le commissaire enquêteur constate que l'enquête publique n'a guère suscité l'intérêt du public du moins en présentiel (une seule contribution sur un des deux registres papier). On relativisera cette affirmation en constatant le nombre élevé de visites sur le registre numérique (244), de téléchargements de documents (909) et de visualisations de documents (1303) qui traduisent un intérêt certain du public pour le projet.

De l'avis du commissaire enquêteur, ce résultat peut être imputé pour partie aux raisons suivantes qui ne sont pas exclusives les unes des autres :

-la période de l'enquête encore marquée par la COVID 19 qui a pu freiner les déplacements du public ainsi que le lieu des permanences, notamment la cité municipale, assez éloigné du projet et qui, de l'avis du commissaire enquêteur, est peu propice à une visite,

-la connaissance du projet par le public, liée à la publicité qui lui a été faite dans le secteur par l'EPA qui a mis en place depuis 2010 un dispositif continu de concertation, consultation et médiation de manière volontaire (non réglementaire), à l'échelle du périmètre de la ZAC mais également à l'échelle de chaque quartier la composant. Par ailleurs la ZAC Saint Jean Belcier a fait l'objet de procédures réglementaires visant à la mise à jour et à l'instruction d'autorisations de projets spécifiques telles que concertation préalable, trois enquêtes publiques et parcellaires, les consultations publiques. On ajoutera les nombreuses informations apportées par les médias sur un projet qui a fait l'objet d'une forte couverture médiatique à l'occasion des élections municipales bordelaises en mars 2020, des diverses controverses qui en ont suivi et de l'approbation finale du projet par le maire de Bordeaux aux

réserves apportées à l'exécution du projet lors de la séance du conseil municipal du 13 juillet 2021,

-une approche plutôt favorable de la population bordelaise concernée par le projet, comme le révèle près de la moitié des contributions (10 sur 26) apportées lors de l'enquête publique sur la nécessité de la réhabilitation d'un quartier jugé vétuste et peu accueillant, et l'absence de contributions opposées au projet,

-le contenu du dossier de projet, impressionnant par son volume et assez complexe peu susceptible sur la forme et le fond, de l'avis du commissaire enquêteur, de mobiliser le public.

Conformément aux prescriptions de l'article 6 alinéa 1 de l'arrêté préfectoral du 13 septembre 2021, le commissaire enquêteur a pris contact avec le maître d'ouvrage par le biais d'un courriel (cf. Annexe C1) adressé le 5 novembre 2021, soit trois jours après la clôture de l'enquête, constatant la présence de 26 observations ou contributions. Par ailleurs dans ce même courriel, le commissaire enquêteur posait au pétitionnaire cinq questions ayant pour objectif de préciser la réponse de celui-ci sur certains aménagements prévus dans le cadre du projet au cœur des contributions figurant sur le registre numérique, ainsi que sur les interrogations propres du commissaire enquêteur.

Le pétitionnaire a longuement répondu au courriel du Commissaire enquêteur (cf. annexe C9) le 22 novembre 2021 et apporté les précisions et réponses aux observations figurant sur les registres papier et numérique et du commissaire enquêteur. Compte tenu de leur intérêt, ces réponses, ont été intégrées dans le rapport et notamment les réponses aux observations ainsi que dans les conclusions.

**Le commissaire enquêteur constate qu'aucune contribution ne remet en cause le projet au fond ni ne conteste son opportunité.** Dix contributions sur un total de 26 sont tout à fait favorables au projet ou en soulignent l'intérêt avec les améliorations apportées, en matière d'offre commerciale, ainsi que d'espaces végétalisés pour lutter contre les îlots de chaleur et lieux de socialisation, de qualité de vie offerte, de renouvellement de l'image du quartier. Près de la moitié des contributions prennent acte de la réalisation du projet qu'elles ne remettent pas en question, et portent sur les attentes des contributeurs et les aménagements jugés souhaitables dans le cadre du projet notamment en matière d'amélioration de la qualité de vie au quotidien, avec le développement d'espaces verts sur un site où « ils manquent cruellement », de besoins de commerces de proximité indépendants et vertueux, de logements et de locaux associatifs, de déplacements doux, en particulier en vélo, ainsi qu'en matière de stationnement, adapté aux vélos et limité pour les voitures afin de fluidifier la circulation. Enfin trois contributions portent sur des questions spécifiques et peuvent être considérées comme critiques sur des points particuliers du projet (absence de jonction souterraine entre la gare et le projet, affectation des surfaces de plancher non cohérente avec les engagements de la municipalité, invalidité des expropriations due à des K bis périmés). **Il a été répondu point par point à l'ensemble de ces contributions par le commissaire enquêteur et le maître d'ouvrage.**

**Les principaux thèmes abordés dans les contributions peuvent être caractérisés de la façon suivante par ordre d'importance décroissant :**

- 1. **Une offre Commerciale indépendante et vertueuse** (besoins de petits commerces de proximité, indépendants aux dépens des grandes enseignes, proposant des produits vertueux français, de production locale, durable) 15 contributions
- 2. **Des espaces végétalisés et la plantation d'arbres en grand nombre**, 13 contributions
- 3. **Le développement des mobilités douces avec notamment place faite aux vélos et à leur stationnement** (arceaux, infrastructures, liaison pont saint Jean Gare) 9 contributions
- 4. **La réalisation de locaux associatifs** (besoin au moins d'une maison de quartier) 8 contributions
- 5. **Un stationnement maîtrisé** (réduire le nombre de places de stationnement pour diminuer la place de la voiture) 4 contributions,
- 6. **La création d'équipements sportifs** (nécessité de tels équipements), 2 contributions,
- 7. **Surface de logements créée** 1 contribution (non-conformité aux ratios prévus par la Loi).

Ces contributions qui traduisent les attentes du public dans la mise en œuvre du projet soulignent l'attention qui doit être portée par le maître d'ouvrage aux petits commerces de proximité, indépendants et de qualité, valorisant la production française et locale et qui redonneront vie au quartier, à la nécessaire limitation du nombre de grandes enseignes par ailleurs centrées sur le jardinage, le bricolage, le sport, à l'importance de la création d'espaces massivement végétalisés, à hauteur d'au moins 10m<sup>2</sup> par habitant, sources de bienfaits pour la santé publique, à la lutte contre la pollution de l'air et les îlots de chaleur mais aussi lieux de socialisation et de rencontre, à la création d'équipements sportifs, à la facilitation des déplacements doux à pied et en vélo avec l'équipement en nombre suffisant d'arceaux pour vélos, à la création de locaux associatifs, à la limitation du stationnement, considérant que prévoir 1000 places de stationnement est jugé trop élevé car synonyme d'une augmentation de l'utilisation de la voiture.

**Le commissaire enquêteur constate que ces observations dont il comprend et partage la teneur sont en cohérence avec les préoccupations du conseil de Bordeaux Métropole et de la ville de Bordeaux telles qu'elles transparaissent dans les évolutions programmatiques contractualisées dans l'avenant du 15 avril 2021 au respect duquel elles conditionnent en termes identiques leur avis favorable au projet objet de l'enquête publique. On peut donc estimer qu'elles ont été déjà en partie prise en compte dans cet avenant au projet. En outre, les réponses apportées, notamment par le maître d'ouvrage, semblent au commissaire enquêteur répondre favorablement aux interrogations exprimées, et apporter des précisions et des informations qui devraient permettre aux différents contributeurs de constater que leurs préoccupations sont prises en compte.**

On évoquera cinq autres interrogations plus spécifiques sur la création éventuelle d'un nouveau collège, sur les conditions de la liaison vélo entre le pont saint Jean et la gare, sur l'utilisation éventuelle des toits terrasses, sur la possibilité d'une jonction souterraine entre la gare et le projet non prévue dans le projet, sur la validité des surfaces de plancher et leur affectation qui ne semble pas en cohérence avec les engagements pris par la municipalité, et enfin une contestation juridique sur la validité d'extraits K bis, de dépôt de PC sur des parcelles dont le maître d'ouvrage savait pertinemment qu'il n'en était pas propriétaire et avant le lancement de la procédure d'expropriation, et de la justification de l'EPA d'user du droit d'expropriation quand dans ses documents préalables il est précisé que les acquisitions foncières seront à la charge du promoteur.

**Il a été répondu par le maître d'ouvrage à ces interrogations plus spécifiques et à dominante juridique, permettant ainsi de lever les doutes ou inquiétudes exprimées par**

**un petit nombre de contributeurs. Les réponses apportées par le maître d'ouvrage, complètes et argumentées, n'appellent pas d'observation particulière de la part du commissaire enquêteur.**

Enfin le collectif Amédée Sacré Cœur a déposé une contribution écrite de deux pages, présentant un certain nombre de demandes ou contestations spécifiques relatives à l'îlot Terrasses du Méridien (suppression de deux bâtis), au parking sous terrain (nombre de places, modification entrée et sortie), à la passerelle entre l'îlot Terrasse du Méridien et l'îlot Descas (utilité et aménagement accès piétons et vélos), aux Ilot Descas et Saget (nombre et type de logements, et nombre de commerces prévus). S'y ajoutent quelques demandes globales, que l'on retrouve pour la plupart dans les contributions figurant sur le registre numérique, relatives à des équipements spécifiques tels que poste, commissariat, maison de quartier pour des associations, plantations d'arbres en pleine terre, équipements sportifs (salles de sport, gymnase pour collège Aliénor d'Aquitaine, un mur d'escalade etc...), commerces de proximité indépendants et deux plus spécifiques relatives au devenir du château Descas et à la création de lieu de partage et de logements intergénérationnel, crèches, garderie, que l'on peut rapprocher de la demande de locaux associatifs.

**Le commissaire enquêteur constate que dans sa contribution, le collectif Amédée Sacré Cœur ne remet pas en cause le projet. Le maître d'ouvrage a répondu à l'ensemble des observations du Collectif et apporté les informations ou précisions, figurant pour la plupart dans le dossier d'enquête publique.**

Pour ce qui concerne les demandes globales, le commissaire enquêteur constate qu'elles sont très cohérentes et quasi similaires aux observations figurant sur le registre numérique. Les réponses apportées sont donc quasi identiques avec quelques précisions complémentaires.

Pour ce qui concerne les demandes spécifiques émises par le Collectif là encore le maître d'ouvrage a répondu de manière argumentée et précise, en complétant les données et informations du dossier relatives à la destination et l'usage des Terrasses du Méridien dont le collectif demandait la suppression des deux bâtis, en démontrant leur intérêt et leur importance pour la qualité et le fonctionnement du projet d'ensemble, en indiquant les raisons pratiques pour lesquelles on ne peut pas modifier le positionnement du parking et de ses entrées et sorties sur la chaussée, en expliquant la nécessité de la passerelle entre l'îlot Terrasse du Méridien et l'îlot Descas, ou encore en précisant le nombre de commerces, de logements et des mécanismes prévus pour lutter contre la spéculation immobilière.

**Ces réponses permettent de lever de manière satisfaisante la plus grande partie des interrogations exprimées par les différents contributeurs et le Collectif Amédée Sacré Cœur.**

**Les réponses apportées par le maître d'ouvrage, complètes et argumentées, n'appellent pas d'observation particulière de la part du commissaire enquêteur.**

**Le commissaire enquêteur considère que le maître d'ouvrage a répondu de manière argumentée et satisfaisante aux observations, interrogations et attentes de l'ensemble des participants à l'enquête publique que ce soit sur le registre papier de la mairie de quartier de Bordeaux sud par le collectif Amédée Sacré Cœur, ou sur le registre numérique de même qu'aux questions du commissaire enquêteur, et que ses réponses, les informations et les précisions apportées sont de nature à lever la plus grande partie des doutes ou**

## **interrogations exprimés par les différents contributeurs et les rassurer quant à la viabilité du projet présenté.**

En conclusion générale, la réalisation du projet d'aménagement Bordeaux Saint-Jean, repose sur **trois permis de construire**, objets de la présente enquête publique, **déposés par la société APSYS Garonne, maître d'ouvrage, pour la réalisation des îlots « Descas », « Saget », et « Terrasse du Méridien » entre la gare Saint Jean et le pont Saint Jean sur la commune de Bordeaux**, siège de l'enquête. Ces trois permis sont conçus comme un permis global, s'appuyant sur une seule évaluation environnementale, permettant de présenter précisément et en totalité le projet immobilier conforme au PLU modifié. Ils ont reçu un avis favorable à l'unanimité de la commission départementale d'aménagement commercial (CDAC) réunie le 23 septembre 2019.

Ce projet a pour objet l'aménagement et la requalification d'un quartier au bâti très dégradé et aux circulations difficiles, d'assurer la mise en valeur du patrimoine historique en cohérence avec la « ville de pierre » et le classement de la ville au patrimoine de l'UNESCO, de participer à la lutte contre le changement climatique et les îlots de chaleur par l'aménagement d'espaces végétalisés entre la gare de Bordeaux Saint Jean et le fleuve et de développer une opération commerciale aux effets urbanistiques forts.

Ce projet fait l'objet d'une évaluation environnementale portant sur la qualité de l'étude d'impact et la prise en compte de l'environnement par le projet. La décision autorisant le maître d'ouvrage à réaliser le projet revient au Préfet après enquête publique.

Au terme de celle-ci le commissaire enquêteur constate que les avis requis sont tous favorables, assortis de prescriptions ou recommandations.

Ainsi l'avis de l'autorité environnementale, qui reconnaît « *à juste titre la nécessité de réhabiliter un quartier présenté comme « peu qualifié et peu lisible » en dépit de son positionnement stratégique entre la ville historique et la gare ainsi que la volonté du maître d'ouvrage de s'intégrer avec modernité dans la continuité de la « ville de pierre », peut être considéré d'une manière positive bien que faisant apparaître 29 recommandations qui, selon le commissaire enquêteur, ne remettent pas en cause l'économie générale du projet, ses objectifs et les conditions de sa mise en oeuvre, mais ont permis de l'améliorer notamment dans la prise en compte des enjeux environnementaux relatifs, entre autres, à l'intégration paysagère, aux nuisances diverses (sonores, évacuation des déchets, pollutions, trafics et flux routiers, gestion des terres polluées), ainsi qu'aux interactions et interfaces et leurs conséquences avec le projet de ZAC Saint Jean Belcier, dans lequel il s'intègre, comme le démontrent les réponses argumentées et conformes à la réglementation apportées point par point à cet avis délibéré par le maître d'ouvrage dans son mémoire de réponse de 45 pages du 29 juillet 2021. Par ailleurs ces réponses ont été intégrées à l'étude d'impact figurant dans le dossier mis à l'enquête, matérialisées par une police d'écriture différente, permettant ainsi au public d'en avoir connaissance. Elles n'ont pas fait l'objet d'observations.*

Le projet ne couvre aucun site d'intérêt communautaire et n'est couvert par aucune zone inscrite dans le réseau Natura 2000. Le site d'étude n'est concerné par aucune zone inventoriée au patrimoine écologique. Compte tenu du caractère artificialisé actuel du secteur, déjà urbanisé et très fréquenté, le commissaire enquêteur considère l'impact du projet sur le réseau Natura 2000 et la biodiversité négligeable voire positif, dans la mesure où il contribue à améliorer l'existant et l'intégration paysagère du projet en diminuant le caractère artificialisé du secteur

et compte tenu des mesures mises en œuvre par le projet avec la mise en place d'habitats de substitution tels gîtes, nichoirs intégrés au bâti, la réalisation d'un plan paysager adapté qui permettent d'aller dans le sens de la préservation et du développement de la biodiversité urbaine. Par ailleurs, le projet n'aura pas d'incidence sur les continuités écologiques locales, voire permettra d'améliorer la trame bleue locale.

L'avis de l'ABF, bien que ne figurant pas dans le dossier est favorable assorti de prescriptions qui ont été intégrées au dossier par le maître d'ouvrage et reprises sous forme de recommandation relative à la préservation des façades ou à leur bon remontage dans le cadre du maintien ou du démontage pour emploi des façades en pierre de taille les plus remarquables par la ville de Bordeaux et le conseil de Bordeaux Métropole dans leur avis.

L'EPA Bordeaux Métropole et la commune de Bordeaux ont émis un avis favorable aux trois permis de construire par le biais de permis modificatifs, conditionné toutefois au strict respect des évolutions programmatiques votées en janvier 2021 au sein du conseil d'administration de l'EPABE, puis consignées dans l'avenant au protocole EPA/Apsys signé le 15 avril 2021, non joint au dossier mais décrit dans leur avis. Pour le commissaire enquêteur, ces évolutions répondent aux prescriptions faites par l'ABF, par l'Autorité environnementale (matériaux et techniques utilisés, gestions des chantiers et des déchets, diminution des places de stationnement), ou encore au souci des élus d'inscrire le projet dans le cadre de la lutte contre les changements climatiques, de limiter au maximum les impacts et les nuisances des chantiers sur les riverains et l'environnement, de maîtriser l'usage de la voiture notamment par la réduction des places de stationnement, et plus particulièrement de développer l'économie sociale et solidaire par des surfaces dédiées et la création d'une maison des associations. Elles répondent également aux interrogations ou demandes exprimées par le public dans les 26 contributions apportées lors de l'enquête publique. Ces évolutions ont été actées par le maître d'ouvrage dans son mémoire en réponse à l'avis de l'autorité environnementale.

Les impacts du projet sont bien identifiés, pris en compte et maîtrisés avec de nombreuses mesures d'évitement et de réduction. Le commissaire enquêteur conclut à l'absence d'effets notables, voire très faibles à faibles du projet sur le climat, les sols, sous-sols et terres, sur l'eau et les risques d'inondation, sur la santé humaine. Ses effets apparaissent plutôt positifs sur la biodiversité, la population et le paysage, les biens matériels et le patrimoine, le stationnement. En fait les impacts majeurs du projet portent sur les incidences cumulées de celui-ci, en phase chantier et à plus long terme, avec les dix projets situés dans un rayon de 6 kilomètres autour du projet notamment sur la capacité des réseaux d'eau potable mais aussi sur la ressource dont il appartiendra au gestionnaire du réseau de préciser si la ressource et les ouvrages d'exploitation sont en mesure de satisfaire les besoins, sur les déplacements et l'accessibilité compte tenu de l'augmentation prévisible du trafic dans le secteur du fait des travaux et reports de circulation mais surtout du cumul avec les projets environnants en lien avec la ZAC Saint Jean Belcier, ainsi que sur la santé humaine avec l'augmentation de la pollution atmosphérique et des nuisances sonores, le report modal des voitures sur les modes doux souhaité permettant toutefois d'en atténuer l'augmentation dans les deux cas. Ces derniers points devront, selon le commissaire enquêteur, être suivis par le maître d'ouvrage et la ZAC avec une grande vigilance et en étroite coordination pour en atténuer les effets négatifs et contrôlés dans le cadre de la zone d'aménagement concerté (ZAC) Saint Jean Belcier sous la responsabilité de l'EPA.

Le commissaire enquêteur constate que les mesures mises en œuvre par le maître d'ouvrage dans le cadre de la démarche « Éviter, Réduire, Compenser » sont conformes à la réglementation, cohérentes et adaptées au milieu et aux principaux enjeux environnementaux, et de nature à compenser de manière efficace les impacts liés à la mise en œuvre du projet. Elles

n'ont pas fait l'objet de remarques de la part de l'Autorité environnementale dans son avis à l'exception des mesures de suivi jugées insuffisantes, relatives au suivi spécifique du chantier en temps réel, des trafics et des nuisances (sonores, pollution de l'air), ou encore de la limitation des émissions de gaz à effet de serre et des phénomènes d'îlots de chaleur, et de leur adaptation aux enjeux. Le maître d'ouvrage a répondu à ces observations en intégrant à l'étude d'impact les compléments demandés portant sur la totalité du projet au cours de ses différentes phases, exploitation et chantier, mais aussi sur les impacts résiduels à l'issue de la mise en oeuvre de ces mesures. Le public a donc pu en avoir connaissance au cours de l'enquête publique. Là encore, elles n'ont pas fait l'objet d'observations particulières.

L'enquête a suscité un réel intérêt auprès du public comme le montrent les 25 contributions sur le registre numérique et les nombreuses consultations, téléchargements ou visualisations du dossier sur internet. Il n'a par contre recueilli qu'une seule contribution sur le registre papier. Aucune des 26 contributions du public ne remet le projet en cause au fond ou n'émet un avis défavorable à sa réalisation ni ne conteste son opportunité. Près de la moitié des contributions émet un avis tout à fait favorable au projet.

Les attentes exprimées par les différents contributeurs sont fortes en matière d'implantation de petits commerces de proximité, de limitation d'implantation de grandes enseignes, de création d'espaces massivement végétalisés, de lutte contre la pollution de l'air et les îlots de chaleur mais aussi en matière de création de lieux de socialisation et de rencontre ainsi que d'équipements sportifs, de facilitation des déplacements doux à pied et en vélo avec des équipements adaptés au stationnement, de création de locaux associatifs, de limitation du nombre de places de stationnement. S'ajoutent à cela quelques interrogations à dominante juridique auxquelles il a été répondu par le maître d'ouvrage permettant ainsi de lever les doutes ou interrogations exprimées par un petit nombre de contributeurs et les rassurer quant à la viabilité du projet présenté.

Il a été répondu point par point à l'ensemble des 26 contributions par le commissaire enquêteur et le maître d'ouvrage.

En outre le commissaire enquêteur constate qu'une grande partie des observations exprimées par le public sont en cohérence avec les préoccupations du conseil de Bordeaux Métropole et de la ville de Bordeaux telles qu'elles transparaissent dans les évolutions programmatiques contractualisées dans l'avenant du 15 avril 2021 au respect duquel elles conditionnent en termes identiques leur avis favorable au projet objet de l'enquête publique.

On peut donc estimer que ces observations ont déjà été en partie prise en compte dans cet avenant au projet. En outre, les réponses apportées aux observations par le maître d'ouvrage, semblent au commissaire enquêteur répondre favorablement aux interrogations exprimées, et apporter des précisions et des informations qui devraient permettre aux différents contributeurs de constater que leurs préoccupations sont prises en compte dans la mise en oeuvre du projet.

Le commissaire enquêteur constate que le dossier mis à l'enquête publique est conforme à la réglementation et a été élaboré avec beaucoup de sérieux et de rigueur dans le respect des contraintes environnementales.

L'étude attentive du dossier, l'ensemble des mesures prises, et les compléments d'information apportés par le maître d'ouvrage dans ses réponses, permettent de lever la plupart des interrogations et des doutes exprimés dans les différents avis relatifs aux enjeux environnementaux soulevés par le projet et ses différents impacts.

Il répond aux principaux enjeux environnementaux relevés par la MRAe à savoir l'intégration paysagère d'ensemble bâtis en proximité immédiate de la ville historique ; les conditions de

circulation et les nuisances associées (bruit et qualité de l'air, ainsi que les nuisances vibratoires liées à la proximité de la gare et au tramway) ; la place faite à la nature en ville ; les phénomènes d'îlots de chaleur urbains ; la non-aggravation du risque inondation ; en phase travaux, les nuisances (bruit, poussières), les trafics et la gestion des terres polluées.

Subsistent toutefois pour le commissaire enquêteur une interrogation et une contrainte :

**-Une interrogation qui vaut recommandation** pour le commissaire enquêteur sur le suivi des mesures prévues dans le dossier. Si la mise en œuvre et la gestion de ces mesures restent de la responsabilité du maître d'ouvrage, leur suivi tel qu'il apparaît dans le dossier, en quasi-totalité sous sa responsabilité, reste assez général et ne présente pas, selon le commissaire enquêteur, les garanties suffisantes pour sa mise en œuvre effective ou à tout le moins peut être sujet à controverse ou remise en cause. En conséquence le commissaire enquêteur recommande que le maître d'ouvrage soit accompagné dans sa tâche par un comité de pilotage et de suivi permanent créé à cette occasion qui associerait des représentants de l'EPABE, de la ville de Bordeaux, ainsi que des représentants des habitants du quartier. Ce comité de pilotage et de suivi pourrait être chargé, à un rythme à déterminer, du contrôle et du suivi des mesures annoncées par le pétitionnaire ainsi que de leur pérennité, dans la mise en œuvre effective du projet.

**-Une contrainte qui vaut réserve** pour le commissaire enquêteur à savoir la réserve mise par le conseil de Bordeaux Métropole et le conseil municipal de Bordeaux concernant le strict respect des termes de l'avenant du 15 avril 2021 conditionnant leur avis favorable. Cette réserve ne devrait pas poser de difficultés l'avenant ayant été contractualisé et signé par le groupe APSYS de l'avis du commissaire enquêteur. D'ailleurs une partie du contenu de cet avenant a déjà été intégrée à l'étude d'impact comme, par exemple, la réduction du nombre de places de stationnement de 1000 à 750 et à terme 500.

Aussi compte tenu des éléments du dossier qui ont été porté à la connaissance du commissaire enquêteur, de l'enquête publique et au regard de l'ensemble des éléments qui précèdent, la conclusion à l'enquête publique concernant la demande de **trois permis de construire pour la réalisation des îlots « Descas », « Saget », et « Terrasse du Méridien » entre la gare Saint Jean et le pont Saint Jean sur la commune de Bordeaux.**

**est un avis favorable assorti », assorti d'une réserve et d'une recommandation**

**Avec la réserve suivante :**

*-sous la réserve de la mise en œuvre des évolutions programmatiques du projet contractualisées dans l'avenant au protocole EPA/APSYS du 15 avril 2021 au respect duquel le conseil de Bordeaux Métropole et le conseil municipal de Bordeaux ont soumis leur avis favorable dans le cadre de la présente enquête publique et qui répond par ailleurs de manière positive à la majorité des observations et attentes exprimées par le public sur les différents registres au cours de l'enquête publique*

**Avec la recommandation suivante :**

**-que le maître d'ouvrage soit accompagné dans sa tâche par un comité de pilotage et de suivi permanent créé à cette occasion qui associerait des représentants de l'EPABE,**

**de la ville de Bordeaux (mairie de quartier par exemple), ainsi que de représentants des habitants du quartier qui serait chargé, à un rythme à déterminer, du contrôle et du suivi et des mesures qui sont annoncées par le pétitionnaire ainsi que leur pérennité, lors de la mise en oeuvre du projet au cours de ses différentes phases.**

Fait à BORDEAUX, le 29 novembre 2021

Le Commissaire Enquêteur

Monsieur Gilles ROBERT

## **Avis motivé du commissaire enquêteur**

Je soussigné Monsieur Gilles ROBERT, désigné en qualité de commissaire enquêteur par décision N° E21000052/33 en date du 15/06/2021 de madame la Présidente du Tribunal Administratif de Bordeaux,

Vu le code de l'environnement et notamment les articles L122-1 à L122-3-4, les articles L.122-4 et R122-1 à R122-16 relatifs à l'évaluation de certains projets ayant une incidence notable sur l'environnement ou la santé humaine ; les articles L123-1 à L123-2 et R123-1 définissant le champ d'application et objet de l'enquête publique des opérations susceptibles d'affecter l'environnement ; les articles L123-3 à L123-18 et R123-2 à R123-27, relatifs à la procédure et au déroulement de l'enquête publique,

Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L423-1 et R423-1 à R423-79 relatifs au dépôt et instruction des demandes de permis de construire, L424-1 à L424-9 et R424-1 à R424-24 relatifs à la décision, L425-1 à L425-4 et R425-1 à R425-32 relatifs aux opérations pour lesquelles le permis tient lieu de l'autorisation prévue par une autre législation, L431-1 à L431-4 et R431-1 à R431-3 dispositions générales propres aux constructions,

Vu l'avis émis le 26 août 2020 par la Mission régionale d'autorité environnementale de la région Nouvelle Aquitaine sur l'étude d'impact et la réponse apportée par le maître d'ouvrage le 29 juillet 2021,

Vu la réponse apportée le 22 novembre 2021 par le maître d'ouvrage au procès-verbal de synthèse qui lui a été adressé 5 novembre 2021 par le commissaire enquêteur,

Considérant que le dossier d'enquête publique déposé à l'enquête par la société APSYS Garonne est conforme aux articles R123-8 et L122-3 du code de l'environnement, le commissaire enquêteur regrettant toutefois l'absence de mise dans le dossier de l'avis de l'Architecte des bâtiments de France, favorable au projet assorti de prescriptions par ailleurs prises en compte par le pétitionnaire et intégrées dans l'étude d'impact,

Considérant que les formalités prescrites pour l'enquête publique ont été exécutées dans les conditions qui ont été décrites ci-avant et de manière satisfaisante,

Considérant que l'information du public par voie d'affichage, de presse, par internet et par le relais de la ville de Bordeaux ainsi que par le maître d'ouvrage a été satisfaisante malgré l'absence d'affichage de l'avis d'enquête publique par Bordeaux Métropole contrairement aux dispositions de l'alinéa 2 de l'article 5 de l'arrêté du 13 septembre pris par Mme la Préfète de la Gironde, qu'à cette exception, jugée au demeurant peu dommageable pour le bon déroulement de l'enquête par le commissaire enquêteur, toutes les mesures légales de publicité ont été réalisées et que l'enquête s'est déroulée dans de bonnes conditions malgré le contexte particulier lié à la COVID 19,

Considérant que toute personne intéressée a pu disposer d'informations suffisantes et formuler le cas échéant ses observations et ses propositions, celles-ci étant prises en compte dans l'analyse et les conclusions,

Considérant ainsi le bon déroulement de la procédure,

Considérant que l'enquête a suscité un réel intérêt auprès du public comme le montrent les 25 contributions sur le registre numérique et les nombreuses consultations, téléchargements ou visualisations du dossier sur internet mais qu'il n'a par contre recueilli qu'une seule

contribution sur le registre papier et n'a fait l'objet d'aucune visite pendant les permanences du commissaire enquêteur,

Considérant qu'aucune des 26 contributions du public ne remet le projet en cause au fond ou n'émet un avis défavorable à sa réalisation ni ne conteste son opportunité et que près de la moitié des contributions émet un avis tout à fait favorable au projet, en soulignant notamment la nécessité de la réhabilitation d'un quartier jugé vétuste et délabré, sans espaces verts, alors que situé dans un secteur stratégique entre la ville historique et la gare Saint Jean,

Considérant que les attentes exprimées par la majorité des contributeurs sont fortes en matière d'implantation de petits commerces de proximité, de limitation d'implantation de grandes enseignes, de création d'espaces massivement végétalisés, de lutte contre la pollution de l'air et les îlots de chaleur mais aussi en matière de création de lieux de socialisation et de rencontre ainsi que d'équipements sportifs, de facilitation des déplacements doux à pied et en vélo avec des équipements adaptés au stationnement, de création de locaux associatifs, de limitation du nombre de places de stationnement pour les voitures,

Considérant qu'il a été répondu tant par le commissaire enquêteur que par le maître d'ouvrage dans son mémoire de réponse à chacune des contributions émises pendant l'enquête publique permettant ainsi de répondre aux interrogations et attentes des différents contributeurs,

Considérant qu'une grande partie des observations exprimées par le public sont en cohérence avec les préoccupations du conseil de Bordeaux Métropole et de la ville de Bordeaux telles qu'elles apparaissent dans les évolutions programmatiques contractualisées dans l'avenant du 15 avril 2021 au respect duquel elles conditionnent en termes identiques leur avis favorable et que l'on peut ce faisant estimer que ces observations ont déjà été en partie prise en compte dans cet avenant au projet,

Considérant que les réponses argumentées apportées par le maître d'ouvrage apportent des précisions et des informations qui sont de nature à lever la majeure partie des doutes ou interrogations exprimés par les différents contributeurs, et à les rassurer sur la bonne prise en compte par celui-ci des effets du projet présenté et de leurs attentes,

Considérant l'avis de l'autorité environnementale émis le 26 août 2020 sur le projet soumis à l'enquête publique, qui reconnaît « *à juste titre la nécessité de réhabiliter un quartier présenté comme « peu qualifié et peu lisible » en dépit de son positionnement stratégique entre la ville historique et la gare ainsi que la volonté du maître d'ouvrage de s'intégrer avec modernité dans la continuité de la « ville de pierre »*, celui-ci étant assorti de 29 recommandations qui ne remettent pas en cause l'économie générale du projet, ses objectifs et les conditions de sa mise en oeuvre, mais ont permis de l'améliorer notamment dans la prise en compte des enjeux environnementaux relatifs, entre autres, à l'intégration paysagère, aux nuisances diverses (sonores, évacuation des déchets, pollutions, trafics et flux routiers, gestion des terres polluées), ainsi qu'aux interactions et interfaces et leurs conséquences avec le projet de ZAC Saint Jean Belcier, dans lequel il s'intègre, comme le démontrent les réponses argumentées et conformes à la réglementation apportées par le maître d'ouvrage dans son mémoire de réponse du 29 juillet 2021,

Considérant que ces réponses ont été intégrées par le maître d'ouvrage à l'étude d'impact figurant dans le dossier mis à l'enquête, matérialisées par une police d'écriture différente, permettant ainsi au public d'en avoir connaissance et qu'elles n'ont pas fait l'objet d'observations,

Considérant que saisis conformément aux dispositions de l'article R 131-38 du code de l'environnement, le conseil municipal de la ville de Bordeaux et le conseil de Bordeaux Métropole ont émis, dans les délais prescrits, un avis favorable, assorti de recommandations en termes identiques « sous réserve du respect strict des évolutions programmatiques votées en janvier 2021 au sein du conseil d'administration de l'EPABE puis contractualisées dans l'avenant au protocole EPA/APSYS du 15 avril 2021 »,

Considérant que les évolutions programmatiques contractualisées dans l'avenant au protocole EPA/APSYS du 15 avril 2021 non joint au dossier d'enquête mais figurant dans les avis émis par le conseil de Bordeaux Métropole et la ville de Bordeaux joints au dossier d'enquête et dont les principaux termes ont été repris dans l'étude d'impact par le pétitionnaire et jugé pour ces raisons recevable par le commissaire enquêteur, respectent le projet soumis à l'enquête publique, contribuent à son amélioration et son acceptation par le public en répondant en grande partie aux préoccupations et demandes exprimées par celui-ci lors de l'enquête publique,

Considérant que les évolutions contenues dans cet avenant ont permis, selon le conseil municipal de la ville de Bordeaux et le conseil de Bordeaux Métropole, « *d'apporter une identité et une légitimité nouvelles en matière programmatique et de structurer un pilotage renforcé pour s'assurer de la complémentarité commerciale avec l'offre commerciale de Bordeaux* »,

Considérant que les travaux envisagés ne sont pas localisés au sein du site Natura 2000 « La ZSC « La Garonne en Nouvelle Aquitaine », qu'aucun habitat ou espèce végétale d'intérêt communautaire n'a été relevé sur le site du projet, et que les travaux n'ont pas d'incidences négatives sur le site Natura 2000, et que de ce fait l'impact du projet sur le site Natura 2000 peut être considéré comme inexistant voire contribue à améliorer l'existant en diminuant le caractère artificialisé du secteur,

Considérant les effets très faibles à faibles du projet sur le climat, sur les sols, sous-sols et terres, sur l'eau et les risques d'inondation, sur le réseau Natura 2000, sur la santé humaine, et les effets jugés positifs sur la biodiversité, sur la population et le paysage, sur les biens matériels et le patrimoine, sur le stationnement,

Considérant que les impacts majeurs du projet portent sur les incidences cumulées de celui-ci, en phase chantier et dans la durée, avec les dix projets situés dans un rayon de 6 kilomètres autour du projet, notamment sur la capacité des réseaux d'eau potable mais aussi sur la ressource dont il appartiendra au gestionnaire du réseau de préciser si la ressource et les ouvrages d'exploitation sont en mesure de satisfaire les besoins, sur les déplacements et l'accessibilité compte tenu de l'augmentation prévisible du trafic dans le secteur du fait des travaux et reports de circulation mais surtout du cumul avec les projets environnants en lien avec la ZAC Saint Jean Belcier, ou encore sur la santé humaine avec l'augmentation de la pollution atmosphérique et des nuisances sonores, le report modal des voitures sur les modes doux souhaité permettant toutefois d'en atténuer l'augmentation dans les deux cas,

Considérant que ces derniers points devront, selon le commissaire enquêteur, être suivis par le maître d'ouvrage et la ZAC avec une grande vigilance et en étroite coordination pour en atténuer les effets négatifs et contrôlés dans le cadre de la zone d'aménagement concerté (ZAC) Saint Jean Belcier sous la responsabilité de l'EPA,

Considérant que les mesures mises en oeuvre par le maître d'ouvrage dans le cadre de la démarche « Eviter, Réduire, Compenser » sont conformes à la réglementation, adaptées au milieu et aux principaux enjeux environnementaux, et de nature à compenser de manière efficace les impacts liés à la mise en oeuvre du projet, sachant qu'elles n'ont pas fait l'objet de remarques de la part de l'Autorité environnementale dans son avis à l'exception des mesures de suivi jugées insuffisantes, relatives au suivi spécifique du chantier en temps réel, des trafics et des nuisances (sonores, pollution de l'air), ou encore de la limitation des émissions de gaz à effet de serre et des phénomènes d'îlots de chaleur, et de leur adaptation aux enjeux,

Considérant que le maître d'ouvrage a répondu à ces observations en intégrant à l'étude d'impact les compléments demandés portant sur la totalité du projet au cours de ses différentes phases, exploitation et chantier, mais aussi sur les impacts résiduels à l'issue de la mise en oeuvre de ces mesures, que le public a donc pu en avoir connaissance au cours de l'enquête publique et qu'elles n'ont pas fait l'objet d'observations particulières,

Considérant que le projet est compatible avec l'ensemble des documents de rang supérieur, et notamment le PLU de Bordeaux Métropole,

Considérant enfin qu'il convient de s'assurer par un contrôle et un suivi étroit de la bonne mise en oeuvre de ces mesures au cours des différentes phases du projet, placée dans le dossier sous la seule responsabilité du maître d'ouvrage ce qui, selon le commissaire enquêteur, ne présente pas les garanties suffisantes pour leur mise en oeuvre effective ou à tout le moins peut les rendre sujettes à controverse ou remise en cause et qu'il paraît de meilleure efficacité que le maître d'ouvrage soit accompagné dans sa tâche par un comité de pilotage et de suivi permanent créé à cette occasion qui associerait des représentants de l'EPA, de la ville de Bordeaux, ainsi que de représentants des habitants du quartier qui serait chargé, à un rythme à déterminer, du contrôle et du suivi des mesures qui sont annoncées par le pétitionnaire ainsi que leur pérennité, lors de la mise en oeuvre effective du projet au cours de ses différentes phases,

Emet un **AVIS FAVORABLE** à la demande de trois permis de construire pour la réalisation des îlots « Descas » (PC n° 3306319Z0522), « Saget » (PC n° 3306319Z0520), et « Terrasse du Méridien » (PC n° 3306319Z0521) entre la gare Saint Jean et le pont Saint Jean sur la commune de Bordeaux », assorti d'une réserve et d'une recommandation

**Avec la réserve suivante :**

**- sous la réserve de la mise en oeuvre des évolutions programmatiques du projet contractualisées dans l'avenant au protocole EPA/APSYS du 15 avril 2021 au respect duquel le conseil de Bordeaux Métropole et le conseil municipal de Bordeaux ont soumis leur avis favorable dans le cadre de la présente enquête publique et qui répond par ailleurs de manière positive à la majorité des observations et attentes exprimées sur les différents registres au cours de l'enquête publique.**

**Avec la recommandation suivante :**

**-que le maître d’ouvrage soit accompagné dans sa tâche par un comité de pilotage et de suivi permanent créé à cette occasion qui associerait des représentants de l’EPA, de la ville de Bordeaux, ainsi que de représentants des habitants du quartier qui serait chargé, à un rythme à déterminer, du contrôle et du suivi des mesures qui sont annoncées par le pétitionnaire ainsi que leur pérennité, au cours des différentes phases du projet.**

Fait à BORDEAUX, le 29 novembre 2021

Le Commissaire Enquêteur

Monsieur Gilles ROBERT

## **C. Annexes au rapport d'enquête**

- C1. Procès-verbal de synthèse et mémoire de questions posées au pétitionnaire par le commissaire enquêteur
- C2. Avis délibéré de la Mission Régionale d'autorité environnementale de la région Nouvelle Aquitaine en date du 26 août 2020
- C3. Mémoire en réponse à l'avis de la MRAe de la société APSYS en date du 29 juillet 2021
- C4. Avis de l'ABF en date du 3 novembre 2020 (à titre d'information)
- C5. Dossier d'autorisation d'exploitation commerciale
- C6. Communiqué de presse de la mairie de Bordeaux du 20 janvier 2021 intitulé « une nouvelle trajectoire pour le projet Saget »
- C7. Délibération du conseil municipal de la ville de Bordeaux en date du 13 juillet 2021
- C8. Délibération du conseil de Bordeaux Métropole en date du 9 juillet 2021
- C9. Mémoire de la société APSYS en réponse au mémoire de questions posées par le commissaire enquêteur reçu le 22 novembre 2021,

## **D. Pièces jointes au rapport d'enquête**

D.1 Dossier d'enquête publique

D.2. Deux Registres des observations

D.3 Décision de désignation du commissaire enquêteur en date du 15 juin 2021

D. 4 Arrêté du 13 septembre 2021 prescrivant l'organisation d'une enquête publique

D.5 Avis d'enquête publique

D.6 Certificat d'affichage produit par le maire de Bordeaux en date du 3 novembre 2021

D.7 Certificat d'affichage produit par le maire de quartier de Bordeaux Sud en date du 3 novembre 2021

D.8 Certificat d'affichage produit par la société APSYS en date du 19 novembre 2021

D.9 Avis d'enquête insérés dans les journaux Sud-Ouest et les Echos Judiciaires Girondins