



Reçu à l'Ae le

24 FEV. 2020

Monsieur le Président de l'autorité
environnementale

Ministère de la transition écologique et
solidaire

Conseil général de l'Environnement et du
Développement durable

92 055 La Défense CEDEX

Bordeaux, le 17 février 2020

Monsieur le Président,

Par le présent recours gracieux, nous sollicitons, conformément aux dispositions du VI de l'article R. 122-3 du code de l'environnement, le retrait de votre décision du 20 décembre 2019 (n° F-075-19-C-00120 – **Annexe n° 1**) soumettant la réalisation de l'opération « Ilot Guyart » à une actualisation de l'ensemble de l'étude d'impact de la ZAC Saint-Jean Belcier.

En effet, pour les raisons ci-après développées, la réalisation de l'opération Guyart, en tant qu'élément constitutif de la ZAC Saint-Jean Belcier, devrait être dispensée de toute actualisation compte tenu de sa nature, mais aussi des données complémentaires communiquées dans le cadre du présent recours.

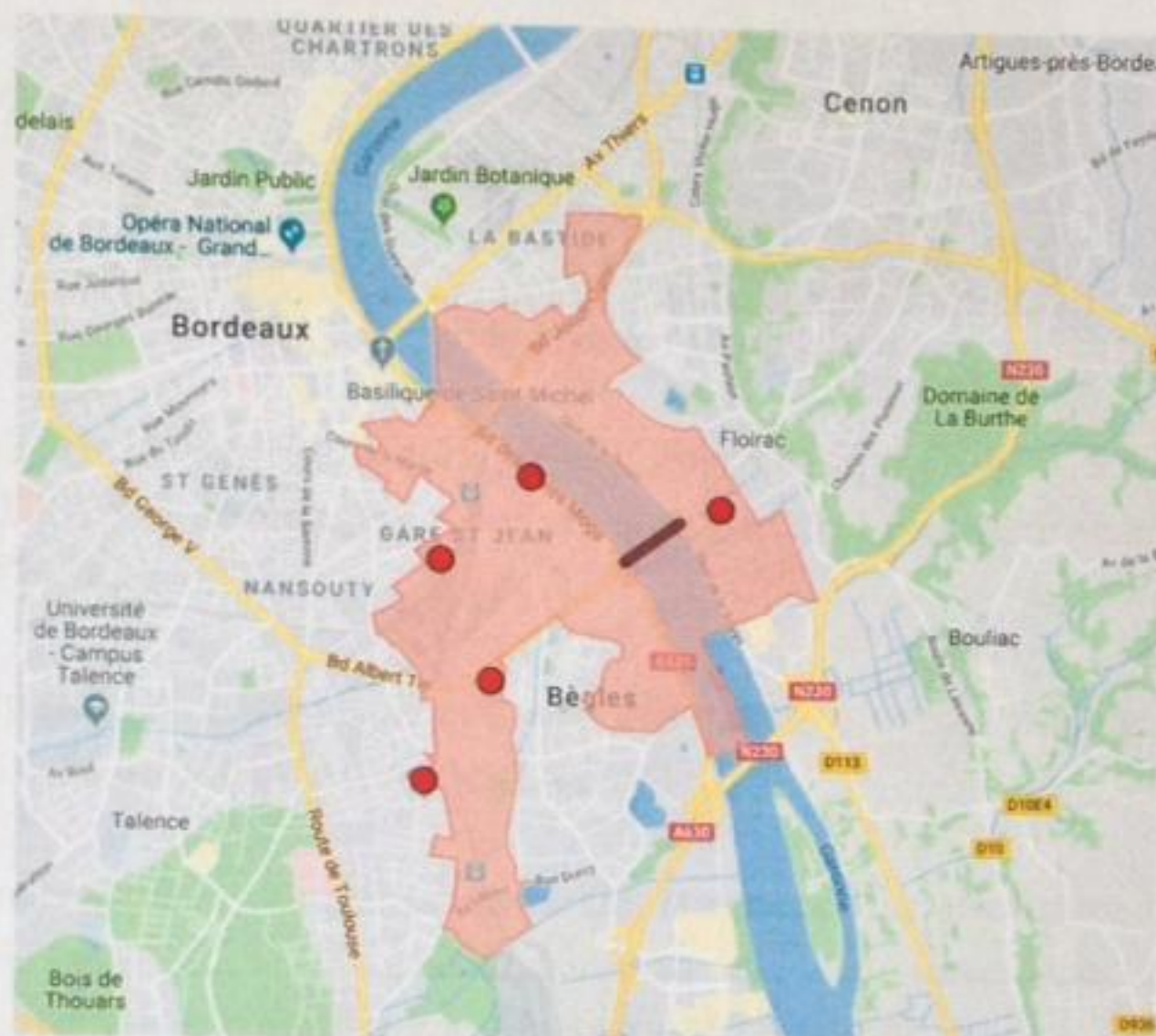
Après un bref rappel du contexte de l'opération (I.), nous nous attacherons à démontrer – au moyen des éléments complémentaires ci-après présentés – que l'opération prend en compte l'ensemble des incidences qu'elle serait susceptible d'avoir et met en œuvre les mesures nécessaires pour y remédier (II.).

39

I. Présentation de l'opération Guyart

L'opération de construction envisagée prévoit la réalisation du macrolot Guyart situé au sein de la ZAC Saint-Jean Belcier, elle-même composante de l'OIN Euratlantique (secteur Belcier).

L'opération Bordeaux Euratlantique, menée par l'EPA éponyme, a été reconnue opération d'intérêt nationale en 2010. Elle s'étend sur trois communes (Bordeaux, Bègles, Floirac), et couvre près de 738 hectares.



Extrait du plan Google Maps

La ZAC Saint-Jean Belcier, quant à elle, s'étend sur près de 145 hectares et a pour programme la création de 740 000 m² de SDP (auxquels se rajoutent 40 000 m² de SDP en mutabilité fine au sein de la ZAC).

Selon la dernière modification mineure du dossier de réalisation, approuvée le 17 février 2017, la programmation se ventile de la manière suivante :

- 290 000 m² de bureaux ;
- 285 000 m² de logements ;
- 45 000 m² d'hôtellerie ;
- 120 000 m² de commerces, activités et équipements.

Cette opération, située au sein de l'ilot Guyart, sera réalisée par nos deux sociétés, qui seront également co-pétitionnaires des demandes de permis de construire.

Le terrain d'assiette sur lequel s'implante le projet est actuellement densément bâti, tel que cela ressort du plan aérien représenté ci-après, et entièrement artificialisé.

[Signature manuscrite]
39



Extrait – plan aérien – Google Maps

Le projet sera réalisé sur les parcelles cadastrées BS n^{os} 4, 5, 6, 7, 8, 9, 11, 12, 18, 19, 124, 125, 137, 146, 147, 169, 170, partie de la Rue Guyart et partie du Quai de Paludate, d'une **superficie totale de près de 11 000 m²**.

L'affectation principale des bâtiments est, actuellement, à usage principal de discothèque et d'habitation, dans un tissu bâti relativement vétuste.

Ce programme sera réalisé en **deux phases de travaux**. La première devrait être livrée en 2023 et la seconde en 2025 (la matérialisation de ces deux tranches est représentée graphiquement par une ligne rouge sur le plan inséré ci-après).



Extrait plan de notice PC4

La maîtrise foncière des parcelles, conditionnée aux procédures d'expropriation menées par l'EPA Bordeaux Euratlantique, sera également assurée en **deux phases**, ce qui n'est pas sans importance en ce qui concerne le possible rabattement de nappe (*cf. infra*).

Le projet prévoit la création de :

- plateaux de bureaux offrant des unités de commercialisation allant de 200 à 1500 m² SDP ;
- d'un Pôle d'Enseignement Supérieur de Musique et de Danse (PESMD);
- de locaux d'activités commerciales dont une brasserie et établissements de nuits ;
- d'une résidence sociale étudiante ;
- d'un immeuble de logements libres ;
- d'une maison de ville, en partie reconstruite ;
- d'un parking privé enterré sur la totalité de l'emprise prévoyant l'aménagement de 331 places de stationnement non ouvertes au public (et par conséquent non soumis à la rubrique 41.a).

Pour permettre la réalisation de cette opération, et eu égard à sa complexité, nos sociétés déposeront – et ce après concertation avec l'EPA Euratlantique et la DDTM – trois demandes de permis de construire, le même jour, afin d'assurer aux services instructeurs une appréciation globale du projet.

Préalablement à ces dépôts, nous vous avons soumis, le 18 novembre 2019, une demande d'examen au cas par cas de ce projet, eu égard à la surface créée inférieure à 40 000 m², conformément à la rubrique 39 de l'annexe à l'article R. 122-2 du code de l'environnement.

Si le cerfa de la demande d'examen au cas par cas indiquait également une soumission au titre de la rubrique 41 (aires de stationnements ouvertes au public), il convient de noter que désormais, cette ouverture au public n'est plus envisagée, le parc souterrain étant uniquement affecté aux besoins de l'opération.

Par une décision du 20 décembre 2019, vous avez décidé de soumettre sa réalisation à l'actualisation préalable de l'évaluation environnementale du projet d'ensemble de la ZAC Saint-Jean Belcier.

C'est la décision dont nous sollicitons le retrait. *A contrario*, nous estimons qu'une décision de dispense devrait être adoptée compte tenu des caractéristiques de l'opération Guyart et des mesures mises en œuvre.

II. Sur l'absence de nécessité d'actualiser l'étude d'impact à l'échelle du périmètre de l'opération Guyart

A titre liminaire, il convient de constater que l'article L. 122-1-1 du code de l'environnement dispose que :

« III. - Les incidences sur l'environnement d'un projet dont la réalisation est subordonnée à la délivrance de plusieurs autorisations sont appréciées lors de la délivrance de la première autorisation. »

Q 39

Lorsque les incidences du projet sur l'environnement n'ont pu être complètement identifiées ni appréciées avant l'octroi de cette autorisation, le maître d'ouvrage actualise l'étude d'impact en procédant à une évaluation de ces incidences, dans le périmètre de l'opération pour laquelle l'autorisation a été sollicitée et en appréciant leurs conséquences à l'échelle globale du projet (...) ».

Il résulte ainsi de ces dispositions que l'actualisation d'une étude d'impact devant être menée dans le cadre de la réalisation de projets globaux visés par cet article, à l'instar des ZAC (*Évaluation environnementale : guide d'interprétation de la réforme du 3 août 2016*, Ministère de la transition écologique et solidaire, p. 29), ne peut que porter sur le périmètre de l'opération pour laquelle est sollicitée une autorisation qui succède à l'autorisation initiale (par exemple, comme au cas présent, un permis de construire situé dans la ZAC), et non à l'échelle de l'entier périmètre du projet global (la ZAC).

En effet, une telle actualisation d'ensemble ne saurait relever que de la personne publique ayant eu l'initiative de l'autorisation initiale (par exemple la ZAC : art. R. 311-2, code de l'urbanisme).

A cet égard, il n'est pas inutile de rappeler que le projet de loi d'accélération et de simplification de l'action publique (cf. article 23) déposé le 5 février 2020 au Sénat, tel que commenté par le Conseil d'État dans son avis du 30 janvier 2020, confirme qu'une actualisation réalisée dans le cadre de l'article L. 122-1-1 du code de l'environnement ne peut concerner que le périmètre de l'opération pour laquelle une demande d'autorisation « successive » a été sollicitée, et non le périmètre du projet initial.

Dans ces circonstances, et conformément aux dispositions précitées, il nous apparaîtrait impossible de mener à bien une actualisation de l'étude d'impact initiale à l'échelle de l'ensemble du périmètre de la ZAC.

En tout état de cause, l'ensemble des incidences de l'opération Guyart a d'ores-et-déjà été pris en compte, comme le confirment les éléments complémentaires ci-après.

A. Sur les méthodes mises en œuvre concernant la pollution du sol

Comme indiqué en annexe 14 du dossier de demande d'examen au cas par cas, l'opération Guyart se situe sur une emprise faisant état de l'existence de six anciens sites BASOL.

Le rapport d'analyse de pollution des sols du 17 juillet 2017 réalisé par le bureau d'études Soler Environnement (Annexe n° 2) a conclu à la présence de remblais présentant une contamination en métaux lourds et en composés organiques (HCT) (Annexe n° 2, p. 46).

Reste que, ce rapport conclut au niveau assez modéré de cette pollution, tout comme à l'absence de pollution significative des argiles qui pourraient toutefois présenter un caractère non inerte (Annexe n° 2, p. 46).

Au total, le rapport poursuit :

q 37

« compte tenu des teneurs retrouvées sur l'ensemble du site et du projet envisagé qui prévoit un niveau de sous-sol à usage de parkings, les terrains ne devraient pas présenter de risque sanitaire pour les futurs occupants » (Annexe n° 2, p. 46).

Il affirme aussi qu' :

« aucune mesure de gestion particulière n'est donc a priori à prévoir dans le cadre d'un projet de bâtiments sur un niveau de sous-sol ».

Aux termes de cette analyse, le rapport conseille :

- une évacuation hors site des remblais superficiels qui présenteraient les anomalies les plus importantes (Annexe n° 2, p. 46) ; *peut-être ?*
- une évacuation en filière spécifique de type ISDND s'agissant des déblais extraits dans les argiles sous-jacentes qui pourront le cas échéant présenter un caractère non inerte (Annexe n° 2, p. 47).

Compte tenu du caractère limité du risque lié aux pollutions pouvant exister sur le site, et de notre **engagement** à suivre strictement les recommandations de ce rapport s'agissant de l'évacuation des déblais et remblais (Annexe n° 3), les enjeux en terme de pollution du site apparaissent modérés et sont à ce titre dûment pris en compte par le projet.

B. Sur la gestion du risque inondation

L'emprise de l'opération Guyart est située en zone jaune du PPRI de Bordeaux, laquelle correspond à un secteur urbanisable avec limitation des établissements sensibles.



Extrait plan PPRI

Le PPRI de la commune de Bordeaux cartographie les risques avec les niveaux d'eau maximaux selon l'événement à échéance 100 ans soit tempête + 60 cm au Verdon.

Comme le montre la superposition avec la **carte référencée 8310214 et révisée en décembre 2015 ci-dessous dans le cadre du porter à connaissance**, le projet Guyart se trouve entre les niveaux 5,25 m NGF et 5,36 m NGF.



Porter à connaissance – PPRI – 2015 – Annexe n° 4

Il en résulte donc qu'au sein de cette zone, la construction de certains établissements sensibles est admise à la condition que le niveau du plancher soit situé au-dessus de la cote de seuil visée précédemment.

Les établissements sensibles concernés par cette limitation sont donc, selon le règlement du PPRI, les ERP accueillant des personnes vulnérables et à mobilité réduite, ainsi que les établissements à valeur économique élevée (cf. ci-après extrait du règlement du PPRI).

Ø
37

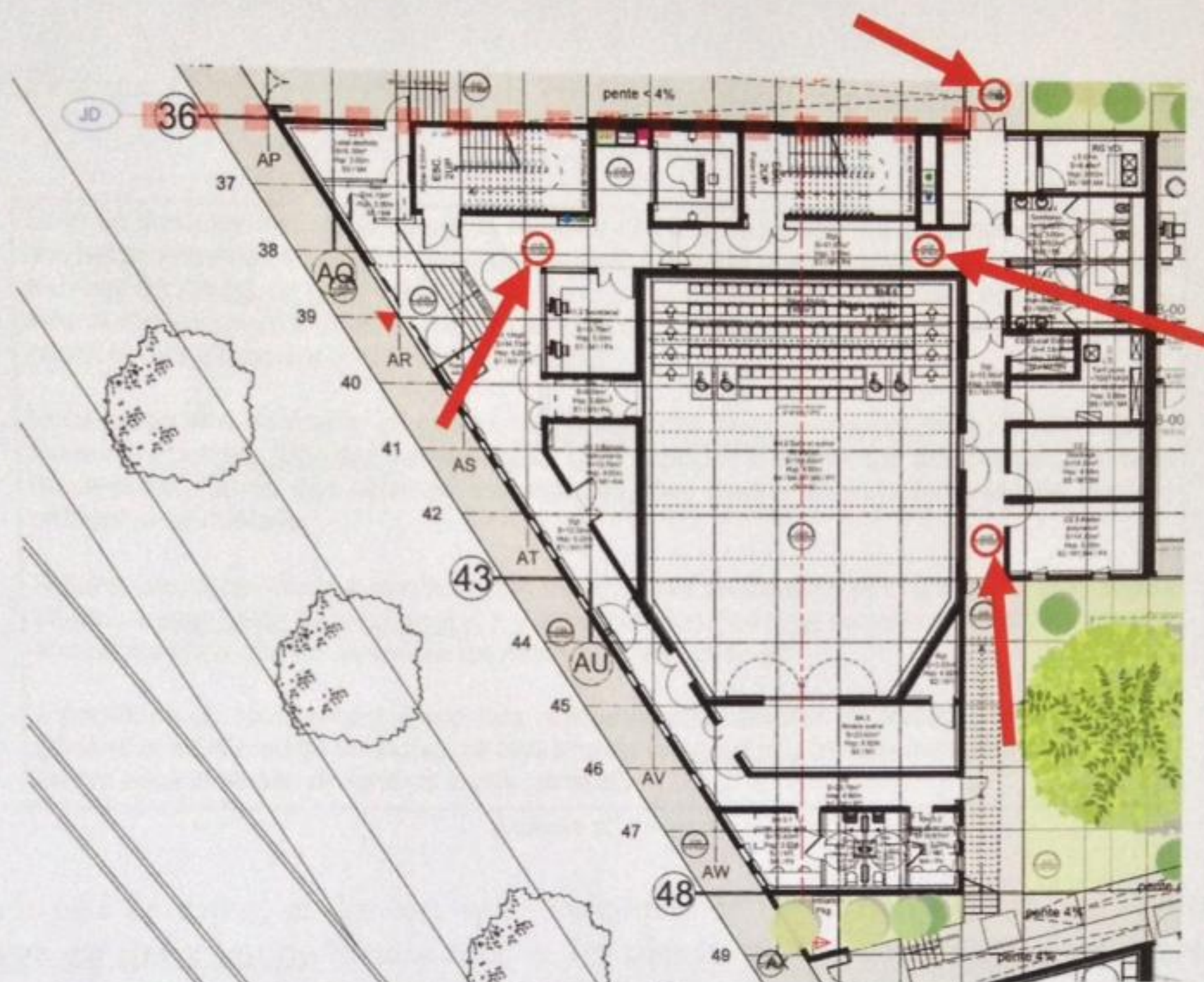
2.4. Cas particulier des ERP : synthèse des prescriptions applicables aux constructions neuves d'ERP

Type de bâtiments	En zone rouge hachurée bleue	En zone d'accumulation à l'intérieur de la zone rouge hachurée bleue	En zone jaune
ERP courants, boutique, ...	Règle générale Plancher au-dessus de CS 100	Règle générale Plancher au-dessus de CS 100 Niveau refuge	Pas de prescription spécifique
ERP accueillant des personnes vulnérables ➤ Crèches, écoles, jardins d'enfants, Haltes garderies	Règle générale Plancher au-dessus de CS 100	➤ Etude de vulnérabilité (zone d'accumulation) (*) ➤ Niveau de plancher au-dessus de la cote CS exceptionnel pour servir de refuge aux personnes et stocker les matériaux sensibles et coûteux	Pas de prescription particulière
ERP pour personnes vulnérables et à mobilité réduite ➤ Hôpitaux, centre de rééducation, maisons de retraite....	Plancher au-dessus de CS exceptionnel	➤ Plancher au-dessus de CS exceptionnel (zone hachurée) ➤ Le niveau refuge n'a pas lieu d'être puisque tous les planchers sont au-dessus de CS Except.	Plancher au-dessus de CS exceptionnel
➤ Etablissements à valeur économique élevée :	Plancher au-dessus de CS exceptionnel	INTERDIT	Plancher au-dessus de CS exceptionnel

Règlement PPRI – p. 35

Au cas présent, il convient de remarquer que l'ensemble des niveaux de plancher en RDC de l'opération est situé à un niveau supérieur aux cotes de seuils précédemment visées, et notamment celle de 5,36 m NGF déterminée par le porter à connaissance dans le cadre de la révision du PPRI (Annexe n° 5, 6, 7).

En effet, la cote seuil de 5,50 m NGF forme le plancher de référence de l'ensemble de l'opération, et notamment du PESMD (cf. ci-après cotes entourées en rouge).



Annexe n° 7

Les seuls éléments du programme situés à un niveau inférieur à cette cote de seuil sont les locaux vélos et les locaux de dépôt des ordures ménagères. Les locaux destinés à accueillir des éléments techniques, et notamment les locaux transformateurs respectent également cette cote de seuil 5,50 m NGF (**Annexe n° 7**).

La cote de l'entrée du parking souterrain est aussi égale à 5,50 m NGF.

De plus, le PESMD ne nous semble pas constituer un « établissement sensible » au sens du PPRI en ce que ce pôle d'enseignement supérieur n'a pas vocation à accueillir de personnes vulnérables ni à mobilité réduite.

En l'absence de présence d'un établissement sensible au sens du PPRI et, en tout état de cause, eu égard au respect de la cote de seuil de 5,50 m NGF, bien supérieure à celle imposée, en ce qui concerne l'ensemble des espaces aménagés du programme (hors ordures ménagères et locaux vélos), l'opération apparaît respecter les prescriptions existantes et, ce faisant, a pris en compte les enjeux liés aux risques d'inondation en adaptant le niveau des planchers.

C. Sur le possible rabattement de nappe

Compte tenu de la construction d'un parking privé souterrain, ainsi que de l'existence d'une nappe sub-affleurante dans le secteur de l'opération Guyart, un possible rabattement pourrait être envisagé pour la réalisation de ce niveau R-1.

Q 39

Comme l'indique l'étude géotechnique de conception du 25 septembre 2018 (Annexe n° 8 – p. 33) :

Dans ce contexte hydrogéologique, la majorité des arrivées d'eau qui recouperont la hauteur des terrassements circuleront au toit des argiles, à la base des remblais. L'importance de ces arrivées dépendra de la perméabilité, et donc de la nature et de la hauteur des remblais, et sera essentiellement tributaire de la météo. Lors de périodes peu pluvieuses, les arrivées d'eau pourront être extrêmement faibles, voire nulles.

Nous proposons de mettre en oeuvre un captage des eaux contenues dans les remblais au moyen de pointes filtrantes par exemple. Ceci suppose d'obtenir les autorisations de rejet nécessaires auprès des autorités compétentes. Ces travaux devront être réalisés par une entreprise spécialisée.

Notons que, étant donnée la nature des terrains, des tassements peuvent être à prévoir aux alentours sous l'effet du rabattement. Il y aura donc lieu d'adapter au mieux l'effort de pompage aux débits réels afin de minimiser les risques de tassements.

L'amplitude du rabattement devra être suffisante pour assurer un niveau de terrassement général et le bétonnage de toutes les infrastructures hors d'eau (niveau maintenu au minimum 50 cm sous le niveau de fond de fouille général).

Annexe n° 8 – p. 33

En tout état de cause, et dès lors que l'exécution de l'opération Guyart fera l'objet d'un **phasage en deux temps** (livraison de la 1^{ère} tranche prévue en 2022, et de la seconde en 2025), qui concerne également la construction du parc de stationnement souterrain, les débits de pompage attendus devraient être les suivants.

		PROJET GLOBAL		
		Unités	Scenario réaliste T1	Scenario réaliste T2
Géométrie du projet :				
surface	S	m ²	3850	6860
périmètre	p	m	255	485
Aquifère				
Nature de l'aquifère		-	Argiles	Argiles
perm horiz	Kh	m/s	1,0E-6	1,0E-6
RESULTATS :				
Débits de pointe	Q	m ³ /h	#1,86	#2,50
Volume	V _{8mois}	m ³	10 896	14 627
	V _{16mois}	m ³	25 523	
REGIME DLE indicatif			D	

Annexe n° 9 – p. 3

Il en ressort donc que seule une déclaration au titre des dispositions de l'article L. 214-1 du code de l'environnement devra être faite (étant précisé que tel devrait également être le cas, même dans le « scénario pessimiste » dont les volumes rejetés n'excèdent pas 200 000 m³ (Annexe n° 9).

Au regard de ces éléments, nous nous engageons à suivre les prescriptions de notre bureau d'étude s'agissant du rabattement, s'il s'avérait nécessaire, et notamment en ce qui concerne le traitement des eaux à rejeter (**Annexe n° 8 – p. 34 et s.**).

Il ressort donc de l'ensemble de ces éléments que le volume du rabattement de nappe susceptible d'être entraîné par la réalisation des travaux du souterrain sera, compte tenu du phasage en deux temps de l'opération, considérablement réduit et relèvera ainsi d'une déclaration au titre de la loi sur l'eau. Les enjeux sont ainsi pleinement identifiés et pris en compte par nos sociétés.

D. L'impact de l'opération en terme de bruit et de lumière

La réalisation de l'opération Guyart devrait vraisemblablement améliorer la situation existante s'agissant des émissions lumineuses et des nuisances sonores au sein de cet ilot.

Celui-ci est actuellement étroitement lié aux activités nocturnes, du fait de l'implantation de nombreuses discothèques et bars de nuit, lesquels disposent notamment d'enseignes lumineuses en façade des quais de Paludate.



Discothèque La plage – Quai de Paludate

① 37



Quai de Paludate (sortie rue Guyart)

A titre d'exemple, « La Plage » située au sein de l'ilot Guyart, réputée être la plus grande discothèque d'Europe, occupe actuellement près de 10 000 m² de SDP.

L'étude d'impact de 2013 identifie toutefois les nuisances sonores causées par ces établissements, comme uniquement secondaires, du fait des obligations réglementaires devant être respectées par ces établissements.

LES SOURCES DE BRUIT

Observées de manière empirique, au niveau du site du projet, les principales sources de bruit proviennent du trafic routier et du trafic ferroviaire. Les annonces sonores émises depuis la gare Saint-Jean sont également à l'origine d'une certaine gêne, ponctuelle, pour le voisinage proche.

De manière secondaire, nous pouvons aussi noter la présence de sources ponctuelles de bruit, tels les établissements de vie nocturne ((discothèques et bars dansants (Le Comptoir du Jazz, La Plage, Club 15, ...)) le long des quais et les activités industrielles recensées (cf. chapitre sur les installations classées). Le bruit engendré est exclusivement lié aux conversations des personnes sortant de ces soirées et non à l'activité en elle-même dont les locaux bénéficient d'une isolation suffisante imposée par la réglementation.

Étude d'impact (juin 2013) – p. 165

La présence de sources ponctuelles de bruit, tels les établissements de vie nocturne (discothèques et bars dansants), le long des quais et les activités industrielles recensées n'apparaît pas à l'origine de gêne sonore spécifique compte-tenu de l'obligation réglementaire des établissements concernées à respecter des niveaux acoustiques précis à l'intérieur de ces établissements.

Étude d'impact (juin 2013) – p. 177

L'étude d'impact n'identifie pas plus de gêne lumineuse propre au quai de Paludate, et ne relève que celle existant notamment le long des boulevards.

Le site du projet est caractérisé par une ambiance particulièrement lumineuse. Les principales sources potentielles de pollutions lumineuses du site du projet sont celles de l'exploitation ferroviaire (la gare Saint-Jean), les éclairages des enseignes automobiles et des activités (bars de nuit, restaurants) le long des boulevards ainsi que l'éclairage public des voiries, notamment celui du Boulevard des frères Moga. Les principales conséquences potentielles induites par des éclairages inadaptés et trop nombreux sont les suivants :

- gêne visuelle, problème de sommeil voire de rythme cardiaque pour l'homme ;
- conséquences écologiques voire perte de biodiversité suite à la modification des conditions de vie de la faune et de la flore adaptées à une certaine situation lumineuse (animaux diurnes ou nocturnes, ...).

La prise en compte de l'ambiance lumineuse dans le cadre du projet urbain représente un enjeu pour le bien-être de la population et pour les conditions de vie des espèces animales et végétales.

Étude d'impact (juin 2013) – p. 169

Au cas présent, la réalisation de l'opération Guyart dans ce quartier sera de nature à réduire, en tout état de cause, les nuisances sonores et lumineuses existantes au sein de ce secteur.

Comme vu précédemment, la réalisation du projet impliquera une réduction substantielle de la surface affectée aux discothèques, puisque seule une surface de près de 3 695 m² sera occupée par les établissements de nuit (contre près de 10 000 m² actuellement uniquement par l'établissement « La Plage »).

Les maîtres d'œuvre de l'opération ont ainsi séparé de manière étanche les éléments affectés à ces activités de ceux affectés à l'habitation (**Annexes n° 10, 11**).

Les établissements de nuit ainsi que le bar en *rooftop* seront ainsi positionnés uniquement au niveau du quai de Paludate au Nord de la parcelle (faisant face à la MECA, qui n'est ouverte que le jour, et à un parc de stationnement public), tandis que les bâtiments d'habitation le seront au Sud.

La configuration de l'opération a ainsi été pensée de manière à prendre en compte le bien-être de la population – qu'elle soit située dans l'opération ou dans le voisinage direct de celle-ci – par une séparation physique marquée de ces usages.

S'agissant enfin de la pollution lumineuse, l'opération respectera l'encadrement strict prévu en la matière par l'arrêté du 27 décembre 2018 relatif à la prévention, à la réduction et à la limitation des nuisances lumineuses (extinction des luminaires au plus tard une heure après la fin de l'occupation des locaux, *etc.*).

Eu égard à ces éléments programmatiques qui ne pourront qu'assurer une meilleure protection des populations aux nuisances sonores et lumineuses, et compte tenu du respect des normes en vigueur en matière acoustique et de pollution lumineuse (**Annexes n° 10, 11**), l'opération Guyart a pris en compte l'ensemble des enjeux existants en matière de nuisances sonores et lumineuses.

E. L'impact de l'opération en terme de stationnements et de transports

1. Les stationnements prévus pour l'opération Guyart

Conformément aux besoins réglementaires fixés par le PLUi de Bordeaux Métropole, l'opération prévoit la construction de 331 places de stationnement au sein du parc de stationnement privé situé en R-1.

Ce parc de stationnement ne sera pas ouvert au public.

L'opération, conformément à l'objectif de mutualisation des places de stationnements mis en œuvre à l'échelle de la ZAC et plus largement de la Métropole, appliquera également ce principe au sein de ce parc de stationnement souterrain.

En effet, le respect des prescriptions réglementaires du PLUi 3.1 de Bordeaux Métropole en matière de stationnement a donné lieu à une mutualisation des places de stationnement créées, compte tenu de la diversité des destinations de l'opération qui impliquent des occupations de ces dernières non concomitantes (plus particulièrement en ce qui concerne les futurs habitants et les usagers des bureaux).

De la même manière, l'opération respectera les besoins en terme de stationnement des vélos qui s'élèvent, pour l'ensemble de l'opération, à environ 823 m² de locaux devant être affectés à cet usage.

Il convient de remarquer à cet égard que l'opération se situe idéalement à proximité immédiate du débouché de la piste cyclable des quais de Garonne, qui constitue un des axes cyclistes majeurs de l'agglomération bordelaise.



Handwritten signature and initials.

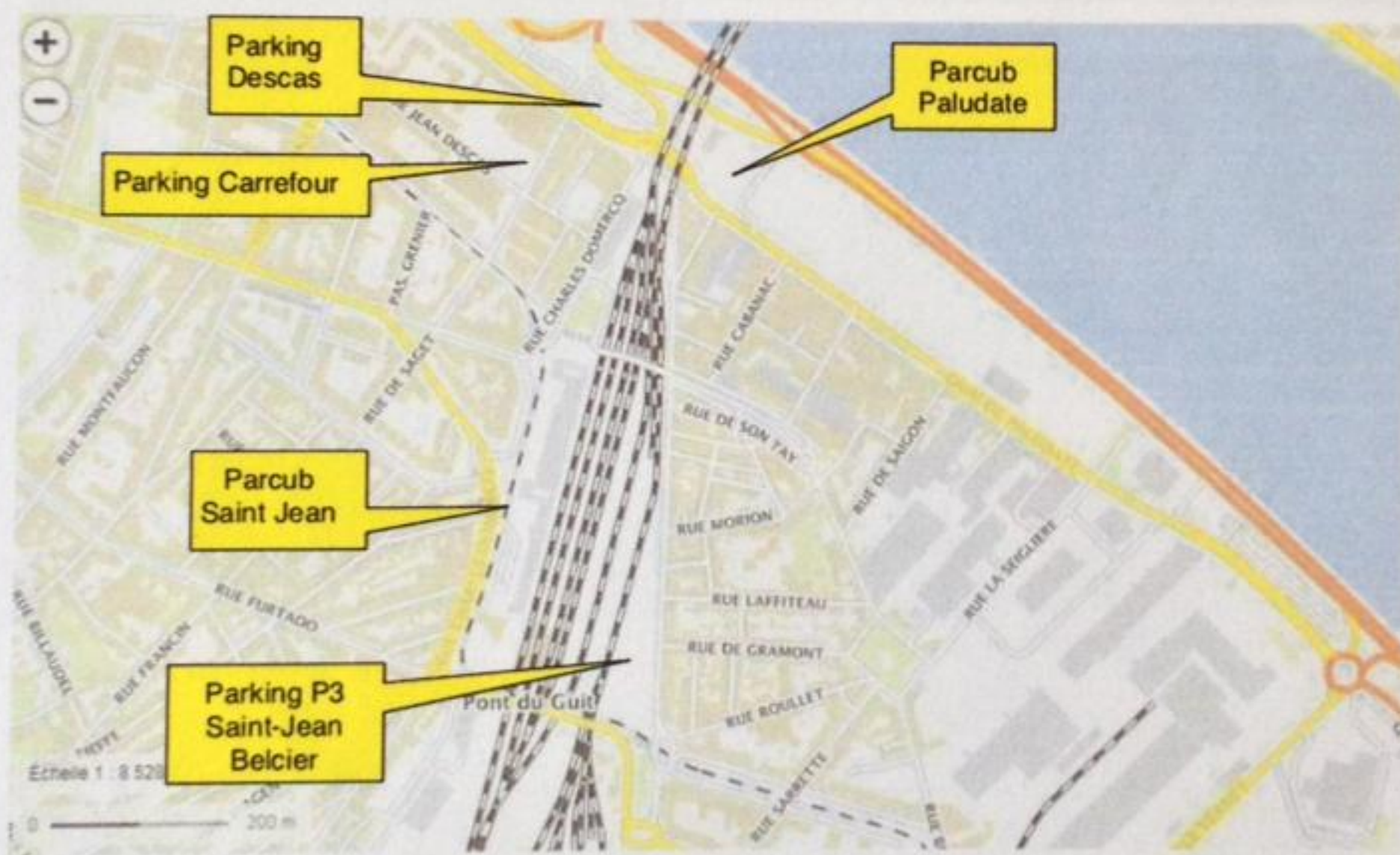
2.

Outre le strict respect des dispositions existantes en matière de stationnement et de l'objectif de mutualisation, l'opération Guyart s'intègre plus largement dans la dynamique de diversification des transports alternatifs à la voiture au sein de la ZAC Saint-Jean Belcier, examinée par l'étude d'impact de ce projet global.

Ainsi, le site de l'opération se situe dans un secteur où l'offre de transports en commun est particulièrement forte :

- proximité immédiate avec la Gare Saint-Jean ;
- au même endroit, se situe la station de tramway Gare Saint-Jean, où passent les lignes de tramway C et D ;
- de nombreuses lignes de bus à fort cadencement marquent des arrêts à proximité du site (ligne 10, 11, ainsi que les lignes 9 et 10 dont les terminus sont situés Gare Saint-Jean) – **cf. annexe n° 12.**

De plus, existent dans un rayon de 500 m de l'opération cinq parkings publics d'une capacité totale de 2 285 places (dont le parking « Parcub Paludate » situé juste en face de l'opération).

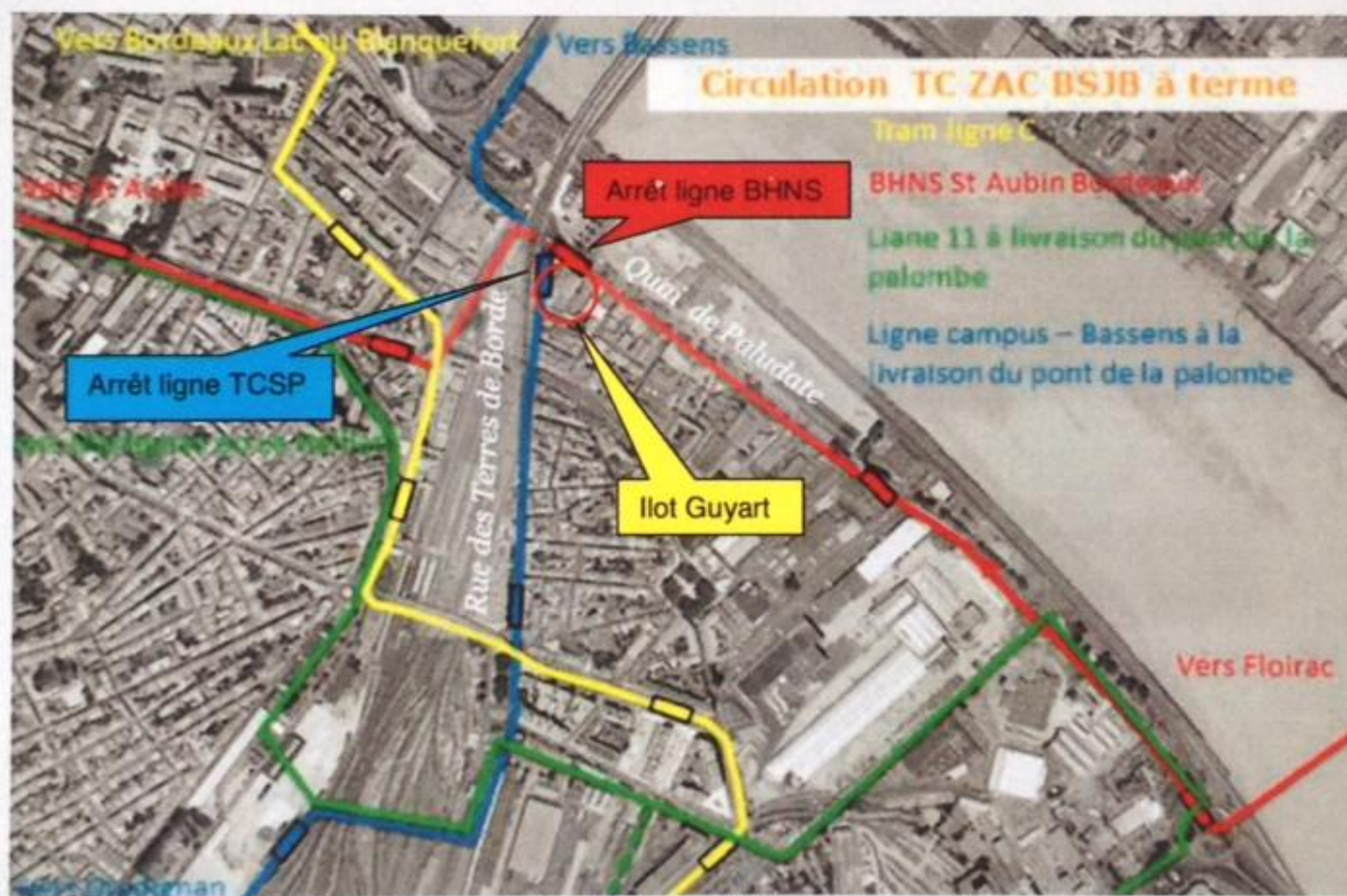


L'opération participe également à la volonté de diversification des modes de transports, au bénéfice de transports doux, notamment au regard de l'importance des locaux vélos prévus sur l'emprise de l'opération, des nouvelles pistes cyclables devant être créées dans le périmètre de la ZAC Saint-Jean Belcier (d'ailleurs connectées à un réseau existant et de qualité), ainsi que de la création d'un espace public commun « VIP » (Vélo-Intermodalité-Piéton) situé en face de l'opération.



Étude d'impact (juin 2013) – p. 31

De la même manière, le projet sera interconnecté au réseau de transport en commun, existant (bus, tram, transport ferroviaire), mais aussi futur, dès lors que cette offre de transport va être complétée à l'horizon 2020 par le passage d'une ligne de transport en commun en site propre (arrêt Rue des Terres de Borde au pied de l'opération) ainsi qu'un bus à haut niveau de service (dont un arrêt sera également situé au pied l'opération, quai de Paludate).



Annexe n° 12

En ces points, l'opération Guyart s'inscrit ainsi pleinement dans l'exécution du projet global de la ZAC Saint-Jean Belcier compte tenu des caractéristiques de l'opération et des éléments programmatiques de la ZAC en matière de stationnement et de transport (Annexe n° 12).

Q 7

F. Sur la pleine intégration de l'opération dans le projet de ZAC Saint-Jean Belcier

Comme indiqué dans la décision du 20 décembre 2019, l'opération Guyart est un élément constitutif du projet global de la ZAC Saint-Jean Belcier.

Cette opération s'insère dans le secteur « Le domaine de Paludate », identifié par l'étude d'impact dès 2013.



Étude d'impact (juin 2013) – p. 31

Le plan guide de la ZAC identifiait également l'ilot Guyart comme un secteur devant faire l'objet de mutations.



Étude d'impact (juin 2013) – p. 30

A ce titre, l'opération Guyart s'intègre pleinement dans le projet de ZAC Saint-Jean Belcier.

Elle s'insère tout autant dans la programmation urbaine initiale qui était définie, dans l'étude d'impact de juin 2013, comme suit.

- La programmation urbaine suivante :
 - 740 000 m² de Surface de Plancher de Construction (SPC) répartie comme suit :
 - 285 000 m² de bureaux ;
 - 290 000 m² de logements ;
 - 15 000 m² de locaux d'activités ;
 - 15 000 m² de commerces ;
 - 45 000 m² d'hôtels ;
 - 90 000 m² d'équipements.
 - 33 ha d'espaces publics hors voirie.

Étude d'impact (juin 2013) – p. 13

En effet, conformément au relevé des surfaces au sein de la ZAC – déjà construites et devant l'être – communiqué par l'EPA Euratlantique (**Annexe n° 13**), l'opération Guyart assure la réalisation de cet objectif initial (les chiffres communiqués par l'EPA intègrent d'ores-et-déjà la surface de plancher créée par l'opération Guyart).

Quartier	Destination	Logements	Bureaux	Hôtellerie	Activités, commerces, équipements	TOTAL
CENTRE D'AFFAIRES ARMAGNAC		27745	43356	10858	6709	88668
ARMAGNAC SUD		5373	16687	0	3432	25492
AMEDEE SAINT-GERMAIN		52894	26566	2464	6353	88277
SAGET		3897	6469	11269	45697	67332
PALUDATE		55817	94636	14229	33889	198571
ARS		122361	29402	0	31548	183311
CARLE VERNET		33903	12667	0	1080	47650
MIN		0	0	0	0	0
TOTAL Surface de plancher		301990	229784	38820	128707	699301

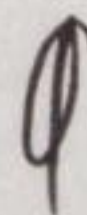
Annexe n° 13

Comme cela avait été indiqué dans le dossier d'examen au cas par cas communiqué en novembre 2019, la surface de l'opération Guyart n'excèdera en aucun cas le seuil des 40 000 m².

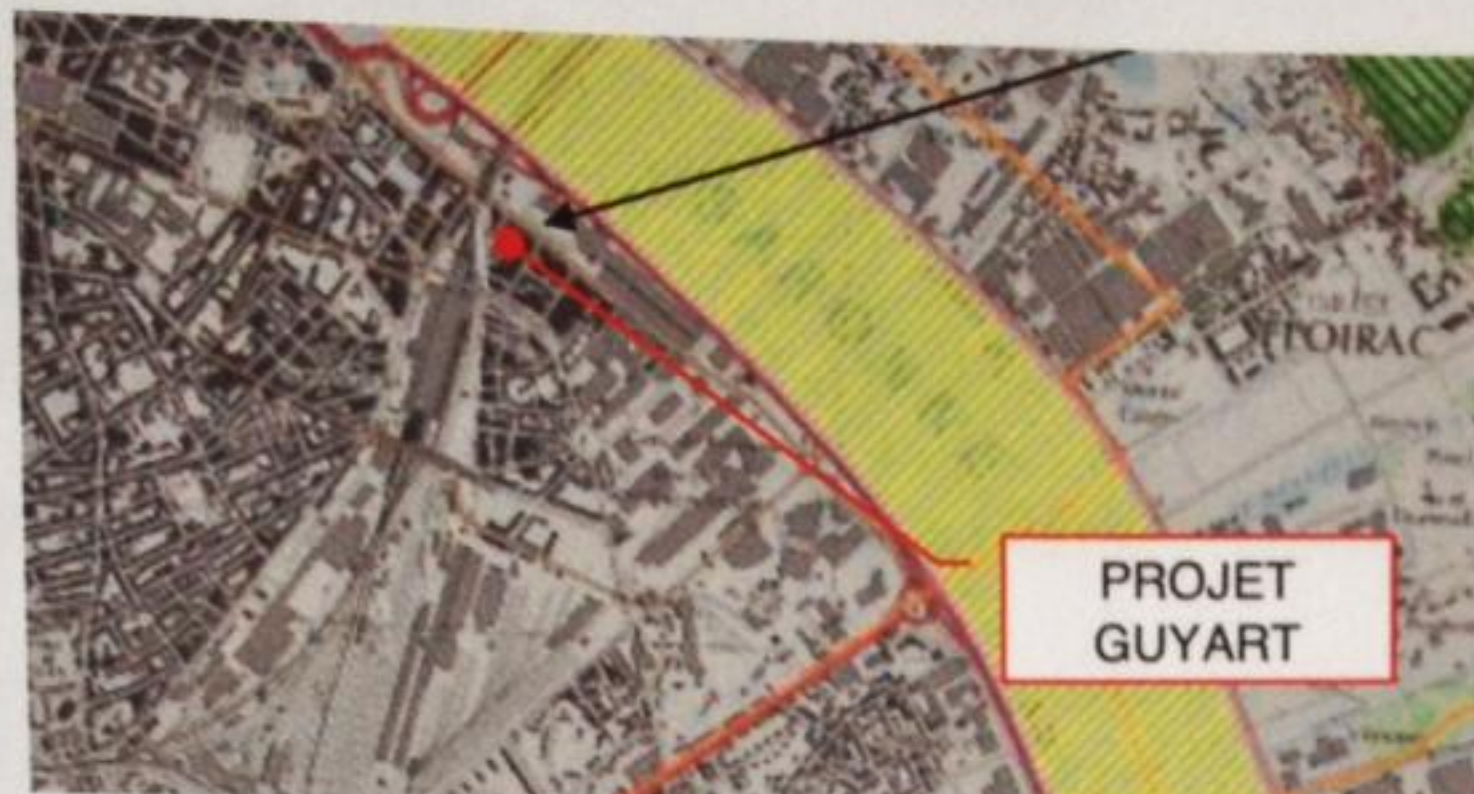
Selon le bilan des surfaces de l'opération en date du 27 janvier 2020 (**Annexe n° 14**), la surface totale de l'opération s'établira à 38 650 m² de SDP.

Oltre une intégration de l'opération dans le projet global de la ZAC Saint-Jean Belcier, cette dernière ne dépassera aucunement le seuil de 40 000 m².

F. Sur la proximité du site Natura 2000 de la Garonne




Enfin, il convient de rappeler que malgré la proximité de l'opération Guyart avec le site Natura 2000 de la Garonne, sa réalisation ne devrait avoir aucune incidence à ce titre.



Annexe n° 6 – Dossier de demande d'examen au cas par cas

En effet, la désignation de la Garonne en tant que site Natura 2000 a été justifiée de par son importance pour plusieurs espèces aquatiques et végétales :

- Mammifères : Loutre d'Europe et Vison d'Europe ;
- Poissons : Lamproie marine, Lamproie de Planer, Lamproie de rivière, Esturgeon, Grande Alose, Alose feinte, Saumon Atlantique, Bouivère et Toxostome ;
- Invertébrés : Cordulie à corps fin ;
- Plantes : Angélique des Estuaires.

Or, du fait de la situation géographique du site de l'opération Guyart, la réalisation du projet n'engendrera aucune incidence significative de nature à remettre en cause l'état de conservation des habitats et des espèces **ayant entraîné la désignation** du site de la Garonne.

∴

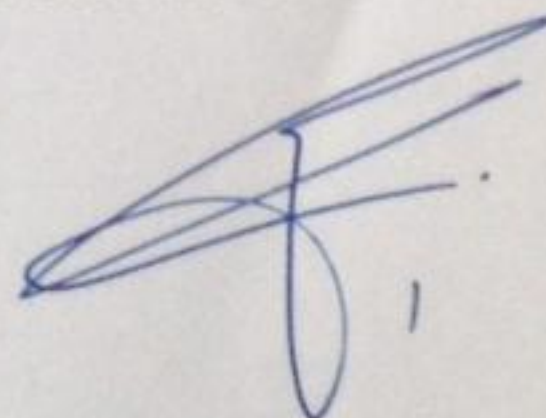
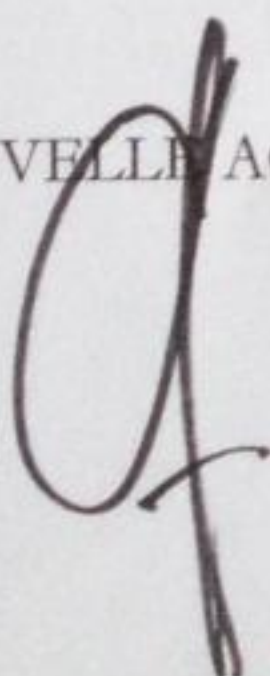
Au regard de l'ensemble de ces éléments complémentaires, nous sollicitons le retrait de la décision du 20 décembre 2019 par laquelle vous avez soumis la réalisation de l'opération Guyart à une actualisation de l'ensemble de l'étude d'impact de la ZAC Saint-Jean Belcier et, statuant à nouveau, l'adoption d'une décision dispensant ce même projet de toute actualisation compte tenu des données et informations fournies par le présent recours et ses annexes.

Nous vous prions de croire, Monsieur le Président, en l'assurance de nos salutations les plus respectueuses,

le 17/02/22.

ADIM NOUVELLE-AQUITAINE

ICADE PROMOTION



Annexes :

- 1 - Décision n° F-075-19-C-00120
- 2 - Rapport pollution des sols
- 3 - Note gestion des terres
- 4 - PPRI (porter à connaissance 2015)
- 5 - Note impacts inondation (maître d'œuvre)
- 6 - Attestation prise en compte risque inondation (maître d'œuvre)
- 7 - Plan RDC
- 8 - Étude géotechnique Sol conseil 2018
- 9 - Note technique Soler 2020
- 10 - Note impacts bruits et pollution lumineuse (maître d'œuvre)
- 11 - Plan façades
- 12 - Extrait étude de sécurité
- 13 - Attestation surfaces à l'échelle de la ZAC
- 14 - Bilan des surfaces Guyart 27/01/2020

4

89