

# COMMUNAUTE URBAINE DE BORDEAUX

## EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE COMMUNAUTE

Séance du 14 février 2014  
(convocation du 3 février 2014)

Aujourd'hui Vendredi Quatorze Février Deux Mil Quatorze à 09 Heures 30 le Conseil de la Communauté Urbaine de BORDEAUX s'est réuni, dans la salle de ses séances sous la présidence de Monsieur Vincent FELTESSE, Président de la Communauté Urbaine de BORDEAUX.

### ETAIENT PRESENTS :

M. FELTESSE Vincent, M. JUPPE Alain, M. DAVID Alain, M. CAZABONNE Alain, M. BENOIT Jean-Jacques, M. BOBET Patrick, Mme BOST Christine, M. BRON Jean-Charles, Mme CARTRON Françoise, M. CAZABONNE Didier, M. CHAUSSET Gérard, Mme CURVALE Laure, M. DUCHENE Michel, M. DUPRAT Christophe, M. FAVROUL Jean-Pierre, Mme FAYET Véronique, M. FLORIAN Nicolas, M. FREYGEFOND Ludovic, M. GAUTE Jean-Michel, M. GAÜZERE Jean-Marc, M. GELLE Thierry, M. GUICHARD Max, M. HERITIE Michel, Mme ISTE Michèle, M. LABARDIN Michel, M. LABISTE Bernard, M. LAMAISON Serge, Mme LIRE Marie Françoise, M. OLIVIER Michel, M. PIERRE Maurice, M. PUJOL Patrick, M. ROSSIGNOL PUECH Clément, M. SAINTE-MARIE Michel, Mme DE FRANÇOIS Béatrice, M. SOUBIRAN Claude, M. TOUZEAU Jean, M. TURON Jean-Pierre, Mme LACUEY Conchita, M. MADRELLE Nicolas, M. SOUBABERE Pierre, Mme TERRAZA Brigitte, M. VERNEJOUL Michel, M. AMBRY Stéphane, M. ANZIANI Alain, Mme BALLOT Chantal, M. BAUDRY Claude, Mme BONNEFOY Christine, Mme BREZILLON Anne, M. BRUGERE Nicolas, M. CAZENAVE Charles, M. CHARRIER Alain, Mme CHAVIGNER Michèle, Mme COLLET Brigitte, Mlle COUTANCEAU Emilie, M. COUTURIER Jean-Louis, M. DANJON Frédéric, M. DAVID Jean-Louis, M. DAVID Yohan, Mme DELATTRE Nathalie, M. DELAUX Stéphan, Mlle DELTIPLE Nathalie, Mme DESSERTINE Laurence, Mme DIEZ Martine, M. DOUGADOS Daniel, M. DUART Patrick, M. DUBOS Gérard, M. DUCASSOU Dominique, M. DUPOUY Alain, M. EGRON Jean-François, Mlle EL KHADIR Samira, Mme EWANS Marie-Christine, Mme FAORO Michèle, M. FEUGAS Jean-Claude, Mme FOURCADE Paulette, M. GALAN Jean-Claude, M. GARNIER Jean-Paul, M. GUICHEBAROU Jean-Claude, M. GUICHOUX Jacques, M. GUILLEMOTEAU Patrick, Mme HAYE Isabelle, M. HURMIC Pierre, M. JOANDET Franck, M. JUNCA Bernard, M. LAGOFUN Gérard, Mme LIMOZIN Michèle, M. LOTHAIER Pierre, M. MANGON Jacques, M. MAURIN Vincent, Mme MELLIER Claude, M. MERCIER Michel, M. MILLET Thierry, M. MOGA Alain, M. MOULINIER Maxime, Mme NOEL Marie-Claude, M. PENEL Gilles, M. PEREZ Jean-Michel, Mme PIAZZA Arielle, M. POIGNONEC Michel, M. QUANCARD Denis, M. QUERON Robert, M. RAYNAL Franck, M. RESPAUD Jacques, M. ROBERT Fabien, M. ROUVEYRE Matthieu, M. SIBE Maxime, M. SOLARI Joël, Mme TOUTON Elisabeth, M. TRIJOLET Thierry, Mme WALRYCK Anne.

### EXCUSES AYANT DONNE PROCURATION :

M. DAVID Alain à Mme LIMOZIN Michèle à partir de 11 h 30  
M. DUPRAT Christophe à M. GAUTE Jean-Michel à partir de 12 h 20  
M. FAVROUL Jean-Pierre à M. QUERON Robert à partir de 10 h 55  
M. JUPPE Alain à M. DUCHENE Michel à partir de 12 h 00  
M. LAMAISON Serge à Mme BALLOT Chantal jusqu'à 9 H 55  
M. SAINTE-MARIE Michel à M. ANZIANI Alain à partir de 11 H 10  
M. SOUBIRAN Claude à M. GAUZERE Jean-Marc à partir de 12 H 20  
M. BONNIN Jean-Jacques à Mme BONNEFOY Christine  
M. BOUSQUET Ludovic à Mme BREZILLON Anne  
M. BRUGERE Nicolas à M. DUPOUY Alain jusqu'à 10 H 10  
Mme CAZALET Anne-Marie à M. MOGA Alain  
Mme COLLET Brigitte à M. SOLARI Joël à partir de 12 H 20  
M. DAVID Jean-Louis à M. GARNIER Jean-Paul à partir de 11 h 25  
Mme DELATTRE Nathalie à M. DUCASSOU Dominique à partir de 12 H 05  
M. DELAUX Stephan à M. DAVID Yohan à partir de 12 h 20

Mlle DELTIPLE Nathalie à M. BENOIT Jean-Jacques à partir de 11 H 05  
M. EGRON Jean-François à Mme FAORO Michèle à partir de 10 H 50  
Mlle EL KHADIR Samira à M. DUBOS Gérard jusqu'à 10 H 30  
M. GUILLEMOTEAU Patrick à M. MOULINIER Maxime jusqu'à 10 H 35  
M. GUYOMARC'H Jean-Pierre à Mme LIRE Marie-Françoise  
M. JOANDET Franck à M. ROSSIGNOL PUECH Clément à partir de 11 H 40  
M. JOUBERT Jacques à Mme CHAVIGNER Michèle  
Mme LAURENT Wanda à Mme PIAZZA Arielle  
M. PAILLART Vincent à M. AMBRY Stéphane  
Mme PARCELIER Muriel à M. BRON Jean-Charles  
M. PEREZ Jean-Michel à Mme DIEZ Martine jusqu'à 10 H 15  
M. RAYNAUD Jacques à M. MERCIER Michel  
M. REIFFERS Josy à Mme WALRYCK Anne  
M. RESPAUD Jacques à M. ROUVEYRE Matthieu jusqu'à 10 H 15  
Mme SAINT-ORICE Nicole à M. SIBE Maxime

### EXCUSES :

M. ASSERAY Bruno

**LA SEANCE EST OUVERTE**

**Artigues-Près-Bordeaux, secteur Feydeau - Convention de Projet Urbain  
Partenarial entre la Communauté urbaine de Bordeaux, Décathlon, Immo  
Mousquetaires et Jardiland**

Madame BOST présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs

**Le contexte**

La zone d'activités de Feydeau s'étend sur 19 ha à l'entrée est de l'agglomération, sur la commune d'Artigues. Bordant la rocade, elle est délimitée par le boulevard de Feydeau au nord, l'avenue de l'Île-de-France à l'est et la RD 936 au sud.

Convoité par les enseignes commerciales du fait de sa localisation stratégique à la croisée des grands axes routiers (rocade et RD 936), ce territoire a fait l'objet d'un développement peu cohérent avec l'implantation successive d'un supermarché Intermarché, d'une jardinerie Jardiland, et de magasins spécialisés Cash Vin, La Boumba, Office Dépôt notamment.

Du point de vue urbain et paysager, ce développement s'est effectué au coup par coup de manière désordonnée, sans structuration d'ensemble, ni sur le plan fonctionnel, ni sur les plans de l'architecture et du paysage, chaque implantation tournant le dos aux autres. L'état actuel présente une image dégradée et dommageable d'un point de vue des activités présentes et à venir. Les milieux sont très détériorés, conséquence de nombreuses interventions : remblais et déplacement de sols en lien avec la création des infrastructures routières, coupes en dessous des lignes à haute tension qui parcourent le site. Ainsi, les grandes structures du système paysager sont aujourd'hui résiduelles ou disparues.

D'un point de vue économique, compte tenu de son potentiel commercial et du sous-équipement de la rive droite constaté par la Charte d'urbanisme commercial adoptée par la Cub, le secteur a fait l'objet d'un classement en Zone d'Aménagement Commercial (ZACom) dans le projet de Scot arrêté par le Sysdau le 11 juillet 2013. Ce classement autorise une augmentation de la surface de ventes dès lors qu'il s'agit de magasins de grande surface (commerce impactant), et moyennant des mesures qualitatives d'aménagement urbain.

D'un point de vue opérationnel, la CUB et la Ville d'Artigues ont été sollicités en janvier 2013 par trois opérateurs commerciaux (Immo Mousquetaires, Décathlon et Jardiland) désireux de se développer sur le secteur. En application des orientations d'urbanisme commercial prévues par le projet de Scot et à l'appui d'une réflexion menée par le Caue de la Gironde intitulée : « Requalification et conditions paysagères pour un projet de développement », les services communautaires ont travaillé avec ces opérateurs à l'élaboration d'un véritable projet

d'aménagement commercial qui soit exemplaire de la politique communautaire en la matière, à savoir :

- une programmation axée sur du commerce impactant, à l'exclusion de petites unités (galerie marchande) qui ont vocation à trouver leur place dans le centre-ville ;
- la promotion d'une mobilité durable ;
- un traitement architectural et paysager qualitatif permettant de requalifier un secteur monofonctionnel dégradé ;
- des mesures permettant de préserver l'environnement.

### **Le projet d'aménagement commercial**

Le projet respecte les orientations fixées par le projet de Scot :

En termes de programmation, les grandes surfaces relèvent bien du commerce impactant prévu par le projet de Scot pour les ZACOM. Le projet de galerie marchande initialement envisagé par Immo Mousquetaires a été écarté pour préserver le centre-ville.

En termes de mobilité, le développement de grandes et moyennes surfaces dans le domaine des loisirs et de l'équipement de la maison vise la clientèle de la Rive Droite et de l'Entre-Deux-Mers qui doivent aujourd'hui franchir la Garonne pour accéder à cette offre commerciale. Le rééquilibrage commercial permettra ainsi de réduire les déplacements motorisés. D'autre part, le projet comprend une aire de covoiturage (aménagée par les opérateurs privés), un maillage dense de pistes cyclables et de cheminements doux, et une priorité des accès piétons sur les accès motorisés.

En termes de qualité urbaine, le projet peut être qualifié de premier « retail park » de l'agglomération. Ce morceau de ville vient se développer de part et d'autre d'un espace public conçu comme une promenade sur laquelle viennent s'articuler des lieux de convivialités tel que le boulodrome municipal et des espaces dédiés à la flânerie et aux pratiques sportives. A son extrémité nord, cette promenade vient en accroche sur le Cuvier de Feydeau (Centre de développement chorégraphique d'Aquitaine) L'ambition du projet est d'impulser par sa qualité la requalification de l'ensemble du quartier en venant essaimer en dehors de ses propres limites. Ce parti pris est rendu possible par l'effort significatif fait par les opérateurs commerciaux sur l'intégration de 45 à 50% des stationnements en ouvrage (sous-sol ou rez-de-chaussée des magasins). L'espace ainsi libéré peut-être valorisé autrement que par des nappes de stationnement de surface et qui stérilisent le sol. Cet effort sur le stationnement, dont le coût pour les opérateurs est significatif, fait du projet du Feydeau un projet particulièrement innovant à l'échelle nationale puisqu'il s'agira du premier magasin Décathlon sur pilotis et du premier hypermarché Intermarché doté d'un parc souterrain.

En termes de respect de l'environnement, outre la faible imperméabilisation des sols, les opérateurs s'engagent à respecter la norme RT 2012. Le stationnement qui subsistera en surface devra quant à lui présenter un réel intérêt à la fois au niveau de la biodiversité, de lutte contre les îlots de chaleur urbain, ainsi qu'au niveau paysager grâce à une infiltration maximale des eaux de pluie sur place, une imperméabilisation du sol minimisée et une végétation locale.

Toute l'année 2013, les parties prenantes se sont rapprochées pour convertir un simple projet de lotissement commercial en projet d'aménagement cohérent et qualitatif. Afin de formaliser ce projet partenarial, des négociations en vue de la signature d'une convention de PUP en égard aux équipements publics ont été engagées à l'été 2013.

### **Retombées attendues**

Outre l'effet levier du projet sur la requalification urbaine du secteur du Feydeau et sa valeur d'exemple des nouvelles ambitions communautaires en matière d'urbanisme commercial, le projet du Feydeau générera 45 M€ d'investissement à 97% privé et créera de l'ordre de 100 emplois équivalent temps plein. Il s'agit donc d'un projet économique majeur à l'échelle métropolitaine dans un contexte économique délicat.

## Article 1 : Projet urbain – programme des équipements publics – répartition des maîtrises d'ouvrages

### Le programme

Les opérateurs commerciaux souhaitent développer un projet d'aménagement commercial de ce secteur, portant sur la création de 20 300 m<sup>2</sup> de surface de vente.

La convention de projet urbain partenarial a pour objet de définir les modalités d'une participation financière des OPERATEURS COMMERCIAUX aux équipements publics dont la réalisation par la Communauté Urbaine de Bordeaux et la ville d'Artigues-près-Bordeaux est rendue nécessaire par l'opération d'aménagement commercial du secteur du Feydeau sur la commune d'Artigues-près-Bordeaux.

### Activités commerciales

Les OPERATEURS COMMERCIAUX souhaitent développer un projet d'aménagement commercial qui se décompose comme suit :

Surfaces indicatives et contractuelles à l'égard de la Cub

	Situation actuelle			Situation à terme		
	Surface de vente	Surface de plancher	Parking	Surface de vente	Surface de plancher	Parking
Hypermarché (Intermarché)	2 000 m <sup>2</sup>	2 800 m <sup>2</sup>	270 utés	4 000 m <sup>2</sup>	7 500 m <sup>2</sup>	650 <sup>1</sup> utés
GMS équipement maison phase 1	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	0 utés	3 000 m <sup>2</sup>	3 700 m <sup>2</sup>	
Surfaces tertiaires	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	0 utés	0 m <sup>2</sup>	1 200 m <sup>2</sup>	15 utés
GMS équipement maison phase 2	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	0 utés	7 000 m <sup>2</sup>	7 800 m <sup>2</sup>	400 <sup>2</sup> utés
Sports (Decathlon)	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	0 utés	5 200 m <sup>2</sup>	5 550 m <sup>2</sup>	327 <sup>3</sup> utés
Jardinage (Jardiland)	5 990 m <sup>2</sup>	6 400 m <sup>2</sup>	340 utés	9 500 m <sup>2</sup>	6 400 m <sup>2</sup>	340 utés
Centre auto	1 100 m <sup>2</sup>	n.c.	35 utés	700 m <sup>2</sup>	n.c.	15 utés
<b>Total</b>	<b>9 090 m<sup>2</sup></b>	<b>9 200 m<sup>2</sup></b>	<b>645 utés</b>	<b>29 400 m<sup>2</sup></b>	<b>32 150 m<sup>2</sup></b>	<b>1 747 utés</b>

<sup>1</sup> dont 300 places enterrées

<sup>2</sup> dont 200 végétalisées

<sup>3</sup> dont environ 174 sous le magasin et 78 places végétalisées

## 1. Équipements publics induits par le projet d'aménagement commercial

Les équipements publics induits par le projet d'aménagement commercial sont le résultat d'une réflexion urbaine d'ensemble. L'ambition portée par ce projet est de concevoir de manière intégrée à la ville ce nouvel aménagement dédié au commerce et ce, telle une promenade urbaine architecturée.

Ainsi, la réalisation du Giratoire G1 est rendu nécessaire afin de sécuriser les flux entre la RD 936 et le projet. De même, les cheminements doux des noyers et de l'île de France sont rendus nécessaires pour assurer les liaisons douces inter-quartiers.

De plus, la piste de BMX, située actuellement au cœur du projet, devra être déplacée afin de permettre la réalisation du projet d'ensemble. Mais l'équipement reste nécessaire, car sa présence est complémentaire de l'offre liée aux pratiques sportives. Pour finir, le boulodrome devra également être déplacé afin d'être repositionné au cœur du projet.

Réf.	Désignation	Maître d'Ouvrage	Financement	Phasage
EPu 1	carrefour giratoire G1	CUB	CUB et OPERATEURS COMMERCIAUX	Projet DECATHLON
EPu 2	cheminement piéton Noyers	CUB	CUB	Projet DECATHLON
EPu 3	piste de BMX	Ville d'Artigues	IMMO MOUSQUETAIRES	Projet INTERMARCHE 2
EPu 4	boulodrome	Ville d'Artigues	IMMO MOUSQUETAIRES	Projet INTERMARCHE 2
EPu 5	Cheminement doux île de France	CUB	CUB	Projet DECATHLON

### ► Équipements publics sous maîtrise d'ouvrage de la CUB :

- Le projet de giratoire vise à desservir le secteur du Feydeau depuis la RD 936 ainsi que celui du Canon sur la commune de Floirac dont il permettra le développement économique. Il contribuera également à améliorer la fluidité du trafic sur la RD 936 et la rocade extérieure en remplaçant le carrefour à feux existant.

Le projet de giratoire relève donc des compétences communautaires en matière de voirie et de développement économique, et répond donc en partie à un intérêt plus général.

Le coût du carrefour giratoire G1 (Epu 1) est estimé au 19 novembre 2013 à :

- 115 813 € HT de foncier (33 455 € HT sur les emprises acquises auprès de l'État et 82 358 € HT sur la parcelle CUB)
- 149 498 € HT de frais de maîtrise d'œuvre (soit 8% du montant des travaux)
- 1 779 458 € HT de travaux (hors actualisation des prix).

Soit en tout état de cause un prix maximal évalué à 2 044 769 € HT (hors actualisation des prix - cf. annexe 4.1 de la convention PUP).

- La transformation de la rue des Noyers en cheminement doux est estimée à 73 500 € HT.
- La création du cheminement doux île de France est estimée à 98 000 HT.

Il en résulte donc un investissement global brut de la CUB de 2 216 269 € HT, auquel il faut ajouter 1 € lié à l'acquisition auprès de Jardiland d'une emprise nécessaire à la création du cheminement doux Ile-de-France.

► Équipements publics sous maîtrise d'ouvrage de la ville d'Artigues-près-Bordeaux :

- la reconstitution de la piste de BMX
- la reconstitution du boulo-drome
- le déplacement des candélabres le long de l'Avenue de l'île de France

La CUB et la ville d'Artigues-près-Bordeaux s'engagent à réaliser les équipements publics précités étant la justification de la présente convention de PUP, selon des conditions, des modalités et un phasage tels que précisés ci-après et tels que confirmés par des délibérations des deux organes délibérants des deux collectivités considérées. Toutefois, la signature d'une convention entre la CUB et le Conseil Général de la Gironde autorisant la CUB à intervenir sur ce domaine est un préalable à la réalisation du giratoire dit « G1 ».

Équipements privés propres à l'opération d'aménagement commercial

Le projet d'aménagement commercial va faire l'objet de la réalisation d'un ensemble d'équipements propres :

Réf.	Désignation	Maître d'Ouvrage	Financement	Phasage
EPr 1	avenue de Guyenne tronçon 1	IMMO MOUSQUETAIRES	IMMO MOUSQUETAIRES	Projet INTERMARCHE 1
Epr 2	mail piéton tronçon 1	IMMO MOUSQUETAIRES	IMMO MOUSQUETAIRES	
Epr 3	allée de Gascogne	IMMO MOUSQUETAIRES	IMMO MOUSQUETAIRES	
Epr 4	voie livraisons et poids-lourds	IMMO MOUSQUETAIRES	IMMO MOUSQUETAIRES	
Epr 5	avenue de Guyenne tronçon 2	IMMO MOUSQUETAIRES	IMMO MOUSQUETAIRES	Projet INTERMARCHE 2
Epr 6	mail piéton tronçon 2	IMMO MOUSQUETAIRES	IMMO MOUSQUETAIRES	
Epr 7	carrefour giratoire G2	IMMO MOUSQUETAIRES	IMMO MOUSQUETAIRES	Projet DECATHLON
Epr 8	voie nouvelle 1	DECATHLON	DECATHLON	
Epr 9	avenue de Guyenne tronçon 3	DECATHLON	DECATHLON	
Epr 10	cheminement piéton Guyenne	DECATHLON	DECATHLON	
Epr 11	espaces paysagers DECATHLON	DECATHLON	DECATHLON	
EPr 12	voie JARDILAND	DECATHLON	DECATHLON	
EPr 13	cheminement JARDILAND	DECATHLON	DECATHLON	
EPr 14	Espaces paysagers Ile-de-France	JARDILAND	JARDILAND	Projet JARDILAND
EPr15	Espaces paysagers Noyers	JARDILAND	JARDILAND	

Il est précisé ci-après et à titre indicatif que les équipements privés susvisés financés intégralement par les opérateurs signataires privés de la convention de PUP ont fait l'objet des chiffrages prévisionnels suivants :

► Équipements privés réalisés et financés par DECATHLON :

- Voie nouvelle n°1 / tronçon 3 avenue de Guyenne / voie Jardiland : environ 180 000 € HT
- Espaces paysagers et cheminements doux : environ 120 000 € HT
- Maîtrise foncière pour réalisation de ces équipements : environ 250 000 € HT

► Équipements privés réalisés et financés par IMMO MOUSQUETAIRES :

- Allée de Gascogne : 270 480 € HT
- Avenue de Guyenne T1 : 322 869 € HT
- Avenue de Guyenne T2 : 371 280 € HT
- Voie Ile-de-France et giratoire G2 : 371 280 € HT

Par ailleurs l'opérateur a mandaté le Cabinet Charré pour réaliser une étude de flux évaluée à : 29 000 € HT.

► Équipements privés réalisés et financés par JARDILAND :

- Espaces paysagers de L'Ile de France environ 49 000 € HT
- Espaces paysagers du Canon environ 131 000 € HT

Par ailleurs Jardiland s'engage à :

- Céder du foncier pour la voie nouvelle de Guyenne et la voie nouvelle 1 (soit 4 000 m<sup>2</sup> estimés à 120 000 € HT)
- Céder à l'euro symbolique au profit de la CUB du foncier le long du trottoir de l'avenue de l'île de France pour la réalisation de cheminement doux île de France (soit 200 m<sup>2</sup> environ, estimés à 8 000 € HT)
- Mettre à disposition d'une emprise foncière sur son parking pour l'aire de covoiturage (soit 500 m<sup>2</sup>, valorisés à 50 000 € HT)

Les principes de configuration de la voie nouvelle 1 (EPr 8) et du carrefour G2 (EPr 7) ne devront pas être contredits par l'analyse de l'étude de flux réalisée par le Cabinet Charré à la demande d'IMMO MOUSQUETAIRES. Dans l'hypothèse où cette étude conclurait au caractère inadapté des équipements projetés ci-dessus (gabarit/ tracé/sens des flux), les parties pourront en toute hypothèse se rapprocher afin d'étudier les nouvelles modalités de réalisation et de financement des équipements modifiés.

Si les opérateurs souhaitent rétrocéder à terme les équipements privés, ceux-ci devront respecter les normes communautaires.

Les voies et carrefours destinés à la circulation automobile (équipements EPr 1, 3, 4, 5, 7, 8, 9) pourront être rétrocédés à la CUB conformément à la procédure de remise des ouvrages adoptée par la CUB et conformité des ouvrages aux normes communautaires.

Les opérateurs commerciaux s'engagent donc à réaliser ce programme de construction et d'équipements propres tels que décrits ci-dessus, sous réserve de la réalisation des conditions suspensives rappelées ci-dessous.

## 2. Phasage prévisionnel du projet d'aménagement commercial

Le projet Cœur Feydeau sera mis en œuvre en plusieurs étapes, articulées autour de quatre sous-projets, conformément au plan annexé à la convention de PUP (cf. annexe 2).

- Le projet dit « INTERMARCHE 1 » portera sur la réalisation de l'hypermarché de 4 000 m<sup>2</sup> de vente accompagné de 3 000 m<sup>2</sup> de vente de GMS et d'un immeuble de bureaux de 1 200 m<sup>2</sup>. Seront simultanément réalisés le parc de stationnement de 650 places (dont 300 enterrées), le tronçon n°3 de l'avenue de Guyenne, la requalification de l'allée de Gascogne, la voie de desserte poids-lourds ainsi que le tronçon n°1 du mail piéton.
- Le projet dit « JARDILAND » portera sur l'extension de 3 500 m<sup>2</sup> de la surface de vente autorisée du magasin JARDILAND, l'aménagement de l'aire de covoiturage de 30 places et le paysagement des espaces de pleine terre
- Le projet dit « DECATHLON » portera sur la construction d'un magasin DECATHLON d'environ 5 200 m<sup>2</sup> de surface de vente et à l'aménagement des espaces sportifs et paysagers extérieurs. Simultanément seront également réalisés le tronçon n°3 de l'avenue de Guyenne, la voie et le cheminement JARDILAND, et la voie nouvelle.

Les surfaces commerciales des projets DECATHLON et INTERMARCHE 2 ne pourront être ouvertes au public qu'une fois le carrefour giratoire G1 mis en service.

Les équipements municipaux existants (piste BMX et boudrome) ne seront fermés pour réaliser le projet INTERMARCHE 2 qu'une fois livrés les nouveaux équipements sur les emplacements prévus au plan ci-annexé.

### Parti d'aménagement du projet commercial

Le parti d'aménagement retenu et sur lequel les opérateurs s'engagent, est celui du Cœur-Feydeau (Cf. annexe 2 de la convention de PUP). Le projet s'articule de part et d'autre d'un axe reliant l'entrée principale du site sur la RD 936 au Cuvier de Feydeau. Au milieu de cet axe, un ensemble d'équipements sportifs publics et privés constitue le cœur du projet.

Ce parti d'aménagement sera traduit dans les autorisations d'urbanisme à déposer par les opérateurs.

Les éléments qui suivent sont des principes généraux (cf. notice paysagère annexe 2 de la convention de PUP). Toute évolution de ces éléments devra être discutée entre les parties.

### Le principe

#### 1. Bâtiments

Le principe d'aménagement du projet figuré au plan de masse joint en annexe n°1 est contractuel à l'égard de la CUB. Les opérateurs commerciaux conserveront la possibilité d'adapter les surfaces, les caractéristiques et la disposition précise de leurs constructions tout en respectant le principe de positionnement acté dans le cadre des présentes.

## 2. Voies

Dans un objectif de cohérence des voies privées avec le réseau public, les OPERATEURS COMMERCIAUX s'engagent à concevoir des voies conformes au Guide de Conception des Espaces Publics Communautaires joint en annexe 5 de la convention de PUP.

## 3. Cheminements piétons et cyclistes

Dans un objectif de cohérence des espaces privés ouverts au public avec les espaces publics, les OPERATEURS COMMERCIAUX s'engagent à concevoir des cheminements piétons et cyclistes conformes aux plans annexés et au Guide de Conception des Espaces Publics Communautaires joint en annexe 5 de la convention de PUP.

## 4. Stationnement

DECATHLON s'engage à réaliser au moins 45% des places de son parc de stationnement sous le magasin ou en ouvrage.

IMMO MOUSQUETAIRES s'engage à réaliser dans le cadre du projet INTERMARCHE 1 la moitié des places de stationnement destinées à la clientèle en sous-sol.  
Au moins 50% des places réalisées dans le cadre du projet INTERMARCHE 2 seront végétalisées.

L'aménagement du stationnement extérieur devra présenter un réel intérêt à la fois au niveau de la biodiversité, de lutte contre les îlots de chaleur urbain, ainsi qu'au niveau paysager grâce à une infiltration maximale des eaux de pluie sur place, une imperméabilisation du sol minimisée et une végétation locale. Pour cela, l'aménagement de noues paysagères entre les rangées de stationnement (3-5 mètre de large) sera privilégié dont la palette végétale devra être locale et adapté au contexte particulier des noues (périodiquement sous l'eau, sécheresse estivale). D'autre part, l'aménagement de fossés de plantation sur 1 à 2 places de stationnement, accueillant des bosquets denses (essences locales, par exemple. noisetier, charme, etc.). Ces bosquets denses seront disposés de manière aléatoire.

## 5. Traitement paysager

Les OPERATEURS COMMERCIAUX s'engagent à réaliser les aménagements paysagers des espaces de pleine terre dont ils sont propriétaires.

Décathlon rappelle toutefois qu'est prévu, parmi les conditions suspensives de sa participation à la présente convention rappelées ci-après, l'obtention d'une autorisation permettant le défrichage des arbres situés en bordure de sa future propriété sur la parcelle cadastrée section AT n°91 devant être acquise auprès de la CUB.

La conception de ces aménagements fera l'objet d'une présentation à la Commune d'Artigues-près-Bordeaux et à la CUB en amont du dépôt des demandes d'autorisations d'exploitation commerciale et de construire dont elle sera constitutive.

## 6. Traitement de la publicité, des pré-enseignes et enseignes

L'insertion de la publicité, pré-enseignes et enseignes du futur projet se fera en conformité avec le Règlement National de Publicité, à savoir : limitation de surface des enseignes par rapport à la surface de la façade, limitation de la surface des enseignes en toiture, restriction du nombre d'enseignes scellées au sol à une par voie bordant l'établissement.

De plus, leur traitement devra être harmonisé sur l'ensemble de la zone autant sur les façades extérieures au projet, qu'à l'intérieur et ce entre tous les porteurs de projet, pour garantir une insertion de qualité, satisfaisante pour le cadre de vie.

Enfin, le traitement et l'implantation de la publicité, des pré-enseignes et enseignes fera l'objet d'une présentation à la Commune d'Artigues-près-Bordeaux et à la CUB en amont du dépôt des demandes d'autorisations d'exploitation commerciale et de construire dont elle sera constitutive.

1. **IMMO MOUSQUETAIRES** s'engage à céder à l'euro symbolique à la Ville d'Artigues-près-Bordeaux les emprises foncières nécessaires à la reconstitution de la piste BMX et du boulodrome tels que prévus au plan en annexe 1 et au descriptif en annexe 4. Cette cession interviendra au plus tard 18 mois avant la date de fermeture de la piste BMX et du boulodrome actuels. Elle sera actée par une délibération du conseil municipal préalablement.

2. **La Ville d'Artigues-près-Bordeaux** s'engage à céder à IMMO MOUSQUETAIRES et à vendre en partie la parcelle cadastrée AT n°67 à DECATHLON, conformément à leurs échanges. Ces engagements seront formalisés par une délibération du conseil municipal.

3. **JARDILAND** s'engage à céder à l'euro symbolique à la CUB, la partie correspondant à l'emprise nécessaire pour la réalisation du cheminement doux Ile-de-France.

## **Article 2 – Délai de réalisation des équipements**

Les parties signataires de la présente convention s'engagent à réaliser les équipements publics et privés dans un calendrier prévisionnel cohérent conformément au planning validé par lesdites parties (cf. annexe 3 de la convention PUP).

### ***2.1 Équipements publics communautaires***

La CUB s'engage à mettre en service le giratoire dit « G1 » au plus tard au 2 novembre 2016, en cohérence avec le calendrier prévisionnel d'ouverture au public du magasin Décathlon.

De même, la CUB s'engage à réaliser la transformation de la rue des noyers et le cheminement doux île de France au prix indiqué au paragraphe 1, et dans un calendrier cohérent à la réalisation d'un projet d'aménagement commercial.

### ***2.2 Équipements publics communaux***

La Ville d'Artigues-près-Bordeaux réalisera la piste de BMX et le boulodrome dans un délai de un an à compter de la date de cession effective des terrains d'assiette par IMMO MOUSQUETAIRES. De même, la ville réalisera le déplacement des candélabres le long de l'Avenue de l'île de France. Le tout, sous réserve de délibération communale.

Il est entendu que ces travaux, strictement induits par le projet d'aménagement commercial doivent se réaliser dans un calendrier compatible avec le projet d'aménagement commercial. De ce fait les opérateurs s'engagent à avertir la CUB par accusé de réception, au moins 6 mois à l'avance, de la date prévisionnelle de la première Déclaration Réglementaire d'Ouverture du Chantier.

### ***2.3 Équipements privés propres à l'opération d'aménagement commercial***

Chacun des trois OPERATEURS COMMERCIAUX s'engage à réaliser, sous réserve de la réalisation des conditions suspensives visées ci-après, les équipements privés associés à chacun des quatre projets (cf. Article 1.1.2) de telle sorte qu'ils soient livrés et conformes aux autorisations de construire à la date d'ouverture des surfaces commerciales correspondantes au projet.

### **Article 3 - Participation financière globale des OPERATEURS COMMERCIAUX au programme des équipements publics**

#### ***3.1 Équipements publics sous maîtrise d'ouvrage communautaire***

Eu égard aux surfaces commerciales prévues soit 19 000 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher pour IMMO MOUSQUETAIRES, 5 550 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher pour DECATHLON, 6 400 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher pour JARDILAND, et des flux générés par chacune des enseignes, leur participation au coût des équipements publics se décompose comme suit :

IMMO MOUSQUETAIRES s'engage à verser à la CUB une participation d'un montant plafonné en tout état de cause à 700 000 € HT,

DECATHLON s'engage à verser à la CUB une participation d'un montant plafonné en tout état de cause à 300 000 € HT,

JARDILAND s'engage à verser à la CUB une participation d'un montant plafonné en tout état de cause à 388 000 € HT,

Soit une participation globale arrêtée à la somme de 1 385 000 € HT.

La CUB prendra à sa charge la part résiduelle du coût desdits équipements incluant les acquisitions foncières et les frais de maîtrise d'œuvre qui s'élève à 831 270 € HT.

#### ***3.2 Équipements publics sous maîtrise d'ouvrage communale***

IMMO MOUSQUETAIRES s'engage à verser une participation à hauteur de 100% du coût total pour la réalisation du boulodrome et de la piste BMX décrits en annexe.

### **Article 4 – Modalités de paiement et de versements de la participation financière des OPERATEURS COMMERCIAUX**

#### ***4.1 Participation financière aux équipements publics communautaires***

Les OPERATEURS COMMERCIAUX s'engagent à apporter le paiement sous la forme de virements bancaires à la CUB en exécution d'un titre de recettes émis par la CUB,

LES OPERATEURS COMMERCIAUX s'engagent à procéder au paiement de la participation financière en trois versements bancaires global de 1 385 000 € HT.

Décomposé en :

- Versement 1 : 467 182 € HT

soit pour IMMO MOUSQUETAIRES : 233 333 € HT

soit pour JARDILAND : 129 334 € HT

soit pour DECATHLON : 100 000 € HT

- Versement 2 : 467 182 € HT

soit pour IMMO MOUSQUETAIRES : 233 333 € HT

soit pour JARDILAND : 129 334 € HT

soit pour DECATHLON : 100 000 € HT

Le versement 3 correspond au solde dû par les opérateurs comprenant les éventuelles actualisations de prix.

- Versement 3 : 464183 € HT

soit pour IMMO MOUSQUETAIRES : 233 344 € HT

soit pour JARDILAND : 129 332 € HT

soit pour DECATHLON : 97 000 € HT

Le premier versement interviendra au démarrage des équipements publics communautaires, soit à la notification aux opérateurs de la Déclaration d'Ouverture de Chantier par Lettre Recommandée avec Accusé de Réception. Les deux autres versements un an et deux ans après à date anniversaire.

#### **4.2 Participation financière aux équipements communaux**

La CUB compétente en matière de PUP recevra l'intégralité des participations attendues des opérateurs au titre de l'ensemble des équipements publics induits par le projet d'aménagement commercial tels que précisés ci-dessus et reversera à la Ville d'Artigues-près-Bordeaux la part correspondant à la participation au titre des équipements publics communaux selon des modalités suivantes :

Immo Mousquetaires versement 1 : 283 333 € HT

Immo Mousquetaires versement 2 : 283 333 € HT

Immo Mousquetaires versement 3 : 283 334 € HT

Les participations seront encaissées par la CUB et reversées à la ville d'Artigues-près-Bordeaux pour les équipements publics inscrits au PUP sous maîtrise d'ouvrage communale. Le reversement à la Ville se fera en fonction du rythme des opérations autorisées, des participations encaissées, et de l'engagement des équipements correspondants.

Ceci étant exposé, il vous est demandé, Mesdames, Messieurs, de bien vouloir si tel est votre avis adopter les termes de la délibération suivante :

**Le Conseil de Communauté,**

**VU le code général des collectivités territoriales article L5215-20**

**VU le code de l'urbanisme article L332-11-3**

**VU le code de l'urbanisme article L332-11-4**

ENTENDU le rapport de présentation

**DECIDE**

**Article 1 :**

Monsieur le Président est autorisé à signer la convention de projet urbain partenarial entre la Communauté urbaine de Bordeaux, Décathlon, Immo Mousquetaires et Jardiland, et à prendre toutes les dispositions nécessaires à la bonne exécution de ce dossier.

**Article 2 :**

Les crédits sont ouverts sur les exercices budgétaires 2014 et 2015, et sur les lignes budgétaires suivantes :

Opération 05P059O003 – aménagements de proximité (DT Rive Droite) – CDR gestionnaire TL00

Chap 23 – article 2315 – fonction 822 en dépense

Chap 13 – article 1328 – fonction 822 en recette

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

MM. RAYNAL, MANGON et MILLET s'abstiennent

Fait et délibéré au siège de la Communauté Urbaine le 14 février 2014,

Pour expédition conforme,  
par délégation,  
la Vice-Présidente,

<p><b>REÇU EN PRÉFECTURE LE 28 FÉVRIER 2014</b></p> <p><b>PUBLIÉ LE : 28 FÉVRIER 2014</b></p>
---------------------------------------------------------------------------------------------------

Mme. CHRISTINE BOST