

CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 23/10/2014

**AUTORISATION D'INTERVENTION
DE L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC D'AMÉNAGEMENT
EN DEHORS DU PÉRIMÈTRE ARRÊTÉ PAR DÉCRET
DANS LE CADRE DU PROJET URBAIN GARONNE EIFFEL**

NOTE DE PRÉSENTATION

1. CONTEXTE JURIDIQUE

Le décret n°2010-306 du 22 mars 2010 portant création de l'établissement public d'aménagement de Bordeaux Euratlantique prévoit, dans son article 2, que :

- « *Cet établissement est chargé de procéder à toutes opérations de nature à favoriser l'aménagement, le renouvellement urbain, le développement économique et le développement durable des espaces compris à l'intérieur du périmètre défini en annexe (...)* » et rappelé ci-dessous ;



- « L'établissement public peut, en outre, sur délibération du conseil d'administration et en dehors du périmètre mentionné [ci-avant], acquérir des immeubles bâtis ou non bâtis et réaliser des opérations d'aménagement et d'équipements urbains, complémentaires des actions entreprises dans ce périmètre »

Le Code de l'urbanisme, dans son article L.321-23, prévoit également que :

« Les établissements publics d'aménagement peuvent, en dehors du périmètre de compétence défini dans leurs statuts, procéder à des acquisitions foncières et immobilières et à des opérations d'aménagement complémentaires et utiles à la stratégie mise en œuvre dans ce périmètre.

L'autorité administrative compétente de l'Etat, après avis du ou des établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre, compétents en matière de plan local d'urbanisme ou de schéma de cohérence territoriale, et du ou des conseils municipaux de la ou des communes non membres de ces établissements concernés, autorise les établissements publics à procéder à l'aménagement de terrains situés hors de leur périmètre de compétence. L'avis du ou des établissements publics de coopération intercommunale et de la ou des communes est réputé favorable à l'expiration d'un délai de trois mois. »

En parallèle de la décision du conseil d'administration, objet des présentes note et délibération, l'EPA sollicitera donc l'autorité administrative compétente de l'Etat conformément au Code de l'urbanisme. L'avis de la CUB qui en découlera interviendra fin 2014, avant l'arrêté préfectoral créant la ZAC Garonne-Eiffel, attendu au printemps 2015.

2. LE PROJET URBAIN GARONNE EIFFEL

Par délibérations du 17 décembre 2010, l'établissement public d'aménagement a engagé le projet urbain Garonne-Eiffel, qui s'étend sur les communes de Bordeaux et Floirac, sur le secteur de la Rive droite de l'opération d'intérêt national et entériné le recours à une procédure de concours restreint pour retenir une équipe de maîtrise d'œuvre urbaine.

Ainsi que spécifié dans les dossiers de présentation lors de cette séance du 17 décembre 2010, le concours portait sur un territoire de 154 hectares.

« Les potentialités foncières ont permis d'identifier un périmètre opérationnel d'environ 126 ha répartis sur les communes de Bordeaux et de Floirac, faisant face au secteur de projet de Saint-Jean Belcier, sur l'autre rive de la Garonne. Dans un souci de cohérence territoriale et en accord avec les deux villes, le périmètre d'étude s'étend sur 43 ha supplémentaires se trouvant, notamment, aux abords des Etangs sur le territoire de Floirac. »

bordeaux euratlantique

21 hectares de ce périmètre d'étude se situaient hors périmètre de l'OIN Bordeaux Euratlantique. Ils avaient été inclus à la demande de la Ville de Floirac afin d'assurer une meilleure cohérence urbaine sur un secteur constitué essentiellement de friches industrielles.

« L'enjeu principal du projet est de prolonger, sur la rive droite, le quartier d'affaires d'envergure européenne programmé au sein du secteur de Saint-Jean Belcier autour de la future gare LGV, concrétisant ainsi l'idée d'un développement mixte et diversifié à l'échelle de l'OIN. »

En outre, le projet de la rive droite doit contribuer à répondre aux ambitions communautaires d'intensifier l'offre en logement dans l'agglomération bordelaise. La programmation urbaine s'inscrira dans un cadre de vie valorisant les grands éléments du paysage, la Garonne et les coteaux, par un maillage d'espaces verts. »

Suite à la désignation de l'équipe lauréate du concours (mandataire TVK architectes urbanistes), la mission d'adaptation du plan guide a permis de préciser le périmètre opérationnel de la future ZAC Garonne Eiffel (cf. plan ci-après).

Il portera sur **128 ha** répartis entre la ville de Bordeaux (81 ha) et la ville de Floirac (47 ha), **dont 12,7 ha situés hors du périmètre de l'OIN** sur le territoire floiracais, en continuité immédiate des territoires intra-OIN ; le tout formant une future ZAC d'un seul tenant.

Les 90 hectares de terrains mutables répartis sur la globalité des 128 hectares de la future ZAC seront le support d'une programmation urbaine estimée à 966 000 m² SPC répartis comme suit :

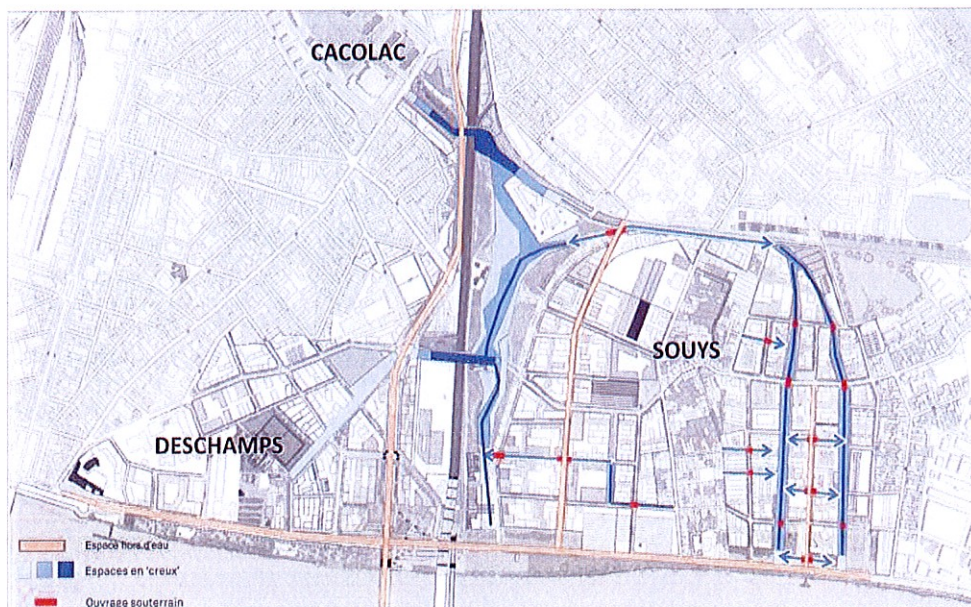
- 700 000 m² de logements,
- 148 000 m² de bureaux,
- 27 000 m² d'activités,
- 56 000 m² d'équipements publics,
- 20 000 m² de commerces,
- 15 000 m² d'hôtels.



Ce débordement de la future ZAC hors périmètre de l'opération d'intérêt national apparaît nécessaire pour les raisons suivantes :

- optimiser la constructibilité du secteur Souys du territoire de Garonne-Eiffel, très contraint par la nouvelle réglementation liée aux risques d'inondation, en permettant la réalisation d'un dispositif hydraulique reliant les deux pièces vertes du secteur aménagé pour permettre l'écoulement et le stockage des eaux en cas de crues exceptionnelles dans le parc Eiffel.

Ce dispositif n'est possible qu'avec l'aménagement d'une noue dans le secteur de projet hors OIN qui permet de relier le parc des Étangs au parc Eiffel. Par ailleurs, il devrait permettre aussi de gérer les eaux pluviales.



Le dispositif hydraulique

Les études hydrauliques menées dans le cadre des études préliminaires des espaces publics de la future ZAC montrent que ces propositions d'aménagement hydrauliques permettent de réduire la vulnérabilité d'une part du secteur Souys de Garonne-Eiffel et d'autre part des secteurs d'habitat existants avoisinants du Bas Floirac, fortement impactés par les risques d'inondation.

bordeaux euratlantique

- Renforcer la production de logements dans l'hypercentre de l'agglomération et ainsi répondre aux objectifs de la Communauté urbaine de Bordeaux dans ce domaine.

Dans ce secteur hors OIN de la future ZAC, il est prévu la production de 93 000 m² SPC de logements.

Il s'opère par ailleurs sans dégradation du bilan de l'opération.

