

**PROTOCOLE CADRE BORDEAUX METROPOLE / EPA PORTANT
SUR LA REALISATION DE LA ZAC GARONNE-EIFFEL**

Version 3.4 du 8 décembre 2014

ENTRE :

La Communauté urbaine de Bordeaux, devenue Bordeaux-Métropole le 1^{er} janvier 2015, représentée par son président en exercice Monsieur Alain JUPPE, dûment habilité à l'effet des présentes par délibération du conseil de communauté en date du _____, faisant élection de domicile en son siège sis esplanade Charles de Gaulle, 33076 Bordeaux Cedex,

Ci après dénommée « **la METROPOLE** »

D'une part

ET

L'établissement Public d'Aménagement Bordeaux Euratlantique représenté par son directeur général en exercice Monsieur Stéphan de FAÿ, dûment habilité à l'effet des présentes par délibération du conseil d'administration en date du _____, faisant élection de domicile en son siège sis 140 rue des Terres de Borde – Immeuble « Le Prélude » - CS 41717 – 33081 Bordeaux Cedex,

Ci-après dénommé « **l'EPA Bordeaux Euratlantique** » ou « **l'EPA** »

D'autre part

L'Etablissement public d'aménagement Bordeaux-Euratlantique et la Communauté urbaine de Bordeaux devenue Bordeaux-Métropole le 1^{er} janvier 2015 sont également collectivement appelés les « **Parties** » et, individuellement, une « **Partie** ».

Préambule

1. Par décret en Conseil d'Etat n° 2009-1359 du 5 novembre 2009 publié au Journal Officiel du 7 novembre 2009, les travaux relatifs à l'opération d'aménagement Bordeaux-Euratlantique, dans les communes de Bordeaux, Bègles et Floirac portant sur un périmètre défini par ledit décret de près de 738 hectares, ont été déclarés opération d'intérêt national (OIN) au sens de l'article R. 121-4-1 du code de l'urbanisme.

Afin de procéder à toute opération de nature à favoriser l'aménagement, le renouvellement urbain, le développement économique et le développement durable des espaces compris à l'intérieur du périmètre de l'OIN, l'établissement public d'aménagement de Bordeaux Euratlantique a été créé à l'initiative de l'Etat par décret n° 2010-306 du 22 mars 2010.

2. Le 5 juillet 2010, l'Etat, la METROPOLE, l'EPA de Bordeaux Euratlantique, la région Aquitaine, ainsi que les trois villes concernées (Bordeaux, Bègles et Floirac) ont signé un protocole de partenariat identifiant cinq projets urbains de grande ampleur relevant de la compétence d'aménagement de l'EPA de Bordeaux Euratlantique au nombre desquels figure le projet relatif au secteur Garonne-Eiffel sur la rive droite de la Garonne quartier de la gare Saint-Jean. Ce protocole a fixé les objectifs et les enjeux de l'opération Bordeaux Euratlantique ainsi que la programmation générale et les engagements réciproques notamment en matière d'aménagement et de réalisation des équipements publics.
3. Par délibérations n° 2010-27 et 2010-29 du 17 décembre 2010, et n°2012-14 du 29 juin 2012, le conseil d'administration de l'EPA de Bordeaux Euratlantique a engagé le projet urbain Garonne-Eiffel et défini les modalités d'une concertation préalable à la création d'une zone d'aménagement concerté au sein d'un périmètre d'étude délimité en annexe 1 du présent protocole.

Le bilan de la concertation relatif à cette opération d'aménagement a été tiré et le dossier de création de la ZAC approuvé, le tout par délibérations 2014-23 et 2014-24 du conseil d'administration de l'EPA de Bordeaux Euratlantique du 23 octobre 2014. La ZAC sera créée par arrêté préfectoral début 2015.

La programmation prévisionnelle de ce vaste projet qui se mettra en œuvre sur plus de 20 ans, est à ce jour de 966.000 m² :

- 148.000 m² de bureaux
- 700.000 m² de logements
- 27.000 m² de locaux d'activités
- 20.000 m² de commerces
- 15.000 m² d'hôtels
- 56.000 m² d'équipements publics/privés

Cette très forte ambition en matière de développement de logements de création d'emplois diversifiés et d'offre de services à la population contribuera de façon significative aux objectifs métropolitains en la matière. De ce point de vue, cette programmation justifie un engagement fort de Bordeaux-Métropole aux côtés de l'EPA Bordeaux-Euratlantique dans la réalisation de la ZAC.

C'est dans ce cadre que les parties se sont rapprochées afin de préparer les modalités de réalisation de la future ZAC et ont convenu ce qui suit :

Article 1 : Objet

Le présent protocole constitue le cadre contractuel du partenariat entre la METROPOLE et L'EPA BORDEAUX EURATLANTIQUE en vue de la réalisation de la ZAC dite GARONNE-EIFFEL, initiée par l'EPA.

Il a pour objet de rappeler le rôle respectif de la METROPOLE et de l'EPA dans la procédure de ZAC et de définir les conditions dans lesquelles seront réalisés et/ou gérés certains équipements, aménagements et services publics envisagés dans le cadre de cette opération d'aménagement.

Article 2 : Rappel des objectifs de l'opération d'aménagement Garonne-Eiffel

Par délibération en date du 23 octobre 2014 relative au dossier de création de ZAC, l'EPA a approuvé les objectifs poursuivis par l'opération d'aménagement Garonne-Eiffel, à savoir, le développement d'un nouveau quartier offrant une mixité sociale et fonctionnelle et comprenant :

- Le prolongement du centre d'affaire développé autour de la gare Saint-Jean dans le cadre de la ZAC Garonne-Eiffel
- La production d'une offre importante de logements diversifiés afin d'attirer les habitants vers le cœur d'agglomération
- La construction de ce nouveau quartier avec la Garonne et ses contraintes en aménageant un dispositif hydraulique réduisant sa vulnérabilité aux risques d'inondation
- La requalification des quais Deschamps et de la Souys en boulevard urbain
- Le réaménagement du boulevard Joliot Curie en un axe tous modes et qualitatif
- La reconfiguration de la tête de pont Saint-Jean en belvédère
- L'aménagement des trémies du passage souterrain de Trégey
- La réalisation d'équipements publics de proximité pour répondre aux besoins des habitants actuels et futurs
- La programmation d'espaces verts structurant ce territoire entre Garonne et coteaux

Article 3 : Déroulement de la procédure de ZAC

Compte tenu de la compétence de l'EPA en matière d'aménagement et de la situation de la future ZAC au sein de l'OIN de Bordeaux Euratlantique, la procédure de ZAC se déroulera selon les grandes étapes et le calendrier prévisionnel suivants :

3.1 Crédation de la ZAC

- Constitution du dossier de création de la ZAC par l'EPA (article R. 311-2 du code de l'urbanisme) ;
- Approbation du bilan de la concertation et approbation du dossier de création de la ZAC par l'EPA (articles L. 300-2 et R. 311-2 du code de l'urbanisme) soumises au Conseil d'administration le 23 octobre 2014 ;
- Autorisation du Conseil d'administration d'intervention hors OIN de l'EPA lors de la séance du 23 octobre 2014 (décret de création de l'EPA) ;
- Transmission du dossier de création de la ZAC par l'EPA par LRAR ou remise contre décharge (articles R. 311-3 et R. 311-4 du code de l'urbanisme) :
 - ▲ au Préfet, autorité compétente pour la créer,
 - ▲ à la METROPOLE, en vue de recueillir son avis sur le dossier de création, avis qui sera réputé émis à l'issue d'un délai de 3 mois à compter de la réception par le président de la METROPOLE du dossier de création (article R. 311-4 du code de l'urbanisme),
 - ▲ aux communes de Bordeaux et Floirac en vue de recueillir l'avis des Conseils Municipaux.
- Saisine du Ministre chargé de l'Urbanisme et du Ministre chargé du Budget pour autorisation, après avis de la METROPOLE, d'intervention de l'EPA hors OIN (articles L.321-23 et R.321-20du Code de l'Urbanisme) ;
- Crédation de la ZAC par arrêté préfectoral début 2015 (articles L. 311-1 et R. 311-5 du code de l'urbanisme).

3.2 Réalisation de la ZAC

- ▲ Constitution du dossier de réalisation de la ZAC par l'EPA (article R. 311-7 du code de l'urbanisme) comprenant notamment le projet de programme des équipements publics à réaliser dans la zone : lorsque ce projet de programme comporte des équipements dont la maîtrise d'ouvrage incombe normalement à d'autres collectivités ou établissements publics, le dossier doit comprendre les pièces faisant état de l'accord de ces personnes publiques sur le principe de la réalisation de ces équipements, les modalités de leur incorporation dans leur patrimoine et le cas échéant sur leur participation au financement. La METROPOLE sera amenée à délibérer dans ce cadre pour les équipements relevant normalement de sa compétence courant 2015 ;
- ▲ Approbation par l'EPA du dossier de réalisation ;

- Transmission du dossier de réalisation de la ZAC par l'EPA par LRAR ou remise contre décharge (articles R. 311-8 du code de l'urbanisme) :
 - ▲ au Préfet, autorité compétente pour la créer,
 - ▲ à la METROPOLE, en vue de recueillir son avis sur le dossier de réalisation, avis qui sera réputé émis à l'issue d'un délai de 3 mois à compter de la réception par le président de la METROPOLE du dossier de réalisation de la ZAC,
 - ▲ aux communes de Bordeaux et Floirac en vue de recueillir les avis des Conseils Municipaux, lesdits avis étant réputés émis à l'expiration d'un délai de 3 mois à compter de la réception du dossier de réalisation de la ZAC.
- Approbation du programme des équipements publics par arrêté préfectoral.

Article 4 : Convention de participation au coût des équipements publics prévue à l'article L. 311-4 du code de l'urbanisme

L'article L. 311-4 du code de l'urbanisme prévoit que « *lorsqu'une construction est édifiée sur un terrain n'ayant pas fait l'objet d'une cession, location ou concession d'usage consentie par l'aménageur de la zone, une convention conclue entre la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale et le constructeur précise les conditions dans lesquelles celui-ci participe au coût d'équipement de la zone. La convention constitue une pièce obligatoire du dossier de permis de construire ou de lot* ».

En application de ces dispositions, et de par sa compétence de droit, la METROPOLE serait amenée à signer avec les constructeurs qui n'auront pas acquis leur terrain de l'aménageur, des conventions de participation au coût des équipements publics.

Néanmoins, l'instruction des permis de construire relevant des services de l'Etat, et la définition du montant des participations relevant de l'EPA, la METROPOLE délèguera sa compétence à l'EPA pour signer les conventions de participation avec les constructeurs.

Les conventions respecteront notamment la règle de proportionnalité des participations. Ainsi seuls les éléments du coût se rattachant à la réalisation des équipements publics seront pris en compte pour le calcul des participations.

Une modularité des participations sera mise en œuvre pour tenir compte de l'esprit de la loi Solidarité et Renouvellement urbains et du PLH communautaire, qui permettra notamment d'alléger la participation pour les logements locatifs sociaux. Il en ira de même pour les locaux d'activités dont l'économie ne peut supporter le même niveau de participation que les autres typologies d'immobilier d'entreprise. Dans ce dernier cas, la convention prévoira les dispositions permettant d'encadrer le possible détournement de ces locaux de leur objet initial.

Article 5 : Taxe d'aménagement

La réalisation des équipements propres à la zone étant à la charge de l'aménageur, les constructions édifiées dans le périmètre de la ZAC seront exclues du champ d'application de la part communale et intercommunale de la Taxe d'Aménagement conformément à l'article L. 331-7 du code de l'urbanisme entré en vigueur le 1^{er} mars 2012.

Article 6 : Evolution du PLU

6.1 Le PLU 3.1 est en cours d'élaboration par la METROPOLE. Son arrêt est prévu début 2015 et l'approbation fin 2016. L'EPA a été associé à son élaboration de façon à intégrer le plus en amont possible et le plus efficacement possible les objectifs du projet urbain Garonne-Eiffel.

L'EPA saisira la METROPOLE de toute demande d'évolution du PLU qui s'avèrerait nécessaire à la mise en œuvre de la ZAC, pouvant être faite dans le cadre des modifications ou révisions à l'initiative de la METROPOLE. La METROPOLE tiendra l'EPA informé de toute demande d'évolution du PLU émanant d'autres personnes publiques.

Néanmoins, ne pouvant exclure des évolutions importantes pour ce projet urbain de très grande ampleur et alors qu'il en est seulement actuellement au stade de la Création, il pourra être nécessaire d'assurer la compatibilité de la ZAC Garonne-Eiffel avec les dispositions du PLU en vigueur lors de sa phase de Réalisation. Il sera alors recouru soit à une procédure « classique » d'évolution du PLU (modification, révision...), soit à la procédure de DUP ou Déclaration de Projet emportant mise en compatibilité du PLU.

Article 7 : Maîtrise d'ouvrage et modalités d'exécution des études et travaux

7.1 Maîtrise d'ouvrage

La maîtrise d'ouvrage des espaces publics minéraux, voiries (y compris les couloirs de bus en site propre), espaces verts publics et réseaux liés aux besoins de la ZAC sera assurée par l'EPA.

La maîtrise d'ouvrage des équipements d'intérêt général, lorsqu'elle n'est pas précisée dans le présent protocole, sera prévue ultérieurement dans le cadre du programme des équipements publics.

7.2 Modalités de réalisation des études et travaux

7.2.1 Les équipements publics prévus par la présente convention dont la maîtrise d'ouvrage est assurée par l'EPA et qui sont destinés à revenir à la METROPOLE feront l'objet d'études de conception établies en accord avec les services concernés de la METROPOLE et, le cas échéant, les concessionnaires de services publics intéressés.

Ce ou ces avant-projet(s) et projets seront soumis pour accord à la METROPOLE.

Les avant-projets et projets seront réputés acceptés si la METROPOLE ne formule pas d'observations écrites dans un délai de deux mois à compter de leur réception.

7.2.2 L'EPA assure la conduite générale des travaux jusqu'à leur parfait achèvement.

La METROPOLE et ses services compétents peuvent être invités à leur demande aux réunions de chantiers. Ils pourront avoir communication de toutes les pièces contractuelles et documents qu'ils demanderont afférents à l'exécution des travaux.

Toutefois, ils ne peuvent présenter leurs observations qu'à l'EPA et non directement aux entrepreneurs ou maîtres d'œuvre.

L'EPA remettra les Dossiers d'ouvrage exécutés (DOE) à la METROPOLE dans les plus brefs délais, une fois les ouvrages réceptionnés.

7.2.3 Lorsque les ouvrages sont achevés, ils font l'objet d'une réception par l'EPA, à laquelle est invitée la METROPOLE. La METROPOLE peut, à cette occasion, exprimer des observations auprès de l'EPA.

7.2.4 Il est précisé que l'EPA n'ayant pas vocation à conserver en patrimoine les ouvrages exécutés, il organisera les opérations de remise des ouvrages à la METROPOLE. La METROPOLE acceptera la remise d'un ouvrage conforme, c'est-à-dire respectant les prescriptions de l'avant-projet et du projet auxquels elle a donné son accord, ainsi que la réglementation applicable aux ouvrages concernés au moment de l'approbation de l'avant-projet ou du dépôt du permis de construire pour les opérations en nécessitant, et plus généralement les règles de l'art. En cas de refus de la METROPOLE de participer aux opérations de remise, celles-ci seront considérées comme accomplies de fait après un délai de trois mois à compter de la demande de l'EPA. Sauf réserve majeure de la Métropole exprimée lors des opérations de remise, la garde des ouvrages est transférée à la METROPOLE dès l'achèvement de ces opérations.

Les opérations de remise des ouvrages auront lieu dès leur réception définitive. Dès lors, la remise de chacun des ouvrages fera l'objet d'un procès-verbal signé par l'EPA et la METROPOLE. La METROPOLE fera son affaire du processus d'incorporation des biens au domaine public.

Pour les ouvrages réalisés sur un terrain appartenant à l'EPA, en parallèle de la remise de l'ouvrage, un transfert de propriété devra être réalisé par acte authentique. Dès réception des ouvrages, l'EPA fera préparer et présentera à la METROPOLE cet acte

authentique. La METROPOLE s'oblige à signer ledit acte au plus tard trois mois après la remise des ouvrages.

Dans le cadre des travaux dont il assure la maîtrise d'ouvrage, l'EPA contractera une assurance dommages ouvrage. Cette assurance débute au terme de la première année suivant la réception des travaux, prenant ainsi le relais de la garantie de parfait achèvement, et expire en même temps que la garantie décennale des entreprises. L'EPA transmettra donc cette assurance à la METROPOLE en même temps que la remise des ouvrages. Le cas échéant, les litiges et/ou contentieux survenant à compter de la remise des ouvrages seront supportés uniquement par la METROPOLE, l'EPA étant dès lors dégagé de toute responsabilité, quand bien même l'origine du litige serait antérieure. En cas de litige et/ou contentieux préalable à la remise des ouvrages mais non résolu à ce moment, l'EPA est dégagé de toute responsabilité et la remise des ouvrages vaut transfert des droits et obligations de l'EPA vers la METROPOLE.

7.3 Évolution du projet et ajustement des estimations financières

7.3.1 A la date de signature du présent protocole, le projet d'aménagement n'est pas suffisamment avancé pour appréhender de manière exhaustive tous les engagements réciproques des parties sur les conditions de réalisation des équipements publics de la ZAC. Le présent protocole sera ultérieurement complété par voie d'avenant ou de convention particulière portant sur un ou plusieurs équipements spécifiques et/ou par voie de délibération de la METROPOLE prise en application de l'article R. 311-7 du code de l'urbanisme.

7.3.2 Il est également précisé que tous les montants des estimations prévisionnelles des équipements publics indiqués dans le présent protocole sont HT, valeur 1^{er} février 2014.

Ces montants sont révisables sur la base de l'indice de référence TP01.

Dans les articles qui suivent, il est précisé si les enveloppes prévisionnelles sur la base desquels les principes de contributions financières des parties s'appliqueront sont :

- ajustables : à mesure de l'avancement du projet, lors de la définition du coût d'objectif à l'Avant-Projet, à l'issue des résultats des Appels d'Offres, lors du Décompte général Définitif après travaux ;
- forfaitaires : non ajustable.

7.3.3 A l'exception des dispositions de l'article 7.2.4, il est convenu entre les parties, qu'en cas de litige et/ou contentieux avec des tiers, dans le cadre des projets objets du présent protocole, la METROPOLE sera étroitement associée à l'EPA, tant pour la détermination de la marche à suivre que pour les étapes ultérieures de la résolution du litige et/ou contentieux. Quelle que soit l'issue du litige et/ou du contentieux (règlement à l'amiable, jugement...), elle fera l'objet d'un financement dans les mêmes proportions que celles retenues dans le présent protocole pour le financement de l'ouvrage.

Article 8 : Écoles maternelles et primaires

Le protocole de partenariat 2010-2024 de l'OIN Bordeaux-Euratlantique fixe les modalités de réalisation et de financement des écoles maternelles et primaires au sein de l'OIN Bordeaux-Euratlantique.

Un certain nombre de réflexions en cours (modification du montant de la participation forfaitaire par classe de la METROPOLE au financement des écoles, réflexion concernant la possibilité de mutualisation des équipements et de mixité des programmes ...) peut faire évoluer ces modalités initiales.

La METROPOLE participera au financement des écoles maternelles et primaires réalisées dans le cadre de la ZAC, selon un financement fixé hors protocole.

La programmation actuelle de 45 classes réparties sur quatre groupes scolaires sera à préciser dans le cadre du travail d'élaboration du Programme des Equipements Publics qui sera mené avec les différentes collectivités concernées.

Article 9 : Infrastructures de transports et déplacements

9.1 Description sommaire des ouvrages

9.1.1 Plusieurs voies structurantes d'agglomération se situent à l'intérieur du périmètre du projet urbain et sont liées à son développement : le Boulevard Joliot Curie, le quai Deschamps, le quai de la Souys, la trémie Trégey. Ces voies sont aussi des supports pour la mise en place d'une desserte par les Transports en Commun en Site Propre, indispensables pour apporter une réponse satisfaisante à l'accroissement prévu des déplacements engendré par le développement du projet urbain.

Pour rappel, un TCSP est au minimum constitué de couloirs réservés aux bus sur une voirie ouverte à la circulation générale pouvant évoluer à terme vers des modes plus lourds, éventuellement guidés, voire sur rails.

En l'état actuel du Schéma Directeur Opérationnel des Déplacements de la Métropole, aucune programmation n'a été arrêtée. Des études pré-opérationnelles doivent être livrées en 2015. De façon conservatoire, les lignes prévues au sein du projet urbain (boulevard Joliot Curie, quais Deschamps et de la Souys) seront donc conçues dans un premier temps pour des BHNS ou BSPI. Leur évolutivité vers un mode plus lourd à long terme devra être préservée.

9.1.2 La liaison TCSP du pont Jean-Jacques Bosc au pont Chaban-Delmas empruntant l'emprise de l'ancienne voie ferrée, dite voie Eymet, et la future trémie Benauge sous les voies ferrées Bordeaux-Paris, constitue un projet d'infrastructure indépendant du projet urbain. Sa définition nécessitera néanmoins une articulation avec ce dernier, notamment au droit de l'îlot dit Cacolac.

9.1.3 Les postes de dépenses relatifs au service de transports et notamment les matériels roulants et équipements annexes (mobilier des stations, régulation du trafic, information des usagers...) relèvent de la compétence et des budgets de la METROPOLE.

9.2 Maîtrise d'ouvrage et maîtrise d'œuvre

Boulevard Joliot Curie, quai Deschamps, quai de la Souys, trémie Trégey :

Les interventions sur ces infrastructures de transports d'intérêt communautaire nécessitent une coordination spatiale, temporelle et opérationnelle avec l'avancement de la ZAC ; leur maîtrise d'ouvrage est donc assurée par l'EPA.

Les études de maîtrise d'œuvre seront réalisées par le maître d'œuvre de la ZAC ou le cas échéant par un maître d'œuvre désigné spécifiquement par l'EPA.

9.3 Financement

Le financement de ces infrastructures est assuré à 50 % par l'EPA et à 50 % par la METROPOLE, tant pour les frais relatifs aux études de maîtrise d'œuvre que pour les frais relatifs aux travaux et assurances.

Les coûts prévisionnels sont les suivants :

- Phase 1 (2017-2020) :

Quai Deschamps : 7,22 M€

Boulevard Joliot Curie et tête de Pont St Jean : 13,98 M€

- Phase 2 (2021-2024) :

Quai de la Souys : 7,26 M€

- Phase 3 (2025-2028) :

Trémie Trégey : 12,06 M€

Soit un total de 40,52 M€ hors assurances.

9.4 Autres ouvrages

Pont St Jean :

Cet ouvrage sur la Garonne étant situé hors périmètre de la ZAC, la maîtrise d'ouvrage de son réaménagement en continuité du Boulevard Joliot Curie est assurée par la METROPOLE.

Trémie Benauge :

Cet ouvrage est un maillon du projet d'infrastructure TCSP entre le pont Jean-Jacques Bosc et le pont Jacques Chaban-Delmas sous maîtrise d'ouvrage de la METROPOLE, indépendant du projet urbain. Pour néanmoins assurer une bonne articulation spatiale avec le projet urbain au droit de l'îlot Cacolac et du Boulevard Joliot Curie, à titre de mesure conservatoire alors même que la METROPOLE n'a pas arrêté la programmation de son projet,

Hypothèse 1 : la METROPOLE assurera, dans des délais compatibles avec le développement du projet urbain :

- la maîtrise d'ouvrage et la maîtrise d'œuvre des études et travaux du pont à construire sous le boulevard Joliot Curie (pour une mesure conservatoire réalisée en 2017);
- la maîtrise d'ouvrage et la maîtrise d'œuvre des études de conception amont (Etudes Préliminaires et Avant-Projet) de la trémie permettant de déterminer les emprises nécessaires pour sa construction et donc les emprises restantes pour le développement du projet urbain (pour une étude livrée en 2016).

Hypothèse 2 : l'EPA assurera, aux frais de la METROPOLE :

- la maîtrise d'ouvrage et la maîtrise d'œuvre des études et travaux du pont à construire sous le boulevard Joliot Curie (pour une mesure conservatoire réalisée en 2017);
- la maîtrise d'ouvrage et la maîtrise d'œuvre des études de conception amont (Etudes Préliminaires et Avant-Projet) de la trémie permettant de déterminer les emprises nécessaires pour sa construction et donc les emprises restantes pour le développement du projet urbain (pour une étude livrée en 2016).

Pour mémoire, l'estimation de niveau Etude Préliminaire pour la construction du pont sous le boulevard Joliot Curie est de 1 M€.

Article 10 : Voirie

La réalisation des voies autres que celles mentionnées à l'article 9 est à la charge de l'EPA.

Les travaux provisoires et la reprise de voiries existantes lorsque celles-ci sont nécessaires pour le développement du projet urbain sont pris en charge par le bilan de la future ZAC et relèvent donc de la maîtrise d'ouvrage et du financement de l'EPA. Il en est de même pour les opérations de promotion immobilière structurantes isolées, développées dans les secteurs urbains déjà constitués de la ZAC, et nécessitant des reprises de voirie connexes.

Les travaux d'aménagement des voiries et ouvrages publics existants non impactés par le développement du projet urbain porté par l'EPA ne sont pas à la charge de ce dernier.

Article 11 : Stationnement

La politique de stationnement constitue un levier majeur pour la réussite de nos ambitions en matière de mobilité. L'environnement du projet Garonne-Eiffel étant très différent, il ne peut s'agir de reproduire les choix réalisés en la matière sur la ZAC Bordeaux Saint-Jean Belcier (rares places sur voirie, payantes et surveillées sur une seule commune, et recherche de développement maximum du stationnement mutualisé), motivés par ses propres spécificités : proximité de la gare Saint-Jean et programmation à parité entre bureaux et logements. Plusieurs réunions de travail ont eu lieu avec les communes de Bordeaux et Floirac, et la METROPOLE, pour définir les principes de stationnement public et privé à retenir pour le projet urbain Garonne-Eiffel, repris lors des Etudes Préliminaires :

- un quota de places suffisant sur voirie pour les visiteurs du quartier, payantes dans les secteurs les plus proches du cœur d'agglomération (a minima pour le secteur Deschamps et autour du Centre Musulman de Bordeaux), en cohérence avec les politiques municipales menées sur les secteurs environnants ;
- du stationnement privé géré sur les parcelles à construire ou mutualisé dans des ouvrages en silo ;
- la création d'un parking de stationnement en ouvrage dans le secteur de plus forte demande et de mixité programmatique bureaux-logements-commerces situé à la tête de pont St Jean (Belvédère), avec stationnement horaire ouvert au public.

11.1 Parking P+R Stalingrad

Il est précisé que le maintien du parc relais Stalingrad P+R du tram aurait un effet attracteur pour les automobilistes, contraire aux objectifs recherchés pour le quartier en matière de parts modales. Tel que prévu dans le protocole foncier METROPOLE-EPA, il sera donc abandonné sans reconstitution dans la ZAC Garonne-Eiffel à l'horizon de développement du projet urbain sur le secteur Deschamps, en Juillet 2017).

11.2 Parking de la tête de pont St Jean

La gestion du stationnement au droit de la tête de pont Saint-Jean sera une composante de l'appel à projet prochainement engagé par l'EPA. La programmation et la configuration physique du secteur nécessiteront de prévoir un ou plusieurs parkings en ouvrages intégrés aux îlots à construire, offrant des possibilités d'accueil du public. Il n'est pas prévu à ce stade qu'un de ces ouvrages ait pour autant le caractère de parc public de stationnement.

Dans l'hypothèse où l'évolution du dossier conduirait néanmoins à ce que les Parties conviennent de conférer à l'un d'eux ce parc public de stationnement, il serait alors destiné à rejoindre le patrimoine communautaire. Son montage opérationnel de réalisation et d'exploitation devrait faire l'objet d'un accord entre l'EPA et la METROPOLE. Plusieurs options seraient alors envisageables : DSP, marché de construction suivi d'un marché d'exploitation, acquisition dans le cadre d'une VEFA et exploitation par la régie de la METROPOLE, Parcub, ou par un marché d'exploitation, construction et exploitation par la régie Parcub, Partenariat Public Privé...

Dans l'hypothèse d'un parc public de stationnement, en tout état de cause, les décisions techniques et financières relatives à chacun de ces parcs devront faire l'objet d'une prise de position explicite des instances métropolitaines compétentes.

L'EPA prendrait alors en charge l'éventuelle contribution financière publique résultant de l'équilibre du montage de ce parc public de stationnement de la ZAC. En cas d'intervention de la METROPOLE en faveur d'une politique tarifaire en deçà du marché et/ou pour une tarification à vocation sociale de ces parcs, la METROPOLE participerait financièrement à la hauteur des répercussions sur l'économie des ouvrages.

Article 12 : Déchets

12.1 Collecte des déchets

Les principes sur la ZAC Garonne-Eiffel sont donc les suivants :

1. Les ordures ménagères (recyclables et résiduelles) :

La METROPOLE et l'EPA poursuivent une volonté commune de proposer un mode renouvelé de collecte des ordures ménagères. Une réflexion spécifique à ce sujet a été engagée par l'EPA à l'échelle de l'OIN à l'occasion de l'engagement de la ZAC Bordeaux St Jean Belcier. Elle a conduit en 2012 à écarter le mode de collecte pneumatique au profit des bacs enterrés généralisés pour les déchets ménagers et le verre.

La déclinaison opérationnelle de ce principe pour la ZAC Bordeaux St Jean Belcier a cependant révélé des difficultés d'application, qui seront amplifiées sur le projet Garonne-Eiffel compte tenu de l'importance de la programmation de logements collectifs. En effet, la nécessaire mutualisation des bacs enterrés entre immeubles proches pour une moindre

consommation de l'espace n'est pas totalement compatible avec les règles de gestion actuelles du service public de collecte de la METROPOLE.

Afin d'appréhender objectivement tous les enjeux associés à cette problématique complexe (implantation dans le domaine public VS implantation dans le domaine privé, possibilité réelle d'implantation à moins de 50 m des portes d'immeubles, solution juridique ad hoc pour mutualiser les bacs entre immeubles sans générer à terme un défaut d'entretien et de maintenance conduisant à un trouble de l'ordre public ...) mais aussi les impacts en coût global investissement-exploitation sur les dépenses publiques, en accord avec la Taxe d'Enlèvement des Ordures Ménagères, un groupe de travail a été constitué, réunissant toutes les parties prenantes (METROPOLE, EPA et communes).

A l'issue de ce travail, les parties conviennent de se revoir pour s'accorder sur la suite à donner.

2. Le verre :

- mise en place de mobiliers enterrés dans l'espace public ; implantation à définir en fonction des projets urbains ;
- achat, installation, exploitation et entretien par la METROPOLE (matériel choisi en collaboration avec l'EPA, par exemple dans le cadre d'un groupement de commande avec les mobiliers enterrés des ordures ménagères pour profiter de l'économie d'échelle et assurer l'homogénéité des mobiliers). Le nombre de bacs à verre nécessaire sera déterminé par le service de collecte de la METROPOLE au stade de l'Avant-Projet de chacun des secteurs de la ZAC, en fonction de la programmation fine mise en œuvre par l'EPA.

3. Les encombrants :

- adoption du principe des Ecopoints, de surface utile de 500 à 1000 m², intégrés au bâti (1 à 3 pour la ZAC Garonne-Eiffel, nombre à valider dans la suite des études) ;
- financement, exploitation et entretien par la METROPOLE ;
- implantation en pied de constructions pour une bonne intégration urbaine, par exemple dans les parkings silos publics ; Dès lors, la maîtrise d'ouvrage de ces Ecopoints sera assurée par le maître d'ouvrage du bâtiment considéré. La METROPOLE fixera le cahier des charges de conception de ces écopoints et sera conduite à les acheter en VEFA ;
- 3 Ecopoints sont à prévoir sur la ZAC Garonne-Eiffel, pour un montant évalué à 1 M€ chacun. Le nombre d'Ecopoints sera confirmé par le service de collecte des déchets de la METROPOLE au stade de l'Avant-Projet de chacun des secteurs de la ZAC, en fonction de la programmation fine mise en œuvre par l'EPA.
- Le résiduel non collecté dans ces Ecopoints (gravats, déchets verts) devrait être faible compte tenu du caractère très urbain des aménagements. Le besoin d'une déchetterie pour les seuls besoins de la ZAC Garonne-Eiffel n'est donc pas avéré. Cependant, considérant d'une part l'incompatibilité du maintien de la déchetterie Deschamps avec le développement du Parc aux Angéliques, la suppression de la déchetterie de Paludate sur la ZAC Saint-Jean Belcier, et, d'autre part, les besoins plus

larges, à l'échelle des projets de la Plaine Rive Droite, l'EPA proposera à la METROPOLE un emplacement adapté dans le projet urbain pour la construction d'une nouvelle déchetterie (voir détail ci-dessous).

4. Les déchets professionnels :

- bacs roulants grandes capacités, stockés dans des locaux en pieds d'immeubles, si possible mutualisés à l'ilot, dont l'enlèvement pourra être assuré par la METROPOLE ou par une entreprise privée.

12.2 Déchetterie Benauge

Sur la base de l'étude de faisabilité réalisée entre l'EPA et la METROPOLE, et sous réserve des accords fonciers à trouver entre la METROPOLE et RFF, une nouvelle déchetterie sera implantée entre le Bld Joliot Curie, contre les voies ferrées au droit de l'îlot Cacolac. Afin de libérer l'espace nécessaire, il conviendra de déporter le Boulevard Joliot Curie d'une dizaine de mètres. Cette disposition sera prévue par l'EPA lors des études de réaménagement du boulevard.

Compte tenu de sa grande visibilité en entrée d'agglomération, face aux quartiers existants de La Benauge, cette déchetterie réalisée sous Maîtrise d'Ouvrage de la METROPOLE devra faire l'objet d'une intégration urbaine particulièrement soignée. A cet effet, la METROPOLE organisera un concours d'architecture et d'ingénierie pour désigner son maître d'œuvre. L'EPA sera invité au jury de ce concours. Ce dernier sera engagé fin début 2015, pour des premiers travaux en 2017, avec un objectif de livraison en 2019.

Le programme du concours sera élaboré par la METROPOLE en étroite relation avec l'EPA en ce qui concerne l'implantation, l'accessibilité et les raccordements au domaine public réaménagé par l'EPA. Le financement de cet équipement sera assuré à 100% par la METROPOLE.

Article 13 : Énergie – Réseau de chaleur et réseau de froid

13.1 Desserte électrique

Dans le cadre d'un partenariat entre EPA, METROPOLE, Ville de Bordeaux et ERDF, une pré-étude de justification d'un poste source supplémentaire pour l'ensemble des projets urbains de la plaine rive droite est en cours. Le transfert de compétences entre les communes et la METROPOLE (devenue Métropole) peut conduire à rediscuter des répartitions financières avec ERDF, mais a priori les besoins électriques cumulés nécessiteront à moyen terme sa réalisation.

L'EPA confirme avoir réservé une parcelle de la ZAC Garonne-Eiffel pour l'implantation de ce poste source supplémentaire pour la desserte électrique, entre le Boulevard Joliot Curie et les voies ferrées. Sa mutualisation avec celui de RTE prévu pour le renforcement de l'alimentation électrique de RFF a bien été anticipée.

Les effets sur le projet urbain du déploiement des liaisons HTA entre ce poste et les projets urbains de Niel et Brazza sont potentiellement importants. La stratégie des renforcements électriques nécessaires pourra même être un critère déterminant des calendriers de réalisation des projets urbains et nécessiter des ajustements respectifs et coordonnés. La prestation d'étude et de conseil engagée avec ERDF par la METROPOLE, la Ville de Bordeaux et l'EPA permettra début 2015 de qualifier les éventuels effets collatéraux entre les projets urbains.

L'EPA et la METROPOLE s'engagent donc à poursuivre le dialogue partenarial engagé avec ERDF, à l'élargir le cas échéant à RTE, de façon à fixer les conditions techniques de leur demande collective de raccordement à ERDF, en clarifiant juridiquement les conditions dans lesquelles les contributions financières des parties sont appelées. La METROPOLE mobilisera des moyens d'expertise juridique sur cette question sensible, et associera étroitement l'EPA à son analyse.

Dans ce cadre, il est convenu que les répartitions financières entre les trois projets urbains des éventuelles parts à leur charge le seront au prorata des puissances cibles demandées en ce qui concerne le déploiement HTA, et selon des parts égales, soit 1/3 chacun, pour la création du nouveau poste source.

13.2 Desserte énergétique en chaud et froid

Lors du conseil communautaire du 26 septembre 2014, la METROPOLE a retenu le principe de développer un réseau de chaleur dans le cadre d'une DSP, qui pourra desservir l'ensemble des projets urbains de la Plaine Rive Droite.

L'EPA, tout en souscrivant au principe de mutualisation, finalise pour début 2015 sa propre étude stratégique de desserte énergétique de la ZAC Garonne-Eiffel, à la fois pour remplir ses obligations réglementaires et évaluer le couple solutions techniques / phasage opérationnel, déterminant pour qualifier la robustesse économique d'une desserte par réseau(x). Elle a aussi pour objet d'évaluer les réponses opérationnelles en matière de

production de Froid pour la programmation tertiaire, particularisme de la ZAC par rapport aux projets urbains de Niel et Brazza.

Dans ces conditions, il est donc convenu que le cahier des charges de la DSP établi par la METROPOLE intègre, sous forme d'options obligatoires, la possibilité de desservir tout ou partie du territoire de la ZAC Garonne-Eiffel, en Chaud et/ou en Froid.

Cette disposition permettra, lors des négociations avec les candidats à la délégation, de mieux connaître les conditions environnementales et économiques avant d'affirmer la solution la plus pertinente pour les différents secteurs de la ZAC Garonne-Eiffel.

Compte tenu de la sensibilité de ce sujet pour la conduite du projet urbain et de ses impacts potentiels en matière de foncier, la METROPOLE intégrera les nouvelles données programmatiques du projet Garonne Eiffel au fur et à mesure de leurs évolutions et sollicitera l'avis de l'EPA sur les incidences techniques et foncières des solutions proposées par les candidats.

Article 14 : Assainissement

14.1 Principes d'assainissement de la ZAC

Les principes d'assainissement retenus pour la ZAC Bordeaux St Jean-Belcier sont reconduits, notamment l'ambition de réguler à 3l/s/ha les rejets des parcelles privées et des espaces publics aux collecteurs unitaires existants, bien que les terrains aménagés soient déjà imperméabilisés. De plus, les dispositions prévues pour la prévention des risques d'inondations sont souvent susceptibles d'améliorer encore la régulation de rejets courants et donc de diminuer encore davantage les impacts sur les réseaux exutoires existants.

Comme il a cependant été observé à l'occasion des études d'Avant-projet de la ZAC Bordeaux St Jean-Belcier, l'application de ces principes peut parfois conduire à des dépenses d'investissements et d'exploitation très importantes. L'EPA et la METROPOLE conviennent donc de vérifier que le coût global de certains aménagements publics soit bien pertinent à l'aune de leur plus-value environnementale. A cette fin, un processus Qualité particulier sera mis en place entre la METROPOLE - Direction de l'Eau et l'EPA.

14.2 Financement

L'EPA finance et réalise les réseaux neufs d'assainissement (EP et EU) et les équipements associés sur les secteurs non équipés, dans la mesure où leur seul objectif est de répondre aux besoins des aménagements nouveaux dans le périmètre de la ZAC. En dehors de cette hypothèse, par exemple si ces réseaux devaient aussi assurer l'assainissement de secteurs hors ZAC dans le cadre du schéma directeur de la METROPOLE, leur financement est fixé au prorata des différents apports (ZAC/hors ZAC).

Lorsque des déplacements de réseaux existants sont rendus nécessaires pour la libération d'un terrain destiné à la construction d'une opération immobilière ou d'un espace public de la ZAC, leur prise en charge financière est assurée par l'EPA.

Lorsque des déplacements de réseaux existants sont rendus nécessaires par les aménagements de voirie existantes réalisés au titre de la ZAC, d'une façon générale leur prise en charge financière est assurée par leurs exploitants, au titre de l'occupation du domaine public. Pour les réseaux EP et unitaires, constitutifs de la voirie, ils sont pris en charge financièrement par l'EPA si ces réseaux contribuent seulement à l'assainissement du quartier. Dans le cas de réseaux structurants pour l'agglomération, après élimination des alternatives de conception du projet urbain permettant d'éviter leur déplacement, en accord entre la METROPOLE et l'EPA, les parties conviennent de se revoir à l'issue de l'AVP, avant fixation du coût d'objectif, pour s'accorder sur la suite à donner.

14.3 Station Thiers

Afin de satisfaire un besoin de la METROPOLE pour améliorer les conditions d'assainissement du bassin versant Thiers, voisin de la ZAC Garonne-Eiffel (depuis les inondations de 1986), l'EPA réservera un terrain adapté dans son projet urbain. La solution actuellement engagée qui satisfait les parties consiste à créer une enclave sur un délaissé du Lycée F.Mauriac et une partie de l'emprise du P+R Stalingrad.

La METROPOLE finalisera pour son compte la pré-négociation foncière réalisée par l'EPA avec le Conseil Régional.

Cette station réalisée sous Maîtrise d'Ouvrage de la METROPOLE devra faire l'objet d'une intégration urbaine particulièrement soignée. A cet effet, la METROPOLE engagera un concours d'architecture et de maîtrise d'œuvre. L'EPA sera invité au jury du concours.

Le financement de cet équipement sera assuré à 100% par la METROPOLE.

Son calendrier doit être coordonné avec les travaux de voirie de la ZAC dans le secteur de façon si possible à mutualiser certains travaux de raccordement aux réseaux et à l'exutoire, la Garonne.

Le programme du concours sera élaboré par la METROPOLE en étroite relation avec l'EPA en ce qui concerne l'implantation, l'accessibilité et les raccordements au domaine public réaménagé par l'EPA.

Article 15 : Inondations - Digue

Différentes études hydrauliques ont été engagées, par l'EPA pour la ZAC, par la METROPOLE pour l'agglomération et l'estuaire, par l'Etat pour préparer le PPRI. Les hypothèses de simulation des crues doivent faire l'objet de mises au point rigoureuses et partagées. En effet, les modèles de simulations des crues font appel à de nombreux paramètres et peuvent conduire à des résultats hétérogènes. Dans le cadre des travaux entrepris pour la révision du PPRI, il convient donc de largement partager et discuter des résultats de façon à ne pas créer de malentendus entre partenaires publics pouvant conduire à des difficultés politiques et juridiques.

Concernant la protection contre les inondations, une convention particulière entre le SPIRD et l'EPA fixe les conditions de financement de l'EPA aux travaux de réhabilitation-confortement de la digue en rive droite. Un mandat de maîtrise d'ouvrage a été confié à la METROPOLE par le SPIRD, de telle façon que les travaux de la phase 1 au droit du projet Garonne-Eiffel soient livrés début 2018, et ainsi pris en compte dans le cadre de la révision du PPRI par l'Etat, condition de développement de la ZAC Garonne-Eiffel. En cas de difficulté à respecter cette échéance, la METROPOLE informera sans délai l'EPA afin d'évaluer les conséquences programmatiques et financières éventuelles et de s'accorder sur leur prise en charge.

Tout au long du processus d'études et de travaux, l'EPA et la METROPOLE assureront des échanges réguliers sur le contenu des études et sur le calendrier de cette opération clé, notamment pour régler les sujets aux interfaces :

- la compatibilité des modalités de gestion ultérieure et la conception de la section Deschamps du parc aux Angéliques ;
- la forme de la digue rénovée sur le quai de la Souys en lien avec la fonctionnalité cyclable (REVE) à améliorer dans les pincements de l'espace public ;
- les éventuelles remises en service des exutoires d'assainissement en Garonne.

A cette fin, la METROPOLE et l'EPA constitueront un comité technique de suivi des études et travaux de la digue.

Au droit du Parc aux Angéliques livré mi-2015 par l'EPA, des mesures conservatoires sont d'ores et déjà envisagées pour maintenir une emprise suffisante aux travaux de rénovation de la digue réalisés entre 2016 et 2017 par la METROPOLE. Les éventuels surcoûts pour l'EPA de ces mesures conservatoires seront déduits de la participation de l'EPA aux travaux de la digue, et compensés à même hauteur par la METROPOLE (*).

(*) Cette disposition fait l'objet d'une discussion non achevée entre la METROPOLE et l'EPA et pourra être ajustée en conséquence.

Article 16 : Gestion ultérieure des espaces publics

Le programme des équipements publics de la ZAC devra définir les gestionnaires ultérieurs des ouvrages exécutés. Au regard de quelques spécificités du projet de ZAC Garonne-Eiffel, la répartition traditionnelle entre la METROPOLE et les communes ne sera probablement pas satisfaisante. On peut au moins citer la gestion du Parc Eiffel, dont l'ampleur et le caractère intercommunal présagent mal de gestions communales non coordonnée. Il en est de même pour les ouvrages de génie hydraulique assurant la gestion des inondations intégrés aux parcs paysagers, dont la gestion est à répartir entre la METROPOLE, compétente pour les inondations, et les communes, compétentes pour les espaces verts.

L'EPA et la METROPOLE s'engagent donc à définir rapidement avec les communes les dispositions de gestion les plus adaptées de façon à pouvoir associer le futur gestionnaire désigné aux études d'Avant-projet de la ZAC Garonne-Eiffel qui vont s'engager dans les prochains mois.

Article 17 : Logistique

L'approvisionnement en marchandises des centres urbains est une préoccupation croissante dans un contexte de pacification de la circulation et d'évolution des modes de consommation. Aussi la conception du projet Garonne-Eiffel accordera une attention particulière à la problématique des livraisons. S'il est aléatoire d'anticiper les dispositifs qui verront le jour dans les années à venir, l'EPA veillera à ménager la possibilité d'aménager des aires de livraison au plus près des habitants, des commerçants et des autres entreprises en s'assurant en amont de leur fonctionnalité et de leur accessibilité par les véhicules utilitaires et en aval du confort des cheminements piétons jusqu'aux destinataires finaux pour les livreurs et les riverains. Sous réserve que le concept en soit défini collectivement entre les Parties et que l'EPA ne soit pas en charge de son financement, l'EPA ménagera également la possibilité d'implanter dans le projet un ou plusieurs espaces logistiques urbains mutualisés.

Au-delà de la question des livraisons de proximité, le projet Garonne-Eiffel doit être l'occasion de réfléchir à de nouvelles manières d'appréhender l'approvisionnement de la ville, dès sa phase de construction. Considérant les autres projets de la Plaine Rive Droite, cette démarche n'a de sens qu'à cette échelle, et dans un cadre nécessairement multimodal.

Une étude a été engagée par la METROPOLE portant sur la valorisation du fleuve pour l'approvisionnement des matériaux et plus généralement sur le rôle de ce dernier pour la logistique urbaine. Elle confirme que les conditions économiques pour les modes alternatifs à la route ne sont défendables qu'à long terme, et à la condition d'une implication forte des pouvoirs publics (police de la circulation et/ou soutiens financiers). Afin de donner la vision multimodale nécessaire à cette problématique, un complément sur l'opportunité de sauvegarder un approvisionnement ferré de la Plaine Rive Droite a été engagé par la METROPOLE, en lien avec l'EPA.

Cette étude montre la compatibilité et l'intérêt du maintien d'une desserte par voie ferrée des délaissés situés entre les projets urbains Niel et Brazza et le développement des projets urbains. Cette desserte permettrait en effet, outre le maintien de l'exploitation des Grands Moulins de Paris, de créer un espace de consolidation des chantiers des projets urbains pendant les quinze années de leurs développements, en allégeant de façon significative les impacts des flux routiers lourds sur les quartiers habités voisins.

De façon plus générale, dans ce même esprit d'optimisation de la gestion des flux routiers, la METROPOLE et l'EPA collaboreront à la recherche de toutes les solutions de mutualisations entre projets urbains qui peuvent conduire à un moindre impact sur l'environnement, et notamment sur les populations riveraines.

Article 18 : Logements sociaux – Coopérative d'habitants

Il existe un décalage entre les objectifs affichés à long terme par la METROPOLE (environ 40% de logements locatifs sociaux et 30 % d'accession sociale et abordable) et les prochains exercices triennaux, dans lesquels les programmations communales paraissent compatibles avec la programmation définie dans le plan d'affaires de l'OIN (respectivement 35 % et 20 %). Si les objectifs à long terme devaient être confirmés, un débat devrait s'engager sur les conséquences financières afférentes.

Il est par ailleurs convenu que l'EPA développe dans le projet Garonne-Eiffel le concept de coopérative d'habitants, dans le fil de l'opération développée à Bègles. Il conviendra d'en définir l'ambition et les conditions partenariales par des modalités ad hoc entre l'EPA et la METROPOLE. L'EPA et la METROPOLE partagent l'objectif d'identifier les conditions permettant de favoriser ces montages sans contributions financières publiques directes ou indirectes (au travers du coût du foncier notamment). Dans cette optique, leur contributions financières éventuelles seront limitée autant que possible aux seules études économiques et juridiques utiles à la définition d'un mode de développement de ces opérations pérennes, reproductibles et non subventionnées.

Article 19 : Urbanisme commercial

La programmation commerciale prévue au sein du projet Garonne-Eiffel répond aux conditions définies dans le SCOT, notamment :

- être en adéquation aux besoins d'accueil de nouvelles populations et les objectifs programmatiques liés à la restructuration urbaine ;
- répondre à un objectif de diversification de l'équipement commercial à l'échelle de l'agglomération ;
- s'inscrire dans une mixité fonctionnelle ;
- répondre à une fonction de grande proximité.

La ZAC Garonne-Eiffel relève des grands secteurs de projets de l'Ecocité définis dans la géographie prioritaire du SCOT. A ce titre, tous types projets commerciaux sont autorisés dès lors qu'ils s'inscrivent dans une programmation mixte, relèvent d'une offre de grande proximité, et que le stationnement associé ne porte pas l'offre de l'ensemble commercial à plus de 1 000 places.

Dans ce cadre, il est à l'étude l'implantation des commerces sur Garonne Eiffel, notamment :

- sur le Belvédère : une polarité de grande proximité d'environ 20 000 m² de commerces et services;
- sur Cacolac : une polarité de proximité à l'articulation entre le quartier de la Benauge existant et les secteurs en devenir ;
- sur le secteur Souys : une ou deux poches de commerces de proximité.

Article 20 : Relocalisation d'activités économiques

Le projet Garonne-Eiffel se déployera sur un territoire majoritairement occupé par des activités économiques et logistiques souvent contraignantes et difficilement compatibles avec la qualité urbaine visée par le projet. La question du devenir de ces activités revêt des enjeux fonciers, économiques et de mobilité qui dépassent le périmètre stricto sensu de l'opération d'aménagement, et relèvent de ce fait également des compétences de la METROPOLE. A ce titre, l'EPA définit avec la METROPOLE une stratégie qui passe par :

- un diagnostic partagé des activités en présence afin de définir celles qui pourront être maintenues in situ, celles qui nécessiteront une relocalisation à l'intérieur de la METROPOLE, et celles dont l'activité ne présente pas d'enjeu stratégique pour la métropole, en cohérence avec les temporalités de développement du projet urbain et de la stratégie foncière y afférant ;
- une attention particulière à l'adéquation de l'offre de locaux d'activités artisanales, de commerce de gros ou de petite production prévue dans le projet Garonne-Eiffel aux besoins des entreprises à reloger en termes de conception architecturale, de prix de sortie et de mode de commercialisation ;
- en corollaire, un programme de mobilisation du foncier économique de l'EPA et de la METROPOLE susceptible d'accueillir les entreprises devant être relocalisées dans

- une temporalité compatible avec le calendrier du projet Garonne-eiffel, tant à l'intérieur du périmètre de l'OIN (secteur Floirac-Sud) qu'en-dehors ;
- la mise au point d'un cadre d'intervention concerté entre, d'une part, la gestion des évictions et d'autre part, celle des relocalisations, afin de prévenir les effets d'aubaine ;
- une information coordonnée des entreprises concernées.

Afin de mettre en oeuvre ce dispositif, un groupe de travail ad-hoc sera constitué entre l'EPA et les services économiques de la METROPOLE et se réunira régulièrement.

Une attention particulière devra être apportée à la temporalité des contacts éventuels avec les entreprises de façon à ne pas provoquer une anticipation de leurs éventuelles relocalisations non compatibles avec les capacités de portage foncier de l'EPA.

Article 21 : Caserne Benauge

La caserne Benauge est un bâtiment communautaire emblématique du secteur. L'EPA assurera sa reconversion. Celle-ci s'engagera sur les principes suivants :

- cession du site de la METROPOLE à l'EPA à la date de libération par le SDIS33
- à un prix forfaitaire déterminé d'ici fin 2015
- la reconversion du bâtiment par l'EPA devra impérativement permettre une opération a minima financièrement équilibrée (coût d'investissement et de fonctionnement inclus)

Ces principes pourront évoluer sur la base d'un commun accord entre la METROPOLE et l'EPA.

Article 22 : Centre de Gestion de l'Espace Public de Deschamps

La ZAC Garonne-Eiffel interroge la présence dans sa configuration actuelle du centre de Gestion des Espaces Publics de la Direction Territoriale de Bordeaux implanté sur le quai Deschamps.

Aussi, l'EPA et la METROPOLE conviennent de se rapprocher une fois établi le schéma de mutualisation des services (2016) pour étudier la manière dont cette situation pourrait évoluer en respectant les principes suivants :

- l'inscription dans le futur schéma de redéploiement des services mutualisés entre la METROPOLE et les communes
- le maintien de la fonction assurée en ville par ce centre de gestion
- la recherche d'une économie a minima globalement neutre du projet d'évolution
- la recherche d'une plus grande compatibilité avec l'environnement urbain pour l'équipement, quel que soit sa localisation.

Article 23 : Suivi et exécution du protocole

23.1 L'EPA et la METROPOLE se réuniront régulièrement afin de s'assurer du suivi du présent protocole, et ce notamment dans le cadre des réunions du comité de pilotage Garonne-Eiffel.

23.2 L'EPA fournira un calendrier prévisionnel pour chaque opération décrite dans le présent protocole.

23.3 A l'occasion du bilan de réalisation de la ZAC Garonne-Eiffel présenté à son Conseil d'administration, l'EPA produira également un bilan à la METROPOLE.

23.4 Aucune modification du Protocole ne sera effective si elle n'est l'objet d'un avenant dûment signé par les Parties. Une telle modification ne pourra en aucun cas être déduite, soit d'une tolérance, soit de la passivité de l'une des Parties. Il en ira ainsi des évolutions du projet urbain modifiant l'économie générale du protocole.

23.5 A défaut de résiliation anticipée ou d'avenant modifiant cette échéance, le présent protocole prend fin avec l'achèvement constaté de la ZAC, objet du présent protocole. La résiliation anticipée ne peut résulter que d'un commun accord entre les parties.

Article 24 : Loi applicable et règlement des litiges

24.1 Le Protocole est, pour sa validité, son interprétation et son exécution, soumis à la loi française.

24.2 En cas de différend entre les Parties dans l'interprétation ou l'exécution du présent Protocole, ces dernières se tourneront vers les juridictions compétentes ou rechercheront une solution par conciliation, préparée par un expert désigné d'un commun accord.

Article 25 : Dispositions diverses

25.1 Modalités de paiement

L'échéancier de versement ci-dessous demeure conditionné par le vote des crédits au Budget primitif des exercices concernés par la METROPOLE.

La programmation de la réalisation des équipements publics visés dans le présent protocole, réalisés par l'EPA et destinés à être remis à la METROPOLE, fait l'objet d'un calendrier d'appels de fonds arrêté sur la base d'une estimation des coûts des équipements à terminaison et fait apparaître le montant annuel de ces appels de fond globalisé par budget. Ce calendrier est joint en annexe 4.

La participation de la METROPOLE au titre de l'année N+1 prévue dans ce nouvel échéancier sera réglée en 2 versements semestriels de même montant à chaque début de semestre au titre du semestre en cours, sur la base d'un titre de recette émis en 3 exemplaires par l'EPA et adressée à Monsieur le Président de la Communauté urbaine de Bordeaux.

Les sommes dues à l'EPA au titre de la présente convention seront réglées dans un délai de 30 jours à compter de la date de réception du titre de recette par la METROPOLE. La METROPOLE se libère des sommes dues au titre de la présente convention par versement sur le compte ouvert au nom de l'EPA Bordeaux Euratlantique ouvert à la Trésorerie Principale de Bordeaux

IBAN : FR76 1007 1330 0000 0020 0218 234

BIC : TRPUFRP1

L'EPA transmettra chaque année à la METROPOLE, au plus tard le 30 avril N+1, un état des engagements financiers au 31/12 /N des différentes opérations objet du protocole. Les modalités d'ajustement des coûts des ouvrages réalisés par l'EPA pour le compte de La METROPOLE sont fixées en annexe 3 du présent protocole.

A la livraison des équipements, un récapitulatif certifié de l'ensemble des dépenses engagées par l'EPA au titre de chaque équipement sera adressé à La METROPOLE afin qu'il puisse être procédé à l'intégration patrimoniale dudit équipement et permettre l'inscription des sommes correspondantes dans sa plus proche déclaration au titre du FCTVA.

Si les échéances prévues dans le cadre du présent calendrier s'avéraient manifestement insuffisantes ou au contraire trop importantes au regard des sommes à engager ; un ajustement pourra être opéré après accord des deux parties par voie d'avenant.

25.2 Nullité partielle

L'annulation de l'une ou l'autre des clauses du Protocole ne pourra entraîner l'annulation de celui-ci dans son ensemble, à condition toutefois que l'équilibre et l'économie générale du Protocole puissent être maintenus.

En cas d'annulation ou d'illicité d'une clause du Protocole, les Parties s'engagent à négocier de bonne foi la conclusion d'une clause de remplacement de portée et d'effets juridiques équivalents à la clause nulle ou illicite.

25.3 Domiciliation de la facturation

Les domiciliations des parties pour la gestion des flux financiers sont :

Adresse de facturation	Service administratif responsable du suivi des factures	
	Nom du service	N° téléphone / courriel
EPA Immeuble Prélude 140 Rue des Terres de Borde CS 41717 33081 Bordeaux Cedex	Pôle administratif et financier	05 57 14 44 80
METROPOLE Esplanade Charles de Gaulle 33076 Bordeaux cedex	Pôle Finances – Direction des Finances- Comptabilité générale	

25.4 Election de domicile

Pour l'exécution des présentes, les Parties élisent domicile en leurs sièges respectifs tels qu'indiqués en tête des présentes.

ANNEXES :

Annexe 1 : Plan de situation de la ZAC Garonne-Eiffel

Annexe 2 : Périmètre de ZAC

Annexe 3 : Récapitulatif des équipements et contributions financières

Annexe 4 : Calendrier d'appel de fonds du pacte financier

Fait à bordeaux, en deux exemplaires originaux

Le _____

Pour la METROPOLE

Pour l'EPA Bordeaux Euratlantique

Monsieur Alain Juppé, Président

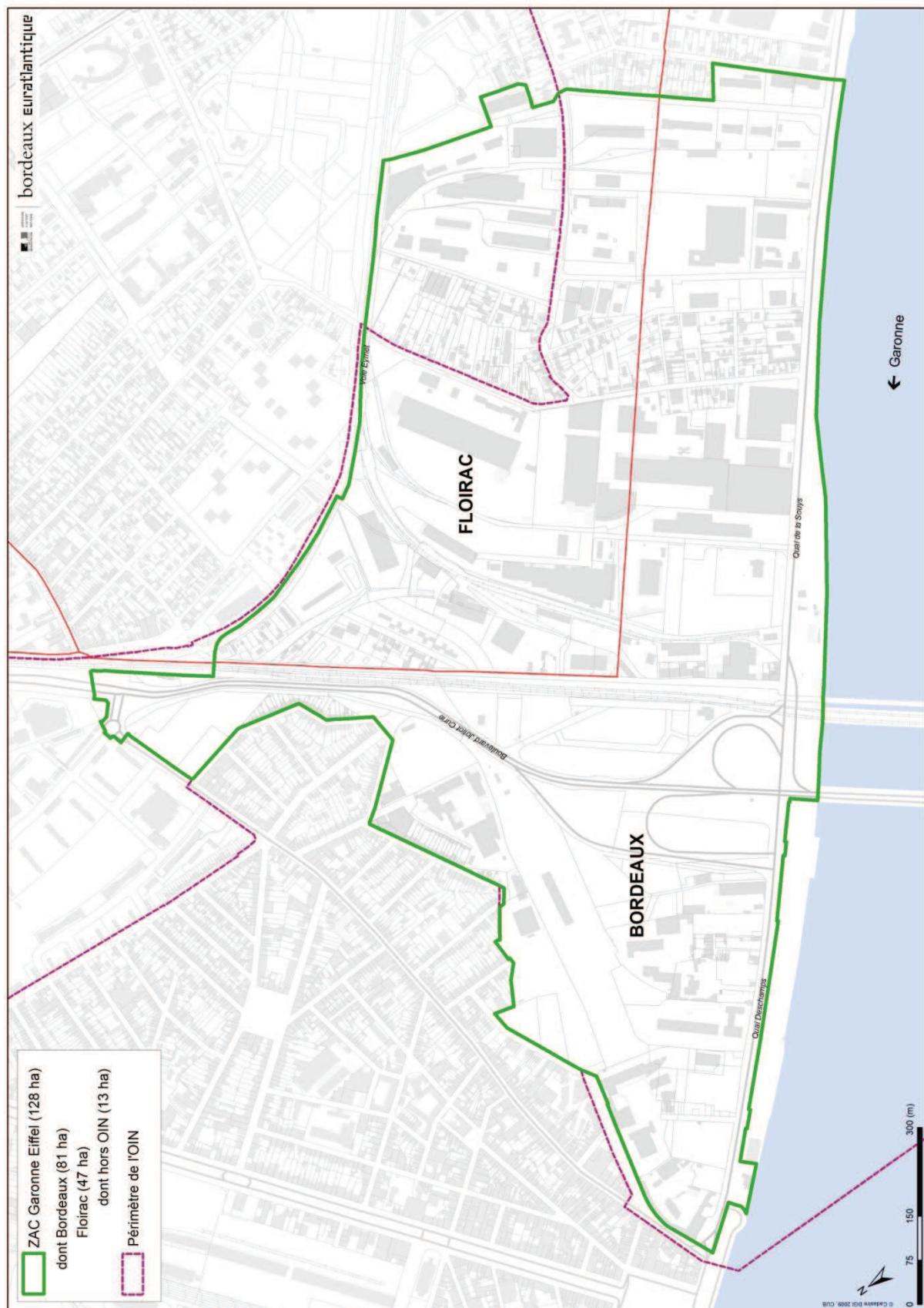
Monsieur Stéphan De Faÿ, Directeur général

Annexe 1 : Plan de situation de la ZAC Garonne-Eiffel



La ZAC Garonne-Eiffel au cœur de la plaine rive droite

Annexe 2 : Périmètre de la ZAC Garonne-Eiffel



Annexe 3 : Récapitulatif des équipements publics et contributions financières

Désignation	Montant des équipements (M€ HT, valeur Fév 2014)	Mode d'évolution du montant de l'équipement	Clé de contribution METROPOLE

Sous maîtrise d'ouvrage EPA :

Voiries d'agglomération (y compris TCSP) :	40,52	ajustable, révisable	50%
<i>Quai Deschamps</i>	7,22		
<i>Quai Souys</i>	7,26		
<i>Boulevard Joliot Curie et tête de pont St Jean</i>	13,98		
<i>Trémie Trégey</i>	12,06		
Déchets verre (bornes nouvelles)	0,2	ajustable, révisable	100%
Ecopoints (VEFA)	3	ajustable, révisable	100%

Sous maîtrise d'ouvrage EPA ou METROPOLE selon l'hypothèse retenue in fine :

Mesure conservatoire du pont sous le Bld Joliot Curie	1	ajustable, révisable	100%
---	----------	----------------------	------

Pour mémoire, sous maîtrise d'ouvrage et financement de la METROPOLE :

Trémie Benauge, Déchetterie Benauge, Station d'assainissement Thiers

Appels de fonds de l'EPA à la CUB

ZAC Garonne Eiffel		Appels de fonds de l'EPA à la CUB																		
		Part CUB	Montant CUB HT (valeur fev. 2014)	Type contribution*	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	Total
Budget principal CUB																				
Quai Deschartres	50%	3,61 M€	ajustable, révisable					1,28 M€	1,56 M€	0,78 M€									3,61 M€	
Bld Joliot Curie	50%	4,10 M€	ajustable, révisable					0,23 M€	1,39 M€	0,23 M€	1,50 M€	0,75 M€							4,10 M€	
Tête de pont Saint-Jean (belvédère)	50%	2,89 M€	ajustable, révisable	0,41 M€	1,65 M€	0,83 M€													2,89 M€	
Quai Souys	50%	3,63 M€	ajustable, révisable							1,82 M€	1,82 M€								3,63 M€	
Trémie Trégey	50%	6,03 M€	ajustable, révisable																6,03 M€	
Écoles																				
Total budget principal			20,26 M€		0,64 M€	3,04 M€	2,33 M€	1,56 M€	2,22 M€	2,56 M€	1,82 M€	0,00 M€	20,26 M€							
Budgets annexes CUB																				
Déchets verre (bornes nouvelles)	100%	0,20 M€	ajustable, révisable					0,02 M€	0,20 M€											
Ecopoints (VEFA)	100%		ajustable, révisable																	
Déchetterie	100%																			
Total budgets annexes			0,20 M€					0,00 M€	0,00 M€	0,02 M€	0,20 M€									
Besoins opérationnels ZAC Garonne Eiffel val fev. 2014			20,46 M€		0,64 M€	3,04 M€	2,33 M€	1,58 M€	2,30 M€	2,58 M€	1,84 M€	0,02 M€	20,46 M€							
Besoins opérationnels actualisés hyp 2,19% par an					0,67 M€	3,25 M€	2,55 M€	1,76 M€	2,61 M€	3,01 M€	2,18 M€	0,02 M€	0,02 M€	0,03 M€	0,03 M€	0,03 M€	4,01 M€	4,09 M€	0,01 M€	24,26 M€
Passif financier ZAC Garonne Eiffel HT actualisé								0,00 M€	1,67 M€	3,33 M€	3,33 M€	3,00 M€	2,00 M€	1,50 M€	1,50 M€	1,50 M€	1,50 M€	0,60 M€	24,26 M€	

* : ajustable : à mesure de l'avancement du projet (coût objectif à l'AVP, résultats des Appels d'Offres, Décompte Général Définitif après travaux)

- révisable : selon l'indice de référence T-Point :

Mois valeur % 1 an % moy.

Nov/2010

655,5