

## PROCOLE D'ACCORD

En vue de l'aménagement de terrains dans le cadre de la réalisation de la ZAC  
Bordeaux Saint Jean Belcier

Avenant n°1

ENTRE

**L'établissement public d'aménagement de Bordeaux Euratlantique**, établissement public de l'Etat à caractère industriel et commercial créé par le décret n°2010-306 du 22 mars 2010, dont le siège est situé 140 rue des Terres de Bordes CS 41717 - 33081 Bordeaux cedex, enregistré auprès du registre du commerce et des sociétés de Bordeaux sous le numéro 521 747 444 RCS Bordeaux, représenté par Stephan de Faÿ, Directeur Général, nommé par arrêté ministériel du ....

*Ci-après « l'EPA »*

**La Régie autonome du MIN de Bordeaux-Brienne domiciliée quai de Paludate 33076 Bordeaux cedex**, représentée par sa Présidente, Maribel Bernard, habilitée aux fins des présentes par délibération du Conseil d'Administration du MIN n°2015/..... du.....

*Ci-après « la Régie du MIN »*

**Bordeaux Métropole**, représentée par son Président, Alain Juppé dûment habilité aux fins des présentes par délibération du Conseil de Bordeaux Métropole n°2015/..... en date du ..... domicilié aux fins des présentes esplanade Charles de Gaulle, 33076 Bordeaux cedex,

*Ci-après « la Métropole »*

L'EPA, la Régie du MIN et la Métropole sont appelés collectivement les « Parties ».

**Il a été préalablement exposé ce qui suit :**

L'EPA, la Régie du MIN et la Métropole ont signé le 10 juillet 2014, un protocole d'accord dont l'objet est de définir un cadre des droits et obligations des parties, afin de

réaliser, dans les meilleures conditions, les aménagements nécessaires à la ZAC Saint Jean Belcier, en compatibilité avec le calendrier du projet d'aménagement urbain de l'EPA, tout en préservant le bon déroulement des activités du MIN.

Compte tenu d'une part, de l'avancement des études urbaines et techniques, et d'autre part, de la nécessité d'engager la réalisation d'un schéma directeur pour le développement et l'insertion du MIN dans le projet urbain, il convient de compléter le protocole par un avenant n°1 précisant certaines dispositions et leurs modalités d'application.

**Article 1 : l'article 3.1 Cession des terrains Métropole/EPA et EPA/Métropole est modifié comme suit :**

Le 3ème paragraphe est annulé et remplacé par les dispositions suivantes :

Cette cession devra avoir été signée par acte authentique au premier semestre 2016, étant entendu que si la cession ne peut intervenir avant le 31 janvier 2016, Bordeaux Métropole mettra les terrains à disposition de l'EPA pour lui permettre de démarrer les travaux prévus.

Préalablement à la cession, la Métropole et la Régie auront mené toutes les procédures adéquates :

- le MIN a d'ores et déjà sollicité, conformément à l'article R761-21 du code de commerce, l'autorisation du Préfet, après délibération du Conseil de la Métropole et du conseil d'administration de la Régie (mars/avril 2015)
- le constat de la désaffection et le déclassement du domaine public du foncier objet de la cession, d'une superficie de 3 945 m<sup>2</sup> environ, qui sera réintégré dans le domaine privé de la Métropole, après prise d'un arrêté (octobre 2015 sous réserve de l'autorisation du préfet)
- après aboutissement de l'ensemble de ces formalités, la vente de ces terrains à l'EPA, avec signature de l'acte notarié correspondant
- Bordeaux Métropole prendra toutes dispositions pour procéder au déclassement des rues Clément Thomas et Plantevigne. La rue Plantevigne ainsi que la section de la rue Clément Thomas longeant le Pavillon des Mareyeurs seront intégrées au périmètre du MIN. La section Nord de la rue Clément Thomas sera cédée à l'EPA pour l'intégrer au lot 4.3 de la ZAC.

Dans l'hypothèse où les négociations amiables en cours entre la Métropole et les propriétaires de lots au sein du pavillon des Mareyeurs, ou celles portant sur les parcelles BW 107 et 109 rue Plantevigne ne permettraient pas de s'assurer d'une prise de possession effective de ces lots avant le premier semestre 2016, l'EPA engagera une enquête parcellaire portant sur ces lots et conduira les procédures permettant d'aboutir à leur acquisition par voie d'expropriation.

Comme cela est prévu au protocole foncier, en cas d'acquisition par l'EPA de lots au sein du pavillon des mareyeurs par quelque moyen que ce soit, l'EPA s'engage à les vendre immédiatement à la Métropole qui s'engage à les acquérir au prix payé par l'EPA majoré des frais de procédure, d'acte et de publicité foncière effectivement engagés.

Par ailleurs, dans l'éventualité d'une acquisition par Bordeaux Métropole ou l'EPA, des parcelles BW 107 et 109 rue Plantevigne, l'EPA, la Régie du MIN et Bordeaux Métropole conviennent de se rencontrer afin de définir, d'un commun accord, la vocation future de ce foncier dont l'usage sera partagé entre le MIN et le projet urbain de l'EPA sur les principes suivants :

- Le foncier acquis accueillera un projet d'ensemble dont le montage et la conception seront pilotés par l'EPA en partenariat avec la Régie du MIN et la Métropole. Les constructions à réaliser intégreront, sur une bande côté MIN, des surfaces en rez-de-chaussée double hauteur à usage du MIN et accessibles exclusivement depuis le MIN. Sous réserve de l'accord du MIN, de Bordeaux Métropole et de la ville de Bordeaux, ces bâtiments pourront être surmontés de constructions destinées à d'autres usages (sportifs, associatifs,...) sous réserve que leur accessibilité soit organisée sans traverser le MIN. Les constructions sur une bande côté rue seront destinées à des usages compatibles avec les niveaux de bruit prévisibles du fait de la proximité du MIN et au regard d'études de bruit réalisées à la charge de l'EPA. Il est précisé que pour tenir compte de ce facteur « nuisance sonore », le programme ne pourra être affecté à des logements permanents. En outre, les usages et le montage proposés devront garantir la bonne commercialité des locaux destinés au MIN.
- Ce projet fera l'objet d'une division en volumes permettant de le découper suivant les différentes fonctionnalités et les maîtres d'ouvrages concernés. En fonction des modalités opérationnelles du projet, les volumes destinés au MIN seront acquis ou conservés par la Métropole soit sous forme de volumes à construire, soit sous forme de vente en état futur d'achèvement, et seront intégrés au périmètre du MIN.  
La faisabilité économique et juridique de ce montage sera à confirmer, dans le cadre de l'étude prévue à l'article 3.

**Article 2** : les dispositions du protocole relatives aux dévoiements de réseaux et sujétions techniques liés aux cessions de terrains sont complétées comme suit :

Les modalités de prise en charge seront conformes au protocole cadre portant sur la réalisation de la ZAC Bordeaux Saint-Jean Belcier, signé avec Bordeaux Métropole. L'EPA prendra en charge les travaux et aménagements suivants :

- a) Pour les terrains cédés le long de la rue Carle Vernet :
  - le dévoiement d'une partie du réseau de défense incendie privé du MIN (30 m) situé sur l'emprise à acquérir, ainsi que le déplacement de la bouche incendie n°4 (effectué sous maîtrise d'ouvrage de la Métropole, Direction de l'eau), et le déplacement de la chambre de comptage par le concessionnaire, à effectuer de façon concomitante,
  - le dévoiement du réseau eaux pluviales situé sur l'emprise à céder qui sera réalisé sous maîtrise d'ouvrage EPA, après signature de l'acte de vente, avec une servitude à prévoir,
  - la dépose des trois candélabres sur l'emprise à acquérir (sous maîtrise d'ouvrage EPA), et leur repositionnement sur les massifs réalisés par la Régie du MIN,
  - la clôture provisoire qui sera mise en place par Bordeaux Métropole (frais de

location), pour constater la désaffection du terrain à céder et jusqu'à l'intervention des entreprises missionnées par l'EPA pour les travaux de voirie.

b) Pour la section de la rue Clément Thomas cédée à l'EPA :

- maintien sur emplacement actuel du poste HT/BT Clément Thomas (partie publique et privée). Les conditions d'accès aux postes se réaliseront par l'entrée principale du MIN (point validé par ERDF),
- le dévoiement à terme, dans l'emprise du MIN du réseau HTA permettant de relier le poste depuis Paludate via la rue Clément Thomas existante (sous maîtrise d'ouvrage Bordeaux Métropole),
- le dévoiement ou l'abandon à terme du départ BT en direction de Paludate alimentant le centre de propriété et l'éclairage public (sous maîtrise d'ouvrage Bordeaux Métropole), en accord avec ERDF,
- à terme et en lien avec le projet immobilier à venir sur la rue Clément Thomas, le repositionnement de la partie publique du poste Clément Thomas dans le GC du futur bâtiment (sous maîtrise d'ouvrage EPA),
- Le tamponnage de la canalisation d'adduction eau potable et le repositionnement de la chambre de comptage du MIN (sous maîtrise d'ouvrage du concessionnaire), sur un emplacement à déterminer.
- le dévoiement du réseau unitaire d'assainissement à planter dans l'emprise du MIN (sous maîtrise d'ouvrage EPA).

Les travaux effectués sous maîtrise d'ouvrage de Bordeaux Métropole donneront lieu à émission de titres de recettes avec production des factures acquittées en vue de leur remboursement par l'EPA.

**Article 3** : L'article 6 du protocole relatif aux interfaces des projets du MIN avec le projet urbain est complété comme suit :

Dans le cadre des réflexions communes menées par l'EPA, la Métropole et la Régie du MIN, quant au développement du MIN en cohérence et en synergie avec le projet urbain, les objectifs stratégiques suivants ont été identifiés :

- assurer le bon fonctionnement et la pérennité du MIN en veillant à la gestion des interfaces et des nuisances avec les voisins,
- assurer la cohérence et l'interface urbaines et architecturales entre le MIN et la ville qui se développe,
- programmer un développement pour le MIN en synergie avec le projet urbain et plus globalement avec la Métropole.

Il est ici précisé que ces objectifs rejoignant les préoccupations de la ville de Bordeaux, les cosignataires du présent protocole se font une obligation d'associer cette dernière aux réflexions et conclusions qui seront réalisées dans ce cadre.

Pour atteindre ces objectifs, les partenaires s'entendent sur la nécessité de désigner un Assistant à Maître d'Ouvrage et de lui confier les missions suivantes :

1°- *Elaboration d'un schéma directeur de développement économique et immobilier* : ce schéma définira la stratégie et les actions permettant le développement du MIN en cohérence et complémentarité avec le projet urbain. A partir d'un état des lieux de

l'activité existante, et en intégrant le projet de développement du MIN, il s'attachera notamment, en prenant en compte l'étude stratégique déjà réalisée par le groupement Jonction fin 2012, à :

- identifier les capacités résiduelles du MIN en termes d'espace et de foncier
- analyser et définir les activités économiques nouvelles et les offres de services susceptibles d'être développées en synergie avec le projet urbain, et compatibles avec la réglementation applicable au MIN
- organiser spatialement les activités et leur développement, et optimiser les agencements existants
- proposer des stratégies de développement
- développer et traiter les façades du MIN sur le projet urbain, tant d'un point de vue architectural qu'au travers de fonctionnalités pouvant être offertes aux quartiers avoisinants
- proposer des montages, faisabilités, programmes de projets immobiliers économiquement et juridiquement viables, tenant compte de la spécificité du MIN
- définir un calendrier prévisionnel.

2° - *Elaboration d'un schéma directeur de circulation* : ce schéma devra notamment préfigurer le nouvel accès, entrée et sortie (avec étude d'une possibilité de dissociation des flux entrants et sortants, définir un plan de circulation interne au MIN) et organiser les interfaces avec le système viaire et les espaces publics du projet urbain.

Ces études (1° et 2°) viendront compléter les préconisations de l'étude stratégique relative au MIN de Brienne réalisée par le groupement Jonction en novembre 2012, qui a défini les modalités possibles d'intégration performante et durable du MIN dans le nouveau contexte urbain résultant du projet Bordeaux Euratlantique.

### **Modalités de commande et de financement des missions 1, 2 :**

Bordeaux Métropole, le MIN et l'EPA s'entendent pour cofinancer les missions :

- les missions seront cofinancées à parts égales par l'EPA, Bordeaux Métropole et le MIN dans la limite maximale de 50 000 € HT chacun,
- Au total le montant maximum estimé pour la réalisation des 2 missions est de 150 000 € HT.

L'EPA procèdera au règlement des missions du prestataire.

Sur présentation par l'EPA d'une facture accompagnée de pièces justificatives, les partenaires règleront leur participation suivant l'échéancier suivant et sur appel de fonds émis par l'EPA avec production de justificatifs :

- 50 % au démarrage de la mission d'étude. Cette somme sera versée dans un délai d'un mois suivant la notification du marché au titulaire et de la réception de l'appel de fonds de l'EPA.

- 50 % à la remise du dernier livrable de l'étude, sur présentation du rapport final. Cette somme sera versée dans un délai d'un mois suivant la remise du document et de l'appel de fonds de l'EPA .

Le rôle de pilote et coordonnateur des missions est confié à l'EPA :

- Après élaboration en commun du cahier des charges pour les missions de l'AMO, l'EPA lancera une consultation de prestataires,
- Après analyse des offres, l'EPA attribuera le marché en tant que pouvoir adjudicateur. Bordeaux Métropole et le MIN seront associés à l'analyse des offres et au choix du prestataire,
- Le déroulement des missions, la réalisation des études et schémas directeurs seront pilotés par l'EPA en partenariat avec Bordeaux Métropole et le MIN.
- Bordeaux Métropole et le MIN seront associés notamment au travail d'enquête, d'expertise et de prospective qui sera mené par le prestataire, et à la validation des documents d'étude qui seront produits dans ce cadre.

**Le calendrier prévisionnel suivant est fixé :**

- validation du cahier des charges des études et schémas directeurs et lancement de la consultation : août 2015
- désignation du prestataire : octobre 2015
- restitutions :
  - . Etat des lieux / Capacités / Hypothèses d'accès / stratégies : janvier 2016
  - . Schémas directeurs finalisés : mai 2016

**Article 4 : l'article 4 Déchetterie du MIN – Déplacement est modifié comme suit :**

La dernière phrase du paragraphe n°1 (la déchetterie provisoire devra, au plus tard le 30 juin 2016, être remplacée par une déchetterie définitive) est remplacée par les dispositions suivantes :

« la déchetterie provisoire sera remplacée par une déchetterie définitive, dans les conditions à définir par une étude préalable, conformément à l'article 3 du présent avenant. »

**Article 5 : l'article 5 - pavillon des mareyeurs- est complété comme suit :**

« Bordeaux Métropole a sollicité auprès du syndic de copropriété l'amélioration de la sécurité du site et une clôture a été posée.

Par ailleurs, un diagnostic technique du bâtiment devra être réalisé (normes sanitaires et de construction). »

**Article 6 : les autres dispositions du protocole d'accord du 10 juillet 2014 restent sans changement.**

Fait à Bordeaux en 3 exemplaires originaux, chacune des parties reconnaissant avoir reçu le sien.

Le .....2015

Pour Bordeaux Métropole  
Le Président

Pour Bordeaux Euratlantique  
Le Directeur Général

Alain Juppé

Stéphan de Faÿ

Pour la Régie du MIN  
La Présidente du Conseil d'Administration

Maribel Bernard