

	Conseil du 7 juillet 2017	Délibération
	Direction générale des Territoires Direction administrative et financière - Pôle ter Rive droite	N° 2017-417

Artigues-près-Bordeaux - Accompagnement de la ZACOM (Zone d'activités commerciales) Feydeau - Décision - Autorisation

Madame Virginie CALMELS présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs,

Contexte

La zone d'activités de Feydeau s'étend sur 19 ha à l'entrée Est de l'agglomération, sur la commune d'Artigues-Près-Bordeaux. Bordant la rocade, elle est délimitée par le boulevard de Feydeau au nord, l'avenue de l'Ile-de-France à l'est et la RD (route départementale) 936 au Sud.

Ce site, caractérisé par une localisation stratégique à la croisée des grands axes routiers (rocade et RD 936) a fait l'objet d'un développement avec l'implantation successive d'un supermarché Intermarché, d'une jardinerie Jardiland, et de magasins spécialisés.

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 devenue Bordeaux Métropole au 1^{er} janvier 2015, le secteur a fait l'objet d'un classement en Zone d'aménagement commercial (ZACom) au SCOT (Schéma de cohérence territoriale). Ce classement a été traduit dans le Plan local d'urbanisme dans un zonage dédié aux zones d'aménagement commercial.

Un premier projet porté par trois opérateurs commerciaux avait fait l'objet d'une délibération du Conseil communautaire en date du 14 février 2014 autorisant la signature d'une convention de projet partenarial. La signature de la convention n'a jamais abouti. Depuis le projet commercial a évolué et Bordeaux Métropole et la ville d'Artigues-Près-Bordeaux ont été sollicités par l'un de ces opérateurs, **L'immobilière européenne des mousquetaires** pour poursuivre la démarche sur son projet individuel.

Il a été convenu entre les parties ce qui suit :

1 - PROJET DE CONSTRUCTION, PROGRAMME DES EQUIPEMENTS PUBLICS ET REPARTITION DES MAITRISES D'OUVRAGES

1.1 Présentation du programme de construction et d'aménagement réalisé par L'immobilière européenne des mousquetaires

Le projet travaillé respecte les orientations fixées par le Scot. En termes de programmation, la grande surface, objet principal du projet, relève bien du commerce impactant prévu par le Scot pour les zones d'aménagement commercial. En termes de mobilité, le projet comprend une aire de covoiturage (aménagée par l'opérateur privé) ainsi qu'un maillage de

pistes cyclables et de cheminements doux aménagés à la fois sur le domaine public mais également au sein du projet commercial. L'articulation avec le tissu environnant a été travaillée notamment dans l'accroche avec le Cuvier de Feydeau (Centre de développement chorégraphique d'Aquitaine). En effet, les espaces privés dédiés au stationnement auront vocation à être utilisés par les utilisateurs de l'équipement public. Pour favoriser cela, un aménagement spécifique a été intégré au projet de réaménagement de l'avenue de l'île de France afin de garantir la qualité et la sécurité des mobilités douces entre ces deux sites. De plus, l'effort significatif de l'opérateur commercial est à souligner en ce qui concerne l'intégration d'une proportion importante des stationnements en sous-sol.

Le projet d'aménagement commercial porté par la société L'immobilière européenne des mousquetaires consiste en un développement de la surface plancher globale de 2800 m² à 15255 m² et de la surface de vente de 3100 m² à 7505 m². Ce projet, venant accroître fortement la surface commerciale présente sur le site, nécessite une amélioration du fonctionnement des flux de circulation générés par la clientèle supplémentaire attendue. En effet, les équipements publics existants n'ont pas la capacité à absorber les flux supplémentaires.

1.2 Description du projet d'aménagement des espaces publics rendus nécessaires par le projet de l'immobilière européenne les mousquetaires

Il est proposé que Bordeaux Métropole et la ville d'Artigues s'engagent à réaliser les équipements publics nécessaires au projet de L'immobilière européenne les mousquetaires suivants :

- ➔ Aménagement de l'allée de Gascogne
- ➔ Aménagement d'une partie du linéaire de l'avenue de l'île de France
- ➔ Aménagement du giratoire RD936

Il est proposé à Bordeaux Métropole de s'inscrire dans cette démarche partenariale en raison de l'intérêt que présente le projet économique ainsi que les aménagements publics imaginés pour l'accompagner. En effet, les qualités du projet répondent aux objectifs métropolitains et ce à plusieurs titres : accompagner le développement économique de la zone et contribuer ainsi à la création d'emplois, ré-équilibrer l'offre commerciale à l'échelle de la rive-droite métropolitaine, améliorer l'image du site de Feydeau, travailler l'articulation avec le Cuvier de Feydeau, développer la pratique des mobilités douces et enfin améliorer de la fluidité au niveau du giratoire avec la RD936.

1.3 Coût global du programme d'équipements publics rendus nécessaires par le projet d'extension des surfaces commerciales

- Equipements publics sous maîtrise d'ouvrage de la commune :
Modification du réseau d'éclairage public : **161 000 € HT soit 193 200 € TTC**
Espaces verts : **47 500 € HT soit 57 000 € TTC**

- Equipements publics sous maîtrise d'ouvrage de Bordeaux Métropole :
Travaux de voirie : **976 500 € HT soit 1 171 800 € TTC**

L'estimation du coût prévisionnel total des équipements publics s'élève donc à **1 182 000 € HT soit 1 418 400 € TTC**.

1.4 Co-maîtrise d'ouvrage entre Bordeaux Métropole et la ville d'Artigues-Près-Bordeaux

Pour garantir la cohérence d'ensemble et l'homogénéité de l'aménagement du projet, la ville d'Artigues-Près-Bordeaux a sollicité notre établissement pour assurer la maîtrise d'ouvrage unique de l'ensemble des travaux incluant l'éclairage public, conformément aux dispositions de l'article 2-II de la loi Maîtrise d'ouvrage publique (MOP).

2 - PARTICIPATION FINANCIERE DE L'OPERATEUR COMMERCIAL AU PROGRAMME DES EQUIPEMENTS PUBLICS ET EXONERATION DES TAXES ET PARTICIPATION D'URBANISME.

La convention en annexe prévoit que les équipements publics réalisés sous maîtrise d'ouvrage de Bordeaux Métropole et de la commune d'Artigues-Près-Bordeaux seront financés en partie par la

société **L'immobilière européenne des mousquetaires** selon une pondération établie en fonction de l'impact du projet économique sur les dits équipements et de l'intérêt du projet pour les collectivités.

Le tableau de la répartition financière (**en € HT**) des participations des différentes parties est établi comme suit :

	Coût opération	Participation Intermarché	Participation BM	Participation Ville
Total aménagements espaces publics	1 182 000	866 100	284 750	21 900

La durée d'exonération des taxes et participation d'urbanisme, proposée par la convention annexée, instituée sur le territoire de la ville d'Artigues-Près-Bordeaux et plus largement sur le territoire de Bordeaux Métropole, concernant les constructions réalisées dans le périmètre du Projet Urbain Partenarial en annexe de la présente délibération, est de 10 ans à compter du certificat d'affichage de la mention de la signature de la convention au siège de Bordeaux Métropole.

Les modalités de versement à Bordeaux Métropole de la participation à l'aménagement des espaces publics par la société L'immobilière européenne des mousquetaires sont présentées dans la convention en annexe.

Les modalités de reversement à la commune d'Artigues-Près-Bordeaux par Bordeaux Métropole de la quote-part de la participation de la société L'immobilière européenne des mousquetaires lui revenant sont présentées dans la convention de reversement annexée.

Il est proposé la signature de la convention de Projet urbain partenarial, proposée en annexe à cette délibération. Elle constituerait alors le fait générateur du versement des participations du PUP et serait alors jointe aux autorisations d'aménager et de construire qui seraient délivrées.

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 Bordeaux Métropole,

VU l'article 2-11 de la loi Maîtrise d'ouvrage public (MOP) n°85-704 du 12 juillet 1985,

VU le Code général des collectivités territoriales notamment ses articles L2121-12, L2121-13, L5215-20, L5215-26 et L5217,

VU le Code de l'urbanisme notamment ses articles L332-11-3, L332-11-4 et R431-23-2,

CONSIDERANT l'intérêt de venir accompagner le projet d'extension de surfaces économiques à dominante commerciale de la société L'immobilière européenne des mousquetaires par des aménagements d'espaces publics co-financés dans le cadre d'une convention de Projet urbain partenariale,

ENTENDU le rapport de présentation,

DECIDE

Article 1 : d'abroger la délibération n° 2014 /0074 en date du 14 février 2014 autorisant la signature d'une convention de PUP entre trois opérateurs commerciaux et la Communauté Urbaine de Bordeaux devenue Bordeaux Métropole au 1^{er} janvier 2015.

Article 2 : de donner un avis favorable à l'intervention de Bordeaux Métropole dans le cadre de ses compétences, pour les aménagements d'espaces publics nécessaires à l'accompagnement de la ZACOM FEYDEAU.

Article 3 : d'autoriser Monsieur le Président à signer la convention de Projet urbain partenarial entre Bordeaux Métropole et la société **L'immobilière européenne des mousquetaires**, et à prendre toutes les dispositions nécessaires à la bonne exécution de ce dossier.

Article 4 : d'autoriser Monsieur le Président à accepter la maîtrise d'ouvrage de l'ensemble des travaux incluant l'éclairage public du programme des équipements publics objet de la convention,

étant entendu qu'une convention de co-maîtrise d'ouvrage avec la ville d'Artigues-Près-Bordeaux sera formalisée ultérieurement.

Article 5 : d'autoriser Monsieur le Président à signer la convention de reversement de participation financière à la ville d'Artigues-Près-Bordeaux.

Article 6 : les dépenses induites du programme d'équipements publics, relevant de l'action co-développement n°C030130050, s'élèvent à un montant de travaux de 1 182 000 € HT soit 1 418 400 € TTC et seront imputées pour la part de Bordeaux Métropole sur le budget principal chapitre 23 – article 2315 - fonction 844 et pour la part de la ville d'Artigues sur le compte 458 ouvert à cet effet. Les recettes de participation résultant de cette opération seront ouvertes sur les budgets des exercices concernés au chapitre 13, article 1348, fonction 844 pour la fraction métropolitaine. Pour ce qui concerne la fraction communale de la participation, le reversement de la recette de participation s'effectuera sur le chapitre 45, compte 458 ouvert à cet effet.

Les conclusions, mises aux voix, sont adoptées à l'unanimité des suffrages exprimés.
Abstention : Madame BEAULIEU, Madame BLEIN, Monsieur FEUGAS, Monsieur GUICHARD, Madame MELLIER, Monsieur PADIE;

Fait et délibéré au siège de Bordeaux Métropole le 7 juillet 2017

REÇU EN PRÉFECTURE LE : 24 JUILLET 2017 PUBLIÉ LE : 24 JUILLET 2017	Pour expédition conforme, le Vice-présidente, Madame Virginie CALMELS
--	---