

| | | |
|---|---|---------------------|
|  | EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE BORDEAUX METROPOLE | <i>Délibération</i> |
| | Séance publique du 9 novembre 2018 | N° 2018-647 |

Convocation du 19 octobre 2018

Aujourd'hui vendredi 9 novembre 2018 à 09h30 le Conseil de Bordeaux Métropole s'est réuni, dans la Salle du Conseil sous la présidence de Monsieur Alain JUPPE, Président de Bordeaux Métropole.

ETAIENT PRESENTS :

M. Alain JUPPE, M. Alain ANZIANI, Mme Dominique IRIART, M. Christophe DUPRAT, Mme Virginie CALMELS, Mme Christine BOST, M. Michel LABARDIN, M. Franck RAYNAL, M. Jacques MANGON, M. Clément ROSSIGNOL-PUECH, M. Patrick PUJOL, Mme Claude MELLIER, Mme Agnès VERSEPUY, M. Michel DUCHENE, Mme Brigitte TERRAZA, M. Jean TOUZEAU, Mme Anne WALRYCK, M. Max COLES, Mme Béatrice DE FRANÇOIS, Mme Andréa KISS, M. Jean-Jacques PUYOBRAU, M. Kevin SUBRENAT, M. Alain TURBY, M. Jean-Pierre TURON, M. Michel VERNEJOUL, Mme Josiane ZAMBON, Mme Emmanuelle AJON, M. Erick AOUIZERATE, Mme Cécile BARRIERE, Mme Léna BEAULIEU, Mme Maribel BERNARD, Mme Odile BLEIN, M. Jean-Jacques BONNIN, M. Jacques BOUTEYRE, Mme Marie-Christine BOUTHEAU, Mme Anne BREZILLON, M. Nicolas BRUGERE, Mme Sylvie CASSOU-SCHOTTE, M. Alain CAZABONNE, M. Didier CAZABONNE, Mme Anne-Marie CAZALET, Mme Chantal CHABBAT, M. Gérard CHAUSSET, Mme Emmanuelle CUNY, M. Jean-Louis DAVID, M. Yohan DAVID, Mme Nathalie DELATTRE, Mme Michèle DELAUNAY, M. Arnaud DELLU, Mme Michèle FAORO, M. Vincent FELTESSE, M. Marik FETOUH, M. Jean-Claude FEUGAS, M. Nicolas FLORIAN, Mme Florence FORZY-RAFFARD, M. Philippe FRAILE MARTIN, Mme Magali FRONZES, M. Guillaume GARRIGUES, M. Max GUICHARD, M. Jacques GUICHOUX, M. Jean-Pierre GUYOMARC'H, M. Pierre HURMIC, Mme Martine JARDINE, M. François JAY, M. Franck JOANDET, M. Bernard JUNCA, M. Bernard LE ROUX, Mme Anne-Marie LEMAIRE, Mme Zeineb LOUNICI, Mme Emilie MACERON-CAZENAVE, M. Eric MARTIN, M. Thierry MILLET, M. Pierre De Gaétan NJIKAM MOULIOM, M. Jacques PADIE, Mme Christine PEYRE, Mme Arielle PIAZZA, M. Michel POIGNONEC, Mme Dominique POUSTYNNIKOFF, M. Benoît RAUTUREAU, Mme Marie RECALDE, M. Fabien ROBERT, Mme Karine ROUX-LABAT, Mme Gladys THIEBAULT, Mme Anne-Marie TOURNEPICHE, M. Serge TOURNERIE, Mme Elisabeth TOUTON, M. Thierry TRIJOULET, Mme Marie-Hélène VILLANOVE.

EXCUSE(S) AYANT DONNE PROCURATION:

M. Patrick BOBET à M. Christophe DUPRAT
M. Jean-François EGRON à M. Jean TOUZEAU
Mme Anne-Lise JACQUET à M. Max COLES
M. Dominique ALCALA à M. Michel DUCHENE
Mme Véronique FERREIRA à Mme Andréa KISS
M. Michel HERITIE à M. Jean-Pierre TURON
Mme Isabelle BOUDINEAU à Mme Michèle FAORO
M. Guillaume BOURROUILH-PAREGE à Mme Brigitte TERRAZA
Mme Solène CHAZAL-COUCAUD à Mme Elisabeth TOUTON
Mme Brigitte COLLET à Mme Emmanuelle CUNY
M. Stéphan DELAUX à Mme Anne BREZILLON
Mme Laurence DESSERTINE à Mme Magali FRONZES
M. Gérard DUBOS à Mme Anne-Marie TOURNEPICHE
M. Daniel HICKEL à Mme Chantal CHABBAT
Mme Conchita LACUEY à M. Jean-Jacques PUYOBRAU
M. Pierre LOTHAIRE à M. Jean-Jacques BONNIN
M. Alain SILVESTRE à Mme Karine ROUX-LABAT

PROCURATION(S) EN COURS DE SEANCE :

M. Jean-Louis DAVID à Mme Marie-Hélène VILLANOVE à partir de 11h00
M. Yohan DAVID à Mme Cécile BARRIERE à partir de 11h15
Mme Virginie CALMELS à M. Nicolas FLORIAN à partir de 11h15
M. Didier CAZABONNE à Mme Arielle PIAZZA à partir de 11h45
M. Vincent FELTESSE à Mme Michèle DELAUNAY à partir de 11h15
M. Marik FETOUH à M. Guillaume GARRIGUES à partir de 11h15
M. Franck JOANDET à M. Clément ROSSIGNOL PUECH jusqu'à 10h45
M. Bernard JUNCA à M. Eric MARTIN à partir de 11h45
Mme Anne-Marie LEMAIRE à M. Jacques BOUTEYRE à partir de 11h45
M. Thierry MILLET à Mme Christine PEYRE à partir de 11h45
M. Michel POIGNONEC à M. Pierre de Gaétan NJIKAM MOULIOM à partir de 11h45
M. Alain TURBY à M. Kevin SUBRENAT à partir de 11h30
Mme Anne WALRYCK à Mme Maribel BERNARD jusqu'à 10h30

EXCUSE(S) EN COURS DE SEANCE :

LA SEANCE EST OUVERTE

| | | |
|---|---|---------------------|
|  | Conseil du 9 novembre 2018 | Délibération |
| | Direction générale des Territoires Direction du développement et de l'aménagement - Pôle ter Bordeaux | N° 2018-647 |

Opération d'intérêt national (OIN) BORDEAUX EURATLANTIQUE - Zone d'aménagement concerté (ZAC) Garonne Eiffel - Etude d'impact - Avis de Bordeaux Métropole

Monsieur Michel DUCHENE présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs,

Le projet de la ZAC Garonne Eiffel s'inscrit dans l'opération d'aménagement «Bordeaux Euratlantique» déclarée Opération d'intérêt national (OIN) au sens du Code de l'urbanisme article R.121-4-1.

La Zone d'aménagement concerté (ZAC) Garonne Eiffel couvre un périmètre de 128 hectares : respectivement 81 hectares sur Bordeaux et 47 hectares sur Floirac.

D'un point de vue règlementaire, le dossier de réalisation de la ZAC Garonne Eiffel a fait l'objet d'une délibération d'approbation par l'Etablissement public d'aménagement (EPA) Bordeaux Euratlantique lors de sa séance du 27 octobre 2017 et par Bordeaux Métropole lors de sa séance du 29 septembre 2017.

Compte-tenu du passage du dossier de création en dossier de réalisation de la ZAC, l'EPA a décidé d'actualiser l'étude d'impact de la ZAC Garonne Eiffel. Monsieur le Préfet de la Région Nouvelle-Aquitaine, Préfet de la Gironde sollicite un avis de Bordeaux Métropole sur l'étude d'impact actualisée en conformité des articles L122-1, L122-1-1 et R 122-7 du Code de l'environnement.

1 – Contexte d'actualisations de l'étude d'impact :

L'étude d'impact initiale du projet, réalisée en octobre 2014 à l'occasion du dossier de création de la ZAC Garonne Eiffel a été actualisée une première fois en juillet 2016, afin d'intégrer notamment :

- l'avis de l'autorité environnementale du 27 mars 2015 sur la précédente étude d'impact,
- le dossier Loi sur l'eau de la ZAC et les études de pollution des sols...,
- l'étude du projet de confortement de la digue en rive droite, sous maîtrise d'ouvrage Bordeaux Métropole,
- l'évolution de certains éléments de l'état initial (SDAGE, Schéma Directeur d'Aménagement et de gestion des eaux, documents d'urbanisme...), indépendants du projet urbain,
- l'évolution du projet urbain de la ZAC Garonne Eiffel.

A la suite du dépôt de l'actualisation de l'étude d'impact en juillet 2016, le dossier de création de la ZAC a fait l'objet d'un avis du Conseil général de l'environnement et du développement durable (CGEDD) le 16 novembre 2016.

Par arrêté en date du 18 janvier 2017, Monsieur le Préfet de la Région Nouvelle-Aquitaine, Préfet de la Gironde, a prescrit l'ouverture d'une enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique et à son

autorisation au titre de la loi sur l'eau du projet de ZAC « Garonne-Eiffel ». L'enquête publique a donné lieu à plusieurs observations/questions de la part du public.

Compte-tenu du passage du dossier de création en dossier de réalisation de la ZAC, il a été nécessaire d'actualiser à nouveau l'étude d'impact.

La deuxième actualisation de l'étude d'impact a quatre objectifs :

- intégrer les réponses à l'avis du CGEDD du 16/11/2016 et les réponses aux questions évoquées lors de l'enquête publique ;
- mettre à jour les évolutions mineures du projet urbain et du dossier de réalisation de la ZAC,
- mettre en cohérence l'étude d'impact avec la nouvelle réglementation en vigueur,
- compléter l'étude d'impact sur les thématiques le nécessitant, afin de sécuriser la pertinence de la réponse par rapport aux avis.

2. Objet de l'étude d'impact

L'étude d'impact permet de dégager, pour chacun des paramètres environnementaux, les impacts et mesures mises en œuvre pour permettre une intégration optimale du projet.

Elle présente successivement :

- Le projet urbain et ses enjeux,
- L'environnement et le cadre de vie du site,
- L'analyse des effets du projet sur l'environnement et le cadre de vie ainsi que les mesures envisagées.

3. Périmètre et programme de travaux de l'étude d'impact

Le « programme » de travaux de l'étude d'impact se compose du projet urbain de la ZAC Garonne Eiffel et du projet de confortement des protections (digues) contre le risque d'inondation.

Dans le cadre du projet urbain, les travaux inscrits pour les espaces publics sont les suivants : la requalification du quai de Deschamps et du quai de la Souys, la revalorisation du boulevard Joliot Curie, la reconfiguration de la tête de pont Saint-Jean en belvédère, la création d'un axe transversal par la création d'une continuité entre la rue Henri Dunant et la rue Emile Combes avec notamment la réalisation du futur passage souterrain Trégey, l'aménagement d'espaces verts structurants pour limiter les risques d'inondation.

Le programme global prévisionnel de constructions représente 965 015 m² de Surface de plancher (SDP) sur 90 hectares de foncier mutable, répartis comme suit : 13% de bureaux, 75% de logements, 11% d'activités, d'équipements publics, et de commerces, 0,01% d'hôtels. Il est estimé que le territoire accueillera à terme environ 19 000 habitants et de l'ordre de 10 000 emplois.

4. Effets du projet sur l'environnement et le cadre de vie et mesures envisagées.

L'étude d'impact et le dossier loi sur l'eau ont été utilisés en tant qu'outils d'aide à la conception du projet urbain et ont permis d'orienter les principes d'aménagement urbain pour éviter dès que possible les impacts identifiés.

MILIEU PHYSIQUE

- Prise en compte des enjeux climatiques

L'aménagement de surfaces importantes d'espaces verts (17 hectares d'espaces verts publics) permettra de rafraîchir l'atmosphère du territoire Garonne Eiffel.

Pour la phase construction, le principal poste émetteur de Gaz à effet de serre (GES) (97%) concerne la construction de nouveaux bâtiments et notamment l'utilisation de béton armé.

Des axes de réflexion sur la réduction des émissions de GES sont proposées dans l'étude d'impact. En phase d'exploitation, la ZAC engendrera des émissions de GES au travers de la consommation énergétique, électrique, d'eau potable et de la gestion des déchets. Ces émissions sont limitées par l'intégration d'un projet de géothermie pour alimenter la ZAC en chaleur, par la certification des bâtiments permettant de diminuer les consommations en eau, chaleur et électricité.

L'augmentation des émissions liées aux déplacements des riverains et aux activités de la ZAC est limitée par la mise en service de transports en commun, et notamment d'une ligne en Transport en commun en site propre (TCSP) traversant la ZAC.

- **Prise en compte du risque inondations**

La gestion du risque inondation représente un enjeu majeur sur le secteur du fait de la proximité du fleuve de la Garonne et des événements climatiques récents qui ont entraîné de fortes inondations.

Les études hydrauliques réalisées sur le secteur ont permis d'identifier deux situations bien différentes hydrauliquement :

- le secteur Deschamps, sur lequel le risque reste majoritairement faible à modéré, en raison d'une topographie relativement homogène et « haute »,
- le secteur Souys sur lequel le risque est plus important, en raison d'une topographie plus marquée, avec la présence de « cuvettes ».

Le projet d'aménagement prévoit une refonte du fonctionnement hydraulique grâce à des espaces de stockage en creux, ainsi que des prescriptions pour les opérations immobilières (côtes de seuils). Une modélisation hydraulique du projet urbain a permis de vérifier que les mesures mises en place :

- diminuent notablement la vulnérabilité du site aux inondations par rapport à l'état actuel et dans une moindre mesure pour les secteurs voisins,
- permettent une limitation des hauteurs d'eau et des vitesses,
- créent des zones inconstructibles au cœur des espaces paysagers en creux et dans certaines zones situées à proximité de la digue,
- respectent les principes d'instauration d'une bande de précaution inconstructible à l'arrière de la digue.

- **Prise en compte des enjeux liés à la pollution de sols**

Le terrain du projet est concerné par une problématique de pollution des sols en raison des activités industrielles et ferroviaires et du remblaiement du secteur réalisé il y a plusieurs décennies avec des matériaux pouvant contenir des métaux lourds.

Par la mise en place d'une stratégie de dépollution des sites pollués existants (principalement en hydrocarbures), le projet améliorera la qualité des sols et permettra de maîtriser les risques sanitaires et environnementaux.

- **Nuisances et pollutions liés aux travaux**

La mise en place d'un règlement de chantier à faibles nuisances sera mise en œuvre et portera sur la gestion des nuisances sonores, la limitation de la pollution des eaux et de la consommation en eau potable, la gestion des déchets, la limitation des émissions de poussières et la propreté des chantiers.

MILIEU NATUREL

La Garonne et ses berges, appartenant au réseau européen Natura 2000, seront conservées à l'état naturel.

La compensation des zones humides supprimées

L'analyse du site a permis d'identifier une superficie totale d'environ 1,28 hectares de zones humides.

La zone humide des berges de la Garonne (6 215 m²) sera intégralement conservée.

L'impact sur la zone humide près du stade promis a été réduite de 6570 m² à 4540 m².

Ces zones humides supprimées seront compensées par recréation de zones humides au sein des futurs espaces verts publics. Pour 1 hectare de zone humide supprimée, 1,5 hectares seront recréés (ratio de 150%).

Les solutions compensatoires mises en place sont :

- 1 672 m² sur Deschamps en accompagnement de la zone existante évitée,
- 5 136 m² minimum au sein du futur parc Eiffel.

Stratégie de préservation des espèces protégées

Certaines espèces observées sur la ZAC sont protégées (oiseaux, lézard des murailles, grenouille rieuse, grenouille verte), mais elles sont communes. L'Alyte accoucheur est une espèce protégée, patrimoniale en Aquitaine, et fait partie de la liste des espèces déterminantes des Zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) au niveau régional. Cette espèce est peu commune en Gironde.

L'EPA fera intervenir un écologue de façon à disposer d'une mise à jour des connaissances des espèces protégées présentes, de leur localisation et de leur évolution, afin d'ajuster, si nécessaire, les projets. Préalablement à tous travaux d'aménagement, un écologue sera mandaté afin de permettre la localisation

précise des individus. Dans le cas où des éventuelles modifications de projet ultérieures viendraient à entraîner des incidences significatives sur des espèces protégées, la nécessité de réaliser un dossier Commission nationale de la protection de la nature (CNP) devrait être déterminée.

Un projet paysager et des mesures pour favoriser la biodiversité

Le projet paysager permettra de créer de véritables trames vertes (intéressantes pour le déplacement de la faune) d'apporter une diversité des milieux créés (milieux prairiaux, arbustifs, arborescents, zones humides) et des espèces végétales plantées permettront de développer la biodiversité (diversité des habitats).

L'état futur sera amélioré par rapport à l'état actuel étant donné que le site est actuellement dominé par des friches végétales et comprend de nombreuses espèces invasives.

BATI ET PAYSAGE

Le paysage initial du secteur est constitué de :

- un bâti non protégé mais présentant un potentiel de mise en valeur,
- un paysage hétérogène, fragmenté, marqué par une architecture et une desserte fonctionnelle et l'absence d'aménagements paysagers.

L'accroche aux quartiers existants à proximité de la ZAC a été particulièrement étudiée.

Un travail a été réalisé sur l'épannelage (hauteurs) des constructions afin de gérer les transitions avec l'existant, permettant ainsi de créer de la densité sans déstabiliser le paysage urbain de proximité dominé par des constructions de faibles hauteurs.

Enfin, les aménagements paysagers seront au bénéfice des habitants et usagers par la forte proportion d'espaces verts publics (17 hectares), de places urbaines, les liaisons inter-quartiers, et l'accès aisé aux transports en commun.

MILIEU HUMAIN

La prise en compte des enjeux liés à la socio-économie

La ZAC conduira à créer environ 9 000 logements sur 20 ans, permettant d'accueillir une future population d'environ 18 000 habitants. La diversité des logements répondra aux exigences du Programme local de l'habitat (PLH) en termes de mixité sociale et intergénérationnelle.

Les équipements publics nécessaires à l'accueil de la nouvelle population sont prévus au sein du territoire Garonne Eiffel de manière à répondre aux besoins futurs de la population : des groupes scolaires élémentaires, un collège avec un gymnase, une extension de lycée, un centre d'animation, une bibliothèque de quartier, de nouveaux terrains de plein air pour le stade Promis.

La réalisation de la ZAC devrait générer environ 10 000 emplois.

La prise en compte des enjeux liés à la mobilité

L'analyse multimodale des conditions de déplacements permet de tirer les enseignements suivants :

- le réseau de transports en commun développé de façon concomitante au projet urbain remplit son rôle de captage d'une bonne part des déplacements supplémentaires,
- le schéma de déplacements proposé sur la ZAC permet d'absorber les trafics estimés aux heures de pointe du soir. Certains axes dans ou à proximité de la ZAC seront tout de même plus densément empruntés, en particulier, le quai de la Souys et l'axe du boulevard Joliot Curie se prolongeant sur le pont Saint-Jean ou même la rue de la Benaugue.
- l'impact global du trafic routier engendré par la ZAC sur les déplacements de la métropole est faible,
- le développement des modes actifs est significatif, justifiant l'intérêt des efforts d'aménagement envisagés en leur faveur,
- l'impact sur les territoires avoisinants reste limité, car le trafic additionnel propre à la ZAC ou celui de transit est détourné sur les itinéraires adaptés et réparti sur les différents ponts qui traversent la Garonne.

L'étude de déplacement multimodale réalisée conforte donc l'hypothèse considérant que l'augmentation des flux relatifs à l'arrivée de nouveaux habitants et salariés dans la ZAC pourra être absorbée en augmentant l'attractivité des modes de transports et de déplacements alternatifs à l'automobile.

La prise en compte des enjeux liés à la santé, sécurité et salubrité publiques

La société Brenntag Aquitaine, présentant un risque industriel fort pouvant mettre en danger la population de proximité, sera délocalisée à l'extérieur de la ZAC Garonne Eiffel.

L'étude acoustique et vibratoire menée dans le cadre du projet urbain conclut à l'absence d'impacts significatifs sur la santé.

Face au développement global projeté de la rive droite (Pont Jean-Jacques Bosc, future ZAC Garonne Eiffel), Bordeaux Métropole projette de renforcer son réseau de transport en commun et cyclable. Cela permettra de réduire les impacts du trafic sur la qualité de l'air et donc sur la santé des riverains.

L'éclairage public de la ZAC sera modulé afin de limiter l'impact sur l'ambiance nocturne et les gênes potentielles sur les futurs habitants et usagers.

Enfin, les déchets, les eaux usées et les eaux pluviales de la ZAC seront récupérés et gérés afin d'assurer l'hygiène et la salubrité publiques, et de ne pas engendrer de contamination des sols et de la ressource en eau.

OBSERVATIONS :

- la collaboration est à poursuivre avec les services métropolitains sur les sujets mobilités (Transports en commun en sites propres), développement durable (Ecologie et inondations) et les sujets techniques (réseau de chaleur, réseaux eaux usées et pluviales, travaux de confortement de la digue) afin de confirmer à travers les études et travaux à venir la limitation des impacts et les mesures annoncées dans l'étude d'impact,
- par ailleurs, il est rappelé que s'agissant de l'évolution du centre Matteoti, son devenir ainsi que celui des activités de Deschamps (emprise au sol suffisante, bâtiments, usage, non superposition de fonctions) relèvent de la maîtrise d'ouvrage de Bordeaux Métropole. Les réalités d'usage à terme du centre Matteoti sont, à ce jour, partiellement inconnues ; la poursuite du dialogue entre Bordeaux Métropole et l'EPA Euratlantique sera de nature à conforter l'inscription du centre Matteoti au sein de son environnement de proximité et d'en garantir ses futurs objectifs d'exploitation,
- certains projets, par exemple, le projet Belvédère n'ont pas pu être pris en compte dans le cadre du dossier loi sur l'eau. Des simulations devront être réalisées le cas échéant et des modifications du dossier Loi sur l'eau seront opérées si nécessaire.

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 le Code Général des Collectivités Locales,

VU le Code de l'urbanisme et en particulier son article R 311-8,

VU le décret ministériel n° 2010-306 du 24 mars 2010 portant création de l'EPA Bordeaux Euratlantique,

VU l'arrêté préfectoral du 14 mars 2016 portant création de la ZAC Garonne Eiffel,

VU la délibération de la ville de Floirac portant approbation du programme des équipements publics en date du 2 octobre 2017,

VU la délibération n° 2014-261 du 23 mai 2014 approuvant la convention générale de réalisation des études et travaux relatifs aux réseaux d'eau potable situés sur le périmètre de l'OIN,

VU la délibération n°D-2017/413 du 9 octobre 2017 portant accord de la ville de Bordeaux sur le principe de réalisation des équipements publics de compétence communale,

VU la délibération n° 2017-526 du 29 septembre 2017 approuvant le protocole cadre de la ZAC Garonne Eiffel et portant accord sur le principe de réalisation du programme des équipements publics,

VU la délibération n° 2017-626 du 27 octobre 2017 portant accord sur la réalisation du groupe scolaire Deschamps,

VU la délibération n° 2018-102 du 23 mars 2018 approuvant le dossier de réalisation de la ZAC Garonne Eiffel en Conseil de Bordeaux Métropole

VU le dossier de réalisation approuvé par le Conseil d'administration de l'EPA Euratlantique et transmis pour avis par Monsieur le Préfet de la Gironde,

ENTENDU le rapport de présentation,

CONSIDERANT QUE l'étude d'impact actualisée de la ZAC Garonne Eiffel répond aux ambitions métropolitaines de ce secteur stratégique,

CONSIDERANT QUE l'étude d'impact actualisée de la ZAC Garonne Eiffel est conforme aux engagements entre Bordeaux Métropole et l'EPA Bordeaux Euratlantique formalisés dans les différents protocoles et conventions délibérés et signés.

DECIDE

Article unique : Bordeaux Métropole émet un avis favorable, à l'étude d'impact actualisée de la ZAC Garonne Eiffel, assorti des observations suivantes :

- la collaboration est à poursuivre avec les services métropolitains sur les sujets mobilités (TCSP), développement durable (Ecologie et Inondations) et les sujets techniques (réseau de chaleur, réseaux eaux usées et pluviales, travaux de confortement de la digue) afin de confirmer à travers les études et travaux à venir la limitation des impacts et les mesures annoncées dans l'étude d'impact.
- par ailleurs, il est rappelé que s'agissant de l'évolution du centre Matteoti, son devenir ainsi que celui des activités de Deschamps (emprise au sol suffisante, bâtiments, usage, non superposition de fonctions) relèvent de la maîtrise d'ouvrage de Bordeaux Métropole. Les usages à terme du centre Matteoti sont, à ce jour, encore à préciser ; la poursuite du dialogue entre Bordeaux Métropole et l'EPA Euratlantique sera de nature à conforter l'inscription du centre Matteoti au sein de son environnement de proximité et d'en garantir ses futurs objectifs d'exploitation.
- certains projets, par exemple, le projet Belvédère n'ont pas pu être pris en compte dans le cadre du dossier loi sur l'eau. Des simulations devront être réalisées le cas échéant et des modifications du dossier Loi sur l'eau seront opérées si nécessaire.

Les conclusions, mises aux voix, sont adoptées à l'unanimité des suffrages exprimés.

Abstention : Monsieur ROSSIGNOL-PUECH, Madame BOUTHEAU, Madame CASSOU-SCHOTTE, Monsieur CHAUSSET, Monsieur HURMIC, Monsieur JOANDET;

Fait et délibéré au siège de Bordeaux Métropole le 9 novembre 2018

| | |
|---|--|
| REÇU EN PRÉFECTURE LE : 13 NOVEMBRE 2018 | Pour expédition conforme, le Vice-président, Monsieur Michel DUCHENE |
| PUBLIÉ LE : 13 NOVEMBRE 2018 | |

| | | |
|---|---|---------------------|
|  | EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE BORDEAUX METROPOLE | <i>Délibération</i> |
| | Séance publique du 23 mars 2018 | N° 2018-102 |

Convocation du 16 mars 2018

Aujourd'hui vendredi 23 mars 2018 à 09h30 le Conseil de Bordeaux Métropole s'est réuni, dans la Salle du Conseil sous la présidence de Monsieur Alain JUPPE, Président de Bordeaux Métropole.

ETAIENT PRESENTS :

M. Alain JUPPE, M. Alain ANZIANI, Mme Dominique IRIART, M. Christophe DUPRAT, Mme Virginie CALMELS, Mme Christine BOST, M. Michel LABARDIN, M. Patrick BOBET, M. Jean-François EGRON, M. Franck RAYNAL, M. Jacques MANGON, M. Clément ROSSIGNOL-PUECH, M. Patrick PUJOL, Mme Anne-Lise JACQUET, Mme Claude MELLIER, Mme Agnès VERSEPUY, M. Michel DUCHENE, M. Jean TOUZEAU, Mme Anne WALRYCK, M. Dominique ALCALA, M. Max COLES, Mme Béatrice DE FRANCOIS, Mme Véronique FERREIRA, M. Michel HERITIE, Mme Andréa KISS, M. Kévin SUBRENAT, M. Jean-Pierre TURON, Mme Josiane ZAMBON, Mme Emmanuelle AJON, Mme Cécile BARRIERE, Mme Léna BEAULIEU, Mme Maribel BERNARD, Mme Odile BLEIN, M. Jean-Jacques BONNIN, M. Guillaume BOURROUILH-PAREGE, M. Jacques BOUTEYRE, Mme Marie-Christine BOUTHEAU, Mme Anne BREZILLON, M. Nicolas BRUGERE, Mme Sylvie CASSOU-SCHOTTE, M. Alain CAZABONNE, M. Didier CAZABONNE, Mme Chantal CHABBAT, M. Gérard CHAUSSET, Mme Solène CHAZAL, Mme Brigitte COLLET, Mme Emmanuelle CUNY, M. Jean-Louis DAVID, M. Yohan DAVID, Mme Nathalie DELATTRE, Mme Michèle DELAUNAY, M. Stéphan DELAUX, M. Arnaud DELLU, Mme Laurence DESSERTINE, M. Gérard DUBOS, Mme Michèle FAORO, M. Vincent FELTESSE, M. Marik FETOUH, M. Jean-Claude FEUGAS, M. Nicolas FLORIAN, Mme Florence FORZY-RAFFARD, M. Philippe FRAILE MARTIN, Mme Magali FRONZES, M. Guillaume GARRIGUES, M. Max GUICHARD, M. Jacques GUICHOUX, M. Jean-Pierre GUYOMARC'H, M. Daniel HICKEL, M. Pierre HURMIC, Mme Martine JARDINE, M. François JAY, M. Franck JOANDET, M. Bernard JUNCA, Mme Conchita LACUEY, Mme Anne-Marie LEMAIRE, Mme Zeineb LOUNICI, M. Eric MARTIN, M. Thierry MILLET, M. Pierre De Gaétan NJIKAM MOULIOM, M. Jacques PADIE, M. Michel POIGNONEC, Mme Dominique POUSTYNNIKOFF, M. Benoît RAUTUREAU, Mme Marie RECALDE, M. Fabien ROBERT, Mme Karine ROUX-LABAT, Mme Gladys THIEBAULT, Mme Anne-Marie TOURNEPICHE, M. Serge TOURNERIE, Mme Elisabeth TOUTON, M. Thierry TRIJOLET, Mme Marie-Hélène VILLANOVE.

EXCUSE(S) AYANT DONNE PROCURATION:

Mme Brigitte TERRAZA à M. Guillaume BOURROUILH-PAREGE
M. Jean-Jacques PUYOBRAU à M. Jean-François EGRON
M. Alain TURBY à M. Kévin SUBRENAT
M. Michel VERNEJOU à Mme Andréa KISS
M. Erick AOUIZERATE à M. Jean-Pierre GUYOMARC'H
Mme Isabelle BOUDINEAU à M. Gérard DUBOS
Mme Anne-Marie CAZALET à M. Daniel HICKEL
M. Bernard LE ROUX à M. Alain ANZIANI
M. Pierre LOTHAIRE à Mme Karine ROUX-LABAT
Mme Emilie MACERON-CAZENAVE à M. Bernard JUNCA
Mme Christine PEYRE à M. Thierry MILLET
Mme Arielle PIAZZA à Mme Cécile BARRIERE
M. Alain SILVESTRE à Mme Gladys THIEBAULT

PROCURATION(S) EN COURS DE SEANCE :

Mme Virginie CALMELS à M. Alain CAZABONNE à partir de 11h35
M. Clément ROSSIGNOL-PUECH à Mme Sylvie CASSOU-SCOTTE à partir de 13h25
Mme Anne WALRYCK à M. Dominique ALCALA à partir de 12h52
M. Michel HERITIE à M. Jean-Pierre TURON à partir de 11h05
Mme Emmanuelle AJON à Mme Michèle DELAUNAY à partir de 11h25
Mme Anne BREZILLON à Mme Marie-Hélène VILLANOVE à partir de 12h07
Mme Solène CHAZAL à Mme Elisabeth TOUTON à partir de 12h00
Mme Emmanuelle CUNY à Mme Maribel BERNARD jusqu'à 11h00
M. Arnaud DELLU à Mme Michèle FAORO à partir de 11h00
M. Vincent FELTESSE à Mme Béatrice DE FRANCOIS à partir de 13h40
M. Marik FETOUH à Mme Magali FRONZES à partir de 12h20
M. Nicolas FLORIAN à M. Christophe DUPRAT à partir de 11h05
Mme Martine JARDINE à Mme Christine BOST à partir de 10h40
Mme Conchita LACUEY à M. Jean TOUZEAU à partir de 11h35
M. Eric MARTIN à Mme Dominique POUSTYNNIKOFF à partir de 12h00
Mme Anne-Marie TOURNEPICHE à Mme Véronique FERREIRA à partir de 12h00

EXCUSE(S) EN COURS DE SEANCE :

LA SEANCE EST OUVERTE

| | | |
|---|--|---------------------|
|  BORDEAUX MÉTROPOLE | Conseil du 23 mars 2018 | <i>Délibération</i> |
| | Direction générale Valorisation du territoire Mission stratégie territoriale et ingénierie | N° 2018-102 |

**Opération d'intérêt national (OIN) Bordeaux Euratlantique - Zone d'aménagement concerté (ZAC)
Garonne Eiffel - Dossier de réalisation - Avis de Bordeaux Métropole**

Madame Virginie CALMELS présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs,

Le projet de la Zone d'aménagement concerté (ZAC) Garonne Eiffel s'inscrit dans l'opération d'aménagement « Bordeaux Euratlantique » déclarée, par décret du Conseil d'Etat n°2009-1359 du 5 novembre 2009 publié au Journal Officiel du 7 Novembre 2009, Opération d'intérêt national (OIN) au sens de l'article R121-4-1 du Code de l'urbanisme.

L'OIN Euratlantique porte sur l'aménagement de 730 hectares dont 128 concernent la ZAC Garonne Eiffel respectivement 81 hectares sur Bordeaux et 47 hectares sur Floirac. Il est à noter que cette ZAC comporte 13 hectares non-inscrits au périmètre de l'OIN et situés sur la commune de Floirac. Ce périmètre de cohérence de projet a fait l'objet d'une approbation, par arrêté interministériel, en date du 27 janvier 2016 et d'une procédure de création, par arrêté préfectoral, en date du 14 mars 2016.

D'un point de vue réglementaire, le dossier de réalisation de la ZAC Garonne Eiffel a fait l'objet d'une délibération d'approbation par l'Etablissement public d'aménagement (EPA) Bordeaux Euratlantique lors de sa séance du 27 octobre 2017. Il comprend, conformément à l'article R 311-7 du Code de l'urbanisme, le périmètre opérationnel de la ZAC, le projet de programme des équipements publics, le projet de programme global des constructions ainsi que les modalités prévisionnelles de financement de l'opération d'aménagement. S'agissant des équipements dont la maîtrise d'ouvrage et le financement incombent à Bordeaux Métropole, le dossier de réalisation doit comprendre les pièces faisant état de l'accord de cette dernière sur le principe de réalisation des équipements prévus, les modalités d'incorporation dans le patrimoine métropolitain et le cas échéant, les modalités de sa participation au financement. Cette étape constitutive du dossier de réalisation a fait l'objet d'une délibération d'approbation par Bordeaux Métropole lors de sa séance du 29 septembre 2017.

Dans cette continuité et conformément à l'article R 311-8 du Code de l'urbanisme, Bordeaux Métropole, au titre de sa compétence Urbanisme et sur saisine du Préfet, émet un avis sur le dossier de réalisation de la ZAC Garonne Eiffel.

1 - Le projet urbain et ses modalités de réalisation

Le projet de la ZAC Garonne Eiffel s'inscrit dans les objectifs généraux de l'OIN Bordeaux Euratlantique, lesquels doivent :

- s'attacher à produire une offre diversifiée de logements et conférer à ces nouveaux quartiers les aménités nécessaires à la promotion d'un retour des habitants en ville,
- contribuer à remédier aux nombreuses coupures urbaines et intégrer le développement des transports en commun, pour structurer le territoire, l'organiser et le rendre plus lisible,
- conduire la reconquête de friches industrielles et terrains sous occupés tout en veillant à maintenir sur ce territoire des équipements faisant partie de la diversité de la ville,
- inventer un rapport nouveau de la ville au fleuve : maîtrise des risques, aménités multipliées, rétablissement du rapport direct perdu du fait de la présence d'infrastructures infranchissables...,
- être attentif à la mixité sociale et fonctionnelle des opérations au sein de chacun des quartiers, mettre en valeur les atouts locaux (patrimoine, histoire, identité paysagère, équipements...),
- porter une attention particulière à la concertation des projets avec la population y compris pour favoriser la prise en compte de l'identité et de l'histoire du site.

Ces objectifs généraux, inscrits au projet stratégique et opérationnel de l'OIN, conduisent à la programmation prévisionnelle totale de 2 500 000 m² de surface hors-cœur nette répartis comme suit :

- 1 200 000 m² de logements et 80 000 m² de résidences (personnes âgées, étudiants, artistes...),
- 400 000 m² de bureaux,
- 150 000 m² de locaux d'activités,
- 40 000 m² de commerces,
- 170 000 m² d'équipements,
- 50 000 m² d'hôtels,
- 410 000 m² correspondant à de la programmation non affectée qui pourra faire l'objet d'opérations selon des procédures restant à déterminer (programmes d'aménagement d'ensemble, projets urbains partenariaux, ZAC...).

Plus précisément et dans ce cadre, le projet de la ZAC Garonne Eiffel développe les objectifs suivants :

- poursuivre l'esprit « rive nature » sur cette séquence de la plaine rive droite en valorisant la présence de la Garonne et des coteaux,
- créer des quartiers agréables à vivre, prenant appui sur la mémoire des lieux, pour les futurs habitants et usagers,
- étendre le centre d'affaires de la Gare Bordeaux Saint Jean à la rive droite en tête du pont Saint Jean,
- favoriser les mixités sociales et fonctionnelles au sein des quartiers,
- faire des quais et des boulevards des espaces publics qualitatifs partagés entre les différents modes de déplacements, valoriser ces derniers dans leur caractère alternatif à la voiture,
- prendre en compte les contraintes inondations et en positiver les risques afin de tendre vers une plus grande qualité de vie.

A la lecture du projet urbain, qui est de qualité, il apparaît que ces objectifs sont tenus, néanmoins, certains aspects méritent un travail de consolidation autour :

- des cohérences architecturales, volumétriques, typologiques, pour lesquelles un processus de présentation dédié, déjà existant sur la ZAC Saint Jean Belcier, doit être pérennisé. Le cas échéant, ce processus peut prendre la forme d'un avis, émis par Bordeaux Métropole et les villes de Bordeaux et Floirac selon leur périmètre respectif d'exercice de compétences. Il devra permettre de garantir la qualité, les usages futurs, les coûts et facilitera, ainsi, la remise future en gestion ou dans le patrimoine public des différents équipements et ouvrages,
- des cohérences paysagères, urbaines développées le long du fleuve Garonne. A cet effet, les aspects stratégiques d'aménagement du territoire, intrinsèques à la ZAC Garonne Eiffel, et les logiques de l'atelier Garonne doivent s'inscrire dans un travail de grande proximité entre Bordeaux Métropole, les

villes de Bordeaux et Floirac, d'une part, et l'EPA Bordeaux Euratlantique, d'autre part. Une attention particulière sera portée en direction du traitement en boulevard urbain des quais de la Souys.

2 - Le Programme global des constructions à réaliser

Le Programme global des constructions à réaliser s'élève à 965 015 m² de Surface de plancher (SDP), majoritairement en faveur de logements. Le dossier de réalisation prévoit ainsi la programmation suivante :

- 723 321 m² de logements,
- 124 600 m² de bureaux,
- 16 776 m² de locaux d'activités,
- 16 728 m² de commerces,
- 14 034 m² d'hôtels,
- 69 556 m² d'équipements publics et collectifs.

Compte tenu des destructions de logements et des mutations spontanées sur des fonciers non maîtrisés par l'EPA Bordeaux Euratlantique, ce dernier prévoit à terme sur le périmètre de la ZAC la réalisation de 10 250 logements répartis à concurrence de 5 200 logements sur Bordeaux et 5 050 sur Floirac. La répartition prévisionnelle s'établit comme suit :

- 35% pour le locatif social,
- 15 à 20% pour l'accession encadrée,
- 45 à 50% pour l'accession libre.

Cette perspective permettra l'accueil d'une population de 18 000 nouveaux habitants ainsi que plus de 10 000 emplois.

3 - Le Programme des équipements publics

Le programme des équipements publics a été approuvé, respectivement, par :

- la ville de Bordeaux lors du Conseil municipal du 9 octobre 2017,
- la ville de Floirac lors du Conseil municipal du 28 septembre 2017,
- Bordeaux Métropole lors du Conseil métropolitain du 29 septembre 2017.

Ce programme détermine l'ensemble des équipements d'infrastructure et de superstructure rendus nécessaires par l'aménagement de ce quartier, identifie leur maître d'ouvrage ainsi que leurs futurs propriétaires et gestionnaires.

S'agissant de l'évolution du centre Matteoti, il est rappelé que son devenir ainsi que celui des activités du centre Deschamps (emprise au sol suffisante, bâtiments, usage, non superposition de fonctions) relèvent de la maîtrise d'ouvrage de Bordeaux Métropole. Les réalités d'usage à terme du futur centre Matteoti sont, à ce jour, partiellement inconnues ; la poursuite du dialogue entre Bordeaux Métropole et l'EPA Bordeaux Euratlantique sera de nature à conforter l'inscription de cet équipement au sein de son environnement de proximité et d'en garantir ses futurs objectifs d'exploitation.

Conformément aux dispositions du protocole cadre pour la réalisation de la ZAC (article 7.2), les « équipements publics d'infrastructure prévus au titre du programme des équipements publics de la ZAC, dont la maîtrise d'ouvrage est assurée par l'EPA et qui sont destinés à revenir à la Métropole feront l'objet d'études de conception établies en accord avec les services concernés de la Métropole et, le cas échéant, les concessionnaires de services publics intéressés. »

4 - Le bilan de l'opération

Le bilan de l'opération s'élève en dépenses et en recettes à 367 873 000€ HT dont un déficit prévisionnel d'opération qui s'élève à 8 479 000€ HT couvert par l'équilibre général de l'opération Bordeaux Euratlantique.

4.1 - Les dépenses s'établissent à hauteur de :

- 112 755 000€ HT pour le poste foncier, conformément à l'avis de la Direction de l'immobilier de l'Etat (DIE). La grande majorité des fonciers appartient aux collectivités territoriales, à des acteurs publics ou parapublics. L'évaluation de cette dépense tient compte de la volonté de certains propriétaires de réaliser eux-mêmes des opérations de construction dans le respect des orientations de la ZAC,
- 41 900 000€ HT pour les études et prestations de service notamment les études techniques, environnementales, juridiques, de remise en l'état des sols et aléas,
- 213 218 000€ HT pour les études et travaux dédiés aux équipements publics d'infrastructures et de superstructures sous maîtrise d'ouvrage de l'EPA Bordeaux Euratlantique.

L'ensemble de ces dépenses n'intègre pas les coûts de réalisation des équipements publics de superstructure inscrits au programme des équipements publics et dont la maîtrise d'ouvrage sera assurée par les différentes collectivités.

4.2 - Les recettes se décomposent de la manière suivante :

- les recettes de cession de charges foncières représentent 230 562 000€ HT soit 63% du montant total des recettes de l'opération. Leur répartition respective s'établit en faveur de 175 573 000€ HT pour les cessions liées aux logements et 54 989 000€ HT pour les cessions liées aux activités,
- les recettes de participation d'urbanisme, qui s'appliquent à toute personne demandant une autorisation d'urbanisme dans le cadre de la ZAC n'ayant pas fait l'objet d'une cession, location ou concession d'usage consentie par l'aménageur, s'élèvent à 41 810 000€ HT. Les montants prévisionnels sont équivalents à ceux appliqués sur la ZAC Saint Jean Belcier. Leur montant détaillé retenu est le suivant :

| Type de programme | Participation constructeur en €/m ² Valeur mars 2016 – Indexation TP01 |
|---|--|
| Équipements publics ou d'intérêt collectif | 0 |
| Logements locatifs sociaux | 60 |
| Logements en accession sociale ou logements locatifs intermédiaires | 100 |
| Logements en accession libre | 200 |
| Bureaux | 170 |
| Commerces | 200 |
| Hébergements hôteliers | 200 |
| Locaux d'activités | 60 |
| Places stationnement | 1 500 € par place |

- les autres recettes sont issues de la vente de travaux et s'élèvent à 87 022 000€ HT. Elles correspondent pour partie aux participations publiques inscrites au protocole cadre de la ZAC Garonne Eiffel délibéré en séance du Conseil de Bordeaux Métropole le 29 septembre 2017. Elles s'élèvent à 47 260 000€ HT dont 20 260 000€ HT sont consacrés aux financements des équipements d'infrastructures (quai Deschamps - Boulevard Joliot Curie - Tête de pont Saint Jean (Belvédère) – Quai de la Souys – Trémie Tregey) ainsi que 27 000 000€ HT pour la réalisation de trois groupes scolaires de 18 classes chacun.

Ce montant tient compte d'un apport gratuit de terrains, propriété de Bordeaux Métropole, valorisé à hauteur de 3 015 000€.

Il importe de préciser que les éléments financiers de la ZAC Garonne Eiffel ont fait l'objet d'accords préalables déjà délibérés :

- le protocole partenarial OIN 2010-2024,

- le protocole cadre ZAC Garonne Eiffel,
- le protocole cadre spécifique au groupe scolaire Deschamps,
- le protocole foncier et ses avenants.

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 le Code général des collectivités locales, et notamment l'article 5217-2,

VU le Code de l'urbanisme et en particulier son article R 311-8,

VU le décret ministériel n°2010-306 portant création de l'EPA Bordeaux Euratlantique,

VU l'arrêté préfectoral du 14 mars 2016 portant création de la ZAC Garonne Eiffel,

VU la délibération n°2017-526 approuvant le protocole cadre de la ZAC Garonne Eiffel et portant accord sur le principe de réalisation du programme des équipements publics,

VU la délibération n° 2017-626 portant accord sur la réalisation du groupe scolaire Deschamps,

VU la délibération n°D-2017/413 portant accord de la ville de Bordeaux sur le principe de réalisation des équipements publics de compétence communale,

VU la délibération de la ville de Floirac portant approbation du programme des équipements publics en date du 2 octobre 2017,

VU la délibération n° 2014-0261 approuvant la convention générale de réalisation des études et travaux relatifs aux réseaux d'eau potable situés sur le périmètre de l'OIN,

VU la synthèse des avis techniques émise en date du 1^{er} février 2018 par Bordeaux Métropole et jointe en annexe qui sera adressée à l'Etablissement public d'aménagement Bordeaux Euratlantique pour prise en compte dans les différents projets.

VU le dossier de réalisation approuvé par le Conseil d'administration de l'EPA Euratlantique et transmis pour avis par Monsieur le Préfet de la Gironde,

ENTENDU le rapport de présentation

CONSIDERANT QUE le dossier de réalisation de la ZAC Garonne Eiffel répond aux ambitions métropolitaines de ce secteur stratégique,

CONSIDERANT QUE le dossier de réalisation est conforme aux engagements entre Bordeaux Métropole et l'EPA Bordeaux Euratlantique formalisés dans les différents protocoles et conventions délibérés et signés,

DECIDE

Article unique : Bordeaux Métropole émet un avis favorable au dossier de réalisation de la ZAC Garonne Eiffel.

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

Fait et délibéré au siège de Bordeaux Métropole le 23 mars 2018

| | |
|---|--|
|  <p>Le Service du Contrôle de la légalité des notes administratives de la Préfecture de La Gironde a enregistré le présent document le : 11 AVR. 2018</p> | <p>Pour expédition conforme, la Vice-présidente,</p>  <p>Madame Virginie CALMELS</p> |
|---|--|

