

	<b>EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE BORDEAUX METROPOLE</b>	<i><b>Délibération</b></i>
	<b>Séance publique du 20 mai 2022</b>	<b>N° 2022-317</b>

Convocation du 13 mai 2022

Aujourd'hui vendredi 20 mai 2022 à 09h30 le Conseil de Bordeaux Métropole s'est réuni, dans la Salle du Conseil sous la présidence de Monsieur Alain ANZIANI, Président de Bordeaux Métropole.

**ETAIENT PRESENTS :**

M. Alain ANZIANI, M. Pierre HURMIC, Mme Christine BOST, M. Clément ROSSIGNOL-PUECH, M. Stéphane DELPEYRAT, M. Patrick LABESSE, Mme Véronique FERREIRA, M. Alain GARNIER, Mme Marie-Claude NOEL, M. Jean TOUZEAU, M. Jean-François EGRON, Mme Sylvie CASSOU-SCHOTTE, Mme Brigitte TERRAZA, Mme Claudine BICHET, M. Jean-Jacques PUYOBRAU, Mme Claude MELLIER, Mme Brigitte BLOCH, Mme Béatrice DE FRANÇOIS, Mme Céline PAPIN, Mme Andréa KISS, M. Patrick PAPADATO, Mme Delphine JAMET, M. Stéphane PFEIFFER, M. Alexandre RUBIO, M. Baptiste MAURIN, Mme Josiane ZAMBON, Mme Isabelle RAMI, M. Dominique ALCALA, Mme Géraldine AMOUROUX, Mme Stephanie ANFRAY, M. Christian BAGATE, Mme Amandine BETES, M. Patrick BOBET, Mme Christine BONNEFOY, Mme Simone BONORON, Mme Pascale BOUSQUET-PITT, Mme Fatiha BOZDAG, Mme Myriam BRET, Mme Pascale BRU, M. Alain CAZABONNE, M. Olivier CAZAUX, M. Thomas CAZENAVE, M. Gérard CHAUSSET, Mme Camille CHOPLIN, M. Max COLES, Mme Typhaine CORNACCHIARI, M. Didier CUGY, Mme Laure CURVALE, Mme Eve DEMANGE, M. Christophe DUPRAT, M. Olivier ESCOTS, Mme Anne FAHMY, M. Bruno FARENIAUX, M. Jean-Claude FEUGAS, M. Nicolas FLORIAN, Mme Françoise FREMY, M. Guillaume GARRIGUES, Mme Anne-Eugénie GASPARD, Mme Daphné GAUSSENS, M. Maxime GHESQUIERE, M. Frédéric GIRO, M. Stéphane GOMOT, Mme Fabienne HELBIG, M. Radouane-Cyrille JABER, Mme Sylvie JUQUIN, Mme Sylvie JUSTOME, M. Michel LABARDIN, Mme Nathalie LACUEY, M. Gwénaél LAMARQUE, Mme Fannie LE BOULANGER, Mme Harmonie LECERF, Mme Anne LEPINE, Mme Zeineb LOUNICI, M. Jacques MANGON, M. Guillaume MARI, Mme Eva MILLIER, M. Fabrice MORETTI, M. Marc MORISSET, M. Pierre De Gaétan N'JIKAM MOULIOM, M. Jérôme PEScina, M. Michel POIGNONEC, M. Philippe POUTOU, M. Patrick PUJOL, M. Benoît RAUTUREAU, M. Franck RAYNAL, Mme Marie RECALDE, M. Bastien RIVIERES, M. Fabien ROBERT, Mme Karine ROUX-LABAT, Mme Nadia SAADI, Mme Béatrice SABOURET, M. Sébastien SAINT-PASTEUR, M. Emmanuel SALLABERRY, M. Kévin SUBRENAT, M. Serge TOURNERIE, M. Thierry TRIJOLET, M. Jean-Marie TROUCHE.

**EXCUSE(S) AYANT DONNE PROCURATION:**

M. Nordine GUENDEZ à Mme Myriam BRET  
M. Bernard-Louis BLANC à M. Olivier CAZAUX  
Mme Nathalie DELATTRE à M. Franck RAYNAL  
M. Laurent GUILLEMIN à M. Stéphane GOMOT  
M. Stéphane MARI à Mme Anne FAHMY  
M. Thierry MILLET à M. Jean-Marie TROUCHE  
Mme Agnès VERSEPUY à Mme Karine ROUX-LABAT

**PROCURATION(S) EN COURS DE SEANCE :**

M. Jean TOUZEAU à Mme Anne-Eugénie GASPARD à partir de 15h50  
Mme Brigitte TERRAZA à M. Frédéric GIRO à partir de 16h00  
M. Jean-François EGRON à Mme Françoise FREMY à partir de 16h25  
M. Jean-Jacques PUYOBRAU à Mme Josiane ZAMBON à partir de 16h30  
Mme Céline PAPIN à Mme Marie-Claude NOEL de 12h40 à 13h35 et de 15h10 à 16h15  
M. Patrick PAPADATO à Mme Céline PAPIN jusqu'à 11h00  
Mme Delphine JAMET à Mme Marie-Claude NOEL jusqu'à 11h00  
M. Alexandre RUBIO à Mme Myriam BRET à partir de 16h00  
M. Baptiste MAURIN à Mme Françoise FREMY à partir de 14h30  
M. Dominique ALCALA à M. Patrick BOBET jusqu'à 11h20  
M. Christian BAGATE à M. Fabrice MORETTI à partir de 16h00  
Mme Christine BONNEFOY à Mme Karine ROUX-LABAT à partir de 15h00  
Mme Simone BONORON à Mme Daphné GAUSSENS à partir de 14h30  
M. Alain CAZABONNE à M. Jérôme PEScina à partir de 16h00  
M. Thomas CAZENAVE à Mme Fabienne HELBIG à partir de 13h12  
M. Gérard CHAUSSET à Mme Anne-Eugénie GASPARD à partir de 14h30  
M. Max COLES à M. Dominique ALCALA à partir de 15h08  
Mme Typhaine CORNACCHIARI à Mme Stéphanie ANFRAY de 12h00 à 13h35  
M. Christophe DUPRAT à M. Patrick BOBET à partir de 15h10  
M. Nicolas FLORIAN à Mme Béatrice SABOURET à partir de 14h30  
M. Guillaume GARRIGUES à M. Franck RAYNAL à partir de 15h15  
Mme Nathalie LACUEY à Mme Josiane ZAMBON à partir de 16h00  
Mme Fannie LE BOULANGER à Mme Sylvie JUQUIN à partir de 16h25  
M. Jacques MANGON à M. Jean-Marie TROUCHE à partir de 16h00  
M. Michel POIGNONEC à Gwénaél LAMARQUE à partir de 11h30  
M. Patrick PUJOL à M. Michel LABARDIN à partir de 11h00  
Mme Marie RECALDE à M. Frédéric GIRO à partir de 14h30  
M. Fabien ROBERT à M. Michel LABARDIN à partir de 13h10  
M. Emmanuel SALLABERRY à M. Jérôme PEScina à partir de 14h30  
M. Kévin SUBRENAT à M. Dominique ALCALA à partir de 15h08

**EXCUSE(S) EN COURS DE SEANCE :**

**LA SEANCE EST OUVERTE**

 <b>BORDEAUX MÉTROPOLE</b>	<b>Conseil du 20 mai 2022</b>	<b>Délibération</b>
	Direction de la Nature	<b>N° 2022-317</b>

---

**Opération d'Intérêt Métropolitain (OIM) Bordeaux Aéroparc - Contractualisation d'une obligation réelle environnementale sur l'ancien site Thalès - Contractualisation entre Bordeaux Métropole et la société ALESRAA LE HAILLAN - Décision - Autorisation**

---

Monsieur Patrick PAPADATO présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs,

**L'ancien site Thalès**

Depuis 2016, Bordeaux Métropole, en lien avec la Ville du Haillan, accompagne la société ALESRAA LE HAILLAN dans leur projet de reconversion de l'ex-site Thalès. La société ALESRAA LE HAILLAN détient un site au Haillan où la société Thalès était implantée depuis 1962. Cet accompagnement avait été initié en amont du départ de l'entreprise qui avait déposé, une cessation d'activité relevant du régime de la déclaration le 12 septembre 2017.

Le site est aujourd'hui stratégique tant pour la ville du Haillan que pour Bordeaux Métropole et ce en raison :

- de sa superficie : le site s'étend sur un terrain d'assiette de plus de 37 hectares (372 304 m<sup>2</sup>) sur les parcelles cadastrées section AZ numéro 9, 10, 11, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41.
- des enjeux écologiques qu'il comprend : on trouve sur site de nombreuses espèces à enjeux forts telles que le Fadet des Laïches très présent sur l'OIM pour la faune, ou encore la Gentiane des marais pour la flore.
- de son caractère patrimonial : le site comprend en son sein l'«Arboretum de Catros»; ancienne propriété d'Yves-Toussaint Catros, botaniste, chargé de la direction des pépinières royales au XVII<sup>e</sup> siècle. Il importa dans son domaine un grand nombre d'espèces américaines comme le magnolia, le chêne rouge ou le chêne des marais.

**Le projet**

Le projet, après des années de travail conjoint entre son porteur, la Ville du Haillan, les services de l'Etat, et Bordeaux Métropole, a finalement donné lieu au dépôt d'un permis de construire, accordé par la mairie du Haillan en date du 11/01/2021.

La programmation économique du projet est centrée sur les activités productives et artisanales, auxquelles sont adossés quatre plots de bureaux associés et des entrepôts. En termes d'emplois, ce projet participe à l'objectif métropolitain de création de 10 000 emplois à l'horizon 2030 défini à l'échelle de l'OIM Bordeaux Aéroparc-Aéroport.

Ce projet, qui est un des plus importants sur le secteur de l'OIM Bordeaux Aéroparc Aéroport en nombre de m<sup>2</sup>, prévoit :

- 56 302 m<sup>2</sup> SDP de cellules d'activité / artisanat ;

- 6 104 m<sup>2</sup> SDP de bureaux.

Il doit ainsi permettre de répondre à la demande des entreprises du territoire en locaux d'activités et en locaux d'artisanat, le tout dans un contexte de rareté foncière qui tend à s'accroître.

Au-delà de l'aspect économique, le projet s'inscrit dans une volonté de conserver le contexte environnemental et paysager du site, notamment en préservant les espaces naturels ou en créant des espaces verts. La volonté de minimiser l'impact environnemental du projet s'inscrit dans la volonté de l'OIM Bordeaux Aéroport de conserver les espaces naturels tout en développant de nouveaux emplois.

D'autre part, le projet doit s'inscrire dans différentes démarches environnementales pour les bâtiments tertiaires projetés à savoir :

- Une certification HQE (référentiel neuf millésime 2015) ;
- Un label de performance énergétique BBC Effinergie 2017 ;
- Pour la parcelle, c'est le label BiodiverCity qui est visé.

Enfin, des mesures sont proposées afin d'améliorer les corridors écologiques avec les parcelles voisines.

### **La mise en place d'une Obligation Réelle Environnementale**

#### La demande de l'Etat

Le projet impactant à la marge les milieux présents sur site, un certain nombre de mesures de compensation et de préservation ont été proposées par la société ALESRAA LE HAILLAN, puis approuvées par les services de l'Etat au travers son conseil national de la protection de la Nature.

Face aux nombreux enjeux environnementaux et dans la continuité de la stratégie environnementale conduite par la Métropole sur le territoire de l'OIM Bordeaux Aéroport, il a été demandé par les services de l'Etat (DREAL) un niveau d'engagement plus fort, au travers la signature d'une Obligation Réelle Environnementale. Cette contractualisation entre le porteur de projet (ici la société ALESRAA LE HAILLAN) et la puissance publique (ici conjointement Bordeaux Métropole) doit permettre de garantir les modalités retenues de sécurisation foncière et d'organisation de la compensation.

Cette contractualisation conditionne la réalisation du projet et devra être entérinée au plus tard 6 mois après la publication de l'arrêté définitif du Conseil National de la Protection de la Nature qui devrait lui intervenir au plus tard cet automne.

#### Qu'est-ce qu'une Obligation Réelle Environnementale (ORE) ?

Les dispositions qui concernent les obligations réelles environnementales ont été introduites par la loi n°2016-1087 du 8 août 2016 pour la reconquête de la biodiversité, de la nature et des paysages à l'article 72, codifié à l'article L. 132-3 du code de l'environnement.

Les obligations réelles environnementales visent à mettre en œuvre, sur un bien immobilier, des actions de maintien, de conservation, de gestion ou de restauration d'éléments de la biodiversité ou de fonctions écologiques.

Elles passent par la signature d'un contrat entre plusieurs parties (aussi appelées les «cocontractants»). La première partie au contrat est le ou les propriétaire(s) du bien immobilier sur lequel l'obligation réelle environnementale est envisagée. La deuxième partie au contrat peut être une collectivité publique, un établissement public ou une personne morale de droit privé agissant pour la protection de l'environnement.

Le contrat ORE doit définir les engagements réciproques des parties au contrat, c'est-à-dire : ceux du propriétaire du bien immobilier sur lequel l'ORE s'appliquera, et ceux de son cocontractant. La nature et le niveau des engagements pris sont libres, afin de permettre aux deux parties de s'accorder sur ce qu'elles entendent faire, étant entendu que les engagements ne doivent être ni dérisoires ni illusoire.

La durée de ces obligations est librement fixée par les parties. Quelle que soit la durée retenue, chaque partie au contrat est tenue de l'exécuter jusqu'à son terme (article 1212 du code civil). L'Obligation Réelle Environnementale n'étant pas une servitude, la perpétuité des engagements n'est toutefois pas autorisée. Au maximum, la durée d'un contrat ne pourra donc pas dépasser les 99 ans.

Que prévoit l'Obligation Réelle Environnementale qui sera signée entre Bordeaux Métropole et la société ALESRAA LE HAILLAN ?

### **Pour la société ALESRAA LE HAILLAN**

Les devoirs qui figurent dans l'Obligation Réelle Environnementales sont strictement conformes aux demandes formulées par le Conseil National de la Protection de la Nature (CNPN) en vue de l'obtention de l'arrêté de dérogation espèces protégées. Il s'agit à la fois :

- De mesures d'évitement, de réduction et de compensation à mettre en œuvre
- De mesures de restauration, de préservation et de compensation à déployer sur le périmètre défini dans l'Obligation Réelle Environnementale.

### **Pour Bordeaux Métropole**

En tant que cocontractant Bordeaux Métropole s'engage à :

- Conseiller le propriétaire, ici la société ALESRAA LE HAILLAN, afin de répondre aux objectifs de l'arrêté du Conseil National de la Protection de la Nature (CNPN)
- Alerter le propriétaire en cas de résultats qui ne répondrait pas aux attentes du plan de gestion et des arrêtés.
- Organiser des comités de suivi OIM annuel afin de réunir l'ensemble des gestionnaires d'espaces naturels présents sur l'OIM
- Assurer le lien entre les différents gestionnaires d'espaces naturels du territoire de L'Opération d'Intérêt Métropolitaine Aéroparc.

A noter également que, Bordeaux Métropole se réserve le droit d'alerter les services instructeurs de l'Etat en cas de non-respect des engagements du propriétaire et pourra accompagner le propriétaire tout au long de la durée de l'Obligation Réelle Environnementale (ORE) notamment dans le choix des prestataires. **La durée de la convention consentie étant de 50 années à partir de la date de signature.**

**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** les dispositions du Code général des collectivités territoriales et notamment l'article L5217-2,

**VU** le Code de l'environnement et notamment les articles L132-3 et L163-1,

**VU** l'arrêté préfectoral portant dérogation aux interdictions de destruction de spécimens d'espèces animales et végétales protégées et leurs habitats du 3 juin 2021.

**ENTENDU** le rapport de présentation,

**CONSIDERANT** que l'opération portée par la société ALESRAA LE HAILLAN a un impact sur l'environnement devant être évité, réduit ou compensé ;

**CONSIDERANT** que les services de l'Etat ont imposé la signature d'une convention d'ORE comme condition suspensive de réalisation du projet ;

**CONSIDERANT** que ce projet est développé sur le territoire de l'OIM Bordeaux Aéroport ;

**CONSIDERANT** que Bordeaux Métropole est habilitée à être cocontractante d'une convention d'ORE en application de l'article L132-3 du Code de l'environnement ;

## **DECIDE**

**Article 1** : d'approuver les objectifs poursuivis par la mise en place d'une obligation réelle environnementale sur le périmètre de l'ancien site Thalès au Haillan, et incluant donc l'opération portée par la société ALESRAA LE HAILLAN.

**Article 2** : d'approuver les termes de la convention d'obligations réelles environnementales annexée à la présente délibération

**Article 3** : d'autoriser Monsieur le Président à signer la convention d'obligations réelles environnementales annexée à la présente délibération et à prendre toutes les décisions nécessaires à la mise en œuvre de cette convention.

Les conclusions, mises aux voix, sont adoptées à la majorité.

Abstention : Monsieur POUTOU;

Contre : Monsieur MORISSET

Fait et délibéré au siège de Bordeaux Métropole le 20 mai 2022

<b>REÇU EN PRÉFECTURE LE :</b> <b>25 MAI 2022</b>	Pour expédition conforme,  le Vice-président,
<b>PUBLIÉ LE :</b> <b>25 MAI 2022</b>	
	Monsieur Patrick PAPADATO