

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Conseillers en exercice : 65
Reçu en Préfecture le : 04/10/2023
ID Télétransmission : 033-213300635-20231003-131969-DE-1-1

**Séance du mardi 3 octobre
2023
D-2023/244**

Date de mise en ligne : 05/10/2023

certifié exact,

Aujourd'hui 3 octobre 2023, à 14h13,

le Conseil Municipal de la Ville de Bordeaux s'est réuni à Bordeaux, sous la présidence de

Monsieur Pierre HURMIC - Maire

Etaient Présents :

Monsieur Pierre HURMIC, Madame Claudine BICHET, Monsieur Stéphane PFEIFFER, Madame Camille CHOPLIN, Monsieur Didier JEANJEAN, Madame Delphine JAMET, Monsieur Mathieu HAZOUARD, Madame Harmonie LECERF MEUNIER, Madame Sylvie SCHMITT, Monsieur Dimitri BOUTLEUX, Madame Nadia SAADI, Monsieur Bernard G BLANC, Madame Céline PAPIN, Monsieur Olivier CAZAUX, Madame Pascale BOUSQUET-PITT, Monsieur Olivier ESCOTS, Madame Fannie LE BOULANGER, Monsieur Vincent MAURIN, Madame Sylvie JUSTOME, Monsieur Dominique BOUISSON, Madame Sandrine JACOTOT, Monsieur Laurent GUILLEMIN, Madame Françoise FREMY, Madame Tiphaine ARDOUIN, Monsieur Baptiste MAURIN, Madame Marie-Claude NOEL, Monsieur Didier CUGY, Madame Véronique GARCIA, Monsieur Patrick PAPADATO, Madame Pascale ROUX, Madame Isabelle ACCOCEBERRY, Madame Isabelle FAURE, Monsieur Francis FEYTOUT, Monsieur Maxime GHESQUIERE, Monsieur Matthieu MANGIN, Monsieur Guillaume MARI, Madame Marie-Julie POULAT, Monsieur Jean-Baptiste THONY, Monsieur Radouane-Cyrille JABER, Madame Charlee DA TOS, Monsieur Marc ETCHEVERRY, Madame Léa ANDRE, Madame Béatrice SABOURET, Monsieur Pierre De Gaétan NJIKAM MOULIOM, Monsieur Nicolas FLORIAN, Madame Alexandra SIARRI, Madame Anne FAHMY, Madame Géraldine AMOUROUX, Monsieur Marik FETOUH, Monsieur Aziz SKALLI, Monsieur Thomas CAZENAVE, Madame Catherine FABRE, Monsieur Fabien ROBERT, Monsieur Guillaume CHABAN-DELMAS, Monsieur Nicolas PEREIRA, Monsieur Philippe POUTOU, Madame Myriam ECKERT,

Monsieur Guillaume MARI présent jusqu'à 16h10, Madame Marie-Julie POULAT présente à partir de 17h30, Monsieur Dimitri BOUTLEUX présent jusqu'à 18h30

Excusés :

Monsieur Amine SMIHI, Monsieur Bernard-Louis BLANC, Madame Brigitte BLOCH, Madame Servane CRUSSIÈRE, Madame Eve DEMANGE, Monsieur Stéphane GOMOT, Madame Nathalie DELATTRE, Madame Evelyne CERVANTES-DESCUBES,

Bordeaux - Quartier du Stade - Avenue de la Jallère. Protocole partenarial. Approbation - Autorisation

Monsieur Stéphane PFEIFFER, Adjoint au Maire, présente le rapport suivant :

Mesdames, Messieurs,

Le secteur du Quartier du Stade se situe en cœur de la Métropole au Nord de la Ville de Bordeaux, entre le lac de Bordeaux et les berges de la Garonne. Ce secteur, bordé par des zones monofonctionnelles à vocations économique, touristique, environnementale ou commerciale, accueille également des équipements structurants tels que le Stade Matmut ou encore le Parc des expositions.

En 2022, la Ville de Bordeaux et Bordeaux Métropole ont relancé les réflexions sur ce secteur, notamment sous l'impulsion d'Urbain des Bois, missionné par la Caisse des Dépôts et Consignations (CDC) sur leur emprise libérée de son occupation, située rue du Vergne à Bordeaux.

En parallèle, la parcelle métropolitaine initialement incluse dans le projet d'aménagement abandonné en 2020, fait l'objet d'un projet agro environnemental mené par Bordeaux Métropole. Le secteur du Quartier du Stade concerne principalement les parcelles d'ores-et-déjà imperméabilisées, comme précisé sur le plan ci-joint au présent protocole.

Depuis plusieurs mois, la Ville de Bordeaux ainsi que Bordeaux Métropole travaillent en relation avec Urbain des Bois et l'ensemble des acteurs présents sur le site afin d'encadrer le développement d'un quartier bas carbone. Il s'agit de promouvoir une opération exemplaire préservant et valorisant les qualités paysagères du site et respectant le principe de zéro artificialisation.

Urbain des Bois a aujourd'hui étendu ses missions au-delà de la parcelle de la CDC, et conclu des accords sur les parcelles de la Caisse d'Epargne et des bailleurs sociaux Gironde Habitat et Domofrance.

Dans ce contexte, une méthodologie commune a été définie par la Ville de Bordeaux et Bordeaux Métropole, permettant de cadrer les interventions d'Urbain des Bois ainsi que celles des collectivités sur le secteur du Quartier du Stade, incluant également la parcelle du GAN.

L'objectif partagé est d'engager la mutation de ce quartier bas carbone dans le cadre de la Loi Climat et Résilience, conformément à la feuille de route nationale de décarbonation de la filière aménagement notamment accompagnée par la Banque des Territoires dans le cadre des financements, investissements et ingénierie proposés aux collectivités.

Une déclaration d'intention a été signée dans ce sens entre la Ville de Bordeaux, Bordeaux Métropole et la Caisse des Dépôts et Consignations en décembre 2022. Ce document mentionne une hypothèse programmatique de 100.000 m² SDP environ sur les espaces d'ores-et-déjà imperméabilisés, outre 40.000 m² SDP réhabilités (bâtiments existants de la CDC et du GAN). Les premières orientations privilégient une programmation mixte sur ce secteur, celle-ci sera concertée avec la population.

A ce stade, La Ville de Bordeaux et Bordeaux Métropole souhaitent approuver la méthodologie partagée avec Urbain des Bois pour le développement de ce secteur, préfigurant un Projet Urbain Partenarial (PUP) à finaliser pendant les prochains mois. Cet outil viendra cadrer les principes de participation financière des opérateurs aux équipements publics rendus nécessaires par les programmations immobilières.

Par ailleurs, une démarche de concertation sera menée sur ce secteur, dont les modalités seront soumises à l'approbation du Conseil de Bordeaux Métropole, qui en assure la compétence.

Aussi, il vous est proposé un protocole partenarial afin d'organiser la mise en œuvre de ce projet d'aménagement et préciser les responsabilités et engagements réciproques des différents partenaires.

Le protocole, annexé à la présente délibération, définit :

- Les responsabilités des maîtrises d'ouvrage et leur coordination,
- Les engagements des parties concourant au montage opérationnel de l'opération,
- La gouvernance instaurée pour le suivi de cette opération.

Ce protocole engage la Ville de Bordeaux auprès de Bordeaux Métropole, compétente en matière d'aménagement, et Urbain des Bois, ayant fédéré les propriétaires du secteur autour d'un projet urbain.

Le document rappelle également les fortes ambitions attendues sur ce territoire et l'objectif partagé de développer un projet résilient et bas carbone, avec quatre axes guidant les réflexions sur ce secteur :

- NATURE : Recréer les conditions du sol vivant
- (DE)MOBILITE : Démultiplier l'usage des transports en commun et du vélo et réduire la voiture individuelle
- MATIERE : Réhabiliter l'existant, anticiper la construction bas carbone
- ENERGIE : Développer une stratégie énergétique mutualisée.

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 Municipal de la Ville de Bordeaux

VU le code général des collectivités territoriales et notamment l'article L. 5217-2,

VU le projet de protocole ci-annexé,

ENTENDU le rapport de présentation,

CONSIDERANT qu'il est nécessaire d'organiser les différentes étapes d'élaboration et de mise en œuvre du projet urbain, et qu'il convient d'encadrer les responsabilités et engagements des partenaires pendant ces différentes phases,

CONSIDERANT qu'une organisation ad hoc réunissant les différents partenaires publics et privés est attendue pour garantir la mise en œuvre des ambitions métropolitaines et municipales sur ce secteur,

CONSIDERANT que la Ville souhaite manifester son partenariat avec l'ensemble des acteurs développant cette opération d'aménagement,

DECIDE

Article 1 : d'approuver le présent protocole

Article 2 : d'autoriser Monsieur le Maire à signer le protocole et ses éventuels avenants.

ADOpte A LA MAJORITE

ABSTENTION DU GROUPE BORDEAUX ENSEMBLE
ABSTENTION DU GROUPE RENOUVEAU BORDEAUX
VOTE CONTRE DU GROUPE BORDEAUX EN LUTTES
ABSTENTION DE Madame Myriam ECKERT

Fait et Délibéré à Bordeaux, le 3 octobre 2023

P/EXPEDITION CONFORME,

Monsieur Stéphane PFEIFFER

BORDEAUX - SECTEUR QUARTIER du STADE PROTOCOLE PARTENARIAL



Bordeaux
Métropole
Ville de Bordeaux
Urbain des Bois

L'objectif partagé est de développer un quartier écologique exemplaire préservant et valorisant les qualités paysagères du site, respectant le principe de zéro artificialisation et visant à une désimperméabilisation des sols.

La mutation de ce quartier s'inscrira dans la feuille de route nationale de décarbonation de la filière aménagement prévu par la Loi Climat et Résilience (art. 301), accompagnée par la Banque des Territoires dans le cadre des financements, investissements, et ingénierie proposée aux collectivités.

Le présent protocole a pour objet de définir les rôles, responsabilités et engagements réciproques des différents acteurs concourant à la mutation du Quartier du Stade, dans une ambition forte et partagée de développer un quartier bas carbone.

1- MAITRISE D'OUVRAGE et COORDINATION des MAITRISES D'OUVRAGE

Bordeaux Métropole assurera :

- La coordination globale des maîtrises d'ouvrage et le pilotage des instances de validation,
- La concertation réglementaire, en articulation avec la concertation volontaire ou coconstruction portée par Urbain des Bois,
- La maîtrise d'ouvrage des équipements de superstructure type groupe scolaire, en lien avec la Ville maître d'usage et co-financeur,
- La validation des études mobilité / schéma de déplacement
- La validation du cadrage réglementaire des autorisations d'urbanisme (PA, PC, PCVD...),
- L'élaboration d'un Projet Urbain Partenarial (PUP) en lien avec les promoteurs et l'aménageur, et son approbation le cas échéant
- L'organisation des Comités techniques, Comités de Pilotage et Copros, la rédaction de leurs ordres du jour et de leurs comptes-rendus,
- La préparation des actes décisionnels et leur présentation au Conseil de Métropole.

Le mandataire de Bordeaux Métropole pour la réalisation des espaces publics assurera, en lien avec Bordeaux Métropole:

- La réalisation des études AVP (Avant-Projet) des espaces publics existants et validera les études AVP des futurs espaces publics
- L'engagement des études PRO (Projet) et la réalisation des espaces publics existants a minima à partir de la validation de l'AVP des espaces publics précitée,

- L'interface avec les services métropolitains sur la réalisation des espaces publics.

Urbain des Bois assurera :

- La réalisation et le portage de l'évaluation environnementale sur tout le périmètre (y compris les espaces publics) auprès de l'Autorité Environnementale pour l'ensemble du secteur (cf périmètre ci-après), sous réserve des échanges à poursuivre avec les services de l'Etat et Urbain des Bois,
- L'élaboration des études mobilité/schéma de déplacement et toutes les études nécessaires à l'étude d'impact *et notamment* :
 - o Etude potentiel développement énergies renouvelables,*
 - o Etude d'optimisation de la densité des constructions,*
 - o Qualité des sols,*
 - plan de gestion des sols,*
 - o Etude d'impact,*
 - dossier loi sur l'eau, CNPN,*
 - o Etude sécurité publique...*
- L'élaboration de l'AVP des futurs espaces publics,
- La réalisation et la tenue d'un calendrier partagé,
- La concertation volontaire et la démarche de co-construction auprès des habitants,
- L'élaboration du plan guide incluant les espaces publics au stade programme,
- La ou les propositions de cadrage réglementaire (PA, PC, , PCVD...),
- Une contribution à l'élaboration du PUP (ou tout autre outil le cas échéant),
 - L'animation et la préparation des Ateliers,
 - L'organisation des revues de travail.

Urbain des Bois propose également le portage de l'opération au niveau national, Démonstrateur de Ville de la Durable ou autre AMI dans le cadre d'un quartier bas carbone.

2- MONTAGE OPERATIONNEL

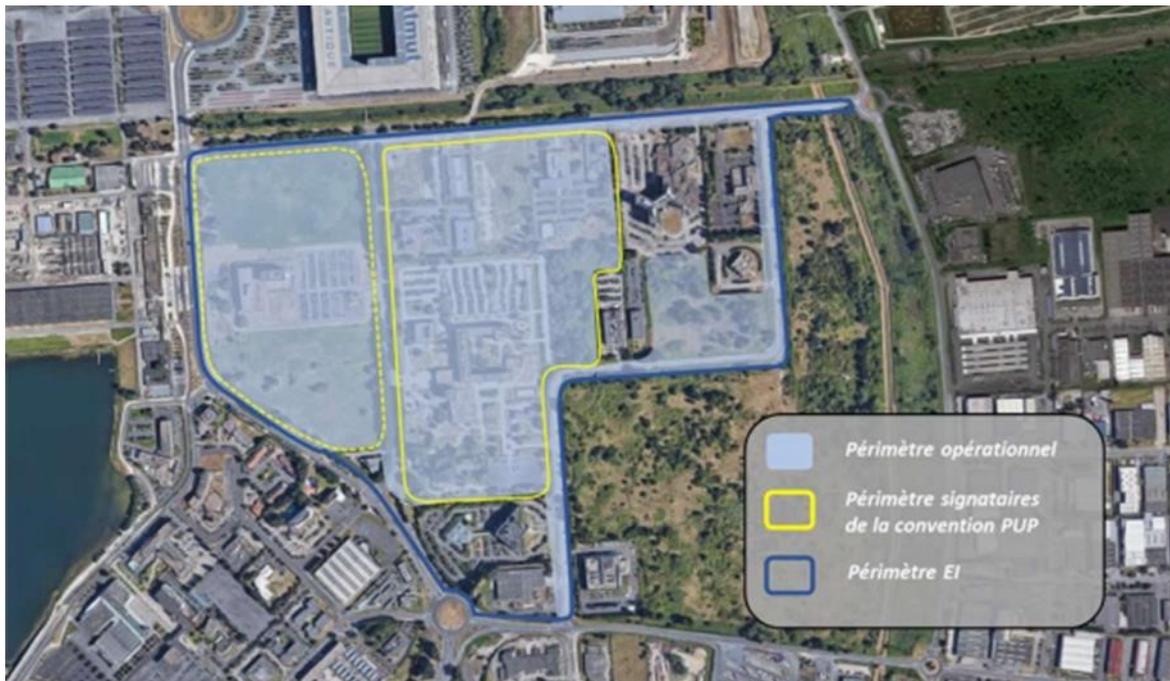
Urbain des Bois proposera un montage opérationnel et financier permettant à la Métropole d'être assurée :

- De l'engagement de chacun des propriétaires ou opérateurs,
- De l'atteinte des objectifs bas carbone et qualitatifs du projet,

- Du co-financement des équipements propres à l'opération rendus nécessaires par le projet ainsi que l'adaptation des équipements ou espaces publics existants, - Du respect de la programmation validée dans le plan guide.

Bordeaux Métropole :

- Vérifiera les équilibres globaux de l'opération, déterminera la liste et validera le coût des équipements et espaces publics rendus nécessaires par le projet,
- Déterminera le montant et les modalités de calcul, ainsi que les conditions de versement de la participation d'urbanisme qui sera retenue (PUP le cas échéant),
- Etudiera en lien étroit avec l'aménageur les conditions de desserte énergétique du quartier et assurera le lien avec les partenaires concernées (BME par exemple),
- Proposera l'adaptation du PLU (Modification, Déclaration de Projet, Procédure intégrée pour le logement...) afin de permettre la mise en œuvre du projet.



Périmètres prévisionnels d'intervention, susceptibles d'évoluer à la marge

3- GOUVERNANCE

Durant la phase montage de l'opération, des réunions stratégiques (montage de l'opération, préparation des échéances importantes, etc...) seront organisées en

tant que de besoin avec Bordeaux Métropole (DGA), la ville de Bordeaux (Cabinet du Maire) et Urbain des Bois (DG). Urbain des Bois proposera l'Ordre du jour (ODJ).

Des **revues de travail** seront programmées tous les 15 jours, à date récurrente, permettant à l'ensemble des participants de s'organiser au mieux pour y participer. Ces ateliers permettront le suivi de la partie administrative du projet : préparation du PUP, définition des équipements publics, suivi des dossiers d'autorisation environnementale et de la concertation avec les habitants. Elles réuniront les collectivités, leurs mandataires éventuels et Urbain des Bois. L'ODJ sera proposé par Urbain des Bois.

Des **Ateliers** seront organisés tous les mois / deux mois aussi longtemps que nécessaire et associeront Bordeaux Métropole, la Ville de Bordeaux, Urbain des Bois, leurs éventuels mandataires, les bailleurs et opérateurs de l'opération. Ces ateliers auront pour objectif le suivi de l'élaboration du plan guide, afin de valider l'avancement du projet. Dans un second temps, ils permettront la validation des projets avant la Commission Métropolitaine des Avant-Projet (CMAP) pour chacune des autorisations d'urbanisme. L'ODJ sera proposé par Bordeaux métropole.

Des **Comités de pilotage**, se tiendront 1 à 2 fois par an, et autant que nécessaire. Ces instances permettront la validation régulière des orientations par les élus. L'ODJ sera proposé par Bordeaux métropole.

Des **Comités techniques** seront organisés préalablement à chaque comité de pilotage, afin de préparer les propositions techniques, notamment concernant le projet urbain des espaces publics (actuels et futurs). L'ODJ sera proposé par BM.

Un **Comité de projet des opérations d'aménagement** (COPRO) sera organisé afin de valider le montage opérationnel et les incidences financières à programmer pour les collectivités. L'ODJ appartient à BM.

Protocole Partenarial signé le :

Par :

Bordeaux Métropole
Urbain des Bois

Ville de Bordeaux