



## EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE BORDEAUX METROPOLE

*Délibération*

**Séance publique du 29 septembre 2023**

**N° 2023-387**

### Convocation du 22 septembre 2023

Aujourd'hui vendredi 29 septembre 2023 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, M. Jean TOUZEAU, Mme Marie-Claude NOEL, 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. Jean-Baptiste THONY, M. Baptiste MAURIN, M. Nordine GUENDEZ, Mme Josiane ZAMBON, Mme Isabelle RAMI, M. Dominique ALCALA, Mme Géraldine AMOUROUX, Mme Stéphanie 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. Gérard CHAUSSET, M. Max COLES, Mme Typhaine CORNACCHIARI, M. Didier CUGY, Mme Laure CURVALE, Mme Nathalie DELATTRE, Mme Eve DEMANGE, M. Gilbert DODOGARAY, 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 GASPAR, Mme Daphné GAUSSENS, M. Maxime GHESQUIERE, M. Frédéric GIRO, M. Laurent GUILLEMIN, Mme Fabienne HELBIG, Mme Sylvie JUQUIN, Mme Sylvie JUSTOME, M. Michel LABARDIN, Mme Fannie LE BOULANGER, Mme Harmonie LECERF MEUNIER, Mme Anne LEPINE, Mme Zeineb LOUNICI, M. Jacques MANGON, M. Guillaume MARI, M. Stéphane MARI, M. Marc MORISSET, Mme Pascale PAVONE, M. Jérôme PESCINA, M. Michel POIGNONEC, M. Philippe POUTOU, M. Patrick PUJOL, M. Benoît RAUTUREAU, M. Franck RAYNAL, Mme Marie RECALDE, M. Bastien RIVIERES, Mme Karine ROUX-LABAT, Mme Nadia SAADI, Mme Béatrice SABOURET, M. Sébastien SAINT-PASTEUR, M. Emmanuel SALLABERRY, M. Serge TOURNERIE, M. Thierry TRIJOULET, M. Jean-Marie TROUCHE, Mme Agnès VERSEPUY.

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

M. Alexandre RUBIO à M. Nordine GUENDEZ  
M. Thomas CAZENAVE à Mme Anne FAHMY  
Mme Camille CHOPLIN à Mme Eve DEMANGE  
M. Stéphane GOMOT à M. Olivier CAZAUX  
M. Radouane-Cyrille JABER à M. Maxime GHESQUIERE  
Mme Nathalie LACUEY à M. Jean-Jacques PUYOBRAU  
M. Gwénaël LAMARQUE à Mme Daphné GAUSSENS  
M. Thierry MILLET à M. Jacques MANGON  
M. Fabrice MORETTI à M. Christian BAGATE  
M. Pierre De Gaétan N'JIKAM MOULIOM à Mme Béatrice SABOURET

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

Mme Pascale BOUSQUET-PITT à partir de 17h40  
Mme Fabienne HELBIG à partir de 17h40  
M. Michel LABARDIN à partir de 17h59  
M. Jacques MANGON à partir de 17h30  
M. Michel POIGNONEC à partir de 14h45  
Mme Karine ROUX-LABAT à partir de 17h05  
M. Emmanuel SALLABERRY à partir de 16h

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

M. Alain GARNIER à M. Patrick LABESSE jusqu'à 11h45  
M. Jean TOUZEAU à Mme Josiane ZAMBON à partir de 14h45  
Mme Brigitte TERRAZA à M. Jean-François EGRON à partir de 17h  
Mme Claudine BICHET à Mme Sylvie CASSOU-SCHOTTE à partir de 15h30  
Mme Brigitte BLOCH à M. Guillaume MARI à partir de 16h45  
M. Stéphane PFEIFFER à Mme Delphine JAMET à partir de 14h45  
M. Jean-Baptiste THONY à M. Bastien RIVIERES à partir de 17h  
M. Dominique ALCALA à M. Max COLES à partir de 17h18  
Mme Stéphanie ANFRAY à Mme Typhaine CORNACCHIARI de 11h30 à 14h45 et à partir de 16h  
Mme Christine BONNEFOY à Mme Pascale PAVONE à partir de 14h45  
Mme Pascale BOUSQUET-PITT à Mme Françoise FREMY jusqu'à 11h  
Mme Fatiha BOZDAG à Mme Zeineb LOUNICI à partir de 16h  
M. Alain CAZABONNE à M. Jérôme PESCINA à partir de 16h  
M. Didier CUGY à Mme Laure CURVALE de 10h30 à 12h  
Mme Nathalie DELATTRE à M. Patrick BOBET jusqu'à 15h45 et à partir de 17h55  
M. Jean-Claude FEUGAS à M. Olivier ESCOTS à partir de 17h30  
M. Frédéric GIRO à Mme Pascale BRU à partir de 17h  
M. Laurent GUILLEMIN à Mme Anne Lépine jusqu'à 16h  
Mme Sylvie JUQUIN à Mme Sylvie JUSTOME à partir de 17h18  
Mme Sylvie JUSTOME à Mme Nadia SAADI de 10h40 à 12h40 et de 15h30 à 17h  
Mme Fannie LE BOULANGER à Mme Harmonie LECERF MEUNIER à partir de 16h15  
M. Stéphane MARI à Mme Fabienne HELBIG à partir de 17h19  
M. Patrick PUJOL à Mme Christine BONNEFOY jusqu'à 13h45  
M. Franck RAYNAL à M. Dominique ALCALA de 12h45 à 15h  
Mme Marie RECALDE à Mme Anne-Eugénie GASPAR à partir de 15h  
Mme Béatrice SABOURET à M. Nicolas FLORIAN à partir de 16h55  
M. Jean-Marie TROUCHE à M. Benoît RAUTUREAU à partir de 16h  
Mme Agnès VERSEPUY à M. Christophe DUPRAT à partir de 14h45

#### **EXCUSE(S) :**

Monsieur Fabien ROBERT.

**LA SEANCE EST OUVERTE**

 <p><b>BORDEAUX MÉTROPOLE</b></p>	<b>Conseil du 29 septembre 2023</b>	<b>Délibération</b>
	Direction de l'Urbanisme Service Projet Urbain	<b>N° 2023-387</b>

---

**Bordeaux - Quartier du Stade - Avenue de la Jallère - Protocole partenarial - Décision  
- Autorisation**

---

Madame Christine BOST 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, se développe au sud des équipements structurants tels que le Stade Matmut ou encore le Parc des expositions.

En 2022, la Ville de Bordeaux et la 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 la Direction de la Nature de 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, les services de la Ville et de la Métropole travaillent en lien avec Urbain des Bois et l'ensemble des acteurs présents sur le site afin d'encadrer le développement d'un quartier bas carbone, dans l'objectif d'en faire 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 Gironde Habitat, la Caisse d'Epargne et Domofrance.

Dans ce contexte, les services de la Ville et de la Métropole ont travaillé à la définition d'une méthodologie commune permettant de cadrer les interventions d'Urbain des Bois et de nos 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 m<sup>2</sup> SDP environ sur les espaces d'ores-et-déjà imperméabilisés, en plus de 40 000 m<sup>2</sup> 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 la 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 le lancement sera également soumis à l'approbation du Conseil métropolitain.

Aussi, il vous est proposé un protocole partenarial engageant les différentes parties 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 auprès de la Métropole les partenaires suivants :

- La Ville de Bordeaux,
- Urbain des Bois.

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 de Bordeaux Métropole**

**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,

**DECIDE**

Article 1 : d'approuver le présent protocole

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

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

Abstention : Monsieur CAZENAVE, Madame FAHMY, Madame HELBIG, Monsieur MARI,

Monsieur MORISSET;

Contre : Monsieur POUTOU

Fait et délibéré au siège de Bordeaux Métropole le 29 septembre 2023

<b>REÇU EN PRÉFECTURE LE :</b> <b>6 OCTOBRE 2023</b>	Pour expédition conforme, la Vice-présidente,
<b>DATE DE MISE EN LIGNE :</b> <b>6 OCTOBRE 2023</b>	Madame Christine BOST

# **BORDEAUX – SECTEUR QUARTIER du STADE PROTOCOLE PARTENARIAL**

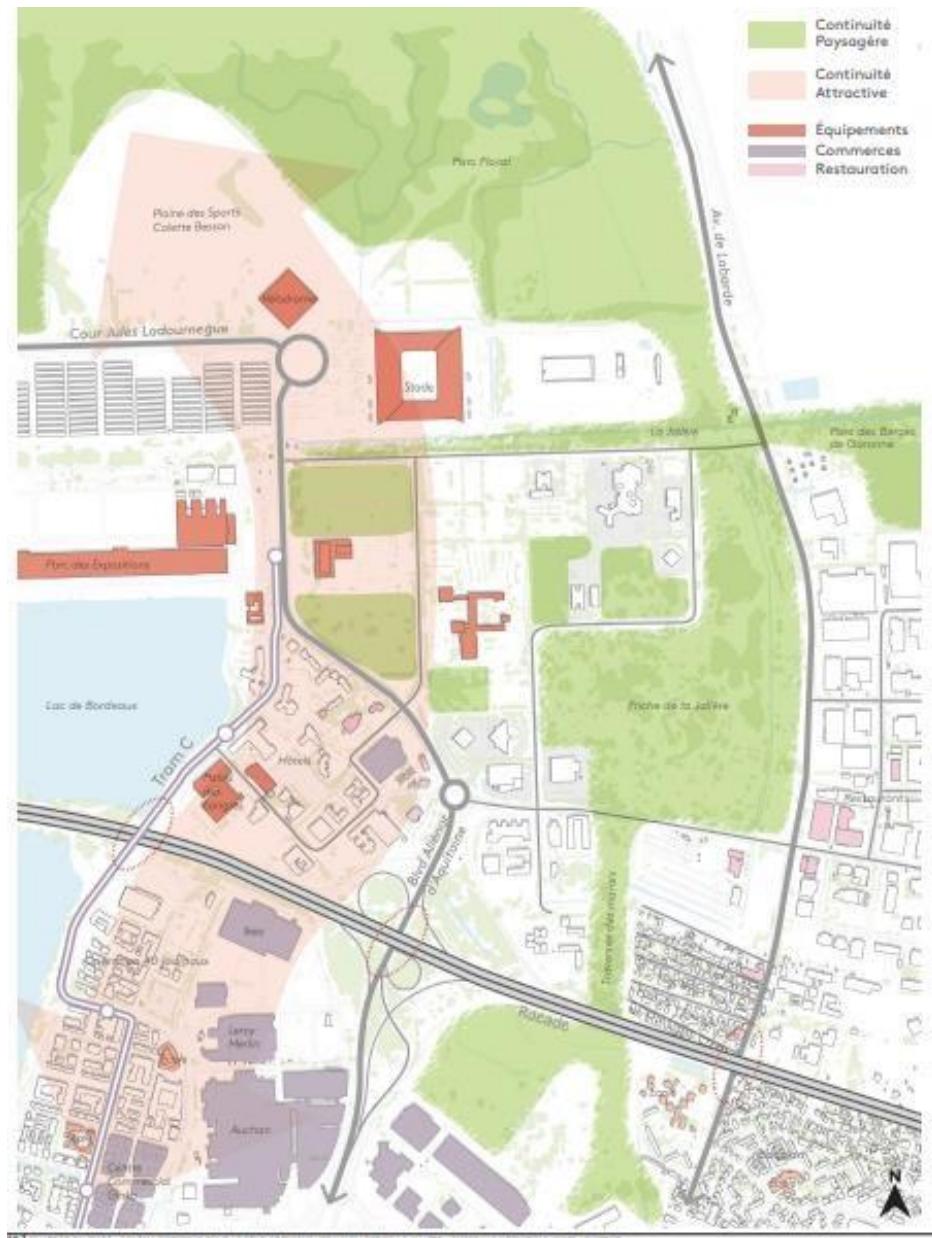


Bordeaux Métropole  
Ville de Bordeaux Urbain  
des Bois

## PREAMBULE

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. Bordé par des zones monofonctionnelles à vocation économique, touristique et commerciale, il accueille également deux des principaux équipements métropolitains : le Stade Matmut Atlantique et le Parc des expositions.

Ce quartier est également partie prenante du Parc des Jalles dont il constitue l'une des portes d'entrée en lien avec le Parc des Berges de Garonne, et se trouve également inclus au sein de la future Porte métropolitaine du Lac. Il offre ainsi des qualités paysagères uniques à ce quartier.



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* :
  - *Etude potentiel développement énergies renouvelables,*
  - *Etude d'optimisation de la densité des constructions,* ○ *Qualité des sols, plan de gestion des sols,* ○ *Etude d'impact, dossier loi sur l'eau, CNPN,* ○ *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

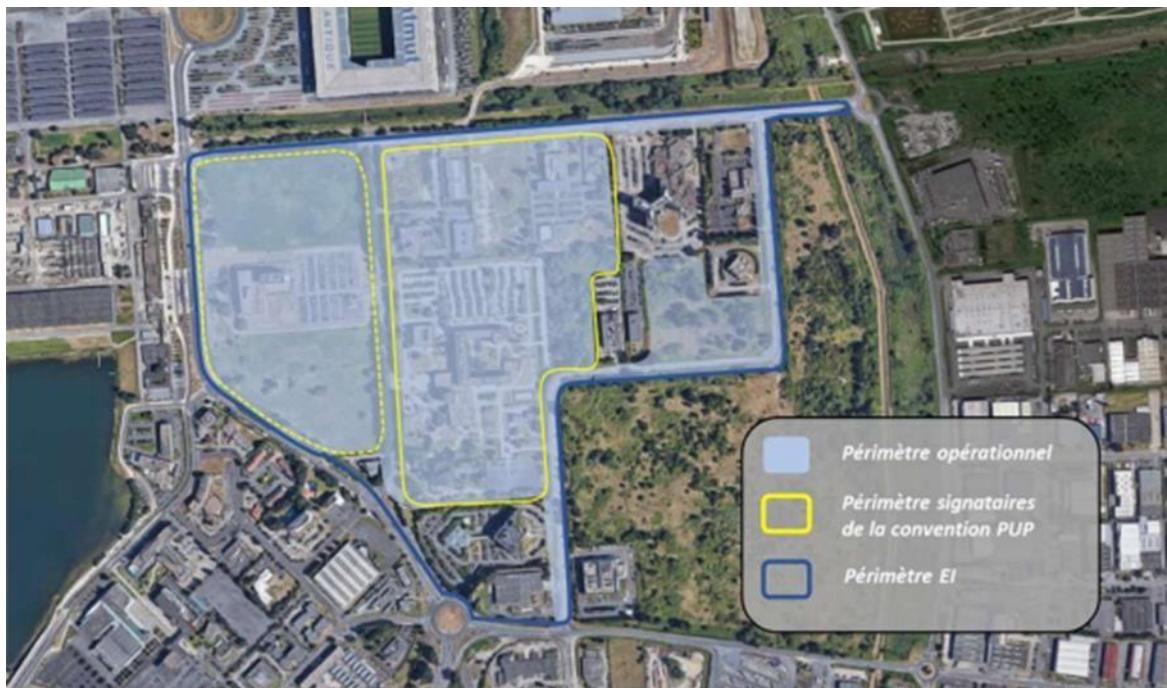
Urbain des Bois proposera un montage opérationnel et financier permettant à la Métropole d'être assurée :

- 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

Ville de Bordeaux

Urbain des Bois