

COMMUNAUTE URBAINE DE BORDEAUX

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE COMMUNAUTE

Séance du 10 juillet 2009
(convocation du 29 juin 2009)

Aujourd'hui Vendredi Dix Juillet Deux Mil Neuf à 09 Heures 30 le Conseil de la Communauté Urbaine de BORDEAUX s'est réuni, dans la salle de ses séances sous la présidence de Monsieur Vincent FELTESSE, Président de la Communauté Urbaine de BORDEAUX.

ETAIENT PRESENTS :

M. FELTESSE Vincent, M. JUPPE Alain, M. DAVID Alain, M. CAZABONNE Alain, M. BENOIT Jean-Jacques, Mme BOST Christine, M. BRON Jean-Charles, Mme CARTRON Françoise, M. CAZABONNE Didier, M. CHAUSSET Gérard, Mme CURVALE Laure, M. DUCHENE Michel, M. DUPRAT Christophe, M. FAVROUL Jean-Pierre, Mme FAYET Véronique, M. FLORIAN Nicolas, M. FREYGEFOND Ludovic, M. GAUTE Jean-Michel, M. GAÜZERE Jean-Marc, M. GELLE Thierry, M. GUICHARD Max, M. HERITIE Michel, Mme ISTE Michèle, M. LABARDIN Michel, M. LABISTE Bernard, M. LAMAISSON Serge, Mme LIRE Marie Françoise, M. OLIVIER Michel, M. PUJOL Patrick, M. ROSSIGNOL Clément, M. SAINTE-MARIE Michel, M. SEUROT Bernard, M. SOUBIRAN Claude, M. TOUZEAU Jean, M. TURON Jean-Pierre, Mme LACUEY Conchita, M. MAURRAS Franck, M. SOUBABERE Pierre, M. AMBRY Stéphane, M. ANZIANI Alain, M. ASSERAY Bruno, Mme BALLOT Chantal, M. BOBET Patrick, Mme BONNEFOY Christine, M. BONNIN Jean-Jacques, M. BOUSQUET Ludovic, Mme BREZILLON Anne, M. BRUGERE Nicolas, M. CAZENAVE Charles, M. CHARRIER Alain, Mme CHAVIGNER Michèle, Mme COLLET Brigitte, Mlle COUTANCEAU Emilie, M. COUTURIER Jean-Louis, M. DANJON Frédéric, M. DAVID Jean-Louis, M. DAVID Yohan, Mme DELATTRE Nathalie, Mlle DELTIMPLE Nathalie, Mme DESSERTINE Laurence, Mme DIEZ Martine, M. DOUGADOS Daniel, M. DUART Patrick, M. DUBOS Gérard, M. DUCASSOU Dominique, M. DUPOUY Alain, M. EGIRON Jean-François, Mme EWANS Marie-Christine, Mme FAORO Michèle, M. FEUGAS Jean-Claude, Mme FOURCADE Paulette, M. GALAN Jean-Claude, M. GARNIER Jean-Paul, M. GUICHEBAROU Jean-Claude, M. GUILLEMOTEAU Patrick, Mme HAYE Isabelle, M. HURMIC Pierre, M. JOANDET Franck, M. JOUBERT Jacques, M. JUNCA Bernard, M. LAGOFUN Gérard, Mme LAURENT Wanda, M. LOTHaire Pierre, M. MANGON Jacques, M. MAURIN Vincent, Mme MELLIER Claude, M. MERCIER Michel, M. MILLET Thierry, M. MOGA Alain, M. MOULINIER Maxime, Mme NOEL Marie-Claude, M. PAILLART Vincent, M. PALAU Jean-Charles, Mme PARCELIER Muriel, M. PENEL Gilles, M. PEREZ Jean-Michel, Mme PIAZZA Arielle, M. POIGNONEC Michel, M. QUANCARD Denis, M. QUERON Robert, M. RAYNAL Franck, M. RAYNAUD Jacques, M. REIFFERS Josy, M. RESPAUD Jacques, M. ROBERT Fabien, M. ROUVEYRE Matthieu, Mme SAINT-ORICE Nicole, M. SENE Malick, M. SOLARI Joël, Mme TOUTON Elisabeth, M. TRIJOULET Thierry, Mme WALRYCK Anne.

EXCUSES AYANT DONNE PROCURATION :

M. JUPPE Alain à M. DUCHENE Michel à partir de 13 h 20
M. DAVID Alain à M. LABISTE Bernard à partir de 13 h 40
M. BOBET Patrick à M. DUPRAT Christophe à partir de 14 h 50
Mme BOST Christine à M. FREYGEFOND Ludovic à partir 14 h 50
Mme CURVALE Laure à M. CHAUSSET Gérard à partir de 14 h 30
M. FAVROUL J.Pierre à M. SOUBIRAN Claude à partir de 11 h 40
M. PIERRE Maurice à M. HERITIE Michel
M. SAINTE-MARIE Michel à M. ANZIANI Alain à partir de 11 h 30
M. TOUZEAU Jean à Mme FAORO Michèle à partir de 13 h 20
Mme. DE FRANCOIS Béatrice à Mme BOST Christine jusqu'à 14 h 50 puis à M. FELTESSE à compter de 14 h 50
Mme LACUEY Conchita à M. COUTURIER J. Louis à partir de 13 h 10
M. BAUDRY Claude à M. TRIJOULET Thierry
M. BONNEFOY Christine à M. GELLE Thierry à partir de 12 h 00
M. BRUGERE Nicolas à Mme SAINTE ORICE à partir de 13 h 10
Mme. CAZALET Anne-Marie à Mme. PARCELIER Muriel
Mlle COUTANCEAU Emilie à M. DOUGADOS Daniel à partir de 13 h 40 puis à Mme FAORO Michèle à compter de 14 h 50
M. DAVID Yohan à M. DUPOUY Alain jusqu'à 11 h 35

Mlle DELTIMPLE Nathalie à M. GUILLEMOTEAU Patrick à partir de 13 h 35
M. DOUGADOS Daniel à Mme BALLOT Chantal à partir de 14 h 50
Mme. DUBOURG-LAVROFF Sonia à M. DUCASSOU Dominique
M. DUCASSOU Dominique à Mme PIAZZA Arielle à partir de 13 h 40
M. DUPOUY Alain à M. CAZABONNE Didier à partir de 13 h 00
Mlle. EL KHADIR Samira à M. MOULINIER Maxime
M. GUICHOUX Jacques à M. LAMAISSON Serge
M. GUILLEMOTEAU Patrick à M. DUBOS Gérard de 10 h à 12 h 00
M. JOUBERT Jacques à M. QUERON Robert à partir de 13 h 00
M. JUNCA Bernard à Mme CHAVIGNER Michèle à partir de 14 h 50
M. MILLET Thierry à M. RAYNAL Franck à partir de 13 h 20
M. PALAU Jean-Charles à Mme PIAZZA Arielle jusqu'à 10 h 15
M. POIGNONEC Michel à M. FLORIAN Nicolas à partir de 13 h 45
M. QUANCARD Denis à M. DUART Patrick à partir de 14 h 50
M. RAYNAUD Jacques à M. MERCIER Michel à partir de 12 h 25
M. REIFFERS Josy à Mme BREZILLON Anne jusqu'à 13 h 20
M. ROBERT Fabien à Mme LAURENT Wanda à partir de 12 h 10
M. SENE Malik à M. EGIRON Jean-François à partir de 12 h 40

EXCUSE :

M. DELAUX Stéphan

LA SEANCE EST OUVERTE

BORDEAUX - Projet de ZAC Bastide Niel
 Bilan de la concertation - Crédit de la ZAC

□ APPROBATION - AUTORISATION

Monsieur DUCHENE présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs

Le projet urbain Bastide Niel s'ancre dans le projet de territoire de la rive droite élaboré par la Communauté Urbaine de Bordeaux et la ville de Bordeaux. Il prend en compte à la fois les orientations définies pour le compte de la ville dans le plan guide de la rive droite de Bordeaux établi par l'architecte Bruno Fortier et le paysagiste Michel Desvignes et les objectifs de programmation de logements issus du Programme Local de l'habitat et du plan d'urgence pour le logement.

Par délibération n° 2007/0207 en date du 30 mars 2007, le Conseil de Communauté a décidé la mise en place de la concertation sur le site Bastide Niel.

Le territoire considéré s'étend sur une superficie approximative de 35 hectares et est délimité par :

- le Quai des Queyries au Nord
- l'avenue Thiers au Sud
- la rue Reignier et la rue Hortense à l'ouest
- les anciens frets SNCF à l'est.

La majorité des biens inclus dans le périmètre Bastide Niel appartenait initialement à l'Etat, à la SNCF et à RFF. L'acquisition de ces terrains est intervenue en décembre 2007 auprès de l'Etat et de la SOVAFIM (pour le compte de RFF et de la SNCF) dans le cadre du plan d'urgence pour le logement à un prix de base net vendeur de 100€ le mètre carré de terrain correspondant à une constructibilité d'environ 280 000m² SHON pour l'ensemble du périmètre.

Les nombreux ateliers urbains engagés par la Ville dans le cadre de la concertation et un atelier de travail, qui s'est déroulé les 10 et 11 septembre 2008 en présence d'architectes-urbanistes et de maîtres d'ouvrages autour du devenir de la caserne Niel et du maintien du bâti, ont permis de préciser les orientations d'aménagement et de proposer aujourd'hui la création d'un éco-quartier innovant à partir du modèle urbain que représente la caserne Niel.

L'objectif général de l'opération d'aménagement Bastide Niel consiste donc en la création d'un éco-quartier innovant techniquement, notamment en termes d'économie d'énergie, de gestion des eaux et des déchets, de circulation automobile et en particulier de gestion du stationnement mais également en matière de qualité d'usage des logements.

Une étude d'impact, menée par INGEROP, a été lancée sur le site en mars 2008 avec pour objet l'établissement d'un diagnostic du site, notamment à travers la réalisation d'une analyse de son état initial, une présentation du projet Bastide Niel et les mesures envisagées pour réduire les impacts de ce dernier sur l'environnement.

Le versement de l'étude d'impact à la concertation a eu lieu le 15 avril 2009. Cette étude sera par ailleurs complétée au fur et à mesure de l'avancement du projet.

II. Les enjeux sur le site urbain de Bastide Niel

La CUB a identifié les enjeux suivants sur ce site :

- **créer un quartier durable dense au centre géographique de l'agglomération permettant la réalisation de 280 000m² et 300 000m² SHON** : A travers la création de la ZAC Bastide Niel, il s'agit donc de favoriser l'émergence d'un quartier dense et innovant techniquement, notamment en termes d'économie d'énergie, de gestion des eaux et des déchets, de circulation automobile mais également en matière de qualité d'usage des logements.
- **la participation de Bastide Niel a un arc de développement durable** : Le quartier Bastide Niel s'inscrit dans un arc de développement urbain allant des Bassins à flots à la future OIN « Euratlantique » autour de la gare. L'éco-quartier Bastide Niel se présente aussi comme l'amorce de la reconversion d'un vaste ensemble de friches sur le ton du développement durable.
- **la mise en place d'un projet d'ensemble fondé sur une mixité sociale et fonctionnelle** : Le quartier Bastide Niel doit respecter les grands objectifs, notamment ceux fixés par le Programme Local de l'Habitat communautaire. A cet effet, la future ZAC Bastide Niel se doit d'offrir un large panel de produits logements combiné à des activités compatibles avec de l'habitat. Le développement du quartier Bastide Niel doit être pensé comme le développement d'un quartier de ville à part entière se devant d'accueillir des fonctions urbaines métropolitaines comme l'implantation d'équipements d'intérêt d'agglomération et de proximité.
- **la préservation de l'organisation spatiale et du patrimoine bâti comme vecteur de l'identité du site** : L'évolution du site Bastide Niel en quartier de centre-ville et pôle de centralité d'agglomération doit se faire en maintenant son identité et en la respectant. L'enjeu de la forme urbaine est particulièrement important : la position de Bastide Niel permet à ce quartier de bénéficier d'une forte accroche urbaine avec les tissus constitués tout en bénéficiant d'une ouverture vers la Garonne.

III. Les objectifs publics initiaux

Les objectifs initiaux du projet d'aménagement Bastide Niel issus de la délibération n°2007/0207 du 30 mars 2007 se déclinent de la manière suivante :

- développer un nouveau quartier de l'ordre de 2400 logements,
- accrocher ce nouveau quartier à l'avenue Thiers et au tramway tout en respectant et prolongeant la trame viaire existante et son accroche au quai des Queyries,

- réaliser 25% de logements sociaux (PLUS et PLAI) et des logements diversifiés permettant les parcours résidentiels, avec des formes urbaines ouvertes sur un vaste parc « habité »,
- développer des espaces sportifs et de loisirs,
- renforcer l'offre de commerces et services,
- développer des activités économiques préférentiellement en lisière avec le site des ateliers du tramway,
- poursuivre la reconquête de la berge du fleuve par un parc dans le prolongement de celui réalisé au droit de la ZAC Cœur de Bastide.

IV. Le déroulement de la concertation :

Le Conseil de communauté a ouvert, dans sa séance du 30 mars 2007, la concertation sur le projet de ZAC Bastide Niel à Bordeaux.

Les prémisses de la concertation ont permis de renommer le projet initial : c'est ainsi que le projet Bastide 2 est devenu le projet Bastide Niel, dénomination qui marque de façon symbolique la volonté d'inscrire le projet dans l'histoire et dans la géographie de son site d'implantation.

Trois réunions de travail thématiques (respect de l'environnement, déplacements, habiter l'éco-quartier, travailler dans l'éco-quartier, principes d'aménagement de la caserne), deux réunions publiques et deux rencontres de synthèse alliant interventions d'experts, rapport des groupes de travail et synthèse ont été organisées. Ces réunions ont permis de présenter et de débattre du projet. Deux autres réunions spécifiques ont par ailleurs permis de réunir les habitants de la rue Hortense.

La concertation sur le projet Bastide Niel a donné lieu à trois visites de terrain. Elle a fait l'objet également de plusieurs publications dans la presse, de deux rubriques Internet dédiées et de cinq publications des éléments de réflexion et d'orientations notamment sous la forme de livrets.

Les principales étapes et les résultats de cette concertation figurent en annexe de ce rapport. Certains éléments des débats ont été pris en compte dans la mise au point du projet et serviront de base à l'architecte-urbaniste qui sera désigné sur le site.

La concertation s'est achevée le 15 mai 2009 par la fermeture des registres.

Un bilan en a été tiré. Il a été approuvé par la délibération du Conseil Municipal de Bordeaux du 25 mai 2009.

En outre, au fur et à mesure de l'avancement des études et de la réflexion, des éléments de projet ont été précisés afin de concourir à l'atteinte des objectifs initiaux :

- favoriser l'émergence d'un quartier durable promouvant des formes urbaines et des espaces de Haute Qualité d'Usage et Environnementale,
- favoriser le développement d'un quartier mixte tant sur le plan social que sur celui des fonctions afin de traiter le site comme un quartier de centre-ville,

- renforcer l'accessibilité du site tout en l'apaisant à travers une organisation et une diversification générale des modes de déplacement et de gestion du stationnement : piétonisation des coeurs d'îlots, traitement du quai des Queyries comme une voie-parc, éviter la circulation de transit, organisation de la circulation à partir des transports en commun...,
- conserver l'organisation spatiale et les éléments patrimoniaux du site, vecteurs de son identité : les bâtiments ayant un intérêt patrimonial devront être conservés et protégés tels que la halle aux farines, les magasins généraux et l'Etat-Major,
- créer un parc urbain habité aux abords du projet permettant de conserver des percées visuelles sur et depuis la Garonne et de valoriser les espaces publics attenants aux opérations.

A l'issue de la concertation et de l'atelier de travail des 10 et 11 septembre 2008, la CUB confirme les objectifs initiaux de l'opération et retient les précisions suivantes :

- Le nouveau quartier prendra le nom de Bastide Niel,
- Les éléments d'identité du quartier seront préservés :
 - la structure en lanières avec un cœur dédié aux modes de déplacements doux et des limites constituées par des voies de desserte ouvertes à la circulation automobile,
 - une gestion du stationnement globale en périphérie des lanières,
 - la reproduction de cette organisation spatiale sur les autres lanières,
 - le prolongement de l'axe central de la caserne vers la Garonne et l'avenue Thiers,
 - l'accroche des lanières entre elles par des « agrafes » qui assurent des porosités, des cheminements perpendiculaires et qui créent de nouveaux paysages,
 - la conservation de la trame des îlots constructibles à l'intérieur de la caserne dessinée par les emprises bâties et la reproduction sur les autres lanières.

Les pièces constitutives du dossier de création sont aujourd'hui finalisées conformément à l'article R 311-2 du Code de l'urbanisme. Ce dossier sera tenu à la disposition des conseillers communautaires qui souhaiteraient le consulter à la Communauté Urbaine de Bordeaux, à la Direction du Développement Opérationnel et de l'Aménagement.

V. Le programme de construction

Suite à cette concertation, en cohérence avec les objectifs publics initiaux, le programme de construction a pu être précisé.

Le projet urbain entend développer entre 280 000 m² et 300 000m² de SHON au minimum sur une surface approximative de 35 ha répartis de la manière suivante :

- 55 à 60% de logements à minima,
- 15 à 20% de bureaux,
- 10 à 15% de commerces et services,
- 8 à 10% d'équipements de proximité et d'équipements publics d'agglomération.
- 1 à 5% d'artisanat de production,

En matière d'habitat social, le programme prévoit que 45% des logements construits seront réservés au locatif conventionné, soit 25% de PLUS et PLAI et 20% de PLS. Ces 45% de logements locatifs sociaux permettent de répondre aux besoins identifiés dans le PLH Communautaire et traduisent également l'engagement pris auprès de l'Etat puisque le projet s'inscrit dans le cadre du plan d'urgence pour le logement.

Dans une optique de diversification des produits logements, le programme prévoit également 20% de logements en accession aidée, 20% en accession intermédiaire et 15% d'accession libre.

Actuellement, la Communauté Urbaine est propriétaire de la grande majorité des terrains présents dans l'emprise opérationnelle du projet de ZAC. La réalisation du projet ne nécessite ainsi aucune expropriation, les quelques acquisitions complémentaires seront engagées à l'amiable.

VI. Les modalités futures de définition du projet urbain

L'ensemble des études menées a conclu à l'intérêt de créer la ZAC Bastide Niel.

La Communauté Urbaine procédera à une consultation d'équipe projet ayant une mission d'assistance à la définition et à la coordination du projet Bastide Niel. L'équipe lauréate devra être notamment en capacité :

- de proposer un schéma urbain qui assure l'équilibre le plus juste possible entre ce qui sera considéré comme les fondamentaux du quartier et les quartiers existants (ZAC Cœur de Bastide, avenue Thiers) et de le faire évoluer dans le temps,
- de contribuer à la mise en œuvre des procédures d'aménagement les plus réalistes et cohérentes possibles,
- d'initier une démarche de réflexion prospective fondée sur un dialogue participatif avec l'ensemble des acteurs actuels et futurs du site en proposant des outils de gouvernance (séminaires, réunions d'informations...),
- d'accompagner dans les années à venir les porteurs de projet dans la réalisation de leurs opérations.

VU l'article L 300-1 du Code de l'Urbanisme,

VU l'article L 300-2 du Code l'Urbanisme,

VU l'article R 311-2 du Code de l'Urbanisme,

VU le bilan de la concertation du site de Bastide Niel,

ENTENDU le rapport de présentation,

CONSIDERANT les objectifs publics initiaux et les précisions apportées par la concertation,

DECIDE,

ARTICLE 1 : De prendre acte du bilan de la concertation ci-annexé,

ARTICLE 2 : De valider les objectifs publics de l'opération, à savoir :

- favoriser l'émergence d'un quartier durable promouvant des formes urbaines et des espaces de Haute Qualité d'Usage et Environnementale,
- favoriser le développement d'un quartier mixte tant sur le plan social que sur celui des fonctions afin de traiter le site comme un quartier de centre-ville,

- renforcer l'accessibilité du site tout en l'apaisant à travers une organisation et une diversification générale des modes de déplacement et de gestion du stationnement : piétonisation des coeurs d'îlots, traitement du quai des Queyries comme une voie-parc, éviter la circulation de transit, organisation de la circulation à partir des transports en commun...,
- conserver l'organisation spatiale et les éléments patrimoniaux du site, vecteurs de son identité : les bâtiments ayant un intérêt patrimonial devront être conservés et protégés tels que la halle aux farines, les magasins généraux et l'Etat-Major,
- créer un parc urbain habité aux abords du projet permettant de conserver des percées visuelles sur et depuis la Garonne et de valoriser les espaces publics attenants aux opérations.

Ces objectifs publics sont confirmés à l'issue de la concertation et de l'atelier de travail des 10 et 11 septembre 2008 et précisés par les éléments suivants :

- Le nouveau quartier prendra le nom de Bastide Niel,
- Les éléments d'identité du quartier seront préservés :
 - la structure en lanières avec un cœur dédié aux modes de déplacements doux et des limites constituées par des voies de desserte ouvertes à la circulation automobile,
 - une gestion du stationnement globale en périphérie des lanières,
 - la reproduction de cette organisation spatiale sur les autres lanières,
 - le prolongement de l'axe central de la caserne vers la Garonne et l'avenue Thiers,
 - l'accroche des lanières entre elles par des « agrafes » qui assurent des porosités, des cheminements perpendiculaires et qui créent de nouveaux paysages,
 - la conservation de la trame des îlots constructibles à l'intérieur de la caserne dessinée par les emprises bâties et la reproduction sur les autres lanières.

ARTICLE 3 : D'approuver le dossier de création de la ZAC Bastide Niel selon le périmètre ci-joint.

Le dossier de création de la ZAC comprend :

- un plan de situation,
- un plan de délimitation de la ZAC,
- un rapport de présentation qui rappelle les enjeux du site de Bastide Niel, précise les objectifs d'aménagement, et vérifie la compatibilité de l'opération au regard des documents d'urbanisme en vigueur,
- un programme global prévisionnel des constructions établi entre 280 000 m² et 300 000m² SHON environ, réparti entre le logement (+ de 50%), les activités tertiaires, les commerces et services, l'artisanat, les équipements de proximité et les équipements publics d'agglomération,

- une étude d'impact comprenant une analyse de l'état initial du site et de son environnement, une présentation du projet tel qu'issu des objectifs initiaux de la CUB et de la Ville, de la concertation et de l'atelier de travail des 10 et 11 septembre 2008, les mesures envisagées pour supprimer, réduire et si possible compenser les conséquences dommageables du projet sur l'environnement et la santé, ainsi que l'estimation des dépenses correspondantes. Cette étude d'impact sera complétée au fur et à mesure de l'avancement des études.
- l'identification du régime de la zone au regard de la TLE et de la PRE, lesquelles sont maintenues.

AUTORISE Monsieur le Président :

- à solliciter toutes les subventions susceptibles d'être attribuées,
- à prendre toutes dispositions qui s'avèreraient nécessaires au bon fonctionnement de la ZAC et à signer tout document y afférant,

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

Fait et délibéré au siège de la Communauté Urbaine le 10 juillet 2009,

Pour expédition conforme,
par délégation,
le Vice -Président,

REÇU EN PRÉFECTURE LE
21 JUILLET 2009

PUBLIÉ LE : 27 JUILLET 2009

M. MICHEL DUCHENE