

# COMMUNAUTE URBAINE DE BORDEAUX

## ----- EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE COMMUNAUTE -----

Séance du 6 novembre 2009  
(convocation du 26 octobre 2009)

Aujourd'hui Vendredi Six Novembre 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, M. BOBET Patrick  
Mme BOST Christine, M. BRON Jean-Charles, Mme CARTRON Françoise, M. CHAUSSET Gérard, Mme CURVALE Laure,  
M. DUCHENE Michel, M. DUPRAT Christophe, 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. PIERRE Maurice, M. PUJOL Patrick, M. ROSSIGNOL Clément, M. SEUROT Bernard, M. SOUBIRAN Claude,  
M. TOUZEAU Jean, M. TURON Jean-Pierre, Mme DE FRANCOIS Béatrice, Mme LACUEY Conchita, M. MAURRAS Franck,  
M. SOUBABERE Pierre, M. ANZIANI Alain, M. ASSERAY Bruno, Mme BALLOT Chantal, M. BAUDRY Claude,  
Mme BONNEFOY Christine, M. BONNIN Jean-Jacques, M. BOUSQUET Ludovic, M. BRUGERE Nicolas, Mme CAZALET Anne-  
Marie, M. CAZENAVE Charles, M. CHARRIER Alain, Mme CHAVIGNER Michèle, Mme COLLET Brigitte, 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. EGRON Jean-François, Mlle EL KHADIR Samira, Mme EWANS Marie-Christine,  
Mme FAORO Michèle, M. FEUGAS Jean-Claude, M. GALAN Jean-Claude, M. GARNIER Jean-Paul, M. GUICHEBAROU Jean-  
Claude, M. GUICHOUX Jacques, M. GUILLEMOTEAU Patrick, M. GUYOMARC'H Jean-Pierre, Mme HAYE Isabelle,  
M. HURMIC Pierre, M. JOUBERT Jacques, M. JUNCA Bernard, M. LAGOFUN Gérard, Mme LAURENT Wanda,  
M. LOTHAIRES Pierre, M. MANGON Jacques, Mme MELLIER Claude, 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. SOLARI Joël, Mme TOUTON Elisabeth, M. TRIJOULET Thierry,  
Mme WALRYCK Anne.

### **EXCUSES AYANT DONNE PROCURATION :**

M. CAZABONNE Alain à M. GELLE Thierry à cpter de 11 h 40  
M. CAZABONNE Didier à M. BOUSQUET Ludovic  
M. FAVROUL Jean-Pierre à M. SOUBIRAN Claude  
Mme FAYET Véronique à M. ROBERT Fabien jusqu'à 10 h 20  
M. PIERRE Maurice à M. HERITIE Michel à cpter de 12 h 10  
M. SAINTE-MARIE Michel à M. BAUDRY Claude  
M. AMBRY Stéphane à M. PAILLART Vincent  
Mme. BREZILLON Anne à Mme. PIAZZA Arielle  
Mme CAZALET Anne-Marie à M. DUPOUY Alain jusqu'à 10 h 50  
Mlle. COUTANCEAU Emilie à Mme. BOST Christine  
M; DAVID Yohan à Mme PARCELIER Muriel jusqu'à 12 h 00

M. DELAUX Stéphan à Mme. COLLET Brigitte  
Mme DESSERTINE Laurence à M. DUCASSOU Dominique à cpter à 12 h 15  
Mme. FOURCADE Paulette à M. TOUZEAU Jean  
M. JOANDET Franck à M. ROSSIGNOL Clément  
Mme LAURENT Wanda à M. BOUSQUET Ludovic à cpter de 12 h 00  
M. MAURIN Vincent à Mme. MELLIER Claude  
M. MERCIER Michel à M. RAYNAUD Jacques  
M. SENE Malick à M. DAVID Alain  
Mme TOUTON Elisabeth à Mme WALRYCK Anne à cpter de 12 h 15

### **EXCUSES :**

**LA SEANCE EST OUVERTE**

**AMBARES ET LAGRAVE - ZAC "CENTRE VILLE"**

☐ **Déclaration d'Utilité Publique- Poursuite de la procédure - Déclaration de projet -**

☐ **Décision - Autorisation**

Madame BOST présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs

Par délibération n° 2005/0790 du 14 octobre 2005, le Conseil Communautaire a approuvé le dossier de création de la ZAC Centre Bourg à Ambarès et Lagrave et autorisé Monsieur le Président à requérir de Monsieur le Préfet du département de la Gironde la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) au bénéfice de la Communauté Urbaine de Bordeaux ou de son concessionnaire, pour réaliser les acquisitions foncières nécessaires au projet.

Par délibération n° 2006/0923 du 22 décembre 2006, le Conseil Communautaire a approuvé le dossier de réalisation de la ZAC Centre Ville à Ambarès et Lagrave.

Par délibération n° 2007/0843 en date du 23 novembre 2007, le Conseil de Communauté a désigné Aquitanis comme concessionnaire de la ZAC Centre Ville d'Ambarès et Lagrave en vue de lui confier les missions concourant à la réalisation de l'opération. Le traité de concession a été signé par les parties le 20 février 2008. L'article 10 du traité délègue le droit de préemption et l'exercice du droit d'expropriation au concessionnaire.

Par arrêté du 05 mai 2009 Monsieur le Préfet a prescrit l'ouverture de l'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique correspondante.

L'enquête publique s'est déroulée du 28 mai 2009 au 29 juin 2009 inclus sous l'égide du commissaire enquêteur désigné par ordonnance du Président du Tribunal Administratif du 21 avril 2009.

Le 16 juillet 2009, Monsieur le Commissaire Enquêteur a déposé en Préfecture son rapport et ses conclusions.

Par courrier du 13 août 2009, Monsieur le Préfet a invité le Conseil de Communauté à se prononcer, dans un délai qui ne peut excéder trois mois, sur la poursuite ou non de la procédure conformément aux dispositions de l'article R11-14-14 du Code l'Expropriation. La Communauté Urbaine est également tenue de se prononcer dans un délai de 6 mois sur

l'intérêt général de l'opération conformément aux dispositions des articles L11-11 du Code l'Expropriation et L126-1 du Code de l'Environnement.

En effet, ces dispositions précisent d'une part qu'en cas d'avis défavorable (auquel est assimilé l'avis partiellement défavorable) du commissaire enquêteur, et tel est le cas, la collectivité expropriante doit, dans un délai de trois mois à compter de la transmission du dossier, décider par délibération de poursuivre ou non la procédure. D'autre part, lorsqu'un projet d'aménagement a fait l'objet d'une enquête publique environnementale, l'organe délibérant de la personne publique responsable du projet doit se prononcer, par une déclaration de projet, sur l'intérêt général de l'opération projetée.

## **I – OBJET DE L'OPERATION**

L'évolution démographique et la pression foncière observées depuis deux décennies sur l'agglomération bordelaise amènent la commune d'Ambarès et Lagrave et la Communauté Urbaine de Bordeaux à accompagner les mutations qui en résultent.

Le programme prévisionnel des constructions au stade du dossier de réalisation s'établit au total à 38 161m<sup>2</sup> de SHON dont 36 012m<sup>2</sup> SHON logement soit 386 logements répartis de la manière suivante :

- 120 logements PLUS et PLAI (soit 31%),
- 91 logements locatifs conventionnés (17% en PLS et 6,5% en accession aidée, soit 23,5%),
- 175 logements en accession libre (soit 45,5%).

La ZAC Centre-Ville d'Ambarès et Lagrave développe un programme ambitieux d'aménagement des espaces publics et d'équipements publics de qualité.

Sur le secteur A, la composition des îlots s'organise autour de deux grandes liaisons urbaines entre le centre-ville et le futur parc :

- au droit de la Mairie, par l'aménagement d'une esplanade ménageant des places de stationnement et des espaces piétonniers,
- au droit de la bibliothèque, par l'aménagement d'un jardin ouvert au public et traversé par des liaisons cyclistes.

Un cheminement piéton parallèle à l'avenue du Gua permet d'assurer la liaison entre les nouveaux îlots de la ZAC. La création de liaisons fonctionnelles inter-quartiers est ainsi valorisée.

Le site initial du secteur B présentait des contraintes d'urbanisation particulières. La réalisation de la ZAC permet de viabiliser ce secteur, grâce à la création d'un bassin de retenue. L'aménagement de ce secteur comporte une dimension paysagère notable, traitée par la création de cheminements piétons paysagés d'une part, et par la préservation des espaces remarquables existants en créant un cœur d'îlot abondamment planté.

Les enjeux du secteur E concernent plus particulièrement la recomposition d'espaces publics. Ils visent à valoriser l'entrée du centre bourg, à aménager la place de la République qui assure la double fonction de lieu de stationnement et de lieu d'accueil de manifestations

exceptionnelles (marché...) tout en garantissant au quotidien, un espace public de convivialité destiné aux usagers du centre ville.

Dans le cadre de l'accompagnement de la ZAC et de l'arrivée de nouvelles populations, il est envisagé la création d'un nouveau groupe scolaire qui sera situé hors du périmètre de ZAC. Les besoins nouveaux générés par la ZAC sont estimés à cinq classes.

L'opération d'aménagement décidée sur le centre ville permet de répondre au renforcement des fonctions de centralité de ce cœur de ville en requalifiant l'espace urbain, en promouvant des formes urbaines économes d'espaces, en développant et en diversifiant l'offre résidentielle, en assurant un niveau pertinent d'équipements publics et de services et en valorisant les espaces naturels.

## **II – A L'ISSUE DE L'ENQUETE PUBLIQUE**

### **2.1. – Conclusions et avis du Commissaire Enquêteur**

Sur les bases des observations recueillies, le commissaire enquêteur a remis à Monsieur le Préfet son rapport avec ses conclusions et les avis suivants :

#### **2.1.1. – Conclusions**

- Sur l'intérêt public de l'opération :

*« L'intérêt public est manifeste en ce qui concerne la création de logements. Le projet urbain du centre-ville est un moyen de rééquilibrer l'offre d'habitat avec une priorité donnée au développement du parc locatif conventionné, notamment de logements de taille moyenne (T2-T3) pour répondre à une demande forte émanant de jeunes adultes et proposer des logements à coût maîtrisé en accession aidée pour les familles.*

*L'intérêt public est également incontestable pour la création, dans le secteur A, d'un parc public urbain le long du Gua, ruisseau dont le lit et les berges ne sont pas entretenus et l'aménagement d'esplanades devant la mairie et la bibliothèque, de même pour la création de voies de « circulation douce » excluant la circulation automobile. »*

*« En ce qui concerne la consolidation de l'offre commerciale, on ne peut qu'approuver le projet du secteur E, dit « Entrée de Ville », qui, en renforçant le nombre de commerces dans le centre, améliorera l'offre de produits et services à la population et limitera les déplacements vers l'extérieur. »*

*« L'intérêt public existe certes si ce type de commerces se maintient en ville, mais l'intérêt privé de la société gérante du supermarché ne doit pas être dissimulé. Il appartient à l'aménageur de conserver un équilibre entre l'intérêt de la commune et de la population, d'une part, et l'intérêt commercial du supermarché existant ».*

- Sur les inconvénients de l'opération :
  - Aucun inconvénient d'ordre social n'est relevé dans cette opération.
  - En ce qui concerne les atteintes à la propriété privée, Monsieur le Commissaire Enquêteur suggère de redéfinir les espaces situés entre le bâtiment du supermarché, le foyer culturel et la place de la République pour attribuer au supermarché un nombre de place de stationnement respectant les normes prévues par le PLU en cas d'extension de la surface commerciale et préserver le plus possible la propriété du riverain concerné.
  - Monsieur le Commissaire Enquêteur s'inquiète du risque d'atteinte à l'environnement par la mise en oeuvre du projet du secteur A, lié au régime hydraulique du Gua.

#### 2.1.2. – Avis :

- *En ce qui concerne le secteur A, dit « quartier du Parc » :*  
AVIS DEFAVORABLE en raison de l'insuffisance des études d'aménagement et des risques pour la population et l'environnement.
- *En ce qui concerne le secteur B, dit « quartier de la Mouline » :*  
AVIS FAVORABLE, sous réserve du traitement des risques d'inondation générés par l'aménagement en aval dans le secteur A, de la voie nouvelle reliant l'avenue de l'Europe à l'allée de la Hontasse.
- *En ce qui concerne le secteur C, dit « quartier du Clos » :*  
AVIS FAVORABLE sans réserve.
- *En ce qui concerne le secteur D, dit « quartier du Parc Kelheim » :*  
AVIS FAVORABLE sans réserve.
- *En ce qui concerne le secteur E, dit « entrée de ville » :*  
AVIS FAVORABLE avec une suggestion relative au prolongement de l'avenue Pierre Mendès-France qui pourrait être redessiné pour limiter son impact sur une propriété privée.

#### 2.2. – Les réponses apportées par la Communauté Urbaine

En cas d'avis défavorable et conformément à l'article R11-14-14 du Code de l'Expropriation, la Communauté Urbaine est appelée à se pronocer par délibération sur la poursuite de la procédure :

- *En ce qui concerne le secteur A, dit « quartier du Parc » :*  
Le Commissaire Enquêteur, alerté par un riverain, formule son inquiétude de risque d'inondation et d'aggravation de ce risque par l'urbanisation du secteur.

La Communauté Urbaine, consciente de ce risque approfondit les études hydrauliques au fur et à mesure que le projet de la ZAC se précise.

L'ensemble de la problématique de gestion des eaux (eaux pluviales, débordement de la rivière...) fait l'objet d'une procédure d'autorisation au titre de la loi sur l'eau, laquelle conditionne le démarrage des travaux sur ce secteur de la ZAC.

Cette procédure a pour objet, à partir d'un diagnostic du fonctionnement hydraulique de la rivière le Gua et de son régime de crue, de présenter le projet urbain, de mesurer son impact sur le milieu naturel et de proposer des solutions compensatoires. La pertinence des solutions compensatoires aujourd'hui envisagées sur la ZAC doit être confrontée à la topographie réelle des lieux, à la situation de la nappe, à la ligne des plus hautes eaux du Gua.

Il est donc proposé de demander à Monsieur le Préfet de passer outre l'avis du Commissaire Enquêteur sur ce secteur et solliciter auprès de Monsieur le Préfet la Déclaration d'Utilité Publique (DUP).

- *En ce qui concerne les secteurs B, C, D et E :*

Vu les avis favorables du Commissaire Enquêteur, il est proposé de demander à Monsieur le Préfet de poursuivre la procédure sur ces secteurs.

En réponse à la réserve émise pour le secteur B, il convient de préciser que l'imperméabilisation de ce secteur est compensée par la création d'un bassin d'étalement indépendant du fonctionnement hydraulique du secteur A.

L'urbanisation de ce secteur se développe sur la partie haute du talweg, le mettant à l'abri des crues de la rivière.

En réponse à la suggestion sur le secteur E, il sera étudié la possibilité de limiter l'impact du projet sur l'emprise du terrain des riverains concernés.

### **III – LA JUSTIFICATION DE L'INTERET GENERAL DE L'OPERATION**

Les objectifs principaux de cette opération d'aménagement résident dans la construction de logements afin de répondre aux objectifs du PLH et du Plan d'Urgence en faveur du logement et la confortation du rôle du centre ville d'Ambarès et Lagrave.

Conformément à la loi SRU, la ZAC « Centre Ville » d' Ambarès et Lagrave cherche, en visant les objectifs précités, à favoriser la densification raisonnée, en développant une offre nouvelle de logements et en assurant les mixités sociales, d'usages et de formes d'habitats.

Cette densification raisonnée permet également de favoriser les déplacements doux en offrant une alternative à l'étalement urbain.

Enfin, la recomposition de l'espace public est l'opportunité de conforter le centre ville en permettant de diversifier les usages, de développer les commerces et de permettre la valorisation de l'espace naturel du Gua.

La création d'un parc public constituera un lieu de référence et sera un symbole de qualité de vie qui viendra compléter la gamme de « services » offerts par le centre-ville. L'organisation bâtie du secteur A de la ZAC a pris en compte la perspective de réalisation

de ce parc urbain, en privilégiant une trame urbaine perpendiculaire à l'avenue du Gua, largement ouverte sur le futur parc.

La Communauté Urbaine de Bordeaux confirme ainsi son intention de poursuivre l'aménagement de la ZAC « Centre Ville » d'Ambarès et Lagrave.

En conséquence, il vous est demandé Mesdames, Messieurs, et si tel est votre avis de bien vouloir :

**- APPROUVER**

- L'avis favorable sur la poursuite de la procédure de déclaration d'utilité publique,
- le caractère d'intérêt général de la ZAC « Centre Ville »,

**- AUTORISER**

- Monsieur le Président à solliciter l'intervention de l'arrêté préfectoral de Déclaration d'Utilité Publique correspondant à la ZAC du Centre Ville d'Ambarès au profit de l'aménageur, conformément au traité de concession signé le 20 février 2008,

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

Le groupe des élus Verts s'abstient.

Fait et délibéré au siège de la Communauté Urbaine le 6 novembre 2009,

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

**REÇU EN PRÉFECTURE LE  
25 NOVEMBRE 2009**

**PUBLIÉ LE : 25 NOVEMBRE 2009**

Mme. CHRISTINE BOST