

# COMMUNAUTE URBAINE DE BORDEAUX

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

**Séance du 26 mars 2010  
(convocation du 15 mars 2010)**

Aujourd'hui Vendredi Vingt-Six Mars Deux Mil Dix 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, Mme BOST Christine, M. BRON Jean-Charles, Mme CARTRON Françoise, M. CHAUSSET Gérard, Mme CURVALE Laure, M. DUCHENE Michel, M. DUPRAT Christophe, M. FAVROUL Jean-Pierre, Mme FAYET Véronique, M. GAUTE Jean-Michel, M. GAUZERE Jean-Marc, M. GUICHARD Max, M. HERITIE Michel, Mme ISTE Michèle, M. LABARDIN Michel, M. LABISTE Bernard, M. LAMAISON Serge, Mme LIRE Marie Françoise, M. OLIVIER Michel, M. PUJOL Patrick, M. ROSSIGNOL Clément, M. SAINTE-MARIE Michel, M. TURON Jean-Pierre, Mme DE FRANCOIS Béatrice, M. MAURRAS Franck, M. SOUBABERE Pierre, M. AMBRY Stéphane, M. ANZIANI Alain, M. ASSERAY Bruno, Mme BALLOT Chantal, M. BAUDRY Claude, M. BOBET Patrick, Mme BONNEFOY Christine, M. BOUSQUET Ludovic, Mme BREZILLON Anne, M. BRUGERE Nicolas, M. CHARRIER Alain, Mme CHAVIGNER Michèle, Mme COLLET Brigitte, M. COUTURIER Jean-Louis, M. DANJON Frédéric, M. DAVID Jean-Louis, Mme DELATTRE Nathalie, M. DELAUX Stéphan, Mlle DELTIMPLE Nathalie, Mme DESSERTINE Laurence, Mme DIEZ Martine, M. DOUGADOS Daniel, M. DUART Patrick, M. DUBOS Gérard, M. DUPOUY Alain, M. EGRON 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. GUICHOUX Jacques, M. GUYOMARC'H Jean-Pierre, Mme HAYE Isabelle, M. HURMIC Pierre, M. JOANDET Franck, M. JOUBERT Jacques, M. LAGOFUN Gérard, Mme LAURENT Wanda, 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, Mme PARCELIER Muriel, M. PENEL Gilles, M. PEREZ Jean-Michel, M. QUANCARD Denis, M. QUERON Robert, M. RAYNAL Franck, M. RESPAUD Jacques, M. ROBERT Fabien, Mme SAINT-ORICE Nicole, M. SENE Malick, M. SIBE Maxime, M. SOLARI Joël, Mme TOUTON Elisabeth, M. TRIJOLET Thierry, Mme WALRYCK Anne.

## **EXCUSES AYANT DONNE PROCURATION :**

M. JUPPE Alain à M. DUCHENE Michel à partir de 12h50  
M. DAVID Alain à M. EGRON Jean-François à partir de 10h30  
M. BENOIT Jean-Jacques à M. SAINTE-MARIE Michel  
M. CAZABONNE Didier à M. CAZABONNE Alain  
Mme CURVALE Laure à M. CHAUSSET Gérard à partir de 10h45  
M. FAVROUL Jean-Pierre à M. GAUZERE à partir de 11h30  
M. FLORIAN Nicolas à M. GUICHEBAROU Jean-Claude  
M. FREYGEFOND Ludovic à M. LABISTE Bernard  
M. GELLE Thierry à M. GARNIER Jean-Paul  
M. HERITIE Michel à M. LAGOFUN Gérard à partir de 12h  
M. LAMAISON Serge à Mme BALLOT Chantal à partir de 10h15  
M. PIERRE Maurice à Mme. CARTRON Françoise  
M. SEUROT Bernard à M. LABARDIN Michel  
M. SOUBIRAN Claude à M. DUPRAT Christophe  
M. TOUZEAU Jean à Mme. FAORO Michèle  
Mme. LACUEY Conchita à M. COUTURIER Jean-Louis  
M. BONNIN Jean-Jacques à Mme. BONNEFOY Christine  
Mme. CAZALET Anne-Marie à M. SIBE Maxime  
M. CAZENAVE Charles à M. GUYOMARC'H Jean-Pierre  
Mlle. COUTANCEAU Emilie à M. DOUGADOS Daniel  
M. DAVID Yohan à M. QUERON Robert

Mme DELATTRE Nathalie à Mme COLLET Brigitte à partir de 12h46  
M. DELAUX Stéphan à M. JOUBERT Jacques à partir de 11h55  
Mme DELTIMPLE Nathalie à M. DUBOS Gérard à partir de 10h45  
Mme DESSERTINE Laurence à Mme LIRE Marie-Françoise à partir de 12h15  
M. DUCASSOU Dominique à Mme. CHAVIGNER Michèle  
Mlle. EL KHADIR Samira à M. MOULINIER Maxime  
M. GUILLEMOTEAU Patrick à M. ANZIANI Alain  
M. JOANDET Franck à M. ROSSIGNOL Clément à partir de 10h50  
M. JUNCA Bernard à M. BOBET Patrick  
M. LOTHAIER Pierre à M. BRUGERE Nicolas  
M. MANGON Jacques à M. BOUSQUET Ludovic à partir de 10h25  
M. MILLET Thierry à M. QUANCARD Denis à partir de 12h15  
M. MOGA Alain à Mme PARCELIER Muriel à partir de 12h15  
Mme. PIAZZA Arielle à Mme. BREZILLON Anne  
M. POIGNONEC Michel à M. PUJOL Patrick  
M. RAYNAUD Jacques à M. MERCIER Michel  
M. REIFFERS Josy à M. SOLARI Joël  
M. RESPAUD Jacques à M. PEREZ Jean-Michel à partir de 10h10  
M. ROBERT Fabien à Mme LAURENT Wanda à partir de 10h25  
M. ROUVEYRE Matthieu à Mme. DIEZ Martine  
Mme TOUTON Elisabeth à Mme WALRYCK Anne à partir de 11h30

**LA SEANCE EST OUVERTE**

Pièce(s) jointe(s) : - **Erreur ! Aucune variable de document fournie.**

**BLANQUEFORT - Centre Ville**  
 **Suppression de la ZAC. Modalités de**  
 **mise en œuvre du projet urbain - Décisions**

Madame BOST présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs

### **1. Rappel historique**

C'est en 1996, que la Ville a exprimé le souhait d'engager une réflexion sur la reconfiguration urbaine de son centre ville. Dès 1999, un premier périmètre de concertation était instauré sur la base des premières études préalables. De 2000 à 2002 une première phase d'études pré-opérationnelles était conduite.

**En mars 2002** : la commune de Blanquefort constituait une commission extra-municipale « aménagement du Centre Ville » qui engageait la Ville dans un processus de concertation beaucoup plus développé.

**De 2002 à 2003** : les études pré-opérationnelles se sont déroulées dans le cadre d'un marché d'urbanisme confié à M. A. Charrier. Celles-ci ont été conclus par délibération Communautaire du **25 mars 2005** qui a défini les grands objectifs publics d'une future opération d'aménagement axés sur la production d'une offre nouvelle de logements estimée à environ 350 logements, sur la requalification des espaces publics centraux, sur la volonté de créer un cadre de vie qualitatif renforçant ainsi l'attractivité de ce Centre Ville.

**Le 22 juin 2007**, le Conseil de Communauté :

- tirait le bilan de la concertation mise en œuvre en collaboration avec la Ville de Blanquefort,
- confirmait les objectifs publics attendus,
- décidait de créer la ZAC du Centre Ville, mode opératoire considéré alors comme le plus pertinent pour conduire le projet urbain.

**Le 21 décembre 2007** le Conseil de Communauté approuvait le dossier de réalisation de la ZAC, et décidait :

- de déléguer cette ZAC à un concessionnaire,
- de requérir du Préfet la Déclaration d'Utilité Publique nécessaire à la maîtrise de fonciers opérationnels,
- de s'engager dans la réalisation d'environ 350 logements,
- de mobiliser un investissement estimé à 11 183 627 € TTC.

**En 2008 et 2009** les services communautaires ont préparé et conduit la procédure de désignation d'un aménageur/concessionnaire.

## **2. Projet urbain du Centre Ville de Blanquefort**

**Le projet urbain souhaité par la CUB et la Ville de Blanquefort reposait sur les objectifs publics suivants :**

- créer de nouveaux programmes résidentiels permettant de répondre aux besoins de la population dans le cadre d'une mixité sociale et générationnelle,
- préserver et mettre en valeur le patrimoine existant renforçant ainsi l'identité communale,
- renforcer la qualité et la vocation conviviale des espaces publics en favorisant notamment les cheminements doux,
- dynamiser la structure commerciale et renforcer l'attractivité du centre ville.

Le projet urbain arrêté en 2007 s'inscrivait également dans une démarche très marquée de développement durable autour :

- de la dimension paysagère du projet d'ensemble,
- de fortes exigences de haute qualité environnementale et d'insertion architecturale des programmes,
- d'une concertation permanente avec la population.

**Ce projet urbain, loin d'être atténué aujourd'hui, se veut plus ambitieux sur un périmètre de cœur de ville redéfini.** En effet ses objectifs initiaux sont renforcés, en particulier ceux relatifs à la construction et à la diversification de l'offre de logements et ceux relatifs à la structuration du centre ville avec l'approbation, par la Ville de Blanquefort, d'une charte paysagère et architecturale.

La volonté de rattraper le retard pris dans l'atteinte des objectifs du PLH et la confirmation de l'arrivée du Tram Train à Blanquefort à l'échéance de 2013 constituent des facteurs qui peuvent amener à donner une ampleur différente à ce projet urbain, en cohérence avec les politiques communautaires en matière d'urbanisme, de transports collectifs et d'habitat.

**En ce qui concerne les objectifs programmatiques,** en particulier ceux relatifs aux logements et aux logements sociaux, les souhaits et les engagements de la Ville vont au-delà des 350 logements prévus dans le dossier initial, et pourront atteindre jusqu'à 455 logements au minimum et une SHON de 44 000 m<sup>2</sup> soit 30% de plus que les objectifs du dossier ZAC.

En matière de logement social et abordable, la Communauté Urbaine de Bordeaux et la commune s'engagent à réaliser un tiers de logements conventionnés, un tiers d'accession aidée et un tiers d'accession libre, ce qui est largement supérieur au 25% de logements sociaux qui étaient prévus dans le dossier de ZAC.

**Pour ce qui est de la structuration ou de la confortation du cœur du centre ville**, les orientations suivantes sont confirmées:

- Doter le centre ville de 2 places publiques majeures réhabilitées, la place de l'église et la place de la halle, et d'un espace vert de qualité, le parc de Carpinet,
- Apaiser la circulation automobile en supprimant le trafic de transit, en instituant une large zone 30 et en créant de nouvelles capacités de stationnement intégrées au mieux,
- Favoriser les déplacements piétons et cyclistes,
- Assurer une végétalisation importante des voiries et des espaces publics, afin de renforcer la présence de la nature dans nos centres ville,
- Dynamiser la structure commerciale du centre ville en offrant de nouvelles possibilités d'implantation, en réaménageant certains espaces publics et en renforçant l'attractivité et l'animation du centre.

**Ces orientations seront mises en œuvre :**

- d'une part dans le cœur de centre ville sur des fonciers maîtrisés, bien identifiés et au travers d'un programme d'équipements publics qui a été reconfiguré par rapport à celui prévu dans le cadre de la ZAC. En effet, certains travaux ont déjà été réalisés dans le cadre d'autres opérations. D'autres sont abandonnés au regard d'une analyse coût/avantages. Enfin, des économies ont été effectuées sur les équipements conservés, ceci avec le souci de maintenir malgré tout un bon niveau qualitatif.
- d'autre part sur des fonciers mutables et stratégiques à proximité de la gare ou d'axes structurants. En effet la réflexion s'est étendue à des entités foncières susceptibles d'accueillir à court et moyen terme des programmes de logement à la hauteur des enjeux affichés par la Ville en cohérence avec le PLH. En effet, il s'agit pour la plupart d'entre eux de fonciers appartenant à la CUB et à la Ville

D'autres secteurs à enjeux, situés en périphérie du centre ville, ont été identifiés et devraient pouvoir faire l'objet d'opérations complémentaires, d'une épaisseur réelle pour certaines d'entre elles, grâce en particulier à la politique de veille et de maîtrise foncière de la Communauté Urbaine, menée en partenariat avec la Ville depuis plusieurs années.

### **3. Les modalités de mise en œuvre de ce projet urbain**

Depuis l'adoption du dossier de création et de réalisation de la ZAC du centre ville :

- des négociations amiables se sont intensifiées et un certain nombre d'entre elles ont abouti, permettant aux deux collectivités d'accroître leur niveau de maîtrise foncière dans le cœur du centre ville et de disposer aujourd'hui de l'essentiel des fonciers stratégiques pour la réalisation du projet urbain,
- la CUB souhaite le développement de programmes à proximité de la gare et le long de l'axe du tramway,
- la ville a affiché une ambition plus forte en matière de production de logements sociaux.

Face à l'évolution de ce contexte la ville de Blanquefort et la Communauté se sont interrogées sur l'opportunité de mettre en œuvre le projet urbain au moyen de la procédure de la ZAC, et cela d'autant que :

- aucun aménageur n'a été désigné, aucun traité de concession n'a été signé,
- aucune réalisation ni étude d'avant projet n'ont été engagées, la procédure de DUP n'a pas été lancée,
- la ville a demandé aux services communautaires d'engager une réflexion visant à la recherche d'économies substantielles.

Au regard du niveau de maîtrise foncière et du cadre réglementaire du PLU, il apparaît que le projet urbain peut être mis en œuvre, et les objectifs publics garantis, selon de nouvelles modalités.

Dans le cœur du centre ville la réalisation du projet urbain pourrait ainsi s'opérer grâce :

- à la maîtrise des fonciers, des programmes, et du choix des opérateurs par les 2 collectivités,
- à l'engagement de la CUB et de la Ville de réaliser l'ensemble des équipements publics définis. Sur ce dernier point la ville et la CUB s'engagent dans une démarche de réalisation des équipements relevant de leurs maîtrises d'ouvrage respectives, ceci de manière cohérente et globale c'est-à-dire soit au moyen d'un groupement de commandes soit d'une délégation de maîtrise d'ouvrage de la ville vers la CUB.

En effet, il est essentiel pour les deux collectivités de disposer d'une maîtrise d'œuvre unique responsable de la conception et de la réalisation de l'ensemble des équipements publics à des fins d'unicité de traitement, de cohérence d'intervention, d'économies d'échelle.

#### **4. Formalisation de la méthode et des modalités de mise en œuvre du projet urbain global**

La ville et la Communauté vont s'engager :

- **dans une démarche de contractualisation** des engagements respectifs au travers du contrat de co-développement ;

**Il s'agit pour la ville** d'engagements relatifs :

- à la mise en œuvre des objectifs de la politique de l'habitat, notamment par la production de logements et en particulier de logements sociaux, sur le centre ville,
- à la densification des programmes le long des axes de transport en commun et à proximité de la gare en particulier, ainsi le projet urbain se développe dorénavant sur un périmètre plus large pour une programmation à hauteur de 1 000 logements environ,
- à la mise en œuvre des démarches et des référentiels de développement durable.
- au financement de la part des équipements publics relevant de la maîtrise d'ouvrage communale. Ce niveau d'investissement s'élève aujourd'hui à 1 462 967 € TTC.

**Pour la CUB**, les engagements porteront sur :

- la réalisation de l'ensemble des équipements publics relevant de sa maîtrise d'ouvrage, dans un calendrier compatible avec la réalisation des différents programmes de construction,
- la mise en œuvre de procédures permettant de disposer d'une maîtrise d'œuvre unique, seule en mesure de garantir la réalisation cohérente des équipements relevant de la ville de Blanquefort et de la CUB. Cette mission de maîtrise d'œuvre intégrera une mission complémentaire de communication et concertation ainsi qu'une mission de type architecte conseil pour les constructions,
- l'inscription des crédits nécessaires dans le cadre du PPI 2010/2014 et sur la base du coût estimatif réactualisé des équipements publics relevant de sa compétence, soit 6 123 271 € TTC, auxquels il convient d'ajouter 700 000 € environ pour la maîtrise d'œuvre. Il est à noter qu'une recherche d'économies sur ce programme d'équipements publics a été menée conjointement par la Ville et la CUB permettant de réduire leur coût d'environ 20% sans nuire à la qualité,
- enfin pour respecter ses engagements, la communauté s'engage à céder les charges foncières correspondant aux terrains lui appartenant à un prix compatible avec les équilibres d'opérations, soit :
  - pour les PLUS/PLAI : 133.92 € HT / m<sup>2</sup> SHON,
  - pour les PLS et l'accession sociale : 192.83 € HT / m<sup>2</sup> SHON,
  - pour les logements en accession libre : 290 € HT / m<sup>2</sup> SHON,ces prix étant cohérents avec ceux affichés dans le dossier de ZAC.

**- dans la mise en place d'un dispositif de pilotage et de management du projet urbain** aussi structuré et organisé que dans le cadre de procédure d'urbanisme opérationnel. Il s'agit non seulement des comités techniques rassemblant les services de la ville et de la CUB concernés, les prestataires missionnés notamment pour les travaux d'aménagement ainsi que les opérateurs portant des programmes immobiliers, mais aussi des comités de pilotage en tant qu'instance de suivi, de contrôle et de validation. Pourront également être réunis les différents acteurs du développement de la ville et des représentants des habitants dans une démarche de co-construction de la ville.

**En fonction de ce nouveau dispositif, il peut donc être décidée la suppression de la ZAC et par voie de conséquence de mettre un terme à la procédure de consultation et de désignation du futur aménageur.**

Ceci étant exposé, il vous est proposé, Mesdames, Messieurs, si tel est votre avis, de bien approuver les termes de la délibération suivante :

Le conseil de Communauté :

Vu le code général des collectivités,  
Vu le code de l'urbanisme,  
Vu la délibération n°2007/11 370 du 22 juin 2007,  
Vu la délibération n°2007/0951 du 21 décembre 2007.

Entendu le rapport de présentation,

## CONSIDERANT

Les motifs d'Intérêt Général suivants :

- l'élargissement du périmètre du projet urbain à des fins de production de logements sociaux,
- une réduction significative du niveau d'investissement de la CUB rendu nécessaire pour conduire le projet urbain.

## DECIDE

### Article 1

Il est décidé la suppression de la ZAC du Centre Ville de Blanquefort.

### Article 2

En conséquence, il est mis un terme à la consultation d'aménageurs en cours.

### Article 3

Ces deux décisions donneront lieu aux mesures de publicité et d'information adéquates.

### Article 4

La Communauté Urbaine de Bordeaux s'engage à réaliser le programme des équipements publics tel qu'annexé à la présente délibération dans le cadre du PPI 2010-2014.

### Article 5

Les engagements issus de la présente délibération seront contractualisés par avenant au contrat de co-développement signé entre la Ville de Blanquefort et la Communauté Urbaine.

### Article 6

La Communauté Urbaine s'engage à lancer les procédures de marché public relatives à la mise en œuvre d'une maîtrise d'œuvre unique pour réaliser le programme des équipements publics tel que décidé.

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

Fait et délibéré au siège de la Communauté Urbaine le 26 mars 2010,

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

**REÇU EN PRÉFECTURE LE  
12 AVRIL 2010**

**PUBLIÉ LE : 12 AVRIL 2010**

Mme. CHRISTINE BOST