

COMMUNAUTE URBAINE DE BORDEAUX

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

**Séance du 25 juin 2010
(convocation du 14 juin 2010)**

Aujourd'hui Vendredi Vingt-Cinq Juin 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, M. BENOIT Jean-Jacques, M. BOBET Patrick, 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. GAÜZERE Jean-Marc, M. GELLE Thierry, M. GUICHARD Max, M. HERITIE Michel, Mme ISTE Michèle, M. LABARDIN Michel, M. LABISTE Bernard, M. LAMAISON Serge, 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, 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, Mme BREZILLON Anne, M. BRUGERE Nicolas, M. CAZENAVE Charles, M. CHARRIER Alain, Mme CHAVIGNER Michèle, Mme COLLET Brigitte, M. COUTURIER Jean-Louis, M. DANJON Frédéric, M. DAVID Yohan, 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, Mme FOURCADE Paulette, M. GALAN Jean-Claude, M. GARNIER Jean-Paul, M. GUILLEMOTEAU Patrick, M. GUYOMARC'H Jean-Pierre, Mme HAYE Isabelle, M. HURMIC Pierre, M. JOANDET Franck, M. JOUBERT Jacques, M. JUNCA Bernard, M. LAGOFUN Gérard, Mme LAURENT Wanda, M. MANGON Jacques, M. MAURIN Vincent, Mme MELLIER Claude, M. MERCIER Michel, M. MOGA Alain, M. MOULINIER Maxime, Mme NOEL Marie-Claude, M. PAILLART Vincent, Mme PARCELIER Muriel, Mme PIAZZA Arielle, M. POIGNONEC Michel, M. QUANCARD Denis, M. QUERON Robert, M. RAYNAL Franck, M. REIFFERS Josy, M. RESPAUD Jacques, M. ROBERT Fabien, M. ROUVEYRE Matthieu, Mme SAINT-ORICE Nicole, M. SENE Malick, M. SIBE Maxime, M. SOLARI Joël, Mme TOUTON Elisabeth, M. TRIJOLET Thierry.

EXCUSES AYANT DONNE PROCURATION :

Mme BOST Christine à M. FELTESSE Vincent
Mme CARTRON Françoise à M. TOUZEAU Jean jusqu'à 10 h 00
M. CAZABONNE Didier à M. CAZABONNE Alain jusqu'à 11 h 30
M. FREYGEFOND Ludovic à M. LABISTE Bernard jusqu'à 10 h 30
M. GAUTE Jean-Michel à M. GAÜZERE Jean-Marc
M. LAMAISON Serge à M. ANZIANI Alain jusqu'à 10 h 55
Mme LIRE Marie Françoise à M. BOUSQUET Ludovic
M. SAINTE-MARIE Michel à M. BAUDRY Claude
M. TURON Jean-Pierre à M. PIERRE Maurice de 09 h 50 à 12 h 30
Mme LACUEY Conchita à M. COUTURIER Jean-Louis
M. MAURRAS Franck à M. HERITIE Michel jusqu'à 11 h 10
M. AMBRY Stéphane à M. PAILLART Vincent
Mme CAZALET Anne-Marie à Mme SAINT-ORICE Nicole
Mlle COUTANCEAU Emilie à M. DOUGADOS Daniel
M. DAVID Jean-Louis à Mme COLLET Brigitte

Mme DELATTRE Nathalie à M. DUCASSOU Dominique
M. DELAUX Stéphan à Mme DESSERTINE Laurence
Mlle DELTIMPLE Nathalie à M. DUBOS Gérard
M. FEUGAS Jean-Claude à M. GUICHARD Max
M. GUICHEBAROU Jean-Claude à M. FLORIAN Nicolas
M. GUICHOUX Jacques à Mme BALLOT Chantal
M. GUILLEMOTEAU Patrick à M. MOULINIER Maxime jusqu'à 10 h 45
M. JOUBERT Jacques à M. SOLARI Joël à cpter de 12 h 20
M. LOTHAIER Pierre à M. DUPOUY Alain
M. MILLET Thierry à M. RAYNAL Franck
M. PENEL Gilles à Mme ISTE Michèle
M. PEREZ Jean-Michel à Mme DIEZ Martine
M. RAYNAUD Jacques à M. MERCIER Michel
Mme WALRYCK Anne à Mme TOUTON Elisabeth

LA SEANCE EST OUVERTE

**Bordeaux - ZAC Hôpital des Enfants - Modification du dossier de création-
réalisation - Décision - Approbation**

Monsieur DUCHENE présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs

LE RAPPORT DE PRESENTATION :

1. Le contexte :

L'ancien hôpital des enfants à Bordeaux, désaffecté en 1992, a fait l'objet dans les années suivantes d'études pour la reconversion du site. La Communauté Urbaine de Bordeaux, en lien avec la Ville de Bordeaux, a souhaité réaménager le site et ses environs, qui représentent environ 2,3 ha, globalement structurés autour du cours de l'Argonne, de la rue Grateloup, de la rue Marcel, du passage Marcel et de la rue Colette.

Par délibération n°2001/302 du 23 février 2001, le Conseil de la Communauté Urbaine de Bordeaux a approuvé le dossier de création-réalisation de la ZAC Hôpital des Enfants, et en a confié l'aménagement à la SNC Hôpital des Enfants, filiale de la Caisse des Dépôts et Consignations.

Le projet urbain prévoyait :

- de reconvertir le bâtiment principal de l'ancien hôpital afin d'accueillir la Maison Internationale et le Pôle Universitaire Européen,
- de réaliser un parvis en façade de la Maison Internationale, en lien avec la station de tramway et le cours de l'Argonne,
- la réalisation de voiries permettant le désenclavement des îlots avoisinants, via l'ouverture de voies en impasse et le percement de voies nouvelles,
- la réalisation d'espaces verts, dont un parc urbain central de plus de 3 000 m²,
- un programme de construction de près de 23 000 m² SHON, dont environ 14 200 m² consacrés à l'habitat (soit environ 175 logements), 1 500 m² à des commerces, et 2 400 m² à des activités tertiaires.

Aujourd'hui, l'ensemble de la voirie et le parvis de la Maison Internationale ont été aménagés, le Pôle Universitaire Européen, la Maison Internationale ainsi que le parc urbain central se trouvant à l'intérieur de celle-ci sont réalisés.

La quasi-totalité du programme global de construction et du programme des équipements publics a été réalisée. L'îlot F, constitué d'une lanière de terrain le long de la rue Colette, sur la partie Nord du périmètre, n'a pas été construit, et l'aménagement d'un espace vert de 457 m² sur l'îlot G de l'ancienne chapelle n'a pas été réalisé.

2. La modification de la ZAC

Le dossier de création-réalisation initial prévoyait de construire 1 000 m² SHON de commerces et services sur l'îlot F.

Cet îlot correspond aux parcelles EH 240 et EH 249, propriétés de l'aménageur, mais aussi à la parcelle EH 18, qui n'a pas pu être acquise à l'amiable par l'aménageur, le propriétaire ayant refusé de la vendre. L'aménageur, la CUB et la Ville de Bordeaux, n'ont pas souhaité engager de procédure d'expropriation de ce bien.

Le maintien de cet immeuble ne permet donc plus la réalisation du programme prévu initialement.

D'autre part, l'îlot G, contigu à l'îlot F, qui correspond à la parcelle EH 239, était destiné à la réalisation de l'espace vert Nord. Sur cette propriété de la Ville de Bordeaux était présente une chapelle et une partie de l'ancienne morgue de l'hôpital ; ces bâtiments, dans un état de vétusté avancé, ont dû être démolis en 2004 par l'aménageur et à ses frais, avec l'accord de la Mairie de Bordeaux. Cet espace vert initialement prévu est de taille modeste (457 m²), soit 4% des aménagements publics prévus. La proximité immédiate du vaste parc public central (3 126 m²) dans l'enceinte de la Maison Internationale, répond aujourd'hui pleinement à la qualité de vie et d'usage des habitants du nouveau quartier, et la pertinence de l'aménagement du petit espace vert Nord, sur l'îlot G n'apparaît plus évidente.

Dans un souci de cohérence urbaine, la Communauté Urbaine de Bordeaux et la Ville ont donc sollicité l'aménageur pour qu'il propose un nouveau projet de construction, regroupant ces deux îlots F et G. **Le projet prévoit de construire sur l'îlot F (diminué de la parcelle EH 18), plus l'îlot G, un immeuble d'environ 1 450 m² SHON, dont 1 200 m² pour l'habitat (16 logements) et 250 m² de commerces.** La réalisation de ce projet peut aujourd'hui s'envisager du fait des éléments suivants :

- Il permet de terminer l'aménagement de la place nouvelle créée entre la Maison Internationale et la station de tramway,
- la 4^{ème} modification du PLU, adoptée le 27 novembre 2009 permet la constructibilité de l'îlot G,
- les évolutions envisagées ne dénaturent pas l'opération globale d'aménagement,
- l'adaptation tant du programme des équipements publics que du programme de construction ne porte pas d'atteinte substantielle au projet ni à son économie générale,
- du fait de leur caractère minime, ces évolutions n'ont qu'une d'incidence marginale sur le contenu du dossier de création-réalisation.
En effet, le programme de construction envisagé aujourd'hui sera au total d'environ 22 600 m² SHON, contre environ 23 000 m² prévus initialement, dont environ 16 000 m² pour de l'habitat (14 200 m² prévus à l'origine), soit 188 logements contre 175 prévus initialement,
- enfin le Conseil Municipal de la Ville de Bordeaux, par sa délibération n° D 2010-005 en date du 25 janvier 2010, a autorisé monsieur le Maire à procéder à la cession à l'aménageur de la parcelle EH 239 (îlot G).

En conséquence, le dossier de création-réalisation de la ZAC Hopital des Enfants sera modifié, en vertu de l'article R311-12 du Code de l'Urbanisme dans le sens de la suppression d'un espace vert de moindre qualité que les espaces verts déjà réalisés dans la ZAC, au profit d'une légère adaptation du programme de construction, plus cohérente sur le plan architectural et urbain.

A l'occasion de l'approbation de ce dossier modificatif de création-réalisation, il est nécessaire de faire évoluer certaines dispositions de la convention privée d'aménageur par l'avenant n°1 joint à la présente délibération.

3. Financement

Cette modification n'engendre aucune dépense, ni pour la Communauté Urbaine de Bordeaux, ni pour la Ville de Bordeaux.

4. Publicité

Conformément aux dispositions de l'article R 311-12 du code de l'urbanisme la modification d'une zone d'aménagement concerté est prononcée dans les formes prescrites pour sa création. De fait, selon les dispositions de l'article R 311-5, la présente délibération sera affichée pendant un mois au siège de la Communauté Urbaine de Bordeaux et en Mairie de Bordeaux, publiée au recueil des actes administratifs, et mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

Ceci étant exposé, il vous est demandé, Mesdames et Messieurs, de bien vouloir si tel est votre avis, adopter les termes de la délibération suivante :

Le Conseil de Communauté,

Vu le code général des collectivités territoriales,

Vu les dispositions du code de l'urbanisme,

Vu le plan local d'urbanisme de la Communauté Urbaine de Bordeaux en vigueur, approuvé le 21/07/2006 et modifié en dernier lieu le 27/11/2009,

Vu la délibération du conseil communautaire n°2001/ 302 en date du 23 février 2001, approuvant le dossier de création-réalisation,

Vu la délibération n°D- 2010 005 du 25 janvier 2010 de la Ville de Bordeaux, approuvant la cession de l'îlot G à l'aménageur,

ENTENDU le rapport de présentation :

CONSIDERANT

Que l'achèvement de la ZAC Hôpital des Enfants, conforme au projet urbain, requiert l'adaptation des équipements publics et du programme de construction inscrits dans le dossier de création-réalisation initial de la ZAC.

DECIDE

Article 1 :

L'adaptation du programme des équipements publics, par la suppression de l'espace vert nord, est approuvée.

Article 2 :

L'adaptation du programme de construction de la ZAC est approuvée.

Article 3 :

La modification du dossier de création-réalisation de la ZAC Hôpital des Enfants est autorisée.

Article 4 :

Monsieur le Président de la Communauté Urbaine de Bordeaux est autorisé à signer l'avenant n°1 à la convention privée d'aménagement.

Article 5 :

Monsieur le Président de la Communauté Urbaine de Bordeaux est autorisé à signer tout acte nécessaire à l'exécution de la présente délibération.

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

Les élus socialistes bordelais votent contre

Fait et délibéré au siège de la Communauté Urbaine le 25 juin 2010,

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

REÇU EN PRÉFECTURE LE
1 JUILLET 2010

PUBLIÉ LE : 1 JUILLET 2010

M. MICHEL DUCHENE