

COMMUNAUTE URBAINE DE BORDEAUX

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

Séance du 14 février 2014
(convocation du 3 février 2014)

Aujourd'hui Vendredi Quatorze Février Deux Mil Quatorze 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. 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. LAMAISON Serge, Mme LIRE Marie Françoise, M. OLIVIER Michel, M. PIERRE Maurice, M. PUJOL Patrick, M. ROSSIGNOL PUECH Clément, M. SAINTE-MARIE Michel, Mme DE FRANÇOIS Béatrice, M. SOUBIRAN Claude, M. TOUZEAU Jean, M. TURON Jean-Pierre, Mme LACUEY Conchita, M. MADRELLE Nicolas, M. SOUBABERE Pierre, Mme TERRAZA Brigitte, M. VERNEJOUL Michel, M. AMBRY Stéphane, M. ANZIANI Alain, Mme BALLOT Chantal, M. BAUDRY Claude, Mme BONNEFOY Christine, 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, M. DELAUX Stéphan, 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, Mme FOURCADE Paulette, M. GALAN Jean-Claude, M. GARNIER Jean-Paul, M. GUICHEBAROU Jean-Claude, M. GUICHOUX Jacques, M. GUILLEMOTEAU Patrick, Mme HAYE Isabelle, M. HURMIC Pierre, M. JOANDET Franck, M. JUNCA Bernard, M. LAGOFUN Gérard, Mme LIMOUZIN Michèle, M. LOTHAIER 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. PENEL Gilles, M. PEREZ Jean-Michel, Mme PIAZZA Arielle, M. POIGNONEC Michel, M. QUANCARD Denis, M. QUERON Robert, M. RAYNAL Franck, M. RESPAUD Jacques, M. ROBERT Fabien, M. ROUYEYRE Matthieu, M. SIBE Maxime, M. SOLARI Joël, Mme TOUTON Elisabeth, M. TRIJOULET Thierry, Mme WALRYCK Anne.

EXCUSES AYANT DONNE PROCURATION :

M. DAVID Alain à Mme LIMOUZIN Michèle à partir de 11 h 30
M. DUPRAT Christophe à M. GAUTE Jean-Michel à partir de 12 h 20
M. FAVROUL Jean-Pierre à M. QUERON Robert à partir de 10 h 55
M. JUPPE Alain à M. DUCHENE Michel à partir de 12 h 00
M. LAMAISON Serge à Mme BALLOT Chantal jusqu'à 9 H 55
M. SAINTE-MARIE Michel à M. ANZIANI Alain à partir de 11 H 10
M. SOUBIRAN Claude à M. GAUZERE Jean-Marc à partir de 12 H 20
M. BONNIN Jean-Jacques à Mme BONNEFOY Christine
M. BOUSQUET Ludovic à Mme BREZILLON Anne
M. BRUGERE Nicolas à M. DUPOUY Alain jusqu'à 10 H 10
Mme CAZALET Anne-Marie à M. MOGA Alain
Mme COLLET Brigitte à M. SOLARI Joël à partir de 12 H 20
M. DAVID Jean-Louis à M. GARNIER Jean-Paul à partir de 11 h 25
Mme DELATTRE Nathalie à M. DUCASSOU Dominique à partir de 12 H 05
M. DELAUX Stephan à M. DAVID Yohan à partir de 12 h 20

Mlle DELTIMPLE Nathalie à M. BENOIT Jean-Jacques à partir de 11 H 05
M. EGRON Jean-François à Mme FAORO Michèle à partir de 10 H 50
Mlle EL KHADIR Samira à M. DUBOS Gérard jusqu'à 10 H 30
M. GUILLEMOTEAU Patrick à M. MOULINIER Maxime jusqu'à 10 H 35
M. GUYOMARC'H Jean-Pierre à Mme LIRE Marie-Françoise
M. JOANDET Franck à M. ROSSIGNOL PUECH Clément à partir de 11 H 40
M. JOUBERT Jacques à Mme CHAVIGNER Michèle
Mme LAURENT Wanda à Mme PIAZZA Arielle
M. PAILLART Vincent à M. AMBRY Stéphane
Mme PARCELIER Muriel à M. BRON Jean-Charles
M. PEREZ Jean-Michel à Mme DIEZ Martine jusqu'à 10 H 15
M. RAYNAUD Jacques à M. MERCIER Michel
M. REIFFERS Josy à Mme WALRYCK Anne
M. RESPAUD Jacques à M. ROUYEYRE Matthieu jusqu'à 10 H 15
Mme SAINT-ORICE Nicole à M. SIBE Maxime

EXCUSES :

M. ASSERAY Bruno

LA SEANCE EST OUVERTE

Projet de ZAC Saint-Jean Belcier à Bordeaux - Mise en compatibilité du PLU - Application des articles L123-14, L123-14-2 et R123-23-1 du code de l'urbanisme
--

Monsieur LABARDIN présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs

La ZAC Bordeaux Saint Jean Belcier à Bordeaux a été créée par arrêté préfectoral du 29 janvier 2013. Elle s'inscrit dans l'Opération d'Intérêt National pilotée par l'Etablissement Public d'Aménagement Bordeaux Euratlantique qui se développe autour de la gare Saint Jean, s'étend sur la rive droite de Bordeaux ainsi que sur les communes de Bègles et Floirac. La ZAC Bordeaux Saint Jean Belcier est implantée uniquement sur le territoire de la ville de Bordeaux, à proximité du centre-ville historique classé au patrimoine mondial de l'UNESCO, au coeur de l'agglomération bordelaise, avec comme centralité la gare dont l'extension côté Belcier est programmée à l'horizon 2017.

Le site du projet, de 140 hectares environ, présente des quartiers de nature très différente :

- Des terrains ferroviaires eux-mêmes très divers (la gare, des faisceaux de voies au niveau d'Armagnac, les ateliers Amédée Saint-Germain, les ateliers Gattebourse) ;
- Le quartier d'échoppes Belcier ;
- Le Marché d'Intérêt National (MIN) au niveau de la zone d'activités de Brienne ;
- Les quais de Brienne avec notamment les concessionnaires automobiles ;
- Le site des anciens abattoirs et le pôle « nuit » (bars, pubs et boîtes de nuit) le long des berges vers le pont Saint-Jean ;
- Un quartier d'habitations collectives, entre le boulevard Jean-Jacques Bosc et la rue Carle Vernet.

Les enjeux du projet

Le projet urbain Bordeaux Saint-Jean Belcier vient répondre à des enjeux définis à moyen et long terme, qui s'inscrivent dans le PLU en vigueur, mais anticipent également sur la révision générale :

- Tirer parti de l'arrivée à moyen et long termes de la LGV pour doter l'agglomération bordelaise d'un centre d'affaires de rayonnement national et européen.
- Développer une nouvelle centralité d'agglomération articulant dimension métropolitaine et vie de proximité.
- Opérer la mutation des friches urbaines, ferroviaires et des terrains aujourd'hui peu valorisés pour développer un nouveau quartier offrant mixité sociale et fonctionnelle.
- Inciter de nouveaux modes de vie et de nouveaux usages de la ville par une conception durable des quartiers.
- Valoriser les modes de déplacements doux par une hiérarchisation des différents flux.
- Articuler le projet avec les quartiers existants et avec le reste du territoire au travers de fonctions et d'usages mixtes et diversifiés.
- Tirer parti des atouts du patrimoine paysager et bâti.

Les objectifs du projet

Ce projet va permettre de créer à la fois :

- une offre importante de bureaux modernes, répondant aux nouvelles exigences environnementales rassemblés autour d'une offre de transport en pleine expansion (Gare TGV et TER) et créant une centralité, un quartier d'affaires de standard européen, qui n'existe pas aujourd'hui sur Bordeaux,
- une offre de logement répondant à la forte demande actuelle et future de cette agglomération en pleine croissance. La programmation riche et variée des produits de logements doit garantir le parcours résidentiel au sein même du projet. L'ambition recherchée est également de faire revenir les familles en centre-ville grâce à une offre de logement capable d'offrir des aménités comparables à la maison individuelle,
- une valorisation du cadre de vie et du paysage à la hauteur du patrimoine bordelais pour ce quartier considéré aujourd'hui par ses habitants comme délaissé, isolé, malgré les potentialités importantes qu'il concentre (situation, potentialités foncières, Garonne, patrimoine...).

Le projet de ZAC Bordeaux Saint Jean Belcier doit faire l'objet d'une Déclaration d'Utilité Publique et nécessite également une mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de La Cub.

Cette mise en compatibilité du PLU consiste en :

- La création d'un zonage « site de projet » UBB spécifique au projet Bordeaux Saint Jean Belcier présentant les intentions publiques et proposant un corps de règles (règles graphiques, règles écrites, orientation d'aménagement, suppressions d'emplacements réservés, protections prévues à l'article L.123-1-5-7° pour des édifices remarquables) adapté à l'ambition du projet et laissant de grands espaces pour l'urbanisme négocié.
- L'intégration du quartier Belcier en zone UR, qui s'inscrit dans la poursuite de l'intégration des secteurs recensés de la Ville de Pierre de Bordeaux et faisant l'objet d'une protection patrimoniale au titre de l'article L123-1-5-7° du code de l'urbanisme.

Les pièces concernées par la mise en compatibilité concernent :

- Le rapport de présentation : ajout du rapport de présentation de la présente mise en compatibilité.
- Le PADD : en p59, le paragraphe n°2 « Soutenir la dynamique économique autour des sites d'intérêt métropolitain » est modifié en ce sens : « Le MIN, les abattoirs et les activités connexes réclament une restructuration de l'ensemble du dispositif agro-alimentaire au sein de l'agglomération ».
- Au niveau des cartographies du PADD, intégration de la ZAC Saint Jean Belcier dans le centre urbain et réduction de l'emprise dans ces quartiers des sites dédiés aux activités.
- Les orientations d'aménagement : modification de la fiche B18 Bordeaux Saint Jean Belcier qui devient OIN B18.
- Le règlement écrit : introduction de dispositions relatives à la nouvelle zone UBB (Bordeaux Belcier) comprenant notamment l'application d'un coefficient de végétalisation pour les sous-secteurs n°4 à 11. Pour les quartiers nouveaux la hauteur totale est fixée à 36m, pour les sous-secteurs 1 et 2 la hauteur n'est pas réglementée, pour les sous-secteurs 3 et 8 la hauteur de façade ne doit pas dépasser 18m. Dans le sous-secteur 3, comprenant notamment le quai de Paludate, des prescriptions relatives à la préservation du patrimoine ont été introduites.
- Le règlement chapitre 7 : introduction de dispositions particulières au titre de la protection du patrimoine bâti et paysager : création de nouvelles fiches relatives à des édifices particuliers.
- Les planches de zonage n° 35 et 40 du règlement :
 - o intégration des nouveaux zonages UBB et UR qui se substituent aux zonages UEu, UI, UGES, UCv+, UMe+, UDM, UDC, UGESc, UGESu.
 - o modification des emplacements réservés de voirie P307, P308, P362
 - o suppression des emplacements réservés de voirie P401, S222, S224, T1614, T1932
 - o suppression des emplacements réservés 4.Bx1 (équipement socio-culturel) et 6.Bx2 (parc public)
 - o création de 2 emplacements réservés pour des groupes scolaires
 - o suppression de servitudes de localisation pour voirie (Gattebourse et Armagnac), pour espace vert (Armagnac et rue Brascassat), pour installation d'intérêt général (Amédée Saint Germain)
 - o création de servitudes de localisation pour espace vert (Parc des Berges, jardins de l'Ars, Bois Paillère, Promenades d'Armagnac, Square d'Amédée)
 - o création de servitudes de localisation pour voirie (réseaux viaires du domaine d'Armagnac, du domaine Amédée Saint Germain, du domaine de l'Ars, du domaine de Brienne Gattebourse, rue Séglère domaine de Paludate, rue Saget)
 - o suppression de la mention de l'extrait de plan de zonage îlot d'Armagnac car le projet est réalisé.
 - o suppression de la SMS 063.8.
- La planche Ville de Pierre n°4 : intégration de la nouvelle zone UR sur le quartier Belcier.
- Modification de la liste des emplacements réservés de voirie, de superstructure et de mixités sociales (créations et suppressions).

- Suppression de l'extrait de plan de zonage n° 12 relatif à l'îlot Armagnac.
- Création de l'extrait de plan de zonage n°19 relatif à la ZAC Saint Jean Belcier.

Une réunion d'examen conjoint réunissant les personnes publiques associées s'est tenue le 11 septembre 2013 à la Direction Territoriale des Territoires et de la Mer. La CUB a formulé un certain nombre de remarques sur le contenu du dossier qui ont été consignées dans le procès verbal. Celles-ci ont été prises en compte dans le dossier final.

La mise en compatibilité du PLU, soumise à évaluation environnementale en application du code de l'urbanisme, a fait l'objet d'un avis de l'autorité administrative de l'Etat compétente en matière d'environnement en date du 8 octobre 2013. Cet avis mentionne que l'évaluation environnementale a été réalisée de manière satisfaisante.

L'enquête publique portant conjointement sur la Déclaration d'Utilité Publique et sur la mise en compatibilité du PLU s'est déroulée du 15 novembre au 16 décembre 2013 inclus. A cette occasion, La Cub a relevé et signalé à la commission d'enquête une incohérence dans la délimitation de la zone UR. Celle-ci étant différente de manière mineure entre le plan de zonage et le plan ville de pierre (erreur technique).

A l'issue de l'enquête publique la commission a émis un avis favorable sans réserve sur l'utilité publique de la ZAC Bordeaux Saint Jean Belcier et un avis favorable assorti d'une réserve et d'une recommandation sur la mise en compatibilité du PLU.

La réserve porte sur la mise en cohérence du plan de zonage et du plan ville de pierre. Les limites de la zone UR ayant été rectifiées dans le dossier de mise en compatibilité suite à l'observation formulée lors de l'enquête publique, la réserve est levée.

La commission d'enquête recommande, eu égard aux observations pertinentes émises lors de l'enquête, qu'une réflexion indispensable pour le territoire métropolitain soit menée sur l'opportunité de créer sur le site de la ZAC un emplacement pour une gare autoroutière à proximité de la gare SNCF, afin de favoriser l'intermodalité entre ces moyens de transport. La Commission d'enquête souhaite que cette recommandation soit transmise aux autorités organisatrices de transport.

La Cub entend bien la remarque qui mérite d'être examinée plus précisément par le service communautaire compétent.

Monsieur le Préfet, par un courrier du 24 janvier 2014, demande l'avis du conseil de communauté sur ce dossier dans un délai de 2 mois, en application du code de l'urbanisme. Faute d'avis passé ce délai, celui-ci sera réputé favorable.

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 Communauté,

VU les articles L121-10, L123-14, L123-14-2, R121-16 et R123-23-1 du code de l'urbanisme

VU le procès verbal de la réunion d'examen conjoint du 11 septembre 2013

VU l'arrêté de monsieur le Préfet du 18 octobre 2013 prescrivant l'enquête préalable à la

déclaration d'utilité publique et à la mise en compatibilité du PLU

VU l'avis de l'autorité administrative de l'Etat compétente en matière d'environnement en date du 8 octobre 2013

VU le rapport et les conclusions favorables de la commission d'enquête concernant la mise en compatibilité du PLU de la Cub

VU la demande d'avis de monsieur le Préfet du 24 janvier 2014

ENTENDU le rapport de présentation

CONSIDERANT QUE à l'issue de l'enquête publique la commission d'enquête a émis un avis favorable au projet de création de la ZAC Bordeaux Saint Jean Belcier à Bordeaux et à la mise en compatibilité du PLU.

CONSIDERANT QUE la réalisation du projet de création de la ZAC Bordeaux Saint Jean Belcier à Bordeaux nécessite au préalable la mise en compatibilité du PLU

DECIDE

Article 1 : Le conseil de la communauté urbaine de Bordeaux émet un avis favorable sur les documents suivants :

- le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint,
- le rapport et les conclusions de la commission d'enquête concernant la mise en compatibilité du PLU,
- le dossier de mise en compatibilité du PLU de la ZAC Bordeaux Saint Jean Belcier.

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

Fait et délibéré au siège de la Communauté Urbaine le 14 février 2014,

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

**REÇU EN PRÉFECTURE LE
20 FÉVRIER 2014**

PUBLIÉ LE : 20 FÉVRIER 2014

M. MICHEL LABARDIN