

## BORDEAUX METROPOLE

### EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE BORDEAUX METROPOLE

**Séance du 25 septembre 2015  
(convocation du 18 septembre 2015)**

Aujourd'hui Vendredi Vingt-Cinq Septembre Deux Mil Quinze à 09 Heures 30 le Conseil de Bordeaux Métropole s'est réuni, dans la salle de ses séances sous la présidence de Monsieur Alain JUPPE, Président de BORDEAUX METROPOLE.

#### **ETAIENT PRESENTS :**

M. JUPPE Alain, M. ANZIANI Alain, M. CAZABONNE Alain, M. DUPRAT Christophe, Mme BOST Christine, M. LABARDIN Michel, M. BOBET Patrick, M. RAYNAL Franck, M. MANGON Jacques, M. MAMERE Noël, M. PUJOL Patrick, Mme JACQUET Anne-Lise, Mme MELLIER Claude, Mme VERSEPUY Agnès, M. DUCHENE Michel, M. TOUZEAU Jean, Mme WALRYCK Anne, M. ALCALA Dominique, Mme DE FRANÇOIS Béatrice, Mme FERREIRA Véronique, M. HERITIE Michel, Mme KISS Andréa, M. PUYOBRAU Jean-Jacques, M. SUBRENAT Kévin, M. TURBY Alain, M. TURON Jean-Pierre, M. VERNEJOUL Michel, Mme ZAMBON Josiane, Mme AJON Emmanuelle, M. AOUIZERATE Erick, Mme BEAULIEU Léna, Mme BERNARD Maribel, Mme BLEIN Odile, M. BONNIN Jean-Jacques, Mme BOUDINEAU Isabelle, M. BOURROUILH-PAREGE Guillaume, M. BOUTEYRE Jacques, Mme BOUTHEAU Marie-Christine, Mme BREZILLON Anne, M. BRUGERE Nicolas, Mme CALMELS Virginie, Mme CASSOU-SCHOTTE Sylvie, M. CAZABONNE Didier, Mme CHABBAT Chantal, M. CHAUSSET Gérard, Mme CHAZAL Solène, Mme COLLET Brigitte, M. COLOMBIER Jacques, Mme CUNY Emmanuelle, M. DAVID Jean-Louis, M. DAVID Yohan, Mme DELATTRE Nathalie, Mme DELAUNAY Michèle, M. DELAUX Stéphan, M. DELLU Arnaud, Mme DESSERTINE Laurence, M. DUBOS Gérard, Mme FAORO Michèle, M. FELTESSE Vincent, M. FEUGAS Jean-Claude, M. FLORIAN Nicolas, Mme FORZY-RAFFARD Florence, M. FRAILE MARTIN Philippe, Mme FRONZES Magali, M. GARRIGUES Guillaume, M. GUICHARD Max, M. GUICHOUX Jacques, M. HICKEL Daniel, M. HURMIC Pierre, Mme IRIART Dominique, M. JUNCA Bernard, Mme LACUEY Conchita, Mme LAPLACE Frédérique, M. LE ROUX Bernard, Mme LEMAIRE Anne-Marie, M. LOTHaire Pierre, Mme LOUNICI Zeineb, Mme MACERON-CAZENAVE Emilie, M. MARTIN Eric, M. NJIKAM MOULIOM Pierre De Gaétan, Mme PEYRE Christine, Mme PIAZZA Arielle, M. POIGNONEC Michel, Mme POUSTYNNIKOFF Dominique, M. RAUTUREAU Benoit, Mme RECALDE Marie, M. ROBERT Fabien, M. ROSSIGNOL PUECH Clément, Mme ROUX-LABAT Karine, Mme TOURNEPICHE Anne-Marie, M. TURNERIE Serge, Mme TOUTON Elizabeth, M. TRIJOULET Thierry, Mme VILLANOVE Marie-Hélène.

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

M. JUPPE Alain à M. CAZABONNE Alain à partir de 13h20  
M. DUPRAT Christophe à M. DUCHENE Michel à partir de 11h35  
M. LABARDIN Michel à Mme TOUTON Elisabeth à partir de 13h30  
M. DAVID Alain à M. HERITIE Michel  
M. RAYNAL Franck à M. MARTIN Eric à partir de 9h50  
M. MANGON Jacques à Mme IRIART Dominique à partir de 13h05  
Mme VERSEPUY Agnès à Mme PIAZZA Arielle jusqu'à 10h45 et à partir de 12h20  
Mme TERRAZA Brigitte à M. BOURROUILH-PAREGE Guillaume  
M. COLES Max à M. SUBRENAT Kévin  
M. TURBY Alain à Mme JACQUET Anne-Lise à partir de 12h  
Mme AJON Emmanuelle à Mme DELAUNAY Michèle à partir de 12h30  
M. AOUIZERATE Erick à M. GARRIGUES Guillaume à partir de 13h05  
Mme BOUTHEAU Marie-Christine à Mme CASSOU-SCHOTTE Sylvie à partir de 12h10  
Mme CALMELS Virginie à M. ALCALA Dominique à partir de 12h30  
Mme CAZALET Anne-Marie à M. CAZABONNE Didier  
Mme CHAZAL Solène à Mme MACERON-CAZENAVE Emilie à partir de 12h40  
Mme COLLET Brigitte à Mme WALRYCK Anne à partir de 13h20  
M. DAVID Jean-Louis à M. LOTHaire Pierre à partir de 13h20  
M. DAVID Yohan à Mme BREZILLON Anne à partir de 12h30

M. DELAUX Stephan à M. BONNIN Jean-Jacques à partir de 12h15  
Mme DESSERTINE Laurence à Mme ROUX-LABAT Karine à partir de 10h  
M. FETOUI Marik à Mme VILLANOVE Marie-Hélène  
M. FLORIAN Nicolas à M. BOBET Patrick à partir de 10h40  
Mme FORZY-RAFFARD Florence à M. HICKEL Daniel à partir de 12h55  
Mme FRONZES Magali à M. FRAILE-MARTIN Philippe de 10h à 11h30  
M. GUYOMARC'H Jean-Pierre à M. BRUGERE Nicolas  
M. HURMIC Pierre à M. ROSSIGNOL-PUECH Clément à partir de 13h35  
Mme JARDINE Martine à M. DELLU Arnaud  
Mme LACUEY Conchita à M. PUYOBRAU Jean-Jacques à partir de 12h30  
M. LE ROUX Bernard à M. TURNERIE Serge à partir de 12h40  
Mme LEMAIRE Anne-Marie à Mme LAPLACE Frédérique à partir de 13h35  
Mme LOUNICI Zeineb à Mme POUSTYNNIKOFF Dominique jusqu'à 10h15  
M. MILLET Thierry à Mme PEYRE Christine  
M. PADIE Jacques à M. GUICHARD Max  
M. RAUTUREAU Benoît à M. PUJOL Patrick à partir de 12h05  
Mme RECALDE Marie à M. ANZIANI Alain de 9h50 à 10h20 et à partir de 12h30  
M. ROBERT Fabien à M. JUNCA Bernard à partir de 10h30  
M. SILVESTRE Alain à Mme BERNARD Maribel  
Mme THIEBAULT Gladys à Mme CHABBAT Chantal  
M. TRIJOULET Thierry à Mme FERREIRA Véronique à partir de 12h20

#### **EXCUSES :**

M. MAMERE Noël à partir de 11h20  
M. CHAUSSET Gérard à partir de 13h30  
M. COLOMBIER Jacques à partir de 11h35

**LA SEANCE EST OUVERTE**

**Eysines - ZAC Carès Cantinolle - Bilan de la concertation - Bilan de la mise à disposition de l'étude d'impact et de l'avis de l'autorité environnementale - Dossier de création - Approbations - Décisions**

Monsieur DUCHENE présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs

**1. Préambule : situation et contexte de l'opération**

Le site dit de « Carès », par sa situation stratégique et son importance à l'échelle de la commune, devra à terme marquer l'évolution urbaine de la ville d' Eysines par un projet ambitieux et de grande qualité et contribuer au développement des territoires du Nord de l'agglomération.

La future desserte de cet axe par la ligne D du tramway, de la station des Sources jusqu'au terminus au rond-point de Cantinolle, constitue l'opportunité d'une mutation urbaine profonde.

En termes urbain et paysager, ce site est marqué par le périmètre de protection de captage des sources de Cantinolle, un paysage peu homogène, des situations urbaines disparates qui font de ce site un lieu peu valorisé (zones commerciales mono fonctionnelles, friches, habitat diffus sans réelle logique d'aménagement) et une proximité peu visible avec le Parc des Jalles.

Ce secteur de projet a été étudié dans le cadre de la démarche des « 50 000 logements autour des axes de transport collectifs » menée par Bordeaux Métropole. Il a ainsi fait l'objet de la définition d'une stratégie urbaine visant à en accompagner l'évolution.

Dans la continuité de ces premières réflexions, afin de mettre au point l'opération d'aménagement, des études pré-opérationnelles ont été lancées par La Fab (prestataire de Bordeaux Métropole) courant 2013. Ces études ont été réalisées par les équipes suivantes : ADH, Intencités, Lisières, Rivière Environnement et Ingerop.

La concertation relative au projet d'aménagement a été ouverte par délibération communautaire n°2012-0389 en date du 22 juin 2012, et publiée dans deux journaux d'annonce légale le 20 juillet 2012.

Une étude d'impact, menée par Rivière Environnement, a été lancée sur le site en juin 2013.

À l'issue des études et des réflexions menées depuis 2012, le projet proposé donne lieu à un périmètre restreint par rapport au secteur d'études portant sur les lieux-dits Carès et Cantinolle un programme et un mode opératoire.

## 2. La concertation

La concertation préalable à un projet d'aménagement est obligatoire et définie à l'article L300-2 du code de l'urbanisme. Elle a été ouverte à l'initiative de la Communauté urbaine de Bordeaux devenue Bordeaux Métropole, compétente en matière d'urbanisme et d'opérations d'aménagement. Elle a été ouverte par une délibération du Conseil communautaire en date du 22 juin 2012 qui a précisé les objectifs poursuivis et les modalités d'une concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées. La ville d'Eysines est associée à l'organisation de cette concertation.

Elle a été clôturée le 14 août 2015 par avis publié le 31 juillet 2015.

### 2.1 Contexte et objectifs initiaux

Le projet d'aménagement du secteur de Carès-Cantinolle, qui s'inscrit dans la démarche « *50 000 logements autour des axes de transports collectifs* » initiée par Bordeaux Métropole s'appuie sur un territoire vaste et hétérogène.

Les attentes générales de la puissance publique sur la concertation peuvent se résumer en deux objets principaux :

- *Partager et susciter des échanges sur les orientations et objectifs du projet urbain permettant de faire évoluer le projet,*
- *Permettre de faire part de son regard sur le site mais aussi de ses questionnements et appréhensions liées à son évolution.*

La délibération communautaire du 22 juin 2012, a abrogé la zone d'aménagement concerté (ZAC) initiale et a ouvert la concertation en précisant les objectifs poursuivis du nouveau projet urbain :

- La protection et la valorisation des éléments naturels existants : préservation d'un cœur de quartier vert, mise en valeur d'îlots de fraîcheur, renforcement de la continuité écologique et de la trame paysagère avec les jalles, etc...,
- Le respect de l'identité maraîchère de la commune : respect du parcellaire, habitat type « maraîcher »,
- La recherche d'une intensification urbaine concentrée autour de l'axe de transport en commun, et des voiries existantes,
- La recherche d'un équilibre entre l'économie globale du projet et la qualité des logements et du cadre de vie : limitation de la création de voies et de réseaux nouveaux, un habitat qualitatif parfaitement intégré et offrant des capacités évolutives,
- la valorisation des franges et des lisières avec les jalles.

Et les modalités suivantes :

- dépôt en mairie d'Eysines et au siège de Bordeaux Métropole d'un dossier comportant une notice explicative définissant les objectifs poursuivis et donnant les grandes lignes du projet d'aménagement, un plan de situation et un plan périphérique, consultable par le public aux heures d'ouvertures des bureaux, accompagné d'un registre en vue de recevoir des observations et suggestions éventuelles.
- organisation au minimum d'une réunion publique.

## **2.2 Le déroulement de la concertation**

La publicité de l'ouverture de la concertation s'est faite par voie de presse le 20 juillet 2012 dans les journaux suivants : Sud Ouest et le Courrier de Gironde.

Un registre et un dossier ont été mis à disposition du public à la mairie d'Eysines et au siège de Bordeaux Métropole consultables par le public aux jours et aux heures d'ouverture des bureaux avec les éléments mentionnés dans la délibération (une notice explicative définissant les objectifs poursuivis et grandes lignes du projet, un plan de situation et un plan de périmètre). Cette mise à disposition a donc permis une concertation tout au long de la poursuite de l'élaboration du projet.

Conformément aux modalités prévues par la délibération du 22 juin 2012, une réunion publique a été organisée le 4 décembre 2014 de 19h à 21 h dans la salle du Vigean à Eysines. Les panneaux relatifs au projet étaient mis à disposition du public dans la salle.

De 2012 à 2014 la Communauté urbaine de Bordeaux et la ville d'Eysines ont multiplié les initiatives permettant d'informer le public des réflexions engagées autour de l'élaboration d'un nouveau projet urbain (site internet, expositions, visites...).

Cette réunion a été annoncée par voie de presse dans le journal Sud-Ouest du mercredi 12 novembre 2014 et dans le Courrier de Gironde du 21 novembre 2014. De plus, afin de mobiliser le plus largement, les démarches suivantes ont été développées : invitations ciblées par courriers, mobilisation in situ, communication et passation de questionnaires et de flyers, tirage au sort d'Eysinaires.

Cette réunion publique avait été préparée en associant préalablement les habitants lors de deux ateliers organisés les 13 et 15 novembre.

La réunion publique du 4 décembre 2014 a réuni près de 90 participants autour d'un plan-projet actualisé. Deux temps principaux ont marqué la réunion :

- Une présentation du projet, en table ronde avec les équipes techniques opérationnelles et les élus de la commune d'Eysines, s'appuyant sur les nombreux retours et questionnements des participants lors des ateliers,
- Un temps d'expression collective, en petits groupes, où chaque table de participants annote un plan des aménagements et constructions projetés, et dégage sur un support vierge les points forts et points faibles du projet ainsi que leurs propositions d'aménagements.

Enfin, la ville a aussi souhaité exposer les projets dans le hall de la mairie. Cette exposition est restée à disposition du public durant toute la phase de concertation (de juillet 2012 à août 2015).

## **2.3 Bilan de la concertation**

Le bilan de la concertation est joint en annexe. Celui-ci fait état des nombreux questionnements exprimés par le public en particulier sur les sujets suivants :

- le droit des sols et les possibilités de constructions
- la protection de l'environnement et la capacité des réseaux (eaux pluviales)
- le statut du parc Carès et son évolution
- l'insertion urbaine des nouvelles constructions
- la programmation de l'opération (logements et commerces)
- le tramway (impact, parking relais)
- l'impact du projet sur la circulation et le stationnement

Le bilan de la concertation joint en annexe précise les réponses apportées aux questions, et rappelle les avis exprimés par les habitants qui ont alimenté la réflexion au cours de l'élaboration du projet.

### **3. La mise à disposition de l'étude d'impact**

Conformément à l'article L122-1-1 du Code de l'environnement et aux modalités administratives requises, l'étude d'impact et l'avis de l'autorité environnementale ont été mis à disposition du public, par un avis de publicité publié le 17 janvier 2015 dans le journal Sud-Ouest, et ce à compter du 26 janvier jusqu'au 13 février 2015.

Cette mise à disposition s'est effectuée en format dématérialisé sur le site internet de Bordeaux Métropole dédié aux participations et en version papier à la mairie d'Eysines, ainsi qu'à la direction de l'urbanisme de Bordeaux Métropole.

Sur l'ensemble de ces supports, la mise à disposition de l'étude d'impact et l'avis de l'autorité environnementale sur la future zone d'aménagement concerté de Carès Cantinolle à Eysines n'a donné lieu à aucune remarque de la part du public.

Le bilan de la mise à disposition de l'étude d'impact se limitera à constater l'absence d'exposé de préoccupations de la part du public.

### **4. La création de la ZAC**

#### **4.1 Historique et justifications de l'opération**

L'urbanisation du plateau de Carès représente depuis longtemps un enjeu stratégique pour la commune d'Eysines et pour Bordeaux Métropole. Dès 1971, l'urbanisation s'est interrompue sur ce secteur à la limite de la zone de protection des sources exploitées pour l'alimentation en eau potable. Cet arrêt de l'urbanisation a contribué à faire de ce territoire une friche en apparence, sans image et référence positive dans l'histoire locale. Parallèlement, se développe à proximité une zone commerciale et artisanale sans projet d'ensemble.

Dès 2000, une nouvelle étude hydrogéologique a conduit à la prise d'un nouvel arrêté préfectoral de protection des champs captants les sources de Cantinolle en 2006. Ce nouvel arrêté apporte une modification majeure à la réglementation, puisqu'il autorise sous certaines conditions l'implantation de constructions dans le périmètre de protection rapproché. Toutefois, ces terrains ne sont pas constructibles en l'état et nécessitent leur équipement préalable par l'ensemble des réseaux.

Cette ouverture à l'urbanisation ne pouvant se faire que selon certaines modalités, La Cub a confié en 2003, à l'agence d'urbanisme une étude préalable, qui a porté sur l'analyse urbaine, le diagnostic, la détermination des enjeux et des principes d'aménagement à mettre en œuvre sur ce secteur. L'objectif prioritairement défini par cette étude urbaine préalable consiste en la mise en œuvre d'une politique de lutte contre l'insalubrité et de protection de la ressource en eau potable par une urbanisation maîtrisée et contrôlée.

Cette politique a conduit également la Cub, en 2005, à demander au Préfet la création d'une zone d'aménagement différé (ZAD) sur ce secteur, afin de maîtriser la mutation foncière du secteur, en lien avec les études urbaines en cours.

La Cub a confié en 2007 la réalisation des premières études pré opérationnelles au bureau d'études L. Fagart. Ces études ont été réalisées entre 2007 et 2010. En 2009, la Cub et la ville d'Eysines ont procédé au lancement de la concertation (juillet à novembre 2009) sur le projet urbain proposé par L. Fagart, et à la mise en place d'un nouveau périmètre de prise en considération. Suite à cette phase de concertation, un dossier de création de la ZAC de Carès, portant sur un périmètre d'environ 52 hectares, en vue de réaliser un programme prévisionnel de construction d'environ 750 logements a été approuvé, par délibération du 26 novembre 2010. L'avis initial de l'autorité environnementale, en date du 15 mars 2011, sur ce premier projet a amené les collectivités à se questionner sur les réponses à apporter aux enjeux environnementaux, écologiques et économiques très forts sur ce site. Elles ont donc remis en partie en débat les orientations proposées par l'urbaniste dans ce premier projet urbain.

En parallèle, les évolutions du contexte législatif et local ont amené à une relecture du projet urbain envisagé. En effet, depuis ce projet et ce premier dossier de création, les engagements du Grenelle de l'environnement, traduits en partie dans les lois Grenelle, ont renforcé l'exigence de préservation des milieux sensibles, et notamment de la ressource en eau.

C'est dans le cadre de la démarche « *50 000 logements autour des axes de transports collectifs* » menée par la Métropole que ce secteur de projet a été ré-étudié. L'idée directrice, portée par l'appel à projets « *50 000 logements* », est d'anticiper l'effet d'attraction autour des extensions et nouvelles lignes de transports publics programmées par la Métropole, pour transformer les territoires qui vont être desservis en y développant des projets de logements qualitatifs en termes d'usage et de confort, accessibles économiquement et susceptibles de proposer une offre alternative à l'étalement urbain tout en rentabilisant l'investissement public.

C'est ainsi que ce secteur a été retenu pour faire l'objet de la définition d'une stratégie urbaine différente prenant davantage en considération les enjeux développés supra. : prise en compte de l'environnement, construction de logements accessibles à tous, renforcement de la mobilité .Au regard de l'intérêt des propositions, le Conseil métropolitain a abrogé la ZAC décidée sur la base du projet initial le 22 juin 2012, et a relancé une concertation sur un nouveau périmètre avec de nouvelles orientations urbaines, environnementales et paysagères.

## 4.2 La prise en compte des objectifs publics initiaux

Le projet a été retravaillé par l'équipe Chemetoff en partant du parcellaire existant (parcellaire morcelé avec environ 200 propriétaires) qui n'avait pas été pris en compte dans le projet antérieur. Le périmètre a également été élargi (68 ha) en s'ouvrant sur la zone de Cantinolle intégrée dans la réflexion de développement de ce site au regard notamment des enjeux de multimodalités et de mixité fonctionnelle.

Le parti d'aménagement du projet développe les principes suivants :

- Le respect du « génie du lieu » avec la protection et la valorisation des éléments naturels existants : préservation d'un cœur de quartier vert, renforcement de la continuité écologique et de la trame paysagère avec les Jalles, etc.... qui deviennent une valeur pour les logements développés sur ses franges,

- Le respect de l'histoire maraîchère de la commune (lecture des trames parcellaires, inspiration de l'habitat local),
- Une intensification urbaine concentrée autour de l'axe de transport en commun et des voiries existantes,
- La recherche d'un équilibre entre l'économie globale du projet et la qualité des logements et du cadre de vie (limitation de la création de voies et de réseaux nouveaux, habitat qualitatif parfaitement intégré et offrant des capacités évolutives, utilisation de la ligne à haute tension pour les stationnements...),
- Un développement s'appuyant sur les disponibilités foncières,
- L'apport de nouvelles fonctions dans la zone d'activités de Cantinolle,
- Des typologies de logements adaptées au contexte urbain et paysager pour une intervention en finesse ;

Ce parti permet de limiter l'imperméabilisation des sols et de conserver un cœur vert tout en maintenant la densité d'habitat proposée initialement. Le projet cherche à allier l'identité des lieux et les qualités de l'existant, avec une économie de l'aménagement et de la construction au profit d'un habitat diversifié, adapté à différents modes de vie et à différents parcours résidentiels.

#### **4.3 Descriptions et justifications du projet urbain**

Si les grands principes de l'aménagement définis par le plan-guide d'A. Chemetoff fondés sur la mémoire, l'historique et les atouts de ce territoire (respect du parcellaire, pratiques maraîchères, la notion de faubourg de proximité,...) ont été conservés, le projet a été précisé par l'équipe ADH / Lisière sur les secteurs retenus en s'appuyant sur des faisabilités techniques et opérationnelles.

Le territoire du projet urbain proposé contient ainsi plusieurs secteurs : Cantinolle, Carès et Parc Carès.

##### ***Le secteur de Cantinolle***

Il couvre environ 25 ha.

Les principes retenus sont les suivants :

- *Construire un projet en lien avec le grand paysage* : introduire le parc des Jalles dans le site en le reliant au parc de Carès,
- *Marquer le paysage* : il est proposé de développer seulement deux formes d'architecture tenant compte des échelles de territoire et de site,
- *Assumer l'héritage* : le projet permettra de passer d'un espace purement fonctionnel et commercial (circuler, stationner, livrer), à un véritable espace public,
- *Habiter autrement* : adapter les programmes, la mixité, les services à cette zone actuellement monofonctionnelle orientée sur le commerce,
- *Nouvelles mobilités* : le projet permettra de favoriser les nouvelles mobilités en s'appuyant sur le tramway mais aussi sur le vélo, le co-voiturage....,
- *Un projet en mouvement* : le sol est presque entièrement privé. Pour transformer Cantinolle, il est donc nécessaire de passer par des démarches collaboratives et partagées.

## ***Le secteur Carès***

Localisé le long des rues Martin Porc et Triat, le secteur Carès (d'une surface d'environ 10 ha) est destiné à accueillir des logements. Il est prévu une urbanisation respectueuse du parcellaire et développant des propositions permettant de faire des contraintes du site (arrêté préfectoral de protection de la zone de captage, ligne à haute tension) des éléments fondateurs du projet. Il a ainsi été proposé de ne pas construire de logements trop proches de la ligne à haute tension, mais d'y intégrer des stationnements et/ou des celliers.

Afin de ne pas impacter le sol, il a aussi été posé comme principes de s'appuyer sur les rues Martin Porc et Bertrand Triat pour desservir les logements et de ne pas intervenir sur la rue de Carès permettant ainsi de lui laisser son caractère bucolique, en lien avec la préservation d'un cœur vert central, espace naturel fédérateur. Les propositions devront s'inscrire dans la trame parcellaire actuelle en respectant l'héritage du site, sans bouleverser les situations existantes. Le rapport des logements avec les lisières naturelles doit être envisagé comme une qualité intrinsèque du site.

## ***Au cœur du site, un espace naturel dit « Parc Carès » qui accompagne le projet***

L'espace naturel central, dit « Parc Carès », est un espace fédérateur, jouant un rôle de liaison entre les territoires de Carès et de Cantinolle. Ce site fait l'objet d'un projet paysager spécifique, se développant autour de la réouverture des chemins ruraux, de l'entretien et de l'animation des parcelles publiques et éventuellement privées par le biais de conventions de gestion. Ce site se révèlera progressivement au gré des opportunités.

*Il se situe en dehors du périmètre de la ZAC, même s'il contribue à la mise en œuvre du projet urbain.*

Ainsi, le périmètre opérationnel retenu est limité :

- Au Nord par l'avenue du Médoc, l'avenue de l'Europe et la zone commerciale de Cantinolle
- Au Sud par la RD 1215 et l'avenue du Haillan
- A l'Est par les rues Bertrand Triat et Martin Porc
- A l'Ouest par la limite communale avec la commune du Haillan.

## ***Un projet répondant aux préoccupations de la population***

Le projet retenu est issu d'un processus de maturation des objectifs et principes directeurs énoncés au démarrage de la concertation, s'appuyant sur les contributions des temps d'échanges avec le public, notamment dans ses aspects de :

- Redynamisation du site,
- Rapprochement des quartiers Carès et Cantinolle à la ville d'Eysines,
- Conservation de l'esprit du lieu par le respect des trames parcellaires, la valorisation des activités historiques agricoles,
- Création de nouveaux emplois, diversification des commerces et services,
- Aménagement d'espaces publics,
- Proposition d'une offre de logements diversifiée.

## ***Un projet répondant aux enjeux métropolitains***

En conclusion, le projet urbain retenu développe une stratégie urbaine forte, s'appuyant sur le développement de la mobilité et des lignes de transport collectif, et répondant aux grands objectifs métropolitains:

- Ceux poursuivis dans le cadre des « 50 000 logements », en développant une offre de logements nouvelle, de qualité, au sein de formes urbaines variées, dont des logements à des prix très accessibles, de part et d'autre d'un nouvel axe de transports en commun, dans le tissu urbain extra rocade,
- le développement économique de ce secteur avec la création d'une offre d'activité commerciale nouvelle et le renforcement de l'offre existante,
- la préservation et la valorisation de la ville nature.

#### **4.4 Le programme global prévisionnel des constructions**

Le programme prévisionnel de construction est établi à environ 52 000 m<sup>2</sup> de SdP (Surface de plancher) soit environ 750 logements, et environ 3000 m<sup>2</sup> de commerces et activités.

La programmation logements suit les principes des opérations 50 000 logements, et se répartira donc ainsi :

- 30% de logements sociaux,
- 35% de logements en accession abordable et sociale,
- 35% de logements en accession libre.

#### **4.5 Les modalités futures de mise en œuvre du projet urbain**

L'ensemble des études menées a permis de mettre en évidence l'intérêt de créer une ZAC dans l'optique de garantir la mise en œuvre du projet urbain dans les conditions de qualité urbaine et environnementale souhaitées par la Métropole et la ville. En effet la procédure de ZAC permettra de garantir à ce projet complexe les conditions d'adaptabilité, de réalisation, de bonne gestion et de maîtrise publique pendant toute la durée de l'opération (environ 15 ans).

#### **4.6 Le régime applicable au regard de la taxe d'aménagement**

Il est proposé que les constructions réalisées à l'intérieur du périmètre de la ZAC soient exclues du champ d'application de la part intercommunale de la taxe d'aménagement.

Les pièces du dossier de création sont aujourd'hui finalisées conformément à l'article R311-2 du Code de l'urbanisme, à savoir :

- Un rapport de présentation comprenant notamment le programme prévisionnel des constructions,
- Un plan de situation,
- Un plan de délimitation du périmètre de la ZAC,
- L'étude d'impact,
- le régime de la zone au regard de la taxe d'aménagement.

Ce dossier est tenu à la disposition des conseillers métropolitains qui souhaiteraient le consulter à la Direction de l'Urbanisme, Immeuble Laure Gatet, 10<sup>ème</sup> étage.

**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 Bordeaux Métropole,**

**VU** les articles L 300-1, L300-2, L3111-1 et suivants, R 300-2, R311-1 et suivants du Code de l'urbanisme ;

**VU** les articles L 122-1-1 et R 122-1-1 du code de l'environnement ;

**VU** la délibération communautaire n°2012/0389 du 22 juin 2012 relative à l'ouverture à la concertation du secteur Carès ;

**VU** le bilan de la concertation du secteur Carès Cantinolle ;

**VU** le bilan de la mise à disposition auprès du public de l'étude d'impact et de l'avis de l'autorité environnementale ;

**VU** le dossier de création de la ZAC, mis à disposition des élus ;

**ENTENDU** le rapport de présentation,

**CONSIDERANT** l'ensemble des modalités définies dans la délibération du 22 juin 2012 qui ont été remplies

**CONSIDERANT** les objectifs publics du projet d'aménagement du secteur de Carès Cantinolle à Eysines

**CONSIDERANT** la qualité des réponses apportées par le projet d'aménagement du secteur de Carès Cantinolle à Eysines, notamment dans ses aspects environnementaux, sociaux et urbains

**CONSIDERANT** le développement de la ligne D de transport collectif aboutissant au secteur de Carès Cantinolle à Eysines

**CONSIDERANT** l'adéquation de la procédure de ZAC avec les objectifs poursuivis, les contraintes du site et l'ambition du projet

**DECIDE**

**Article 1 :** d'approuver le bilan de la concertation relative au projet de ZAC Carès Cantinolle sur la commune d'Eysines joint en annexe 1,

**Article 2 :** d'approuver le bilan de la mise à disposition du public de l'étude d'impact relative au projet de la ZAC Carès Cantinolle à Eysines et de l'avis de l'autorité environnementale,

**Article 3 :** d'approuver le dossier de création de la ZAC selon le périmètre ci-joint en annexe 2,

**Article 4 :** d'acter le programme global prévisionnel des constructions à édifier à l'intérieur de la zone et qui s'établit comme suit : environ 52 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour la réalisation de logements (environ 750) et environ 3000 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour la réalisation de commerces et activités,

**Article 5 :** d'exonérer les constructions réalisées à l'intérieur de la zone de la part intercommunale de la Taxe d'aménagement (TA),

**Article 6 :** d'autoriser Monsieur Le Président à procéder aux formalités de publicité de la présente délibération conformément à l'article R 311-5 du code de l'urbanisme et à faire éventuellement assurer la défense des intérêts de la Métropole devant la juridiction compétente, à solliciter toutes les subventions susceptibles d'être attribuées et à prendre toutes dispositions qui s'avéreraient 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 Bordeaux Métropole le 25 septembre 2015,

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

REÇU EN PRÉFECTURE LE  
12 OCTOBRE 2015  
  
PUBLIÉ LE : 12 OCTOBRE 2015

M. MICHEL DUCHENE