

COMMUNAUTE URBAINE DE BORDEAUX

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE COMMUNAUTE

Séance du 25 novembre 2011
(convocation du 14 novembre 2011)

Aujourd'hui Vendredi Vingt-Cinq Novembre Deux Mil Onze 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, 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. PUJOL Patrick, M. ROSSIGNOL Clément, M. SAINTE-MARIE Michel, Mme DE FRANCOIS Béatrice, M. SOUBIRAN Claude, M. TOUZEAU Jean, M. TURON Jean-Pierre, Mme LACUEY Conchita, M. MAURRAS Franck, M. SOUBABERE Pierre, Mme TERRAZA Brigitte, M. AMBRY Stéphane, 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, 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, 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. 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. MILLET Thierry, M. MOGA Alain, M. MOULINIER Maxime, Mme NOEL Marie-Claude, Mme PARCELIER Muriel, Mme PIAZZA Arielle, M. QUANCARD Denis, M. QUERON Robert, M. RAYNAL Franck, M. RESPAUD Jacques, M. ROBERT Fabien, M. ROUYEYRE Matthieu, Mme SAINT-ORICE Nicole, M. SIBE Maxime, M. SOLARI Joël, M. TRIJOLET Thierry, Mme WALRYCK Anne.

EXCUSES AYANT DONNE PROCURATION :

M. JUPPE Alain à M. DUCHENE Michel à partir de 12 h 15 et jusqu'à 13 h 00	Mme HAYE Isabelle à M. HURMIC Pierre
M. DAVID Alain à Mme LACUEY Conchita à partir de 10 h 30	M. LOTHAIRE Pierre à Mme LIRE Marie Françoise
M. BRON Jean-Charles à M. CAZENAVE Charles à partir de 12 h 15	M. MANGON Jacques à M. MILLET Thierry à partir de 12 h 40
M. CAZABONNE Didier à M. CAZABONNE Alain	M. PAILLART Vincent à M. AMBRY Stéphane
M. PIERRE Maurice à Mme CARTRON Françoise	M. PENEL Gilles à M. GUICHARD Max
Mme CAZALET Anne-Marie à Mme BREZILLON Anne jusqu'à 10 h 10	M. PEREZ Jean-Michel à Mme DIEZ Martine
M. CAZENAVE Charles à M. BRON Jean-Charles jusqu'à 10 h 20	Mme PIAZZA Arielle à M. DAVID Jean-Louis à partir de 11 h 15
Mlle COUTANCEAU Emilie à M. DOUGADOS Daniel	M. POIGNONEC Michel à M. PUJOL Patrick
M. DAVID Yohan à Mme SAINTE-ORICE Nicole à partir de 11 h 30	M. RAYNAUD Jacques à M. MERCIER Michel
Mlle DELTIMPLE Nathalie à M. MOULINIER Maxime jusqu'à 10 h 45	M. REIFFERS Josy à Mme WALRYCK Anne
Mlle EL KHADIR Samira à M. BENOIT Jean-Jacques jusqu'à 10 h 25	M. SENE Malick à M. EGRON Jean-François
M. GUILLEMOTEAU Patrick à M. DUBOS Gérard	M. SOLARI Joël M. SOUBIRAN Claude jusqu'à 11 h 10
M. GUYOMARC'H Jean-Pierre à M. JOUBERT Jacques	Mme TOUTON Elisabeth à M. DUCASSOU Dominique

LA SEANCE EST OUVERTE

PESSAC - ZAC Centre-Ville
Modification du dossier de création-réalisation - Ouverture et modalités de la concertation préalable - Approbations - Autorisation -

Madame BOST présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs

Par délibération n°2003/0048 en date du 17 janvier 2003, le Conseil de Communauté a approuvé le dossier de création-réalisation de la ZAC du centre-Ville de Pessac. Il en a confié l'aménagement à Aquitanis, office public d'habitat de la CUB, par convention publique d'aménagement signée le 11 mars 2003.

Cette ZAC de 9ha, à maîtrise foncière partielle, a pour enjeu principal d'accompagner la redynamisation du centre-ville au travers des objectifs suivants :

- L'accueil de nouvelles populations, et la diversification de l'offre de logements,
- Le soutien et le développement du tissu commercial et de services du centre-ville,
- La structuration et le renforcement des équipements publics existants,
- La création, le réaménagement, et la requalification des espaces publics,
- Le confortement des différents modes de déplacements, l'intégration du pôle intermodal, et l'amélioration de la lisibilité des parcours,
- L'offre d'un cadre de vie convivial et de qualité aux habitants et usagers du centre ville.

Le projet initial prévoyait la réalisation, sur les fonciers maîtrisés par l'aménageur, de 14.100 m² SHON, dont 9.480 m² SHON de logements, 4.620 m² SHON de commerces et bureaux. De plus, il était prévu 4.500 m² SHON de logements et 5.100 m² SHON d'équipements publics et collectifs sur les îlots non maîtrisés par l'aménageur.

Au 31 décembre 2010, et conformément à la délibération du 14 octobre 2011 approuvant le compte-rendu annuel d'activités comptables de l'année 2010, 18.440 m² SHON sont attendus sur les fonciers maîtrisés, dont 13.908 m² SHON de logements et 4.532 m² SHON de commerces et bureaux, et sur les îlots non maîtrisés par l'aménageur sont prévus la réalisation de 3.500 m² SHON de logements, commerces et services, et de 10.272 m² SHON d'équipements publics et collectifs. 59% du programme de construction aménageur (79% hors bilan aménageur) a déjà été réalisé ou est en cours de réalisation.

Ainsi, de nombreuses réalisations publiques ont vu le jour, comme par exemple le groupe scolaire Aristide Briand, Centre Culturel et Associatif Jean Eustache, place Germaine Tillion... ainsi que la construction de logements, commerces et bureaux.

Des travaux sont actuellement en cours, comme par exemple ceux des îlots 2 et 3, de la place de la V^{ème} République... et marquent une étape forte du projet.

Il reste toutefois un îlot important dans la configuration urbaine finale de la ZAC du centre ville. Cet îlot 8 est composé de deux sites, un donnant sur la rue Nelson Mandela à prolonger et l'autre en lieu et place de l'ancien commerce Andorphine, de la station service et du garage associé, entre les rues Laugaa, Chateaubriand et Pasteur.

L'aménagement de cet îlot devait permettre, dans le projet initial de la ZAC, l'accueil d'un parking aérien public et la réalisation de 20 logements.

Aujourd'hui, il est constaté que l'arrivée du tramway en 2007 et l'achèvement du pôle multimodal ont considérablement modifié les usages en matière de déplacement et de mobilité dans le centre-ville. De plus, la requalification de nombreuses voiries et places menée dans le cadre de la ZAC contribue également à l'évolution des modes de déplacement et de stationnement. C'est pourquoi la Communauté Urbaine de Bordeaux mène, à la demande de la Ville de Pessac, une étude sur le stationnement dans le centre-ville de Pessac afin de mieux cerner les besoins et les nouvelles pratiques de déplacement et de stationnement, à l'aune des aménagements déjà réalisés.

Les premières conclusions de cette étude montrent que le parking initialement projeté sur l'îlot 8 ne paraît plus pertinent dans ses dimensions eu égard à sa localisation, aux pratiques des habitants et usagers actuels et attendus, et aux potentialités déjà existantes de stationnement sur le centre-ville. Les capacités de stationnement public initialement prévues dans cet îlot 8 doivent donc être aujourd'hui redéfinies.

Par ailleurs, les enjeux de la métropolisation, la nécessaire intensification urbaine de notre agglomération au profit d'une offre diversifiée de logements, et la situation privilégiée de cet îlot 8 au regard de sa position d'entrée de centre-ville ainsi qu'au regard de son ancrage sur les généreux espaces publics emblématiques du centre ville prochainement requalifiés, ont amené la Ville, la CUB et son aménageur à re-questionner le potentiel d'accueil de logements et d'activités sur cet îlot, ainsi que la forme urbaine et architecturale dont doit témoigner cet îlot.

C'est pourquoi la Ville de Pessac, la CUB et Aquitanis souhaitent engager la réflexion nécessaire à la redéfinition d'un projet urbain de la ZAC Centre-Ville, et plus particulièrement de l'îlot 8, plus compatible aux pratiques actuelles et aux besoins futurs du centre ville de Pessac.

Considérant que cette démarche peut modifier sensiblement le programme global de construction et que cette densification est susceptible de faire évoluer le programme des équipements publics, il est nécessaire d'engager une procédure de modification du dossier de création-réalisation de la ZAC, conformément à l'article R311-2 du code de l'urbanisme.

Cette modification du dossier de création-réalisation de la ZAC permettra par ailleurs la mise à jour de certaines pièces du dossier, dont les modifications non substantielles ont pu être jusqu'alors approuvées par le Conseil de communauté à l'occasion des approbations annuelles des comptes-rendus annuels d'activité comptable.

Le périmètre initial ne sera pas sensiblement modifié, seules quelques adaptations à la marge sont susceptibles d'être proposées.

Par délibération en date du 10 novembre 2011, le conseil municipal de la Ville de Pessac a décidé de solliciter Monsieur le Président de la Communauté Urbaine de Bordeaux en vue de lancer la concertation et d'engager la procédure de modification du dossier de création-réalisation de la ZAC.

En conséquence, conformément à l'article L.300-2 du code de l'urbanisme codifiant les dispositions de la loi n° 85/729 du 18 juillet 1985 relative à la définition et à la mise en œuvre de principes d'aménagement, il convient que la Communauté urbaine de Bordeaux, au regard du contenu du projet et au vu des objectifs précités, délibère sur 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.

Cette concertation s'effectuera en étroite association avec la ville de Pessac.

Les modalités proposées sont les suivantes :

Un registre et un dossier, en deux exemplaires, seront respectivement déposés :

- l'un à la mairie de Pessac,
- l'autre au siège de la Communauté urbaine.

Ils pourront y être consultés par le public aux jours et aux heures d'ouverture des bureaux, en vue de recevoir ses observations et suggestions éventuelles.

Le dossier de concertation sera également disponible en ligne sur le site Internet de la CUB : <http://concertations.lacub.fr>

Le dossier comportera :

- une notice explicative définissant les objectifs poursuivis et donnant les grandes lignes du projet d'aménagement,
- un plan de situation,
- un plan périmétral.

Par ailleurs, le local de l'Œil du Centre, local de concertation situé rue Eugène et Marc Dulout et ouvert au public du mardi 9 heures – 18 heures au samedi 10 heures – 12 heures permettra d'accueillir les personnes intéressées, de leur présenter l'avancement du projet de modification du projet urbain de l'îlot 8, et de les orienter vers les registres de la Mairie et de la CUB pour recueil des avis et suggestions.

Enfin, 1 réunion publique a minima sera organisée au cours de l'avancement du projet.

Un avis administratif annonçant le début de la concertation préalable sera affiché en mairie de Pessac et au siège de la Communauté Urbaine de Bordeaux. Cet avis sera, par ailleurs, publié dans la presse départementale. La fin de la concertation préalable sera annoncée ultérieurement, suivant la même procédure, avant la date effective de clôture.

A l'issue de la concertation, il sera rendu compte du bilan de celle-ci par délibération du Conseil de Communauté.

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 dispositions du code général des collectivités territoriales,

VU les dispositions du code de l'urbanisme,

VU la délibération n° 2003/0048 du 17 janvier 2003 par laquelle le Conseil de communauté a approuvé le dossier de création/réalisation de la ZAC "Centre Ville" à Pessac et a confié son aménagement à l'O.P.H Aquitanis par convention publique d'aménagement,

VU la délibération communale en date du 10 novembre 2011 sollicitant la modification du dossier de création-réalisation de la ZAC Centre-Ville de Pessac ;

ENTENDU le rapport de présentation,

CONSIDERANT QUE

- la concertation sur le projet d'aménagement de la ZAC Centre-Ville est motivée par les évolutions substantielles du programme de construction et des équipements publics de la ZAC qui rendent nécessaire la modification du dossier de création-réalisation de la ZAC.

DECIDE

ARTICLE 1 :

Approuver les objectifs poursuivis par l'actualisation du projet d'aménagement de la ZAC du Centre-Ville à Pessac.

ARTICLE 2 :

Approuver en application de l'article L.300-2 du Code de l'Urbanisme, les modalités de la concertation préalable au projet de modification du dossier de création-réalisation de la ZAC Centre-Ville à Pessac.

ARTICLE 3 :

Autoriser Monsieur le Président à ouvrir la concertation préalable au projet de modification du dossier de création-réalisation de la ZAC.

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

Fait et délibéré au siège de la Communauté Urbaine le 25 novembre 2011,

Le Service du Contrôle de la légalité des
actes administratifs de la Préfecture de
La Gironde a déclaré avoir reçu ce
document le :

06 DEC. 2011

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



Mme. CHRISTINE BOST

