

# COMMUNAUTE URBAINE DE BORDEAUX

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

**Séance du 23 novembre 2012  
(convocation du 12 novembre 2012)**

Aujourd'hui Vendredi Vingt-Trois Novembre Deux Mil Douze 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. BENOIT Jean-Jacques, M. BOBET Patrick, Mme BOST Christine, M. BRON Jean-Charles, 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. GAÛZERE 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. PIERRE Maurice, M. ROSSIGNOL Clément, M. SAINTE-MARIE Michel, Mme DE FRANCOIS Béatrice, 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, M. CHARRIER Alain, Mme CHAVIGNER Michèle, Mme COLLET Brigitte, Mlle COUTANCEAU Emilie, M. COUTURIER Jean-Louis, M. DANJON Frédéric, M. DELAUX Stéphan, Mlle DELTIMPLE Nathalie, Mme DIEZ Martine, M. DOUGADOS Daniel, M. DUART Patrick, M. DUBOS Gérard, M. DUCASSOU Dominique, M. DUPOUY Alain, M. EGRON Jean-François, Mme FAORO Michèle, M. FEUGAS Jean-Claude, Mme FOURCADE Paulette, M. GALAN Jean-Claude, M. GARNIER Jean-Paul, M. GUICHEBAROU Jean-Claude, M. GUILLEMOTEAU Patrick, Mme HAYE Isabelle, M. HURMIC Pierre, M. JOANDET Franck, M. JOUBERT Jacques, M. JUNCA Bernard, M. LAGOFUN Gérard, Mme LAURENT Wanda, Mme LIMOUZIN Michèle, 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. RAYNAUD Jacques, M. RESPAUD Jacques, M. ROBERT Fabien, M. ROUYEYRE Matthieu, 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 11h50	M. CAZENAVE Charles à Mme CHAVIGNER Michèle
M. CAZABONNE Alain à M. BONNIN Jean-Jacques	M. CHARRIER Alain à M. ANZIANI Alain à partir de 12h40
M. BRON Jean-Charles à M. BRUGERE Nicolas à partir de 12h40	M. DAVID Jean-Louis à M. BRON Jean-Charles
Mme CARTRON Françoise à M. TURON Jean-Pierre	M. DAVID Yohan à Mme. COLLET Brigitte
Mme CURVALE Laure à M. DANJON Frédéric à partir de 12h	Mme DELATTRE Nathalie à Mme WALRYCK Anne
Mme FAYET Véronique à M. ROBERT Fabien jusqu'à 10h	Mme DESSERTINE Laurence à M. DUCASSOU Dominique
M. GELLE Thierry à Mme BONNEFOY Christine	Mlle EL KHADIR Samira à M. DUBOS Gérard
M. LAMAISON Serge à M. LABISTE Bernard jusqu'à 11h	Mme EWANS Marie-Christine à M. CHARRIER Alain
Mme LIRE Marie-Françoise à M. DUPOUY Alain jusqu'à 10h45	jusqu'à 12h40 et M. TRIJOLET Thierry à partir de 12h40
M. PIERRE Maurice à M. TOUZEAU Jean jusqu'à 10h	M. GUICHOUX Jacques à Mme BALLOT Chantal
M. PUJOL Patrick à M. GUICHEBAROU Jean-Claude	M. GUYOMARC'H Jean-Pierre à M. SOLARI Joël
M. SAINTE-MARIE Michel à M. BAUDRY Claude jusqu'à 9h45	M. LOTHAIRE Pierre à M. SIBE Maxime
M. SOUBIRAN Claude à M. DUPRAT Christophe	M. PAILLART Vincent à M. AMBRY Stéphane
Mme TERRAZA Brigitte à Mme BOST Christine à partir de 12h55	Mme PARCELIER Muriel à M. DELAUX Stéphan
Mme BREZILLON Anne à Mme PIAZZA Arielle à partir de 11h50	M. REIFFERS Josy à M. BOUSQUET Ludovic
Mme CAZALET Anne-Marie à Mme TOUTON Elisabeth	Mme SAINT-ORICE Nicole à Mme LAURENT Wanda

**LA SEANCE EST OUVERTE**

**Bordeaux - ZAC Bastide Niel - Lancement de la concertation et modalités -  
Décisions**

Monsieur DUCHENE présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs

**I. Contexte du projet :**

La délibération n°2007/0207 du 30 mars 2007 a identifié les premiers grands objectifs initiaux du projet d'aménagement Bastide Niel : développement d'un nouveau quartier de l'ordre de 2400 logements, réalisation de 25 % de logements sociaux (PLUS et PLAI) et de logements diversifiés permettant les parcours résidentiels, le développement d'espaces sportifs et de loisirs, le renforcement de l'offre de commerces et services, le développement des activités économiques, l'accroche de ce quartier à l'avenue Thiers et au Tramway, et la reconquête de la berge du fleuve.

Cette délibération a, au vu de ces objectifs, décidé l'ouverture d'une concertation au titre de l'article L300-2 du code de l'urbanisme sur le territoire de Bastide Niel, constitué de 35 hectares environ.

A ce titre, de nombreux ateliers urbains, techniques, thématiques et publics ont été menés, notamment en présence d'architectes-urbanistes et de maîtres d'œuvre, autour du devenir de la caserne Niel et du maintien du bâti, ainsi que de publications dans la presse.

Cette concertation s'est achevée le 15 mai 2009, par fermeture des registres. Le Conseil de communauté du 10 juillet 2009, par sa délibération n°2009/0453, en a tiré le bilan.

Il a également au travers de cette même délibération approuvé les objectifs publics de l'opération, à savoir :

- favoriser l'émergence d'un quartier durable promouvant des formes urbaines et des espaces de Haute Qualité d'Usage et Environnementale,

- favoriser le développement d'un quartier mixte tant sur le plan social que sur celui des fonctions afin de traiter le site comme un quartier de centre-ville,
- renforcer l'accessibilité du site tout en l'apaisant à travers une organisation et une diversification générale des modes de déplacement et de gestion du stationnement,
- conserver l'organisation spatiale et les éléments patrimoniaux du site, vecteurs de son identité,
- créer un parc urbain habité aux abords du projet permettant de conserver des percées visuelles sur et depuis la Garonne et de valoriser les espaces publics attenants aux opérations.

Enfin, il a approuvé le dossier de création de la ZAC Bastide Niel, selon un périmètre identifié, et un programme global prévisionnel des constructions établi entre 280.000 m<sup>2</sup> et 300.000 m<sup>2</sup> SHON au minimum, répartis de la manière suivante :

- 55 à 60 % de logements a minima,
- 15 à 20 % de bureaux,
- 10 à 15 % de commerces et services,
- 8 à 10 % d'équipements de proximité et d'équipements publics d'agglomération,
- 1 à 5 % d'artisanat de production.

En matière d'habitat social, le programme prévoit que 45 % des logements construits seront réservés au locatif conventionné, soit 25 % de PLUS et PLAI et 20 % de PLS.

A l'issue de l'approbation de la création de la ZAC Bastide Niel, la Communauté Urbaine a procédé à une consultation d'équipe de maîtrise d'œuvre unique ayant une mission d'assistance à la définition et à la coordination du projet Bastide Niel. L'équipe lauréate MVRDV a été désigné le 16 avril 2010 par le Conseil de Communauté.

## **II. Évolutions envisagées et ouverture d'une nouvelle concertation**

MVRDV, la Communauté Urbaine de Bordeaux et la Ville se sont attachées à décliner les grands enjeux en un projet urbain permettant à la ZAC Bastide Niel de témoigner de toutes les caractéristiques d'un site central, ayant une vocation à devenir un véritable quartier de centre-ville, dense et attractif, dans le prolongement du centre-ville ancien de Bordeaux. Dès lors « Bastide Niel » repose sur les orientations urbaines suivantes :

- une programmation mixte, avec une majorité de logements, ayant toutefois vocation à rendre le quartier attractif par la création d'une polarité commerciale de destination ainsi que par le développement d'équipements d'intérêt général d'agglomération

- le développement d'un éco-quartier marqué par des ambitions fortes notamment sur deux volets :
  - en matière de mobilité : promotion des déplacements doux et réduction de la part modale de la voiture à 20 %
  - en matière de desserte énergétique : développement d'un quartier zéro énergie

Par ailleurs, la Communauté Urbaine de Bordeaux et la Ville ont affirmé leur volonté partagée de promouvoir la réalisation d'un véritable quartier de centre-ville alliant densité urbaine forte et ville intime préservée.

Aussi, à la demande de la maîtrise d'ouvrage, l'équipe MVRDV a proposé un quartier à la densité plus importante que celle envisagée initialement dans le dossier de création de la ZAC. En effet, le programme global de construction établit aujourd'hui à 395.000 m<sup>2</sup> SHON, soit 355.000 m<sup>2</sup> SP, répartis comme suit :

- 67 % de logements,
- 8 % de bureaux,
- 4 % de locaux d'artisanat,
- 6 % de commerces,
- 16 % d'équipements publics et privés.

Aussi, l'évolution significative du programme global de construction nécessite, au regard de l'article L300-2 du code de l'urbanisme de procéder à l'organisation d'une nouvelle concertation, permettant de porter à la connaissance des habitants les objectifs de construction réactualisés de la ZAC Bastide Niel.

En conséquence, conformément à l'article L300-2 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.

### **III. Objectifs poursuivis par le nouveau projet urbain**

Le nouveau projet urbain respecte et conforte les objectifs initiaux de développement d'un quartier durable, construit dans le respect de l'organisation spatiale et des éléments patrimoniaux du site, et offrant une mixité sociale et fonctionnelle forte.

Le nouveau projet urbain repose sur une forme urbaine dense et attractive, dans le prolongement du centre-ville ancien de Bordeaux, permettant la réalisation de 395.000 m<sup>2</sup> SHON, soit 355.000 m<sup>2</sup> SP environ, répartis entre le logement, les activités tertiaires, les

commerces et services, l'artisanat, les équipements de proximité et les équipements publics d'agglomération.

3200 à 3400 logements pourront être produits, dont 55% de logements aidés (locatif et en accession) et 45% de logements libres.

#### **IV. Modalités de la concertation**

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

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

- l'un à la mairie de quartier de Bordeaux, ainsi qu'à la Direction Générale de l'Aménagement de la Ville de Bordeaux, située au 57 avenue Pasteur,
- 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>

A minima, une réunion publique sera organisée au cours de l'avancement du projet.

Enfin, une exposition du projet urbain sera organisée à la Maison de l'Architecture et du Cadre de vie Aquitaine, sis 308 avenue Thiers à Bordeaux. Elle aura lieu, sous réserve d'un éventuel changement de date, du 29 novembre 2012 au 25 janvier 2013.

Le dossier initial comportera :

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

Le dossier sera complété par tous les documents produits pendant ce temps de concertation et utiles à la formulation des remarques et avis du public.

Indépendamment de l'affichage de la présente délibération en Mairie de Bordeaux et au siège de notre Établissement public, une publicité par voie de presse sera également effectuée pour annoncer la clôture de cette concertation, puis, le Conseil de communauté en tirera le bilan par délibération.

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, et notamment son article L300-2

**VU** la délibération n°2007/0207 du 30 mars 2007

**VU** la délibération n°2009/0453 du 10 Juillet 2009

**VU** les propositions de modification relatives au programme de construction de la ZAC

ENTENDU le rapport de présentation

**CONSIDERANT QUE** la concertation sur le projet d'aménagement de la ZAC Bastide Niel à Bordeaux est rendue nécessaire par une évolution du programme de construction.

**DECIDE**

**Article 1:** Il est décidé de procéder à une nouvelle concertation au sens de l'article L. 300-2 du code de l'urbanisme sur le projet de ZAC Bastide Niel à Bordeaux au vu des évolutions qu'il est envisagé d'apporter au programme de construction de la ZAC.

**Article 2:** Les objectifs poursuivis par ce projet sont précisés dans le paragraphe III de la présente délibération, intitulé « Objectifs poursuivis par le nouveau projet urbain »

**Article 3:** La procédure de concertation est ouverte au vu de ces objectifs.

**Article 4:** Ladite concertation se déroulera selon les modalités décrites dans le paragraphe IV de la présente délibération, intitulé « Modalités de la concertation ».

**Article 5:** Monsieur le Président est autorisé à prendre toutes les décisions nécessaires à la mise en place de ladite concertation, et à fixer la date de clôture de cette concertation."

Les conclusions, mises aux voix, sont adoptées à l'unanimité.  
Fait et délibéré au siège de la Communauté Urbaine le 23 novembre 2012,

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

M. MICHEL DUCHENE